

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Medi 2025

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, Kenneth Hughes, T LI Hughes MBE, John Ifan Jones, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS), Cynorthwydd Cynllunio (CT), Cynorthwy-ydd Cynllunio (DPS), Swyddog Pwyllgor (MEH), Cynorthwy-ydd Cymorth (Gwasanaethau Democrataidd) (Gweddarlledu) (CH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Robin Williams
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Keith Roberts (ar gyfer cais 7.1); Arfon Wyn (ar gyfer cais 7.3); Non Dafydd a Dylan Rees (ar gyfer cais 12.1); Pip O'Neill (ar gyfer cais 12.3)

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.2 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Bu i'r Cynghorydd Trefor LI Hughes ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.2 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf, 2025 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 30 Gorffennaf, 2025 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.3 a 12.1.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2025/97 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle yn Ponta Delgada, Ystâd Ravens Point, Bae Trearddur.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Gorffennaf, 2025 penderfynodd y pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad ar 30 Gorffennaf, 2025.

Siaradwyr Cyhoeddus

Wrth wrthwynebu'r cynnig, dywedodd Mr Hayward Milton fod yr eiddo, Ponta Delgada, ar gornel allanol Ravens Point, wrth edrych o'r môr ac mewn lleoliad amlwg o ben gogleddol prif fae Bae Trearddur a'r holl ffordd trwy 240 gradd wrth ddod o gyfeiriad Rhoscolyn. Yn ystod yr ymweliad safle gwelwyd bod nifer o dai deulawr gerllaw. Fodd bynnag, datblygwyd y llain yma fel rhan o gynllun ehangach Ravenspoint, a ddyluniwyd gan y Pensaer llwyddiannus o Gymru a osododd amod bod yr holl anheddau'n rhai unllawr. Pwrpas y cyfyngiad a'r warchodaeth oedd sicrhau bod yr ystâd er budd pawb, i gadw siâp ac edrychiad naturiol yr arfordir, er budd y gymuned ehangach ac atal cynlluniau datblygu rhy fawr. Nid oes unrhyw beth wedi newid i gyfiawnhau y dylid diystyru'r gofyniad cynllunio hwn. Dywedodd fod rhai o'r tai wedi gosod ffenestri dormer yn eu to ac mai'r cais hwn fyddai'r cyntaf i fod yn ddatblygiad un deulawr. Mae drychiad cornel Ponta Delgada yn gwneud y datblygiad yn hynod sensitif. Mae gan y cais hwn gryn botensial i ail-ddiffinio ffiniau'r hyn sy'n dderbyniol a chaniatáu datblygiadau nad oes modd eu rheoli ac amharu ar fudd ehangach yr ystâd a cholli siâp y pentir. Efallai y bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno'r eiddo presennol fel deulawr ond prin fod ffitiadau ystafell ymolchi a lle storio yn y llecyn yn y to, sydd ond yn bosibl mynd iddo trwy risiau allanol, yn ei wneud yn annedd deulawr. Mae'r ymgeisydd yn ei gymharu â'r eiddo deulawr 'The Lookout' sydd wedi'i leoli y tu ôl i safle'r cais, ond nid oedd y tŷ hwn wedi'i gynnwys yn y cyfyngiad cynllunio. Nododd nad oedd yr ymgeisydd wedi ymgynghori â phreswylwyr yr ystâd ynghylch y cynnig hwn. Mae'r cynnig yn groes i ofyniad Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio yr Awdurdod Lleol. Nododd fod gwrthwynebiadau ysgrifenedig wedi'u cyflwyno gan nifer o breswylwyr ynghylch graddfa, màs, arwynebedd llawr ac effaith ormodol y datblygiad arfaethedig.

Wrth gefnogi'r cais, dywedodd Ms Sioned Rowlands, Asiant yr Ymgeisydd, fod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bae Trearddur. Mae polisi cynllunio 7 o TAI 13 yn nodi nad oes rhaid i anheddau newydd fod o'r un raddfa â'r eiddo presennol. Er y bydd y datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r arwynebedd, mae'r safle yn llain ddwbl, ac mae lle ar gyfer annedd fwy ar y safle. Nododd fod y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan yr eiddo cyfagos yn nodi mai dim ond annedd unllawr y dylid ei chodi ar yr ystâd hon ond mae anheddau deulawr gerllaw. Mae'r Swyddogion Cynllunio wedi cadarnhau, yn yr adroddiad ysgrifenedig, gan mai cais cynllunio newydd yw hwn, nid oes gan y cyfyngiad unllawr o'r caniatâd blaenorol unrhyw oblygiadau. Mae llawer o'r anheddau yn yr ardaloedd cyfagos yn gyfuniad o anheddau unllawr a deulawr ynghyd ag eiddo ar Ystâd Ravenspoint. At hyn, dywedodd fod dyluniad yr annedd arfaethedig o ansawdd uchel a fydd yn integreiddio i'r amgylchedd adeiledig. Rhannodd yr ymgeisydd gopïau drafft o'r cynnig gyda 19 o drigolion yr ystâd yn gwahodd sylwadau ynglŷn â'r cais, fodd bynnag, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cynnig yw hwn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd. Cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog o ran ystyriaethau polisi, lleoliad a dyluniad, yr effaith ar eiddo preswyl cyfagos, Priffyrdd a Pharcio ac Ecoleg, Bioamrywiaeth a'r AHNE. Gan fod y cynnig ar gyfer annedd newydd, y polisi cynllunio perthnasol yw TAI 13. Manylwyd ar feini prawf polisi cynllunio TAI 13 yn yr adroddiad ysgrifenedig. Cyfeiriodd ymhellach at y ffaith fod yr annedd bresennol yn eiddo ar wahân unllawr gyda lle yn y to ac mae wedi'i lleoli ger yr arfordir ar ymyl y clogwyn o fewn Ystâd Ravenspoint ac digon o le yn y llain. Cyfanswm arwynebedd llawr yr annedd bresennol yw tua 225m². Bydd gan yr annedd arfaethedig ôl troed mwy a bydd y cynnydd o ran hyd a lled fel y nodwyd yn yr adroddiad. Cydnabyddir bod amod a chyfyngiad unllawr wedi'i osod ar y caniatâd gwreiddiol ar gyfer yr ystâd yn y 1960au, fodd bynnag, gan fod hwn yn gais cynllunio newydd, nid oes gan yr amod unrhyw oblygiadau. Ar ben hynny, mae sawl eiddo deulawr eisoes yn yr ystâd, gan gynnwys yr eiddo a elwir yn 'The Lookout' yn union i'r dwyrain i safle'r cais a mwyafrif yr eiddo i'r de a'r de-ddwyrain ar draws yr hafn. Mae gan yr annedd newydd arwynebedd llawr o oddeutu 454m², sy'n cyfateb i gynnydd o 102% yn yr arwynebedd llawr. Mae digon o le yn safle'r cais i ddarparu ar gyfer annedd fwy. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad oherwydd maint cwrtill yr eiddo gan fod ganddo ddigon o le i ddarparu ar gyfer gofynion parcio i gydymffurfio â pholisïau trafndiaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod safle'r cais mewn lleoliad arfordirol sensitif yn union gerllaw Ardal Gwarchodfa Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn, Ardal Cadwraeth Arbennig Forol Gogledd Ynys Môn a safle bywyd gwyllt dynodedig. Bydd amod (07) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Asedau Cynaliadwy (CEMP) i sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r safleoedd dynodedig yn ystod y gwaith adeiladu. Bydd yr holl wydr ar y drychiad gorllewinol a'r golau to yn cael eu gosod â ffilm atal llygredd golau Solartek 35 i atal golau rhag cael ei ryddhau yn yr ardal sensitif hon, tra bydd amod (08) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno cynllun goleuo. Er mwyn gwella bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf Amgylchedd Cymru (2016), bydd dau

flwch adar a dau flwch ystlumod yn cael eu gosod ar yr annedd. Mae safle'r cais tua 390m i'r gogledd o'r AHNE. Mae Polisi 3.1 Cynllun Rheoli AHNE yn nodi y bydd yr holl gynigion datblygu o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiadau amhriodol a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Er bod yr annedd newydd yn fwy ac yn uwch na'r un bresennol, mae wedi'i chynllunio i ansawdd uchel a bydd yn integreiddio i gymeriad cymysg yr amgylchedd adeiledig. Er bod 15 llythyr yn gwrthwynebu'r cais – ac mae'r rhain wedi cael sylw manwl yn yr adroddiad ysgrifenedig - ystyrir nad oes unrhyw gyfiawnhad dros wrthod y cais. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Keith Roberts, Aelod Lleol, fod y cynnig wedi codi pryderon ym mhentref Bae Trearddur gan fod nifer o geisiadau dros y blynyddoedd diwethaf wedi'u cyflwyno ar gyfer eiddo mawr o wahanol ddyluniadau. Cyfeiriodd at y ffaith fod Bae Trearddur yn ardal o fewn yr AHNE sydd angen ei gwarchod. Cyfeiriodd ymhellach at y ffaith ei bod yn aneglur i beth y bwriedir defnyddio'r eiddo. A fydd yr ymgeisydd yn rhentu'r eiddo neu'n ei ddefnyddio fel cartref gwyliau gan mai datblygwyr eiddo yw'r ymgeiswyr ac mae ganddynt sawl eiddo arall yn yr ardal. Nododd y gallai hyn gael effaith niweidiol ar drigolion eiddo gerllaw.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod annedd ar hyn o bryd ar y safle ac na fydd cynnydd yn nifer yr eiddo o amgylch yr AHNE. Nododd nad yw defnydd arfaethedig yr eiddo yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Neville Evans at y llythyrau sy'n gwrthwynebu'r cais. Cyfeiriodd at gais blaenorol a wrthodwyd ar yr ystâd ar gyfer estyniad deulawr oherwydd ei raddfa a'i fas ac am y byddai'n anghydnaws â'r anheddau presennol yn yr ardal. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan fod amod ar yr ystâd, cyfyngir ar estyniadau i greu eiddo deulawr, fodd bynnag, gan fod hwn yn gais ar gyfer dymchwel yr eiddo, nid yw'r cyfyngiad yn berthnasol i adeilad newydd.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robert I Jones ei fod yn gwrthwynebu'r cais oherwydd bod datblygiadau tai mawr ar gynnydd ym Mae Trearddur a'i fod o'r farn y dylai eiddo fod o ddyluniad a maint tebyg. Cynigiodd y Cynghorydd Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd ei gynnig ei eilio.

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

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 7 Mai, 2025 ac mai'r argymhelliad oedd ei wrthod gan fod yr ymgeisydd wedi methu â chwblhau cytundeb cyfreithiol Adran 106. Fodd bynnag, cyn y cyfarfod gofynnodd yr ymgeisydd am fwy o amser i drefnu cyllid i

ddrafftio'r cytundeb Adran 106. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi pedwar mis arall i'r ymgeisydd i roi cyfle iddo wneud trefniadau i ariannu'r cytundeb Adran 106. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw ddewis arall ond argymhell bod y cais cynllunio'n cael ei wrthod oherwydd y diffyg cynnydd i gwblhau'r cytundeb Adran 106. Rhoddodd yr ymgeisydd fanylion ei Gyfreithiwr yr wythnos diwethaf ac mae wedi cadarnhau trwy e-bost wedyn nad yw'n gallu ariannu costau'r cytundeb Adran 106 gofynnol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, yn unol â pholisi cynllunio PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), y caniateir cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Ardal Pris Tai 'Llangefni' yn y Cynllun yn nodi bod 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan y bydd cynnydd o 6 uned bydd rhaid i 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Bydd angen darparu cyfraniad ariannol o £50,000 tuag at dai fforddiadwy y cais. Cafodd y cais cynllunio ei gymeradwyo ym mis Gorffennaf 2024, yn amodol ar gytundeb Adran 106 tuag at y tai fforddiadwy a'r angen i reoli a chynnal y wal amddiffyn rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni. Ers i'r mater gael ei gymeradwyo, mae'r ymgeisydd wedi methu â sicrhau cyllid i fynd i'r afael â'r cytundeb Adran 106. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac Aelod Lleol fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes fod y cais hwn wedi'i gymeradwyo ym mis Gorffennaf, 2024 a bod gan yr ymgeisydd 5 mlynedd i ddechrau datblygu'r safle. Nododd nad oes unrhyw bolisi sy'n datgan bod yn rhaid llofnodi cytundeb Adran 106 ar ddyddiad penodol ac mai mater o farn y Swyddog Cynllunio yw bod y datblygwr wedi cael digon o amser i gwblhau'r cytundeb Adran 106. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid parhau i gymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn annerbyniol gan nad yw'r ymgeisydd wedi cwblhau cytundeb cyfreithiol Adran 106 a chyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Er nad oes polisi sy'n pennu amserlen ar gyfer cytuno ynghylch cytundeb Adran 106, mae caniatáu cyfnod amhenodol i ariannu'r cytundeb Adran 106 yn anghynaliadwy. Mae'r cais yn dderbyniol yn amodol ar lofnodi cytundeb Adran 106.

Dywedodd yr Ymgynghorydd Cyfreithiol fod gan Awdurdodau Cynllunio Lleol derfyn amser statudol i ddelio â cheisiadau cynllunio a phan nad yw cytundeb Adran 106 wedi'i gwblhau, fod yr Awdurdod o fewn eu hawliau i wrthod y cais. Nododd nad oes unrhyw obaith ar hyn o bryd bod y cyllid angenrheidiol ar gael i'r ymgeisydd allu cwblhau'r cytundeb Adran 106. Gall yr ymgeisydd gyflwyno cais pellach os yw'r cyllid angenrheidiol ar gael i lofnodi'r cytundeb Adran 106.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7.3 OP/2025/3 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol gan ei fod o'r farn bod y safle gryn bellter o Gob Malltraeth a bod sawl eiddo arall o'i amgylch ac nid oes unrhyw dystiolaeth o lifogydd blaenorol ar y safle. Yn ei gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf, 2025, argymhellodd y Pwyllgor ymweliad safle, a chynhaliwyd hyn wedyn ar 30 Gorffennaf, 2025.

Siaradwr Cyhoeddus

Wrth gefnogi'r cais, dywedodd Mr Phil Jones ei fod yn Ymgynghorydd Rheoli Draenio a Risg Llifogydd, a'i fod yn llunio Asesiadau o Ganlyniadau Llifogydd ar gyfer datblygiadau o fewn Ardaloedd Risg Llifogydd sy'n dangos lle gellir rheoli risg llifogydd. Cyfeiriodd at y cais a nododd fod yr annedd arfaethedig rhwng eiddo eraill a byddai'n ddatblygiad mewnlenwi. Roedd o'r farn nad oes unrhyw resymau pam y dylid gwrthod y cynnig hwn. Mae'r safle wedi bod yn destun dau gais blaenorol. Cyflwynwyd y cais cyntaf yn 2006 a oedd yn cynnwys Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ac fe'i cymeradwywyd heb unrhyw wrthwynebiadau gan Asiantaeth yr Amgylchedd, sef yr hen Awdurdod Risg Llifogydd. Cyflwynwyd yr ail gais yn 2019 a chafodd ei gymeradwyo, nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad o bwys i'r cynnig. Fodd bynnag, ni weithredwyd ar yr un o'r ddau gais, ac mae'r caniatâd wedi dod i ben. Cyfeiriodd Mr Jones at y cais presennol ac at y ffaith bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig gan eu bod o'r farn bod safle'r cais mewn parth llifogydd, fodd bynnag, mae'r safle ar lethr fel y gwelodd yr Aelodau pan fuont ar yr Ymweliad Safle yn ddiweddar. Cododd Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon hefyd ynglŷn â'r mynediad i'r safle; mae gan yr ymgeisydd fynedfa yng nghefn y safle pe bai llifogydd ger y safle. Wedi hynny, gofynnodd Cyfoeth Naturiol Cymru am Ddadansoddiad Torri'r Glannau o ran cloddiau atal llifogydd Afon Cefni; ystyriwyd bod hyn yn deg o ran y datblygiad. Nododd y byddai angen i ochr ogleddol Cors Malltraeth fod o dan ddŵr cyn iddo fod yn agos i safle'r datblygiad arfaethedig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli o fewn parth llifogydd C2 o'r Map Cyngor Datblygu sydd yn y TAN 15 (2004) blaenorol a'i fod o fewn Parth Llifogydd 3 (Moroedd) yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio sydd yn TAN 15 a ddiweddarwyd ym mis Ebrill 2025. Fodd bynnag, mae'r Datganiad Ysgrifenedig Gweinidogol dyddiedig 31 Mawrth, 2025, a oedd yn cyd-fynd â'r TAN newydd a gyhoeddwyd, yn cadarnhau y bydd cyfnod pontio ar gyfer ei weithredu. Yn benodol, bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd fel y cais hwn, yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol. Mae'r safle mewn ardal breswyl gydag eiddo cyfagos yn y cyffiniau, Tyn Llain i'r de-orllewin a Llys y Wennol i'r gogledd-ddwyrain a'r eiddo ar David Street i'r gogledd-orllewin. Mae'r annedd arfaethedig yn cael ei hystyried yn annedd ar raddfa briodol a fyddai'n cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 3. Er bod caniatâd cynllunio wedi'i roi o'r blaen ar gyfer y safle, gwrthodwyd dau gais diweddar ar y safle ar sail llifogydd, gyda Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu lleoliad y safle am ei fod o fewn parth llifogydd C2. Ysgrifennodd yr Awdurdod Cynllunio at Cyfoeth Naturiol Cymru ym mis Ebrill 2025 yn gofyn iddynt adolygu'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd i gefnogi'r cais gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon â'r cais ar bob sail ac eithrio llifogydd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru

yn gwrthwynebu'r cais gan nad yw'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn dangos y gellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol yn unol â TAN 15. Mae'n methu â dangos bod y safle cyfan wedi'i ddylunio i fod yn gwbl rydd o lifogydd pe byddai digwyddiad morol 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) yn ogystal â sgil effaith newid hinsawdd. Mae'r asesiad llifogydd hefyd yn cael ei ystyried yn hen gan iddo gael ei ysgrifennu yn 2006 gyda dim ond atodiad diweddar. Mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon sylweddol ynglŷn â'r fynedfa i gerbydau, a allai gael ei heffeithio'n sylweddol mewn achos o lifogydd, a'r diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r llwybr i gerddwyr i'r gogledd o'r safle. Rhoddwyd cyfle i'r ymgeisydd ddiwygio'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn sgil sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Fodd bynnag ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach ac o'r herwydd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail llifogydd. Mae'r cais yn cynnwys codi annedd ar wahân deulawr, gan fod y safle o fewn parth llifogydd C2, mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ddosbarthu fel datblygiad agored iawn i niwed, sy'n groes i bolisi cynllunio CYFF 2, polisi strategol PS6 a Nodyn Cyngor Technegol 15. Er y gellid datrys materion eraill fel effaith ar gymdogion, priffyrdd ac ecoleg yn ystod cais materion a gadwyd yn ôl, ni ellir diystyru'r ffaith bod y lleoliad o fewn parth llifogydd C2 a'i fod yn mynd yn groes i bolisiau cynllunio cenedlaethol a lleol. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at benderfyniad apêl yng Nghyngor Gwynedd yn ddiweddar mewn perthynas â chais mewn parth llifogydd C2. Dywedodd yr Arolygydd Cynllunio na ddylid cymeradwyo ceisiadau o fewn parth llifogydd C2 o dan bolisi cynllunio TAN 15 (2004). Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais gan fod y cynnig yn ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed mewn parth llifogydd C2.

Dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol fod y cais gan berson lleol a bod y safle wedi'i leoli wrth ymyl eiddo mawr newydd; byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn achos o fewnlenwi. Nododd fod nifer o dai eraill yn llawer nes at Gors Malltraeth a bod angen cysondeb wrth ystyried y cais hwn. Nid oes hanes o lifogydd yn y cyffiniau gan fod y safle 600 troedfedd o'r afon. At hyn, dywedodd fod y cais wedi cael ei gymeradwyo sawl blwyddyn yn ôl a'r unig reswm dros yr argymhelliad i'w wrthod yw'r sylwadau a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Nododd fod gwrthwynebiadau Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cael eu gwrthod pan roddwyd caniatâd ar gyfer y caban gwyliau ym mhentref Dwyrân yn ddiweddar.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr eiddo cyfagos wedi cael caniatâd ym mis Mai 2003 a bod polisiau cynllunio wedi cael eu diwygio ers i'r eiddo hwnnw gael ei adeiladu. Mae polisiau cynllunio cenedlaethol mewn perthynas â newid hinsawdd wedi'u cryfhau ac mae'r Nodyn Cyngor Technegol diweddaraf wedi rhoi pwyslais ar newid hinsawdd a risgiau llifogydd. Ymatebodd i'r sylwadau ynglŷn â'r caban gwyliau yn Nhaldwrst, Dwyrân a nododd nad oedd y safle na'r fynedfa o fewn ardal parth llifogydd ac na ddylid ei gymharu â'r cais hwn.

Dywedodd y Cynghorydd John Ifan Jones, ac Aelod Lleol fod Cors Malltraeth wedi bodoli ers dros 200 mlynedd; mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn monitro ac yn gwneud gwaith cynnal a chadw yn rheolaidd. Nododd fod llifddorau'n rheoli'r llif o'r môr, a dywedodd fod llifogydd llanw yn berthnasol i'r lleoliad hwn ym Malltraeth; mae grym yr afon yn cael ei reoli ac mae cloddiau o boptu'r afon. Nid yw trigolion sy'n byw ger yr afon wedi profi unrhyw lifogydd ers degawdau ac nid ydynt yn cael unrhyw broblemau i gael yswiriant cartref heb gyfyngiadau o ran potensial llifogydd.

Dywedodd fod safle'r cais hwn sydd 300 metr i fyny llethr rhwng dau dŷ arall. Dywedodd y Cynghorydd Jones ymhellach fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 4, nid yw'r adran ecoleg wedi codi pryderon, mae dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol, mae dwy fynedfa i'r safle ac nid oes unrhyw wrthwynebiad gan anheddau cyfagos. Dywedodd ei fod yn gefnogol i'r cais a chynigiodd fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er ei fod yn derbyn bod safle y cais yn un sy'n mewnlenni ac nad oes hanes o lifogydd yn yr ardal, fodd bynnag, mae'n rhaid cadw at ganllawiau Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r safle o fewn map parth llifogydd C2 ac mae'r ardal gyfan o fewn mapiau parth llifogydd C3. Nododd fod y TAN 15 a ddiweddarwyd ym mis Ebrill 2025 yn datgan na ddylid cymeradwyo unrhyw ddatblygiadau preswyl newydd os oes risg o lifogydd.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes ei fod yn gefnogol i'r cais gan mai'r rhesymau dros ei wrthod oedd y ffaith bod y cais o fewn mapiau parth llifogydd C2 a C3. Roedd yn rhagweld y bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn herio unrhyw benderfyniad i gymeradwyo'r cais tra eu bod wedi nodi bod llifddorau'n amddiffyn yr ardal. Dywedodd ymhellach fod datblygiadau yn ardal y Fali lle mae risg o lifogydd ond heb unrhyw ymyrraeth gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Eiliodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog, bod dyletswydd i gyfeirio'r penderfyniad at Weinidogion Cymru i wneud y penderfyniad ynglŷn â'r cais. Er bod y cais wedi'i gyflwyno cyn y TAN 15 a ddiweddarwyd ym mis Ebrill 2025, bydd diweddariad yn cael ei gyflwyno i'r cyfarfod nesaf os ystyrir y gellir penderfynu ynglŷn â'r cais o dan y TAN 15 blaenorol.

Dywedodd y Cynghorydd Robert LI Jones, er ei fod yn cydymdeimlo â'r ymgeisydd ynglŷn â'r cais hwn, roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd bod y safle mewn parth llifogydd C2. Nododd fod hwn yn safle agored iawn i niwed a phwysleisiodd y problemau newid hinsawdd a fydd yn wynebu cenedlaethau'r dyfodol. Cynigiodd y Cynghorydd Jones y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ailadroddodd y Cynghorydd Jeff Evans y pryderon ynglŷn â newid hinsawdd a'r gwrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru i'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Evans y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod Cob Malltraeth yn cael ei warchod a'i chynnal gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Roedd o'r farn bod y trigolion lleol yn ymwybodol o unrhyw risgiau llifogydd yn yr ardal a'u bod hyderus bod yr amddiffyniad angenrheidiol rhag risg llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn ei le.

Yn dilyn y bleidlais o 7 o blaid cymeradwyo'r cais a 3 yn erbyn :-

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn cael ei ystyried nad oedd safle'r cais yn debygol o ddioddef llifogydd.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2025/16 – Gwneir y cais o dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (01) (caniatâd dros dro) ac amrywio amod (03) (Oriau Defnydd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod VAR/2022/37) (codi caban symudol ar gyfer busnes arlwy) er mwyn diwygio'r oriau defnydd ym Marian, Talwrn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelodau lleol.

Siaradwr Cyhoeddus

Wrth gefnogi ei gais, dywedodd Dr. Ieuan Jones, fod y caban symudol yn Uned Containex sydd wedi'i gosod ar sylfaen goncrit ar y lôn sy'n arwain at ei eiddo Marian, Talwrn. Adeiladwyd y sylfaen goncrit gan y perchennog blaenorol ar gyfer busnes magu ieir ac roedd dŵr a thrydan gerllaw ac fe'i hailgysylltwyd heb drafferth. Cais yw hwn i addasu'r caniatâd cynllunio yn strwythur parhaol ar gyfer uned storio a chegin paratoi bwyd. Dywedodd fod y caban ar gyfer ei ferch sydd wedi sefydlu busnes llwyddiannus fel cogydd preifat. Cyfeiriodd at broblemau iechyd ei ferch a'i bod yn dymuno parhau â'i busnes.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at lythyr yn gwrthwynebu'r cais, gan yr eiddo cyfagos, a e-bostiwyd at Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cynghorwyr Non Dafydd a Dylan Rees wedi datgan y byddent yn tynnu'n ôl eu cais y dylid cyfeirio'r cais at y Pwyllgor

Cynllunio a Gorchmynion pe bai'r argymhelliad yn cael ei gymeradwyo. Ymddiheurodd i'r Aelodau Lleol a'r ymgeisydd gan fod camgymeriad gweinyddol wedi digwydd, a chyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor i'w ystyried. Dywedodd fod y cais wedi'i gymeradwyo i ddechrau ar gyfer codi caban symudol ar gyfer busnes arlwyio ar 16 Rhagfyr, 2020 am gyfnod dros dro o 5 mlynedd. Diwygiwyd amod (03) y caniatâd sy'n ymwneud â'r oriau y caniateir defnyddio'r caban symudol ym mis Gorffennaf 2022 o dan gais Adran 73A. Cais yw hwn i ddileu'r amod cyfnod dros dro (01) i ganiatáu defnydd parhaol o'r caban symudol ac amrywio amod (03) i ddiwygio'r oriau defnydd a ganiateir ymhellach. Gosodwyd Amod (01) oherwydd pryderon y gallai'r cynnig achosi niwsans a thrwy hynny fod yn niweidiol i amwynder eiddo cyfagos er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ailystyried y sefyllfa ar ôl 5 mlynedd. Bydd y cyfnod dros dro yn dod i ben ar 16 Rhagfyr, 2025. Er bod sylwadau wedi'u derbyn yn gwrthwynebu'r cais, nid oes unrhyw bryderon wedi'u codi mewn perthynas â'r gweithgareddau sy'n gysylltiedig â'r busnes. Mae maen prawf 4 polisi cynllunio PS 13 yn cefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig drwy hwyluso twf mentrau gwledig ar raddfa briodol, ehangu busnesau presennol ac arallgyfeirio drwy gefnogi ymdrechion i aildefnyddio adeiladau presennol, datblygu unedau 'lle gwneir gwaith', gweithio gartref, a thrwy hybu'r defnydd o safleoedd ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6. Ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â nodau ac amcanion y polisïau gan ei fod yn sicrhau cynaliadwyedd y gymuned wledig. Ystyrir bod y cynnig o faint priodol o ystyried ei leoliad. Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers i'r caniatâd gael ei roi yn wreiddiol, felly, mae egwyddor y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol yn unol â pholisi cynllunio CYF6. Mae Polisi Cynllunio PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd cynigion yn cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt yn cael effaith negyddol ar amwynder preswyl eiddo cyfagos. Mae'r cymydog agosaf dros 35m i ffwrdd o'r cynnig, sy'n cael ei ystyried yn bellter digonol, sy'n fwy na'r holl isafswm pellteroedd a argymhellir yn y Canllawiau Atodol a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod. Bydd y caban symudol yn cael ei ddefnyddio gan ferch yr ymgeisydd yn unig, fel unig fasnachwr ar gyfer paratoi bwyd. Bydd hyn yn arwain at draffig a gwastraff cyfyngedig o ystyried graddfa fach y busnes. Ar ben hynny, ni ystyriwyd y byddai niwsans arogl i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais gan nad yw'r eiddo cyfagos yn llwybr y prif wynt.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y ffaith bod y cais hefyd yn ceisio amrywio Amod (03) o'r caniatâd i ddiwygio'r oriau defnydd a ganiateir er mwyn caniatáu defnydd llawn o'r caban rhwng 8.00am a 9.30pm. Mae'r amod presennol yn cyfyngu ar ddefnyddio'r caban symudol i'r cyfnod rhwng 8.00am a 6.00pm, ac eithrio at ddibenion danfon a chasglu na chaniateir cyn 7.00am neu ar ôl 11.00pm. O ystyried graddfa fach a natur y busnes, a weithredir gan un person, nid ystyrir bod defnyddio'r caban symudol yn ystod yr oriau diwygiedig yn afresymol neu'n debygol o achosi effeithiau annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Roedd y Cynghorwyr Non Dafydd a Dylan Rees yn cefnogi'r cais a nododd fod y gymuned leol a Chyngor Cymuned Llanddyfnan yn gefnogol i'r cais. Dywedon nhw ymhellach y dylai merch yr ymgeisydd gael ei chefnogi i barhau â'i menter busnes bwyd.

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

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

12.2 OP/2025/1 – Cais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd fforddiadwy sy'n cynnwys manylion llawn y fynedfa, edrychiad, gosodiad a graddfa'r tir ger Ffordd Llanfawr, Caergybi

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais gan ei fod yn Aelod o Gyngor Tref Caergybi sef yr ymgeisydd. Gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Bu i'r Cynghorydd Trefor LI Hughes ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais gan ei fod yn Aelod o Gyngor Tref Caergybi sef yr ymgeisydd. Gadawodd y Cynghorydd Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

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

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans, ac Aelod Lleol, y dylid cynnal ymweliad safle oherwydd pryderon ynghylch mwy o draffig, draenio a materion ecolegol. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

12.3 FPL/2025/66 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd cyn fwyty (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn hwb cymunedol defnydd cymysg (Dosbarthiadau Defnydd D1 a D2 ym Mandarin Royale, Ffordd Fictoria, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cynghorydd Pip O'Neill yw Cadeirydd Pwyllgor Hwb Cybi.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig, ar ochr y ffordd ger Ffordd Victoria. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi ac mae hefyd o fewn parth risg llifogydd 3 (Afonydd a Moroedd) a Pharth 2 (cyrsiau dŵr bach a dŵr wyneb). Cais yw hwn ar gyfer newid defnydd y safle o gyfleuster bwyd poeth A3 i hwb cymunedol defnydd cymysg o dan ddosbarthiadau defnydd D1 a D2. Bydd y cynllun yn darparu hwb ieuenctid/ystafell gyfarfod/man cyfarfod ar y llawr cyntaf, ac ar y llawr gwaelod darperir cegin a pheiriant efelychu golff. Nid oes unrhyw newidiadau allanol wedi'u cynnig dan y cais, ac felly, cais ar gyfer addasiadau mewnol a newid materol i ddefnydd yr adeilad yw hwn. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at brif ystyriaeth y cynllun o ran egwyddor y datblygiad, risg llifogydd, effaith ar amwynder preswyl, ecoleg a phriffyrdd fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. Nododd fod yr Uned Polisi Cynllunio wedi cadarnhau y dylid ystyried y newid defnydd o dan bolisi cynllunio ISA 2 ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod egwyddor y newid defnydd yn dderbyniol ac yn unol ag egwyddorion polisi

cynllunio ISA 2. Cyfeiriodd ymhellach at y ffaith bod y cynllun wedi'i gyflwyno cyn mabwysiadu'r polisi TAN 5 a ddiweddarwyd, felly bydd y cais yn cael ei ystyried dan y Mapiau Cyngor Datblygu a pholisi TAN 5 a ddisodlwyd, yn hytrach na'r Mapiau Llifogydd Newydd ar gyfer Cynllunio. Mae'r safle o fewn parth llifogydd C2 ac mae'n cael ei ystyried yn ddatblygiad agored iawn i niwed fel y nodir o dan y TAN 15 a ddiweddarwyd, fodd bynnag, mae gan y safle ddefnydd cyfreithlon presennol fel bwyty ac felly ni ystyrir y byddai'n effeithio ar y safle. Dywedodd ymhellach nad oes unrhyw bryderon wedi cael eu derbyn gan yr Awdurdod Prifffyrdd mewn perthynas â'r cynllun oherwydd bod digon o le parcio ar gael yng nghyffiniau'r safle a gan fod y lleoliad yn gynaliadwy o ran mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Pip O'Neill, Aelod Lleol, y dylid croesawu'r cais yn nhref Caergybi gan y bydd yn ganolfan aml-ddefnydd i bobl ifanc a gall y gymuned gyfan elwa o ganolfan gymunedol o'r fath.

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

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

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**