

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar Dydd Mercher, 2 Ebrill 2014

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies Jeff M Evans, John Griffith, Richard Owain Jones, Kenneth P Hughes, Victor Hughes ac Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Cynorthwywyr Cynllunio Uwch Beirianydd (Rheoli Datblygu) (EGJ) Swyddog Technegol (Priffyrdd) (JR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Alwyn Rowlands
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Aled M.Jones (Aelod Lleol - cais 7.4), Y Cynghorydd Robert Ll.Jones (Aelod Lleol - ceisiadau 7.2 & 10.1), Peter Rogers (Aelod Lleol – cais 12.1), Y Cynghorwyr Trefor Ll.Hughes ac R.G.Parry, OBE

1 YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd a nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 12.5.

Datganodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith a Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â cheisiadau 6.1 a 7.4 oherwydd y cyfeiriad at dyrbinau gwynt o fewn Maniffesto Plaid Cymru ond dywedodd y byddent yn ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau ei hun.

3 COFNODION CYFARFOD 5 MAWRTH 2014

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mawrth, 2014 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 19 Mawrth, 2014 a chawsant eu cadarnhau'n gofnod cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwr o'r Cyhoedd mewn perthynas â chais 7.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 41C124B/EIA/RE - 41C124B/EIA/RE - Cais llawn ar gyfer codi tri thyrbîn gwynt 800kW - 900kW gydag uchder hwb hyd at 55m, rotor hyd at 52m ar draws ac uchder hyd at 81m at flaen y llafn, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r A5025, ynghyd â chodi 3 chabinet storio offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

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 14C135A – Cais llawn ar gyfer codi annedd a garej breifat, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc trin carthion ar dir ger Glasfryn, Tyn Lôn

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol ar 5 Mawrth 2014 wedi penderfynu ymweld â'r safle i asesu'r cynnig ac yn arbennig y fynedfa arfaethedig i'r safle, cyn gwneud ei benderfyniad. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r fynedfa fel ag yr oedd yn wreiddiol a hynny oherwydd gwelededd is-safonol. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Mawrth 2014. Yn y cyfamser, ac yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd, cyflwynwyd cynnig newydd er mwyn dod dros y gwrthwynebiad o ran diogelwch y briffordd ac y mae'r cynnig hwnnw yn awr yn destun ymgynghori hyd 10 Ebrill. Dywedwyd wrth yr Aelodau am y cynnig newydd tra roeddent ar y safle. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau ei fod bellach wedi tynnu ei wrthwynebiad i'r cynnig yn ôl. Mae'r argymhelliad felly yn un o gymeradwyo ar yr amod na cheir unrhyw faterion newydd yn codi cyn y daw'r cyfnod ymgynghori i ben ac yn amodol ar wneud cytundeb Adran 106 fel oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad ysgrifenedig.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ar yr amod na fydd unrhyw faterion eraill yn codi cyn daw'r cyfnod ymgynghori i ben nad ydynt eisoes wedi cael sylw wrth benderfynu'r cais; yn amodol ar gytundeb adran 106 i gyfyngu'r defnydd o'r annedd i bobl leol sydd angen tŷ fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi PT2 ac yn amodol ar unrhyw ofynion ychwanegol mewn perthynas â threfniadau mynediad a'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 19C1046C/LB – Cais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel rhan or tŷ yn Soldiers Point, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 5 Mawrth wedi penderfynu y dylid cynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais hwn ac i hynny ddigwydd ar 19 Mawrth 2014. Roedd Tîm Atal Tân Bwriadol Llywodraeth Cymru wedi ymweld â'r safle ac wedi nodi bod yr adeilad sy'n destun y cais yn rhoi mynediad i'r prif dŷ. Roedd y tîm yn argymhell y byddai dymchwel yr y Swyddog - ers i'r adroddiad gael ei ddrafftio, fe gafwyd ymatebion gan y Comisiwn Brenhinol ar Henebion Cymru, y Grŵp Georgaidd, Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd a hefyd Swyddog Cadwraeth y Cyngor ei hun i gyd yn dweud eu bod yn fodlon gyda'r cynnig. Ni chredir y byddai gwaith dymchwel arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar bwysigrwydd pensaernïol na hanesyddol yr adeilad a bydd yn cyfrannu tuag at wella diogelwch y safle a sicrhau y bydd y tŷ gwreiddiol yn goroesi. Yr argymhelliad felly yw caniatáu, ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus gan CADW.

Dywedodd y Cynghorydd Robert Llewelyn Jones yn siarad fel Aelod Lleol y byddai'n hoffi gweld yr Awdurdod Cynllunio'n dweud wrth yr Aelodau Lleol sut y bydd y broses o ddymchwel yn cael ei heffeithio.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn hapus i gefnogi'r cais o ystyried yr amgylchiadau a hefyd yr angen i gadw ffabrig y tŷ gwreiddiol, a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ar yr amod na fydd unrhyw sylwadau anffafriol yn cael eu gwneud gan CADW a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig. (Ni phleidleisiodd y Cynghorydd Ann Griffith ar y mater oherwydd nad oedd yn bresennol yn yr ymweliad safle).

7.3 33C302 – Cais llawn i newid defnydd o annedd (C3) i fod yn rhan o (A3) siop i werthu prydau poeth i'w bwyta allan a rhan annedd (C3) ynghyd â chreu lle parcio ychwanegol yn Penffordd, Gaerwen

Cafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Mawrth 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 19 Mawrth 2014.

Siaradodd Mr. Elfed Williams gerbron y Pwyllgor yn cefnogi'r cais gan wneud y pwyntiau canlynol:

- Mae'r cais wedi ei newid a'i ddiweddarau dros y 6 mis diwethaf yn dilyn gwaith ymgynghori gyda Swyddogion Cynllunio.
- Mae'r swyddogion yn derbyn bod y fynedfa a'r gosodiad newydd yn darparu lle parcio i 7 o gerbydau yn dderbyniol a bod digon o le o fewn cwrtil safle'r cais i gerbydau droi.

- Y cwestiwn i'w ofyn oedd a fydd yna unrhyw beryglon yn codi o ran diogelwch y briffordd ac a oes yna dystiolaeth o'r fath beryglon. Barn yr ymgeisydd yw nad oes unrhyw dystiolaeth y gellir ei gadarnhau na'i amddiffyn.
- Roedd y cais wedi cael ei graffu'n ofalus gan swyddogion a bernir ei fod yn dderbyniol.
- Nid oes unrhyw beryglon yn codi y gellir eu profi, ac nid oes chwaith unrhyw resymau polisi, technegol na chyfreithiol dros wrthod y cais.
- Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan unrhyw gorff cyhoeddus na gan Heddlu Gogledd Cymru.
- Mae'r adroddiad yn ei gwneud yn glir bod yr Awdurdod Cynllunio yn ystyried y byddai penderfyniad i wrthod y cais yn un anodd i'w gynnal pe ceid apêl.

Soniodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio am effaith y cynnig ar yr eiddo o'i gwmpas gan ddweud bod safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal fasnachol o'r pentref a'i bod yn annhebyg y bydd y cynnig yn cynhyrchu effeithiau mwynderol fyddai'n annerbyniol. Roedd y trefniadau parcio wedi eu haddasu yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch y briffordd. Cadarnhaodd y Swyddog nad oedd unrhyw wrthwynebiad gan Heddlu Gogledd Cymru ac nad oedd unrhyw sail dros wrthwynebu o ran defnydd tir. Roedd yr argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Roedd y Cynghorydd Victor Hughes, Aelod Lleol yn cydnabod bod barn broffesiynol Swyddogion Priffyrdd a Chynllunio yn nodi bod safle'r cais wedi ei leoli ar groeslon brysur iawn gyda dwy arosfan bws gerllaw. Roedd yn credu y byddai'r arosfan bws ar yr A5 yn cael ei defnyddio fel lle stopio a hynny'n golygu y byddai rhaid i fysis stopio ar y briffordd gyhoeddus a thrwy hynny wneud y groeslon yn un fwy peryglus byth. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn credu bod y trefniadau parcio oedd yn cael eu hargymu yn annigonol yn arbennig ar nosweithiau Gwener a Sadwrn prysur. Roedd yn derbyn y byddai darpariaeth i gludo bwydydd poeth i ffwrdd yng Ngaerwen yn lleihau'r troedbrint carbon yn yr ardal ac y byddai rhai'n croesawu'r ddarpariaeth.

Ceisiodd y Cynghorydd Lewis Davies gael eglurhad o sefyllfa'r Awdurdod Priffyrdd. Eglurodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) y cafwyd pryderon ynglŷn â'r cynlluniau gwreiddiol gan nad oeddent yn cyd-fynd â'r gofynion technegol. Roedd y cynlluniau diwygiedig yn cydymffurfio ac felly nid oedd unrhyw sail dros wrthwynebu.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

7.4 44C294B - Cais llawn i godi tyrbin gwynt 20kW gydag 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 Plas Newydd, Rhosybol.

Adroddwyd ar y cais i'r pwyllgor oherwydd y penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyol yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Ymwelodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion â'r safle ar 16 Hydref, 2013.

Gofynnodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol am i'r Aelodau ailymweld â'r safle oherwydd yr amser oedd wedi pasio ers cynnal yr ymweliad safle blaenorol ac er mwyn caniatáu i'r Aelodau ddod yn gynefin â thopograffi'r ardal, a hefyd oherwydd mai cais yw hwn am un tyrbín gwynt yn hytrach na dau tyrbín yn y cais gwreiddiol. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn cefnogi'r cais i gynnal ymweliad safle.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd yna unrhyw newidiadau o ran mesuriadau'r tyrbín a fwriedir o'r cais blaenorol ac mai'r unig newid i'r cynnig oedd ei fod yn awr am un tyrbín yn hytrach na dau.

Roedd y Cynghorydd Victor Hughes yn credu nad oedd angen ailymweld â'r safle a dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn rhannu'r farn honno. Mewn pleidlais wedyn ar y mater, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans a Richard Owen Jones o blaid ailymweld â safle'r cais tra roedd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Victor Hughes a Nicola Roberts yn pleidleisio yn erbyn cynnal ail ymweliad safle.

O safbwynt yr egwyddor o ddatblygu, eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cael ei gefnogi gan bolisi; roedd effaith weledol y cynnig ar y dirwedd wedi ei asesu ac ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd. Tra bod anheddau o fewn y pellter gwahanu 500m rhwng tyrbinau maint canolig ac aneddau sy'n cael ei awgrymu yn y CCA Ynni Gwynt ar y Tir, oherwydd natur y dirwedd a sgrinio, nid oedd yn cael ei ystyried y byddai yna niwed gormodol i'r eiddo hyn. Roedd yr argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Roedd gan rai Aelodau'r Pwyllgor eu pryderon ynglŷn â'r effaith gronol a gâi tyrbinau gwynt yn yr ardal hon a cheisiwyd cael gwybodaeth am gyfanswm nifer y tyrbinau gwynt y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt yn yr ardal. Ceisiwyd cael eglurhad hefyd ynglŷn ag agoswydd safle'r cais i'r AHNE a'r SDdGI.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr effaith gronol wedi ei hasesu gan y Swyddogion Cynllunio a hefyd asesiad yn seiliedig ar yr hyn sydd i'w weld ar safle'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd yn ymddangos bod unrhyw dystiolaeth i gyfiawnhau gwrthod y cais a chynigiodd y dylid ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Tynnodd y Cynghorydd Aled Morris Jones sylw at y cyfeiriad a wnaed mewn adran yn yr adroddiad ysgrifenedig ar Fferm Wynt Trysglwyn a nododd nad yw'r adroddiad yn ehangu ar faint nac effaith Trysglwyn mewn perthynas â'r cais. Nid yw'r adroddiad chwaith yn ehangu ar ofynion y CCA Ynni Gwynt ar y Tir mewn perthynas ag agoswydd tyrbinau gwynt i anheddau. Er mwyn cael tryloywder, roedd yn credu ei bod yn bwysig y dylai Aelodau gael gwybod beth oedd nifer y tyrbinau gwynt yn yr ardal a beth oedd eu hagoswydd i safle'r cais a gofynnodd i'r

Swyddogion Cynllunio ystyried hyn fel ymarfer safonol gyda phob cais o'r fath i godi tyrbinau gwynt.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid gohirio ystyried y cais er mwyn caniatáu amser i Swyddogion ddarparu'r wybodaeth ychwanegol i'r Aelodau fel oedd wedi ei awgrymu gan yr Aelod Lleol. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig i ohirio. Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Richard Owain Jones a Victor Hughes o blaid gohirio'r cais.

Penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais fel bod modd i'r Swyddogion Cynllunio gyflwyno rhagor o wybodaeth i'r Pwyllgor ynghylch faint o dyrbinau gwynt eraill sydd yn ardal y cynnig cyn belled â Fferm Wynt Trysglwyn a'u heffaith gronol, ynghyd â lleoliad a ffin yr AHNE a'r SDdGR o gymharu â ffin y safle hwn.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU A OEDD YN GWYRO

10.1 19C452E –Cais amlinellol ar gyfer codi 18 o anheddau ar dir yn Canada Gardens, Ffordd Llundain, Caergybi

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd y byddai caniatáu tai ar safle'r cais sydd wedi ei ddyrannu ar gyfer defnydd busnes yn un fyddai'n tynnu'n groes i Bolisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau B2 a B4 Cynllun Fframwaith Gwynedd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi ond ei fod wedi ei ddyrannu ar gyfer defnydd busnes/diwydiannol yn y Cynllun Lleol. Fodd bynnag, roedd cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ar dir yn Canada Gardens wedi ei ganiatáu ar apêl yn 2009 ac roedd y Swyddogion o'r farn nad oedd unrhyw newid mawr wedi bod yn y sefyllfa ers yr amser hwnnw ac a fyddai'n arwain at benderfyniad gwahanol. Pe bai unrhyw newid mewn pwyslais i'w weld, byddai'r pwyslais hwnnw yn ymwneud â lleoli datblygiadau diwydiannol ac/neu fusnes y tu allan i'r dref gyda datblygu Parc Cybi. Roedd dynodiad busnes/cyflogaeth safle'r cais wedi ei wneud yn wreiddiol yn 1996. Nid oedd lle i gredu y byddai caniatáu'r cais yn cael effaith niweidiol ar y cynllun datblygu. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau ar sail dechnegol i'r datblygiad gan unrhyw un o'r ymgynghorwyr statudol ac roedd y materion hyn i'w hystyried ar y cyfnod apêl. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais gyda Chytundeb Adran 106 i ddarparu tai

fforddiadwy a chyfraniad terfynol tuag at le chwarae ar Ffordd Llundain a threfniadau cynnal a chadw ar gyfer y ffens acwstig.

Mynegodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones oedd yn siarad fel Aelod Lleol bryderon ynglŷn â'r sefyllfa draffig o fewn ac o amgylch safle'r cais a gofynnodd i'r Swyddog Priffyrdd gadarnhau bod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon na fydd unrhyw broblemau'n codi o ganlyniad i'r datblygiad. Dywedodd y Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu) bod y cais yn cydymffurfio â'r gofynion technegol. Roedd effeithiau'r cynnig ar y briffordd wedi ei sgriwteiddio ar apêl ac roedd yr Arolygwr yn fodlon nad oedd y pryderon a leisiwyd yn ddigonol i warantu gwrthod y cais, ac roedd y Swyddogion Priffyrdd yn cyd-fynd â'r farn honno.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd yn ymwybodol o unrhyw gais na diddordeb busnes ar hyn o bryd yn y tir dan sylw. Ceisiodd gael eglurhad o beth yr oedd dynodiad tai fforddiadwy yn ei olygu yn yr amgylchiadau. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod Cytundeb Adran 106 safonol gan Awdurdod Lleol am dai fforddiadwy yn dweud na ddylai annedd fforddiadwy gael ei gwerthu am fwy na chyfran benodol o werth yr annedd ar y farchnad agored yn amodol ar drafod gyda'r ymgeisydd yn seiliedig ar yr ystadegau tai yn ardal y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn credu bod yr ardal yn addas ar gyfer datblygiad o'r fath a dywedodd ei fod yn credu ei bod yn annhebygol y byddai'r tir yn mynd yn ôl i ddefnydd busnes trwy fod datblygiadau busnes bellach yn cael eu hadeiladu y tu allan i'r dref. Er gwaethaf y sefyllfa draffig, roedd y Swyddogion Priffyrdd yn fodlon gyda'r cais. Cynigiodd felly bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog yn amodol ar gytundeb adran 106 ynghylch darparu cartrefi fforddiadwy, ynghyd â chyfraniad ariannol tuag at lecyn chwarae ar Ffordd Llundain a'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 27C95C – Cais llawn ar gyfer ailgodi'r annedd a ddifrodwyd gan dân ynghyd â chodi estyniad yn Plas Llanfigael, Llanfigael

Roedd y cynnig wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn tynnu'n groes i bolisiâu Cynllun Lleol Ynys Môn gyda'r Swyddogion yn bwriadu cymeradwyo'r cais.

Er bod y cais yn un oedd yn tynnu'n groes i bolisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol roedd y rheolwr Datblygu Cynllunio o'r farn bod amgylchiadau'r achos hwn yn caniatáu iddo gael ei gymeradwyo. Roedd y cynnig yn achub adeilad rhestredig oedd â diogelwch statudol ac yn ei ailfywiogi i genedlaethau'r presennol a'r dyfodol mewn ffordd fyddai'n ail greu edrychiad yr adeilad gwreiddiol. Nid oedd lle i feddwl chwaith y byddai'r cynnig yn cael effeithiau niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos. Roedd y cynnig hefyd yn cynnwys estyniad unllawr yn y cefn ac roedd addasrwydd hwnnw wedi ei ystyried o ran ei ddyluniad a'i edrychiad a barnwyd ei fod yn dderbyniol.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod yn credu ei bod yn bwysig bod yr annedd a ddinistriwyd gan dân yn cael ei hailadeiladu a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

10.3 33C125L – Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol, codi annedd newydd sydd yn cynnwys balconi ar yr ochr ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â chadw'r fynedfa i'r annedd bresennol yn Cynlas, Gaerwen

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn tynnu'n groes i Bolisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais y tu allan i ffin y cynllun datblygu fel y mae ym Mholisi 49 y Cynllun Lleol ond yn gorwedd o fewn y ffin ddatblygu yn y CDU a Stopiwyd. Roedd caniatâd cynllunio wedi ei roi yn flaenorol ar sail y pwysau sylweddol oedd yn cael ei roi i'r CDU a Stopiwyd. Roedd y safle yn rhan o'r safle cyfan oedd yn cael ei danddefnyddio a byddai'n safle mewnlenni fyddai'n gorffen y stad breswyl i gyd. Rhoddwyd caniatâd amlinellol yn 2012 am fyngalo newydd ac annedd ddeulawr ar y safle mewn gosodiad tebyg i'r hyn a geir gyda'r cais hwn. Roedd y cysail o gael annedd ddeulawr ar y safle felly wedi ei dderbyn. Ni fydd unrhyw effeithiau traffig ychwanegol yn cael ei greu ar ddiwedd y cul-de-sac na'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol. Roedd yr argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes oedd yn siarad fel Aelod Lleol bod pryderon pobl leol ynglŷn ag effeithiau traffig ychwanegol wedi eu lliniaru drwy gael y newid yn y trefniadau mynediad oedd wedi eu bwriadu'n wreiddiol. Cwestiynodd y byddai'r trefniadau draenio dŵr wyneb yn ddigonol i gefnogi'r datblygiad newydd arfaethedig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod manylion draenio yn dal i gael eu trafod.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar yr amod y bydd y manylion draenio'n cael eu datrys a bod unrhyw amodau ychwanegol angenrheidiol yn cael eu cynnwys.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 15C115E – Cais llawn i wneud y gwaith addasu ac ehangu yn 3 Bythynnod Gwenllŷr, Malltraeth

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

Siaradodd y Cynghorydd Peter Rogers gerbron y Pwyllgor fel Aelod Lleol gan wneud y pwyntiau canlynol i gefnogi'r cais –

- Mae safle'r cais mewn lle amlwg iawn ar y ffordd arfordirol rhwng Niwbwrch ac Aberffraw ym mhentref Malltraeth.
- Roedd caniatâd i ddatblygu'r safle arferai fod yn fferm a thir ond gyda'r adeiladau wedi mynd a'u pen iddynt yn gynnar yn 2000.
- Mae'r unedau ar y safle bellach wedi eu cwblhau i safon uchel a byddai'r cais, pe gâi ei ganiatáu, yn cwblhau'r datblygiad ac yn gwella'r ardal sydd i'w gweld yn blaen.
- Roedd llythyr o gefnogaeth wedi ei dderbyn gan ddeiliaid y ffermdy gwreiddiol yn cefnogi'r cynigion.
- Mae angen cael yr estyniad o'r maint a fwriedir er mwyn darparu ystafelloedd gwely ychwanegol i ganiatáu ar gyfer darparu gofal ysbaid i ddau blentyn awtistig y teulu sydd wedi elwa o aros yn y cefn gwlad ar y penwythnosau ac yn ystod gwyliau.
- Mae datblygiad tebyg wedi ei ganiatáu yn flaenorol yn yr ardal mewn lle unig lle rhoddwyd caniatâd cynllunio am hyd at 5 uned. Roedd yr egwyddor o gysondeb yn berthnasol.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn annerch y Pwyllgor fel Aelod Lleol i ateb datganiad a wnaed gan yr ymgeiswyr, ac na fyddai'n pleidleisio ar y mater. Cyfeiriodd at yr ystyriaethau a ganlyn –

- Mae'r adeilad penodol dan sylw yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel gweithdy
- Mae'r ymgeiswyr ar hyn o bryd yn byw mewn bwthyn un ystafell welygydag ystafell fyw, cegin ac ystafell ymolchi.
- Mae ganddynt dri o wyrion ac un wyres. Mae dau o'r bechgyn ynawtistig sy'n golygu bod ganddynt anghenion ymddygiadol.

- Mae'r plant yn byw gyda nain a thaid o leiaf dair gwaith yr wythnos ac mae angen trefniadau ar wahân i ddarparu ystafelloedd cysgu i'r ddau fachgen awtistig er mwyn cyfarfod â'u hanghenion ymddygiadol; yr wyres a hefyd modryb oedrannus fydd yn symud i fyw gyda'r teulu yn y dyfodol agos ac un y mae'r ymgeiswyr yn gofalu amdani. Mae'n bwysig ei bod yn cael preifatrwydd er mwyn hyrwyddo ei hannibyniaeth.
- Mae tŷ presennol yr ymgeiswyr yn rhy fychan ac yn golygu bod yn rhaid defnyddio'r ystafell fyw ar gyfer trefniadau cysgu.
- Nid yw'r cynnig yn cael unrhyw effaith ar fwynderau ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau. Mae yna lythyrau gan gymdogion yn cefnogi.
- Bydd yr estyniad yn ychwanegu at ac yn cwblhau'r gyfres o fythynnod.
- Mae'r cynnig yn un o 5 bwthyn ac un o 15 mewn clwstwr o anheddau o wahanol siapiau a meintiau. Gofynnir i'r Pwyllgor gymryd golwg gadarnhaol ar y cais gan y bydd yn cyfoethogi'r teulu, ac yn fanteisiol iddynt.

Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn cydnabod yr amgylchiadau personol oedd ynglŷn â'r cais ond roedd y prif faterion yn ymwneud â defnydd tir a chydymffurfio â pholisi. Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer estyniadau bychan ond gan ddibynnu ar faint, lleoliad a dyluniad ond bydd y cynnig hwn yn creu 255 metr sgwâr yn ychwanegol a hynny'n cyfateb i bron i dair gwaith yn fwy na'r adeilad presennol. Oherwydd maint y cynnig felly, ni all yr Adain Gynllunio gefnogi'r cais gan y bydd yn effeithio ar yr adeiladau allanol sydd yno ar hyn o bryd a bydd yn dominyddu'r ardal oddi amgylch. Gan nad oes unrhyw sail polisi i'r cais, mae'r argymhelliad felly yn un o wrthod.

Ceisiodd Aelodau'r Pwyllgor gael eglurhad o'r cynnig o fewn ei gyd-destun yn arbennig mewn perthynas â'r adeilad deulawr presennol ar y safle. Dangosodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio gynlluniau o'r safle i'r Aelodau a chadarnhaodd bod y cynnig wedi ei leoli o fewn cyfres o adeiladau gyda'r mwyafrif ohonynt yn fythynnod unllawr ond sydd hefyd yn cynnwys adeilad deulawr. Roedd safle'r datblygiad hefyd yn yr AHNE.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd John Griffith. Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn tybio y dylai'r cais gael ei wrthod ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Kenneth Hughes oherwydd y byddai'n torri polisïau cynllunio a hefyd oherwydd maint y cynnig.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at amgylchiadau personol yr ymgeiswyr a dywedodd y dylai'r broses gynllunio ystyried pobl a'u problemau. Mae angen yr estyniad arfaethedig i gefnogi dau blentyn awtistig a pherson oedrannus ac efallai bod angen iddo fod yn fwy o faint. Dywedodd ei fod yn cefnogi'r cais oherwydd ei fod yn credu ei fod yn gyfleuster oedd ei angen.

Yn y bleidlais a ddilynodd ar y cais, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Victor Hughes, Richard Owain Jones a Nicola Roberts o blaid cynnal ymweliad safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle fel bod modd i'r Aelodau weld y cynnig yn ei gyd-destun ac fel y buasai'n cael ei weld o'r uned ddeulawr sydd eisoes ar y safle.

12.2 19C967C – Cais llawn i wneud gwaith addasu ac ehangu yng Nghyfleusterau Chwaraeon Millbank, Caerdybi

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir y Cyngor.

Eglurodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes nad oedd wedi gwneud sylw ar y cais fel Aelod Lleol oherwydd nad oedd wedi ei gynnwys yn y broses ymgynghori oedd wedi ei ymestyn mewn camgymeriad i Aelodau Etholedig ardal arall o Gaerdybi.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.3 22C404A – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r modurdy sydd yno ar hyn o bryd a chodi annedd a modurdy newydd, codi stablau, gosod system garthffosiaeth ac addasu'r fynedfa bresennol yn Cae Maes Mawr, Llanddona.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor bod sylwadau Swyddog Cefn Gwlad y Cyngor wedi eu derbyn ers i'r adroddiad ysgrifenedig gael ei ddrafftio. Yng ngoleuni'r materion oedd yn cael eu codi yn sylwadau'r Swyddog, gofynnodd i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gallai'r materion hyn gael eu hystyried.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio ystyried y cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

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

12.4 34LPA121R/VAR/CC - Cais i newid amod (05) ar ganiatâd cynllunio rhif 34LPA121Q\CC er mwyn newid lliw'r fflw o wyrdd i ddur gwrthstaen yn Ysgol y Bont, Llangefni

Roedd y cais hwn wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn oedd yn gwneud y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

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

12.5 338C237B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i geir ar dir ger Gareg y Daren, Llanfechell

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn Aelod Lleol.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, aeth y Cynghorydd Kenneth Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno.

Cyfeiriodd John Griffith, Aelod Lleol at ystyriaethau polisi ac yn benodol Polisi 50 y Cynllun Lleol sy'n caniatáu datblygiadau unigol ar ffin ardal a ddatblygwyd os yw hynny'n rhesymol ac nad yw'n cael effaith ar gymeriad ffisegol yr ardal. Dywedodd ei fod yn derbyn bod y pentref wedi ei ddatblygu cyn belled â safle'r cais ond roedd yn credu y byddai o fudd i aelodau weld safle'r cais drostynt eu hunain ac i weld ei agosrwydd i adeiladau eraill yn y parthau. Cynigiodd y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â'r cais a wnaed gan yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

13.1 39C285D – Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio - yn unol â thelerau'r cytundeb Adran 106 y caniatwyd y cais yn wreiddiol yn unol ag ef, roedd 6 uned tai fforddiadwy i'w ddarparu. Yn dilyn cyflwyno gwybodaeth mewn perthynas ag ymarferoldeb y datblygiad arfaethedig ac yn dilyn ymgynghori gyda Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor, cafwyd cytundeb y byddai tair uned tai fforddiadwy'n cael eu darparu ac felly yn ostyngiad i'r ddarpariaeth wreiddiol o 3. Hefyd roedd cynnig y dylai amod cynllunio (23) ar y caniatâd gwreiddiol gael ei newid i ddweud y byddai asesiad llygredd tir yn cael ei wneud wrth i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn hytrach na cyn dechrau'r datblygiad.

Gofynnodd y Cynghorydd Jeff Evans pam nad oedd yn bosibl i'r datblygwr fynd yn ei flaen gyda'r bwriad gwreiddiol o 6 uned tai fforddiadwy. Dywedodd y

Cynghorydd John Griffith ei fod yn deall bod angen darpariaeth 30% o dai fforddiadwy ac roedd yn bryderus y byddai caniatáu'r gostyngiad yn y ddarpariaeth o unedau tai fforddiadwy ar y cais hwn yn gosod cynsail i ddatblygwyr yn y dyfodol. Roedd y Cynghorydd Nicola Roberts yn cytuno ac yn gwrthwynebu'r gostyngiad o ystyried nad oedd unrhyw leihad cyfatebol yn nifer y tai oedd i'w darparu ar y datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y newid ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones. Eglurodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol na fyddai gostwng nifer yr unedau tai fforddiadwy yn gosod cynsail ac er bod y polisi yn darparu canllaw o 30% y mae hefyd yn caniatáu peth hyblygrwydd i adlewyrchu'r ffaith y bydd datblygiadau gwahanol mewn gwahanol leoliadau yn golygu y gall yr anghenion tai fforddiadwy newid oherwydd ffactorau lleol a hynny'n golygu na ellir mynnu ar y ddarpariaeth 30%. Roedd y mater wedi ei drafod gyda Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor ac felly roedd sail gadarn i'r argymhelliad.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y newid i amod cynllunio (23) yn cael ei ganiatau ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Penderfynwyd -

- **Gwrthod y newid i'r cytundeb 106 ynghylch darparu cartrefi fforddiadwy**
- **Cymeradwyo'r newid i Amod (23) yn y caniatâd cynllunio fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

13.2 46C427K/TR/EIA/ECON – Parc Arfordirol Penrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi

Tynnwyd sylw at ohebiaeth gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 7 Mawrth 2014 yn nodi ei resymau dros beidio â galw'r cais hwn i mewn, er gwybodaeth y Pwyllgor. Gofynnwyd i'r Aelodau nodi bod manylion manwl yr ymrwymiad cynllunio yn awr i'w setlo gyda'r amodau'n cael eu cwblhau a bydd adroddiad ar hynny'n cael ei ddarparu cyn rhyddhau'r penderfyniad cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones fel Aelod Lleol ei fod yn dymuno iddo gael ei nodi nad oedd y Gweinidog Tai ac Adfywio wrth iddo ddod i'w benderfyniad i beidio â galw'r cais i mewn wedi ystyried rhinweddau'r datblygiad arfaethedig a bod Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn y dylai'r cais fod wedi cael ei alw i mewn.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth.

**Y CYNGHORYDD W T HUGHES
CADEIRYDD**