Dogfen ir Cyhoedd

Mr Richard Parry Jones, BA, MA.
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD		**NOTICE OF MEETING**
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 8 IONAWR 2014 am 1.00 o'r gloch		**WEDNESDAY, 8 JANUARY, 2014 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor	**Mrs. Mairwen Hughes (01248) 752516**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Jeffrey M.Evans
Nicola Roberts
Sedd Wag/Vacant Seat (Llafur/Labour)

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 16)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4ydd Rhagfyr, 2013.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 17 - 18)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safleoedd a gynhaliwyd ar 18 Rhagfyr, 2013.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 19 - 30)

6.1 –14C135A – Glasfryn, Tyn Lon
6.2 - 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni
6.3 - 37C187 – Bryn Garth, Brynsiencyn
6.4 – 41C125B/EIA/RE – Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy
6.5 – 42C114A – Tai'n Coed, Pentraeth
6.6 – 44C294B – Plas Newydd, Rhosybol

7 CEISIADAU YN CODI (Tudalennau 31 - 34)

7.1 - 34C655 – 2 Ty'n Coed Uchaf, Llangefni

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i’w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i’w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 35 - 40)

11.1 – 13C183A – Seren Las Bodedern
11.2 – 36C272A - Cae’r Bwl, Rhostrehwfa

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 41 - 50)

12.1 – 19LPA989/CC – Fferyllfa Rowlands, 62 Stryd y Farchnad, Caergybi
12.2 - 19LPA989A/AD/CC – Fferyllfa Rowlands, 62 Stryd y Farchnad, Caergybi
12.3 – 19LPA990/AD/CC – Siop y Porth, 60 Stryd y Farchnad, Caergybi

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 51 - 56)

13.1 – 23C84C – Penrhos, Maenaddwyn
13.2 – 38C277B – Caerdegog Uchaf, Llanfechell

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff Evans, Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Cynorthwywyr Cynllunio Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) (EGJ) Swyddog Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (RE) Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Richard Dew (cais 7.4), Trefor Lloyd Hughes (cais 8.1), R.Llewelyn Jones (cais 7.3), Peter Rogers (ceisiadau 7.1 a 7.6) Y Cynghorydd J.Arwel Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Daeth dim i law.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn –

Y Cynghorydd Nicola Roberts yng ngheisiadau 6.1, 10.1 ac 11.2

Y Cynghorydd Victor Hughes yng nghais 7.5

Y Cynghorydd Richard Owain Jones yng nghais 10.1

Datganodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes, a Nicola Roberts ddatganiadau o ddiddordeb personol yng nghyswllt cais 7.5 oherwydd y cyfeiriad at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru ond gan ddweud y buasent yn ystyried y cais yn ôl ei rinweddau.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 a chadarnhawyd eu bod yn gywir ar yr amod bod anerchiad y Cynghorydd Ann Griffith yng nghyswllt cais rhif 7.4 ar dudalen 14 yn cynnwys sylwadau yr oedd wedi eu gwneud wrth egluro’r pwysau gwleidyddol yr oedd yn teimlo dano wrth arwain at ystyried y cais a, hefyd, sylwadau ynghylch ymyrraeth gan gorfforaethau rhyngwladol. Yn ogystal, roedd wedi cyfeirio at yr hyn y credai oedd yn ddiffyg gofal a ddangoswyd at Gynghorwyr a’r hyn yr oedd yn ei deimlo ynghylch y broses.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 November 2013 a chawsant eu cadarnhau’n gofnod cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y buasid Siaradwyr Cyhoeddus ar gyfer ceisiadau 7.1, 7.6, 8.1, 11.1 ac 11.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 34C553A - Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn Nhy'n Coed, Llangefni

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb yn y cais hwn ac ni chymerodd ran yn y drafodaeth na'r pleidleisio arno.

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

6.2 41C125B/EIA/RE - Cais llawn i godi tri thyrbin gwynt 800kw - 900kw gydag uchder hwb o ddim mwy na 55m, diameter llafn hyd at 52m ac uchder o ddim mwy na 81m ar y blaen fertigol, gwella'r fynedfa i'r A5025 ynghyd â chodi tri blwch i gadw offer ar dir ym Mryn Eryr Uchaf, Porthaethwy

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais fel bod modd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.3 42C114A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod tanc septig yn Nhai'n Coed, Pentraeth

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

6.4 44C294B – Cais llawn i godi dau dyrbin gwynt 20kw gydag uchder hwb o ddim mwy nag 20.5m, diameter llafn o 13.1m ac uchder o ddim mwy na 27.1m ar y blaen fertigol ar dir ym Mhlas Newydd, Rhos-y-bol

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 10C118A/RE – Cais llawn i osod ffarm arae heulol 15MW ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar

Yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd 2013, dewisodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Tachwedd 2013.

Rhoes y Cadeirydd wahoddiad i Mr Berwyn Owen, fel gwrthwynebydd i'r bwriad, annerch y Pwyllgor.

Cyfeiriodd Mr Owen at –

- Raddfa'r datblygiad, sef 74 erw.
- Effaith andwyol bosib y datblygiad ar Ardal o Dirwedd Arbennig, ar y llwybr seiclo cenedlaethol ac ar dwristiaeth.
- Effaith weledol y bwriad.
- Effaith gronnol y bwriad hwn ynghyd â chynllun Tai Moelion.
- Sylwadau Cyngor Cefn Gwlad Cymru.
- Bod polisïau ynni gwyrdd yn cyfeirio'n benodol at banelau heulol ar brosiectau preswyl/domestig yn hytrach nag at brosiectau ar y raddfa hon.
- Gofynnir i'r Pwyllgor wrthod y cais yn bennaf oherwydd ei effaith ar y tirwedd ac ar gymeriad y rhan hon o'r cefn gwlad ond, hefyd, oherwydd nad oes cyfarwydd polisi ar gyfer ffermydd heulol ar y raddfa hon neu i'r Pwyllgor o leiaf ohirio ystyried ceisiadau o'r fath hyd oni fabwysiadir polisi penodol.

Nid oedd gan Aelodau'r Pwyllgor gwestiynau i Mr Berwyn Owen.

Yna gofynnodd y Cadeirydd i Mr George Meyrick annerch y Pwyllgor o blaid y cais.

Cyflwynodd Mr Meyrick ei hun fel Cadeirydd Stad Bodorgan sy'n fuddsoddwr tymor hir yn economi Môn ac aeth yn ei flaen i danlinellu manteision y bwriad fel a ganlyn:

- Dylai'r Stad gadw rheolaeth sylweddol dros y ffarm heulol er y bydd gofyn cael arian allanol hefyd.
- Roedd Stad Bodorgan yn gwario oddeutu £1,000,000 y flwyddyn ar waith trwsio a chynnal a chadw'n unig ar dai a ffermydd pobl, yn ogystal ag ar asedau diwylliannol a threftadaeth.
- Hon fuasai un o'r ychydig bach o ffermydd heulol yn y Deyrnas Gyfunol fuasai'n gweithredu fel cwmni creu trydan y mae perchenogaeth leol arno.
- Roedd yn brosiect da o ran budd i'r gymuned.
- Roedd prosiect yn y lleoliad cywir lle na fuasai effaith annerbyniol ar y tirwedd nag effaith weledol yn lleol yn y cyd-destun ehangach nag yn gronnol.
- Roedd y bwriad yn adlewyrchu'r polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ar gyfer ynni adnewyddadwy mewn modd cyfrifol gydag ychydig iawn o effaith yn lleol.
- Roedd y Swyddogion Cynllunio'n cefnogi'r bwriad ac nid oedd y cyrff statudol yr ymgynghorwyd â nhw wedi gwrthwynebu.

Holodd aelodau'r Pwyllgor Mr Meyrick ar y materion a ganlyn -

- Effaith y datblygiad hwn ar dreftadaeth amaethyddol Môn ac ar dwristiaeth
- Yr effaith aflonyddol bosib ar ffyrdd cul ac ar fwynderau lleol wrth ddanfon yr offer ac yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad arfaethedig.
- Y ffaith nad oedd Gwalchmai yn gymuned a fuasai'n cael budd o'r cynllun.
- Oedd Stad Bodorgan yn bwriadu gwneud cais am ragor o ddatblygiadau tebyg yn yr ardal oherwydd bod pryder ynghylch effaith gronnol hwn a datblygiadau tebyg eraill ar yr ardal honno.

  Dywedodd Mr Meyrick bod yn rhaid i'r datblygiad fod ar raddfa fawr oherwydd y cysylltiad â'r grid o ran y gwaith a'r offer yr oedd yn rhaid wrthynt i gysylltu â'r gwifrau 33,000 wat yn hytrach na chysylltu â gwifren heulol yn unig. Ni cheid effaith ar yr economi amaethyddol gan nad oedd y tir yn dir o safon uchel. Nid oedd y cynllun yn un ddiddiwedd ac unwaith y buasai'r caniatâd cynllunio'n dod i ben ar ôl pum mlynedd ar hugain, buasai'r pyst dur oedd yn cynnal y paneli'n cael eu tynnu oddi yno a'r tir yn troi'n ôl yn dir amaethyddol. Trwy gydol oes y cynllun buasai defnydd amaethyddol yn parhau ar y tir ar ffurf pori unwaith y buasai'r warant blwyddyn yn dod i ben. Buasai'n cymryd oddeutu deg i ddeuddeng wythnos i adeiladu'r datblygiad. Roedd Cynllun Trafnidiaeth wedi ei gynllunio a buasai'r holl gerbydau trwm yn dadlwytho yn Nhrac Môn a deunyddiau ac offer yn cael eu cludo ar y safle gan dractor a threlar. At hyn, buasai sustem unffordd ar gyfer cerbydau oedd yn gysylltiedig â'r datblygiad. Dywedodd Mr Meyrick y buasai'n fodlon achub ar y cyfle i ymgysylltu â Threwalchmai ac mai amryfusedd oedd methu â gwneud hynny, er ei fod yn ddealladwy, o gofio nad oedd gan Drewalchmai hawl dros y safle. Cadarnhaodd Mr Meyrick nad oedd gan Stad Bodorgan ragor o gynlluniau tebyg ar hyn o bryd ac mai dim ond hyn a hyn y gallai'r gwifrau eu cymryd unwaith y byddai'r bwriad wedi ei godi.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd y Weinyddiaeth Amddiffyn wedi gwrthwynebu'r bwriad. Roedd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cadarnhau bod polisïau'r Cynllun Datblygu'n gosod fframwaith cadarn y buasai modd asesu'r cais yn ei erbyn. Buasai'r tir yn parhau i gael ei ddefnyddio i bori arno. Roedd Cynllun Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno'n rhan o'r cais ac nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r hyn a fwriedid. Nid oedd yr adroddiad yn cyfeirio at fudd i'r gymuned, oedd yn fater y tu draw i'r penderfyniad cynllunio oedd i'w wneud. Mater i'w ystyried os a phan fuasai'n codi oedd y cwestiwn ynghylch rhagor o ddatblygu.

Siaradodd y Cynghorydd Peter Rogers, fel Aelod Lleol, i'r perwyl bod y bwriad wedi ennyn barn gymysg gan y gymuned. O safbwynt y Cyngor Cymuned, roedd yn ymddangos bod y budd i'r gymuned yn gweithio gyda Stad Bodorgan. Roedd y budd economaidd yr oedd yr ardal yn ei gael gan stad a reolir yn dda yn sylweddol. Roedd yn ymddangos y bodlonwyd y pwynt a godwyd yng nghyswllt colli tir amaethyddol. Roedd yr Awdurdod Cynllunio'n argymell caniatáu

a rhoddwyd eglurhad am y rhesymeg y tu ôl i raddfa’r datblygiad a nifer y paneli heulol o ran y posibilrwydd am ragor o ddatblygu o gofio y diwellid capasiti’r offer.

Yn siarad fel Aelod Lleol hefyd, tynnodd y Cynghorydd Victor Hughes sylw at bwyntiau ychwanegol a wnaed mewn llythyrau yr oedd wedi eu derbyn yng nghyswllt effaith bosib y bwriad ar awyrennau a materion yn gysylltiedig ag awyrennau’n glanio, o gofio pa mor agos ydyw i faes awyr Mona. Fodd bynnag, Roedd y Llu Awyr yn y Fali wedi cadarnhau nad oedd yn gwrthwynebu. Dymunodd i’r trac hynafol gael ei warchod rhag ymyrraeth a niwed. Ei brif bryderon oedd ynghylch effeithiau cronnol y bwriad hwn a’r ffaith y buasai datblygiad ar y raddfa hon yn rhwystro tirfeddianwyr eraill rhag gwneud ceisiadau tebyg oherwydd cyfyngiadau'r Grid Cenedlaethol. Cadarnhaodd bod Cyngor Cymuned Llangristiolus yn gwrthwynebu’r bwriad oherwydd ei effaith weledol a dywedodd bod deiseb wedi ei derbyn hefyd.

Fel Aelod Lleol, dywedodd Ann Griffith bod nifer o bryderon yn lleol yn ardal Aberffraw er bod y Cyngor Cymuned yn cefnogi’r bwriad. Roedd y bwriad yn ddatblygiad anferthol ar dir amaethyddol naturiol a gâi ei orchuddio gan 45,000 o baneli heulol. Ceid ffens ddiogelwch 2m o uchder o amgylch y safle. Ynghyd â chynllun Tai Moelion 1.6 km i ffwrdd, roedd y datblygiad hwn yn debygol o greu effaith gronnol. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at nifer o geisiadau sgrinio am ffermydd heulol yn ardal Aberffraw yn yr ychydig fisoedd diwethaf, yn ymestyn o Soar i lawr yr arfordir i’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ger y Fenai. Roedd un ar ddeg o’r ceisiadau sgrinio ar yr Ynys yn ardal Aberffraw er na fuasai pob un ohonynt yn dod o flaen y Pwyllgor Cynllunio. Dywedodd ei bod yn bryderus iawn ynghylch effaith gronnol bwriadau o’r fath pe caent eu cyflwyno fel ceisiadau llawn. Roedd safle’r cais cyfredol wedi ei ddynodi’n Ardal o Dirwedd Arbennig ac a ddiffinnir gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ardaloedd o ddiddordeb tirwedd uchel o ran eu gwerth ffisegol, amgylcheddol, gweledol, diwylliannol a hanesyddol cynhenid. Yn ôl Strategaeth Tirwedd Ynys Môn 2011, roedd Aberffraw a’r cyffiniau yn uned o dirwedd hanesyddol a diwylliannol yn adlewyrchu patrwm o dirwedd canoloesol wedi ei sefydlu ar rwydwaith o saith anheddle a threflan Aberffraw. Dyma oedd safle prif lys Llewelyn ein Llyw Olaf. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at ffurf y tir a nodweddion daearyddol yr ardal ac aeth yn ei blaen i ddweud bod Polisi Cynllunio Cymru 12.10.1 yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried yr effeithiau ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a’r amgylchedd hanesyddol. Tynnodd y Cynghorydd Griffith sylw at y ffaith nad oedd polisi lleol perthnasol a phwrpasol yn ymwneud â ffermydd heulol ar raddfa fawr ac, felly, roedd yn ei gwneud yn anodd gwrthsefyll ceisiadau amhriodol fel hyn. O’r herwydd, roedd gofyn cael Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar fyrder i roi sylw i’r ceisiadau hyn. Roedd o’r farn bod y bwriad yn groes i’r polisïau ar warchod y tirwedd ac ynni adnewyddadwy; i Gynllun Fframwaith Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn ac i’r Cynllun Datblygu Unedol oedd wedi ei Stopio. At hyn, nid yw wedi dod o’r gymuned leol ond i’r gwrthwyneb ac roedd yn enghraifft o sut roedd cwmnïau o’r tu allan i Gymru yn cymryd mantais o adnoddau lleol ac yn prynu cymunedau trwy eu denu gyda buddion oedd yn fach iawn o gofio’r elw mawr y buasai’r cwmnïau’n debygol o’i wneud dros y pum mlynedd ar hugain nesaf. Dywedodd y Cynghorydd Griffith ei bod, hefyd, eisiau gwybod ar ba sail oedd y swyddogion wedi penderfynu nad oedd angen Asesiad ar yr Effaith ar yr Amgylchedd yn yr achos hwn. Gofynnodd i’r Pwyllgor wrthod y cais.

Cododd y Cynghorydd Lewis Davies fater arall ynghylch anallu’r seilwaith lleol i gynnal rhagor o ddatblygiadau a dywedodd y buasai’n well ganddo weld nifer fwy o ffermydd heulol llai y buasai eu heffaith yn llai nag effaith y datblygiad arfaethedig, oedd yn fawr. Fel hyn, hefyd, buasai cyfle i eraill gymryd mantais o gamau i gael ynni o drydan adnewyddadwy.

Cyfeiriwyd Aelodau gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio at yr adroddiad ysgrifenedig oedd yn dweud bod y cais a gâi ei gyflwyno’n cael ei gefnogi gan Asesiad Tirwedd a Gweledol; Asesiad Ecolegol ac Asesiad Treftadaeth Ddiwylliannol. At hyn, roedd Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor hefyd yn fodlon y buasai modd lliniaru unrhyw effaith ecolegol trwy reolaeth ac y dylai hyn fod yn amod o ganiatáu. Roedd yr adroddiad yn rhoi sylw i’r effaith gronnol gyda chynllun Tai Moelion oedd wedi cael ei asesu. Nid oedd modd ystyried effaith gronnol bwriadau o’r fath oni roddwyd caniatâd ac nid ar sail nifer y ceisiadau sgrinio, oedd yn adlewyrchu’r diddordeb ar yr adeg hon yn unig. Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a gwnaed asesiad o’r cais o’r safbwynt hwn - nid oedd y gwasanaeth yn gwrthwynebu. Y gred oedd bod y

polisi'n cydymffurfio â pholisïau a bod sail polisi iddo. Nododd y Swyddog bod gofyn ystyried y cais ar sail y defnydd tir.

Tynnodd y Cynghorydd Jeff Evans sylw at y ddelwedd yr oedd Môn yn ei chreu iddi hi ei hun fel Ynys Ynni. Dywedodd bod y ddau bolisi cynllunio lleol ar hyn o bryd yn rhagdybio o blaid prosiectau ynni adnewyddadwy fel modd o gyfrannu'n gadarnhaol at ar agenda adnewyddadwy ehangach. Dywedodd nad oedd dim yn yr adroddiad oedd yn negyddol o ran y datganiad hwnnw a'i fod yn hyderus, pe bai'r bwriad yn cael ei ganiatáu, y buasai Stad Bodorgan yn gwneud y gwaith yn onest a chydag egwyddor i sicrhau y rheolid y prosiect yn effeithiol gyda chyn lleied o niwed i'r amgylchedd. O'r herwydd, cynigiodd ganiatáu'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y cynnig i ganiatáu.

Ategodd y Cynghorydd Nicola Roberts bryderon ynghylch effeithiau ar dirwedd, y llwybr seiclo cenedlaethol ac ar dwristiaeth a dywedodd ei bod o'r farn y buasai effaith dau ddatblygiad o'r fath ar ardal fechan yn anferthol. At hyn, roedd yn anghytuno gyda'r adroddiad gan ei bod o'r farn y buasai'r bwriad yn cael effaith weledol. Cynigiodd wrthod y cais ac fe'i cefnogwyd gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Nicola Roberts a John Griffith i wrthod y cais. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes ac R.O. Jones o blaid ei ganiatáu.

> **Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir ynddo.**. *(Ni phleidleisiodd y Cynghorwyr Ann Griffith a Victor Hughes ar y mater gan eu bod yn Aelodau Lleol. Ni phleidleisiodd y Cynghorydd Raymond Jones gan nad oedd ar yr ymweliad safle).*

7.2 14C135A - Cais llawn i godi annedd a garej breifat, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod pecyn gwaith trin carthion ar dir ger Glasfryn, Tyn Lôn

Yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd 2013, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Y rheswm a roddwyd dros ganiatáu oedd bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi PT2 yng nghyswllt tai mewn clystyrau gwledig ac yn cydymffurfio gyda pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i Aelodau nad oedd modd i'r cais gydymffurfio â'r ddau gan fod un – Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn - yn ymdrin â phentrefi a'r llall - Polisi PT2 - yn ymdrin â chlystyrau gwledig. Roedd safle'r cais y tu mewn i Orllewin Llynfaes oedd wedi ei gynnwys mewn rhestr o glystyrau gwledig a nodir yn y Polisi Cynllunio Dros Dro (Tai mewn Clystyrau Gwledig). Trwy ddiffiniad, roedd cynnwys yr anheddiad yn y Polisi Tai mewn Clystyrau Gwledig yn cydnabod ac yn derbyn nad oedd yr ardal yn syrthio y tu mewn i ddiffiniad Polisi 50. Roedd Polisi PT2 yn rhestru'r meini prawf yr oedd yn rhaid eu bodloni wrth ystyried ceisiadau cynllunio fel a adlewyrchid yn yr adroddiad, gan gynnwys yr angen i brofi bod angen annedd fforddiadwy ar gymuned leol a bod maint yr eiddo'n briodol i angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy. Fel annedd pedair llofft ar y farchnad agored, roedd y cais, fel y'i cyflwynwyd, yn tynnu'n groes i'r meini prawf hyn. At hyn, roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi pryderon ynghylch y gallu i weld i'r briffordd gyhoeddus o'r fynedfa oedd yn gwasanaethu safle'r cais ac roedd o'r farn ei fod yn is-safonol. O'r herwydd, roedd yn argymell gwrthod. Pwysleisiodd y Swyddog ei fod yn gamgymeriad nodi Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn i gyfiawnhau caniatáu'r cais gan fod y cais yn tynnu'n groes i Bolisi 50 ac er bod Polisi PT2 yn berthnasol, yn yr achos hwn nid oedd y cais yn bodloni'r meini prawf a nodir dan Bolisi PT2. Buasai'n rhaid i'r Pwyllgor nodi rheswm cadarn dros gyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi er mwyn caniatáu'r cais.

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod hwn yn gais gan deulu Cymraeg lleol a phe bai'n syrthio y tu mewn i Bolisi PT2 fel tŷ fforddiadwy, yna gellid ei ganiatáu. Cyflwynwyd tystiolaeth nad oedd morgais fforddiadwy ar gael i'r ymgeisydd er gwaethaf ymdrechion i sicrhau. O'r herwydd, gofynnodd i'r Pwyllgor lynu wrth ei benderfyniad blaenorol, sef caniatáu.

Roedd yr Aelodau o'r Pwyllgor oedd wedi cefnogi'r cais yn y cyfarfod blaenorol yn parhau â'r un farn gan nodi bod angen cefnogi ac annog unigolion oedd yn dymuno aros yn eu cymunedau fel modd o sicrhau hyfywdra'r cymunedau gwledig a'r Gymraeg.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol y buasai'n rhaid i'r bwriad fod am dŷ fforddiadwy i fedru cyfiawnhau'r cais dan Bolisi PT2, ond ni chyflwynwyd tystiolaeth o hynny ac ni chafwyd asesiad o'r angen am dŷ fforddiadwy. Pe bai'r pwyllgor yn parhau i ddymuno cyfiawnhau'r cais ar sail Polisi PT2, yna roedd yn agored iddo ofyn am dystiolaeth o angen am dŷ fforddiadwy y gallai'r Swyddog Cynllunio ei ystyried ac yna ailgyflwyno'r cais gydag argymhelliad ar y sail honno.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes ohirio ystyried y cais fel bod modd cynnal y broses. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn caniatáu i'r Swyddog Cynllunio ymgynghori gyda'r ymgeisydd ynghylch cyflwyno tystiolaeth o'r angen am dŷ fforddiadwy (*Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd Nicola Roberts ar y mater).*

7.3 19C1052C –Cais llawn i godi deuddeg fflat dwy loft a thri fflat un llofft ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar safle hen glwb y Gymdeithas Forwrol Frenhinol, St David's Road, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais y Cynghorydd R. Llewelyn Jones, fel Aelod Lleol. Oherwydd amryfusedd gweinyddol a ganfuwyd cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio, ni roddwyd gwybod i'r Cynghorydd Jones am y cyfarfod perthnasol o'r pwyllgor ac nid oedd yn y cyfarfod ar 6 Tachwedd pryd ystyriwyd y cais.

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio o'r rhesymau cynllunio dros argymhelliad y Swyddog, sef caniatáu, a hynny yng nghyswllt yr egwyddor o ailddatblygu at ddibenion preswyl ac a gefnogir gan bolisi cynllunio; pa mor dderbyniol oedd y cynllun, fel y'i cyflwynwyd, o ran rhoi sylw i'r dyluniad, pryderon a godwyd ynghynt ynghylch effaith ar yr ardal gadwraeth a'r adeilad rhestredig a'r ffaith nad oedd gwrthwynebiadau technegol i'r datblygiad.

Fel Aelod Lleol, darllenodd y Cynghorydd R.Llewelyn Jones lythyr oddi wrth Gynghorydd Tref Caergybi i'r prif berwyl nad gwrthwynebu datblygu'r safle oedd yr achos ond yr hyn a ystyriwyd yn orddatblygu safle bychan a'r effaith a geid, o'r herwydd, ar fusnesau a thrigolion gerllaw. Tynnodd y Cynghorydd Jones sylw at bryderon a fynegwyd yn y llythyr yng nghyswllt materion parcio, mynediad a thraffig yn Walthew Avenue, St David's Road a Bryn Golau Avenue a'r cyffiniau pe câi'r datblygiad ei ganiatáu. Dywedodd, ar y sail hon, nad oedd o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn parchu'r cyd-destun lleol - nid oedd yn arwydd o fod yn gymydog da, a buasai'n niweidio mwynderau trigolion a busnesau lleol, yn enwedig felly, yng nghyswllt parcio a mynediad diogel. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at farn Swyddog Cadwraeth y Cyngor ei hun nad oedd dyluniad y bwriad y gorau y gellid fod wedi gobeithio amdano. Tynnodd sylw penodol at farn yr Arolygwr Cynllunio ar ddyluniad y cynllun blaenorol a'i effaith ar yr ardal gadwraeth a dywedodd o ran steil ac effaith, nad oedd y sefyllfa wedi newid. Yr hyn oedd yn cael ei gynnig oedd fflatiau uchel. Cyfeiriodd at y doreth o geisiadau am dai yn ardal Caergybi y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt. Dywedodd y Cynghorydd ei fod o'r farn bod y cais yn tynnu'n groes i ddyfarniad yr Arolygwr Cynllunio ar gais blaenorol ar nifer o bwyntiau; ei fod yn ymddangos yn tynnu'n groes i Gynllun Fframwaith Gwynedd ac i nifer o bolisïau e.e. Polisi A2; A3; D4 ac FF12. Roedd hefyd yn tynnu'n groes i'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Arfarniadau o Gymeriad Ardal Gadwraeth Traeth Caergybi. Dywedodd y Cynghorydd Jones bod yr angen i warchod ardaloedd a ddynodwyd yn rhai cadwraeth rhag datblygiadau di-chwaeth yn parhau a rhybuddiodd y Pwyllgor o'r perygl o golli treftadaeth naturiol yn y brys i godi rhagor o dai.

Dywedodd y Cynghorydd J.A.Roberts, oedd hefyd yn siarad fel Aelod Lleol, gan fod eglurhad bellach wedi ei roi, dymunai ymddiheuro i'r Cynghorydd Jones am sylwadau a wnaed am nad oedd yng nghyfarfod mis Tachwedd, ac yntau wedi galw'r cais i mewn. Tynnodd sylw at y ffaith y caniatawyd y cais yn unfrydol yn y cyfarfod. Nid oedd safle'r cais yn yr ardal gadwraeth ddynodedig ond, yn hytrach, mewn safle tir llwyd gwag y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi a'i fod yn addas i'w ailddatblygu. Roedd y bwriad wedi ei ailddylunio i roi sylw i bryderon yr Arolygwr Cynllunio ac i'w hateb. Nid oedd colli golygfa o'r Ardal Gadwraeth, oedd wedi ei nodi'n sail dros wrthwynebu, yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Dywedodd y Cynghorydd

Roberts bod modd parcio ar y safle a buasai newid lleoliad y fynedfa ar Walthew Avenue yn lleddfu'r sefyllfa barcio.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ganiatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir ynddo. *(Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd Raymond Jones ar y mater).*

7.4 28C483 – Cais llawn i osod caban pren yn Sea Forth, Warren Road, Rhosneigr

Yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd 2013, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Tachwedd 2013.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y prif ystyriaethau cynllunio'n ymwneud ag effaith y bwriad ar y tirwedd cyfagos ac ar fwynderau'r tai o'i amgylch. Dywedodd y Swyddog na chredid y buasai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y tirwedd cyfagos i'r graddau bod gorfod gwrthod y cais. Ni chredid, ychwaith, y buasai'r bwriad yn cael effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau'r tai o'i amgylch. Y gred oedd bod y bwriad yn dderbyniol a'r argymhelliad oedd caniatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Dew, wrth annerch y Pwyllgor fel Aelod Lleol, bod y prif bryderon ynghylch y bwriad yn ymwneud â'i effaith ar fwynderau tai cyfagos. Gan na fuasai gan y caban pren unrhyw gyfleusterau, buasai'r rhai fyddai'n defnyddio'r caban yn mynd a dod yn amlach. Buasai hyn yn golygu defnyddio golau gyda'r nos ac yn arwain at darfu posib ar y cymdogion. At hyn, roedd materion parcio a thraffig yn codi gan fod Warren Road yn stryd gul ac arni dai teras, gyda'r trigolion yn parcio ar y stryd. O gofio bod Seaforth yn dŷ sylweddol gyda mynedfa gul, wrth ychwanegu caban pren, roedd mwy o ddefnydd am gael ei wneud o Warren Road a mwy o barcio arni. Gofynnodd y Cynghorydd Dew i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Cododd rhai Aelodau o'r Pwyllgor y posibilrwydd o roi sylw i'r parcio trwy osod amod i'r perwyl y câi'r ddau bwynt mynediad yn Seaforth eu cyfuno a rhan o'r tir ei lefelu i greu llefydd parcio newydd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd modd gosod amod oni bod angen wedi ei brofi ac nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwneud argymhelliad o'r fath, ac nid oedd yn glir bod tystiolaeth i gyfiawnhau rhagor o lefydd parcio. At hyn, pe bai'r Pwyllgor yn dymuno i'r Swyddogion Cynllunio ail-ymgynghori gyda'r cais ar y mater ynghylch parcio, rhaid oedd i Aelodau fod yn benodol wrth nodi'r hyn yr oedd yn ofynnol.

Cadarnhaodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) bod Swyddogion Priffyrdd wedi asesu'r cais o ran defnydd achlysurol ac, fel y cyfryw, nid oeddynt yn medru mynnu ar lefydd parcio gan nad oedd modd trin y caban pren fel annedd. Cadarnhaodd y Swyddog bod yn rhaid cael tystiolaeth bod angen lle parcio.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith wrthod y cais ar sail effaith y bwriad ar dai cyfagos gan y buasai'r caban pren mewn pant gyda grisiau i lawr iddo ac y buasai'n rhaid cael goleuadau gyda'r nos. O'r herwydd, buasai'n cael effaith ar drigolion tai cyfagos. Ni chafodd y bwriad i wrthod ei eilio.

Roedd y Cynghorydd Richard Owain Jones o'r farn bod y sefyllfa barcio'n briodol a chynigiodd ganiatáu'r cais fel y'i cyflwynwyd. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir ynddo.

7.5 30C713 – Codi tyrbin gwynt 10kw gydag uchder hwb o ddim mwy na 15.5m, diameter llafn o hyd at 7.5m a blaen fertigol o uchder o ddim mwy na 19.25m

Cafodd y cais ei alw i mewn yn flaenorol gan yr Aelod Lleol ar y pryd. Fodd bynnag, penderfynwyd cyfeirio'r holl geisiadau am dyrbinau gwynt i'r pwyllgor. Ymwelodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio â'r safle ar 16 Hydref 2013.

Gadawodd y Cynghorydd Victor Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais gan ei fod wedi datgan diddordeb ynddo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod llythyr ychwanegol wedi ei dderbyn ond nad oedd yn codi unrhyw faterion newydd nad oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad i'r pwyllgor. Dywedodd y Swyddog bod cyfiawnhad polisi dros yr argymhelliad o ganiatáu a bod y polisïau a

amlinellwyd yn yr adroddiad yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Yn yr un modd, nid oedd yr effaith ar y tirwedd a'r effaith weledol yn sylweddol ac roedd modd eu goresgyn trwy liniaru. Nid oedd Cyfoeth Naturiol Cymru'n Gwrthwynebu'r bwriad.

Gofynnodd Aelodau'r Pwyllgor am eglurhad ar rai materion penodol yng nghyswllt pa mor agos oedd yr anheddau agosaf at y datblygiad arfaethedig a graddfa datblygiad tebyg yn y pellter gyferbyn.

Roedd y Cynghorydd R.O. Jones o'r farn bod y bwriad yn ddigon bychan i beidio bod yn ymwthiol a chynigiodd dderbyn y cais. Eiliwyd y bwriad gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Ann Griffith wrthod y cais oherwydd yr effaith ar y tirwedd, yr effaith weledol a'r effaith ar y mwynderau. Eiliwyd y bwriad i wrthod gan y Cynghorydd John Griffith.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith a John Griffith i wrthod y cais. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Kenneth Hughes, Richard Owain Jones a W.T.Hughes i gymeradwyo'r cais.

Penderfynwyd, ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd, ganiatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo. *(Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ar y mater. Ni phleidleisiodd y Cynghorwyr Raymond Jones a Nicola Roberts gan nad oeddynt wedi ymweld â'r safle).*

Gan fod y cyfarfod bellach wedi eistedd ers tair awr, yn unol â gofynion paragraff 4.1.10 y Cyfansoddiad, gofynnodd y Cadeirydd i'r Aelodau a oeddynt yn dymuno parhau gyda'r cyfarfod. Pleidleisiodd yr Aelodau i barhau gyda'r cyfarfod.

7.6 45C438 – Cais amlinellol gyda rhai materion a gadwyd yn ôl i godi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Bryn Gwyn, Niwbwrch

Roedd yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Roedd y Swyddog Monitro wedi cael golwg ar y cais yn ôl y gofyn dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd, penderfynodd y Pwyllgor ohirio ystyried y cais ar gais yr Aelod Lleol fel bod yr ymgeisydd yn cael cyfle i annerch y Pwyllgor. Nid oedd yr ymgeisydd yn gwybod bod y bwriad yn cael ei drafod yn y cyfarfod ar 6 Tachwedd ac roedd yn methu bod yno.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Rhys Davies annerch y Pwyllgor o blaid y cais.

Gwnaeth Mr Rhys Davies y sylwadau a ganlyn:

- Polisi cenedlaethol - Polisi Cenedlaethol Cymru (PCC), Tachwedd 2012 oedd y polisi perthnasol mwyaf diweddaraf ac roedd yn nodi ym Mharagraff 9.3. 2 y caniateir mewnlenwi'n sensitif fylchau bychain rhwng anheddau neu godi estyniadau bychain a bod hynny'n dderbyniol, yn enwedig felly, yng nghyswllt tai fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion lleol, gan ddibynnu ar gymeriad yr ardal o amgylch y tai a nifer y tai mewn grwpiau yn yr ardal. Nid yng nghyswllt tai fforddiadwy'n unig yr oedd hyn y berthnasol.
- Rhaid oedd osgoi ymestyn gwaith codi tai i'r cefn gwlad a threfi bychain pe bai'n golygu gorfod teithio mwy i ganolfannau rhanbarthol.
- Rhan o glwstwr gwledig oedd y llain dan sylw ac yn ôl Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol diweddar y Cyngor – Tai mewn Clystyrau Gwledig, caniateid tai fforddiadwy mewn clwstwr gwledig.
- Mabwysiadwyd y polisi hwn gan y Cyngor i gynorthwyo cymunedau gwledig gyda pholisi hyblyg fel bod modd i deuluoedd a phobl ifanc aros yn eu cymunedau. Un o'r meini prawf oedd y dylai clwstwr fod yn o leiaf bum annedd a bod o fewn pellter cerdded neu seiclo i gyfleusterau cymunedol. Y targed a osodwyd oedd 800m o orsaf bysiau neu drenau. Yn yr achos hwn, roedd y safle o fewn 300m i arhosfan bws ac roedd modd cyrraedd holl gyfleusterau Niwbwrch yn hawdd ar feic neu ar droed.
- Roedd cais Land and Lakes yn ymwneud â chaniatáu nifer o dai ar safleoedd nad oeddynt wedi eu dynodi ar gyfer datblygiad o'r fath, yn seiliedig ar hyblygrwydd polisïau cynllunio cenedlaethol oedd yn caniatáu codi tai ar safleoedd nad oedd wedi eu dynodi i'r fath bwrpas yn y Cynllun Lleol.
- Roedd paragraff 9.3.2 y polisi cenedlaethol yn ddigon hyblyg i ganiatáu estyniadau bychain i grwpiau o dai gwledig er mwyn cynorthwyo cymunedau gwledig i fod yn hyfyw yn y

dyfodol. Roedd yr Awdurdod wedi caniatáu bwriadau tebyg yn ddiweddar er mwyn caniatáu i bobl leol aros yn eu cymunedau.

Ceisiodd Aelodau'r Pwyllgor eglurhad ar bwyntiau penodol yn anerchiad Mr Davies. Cyfeiriodd y Cynghorydd Ann Griffith yn benodol at y ffaith y dylai maen prawf sy'n berthnasol i glystyrau olygu y dylai'r annedd fod yn fforddiadwy a gofynnodd i Mr Davies a allai roi tystiolaeth bod yr ymgeisydd yn dymuno codi tŷ fforddiadwy. Yn yr un modd, gofynnodd y Cynghorydd Lewis Davies a fyddai'r ymgeisydd yn fodlon llofnodi amod tŷ fforddiadwy. Mewn ymateb, cadarnhaodd Mr Rhys Davies nad oedd y cais wedi cael ei gyflwyno fel cais am dŷ fforddiadwy er bod y cais yn cael ei wneud oherwydd nad oedd yr ymgeisydd mewn sefyllfa i brynu tŷ ar y farchnad agored. Aeth Mr Davies yn ei flaen i ddweud ei fod yn deall ei fod yn anodd cael arian am dai fforddiadwy, er bod modd trafod hyn gyda'r ymgeisydd, ac y byddai'n rhaid i'r ymgeisydd ystyried pethau ymhellach, yn enwedig felly o ran unrhyw oblygiadau i sicrhau morgais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyflwynwyd llythyr arall gan asiant yr ymgeisydd ac adlewyrchwyd ei gynnwys yn yr anerchiad uchod. Roedd y Cyngor Cymuned wedi cadarnhau nad oedd yn gwrthwynebu'r cais. Roedd y bwriad yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu a'r unig reswm y tynnwyd sylw'r Pwyllgor ato oedd bod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Y prif fater i'w ystyried oedd a oedd yn cydymffurfio gyda'r polisi. Roedd y safle oddeutu 370m i ffwrdd o ffin ddatblygu Niwbwrch ac, o'r herwydd, y gred oedd ei fod yn y cefn gwlad agored.   Roedd gan y Cyngor Bolisi Dros Dro yng nghyswllt tai mewn clystyrau gwledig ac roedd y polisi hwnnw'n cynnwys rhestr o glystyrau a adnabuwyd nad oedd yn cynnwys safle'r cais uchod. O'r herwydd, nid oedd y Polisi Dros Dro ar dai mewn clystyrau gwledig yn berthnasol i'r achos hwn gan olygu bod y bwriad yn tynnu'n sylweddol groes i bolisïau a chynlluniau tai'r Awdurdod a'i fod yn enghraifft glir o annedd yn y cefn gwlad. Dywedodd y swyddog nad oedd ystyriaethau o ran pwy oedd yr ymgeisydd na beth oedd ei amgylchiadau'n drech na'r gwrthwynebiad polisi sylfaenol yn yr achos hwn. At hyn, nid oedd modd dweud bod y cais yn debyg i fwriad Land and Lakes oedd ag ystyriaethau cynllunio llawer mwy cymhleth.

Siaradodd y Cynghorydd Peter Rogers â'r Pwyllgor fel Aelod Lleol gan ddweud bod y mater ynghylch tai fforddiadwy yn fater sylweddol ac mai'r broblem fwyaf oedd y gallu i gael morgais. Er na dderbyniwyd safle'r cais fel clwstwr pan fabwysiadwyd y polisi cynllunio dros dro ar dai mewn clystyrau gwledig, roedd iddo nodweddion oedd yn unol â chlystyru, megis bod yn rhan o grŵp o bump neu fwy o anheddau a bod o fewn pellter cerdded neu feicio i gyfleusterau'r pentref, oedd yn ystyriaethau pwysig. Yr hyn oedd y bwriad oedd teulu'n bwriadu cael cefnogaeth y teulu estynedig ac ychwanegodd os oedd cyfleu i annog a meithrin perthynas o'r fath yna buasai'n annog y Pwyllgor i roi pwyslais ar y ffactor hwnnw. Er nad oedd yn ystyriaeth cynllunio, roedd cadw teuluoedd mewn cymunedau'n rhan hanfodol o fywyd gwledig y dyddiau hyn.

Hefyd yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn cefnogi'r cais oherwydd, yn ei barn hi, roedd yn cydymffurfio â'r rheolau cynllunio. Roedd safle'r cais ar ymyl clwstwr y tu ôl i'r eiddo a adwaenir fel Bryn Gwyn - casgliad o anheddau yn y cefn gwlad y buasai'r rhan fwyaf yn cyfeirio atynt fel clwstwr gwledig. Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, roedd, paragraff 9.3.2 yn cyfeirio at lenwi i mewn yn sensitif fylchau bychain mewn grwpiau bychain o dai neu estyniadau bychain i grwpiau. Polisi Cynllunio PT2 a fabwysiadwyd gan y Cyngor ym mis Rhagfyr 2011. O ran y meini prawf oedd yn berthnasol i anheddau newydd ar gyfer anghenion cymunedol mewn clystyrau gwledig, roedd y Cynghorydd Griffith o'r farn bod y bwriad yn bendant yn dangos bod yno angen lleol am anheddau hunanadeiledig ar gyfer mab yr ymgeisydd a'i deulu. Roedd y map yn dangos bod wyth annedd yn agos at ei gilydd oedd yn ffurfio'r grŵp cydlynol - roedd y polisi dros dro'n cyfeirio at bum annedd. Roedd safle'r cais hwn 300m oddi wrth arhosfan bws a fuasai'n ei gwneud yn bosib i weithiwr fynd i'w waith yn Llangefni erbyn 9:00 a.m. Roedd y polisi dros dro'n nodi'n benodol pellter o 800m i arhosfan bws. At hyn, roedd y polisi dros dro'n nodi y dylai maint yr eiddo fod yn briodol i anghenion tai fforddiadwy'r ymgeisydd. Dyma fyddai'r achos yma. Dywedodd y Cynghorydd Griffith mai ei gobaith oedd y buasai'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais gan ei fod, yn ei barn hi, y tu mewn i'r canllawiau lleol a chenedlaethol.

Cafodd y Pwyllgor eu rhybuddio gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio rhag creu polisi ac ategodd bod y polisi cynllunio dros dro ar dai mewn clystyrau gwledig yn nodi ac yn rhestru'r clystyrau trwy gynllun map. Fel mater o ffaith, nid oedd safle'r cais o fewn clwstwr o'r fath ac, felly,

roedd dweud ei fod yn cydymffurfio â'r polisi cynllunio dros dro yn ffeithiol anghywir. Dywedodd y Swyddog nad oedd yn ymwybodol o amgylchiadau personol yr ymgeisydd na p'un a oedd angen am dŷ'n lleol gan nad oedd tystiolaeth i'r perwyl hwnnw wedi ei gyflwyno. Er gwaethaf y ffactorau hynny, nid oeddynt yn drech na'r gwrthwynebiadau polisi oedd yn yr achos hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei bod yn cefnogi'r cais gan ei fod yn unol â Pholisi 50 y Cynllun Lleol, sef estyniad rhesymol i ffin ddatblygu Niwbwrch.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol wrth yr Aelodau bod Polisi PT2 yn gwireddu paragraff 9.3.2 Polisi Cynllunio Cymru yn lleol. Nid oedd Polisi 50 yn berthnasol yn yr achos hwn. Mewn ymateb i gais y Cynghorydd Ken Hughes, rhoes Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol eglurhad pellach bod Polisi Cynllunio PT2 yn ymgorffori egwyddorion paragraff 9.3.2. yng nghyswllt y sefyllfa ym Môn yn yr ystyr ei fod yn nodi'r clystyrau hynny oedd yn addas o ran yr egwyddor o fewnlenwi yr oedd paragraff 9.3.2 yn cyfeirio ato. Os nad oedd safle wedi ei restru y tu mewn i Bolisi Cynllunio PT2 yna dylid troi at baragraff 9.3.2. Nid oedd Polisi Cynllunio'n bosib gan fod PT2 yn ymwneud yn benodol â daearyddiaeth a thopograffi Môn ac yn defnyddio egwyddorion paragraff 9.3.2 i'r cyd-destun lleol.

Er bod y Cynghorydd Vaughan Hughes yn cydnabod arweiniad y Swyddog, cyfeiriodd at sylwedd y polisi a dweud ei fod o'r farn ei fod yn milwrio yn erbyn teuluoedd ifanc oedd yn dymuno symud i mewn i gymunedau neu aros ynddynt ac, yn enwedig felly, y goblygiadau o ran cael morgais ar dŷ fforddiadwy. Dywedodd bod gofyn edrych ar y polisi.

Awgrymodd y Cynghorydd Jeff Evans wrthod y cais gan nad oedd yn gweld tystiolaeth yng nghyswllt y cais oedd yn dangos amgylchiadau eithriadol o ran angen am waith amaethyddol neu goedwigaeth neu waith o'r fath a fuasai'n cyfiawnhau caniatáu. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Councillor Victor Hughes.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad adroddiad y Swyddog. *(Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd Ann Griffith ar y mater).*

8 CEISADAU ECONOMAIDD

8.1 46149N/ECON/FR – Cais llawn i godi 27 o fythynnod gwyliau, naw o ystafelloedd gardd fel estyniad i'r llety, adeilad i'r dderbynfa, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd â thirlunio Gwesty Bae Trearddur, Lôn Isallt, Trearddur

Cafodd y cais ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr David Middleton annerch y Pwyllgor o blaid y cais.

Cyflwynodd Mr David Middleton ei hun fel yr asiant a benodwyd ar ran yr ymgeisydd ac anerchodd y Pwyllgor fel a ganlyn:

- Roedd y bwriad yn golygu darparu 27 o fythynnod gwyliau a naw ystafell gardd yn y gwesty ac a fydd yn cael eu datblygu mewn lleoliad cynaliadwy o fewn pellter cerdded hawdd i ganol Trearddur ac i'r holl siopau, gwasanaethau a'r cyfleusterau oedd ar gael.
- Roedd Asesiad o'r Effaith ar y Tirwedd a'r Effaith Weledol yn dod i'r casgliad na fuasai'r datblygiad yn tarfu ar y tirwedd ehangach ac, wedi trafodaeth gyda Chyngor Môn cyn cyflwyno'r cais, buasai dyluniad a gosodiad y bythynnod gwyliau a'r ystafelloedd gardd yn cael eu tirlunio.
- Roedd Swyddogion Tirlunio a Chynllunio yng Nghyngor Môn wedi bod ynghlwm wrth y gwaith o ddylanwadu gosodiad y datblygiad ac roeddynt wedi cael mewnbwn uniongyrchol i fás a dyluniad cyffredinol y llety.
- Nid oedd yr un o'r cyrff yr ymgynghorwyd â nhw wedi gwrthwynebu'r cais
- Buasai'r budd economaidd a ddeuai o'r datblygiad yn sylweddol ac yn ystyriaeth o bwys o blaid y cais. Amcangyfrifwyd y buasai'r datblygiad yn cyfrannu 700k y flwyddyn i economi lleol Trearddur.
- Buasai'r sgil-effaith ariannol hon yn dod â manteision uniongyrchol i fusnesau lleol yn Nhrearddur ac yn cynnal y gwesty fel un o'r prif ddarparwyr llety gwyliau a chyflogwyr mwyaf yn yr ardal.
- Fel rhan o'r cais, roedd yr ymgeisydd wedi cytuno i wneud cyfraniad £30k adran 106 i wella'r cyfleuster parcio yn Nhrearddur a rhoi croesfan ar gyfer cerddwyr yng nghanol y pentref.

- Roedd y cais yn cael ei gefnogi gan y ddau bolisi cynllunio – cenedlaethol a lleol – ac roedd adroddiad y Pwyllgor yn cadarnhau nad oedd yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu nac i'r polisïau sy'n berthnasol yn hyn o beth.

Gofynnodd Aelodau'r Pwyllgor nifer o gwestiynau i Mr Middleton am ddyluniad y bythynnod gwyliau a'r defnydd a wneid ohonynt trwy gydol y flwyddyn; a oedd hwn yn orddatblygiad; a fyddid yn recriwtio'n lleol ar gyfer y pum swydd parhaol ychwanegol, a chydymffurfio gyda'r polisi iaith.

Wrth ymateb, eglurodd Mr Middleton ei fod yn ymwybodol o wrthwynebiadau lleol yng nghyswllt gorddatblygu a dywedodd bod y cynllun wedi ei drafod yn fanwl gyda Swyddogion a ddylanwadodd yn fawr ar osodiad a dyluniad y safle. Canolbwyntiwyd ar ddatblygu'r bythynnod gwyliau mewn man llai ymwthiol i'r de-orllewin o'r safle. Câi gwelliannau amgylcheddol ac ecolegol eu gwneud i'r safle. Roedd unedau'r bythynnod gwyliau wedi eu dylunio fel nad oeddynt yn ymdebygu i ryw lun ar stad o dai a'u bod yn gymysgedd o wahanol fathau o ddatblygiadau fel nad oedd yn edrych yn unffurf. Rhagwelwyd y byddid yn recriwtio staff ar gyfer y pum swydd ychwanegol yn lleol, a hynny'n gyson â'r hyn oedd eisoes yn cael ei wneud. Cadarnhaodd Mr Middleton y buasai arwyddion dwyieithog y gwesty'n ymestyn i'r bythynnod gwyliau arfaethedig. O ran defnyddio'r bythynnod gwyliau arfaethedig, y bwriad oedd eu defnyddio trwy gydol y flwyddyn ond buasai'r ymgeisydd yn derbyn yr amodau cynllunio model y buasai'r awdurdod yn eu pennu i rwystro pobl rhag byw ynddynt yn barhaol. Nid eu defnyddio at bwrpas preswyl oedd y bwriad ac ni fuasai'r gwesty eisiau colli rheolaeth o unrhyw un o'r bythynnod gwyliau na'r ystafelloedd gardd i'r perwyl hwnnw ond, yn hytrach, eu cadw at ddefnydd gwyliau.

Fel Aelod Lleol, cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at nifer o wrthwynebiadau gan y Cyngor Cymuned a'r trigolion lleol. Ceisiodd eglurhad ar natur y gefnogaeth leol yr oedd Mr Middleton wedi cyfeirio ati. Dywedodd Mr Middleton y cafwyd adborth trwy'r gwesty ei hun. Hefyd, trwy drafodaethau, roedd wedi dod i'r amlwg bod angen croesfan i gerddwyr yn y pentref ac roedd yn fater yr oedd yr ymgeisydd yn awyddus i weithio arno gyda'r gymuned i ddiwallu'r angen.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi. Nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu a'u bod wedi bod mewn trafodaeth gyda'r asiant ynghylch manteision cynllun posib oedd oddeutu £30,000. Nid ystyrid bod yr effaith ar y tirwedd a'r mwynderau'n annerbyniol. Roedd Asesiad ar y Tirwedd a'r Olygfa yn nodi y buasai plannu ar y safle'n allweddol i liniaru effeithiau gweddilliol o gofio'r gwaith helaeth a wnaed yn y broses ddylunio i sicrhau y buasai'r safle'n ymdoddi i'r ardal o'i amgylch. Yn yr un modd, buasai modd lliniaru unrhyw effaith ecolegol negyddol trwy'r gwaith tirlunio arfaethedig. O ran yr effaith ar yr economi, ar falans, buasai'r bwriad yn arwain at effaith gadarnhaol ar yr economi. At hyn, roedd y cynllun wedi ei ddylunio i barchu'r adeilad rhestredig ar y safle ac nid oedd materion technegol yn codi. Pe câi'r bwriad ei ganiatáu, rhoddid amod ynghylch defnydd gwyliau.

Fel Aelod Lleol, tanlinellodd Trefor Lloyd Hughes faterion o ran perygl llifogydd a draenio a gofynnodd a oedd modd i'r datblygiad ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas heb niwed annerbyniol. Gofynnodd am gael ymweld â'r safle fel bod modd i Aelodau fesur effeithiau posib y bwriad yng nghyd-destun yr ardal o'i amgylch a'r gorddatblygu. Yn hyn o beth, cefnogwyd y Cynghorydd Hughes gan y Cynghorwyr Jeff Evans a Raymond Jones.

Cafodd yr Aelodau oedd yn gofyn am gael ymweld â'r safle eu hatgoffa gan y Cadeirydd y dylid gofyn am y cyfryw ymweliad ar ddechrau'r drafodaeth. Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr adroddiad ysgrifenedig yn rhoi sylw i'r perygl o lifogydd a draenio.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes ganiatáu'r cais gan fod y bwriad yn gyfle i ddenu pobl i'r ardal dros fisoedd y gaeaf a rhoi hwb i'r economi lleol a'r farchnad gwaith. Cafodd ei gynnig ei eilio gan y Cynghorydd R.O.Jones. Ildiodd y Cynghorydd Jeff Evans gan ddweud ei fod yn hapus cefnogi'r bwriad os oedd y Pwyllgor o'r farn nad oedd gofyn ymweld â'r safle er gwaethaf y pryderon a fynegwyd.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo a chyda chytundeb Adran 106 (rhoi budd i'r gymuned ehangach yn cynnwys estyniad i'r droedffordd ar Lôn Isallt a chroesfan i gerddwyr ar Lôn St Ffraid ynghyd â diogelu'r ystafelloedd gardd yn rhan o adeiladau'r gwesty).

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd yr un yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N TYNNU'N GROES

10.1 24C288A - cais llawn i godi annedd, ynghyd â gosod gwaith trin preifat yn Hafod y Grug, Cerrig mân

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel cais oedd yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd ond y gellid ei gefnogi dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Gan eu bod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr Nicola Roberts a Richard Owain Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y derbynnid yr egwyddor o ddatblygu gan y caniateid y bwriad dan ddarpariaeth polisi PT5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. At hyn, roedd caniatâd cynllunio eisoes ar y tir – rhywbeth oedd yn sefydlu ymhellach yr egwyddor o ddatblygu.

Cynigiodd y Cynghorydd Councillor Kenneth Hughes ganiatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo. *(Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd W.T.Hughes ar y mater).*

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 18C215 - Cais amlinellol gyda mynedfa wedi ei chynnwys i godi annedd fforddiadwy, creu mynedfa newydd ynghyd â gosod gwaith trin carthion ar dir ger Sŵn yr Afon, Llanrhwydrus, LL68 0SR

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at y cais gan fod yr ymgeisydd yn ffrind i swyddog perthnasol ac roedd y Swyddog Monitro wedi cael golwg ar y ffeil.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Sioned Roberts roi ei safiad i'r Pwyllgor.

Tanlinellodd Miss Roberts y pwyntiau a ganlyn i gefnogi'r cais–

- Disgrifiodd ei hamgylchiadau personol a'i chysylltiadau teuluol â Sŵn yr Afon a Llanrhwydrus.
- Cyfeiriodd at yr anawsterau o brynu tŷ gan fod pob tŷ ar y farchnad leol, i bob pwrpas y tu draw i'w gallu'n ariannol. Rhoes enghreifftiau o nifer y tai oedd ar werth ar hyn o bryd, a'u prisiau.
- Oherwydd nad oedd tai lleol yn fforddiadwy, roedd yr ardal wedi gweld pobl hŷn yn dod i mewn ac roedd hyn yn drist i'r gymuned wledig. Roedd yn ddigon ffodus o fod wedi cael darn o dir gan ei rhieni yr oedd yn dymuno codi tŷ fforddiadwy arno.
- Ei dymuniad ar gyfer y dyfodol oedd aros yn lleol a magu teulu. Buasai o gymorth iddi hi ac i'w rhieni eu bod yn byw'n agos.
- I gloi, roedd yn dymuno aros yn ei chymuned, yn agos at deulu a ffrindiau a dechrau teulu. Nid oedd yn gofyn am ganiatâd cynllunio i godi tŷ mawr - dim ond am gartref yn y clwstwr bychan o dai o amgylch cartref ei phlentyndod.

Nid oedd gan Aelodau'r Pwyllgor gwestiynau i Miss Sioned Roberts.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn tynnu'n groes i bolisi'r Cynllun Datblygu ac mai'r unig reswm yr oedd yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oedd bod yr ymgeisydd yn ffrind i swyddog perthnasol. Fel y'i bwriedid, roedd y cais mewn cefn gwlad agored lle'r oedd polisïau caeth yn berthnasol a rhaid oedd dangos bod cyfiawnhad dros godi tŷ. Ac eithrio fforddiadwyedd, ni chynigiwyd cyfiawnhad arall dros gefnogi'r cais y gellid ei ystyried dan bolisïau perthnasol tai yn y cefn gwlad. At hyn, roedd safle'r cais mewn man amlwg lle credid y buasai codi tŷ newydd yno'n cael effaith andwyol ar gymeriad y tirwedd o'i amgylch.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd Kenneth Hughes ei fod yn cefnogi'r cais am resymau polisi yn ogystal ag am resymau'n ymwneud â'r Gymraeg a dyfynnodd baragraff 9.2.13 Polisi Cynllunio Cymru i gyfiawnhau ei farn. Roedd y paragraff hwn yn darparu ar gyfer mewnlenwi'n sensitif fylchau bychain mewn grwpiau bychain o dai neu estyniadau bychain i grwpiau. Roedd o'r farn bod y polisi'n berthnasol yn yr achos hwn o gofio bod tri thŷ gerllaw ac nid oedd yn credu y buasai annedd arall yn cael effaith andwyol ar yr ardal. Nid oedd dim gwrthwynebiadau'n lleol i'r bwriad. At hyn, roedd y bwriad yn rhoi cyfle i sicrhau parhad y teulu yn ogystal â chadw'r to ifanc ar yr Ynys ac yn eu cymunedau. Fel hyn, diogelid mwynderau lleol megis yr ysgol a'r Gymraeg - ystyriaethau yr oedd y Cynghorydd Hughes yn credu eu bod yn bwysig.

Roedd Aelodau'r Pwyllgor yn bleidiol i'r cais ac yn bryderus bod polisi cynllunio, fel yr oedd ar hyn o bryd, i'w weld yn gweithio yn erbyn pobl ifanc oedd yn dymuno aros yn eu cymunedau gyda goblygiadau, yn sgil hynny, i hyfywdra'r cymunedau hynny a ffyniant y Gymraeg. Roedd Aelodau'n dymuno datgan eu hanfodlonrwydd gyda'r sefyllfa ac yn awgrymu y dylid cwyno yn hyn o beth. Roedd y Cynghorydd John Griffith o'r farn y dylai'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

Atgoffwyd yr Aelodau gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod swyddogion yn gyfrifol am weithredu polisïau cynllunio Cyngor Sir Ynys Môn. Dywedodd y Swyddog y buasai'n anodd cysoni caniatáu'r cais hwn gyda phenderfyniad blaenorol mewn amgylchiadau tebyg. O'r herwydd, buasai caniatáu'r cais yn peri pryder proffesiynol iddo fel Swyddog. Eglurodd ymhellach mewn ymateb i gwestiwn gan Aelod yn gofyn a oedd y cais yn gais am dŷ fforddiadwy, er bod y cais wedi ei gyflwyno fel cais am dŷ fforddiadwy - i'w ystyried fel cais priodol wedi ei gefnogi gan bolisi, buasai'n rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod ar safle priodol mewn anheddiad neu union gerllaw iddo. Nid dyma oedd yr achos yma.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol bod safle'r cais yn amlycach yn y cefn gwlad na chais tebyg y rhoddwyd ystyriaeth iddo ynghynt. Dywedodd mai cyfrifoldeb y Pwyllgor oedd rhoi ar waith bolisi, deddfwriaeth a threfn cynllunio ac, yn hyn o beth, anodd oedd gweld sut y gellid dod i unrhyw benderfyniad arall ac eithrio gwrthod y cais. Wedi clywed y cyngor proffesiynol a roddwyd, daeth Aelodau'r Pwyllgor i'r casgliad, gan resynu, nad oedd modd caniatáu'r cais. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts wrthod y cais ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd W.T.Hughes.

Fel yr Aelod Portffolio dros Gynllunio, dywedodd y Cynghorydd J.A.Roberts ei fod yn nodi pryderon y Pwyllgor ac y byddid yn edrych i mewn i hyn. Fodd bynnag, buasai unrhyw newid mewn polisi'n cymryd amser ac, yn y cyfamser, cyfrifoldeb y Pwyllgor oedd rhoi polisïau cynllunio'r Cyngor ar waith.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag adroddiad y Swyddog. ***(Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ar y mater).***

11.2 34C655 – Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn 2 Ty'n Coed Uchaf, Llangefni

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'r cais gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10. Roedd y Swyddog Monitro wedi edrych dros y cais yn ôl gofynion paragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Gan ei bod wedi datgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cyfarfod.

Rhoes y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i'r Pwyllgor y derbyniodd y Swyddfa Cynllunio lythyr ddoe yn gwrthwynebu ac, o gofio nad oedd y Swyddog Cynllunio wedi cael digon o amser i'w ddarllen, roedd yn argymell gohirio ystyried y cais.

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

11.3 37C187 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i godi annedd ynghyd â gwaith altro i'r fynedfa ar dir ger Bryn Garth, Brynsiencyn

Cyflwynwyd cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn aelod perthnasol o staff. Roedd y Swyddog Monitro wedi edrych trwy'r cais yn ôl y gofynion dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Gofynnodd y Cadeirydd i Mr Eric Jones annerch y Pwyllgor o blaid y cais

Gwnaeth Mr Eric Jones y sylwadau a ganlyn –

- Cyswllt y teulu â Brynsiencyn oedd yn mynd yn ôl blynyddoedd.
- Roedd y tir, sef safle'r cais, yn ffinio â thir y Cynllun Datblygu Unedol cyfredol ac wedi ei gynnwys yng nghofrestr y darpar safleoedd ar gyfer cynllunio. Roedd amryw o dai'n ffinio â'r tir dan sylw ac ni fuasai un annedd arall ar y safle yn cael effaith, yn naturiol nac yn amgylcheddol, ac ni fuasai'n ddolur i'r llygad.
- Roedd ei ferch, yr ymgeisydd, a'i gŵr a'u teulu bach wedi dweud erioed y buasent yn dymuno byw ym Mrynsiencyn a buasai'r gymuned yn gyffredinol yn elwa o'u presenoldeb.
- Ei fod wedi wynebu sefyllfa debyg ei hun gan ei fod yn dymuno codi tŷ yn yr ardal a bod yr Aelod Lleol ar y pryd wedi pwysleisio pwysigrwydd cadw pobl leol yn eu cymunedau.
- Roedd ei ferch a'i gŵr, ill dau, yn gyflogedig gan Gyngor Sir Ynys Môn ac yn dymuno ymgartrefu yn eu cynefin.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y bwriad yn groes i'r Cynllun Lleol a'r Cynllun Datblygu Unedol oedd wedi ei Stopio ac, felly, yn tynnu'n groes i bolisïau. Eglurodd y Swyddog bod ffin bendant ar gyfer anheddiad Brynsiencyn a bod safle'r cais y tu allan i'r ffin hon a'i fod yn y cefn gwlad. O gofio bod safle'r cais ar ymyl yr anheddiad, roedd yno bolisi oedd yn berthnasol pe bai'r cais ar gyfer annedd fforddiadwy. Fodd bynnag, cais oedd am annedd ar y farchnad agored ac nid am annedd fforddiadwy.

Gofynnodd aelodau a fuasai'r cais yn dderbyniol pe bai am annedd fforddiadwy. Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod polisi perthnasol oedd yn caniatáu ystyried rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy ar safleoedd priodol y tu mewn i aneddiadau neu'n union gerllaw iddynt os oeddynt yn cwrdd â'r meini prawf.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol mai mater i'r Pwyllgor oedd gohirio ystyried y cais er mwyn gofyn am dystiolaeth o angen am dŷ fforddiadwy. Buasai'r Swyddog Cynllunio yna'n ei ystyried.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts ohirio ystyried y cais ac eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais fel bod modd i'r Swyddog Cynllunio ailymgynghori gyda'r ymgeisydd ynghylch cael tystiolaeth o angen am dŷ fforddiadwy. *(Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd Victor Hughes ar y mater).*

11.4 47C121A – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Hen Blas, Llanddeusant

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan iddo gael ei wneud gan dad swyddog perthnasol. Roedd y Swyddog Monitro wedi edrych ar y cais yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Llanddeusant yn anheddiad rhestredig a ddiffinnir dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn oedd, fel arfer, yn caniatáu datblygu plotiau sengl y tu mewn i'r pentref neu ar ei gyrion. Y gred oedd y buasai safle'r cais yn estyniad bychan rhesymol i ran ddatblygedig bresennol y pentref. O'r herwydd, yr argymhelliad oedd caniatáu ond heb Adran 106 ar dai fforddiadwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes ganiatáu'r cais ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo. *(Fel Aelodau Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorwyr John Griffith a Kenneth Hughes ar y mater).*

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 10LPA980A/FR/CC – Cais llawn i newid llinell y ffordd a chreu pont newydd yn y Bont Ganol, Aberffraw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Datblygu gan mai'r Cyngor oedd yn ei gyflwyno.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo. *(Fel Aelod Lleol, ni phleidleisiodd y Cynghorydd Ann Griffith ar y mater).*

12.2 11LPA533C/AD/CC – Codi chwe baner o amgylch Canolfan Hamdden Amlwch, Amlwch.

Gwnaed y cais ar dir oedd yn perthyn i'r Cyngor.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo.

12.3 19C693A – Cais llawn i godi pum tŷ teras deulawr gyda pharcio cysylltiedig oddi ar y ffordd ar dir ger y safle yn yr hen ddepo, Cross Street, Holyhead

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Roedd y Swyddog Monitro wedi edrych ar y cais yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi ac yn safle ailddatblygu tir llwyd. Roedd polisi cynllunio'n cefnogi ei ailddatblygu at ddefnydd preswyl. Nid oedd gwrthwynebiadau technegol i'r datblygiad.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd yn ymwybodol o unrhyw wrthwynebiadau i'r cais a'i fod o'r farn mai dim ond elwa o'r bwriad y gallai man fel hwn oedd yn mynd â'i ben iddo.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies ganiatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo.

12.4 19LPA988/TPOCC – Cais am waith i dorri coed a ddiogelir dan Orchymyn Gwarchod Coed yn Lays Mai (o flaen Banc y Felin), Tyn –y –Parc, Banc y Felin, Caergybi

Gwnaed y cais ar dir yr oedd y Cyngor yn berchen arno.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a restrir ynddo.

13 MATERION ERAILL

13.1 13C183 – Cais i benderfynu a oes angen rhoi gwybod ymlaen llawn am godi sied amaethyddol i storio bwyd anifeiliaid a pheiriannau ar dir Seren Las, Bodedern

Rhoddwyd gwybod i aelodau y penderfynwyd nad oedd yn rhaid wrth ganiatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y datblygiad hwn a'i fod yn ddatblygiad a ganiateir.

Penderfynwyd nodi'r adroddiad fel gwybodaeth.

14 GORCHMYNION

1.1 Gorchymyn Cyngor Sir Ynys Môn (Llefydd Parcio oddi ar y Stryd) (Meysydd Parcio Amrywiol yn Ynys Môn)(1) 2013

Cyflwynwyd adroddiad y Prif Beiriannydd (Priffyrdd a Rheoli Gwastraff) i'r Pwyllgor ei ystyried.

Penderfynwyd cefnogi'r weithred o gyflwyno gorchymyn parcio oddi ar y stryd ar yr amod bod unrhyw safle parcio ac arddangos newydd yn cael ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Gwaith.

Y Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Rhagfyr, 2013

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, Ann Griffith, John Griffith, Ken Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard O. Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Arweinydd Tim Rheoli Datblygu (NJ) Cymhorthydd Gweinyddol / Swyddog Pwyllgor (SC)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd K P Hughes Aelodau Lleol: Cynghorwyr Alun Mummery, Jim Evans, R Meirion Jones

---

41C125B/EIA/RE - Cais llawn i godi 3 tyrbin gwynt 800kW - 900kW ag uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m ac uchder fertigol i dop y llafn o 81m, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r A5025 a chodi 3 cwpwrdd cadw offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

Roedd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013, wedi argymell y dylid cynnal ymweliad safle i'r uchod. Edrychwyd ar y safle o nifer o wahanol leoliadau er mwyn gweld yr effaith weledol debygol y byddai'r datblygiad yn ei chael ar yr ardal oddi amgylch.

Ymwelwyd â Cae Isaf i weld y safle o'r lleoliad hwn. Eglurodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu bod yr ymgeisydd yn bwriadu gwella'r fynedfa i'r safle, gan nad yw'r fynedfa bresennol yn ddigon llydan i beiriannau trwm ei defnyddio. Dangosodd gynllun lleoliad o'r cynnig i'r Aelodau. Eglurodd y byddai'n rhaid i'r trac fferm oedd yn arwain i'r safle fod dros 2.7km o hyd ac yn 5m o led a byddai'n rhedeg ar hyd y terfynau. Byddai iard adeiladu yn cael ei lleoli yn Cae Isaf a byddai'n darparu cyfleusterau i weithwyr. Rhagwelir y byddai'r fferm wynt yn cymryd 6 mis i'w hadeiladu.

Gofynnodd yr Aelodau gwestiynau am uchder y tyrbinau arfaethedig mewn perthynas â thyrbinau cyfredol yn Ysgellog, Tŷ Gwyn, Penmynydd a mast y BBC yn Llanddona.

Edrychodd yr Aelodau ar y lleoliad o safle uchel yn agos i ffordd yr A5025 o Borthaethwy i Amlwch. Dangosodd yr Arweinydd Tîm leoliad safle Rhufeinig i'r Aelodau ac roedd y safle wedi ei asesu fel rhan o'r dogfennau oedd wedi eu cyflwyno.

Edrychwyd wedyn ar y safle o Bryn Eryr ac o Bryn Eryr Uchaf. Eglurodd yr Arweinydd Tîm Cynllunio y byddai'r tyrbinau yn cael eu lleoli ar dir Cae Isaf ac y

byddai'r traciau'n parhau o Bryn Eryr / Bryn Eryr Uchaf cyn croesi llwybr cyhoeddus i gaeau agored. Eglurodd mai'r annedd agosaf i'r safle oedd Rhyd y Delyn Fawr, 800m i ffwrdd, ac wedyn Llwyn Ysgaw a Ty Gwyn. Y pentref agosaf i'r safle arfaethedig yw Rhoscefnhir.

Ymwelwyd â'r safleoedd canlynol i edrych ar y safle, ar daith gylchol :-

Llecyn ar yr A5025 yn Rhos Owen; safle uchel yn Llys Yscaw, Rhoscefnhir; Rhyd y Delyn Fawr; Eglwys St Gredifael a Neuadd Lwyd a Tŷ Gwyn, Penmynydd. Cylchodd yr Arweinydd Tîm gynlluniau gyda graddfa, ffoto gyfosodiadau a darluniau â graddfeydd. Nododd leoliad peilonau oedd yn agos i'r safle arfaethedig, mast Penmynydd, Ty Gwyn, Yr Orsedd a'r mast teledu yn Llanddona.

Y CYNGHORYDD W T HUGHES
CHAIR

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **14C135A** Application Number

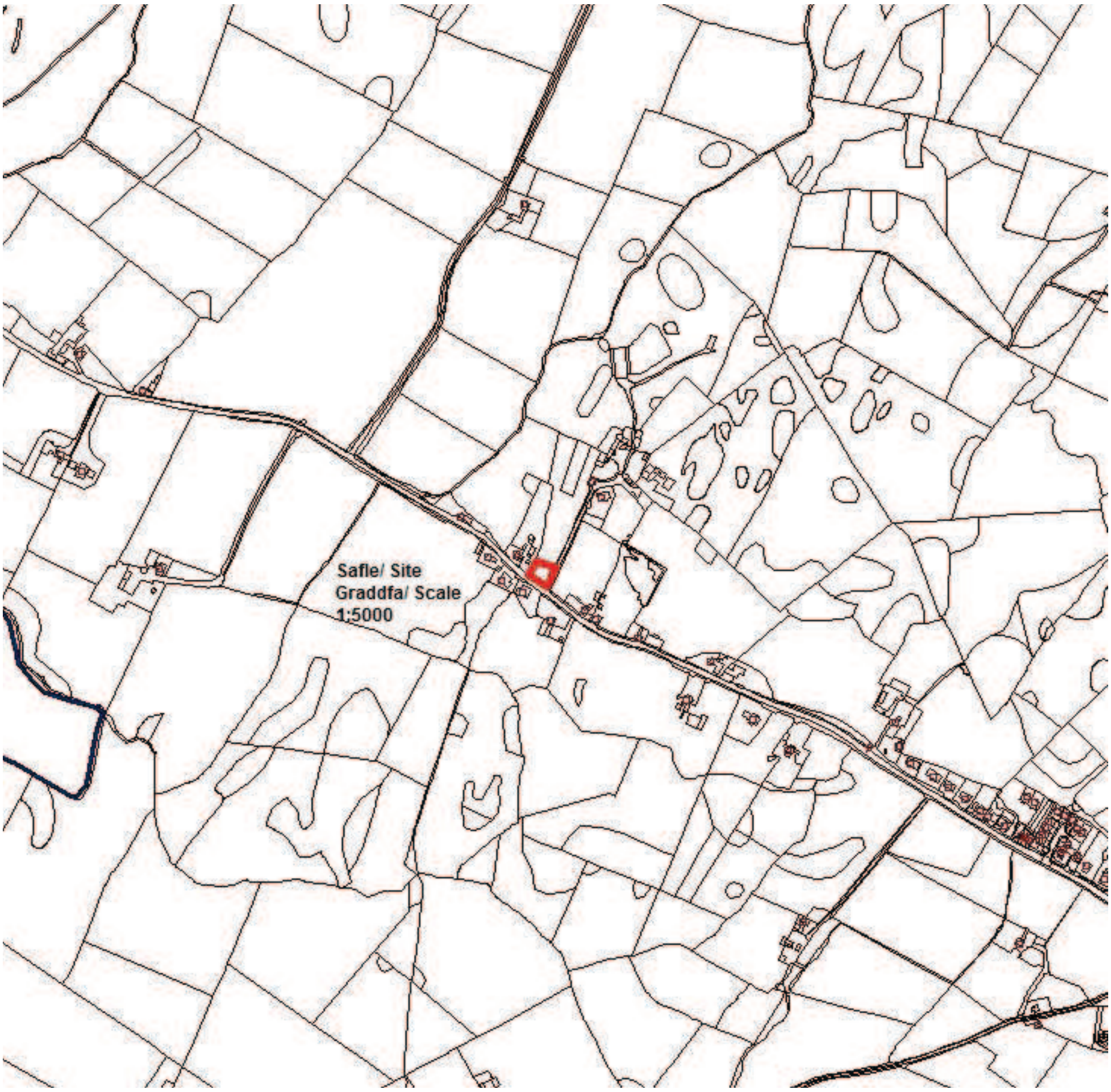
Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs R Gethin Crump
Afallon
Tyn Lon
Holyhead
Ynys Mon
LL65 3BJ

Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy preifat, chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc trin carthion ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling and private garage, creation of a new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Glasfryn, Tyn Lon



Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd, 2013 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i gymeradwyo'r cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog.

Y rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo oedd bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi PT2 mewn perthynas â thai mewn clystyrau gwledig ac yn cydymffurfio hefyd gyda Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr penderfynodd y Pwyllgor ohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn derbyn tystiolaeth ynghylch diffyg morgais ar gyfer tŷ fforddiadwy fel y gellid cymeradwyo'r cais yn unol â'r Polisi Interim. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw dystiolaeth wedi dod i law.

6.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes — Departure Applications

Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

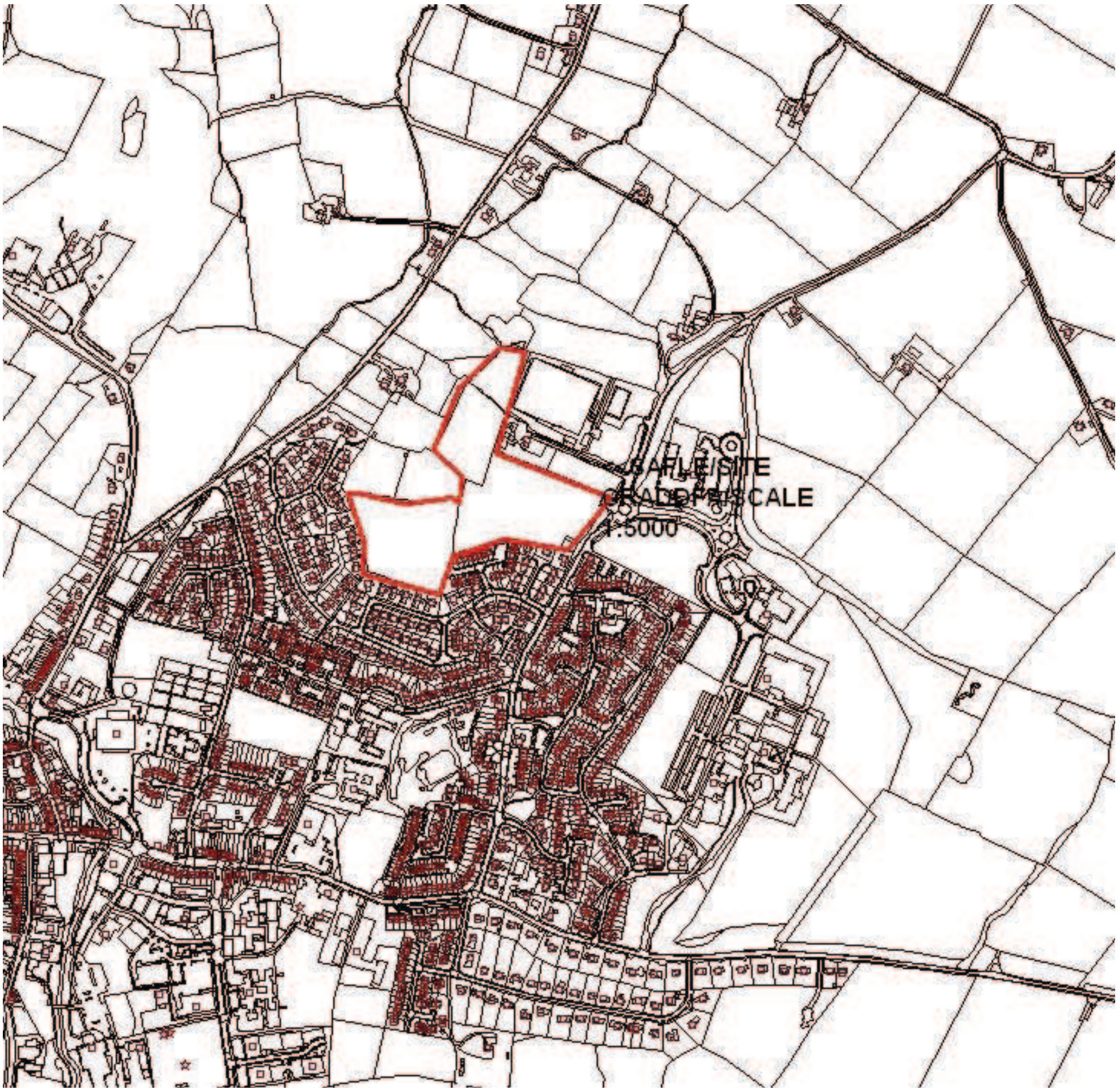
Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn

Outline application for residential development including extra care facility, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Argymhellir bod y cais hwn yn cael ei ddileu oddi ar y rhaglen hyd nes y bydd gwaith trafod ac ymgynghori wedi ei gwblhau ac y gellir gwneud argymhelliad.

6.3 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes — Departure Applications

Rhif y Cais: **37C187** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Ffion Wyn Jones
65 Pennant
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7NS

Cais amlinellol i godi annedd gyda rhai faterion wedi eu cadw yn ôl ynghyd ag addasu y fynedfa presennol ar dir ger

Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling, together with alterations to the existing access on land adjacent to

Bryn Garth, Brynsiencyn

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn unol â'r Cyfansoddiad.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn ystyried a ellid rhoi sylw i'r cynnig dan y polisi safleoedd eithriad fel annedd fforddiadwy.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran yn disgwyl rhagor o wybodaeth.

6.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **41C125B/EIA/RE** Application Number

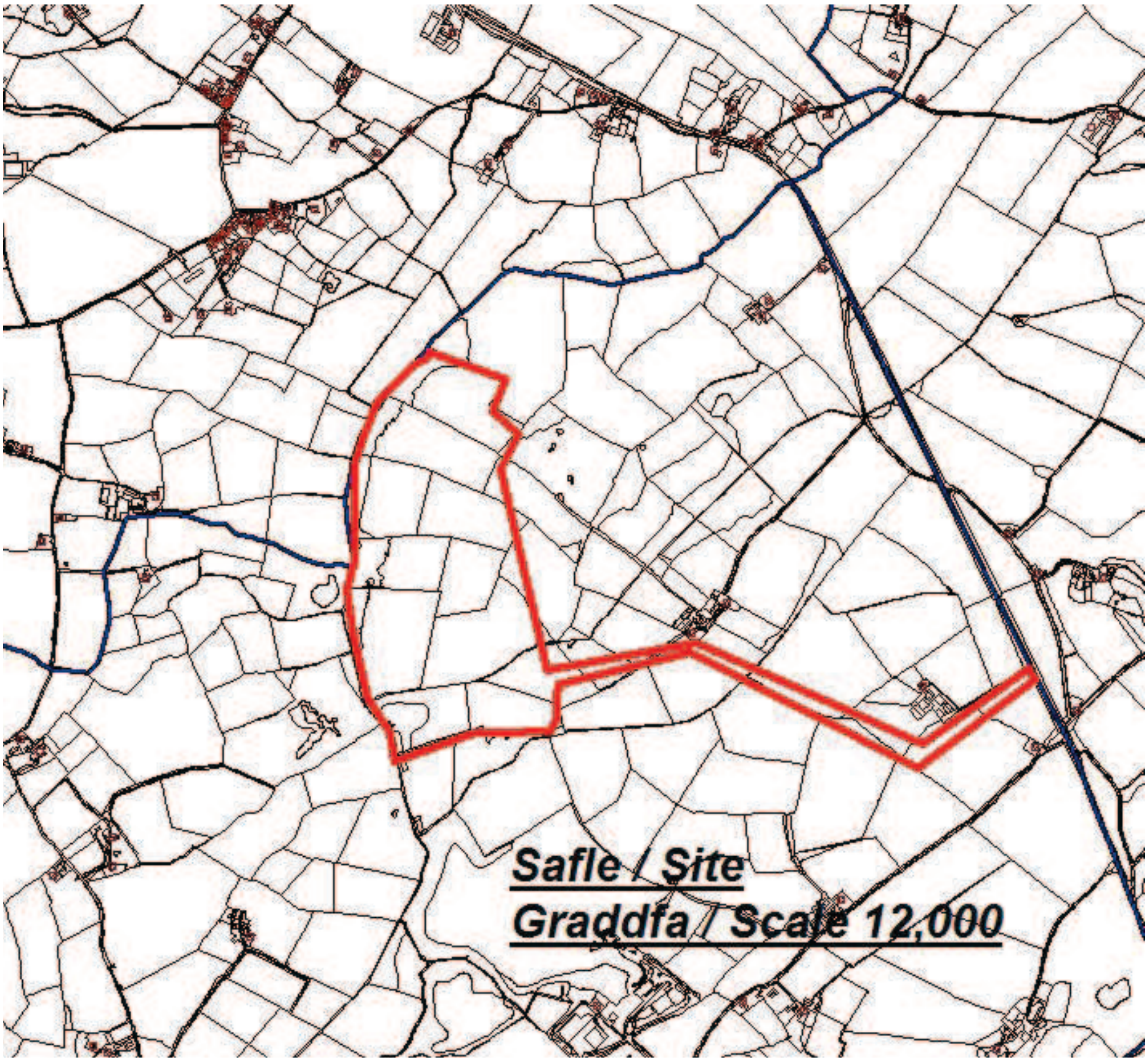
Ymgeisydd Applicant

Ynys Mon Wind Energy Ltd
c/o West Coast Energy Ltd
Mynydd Awel
Mold Business Park Maes Gwern
Mold
Flintshire
CH7 1XN

Cais llawn ar gyfer codi tri twrbin wynt 800kW - 900kW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 55m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 52m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 81m, gwelliannau i'r fynedfa presennol i lôn A5025, ynghyd a chodi 3 cabinet storio offer ar dir yn

Full application for the erection of three 800kW - 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 55m, rotor diameter of up to 52m and a maximum upright vertical tip height of up to 81m, the improvements to the existing access to the A5025 road together with the erection of 3 equipment housing cabinets on land at

Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy



Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno fel cais llawn ar gyfer codi tri twrbin wynt 800kW - 900kW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 55m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 52m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 81m, gwelliannau i'r fynedfa presennol i lôn A5025, ynghyd a chodi 3 cabinet storio offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Rhagfyr.

Yn y cyfamser derbyniwyd manylion ychwanegol ac mae'r rheini'n cael eu hasesu gan gyrff yr ymgynghorir â nhw ac felly nid oes modd cyflwyno argymhelliad i'r pwyllgor ar hyn o bryd.

6.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **42C114A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Pritchard
Fron Ceidio
Llanerchymedd
Anglesey
LL71 7BH

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod tanc septig yn

Outline application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a septic tank at

Tai'n Coed, Pentraeth

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais y cyn Aelod Lleol, Hefin Thomas.

1. Argymhelliad

Gohirio

Er mwyn caniatau derbyn ymateb gan ymgynghorwyr y Cyngor mewn perthynas â gohebiaeth diweddar sydd wedi'i dderbyn.

6.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **44C294B** Application Number

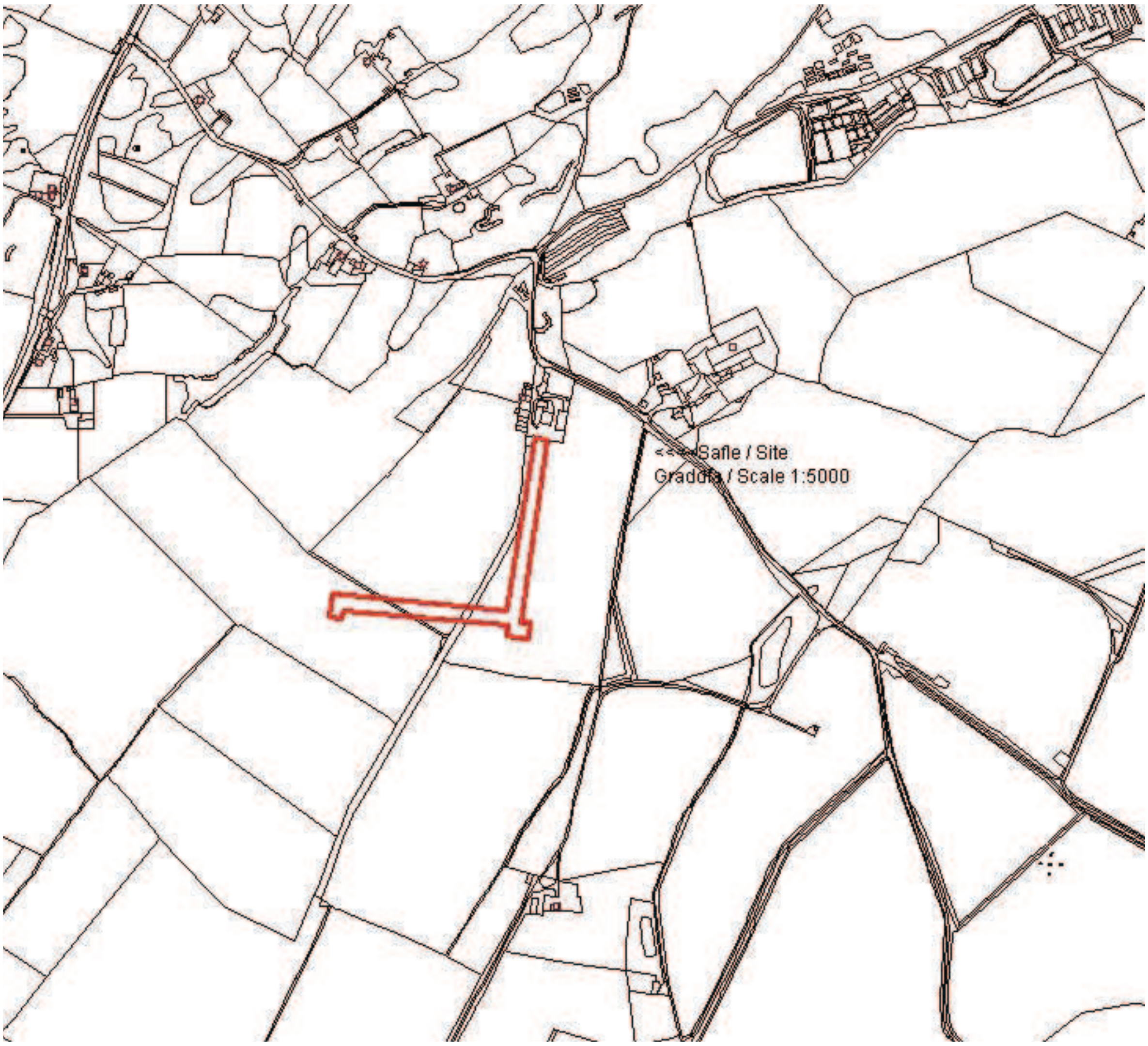
Ymgeisydd Applicant

Mrs Hilda Owen
c/o Mr John McGarry
Entrust
Daresbury Innovation Centre
Daresbury
Cheshire
WA4 4FS

Cais llawn i godi dau twrbin gwynt 20kW gyda uchder hwb hyd at 20.5m, diamedr rotor hyd at 13.1m ac uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 27.1m ar dir yn

Full application for the erection of two 20kW wind turbines with a maximum hub height of 20.5m, a rotor diameter of 13.1m and a maximum vertical upright height of 27.1m on land at

Plas Newydd, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad a datblygiadau tyrbinau gwynt.

1. Argymhelliad

Gohirio

Er mwyn asesu gohebiaeth ychwanegol sydd wedi'i dderbyn.

7.1 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **34C655** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Daley Thomas
2 Ty'n Coed Uchaf
Llangefni
Anglesey
LL77 8WB

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Full application for alterations and extensions at

2, Ty'n Coed Uchaf, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'gynghorydd cyfredol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad

Gohiriwyd rhoi sylw i'r cais yn y pwyllgor a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013 fel bod modd i'r Adran asesu gwrthwynebiad a dderbyniwyd diwrnod cyn dyddiad y pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i altro ac ymestyn 2 Ty'n Coed Uchaf, Llangefni.

Mae'r safle'r cais wedi'i leoli mewn stad sefydledig a adwaenir fel Ty'n Coed Uchaf, Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw'r dyluniad a'r effaith ar eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Safle, Dyluniad a Lleoliad
Polisi D29 – Safle, Dyluniad a Lleoliad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 –Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Aelod Lleol (Cynghorydd Bob Parry) - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Aelod Lleol (Cynghorydd Nicola Roberts) – Datgan Diddordeb

Aelod Lleol (Cynghorydd Dylan Rees) - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Dwr Cymru - Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Rhoddwyd rhybudd yn ymyl y safle a rhoddwyd gwybod drwy lythyr i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau

ar gyfer derbyn sylwadau yw 10/12/13.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad cafwyd 1 llythyr yn gwrthwynebu gyda sylwadau fel a ganlyn:-

- Materion edrych drosodd oherwydd bod yr estyniad yn agosach na'r annedd gyfredol.
- Nid yw'r sgrin gwrych y bwriedir cael gwared ohono ym mherchnogaeth yr ymgeisydd

Sylwadau ar y gwrthwynebiadau a godwyd:-

- O ran materion edrych drosodd, nid ystyrir bod hynny'n ddigon niweidiol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd oddeutu 9.5 metr rhwng yr estyniad a'r eiddo cyfagos ac ystyrir bod hynny'n dderbynio
- Mae'r ymgeisydd wedi newid ei gynlluniau i ddangos y bydd y gwrych rhwng y ddau eiddo yn cael ei gadw.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un am estyniad un llawr ar ochr yr eiddo. Bydd y deunyddiau'n matsio deunyddiau'r annedd gyfredol. Bydd y fynedfa'r cael ei symud rhyw ychydig ar hyd y safle. Mae dyluniad yr estyniad yn cydweddu â'r eiddo a'r ardal o'i gwmpas.

Nid ystyrir y bydd yr estyniad yn cael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel petai wedi ei wasgu i mewn neu fel petai'r safle wedi'i orddatblygu ac yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol neu ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ddyluniad yn yr Amgylchedd Trefol a Gweledig. Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad. Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) Argraffiad 5 a pholisïau yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 11.11.2013 & 04.12.2013 o dan cais cynllunio rhif 34C655.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

This page is intentionally left blank

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **13C183A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr John Rowlands
93 Bryn Meurig
Llangefni
Ynys Mon
Cymru
LL77 7JE

Cais amlinellol gyda mynedfa wedi'w gynnwys ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol a gosod system trin carthffosiaeth ar dir ger

Outline application with access included for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access and the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Seren Las, Bodedern

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ar ffurf amlinellol yw hwn, gyda mynediad i'r safle a maint y datblygiad yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais cyfredol. Cynnig yw hwn i godi annedd deulawr annibynnol ar dir tu ol i'r annedd o'r enw Seren Las, Bodedern. Mae'r safle oddeutu 350 o fetrau, fel mae'r fran yn hedfan, o ffin ddatblygu pentref Bodedern.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig
Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 - Tai
Polisi A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi HP3 - Prif ag Uwchradd Ganolfan
Polisi HP6 - Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad), Tachwedd 2012

Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd J Griffith - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd K P Hughes - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd LM Huws - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd - Dim ymateb hyd yma

Draenio – Dim ymateb hyd yma

Ymateb i Gyhoeddusrwydd Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

13C183: Cais i bennu os oes angen caniatad blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio bwyd anifeiliaid a peiriannau ar dir ger Seren Las, Bodedern: Datblygiad a ganiateir 9/11/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r safle oddeutu 350 o fetrau o ffin ddatblygu Bodedern fel y diffinnir honno ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac felly ystyrir bod y cais yn tynnu'n groes i'r polisiau cyfredol.   Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tir ar gyfer codi tai o fewn neu ar gyrion aneddiadau cyfredol.

Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd. Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir bod angen amaethyddol neu goedwigaeth am annedd yn y lleoliad penodol hwnnw.

Cadarnheir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn y cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygu Gwledig. Nid oes angen y gellir ei gyfiawnhau am annedd newydd yn y lleoliad penodol hwn. Nid oes unrhyw dystiolaeth o'r fath wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais.

Dywed yr ymgeisydd bod y safle o fewn clwstwr o anheddau a'i fod yn cydymffurfio felly gyda gofynion Polisi PT2 ynghylch Tai a Chlystyrau Gwledig. Mae'r ddogfen yn dwyn sylw at glystyrau sy'n cwrdd â gofynion PT2 ac nid yw'r safle'r cais cyfredol yn un o'r aneddiadau a gydnabyddir. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion y Polisi Cynllunio Interim: Tai mewn Clystyrau Gwledig.

7. Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i bolisïau tai sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn gaeth mewn lleoliadau cefn gwlad a'u cyfyngu i'r rheini y mae angen amdanynt ac y gellir eu cyfiawnhau.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

11.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **36C272A** Application Number

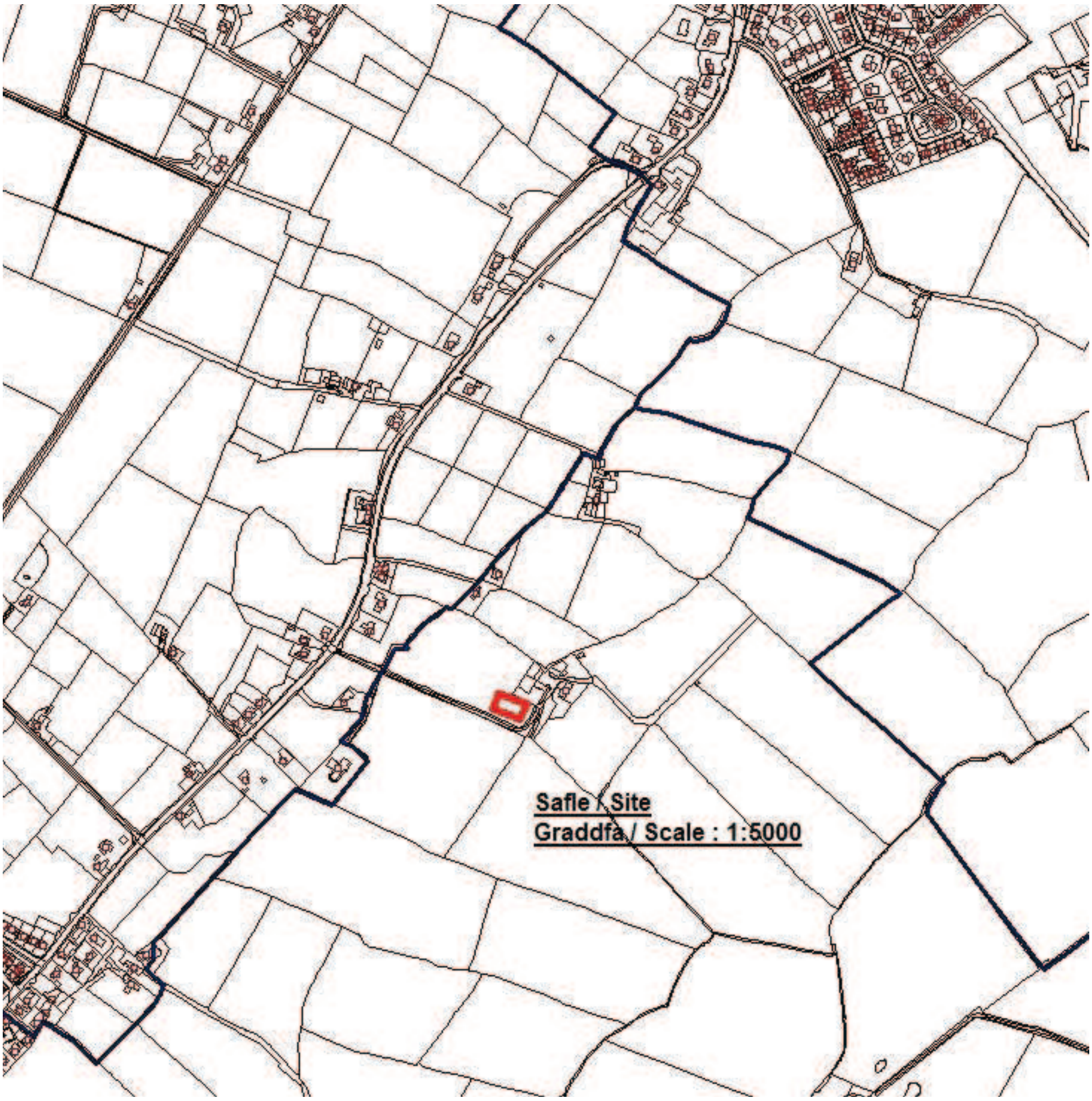
Ymgeisydd Applicant

Mr Iwan Davies
AW + HW + IW Davies
Cae'r Bwl
Rhostrehwfa
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7YR

Cais llawn i godi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid yn

Full application for the erection of an agricultural shed to keep livestock at

Cae'r Bwl, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i aelod perthnasol o staff. Mae'r cais wedi ei sgiwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar hydd ffordd rhwng Rhostrehwfa a thref Llangefni, Mae'r safle'n rhan o ddaliad amaethyddol. Mae llwybr cyhoeddus ger safle'r cynnig.

Mae'r cynnig yn golygu codi adeilad amaethyddol i gadw anifeiliaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw - a fyddai sied yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio cyfredol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 - Safle
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad), Tachwedd 2012

Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Victor Hughes – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cynghorydd Hywel Jones – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Swyddog Llwybrau - Yn cadarnhau na fydd y cynnig yn tarfu ar y llwybr troed presennol, ond yn gofyn am i'r ymgeisydd gysylltu ag ef i drafod y mater.

Dwr Cymru – Sylwadau safonol.

Priffyrdd - Dim sylwadau. Gwybodaeth ynglŷn â'r llwybr cyhoeddus sydd yn yr ardal.

Draenio - Sylwadau safonol.

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd, sef lleoli rhybudd ger y safle, rhoi rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos a rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar

gyfer derbyn sylwadau oedd 18/12/2013 ac 11/12/2013 yn olynol. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau yn gwneud sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C272 - Dymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd a gosod system trin carthffosiaeth preifat yn Cae'r Bwl, Rhostrehwfa. Caniatáu - 11/07/2007

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Adeilad amaethyddol modern sy'n cael ei gynnig yma gyda phaneli concrid yn y gwaelod a waliau byrddau coed uwchben o liw brown golau. Ar y to bydd shitiau ffibr sment wedi'i atgyfnerthu. Bydd y sied yn un weddol fodern o'i gymharu â'r adeiladau eraill yn y fferm, ond mae'r dyluniad yn debyg i siediau eraill ar draws Ynys Môn ac y mae'n addas i'r pwrpas. Dyluniwyd y sied i roi digon o le, ac aer i anifeiliaid a'u cadw'n gyfforddus ac mae'n bodloni safonau rhyngwladol o ran lles. Mae digon o bellter o'r sied i'r annedd agosaf, ac rwyf o'r farn bod dyluniad y cynnig yn addas ac na fydd yn cael effaith ar gymdogion i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Effaith ar eiddo cyfagos - Yn fy marn i mae digon o bellter rhwng y cynnig a'r annedd agosaf sydd dros 110 metr i'r Gogledd Orllewin a dros 160 metr i'r Gorllewin a'r De Orllewin. Mae'r cae yn gwyro yn raddol at i lawr ac felly ni ddylai gael effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos. Mae'r cynnig wedi ei leoli ar fferm sy'n gweithio a lle mae gweithgareddau arferol fferm yn digwydd.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygu i bwrpasau amaethyddol yn cael ei dderbyn o fewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ni fydd y cynnig hwn yn creu newidiadau annerbyniol i'r ardal nac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cynnig hefo'r amodau isod.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: I sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 18/11/2013 o dan gais cynllunio rhif. 36C272A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Gwybodaeth

Mae Llwybr Cyhoeddus Rhif 58 ger y datblygiad fel a nodir ar y cynllun sydd ynghlwm. Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn rhoddi'r hawl i'r ymgeisydd amharu ar y ffordd dramwy gyhoeddus.

12.1 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **19LPA989/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)
Anglesey Three Towns Regeneration
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Structures - Highways
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

Cais llawn ar gyfer amnewid tri o'r ffenestri presennol i'r llawr cyntaf a'r ail o'r edrychiad blaen gyda ffenestri traddodiadol dalennog pren yn

Full application for the replacement of three of the existing windows on the first and second floor of the front elevation with traditional timber sash windows at

Rowlands Pharmacy, 62 Market Street, Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yng nghanol tref Caergybi o fewn Ardal Gadwraeth Caergybi. Siop Rowlands Pharmacy sydd ar safle'r cais ar hyn o bryd.

Y bwriad yma yw newid tair o'r ffenestri presennol ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn y drychiad ffrynt gyda ffenestri sash coed traddodiadol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar yr Ardal Gadwraeth a hefyd ddiogelwch y briffordd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25 – Addasu ac Ehangu Adeiladau Presennol o Fewn Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cylchlythyr 61/96: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Raymond Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Arwel Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd – gosod rhybudd safle ger y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 18 Rhagfyr 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C559 - Newid defnydd o fod yn annedd i 2 fflat gyda 1 ystafell wely yn 62-64 Market Street, Caergybi – Caniatâu 05/05/1993

19C559A - Ail-leoli disgl lloeren yn 62 Market Street, Caergybi – Caniatâu 10/11/1999

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth - y bwriad yw newid tair o'r ffenestri presennol ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn y ffrynt a gosod ffenestri sash coed traddodiadol. Ystyrir bod y ffenestri arfaethedig yn gweddu ac y byddant yn cadw ac yn gwella edrychiad yr adeilad a'r Ardal Gadwraeth.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol gyda amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 14/11/2013 o dan cais cynllunio rhif. 19LPA898/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.2 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **19LPA989A/AD/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)
Anglesey Three Towns Regeneration
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

Cais ar gyfer codi arwydd swing estynedig heb ei oleuo yn

Application for the erection of a non-illuminated projecting swing sign at

Rowlands Pharmacy, 62 Market Street, Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yng nghanol tref Caergybi o fewn Ardal Gadwraeth Caergybi. Siop Rowlands Pharmacy sydd ar safle'r cais ar hyn o bryd.

Bwriad yw hwn i godi arwydd yn siglo ac yn ymestyn allan a heb ei oleuo yn Rowlands Pharmacy, 62 Stryd y Farchnad, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar yr Ardal Gadwraeth a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 22 – Hysbysebion
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25 – Addasu ac Ehangu Adeiladau Presennol o Fewn Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG10 – Hysbysebion

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 7: Rheoli Hysbysebion Awyr Agored

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cylchlythyr 61/96: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Raymond Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Arwel Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd – gosod rhybudd safle ger y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 18 Rhagfyr 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C559 - Newid defnydd o fod yn annedd i 2 fflat gyda 1 ystafell wely yn 62-64 Market Street, Caergybi – Caniatâu 05/05/1993

19C559A - Ail-leoli disgl lloeren yn 62 Market Street, Caergybi – Caniatâu 10/11/1999

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth – Mae'r cynnig yn golygu gosod arwydd siglo fydd yn sticio allan ond heb ei oleuo yn ffrynt yr adeilad. Rydym yn credu y bydd yr arwydd yn gwella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth.

Diogelwch y Brifforddd - Rydym o'r farn na fydd y panel gwybodaeth arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol gyda amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Mae caniatâd yn cael ei rhoi am gyfnod o 5 MLYNEDD yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 2007.

(02) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lan a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(03) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd â hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 14.11.13 o dan gais cynllunio rhif 19LPA989A/AD/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **19LPA990/AD/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)
Anglesey Three Towns Regeneration
Isle of Anglesey County Council
Council Office
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

Cais ar gyfer codi arwydd swing estynedig heb ei oleuo yn

Application for the erection of a non-illuminated projecting swing sign at

Siop y Porth, 60 Market Street, Holyhaed

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yng Nghanol tref Caergybi ac o fewn Ardal Gadwraeth Caergybi. Siop y Porth sydd ar safle'r cais ar hyn o bryd.

Y bwriad yw codi arwydd yn siglo ac yn ymestyn at allan heb ei oleuo.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i'w hystyried yw a fydd y cynnig yn effeithio ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ac ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 22 – Hysbysebion
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25 – Addasu ac Ehangu Adeiladau Presennol o Fewn Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG10 – Hysbysebion

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 7: Rheoli Hysbysebion Awyr Agored

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cylchlythyr 61/96: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Raymond Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Arwel Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd – gosod rhybudd safle ger y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 18 Rhagfyr 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C816 - Newid defnydd o siop manwerthu i swyddfa asiantaeth gwerthu tai yn 60 Market Street, Caergybi – Caniatâu 22/05/2003

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth - y bwriad yw gosod arwydd yn ymestyn at allan ac yn siglo ond heb i oleuo ar ffrynt yr adeilad. Rydym o'r farn y bydd yr arwydd arfaethedig yn gwella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth.

Diogelwch y Brifffordd – rydym yn credu na fydd y panel gwybodaeth arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol gyda amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Mae caniatâd yn cael ei rhoi am gyfnod o 5 MLYNEDD yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 2007.

(02) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lan a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(03) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd â hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 14.11.13 o dan gais cynllunio rhif 19LPA990/AD/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

This page is intentionally left blank

13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **23C84C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Thomas Hughes
T.E.Hughes
Penrhos
Maenaddwyn
Llanerchymedd
Anglesey
LL71 8BD

Cais i bennu os oes angen caniatad blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio gwair, gwellt a peiriannau yn

Application to determine whether prior approval is required for the erection of an agricultural shed for the storage of hay, straw and machinery at

Penrhos, Maenaddwyn

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Mae’r ymgeisydd yn weithiwr ir Cyngor.

Penderfynwyd nad oedd angen caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw ar gyfer y datblygiad uchod a’i fod yn gyfystyr â datblygiad a ganiateir.

O’r herwydd, cyflwynir adroddiad ar y mater er gwybodaeth yn unig.

13.2 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **38C277B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Richard Jones
Caerdegog Uchaf
Llanfechell
Amlwch
Anglesey
LL68 0UE

Cais llawn ar gyfer codi twrbin wynt 50Kw gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 24.6m, diametr rotor hyd at uchafswm o 19.2m a uchder blaen unionsyth vertigol hyd at uchafswm o 34.2m ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn

Full application for the erection of a 50kW wind tubine with a maximum hub height of up to 24.6m, rotor diameter of up to 19.2m and a maximum upright vertical tip height of up to 34.2m and associated works on land at

Caerdegog Uchaf, Llanfechell

Pwyllgor Cynllunio: 08/01/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Pe na bai apêl wedi ei chyflwyno am nad oes penderfyniad wedi ei wneud ar y cais hwn, byddwn wedi argymell ei wrthod. Y rhesymau dros ei wrthod fyddai:

- Effaith weledol andwyol sylwedd ac ar Dirwedd yr AHNE yn ardal Mynydd y Garn.

- Effeithiau andwyol cronnol sylweddol yn Weledol ac ar Dirwedd yr AHNE tuag at gyrion Ardal Cymeriad Tirwedd 5.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Penderfynwyd adrodd ar bob cais am dyrbinau gwynt i'r pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am un tyrbin gwynt gyda'r twr yn 24.6 metr o uchder, rotor 19.2 metr ar ei draws a 34.2 metr i flaen uchaf y llafn ar dir yn Caerdegog Uchaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw:

- Egwyddor y datblygiad
- Effaith ar y dirwedd ac effaith weledol
- Mwynderau preswyl

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
C7 Ynni Adnewyddadwy
D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn
31 Tirwedd
41 Cadwraeth Adeiladau
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
8b Datblygiadau Ynni
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol
Ynni Gwynt ar y Tir (2013)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyn Aelod Lleol – T Jones – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Priffyrdd – Sylwadau

Swyddog Llwybrau – Sylwadau

Draenio – Dim ymateb

Gwasanaethau Amgylcheddol – Yn awgrymu amodau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Nodir a ddylai'r twrbin ei leoli o leiaf 50m oddi wrth gwrychoedd oni bai fod CCC yn dynodi fel arall.

Yr Weinyddiaeth Amddiffyn - Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Arqiva - Dim ymateb

Dŵr Cymru - Dim ymateb

Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd - Dim ymateb

Grid Cenedlaethol - Dim ymateb

UPCC - Dim ymateb

RSPB - Dim ymateb

Ymateb i Gyhoeddusrwydd.

Cafwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu. Mae'r sylwadau ynddynt yn cynnwys:

Byddai'n niweidio'r amgylchedd
Llygredd sŵn
Bygythiad i dwristiaeth
Ddim yn creu swyddi
Niwed i fywyd gwyllt
Sylwadau ynghylch Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cae Gwyn

Yn ogystal cafwyd 125 o lythyrau yn cefnogi yn dwyn sylw at y manteision economaidd ac yn pwysleisio mai effaith fechan a gaiff y tyrbin.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad

Dywed Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:." "There will be a presumption in favour of renewable energy projects provided that the impacts upon the locality is acceptable to the local planning authority. Where applicable, the proposals should be supported by an environmental assessment."

Dywed Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:
"Renewable energy projects will be permitted where it can be clearly demonstrated that there will not be any unacceptable impact on i. Landscape character, ii. Sites of international, national or local importance for nature conservation, iii. species which are of nature conservation importance iv. the standard of amenity enjoyed by the resident and tourist population and vi. Essential public services and communications.

Dywed Polisi 8B – Datblygiadau Ynni, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd ".
Applications for the development of renewable and non-renewable energy resources will be permitted where it can be demonstrated that there will be no unacceptable adverse impact upon the environment. Preference will be given to the development of clean and renewable energy sources, but proposals for non-renewable

energy projects will be permitted if they encourage the maximum use of energy efficiency within their design.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar gyfer 2013 yn amlinellu meini prawf y dylai tyrbinau arfaethedig lynu wrthynt ac yn pwysleisio pwysigrwydd diogelu'r dirwedd.

Y Dirwedd ac Effaith Weledol

Aseswyd y safle a'r cynnig ac mae gwrthwynebiad i'r twrbin ar sail effaith ar y dirwedd ac effaith weledol mewn perthynas â'i effaith ar olygfeydd o'r AHNE i gyfeiriad Mynydd y Garn a'r effaith gronnol ar y dirwedd gyda datblygiadau isadeiledd ac ynni eraill.

Mwynderau Preswyl

O gofio'r pellter o'r eiddo a'u gosodiad nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o'r anheddau hyn nac ar fwynderau preswyl.

7. Argymhelliad

Pe na bai apêl wedi ei chyflwyno am nad oes penderfyniad wedi ei wneud ar y cais hwn byddai wedi cael ei argymell ar gyfer ei wrthod. Y rhesymau dros ei wrthod fyddai:

- Effaith Weledol andwyol sylweddol ac ar Dirwedd yr AHNE yn ardal Mynydd y Garn.
- Effeithiau andwyol cronnol sylweddol yn Weledol ac ar Dirwedd yr AHNE i gyfeiriad Ardal Cymeriad Tirwedd 5.