PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 2015

YN BRESENNOL:	Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd) Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff Evans, John Griffith, K P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (ar gyfer cais 13.1) Swyddog sy'n Arwain yr Achos Cynllunio(DPJ) (ar gyfer cais 13.1) Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwywyr Cynllunio, Prif Beiriannydd (HP) Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol Swyddog Pwyllgor (ATH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Lewis Davies
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr R. Llewelyn Jones (ceisiadau 12.2 a 13.1), R. Meirion Jones (cais 12.3), Ieuan Williams (cais 12.4), Mr. Gary Soloman (Burges Salmon) (ar gyfer cais 13.1)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb a nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:-

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol nad yw'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 13.1 a dywedodd y byddai'n cymryd rhan yn y drafodaeth ar yr eitem honno.

Gwnaeth Mr. Huw Percy, Prif Beiriannydd (Priffyrdd) ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.3

Gwnaeth Mr. D. F. Jones, Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.5

3 COFNODION CYFARFOD 1 GORFFENNAF, 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni fu unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.4

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 24C300A/ECON – Creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storfa ynghyd â ffyrdd mynediad a llecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir sy'n ffurfio rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn gwerthfawrogi maint a chyd-destun y cynnig cyn penderfynu ar y cais.

6.2 25C28C – Cais llawn i ddymchwel y tŷ tafarn presennol a'r adeiladau cysylltiedig yn y Bull Inn, Llannerch-y-medd

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog hyd nes derbynnir ymateb / cyfarwyddyd gan CADW o ran rhestru'r adeilad.

6.3 34LPA1013/FR/EIA/CC – Cais llawn i adeiladu ffordd gyswllt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r bifffordd rhwng yr A5114 a'r gylchfan gyfredol ar ben deheuol Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac adeiladu ffordd newydd rhwng y pwynt hwn a Pharc Busnes Bryn Cefni ac o'r gogledd o Barc Busnes Bryn Cefni i Goleg Meani trwy'r B5420, Ffordd Penmynydd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn gwerthfawrogi maint a chyd-destun y cynnig cyn penderfynu ar y cais.

6.4 34C304F/1/ECON – Cais amlinellol ar gyfer estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi tri o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio, uned ar wahân sy'n cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â chae pêl-droed pob tywydd a system ddraenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn Coleg Menai, Llangefni.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn gwerthfawrogi maint a chyd-destun y cynnig cyn penderfynu ar y cais.

6.5 36C338 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus.

Wedi datgan diddordeb yn y cais, aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar yr eitem.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.6 42C127B/RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor y gwnaed yr argymhelliad i ymweld â'r safle oherwydd bod gerddi hanesyddol wedi eu lleoli ger y fferm yn Tŷ Fry felly ystyrir ei bod yn angenrheidiol i'r Aelodau weld y cynnig o safbwynt y cyd-destun a'r ardal o'i gwmpas ac, yn ogystal, i asesu pa mor agos yw safle'r cais at adeiladau'r fferm.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 19C1145 – Cais llawn ar gyfer codi anecs yn Harbour View Bunglow, Ffordd Turkey Shore, Caergybi

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod yr Aelod Lleol wedi gofyn drwy e-bost i'r Pwyllgor ymweld â'r safle oherwydd pryderon ynghylch effeithiau'r cynnig ar eiddo y tu cefn i'r safle a'r posibilrwydd y byddent yn colli goleuni.

Dywedodd y Cynghorydd Raymond Jones y byddai'n dymuno i'r Pwyllgor weld safle'r cais er mwyn deall yn well y pryderon lleol a gwnaeth gynnig i'r perwyl hwnnw. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd ymweliad safle, yn ei farn ef, yn angenrheidiol oherwydd wedi ystyried popeth yn yr adroddiad, nid oedd yn credu bod unrhyw broblem o ran goleuni ac y byddai ymweld â'r safle ond yn achosi oedi o ran penderfynu ar y cais. Cynigiodd ef na ddylid ymweld â'r safle ac y dylid ystyried y cais yn uniongyrchol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones a Richard Owain Jones o blaid ymweld â'r safle a phleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Ann Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts yn erbyn ymweliad safle. O'r herwydd, cariodd y bleidlais i gael ymweliad safle.

Penderfynwyd ymweld â safle'r cais yn unol â chais yr Aelod Lleol i asesu materion yn ymwneud â'r posibilrwydd o golli goleuni.

7.2 19LPA37B/CC – Cais llawn i ddymchwel rhan o'r adeilad cyfredol, gwaith altro ac ehangu er mwyn creu Ysgol Gynradd newydd ynghyd â ffurfio maes parcio ar Safle Cybi, Ysgol Uwchradd Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan y Cyngor ydoedd ar dir yn ei feddiant. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2015, gohiriwyd ystyried y cais oherwydd camgymeriad yn y broses ymgynghori mewn perthynas ag Aelodau Lleol, camgymeriad sydd wedi cael ei gywiro erbyn hyn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais hyd yn ddiweddar, yn cael ei ddefnyddio fel rhan o gampws Ysgol Uwchradd Caergybi. Ers hynny, mae'n wag ac wedi mynd â'i ben iddo. Bydd y gwaith altro a gynigir fel rhan o'r datblygiad yn sicrhau cadwraeth yr adeilad rhestredig sydd yn bwysig i'r gymuned ac yn sicrhau ei fod yn parhau i gael ei ddefnyddio i bwrpas addysgol. Bydd ei leoliad yn ymyl yr Ysgol Uwchradd a chaeau chwaraeon Millbank yn ychwanegu at ganolbwynt addysgol yr ardal. Oherwydd

bod safle'r ysgol wedi bod yn cael ei ddefnyddio i ddibenion addysgol ers ei adeiladu'n wreiddiol ac y bydd yn parhau i gael ei ddefnyddio i'r perwyl hwnnw o ganlyniad i'r cynnig, roedd y Swyddog o'r farn, er y byddai'r ysgolion yn cael eu cyfuno ar un safle, na fyddai dwysau'r defnydd o ganlyniad i'r cynnig yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Dylid nodi mai un llythyr o wrthwynebiad yn unig a dderbyniwyd i'r cais. Roedd yr argymhelliad felly yn un o gymeradwyo ar yr amod na fydd unrhyw faterion newydd yn cael eu codi o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd ychwanegol mewn perthynas â'r manylion diwygiedig i roddi sylw i'r pryderon ynghylch dyluniad – yn yr achos hwnnw, bydd adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac wedi i'r cyfnod ar gyfer hysbysu ac ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 25C250 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a gosod system trin carthion yn cynnwys manylion llawn am fynediad i gerbydau ar dir ger Tregarwen, Coedana, Llannerch-y-medd

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn ond mae modd ei gefnogi dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor yr argymhellir yn awr y dylid gohirio'r cais oherwydd apêl cynllunio yn yr ardal sy'n codi materion y bydd swyddogion cynllunio yn dymuno eu hystyried cyn rhyddhau argymhelliad a phenderfyniad ar y mater.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C845H – Cais llawn i osod caban symudol ar y safle i'w ddefnyddio fel siop gwerthu nwyddau'r clwb pêl-droed yn Holyhead Hotspurs, Caergybi.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir y mae wnelo'r cais ag ef.

Cynigiodd y Cynghorydd Raymond Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

12.2 19C58C – Cais llawn i godi 1 byngló a 2 annedd bâr ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi fel y dynodwyd dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol. Mae'r cae cyfan wedi cael ei neilltuo'n benodol ar gyfer tai yn y Cynllun Lleol. Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd eisoes wedi ei sefydlu o ran polisi. Ymhellach, mae caniatâd cynllunio eisoes ar y safle ar gyfer dwy annedd. Roedd y cynllun fel y cafodd ei gyflwyno'n wreiddiol dan y cais am 4 annedd fel dau bâr o unedau tai pâr, ac mae wedi cael ei ddiwygio yn dilyn trafodaethau i roddi sylw i bryderon yn ymwneud â mwynderau eiddo cyfagos. O ran dyluniad, mae'r cynnig yn adlewyrchu'r datblygiadau o'i gwmpas ac ystyrir nad yw'n anghydnaws gyda stadau preswyl yn y cyffiniau. Yr argymhelliad felly oedd un o ganiatáu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, mynegodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones bryderon ynghylch effeithiau'r cynnig ar y cae chwarae a fydd yn cael ei gysgodi gan yr adeiladau deulawr arfaethedig ac a fydd hefyd yn tynnu oddi wrth ymdeimlad agored y cae – byddai 2 fyngalo yn well yn yr ardal ac yn cael llai o effaith ar yr ardal sydd union gerllaw. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais fel y cafodd ei gyflwyno a hynny o blaid diwygio'r cynllun i ganiatáu codi dau fyngalo a fyddai'n well o ystyried cyfyngiadau'r plot.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch maint y plot o gymharu â'r cae chwarae a'r eiddo cyfagos ynghyd â'r pellter rhwng y cae chwarae a'r datblygiad arfaethedig.

Dangoswyd lluniau i'r Pwyllgor o ardal y plot a sut y byddai'r cynnig yn edrych yn yr ardal. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y plot yr un fath o ran maint a'r unig newid yw bod y cais yn awr am fyngalo a phâr o ddwy uned deulawr bâr ac yn flaenorol roedd yn gais am ddau bâr o unedau deulawr pâr. Mae'r cyfan o'r tai yn yr ardal sydd union gyfagos yn edrych dros y cae chwarae. Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch a oes byffer digonol rhwng y plot a'r cae chwarae, dywedodd y Swyddog fod pellter o rhwng 7 i 8m rhwng cefn yr eiddo â chefn y plot. Gan gymryd yr holl faterion i ystyriaeth, nid ystyriwyd bod y cynnig yn un afresymol.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans na allai weld bod unrhyw golli mwynderau yn yr achos hwn oherwydd na fyddai'r cynnig yn cael effaith uniongyrchol ar y cae pêl-droed na'r llecyn chwarae a chynigiodd y dylid caniatáu'r cais. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

Ar y pwynt hwn, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y Pwyllgor wedi bod yn rhedeg ers tair awr (dygwyd cais 13.1 ymlaen i'w ystyried yn gynharach ar drefn rhaglen y cyfarfod ac ystyriwyd 7.1 a 12.4 dan eitem 5 dan Siarad Cyhoeddus), ac yn unol â darpariaethau paragraff 4.1.10 Cyfansoddiad y Cyngor, roedd angen i fwyafrif Aelodau'r Pwyllgor a oedd yn bresennol wneud penderfyniad i barhau gyda'r cyfarfod.
Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.

12.3 39C18Q/1/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) o ganiatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 o anheddau) fel y gellir newid y dyluniad ym Mhlot 22, Tŷ Mawr, Porthaethwy.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i newid dyluniad o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd dan gais 39C18H/DA yn 1996 ar gyfer 21 o anheddau ar dir yn Tŷ Mawr. Yn wreiddiol, y bwriad oedd codi lefel plot 22 ond diwygiwyd y cynnig ar ôl derbyn gwrthwynebiadau a galw'r cais i mewn a bellach, mae'n ymwneud â chodi annedd gyda garej sengl ar wahân (yn hytrach na'r cais gwreiddiol a gymeradwywyd dan y cais uchod yn 1996 ar gyfer anheddau a chanddynt garej integredig). Cafodd lefel y llawr ei newid i'r lefel wreiddiol a gymeradwywyd dan y cynllun yn 1996. Bydd y palet o ddeunyddiau yn cydweddu â phlot 23 cyfagos a gymeradwywyd yn ddiweddar dan gais i ddiwygio edrychiad allanol y datblygiad ar blot 23. Nid ystyrir bod y newid hwn mewn dyluniad yn annerbyniol oherwydd mae stad Tŷ Mawr yn cynnwys eiddo o feintiau, dyluniadau a gosodiadau gwahanol a bydd y datblygiad yn parhau gyda'r palet o ddeunyddiau a gymeradwywyd yn achos plot 23. O'r herwydd, roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu.

Rhoes y Cynghorydd R. Meirion Jones ei safbwynt ef fel Aelod Lleol a dywedodd bod Stad Tŷ Mawr wedi cael ei sefydlu ers 20 mlynedd a bod cymeriad y stad yn gyson a bod yr eiddo sydd ar y stad yn ffurfio teulu o anheddau sydd â'r un edrychiad a nodweddion. Dywedodd ei fod ef o'r farn y câi'r datblygiad arfaethedig effaith ar y stad oherwydd bod ganddo garej ar wahân yn hytrach nag un integredig a bod hynny yn anghydnaws â gweddill y tai. Mae newid i ddyluniad ac edrychiad plot 23 eisoes wedi'i ganiatáu a bydd newid pellach i ddyluniad ac edrychiad plot 22 yn parhau gyda'r mân newidiadau sy'n cael eu gwneud i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol gan danseilio undod y stad gyfan. Gofynnodd y Cynghorydd Jones i'r Pwyllgor bwyso a mesur y cais yn ofalus yn erbyn y gwrthwynebiadau neu, fel arall, ystyried ymweld â'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gall canfyddiad o ddyluniad fod yn beth goddrychol a bod y stad wedi esblygu dros gyfnod o amser mewn modd sy'n adlewyrchu'r defnydd a wneir o ddeunyddiau newydd. Er bod yr hyn a gynigir rywfaint yn wahanol i'r cynllun gwreiddiol, nid oedd y cynnig, ym marn y Swyddog, yn annerbyniol o ystyried ei gyd-destun.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.4 40C323B – Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail

Cyflwynwyd adroddiad ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Rhoes y Cadeirydd wahoddiad i Ffiona Hughes annerch y cyfarfod fel un sy'n gwrthwynebu'r cais.

Dygodd Miss Hughes sylw at y pwyntiau isod o wrthwynebiad mewn perthynas â'r cais -

- Mae trigolion lleol yn siomedig y caniatawyd cais amlinellol ar gyfer annedd ar y safle hwn yn y lle cyntaf.
- Bydd y cynnig yn wynebu'r tai cyfagos yn lle priffordd yr A5025 ac o'r herwydd, caiff effaith negyddol ar breifatrwydd a bydd yn cysgodi Bryn Hyfryd. Petai'r cynnig yn wynebu'r A5025 byddai hynny'n golygu parhad yn llif naturiol y pentref.
- Tra'n derbyn nad oes gan unrhyw un hawl i olygfa, mae'n beth digalon i fod yn byw mewn ardal a gydnabyddir fel un o Harddwch Naturiol a thalu am eiddo a hysbysebwyd fel un a chanddo olygfa ac yna peidio medru gweld y gwyrddni naturiol tra'n ymlacio yn eich cartref. Bydd yr annedd newydd arfaethedig y gofynnwyd amdani yn wynebu Bryn Hyfryd a bydd yn cuddio'n llwyr yr olygfa y mae'n ei fwynhau ar hyn o bryd.
- Yn adroddiad y Swyddog, nodir bod pellter digonol rhwng yr A5025 a mynedfa'r annedd arfaethedig. Fodd bynnag, ym marn y trigolion, mae angen mwy na 11m. Mae'n pryderu trigolion bod y fynedfa mor agos i'r briffordd oherwydd digwyddodd sawl damwain yn yr ardal hon. Mewn damwain yn ddiweddar, cludwyd 2 i Ysbyty Gwynedd.
- Mae deiseb sy'n cefnogi'r cynnig yn seiliedig ar godi bwthyn ar y safle ond mae'r cais fel y'i cyflwynwyd i'r Cyngor yn un am annedd deulawr.
- Am resymau colli preifatrwydd, colli goleuni naturiol a cholli golygfa ac oherwydd pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd, mae trigolion yn gwrthwynebu'r cais a gofynnir i'r Pwyllgor roddi sylw i'r pryderon hyn a'r effaith a gâi'r cynnig ar Bryn Hyfryd ac ar eiddo cyfagos.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Miss Hughes ar y bwriad gwreiddiol sef codi bwthyn. Dywedodd Miss Hughes ei bod hi ar ddeall mai'r bwriad gwreiddiol oedd codi byngalo unllawr ond ei bod ar ddeall yn awr bod y cynllun yn un i godi annedd deulawr. Byddai annedd a fyddai'n llai ac yn is gan golygu y byddai modd gweld y golygfeydd o Bryn Hyfryd wedi bod yn fwy derbyniol. Fel y mae, bydd y cynnig ar ei hyd yn wynebu Bryn Hyfryd a byddai wedi bod yn fwy naturiol ac yn gwneud mwy o synnwyr ac yn fwy cydnaws â phatrwm cyfredol y datblygiadau yn yr ardal petai'n wynebu'r A5025.

Anerchodd Mr. Geoff Brown, dylunydd pensaernïol yr eiddo arfaethedig ac asiant yr ymgeisydd, y Pwyllgor i gefnogi'r cais fel a ganlyn.

- Mae'r cais yn un a gefnogir yn llawn gan Swyddogion ac mae'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r caniatâd amlinellol presennol ar y safle sef cais am dŷ yn hytrach na byngalo.
- Byddai trefniadau mynediad yr un fath â'r trefniadau a gymeradwywyd yn y caniatâd amlinellol.
- Mae'r cynnig yn is ac yn llai o ran ei ôl-troed na'r un a gymeradwywyd dan y caniatâd amlinellol. Mae'n llai nac y gallai fod wedi bod er mwyn lleihau'r effaith ar yr eiddo cyfagos. Mae'r eiddo wedi ei alinio fel mai'r arwyneb lleiaf posib sy'n wynebu'r eiddo cyfagos.
- Yr eiddo cyfagos agosaf yw Bryn Hyfryd sydd 35m i ffwrdd gyda hynny'n bellach o lawer na'r safon sylfaenol ar gyfer pellter rhwng anheddau. Mae'r tŷ ar ongl i'r gorllewin felly nid oes modd edrych drosto'n uniongyrchol o unrhyw ffenestri yn y tŷ arfaethedig.
- Oherwydd gogwydd Bryn Hyfryd, mae'r llinell weledol uniongyrchol yn mynd heibio ffryntiad y cynnig felly nid yw'n cael unrhyw effaith o ran goleuni naturiol neu breifatrwydd.

- Mae'r cynnig wedi'i ddylunio o ran y deunyddiau a ddefnyddir i gyd-fynd â'r eiddo o amgylch ac mae'r manylion hynny wedi'u cytuno gyda'r Swyddogion Cynllunio.
- Mae'r ddeiseb a gyflwynwyd o blaid y cynnig yn cynnwys llofnodion o blith preswylwyr y 3 eiddo sydd wedi eu lleoli'n union gyferbyn â safle'r cais.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch dimensiynau'r cynnig o gymharu â'r rheini a gymeradwywyd yn y cam amlinellol a chawsant wybod gan Mr. Brown fod y cynnig yn awr am annedd sy'n mesur 7.3m i uchder y grib (o gymharu â 7.75m dan y caniatâd amlinellol) a bod cyfanswm ôl-troed yr annedd yn 130m2 (o gymharu â 144m2 dan y caniatâd amlinellol) ac ar gais, dangoswyd cynllun o'r safle.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig ar raddfa lai na'r annedd ddeulawr y rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar ei chyfer yn 2013 dan awdurdod dirprwyedig. Derbyniwyd pedwar llythyr yn gwrthwynebu, tri o'r rhain gan yr un person, a'r unig fater newydd a godwyd yn y rhain yw cyfeiriad at ddamwain ar y ffordd yn y pentref. Y prif ystyriaethau cynllunio sy'n berthnasol yn yr achos hwn yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi, a'i effeithiau o ran materion o bwysigrwydd cydnabyddedig h.y. ar fwynderau'r eiddo cyfagos, ar yr AHNE a diogelwch y briffordd. Barn y Swyddog yw bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd fel yr amlinellir yn yr adroddiad ac na fydd yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos; ni fydd yn edrych allan o'i le ar gornel gyffordd ac ni fydd yn effeithio ar ansawdd y dirwedd ehangach yn yr ardal i'r fath raddau fel y byddai'n cyfiawnhau gwrthod. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar sail diogelwch y ffordd. Felly argymhellir fod y cynnig yn cael ei gymeradwyo.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi derbyn adroddiad damwain gan yr Heddlu yng nghyswllt y ddamwain traffig a adroddwyd yn y pentref, ond deallir mai camgymeriad y gyrrwr oedd yn ffactor yn hytrach na'r gyffordd ei hun.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams (Aelod Lleol) mai mater o amwynder a chysondeb oedd hyn ac na fedrai ddeall, pan fo'r adroddiad ysgrifenedig yn nodi fod yr eiddo yn yr ardal yn wynebu'r A5025 neu tua'r gogledd-ddwyrain i gyfeiriad Moelfre, sut oedd y cynnig yn cael ei argymell i'w gymeradwyo pan fo'n wynebu i gyfeiriad gwahanol i'r eiddo hynny. Byddai hefyd yn anghydnaws gyda'r ardal. Hollti blew yw dweud y byddai'r cynnig yn cael ei leoli fel na fyddai ond yn wynebu Bryn Hyfryd yn rhannol, pan ei fod yn amlwg yn wynebu'r eiddo ac felly'n codi materion ynghylch preifatrwydd ac amwynder. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais ac i ofyn i'r ymgeisydd ailgyflwyno'r cais fel bod y cynnig yn wynebu'r A5025 neu yng nghyfeiriad Moelfre i fod yn gyson â'r clwstwr presennol o eiddo yn yr ardal.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr adroddiad ysgrifenedig yn nodi bod yr eiddo yn yr ardal yn wynebu priffordd, ond nid ydynt oll o reidrwydd yn wynebu priffordd yr A5025. O ran preifatrwydd a mwynderau, mater i'r Pwyllgor yw pwyso a mesur yr ystyriaethau yn yr adroddiad a dod i gasgliad arnynt.

Roedd y Pwyllgor wedi'i rannu'n ddau o ran haeddiannau'r cais; roedd rhai Aelodau o blaid cymeradwyo yn seiliedig ar y caniatâd cynllunio amlinellol oedd eisoes yn bodoli ar safle'r cais ond mynegodd aelodau eraill amheuon ar sail yr hyn roeddent yn ei ddehongli fel diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 a'r meini prawf ynddo, o ystyried fod safle'r cais mewn cae agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Roedd yr Aelodau eraill yn dal i feddwl bod angen gwybodaeth bellach cyn gwneud penderfyniad.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod caniatâd amlinellol eisoes wedi'i gymeradwyo a chynigiodd fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd

y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes a ddywedodd, er ei fod yn cydymdeimlo gyda'r ddadl ynghylch colli golygfeydd naturiol, nad oedd hynny'n ystyriaeth gynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y cais yn cael ei ohirio i adael amser i'r Pwyllgor gael gwybodaeth ychwanegol cyn gwneud penderfyniad ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes fod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd nad oedd yn fodlon bod y cais yn cwrdd â meini prawf Polisi 50 ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'n anodd cefnogi penderfyniad i wrthod am y rheswm nad yw'n cydymffurfio â Pholisi 50 gan fod caniatâd amlinellol eisoes yn bodoli ar safle'r cais.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans a Kenneth Hughes i gymeradwyo'r cais; pleidleisiodd y Cynghorwyr Nicola Roberts a Richard Owain Jones i ohirio a phleidleisiodd y Cynghorwyr Victor Hughes, Ann Griffith, John Griffith, Raymond Jones a W. T. Hughes i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rheswm a roddwyd am wrthod y cais oedd y byddai'r datblygiad oherwydd ei gyfeiriadedd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos, ac yn effeithio'n weledol ar yr AHNE.

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

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, caiff y cais ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn caniatáu i'r Swyddogion ymateb i'r rheswm a roddwyd dros wrthod y cais.

13 MATERION ERAILL

13.1 46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer: Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi 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 bwyty 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 gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio 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, Caergybi 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 bwyty, caffi, 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, Caergybi 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 gyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, 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 i'r Pwyllgor ei ystyried – adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio yn rhoi manylion canlyniad trafodaethau pellach ynghylch y cais, wedi'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Mehefin, 2015.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod yr adroddiad uchod yn dilyn o'r adroddiad a gyflwynwyd i gyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Mehefin 2015 pan benderfynwyd y byddai telerau'r Cytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r cynigion Land & Lakes yn dod yn ôl i'r Pwyllgor cyn cwblhau'r cytundeb. Dywedodd y Swyddog er bod nifer fach o faterion yn weddill oedd angen eu trefnu'n derfynol cyn y gellid cwblhau'r cytundeb, mae materion wedi mynd yn eu blaenau ac o ganlyniad, mae mwy o fanylder yn awr ar gael mewn perthynas â phob maes darpariaeth a chaiff hyn ei adlewyrchu yn yr adroddiad. Aethpwyd â'r pryderon a godwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Mehefin yn ôl at y datblygwr ac mae hynny wedi arwain at ailymweld â rhai meysydd, gan gynnwys y pryder allweddol ynghylch sicrhau y rhoddir mesurau diogelu digonol mewn lle fel na ellir ond datblygu'r defnyddiau etifeddiaeth os yw'r safle'n cael ei ddefnyddio fel llety i weithwyr niwclear yn gyntaf.

Aeth Mr. Gary Soloman, Burges Salmon ymlaen i ddiweddaru'r Pwyllgor ar y cynnydd a wnaed gyda thrafodaethau a/neu gytundeb ar delerau penawdau penodol ers y cyfarfod ar 3 Mehefin a chyhoeddi'r adroddiad fel a ganlyn:-

- Addysg (1) – mae'r datblygwr a'r Cyngor wedi cytuno i gyfraniad o £1.604m sydd bellach yn cynnwys darpariaeth cyn-ysgol a lleoliadau mewn canolfannau Iaith Gymraeg.
- Gofal Meddygol (2) – mae'r Cyngor yn cynnig y dylai'r ymgeisydd wneud cyfraniad cyfalaf ariannol o hyd at £600k tuag at lety sydd ei angen i gwrdd â'r gofyn am wasanaethau Meddyg Teulu ychwanegol a £178k ar gyfer y galw am ddeintyddion. Mae Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi asesu bod angen £1m sy'n gadael gwahaniaeth o thua £200k. Mae yna hefyd fater arall ynglŷn â chyfraniad refeniw – mae Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr o'r farn y gellid gwneud cais priodol am gyfraniad

o'r fath ac mae'n edrych i mewn i'r mater cyn cyflwyno ffigwr am y swm. Darllenodd Mr. Gary Solomon e-bost gan BIPBC yn crynhoi ei sefyllfa.
• Hamdden (3) / Nofio (4) / Llyfrgell (5) – fel yr adroddwyd yn flaenorol i'r cyfarfod ar 3 Mehefin.
• Yr Heddlu (6) – mae cyfraniad o £2.759m yn awr wedi'i gytuno rhwng y Cyngor, y datblygwr a'r Heddlu gyda chyllid wrth gefn o bron i £700k.
• Ambiwlans/Tân (7) – mae'r Gwasanaethau Tân ac Ambiwlans wedi asesu lefel y ddarpariaeth sydd ei hangen gan gasglu y byddent angen £676,740 a £1.1m bob un. Mae angen gwirio'r ffigyrau hynny a'r fethodoleg y maent yn seiliedig arni.
• Gwasanaethau Cymdeithasol Plant (8) – cytunwyd ar ffigwr o £56k i £58k y flwyddyn am gyllid ar gyfer gweithiwr cymdeithasol ymgynghorol am gyfnod o 5 mlynedd yng nghyswllt effaith y gweithwyr niwclear. Fodd bynnag, yn dilyn pryderon a godwyd yng nghyfarfod mis Mehefin mewn perthynas ag amseriad a hyd y penodiad, bydd y ddarpariaeth yn dechrau o fewn 12 mis cyn i'r gweithwyr niwclear cyntaf ddechrau byw yn y datblygiad a chaiff ei ymestyn am hyd i 5 mlynedd arall pe bai'r Cyngor yn asesu bod angen parhaus am swyddog o'r fath.
• Penawdau Telerau (9) i (15) – fel yr adroddwyd yn flaenorol i'r cyfarfod ar 3 Mehefin.
• Cynllun Teithio Gwyrdd (16) a Chludiant Cyhoeddus (17) – cytunwyd ar gyfraniad cyfalaf cludiant cyhoeddus o £200k ynghyd â chyfraniad blynyddol wedi hynny o £200k tra bod gweithwyr niwclear yn parhau i breswylio yn y datblygiad, tuag at ddarparu gwasanaeth bws gwennol rhwng wardiau canol tref Caergybi, Kingsland a Ffordd Llundain.
• Penawdau Telerau (18) i (32) – fel yr adroddwyd yn flaenorol i'r cyfarfod ar 3 Mehefin.

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r adroddiad a'r wybodaeth a ddarparwyd ar lafar ynglŷn â'r Penawdau Telerau, ac yn y drafodaeth ddilynol ar y cais codwyd y materion a ganlyn fel meysydd y tybia'r Pwyllgor oedd angen eglurhad a sicrwydd pellach arnynt -

• Gan gyfeirio at y cytundeb bod rhaid i'r datblygwr darparu 50% o'r tai yn Kingsland fel tai fforddiadwy (a fydd yn anheddau ar y farchnad ar ddisgownt o 30% o'u gwerth ar y farchnad agored), cwestiynodd y Pwyllgor y ddarpariaeth amgen a gyflwynwyd sef y gall y datblygwr ddewis talu swm yn gyfnewid i'r Cyngor sy'n cyfateb i'r gostyngiad o 30%, ar y sail os mai'r bwriad yw cynnig y ddarpariaeth fel tai fforddiadwy gyda gostyngiad o 30% ar y gwerth marchnad agored, y dylai'r gostyngiad fod ar gyfer yr unigolyn neu fel arall y Cyngor fydd ar ei ennill ac nid y prynwr. Dywedodd Mr. Gary Soloman y byddai'n fudd o 30% i'r Cyngor er mwyn darparu tai fforddiadwy yn rhywle arall.
• Nododd y Pwyllgor fod y cyllid wrth gefn o £689k ar gyfer yr Heddlu er mwyn darparu uned ddalfa yng Nghaergybi os tybir bod angen darpariaeth o'r fath, a nodwyd hefyd nad oedd unrhyw wybodaeth ar gael ynghylch amcangyfrif o'r nifer tebygol fyddai'n defnyddio'r ddarpariaeth hon. Crybwyllwyd yn y cyd-destun hwn y byddai Caergybi o bosib yn colli ei Lys Ynadon fel rhan o broses gau arfaethedig y Weinyddiaeth Gyfiawnder a gofynnwyd i'r Swyddogion godi'r mater fel risg yn eu trafodaethau gyda Heddlu Gogledd Cymru. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y gellid anfon y pryder a fynegwyd ymlaen at yr Heddlu ond na ellid ei gynnwys yn y Cytundeb Adran 106 gan ei fod tu hwnt i'w gylch gwaith.
• Nododd y Pwyllgor fod Pennawd Telerau (8) Gwasanaethau Cymdeithasol Plant yn cyfeirio at oedolion bregus ond nad oes adran bennawd ar wahân i ymdrin yn benodol â darpariaeth ar gyfer oedolion bregus. Dywedodd Mr. Gary Soloman, ar adeg cymeradwyo, yr ystyriwyd mai dim ond y Gwasanaethau Cymdeithasol Plant oedd yn fater arwyddocaol. Tybiwyd ei bod yn briodol sefydlu Côd Ymarfer a gallai hwnnw gynnwys oedolion bregus er gwaethaf y ffaith nad yw oedolion bregus yn ffurfio rhan o'r Pennawd Telerau.
• Gan gyfeirio eto at Bennawd Telerau (8), cwestiynodd y Pwyllgor y dewis o weithiwr cymdeithasol ymgynghorol yn hytrach na gweithiwr cymdeithasol sefydliadol ar y sail bod anogaeth bellach i beidio defnyddio ymgynghorwyr.

- Gan gyfeirio at Bennawd Telerau (2) Gofal Meddygol, nododd y Pwyllgor mai dim ond yn ddiweddar oedd BIPBC wedi bod yn rhan o'r trafodaethau a cheisiodd sicrwydd fod lefel y cyfraniad y mae'r Bwrdd wedi'i asesu sydd ei angen yn seiliedig ar fethodoleg gadarn a bod modd amddiffyn y fethodoleg honno. Cadarnhaodd Mr. Gary Soloman fod BIPBC erbyn hyn yn ymwneud yn llawn â'r broses ac wedi darparu ffigwr dangosol yn seiliedig ar asesiad cychwynnol ar gyfer y cyfarfod hwn. Disgwylir am y manylion ac ni chaiff y ffigwr ei gytuno hyd nes bod sicrwydd ei fod yn ffigwr gadarn. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod ymgynghoriadau helaeth wedi digwydd gyda BIPBC yn ystod y deufis blaenorol a bod ganddo ffydd yn y trafodaethau hynny ac y byddent yn dwyn ffrwyth yn fuan.
- Nododd y Pwyllgor fod nifer o'r cyrff yr ymgynghorwyd â hwy yn sefydliadau rhanbarthol a cheisiodd sicrwydd y byddai'r cyllid a gytunwyd yn cael ei wario mewn perthynas ag Ynys Môn ac na fyddai'n cael ei gyfeirio i gronfeydd canolog y sefydliadau hynny. Cadarnhaodd Mr. Gary Soloman y byddai'r arian a gytunwyd yn cael ei ddefnyddio'n lleol.
- Ceisiodd y Pwyllgor gael sicrwydd, o ystyried maint y cyfraniadau dan sylw ac amserlen y prosiect, y byddai'r arian y gwnaed ymrwymiad iddo wirioneddol yn cyrraedd yr Ynys. Nododd y Pwyllgor dan Bennawd Telerau (28), Darpariaethau Cyffredinol, y byddai gofyn darparu bondiau yn gysylltiedig ag amryw o ofynion yn y cytundeb i sicrhau y cânt eu cyflawni ond pennwyd fod angen llawer mwy o fanylder er mwyn i'r Pwyllgor allu gwerthfawrogi sut byddai'r bondiau'n cael eu sefydlu a sut y byddent yn gweithio'n ymarferol. Dywedodd Mr. Gary Soloman fod bondiau yn ffordd safonol o sicrhau rhwymedigaethau Adran 106 a'u bod yn gweithio fel arfer trwy sefydlu bond cyn cam penodol yn y datblygiad yn ddibynnol ar ba bryd mae taliad yn ddyledus; weithiau gyda phrosiectau ar raddfa fawr gellir sefydlu bond ar lefel sy'n ymgorffori oes y datblygiad – mae math y bondiau fyddai'n cael eu darparu i'w benderfynu eto. Rhoddir y bondiau mewn lle fel mesur diogelwch i sicrhau y bydd y datblygu'n dod i stop os na thelir yr arian sy'n ddyledus ar wahanol bwyntiau.

Rhoddwyd y cyfle i'r Cynghorydd R. Llewelyn Jones siarad o flaen y Pwyllgor fel Aelod Lleol. Erfyniodd y Cynghorydd Jones ar i'r Pwyllgor drin a thrafod yn ofalus cyn derbyn y Penawdau Telerau fel y'u cyflwynwyd ac i fod yn hollol fodlon bod telerau'r Cytundeb Adran 106 yn gredadwy ac y gellir eu cyflawni. Cyfeiriodd at y diffyg eglurder ynghylch sut byddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen a nododd nad oedd amserlen benodol neu ddilyniant o ddigwyddiadau. Pwysleisiodd fod diffyg gwybodaeth ynghylch y costau cyffredinol ac o ran sut byddai'r datblygwr yn cwrdd â'r ymrwymiadau. Awgrymodd fod angen mwy o wybodaeth gefndirol yn enwedig o ran dealltwriaeth ar ran Horizon y byddai'n gwneud defnydd o'r elfennau hynny o'r datblygiad a gynigir ar gyfer Cae Glas a Kingsland. Gofynnodd i'r Pwyllgor beidio â derbyn yr argymhellion oherwydd cwestiynau oedd heb atebion neu fel arall i ohirio derbyn yr argymhellion hyd nes y ceir cadarnhad gan y Gwasanaeth Adfywio Economaidd ynghylch dichonoldeb y cynllun.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y rhoddwyd sylw i haeddiannau'r cais ar adeg ei gymeradwyo ym mis Tachwedd 2013. Treuliwyd llawer o amser ac ymdrech ers hynny ar lunio a ffurfio Cytundeb Adran 106 ac felly nid oedd yn derbyn nad oedd y cytundeb yn gredadwy. Cadarnhaodd hefyd nad oes unrhyw gontract ar hyn o bryd rhwng Horizon a'r ymgeisydd, Land & Lakes Ltd. Oni cheir contract ni fyddai'r rhannau hynny o'r datblygiad sy'n gysylltiedig â Chae Glas a Kingsland yn mynd yn eu blaenau. Mae'r Adran Economaidd ac Adfywio wedi bod ynghlwm â'r trafodaethau ac wedi bod yn awyddus i sicrhau y gwneir y mwyaf o'r buddion sy'n deillio o'r cynllun ac y caiff effeithiau eu lliniaru trwy amodau cynllunio a chytundeb cyfreithiol.

Dywedodd Mr. Gary Soloman fod rhai o'r materion a godwyd gan yr Aelod Lleol yn derbyn sylw yn y cyfyngiadau manwl a gynigir yn y cytundeb cyfreithiol a chaiff y rhain eu nodi ym mharagraffau 1.1 i 5.1 yr adroddiad.

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r cyfyngiadau arfaethedig fel y'u cyflwynwyd gan wneud y sylwadau a ganlyn arnynt –

- Roedd y Pwyllgor yn bryderus am y telerau ynglŷn â meddiannaeth llety'r gweithwyr niwclear yn unol â pharagraff 2.2 ac awgrymodd nad yw'r amod o lefel feddiannaeth o 50% ar gyfer Cae Glas yn rhoi digon o sicrwydd.
- Mynegodd y Pwyllgor bryder hefyd ynglŷn â'r meini prawf cymhwyso ar gyfer defnydd etifeddol fel y nodir ym mharagraff 3.2 ac awgrymodd y dylid ailymweld â'r maen prawf oedd yn nodi "meddiannu gan o leiaf 2 weithiwr niwclear am gyfnod o ddwy flynedd o leiaf".
- Ategodd y Pwyllgor ei bryderon ynglŷn â'r diffyg manylder mewn perthynas â sefydlu graddfa'r llygredd ar dir yng Nghae Glas, y mesurau sydd eu hangen i ymdrin â hynny a'r costau cysylltiedig.

Cadarnhaodd y Swyddog Achos Cynllunio Arweiniol y rhoddwyd dau amod cynllunio mewn lle i ymdrin â'r mater o lygredd fel yr adroddwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar 3 Mehefin. Mae amod (36) yn mynnu bod rhaid cyflwyno strategaeth adfer a chynllun monitro a chynnal a chadw ar gyfer llygryddion i'r Awdurdod Cynllunio i'w cymeradwyo, ac mae amod (37) yn mynnu na fydd unrhyw ran o'r datblygiad a effeithir gan lygryddion yn cael ei defnyddio o gwbl hyd nes y caiff mesurau yn y strategaeth adfer eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio. Cadarnhaodd y Prif Swyddog Cynllunio hefyd fod Adain Iechyd yr Amgylchedd yr Awdurdod yn fodlon gyda'r amodau hynny.

Er yn nodi'r wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd i'r cyfarfod a'r sefyllfa a gyrhaeddwyd ynglŷn â'r Penawdau Telerau, nid oedd y mwyafrif o Aelodau'r Pwyllgor yn teimlo eu bod mewn sefyllfa yn y cyfarfod heddiw i allu cymeradwyo'r Cytundeb Adran 106 yn derfynol heb dderbyn gwybodaeth a sicrwydd pellach ynghylch y materion penodol a godwyd yng nghyswllt y Penawdau Telerau a'r cyfyngiadau. Y rheini oedd –

- Eglurhad ynghylch materion llygredd yng Nghae Glas a'r gofynion arfaethedig
- Sut y bydd yr arian a dderbynnir yn cael ei ddefnyddio/ei wario
- Y cyfyngiadau mewn perthynas â chyflawni'r defnyddiau etifeddiaeth
- Cyflawni/defnyddio Cae Glas mewn perthynas â Phenrhos
- Bondiau
- Darpariaeth o ran gwasanaethau argyfwng
- Darpariaeth o ran gwasanaethau cymdeithasol

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y penderfyniad yn cael ei ohirio er mwyn derbyn eglurhad pellach o'r materion a godwyd yn y cyfarfod hwn fel y'u rhestrir uchod. Eiliodd y Cynghorydd Ann Griffith y cynnig. Dywedodd yr Aelodau y byddai o gymorth iddynt hwy pe gellid trafod y materion hynny mewn sesiwn anffurfiol gyda Swyddogion cyn i adroddiad pellach arnynt gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y mater hyd nes derbynnir adroddiad pellach gan y Swyddogion yn rhoddi eglurhad o'r materion penodol a godwyd.

Cynghorydd W T Hughes
Cadeirydd