

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Chwefror 2016

YN BRESENNOL:	Y Cyngorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cyngorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cyngorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes (<i>o 03:10 ymlaen</i>), Vaughan Hughes (<i>tan 2:30 p.m.</i>) Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Fel y nodir isod
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol: Y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes (cais 7.1), y Cyngorydd Jim Evans a'r Cyngorydd R. Meirion Jones (cais 7.2) y Cyngorydd Aled M. Jones (ceisiadau 7.4 a 7.5), y Cyngorydd R G Parry, OBE (cais 12.2) y Cyngorydd Richard Dew a'r Cyngorydd G O Jones (cais 12.4)

1 YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriad am absenoldeb gan y Cyngorydd Kenneth Hughes a ymunodd â'r cyfarfod yn ddiweddarach am 3:10 p.m.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Y Cyngorydd Ann Griffith - Diddordeb Rhagfarnus yng nghais 6.3 a Diddordeb Personol yng nghais 7.4

Y Cyngorydd Victor Hughes – Diddordeb Personol yng nghais 7.3 a Diddordeb Rhagfarnus yng nghais 13.1

3 COFNODION CYFARFOD 6 IONAWR, 2016

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Ionawr 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE 20 IONAWR, 2016

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 Ionawr a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10.1, 12.1, 12.2 a 12.4

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 39C561 / FR - Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 42C127B / RUR - Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod gwaith trin preifat ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

Argymhellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei dynnu oddi ar restr y Pwyllgor hyd nes y bydd Swyddogion yn barod i'w gyflwyno ar gyfer ystyriaeth ffurfiol gan y Pwyllgor.

Penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais a bwrw ymlaen yn unol ag argymhelliad y swyddog.

6.3 45LPA605A / CC - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi 17 o anheddau newydd, dymchwel y bloc toiledau presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyrdd, Niwbwrch

Argymhellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei dynnu oddi ar restr y Pwyllgor hyd nes y bydd Swyddogion yn barod i'w gyflwyno ar gyfer ystyriaeth ffurfiol gan y Pwyllgor.

Penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais a bwrw ymlaen yn unol ag argymhelliad y swyddog.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 19C1038F - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ffordd Ty'n Pwll, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor ac wedi gofyn hefyd am ymweliad â'r safle. Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 20 Ionawr, 2016.

Anerchwyd y cyfarfod gan Alaw Griffith, Siaradwraig Gyhoeddus, a oedd yn cefnogi'r cais a gafodd ei ddatblygu yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd, Grŵp Cynefin a'r Adran Dai i gwrdd ag angen a nodwyd am annedd 3 ystafell wely yng Nghaergybi. Cyfeiriodd at newidiadau a wnaed i'r cynllun i liniaru effeithiau ar y briffordd. Mae'r cynnig yn darparu ar gyfer dau le parcio o fewn y plot ac ni fydd yn gwaethygu'r problemau parcio cyfredol ar hyd Ffordd Ty'n Pwll. Dywedodd fod cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Adran Briffyrdd nad oedd Ffordd Ty'n Pwll yn Llwybr Diogel dynodedig.

Holodd y Pwyllgor y Siaradwraig er mwyn cael eglurhad ar fanylion y mynediad i'r datblygiad arfaethedig a'r problemau posib o ran ceir yn dod allan i Ffordd Ty'n Pwll gan achosi peryglon i gerddwyr.

Siaradodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, Aelod Lleol, am ei bryderon ynghylch y cynnig oherwydd maint bychan y safle, defnydd traffig a cherddwyr o Ffordd Ty'n Pwll a'r ystyriaethau diogelwch yn sgil hynny, problemau parcio ac effeithiau posib ar fwynderau trigolion sy'n byw union gyferbyn â Ffordd Ty'n Pwll.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y derbynnir yr egwyddor o ddatblygiad preswyl gan fod safle'r cais yn dir gwag mewn lleoliad canolog yng Nghaerdybi sydd wedi ei amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl. Roedd y pryderon lleol ynglŷn â'r cais yn ymwneud â thraffig a diogelwch cerddwyr. Mae'r rhain wedi cael eu hystyried gan yr Adran Briffyrdd sydd o'r farn nad oes digon o dystiolaeth i ddangos bod yr effeithiau ar y briffordd yn ddigon andwyol i gyfiawnhau gwrthod. Mae cynllun bloc wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod safle'r cais yn ddigonol ar gyfer y cynnig ac nid ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn anghydnaws â'r tai eraill yn yr ardal gyfagos.

Mynegodd rhai Aelodau o'r Pwyllgor bryderon ynghylch effaith y cynnig ar y briffordd a thraffig a'r effeithiau, o ganlyniad, ar ddiogelwch cerddwyr yr oeddent yn credu eu bod yn annerbyniol. 'Roedd yr Aelodau eraill o'r farn na fyddai ychwanegu un annedd yn y lleoliad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol o ystyried y bydd yn cael ei leoli mewn ardal breswyl ac yn gyfagos i garejys. Gan y bydd yr annedd newydd arfaethedig yn gallu gwneud darpariaeth ar gyfer cerbydau o fewn cwrtel y plot, roeddent yn teimlo na fyddai'n ychwanegu at broblemau parcio.

Mewn perthynas â symudiadau i'r briffordd ac ohoni, cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd nad yw'r sefyllfa yn ddelfrydol ond bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt Priffyrdd ac yng nghyd-destun y canllawiau a ddarperir gan y Llawlyfr Strydoedd sy'n delio â sefyllfaoedd fel hyn lle mae yna rwystrau. Dywedodd y swyddog hefyd fod yr Adran Draffig wedi cadarnhau nad yw Ffordd Ty'n Pwll wedi ei dynodi fel Llwybr Diogel i'r Ysgol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei wrthod ar sail diogelwch ac eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Lewis Davies. Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei gario.

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

7.2 31C431 - Cais llawn i newid defnydd o adeilad presennol o fod yn annedd breswyl i fod yn feithrinfa yn Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod dau Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor oherwydd pryderon priffyrdd. Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellid ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle wedi hynny ar 20 Ionawr, 2016.

Fel Siaradwr Cyhoeddus, siaradodd Mr Gerallt Francis yn erbyn y cais oherwydd pryderon ynghylch y straen ychwanegol y byddai byngalo a fyddai'n lletya 32 o blant a staff yn ei roi ar yr isadeiledd; cynnydd mewn llif traffig gan arwain at effaith negyddol ar fwynderau preswyl ac iechyd; effeithiau priffyrdd oherwydd lleoliad y fynedfa a fyddai'n arwain at dagfeydd posib a chynnydd mewn sŵn a llygredd i drigolion Ty'n Cae a'r effaith negyddol ar werth eiddo.

Siaradodd Miss Samantha Owen o blaid y cais ac ymhelaethodd ar natur y cynnig a'r hyn yr oedd yn ei olygu; y rhesymau y tu ôl i'r cynnig, sut y byddai o fudd i'r gymuned yn Llanfairpwll a pham yn ei barn hi, y dylai'r cynlluniau gael eu cefnogi.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Miss Owen ynglŷn â hygyrchedd y safle i staff a chwsmeriaid a fyddai'n dymuno cerdded i'r feithrinfa arfaethedig a pha mor realistig oedd y disgwyliad y byddai hynny'n digwydd. Gofynnodd hefyd am ei barn ynghylch y pryderon a fynegwyd gan y gwrthwynebydd a sut y gellid eu lleddfu.

Cyfeiriodd Aelod Lleol, sef y Cynghorydd R. Meirion Jones, at ddiogelwch y ffordd fel y prif bryder mewn perthynas â'r cais ac roedd o'r farn mai'r ffordd orau o fynd i'r afael â hynny fyddai drwy gynnal arolwg traffig llawn. Cefnogwyd y farn honno gan y Cynghorydd Jim Evans fel Aelod Lleol arall a thynnodd sylw at y pwysau traffig sy'n dod i lawr Ffordd Penmynydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir bod y cynnig yn un derbyniol ar safle yr ystyrir ei fod yn gynaliadwy. Nid yw swyddogion yn ymwybodol o unrhyw wendidau yn isadeiledd yr ardal ac nid yw'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon ynghylch effeithiau sŵn. Mae'r prif bryder yn lleol yn ymwneud â'r effaith ar y briffordd oherwydd y cynnydd yn y traffig a gynhyrchid gan rieni yn gollwng a mynd i nôl eu plant o'r feithrinfa. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion am argaeledd llecynnau parcio o fewn cwrtill y safle ac nid yw'r Adran Briffyrdd yn ystyried bod effeithiau'r cynllun yn golygu y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Cydnabu'r Pwyllgor bryderon lleol mewn perthynas â diogelwch y ffordd a thraffig ond er gwaethaf hynny, roedd y mwyafrif o'r Aelodau yn teimlo bod lleoliad y safle yn hwylus i nifer o gwsmeriaid posib gerdded yno a byddai lle parcio digonol ar y safle ac yn y maes parcio wrth ymyl y safle sydd ar gael ar gyfer defnydd cyffredinol. Mae'r cynnig hefyd yn cwrdd ag angen yn yr ardal am ddarpariaeth feithrin o safon. Ni chafodd cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies i ohirio'r cais er mwyn cynnal arolwg traffig ei eilio.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd yn gweld manteision ceisio sefydlu capasiti'r ffordd oherwydd gall ffordd sy'n gweithredu y tu hwnt i'w chapasiti arafu traffig yn sgil gyrrwyr sy'n gollwng ac yn codi teithwyr fel y cyfeiriwyd at hynny eisoes, gan wneud y ffordd felly'n fwy diogel.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

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

7.3 36C344- Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag ail-leoli'r fynedfa i'r cae ar dir ger Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn ar gyfer penderfyniad gan y Pwyllgor. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais hyd yr ymwelwyd â'r safle. Gwnaed hynny wedyn ar 20 Ionawr, 2016.

Siaradodd Y Parchedig Gerallt Evans, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais fel cydberchennog y plot gyda'i wraig. Cyfeiriodd at y cais fel un syml mewn lleoliad canolog yn y pentref. Mae swyddogion Cynllunio a Phriffyrdd yn ystyried bod y cais yn dderbyniol.

Dywedodd fod y cais i ail-leoli'r fynedfa i'r cae yn cael ei wneud fel opsiwn ar gyfer y dyfodol ac nid oherwydd bod gan yr ymgeiswyr cyfredol unrhyw fwriad i wneud rhagor o waith datblygu.

Holodd y Pwyllgor y Parchedig Gerallt Evans ar y cynnig i ail-leoli'r fynedfa i mewn i'r cae a'r rhesymeg dros hynny a cheisiwyd eglurhad ar y cysylltiad rhyngddo a'r cais am annedd newydd.

Fel eglurhad, dangosodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio Iuniau i'r Pwyllgor o'r mynediad i'r plot a'r fynedfa i'r cae amaethyddol y gwneir cais i'w hail-leoli. Dywedodd y Swyddog mai'r materion allweddol sy'n ymwneud â'r cais yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau cyfredol a'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Ystyrir bod codi annedd ar y safle yn ddatblygiad mewnlenni derbynol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn gan fod y safle yn agos at yr eiddo cyfagos. Ym marn y Swyddog, ni fyddai'r cynnig yn amharu ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig â'r adeiladau hynny. Cynhaliwyd arolwg gan yr Awdurdod Priffyrdd a chynigir amodau.

Fel aelod o'r Pwyllgor ac Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig am annedd newydd a'i fod yn derbyn ei fod yn ddatblygiad mewnlenni. Fodd bynnag, 'roedd ganddo amheuan difrifol ynghylch y cynnig i ail-leoli'r fynedfa i'r cae gan na fyddai hynny ond yn hwyluso datblygiad pellach yn yr ardal honno yn y dyfodol yn ei farn ef.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones. Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais i ganiatáu i Swyddogion Cynllunio drafod gyda'r ymgeisydd y posibilrwydd ei fod yn tynnu'n ôl y rhan o'r cais i ail-leoli'r fynedfa i mewn i'r cae. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Yn y bleidlais ddilynol cafodd y cynnig i ganiatáu'r cais ei gario ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

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

7.4 44C250A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn ar gyfer addasu'r fynedfa amaethyddol ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Four Crosses, Rhosgoch

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr 2015, gofynnodd asiant yr ymgeisydd am gael gohirio rhoi sylw i'r cais tan 3 Chwefror, 2016 fel y gellid cyflwyno lluniadau 3D o'r cynnig.

Anerchwyd y cyfarfod gan Mr William Edwards, Siaradwr Cyhoeddus a oedd o blaid y cais. Fe nododd fod y plot yn gorwedd mewn clwstwr o anheddau ym mhentref Rhosgoch ac y byddai'n twtio ac yn tacluso'r ardal yn fawr o gymharu â sut mae'n edrych ar hyn o bryd. Mae ei ferch a'i theulu yn bwriadu symud i'r pentref i ymsefydlu.

Dangosodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r lluniau 3D o safle'r cais i'r Pwyllgor. Dywedodd y Swyddog mai'r materion cynllunio allweddol yw cydymffurfiaeth y bwriad â pholisïau cyfredol a'i effaith ar y dirwedd ac ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad ar yr amod na fyddant yn achosi niwed i gymeriad y grŵp nac yn ffurfio elfen ymwthiol niweidiol yn y dirwedd o'u cwmpas. Ym marn y Swyddog, nid oedd y cynnig yn bodloni'r amod hwn gan nad yw mewn lleoliad sy'n cyd-fynd yn dda â'r anheddiad ac felly byddai'n achosi niwed annerbyniol i olwg y lleoliad trwy ymwthio i dirwedd wledig agored.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, y byddai'r bwriad yn gwella edrychiad yr ardal a'i fod gyferbyn â chlwtwr o dai ac y byddai'n cynorthwyo'r bedwaredd genhedlaeth o'r teulu i ddychwelyd i'w gwreiddiau yn y pentref.

'Roedd y rhan fwyaf o Aelodau'r Pwyllgor yn cytuno gyda safbwynt y Swyddog y byddai'r bwriad yn weledol ymwithol o fewn y dirwedd ac roeddent yn teimlo y gallai hefyd agor y drws i ddatblygiad pellach. 'Roedd y Cynghorydd Richard Owain Jones yn cytuno gyda'r Aelod Lleol a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Ni chafodd eilydd i'w gynnig. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

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

7.5 44C320 - Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Gorslwyd Fawr, Rhosybol

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rheswm ei fod yn ystyried bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan ei fod yn ffurfio estyniad bychan, rhesymol i'r pentref.

Er ei fod yn cydnabod bod y mwyafrif o'r Aelodau wedi pleidleisio i ganiatáu'r cais yn y cyfarfod diwethaf ac er ei fod yn cydymdeimlo â'r ymgeisydd, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes nad oedd yn credu bod y cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 50. Roedd yn cydnabod mai mater o farn oedd hynny ac, o'r herwydd, cynigiodd y dylid ymweld â'r safle fel y gallai'r Pwyllgor fod yn fodlon ynghylch a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn estyniad rhesymol i'r pentref. Cafodd ei gynnig ei eilio gan y Cynghorydd Lewis Davies. Cariwyd y bleidlais i ymweld â'r safle – gyda'r Cynghorwyr Kenneth Hughes, Richard Owain Jones a Jeff Evans yn pleidleisio yn erbyn.

Penderfynwyd ymweld â'r safle i asesu a yw'r cynnig yn estyniad bychan, rhesymol i'r pentref.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni roddwyd sylw i unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni roddwyd sylw i unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 42C247 - Cais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Gwel y Don Yard, Pentraeth

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisi ond y mae'r Swyddog yn argymhell ei ganiatáu.

Siaradodd Mr Elliot Riley-Walsh, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd fod y cynnig mewn ardal breswyl ac yn un ar gyfer cartref modern i deulu, bod iddo ôl troed carbon isel ac na fyddai'n achosi unrhyw niwed gweledol neu niwsans. Yn hytrach, byddai'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran polisi defnydd tir, mwynderau ac ystyriaethau creu traffig / mynediad.

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

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 38C219G - Cais llawn i newid defnydd a newidiadau ac estyniadau i'r adeilad allanol presennol i greu annedd yn Cae Mawr, Llanfechell

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol - fel y diffinnir hynny yng Nghyfansoddiad y Cyngor - fel cydymgeisydd. Mae'r cais wedi cael ei sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

11.2 38C219H / LB - Cais Adeilad Rhestredig i newid defnydd ac addasu ac ymestyn yr adeilad allanol presennol i greu annedd yn Cae Mawr, Llanfechell

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol - fel y diffinnir hynny yng Nghyfansoddiad y Cyngor - fel cydymgeisydd. Mae'r cais wedi cael ei sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 10C118J / VAR - Cais dan Adran 73 i amrywio amod sy'n pennu'r cynlluniau a gymeradwywyd dan ganiatâd 10C118H / MIN er mwyn gwneud newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 10C118A / RE i ymgorffori newidiadau i is-orsafodd, tŷ monitro cyfarpar, gwrthdroyddion, newidyddion , adeiladu offer switsio, mesur diogelwch gan gynnwys camerâu teledu cylch cyfyng a newidiadau i ffensys diogelwch ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar

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

Siaradodd Mr Richard Jenkins, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd fod y newidiadau a benodwyd ganddo yn angenrheidiol ar gyfer gweithrediad llwyddiannus a diogel y safle yr oedd Lightsources wedi ei gaffael a'i ddatblygu ar ôl derbyn y caniatâd

gwreiddiol. Mae'r newidiadau yn rhai safonol; nid ydynt yn achosi unrhyw effeithiau ychwanegol at y rhai a ystyriwyd yn wreiddiol ac oherwydd gostwng rhai agweddau ar yr isadeiledd, mae'r effaith yn llai. Mae'r Swyddog Tirwedd yn fodlon bod y newidiadau yn addas ac ni chafwyd unrhyw sylwadau gan y cyhoedd neu ymgynghorwyr. Mae'r ymgeisydd mewn cyswllt â'r tîrffeddiannwr i gytuno ar drwydded barhaol ar gyfer pori defaid, ac yn dilyn y gwaith adeiladu, cytunwyd ar gamau i drwsio'r ffyrdd gyda'r Adran Priffyrdd ac mae'r gwaith hwnnw bellach wedi ei gwblhau wrth fodd yr Adran.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod trigolion Soar yn teimlo eu bod yn cael cam ac nad oes neb yn gwrando arnynt. Nid ydynt yn gwrthwynebu ynni adnewyddadwy ond maent wedi syrffedu gyda datblygiadau ac yn teimlo nad oes dim ar eu cyfer yn lleol ac nid oes unrhyw waith yn lleol. Maent wedi gorfod dygymod â llawer o anghyfleustra - traffig adeiladu'n mynd a dod a difrod i ffyrdd, gwrychoedd a ffosydd a chost i'r pwrs cyhoeddus o ganlyniad. Mae trigolion yn teimlo ei fod yn adlewyrchu diffyg ystyriaeth o bobl leol a'r broses gynllunio gan ei fod yn gais ôl-weithredol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod y cais yn cael ei wneud o dan Adran 73A (yn hytrach nag Adran 73) o'r Ddeddf Gynllunio gan fod y datblygiad eisoes wedi ei gwblhau. Nid ystyrir bod angen AEA ar gyfer y safle. Mae'r egwyddor o ddatblygu eisoes wedi ei sefydlu oherwydd bod caniatâd cynllunio wedi ei roi'n flaenorol ac mae'r safle'n weithredol. Cais yw hwn i reoleiddio'r datblygiad trwy amrywio amod yn y caniatâd cynllunio gwreiddiol a oedd yn dweud bod rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Nid ystyrir bod y bwriad yn achosi niwed annerbyniol i dirwedd, bioamrywiaeth neu dreftadaeth ddiwylliannol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod 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 restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. (*Ymataliodd y Cynghorydd Ann Griffiths ei phleidlais*).

12.2 14C171H / ENF - Cais ôl-weithredol i godi llety gwyliau newydd yn Fferm Strytwn, Ty'n Lôn

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Anerchwyd y cyfarfod gan Mr Peter Jones, Siaradwr Cyhoeddus, a oedd yn cefnogi'r cais. Dywedodd fod y Swyddog Rheoli Adeiladu wedi cael gwahoddiad i'r safle ar ôl cael caniatâd i droi stabl yn annedd yn 2014 a'i fod ef wedi cynghori y dyldid tynnu'r gwaith plastr oddi ar y waliau mewnol i ddatgelu'r waliau gwreiddiol. Wedyn dywedodd y Swyddog fod y waliau'n anaddas ar gyfer y gwaith yr oedd angen ei wneud a chyfarwyddodd eu bod yn cael eu dymchwel, bod sylfeini'n cael eu gosod a gosod wal gyda brisblociau. Dywedodd Mr Jones ei fod wedi cael gwybod yn ddiweddarach gan y Swyddogion Cynllunio ei fod wedi torri'r caniatâd cynllunio ac fe'i cynghorwyd i wneud cais o'r newydd ar gyfer llety gwyliau fel ffordd bosib ymlaen. Mae llety gwyliau yn cynnig cyfle a byddai o fudd i'r gymuned leol o ystyried bod cyfleusterau yn yr ardal ar ffurf stablau a llwybr cyhoeddus sy'n creu potensial ar gyfer llety gwyliau o safon uchel.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mr Peter Jones er mwyn cael eglurhad ar y cyngor a dderbyniodd ac i sefydlu a oedd wedi cael ei gynghori i gysylltu â Swyddogion Cynllunio i gael caniatâd ar gyfer y newidiadau a wnaed neu a oedd yn ymwybodol bod angen iddo wneud hynny.

Dywedodd y Cynghorydd R G Parry, OBE fel Aelod Lleol bod hwn yn achos trist lle'r oedd cwpl ifanc wedi gweithredu ar sail cyngor gan swyddog proffesiynol ac sydd wedi gwario

llawer iawn ar y cynnig mewn ymdrech i greu adeilad o ansawdd. Mae'r cynnig ar safle tir llwyd, nid yw'n achosi niwed i neb ac mae'n cynnig cyfleusterau i dwristiaid. Mae safle'r cais yn caniatáu mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus oherwydd bod arhosfan bws ar ddiwedd y lôn. Gofynnodd i'r Pwyllgor roi sylw gofalus i'r cais.

Cydnabu'r Rheolwr Datblygu Cynllunio bod hwn yn achos anodd a dywedodd fod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn 2014 i droi stabil yn annedd ar sail y manylion a dderbyniwyd gyda'r cais bod strwythur yr adeilad yn gadarn ac yn addas i'w addasu. Nododd y sylwadau a wnaed gan y Siaradwr Cyhoeddus ynghylch ymweliad â safle'r cais gan y Swyddog Rheoli Adeiladu a'r cyngor a roddwyd. Byddai wedi disgwyl cyswllt gyda'r Awdurdod Cynllunio ar yr adeg honno. Pan ymwelwyd â'r safle ym mis Mawrth, 2015 gwelwyd y gwaith a oedd yn torri'r caniatâd cynllunio. Yn dilyn trafodaeth rhwng swyddogion cynllunio a'r ymgeisydd i archwilio'r holl opsiynau sydd ar gael, mae'r cais ôl-weithredol hwn wedi ei gyflwyno ar gyfer cadw a chwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau a adeiladwyd o'r newydd mewn ymdrech i reoleiddio materion. Fodd bynnag, yn yr achos hwn ystyrir bod y cais yn gwrthdaro â pholisïau cyfredol gan ei fod yn y cefn gwlad agored heb gysylltiad ag unrhyw setliad neu gyfleusterau eraill ac yn bell ohonynt. Nid yw mewn lleoliad da 'chwaith o ran mynediad i gyfleusterau trafndiaeth gyhoeddus ac am y rhesymau hynny yr argymhelliad yw gwrthod y cais.

Mynegodd Aelodau'r Pwyllgor gydymdeimlad â sefyllfa anodd yr ymgeisydd ac roeddent yn rhanedig ynglŷn â rhinweddau'r achos. 'Roedd yr Aelodau hynny a oedd o blaid y cais yn meddwl bod yr ymgeisydd wedi gweithredu gyda phob ewyllys da ar y cyngor proffesiynol a gafodd gan Swyddog. 'Roedd yr Aelodau a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig yn gwneud hynny ar y sail bod safle'r cais mewn ardal anghysbell, gan nodi y gallai cymeradwyo'r cais osod cysail peryglus o safbwynt rheoleiddio gwaith anawdurdodedig a bod yr Awdurdod Cynllunio yn gyfrifol am warchod strwythurau adeiladau lle bo'n briodol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y cynghorwyr Jeff Evans, Richard Owain Jones, Nicola Roberts, W T Hughes ac Ann Griffith o blaid y cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes a Victor Hughes yn ei erbyn. Felly cafodd y bleidlais i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ei chario.

Y rheswm a roddwyd dros ganiatáu oedd oherwydd yr ystyrir bod y caniatâd sydd eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer creu uned breswyl gyda'r un ôl-troed ac a fyddai'n edrych yr un fath a'r cynnig a gyflwynir yn awr yn gorbwyso'r polisïau a'r canllawiau penodol yr oedd swyddogion wedi eu defnyddio i asesu'r cais. Gan hynny, roedd y Pwyllgor am gymeradwyo'r cais gan ei fod yn ystyried y byddai'r effaith ar y dirwedd yr un fath ag effaith y cynnig sydd eisoes wedi ei ganiatáu.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rheswm a roddwyd dros ganiatáu'r cais.)

12.3 1 9C1147A - Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe annedd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ym Mhriordy Dewi Sant, Ffordd Llanfawr, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

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

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

12.4 28C116U - Cais dan Adran 73 i amrywio rhag-amodau (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) ar y cyfeirnod penderfyniad apêl APP \ 6805 \ A \ 07 \ 2053627 er mwyn caniatáu eu rhyddhau ar ôl dechrau'r gwaith ar y safle, ynghyd â dileu amod (16) yng Nghanolfan Arddio Maelog, Llanfaelog

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Siaradodd Mr Julian Rylance, Siaradwr Cyhoeddus, fel yr ymgeisydd ar gyfer y cais ac eglurodd y cefndir o ran sut y cafodd y safle a'r anawsterau ariannol yr oedd wedi dod ar eu traws ar ôl i'r dirwasgiad ddechrau gafael yn 2008 ynghyd â'r rhesymau dros y cais ac yn benodol y cais i ddileu'r amod tai fforddiadwy. Cadarnhaodd ei fod yn dymuno cwblhau'r gwaith adeiladu er mwyn bodloni rhwymedigaethau ariannol ac oherwydd bod y safle yn ei gyflwr anghyflawn presennol yn ddolur llygad. Mae datblygiad ym Mryn Du yn darparu ar gyfer tai fforddiadwy.

Holodd y Pwyllgor Mr. Rylance o ran y math o dai a fyddai'n cael eu hadeiladu, eu gwerth a'r tebygolrwydd o fedru cwblhau'r datblygiad.

Siaradodd y Cynghorydd Richard Dew fel Aelod Lleol yn erbyn dileu'r amod tai fforddiadwy. Darllenodd ddarn o adroddiad gan yr Arolygydd Cynllunio yn dilyn yr apêl lwyddiannus yn 2008 am ganiatâd cynllunio ynghylch pwysigrwydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy fel amod i greu cymuned gymysg a diwallu angen lleol. Gallai caniatáu'r cais yn awr yn osod cysail i ddatblygwyr yn y dyfodol ofyn i gael eu rhyddhau o ymrwymadau tai fforddiadwy oherwydd ystyriaethau elw. Mae'r datblygiad ym Mryn Du yn cynnwys tai fforddiadwy i'w rhentu ac nid i'w prynu. Gofynnodd i'r Pwyllgor beidio â dileu'r amod tai fforddiadwy. Cefnogwyd ei sylwadau gan y Cynghorydd GO Jones, sydd hefyd yn Aelod Lleol a nododd ddymuniad y Cyngor Cymuned i gadw'r amodau gwreiddiol.

*Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol yn y fan hon fod y Pwyllgor bellach wedi bod yn rhedeg am dair awr ('Roedd ceisiadau 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10.1, 12.1, 12.2 a 12.4 wedi cael sylw dan Eitem 5 - Siarad Cyhoeddus). Yn unol â darpariaethau paragraff 4.1.10 yng Nghyfansoddiad y Cyngor, roedd angen penderfyniad gan y mwyafrif o'r Aelodau hynny o'r Pwyllgor a oedd yn bresennol i gytuno i barhau gyda'r cyfarfod. **Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.***

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod y cais yn cael ei wneud o dan Adran 73A (yn hytrach nag Adran 73) o'r Ddeddf Gynllunio gan fod y datblygiad wedi cychwyn. Er ystyried bod y cais i amrywio nifer o rag-amodau fel y nodir er mwyn caniatáu amser ar gyfer cyflwyno manylion yn rhesymol, ystyrir bod yr amserlen 12 mis y gofynnir amdani'n ormodol ac roedd Swyddogion yn lle hynny, yn argymhell cyfnod o 3 mis. Gyda golwg ar ddileu'r amod tai fforddiadwy, 'roedd y Swyddog o'r farn bod digon o gyfiawnhad wedi cael ei roi fel yr ymhelaethwyd yn yr adroddiad i ddangos bod y datblygiad yn anhyfyw ac y gallai felly fod yn annhebygol iawn y byddai'r datblygwr yn bwrw ymlaen gyda'r datblygiad os bydd yr amod 30% tai fforddiadwy yn parhau i fod yn ei le.

Roedd mwyafrif o Aelodau'r Pwyllgor o'r farn bod cadw'r amod tai fforddiadwy ar y safle yn angenrheidiol er mwyn cwrdd ag anghenion pobl yn yr ardal leol a allai fod eisiau cael troed

ar yr ysgol dai ac na fyddai'n medru gwneud hynny fel arall. Busnes y Pwyllgor yw delio â materion cynllunio ac nid rhoi help llaw i ddatblygwyr a all gael eu hunain mewn trafferthion ariannol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Y rheswm a roddwyd dros wrthod y cais oedd yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal hon.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rheswm a roddwyd dros ganiatáu'r cais.)

13 MATERION ERAILL

13.1 42C237D / VAR - Cais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd) yng nghaniatâd cynllunio 42C237 er mwyn newid y cynllun gosodiad yn Helens Crescent, Pentraeth

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes ac y mae argymhelliad i'w ganiatáu.

Wedi datgan diddordeb rhagfarnus yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Victor Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y pwyntiau a godwyd yn y llythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd ('roedd 1 llythyr arall o wrthwynebiad wedi cael ei dynnu'n ôl) ers cymeradwyo'r cais ar 6 Ionawr ond cyn diwedd y dyddiad ar gyfer derbyn sylwadau wedi cael eu hystyried, ond nad ydynt yn newid yr argymhelliad o ganiatáu.

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

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

**Cynghorydd W.T. Hughes
Cadeirydd**