

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar Dydd Mercher, 24 Gorffennaf 2024

**YN BRESENNOL:** Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd)  
Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)

Cynghorwyr Geraint ap Ifan Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans,  
John Ifan Jones, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts,  
Alwen Pennant Watkin a Robin Williams

Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod  
y Cyhoedd a Newid Hinsawdd

**WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),  
Swyddog Cynllunio (OR),  
Cynorthwy-ydd Cynllunio (CG),  
Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR),  
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),  
Swyddog y Pwyllgor (MEH),  
Swyddog Gweddarlledu Gwasanaethau Pwyllgor (FT).

**YMDDIHEURIADAU:** Cynghorwyr T LI Hughes MBE a Liz Wood a Liz Wood  
  
Cynghorydd Carwyn Jones

**HEFYD YN  
BRESENNOL** Aelodau Lleol: Cynghorwyr Dylan Rees (cais 6.1); Margaret M  
Roberts ac Ieuan Williams (cais 7.4); Arfon Wyn (cais 7.5); Douglas  
Fowle (cais 7.7 a 7.8); Alun Roberts (cais 7.2 a 7.3); Gary Prichard  
(cais 7.3); Keith Roberts (cais 12.2).

---

## 1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

## 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Fe wnaeth y Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan diddordeb personol (ond nid un  
a oedd yn rhagfarnu) mewn perthynas â chais 7.5.

### 3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### 4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar eu diwygio i nodi bod y Cynghorydd Robin Williams wedi bod yn bresennol ar gyfer ceisiadau rhif 1, 3 a 4.

### 5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus yn gysylltiedig â cheisiadau 7.1, 7.4, 7.7 a 12.2.

### 6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

#### **6.1 FPL/2023/15 – Cais llawn i godi 15 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd â chreu ffordd fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger Haulfryn, Scotland Terrace, Bodffordd**

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Aelod Lleol wedi gofyn am gynnal ymweliad safle oherwydd pryderon lleol yn ymwneud â materion priffyrdd ac amwynderau preswyl.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol ei fod yn cefnogi'r cais i gynnal ymweliad safle ond roedd yn deall bod angen gohirio'r ymweliad gan eu bod yn disgwyl am adroddiad gan Swyddogion ar ddiogelwch y ffordd. Dywedodd y dylai adroddiad yr Awdurdod Priffyrdd fod ar gael cyn cynnal ymweliad safle.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fel yr oedd yr Aelod Lleol wedi nodi ei fod wedi gofyn am ymweliad safle cyn y Pwyllgor hwn. Grŵp Cynefin yw'r ymgeisydd ac mae ganddynt dargedau i sicrhau cyllid ar gyfer datblygu tai fforddiadwy o'r fath. Roedd o'r farn na fyddai'n bosibl derbyn adroddiad yr Awdurdod Priffyrdd cyn yr ymweliad safle, ond gallai amlinellu pryderon yr Aelodau Lleol a'r trigolion yn ystod ymweliad safle.

Roedd y Cynghorydd Dylan Rees yn derbyn sylwadau'r Swyddog ond roedd yn anghytuno gan fod adroddiad yr Awdurdod Priffyrdd yn bwysig cyn ymweld â'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle am y rhesymau a roddwyd. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig.

**PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle.**

### 7 CEISIADAU'N CODI

## 7.1 FPL/2023/181 – Cais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Neuadd y Sir, Lôn Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, yr angen am yr unedau hyn, diffyg lle parcio a mynediad i mewn ac allan o'r safle. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2024.

### **Siaradwr Cyhoeddus**

Gan siarad i **gefnogi**'r cais, dywedodd Mr Owain Hughes, Asiant yr ymgeiswyr, fod Neuadd y Sir yn adeilad pwysig yng nghanol y dref hon, adeilad sydd wedi bod yn strwythur pwysig wrth ddod i mewn i'r dref hanesyddol. Mae'r cais hwn yn rhoi cyfle i'r ymgeisydd ychwanegu gwerth at y tir a datblygu'r hen adeilad. Gwnaed gwaith gyda'r adran gynllunio, i lunio adeilad modern sydd hefyd yn cyd-fynd â'r adeilad hanesyddol. Mae trafodaethau wedi'u cynnal gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ac maen nhw wedi cytuno nad oes unrhyw broblemau llifogydd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r ddarpariaeth barcio ar y safle ac mae meysydd parcio eraill yn Llangefni.

Mae effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw wedi cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf ac mae'r cais arfaethedig wedi'i leoli tua 53 metr oddi wrth y tŷ preswyl agosaf ar Ffordd Glanhwfa. Rhwng yr adeilad arfaethedig a'r adeilad preswyl agosaf mae maes parcio mawr sy'n cael ei ddefnyddio gan staff Cyngor Sir Ynys Môn. Oherwydd y pellter, a'r pellter rhwng y cais arfaethedig a'r eiddo preswyl agosaf, ni ystyrir bod effaith negyddol ar amwynderau preswyl cyfagos. Mae'r cais arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu, mae'r ymgynghorwyr statudol yn fodlon â'r datblygiad. Mae mäs yr adeilad a'r newidiadau a wnaed bellach yn dderbyniol i'r adran ac nid yw'n niweidiol i'r adeilad rhestredig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Llangefni'n cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan Bolisi TAI 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygu tai i gyflawni strategaeth y Cynllun trwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi. Y cyflenwad dangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 uned. Yn ystod y cyfnod 2011 i 2022, cwblhawyd cyfanswm o 197 uned. Ym mis Ebrill 2022, roedd 67 uned yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd sydd wedi cael caniatâd cynllunio yn barod ac sy'n debygol o gael eu datblygu; roedd 235 uned yn y banc tir safleoedd dynodedig. Mae hyn yn golygu na fyddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol yn Llangefni. O ystyried y ffigurau uchod o dan faen prawf (1b) Polisi PS1, nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais. Mae datganiad tai wedi dod i law gyda'r cais cynllunio ac mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen eiddo 3 ystafell wely yn Llangefni ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi TAI 8 o ran amrywiaeth tai. Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'r CDLI ar y Cyd yn nodi bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw yn Llangefni. Gan mai'r bwriad yw creu 6 uned, mae'n golygu y dylai cyfanswm o 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr ymgeisydd yn darparu cyfraniad o £49,999 tuag at dai fforddiadwy. Bydd hyn yn

amodol ar gytundeb adran 106. Cyfeiriwyd at ddyluniad y datblygiad arfaethedig fel y nodwyd yn yr adroddiad sy'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3 o'r CDLI ar y Cyd.

At hyn, adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle arfaethedig wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Llangedfni ac wrth ymyl adeilad Rhestredig Gradd II Neuadd y Sir ac adeilad rhestredig Gradd II\* Capel Methodistiaidd Moriah, gan gynnwys wal y cwrt blaen a'r gatiâu. Gwnaed newidiadau i'r cais ac mae nifer yr unedau yn llai, o 7 i 6, ac mae uchder y to yn is. Mae'r addasiadau hyn yn sicrhau na fydd y raddfa na'r màs yn cael effaith andwyol ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig gerllaw nac ar Leoliad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau na fydd y cynllun diwygiedig yn cael effaith andwyol ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig gerllaw, cymeriad yr Ardal Gadwraeth nac ar olygfeydd i mewn ac allan ohoni. Cyfeiriodd ymhellach fod y safle yn ffinio ag Afon Cefni. Mae'r safle'n agos at Barth C2 yn y Map Cyngor Datblygu. Er hynny, nid yw'r adeilad arfaethedig na llwybrau i mewn ac allan o'r adeilad o fewn Parth C2. Mae'r Map Llifogydd yn nodi bod perygl o lifogydd ar derfyn y safle a'i fod o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 (Afonydd), ac Afon Cefni yw prif ffynhonnell y perygl llifogydd ar y safle. Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd a thri atodiad gyda'r cais cynllunio. Yn wreiddiol, roedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynglŷn â pherygl llifogydd a chynnydd mewn llif yn y dyfodol oherwydd effaith newid hinsawdd yn ystod oes y datblygiad; er hynny, ar ôl derbyn trydydd atodiad i'r Asesiad Canlyniad Llifogydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y pryderon blaenorol wedi cael sylw. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau na ddylid adeiladu unrhyw strwythurau/adeiladau o fewn 4m i'r strwythur rhag amharu ar gadernid y wal gynnal. Dylid darparu coridor bywyd gwyllt afonol rhwng Afon Cefni a'r bloc o fflatiau arfaethedig i sicrhau bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn gallu archwilio'r afon yn ystod llifogydd. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau y cydymffurfir â hyn. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y materion priffyrdd a nododd y bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio fel prif fynediad. Y prif fwriad yw darparu un lle parcio ar gyfer pob tŷ ger yr adeilad a defnyddio llefydd parcio Gorsaf yr Heddlu sydd yno'n barod. Bydd 15 o lefydd parcio ar y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y trefniadau mynediad a pharcio presennol yn addas ar gyfer y datblygiad ac maent hefyd wedi cadarnhau bod y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais gerbron y Pwyllgor i wneud penderfyniad yn ei gylch yn sgil pryderon y trigolion a'r Cyngor Tref ynglŷn â'r cais. Nododd fod yr adroddiadau wedi mynd i'r afael â'r pryderon hyn ynglŷn â'r dyluniad a llifogydd ac roedd yn falch y bydd cyfraniad ariannol yn cael ei roi tuag at dai fforddiadwy yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol fod pryderon yn ymwneud â'r datblygiad ar y cychwyn, ond mae trigolion o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r anheddau yn yr ardal. Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **7.2 FPL/2023/118 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 55 o garafanau/cabanau gwyliau sefydlog, newid defnydd yr adeilad allanol i greu lle golchi dillad, derbynfa a swyddfa ynghyd ag adeiladu ffyrdd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio, gwaith tirweddu meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn Fferm y Wern, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd barn gref y Cyngor Cymuned ynghylch maint y datblygiad. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd diogelwch y briffordd ac am nad yw'r safle mewn lleoliad cynaliadwy.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â mynediad a gwelededd y datblygiad arfaethedig. Mae ceir yn teithio ar y ffordd hon ar gyflymder o 60mya. Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, dylid sicrhau llain welededd o 215m yn y fynedfa i'r ddau gyfeiriad. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun sy'n nodi bod llain welededd o 215m i'r ddau gyfeiriad. Er nad oedd unrhyw ofyniad oherwydd dosbarthiad y ffordd, mae Asiant yr ymgeisydd wedi rhoi manylion am symudiad traffig disgwylidig o'r safle yn ddyddiol fel y nodir yn yr adroddiad. Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r symudiadau ychwanegol gan gerbydau sy'n defnyddio'r fynedfa bresennol, y trefniadau parcio a'r llain welededd. At hyn, dywedodd fod y Pwyllgor wedi holi, yn y cyfarfod diwethaf, p'un ai a oedd y safle hwn yn gynaliadwy a dywedodd fod cais tebyg wedi ei wrthod yng Nghaerkeiliog. Mae'r safle arfaethedig oddeutu 0.51km o'r safle bws agosaf sy'n cysylltu â Phorthaethwy sy'n ganolbwynt trafniadaeth gyhoeddus ardderchog sy'n cysylltu Ynys Môn gyfan ac ar draws Afon Menai i Fangor. Mae'r safle tua 3.4km o dref Porthaethwy lle mae amrywiaeth o gyfleusterau fel siopau, bwytai, siopau bwyd ac ati. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn mynd trwy safle Fferm y Wern ac yn cysylltu'r safle â Llandegfan a Phorthaethwy – gwelwyd hyn yn ystod yr ymweliad safle. Ni adroddwyd bod y llwybr cyhoeddus yn arwain o'r safle ar hyd yr A5025 i Borthaethwy. Er y derbynir bod yr A5025 yn ffordd brysur heb unrhyw droedffyrdd ffurfiol na golau gyda cheir yn teithio ar gyflymder o 50 mya i 60 mya, mae'r llwybr cyhoeddus yn mynd trwy'r safle sy'n golygu mai dim ond am ran fer o'r ffordd, sef 310km, y mae'n rhaid i bobl gerdded i gyrraedd Porthaethwy.

At hyn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais y cyfeiriwyd ato yng Nghaerkeiliog ac a wrthodwyd, yn wahanol i'r cais hwn yn Fferm y Wern. Cadarnhaodd yr Arolygydd Cynllunio fod dewis cyfyngedig o siopau, gwasanaethau ac atyniadau i dwristiaid o fewn pellter cerdded a beicio hwylus i'r safle yng Nghaerkeiliog. Mae Fferm y Wern yn hynod gynaliadwy gyda dewis o ddulliau teithio i'r bobl sy'n ymweld â'r cabanau. Cyfeiriwyd at y ffaith bod cwestiynau wedi'u codi yn y cyfarfod diwethaf ynglŷn â phlannu coed ar y safle. Mae asiant yr ymgeisydd wedi rhoi manylion sy'n cadarnhau y bydd dros 3,400 o goed yn cael eu plannu i greu coetir newydd ar y safle. Mae dros 1,300 o goed eisoes ar y safle ac mae'r strategaeth blannu yn y cais hwn yn un o'r rhai uchaf ei safon y mae'r adran wedi'i derbyn. Yr argymhelliad o hyd yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol ei fod yn siarad ar ran ei ddau Aelod Lleol arall mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd ei fod o'r farn nad yw mesurau lliniaru wedi cael sylw mewn perthynas â'r cais hwn ac mae pryderon ynghylch a yw'r mynediad o'r safle yn ddiogel oherwydd bod traffig yn mynd i mewn ac allan o'r safle gan gynyddu'r risg o ddamweiniau. Cyfeiriodd at y ffaith fod traffig yn teithio ar gyflymder o 60 mya ar hyd yr A5025 sy'n mynd heibio i'r fynedfa i Fferm Wern. Pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, mae angen codi arwyddion clir er mwyn sicrhau bod mynediad i'r safle yn amlwg o ddwy ochr yr A5025. Cyfeiriwyd at y ffaith nad oes palmant am ran o'r ffordd i gerddwyr allu cerdded o'r safle i'r safle bws agosaf. Cwestiynodd hefyd a oes angen datblygiad o'r fath ac ai hwn yw'r defnydd gorau o dir amaethyddol.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y mynediad yn cydymffurfio â pholisi cynllunio strategol TAN 18 gan fod llain welededd o 215m i'r ddau gyfeiriad. Ystyriai fod angen mesurau lliniaru pellach oherwydd bod traffig ychwanegol yn mynd i mewn ac allan o'r safle. Ailadroddodd ymhellach fod hawl tramwy cyhoeddus drwy Fferm y Wern sy'n golygu mai dim ond am tua 312m ar hyd yr A5025 y byddai angen cerdded i gyrraedd y ffordd i Borthaethwy.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod o'r farn nad oedd y fynedfa i'r safle'n ddiogel, a bod y ffigurau a roddwyd o symudiadau cerbydau o'r safle yn optimistig. Nid oes unrhyw atyniadau i gadw'r twristiaid ar y safle. Cyfeiriodd at y ffaith fod y cais ar gyfer 55 o gabanau a byddai'r twristiaid a fyddai'n dod i'r safle'n debygol o gael mwy nag un cerbyd. Ar ben hynny, dywedodd nad oedd y llwybr troed y soniwyd amdano yn gynaliadwy ac nid oedd yn credu y byddai pobl yn cerdded o'r safle i fynd i Landegfan a Phorthaethwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig i'w wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

### **7.3 FPL/2023/328 – Cais llawn i droi'r capel yn 3 uned wyliau ynghyd â gwaith addasu ac ehangu yng Nghapel Jerusalem, Llangoed**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon ynghylch materion parcio a thraffig a gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod aelodau wedi mynegi pryder yn ystod ymweliad safle nad oedd llefydd parcio ar gael yn yr ardal. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi ystyried y cais a'r Nodiadau Prifffyrdd Technegol ategol a gyflwynwyd gyda'r cais. Nodwyd yn y Nodiadau Technegol fod lle parcio ar gael yng nghyffiniau'r datblygiad ac awgrymwyd y byddai ardal a farciwyd fel 'Parth A' yn

addas. Roedd hefyd yn nodi ardal gyferbyn â'r datblygiad sydd, at ei gilydd, yn cael ei defnyddio i barcio am gyfnod byr gan rai sy'n mynd i siop y pentref, a nodwyd fel 'Parth C'. Nodir hefyd bod y Swyddog Priffyrdd wedi cynnal ymweliad safle ar dri achlysur gwahanol ar ôl cynnal yr ymweliad safle gan y pwyllgor cynllunio. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd fod digon o le parcio ym Mharth A ar y tri achlysur gwahanol hyn. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â'r polisiau Priffyrdd perthnasol ac ni fydd yn arwain at effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd. At hyn, dywedodd fod pryderon wedi eu mynegi bod gorddarpariaeth o lety gwyliau eisoes yn yr ardal. Mae 15.36% o unedau gwyliau yn yr ardal ar hyn o bryd; fodd bynnag, dywedodd yr aelodau nad oedd y ffigur hwn yn cynnwys llety AirBnB yn yr ardal. Mae'r Awdurdod Cynllunio yn cael data gan Adran Dreth y Cyngor; nid yw'r llety AirBnB yn cael eu cynnwys yn y ffigur hwn. Mae'r Awdurdod Cynllunio wedi seilio ei benderfyniad ar y data a ddarparwyd gan Adran Dreth y Cyngor. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod trafodaeth wedi ei chynnal gyda'r Rheolwr Cydymffurfio o'r Adran Adnoddau sydd wedi cadarnhau bod gwaith yn parhau i nodi eiddo domestig ar yr Ynys sydd wedi'u cofrestru ar y wefan fel llety AirBnB a Sykes Cottages ac ati, er mwyn canfod a yw'r eiddo sydd wedi'u cofrestru ar gyfer y dreth gyngor yn cofrestru ac yn talu'r premiwm; a yw'r eiddo wedi'u cofrestru ar gyfer y dreth gyngor ond ddim yn talu'r premiwm ac a yw'r eiddo nad ydynt wedi'u cofrestru ar gofrestr y dreth gyngor.

O ran ardrethi annomestig, rhaid gosod yr eiddo am 182 diwrnod a bod ar gael i'w gosod am 252 diwrnod neu fwy. Mae Adran Dreth y Cyngor yn dibynnu ar y Prisiwr Dosbarth i weithredu hyn ac i adolygu'r rhai nad ydynt yn bodloni'r meini prawf. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau cysondeb rhaid delio â phob cais cynllunio ar draws yr Ynys yn gyson ac yn unol â'r polisiau a'r canllawiau perthnasol. Yn unol â'r CCA, aseswyd pob cais ers 2017, mae Adran Dreth y Cyngor yn darparu ffigurau am nifer yr ail gartrefi neu unedau hunanarlwyo yn y Ward. Mae angen bod yn gyson wrth ddelio â cheisiadau cynllunio ac mae'n hanfodol ar gyfer enw da a didwylledd y Cyngor. At hyn, dywedodd mai 15.36% yw'r ffigur ar gyfer Llangoed sy'n uwch na'r trothwy o 15%. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod y Cyngor wedi colli sawl apêl yn ddiweddar a bod yr Arolygydd Cynllunio wedi nodi nad oedd y Cyngor wedi darparu unrhyw dystiolaeth y byddai'r cynnydd bach dros 15% yn arwain yn uniongyrchol at unrhyw effeithiau niweidiol. Mae'r ffigurau diweddaraf yn nodi bod 681 o unedau yn Ward Llangoed, mae 70 uned yn ail gartrefi a 35 yn rhai hunanarlwyo (sef 15.42%. Byddai ychwanegu 3 uned yn cynyddu'r ffigur hwn i 15.86% sy'n gynydd bach o 0.44%. Rhaid ystyried bod y ffigur hwn yn hyblyg wrth i dai newydd gael eu hadeiladu a bod pobl yn gwerthu eiddo. Er bod y ffigur yn uwch na'r trothwy o 15%, gall y Cyngor golli apeliadau a gall hynny arwain at gostau. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Gary Pritchard, Aelod Lleol y gallai caniatáu'r cais arwain at broblemau parcio a thraffig yn yr ardal. Er ei fod yn derbyn y sylwadau a wnaed gan y Swyddogion Priffyrdd o ran ardal barcio Parth A yn y pentref; mae gan Barth A lefydd parcio ar gyfer 8 cerbyd sydd y tu allan i gartrefi preswyl, ac mae'n dibynnu ar ba adeg o'r dydd y defnyddir yr ardal barcio hon. Dywedodd fod Parthau A a B yn cael eu defnyddio'n barhaus yn y pentref a'r tu allan i'r siop ac ni fyddai'r maes parcio ar waelod yr allt serth yn addas i unrhyw un sy'n aros yn yr unedau llety gwyliau arfaethedig. Gwrthwynebodd yr Awdurdod Priffyrdd y cais gwreiddiol am 4

uned wyliau ond ni fydd lleihau'r nifer i 3 uned wyliau yn gwneud llawer o wahaniaeth i'r problemau parcio ceir. Dywedodd ymhellach fod angen cadw at y trothwy o 15% gan fod y ffigur yn gallu cynyddu. Mae pentref Llangoed yn agos i dref Biwmares sydd dros y trothwy ac sydd wedi gweld cynnydd aruthrol mewn ail gartrefi ac unedau gwyliau.

Ategodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, fod problemau parcio a thraffig ym mhentref Llangoed. Dywedodd fod pryderon sylweddol wedi bod ynglŷn â'r cais gan y trigolion a'r Cyngor Cymuned oherwydd diffyg llefydd parcio. Cyfeiriwyd at argaeledd parcio ym Mharthau A, B ac C ond nid yw hyn yn datrys y problemau parcio yn y pentref gan nad oes gan lawer o'r tai lefydd parcio ac maent yn gorfod parcio y tu allan i'w cartrefi. At hyn, dywedodd eu bod eisoes dros y trothwy o 15% o unedau gwyliau, a bydd caniatáu'r cais hwn yn cynyddu'r trothwy ymhellach ac y bydd yn gosod cysail fel sydd wedi digwydd ym Miwmares.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r sylwadau a wnaed gan y ddau aelod lleol a dywedodd mai canllaw yw'r trothwy o 15% yn y Canllawiau Cynllunio Atodol i gynorthwyo Swyddogion Cynllunio ac Aelodau Cynllunio i ystyried y cais. Dywedodd nad yw hyn o fewn y polisiau cynllunio eu hunain ac nid yw'n ffigur pendant y mae angen cadw ato. Mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi ystyried ceisiadau o fewn y broses apelio ac mae'r Cyngor wedi colli apeliadau oherwydd nad yw'n gallu profi'r effaith niweidiol y byddai'n ei chael ar gymunedau wrth fynd dros y trothwy.

Adroddodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig fod sawl ymweliad safle wedi'u cynnal i weld faint o lefydd parcio sydd ar gael yn y cyffiniau ac yn arbennig ger y siop yn y pentref a Pharth A. Dywedodd fod nifer y llefydd parcio ym Mharth A yn amrywio ar wahanol adegau o'r dydd. Mae'r ymgeisydd wedi awgrymu y gallai pobl o'r llety gwyliau barcio ym Mharth A ac roedd hyn yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis ar ba adeg o'r dydd yr ymwelwyd â'r safle gan fod pobl sy'n rhentu llety gwyliau yn dod â mwy nag un car yn ogystal â jet-sgis a threlars. Dywedodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig iddynt ymweld â'r safle ar wahanol adegau o'r dydd ac yn ystod y penwythnos.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans, os na fydd y Capel yn cael ei ddatblygu, y bydd yn dod yn adeilad adfeiliedig yn y pentref. Cynigiodd y Cynghorydd Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod problemau traffig yn yr ardal ac mae'r Capel gyferbyn â siop y pentref gyda lorïau dosbarthu a phobl yn parcio tu allan i'r siop. Nododd nad oes darpariaeth parcio fel rhan o'r cais am 6 o geir. Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at ddata a roddwyd o ran llety gwyliau ac ail gartrefi yn Llangoed sef 12.9% ym mis Medi 2020. Ar hyn o bryd mae 15.36% o unedau gwyliau yn Llangoed, sy'n uwch na'r trothwy o 15%, a bydd caniatáu'r cais hwn am 3 uned wyliau ychwanegol yn cynyddu'r ganran i 16%. Gan dderbyn mai



canllaw yw canran y trothwy o 15% o unedau gwyliau yn Llangoed, rhaid ystyried mai digon yw digon. Derbyniwyd nad yw cyfanswm y llety AirBnB o fewn y data a gyflwynwyd a gallai'r cynnydd mewn llety gwyliau fod hyd yn oed yn uwch yn yr ardal. Eiliodd y Cynghorydd Williams y cynnig i'w wrthod.

## **PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.**

### **7.4 FPL/2024/64 – Cais llawn i ddymchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei le a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau yn Nhyddyn Dylifws, Tyn y Gongl**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am effaith y cynnig ar eiddo preswyl cyfagos, effaith weledol, a graddfa'r annedd newydd. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2024.

#### ***Siaradwyr Cyhoeddus***

Gan siarad i **gefnogi** i'r cais, dywedodd Mr Mark Tarry, yr ymgeisydd, ar ôl nifer o arolygon ac ymchwiliadau gan gwmnïau ac unigolion arbenigol, daethpwyd i'r casgliad nad yw'r eiddo bellach yn addas i'r diben gan fod y sylfeini'n annigonol ac nid yw'n effeithlon o ran ynni. Dywedodd fod y mynediad i'r eiddo yn bryder i'w eiddo cyfagos gan fod y lôn sy'n pasio'r ddau eiddo'n gul iawn, mae cerbydau danfon nwyddau'n cael eu difrodi a rhaid ailadeiladu waliau cyfagos. Cyfeiriodd at ddigwyddiad lle'r aeth cerbyd ar dân ar Shepherds Hill a gan fod y lôn yn gul roedd yr injan dân yn methu â chyrraedd y tân. Argymhellodd y Swyddog Tân y dylid lledu'r lôn er mwyn i'r gwasanaethau brys gael mynediad. Dywedodd Mr Tarry ymhellach ei fod wedi adeiladu porth ar ei dir i'w gwneud yn haws i gerbydau danfon nwyddau ac i gerbydau brys allu cyrraedd y tŷ ac i leihau traffig gan ei gymdogion.

Ar ôl gwrthod y cais ym mis Ionawr 2024 i ddymchwel y tŷ yn Nhyddyn Dylifws, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi diweddarau'r arolwg strwythurol o'r annedd sy'n nodi bod angen gwneud gwaith sylweddol i'r tŷ presennol. Mae'r Swyddog Cynllunio wedi ymweld â'r eiddo hwnnw ac wedi archwilio cyflwr y tu mewn i'r tŷ ac wedi cadarnhau bod yr eiddo mewn cyflwr gwael sy'n cyd-fynd â'r Arolwg Strwythurol. Y polisi cynllunio perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Anheddau Newydd yw polisi TAI 13, maen prawf 4 a 7 a amlygwyd yn yr adroddiad. Mae Arolwg Strwythurol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'n cadarnhau bod angen uwchraddio'r adeilad presennol yn helaeth. Nid yw'r waliau wedi'u hamddiffyn yn ddigonol rhag lefel y tir ar yr ochr allanol ac nid ydynt yn ddigon dwfn. Oherwydd hyn gallai achosi iddynt symud. Mae'r Arolwg Strwythurol hefyd yn cadarnhau ei bod hi'n beryglus tanategu sylfeini waliau cerrig ac y dylid osgoi gwneud hyn oherwydd natur y gwaith cerrig. Bydd rhaid gosod lloriau newydd y tu mewn i'r adeilad ac nid yw'r ystafelloedd ym mlaen yr adeilad yn ddigon uchel i godi lefel y llawr o fewn yr eiddo. Byddai'n rhaid tanategu'r sylfeini i wneud hynny, sef rhywbeth y dylid ei osgoi. Mae diffygion sylweddol eraill wedi cael eu nodi ac maent wedi cael eu rhestru ym mharagraff 5.0.3 o'r Arolwg Strwythurol. Mae'r Peiriannydd Strwythurol wedi cadarnhau bod adnewyddu'r adeilad presennol

yn annhebygol o fod yn hyfyw yn economaidd ac mae'n argymhell dymchwel yr adeilad a chodi adeilad effeithlon o ran ynni yn ei le. Mae'n amlwg bod angen gwneud gwaith sylweddol ar yr eiddo er mwyn ei adnewyddu i safon dderbyniol, ac o ganlyniad derbynnir nad yw'n economaidd adnewyddu a chadw'r adeilad yn yr achos hwn, ac mai'r datrysiad addas a phriodol yn y tymor hir fyddai ei ddymchwel a'i ailadeiladu yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at faen prawf 7 o bolisi cynllunio TAI 13 sy'n nodi – y tu allan i ffiniau datblygu, dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod yn debyg o ran maint a graddfa ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n foddhaol i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy, o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Er y byddai'r annedd arfaethedig yn arwain at adeilad sydd tua 129% yn fwy na'r tŷ sydd yno'n barod, bydd deunyddiau o ansawdd uchel yn cael eu defnyddio hefyd, megis cladin carreg, paneli coed a llechi Cymreig naturiol ynghyd â gwaith tirweddu addas. Bydd yn edrych yn well na'r adeilad presennol a bydd yn integreiddio i'r dirwedd. Dywedodd ymhellach fod yr ymgeisydd wedi creu mynedfa a lôn newydd heb ganiatâd cynllunio ac felly mae'r elfen hon yn ôl -weithredol. Crëwyd y fynedfa a'r lôn newydd oherwydd bod y lôn sy'n arwain i lawr i Dyddyn Dylifws yn gul. Mae'r ymgeisydd wedi egluro ei bod yn heriol iawn danfon nwyddau i Dyddyn Dylifws a dyma pam y cafodd y fynedfa a'r lôn newydd eu hadeiladu. Mae'r fynedfa newydd i gerbydau yn sicrhau bod gwelededd digonol i'r ddau gyfeiriad ac mae'r lôn yn arwain i gefn Tyddyn Dylifws lle mae digon o le parcio wedi'i greu. Dim ond am bellter byr y gellir gweld y fynedfa a'r lôn ac nid yw'n effeithio ar y dirwedd. Mae'r fynedfa a'r lôn wedi'u lleoli'n agos at eiddo preswyl arall, ond ystyrir na fydd nifer uchel o gerbydau'n mynd â dod o'r safle ac felly ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Prifffyrdd, ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cais. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol at y ffaith fod cais ar y safle hwn wedi'i wrthod ym mis Ionawr 2024, ac nad oedd hi'n ymwybodol o'r hyn sydd wedi newid i gyfiawnhau argymhell bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Mae'r ymgeisydd yn dymuno dymchwel yr annedd presennol a chodi annedd mwy a chynyddu'r ôl troed presennol. Cwestiynodd a yw annedd mwy o'r fath yn dderbyniol mewn ardal wledig a chyfeiriodd at gais blaenorol, a wrthodwyd, lle'r oedd teulu lleol yn dymuno dymchwel a chodi annedd mawr yn ei le a gwrthodwyd cais tebyg arall gan fod y Pwyllgor o'r farn y dylai fod yn gyson wrth wneud penderfyniadau. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor fod yn gyson â'i benderfyniadau blaenorol, a gwrthod y cais hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol at y ffaith fod maint yr annedd arfaethedig yn peri pryder. Cyfeiriodd at faen prawf 7 polisi cynllunio TAN 13 sy'n nodi y dylai lleoliad a dyluniad datblygiad cwbl newydd fod o raddfa a maint tebyg ac na ddylai greu effaith weledol sylweddol fwy na'r annedd bresennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n foddhaol i'r dirwedd. Byddai'r cynnig yn arwain at adeilad sydd 129% yn fwy na'r tŷ sydd yno'n barod ac roedd yn anghytuno ag adroddiad y Swyddog na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar y dirwedd. Pwysleisiodd nad yw'r cynnig o faint tebyg i'r annedd presennol, ac nid oedd yn ystyried bod amgylchiadau derbyniol i gymeradwyo'r cais. Mae'r effaith ar amwynderau eiddo

cyfagos yn amlwg ac mae'r lôn a adeiladwyd yn agos at wal yr eiddo cyfagos gyda llefydd parcio'n cael eu creu. Mae'r ymgeisydd wedi plannu coed leylandii ar hyd terfyn yr eiddo cyfagos a fydd yn effeithio ar eu hamwynderau. Pwysleisiodd y Cynghorydd Williams fod y cais yn groes i bolisi cynllunio TAI 13 ac y dylid ei wrthod oherwydd maint yr annedd newydd.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r rhesymau dros wrthod y cais ym mis Ionawr 2024 oedd nad oedd yr Adran Gynllunio'n fodlon â'r cyfiawnhad ynghylch yr Arolwg Strwythurol a gyflwynwyd a'r cymariaethau o ran cost wrth ddymchwel annedd a chodi annedd newydd yn ei le. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Arolwg Strwythurol manwl fel yr adroddwyd o'r blaen a derbyniwyd mwy o wybodaeth i argymhell eu bod yn cymeradwyo'r cais. O ran y sylwadau y dylai'r Pwyllgor fod yn gyson wrth wneud penderfyniadau, pwysleisiodd fod yn rhaid ystyried pob cais ar sail ei rinweddau ei hun. Derbynnir bod ôl-troed y datblygiad arfaethedig yn cael ei gynyddu, darparwyd ffotogyfosodiad i'r Pwyllgor weld dyluniad a maint yr annedd. Pwysleisiodd nad yw'r cynnig o fewn AHNE ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd fel y nodir ym mholisi cynllunio TAN 13. At hyn, dywedodd y bydd yr annedd yn annedd breswyl a bod pellter rhyngddo â'r eiddo cyfagos ac nad oes angen caniatâd i blannu coed.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod o'r farn bod yr annedd arfaethedig yn groes i bolisi cynllunio TAN 13 oherwydd ei faint ac y bydd yn annedd tri llawr. Holodd pam fod angen giât a mynedfa mor fawr i'r safle. Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd R LI Jones ei fod o'r farn nad oedd yr annedd arfaethedig yn llawer mwy na'r annedd bresennol a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

Yn dilyn y bleidlais roedd 7 yn erbyn y cais a 4 o'i blaid:-

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y Pwyllgor o'r farn bod y cais yn groes i faen prawf 7, ym mholisi TAN 13 yn y cynllun datblygu.**

***(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.)***

**7.5 FPL/2023/61 – Cais llawn i newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirwedd meddal a chaled ar dir yn Nhaldwrst, Lôn Fain, Dwyran**  
*(Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb personol (nid un oedd yn rhagfarnu) yn y cais a oedd yn golygu bod hawl ganddo siarad a phleidleisio)*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2023, penderfynodd y Pwyllgor gynnal

ymweliad safle ffisegol ar 15 Tachwedd, 2023. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023 penderfynodd y pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail nad oedd digon o wybodaeth am faterion draenio wedi'i derbyn er mwyn i aelodau allu ddod i benderfyniad. Cyflwynwyd y wybodaeth ddraenio (gan gynnwys cymeradwyaeth SAB) gan yr ymgeisydd ac fe'i cyflwynwyd i'r cyfarfod ar 5 Mehefin, 2024. Penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei bod yn bwysig nodi bod risg gwirioneddol a thebygolrwydd o gostau mewn apêl pe bai'r Pwyllgor yn parhau gyda'r bwriad o wrthod y cais. Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth fel sy'n ofynnol gan y Pwyllgor. Nododd fod bron i 6 mis wedi mynd heibio o ran delio â'r cais. Yn dilyn y wybodaeth a ddarparwyd, cyflwynodd yr aelodau resymau ychwanegol dros wrthod. Dywedodd ymhellach mai'r mater draenio - maer SAB y tu allan i'r broses gynllunio - oedd yr unig reswm dros wrthod y cais ym mis Rhagfyr 2023 a chafodd yr ymgeisydd gyfle i fynd i'r afael â'r mater. Gwrthododd y Pwyllgor y cais unwaith eto ar 5 Mehefin, 2024 am resymau ychwanegol fel y nodir yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog i'r Pwyllgor hwn. Er y derbynnir y gall Aelodau godi ystyriaethau perthnasol eraill, mae 8 mis wedi mynd heibio ers cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor a gallai'r ymgeisydd fod wedi apelio yn erbyn diffyg penderfyniad ynglŷn â'r cais yn ystod y cyfnod hwnnw.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach, fel y crybwyllwyd yn yr adroddiad gwreiddiol i'r Pwyllgor, fod yr effaith ar amwynderau preswyl, fel niwsans, yn cael ei hystyried o dan bolisi cynllunio PCYFF 2, sy'n nodi y gwrthodir cynigion os byddent yn cael effaith negyddol annerbyniol. Mae'r cynnig wedi'i sgrinio'n dda oddi wrth yr eiddo cyfagos ac o'r herwydd ni ystyrir bod unrhyw effeithiau sy'n deillio o oredrych. Y prif bryder oedd y sŵn a'r aflonyddwch oherwydd bod y 13 uned wyliau yn agos at yr eiddo preswyl i'r gorllewin i'r safle, ond ar ôl ymweld â'r safle, roedd yr Adran yn fodlon bod digon o bellter rhwng yr eiddo cyfagos a'r unedau i atal sŵn ac aflonyddwch rhag bod yn broblem i raddau sy'n cyfiawnhau iddynt wrthod y cais fel y nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. Nodwyd ymhellach nad yw'r safle'n cynnwys unrhyw ardaloedd amwynder awyr agored penodol (meinciau, pyllau tân, decin ac ati) ac felly ni fyddai'n annog defnydd sylweddol o'r ardaloedd allanol. Ar ben hynny, rhaid ystyried bod yr eiddo cyfagos eisoes yn agos at gyfadeilad presennol Taldrwst sy'n cynnwys sawl uned osod, ystafelloedd gwely a brechwast ynghyd â bar. O ganlyniad, nid yw'r Adran o'r farn y byddai lefel yr aflonyddwch sy'n deillio o'r cynllun yn creu newid o bwys i unrhyw drefniadau presennol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod ar y sail hon yn unig. Mae'r safle'n agos at ffordd brysur yr A4080 ynghyd ag anheddiad Dwyrân, sydd â'u lefelau o aflonyddwch / sŵn eu hunain yn y cefndir ac felly ni ystyrir bod sail dros wrthod y cais ar sail effaith ar amwynder preswyl. Adroddwyd ymhellach fod aelod lleol yn honni nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n effeithiol â pholisiau cynllunio PCYFF 3 a PCYFF 4 oherwydd nad yw'r gwrych ar hyd yr A4080 yn un bythwyrdd ac felly ni fydd y safle yn cael ei guddio am 12 mis o'r flwyddyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn ei fod yn naturiol y bydd y sgrinio'n llai effeithiol yn ystod misoedd y gaeaf pan fydd y dail wedi disgyn, fodd bynnag, yn ystod misoedd yr haf, mae'r gwrych ar ochr y ffordd yn rhwystr gweledol rhagorol o'r A4080.

Cyfeiriwyd at ddau reswm dros wrthod y cais mewn perthynas â materion priffyrdd, y cyntaf ohonynt yn ymwneud â chyffordd Lôn Fain i'r A4080 a chapasiti Lôn Fain i ymdopi â thraffig ychwanegol oherwydd nad yw'n ddigon llydan. Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac roeddent yn fodlon â mynediad newydd a chapasiti Lôn Fain. Heb dystiolaeth sylweddol i ddangos pam y dewisodd yr aelodau anghytuno â barn broffesiynol y Swyddogion Priffyrdd, mae risg sylweddol o gostau apelio. Mae'r fynedfa arfaethedig newydd 25m o'r gyffordd a gellid dadlau ei bod yn welliant a'i bod yn lledu'r ffordd gan ddarparu man pasio. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â phob mater sydd wedi cael ei godi ac felly nid oes rhesymau dros wrthod y cais. Yr argymhelliad o hyd yw cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

Ategodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, y dylid gwrthod y cais gan fod dŵr yn casglu ar y tir yn yr ardal ac mae Grŵp Partneriaeth Llifogydd Dwyrân yn monitro'r sefyllfa'n ddyddiol gyda'r rhan fwyaf o aelodau'r bartneriaeth yn byw'n agos at safle Taldrwst. Dywedodd fod angen ystyried pryderon trigolion lleol gan fod posibilrwydd y bydd carthion yn llifo i'w cartrefi o'r ffosydd cerrig a hefyd gallai dŵr orlifo i'w cartrefi. Dywedodd ymhellach fod Lôn Fain yn ffordd gul, ac nad yw dau gar yn gallu pasio ei gilydd. Mae plant ysgol sy'n cerdded ar ochr y ffordd o'r stad dai uwchben safle Taldrwst yn cerdded ar hyd y ffordd gul hon. Cyfeiriodd at y gyffordd i'r A4080 ac at y ffaith bod gwelededd wedi'i gyfyngu o'r dde o gyfeiriad Niwbwrch. Mae nifer o lety gwyliau eraill yn yr ardal; o fewn radiws o 5 milltir mae 8 datblygiad gwyliau ynghyd â Pharc Gwyliau Plas Coch. Nododd fod yr AHNE gyferbyn â'r datblygiad hwn, ac roedd o'r farn y dylid diogelu'r AHNE. Mae angen ystyried ansawdd bywydau trigolion lleol sy'n byw ger y safle o ran llygredd traffig a sŵn ychwanegol o'r safle. Dywedodd ymhellach fod pryderon am garthffosiaeth yn gorlifo gan fod y safle datblygu ar dir uchel a dylai'r ffosydd cerrig fod o leiaf 1.3m i lawr i'r ddaear ond dim ond 0.8m yw'r graig yn y lleoliad hwn.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, Aelod Lleol fod y cais wedi'i wrthwynebu gan yr Aelodau Lleol, Cyngor Cymuned Rhosyr a'r trigolion lleol. Dywedodd fod Lôn Fain yn ffordd gul heb lwybr i allu cerdded yn ddiogel o'r safle. Mae'r cais yn cynnig 26 o lefydd parcio, a bydd angen i'r cerbydau hyn deithio tuag at y gyffordd gan ymuno â'r brif ffordd i Niwbwrch. Nododd fod problemau traffig aruthrol yn yr ardal oherwydd bod pobl yn ymweld â thraeth Llanddwyn ac atyniadau eraill yn yr ardal. Bydd angen i'r ymwelwyr o'r cabanau deithio o'r safle i ymweld â'r atyniadau hyn. Dywedodd nad oes capasiti yn Niwbwrch ar gyfer rhagor o ymwelwyr gan fod pryderon na fydd y Gwasanaethau Brys yn gallu cyrraedd unrhyw argyfwng yn yr ardal oherwydd y problemau traffig. Dywedodd ymhellach fod y safle ger yr AHNE, ardal sydd angen ei diogelu. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones ymhellach at gais diweddar am 10 o gartrefi modur ger yr A4080 sy'n ffordd brysur, a gwrthodwyd y cais hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a gwrthodwyd yr apêl. Holodd hefyd a all y feddygfa ddarparu ar gyfer y bobl hyn a allai fod angen triniaeth feddygol arnynt. Cyfeiriodd hefyd at y ffaith na fydd y safle wedi'i sgrinio yn ystod misoedd y gaeaf.

Wrth fynd i'r afael â'r sylwadau a wnaed gan yr Aelodau Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y pryderon a fynegwyd ynghylch y cais hwn wedi cael eu hystyried a bod ymatebion gan ymgynghoreion statudol wedi dod i law o ran y cais

hwn. Derbyniwyd cymeradwyaeth SAB ac felly o safbwynt draenio a dŵr wyneb roedd y materion hyn wedi cael sylw. Ystyriai fod ffordd Lôn Fain i fyny at y gyffordd i fynedfa'r safle yn ddigon llydan ar gyfer dau gerbyd, ond mai o'r eiddo yn Nhŷ Gwyn y mae'r ffordd yn culhau i lôn unffordd. Mae terfyn cyflymder o 40 mya ar ffordd yr A4080, ac mae llain welededd dderbyniol yn y gyffordd. Dywedodd ymhellach fod y capasiti ar gyfer datblygiad o'r fath wedi cael sylw yn y cyfarfod blaenorol. Ystyrir bod y pellter o'r eiddo cyfagos yn ddigonol. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y sylwadau fod gormodedd o ddatblygiadau o'r fath yn yr ardal a phroblemau traffig yn ardal Niwbwrch. Dywedodd nad oes modd ystyried y problemau yn Niwbwrch fel rhan o'r cais hwn. Derbynnir na fydd y safle'n cael ei sgrinio'n llawn o'r briffordd yn ystod misoedd y gaeaf, ond mae'r cabanau'n frown eu lliw a dylai'r gwrychoedd fod yn ddigon i sgrinio'r rhan fwyaf o'r safle. Aeth i'r afael wedyn â'r sylwadau a wnaed ynghylch a all meddygfeydd ddarparu ar gyfer y bobl ychwanegol o'r safle. Nododd na fydd y twristiaid i'r safle yn drigolion parhaol.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid bod wedi gwneud penderfyniad ynglŷn â'r cais hwn yng nghyfarfod 6 Rhagfyr, 2023 gan fod yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i'r pryder a godwyd a'i fod wedi cyflwyno adroddiad draenio a dŵr wyneb SUD's. Dywedodd fod y Pwyllgor wedi cael cyfle i gyflwyno unrhyw bryderon eraill yn y cyfarfod hwnnw ac na ddylid caniatáu iddynt gyflwyno materion newydd yn barhaus o ran pam y dylid gwrthod y cais hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol fod risgiau fel rhan o unrhyw apêl os gwrthodir y cais hwn gan fod y materion a godwyd wedi cael sylw ers cyfarfod 6 Rhagfyr, 2023 ac nad yw ffeithiau'r cais wedi newid ers hynny.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones fod yn rhaid ystyried bod 10 pod dŵr i ddal dŵr ger y safle, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn parhau i nodi bod siawns o 90% o beryglon llifogydd sylweddol yn yr ardal a bod angen gwaith ychwanegol i atal llifogydd yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w wrthod.

Yn dilyn y bleidlais roedd 8 o blaid y cais a 3 yn ei erbyn :-

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**7.6 FPL/2023/339 – Cais llawn i newid dyluniad yr adeilad a chais ôl-weithredol i osod cyfleuster parod i drin carthion yn y storfa gychod ar dir ger Lane Ends, Llanelian**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon am orddatblygu a phryderon lleol am y cais. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais i ganiatáu i'r

Pwyllgor weld adroddiad PEDW. Mae adroddiad PEDW bellach wedi'i ddsbarthu i Aelodau'r Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cyfeirnod y cais 24C352 wedi'i gymeradwyo ym mis Chwefror 2019 ar gyfer codi garej / storfa gychod newydd. Ni adeiladwyd yr adeilad hwn yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd, gosodwyd drysau sy'n plygu yn eu hanner a ffenestr yn lle'r ddau ddrws garej ar y drychiad blaen. Rhoddwyd balconi Juliet ar yr ochr yn hytrach na'r grisiau a'r drws, gosodwyd cyfleuster trin carthion ynghyd â thoiled mewnol, ac mae'r lle storio yn ymestyn ar hyd lefel y llawr cyntaf cyfan, yn hytrach na'r gwagle uwchben y storfa gychod. Roedd y safle yn destun ymchwiliad gorfodaeth yn 2021 gan nad oedd yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Cyflwynwyd cais mewn ymgais i reoleiddio'r newidiadau hyn, ond cafodd ei wrthod ym mis Awst 2022 gan fod y newidiadau i'r dyluniad yn debycach i anedd yn hytrach na'r storfa gychod a gymeradwywyd. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad a chafodd yr apêl ei wrthod gan PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) ym mis Medi 2023. Mae'r cais hwn yn ceisio newid dyluniad yr adeilad, a'i wneud yn debycach i storfa gychod, sef y defnydd arfaethedig. Bydd drws garej yn cael ei osod yn lle'r drws gwydr sy'n plygu yn ei hanner, a bydd y drws arferol lliw llwyd twyll yn cael ei gadw. Yn sgil hyn bydd drychiad blaen yr adeilad yn edrych fel storfa gychod, sy'n debyg iawn i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2019. Y newid allanol arall yw balconi Juliet yn lle'r drws a'r grisiau. Gan fod hwn ar yr ochr dde ac allan o olwg y cyhoedd, fe'i hystyrir yn newid ar raddfa fach na fydd yn cael unrhyw effaith ar ddyluniad yr adeilad. Ystyrir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel, yn unol â pholisi cynllunio PCYFF 3. Bydd amod (2) o unrhyw gymeradwyaeth i'r cais yn sicrhau bod yr holl waith adeiladu yn cael ei gwblhau o fewn amserlen o ddwy flynedd. Mae'r newidiadau y tu mewn i'r adeilad yn cynnwys gosod toiled ac ystyrir bod hyn yn rhesymol o ystyried pellter yr adeilad oddi wrth y toiledau cyhoeddus agosaf a'r ffaith nad ydynt yn agored drwy'r flwyddyn. Y newidiadau mewnol eraill yw'r ardal storio ar draws lefel y llawr cyntaf cyfan, yn hytrach na'r gwagle a gymeradwywyd yn flaenorol uwchben y storfa gychod. Mae'r lluniadau trawstoriadol yn dangos bod yr uchder o'r llawr i'r nenfwd tua 5m gydag uchder y llawr gwaelod yn 2.25m a bydd y llawr cyntaf yn 2.4m o uchder. Ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol nodi'n benodol y math o gwch a fydd yn cael ei storio yn yr adeilad, gydag amod (06) yn cyfyngu ar ei ddefnydd i fod yn storfa gychod yn unig, bydd unrhyw ddefnydd arall yn gyfystyr â thorri rheolau cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**7.7 FPL/2024/40 - Cais llawn i ddefnyddio'r iard bresennol i leoli cynwysyddion storio yng Nghlwb Golff Ynys Môn, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin wedi hynny, 2024.

### **Siaradwr Cyhoeddus**

Gan siarad i **gefnogi'r** cais, dywedodd Mr Berwyn Owen, Asiant yr ymgeisydd, fod Clwb Golff Ynys Môn wedi agor ei ddrysau i weithgareddau eraill dros y blynyddoedd - sesiwn bingo bob pythefnos i'r henoed, ciniawau i staff RAF y Fali, digwyddiadau codi arian a nosweithiau adloniant. Mae'r Clwb Golff wedi bodoli ers tua 110 o flynyddoedd. Dywedodd fod angen atgyweirio'r adeilad ac oni bai bod ymgais i arallgyfeirio'r Clwb Golff efallai na fydd yn goroesi i'r flwyddyn nesaf a byddai hyn yn golled fawr i'r gymuned. Mae'r safle ar dir llwyd ger y clwb golff. Mae'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio fel iard storio gyda 4 cynhwysydd wedi'u lleoli yno. Fe'i defnyddir hefyd fel iard storio agored ar gyfer offer adeiladu, peiriannau a deunydd ar gyfer y cwrs golff e.e. uwchbridd. Y bwriad yn syml yw defnyddio'r safle ar gyfer cynwysyddion storio ychwanegol. Bydd hyn yn cynnwys cynllun tirweddu helaeth a baratoir gan Bensaer Tirweddu cymwysedig ar ran y Clwb a fydd yn gwella edrychiad gweledol presennol y safle. At hyn, dywedodd Mr Owen nad oes sôn o fewn adroddiad y Swyddog fod y cynllun tirweddu wedi ei baratoi'n ofalus yn benodol ar gyfer y lleoliad arfordirol hwn. Nid oes sôn am yr adnodd cymunedol gwerthfawr y gellid ei golli na'r 5 swydd llawn amser, a'r frwydr i gadw'r sefydliad hanesyddol hwn. Cefnogir y math hwn o ddatblygiad gan Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cynghori Technegol 6.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y llain o dir y tu allan i ffin ddatblygu Rhosneigr drws nesaf i Glwb Golff Ynys Môn. Mae safleoedd carafanau teithiol a sefydlog sydd wedi hen ennill eu plwyf i gyfeiriad y de a'r gorllewin ac mae Clwb Golff Ynys Môn i gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain. Mae lôn ar hyd cefn y safle o'r A4080 i faes parcio gwylwyr yr RAF. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio fel maes parcio wrth gefn ar gyfer y clwb golff. Mae cynwysyddion wedi cael eu gosod ar y tir dros y blynyddoedd diwethaf, fodd bynnag mae'r niferoedd wedi amrywio o 1 i 5 cynhwysydd. Mae'r cynnig ar gyfer newid defnydd y tir i leoli 44 cynhwysydd yno (39 cynhwysydd safonol a 5 cynhwysydd bach) ynghyd â gwaith tirweddu. Mae Polisi Cynllunio PCYFF 4 yn berthnasol i gais o'r fath a chaniateir datblygu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol. Mae maen prawf (1) y polisi yn nodi y dylai'r safle arfaethedig gael ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Drefol neu Leol; mae'r safle 150m i ffwrdd o ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Rhosneigr. Mae maen prawf (2) y polisi yn nodi y dylai cynigion gyflwyno tystiolaeth gref i gyfiawnhau'r angen am y datblygiad gan ystyried y profion cenedlaethol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23. Mewn amgylchiadau eithriadol yn unig y caniateir mentrau newydd ar safleoedd sydd heb eu gwarchod neu eu dynodi. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn nodi y bydd y datblygiad yn darparu ffynhonnell hanfodol o incwm ar gyfer y Clwb Golff ac os caiff y cynnig ei wrthod mae'n debygol na fydd y Clwb Golff yn parhau i fodoli. Er ei bod yn amlwg bod dyfodol y Clwb Golff yn bwysig, ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos bod y Clwb Golff mewn trafferthion ariannol na dogfennau ategol i ddangos bod angen cynwysyddion storio o'r fath yn yr ardal. Mae maen prawf (3) yn nodi lle y bo'n briodol, y defnyddir adeilad presennol neu safle a ddatblygwyd o'r blaen er mwyn diwallu'r angen ac mae maen



prawf (4) yn nodi bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn briodol ar gyfer y safle a'r ardal neu'n gydnaws â defnyddiau presennol ar y safle. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored ac mae dau barc gwyliau gerllaw. Mae'r safle yn wynebu'r A4080 ac mae wedi'i leoli mewn lleoliad amlwg a fyddai'n weladwy wrth deithio allan o'r pentref tuag at Lanfaelog. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod 44 cynhwysydd ar y safle ac ystyrir nad yw graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod safle'r cais yn agos at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gwarchodaeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a safleoedd Bywyd Gwyllt. Ar hyn o bryd mae gwrychoedd isel ar hyd ffin y safle, fodd bynnag, oherwydd topograffi'r ardal mae modd gweld y cynwysyddion o'r A4080. Byddai gosod 40 cynhwysydd arall ar y tir yn hynod ymwithiol ac yn cael effaith weledol negyddol ar yr ardal leol a byddai'n hynod weladwy wrth deithio ar hyd yr A4080 i mewn ac allan o'r pentref ac o'r llwybr cyhoeddus drwy'r clwb golff a golygfannau uchel yn y cyffiniau. Mae'r tir wedi'i ddynodi'n gefn gwlad agored. Byddai'r cynnig yn arwain at ddefnydd diwydiannol annerbyniol mewn cefn gwlad agored. Mae maen prawf 4 polisi cynllunio CYF 1 hefyd yn nodi bod yn rhaid i'r datblygiad fod yn briodol i'r safle. Cyflwynwyd brasluniau i gefnogi'r cais i ddangos sut y gallai'r datblygiad edrych yn y dyfodol. Mae brasluniau wedi cael eu darparu i gefnogi'r cais, i ddangos sut y bydd y datblygiad yn edrych yn y dyfodol. Mae'r Uwch Swyddog Cynllunio – Tirweddu a Choed wedi archwilio'r dogfennau ac mae wedi cadarnhau y bydda'r gwaith plannu arfaethedig yn cymryd rhwng 10-15 mlynedd i sefydlu'n iawn ar safle arferol ond ar safle agored fel hwn lle ceir gwyntoedd cryfion a halen yn yr aer byddai'n anodd iawn i blanhigion sefydlu. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle mewn lleoliad amlwg yng nghefn gwlad agored ac y byddai'n arwain at ddatblygiad annerbyniol sy'n gwrthdaro â Pholisi PCYFF 1, PCYFF 3, PCYFF 4 a CYF 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y cynnig oedd gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas Fowlie, Aelod Lleol ei fod o'r farn bod y cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PS1 - Y Gymraeg a Diwylliant gan fod digwyddiadau'n cael eu cynnal yn rheolaidd yn y Clwb Golff ac mae'r Gymraeg yn cael lle amlwg yng ngweithgareddau'r Clwb. Cyfeiriodd at y ffaith bod sylw wedi'i wneud fod y safle o fewn cefn gwlad agored, ond roedd yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod y safle gyferbyn â safle carafanau, y clwb golff, clwb chwaraeon a'r rheilffordd ac nid o fewn cefn gwlad agored. Cyfeiriodd ymhellach at bolisi cynllunio CYF 4 – Mentrau Diwydiannol neu Fusnes Newydd ar gyfer Un Defnyddiwr Mawr oddi ar Safleoedd wedi eu Gwarchod neu eu Dynodi ar gyfer Cyflogaeth: Dywedodd y Cynghorydd Fowlie fod 5 o weithwyr yn cael eu cyflogi gan y Clwb Golff. Nododd mai dim ond un gwrthwynebiad sydd wedi bod i'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans, Aelod Lleol ei fod yn derbyn yr ystyriaethau cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais, ond mae'r Clwb Golff mewn trafferthion ariannol ac mae'n bosibl iawn y bydd y Clwb yn cau. Bydd hyn yn cael effaith sylweddol gan ei fod yn denu ymwelwyr i'r ardal a bydd yn arwain at 5 aelod o staff yn colli eu gwaith. Dywedodd ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod angen tacluso'r ardal a bydd y cynnig hwn yn arwain at wella effaith weledol y safle. Dywedodd ymhellach fod yn rhaid i fusnesau arallgyfeirio i barhau mewn

busnes. Darllenodd y Cynghorydd Evans lythyr o gefnogaeth gan Golff Cymru i'r Pwyllgor.

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed gan yr Aelodau Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn gwerthfawrogi bod y Clwb Golff yn ased pwysig i'r gymuned a bod digwyddiadau'n cael eu cynnal yn rheolaidd yn y clwb. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos bod Clwb Golff Ynys Môn mewn trafferthion ariannol ac mae'r cais wedi cael ei ystyried ar sail ei rinweddau ei hun ac yn erbyn polisïau cynllunio perthnasol a'i effaith ar y dirwedd. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Rhosneigr ac mae o fewn cefn gwlad agored yn ôl polisi cynllunio PCYFF 1. Dywedodd ymhellach ei fod yn cael ei ystyried nad yw'r safle'n briodol ar gyfer 44 o gynwysyddion storio gan fod y safle ger ardal dwristaidd ac arfordirol. Oherwydd ei leoliad ger yr arfordir, bydd yn cymryd blynyddoedd i'r cynllun plannu dyfu i dirweddu'r safle.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at y digwyddiadau sy'n cael eu cynnal yn y Clwb Golff a holodd lle bydd y cerbydau'n parcio gan mai'r safle arfaethedig yw'r maes parcio wrth gefn sydd gan y Clwb ar hyn o bryd. Holodd ai'r Clwb Golff sy'n berchen ar y tir ac a oes mathau eraill o goed sy'n tyfu'n well i liniaru'r effaith ar y dirwedd. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fel yr adroddwyd yn flaenorol, fod y cais wedi cael ei ystyried ar sail ei rinweddau ei hun gan na chyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gyda'r cais. Nododd y byddai colli'r maes parcio wrth gefn yn fater i asiant yr ymgeisydd fynd i'r afael ag ef. Cwestiynodd pam fod angen storio cynwysyddion ar y safle a dylid ystyried deunyddiau eraill i'r Clwb er mwyn arallgyfeirio i helpu gyda'r trafferthion ariannol sy'n wynebu'r Clwb. O ran y cwestiwn ynglŷn â phlannu coed ar y safle, dywedodd fod y safle ger yr arfordir ac nad oedd yn ystyried bod coed brodorol y gellid eu plannu a fyddai'n tyfu'n well er mwyn lliniaru'r effaith.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i'w gymeradwyo gan nad oedd o'r farn bod y safle mewn cefn gwlad agored a bod angen cefnogi cyfleuster o'r fath.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod yr aelodau'n derbyn bod y clwb mewn trafferthion ariannol a phe byddai'n cau byddai swyddi'n cael eu colli ynghyd ag adnodd lleol pwysig. Er eu bod yn derbyn bod y safle, yn dechnegol, mewn cefn gwlad agored mae'n edrych yn debycach i safle tir llwyd.**

**(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais.)**

## **7.8 HHP/2024/56 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 2 Saith Lathen, Tŷ Croes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch parcio, adeiladu dros ddraeniau a gorddatblygu'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais yn fwthyn pâr sydd wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn Du fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniadau i'r eiddo, sy'n cynnwys estyniad un llawr yn y cefn. Mae safle'r cais yn eiddo bychan, gydag ystafell fyw/ystafell wely yn y bwthyn gwreiddiol ynghyd â chegin, ystafell eistedd, ystafell ymolchi ac ystafell amlbwrpas yn yr estyniad a gymeradwywyd yn 2019. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer codi estyniad un llawr yn y cefn, yn ymestyn o gefn yr estyniad presennol. Bydd yn ymestyn oddeutu 4.4m y tu hwnt i'r estyniad yn y cefn, bydd yn mesur 2.8m o hyd gyda tho fflat sy'n 2.8m mewn uchder, sydd yr un fath a'r estyniad presennol. Mae'r estyniad ar raddfa fach a bydd yn integreiddio gyda'r ardd gefn, lle mae digon o le ar gyfer yr estyniad heb amharu ar yr amwynderau i'r preswylwyr, sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2. Nododd pe bai'r estyniad yn mesur 4.0m byddai'n cael ei ystyried o dan feini prawf datblygiad a ganiateir. Mae'r estyniad yn ddatblygiad unllawr, ac ni ystyrir y bydd yn cael effaith negyddol ar ei eiddo cyfagos ac nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi gwrthwynebu'r cais. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw asedau o fewn cwrtil y safle. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas Fowlie, Aelod Lleol y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael ei leoli'n union uwchben y gwasanaethau dŵr, sy'n peri pryder i'r eiddo cyfagos. Ystyriai fod y cynnig hwn yn golygu bod y safle'n cael ei orddatblygu gan mai dyma'r trydydd datblygiad ar y safle o fewn 5 mlynedd. Cymeradwywyd estyniad yn 2019 a chymeradwywyd gosod carafán o fewn y safle yn 2022. Mae gosod carafanau mewn gerddi yn broblem yn yr ardal ac mae rhai yn cael eu defnyddio ar gyfer anecs. Dywedodd fod y garafán sy'n cael ei defnyddio fel anecs ar y safle wedi cael caniatâd dros dro a allai fod yn broblem yn y dyfodol. Dywedodd y Cynghorydd Fowlie ymhellach bod diffyg cyfleusterau parcio ar y safle. Roedd o'r farn nad yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans, Aelod Lleol ei fod yn rhannu pryderon ei gyd-Aelod Lleol o ran y materion parcio yn yr ardal. Nododd fod pryderon wedi bod ynglŷn â'r anecs ar y safle gan ei fod wedi cael ei ystyried yn garafán, ond mae'n llawer uwch na charafán.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y materion a godwyd o ran gwasanaethau dŵr yn fater preifat ac nid yn ystyriaeth gynllunio. Nododd fod Tystysgrif Cyfreithlondeb o ran yr anecs ar y safle, nid yw ar gyfer defnydd dros dro ac nid yw'n ystyriaeth berthnasol wrth ymdrin â'r cais hwn. Cyfeiriodd at y cyfleusterau parcio ar y safle - gan nad oes cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely fel rhan o'r cais nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis ei bod yn amlwg wrth ymweld â'r safle bod digon o le i ymestyn yr eiddo a bod yr estyniad arfaethedig yn is na'r annedd yng nghefn yr eiddo. Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i gymeradwyo'r cais.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

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

## **9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY**

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

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

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

## **11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYGHORWYR NEU SWYDDOGION**

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

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 FPL/2024/37 – Cais llawn am estyniad i'r ganolfan ddydd i ddarparu llety preswyl yn Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir sy'n eiddo i'r cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli yng nghlwstwr gwledig Capel Mawr fel y'i diffinnir o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ar y safle presennol ceir adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel annedd, ond yn ddiweddar mae gwaith wedi'i wneud arno i'w newid yn ganolfan gofal dydd yn unol â chaniatâd FPL/2021/310. Mae'r adeilad yn un llawr gyda digon o gwrtil a 2 fynedfa breifat oddi ar y ffordd gyhoeddus i fynd i mewn ac allan o'r safle. Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad yng nghefn yr adeilad a fydd yn creu lle ar gyfer 3 ystafell wely, a ddefnyddir fel llety ar gyfer 1 aelod staff a 2 ddefnyddiwr gwasanaeth. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 11, gan fod y safle o fewn llain fawr o dir ac na fyddai'n niweidiol i'r eiddo cyfagos. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan y bydd y cynnig yn defnyddio'r fynedfa a'r allanfa bresennol fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i'w gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **12.2 FPL/2023/353 – Cais llawn ar gyfer codi 54 o anheddau newydd, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir ger Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu'r ardal, diogelwch y briffordd a phryderon lleol.

### ***Siaradwr Cyhoeddus***

Gan siarad i **gefnogi**'r cais, dywedodd Asiant yr ymgeisydd, fod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i ddatblygu'r safle ac mae'r cais hwn gan Clwyd Alyn ar gyfer codi 54 o anheddau yn cynnwys 4 byngalo dwy ystafell wely, 1 byngalo dwy ystafell wely ac 1 byngalo tair ystafell wely gyda'r ddau yn hygyrch i gadeiriau olwyn, 10 annedd dwy ystafell wely, 12 annedd tair ystafell wely, 6 annedd pedair ystafell wely ac 20 fflat un ystafell wely. Mae nifer yr anheddau yn uwch na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, ond mae hyn oherwydd bod y cais hwn yn cynnig cartrefi a fflatiau llai i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy. Mae'r safle o fewn ffin datblygu Caergybi ac mae wedi'i ddynodi ar gyfer datblygu tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r CDLI ar y Cyd yn amcangyfrif bod y safle yn addas ar gyfer 53 o unedau (un yn llai na'r cynnig hwn). Felly, mae'r cais hwn yn cydymffurfio â'r CDLI ar y Cyd ac yn gwneud gwell defnydd o'r safle na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'n bwysig nodi, er bod y safle wedi'i ddynodi'n safle preswyl sy'n gofyn am ganran fach yn unig o dai fforddiadwy, y bydd pob un o'r 54 uned a ddarperir gan Clwyd Alyn bellach yn fforddiadwy, sy'n llawer uwch na'r hyn sy'n ofynnol yn ôl y polisi. Felly, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion polisi TAI 15 gan ei fod yn darparu unedau fforddiadwy ar y safle. Mae'n amlwg o'r ffigurau bod angen lleol am unedau 1, 2 a 3 ystafell wely. Felly, mae'r amrywiaeth tai arfaethedig yn darparu mwy o unedau 1, 2 a 3 ystafell wely i ddiwallu'r angen penodol hwn. Fodd bynnag, mae'r datblygiad hefyd yn cynnig unedau 4 ystafell wely i ddarparu amrywiaeth briodol ar gyfer y safle/ardal. Bydd yr amrywiaeth tai arfaethedig yn helpu i ddiwallu'r angen a nodwyd yng Nghaergybi ar gyfer fflatiau, byngalos ac anheddau pedair ystafell wely, gan gynnwys tai arbenigol. Dylid nodi bod sylwadau wedi'u derbyn mewn perthynas â bioamrywiaeth a bod angen cynnig gwelliannau er gwaethaf y caniatâd cynllunio presennol. Er mwyn rhoi sylw i'r materion bioamrywiaeth mae 15 o flychau adar a 15 o flychau ar gyfer y wennol ddu yn cael eu cynnig yn ogystal â gwrychoedd newydd a dolydd blodau gwyllt a phorfa ar hyd y terfyn - bydd hyn yn darparu mannau agored o ansawdd uchel. Mae taliad ariannol am welliannau bioamrywiaeth yng Nghaergybi a Phorthdafarch hefyd yn cael ei gynnig. Un mater sy'n cael ei godi'n aml wrth ystyried ceisiadau cynllunio yn y lleoliad hwn yw diogelwch y briffordd - mae hyn wedi cael ei ystyried yn fanwl wrth ystyried ceisiadau blaenorol yn ogystal â'r un yma. Cafodd y cais blaenorol ei gymeradwyo yn dilyn apêl gyda chostau'n cael eu dyfarnu i'r ymgeisydd gan nad oedd sail dros wrthod oherwydd pryderon traffig. Er bod hwn yn gais am ragor o unedau, bydd yr unedau'n llai (gan gynnwys 20 fflat un ystafell wely) felly ni fydd cynnydd mewn traffig, a rhaid nodi bod y CDLI ar y Cyd yn cynnig yr un nifer o unedau ar y safle. Yn dilyn asesiad mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y datblygiad yn dderbyniol a chynigir gwelliannau i gerddwyr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli ar safle dynodedig (T11) o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaeth PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi cynllunio TAI 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd yn bodoli yn yr anheddiad ac nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg. Yn ôl Polisi TAI 15 rhaid i ran o'r datblygiad gael ei ddarparu at ddibenion tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn cyfateb i 10% o'r cyfanswm o unedau sy'n cyfateb i 5.4 uned. Mae'r cynllun yn cynnig 6 annedd fforddiadwy, ac mae hyn yn cydymffurfio â pholisi TAI 15. Fodd bynnag, gan mai tai Clwyd Alun yw'r tai hyn, bydd 100% o'r datblygiad yn dai cymdeithasol ond byddant yn destun cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau y bydd 6 eiddo yn fforddiadwy. Adroddodd ymhellach ei bod yn bwysig nodi bod cais am 32 o anheddau'r farchnad agored a 4 annedd fforddiadwy wedi'i wrthod oherwydd pryderon yn ymwneud â'r briffordd. Llwyddodd yr ymgeisydd i apelio yn erbyn y penderfyniad a dyfarnwyd costau iddo ym mis Awst 2021. Y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais gan y Pwyllgor oedd y byddai traffig ychwanegol yn sgil y cynnig yn arwain at dagfeydd ar Ffordd Porthdafarch rhwng Tan yr Efail a Ffordd Kingsland a fyddai'n rhwystro llif y traffig a diogelwch y briffordd. Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ar sylwadau'r Arolygiaeth Gynllunio o ran y penderfyniad apêl i'r Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Keith Roberts, Aelod Lleol fod llawer iawn o ddatblygu o fewn safle'r cais a bod problemau traffig yn broblem yn ardal Kingsland. Mynegwyd pryderon lleol ynghylch y datblygiad hwn gan drigolion ystâd bresennol Cae Rhos. Mae dwysedd uchel o dai yn yr ardal hon o Gaergybi a hon yw'r brif ffordd am Ynys Cybi. Mae problemau parcio a thraffig eisoes yn yr ardal ac mae'r trigolion yn gorfod parcio ar ochr y ffordd, sy'n golygu bod llif traffig dwy ffordd eisoes yn broblem yn yr ardal. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts p'un ai y gellid cynnal cynllun Rheoli Traffig i edrych ar broblemau traffig a dywedodd fod angen ymweld â'r safle.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i ddynodi'n safle datblygu ar gyfer 53 uned o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Yn ystod y broses apelio, cyflogodd yr ymgeisydd SMP i gynnal arolwg a chafodd ei gyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio. Yn ystod y broses apelio, penododd y Cyngor Arup i asesu'r ffordd. Yn anffodus, ni allai Arup anghytuno â chasgliadau SMP, a daeth yr Arolygydd Cynllunio i'r casgliad bod yr asesiad traffig yn dderbyniol. Nododd y byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod y cais heb dystiolaeth gref i'r gwrthwyneb ynglŷn â'r effaith ar y rhwydwaith priffordd yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fod problemau traffig sylweddol yn yr ardal yma o Gaergybi gan fod y ffyrdd yn gul. Fodd bynnag, derbyniodd fod angen amrywiaeth o ran datblygiadau tai, ond nid yw pobl yn gallu fforddio prynu a rhentu eiddo oherwydd y meini prawf ynghylch fforddiadwyedd. Holodd a all meddygfeydd ac ysgolion lleol ddarparu ar gyfer y preswylwyr ychwanegol o ddatblygiad o'r fath.

Mewn ymateb, atgoffodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai tai cymdeithasol yw 100% o'r datblygiad gan Clwyd Alun. Nododd fod dros 900 o bobl ar y rhestr aros am dŷ. Mewn ymateb i'r sylwadau ynghylch a allai meddygfeydd ac ysgolion ymdopi â phobl ychwanegol yn sgil y datblygiad, dywedodd nad oedd

gwrthwynebiad wedi dod i law yn ystod y broses ymgynghori gyda'r ymgynghoreion statudol.

Ailadroddodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y pryderon ynghylch y problemau traffig yn ardal y datblygiad hwn a bod angen ymchwilio i'r seilwaith priffyrdd. Holodd a oedd angen i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod ymweliad safle eisoes wedi ei gynnal i'r safle hwn ac nad oedd yn ystyried bod angen ailymweld â'r safle. Dywedodd fod y safle wedi ei nodi fel tir datblygu.

Yn dilyn pleidlais fe gytunodd y Pwyllgor i beidio ag ailymweld â'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd John I Jones y cynnig i'w gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i'w wrthod.

Yn dilyn y bleidlais roedd 9 o blaid y cais a 2 yn ei erbyn.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig a chytundeb 106 i sicrhau tai fforddiadwy.**

**12.3 FPL/2020/104 - Cais llawn ar gyfer gosod system rheoli dŵr wyneb oddi ar y safle er mwyn gwasanaethu'r datblygiad preswyl cyfagos a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 31C170E (Cais llawn ar gyfer codi 16 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr) ar dir gyferbyn ag Ystâd Tŷ'n Llain, Llanfairpwll**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r tir yn eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynllun draenio a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio cyfeirnod 31C170E i'w leoli yn y cae i'r de-ddwyrain i safle'r cais presennol mewn cae amaethyddol gwag wrth ymyl Hen Lôn Dyfnia. Yn dilyn archwiliadau pellach gan y datblygwyr, gwelwyd nad oedd y cynllun draenio dŵr wyneb a gafodd ei gymeradwyo yn addas i'r lleoliad a gymeradwywyd, gan fod y cynnig yn amharu ar brif bibell ddŵr. Dywedodd y datblygwr nad oedd y brif bibell ddŵr wedi cael ei lleoli'n briodol ar y mapiau gwasanaeth cyfleustodau. Mae'r cais presennol ar gyfer darparu system draenio dŵr wyneb oddi ar y safle. Bydd dŵr o'r ystâd ddiwydiannol yn llifo i danciau, a phan fydd y tanciau'n gorlifo, bydd y dŵr yn cael ei ddraenio i'r draen presennol yn y tir fydd yn llifo i geuffos sy'n rhedeg cyfochr â phriffordd yr A55. Yn wreiddiol roedd Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru yn gwrthwynebu'r cais oherwydd y pryderon y byddai dŵr yn draenio i'r draen yn y tir ac i'w ceuffos ar yr A55. Fodd bynnag, yn ystod trafodaethau hir a chyfarfodydd dros sawl blwyddyn, mae Asiantaeth Cefnffyrdd

Gogledd a Chanolbarth Cymru wedi cadarnhau bod y system ddraenio'n dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.4 FPL/2023/364 – Cais llawn i dynnu'r twnnel polythen presennol, codi adeilad cymunedol newydd i'w ddefnyddio gan y gymuned a'r ysgol, chodi ffensys a chreu ardal barcio newydd yn Ysgol Gymraeg Morswyn, Ffordd Cyttir, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol a pherchnogion y tir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn safle Ysgol Gymraeg Morswyn sydd gerllaw Ffordd Cyttir yn nhref Caergybi. Mae'r safle presennol yn ardal o borfa ger Ffordd Cyttir ac yn ardal o borfa o fewn cwrtail yr ysgol lle mae twnnel polythen ar hyn o bryd. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cael gwared ar y twnnel polythen, codi adeilad cymunedol newydd i'w ddefnyddio gan y gymuned a'r ysgol, codi ffens a chreu ardal barcio newydd. Ystyrir bod dyluniad yr adeilad cymunedol yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ysgol bresennol. Bydd gan yr ardal barcio newydd le i 11 cerbyd barcio a bydd llwybrau i gerddwyr a chroesfannau ynghyd ag arwyddion hefyd yn rhan o'r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd a Dŵr Cymru ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i'w gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.5 VAR/2024/31 - Cais o dan Adran 73A er mwyn diwygio amod (18) (cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd yr ystâd yn y dyfodol) er mwyn cyflwyno'r wybodaeth ar ôl dechrau datblygu'r safle ac amod (22b) (adroddiad o waith archeolegol) er mwyn darparu'r wybodaeth o fewn 18 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol o ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd) ar dir ger Ystâd Bryn Glas, Brynsiencyn**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais cychwynnol ar y safle FPL/2022/46, wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor ym mis Gorffennaf 2022.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (18) a (22b) o ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 er mwyn darparu'r wybodaeth y tu hwnt i'r amserlen a bennir gan yr amodau. Mae'r Awdurdod



Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ryddhau amod (18) ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) wedi cytuno i ryddhau a diwygio amod (22b).

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig i'w gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

### **12.6 FPL/2024/66 – Cais llawn i godi sied amaethyddol ym Mryncelli Ddu, Llanddaniel**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol yn sgil pryderon mewn perthynas â graddfa'r sied a'i heffaith ar yr amgylchedd, gyda phryderon penodol yn ymwneud â'r Afon Braint.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, Aelod Lleol i'r Pwyllgor eu bod yn ymweld â'r safle gan fod gan y Cyngor Cymuned bryderon ynghylch draenio ac am fod y sied yn uwch na'r disgwyl. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i ymweld â'r safle.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd (effaith weledol a materion draenio).**

## **13 MATERION ERAILL**

**13.1 MAO/2024/4 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2022/53 er mwyn diwygio'r deunyddiau gorffenedig yng Nghae Braenar, Penrhos, Caergybi**

Hysbyswyd y Pwyllgor bod y cais am fân newidiadau wedi cael ei gymeradwyo ar 14 Mehefin er mwyn diwygio'r deunyddiau gorffenedig.

**13.2 Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer adeiladu 10 annedd ynghyd â darparu gwybodaeth i ryddhau amod (05) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), amod (06) (Trefniadau Mynedfa) ac amod (09) (Prif Bibell Ddŵr) o ganiatâd cynllunio OP/2021/10 yn Nhŷ'n y Ffynnon, Llannerch-y-medd.**

Hysbyswyd y Pwyllgor bod y cais Materion a Gadwyd yn ôl wedi cael ei gymeradwyo ar 7 Mehefin, 2024.

**13.3 MAO/2024/7 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi cael ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2020/71 er mwyn diwygio dyluniad yn Nhre Angharad, Bodedern.**

Hysbyswyd y Pwyllgor bod y cais am fân newidiadau wedi cael ei gymeradwyo ar 3 Gorffennaf, 2024 er mwyn diwygio deunydd y gorffeniad.

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR  
CADEIRYDD**