Dogfen ir Cyhoedd

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 4 RHAGFYR 2024 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 4 DECEMBER, 2024 at 1.00 p.m.
CYFARFOD HYBRID - SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANEFNI AND VIRTUALLY VIA ZOOM
Swyddog Pwyllgor — Mrs Mairwen Hughes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes ***(Is-Gadeirydd)***
Trefor Ll Hughes MBE
John Ifan Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor ***(Cadeirydd)***
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes *(Is-Gadeirydd)*
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor *(Cadeirydd)*
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

MYNEGAI – mae'r linc i'r Rhestr Gyhoeddus i'w weld o dan pob cais unigol

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd, 2024.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN CYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 15 - 30)

12.1 – FPL/2024/230 – Mona House, Ffordd Caergybi, Gwalchmai
FPL/2024/230

12.2 – FPL/2024/65 – Bryn Cwr, Gwalchmai
FPL/2024/65

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

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

PRESENNOL:	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)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR) Cyfreithiwr Cynllunio (LMS) Swyddog Pwyllgor (ATH) Swyddog Gweddarlledu (FT)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jackie Lewis a Ken Taylor
HEFYD YN BRESENNOL:	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. DATGAN DIDDORDEB

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 Y CYFARFOD DIWETHAF

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

4. YMWELIADAU SAFLE

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

5. SIARADWYR 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 A 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 CDLl 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 trafnidiaeth 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 thŷ tair ystafell wely a 3 thŷ 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 trafnidiaeth 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 thirweddu 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 ddosbarthu'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 polisïau 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 amheuon 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 CO_2 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 trafnidiaeth 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 trafnidiaeth 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 trafnidiaeth gyhoeddus a chredai ei fod yn ffôl meddwl y buasai pobl yn dewis defnyddio trafnidiaeth 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 sŵn 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 trafnidiaeth 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 ddibynnol 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 datgblygu 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 CDLl 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 ffyrdd 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 CDLl 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 ddisgwyliedig 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 mannau 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 trafnidiaeth 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 argymell 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 leol 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 CDLl 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 ymgyngoreion 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 DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY’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 A 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 amlddefnydd 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 Priffyrdd.

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 amlbwrpas 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 Priffyrdd. 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 concrid 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)

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2024 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2024/230

Ymgeisydd: Amarjit & Jagvir Singh & Kaur

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd llawr gwaelod presennol yr annedd i fod yn rhan o'r siop bresennol (Defnydd A1) yn

Lleoliad: Mona House, Ffordd Caergybi, Gwalchmai

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol Neville Evans, sy'n poeni y bydd y cynnig yn dwysau'r problemau parcio a thraffig yn yr ardal leol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle dan sylw wedi'i leoli yn anheddle Gwalchmai mewn lleoliad amlwg ger priffordd yr A5. Mae'r adeilad yn dŷ lled ar wahân gyda tho crib drws nesaf i siop y pentref. Mae'r tŷ wedi'i osod bellach yn ôl na'r siop o ryw fymryn. Mae lle parcio ac ardal amwynder yn y cefn. Dyma gais i newid defnydd llawr gwaelod yr adeilad i fod yn rhan o'r siop bresennol. Bydd gwaith hefyd yn cael ei wneud i'r llawr cyntaf er

mwyn creu fflat. Ni fydd unrhyw newidiadau'n cael eu gwneud i edrychiad allanol yr adeilad ac eithrio gosod blychau adar er mwyn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth. Bydd to fflat newydd yn cael ei godi ar yr estyniad ar oledd yn y cefn er mwyn creu balconi ar gyfer y fflat ar y llawr cyntaf a bydd grisiau allanol hefyd yn cael eu gosod yn y cefn fel y gellir mynd a dod o'r fflat. Ni fydd nifer yr unedau preswyl ar y safle yn newid.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif egwyddorion y cynllun fel a ganlyn;
- Egwyddor y datblygiad
- Priffyrdd
- Dyluniad
- Amwynder Preswyl
- Ecoleg

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Ddim ymateb.
Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor oherwydd pryder traffic ac parcio.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Ddim ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cadarnhau doedd ddim polisïau masnachol yn berthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r darpariaeth parcio ac welededd y fynedfa.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau amddiffyn yr amgylchedd safonol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda bocsys adar.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod nghlun a dwr gwyneb.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 11/10/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C108A -Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr annedd gerllaw i ddefnydd masnachol ynghyd ag addasu ac ehangu i greu ardal manwerthu ychwanegol a creu fflat un llofft uwchben yn Mona House, Gwalchmai
Caniatáu 06/02/2013

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad
Yn dilyn trafodaethau gyda'r adran bolisi, gellir cadarnhau nad oes unrhyw bolisïau manwerthu'n berthnasol gan na fydd uned manwerthu newydd yn cael eu creu. Bwriad y cynllun yw cynyddu maint llawr yr uned manwerthu bresennol ac ni fydd unrhyw unedau preswyl newydd yn cael eu creu. O ganlyniad, mae'r datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor a bydd y cais yn cael ei benderfynu yn unol â'r ystyriaethau perthnasol sydd wedi'u rhestru uchod.

Priffyrdd
Materion priffyrdd yw prif bryder yr Aelod Lleol a dyma pam ei fod wedi galw'r cais i mewn. Gan fod y cynllun yn bwriadu cynyddu arwynebedd llawr y siop i 37m2, mae Safonau Parcio'r Awdurdod Priffyrdd yn nodi bod yn rhaid darparu 3 lle parcio ar y safle. Bydd 3 lle parcio newydd yn cael ei greu yng nghefn y safle a bydd y fynedfa bresennol oddi ar yr A5 yn cael ei defnyddio i fynd a dod o'r llefydd parcio hyn. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r 3 lle parcio newydd ynghyd â'r fynedfa sy'n darparu llain welededd ddigonol o 2.4x45m ac felly mae'r cynllun yn dderbyniol o safbwynt priffyrdd. Mae'r Aelod Lleol wedi datgan bod problemau parcio yn y lleoliad hwn ar hyn o bryd, fodd bynnag mae'n bwysig nodi nad oes dyletswydd ar y broses gynllunio i ddatrys problemau parcio sy'n bodoli eisoes. Yng nghyd-destun y cais hwn, mae digon o lefydd parcio'n cael eu cynnig yn unol â Safonau Parcio'r Awdurdod Lleol ac felly nid oes rheswm dros wrthod y cais ar sail priffyrdd a pharcio.

Dyluniad
Polisi PCYFF 3 yw'r prif bolisi perthnasol ar gyfer tirweddau heb eu dynodi. Prif bwyslais y polisi hwn yw sicrhau bod cynigion o ansawdd uchel ac yn ychwanegu at a gwella ymddangosiad y safle a'r ardal. Fel y nodwyd uchod, mae'r cynllun yn cynnwys mân newidiadau i du allan yr adeilad. Yr unig newidiadau ym mlaen yr adeilad fydd y blychau adar. Yng nghefn yr adeilad bydd yr estyniad ar oledd yn cael ei addasu i ddarparu to fflat i greu balconi uwchben a darparu grisiau allanol. Prin y bydd y cyhoedd yn gallu gweld y newidiadau hyn ac ni fyddant yn newid cymeriad yr adeilad. O ganlyniad, mae'r adran yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Mwynderau Preswyl
Mae polisi PCYFF 2 yn ystyried mwynderau preswyl ac mae'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Yng nghyd-destun mwynderau, y prif ystyriaethau yw'r balconi yn y cefn ar gyfer y fflat ar y llawr cyntaf. Bydd y balconi'n wynebu cefn y safle ac yn edrych dros yr ardd, ond rhaid nodi bod caniatâd i godi 6 annedd o dan gais FPL/2023/176. Bydd pellter o 24m rhwng y cefn yr adeilad a'r balconi a'r annedd arfaethedig agosaf, sy'n fwy na'r pellter o 21m sydd wedi'i nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. O'r herwydd, bernir na fydd y cais yn achosi goredrych annerbyniol i'r eiddo newydd arfaethedig. Bydd y balconi'n edrych dros ardd yr eiddo cyfagos, fodd bynnag mae modd gweld yr ardd yma drwy'r ffenestri ar y llawr cyntaf ac felly ni fydd y balconi'n dwysau'r sefyllfa bresennol i'r fath raddau bod hynny'n achosi effaith negyddol annerbyniol yn groes i bolisi PCYFF 2. Nodir hefyd nad yw'r cymydog wedi gwrthwynebu.

Ecoleg
O dan bolisi AMG 5 a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), disgwylir i gynigion sicrhau manteision net i fioamrywiaeth. Yn yr achos hwn bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy osod blychau adar ar yr adeilad. Mae swyddog Ecolegol y Cyngor o'r farn bod y mesurau hyn yn ddigonol i sicrhau

manteision net i fioamrywiaeth. Mae’r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid
dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu’r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi’i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai’n achosi llai o ddifrod neu’n esgor ar fanteision. Mae’r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Mae Swyddog Ecolegol yr Awdurdod Lleol wedi asesu’r datganiad ac mae’r datganiad yn foddhaol ac yn gymesur â maint y cais.

Casgliad

Mae’r cynllun wedi cael ei asesu yn erbyn yr holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae’n cydymffurfio â’r polisïau hynny. Nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill i gyfiawnhau unrhyw benderfyniad ar wahân i gymeradwyo’r cais. Mae’r cynllun yn cynnig ymestyn y cyfleuster manwerthu presennol a chadw’r uned breswyl. Ni fydd yn cael effaith negyddol ar y rhwydwaith priffyrdd lleol a bydd unrhyw effaith ar fwynderau preswyl yn cael ei liniaru drwy ddefnyddio gwydr aneglur Oherwydd yr uchod, argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o’r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau’r amodau sy’n rhan o’r caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau Bwriedig / Drg 5. Rev B**
- **Cynllun Lleoliad / Drg 1. Rev A**
- **Cynllun Safle Bwriedig / Drg 3. Rev C**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu’n unol â’r manylion a gymeradwywyd.

(03) Bydd y lle parcio’n cael ei gwblhau mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr â’r manylion a gymeradwywyd yma cyn y byddcychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac yn cael ei gadw wedyn i’r dibenion hynny’n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi’n glir o’r briffordd er mwyn lleihau’r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol â’r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o’r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i’r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn:

Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

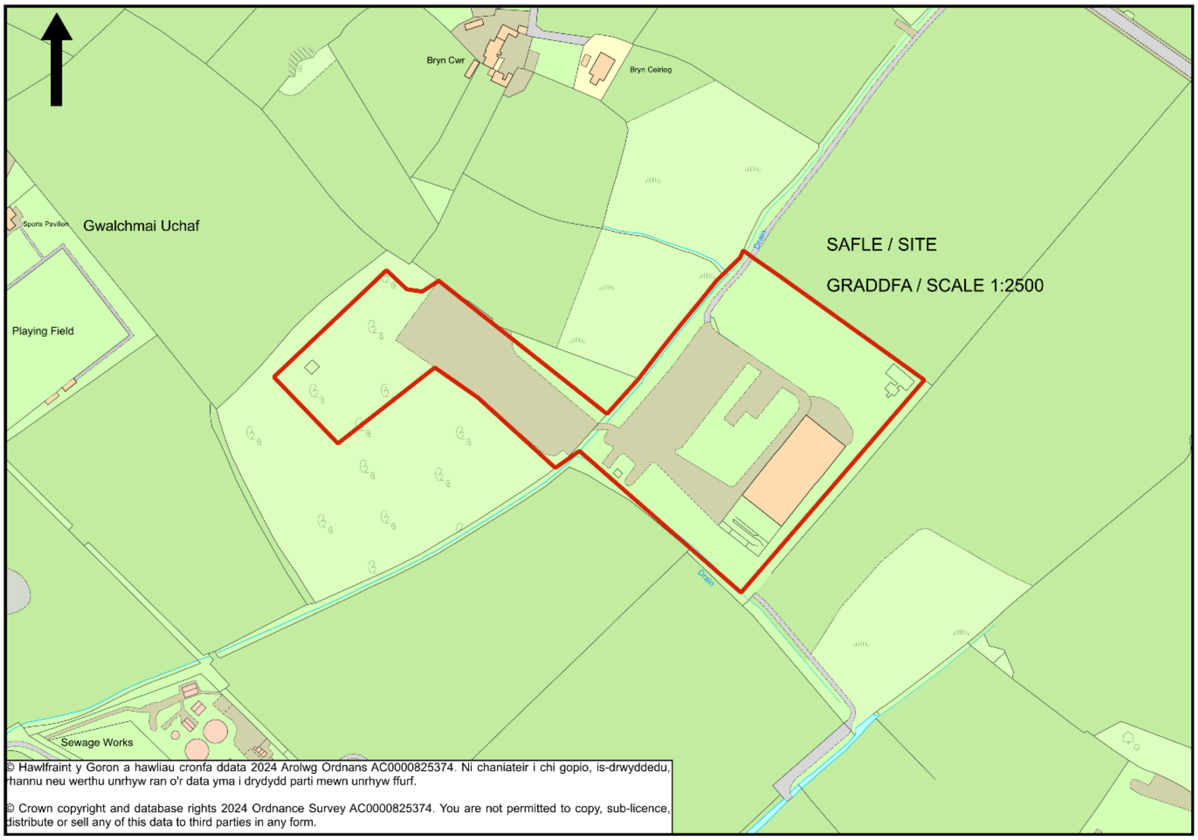
Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2024 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2024/65

Ymgeisydd: Mr Evan Williams

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer creu lagŵn slyri ar dir ger

Lleoliad: Bryn Cwr, Gwalchmai



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Neville Evans. Mae hyn oherwydd pryderon ynghylch aroglau a llygredd aer, agosrwydd at eiddo preswyl a mannau cyhoeddus, yn ogystal â phryderon ynghylch cors a ffynnon gyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn ddaliad amaethyddol wedi'i leoli i'r de o'r A5 yng Ngwalchmai. Mae gan yr ymgeisydd oddeutu 77 acer o dir ar y safle hwn, sy'n ffurfio daliad 500 acer yn yr ardal ehangach.

Mae’r cais a gyflwynwyd yn gais ôl-weithredol ar gyfer adeiladu lagŵn slyri. Mae’r cais hwn yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth gan fod y lagŵn slyri wedi’i adeiladu ac yn cael ei weithredu heb ganiatâd cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:
i. Egwyddor y Datblygiad
ii. Lleoliad a Dyluniad
iii. Ystyriaethau Amgylcheddol
iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
v. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Llunio Lle
Polisi PCYFF 4: Dyluniad a Thirlunio
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Gwella’r Amgylchedd Naturiol lle bo’n Briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio Natur
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Mae’r cais arfaethedig y tu allan i barth diogelu’r garthffos gyhoeddus. Dylid dilyn holl reolau Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystod cyfnod adeiladu a storio’r datblygiad. Nid oes unrhyw gysylltiadau dŵr budr neu ddŵr arwyneb wedi’i gynnig fel rhan o’r datblygiad.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Cwestiynau ynghylch adborth cyhoeddus ac argymhellion y swyddog yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf. Wedi nodi nad yw trigolion yn fodlon â’r arogl yn ystod yr ail gyfnod ymgynghori.
Cynghorydd Neville Evans	Wedi galw’r cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn sgil pryderon am aroglau a llygredd aer, agosrwydd at eiddo preswyl a mannau cyhoeddus yn ogystal â phryderon ynghylch cors a ffynnon gyfagos.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Yn gwrthwynebu’r cais am resymau’n ymwneud ag iechyd a diogelwch gan bod y lagŵn slyri’n rhy agos i Faes Meurig, y clwb pêl-droed, HWB Gwalchmai, a chae chwarae a datblygiad Stryd y Goron a gymeradwywyd yn ddiweddar. Nid oes gan y cais gofnod o waith monitro ar y lagŵn ac nid oes unrhyw gyfeiriad at Gyfoeth Naturiol Cymru.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Ymholiadau ynghylch tynnu llystyfiant, niferoedd da byw a goleuadau allanol. Mae angen manylion ynghylch nifer a rhywogaethau'r coed fydd yn cael eu plannu ynghyd â chynllun rheoli tymor hir fydd yn cynnwys argymhellion plannu. Bydd angen creu llystyfiant a chynefinoedd newydd er mwyn disodli'r hyn sydd wedi'i golli yn ystod y cyfnod adeiladu, yn ogystal â datganiad seilwaith gwyrdd er mwyn cydymffurfio gyda pholisi cenedlaethol. Yn fodlon â'r wybodaeth sydd wedi'i darparu.
GCAG / GAPS	Wedi gofyn am ragor o wybodaeth mewn perthynas â'r cynllun o ran y gwaith paratoi'r pridd oedd ei angen a'r adfeilion oedd ar y safle'n flaenorol. Nodwyd ei bod yn bosibl bod gweddillion archeolegol yn yr ardal, ond oherwydd y natur ôl-weithredol, mae'n anodd cadarnhau'r math o weddillion archeolegol sydd wedi cael eu dinistrio gan y datblygiad. Amod na all datblygiadau pellach megis clirio'r safle, gwaith paratoi pridd na rheoli sborion gymryd lle nes bod rhaglen ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu gwybodaeth amgylcheddol ynghyd a dogfennau cynghori ynghylch storio slyri a rheoli arogleuon. Nodwyd y gall yr adran Iechyd yr Amgylchedd asesu niwsans aroglau statudol, ond mai Cyfoeth Naturiol Cymru yw'r corff gorfodi ar gyfer adeiladu a gweithredu lagŵn slyri. Mae dogfen yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch ar reoli slyri yn gwneud argymhellion ar y math o ffens i'w defnyddio. Pe byddai safle'n cael ei ystyried yn niwsans statudol o ran aroglau, gall Iechyd yr Amgylchedd gyflwyno hysbysiad atal yn gofyn i roi gweithdrefnau ar waith, neu atal gwneud defnydd o'r lagŵn nes bod mesurau o'r fath ar waith. Wedi gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheoli aroglau a nodi bod yr adran gwarchod y cyhoedd yn cytuno a'r dulliau arfaethedig o fewn yr adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Wedi gofyn am gadarnhad bod y lagŵn slyri wedi'i ddylunio a'i adeiladu yn unol â safonau Rheoli Llygredd Amaethyddol. Wedi gofyn am fanylion pellach ynghylch y slyri sy'n cael ei gynhyrchu ar y fferm gan gynnwys cadarnhad o niferoedd a math y stoc, cludiant slyri a dulliau golchi'r iard. Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad ar ôl derbyn y wybodaeth y gofynnwyd amdani, ac wedi darparu cyngor ar lygredd dyfroedd a reolir. Byddai materion yn ymwneud â niwsans aroglau ac iechyd yn fater i Iechyd yr Amgylchedd. Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cais mewn perthynas â dyfroedd a reolir neu safleoedd ecolegol sydd wedi'u gwarchod.

Draenio / Drainage	Bydd angen cymeradwyaeth SAB ar gyfer y datblygiad, gan fod yr ardal adeiladu gyda goblygiadau draenio yn fwy na 100m².
Mwynau a Gwastraff / Minerals & Waste	Mae datblygiad o'r fath yn well na dim datblygiad o ran effaith ar eiddo cyfagos ac ardaloedd sensitif eraill gerllaw. Os yw'r lagŵn wedi'i adeiladu i safonau modern yn ôl canllawiau Llywodraeth Cymru byddai'n anodd gwneud dim yn ei gylch. Awgrymwyd cynllun ffensio oherwydd agosrwydd at eiddo preswyl a chaeau chwarae. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, awgrymwyd amod i sicrhau y gellir ei storio o fewn y lagŵn at ddibenion ffermio'n unig, er y gallai hyn gael ei gwmpasu gan drwydded Cyfoeth Naturiol Cymru.
Betsi Cadwaladr University Health Board	Yn disgwyl i gyfleusterau o'r fath ddefnyddio arfer gorau o fewn y diwydiant i atal, neu leihau aroglau oddi ar y safle.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd safle mewn tri lle gwahanol o fewn y pentref. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 26/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 18 o lythyrau wedi dod i law yn yr adran gan 12 parti gwahanol.

Derbyniwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori nad oedd digon o gyhoeddusrwydd wedi ei roi i'r cais hwn. Hysbyswyd 25 eiddo preswyl yng Ngwalchmai o'r cais trwy lythyrau a anfonwyd at gymdogion a gosodwyd tri rhybudd safle ar bolion yng Ngwalchmai Uchaf, dau o fewn stad Maes Meurig a'r llall ar hyd Stryd y Goron. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod cyhoeddusrwydd digonol wedi ei roi yn unol â'r gofynion statudol a nodir yn adran 8 y Llawlyfr Rheoli Datblygu.

Roedd 17 sylw yn gwrthwynebu ac yn codi'r pwyntiau canlynol:

Amgylcheddol:

- Mae slyri'n cynnwys amrywiaeth o nwyon gwenwynig sy'n peri risgiau iechyd.
- Byddai arogleuon ar eu gwaethaf pan fydd y lagŵn yn cael ei aflonyddu gan y ffermwr neu phan fydd yn bwrw glaw.
- Cynnydd mewn pryfed ac adar o amgylch safle'r lagŵn, gyda lluniau wedi'u darparu yn dangos gwylanod o amgylch y lagŵn.
- Pryderon ynghylch a yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi chwarae rhan ddigonol yn y broses.
- Byddai caniatáu'r cais yn cynyddu maint ac amlder chwalu slyri yn lleol.
- Plannu 10 coeden ddim yn ddigon i liniaru'r datblygiad.
- Mae'r ymgeisydd yn cael gwared ar wastraff bwyd masnach gan wneuthurwr caws lleol yn y lagŵn.
- Dylid cyflwyno gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais megis asesiad amonia, asesiad arogl, archwiliad diogelwch, effaith tirwedd a gweledol, asesiad ecolegol.
- Mae cors a ffynnon gerllaw a allai gael eu heffeithio gan y datblygiad.
- Gellir arogli'r lagŵn slyri cyn belled â'r A55 ac mae'n arogli ar wahanol adegau yn ystod y dydd a'r nos.
- Ni ddylai gael ei gymeradwyo oherwydd y rheoliadau slyri sy'n cael eu gosod ar ffermwyr.

Effaith ar iechyd y cyhoedd a mwynder preswylwyr:

- Mae maes chwarae a maes pêl-droed, ynghyd â chanolfan gymunedol arfaethedig, yn agos at y lagŵn slyri ac maent yn cael eu defnyddio drwy gydol y flwyddyn gan y cyhoedd.

- Effaith ar nifer o eiddo preswyl cyfagos a'u cwrtilau. Darparwyd map yn dangos pa mor agos oedd y lagŵn i eiddo cyfagos.
- Mae prif gyfeiriad y gwynt yn chwythu tuag at eiddo lleol sy'n gwaethygu effaith arogleuon ac allyriadau.
- Bydd y llygredd aer a'r aroglau sy'n cael eu rhyddhau o'r lagŵn slyri yn effeithio ar iechyd corfforol a meddyliol yn ogystal ag amwynder preswyl.
- Mae'r lagŵn yn beryglus i iechyd y cyhoedd oherwydd bod nwyon gwenwynig, pathogenau a bacteria yn cael eu rhyddhau i'r aer.

Adeiladu:
- Mae'r lagŵn wedi ei adeiladu ar y safle agosaf i'r pentref o fewn perchnogaeth tir yr ymgeiswyr. Byddai lleoliadau eraill ar gael o fewn ei berchenogaeth tir, ymhellach i ffwrdd o'r pentref.
- Mae hwn yn lagŵn slyri enfawr yn mesur 60m wrth 40m gyda dyfnder o 3.5m.
- Dylid sefydlu mesurau i atal unigolion rhag cael mynediad i'r lagŵn.
- Dylai gorchudd lagŵn slyri fod yn orfodol ond byddai'n dal yn annigonol i oresgyn y pryderon y tro hwn.
- Adeiladwyd y lagŵn ac mae'n cael ei ddefnyddio heb ganiatâd cynllunio. Dim ond fel y darganfu'r adran gynllunio y mae'r cais yn cael ei gyflwyno.

Sylwadau cyffredinol eraill:
- Dylid hysbysu pob eiddo o fewn 400m i'r lagŵn slyri o'r cais hwn. Nid yw'r adran gynllunio wedi ysgrifennu at ddigon o eiddo cyfagos.
- Mae canllawiau swyddogol yn nodi y dylai lagŵn slyri fod 400m i ffwrdd o eiddo preswyl.
- Effaith y datblygiad arfaethedig ar werth eiddo yn yr ardal.
- Cynnydd mewn traffig wrth gludo deunydd i'r lagŵn slyri.
- Nid yw'r lagŵn yn cael ei ddefnyddio at y diben a grybwyllwyd ac ni fydd yn cael ei reoli'n briodol.

Roedd 1 sylw yn cefnogi’r cais, a nodwyd y pwyntiau canlynol:

- Adnodd pwysig i'r fferm gadw rheolaeth ddiogel dros ei gwastraff a gwarchod yr amgylchedd.
- Angen cefnogi'r ymgeisydd fel ffermwr ifanc lleol.
- Mae'r lagŵn wedi ei leoli gryn bellter oddi wrth eiddo preswyl gydag effaith weledol fach iawn.

Yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Adran Iechyd yr Amgylchedd, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheoli arogl i gefnogi'r cais. Ar ôl derbyn y cynllun rheoli arogleuon, dechreuodd ail gyfnod ymgynghori. Hysbysebwyd y cais yn yr un modd, trwy ddosbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos a gosod tri rhybudd safle o fewn y pentref. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 15/11/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd saith llythyr yn cyflwyno sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran gan saith parti gwahanol. Cododd yr holl sylwadau a godwyd yn ystod yr ail gyfnod ymgynghori yr un pryderon â’r cyfnod ymgynghori cyntaf ac ymdrinnir â hwy uchod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48C190 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio da byw, peiriannau a bwyd anifeiliaid ar dir i’r de o Fryn Ceiriog, Gwalchmai, SH 3975 9282. Cymeradwywyd 25/03/2015.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig a Safle

Mae safle’r cais yn ddaliad amaethyddol wedi’i leoli i’r de o’r A5 yng Ngwalchmai. Mae gan yr ymgeisydd oddeutu 77 acer o dir ar y safle hwn, sy’n ffurfio daliad 500 acer yn yr ardal ehangach.

Mae’r cais a gyflwynwyd yn gais ôl-weithredol ar gyfer adeiladu lagŵn slyri. Mae’r cais hwn yn dilyn ymchwiliad gorfodi gan fod y lagŵn slyri wedi’i adeiladu a’i weithredu heb ganiatâd cynllunio.

Y prif faterion yw:
i. Egwyddor y Datblygiad
ii. Safle a Dyluniad
iii. Ystyriaethau Amgylcheddol
iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
v. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Egwyddor y Datblygiad

Adeiladwyd y lagŵn slyri arfaethedig i wella'r system rheoli slyri bresennol ar y fferm i gydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021. Ymhellach at hyn, mae'r cyfnod o beidio â thaenu dros y gaeaf sydd wedi'i osod gan Lywodraeth Cymru yn golygu bod yn rhaid i bob fferm gael capasiti storio slyri ar gyfer lleiafswm o bum mis i gydymffurfio â'r rheoliadau.

Mae Adran 5.6.8 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu agwedd adeiladol tuag at gynigion datblygu amaethyddol, yn enwedig y rhai sydd wedi'u dylunio i ddiwallu anghenion arferion ffermio newidiol neu sy'n angenrheidiol i gydymffurfio â deddfwriaeth amgylcheddol, hylendid neu lesiant newydd.

Mae'r datblygiad yn ymwneud â daliad amaethyddol sydd â 77 acer o dir ar y safle hwn yng Ngwalchmai a chyfanswm o tua 500 acer yn yr ardal ehangach. Roedd y lefelau stoc ym mis Medi 2024 yn fwy na 200 o anifeiliaid cig eidion o fuchesi godro, gyda niferoedd y stoc yn amrywio oherwydd natur y busnes. Oherwydd maint y daliad a nifer y stoc, ynghyd â'r rheoliadau newydd a osodwyd, ystyrir bod cyfiawnhad dros y lagŵn arfaethedig.

ii. Safle a Dyluniad

Mae safle'r cais yn cynnwys sawl darn o dir, gan gynnwys sied amaethyddol fawr a'r buarth cysylltiedig ar gyfer storio peiriannau, silwair a chynnyrch amaethyddol arall. Mae'r lagŵn slyri wedi'i leoli ar lain o dir yn union i'r gorllewin o'r brif fuarth, ond gellir ei gyrraedd drwy borth ar draws yr iard estynedig. Mae tua 185m yn gwahanu'r lagŵn slyri ym mhen gorllewinol y buarth a'r sied amaethyddol ar yr ymyl dwyreiniol. Mae'r ymgeisydd yn honni i'r lleoliad hwn gael ei ddewis oherwydd natur y dirwedd, sy'n caniatáu i waelod y lagŵn fod yn uwch na lefel dŵr y tir. Ymhellach at hyn, byddai'r lagŵn yn sefyll allan yn agosach at y sied oherwydd y dopograffeg isel a byddai'n cyfyngu ar le iard gan beryglu gweithrediad busnes y fferm

Mae hwn yn lagŵn slyri â chlawdd pridd gyda'i glawdd allanol yn mesur tua 60m wrth 80m, gan roi cyfanswm arwynebedd o 4800m². Mae llawr y lagŵn ei hun, lle mae'r slyri'n cael ei storio, yn mesur 60m wrth 40m, gyda dyfnder o 3.25m ar gyfer storio slyri. Er bod hwn yn lagŵn slyri mawr, fel y crybwyllwyd yn flaenorol, oherwydd maint y daliad a nifer y stoc, ynghyd â'r rheoliadau newydd a osodwyd, ystyrir bod cyfiawnhad dros y lagŵn arfaethedig. Mae lleoliad y datblygiad, mewn lleoliad gwledig, yn briodol ac yn gynaliadwy ac yn caniatáu i fusnes presennol ar y fferm weithredu fel arfer.

Bydd ffensys diogelwch yn cael eu gosod ar ben y clawdd, ar 1.5m o uchder gyda dwy haen o weiren bigog ar y brig a'r gwaelod, fel yr argymhellir yng nghanllawiau'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch ar reoli slyri ar ffermydd. Bydd ffensys atal stoc yn cael eu gosod o amgylch gwaelod y clawdd allanol. Bydd amod (03) yn sicrhau bod y ffens yn cael ei gosod cyn pen 6 mis.

Ystyrir bod y lagŵn slyri wedi'i sgrinio'n dda gan lystyfiant presennol i atal effaith weledol a sicrhau ei fod yn integreiddio i'r amgylchedd naturiol o'i amgylch, yn unol â pholisi PCYFF 4. Ymhellach, mae ffiniau'r caeau o amgylch yn cynnwys coed a gwrychoedd sy'n cyfyngu ar olygfeydd o'r strwythur. Bwriedir plannu planhigion newydd ar hyd ffiniau gogleddol a gorllewinol y lagŵn, a fydd yn helpu i'w integreiddio i'r safle. Gan fod hwn yn lagŵn slyri â chlawdd pridd, bydd llystyfiant yn tyfu ar y glannau ac yn ymdoddi i'r dirwedd o'i amgylch. Mae'r lagŵn slyri wedi'i adeiladu i safon uchel, yn unol â Safonau Prydeinig ar gyfer adeiladau a strwythurau amaethyddol ac yn cydymffurfio â gofynion y Rheoliadau Rheoli Llygredd Amaethyddol.

iii. Ystyriaethau Amgylcheddol

Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad sydd i wella rheolaeth slyri presennol ar y fferm yn unol â rheolau a rheoliadau newydd a osodwyd gan Lywodraeth Cymru. Ymhellach, mae'r strwythur wedi'i leoli, ei ddylunio a'i adeiladu i gydymffurfio â gofynion y rheoliadau. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwybodol bod y lagŵn eisoes yn ei le ac yn weithredol ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais mewn perthynas â materion dyfroedd a reolir neu safleoedd ecolegol gwarchodedig.
Codwyd cwestiynau yn ystod yr ymgynghoriad ynghylch pam nad yw'r lagŵn slyri wedi'i orchuddio. Byddai gorchuddio'r lagŵn yn costio swm sylweddol o arian a fyddai'n cael effeithiau economaidd sylweddol ar y busnes. Mae crawen naturiol yn cael ei ffurfio o fewn y lagŵn slyri i'r un effaith. Er mwyn mynd i'r afael â phryderon bod gwastraff o fannau eraill yn cael ei gludo i'r lagŵn a'i wagio ynddo, bydd amod (06) yn sicrhau na fydd dim byd heblaw deunydd bioddiraddadwy sy'n deillio o'r uned ffermio a elwir yn Fferm Bodwina, Gwalchmai yn cael ei ddyddodi/trin ar y safle.

Gofynnodd Adran Iechyd yr Amgylchedd i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheoli arogl i gefnogi'r cais. Mae hon yn ddogfen waith sy'n ffurfioli ac yn disgrifio sut y caiff materion arogleuon eu rheoli ar y safle. Dylai ddangos sut y bydd arogleuon yn cael eu rheoli i atal neu leihau effaith. Archwiliwyd y cynllun rheoli arogleuon gan Adran Iechyd yr Amgylchedd a ddywedodd ei bod yn ddogfen gynhwysfawr sy'n cyfeirio at reolwr technegol gymwys sy'n rheoli'r ardal yn rheolaidd ar gyfer arogleuon yn ystod y taenu ac ar ôl ei wasgaru. Mae'r adroddiad wedi dadansoddi ffactorau megis cyfeiriad y gwynt, cryfder y gwynt ac agosrwydd eiddo cyfagos. Mae mesurau rheoli yn eu lle o fewn yr adroddiad ac mae'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cytuno gyda'r dulliau a gynigir yn yr adroddiad ar gyfer y datblygiad hwn.

iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal wledig ar gyrion Gwalchmai. Mae Gwalchmai Uchaf wedi ei leoli i'r gorllewin o'r safle, ac mae clwstwr o eiddo ar hyd Stryd y Goron i'r gogledd. Mae nifer o bryderon wedi'u codi am y pellter rhwng y lagŵn a'r pentref, yr arogl a'i fod yn effeithio ar amwynder preswyl ac yn achosi pryderon iechyd. Mae'r lagŵn hefyd yn agos at nifer o fannau cyhoeddus yng Ngwalchmai Uchaf sef y maes pêl-droed, maes chwarae'r plant a'r hwb cymunedol a gymeradwywyd yn ddiweddar.

Mae'r cae pêl-droed tua 80m i ffwrdd o'r lagŵn, tra bod maes chwarae'r plant a'r hwb cymunedol a gymeradwywyd yn ddiweddar tua 240m i ffwrdd. Mae eiddo cyfagos Bryn Cwr tua 160m i'r gogledd, tra bod Bryn Ceiriog a 2 Bryn Cwr 190m i ffwrdd. Mae'r pum eiddo sydd wedi'u lleoli ar hyd Stryd y Goron tua'r gogledd tua 220-230m i ffwrdd o'r datblygiad. Byddai'r lagŵn slyri tua 220m i ffwrdd o ffin yr ystâd dai a gymeradwywyd yn ddiweddar yng Ngwalchmai Uchaf a byddai rhwng 200m a 210m i ffwrdd o'r rhes agosaf o derasau ym Maes Meurig, rhifau 97-104. Mae'r eiddo eraill ym Maes Meurig sy'n ffinio â'r cae pêl-droed rhwng 200m a 240m i ffwrdd o'r datblygiad, tra bod yr holl eiddo arall gerllaw ymhellach i ffwrdd na'r pellteroedd a nodir uchod.

Cydnabyddir y bydd ychydig o aroglau achlysurol yn deillio o'r lagŵn slyri a gweithrediad y fferm, ond ystyrir bod hyn yn nodwedd gyffredin o fyw mewn cymuned wledig. Os ystyrir bod arogl yn broblem, gallai Adran Iechyd yr Amgylchedd ymchwilio i weld a yw'n niwsans statudol. Pe bai'n cael ei ystyried yn niwsans statudol o ran arogl, gallai Adran Iechyd yr Amgylchedd ddefnyddio'i phwerau i gyflwyno hysbysiad atal yn mynnu bod rheolaethau pellach yn cael eu rhoi ar waith neu atal defnydd o'r safle nes bod mesurau o'r fath wedi'u rhoi ar waith. Mae'r cynllun rheoli arogleuon wedi'i gyflwyno ar gais Adran Iechyd yr Amgylchedd, sy'n fodlon â'i gynnwys, o ran sicrhau bod arogleuon yn cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle.
Er cyflwyno lagŵn slyri i'r safle, mae hwn yn ofyniad rheoliadol angenrheidiol sy'n gysylltiedig â gweithrediad presennol y fferm, ac yw'n ffordd o gyflwyno defnydd neu fenter newydd i'r ardal. Byddai slyri'n cael ei wasgaru ar y tir hwn waeth beth fyddai presenoldeb y lagŵn, a fyddai'n dal i arwain at arogl achlysurol tymor byr yn gysylltiedig â phrosesau amaethyddol. Byddai arogl wedi'r greu wrth ddefnyddio'r lagŵn am y tro cyntaf gan nad oedd cramen wedi ffurfio. Unwaith y bydd cramen arwyneb wedi'i ffurfio

bydd yr holl ddyddodion slyri newydd yn cael eu trosglwyddo o dan y gramen gyda phibell, gyda'r gramen yn aros yn ei le bob amser ac eithrio pan fydd y lagŵn wedi ei aflonyddu.

Yn ystod blwyddyn arferol, byddai'r ymgeisydd yn gwasgaru slyri tua phedair gwaith y flwyddyn, am ychydig ddyddiau ar y tro, ar ôl pob toriad o silwair. Mae'n anochel y byddai arogleuon yn digwydd yn ystod yr achlysuron hynn pan mae'r lagŵn yn cael ei aflonyddu, ac o ganlyniad i wasgaru slyri ar y tir, fodd bynnag byddai cramen ar yr wyneb yn ffurfio sêl naturiol ymhen ychydig ddyddiau wedi hynny.
Yn sgil yr holl resymau a nodir uchod, nid oes gan Adran Iechyd yr Amgylchedd unrhyw bryder gyda'r datblygiad gan ei fod yn arogl achlysurol sy'n ymwneud, fel y disgwylir, â gweithgaredd amaethyddol mewn cymuned wledig. Ar ôl pwyso a mesur, ar ôl rhoi ystyriaeth fanwl i'r holl wrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r datblygiad, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar fwynderau lleol i'r fath raddau fel y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

v. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal wledig heb unrhyw ardaloedd sensitif na dynodedig gerllaw. Bydd deg o goed newydd yn cael eu plannu ger ffin ogleddol a gorllewinol y lagŵn, gan gynnwys cymysgedd o goed leim, coed bedw a choed drain gwynion. Bydd grug ac eithin hefyd yn cael eu plannu yng nghornel ogleddol y safle. Bydd hyn yn lliniaru unrhyw llystyfiant a godwyd wrth adeiladu'r lagŵn, a bydd yn gwella bioamrywiaeth fel rhan o'r cynllun, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Bydd amod (04) yn sicrhau bod y gwaith plannu yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu nesaf. Mae datganiad seilwaith gwyrdd hefyd wedi'i gyflwyno yn amlinellu'r ystyriaethau ecolegol ar gyfer y datblygiad i sicrhau cydymffurfiaeth gyda Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Cyfoeth Naturiol Cymru yw'r corff llywodraethol sy'n gyfrifol am reoleiddio agweddau amgylcheddol lagwnau slyri. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n ymwybodol fod y lagŵn wedi'i adeiladu ac yn weithredol, ac maent yn fodlon ei fod wedi'i adeiladu yn unol â rheoliadau Llywodraeth Cymru. Nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad mewn perthynas â dyfroedd a reolir neu materion safleoedd ecolegol a warchodir.

Casgliad

Dyma gais ôl-weithredol ar gyfer adeiladu lagŵn slyri, a gyflwynwyd yn dilyn archwiliadau gorfodi. Mae'r lagŵn wedi'i adeiladu er mwyn gwella sut y rheolir slyri ar y fferm yn unol â rheoliadau newydd gan Lywodraeth Cymru, sy'n gofyn i ffermydd greu lle i storio slyri am bum mis yn ystod y gaeaf, ymhlith pethau eraill. Mae'n lagŵn eithaf mawr ar ochr orllewinol tir y perchennog, ond gellid cyfiawnhau ei faint oherwydd graddfa'r daliad a nifer y stoc. Er bod y lagŵn yn agos at fannau cyhoeddus ac eiddo preswyl, mae'n ymwneud â menter bresennol lle byddai slyri'n cael ei wasgaru sawl gwaith y flwyddyn. Dim ond ar brydiau y bydd arogl yn bodoli mewn perthynas â gwaith amaethyddol, ond mae hynny i'w ddisgwyl mewn cymuned wledig. Mae adran Iechyd yr Amgylchedd o'r farn bod y cynllun rheoli arogl sydd wedi'i gyflwyno yn foddhaol, ac maen ganddynt bwerau i fonitro safleoedd ar gyfer niwsans aroglau statudol os derbynnir cwynion. Mae'r ymgynghorai statudol allweddol, sef Cyfoeth Naturiol Cymru ac Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon â'r datblygiad, ac mae'n cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:
- **Cynllun lleoliad**
- **Trawsdoriad arfaethedig**
- **Cynllun ffensio arfaethedig**

- **Cynllun gosodiad arfaethedig**
- **Cynllun plannu arfaethedig**
- **Cynllun safle arfaethedig**
- **Gosodiad arfaethedig a hen strwythur**
- **4R Group - Cynllun Rheoli Arogl**
- **Cynllun rheoli plannu**
- **Datganiad seilwaith gwyrdd**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(02) Caiff y lagwn slyri a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(03) O fewn chwe mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid gosod yr holl ffensys yn unol â'r cynllun ffensio arfaethedig, a dderbyniwyd ar 30 Hydref 2024, ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn sicrhau iechyd a diogelwch.

(04) Bydd yr holl waith plannu a thirlunio a nodir yn y cynllun plannu arfaethedig, a dderbyniwyd ar 7 Mehefin 2024, yn cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn dyddiad y caniatâd hwn; a bydd unrhyw blanhigion sy'n marw, yn cael eu symud neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n heintiedig o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf ag eraill o faint a rhywogaeth debyg. Bydd y plannu yn cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelliant bioamrywiaeth ar y safle fel sy'n ofynnol o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a pholisïau AMG 5 a PCYFF 4 CDLl ar y Cyd.

(05) a) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad pellach (gan gynnwys clirio safle, gwaith tir neu reoli gwastraff) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:
1) Sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2024 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(06) Ni chaniateir i unrhyw beth heblaw deunydd bioddiraddadwy sy'n deillio o'r uned ffermio a'i adnabyddir fel Fferm Bodwina, Gwalchmai gael ei ddyddodi/trin ar y safle.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd.

(07) Bydd gweithrediad a rheolaeth y datblygiad yn digwydd yn unol â Chynllun Rheoli Arogleuon 4R Group dyddiedig Hydref 2024 a gyflwynwyd dan gais rhif FPL/2024/65.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 19

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank