

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013

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

1 YMDDIHEURIADAU

Daeth dim i law.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn –

Y Cynghorydd Nicola Roberts yng ngheisiadau 6.1, 10.1 ac 11.2

Y Cynghorydd Victor Hughes yng nghais 7.5

Y Cynghorydd Richard Owain Jones yng nghais 10.1

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

3 COFNODION

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

4 YMWELIADAU SAFLE

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 CEISIADAU'N CODI

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

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

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

Cyfeiriodd Mr Owen at –

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gwnaeth Mr Rhys Davies y sylwadau a ganlyn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 CEISADAU ECONOMAIDD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N TYNNU'N GROES

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

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

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

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

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

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gwnaeth Mr Eric Jones y sylwadau a ganlyn –

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 MATERION ERAILL

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

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

Penderfynwyd nodi'r adroddiad fel gwybodaeth.

14 GORCHMYNION

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

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

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

**Y Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd**