

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor a thrwy Zoom ar 6 Tachwedd 2024

<b>YN BRESENNOL:</b>	Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) (Yn y Gadair) Cynghorydd Neville Evans (Is-gadeirydd y cyfarfod hwn yn unig)  Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John Ifan Jones, Robert Ll. Jones, Dafydd Roberts, Alwen Watkin, Robin Williams.  Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Douglas Fowlie (ar gyfer cais 12.4), Dyfed Wyn Jones a Sonia Williams (ar gyfer cais 7.1), Alun Roberts (ar gyfer cais 7.2)
<b>WRTH LAW:</b>	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR) Cyfreithiwr Cynllunio (LMS) Swyddog Pwyllgor (ATH) Swyddog Gweddarlledu (FT)
<b>YMDDIHEURIADAU:</b>	Y Cynghorwyr Jackie Lewis a Ken Taylor
<b>HEFYD YN BRESENNOL:</b>	Y Cynghorwyr Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid yn yr Hinsawdd), Kenneth Hughes, Aled M. Jones, Derek Owen, Ieuan Williams (ar gyfer rhan o'r cyfarfod), Owain Rowlands (Swyddog Cynllunio), Cai Gruffydd (Cynorthwy-ydd Cynllunio), Elena White (Rheolwr Systemau Busnes)

---

Yn absenoldeb y Cadeirydd, y Cynghorydd Ken Taylor, cadeiriwyd y cyfarfod gan yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Glyn Haynes.

### 1 YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorwyr Jackie Lewis a Ken Taylor.

### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes fod ganddo ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 7.2 ar yr agenda ac nid oedd yn bresennol pan ystyriwyd y materion hynny.

### 3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### 4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 23 Hydref 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

## 5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 7.2.

Ar y pwynt hwn yn y drafodaeth gwnaed cais gan y Cadeirydd i enwebu aelod o'r Pwyllgor i fod yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams enw Cynghorydd Dafydd Roberts ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Jeff Evans. Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y Cynghorydd Neville Evans ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Robin Williams a dynnodd ei gynnig gwreiddiol yn ôl.

Etholwyd y Cynghorydd Neville Evans yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## 6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

## 7 CEISIADAU'N CODI

### **7.1 FPL/2024/76 – Cais llawn i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro hawl tramwy cyhoeddus, creu bwnd tirweddu, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar dir i'r Gogledd o ystâd Y Garnedd, Llanfairpwll**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2024, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 23 Hydref 2024.

*Ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cyfarfod tra bod aelodau'n trafod ac yn pleidleisio ar y mater. Cadeiriwyd yr eitem gan y Cynghorydd Neville Evans, Is-gadeirydd y cyfarfod.*

### *Siaradwr Cyhoeddus*

Siaradodd Sioned Edwards, Cadnant Planning i gefnogi'r cais gan ddweud y byddai'r tai arfaethedig yn cael eu datblygu gan DU Construction ar ran Cymdeithas Tai Clwyd Alyn a fyddai'n berchen ar yr eiddo. Byddai pob un o'r 27 annedd yn fforddiadwy a byddent ar gael i'w rhentu ar sail fforddiadwy. Ni fyddai'r anheddau ar gael i'w gwerthu ond byddent yn parhau i fod ym mherchnogaeth Cymdeithas Tai Clwyd Alyn. Mae safle'r cais y tu allan ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Llanfairpwll ac o'r herwydd caiff ei asesu fel safle eithriedig dan Bolisi TAI 16 sy'n cefnogi ceisiadau am dai fforddiadwy y tu allan ond gerllaw ffiniau aneddiadau ar yr amod eu bod hefyd yn diwallu angen lleol am dai na ellir ei ddiwallu fel arall ar safleoedd o fewn y ffin o fewn amserlen resymol. Yn ystod oes y CDLI o 2011 hyd heddiw, datblygwyd dau dŷ fforddiadwy yn Llanfairpwll ac ar hyn o bryd nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw dai fforddiadwy ychwanegol yn y pentref. Mae ffigyrau anghenion tai ar gyfer Llanfairpwll yn dangos angen sylweddol am dai ac mae'r diffyg tai fforddiadwy a ddarparwyd dros y 13 mlynedd diwethaf yn ogystal â chynnydd ym mhrisiau tai a chynnydd bach mewn cyflogau wedi cyfrannu ato. Mae'r angen am dai fforddiadwy yn enwedig unedau dwy a thair ystafell wely yn cynyddu fesul blwyddyn fel y dengys data tai Gwasanaeth Tai'r Cyngor a'r Asesiad Anghenion Tai a gynhaliwyd gan yr Hwylusydd Tai

Gwledig yn 2021. Byddai'r cynnig a'r cymysgedd o unedau tai y bwriedir eu codi'n gwneud cyfraniad sylweddol tuag at ddiwallu'r angen hwn am dai.

Cyfeiriodd Ms Edwards at ystyriaethau traffig gan gadarnhau bod trafodaethau helaeth wedi'u cynnal gyda'r Adran Priffyrdd cyn ac yn ystod y cyfnod ymgysylltu gyda mynediad drwy ystâd y Garnedd wedi cael ei drafod i ddechrau yn 2020. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau mewn egwyddor i'r cynnig o safbwynt priffyrdd a thraffig. Mae Llanfairpwll yn lleoliad hawdd ei gyrraedd o ran trafndiaeth gyhoeddus ac mae safle'r cais o fewn pellter cerdded i gyfleusterau lleol. Mae'r Adroddiad Traffig a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau nad oes unrhyw ddamweiniau wedi'u cofnodi yn nalgylch y safle yn ystod y pum mlynedd diwethaf ac ni fyddai cynnydd sylweddol mewn symudiadau traffig o ganlyniad i'r cynnig. Felly ni ddisgwylir unrhyw effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Oherwydd bod y cynnig yn agos at yr A55, mae'r cais yn cynnwys mesurau i liniaru effeithiau sŵn o'r wibffordd. Aseswyd hyn gan Swyddog Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor a gan Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau ar y sail hon. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys cyfraniad o tua £13k tuag at fannau agored ac ardal chwarae i blant.

Daeth Ms Edwards â'i sylwadau i ben drwy ddweud bod angen dybryd am dai fforddiadwy ledled Cymru gan gynnwys Ynys Môn yn enwedig i bobl leol a phobl ifanc. Mae Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i ddatblygu 20,000 o dai fforddiadwy yng Nghymru dros oes y Senedd rhwng 2021 a 2026. Mae Cymdeithas Tai Clwyd Alyn yn gweithio'n galed i gyfrannu tuag at gyrraedd y targed hwn ac mae cyfrifoldeb ar bawb yn y siambr i ddatblygu tai fforddiadwy a mynd i'r afael ag anghenion tai pobl leol. Byddai'r cynnig yn gam ymlaen i ddarparu tai fforddiadwy yn Llanfairpwll.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys 4 fflat un ystafell wely, 14 tŷ dwy ystafell wely, 6 tŷ tair ystafell wely a 3 tŷ pedair ystafell wely. Gwrthodwyd cais blaenorol ym mis Mawrth 2023 oherwydd gwrthwynebiadau gan yr Awdurdod Priffyrdd a SAB i'r dull arfaethedig o waredu dŵr wyneb o'r safle trwy gysylltiad â system Priffyrdd yr Awdurdod Lleol. Mae'r mater hwn wedi cael ei ddatrys ers hynny ac mae'r cynllun presennol yn bwriadu gollwng dŵr wyneb i gwrs dŵr i'r de-ddwyrain o'r safle ger tir pêl-droed Maes Eilian.

Mae safle'r cais y tu allan ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Llanfairpwll a gellir ei ystyried fel safle eithriedig o dan Bolisi TAI 16 sy'n cefnogi cynigion ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ar safleoedd o'r fath lle gellir dangos bod angen wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir eu darparu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu. Mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal a bod 17 o bobl/teuluoedd ar y gofrestr tai cymdeithasol wedi nodi Llanfairpwll fel eu dewis cyntaf, bod 23 o bobl/teuluoedd ar gofrestr Tai Teg ar gyfer cartref fforddiadwy yn Llanfairpwll a bod 128 o bobl/teuluoedd eraill wedi nodi Llanfairpwll fel dewis arall ar gyfer tŷ fforddiadwy. Y lefel ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llanfairpwll dros gyfnod y Cynllun yw 82 uned ac yn ystod y cyfnod 2011 i 2023 mae cyfanswm o 65 uned wedi eu cwblhau yn Llanfairpwll gyda 10 uned yn y banc tir safleoedd ar hap. Er y byddai'r datblygiad arfaethedig yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llanfairpwll mae diffyg o 291 uned mewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol ar draws yr Ynys sy'n golygu y gellir cefnogi'r cam o gymeradwyo'r safle hwn oherwydd y ddarpariaeth ddangosol yn y categori Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Yn ogystal â hyn, o ran dwysedd, mae'r datblygiad, sef 30 uned yr hectar, yn unol â Pholisi PCYFF 2 mewn perthynas â defnydd effeithiol o dir.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at ystyriaethau priffyrdd a chadarnhaodd fod y ddarpariaeth barcio arfaethedig o 57 o leoedd gan gynnwys lle parcio i ymwelwyr yn cydymffurfio â safonau parcio. Mae'r mynediad drwy ystâd Y Garnedd yn cael ei ystyried yn ddigonol gyda lle i ddau gar basio'n ddiogel heb fod angen system flaenoriaeth. Ni

chyflwynwyd asesiad o effaith traffig gyda'r cais hwn na'r cais blaenorol oherwydd bod lefel y traffig a gynhyrchir ymhell islaw'r trothwy sydd ei angen i gynnal asesiad o'r fath. Mae adroddiad trafndiaeth sy'n cyd-fynd â'r cais yn dangos y byddai'r cynnig yn creu 14 o symudiadau traffig ychwanegol i mewn ac allan o'r ystâd yn ystod oriau brig y bore a'r prynhawn sy'n cyfateb i un symudiad traffig ychwanegol bob 4 i 5 munud ar adegau prysur. Mae'r Adran Priffyrdd yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn ddibynnol ar osod amodau. Gan fod safle'r cais yn agos at wibffordd yr A55, cyflwynwyd Asesiad Ansawdd Aer ac Asesiad Effaith Sŵn gyda'r cais ac mae'r rheini wedi'u hadolygu gan Adran Iechyd yr Amgylchedd. Ni chodwyd unrhyw bryderon yn amodol ar weithredu'r mesurau lliniaru y cyfeirir atynt yn yr adroddiad gan gynnwys ffens acwstig a bwnd, ffenestri gwell a dulliau awyru eraill. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad, cynllun, graddfa a thirwedd ac ni fydd yn effeithio ar breifatrwydd ac amwynderau meddianwyr yr eiddo preswyl gerllaw gan fod digon o bellter rhwng yr anheddau arfaethedig a'r anheddau presennol yn Y Garnedd. Bydd hefyd yn ofynnol i'r datblygwr gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig i ddangos sut y bydd yr effeithiau yn ystod y cyfnod adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru.

Mae ffin safle'r cais yn rhannol o fewn parth C2 yn unol â'r Mapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â TAN 15 - Datblygu a Pherygl Llifogydd a dangosir hefyd ei fod yn rhannol o fewn parthau 2 a 3 yn ôl y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi mai'r unig elfen o'r safle/cynnig yn y parth llifogydd a nodwyd yw'r beipen draenio dŵr wyneb ac maent yn fodlon bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel y'i cyflwynwyd yn ddigonol i ddangos nad yw'r cynnig mewn perygl o afon Rhyd Eilian gerllaw.

O ran materion eraill, mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw gyfraniad tuag at gyfleusterau addysg gan fod digon o gapasiti o fewn yr ysgolion cynradd ac uwchradd lleol. Gan fod y cynnig yn cynnwys 27 annedd mae Polisi ISA 5 ynghylch darparu mannau agored mewn datblygiadau tai newydd yn gymwys. O'r herwydd ac yn dilyn asesiad, bydd yn ofynnol i'r datblygwr dalu cyfanswm o £12,902.19 tuag at ddarparu cyfleusterau chwaraeon awyr agored a man chwarae gyda chyfarpar i blant. Mae safle'r cais yn cael ei ddsbarthu'n rhannol fel tir o ansawdd amaethyddol Gradd 2. Fodd bynnag, mae'n hollbwysig bod y datblygiad yn darparu tai fforddiadwy a chan fod yr ardal o dir dan sylw yn fach ac wedi'i lleoli rhwng datblygiad preswyl a gwibffordd yr A55 ni ystyrir y byddai colli'r tir hwn yn cael effaith negyddol ar weithgareddau amaethyddol yn yr ardal gan mai dim ond fel tir pori y gellir ei ddefnyddio, sy'n bosibl ar y rhan fwyaf o wahanol diroedd.

Daeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r casgliad, gan gadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol ac yn ddibynnol ar amodau a chytundeb Adran 106, mai'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Soniodd y Cynghorydd Sonia Williams, Aelod Lleol am y pryderon ynghylch y datblygiad arfaethedig o safbwynt ecolegol, traffig, sŵn a llifogydd. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y cynnig yn golygu y collir 1.6 hectar o dir glas gwerthfawr sy'n cynnal bywyd gwyllt lleol na fydd byth yn dychwelyd os caiff ei ddadleoli, yn enwedig yn sgil y tarfu ychwanegol gan waith adeiladu a charthffosiaeth. Cynhaliwyd yr asesiadau amgylcheddol a oedd i fod i werthuso'r effeithiau hyn y tu allan i'r tymor yn hytrach nag yn ystod y cyfnod prysuraf o fis Mai i fis Medi. Cododd amheuan ynghylch pa mor ddigonol yw'r ffens acwstig arfaethedig i liniaru llygredd sŵn o'r A55 a oedd yn amlwg yn ystod yr ymweliad â'r safle. Tynnodd sylw at y problemau llifogydd yn Llanfairpwll gyda phryderon wedi cael eu codi yn ddiweddar gan gartref preswyl yr henoed ynghylch problemau carthffosiaeth yn yr ardal a chyfeiriodd at broblemau traffig yn Llanfair o ran lefel y traffig a goryrru ac at y ffaith nad oedd neb wedi asesu'r mater mewn gwirionedd. Cododd gwestiynau am fynediad i'r datblygiad arfaethedig a ph'un ai a oedd yn ddigon llydan i ddwy fan allu pasio ei gilydd. Nid yw'n ymddangos bod maint y gwrthwynebiad i'r datblygiad hwn yn lleol fel yr adlewyrchir mewn sylwadau, e-byst a deiseb gyda llofnodion 1000+ yn cael sylw llawn gan yr adroddiad. Mae'r lleoliad, yn ei

barn hi, yn peri gormod o risgiau o ran yr amgylchedd, seilwaith a logisteg i gyfiawnhau'r datblygiad gyda phryderon ar sawl sail yn cynnwys dadleoli bywyd gwyllt, perygl llifogydd, tagfeydd traffig, allyriadau CO2 a sŵn. Dywedodd ei bod yn gwbl ymwybodol o'r angen am dai fforddiadwy ond nad yw ychwanegu'r gair fforddiadwy at rywbeth sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu yn ei gwneud hi'n synhwyrol rhoi tai yno. Gofynnodd i'r pwyllgor ystyried yn ofalus y pryderon a godwyd ac i ddod i'r casgliad nad y cynnig hwn yw'r ateb i'r broblem tai fforddiadwy yn Llanfairpwll.

Dywedodd y Cynghorydd Dyfed Wyn Jones, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod wedi dweud wrth y pwyllgor ei fod yn gwrthwynebu'r cynnig ar sail lleoliad, nôl ym mis Mawrth 2023. Cydnabu ei bod yn bwysig darparu cartrefi fforddiadwy ond roedd yn parhau i bryderu am leoliad safle'r cais sy'n agos at wibffordd yr A55 gan wybod y lefelau sŵn y gellir eu cynhyrchu er gwaethaf y mesurau lliniaru arfaethedig. Credai fod dyletswydd ar aelodau i ystyried amwynderau'r bobl a fyddai'n byw yn y tai hyn. Mae'n rhaid i ddatblygiadau tai fod yn y lle iawn a rhaid i ddatblygwyr ystyried hyn. Mae'r mynediad hefyd yn destun pryder ac er y gallai fod yn ddigonol, nid yw'n ymarferol ar gyfer 27 o dai. Gofynnodd i'r aelodau feddwl am y lleoliad ac ystyried a yw'n briodol ai peidio ac i gofio'r ymweliad â'r safle.

Wrth ymateb i'r pwyntiau a wnaed gan yr Aelodau Lleol, ailadroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio eu bod wedi ymgynghori ag Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor ynghyd â Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch materion ecoleg a bod mesurau lliniaru wedi'u nodi. Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon â'r Asesiad o Effaith Sŵn a'r mesurau lliniaru a gynigiwyd gan gynnwys ffens acwstig sy'n rhwystr effeithiol. Nid oes gan ystadau tai eraill yn Llanfairpwll ger yr A55 unrhyw fesurau lliniaru o'r fath. Nid yw safle'r cais o fewn parth llifogydd, nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiadau a bydd angen cymeradwyaeth SAB. Cadarnhaodd yr arolwg trafndiaeth nad yw'r symudiadau traffig ychwanegol a grëwyd gan y cynnig yn creu effaith andwyol. Gellir ystyried safle'r cais sydd gerllaw ffin ddatblygu Llanfairpwll fel safle eithriedig o dan Bolisi TAI 16. Mae'r tir dan sylw yn cael ei ddefnyddio fel tir pori ac ni ystyrir y byddai ei golli'n effeithio ar ffermio yn yr ardal. Mae'n rhaid ystyried y cais fel y'i cyflwynir heb unrhyw ystyriaeth i leoliadau eraill.

Chwaraeodd y Cynghorydd Robin Williams, a oedd hefyd yn Aelod Lleol, glip o'r ymweliad safle i ddangos y sŵn cefndir o wibffordd yr A55 lle'r oedd aelodau wedi ymgynnull gyferbyn ag eiddo yn ystâd Y Garnedd. Byddai lefel y sŵn hyd yn oed yn uwch i ddeiliaid unrhyw un o'r eiddo arfaethedig sy'n ffinio â'r wibffordd. Holodd a fyddai'r mesurau lliniaru a ddisgrifir yn effeithiol gan fod sŵn yn cario ymhell a chredai y byddai'r effeithiau'n ofnadwy i'r eiddo hynny yn enwedig ar adegau prysur. Mae'r amodau y byddent yn byw oddi tanynt yn rhywbeth y mae angen i'r Pwyllgor feddwl amdano. Mae angen ystyried trigolion Y Garnedd hefyd a fyddai'n cael eu heffeithio gan y symudiadau traffig ychwanegol a gynhyrchir gan 27 eiddo gyda 57 o leoedd parcio yn enwedig gan fod y defnydd o geir bellach yn llawer mwy na phan adeiladwyd ystâd Y Garnedd. Mae'r cwmni a gynhaliodd yr asesiad trafndiaeth yn ystyried safleoedd tebyg o amgylch y DU ac mae rhestr o safleoedd o'r fath wedi'i chynnwys yn yr adroddiad asesu. Fodd bynnag, mae'r safleoedd hyn mewn lleoliadau gwahanol iawn i Lanfairpwll ac yn cynnwys datblygiadau llawer mwy. Maen nhw mewn mannau lle mae gwell cysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus a chredai ei fod yn ffôl meddwl y buasai pobl yn dewis defnyddio trafndiaeth gyhoeddus yn lleol pan oedd yn well gan bobl ddefnyddio ceir. Felly, ni ddylid rhoi gormod o bwys ar y ffigurau ar gyfer symudiadau traffig. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams ymhellach at e-bost a gafodd gan un o'i etholwyr ynghylch materion traffig a pharcio ar hyd Ffordd Penmynydd i ystâd Y Garnedd, gan ddyfynnu, ac sy'n dangos pa mor broblemus yw'r ffordd o siop tecawê Llyn Ceirw ymlaen a pham fod angen arolwg traffig llawn. Cynigiodd wrthod y cais a chafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at benderfyniad Llywodraeth Cymru fod angen adeiladu 20,000 o dai fforddiadwy yng Nghymru erbyn diwedd tymor presennol y Senedd a

bod disgwyl i Ynys Môn gyfrannu atynt. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o gartrefi y mae taer angen amdanynt ac fe gwestiynodd a yw effeithiau'r cynnig yn rhai sy'n cyfiawnhau gwrthod y cyfle i godi 27 o dai fforddiadwy yn yr ardal. Cyfeiriodd at ei brofiad ei hun o fyw am flynyddoedd lawer ger cyffordd brysur ac nid oedd yn credu bod lefelau'r swm yn y datblygiad arfaethedig yn rheswm dros wrthod y cyfle iddo gael cartref ac nid oedd yn credu y byddai hynny'n bwysig chwaith i unrhyw un sydd angen cartref yn yr ardal hon. Roedd hefyd yn credu y byddai penderfyniad i wrthod y cais yn cael ei apelio ac y byddai'r apêl yn debygol o gael ei chadarnhau gyda chostau posibl i'r Cyngor. Mae'r holl faterion a nodwyd wedi cael sylw gan fodloni'r cyrff statudol ac felly roedd yn hapus i gynnig y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R. Llewelyn Jones.

Wrth ymateb i'r Cynghorydd Robin Williams, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr asesiad trafndiaeth yn seiliedig ar fethodoleg genedlaethol sydd yr un peth ar gyfer pob safle. Nid yw materion parcio ar Ffordd Penmynydd yn berthnasol i'r cynnig gan na fydd yn gwaethygu'r materion presennol ac ni ddylai hyn gael effaith ar y cais hwn. Mae angen tai fforddiadwy yn Llanfairpwll fel y cadarnheir gan y data ac mae'n debygol y byddai penderfyniad i wrthod y cais yn cael ei wyrdroi ar apêl. Mewn ymateb i gwestiwn pellach gan y Cynghorydd John Ifan Jones ynglŷn â'r â'r ffaith bod dwysedd y datblygiad ddwywaith o gymharu ag ystâd Y Garnedd ar gyfer llain o dir o'r un maint pan fo Polisi Tai 16 yn nodi bod yn rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig, sef 30 uned yr hectar yn gwneud defnydd effeithiol o dir yn unol â gofynion Polisi PCYFF 2. Yn ogystal â hyn, mae Polisi TAI 16 yn nodi bod yn rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach oni ellir dangos yn glir bod angen safle mwy. O ystyried maint Llanfairpwll a'r angen sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy yn yr ardal, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 16.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, pleidleisiwyd dros gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, o bum pleidlais i bedair.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn ddibynnod ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau y darperir tai fforddiadwy ac y cyfrannir man agored.**

**7.2 FPL/2024/105 - Cais llawn i godi 30 o anheddau preswyl (100% o unedau tai fforddiadwy), newidiadau i'r fynedfa bresennol, creu mynedfa newydd a ffordd fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r gogledd-ddwyrain o Gwêl y Llan, Llandegfan**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2024, penderfynodd y pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad ar 23 Hydref 2024.

*Ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cyfarfod tra bod aelodau'n trafod ac yn pleidleisio ar y mater. Cadeiriwyd yr eitem gan y Cynghorydd Neville Evans, Is-gadeirydd y cyfarfod.*

*Siaradwyr Cyhoeddus*

Siaradodd Alun Foulkes, Clerc Cyngor Cymuned Cwm Cadnant yn erbyn y cais a chyfeiriodd at y tir dan sylw gan ddweud ei fod y tu allan i ffin anheddiad Llandegfan ac yn hytrach na chwblhau datblygu at ffin yr anheddiad mae'r cynnig yn ehangu datblygiad trefol ar safle maes glas. Siaradodd am yr effaith ar nodweddion tirwedd a chynefinoedd gan ddweud bod yr angen i adeiladu pantiau dŵr wyneb a'r sylfaen cysylltiedig yn effaith arall yn sgil y datblygiad ar gefn gwlad agored. Dywedodd ei fod yn sylwi nad oedd unrhyw sylwadau ynghylch newid llwybr y llinell bŵer sy'n croesi'r safle a allai arwain at darfu

pellach ar dirwedd a chynefinoedd. Pe bai'n cael ei gymeradwyo gallai'r cynnig hefyd arwain at sawl mater bioamrywiaeth gan gynnwys effaith ar symudiadau ystlumod a phrofiad o awyr dywyll. Os caniateir y datblygiad, rhaid cytuno ar fanylion unrhyw welliannau bioamrywiaeth ymlaen llaw a dylid defnyddio rhywogaethau coed brodorol mewn unrhyw waith tirweddu. Fodd bynnag, y prif bryder yw materion priffyrdd a mynediad fel y manylir mewn llythyr at yr Adran Gynllunio. Nid yw'r ffordd gefn yn addas ar gyfer llwythi llydan ac erbyn hyn mae rampiau ar y brif ffordd ger yr ysgol ac ar ystad Gwêl Eryri.

Siaradodd Sioned Edwards, Cadnant Planning i gefnogi'r cais gan ddweud y byddai'r tai arfaethedig yn cael eu datblygu gan DU Construction ar ran Cymdeithas Tai Clwyd Alyn. Byddai pob un o'r 30 uned yn fforddiadwy, a disgwylir i'r mwyafrif fod ar gael ar sail rhent cymdeithasol gyda'r posibilrwydd y bydd rhai'n dai canolradd. Mae'n amlwg bod angen tai fforddiadwy yn Llandegfan fel y cefnogir gan ddata Gwasanaethau Tai'r Cyngor a'r arolwg tai a gynhaliwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig a Chyngor Cymuned Cwm Cadnant yn 2021. Ychydig iawn o gyfleoedd a fu i ddatblygu tai fforddiadwy o fewn ffin ddatblygu'r pentref. Dros oes y CDLI o 2011 hyd heddiw, datblygwyd pum tŷ fforddiadwy yn Llandegfan ac ar hyn o bryd nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw dai fforddiadwy ychwanegol yn y pentref. Cynhaliwyd cyfarfod cyhoeddus yn Llandegfan cyn cyflwyno'r cais a mynychodd yr ymgeisydd a'r tîm gyfarfod cyhoeddus a drefnwyd gan y Cyngor Cymuned hefyd.

Cyfeiriodd Sioned Edwards at y trefniadau mynediad. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei wasanaethu gan ddau lwybr mynediad drwy ystadau Gwêl y Llan a Gwêl Eryri. Byddai hyn yn gwasgaru llif y traffig a symudiadau cerbydau rhwng y ddwy ystâd ac mae'n drefniant a groesawyd yn ystod y cyfnod ymgynghori. Rhoddodd Ms Edwards sylw i'r effeithiau ar drigolion Llandegfan a'r ffordd a fyddai'n cael eu defnyddio ar gyfer cerbydau adeiladu yn ystod y cyfnod adeiladu, sef un o'r prif bryderon, a chadarnhaodd y byddai Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i gael sêl bendith y Cyngor cyn cychwyn unrhyw waith gyda'r bwriad o osgoi danfon nwyddau ar oriau brig ac ymgysylltu â thrigolion Gwêl y Llan a Gwêl Eryri i leddfu pryderon a hwyluso'r gwaith adeiladu. Cadarnhaodd ymhellach fod Asesiad Bioamrywiaeth wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac y cytunwyd ar fesurau lliniaru gyda Chynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor. Dywedodd fod materion priffyrdd a draenio yn cael sylw manwl yn adroddiad y Swyddog. Ailadroddodd yr angen am dai fforddiadwy ar Ynys Môn a dywedodd y byddai'r cynnig yn cyfrannu tuag at ddiwallu peth o'r angen hwnnw yn Llandegfan. Mae'r cais yn gyfle euraidd i ddatblygu cartrefi fforddiadwy i bobl yr ardal.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Llandegfan wedi cael ei nodi fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 y CDLI ar y Cyd. Mae safle'r cais y tu allan ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Llandegfan a chan fod y cynnig ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, gellir ei ystyried fel safle eithriedig o dan Bolisi TAI 16. Mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal, bod 7 o bobl/teuluoedd ar y gofrestr tai cymdeithasol wedi nodi Llandegfan fel eu dewis cyntaf, a bod 67 o bobl/teuluoedd wedi nodi Llandegfan fel dewis arall. Mae 126 o bobl/teuluoedd ar gofrestr Tai Teg ar gyfer cartref fforddiadwy yn Llandegfan hefyd. Y lefel ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llandegfan dros gyfnod y Cynllun yw 27 uned ac yn ystod y cyfnod 2011 i 2023 cwblhawyd cyfanswm o 11 uned yn Llandegfan ac mae pedwar wedi cael caniatâd cynllunio ac yn debygol o gael eu datblygu. Er y byddai'r datblygiad arfaethedig yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llandegfan, mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai'r Cynllun wedi'i leoli yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Gan fod diffyg o 291 o unedau o fewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol ar hyn o bryd, gellir cefnogi'r cam o gymeradwyo'r safle hwn gan y ddarpariaeth ddisgwylidig yn y categori Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Mae'r Gwasanaethau Tai hefyd wedi cadarnhau bod y gymysgedd o unedau tai a gynigir yn briodol, ac er bod dwysedd y datblygiad, sef 25 uned yr hectar, yn is na'r targed o 30, ystyrir ei fod yn dderbyniol gan fod rhan o'r tir wedi'i glustnodi ar gyfer draenio a manau agored.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at bryderon lleol ynghylch yr effaith y gallai'r traffig ychwanegol yn sgil y cynnig ei chael ar ddiogelwch y briffordd. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Ystyrid bod y trefniant mynediad deuol yn fwy synhwyrol na chyfeirio'r holl draffig drwy un fynedfa a bydd lleoliad safle'r cais a'r ffyrdd o'i gwmpas yn ogystal â mesurau i arafu traffig yn golygu nad yw'r ystâd yn cael ei defnyddio fel "ffordd i osgoi lonydd prysur". Yn dilyn trafodaeth, mae'r datblygwr wedi cytuno i gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i leddfu pryderon am yr effeithiau yn ystod y cyfnod adeiladu; gosodir amod a fydd yn cyfyngu ar yr amseroedd y gellir danfon cyflenwadau i'r safle yn ystod y gwaith adeiladu. Mae adroddiad trafndiaeth sy'n cyd-fynd â'r cais yn rhagweld y bydd y cynnig yn creu 18 o symudiadau traffig ychwanegol yn ystod y cyfnod prysuraf neu un car bob 3 munud 20 eiliad, ond gan fod dau fynediad, mae'r asesiad yn rhagweld y bydd y symudiadau hyn yn cael eu rhannu rhwng y ddau gan haneru'r rhif cyffredinol. O ganlyniad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy o fewn anheddiad Llandegfan sydd ag ysgol gynradd a siop leol ac sydd hefyd ar y llwybr rhwydwaith cyhoeddus i aneddiadau cyfagos Biwmares a Phorthaethwy. Gan fod Hawl Tramwy Cyhoeddus yn mynd drwy'r safle mae angen gwaith i ddargyfeirio'r llwybr troed fel ei fod yn mynd ar hyd y palmant o fewn y safle. Mae'r datblygwr wedi cytuno i gyfrannu'n ariannol tuag at wella'r ddau hawl tramwy cyhoeddus yn ardal y safle. Mae'r pellteroedd sydd rhwng yr unedau arfaethedig a'r eiddo yng Ngwêl y Llan yn golygu na ystyrir y bydd amwynderau preswylwyr yr eiddo hynny yn cael eu heffeithio'n negyddol a chynigir amodau i ddiogelu amwynderau preswyl ymhellach. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth sy'n dderbyniol i Gynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor. Mae'n ofynnol sicrhau Cytundeb Adran 106 er mwyn darparu cartrefi fforddiadwy a chyfraniadau tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llandegfan a darparu mannau agored ac ardal chwarae i blant yn ogystal ag ar gyfer gwella'r hawliau tramwy cyhoeddus yn yr ardal fel y cytunwyd arnynt gan y datblygwr.

Ystyrir y cynnig fel estyniad derbyniol i'r pentref ac mae'n cydymffurfio â pholisïau presennol. Ni fydd yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd nac ar amwynderau'r eiddo cyfagos ac felly mae'r Swyddog yn argymhell bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Gan siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts y byddai pawb yn cytuno bod angen lle ar bobl i'w alw'n gartref a bod angen dybryd am dai fforddiadwy gan fod pris cyfartalog eiddo yn Llandegfan wedi codi £3,000 y flwyddyn a aeth heibio ac roedd yn £400k y flwyddyn flaenorol. Y prif fater mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig sy'n rhannu barn yw'r trefniant mynediad deuol sy'n golygu y bydd yr holl draffig ar gyfer y datblygiad yn mynd trwy ystadau Gwêl y Llan a Gwêl Eryri a'r ffyrdd sy'n cysylltu â nhw yn ystod y cyfnod adeiladu ac wedi hynny gan effeithio ar rhwng 100 a 200 o gartrefi presennol a'u trigolion. Er ei fod yn croesawu rhai o'r atebion ar gyfer rheoli traffig yn ystod y cyfnod adeiladu, pwysleisiodd fod pryderon gwirioneddol yn lleol am yr effaith ar ddiogelwch y briffordd, yn enwedig yn ystod adegau pan fydd plant yn cerdded i'r ysgol a allai fod cyn 8:00 y bore. Byddai'n rhaid i unrhyw fesurau rheoli traffig fod mewn grym cyn yr amser hwnnw a byddai'n rhaid dod o hyd i ateb ar gyfer gwyliau ysgol ac amseroedd eraill. Mae ardal chwarae leol gyferbyn ag un o'r ffyrdd i'r fynedfa ac fel arfer mae'n llawn o blant ifanc yn y prynhawniau. Dywedodd fod traffig adeiladu yn broblem a bod y cerbydau'n debygol o ddifrodi'r ffyrdd drwy'r ddwy ystâd a holodd a oes unrhyw drefniadau ar gyfer gwneud iawn am unrhyw ddifrod o'r fath. Roedd yn croesawu'r bwriad i ymgysylltu â phobl lleol a phwysleisiodd yr angen am ddeialog glir a gonest i ddiogelu amwynderau trigolion lleol. Mae'r angen am dai fforddiadwy yn cael ei gydnabod ond nid ar unrhyw gyfrif ac mae'n rhaid mynd i'r afael â phryderon lleol cyn i unrhyw waith ddigwydd.



Wrth ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, ailadroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y sylwadau a wnaeth wrth gyflwyno'r cais ynghylch yr angen am dai fforddiadwy yn Llandegfan a'r mesurau i'w rhoi ar waith pe bai'r cynnig yn cael ei gymeradwyo i fynd i'r afael â phryderon traffig a'r briffordd, megis y trefniant mynediad deuol a fyddai'n lleihau llif ac effeithiau traffig a'r gofyniad am Gynllun Rheoli Traffig ar gyfer y cyfnod adeiladu – a fyddai'n effeithiau dros dro.

Holodd y Cynghorydd Robin Williams a yw'r datblygiad arfaethedig fel estyniad i'r pentref yn golygu, os caiff ei gymeradwyo ac os aiff rhagddo, y bydd ffin ddatblygu Llandegfan yn cael ei ymestyn yn yr un modd ac y gallai unrhyw dir gerllaw'r ffin estynedig gael ei ddatblygu am ei fod yn gyfagos iddo. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gymeradwyo a'i weithredu, y byddai'r ffin yn cael ei chynnwys fel polisi yn y CDLI newydd a phe byddai'r Cynllun yn cynnwys polisi safleoedd eithriedig sy'n caniatáu i ddatblygiad ddigwydd y tu hwnt i ffin, yna gallai hynny fod yn ystyriaeth. Fodd bynnag, dim ond os oes angen amlwg am dai fforddiadwy yn yr ardal y caiff safleoedd eithriedig eu hystyried, a byddai'n rhaid profi'r angen.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams y byddai'n ymatal rhag bwrw ei bleidlais ar y cais hwn gan ei fod wedi siarad yn gryf yn erbyn y cais blaenorol, serch hynny roedd yn croesawu mesurau i liniaru effeithiau traffig a oedd wedi bod yn bryder ar yr ymweliad safle.

Cwestiynodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cyfiawnhad polisi dros y datblygiad arfaethedig ar sail diffyg yn y ddarpariaeth dai ddisgwyliedig yng nghategori Canolfannau Gwasanaethau Lleol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd lle nodwyd Llandegfan fel Pentref Lleol yn y Cynllun. Roedd yn credu bod nifer yr anheddau arfaethedig yn ormodol ar gyfer yr angen yn Llandegfan, yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Polisi PS 17 yn datgan, os yw cynnig yn golygu bod y ddarpariaeth tai fforddiadwy ddangosol ar gyfer anheddiad yn uwch, yna rhaid ystyried y sefyllfa ar draws yr Ynys gyfan o ystyried yr angen am ddarpariaeth tai fforddiadwy ar draws Ynys Môn.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y sylwadau a wnaeth ynglŷn â'r cais blaenorol yr un mor berthnasol i'r cais hwn ac o ystyried yr angen a gadarnhawyd am yr eiddo, y ffaith bod y cynnig yn cydymffurfio ac nad oedd unrhyw wrthwynebiad wedi eu codi gan yr ymgynghoreion statudol sydd wedi edrych ar y materion, roedd yn hapus i gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Mae'r angen am dai fforddiadwy ar draws Ynys Môn wedi cael ei ddangos ac er na ellir eu darparu bob amser yn yr ardal a ddewiswyd gan bobl, byddai'r rhan fwyaf yn gwerthfawrogi'r cyfle i gael cartref. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R. Llewelyn Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod yn teimlo bod angen eglurhad pellach ynghylch defnyddio categori y Ganolfan Gwasanaethau Lleol i gyfiawnhau datblygiad tai mewn pentref. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, pleidleisiwyd dros gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, o bum pleidlais i dair gydag un yn ymatal.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn ddibynnol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau y darperir tai fforddiadwy, y gwneir cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol a mannau agored ynghyd â chyfraniad ariannol ar gyfer gwella hawliau tramwy cyhoeddus yn yr ardal leol (*Fe wnaeth y Cynghorydd Robin Williams ymatal rhag pleidleisio ar y mater*).**

*Ar y pwynt hwn gohiriwyd y cyfarfod am egwyl fer.*

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

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

## **9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY**

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

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

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

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

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

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 ADV/2024/7 – Cais i osod tri arwydd heb eu goleuo yng Nghartref Gofal Preswyl Brwynog, Madyn Dysw, Amlwch**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer tri arwydd dwyieithog heb eu goleuo yng Nghartref Gofal Preswyl Brwynog a chyfeiriodd at fanylion yr arwyddion fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Disgrifiodd y cynnig fel datblygiad ar raddfa fach o ddyluniad a graddfa briodol i sicrhau ei fod yn cael ei integreiddio o fewn y safle ac na fyddent yn cael unrhyw effaith ar eiddo, y ffyrdd na'r ardal gerllaw. Felly argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

### **12.2 FPL/2024/263 - Cais llawn ar gyfer gosod rhwyd 2 metr o uchder uwchben y ffens bresennol yng Nghanolfan Ieuenctid a Chymuned Jesse Hughes, Ffordd Kingsland, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cynnwys safle sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r bwriad yw gosod rhwyd 2m o uchder uwchben ochr ddeheuol y ffens 3m bresennol o amgylch yr ardal gemau amldeffnydd yng Nghanolfan Jesse Hughes i atal peli rhag mynd i erddi cefn yr eiddo ar Ffordd y Brenin. Ni

chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar yr ardal na'r eiddo gerllaw. Felly, argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

### **12.3 FPL/2024/254 – Cais llawn ar gyfer adeilad modiwlaidd newydd ar gyfer gofal plant yn Ysgol Gynradd Llangoed, Llangoed**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Disgrifiodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cynnig a'r safle a dywedodd fod yr adeilad gofal plant arfaethedig a lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad y maes parcio yn cael eu hystyried yn dderbyniol ac na fyddant yn cael unrhyw effaith negyddol ar y safle presennol nac ar yr eiddo neu'r ardal gerllaw. Felly, argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn ddibynnol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig ac i ddirprwyo'r awdurdod i'r Swyddog i benderfynu ar y cais ar ôl derbyn gwybodaeth bellach a newidiadau i'r cynlluniau fel y gofynnwyd amdanynt gan yr Awdurdod Prifffyrdd.**

### **12.4 HHP/204/139 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys dymchwel ynghyd a gosod paneli solar a phwmp gwres o'r aer yn Gwynedd, Warren Road, Rhosneigr**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch yr effaith ar eiddo gerllaw a materion parcio.

Disgrifiodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cynnig a'r safle a dywedodd fod y cynnig gwreiddiol yn cynnwys dymchwel yr ystafell amlwrpas a'r cwt glo, ynghyd â chodi estyniad deulawr. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos estyniad unllawr yn hytrach nag estyniad deulawr. Mae'r cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd yn cynnwys newid yr estyniad deulawr am estyniad unllawr, addasu'r atig i greu estyniad dormer yn y cefn a gosod paneli solar a phwmp gwres o'r aer. Bydd yr estyniad unllawr yn creu ystafell fyw ychwanegol a bydd addasu'r atig yn creu ystafell wely ychwanegol ond nid ydynt yn newid y gofynion parcio yn unol â'r safonau parcio fel y cadarnhawyd gan yr Awdurdod Prifffyrdd. Ystyrir bod y rhain yn addasiadau cymedrol ac na fyddant yn cael effaith andwyol ar eiddo preswyl gerllaw nac ar gymeriad yr annedd na'r ardal gerllaw. O ystyried maint y dormer, byddai fel arfer yn cael ei ystyried fel datblygiad a ganiateir, yn ogystal â'r estyniad unllawr pe bai 0.17m yn is. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol lle mae chwe ffenestr yn wynebu i gyfeiriad yr eiddo gerllaw, nad yw'n anarferol mewn ardal adeiledig yng nghanol y pentref. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac argymhellir cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans, oedd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod yn siarad ar ran cymydog drws nesaf a chyfeiriodd at adroddiad gan ymgynghorwyr a anfonwyd ato gan y cymydog. Roedd yr adroddiad yn tynnu sylw at bryderon ynghylch colli golau'r haul o ganlyniad i'r estyniad arfaethedig, gwaethygu problemau parcio ar Warren Road a'r testun pryder mwyaf, sef y byddai'r newidiadau arfaethedig a'r cynnydd yn y nifer yr ystafelloedd

gwely yn ei gwneud yn debygol y bydd yr eiddo yn dod yn llety gwyliau neu'n llety Airbnb. Dyfynnodd y Cynghorydd Evans o'r adroddiad gan ddweud ei fod yn awgrymu bod cyfle i'r awdurdod cynllunio lleol ddangos ymrwymiad i'r polisi a chyfyngu ar brosiectau llety gwyliau mewn ardaloedd fel Rhosneigr lle mae llety gwyliau wedi cyrraedd pwynt lle mae'n orlawn ac, os bydd y dyluniad diwygiedig yn cael ei ganiatáu, bod amod yn cael ei osod i atal y perchennog rhag newid defnydd yr eiddo yn llety gosod tymor byr defnydd dosbarth C6 neu C5. Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu gosod amod sy'n cyfyngu ar y defnydd o'r eiddo i ddefnydd dosbarth C3 (defnyddiau preswyl fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gan y gellir newid defnydd o eiddo preswyl o ddosbarth defnydd C3 i C5 neu C6 heb ganiatâd cynllunio o dan hawliau datblygu a ganiateir. Mae'r cais gan ddeiliaid y cartref ar gyfer mân newidiadau ac mae'n rhaid ei ystyried ar y sail honno ac nid ar sail defnydd posibl o'r eiddo yn y dyfodol, a dyna pam nad yw effeithiau'r cynnig yn cael eu hystyried yn sylweddol neu'n niweidiol.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas Fowlie, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod yn cydnabod bod y gallu i weithredu ynglŷn â'r cais yn gyfyngedig ond credai fod ychwanegu ystafell wely heb orfod darparu lle parcio ychwanegol yn annerbyniol, fel y mae gosod carafán mewn gardd yn annerbyniol, rhywbeth sy'n digwydd yn yr ardal ac sy'n broblem. Cyfeiriodd at gymeradwyo cais ym Mryn Du lle'r oedd y ddarpariaeth parcio'n bell oddi wrth y datblygiad arfaethedig, roedd hyn yn gosod cynsail ac roedd yn clymu dwylo aelodau lleol o ran eu gallu i godi materion priffyrdd a pharcio.

At hyn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw newid yr eiddo o eiddo 3 i 4 ystafell wely yn newid y gofynion parcio ac felly nid yw'n fater i'w ystyried. Mae safonau parcio yn berthnasol yn achos pob cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel datblygiad ar raddfa fach. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd pum aelod o blaid y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a phleidleisiodd pum aelod yn erbyn y cais. Cymeradwywyd y cais drwy bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

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

#### **12.5 FPL/2024/232 – Cais llawn i greu llwybr concriid i gysylltu'r cae pêl-droed oedolion a'r cae plant yng Nghae Pêl-droed, Llannerch-y-medd**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn.

Disgrifiodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cynnig a'r safle a chyfeiriodd at bwrpas y llwybr, sef sicrhau bod y safle'n edrych yn broffesiynol ac er budd iechyd a diogelwch. Fel datblygiad graddfa fach o ddyluniad a graddfa briodol a fydd yn sicrhau ei fod yn cael ei integreiddio o fewn y safle a heb unrhyw effaith ar eiddo, ffyrdd gerllaw na'r ardal gerllaw, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'r argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

**13 MATERION ERAILL**

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

**Cynghorydd Glyn Haynes  
Cadeirydd  
Cynghorydd Neville Evans  
(Cadeirydd ar gyfer eitemau 7.1 a 7.2)**