

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mehefin 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W. T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (ar gyfer cais 13.1) Swyddog Achos Arweiniol (DPJ) (ar gyfer cais 13.1) Swyddog Rheoli Prosiect (RJ) (ar gyfer cais 13.1) Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) Cynorthwy-ydd Cynllunio (OWH) Uwch Beiriannydd (Priffyrdd) (EDJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr J. Arwel Roberts (cais 7.3) Dylan Rees (ceisiadau 7.2 a 7.4), Mr Gary Solomon (Burges Salmon) (ar gyfer cais 13.1).

1 YMDDIHEURIADAU

Dim ymddiheuriadau.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn –

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod ganddi ddiddordeb personol oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 7.2 a diddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 7.4 ac arhosodd yn y cyfarfod am y drafodaeth ar y cais hwnnw.

Datganodd y Cynghorydd Victor Hughes ddiddordeb personol oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 7.2

Datganodd y Cynghorydd John Griffith diddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 13.1 a chymerodd ran yn y drafodaeth ar y cais.

Er nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor hwn, datganodd y Cynghorydd J. Arwel Roberts ddiddordeb personol yng nghyswllt cais 13.1.

3 COFNODION CYFARFOD 13 MAI, 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfodydd blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y dyddiadau isod:

- 13 Mai 2015
- 14 Mai 2015 (ethol Cadeirydd/Is-gadeirydd)

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 20 Mai 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd fod siaradwyr cyhoeddus yn bresennol yng nghyswllt ceisiadau 7.2 a 7.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni ystyriwyd unrhyw gais yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14LPA1010/CC – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn Cefn Trefor, Trefor.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Awdurdod Lleol sy'n ei gyflwyno a'i fod ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu fod y Pwyllgor wedi gohirio'r cais yn ei gyfarfod ar 13 Mai er mwyn disgwyl am wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r llain gwelededd o'r fynedfa arfaethedig. Mae'r wybodaeth honno bellach wedi cael ei darparu ac mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn dderbyniol. Mae'r cais yn gais amlinellol am annedd mewn ardal Polisi 50; mae nodyn gweithredu polisi ar ddehongliad newydd o Bolisi 50 wedi cael ei gyflwyno ond yn dilyn trafodaeth gyda'r Gwasanaeth Cynllunio ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol, ni roddir unrhyw bwysau i'r nodyn gweithredu ar hyn o bryd, felly caiff y cais ei ystyried dan Bolisi 50 yn ei ffurf bresennol. Ychwanegodd y Swyddog, wrth dderbyn y llain gwelededd mae Tystysgrif B wedi cael ei chwblhau ac yn dilyn hynny cyflwynwyd hysbysiad i'r tiffeddiannwr a fyddai'n weithredol tan 18 Mehefin 2014. Felly pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, ni fyddai'r caniatâd yn cael ei ryddhau hyd nes bod y cyfnod hysbysu wedi dod i ben a chaiff unrhyw faterion newydd a all godi o ganlyniad eu hadrodd i'r Pwyllgor.

Cynigiodd y Cyngorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd Lewis Davies.

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

7.2 16C197A – Cais llawn i ddymchwel y sied gyfredol ynghyd â chodi annedd newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dridwen, Bryngwran

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Gynghorydd sy'n gwasanaethu ar y Cyngor ar hyn o bryd fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgrwttineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan y paragraff hwnnw.

Oherwydd iddynt ddatgan diddordeb oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt y cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr Victor Hughes a Nicola Roberts y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais.

Cafodd Mrs Beryl Dickinson, gwrthwynebydd i'r cais, ei gwahodd gan y Cadeirydd i annerch y Pwyllgor fel siaradwr cyhoeddus. Dywedodd Mrs Dickinson ei bod yn siarad ar ran Pwyllgor Lôn Ffynnon a pherchennog Dridwen a'i bod yn bryderus am y cynnig oherwydd y rhesymau a ganlyn:-

- Y safle'n cael ei orddatblygu gan adeilad oedd allan o gymeriad o ran ei faint a'i arddull gan ei fod yn dŷ tref modern.
- Effeithio'n andwyol iawn ar drigolion eiddo cyfagos oherwydd uchder a lleoliad yr annedd newydd arfaethedig a fyddai'n agos iawn at yr eiddo hynny gan arwain at broblemau yn ymwneud â phreifatrwydd a cholli golau.
- Materion heb eu datrys ynghylch wal gydrannol a pherchnogaeth tir.
- Materion mynediad ynglŷn â'r ffordd breifat sef Lôn Ffynnon.
- Anghysonderau mawr rhwng y cynnig a'r argymhellion sydd yn y CCA – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig ynglŷn â phellteroedd gwahanu rhwng gwahanol agweddau.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mrs Beryl Dickinson er mwyn cael eglurhad ar gyflwr Lôn Ffynnon a'r cyfrifoldeb am edrych ar ei hôl, ac ynghylch ei bwriad wrth wneud ymholiadau gyda'r Gofrestrfa Dir ynglŷn â pherchnogaeth tir ar ran o'r safle datblygu.

Siaradodd Mr Owain Evans i gefnogi'r cais fel a ganlyn –

- Roedd y cais gwreiddiol am ddau dŷ annedd, deulawr ond yn dilyn trafodaeth gyda'r Gwasanaeth Cynllunio penderfynwyd ymgeisio am fyngalo er mwyn ymateb i bryderon a godwyd gan y gymdogaeth.
- Mae'r plot wedi ei leoli ar y ffordd sy'n arwain o'r A5 a elwir Lôn Ffynnon ac mae nifer o themâu pensaernïol i'r ffordd hon sy'n cynnwys tai ac adeiladau o amrywiol siapiau ac ardulliau.
- Mae gan rai trigolion lleol bryderon sy'n derbyn sylw gan y Swyddog Cynllunio yn yr adroddiadau ysgrifenedig ac mae'r rhain yn canolbwyntio ar y canlynol –
- Mynediad i safle'r cais. Mae gan yr ymgeisydd hawl mynediad i'r garej wreiddiol ac mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig. Mae yna garej (neu sied) ar y safle eisoes.
- Carthffosiaeth. Bydd hwn yn rhedeg i'r brif bibell dŵr budr.
- Mae'r hysbysiadau cywir wedi cael eu cyhoeddi.
- Bydd yr ymgeisydd yn gweithio oriau rhesymol yn ystod y cam adeiladu gan beri cyn lleied â phosib o swm ac aflonyddwch.
- Mae'r Uwch Swyddog Coed a Thirwedd wedi asesu'r goeden ar y safle ac nid yw'n ystyried y byddai'n addas cyflwyno Gorchymyn Gwarchod.
- O ran gor-edrych, er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn ag argymhellion y CCA, mae bron iawn yn cydymffurfio a rhaid cofio mai dim ond arweiniad a geir yn y CCA.
- O Dridwen, mae 14m at gefn yr annedd gyda ffens rhyngddynt, ac o eiddo Mrs Dickinson mae 5.6m o'r drychiad ochr ar uchder y bargod at yr eiddo arfaethedig.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mr Evans mewn perthynas â pherchnogaeth rhan o safle'r cais sy'n destun anghydfod, ac ynglŷn â maint y datblygiad oedd yn peri pryder i drigolion lleol a oedd, ar adeg yr ymweliad safle, wedi gosod marcwyr ar y ffordd i ddangos

graddau'r datblygiad. Cadarnhaodd Mr Evans fod copi o deitl Gofrestrfa Tir yr ymgeisydd wedi'i gyflwyno i'r Adran Gynllunio ym mis Ionawr 2015 a oedd yn dangos fod y tir ar hyn o bryd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd fel y dengys y llinell goch. Yn gyfreithiol, ac yn ôl y weithred gan y Gofrestrfa Tir, mae'r darn o dir sy'n destun anghydfod ac sy'n mesur oddeutu 4 metr sgwâr ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. O ran maint y datblygiad, mae'r Gwasanaeth Cynllunio wedi derbyn cynllun newydd sy'n ymateb i'r pryderon hyn. Dywedodd Mr Evans na allai dystio i'r hyn yr oedd y marciau yn ei ddangos, ond ar ôl derbyn llythyr oddi wrth Mrs Dickinson ar y mater hwn, roedd wedi gwirio mesuriadau gwreiddiol ar y safle a gallai gadarnhau eu bod yn gywir a bod modd ymgorffori'r cynnig ar y plot arfaethedig gan adael 3 metr pellach ar gyfer parcio wrth ochr yr annedd arfaethedig.

Cadarnhaodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu fod y Gwasanaeth Cynllunio wedi derbyn cynlluniau pellach gan yr ymgeisydd oedd yn dderbyniol yn nhermau graddfa'r datblygiad. Roedd hefyd wedi derbyn gwybodaeth mewn perthynas â materion draenio ac mae'r wybodaeth yn dderbyniol i'r Adran Dechnegol. O ran y materion a godwyd mewn sylwadau oedd yn gwrthwynebu'r cynnig, cadarnhaodd y Swyddog fod y Gwasanaeth Cynllunio wedi derbyn copi o deitl y Gofrestrfa Tir a'i fod yn fodlon ynghylch perchnogaeth y tir a bod popeth yn gywir yng nghyswllt ardstiad. Mae'r adroddiad yn rhoi manylion a phellteroedd gwahanu rhwng y cynnig a'r eiddo cyfagos ac er mwyn rhoi eglurhad, cynnig am fyngalo yw hwn, nid tŷ tref modern, ac mae'n gydnaws â'r ardal o'i amgylch. Mae hefyd yn fwriad fel rhan o'r cais i godi ffens sgrinio 2 fetr o amgylch safle'r plot i sicrhau preifatrwydd. Ym marn y Swyddog Cynllunio, mae angen ffurfioli'r bwriad hwn trwy amod ar unrhyw ganiatâd fel bod y ffens yn cael ei chodi cyn i unrhyw un fyw yn yr annedd arfaethedig.

Siaradodd y Cynghorydd Dylan Rees fel Aelod Lleol ac ategodd y pryderon difrifol yn lleol fel yr oedd Mrs Beryl Dickinson wedi ei amlygu, y bydd y cynnig yn effeithio ar ansawdd bywyd y bobl sy'n byw mewn eiddo cyfagos. Cyfeiriodd at yr anghydfod ynghylch y wal derfyn a'r wal gydrannol sy'n effeithio ar y cais ac ychwanegodd fod angen ystyried materion pellach mewn perthynas â gwaredu asbestos yn ddiogel o'r to ar y sied ar y safle; mynediad i ffordd yr A5 a bod y llain gwelededd ar gyfer traffig sy'n ymuno â'r gefnffordd yn annigonol; materion draenio a ffos gerrig; bod y cynnig allan o gymeriad gyda'r ardal leol, nid yw'r pellteroedd gwahanu yn cydymffurfio â'r argymhellion yn y CCA a materion ynghylch yr hawl i olau. Cyfeiriodd y Cynghorydd Rees yn benodol at yr adolygiad diweddar o Bolisi 50 a dehongliad diwygiedig o aneddiadau Polisi 50 oedd yn deillio o bryderon ynghylch y gyfradd ddatblygu a welwyd mewn rhai aneddiadau rhestredig penodol. Mae'r dehongliad diwygiedig yn ceisio cael rheolaeth lymach ar dwf mewn aneddiadau sydd wedi gorddatblygu yn y dyfodol hyd nes bod y Cynllun Datblygu Lleol yn cael ei fabwysiadu ac mae'n defnyddio dull lle bydd ceisiadau am eiddo marchnad agored yn cael eu gwrthod mewn aneddiadau lle mae'r twf cyfredol dair gwaith yn uwch na'r lefel twf a ddisgwyliwyd. Yn amodol ar gyfiawnhad addas, mae'n bosib y byddai tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol sydd wedi ei adnabod yn cael eu cefnogi. Er gwaethaf y ffaith na ddaeth y dehongliad diwygiedig i rym tan fis Ebrill 2015 ac y gwnaed y cais cyn dyddiad gweithredu'r dehongliad diwygiedig, dan ddarpariaethau'r canllaw diwygiedig byddai'r Pwyllgor wedi cael ei wahodd i wrthod y cais gan fod y twf disgwylidig ar gyfer yr anheddiad yn 11 annedd dan y CDU tra bod y gyfradd adeiladu wirioneddol wedi bod yn 35 – lefel twf o 318%. Nid yw'r cynnig yn gais am dŷ fforddiadwy, yn hytrach mae'n eiddo hapfasnachol ac ar y sail honno ac ar sail gorddatblygu ac nad oes angen lleol amdano, gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Ymatebodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu i'r materion a godwyd a dywedodd fod materion wal gydrannol a thynnu asbestos yn destun eu deddfwriaeth ar wahân eu hunain. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig ac yn yr un modd, cred yr Adran Ddraenio fod y cynnig yn dderbyniol. O ran y nodyn gweithredu diwygiedig dan Bolisi 50, ers cyhoeddi'r rhaglen ar gyfer y cyfarfod mae trafodaethau wedi bod ar lefel y Gwasanaeth Cynllunio ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol, y sefyllfa yw na ddylid rhoi unrhyw

bwyslais i'r nodyn gweithredu ar hyn o bryd ac ni fydd yn berthnasol i unrhyw un o'r ceisiadau dan Bolisi 50 sy'n ffurfio rhan o fusnes y cyfarfod hwn. Pe bai'r Cyngor yn dymuno gweithredu dehongliad newydd o Bolisi 50, mae proses ffurfiol i'w dilyn sy'n golygu cyhoeddi unrhyw newid arfaethedig a gwahodd sylwadau ar hynny cyn penderfynu mabwysiadu'r dehongliad diwygiedig neu beidio.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo am ei fod yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac, ar ôl ymweld â'r safle credai na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion oedd yn byw mewn eiddo cyfagos. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig am ei fod yn credu fod y cais yn dderbyniol fel cais mewnlenni.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac fel yr adroddwyd arno yn y cyfarfod.

7.3 19C690C – Cais llawn i altro ac ymestyn 14 Cae Braenar, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 20 Mai 2015.

Fe wnaeth Mrs Suzanne Roberts, preswlydd 1 Digney Close, annerch y Pwyllgor fel siaradwr cyhoeddus yn gwrthwynebu'r cynnig ac amlygodd y pryderon a ganlyn -

- Mae 14 Cae Braenar yn un o bedwar eiddo sy'n ffinio â'r wal derfyn yng nghefn gardd 1 Digney Close ac mae'r eiddo hyn i gyd wedi cael eu hadeiladu ar dir uwch sy'n edrych drosodd i'r ardd i ryw raddau.
- Mae'r estyniad arfaethedig yn cynrychioli ffurf o ddatblygu nad yw'n ystyried cymdogion a byddai'n cael effaith ormesol gan arwain at gollu mwy o breifatrwydd. Byddai'n edrych drosodd yn uniongyrchol i'r patio lle mae drysau un o'r ystafelloedd gwely yn agor iddo, a lle mae'r plant yn chwarae. Byddai'n ymwthiol ac yn effeithio ar fwynhad y teulu o fywyd yn yr awyr agored.
- Byddai'r estyniad arfaethedig yn dod ag eiddo'r ymgeisydd yn agosach at y wal derfyn a pe bai unrhyw beth yn cael ei ychwanegu yn y dyfodol megis balconi neu ddec, byddai'n gwbl ormesol gan arwain at gollod annerbyniol o breifatrwydd a mwynderau.
- Os caiff y cynnig ei ganiatáu, bydd yn gosod cysail ar gyfer yr eiddo eraill cyfagos.
- Nodir o adroddiad y Swyddog Cynllunio fod y Swyddog o'r farn nad yw 14 Cae Braenar yn edrych dros ardd 1 Digney Close. Caiff hyn ei herio oherwydd gellir gweld ffenestri 14 Cae Braenar yn glir ac mae'r eiddo yn edrych drosodd i'r patio a'r ardd yn 1 Digney Close.
- Mae'r wal sgrinio arfaethedig yn ôl ei raddfa, hyd ac uchder o 10m yn annerbyniol ac yn codi pryderon iechyd a diogelwch.
- Mae gan y Cyngor gyfrifoldebau dan y Ddeddf Hawliau Dynol sy'n nodi fod gan berson hawl i fwynhau ei holl eiddo mewn heddwch sy'n cynnwys y cartref a thir arall. Mae Erthygl 8 yn nodi fod gan berson hawl sylfaenol i barch i'w fywyd teuluol a phreifat.

Holodd y Pwyllgor Mrs Roberts ynghylch y mater o gollu preifatrwydd o bosib, o ystyried na fyddai'r estyniad arfaethedig ond yn ymestyn rhyw 3 i 4 metr i ardd yr ymgeisydd ac y byddai'r un uchder â'r prif eiddo, ac o ystyried hefyd y byddai'r sgrinio arfaethedig yn lliniaru'r effaith. Ateggodd Mrs Roberts ei bod eisoes yn medru gweld i ardd yr ymgeisydd o'i heiddo hi a bod yr ymgeisydd yn medru gweld i'w gardd hithau, ac y byddai'r estyniad yn dod ag eiddo'r ymgeisydd yn agosach at ei heiddo hi. I geisio atal colli preifatrwydd, roedd asiant yr ymgeisydd yn argymhell wal sgrinio 10 troedfedd (yn hytrach na'r wal 6 troedfedd bresennol) oedd yn codi materion eraill.

Siaradodd y Cynghorydd J. Arwel Roberts fel Aelod Lleol a dywedodd na fyddai fel arfer yn galw cais am estyniad i mewn i'r Pwyllgor ond ar yr achlysur hwn, gwelai reswm i wneud hynny oherwydd y pryderon ynghylch preifatrwydd oedd yn codi yn y cais hwn, a chredai ei fod yn annerbyniol i deulu 1 Digney Close. Cyfeiriodd at hanes cynllunio'r safle, yn cynnwys dau gais a wrthodwyd yn y 11 mis diwethaf, a chais a gafodd ganiatâd yn 1998 sydd eisoes wedi ymestyn yr eiddo. Cyfeiriodd hefyd at yr adroddiad ysgrifenedig a'i fod yn annelwig o ran sut mae'n disgrifio'r mater o or-edrych a dywedodd os yw preswylwyr 1 Digney Close yn medru gweld ffenestri'r estyniad arfaethedig, mae'n dilyn bod y gwrthwyneb hefyd yn wir. O ran sgrinio, mae wal 2m o uchder eisoes wedi ei chodi; i fod yn effeithiol, cynigir bod y wal sgrinio yn cael ei chodi i 3m sydd wedyn yn codi'r cwestiwn o p'un a yw'n dderbyniol cael wal mor uchel yn amgylchynu'r safle. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais ar y sail ei fod yn ymwithiol ac yn peri colli preifatrwydd.

Roedd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu yn cydnabod efallai bod yr adroddiad ysgrifenedig yn rhoi argraff gamarweiniol ac oherwydd lefelau'r tir, a'r ffaith fod 14 Cae Braenar yn uwch nag 1 Digney Close, mae 14 Cae Braenar yn edrych drosodd i'r eiddo hwnnw ac yn yr un modd bydd 1 Digney Close yn medru gweld ffenestri'r estyniad arfaethedig. Mae bwriad i godi sgrin rhwng y ddau eiddo er mwyn diogelu preifatrwydd. Mae'r Ddeddf Hawliau Dynol yn berthnasol i bawb, ac ynghyd â'r hawl i breifatrwydd, mae'n cynnwys hawl unigolyn i ddatblygu yn amodol ar ganiatâd. Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Cymru yn argymhell na ddylai penderfyniadau cynllunio fod yn seiliedig ar fuddiannau personol unigolyn yn erbyn buddiannau personol unigolyn arall. Gwrthodwyd dau gais blaenorol oherwydd y byddant wedi gosod cysail yn y stad i godi uchder to'r adeilad presennol i greu estyniad. Mae'r cais presennol yn ymateb i'r ceisiadau hynny a wrthodwyd a'i fwriad yw lleoli'r estyniad yng nghefn yr eiddo. Er bod cynnig am wal sgrinio yn ffurfio rhan o'r cais, mae pryderon ynghylch ei uchder arfaethedig ar sail iechyd a diogelwch. Caiff amod ei osod a fydd yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun yn rhoi manylion am fath a natur y sgrinio arfaethedig i sicrhau ei fod yn ddiogel ac yn effeithiol. Mae yna eisoes rywfaint o or-edrych rhwng y ddau eiddo fel y gwelwyd yn yr ymweliad safle. Yr argymhelliad yw caniatáu.

Roedd rhai Aelodau o'r Pwyllgor yn cytuno gyda barn yr Aelod Lleol y byddai'r estyniad arfaethedig yn amharu ar breifatrwydd perswylwyr 1 Digney Close i raddau annerbyniol a fyddai'n golygu na fyddent yn medru mwynhau mwynderau yn yr un ffordd. Fodd bynnag roedd y mwyafrif yn credu fod y cais yn dderbyniol yn nhermau cynllunio ac y byddai sgrinio yn lliniaru unrhyw faterion gor-edrych, cyhyd â bod y sgrinio hwnnw yn cael ei gynllunio'n feddylgar ac yn gydnaws.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei gynnig. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd Raymond Jones ei gynnig. Yn y bleidlais ddilynol, cymeradwywyd y cynnig i ganiatáu'r cais.

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

7.4 34C553A – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol, priffyrdd ac isadeiledd cysylltiedig yn Ty'n Coed, Llangejni

Roedd y Pwyllgor wedi gwrthod y cais yn ei gyfarfod ar 13 Mai 2015 yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail fod y Pwyllgor o'r farn ei fod yn or-ddatblygiad yn nhermau'r tai oedd yn cael eu cynnig a'r diffyg angen; ei fod yn ymwithiol i gefn gwlad a hefyd o ran isadeiledd annigonol.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu mai 3.9 hectar oedd safle'r cais bellach. Mae Polisi HP2 y CDU a Stopiwyd yn hybu datblygu safle i'w lawn gapasiti gyda lefel gyfartalog o 30 uned yr hectar, ac mae'n bosib y gellid disgwyl dwysedd uwch mewn tref megis Llangefni gan ei bod yn dref fwy ac yn ardal gynaliadwy. Ar 30 hectar, y lefel tai ddisgwylidig fyddai 117 o unedau ac mae'r cynnig am 138 o unedau fel cais amlinellol. Credir felly ei bod yn anodd amddiffyn penderfyniad i wrthod ar sail gor-ddatblygu yng nghyswllt nifer y tai arfaethedig o gofio natur y lleoliad a hefyd o gofio'r angen am dai fel caiff ei gyfnerthu gan yr Adran Bolisi fel rhan o'r gofynion am gyflenwad tir 5 mlynedd. Gan gyfeirio at yr honiad ei fod yn ymwithiol, mae lleoliad safle'r cais ynghlwm wrth yr anheddiad presennol yn golygu na fyddai apêl yn medru cefnogi penderfyniad i wrthod ar y sail ei fod yn ymwithiol; a chan gyfeirio at isadeiledd, adroddwyd yn y cyfarfod blaenorol y byddai cyfraniad tuag at isadeiledd yn ffurfio rhan o'r Cytundeb Adran 106 fel bod y cais yn medru mynd yn ei flaen.

Rhoddodd y Swyddog wybod i'r Pwyllgor bod asiant yr ymgeisydd wedi dangos pe bai'r Pwyllgor yn cadarnhau ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais, mae'n debyg y byddai'r ymgeisydd yn cyflwyno apêl ac yn gwneud cais am gostau yn erbyn y Cyngor pe na fyddai'n medru cyflwyno i'r apêl resymau cynllunio dilys am wrthod y cais. Mae asiant yr ymgeisydd yn amcangyfrif y gallai'r costau fod oddeutu £50k. I gloi, mae'r cais yn cydymffurfio â'r polisi dros dro ar safleoedd mawr ar gyrion aneddiadau presennol i sicrhau darpariaeth ddigonol o dai yn unol â'r gofynion am gyflenwad tir gwerth 5 mlynedd ac mae wedi ei leoli mewn ardal gynaliadwy. Yr argymhelliad yn gryf yw caniatáu'r cais.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, er ei fod yn cydnabod yr angen am dai yn Llangefni, bod y cynnig yn eithafol ac nad yw'n briodol lleoli cymaint o unedau tai mewn un ardal. Roedd dal o'r farn fod yr isadeiledd yn annigonol i fedru ymdopi â graddfa'r datblygiad yn yr ardal hon. Gofynnodd i'r Pwyllgor lynu wrth ei benderfyniad gwreiddiol i wrthod y cais. Fel Aelod Lleol roedd y Cynghorydd Nicola Roberts yn cytuno gyda'r safbwyntiau hynny a chyfeiriodd at Bolisi A3 a'r ffactorau ynddo y mae'n rhaid i gynigion am ddatblygiadau tai newydd roi ystyriaeth iddynt, a darllenodd y rheini i'r Pwyllgor. Dywedodd na chredai fod ystyriaeth ddigonol wedi ei roi i rai o'r ffactorau hyn yn enwedig y rheini sy'n ymwneud ag argaeledd gwasanaethau, argaeledd cyfleusterau cymdeithasol a chymunedol a mynediad at gyflogaeth, a phwysleisiodd fod yr ysgolion eisoes dan bwysau ac felly hefyd y meddygfeydd Meddyg Teulu yn yr ardal.

Roedd sawl Aelod yn gwrthwynebu'r cyfeiriad a wnaed at y costau posib a allai ddod i ran y Cyngor pe bai'n colli apêl, ac yn arbennig y syniad fod meintioli costau penodol i'w weld yn rhoi pwysau ar y Pwyllgor. Amlygwyd fod y rhesymau a roddwyd am wrthod y cais yn cael eu cydnabod yn yr adroddiad fel rhesymau na allai fod yn rhesymau cynllunio materol a gwirioneddol. Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod gan ymgeiswyr hawl statudol i apelio yn erbyn penderfyniad a bod yr ymgeisydd yn yr achos hwn yn crybwyll y posibilrwydd hwnnw i'r Pwyllgor sy'n ystyriaeth berthnasol i drafodaethau'r Pwyllgor. Mae'r adroddiad yn glir ynghylch safbwynt y Swyddog dros argymell caniatáu'r cais a'r cyngor a roddir yw y byddai'n anodd cefnogi penderfyniad i wrthod mewn apêl.

Cyfeiriodd Aelodau'r Pwyllgor oedd yn ffafrio'r cais at yr angen am dai yn Llangefni a'r cyfraniad y byddai'r datblygiad yn ei wneud i'r economi leol; bydd y cynnig yn lleddfu pwysau datblygu ar y pentrefi o amgylch a bydd yn darparu unedau tai fforddiadwy ac yn helpu i gynnal gwasanaethau yn Llangefni. Fodd bynnag, awgrymwyd y byddai datblygu gam wrth gam yn well ac y byddai'n lliniaru'r effaith. Gwnaed awgrym hefyd ynghylch rhannu'r datblygiad i dair rhan a chyfeiriwyd at yr angen i sicrhau fod y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei hintegreiddio yn y datblygiad ac nad yw'n cael ei thrin fel elfen ar wahân. Tynnodd y Swyddog Cynllunio sylw'r Pwyllgor at amod (16) a nodai y byddai'n rhaid i'r datblygiad fod yn unol â chynllun datblygu cam wrth gam. Cyfeiriodd hefyd at Bolisi Cynllunio Cymru oedd yn nodi na ddylai darpariaeth tai fforddiadwy gael ei lleoli

mewn un rhan o gynllun datblygu a'r ddarpariaeth marchnad agored mewn rhan ar wahân, ac y dylid eu lleoli'n gymysg.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod amod ynglŷn â datblygu cam wrth gam hefyd yn ymdrin â'r elfen marchnad agored, felly pe bai'r eiddo yn cael eu gwerthu yn gynt mae gan y datblygwr yr hawl i ddod yn ôl i newid yr amod ac i newid y cynllun ar gyfer y cam y mae'r amod yn ymwneud ag ef. Ychwanegodd, er bod y rhesymau a roddwyd am wrthod y cais yn rhesymau cynllunio, ym marn y Swyddog ni fyddant yn medru gwrthsefyll cael eu craffu'n agos oherwydd y cyd-destun polisi. Pe bai'r Pwyllgor yn dymuno glynu wrth ei benderfyniad o'r cyfarfod blaenorol i wrthod y cais am y rhesymau a roddwyd ar y pryd, byddai'r swyddogion yn ei chael yn anodd rhoi tystiolaeth mewn apêl i amddiffyn y rhesymau hynny. Cynghorodd y Pwyllgor i roi ystyriaeth ofalus i p'un a yw'n fodlon bod yr achos am bob rheswm dros wrthod y cais yn ddigon cadarn i wrthsefyll apêl. Ei gyngor i'r Pwyllgor oedd derbyn yr argymhelliad i ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Councillor Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith oedd yn dymuno nodi ei bod hithau'n anhapus hefyd ynghylch y cyfeiriad at gostau penodol yn erbyn y Cyngor.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones a W. T. Hughes i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, Ann Griffith a Nicola Roberts i wrthod y cais. Fe wnaeth y Cynghorydd John Griffith atal ei bleidlais. Felly cariodd y bleidlais i ganiatáu'r cais.

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

7.5 34LPA1009/CC – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Saith Aelwyd, Rhosmeirch

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio fod y Pwyllgor wedi gohirio penderfyniad ar y cais yn ei gyfarfod ym mis Mai oherwydd pryderon ynglŷn â maint yr annedd arfaethedig. Mae Adain Eiddo'r Cyngor nawr wedi cadarnhau bod uchder yr annedd wedi cael ei leihau o 8.4 i 7.4 metr sy'n is nag uchder eiddo cyfagos sy'n cael ei adeiladu. Dywedodd fod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 a chadarnhaodd nad oedd unrhyw bwysau yn cael ei roi ar nodyn gweithredu Polisi 50 yn yr achos hwn. A beth bynnag, fe wnaed y cais cyn y nodyn gweithredu. Tynnodd y Swyddog sylw at addasiad i'r amodau cynllunio a olygai y dylid dileu'r cyfeiriad at raddfa yn amod (01) ac, yn wyneb y trafodaethau ynghylch graddfa'r cynnig, y dylid ychwanegu amod penodol yn manylu graddfa'r adeilad at y rhestr o amodau. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies fod ganddo bryderon ynghylch y cynnig ar y sail fod pentref Rhosmeirch yn cael ei ymestyn a bod tai mawr yn effeithio'n andwyol ar gymeriad y pentref. Roedd yn bryderus fod y Cyngor yn rhoi'r argraff anghywir ei fod yn gwerthu tir i'r perwyl hwn. Credai'r Cynghorydd Victor Hughes fod y cynnig yn ymestyn yn ymwithiol i gae agored gan felly agor y cae i ddatblygiadau pellach posib. Cyfeiriodd at gynnig tebyg yn Llangristiolus a wrthodwyd ar apêl oherwydd tybiwyd ei fod yn ymwithio i gefn gwlad agored. Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Yn y bleidlais ddilynol pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes a Richard Owain Jones i ganiatáu'r cais; pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Victor Hughes a Nicola Roberts i wrthod y cais. Fe wnaeth y Cynghorydd Raymond Jones atal ei bleidlais. Cariodd y cynnig i ganiatáu'r cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd. (Roedd y Cynghorydd Ann Griffith eisoes wedi gadael y cyfarfod).

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig a'r newid i'r adroddiad y soniwyd amdano yn y cyfarfod.

7.6 33C338 – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn gweithio yn Adran Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgrwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd Arweinydd y Tîm Datblygu Cynllunio yr argymhellir nawr fod y cais yn cael ei ohirio ar y sail fod cynnig diweddar heb fod ymhell o safle'r cais wedi cael ei wrthod a disgwyliwyd canlyniad yr apêl yn seiliedig ar y dehongliad o Bolisi 50.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones fod y Pwyllgor yn gohirio ystyried y cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 22C224 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa ar dir ger Tan y Ffordd Isaf, Llanddona

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yn Adran Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgrwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd Arweinydd y Tîm Datblygu Cynllunio y gwnaed yr argymhelliad yn adroddiad ysgrifenedig y swyddog i wrthod y cais ar sail y nodyn gweithredu dan Bolisi 50, a chan nad

oes unrhyw bwysau yn cael ei roi i'r nodyn gweithredu ar hyn o bryd, yr argymhelliad nawr yw gohirio ystyried y cais er mwyn ei ailystyried yng ngoleuni Polisi 50.

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

11.2 4583C/DEL – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (05) (bydd y gweithdy'n cael ei defnyddio er budd Mr T W Owen a phan na fydd ef ei angen mwyach, bydd yn cael ei ddefnyddio i bwrpas amaethyddiaeth) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 45C83A (codi gweithdy) yn Nhrewen, Penlon, Niwbwrch

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwteiddio'r cais.

Adroddodd Arweinydd y Tîm Datblygu Cynllunio fod y caniatâd gwreiddiol yn dyddio'n ôl i 1989 a'i fod yn dilyn cais tebyg am weithdy a wrthodwyd oherwydd ei effaith bosib ar fwynderau. Wrth roi'r caniatâd cynllunio i'r cais yn 1989, gosodwyd amod cynllunio arno yn cyfyngu defnydd y gweithdy i Mr T W Owen, a bu raid i'r ymgeisydd hefyd lofnodi cytundeb adran 52 oedd yn golygu pe na fyddai ef neu ei fab angen y sied bellach (roedd yr ail amod ynghylch ei fab yn unol ag amrywiad i eiriad yr amod cynllunio), byddai'n dychwelyd i ddefnydd amaethyddol yn gysylltiedig â'r tyddyn 6.5 acer. Derbyniwyd dau lythyr yn gwrthwynebu dileu'r amod personol ac roedd y rhain yn seiliedig ar bryderon ynglŷn â'r defnydd o'r safle yn dwysáu o bosib. Dywedodd y Swyddog fod yna eisoes amod yn cyfyngu sŵn ar y caniatâd ac y byddai'r amod hwn yn parhau mewn grym. Yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

*Dywedodd y Rheolydd Gwasanaethau Cyfreithiol ar y pwynt hwn fod y Pwyllgor bellach wedi bod yn eistedd am dair awr (daethpwyd â chais 13.1 ymlaen i'w ystyried yn gynharach yn nhrefn rhaglen y Pwyllgor) a bod angen, dan ddarpariaethau paragraff 4.1.10 Cyfansoddiad y Cyngor, i'r mwyafrif o'r Aelodau hynny o'r Pwyllgor a oedd yn bresennol gytuno i barhau gyda'r cyfarfod. **Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.***

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C1145 – Cais llawn i godi rhandy yn Harbour View Bungalow, Ffordd Turkey Shore, Caergybi.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd i Aelod Lleol ei alw i mewn.

Dywedodd Arweinydd y Tîm Datblygu Cynllunio mai'r argymhelliad yn awr yw gohirio ystyried y cais hyd oni fydd Tystysgrif B mewn perthynas â'r ffordd wedi dod i law.

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

12.2 20C289A/DEL – Cais dan Adran 73 i wneud i ffwrdd ag amod (03) (caniatâd dros dro) o gais cynllunio cyfeirnod 20C289 (Gosod cloch "Amser a Llanw") yn y blaen draeth, ger yr harbwr, Cemaes.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno ac sy'n cael ei rentu gan Stad y Goron.

Dywedodd Arweinydd y Tîm Datblygu Cynllunio fod y Gloch Amser a Llanw wedi cael ei gosod yn Ebrill 2014 yn y lleoliad a gymeradwywyd ac na chafwyd unrhyw sylwadau negyddol gan gymdogaion. Ymgynghorwyd gyda'r Swyddog Iechyd yr Amgylchedd ac mae wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.3 25C28C – Cais llawn i ddymchwel y dafarn bresennol a'r adeiladau cysylltiedig yn y Bull Inn, Llannerch-y-medd.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio y derbyniwyd y cais yn wreiddiol fel rhybudd ymlaen llaw o'r bwriad i ddymchwel y tŷ tafarn a'r adeiladau cysylltiedig cyfredol er mwyn gweld a oedd angen i'r Cyngor gymeradwyo'r dull a'r manylion dymchwel ymlaen llaw. Y gofyniad hwn oedd testun y drafodaeth heddiw. Dywedodd y Swyddog bod y bwriad i ddymchwel wedi creu llawer iawn o bryder yn lleol oherwydd ystyrir bod yr adeilad o arwyddocâd hanesyddol i'r ardal leol. Derbyniwyd gwybodaeth ynghylch y dull dymchwel a'r modd y bwriedir adfer y safle wedi hynny, cynigion y mae deilydd eiddo cyfagos wedi gwrthwynebu iddynt oherwydd pryderon ynglŷn â'r wal gydrannol. O ran y dull y bwriedir ei ddefnyddio i ddymchwel yr adeilad ac adfer y safle, yr argymhelliad yw un o gymeradwyo.

Siaradodd John Griffith yn rhinwedd ei swydd fel Aelod Lleol ac eglurodd nad oedd yr ymadrodd "pentref yn marw ar ei draed" a briodolwyd iddo yn yr adroddiad ysgrifenedig yn adran 3 wedi cael ei ddweud ganddo ef mewn gwirionedd, a chredai mai'r gwrthwyneb oedd yn wir – bod y pentref gyda'i gyngor cymuned ymroddgar, yr ysgol gynradd lewyrchus a hyderus a'r llu o sefydliadau dygn a phrysur yn fodel ardderchog i gymunedau eraill ynghylch sut i ffynnu a datblygu er mwyn gwella'r gymuned. Wrth alw'r cais i mewn, cyfeiriodd at yr isod:

- Gwrthwynebiad cryf yn lleol i'r cynnig gan gynnwys y Cyngor Cymuned
- Hanes hir yr adeilad a ystyrir yn lleol fel rhan bwysig a hanfodol o hanes a threftadaeth y pentref. Soniwyd am agweddau o'r rhain yn rhai o'r llythyrau o wrthwynebiad – darllenodd y Cynghorydd Griffith ddarnau o ddau ohonynt.
- Y ffaith nad oes sôn yn yr adroddiad ysgrifenedig am unrhyw gyfeiriad at arwyddocâd hanesyddol yr adeilad a fyddai wedi cael ei ddwyn at sylw'r Gwasanaeth Cynllunio gan un o'r llythyrau o wrthwynebiad ar adeg cyflwyno'r cais gwreiddiol ym mis Ionawr 2015.
- Mae Adran 3 Deddf Ardaloedd Cadwraeth 1990 yn rhoi'r grym i Awdurdod Cynllunio Lleol gyflwyno rhybuddion cadwraeth adeiladau mewn perthynas ag adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig ac sydd mewn perygl o gael eu dymchwel neu eu haltro mewn modd a fyddai'n cael effaith ar eu cymeriad fel adeiladau o'r fath ddiddordeb. Dan yr un ddeddfwriaeth, mae modd hefyd cyflwyno cais i CADW i restru adeiladau sydd dan fygythiad o gael eu haltro neu eu dymchwel yn y dyfodol agos.
- Nid yw'r Gwasanaeth Cynllunio wedi rhoi unrhyw ystyriaeth i'r adeilad fel un arbennig y dylid ei warchod ac er na fedr y Cyngor yn awr wneud cais i gael rhestru'r adeilad yn y fan a'r lle oherwydd bod y cyfnod rhybudd o 28 diwrnod wedi dod i ben, mae'r Cyngor Cymuned wrthi'n ymchwilio i'r camau y mae angen eu cymryd i wneud hynny.

- Yr angen i'r Gwasanaeth Cynllunio ymgynghori gyda Swyddog Cadwraeth y Cyngor mewn perthynas â'r adeilad ac i ystyried y manteision o wneud ymholiadau gyda CADW neu ymchwilio i unrhyw fodd arall o ddiogelu'r adeilad.
- Yr ymrwymadau yn codi o'r ddeddfwriaeth ar gyfer waliau cydrannol. Nid yw'r manylion a gafwyd gan yr ymgeisydd yn egluro sut y byddir yn ymdrin â'r to a rennir a'r wal gydrannol gyda'r eiddo cyfagos o ran gwaith, gwella neu eu hadfer.
- Yr angen i gynnal arolwg ystlumod
- Eglurhad ynghylch beth fydd yn cymryd lle y Bull yn y lleoliad hwnnw.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith i'r Pwyllgor ystyried gohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellir ymgynghori gyda Swyddog Cadwraeth y Cyngor a chyda CADW ar yr opsiynau posibl o ran cadwraeth a hefyd i ganiatáu amser i'r Cyngor Cymuned gwblhau ei ymholiadau ei hun gyda CADW.

Dyweddodd Arweinydd y Tîm Datblygu Cynllunio mai'r dull yn hytrach na'r egwyddor o ddymchwel sydd dan sylw a bod unrhyw gynnig i ddatblygu'r safle yn fater ar gyfer cais yn y dyfodol. O ran y cyfeiriad a wnaed at ddeddfwriaeth mewn perthynas ag adeiladau rhestredig mewn ardal gadwraeth, mae'r ddarpariaeth honno'n berthnasol i adeiladau sydd eisoes wedi eu rhestru yn hytrach nag adeiladau cyffredin; petai'r Bull yn adeilad rhestredig, byddai'r cais i'w ddymchwel yn cael ei ystyried dan delerau gwahanol fel cais i ddymchwel adeilad rhestredig. Mae'n bosibl i'r Cyngor, dan y ddeddfwriaeth, gyflwyno Rhybudd Gwarchod ar yr adeilad ac, ar yr un pryd, gyflwyno cais i CADW am ei gofrestru fel adeilad rhestredig. Byddai'r rhybudd mewn grym am chwe mis ac yn ystod y cyfnod hwnnw, byddai disgwyl i CADW gadarnhau'r statws adeilad rhestredig ac yna, byddai'r cais yn derbyn sylw fel cais adeilad rhestredig. Petai CADW yn penderfynu nad yw'r adeilad yn cwrdd â'r meini prawf angenrheidiol ar gyfer statws adeilad rhestredig, gallai'r ymgeisydd ofyn am iawndal gan y Cyngor am unrhyw golledion a gafodd yn sgil peidio â gallu gwneud y gwaith datblygu. Mewn trafodaethau cychwynnol gyda'r Swyddog Cadwraeth, mae'r Swyddog yn credu mai adeilad Fictoriaidd yw'r Bull sydd wedi cael ei altro sawl gwaith ers hynny. I gyflwyno rhybudd cadwraeth adeilad, byddai angen ymchwilio i hanes yr adeilad cyn cyflwyno adroddiad i'r Cyngor llawn am ganiatâd i ryddhau rhybudd o'r fath, sef proses sy'n debygol o gymryd amser maith i'w chwblhau gan arwain yn ei dro at risg y byddai apêl ar sail diffyg penderfyniad yn cael ei chyflwyno yn y cyfamser. Mae ystyriaethau o ran waliau cydrannol yn fater cyfreithiol dan ddeddfwriaeth ar wahân.

Roedd cytundeb cyffredinol yn y Pwyllgor y dylid gwneud ymdrech i gadw'r Bull fel adeilad o ddiddordeb hanesyddol lleol ac ymchwilio i ddulliau i'r perwyl hwnnw. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gallai'r Cyngor gael sylwadau'r Swyddog Cadwraeth ar y Bull Inn, Llannerch-y-medd. (Ni wnaeth y Cynghorydd John Griffith bleidleisio ar y cais)

12.4 36LPA827B/CC – Cais llawn i godi sied amaethyddol yn Bodhenlli, Cerrigceinwen

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 46C427K/TR/EIA/ECON – Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer: Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caerdybi yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; adeilad canolbwynt canolog newydd yn cynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; adeilad hamdden a sba canolog newydd; canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwytai ar ei safle; dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoddd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; creu trywydd cerfluniau a llwybrau pren newydd trwy goetir a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres gyfun.

Tir yn Cae Glas: Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caerdybi yn cynnwys: hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; gwesty newydd; adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwytai, caffis, adwerthu a bar; cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: porthdai ac adeiladau cyfleuster wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr.

Tir yn Kingsland: Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caerdybi yn cynnwys: hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored.

Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau\gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caerdybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwytai, caffis, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan ymwelwyr.

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio yn nodi prif delerau'r cytundeb adran 106 mewn perthynas â'r Penawdau Telerau a gymeradwywyd ynghyd â'r amodau cynllunio arfaethedig. Yn ogystal, cafwyd diweddariad mewn perthynas â'r newidiadau i

bolisiau cynllunio a'r wybodaeth amgylcheddol ychwanegol a dderbyniwyd ers cymeradwyo'r cais ym mis Tachwedd 2013.

Soniodd y Prif Swyddog Cynllunio am y sefyllfa gyffredinol a'r gwaith a wnaed ers cymeradwyo'r cais ym mis Tachwedd 2013; cyfeiriodd at drafodaethau maith gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac at ohebiaeth y corff hwnnw (ynghlwm wrth yr adroddiad) yn nodi ei sefyllfa mewn perthynas â materion penodol oedd yn berthnasol iddo.

Aeth Mr Gary Soloman, Burges Salmon yn ei flaen i gynghori'r Pwyllgor ar y gwaith a wnaed mewn perthynas â phob un o'r 32 o Benawdau Telerau a hynny o ran yr ymrwymiad a wnaed neu ar statws y trafodaethau ac, mewn achos lle penderfynwyd neu lle y cytunwyd mewn egwyddor i roi cyfraniad ariannol penodol (yn seiliedig ar werthoedd cyfredol ond wedi eu mynegeo i werth yn y dyfodol ar sail mynegeion i'w cadarnhau) i gwrdd â galwadau/ymrwymadau ychwanegol, nododd y swm fel a ddangosir isod. Yn ogystal, dygodd sylw'r Pwyllgor at Reoliad 123 y Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol 2010 sydd, ers Ebrill 2015, wedi cyflwyno dull rheoli newydd y cyfeirir ato fel "cyfyngiad cronni" y mae ei ganlyniadau wedi eu hegluro yn yr adroddiad.

- Addysg – £1.5m
- Gofal Meddygol – cytunwyd ar swm rhwng £530k a £600k.
- Hamdden – cyfraniad cyfalaf o dros £1m a chyfraniad cynnal a chadw blynyddol o £300k y flwyddyn tuag at gyfleusterau chwaraeon sydd eisoes yn bodoli (hyn os na fydd y ganolfan chwaraeon arfaethedig yng Nghae Glas yn mynd yn ei blaen).
- Nofio – cyfraniad cyfalaf o £560k a chynnal a chadw blynyddol o £165k y flwyddyn mewn egwyddor ar gyfer y cynllun gweithredol ar gyfer gweithwyr niwclear a chyfraniad cyfalaf o £60k a chynnal a chadw blynyddol o £17k ar gyfer y cyfnod adeiladu.
- Llyfrgelloedd – £400k i adleoli'r cyfleusterau llyfrgell cyfredol.
- Gwaith Lleol – 5% o brentisiaethau trwy gydol y cyfnod gweithwyr adeiladu. Targed o 35% o lafur lleol yn ystod y cyfnod adeiladu ac 80% llafur lleol yn ystod y cyfnod gweithredu. £67.5k tuag at gyllido swyddog hwyluso am 18 mis.
- Addasu llety gweithwyr niwclear yn ddefnydd etifeddol – taliad o £25k fesul uned i'w hadnewyddu sy'n cyfateb i swm oddeutu £16m.
- Yr Iaith Gymraeg – £60k y flwyddyn am 10 mlynedd ar gyfer y cyfnod gweithwyr niwclear a £10k y flwyddyn am 5 mlynedd ar gyfer y cam twristiaeth.
- Ymrwymadau twristiaeth – £100k ar gyfer yr isadeiledd twristiaeth; £75k ar gyfer marchnata a hyrwyddo; £715k ar gyfer effaith, lliniaru a monitro a £50k ar gyfer Swyddog Twristiaeth am gyfnod o 12 mis.

Cyfeiriodd y Swyddog Achos Cynllunio Arweiniol at y drafft cyfredol o'r amodau cynllunio yn Atodiad 1 yr adroddiad, y wybodaeth amgylcheddol bellach a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn unol ag Atodiad 2 yr adroddiad ac asesiad o'r newid mewn polisiau cynllunio ers gwneud y penderfyniad i ryddhau caniatâd cynllunio ym mis Tachwedd 2013 fel y cânt eu nodi yn Atodiad 3 yr adroddiad. Cadarnhaodd y Swyddog mai barn y Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio yw na fyddai'r wybodaeth yn Atodiad 2 neu Atodiad 3 yn effeithio'n sylweddol neu'n newid y penderfyniad/argymhelliad a wnaed eisoes.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad pellach ynglŷn â'r meysydd isod ac/neu gwnaed sylwadau ychwanegol yr ymatebodd y Swyddogion iddynt trwy ddarparu gwybodaeth bellach ac/neu drwy esbonio'r cytundeb a wnaed –

- Y diffiniad o "lleol" mewn perthynas â llafur lleol
- I ba raddau os o gwbl y bydd Land a Lakes yn cefnogi Coleg Menai o ran prentisiaethau.

- Dan Ymrwymiad (27) – “cyfathrebiadau yn yr iaith Gymraeg”, dylai'r cyfeiriad yn y drydydd golofn ddarllen “bydd ymrwymadau o ran enwau ffyrdd yn yr iaith Gymraeg yn unig”.
- Y dylid rhoddi blaenoriaeth i arwyddion yn yr iaith Gymraeg.
- Y ffaith na wnaed unrhyw gyfeiriad at gyfraniad ariannol i Dŵr Cymru yn wyneb y pwysau sylweddol a fydd yn cael ei roddi ar y system garthffosiaeth gyhoeddus.
- Diffyg penawdau telerau penodol i roi sylw i unrhyw ollyngiadau i Fôr Iwerddon a'r cynnydd a wnaed o ran rhoi sylw i'r mater hwn.
- A ystyrir bod y £530k a negodwyd ar gyfer gofal meddygol yn ddigonol ac i ba raddau yr ymgysylltwyd gyda BIPBC ar hyn a materion eraill sy'n ymwneud ag iechyd.
- A ystyrir fod £1.5m yn gyfraniad digonol o ystyried y pwysau ychwanegol ar addysg.
- Yr angen i ailystyried y cytundeb y daethpwyd iddo o ran yr ymrwymiad mewn perthynas â Gwasanaethau Cymdeithasol i Blant lle mae problemau yn debygol o ymestyn y tu hwnt i'r tymor o 5 mlynedd y cytunwyd i gyflogi gweithiwr cymdeithasol i blant ar ei gyfer.
- Yr angen am ddulliau diogelu cadarn lle mae un rhan o'r datblygiad yn gysylltiedig â/neu'n ddibynnol ar un arall o ran yr hyn fydd yn mynd ymlaen a dealltwriaeth glir o'r sbardunau.
- Yr angen am well system gyfathrebu ar gyfer hysbysu'r cyhoedd yn arbennig o ran meysydd lle mae trafodaethau amlasiantaethol er mwyn rhoddi sicrwydd i'r cyhoedd nad yw'r datblygwr yn gweithio ar ei ben ei hun a bod cyrff cyhoeddus eraill yn gysylltiedig ac yn cael mewnbwn i faterion fel sy'n angenrheidiol.
- Yr angen i ddarparu rhybudd digonol pan fydd gwybodaeth ddiwaddaredig megis yr adroddiad ar gael.

Eglurodd y Swyddog Achos Arweiniol fod Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon i'r datblygiad gael ei gymeradwyo gydag amod cynllunio a fydd efallai'n golygu y bydd angen i'r datblygwr uwchraddio'r system garthffosiaeth yn ôl yr angen.

Nododd y Pwyllgor y wybodaeth a gyflwynwyd a gofynnodd am adroddiad yn ôl i'r Pwyllgor pan fydd holl delerau'r cytundeb adran 106 a'r amodau wedi eu cwblhau.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes yr argymhellion yn yr adroddiad gyda'r amodau uchod ac eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd –

- **Nodi'r ymrwymadau a fydd yn cael eu diogelu dan gytundeb yn unol ag adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n unol â'r Penawdau Telerau a awdurdodwyd gan y Pwyllgor ar 6 Tachwedd 2013.**
- **Nodi'r sefyllfa mewn perthynas â pholisi cynllunio a'r wybodaeth amgylcheddol bellach gan gynnwys ymgynghori ac ymatebion eraill a dderbyniwyd ac fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**
- **Yn wyneb yr uchod, cymeradwyo'r penderfyniad blaenorol a rhoddi'r awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio gwblhau telerau'r cytundeb adran 106 a'r amodau.**
- **Bod adroddiad yn dod yn ôl i'r Pwyllgor unwaith y bydd telerau'r cytundeb 106 a'r amodau wedi cael eu cwblhau a hynny cyn cwblhau'r cytundeb cyfreithiol a rhyddhau caniatâd cynllunio.**

**Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd**