Dogfen ir Cyhoedd

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - 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, 2 MEDI, 2026 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 2 SEPTEMBER, 2026 at 1.00 pm**
CYFARFOD HYBRID - SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM**
Swyddog Pwyllgor **Mrs Mairwen Hughes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb ***(Cadeirydd/Chair)***
Jeff Evans
Neville Evans
Douglas Massie Fowlie
Glyn Haynes ***(Is-gadeirydd/Vice-Chair)***
Kenneth P Hughes
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Euryn Morris
Dafydd Roberts
Jon Paul Taylor
Robin Williams
(Sedd Wag/Vacant Seat)

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 *(Cadeirydd/Chair)*
Jeff Evans
Neville Evans
Douglas Massie Fowlie
Glyn Haynes *(Is-Gadeirydd/Vice-Chair)*
Kenneth P Hughes
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Euryn Morris
Dafydd Roberts
Jon Paul Taylor
Robin Williams
(Sedd Wag/Vacant Seat)

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

1. <u>Ymddiheuriadau</u>

2. <u>Datganiad o Ddiddordeb</u>

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

3. <u>Cofnodion</u> (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf, 2026.

4. <u>Ymweliad Safleoedd</u> (Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 15 Gorffennaf, 2026.

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 (Tudalennau 15 - 26)

7.1 – HHP/2026/72 – Ardraeth, Lon Traeth Llydan, Rhosneigr
HHP/2026/72

7.2 – FPL/2026/34 – Ty Llwyd, Llanfaelog
FPL/2026/34

8. Ceisiadau Economaidd

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9. Ceisiadau am Dy 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 Gynghorwyr a Swyddogion
(Tudalennau 27 - 32)

11.1 – HHP/2026/54 – Pen yr Allt Newydd, Bryngwran
HHP/2026/54

12. Gweddill y Ceisiadau (Tudalennau 33 - 54)

12.1 – FPL/2026/85 – 31 a 32 Tyddyn To, Porthaethwy
FPL/2026/85

12.2 – FPL/2026/135 – Canolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni
FPL/2026/135

12.3 – FPL/2026/102 - Canolfan Ailgylchu Domestig Gwalchmai, Ffordd Caergybi, Gwalchmai
FPL/2026/102

12.4 – FPL/2026/69 - Parc Gwledig Morglawdd, Caergybi

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

FPL/2026/69

13. **Materion Eraill** (Tudalennau 55 - 56)

13.1 – DEM/2026/6 – Bryn Glas Close, Caergybi
DEM/2026/6

13.2 – DAG/2026/11 – Gwyndy, Ffordd Penmynydd, Penmynydd
DAG/2026/11

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2026

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Geraint Bebb (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff M Evans, Neville Evans, Douglas M Fowlie, Kenneth P Hughes, Robert Ll Jones, Jackie Lewis, Euryn Morris, Dafydd Roberts a Robin Williams Y Cynghorydd Nicola Roberts - Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS), Cynorthwyydd Cynllunio (DCPS), Cynorthwyydd Cynllunio (HW), Cynorthwyydd Cynllunio (HW), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gweddarlledu'r Gwasanaeth Pwyllgorau (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd John Ifan Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Gwilym O Jones (ar gyfer cais 12.3); Llio Angharad Owen (ar gyfer cais 12.6). Y Cynghorydd Ieuan Williams

---

Cydymdeimlodd yr Aelodau yn ddwys â theulu'r Cynghorydd Ken Taylor a fu farw'n sydyn yn ddiweddar. Roedd y Cynghorydd Ken Taylor yn aelod ymroddgar o'r Cyngor ac yn frwd dros ei gymuned. Roedd yn angerddol ynglyn â'i rôl fel Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac roedd yn uchel ei barch a bob amser yn deg fel Cadeirydd.

Cynhaliwyd munud o dawelwch gan Aelodau a Swyddogion.

1 ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Geraint Bebb yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

2 DATGAN DIDDORDEB

Fe wnaeth y Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan diddordeb personol yn gysylltiedig â chais 12.4 - Ysgol Gyfun Llangefni am ei fod yn Llywodraethwr yn yr ysgol. Gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Fe wnaeth y Cynghorydd Euryn Morris ddatgan diddordeb personol a rhagfarnus yn gysylltiedig â chais 12.6 - yr A5025 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i'r Orsaf Bŵer yng Nghemaes - gan fod ei wraig yn cael ei chyflogi gan y cwmni. Gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Ebrill, 2026 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwr Cyhoeddus yn gysylltiedig â chais 12.6.

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

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ 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

11.1 FPL/2026/61 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac ehangu yn 32 Stryd Fawr, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Swyddog perthnasol, yn unol â'r diffiniad yng Nghyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod hwn yn gais cynllunio llawn i godi estyniad un llawr â tho fflat yn nghefn y ddeintyddfa a chlinig iechyd yn 32 Stryd Fawr, Porthaethwy. Nododd bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi cymeradwyo'r cais blaenorol i droi'r annedd yn ddeintyddfa a chlinig iechyd a bod y cais hwn yn ymwneud â chodi estyniad pellach i greu mwy o le yn yr adeilad. Bydd yr estyniad yn mesur 2.8m x 1.5m a 2.5m o uchder ac fel arfer byddai estyniad o'r maint hwn y tu ôl i adeilad yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir, fodd bynnag mae'r safle dan sylw mewn Ardal Gadwraeth. Gan mai estyniad bach, o ansawdd uchel yw hwn yng nghefn yr adeilad, ni fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth nac unrhyw eiddo gerllaw gan fod gan sawl eiddo arall yn y cyffiniau estyniad tebyg. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, aelod o'r pwyllgor ac Aelod Lleol, nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais a chynigodd ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2026/7 – Cais llawn ar gyfer creu lagŵn slyri ar dir yn Tyn Llan, Ffordd Penmynydd, Penmynydd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod angen y lagŵn slyri arfaethedig i wella'r system rheoli slyri bresennol ar y fferm er mwyn cydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021. Yn ogystal â hynny, mae gwaharddiad ar wasgaru slyri yn ystod y gaeaf a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru yn golygu fod rhaid i bob fferm fod â chapasiti i storio slyri am o leiaf pum mis er mwyn cydymffurfio â'r rheoliadau. Mae'r cais, fel yn achos sawl fferm arall ar Ynys Môn, yn cael ei gyflwyno i gydymffurfio â'r rheoliadau hyn. Mae adran 5.6.8 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagwedd adeiladol at gynigion datblygu amaethyddol, yn enwedig y rhai a gynlluniwyd i ddiwallu

anghenion mewn perthynas â newid arferion ffermio neu sy'n angenrheidiol i sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaeth amgylcheddol, hylendid neu les newydd. Mae'r safle'n ddaliad amaethyddol o thua 170 acer sy'n cadw tua 75 o fuchod sugno a 200 o ddefaid magu. Ar hyn o bryd mae'r ddwy storfa slyri concrit presennol wedi'u lleoli ar ran mwyaf deheuol y fferm. Adeiladwyd y strwythurau hyn cyn 1991 ac mae'r capasiti defnyddiadwy tua 244.7 metr ciwbig. Mae cyfrifiadau slyri a gynhwyswyd yn yr adroddiadau isadeiledd fferm yn nodi bod angen storio 1900 metr ciwbig. Mae hyn yn amlygu diffyg sylweddol yn y capasiti storio slyri ar y daliad, gan olygu bod gofyn uwchraddio er mwyn bodloni gofynion capasiti storio cyffredinol a osodwyd gan Lywodraeth Cymru. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r datblygiad a fydd yn gwella'r trefniadau rheoli slyri presennol ar y fferm. Nododd bod 2 lythyr o wrthwynebiad wedi cael ei dderbyn yn sgil pryderon ynglyn ag arogleuon, effaith weledol ac effaith ar eiddo cyfagos. Bydd y lagŵn arfaethedig tua 120m oddi wrth y terfyn â 4 Glanffrwd i'r de orllewin, a dyma'r eiddo agosaf mewn teras o bedwar tŷ ar hyd y B5420. Bydd y lagŵn bellter tebyg hefyd oddi wrth Tyn Pistyll a Derw Newydd i'r de, a Tyn Refail i'r de orllewin, ar y naill ochr a'r llall i'r briffordd gyhoeddus. Mae nifer o eiddo preswyl eraill i'r gorllewin rhwng 200m a 350m oddi wrth y lagŵn arfaethedig. Cydnabyddir y bydd rhai arogleuon achlysurol yn gysylltiedig â'r lagŵn slyri a gwaith y fferm, ond ystyrir bod hyn yn nodwedd gyfarwydd sy'n gysylltiedig â byw mewn cymuned wledig. Wrth ystyried y lleoliad gwledig a phresenoldeb storfeydd slyri presennol nad ydynt ond 30m ymhellach i ffwrdd na'r lagŵn arfaethedig, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cael dim mwy o effaith ar fwynderau preswyl yn yr ardal. O'r herwydd bernir bod y cynnig yn dderbyniol gan ei fod yn angenrheidiol er mwyn cydymffurfio â rheoliadau Llywodraeth Cymru, ac argymhellwyd cymeradwyo'r cais

Dywedodd y Cynghorydd Robert Ll Jones bod lagynau slyri yn gallu achosi problemau i gymdogion oherwydd arogleuon. Roedd yn dymuno cael gwybod a fyddai modd mynnu bod gorchudd yn cael ei osod dros y lagŵn. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y gramen a fydd yn ffurfio dros y lagŵn slyri yr un mor effeithiol ag unrhyw orchudd. Nododd y bydd arogleuon pan fydd y slyri'n cael ei wasgaru dros y tir ac y byddai amod bod gorchudd yn cael ei osod dros y lagŵn yn achosi baich ariannol ychwanegol i'r ymgeisydd. Aeth ymlaen i ddweud bod amod o'r fath wedi cael ei gosod ar rai ffermydd, ond roedd y ffermydd hynny'n nes o lawer at dai cyfagos nag yn achos y cais hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, aelod o'r pwyllgor ac Aelod Lleol, nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts nad yw'r ymgeisydd yn bwriadu cynyddu stoc y fferm, ac eiliodd y cynnig i gymeradwyo'r cais.

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

12.2 FPL/2026/34 – Cais ôl-weithredol i gadw'r adeilad presennol fel llety gwyliau yn Ty Llwyd, Llanfaelog.

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

Dywedodd y Cynghorydd Douglas M Fowlie, aelod or pwyllgor ac Aelod Lleol, y byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cynnal ymweliad safle. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.3 FPL/2026/59 – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw cynhwysydd storio yn Enochs, Ffordd Caergybi, Y Fali.

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

Dywedodd y Cynghorydd Gwilym O Jones, Aelod Lleol ei fod dan yr argraff y byddai perchennog eiddo gerllaw, a oedd yn gwrthwynebu'r cais, yn bresennol gan ei bod wedi gofyn i siarad ar y cais. Gofynnodd pe byddai modd darllen ei datganiad ar ei rhan. Dywedodd yr Ymgynghorydd Cyfreithiol y byddai'n amhriodol gofyn i'r Cadeirydd neu ef ei hun ddarllen datganiad y gwrthwynebydd. Dywedodd y byddai'n fwy addas pe byddai'r Aelod Etholedig neu gynrychiolydd yn adrodd i'r Pwyllgor ynglyn â'r gwrthwynebiad.

Dywedodd y Cynghorydd Gwilym O Jones bod y gwrthwynebydd yn gwrthwynebu'r ddau gynhwysydd sydd wedi cael eu gosod y tu allan i siop Enochs yn y Fali a'i bod yn byw y tu ôl i'r siop yn Lôn yr Eglwys, y Fali. Mynegodd ei werthfawrogiad i'r Swyddog Cynllunio am geisio dod i gyfaddawd rhwng y naill barti a dywedodd bod gwelliannau wedi cael eu gwneud ers i'r cais gael ei gyflwyno gyntaf. Bydd y cynhwysydd yn cael ei baentio mewn lliw niwtral fel ei fod yn llai amlwg ac yn cael llai o effaith ar eiddo cyfagos. Bydd blychau adar hefyd yn cael eu gosod ar y cynhwysydd ynghyd â ffens rhwng Lôn yr Eglwys a'r safle.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at adroddiad y Swyddog a nododd bod Amod (03) yn mynnu bod ffens yn cael ei chodi cyn pen 3 mis pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Roedd y Cynghorydd Jones yn dymuno cael gwybod a fydd y Swyddog Cynllunio'n ymweld â'r safle i sicrhau bod yr Amod hon wedi cael ei chyflawni. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'n bosib ymweld â phob safle i sicrhau bod ymgeiswyr yn cydymffurfio ag amodau oherwydd bod yr adran yn derbyn cymaint o geisiadau, ond roedd yn siŵr y

byddai'r gwrthwynebydd yn rhoi gwybod i'r Adran Gynllunio os na fydd y ffens wedi cael ei chodi cyn pen tri mis.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais ôl-weithredol yw hwn ar gyfer lleoli cynhwysydd storio yng nghornel gogledd-orllewin yr iard gefn Siop Enochs yn y Fali. Mae angen y cynhwysydd er mwyn darparu storfa ychwanegol, gan nad oes fawr o le storio ar y safle. Bydd y cynhwysydd yn darparu ardal benodol i staff ei defnyddio yn ystod cyfnodau egwyl, gan nad oes ardal addas ar hyn o bryd oherwydd maint bychan a natur weithredol yr adeilad presennol. Mae yna un cynhwysydd yn yr iard gefn yn barod, a bu yno ers i'r safle gael ei ailddatblygu 10 mlynedd yn ôl. Bydd y cais yn caniatáu gosod cynhwysydd ychwanegol, cyfanswm o ddau. Derbyniodd yr adran bedwar llythyr yn gwrthwynebu'r cais gan berchennog eiddo cyfagos. Ar hyn o bryd mae lliw y cynhwysydd o ansawdd isel, sef cymysgedd o las a choch, ac mae hyn yn cael effaith weledol andwyol ac nid yw'n parchu cyd-destun y safle. Fel rhan o'r cynnig, bydd y cynhwysydd yn cael ei baentio gyda phaent lliw llwydfelyn. Bydd y lliw yma'n debyg i liw'r cynhwysydd arall sydd ar y safle a bydd yn darparu cynllun lliw mwy syml a thawel fydd yn parchu cyd-destun yr amgylchedd adeiledig. Bydd Amod (02) yn sicrhau fod y cynhwysydd yn cael ei baentio cyn pen tri mis. Nododd bod ffens ar y terfyn dwyreiniol gyda'r maes parcio, wal isel ar y terfyn gogleddol gydag 1 Lôn yr Eglwys a ffens ac adeilad ar y terfyn gorllewinol gyda 3A Ffordd Caergybi. Fel rhan o'r cynnig hwn bydd ffens yn cael ei chodi ar ben y terfyn gogleddol presennol, hyd at 2m o uchder, fydd yn cau'r cynhwysydd yn yr iard gefn ac yn cynorthwyo i'w integreiddio yn well. Bydd Amod (03) yn sicrhau fod y ffens yn cael ei chodi ar y terfyn gogleddol cyn pen tri mis. Er gwaetha gwrthwynebiad y cymydog, ystyrir bod y cynhwysydd arfaethedig, ynghyd â'r mesurau lliniaru, yn dderbyniol. Pe byddai'r safle'n safle preswyl byddai'r cynhwysydd yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir, felly mae hyn yn dangos ei fod yn dderbyniol yng nghyd-destun yr ardal breswyl gerllaw. Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i'r pryderon hyn ac mae wedi cytuno i gyflwyno mesurau lliniaru megis paentio'r cynhwysydd a chodi ffens a gosod blwch adar. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Euryn Morris.

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

12.4 FPL/2026/66 – Cais Llawn ar gyfer gosod ffenestri newydd, ynghyd â chladin newydd yn Ysgol Gyfun, Llangefni, Ffordd Cildwrn, Llangefni.

(Fe wnaeth y Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan diddordeb personol yn gysylltiedig â'r cais a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais. Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is-gadeirydd).

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn ar gyfer gosod ffenestri newydd ynghyd â chladin newydd yn Ysgol Gyfun Llangefni. Bydd y cladin newydd ar wyneb yr adeilad yn cynnwys pum lliw yn seiliedig ar gynllun lliwiau gwyn, llwyd a glas. Ffenestri ffrâm alwminiwm mewn lliw llwyd twyll fydd y ffenestri newydd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gosod plinth o frics wedi'u saernïo o dan lefel y ffenestri llawr daear ar rai rhannau o ddrychiad blaen, cefn ac ochr yr adeilad. Mae'r datblygiad wedi'i ddylunio i safon uchel, bydd yn moderneiddio edrychiad a chymeriad yr adeilad ac mae'n cynnig gwelliannau bioamrywiaeth.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas M Fowlie nad yw cynnal hen adeiladau fel hyn yn gynaliadwy. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r gost yn fater cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Euryn Morris bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.5 RM/2026/1 – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer creu lôn mynedfa yn Peboc, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw'r ymgeisydd a pherchennog y safle. Dangoswyd llun o'r safle ar y sgrîn i'r Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer creu ffordd fynediad ar safle Peboc, Llangefni. Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei gadarnhau yn dilyn derbyn caniatâd amlinellol a chytundebau Adran 73. Dyma gais i adeiladu ffordd fynediad drwy barc Diwydiannol Tregarnedd sydd yn rhan o Ystâd Ddiwydiannol Bryn Cefni. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r bwriad, ac argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

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

12.6 VAR/2026/14 – Cais Adran 73 i amrywio amod (01) (Terfyn Amser) o gais VAR/2023/41 (Gwella'r briffordd gyfredol (yr A5025) rhwng y gyffordd ar yr A5 i'r dwyrain o'r Fali i'r Gyffordd wrth y Ffordd Fynediad i'r Orsaf Bŵer arfaethedig mewn wyth o leoliadau ar wahân ynghyd ag ailadeiladu a lledu'r

pafin presennol a'r gorffenwaith ar yr arwynebedd mewn mannau, gweithredu compownd adeiladu dros dro gan gynnwys cyfleuster dros dro ar gyfer ailgylchu pafinau, creu dau bwll teneuo a mynedfa ar gyfer cynnal a chadw, creu llwybrau beicio a gwyro rhai eraill am gyfnod dros dro, creu cyfleusterau parcio eraill yn sgil colli cilfan ynghyd â gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys draenio, trin ffiniau, plannu, gosod arwyddion newydd a marciau ar hyd yr) er mwyn ymestyn cyfnod gweithredu'r datblygiad am dair blynedd arall ar hyd yr A5025 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i'r Orsaf Bŵer yng Nghemaes.

(Fe wnaeth y Cynghorydd Euryn Morris ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn gysylltiedig â'r cais a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cynnwys tir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Neil Burke, **a oedd yn siarad o blaid y cais**, bod Great British Energy Nuclear (GBE-N) wedi cael ei sefydlu gan Lywodraeth y DU i yrru prosiectau niwclear newydd yn eu blaen yn y DU, gan ddechrau gyda fflyd o Adweithyddion Modiwlar Bach (SMRau). Ym mis Gorffennaf 2024 prynodd GBE-N safleoedd niwclear newydd Wylfa ac Oldbury gan Horizon Nuclear Power. Y llynedd cynhaliodd gystadleuaeth dechnoleg ar gyfer y prosiectau SMR cyntaf, ac SMR Rolls-Royce oedd yn fuddugol. Ym mis Tachwedd y llynedd cyhoeddodd y Llywodraeth bod safle Wylfa wedi cael ei dewis ar gyfer prosiect SMR cyntaf y DU. Pan roedd y safle ym mherchnogaeth Horizon Nuclear Power, rhoddodd y Cyngor Sir ganiatâd cynllunio i gwblhau rhywfaint o'r gwaith yn gynnar yn y broses er mwyn hwyluso'r gwaith o adeiladu'r orsaf niwclear newydd a rheoli effaith y gwaith adeiladu. Yn gryno, roedd y gwaith yma'n cynnwys gwelliannau ar-lein i'r A5025, sef y gwaith y mae'r cais hwn yn ymwneud ag o. Mae'r cais Adran 73 hwn yn ceisio ymestyn y cyfnod ar gyfer cwblhau'r gwelliannau ar-lein i'r A5025 am dair blynedd, tan 13 Gorffennaf 2029. Bydd hyn yn galluogi'r cwmni i gwblhau'r gwaith pwysig yma a gweithio'n agos â'r Adran Briffyrdd. Mae cwmpas y gwaith wedi'i nodi yn Adroddiad y Pwyllgor. Fel rhan o'r cais, mae ymgynghorwyr arbenigol wedi ystyried ac asesu unrhyw newidiadau o ran y cyd-destun amgylcheddol, technegol neu bolisi ers i'r cais Adran 73 blaenorol gael ei gymeradwyo yn 2023 ac maent wedi cadarnhau nad oes unrhyw newidiadau sylweddol. Mae ymgyngoreion, yn cynnwys Swyddogion y Cyngor, Cyfoeth Naturiol Cymru a Llywodraeth Cymru hefyd yn fodlon bod y datblygiad yn dderbyniol o hyd. Mae'r gwelliannau yn rhan ganolog o gyflawni'r prosiect i adeiladu gorsaf niwclear newydd. Bydd yn mynd i'r afael â'r rhwystrau corfforol a gweithredol presennol ar hyd yr A5025 er mwyn lliniaru effaith traffig yn gysylltiedig â chamau cynnar y prosiect niwclear newydd. Ac eithrio'r prosiect ehangach, bydd y gwaith yn mynd i'r afael â phryderon ynglyn â diogelwch ac arwyneb yr A5025, er mwyn gwella'r ffordd yn barhaol yn yr ardal. Roedd y gwaith gwreiddiol wedi'i ddylunio gydag Adran Priffyrdd y Cyngor a bydd y cwmni'n parhau i weithio â'r adran drwy gydol y camau cyflawni. Mae'n bwysig nodi

bod y gwaith hwn ar wahân i'r prosiect niwclear newydd, ac nad yw penderfyniad y Cyngor yn rhagfynegi barn y Cyngor ar y prosiect niwclear newydd. Mae llawer o waith yn mynd rhagddo yn gysylltiedig â'r cynigion ar gyfer yr orsaf bŵer, yn cynnwys y prif ddatblygiadau ar y safle a datblygiadau ehangach ar draws yr Ynys.

Er bod y Cynghorydd Kenneth P Hughes yn cefnogi'r cais, roedd yn dymuno cael gwybod a fydd y gwaith yn cynnwys ffordd osgoi yn Llanfachraeth gan y bydd traffig trwm yn teithio drwy'r pentref ac mae'r ffordd yn gul. Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod ffordd osgoi Llanfachraeth yn rhan o'r gwaith all-lein arfaethedig o'r ffordd ac nid yw'n rhan o'r cais hwn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi yn 2017 ar gyfer gwelliannau ar-lein i tua 16km o'r A5025, yn ymestyn o Gyffordd y Fali i gyffordd arfaethedig yr Orsaf Bŵer Niwclear newydd yn Wylfa. Mae'r gwaith a gymeradwywyd yn cynnwys ailadeiladu a lledu rhannau o'r ffordd gerbydau bresennol, rhoi wyneb newydd arni, gosod seilwaith draenio, gwaith ar y ffiniau, tirlunio, a darparu arwyddion a marciau ar y ffordd. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys compownd adeiladu dros dro sy'n cynnwys cyfleuster ailgylchu palmant ynghyd â gwaith cysylltiedig. Roedd Amod (01) yn mynnu bod y datblygiad yn cael ei weithredu cyn pen tair blynedd o ddyddiad y caniatâd (erbyn 13 Gorffennaf 2020). Mae dau ganiatâd Adran 73 dilynol (cyf. VAR/2020/2 a VAR/2023/41) wedi cael eu cymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio i ymestyn y dyddiad hwn, y dyddiad diweddaraf yw 13 Gorffennaf 2026. Mae'r cais presennol yn ceisio amrywio Amod (01) o gais cynllunio cyf. VAR/2023/41 i ymestyn y cyfnod gweithredu am dair blynedd arall hyd at fis Gorffennaf 2029. Fel mae'r Siaradwr Cyhoeddus wedi'i amlinellu, mae'r gwaith hwn yn hanfodol oherwydd bod Great British Nuclear wedi prynu'r safle gan Horizon Nuclear Power ym mis Tachwedd y llynedd, ac mae Llywodraeth y DU wedi cyhoeddi y bydd SMR yn cael ei ddatblygu gan Rolls Royce ar y safle. Nid yw'r cynnig yn cynnwys unrhyw newidiadau pellach i'r caniatâd gwreiddiol. Mae egwyddor y datblygiad, ynghyd â'r manteision cysylltiedig a'i effaith, wedi cael ei gadarnhau yn dilyn derbyn caniatâd amlinellol a chytundebau Adran 73. Nid yw'r cais wedi newid ac nid oes unrhyw newidiadau i bolisïau lleol a chenedlaethol a fyddai'n golygu bod angen cyflwyno cais llawn o'r newydd. Nid yw'r effeithiau wedi newid ers yr asesiad blaenorol, a bydd mesurau lliniaru'n cael eu sicrhau drwy amodau. Mae'r ymgynghorwyr perthnasol, yn cynnwys CNC ac ymgynghorwyr mewnol y Cyngor, yn fodlon bod y datblygiad yn dal i fod yn dderbyniol, yn amodol ar y mesurau rheoli a gytunwyd drwy amodau.

Aeth ymlaen i ddweud bod y gwelliannau i'r briffordd yn hanfodol i unrhyw gais dilynol yn Wylfa ac mae'n caniatáu i unrhyw ddatblygwr fynd i'r afael â chyfyngiadau ffisegol a gweithredol er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau traffig yn gynnar yn y prosiect. Mae'n bwysig nodi bod y Cyngor yn ystyried bod ymestyn y cyfnod gweithredu yn gam cymesur a phragmatig o ystyried bod egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i dderbyn ac nad oes unrhyw newidiadau arwyddocaol wedi codi. Yn y cyd-destun hwn, mae'r manteision yn gysylltiedig â chadw'r caniatâd hwn yn gwrthbwyso'r angen i ailasesu'r cynnig

yn llawn.   At ei gilydd, bernir bod y cynnig i ymestyn y cyfnod gweithredu yn dderbyniol, mae'n cydymffurfio â'r cynllun datblygu a pholisïau cenedlaethol, ac yn cynrychioli math cynaliadwy o ddatblygiad.   Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Llio Angharad Owen, Aelod Lleol, bod trigolion lleol yn derbyn bod angen gwella'r A5025 ond mae'r diffyg eglurder ynglyn â phryd y bydd y datblygiadau hyn yn digwydd yn peri pryder.   Cyfeiriodd at y gwaith arfaethedig i'r gogledd o'r Fali ond mae ansicrwydd ynglyn â'r gwelliannau fydd yn cael eu gwneud gan fod tai ar ochr y ffordd.   Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais hwn yn gymhleth ac y bydd 25 o Amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd.   Rhaid i'r datblygwr gyflwyno gwybodaeth fanwl ynglyn â thirlunio, yr effaith ar ecoleg, draenio ayb, a bydd mwy o eglurder pan fydd y datblygiad wedi cychwyn.   Gofynnodd Llio Angharad Owen pam nad oes yn rhaid i ddatblygwyr gyflwyno gwybodaeth o'r fath cyn derbyn caniatâd.   Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd yn rhaid penodi Contractwr i wneud y gwaith angenrheidiol ac na fydd yn bosib i'r datblygwr gyflwyno'r wybodaeth fanwl nes bo hynny wedi digwydd. Bydd rhaid cwblhau asesiad ecolegol ychwanegol yn ogystal.

Roedd y Cynghorydd Jackie Lewis, aelod o'r pwyllgor ac Aelod Lleol, yn dymuno cael gwybod ai cais yw hwn i ymestyn y cyfnod gweithredu am 3 blynedd arall a p'un a fydd angen asesiadau pellach ar ôl penodi Contractwr ynghyd â newidiadau i'r modd y bydd y gwaith yn cael ei gwblhau. Gofynnodd pe byddai unrhyw newidiadau i'r cais yn dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y yr amserlen ar gyfer cwblhau'r gwaith yn cael ei ymestyn am gyfnod o 3 blynedd ac ers i GBE-N gymryd meddiant o'r safle, mae ymrwymiad gan San Steffan i adeiladu SMR ar y safle.   Nododd y byddai'n rhaid i unrhyw newidiadau i'r cais gael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y byddai'n gais Adran 73 gan fod rhan o'r tir ym meddiant yr Awdurdod Lleol.   Fodd bynnag, nid yw newidiadau i amodau bod amser yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts pe byddai modd galw unrhyw Amodau cynhennus i mewn yn gysylltiedig â'r cais hwn.   Dywedodd yr Ymgynghorydd Cyfreithiol bod y Cyfansoddiad yn nodi bod y dasg o ryddhau amodau wedi cael ei dirprwyo i'r Swyddogion.   Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn ymwybodol bod ceisiadau i ryddhau Amodau yn gysylltiedig â Safle Penrhos, Caergybi ac Ysgol y Graig, Llangefni wedi dod gerbron y Pwyllgor. Nododd bod ymgynghoriad yn cael ei gynnal gydag ymgynghorwyr oherwydd natur gymhleth Amodau o'r fath.

Roedd y Cynghorydd Jackie Lewis hefyd yn dymuno cael gwybod a fyddai'r cyhoedd yn cael cyfle i roi eu barn yn ystod pob cam o'r gwaith. Dywedodd y

Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn rhagweld y bydd GBE-N a’r Awdurdod Lleol yn ymgynghori gyda’r gymuned leol yn ystod pob cam o’r gwaith.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.7 HHP/2026/72 – Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu yn Ardraeth, Lôn Traeth Llydan, Rhosneigr.

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

Dywedodd y Cynghorydd Douglas M Fowlie, aelod or pwyllgor ac Aelod Lleol, y byddai’n fuddiol i’r Pwyllgor ymweld â’r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cynnal ymweliad safle. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 DAG/2026/11 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi gorchudd iard yn Gwyndy, Ffordd Penmynydd, Penmynydd.

Nodwyd bod y cais yn cael ei ganiatáu dan Ddosbarth A, Rhan 6 Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredin a Ganiateir) 1995.

Y CYNGHORYDD GERAINT BEBB
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Gorffennaf 2026.

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Geraint Bebb (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Neville Evans, Douglas M Fowlie, Kenneth P Hughes, Euryn Morris, Dafydd Roberts, Robin Williams.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Cynllunio (GJ), Swyddog Cynllunio (OR), Cynorthwyydd Cynllunio (CT),
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jeff Evans, John Ifan Jones, Robert Ll Jones, Jackie Lewis

---

1. **FPL/2026/34 – Cais ôl-weithredol i gadw'r adeilad presennol fel llety gwyliau yn Ty Llwyd, Llanfaelog.**

   Cyflwynodd y Swyddog Achos y cais i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio.Mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.

2. **HHP/2026/72 – Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu yn Ardraeth, Lon Traeth Llydan, Rhosneigr.**

   Cyflwynodd y Swyddog Achos y cais i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio.Mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.

Y CYNGHORYDD GERAINT BEBB
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

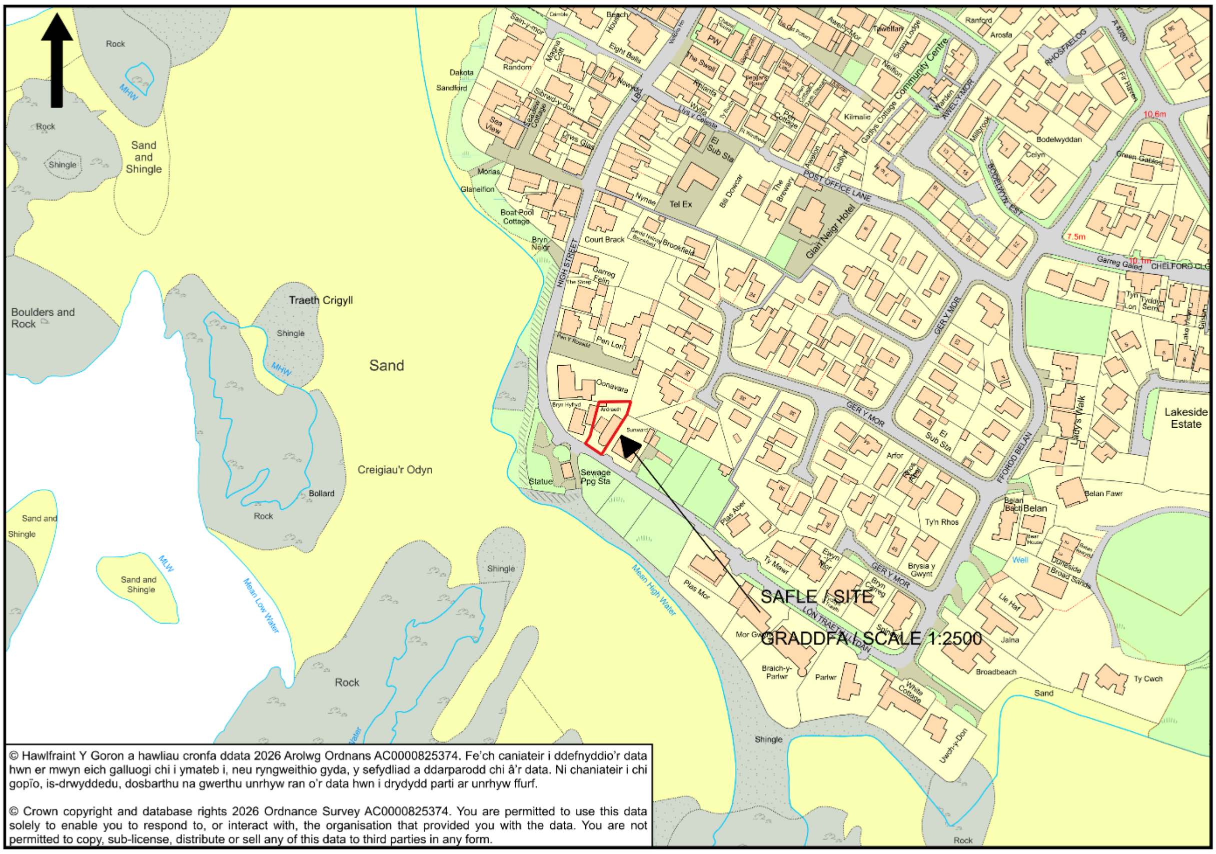
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **7.1**

Rhif y Cais: HHP/2026/72

Ymgeisydd: Bobby & Betty Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu yn

Lleoliad: Ardraeth, Lon Traeth Llydan, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cara Morris Thomas)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi cael ei alw i mewn gan gynghorydd lleol, y Cynghorydd Neville Evans.

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 1af o Orffennaf 2026, argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 15ed o Orffennaf 2026, ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r eiddo'n dŷ sengl tri llawr sydd wedi'i leoli ar hyd Lôn Traeth Llydan, sydd y tu mewn i ffin ddatblygu Rhosneigr yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn cynnwys codi estyniad deulawr i ddarparu mynediad ar wahân i'r anecs ar yr ail lawr.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:
i. Safle a Dyluniad
ii. Effaith ar eiddo cyfagos
iii. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) Rural Environment (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Cynghorydd Neville Evans: Gofynnodd y Cynghorydd Neville Evans i'r cais gael ei alw i'r pwyllgor cynllunio.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie: Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council: Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Dwr Cymru/Welsh Water: Wedi darparu nodiadau cyngor.
Priffyrdd: Wedi darparu nodiadau cyngor.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Gofynnwyd i welliant bioamrywiaeth gael ei ddangos ar gynlluniau a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu anffurfiol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 18/05/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd un llythyr gwrthwynebu wedi'i dderbyn gan yr adran.

Mae'r adran wedi derbyn un gwrthwynebiad yn codi pryderon bod y cynnig yn ormesol ac yn llethu oherwydd ei agosrwydd at y ffin. Mae'r pryder hwn wedi'i ystyried ym mhrif ran yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Gellir dod o hyd i hanes helaeth y safle ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Dyluniad

Mae Polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Mae disgwyl i bob cynnig ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau. Hefyd, disgwylir i gynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch.

Dyma gais am ganiatâd cynllunio i godi estyniad llawr cyntaf uwch ben y sied unllawr sy'n sownd yn yr annedd. Bydd y strwythur arfaethedig yn mesur tua 2.35m a 4.21m o led a 4.6m o hyd, 5.26m i'r bondo a 5.67m i grib to. Bydd yr estyniad 0.29m yn unig oddi wrth y terfyn tir. Hefyd, bwriedir codi portsh yng nghefn y sied, fydd yn mesur 4.26m o hyd, 1.44m o led a 2.87m o uchder. Mae'r addasiadau'n cynnwys gosod ffenest ychwanegol ar ddrychiad dwyreiniol yr annedd bresennol, ynghyd â dwy ffenest a drws mynedfa ar gyfer yr estyniad arfaethedig. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn nodi y bydd y deunyddiau yn cyd-fynd â deunyddiau'r annedd presennol.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi mynegi pryder sylweddol ynglyn â maint y datblygiad. O edrych ar y datblygiad ynghyd â'r sied unllawr presennol lle bydd yr estyniad arfaethedig yn cael ei godi, bydd y ffurf adeiliedig yn mesur tua 8.17m o uchder. Gan mai dim ond pellter o 0.29m fydd rhwng yr adeilad a'r terfyn, bydd y datblygiad yn sefyll allan ac yn dominyddu'r ffurf adeiledig bresennol yn sylweddol. Bydd yr estyniad gwta 0.29m o'r terfyn, ac felly bydd y ffurf adeiledig yn sefyll allan ac yn ymwthiol iawn pan fydd pobl yn edrych arno o eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw.   Gan y bydd mor agos at y terfyn bydd y datblygiad yn teimlo'n ormesol ac yn rhy fawr i'r safle. Bydd y cynnig yw cyflwyno nodwedd amlwg ar hyd y terfyn a fydd creu datblygiad ymwthgar a fydd yn effeithio ar y strydwedd a'r ardal gerllaw.

Nid yw'r cynnig yn parchu cyd-destun y safle fel sy'n ofynnol ym Mholisi PCYFF 3. Mae lleoliad, maint a mas yr estyniad arfaethedig mor agos at y terfyn fel y bydd yn achosi datblygiad ymwthiol a gormesol sydd ddim yn parchu cyd-destun y safle. Bydd y datblygiad yn ymwthiol ac ni fydd ei ddyluniad o ansawdd uchel fel sy'n ofynnol o dan y polisi. O ganlyniad, bernir bod y cynnig yn groes i Bolisi PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Am y rhesymau sydd wedi'u hamlinellu uchod, bernir bod y cynnig yn annerbyniol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod.

Effaith ar eiddo cyfagos

Mae gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu wedi cael eu hystyried i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Bydd yr estyniad yn cael ei godi tua 0.29m oddi wrth y terfyn y mae'r eiddo'n ei rannu â Bryn Hyfryd. Byddai'n cyflwyno adeilad deulawr sylweddol ei faint uwch ben yr adeilad allanol presennol.   Er bod Bryn Hyfryd tua 6.28m oddi wth yr estyniad arfaethedig ac er bod garej rhwng y naill eiddo, nid yw'r ffactorau hyn yn ddigon i liniaru effaith maint, uchder a lleoliad y datblygiad. Byddai'r datblygiad yn cynyddu uchder a mas yr adeilad sydd union gerllaw'r terfyn tir, gan greu strwythur amlwg ac ymwthiol pan fydd pobl yn edrych arno o gyfeiriad Bryn Hyfryd. Gan y bydd yn cael ei godi ar ben yr adeilad presennol a chan ei fod mor agos at yr terfyn, bydd yn nodwedd ormesol a fydd yn hynod weladwy o'r eiddo cyfagos. Felly, bydd y datblygiad yn ormesol ac yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau preswyl y mae perchnogion Bryn Hyfryd yn eu mwynhau ar hyn o bryd. O'r herwydd, mae'r cynnig yn creu adeilad ymwthiol a gormesol a fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl y cymdogion.

O ran yr eiddo yn tu ôl i'r safle, bydd y ffenestri arfaethedig tua 7.6m oddi wrth y terfyn tir yn y cefn, sy'n cyd fynd â'r pellter o 7.5m a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol yn gysylltiedig a phellter ffenestri eilaidd a'r pellteroedd rhwng datblygiadau a therfynau. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad yn achosi goredrych na'n amharu ar breifatrwydd. Yn yr un modd, ni fydd yn cael llawer o effaith ar yr eiddo i gyfeiriad y dwyrain gan y bydd yn cael ei guddio gan yr annedd bresennol.

Serch hynny, oherwydd yr effaith ar fwynderau Bryn Hyfryd a natur ymwthiol, dominyddol a gormesol yr estyniad, bernir ei fod yn annerbyniol. Felly, nid yw'r cynnig yn diogelu mwynderau preswyl ac mae'n groes i ofynion Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a sicrhau 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 a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae gwelliannau wedi cael eu hymgorffori yn dilyn argymhellion yr ecolegydd yn cynnwys gosod tri blwch adar ar gyfer gwenoliaid duon ar y drychiad gorllewinol a dau o dan y bondo yn y cefn. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd hefyd wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n amlinellu'r mesurau lliniaru a gwelliannau i gefnogi bioamrywiaeth o fewn y safle.
Oherwydd lleoliad y safle a'r pellter oddi wrth safleoedd ecolegol dynodedig, mae Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi gofyn am Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP). Mae'r CEMP wedi cael ei gyflwyno ac mae'n nodi'r mesurau priodol i ddiogelu buddion ecolegol yn ystod y gwaith adeiladu, yn cynnwys mesurau i atal llygredd, gweithdrefnau i reoli'r safle a mesurau i reoli gweithgareddau adeiladu.

Felly, ystyrir bod yn cynnig yn cydymffurfio â pholisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6, Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynnig yn ofalus yn erbyn y polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, rydym wedi dod i'r casgliad bod yr estyniad arfaethedig yn rhy fawr ac y byddai'n ychwanegiad gormesol i'r annedd bresennol. Oherwydd ei faint, uchder, mas a lleoliad yn agos at derfyn y safle, byddai'r datblygiad yn anghyson a byddai'n amharu ar gymeriad ac edrychiad yr eiddo a'r ardal gerllaw ac felly nid yw'n bodloni'r gofynion dylunio ym Mholisi PCYFF 3. Byddai hefyd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl perchnogion yr eiddo cyfagos, ac felly nid yw'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2. Nid yw'n parchu maint na chyd-destun adeiledig neu leol y safle a byddai'n adeilad ymwthiol a gormesol sydd ddim yn ychwanegu at y safle na'i wella. Hefyd, oherwydd ei uchder, mas ac agosrwydd at eiddo cyfagos byddai'n achosi niwed i fwynderau preswyl drwy gysgodi a gormesu'r eiddo cyfagos.

O ganlyniad, bernir bod y cynnig yn groes i Bolisi PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly argymhellir gwrthod y cais

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod am y rheswm canlynol:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r estyniad arfaethedig o ran ei ddyluniad, edrychiad, graddfa a maint yn cael effaith andwyol ar amwynderau eiddo cyfagos ac na fyddai'n ategu na'n ehangu cymeriad ac edrychiad yr ardal a hynny'n groes i ddarpariaethau polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig (2008) a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12).

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.

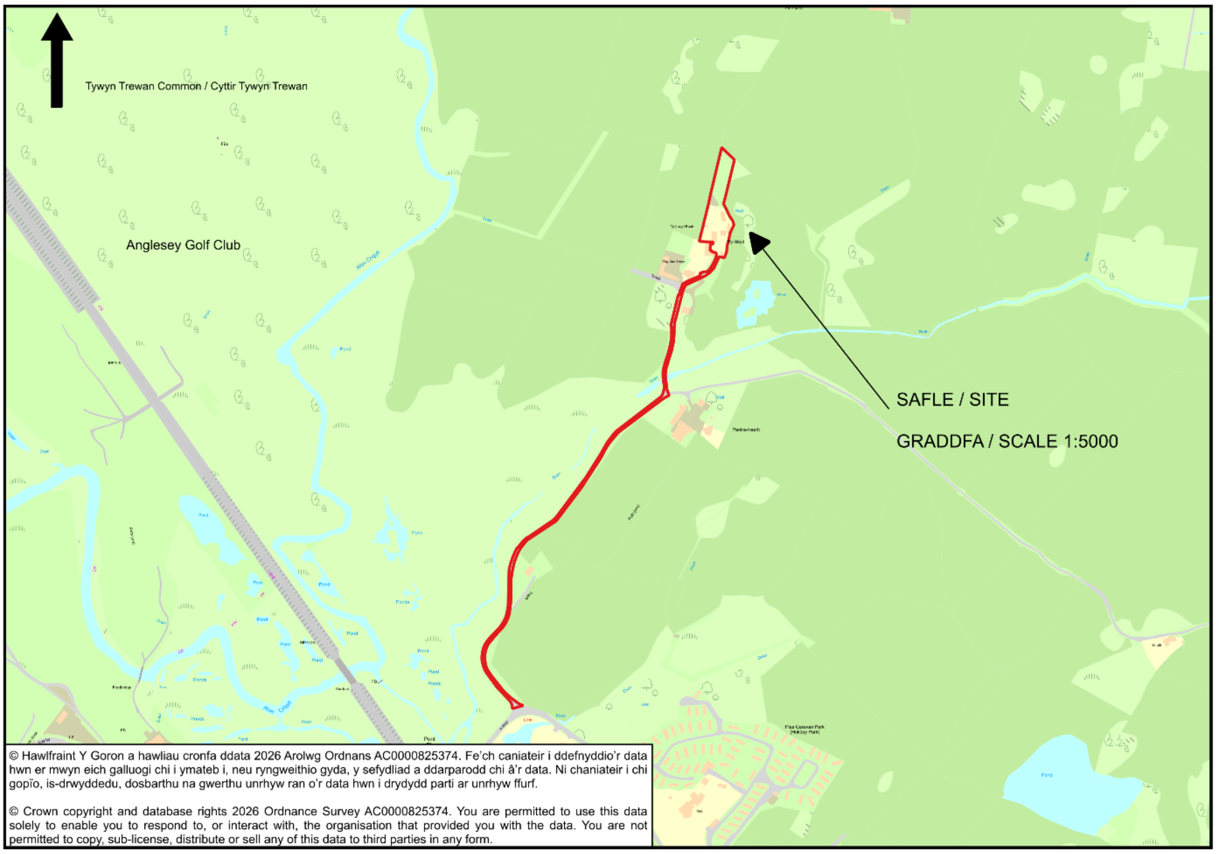
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2026/34

Ymgeisydd: Richard and Gillian Jones

Bwriad: Cais ôl-weithredol i gadw'r adeilad presennol fel llety gwyliau yn

Lleoliad: Ty Llwyd, Llanfaelog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Douglas Fowlie.

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 1af o Orffennaf 2026, argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 15ed o Orffennaf 2026, ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Ty Llwyd, eiddo sydd wedi'i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored tua 900m i'r gogledd ddwyrain o Rosneigr ac 1.1km i'r gogledd o Lanfaelog.

Dyma gais i barhau i ddefnyddio'r adeilad presennol fel llety gwyliau. Cynhaliwyd ymchwiliad gorfodaeth ac mae'r adeilad yn dal i gael ei defnyddio fel llety gwyliau.
vb

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion dan ystyriaeth yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad ac edrychiad a'i effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Lewyrchus
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol:
Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Cynnal a Chreu Cymunedau Nodweddiadol a Chynaliadwy (2019)
Safonau Parcio (2008)
Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019)
Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (2021)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, 2024)

Nodiadau Cyngor Technegol (TAN):
TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
TAN 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
TAN 12: Dylunio (2016)
TAN 18: Cludiant (2007)
TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer: Dim sylwadau.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council: Ni dderbyniwyd ymateb
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie: Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio os argymhellir ei wrthod.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Sylwadau ynglyn â gwelliannau bioamrywiaeth a goleuadau allanol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad o ran risg llifogydd gan nad yw'r llety gwyliau a lle parcio mewn parth llifogydd ac nid oes bwriad i wneud gwaith ar y seilwaith bresennol o fewn y parth llifogydd. Cyngor ar ddraenio dŵr budr, rhywogaethau a warchodir a thirwedd.
Draenio / Drainage: Sylwadau ynglyn â llifogydd a Systemau Draenio Cynaliadwy.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Cyngor ynglŷn â'r amgylchedd ac iechyd a diogelwch.

Dwr Cymru/Welsh Water: Mae’r datblygiad arfaethedig y tu allan i barth diogelu’r prif gyflenwad cyhoeddus. Nodiadau cyngor wedi’u rhoi.
Cynghorydd Neville Evans: Ni dderbyniwyd ymateb.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Gan fod llwybr cyhoeddus drwy’r safle gosodwyd hysbysiad ar y safle ynghyd ag hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/04/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C231 – Addasu ac ehangu Ty Llwyd, Llanfaelog. Cymeradwywyd 31/07/1995.

HHP/2021/95 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu, Ty Llwyd, Llanfaelog. Cymeradwywyd 12/05/2021.

FPL/2024/297 - Cais llawn ar gyfer addasu cwrtil preswyl Ty Llwyd, Llanfaelog. Cymeradwywyd 20/12/2024.

LUE/2025/10 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnyddio’r adeilad allanol fel llety gwyliau, Ty Llwyd, Llanfaelog. Anghyfreithlon 14/08/2025.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a’r Safle

Y safle dan sylw yw Ty Llwyd, eiddo sydd wedi’i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored tua 900m i’r gogledd ddwyrain o Rosneigr ac 1.1km i’r gogledd o Lanfaelog.
Dyma gais i barhau i ddefnyddio’r adeilad presennol fel llety gwyliau. Cynhaliwyd ymchwiliad gorfodi ac mae’r adeilad yn dal i gael ei defnyddio fel llety gwyliau.

Mae’r prif faterion yn gysylltiedig â’r cais yn cynnwys:
i. Hanes y Safle
ii. Ystyriaethau Polisi
iii. Cynaliadwyedd
iv. Gosodiad a Dyluniad
v. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
vi. Cynllun Busnes
vii. Ecoleg a Bioamrywiaeth
viii. Priffyrdd a Pharcio
ix. Yr Iaith Gymraeg

i. Hanes y Safle

Cafodd yr adeilad sydd wrth wraidd y cais ei adeiladu yn 2012. Mae’r ymgeisydd yn honni bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau ers 2012, fodd bynnag cyflwynwyd cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon, cyfeirnod LUE/2025/10, ym mis Awst 2025 a daethpwyd i’r casgliad bod y datblygiad yn anghyfreithlon. Er bod rhywfaint o dystiolaeth bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn y blynyddoedd cynnar, ni chafodd yr adeilad ei farchnata ar-lein tan fis Gorffennaf 2023, ac mae wedi cael ei ddefnyddio fel stiwdio yn ystod y cyfnod hwn yn ogystal. Daethpwyd i’r casgliad nad yw’r adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn barhaus yn ystod y cyfnod penodol.

ii. Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae’n nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Nid yw’r safle y tu mewn i ffin ddatblygu, ac felly rhaid ystyried a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Polisi TWR 2 yw’r polisi perthnasol ar gyfer y cais gan ei fod yn ymwneud â throsi’r adeilad presennol yn llety gwylia. Mae’r polisi’n nodi y bydd cynigion i drosi adeiladau’n llety gwyliau yn cael eu caniatáu cyn

belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd â'r holl feini prawf yn y polisi.

Mae'r maen prawf cyntaf yn ymwneud ag adeiladau newydd ac felly nid yw'n berthnasol yn yr achos hwn. Mae'r ail faen prawf yn y polisi yn mynnu bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw. Mae'r cais dan sylw yn ymwneud ag adeilad unigol sydd wedi'i leoli 16m i'r gogledd ddwyrain o'r prif annedd. Cafodd ei adeiladu yn 2012 ac mae wedi cael ei ddefnyddio fel stiwdio'n gysylltiedig â'r prif annedd ac ar hyn o bryd mae'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Mae'r adeilad yn mesur tua 5.2m x 7.4m, ac mae arwynebedd y llawr yn mesur tua 38.5m². Cafodd yr adeilad ei adnewyddu yn 2022 gyda cladin pren tywyll ac chwarelau gwydr, ac nid oes unrhyw newidiadau pellach yn cael eu cynnig. Mae'r adeilad yn ddigon mawr i weithredu fel uned wyliau 1 ystafell wely. Mae'r adeilad o ansawdd uchel ac mae wedi'i leoli oddi wrth y prif annedd. Mae ganddo ei ardal amwynder ei hun rhag amharu ar gwrtil preswyl Ty Llwyd.

Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi iii ym mholisi TWR 2, gan na fydd yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Mae'r pedwerydd maen prawf ym mholisi TWR 2 yn nodi na ddylid lleoli datblygiadau mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Mae'r safle dan sylw yw yn y cefn gwlad agored i'r gogledd o Rosneigr a Llanfaelog. Mae'r ardal yn cynnwys anheddau preswyl sydd wedi'u lleol yma ac acw a thir amaethyddol ac felly nid yw'n ardal a ystyrir yn ardal breswyl yn bennaf.

Mae'r pumed maen prawf yn nodi na ddylai datblygiadau arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Er mwyn diffinio'r hyn a olygir wrth ormodedd o lety rhaid edrych ar yr wybodaeth ychwanegol sydd ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Mae paragraff 4.6.1 yn y CCA yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae paragraff 4.6.2 yn nodi y dylid, wrth ystyried gorddarpariaeth o le gwyliau hunanarlwyo, rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth a'r amrediad o lety gwyliau parhaol hunan arlwyo sydd ar gael. Mae hefyd yn nodi y dylid rhoi ystyriaeth i'r gyfradd o ail-gartrefi o fewn cymuned. Mae'r 'materion' sydd yn gysylltiedig ag effaith ail-gartrefi ar gymunedau yn aml yn cyd-fynd â'r materion yn gysylltiedig â 'llety gwyliau hunanarlwyo' er enghraifft gall lefelau uchel o ail gartrefi ynghyd â llety gwyliau olygu:

- Diffyg cyflenwad o dai er mwyn cwrdd â'r angen lleol;
- Effaith ar wasanaethau lleol, mwynderau trigolion lleol a'r gymuned;
- Diffyg poblogaeth segur er mwyn cynnal a chefnogi cyfleusterau cymunedol lleol;
- Cyfleoedd gwaith tymhorol yn unig;
- Effaith ar y prisiau tai lleol.

Mae paragraff 4.6.5 yn nodi y dylid ystyried y canlynol wrth asesu a oes gorddarpariaeth o lety gwyliau:

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;
- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.
- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma.

Ym mis Ionawr 2026, roedd canran yr ail gartrefi a llety gwyliau yng nghyngor cymuned Llanfaelog yn 37.49%, sydd dros ddwbl y 15% a nodir yn y CCA. Mae'r trothwy'n bodoli er mwyn sicrhau bod cymunedau Gwynedd a Môn yn gynaliadwy a hyfyw. Mae crynodiad uchel o lety gwyliau a llety gwyliau tymor byr yn gallu newid cymunedau yn sylweddol wrth i natur cymdogaethau newid. Gall nifer o faterion a phroblemau

godi mewn gwahanol ffyrdd a chreu cymunedau lleol llai sefydlog. Mae ardaloedd â dwysedd uchel o lety gwyliau yn wynebu sgil effeithiau megis prisiau tai uchel, newidiadau diwylliannol, pwysau ar isadeiledd lleol yn ogystal â cholli cyfleusterau cymunedol sy'n gwasanaethu'r boblogaeth barhaol. Cyfeirir at y sgil effeithiau hyn yr ymchwil a gwblhawyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd (Gwynedd a Môn) ynghyd ag ymchwil a gwblhawyd gan y Llywodraeth, Ail Gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru.

Mae paragraff 4.6.6 yn y CCA yn cydnabod y gall rhai amgylchiadau eithriadol godi lle mae manteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes â nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi, tu hwnt i'r trothwy o 15%. Mae'r achosion eithriadol yn cynnwys menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig a bwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol. Gan nad yw'r rhain yn berthnasol yn yr achos hwn a chan bod canran yr ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal y cyngor cymuned yn 37.49%, byddai'n bwriad yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal sy'n groes i bolisi TWR 2.

iii. Cynaliadwyedd

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod y cyfleoedd ar gyfer lleihau'r defnydd o geir a chynyddu'r defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn fwy cyfyngedig yn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig o'u cymharu ag ardaloedd trefol. Mae paragraff 3.15 yn TAN 18 yn nodi y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car. Mae'n nodi bod angen cydbwyso diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae'r polisïau yn y CDLlC a Pholisi Cynllunio Cymru yn ceisio sicrhau bod datblygiadau, yn gyffredinol, yn cael eu lleoli mewn lleoliadau cynaliadwy er mwyn lleihau'r angen i deithio. Mae paragraff 6.1.32 yn y CDLlC yn nodi bod y Llywodraeth yn cefnogi hierarchaeth cludiant mewn perthynas â chynigion newydd, sy'n sefydlu blaenoriaethau yn y fath ffordd nes ei fod, lle bynnag bo modd, yn hygyrch yn gyntaf trwy gerdded a beicio, wedyn gyda chludiant cyhoeddus ac yn olaf gyda cherbydau modur preifat. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi bod datblygiad yn gysylltiedig â thwristiaeth yn elfen bwysig o ddarparu economi iach ac amrywiol ac y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen.

Mae Polisi Strategol PS4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylid lleoli datblygiad i leihau'r angen i deithio. Mae'r polisi'n cefnogi cynigion sy'n annog defnyddio lwybrau, isadeiledd beicio a chludiant cyhoeddus fel dulliau teithio lleol er mwyn lleihau'r angen i deithio mewn ceir preifat. Mae Polisi Strategol PS5 yn cefnogi cynigion sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, yn cynnwys, ymysg pethau eraill, lleoli datblygiadau yn y lleoliadau mwyaf addas a lleihau'r angen i deithio mewn ceir preifat.

Cydnabyddir y bydd y rhan fwyaf o ymwelwyr yn teithio i'r safle mewn car preifat, ac y byddant yn dewis defnyddio eu cerbyd eu hunain tra byddant ar eu gwyliau; fodd bynnag, rhaid ystyried y cyfleusterau sydd ar gael gerllaw. Mae'r safle dan sylw wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored i'r gogledd o Rosneigr a Llanfaelog. Ceir mynediad i'r safle i lawr ffordd di-ddosbarth a thrac preifat i'r gogledd o Ffordd yr Orsaf. Byddai'r cymryd 15 munud i gerdded i bentref Rhosneigr, sy'n boblogaidd iawn gyda thwristiaid ac sy'n cynnwys pob math o gyfleusterau megis siopau, tafarndai, bwytai a chlwb chwaraeon a golff. Mae'r lôn breifat sy'n arwain i'r safle yn llwybr cyhoeddus, ac mae rhywfaint o gerbydau'n defnyddio'r ffordd ddi-ddosbarth sy'n cysylltu'r lôn ddi-ddosbarth â Ffordd yr Orsaf. Mae palmant ar hyd Ffordd yr Orsaf i Rosneigr. Mae gorsaf Rhosneigr ar hyd Ffordd yr Orsaf, tua 11 munud o safle'r cais ar droed, ac mae safle bws gyferbyn â'r orsaf, sy'n gwasanaethu Caergybi a Llangefni ac ambell bentref arall. Mae'r llwybr cyhoeddus drwy'r safle yn arwain at lwybrau gwledig eraill ac mae modd ymuno â Llwybr Arfordir Cymru o bentref Rhosneigr.

At ei gilydd, mae'r bwriad yn cynnig dulliau teithio amgen i ddarpar ymwelwyr. Gellir cyrraedd Rhosneigr ar droed ac mae pob math o wasanaethau ar gael yno, ynghyd ag opsiynau teithio amgen a llwybrau cyhoeddus. Mae'r ffactorau hyn yn awgrymu bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau PS 4 a PS 5 yn y CDLlC yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru.

iv. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais dan sylw yn ymwneud ag adeilad unigol sydd wedi'i leoli 16m i'r gogledd ddwyrain o'r prif annedd. Mae'n mesur tua 5.2m x 7.4m, ac mae ganddo do ar oledd sy'n amrywio o 3.4m i 3.1m mewn uchder. Mae'r adeilad wedi'i orchuddio â chladin pren tywyll ac mae cwarelau gwydr ar y drychiad gogleddol a drws ar y drychiad deheuol. Cafodd yr adeilad ei godi yn 2012 a'i adnewyddu yn 2022. Nid oes

unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais. Mae gan yr adeilad ddyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n effeithio ar yr amgylchedd naturiol, felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

v. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored ac mae adeiladau wedi'u lleoli yma ac acw yn y dirwedd o'i amgylch. Mae'r uned wyliau tua 16.3m i'r gogledd o'r prif annedd, ac mae'r ardal amwynder ymhellach i'r gogledd, tua 23.6m o'r annedd. Oherwydd y pellteroedd hyn, ni fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r prif annedd. Mae Ty Llwyd Bach 32.6m i'r de o'r safle, ac mae'r prif annedd, Ty Llwyd, yn eu gwahanu. Mae Ysgubor Lwyd dros 70m i'r de. Mae pob eiddo preswyl arall fwy na 200m oddi wrth yr uned wyliau arfaethedig. Oherwydd maint yr uned wyliau un ystafell wely a'r pellteroedd a nodwyd, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl yn yr ardal, ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

vi. Cynllun Busnes

Mae paragraff 6.3.67 yn y CDLlC yn nodi bod canllawiau cynllunio cenedlaethol a pholisïau cynllunio lleol, yn hanesyddol, wedi rhoi blaenoriaeth i drosi adeiladau presennol yng nghefn gwlad at ddefnydd economaidd. Mae hyn yn golygu bod nifer helaeth o adeiladau sydd wedi cael eu trosi i lety hunanwasanaeth mewn rhai ardaloedd. Felly, mae yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun. Gall hyn olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg, nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu bydd busnesau yn methu. Bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu a oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a bydd yn cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu ail-ddatblygu adeiladau presennol neu adeiladau newydd yng nghefn gwald i ddefnydd gwyliau a bod yna angen caniatáu iddynt newid wedyn i ddefnydd preswyl os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau.

Ceir canllaw pellach ar gynlluniau busnes yn y CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, sy'n nodi bod rhaid cynnwys trosolwg o'r busnes, dadansoddiad o'r farchnad bresennol, y galw a'r gystadleuaeth, manylion gwerthiant a strategaeth farchnata a gwybodaeth ariannol. Mae'r datganiad cynllunio'n crybwyll agwedd ariannol y datblygiad o ran ei gyfraniad at yr economi leol, fodd bynnag, nid yw'n achos busnes manwl, ac nid yw'n darparu digon o fanylder i fodloni maen prawf v ym mholisi TWR 2.

Oherwydd y ganran uchel o ail gartrefi a llety gwyliau yn yr ardal, mae'r ACLl o'r farn bod gorddarpariaeth ac felly nid yw wedi gofyn am achos busnes diwygiedig gan na fyddai hynny'n lliniaru'r pryderon gwreiddiol.

vii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Bydd blwch adar yn cael ei osod ar yr adeilad ynghyd â thŷ ar gyfer draenogod a blwch gwenyn yn yr ardd. Bydd hyn yn sicrhau gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth fel rhan o'r cynllun, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd, sy'n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru. Gan fod y datblygiad yn y cefn gwlad agored bydd rhaid rheoli'r goleuadau allanol i atal llygredd golau yn y lleoliad gwledig yma

viii. Priffyrdd a Pharcio

Gellir cyrraedd y safle i lawr lôn breifat a ffordd di-ddosbarth i'r gogledd o Ffordd yr Orsaf. Nid oes gan yr adran priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r fynedfa bresennol gan fod y llain welededd yn ddigonol a chan na fydd y datblygiad yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig. Bydd angen un lle parcio ar gyfer yr uned wyliau un ystafell wely, ac mae lle i hyn ar y safle. Ni fydd y cynllun yn effeithio ar ddiogelwch y briffordd ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r polisïau cludiant perthnasol.

ix. Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad ar gais cynllunio a rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan Bolisi Cynllunio Cymruynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae’r canllawiau sydd wedi’u cynnwys yn Atodiad 5 yn y CCA: Cymunedau Cynaliadwy yn nodi y dylai pob datblygiad adwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes rhaid iddynt gyflwyno Datganiad / Asesiad iaith Gymraeg, ddangos ystyriaeth tuag at yr iaith. Cyflwynwyd datganiad sy’n amlygu sut y bydd y datblygiad yn ystyried y Gymraeg, yn unol â pholisi PS1.

Casgliad

Dyma gais i barhau i ddefnyddio’r adeilad presennol fel llety gwyliau. Er nad yw gosodiad a dyluniad yr adeilad yn peri pryder, ac er bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy; bydd yn arwain at orddarpritaeth o lety gwyliau yn ardal y cyngor cymuned. Er na fydd y datblygiad yn effeithio ar ddiogelwch y briffordd, er y bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth ac er na fydd yn effeithio ar fwynderau preswyl yn yr ardal, nid yw hyn yn ddigon i liniaru’r pryder y bydd y datblygiad yn arwain ar orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r bwriad yn arwain at or-grynodiad o lety gwyliau yn yr ardal yn groes i ofynion polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021) a Pholisi Cynllunio Cymru (12fed Argraffiad).

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

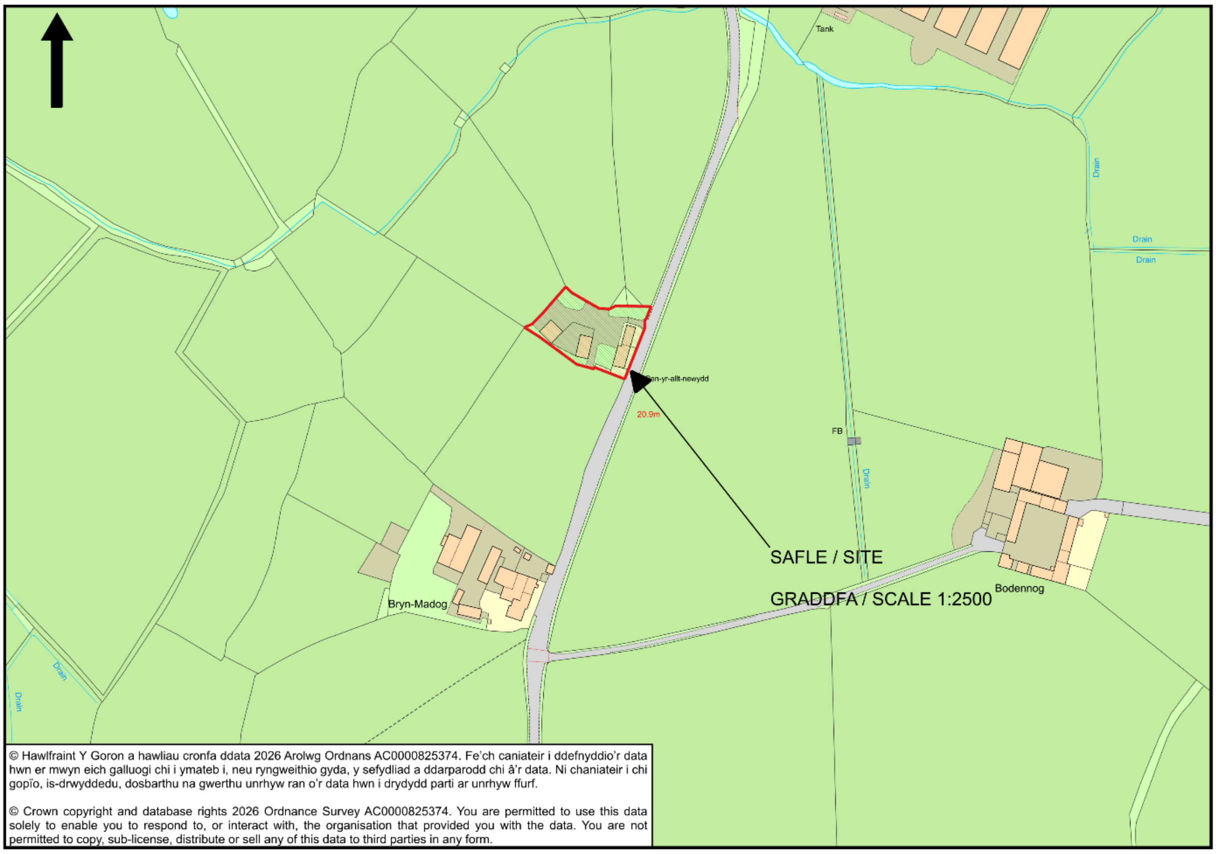
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2026/54

Ymgeisydd: Ms. Jenna Dart

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Pen yr Allt Newydd, Bryngwran.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Siwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu gyda Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn Berthynas i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig drws nesaf i'r ffordd rhwng pentrefi Bryngwran a Llanfaelog, mewn ardal wledig fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle'n cynnwys ffermdy dau lawr ar wahân, sydd wedi'i amgylchynu gan gaeau amaethyddol ar bob ffin. Mae ardal fechan â glaswellt ar flaen yr eiddo, gyda iard fawr â graean wrth yr ochr ac yn y cefn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion dan ystyriaeth yw a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw’n dderbyniol o ran ei leoliad, ei ddyluniad a’i edrychiad, a’i effaith ar fwynderau’r ardal ac eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig 2008

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i’r Ymgynghoriad
Cynghorydd Neville Evans: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Dwr Cymru/Welsh Water: Dim gwrthwynebiad a darparwyd nodiadau cynghori.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Argymell cymeradwyaeth amodol mewn perthynas ag amseriad y gwaith a goleuadau allanol.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Bryngwran Community Council: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn fodlon â'r fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle yn ogystal â'r trefniadau parcio, dim dylanwad ar y rhwydwaith priffyrdd lleol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/06/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

16C140 - Newid defnydd adeiladau allanol presennol i ddefnydd preswyl ar gyfer person anabl yn Penrallt Newydd, Bryngwran. Cymeradwywyd - 14/06/2000.

16C140A - Dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd ag adeiladu estyniad i'r annedd i'w ddefnyddio gan berson anabl yn Penrallt Newydd, Bryngwran. Cymeradwywyd - 24/06/2002.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r safle arfaethedig drws nesaf i’r ffordd rhwng pentrefi Bryngwran a Llanfaelog, mewn ardal wledig fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle'n cynnwys ffermdy dau alwr ar wahân, sydd wedi'i amgylchynu gan gaeau amaethyddol ar bob ffin. Mae ardal fechan â glaswellt ar flaen yr eiddo, gyda iard fawr â graean i'r ochr ac i'r cefn, gan ddarparu digon o le i barcio ac i symud cerbydau.

Mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd cynllunio ar gyfer codi estyniad un llawr â tho gwastad i ochr a chefn y tŷ presennol. Prif faterion y cais yw:

1. Lleoliad a Dyluniad:

2. Eiddo ar eiddo cyfagos
3. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Lleoliad a Dyluniad:

Mae'r eiddo presennol yn annedd dau lawr ar wahân, wedi'i leoli ger y ffordd sy'n arwain o Salem Street, rhwng pentrefi Bryngwran a Llanfaelog. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys estyniad cymedrol un llawr gyda tho gwastad i gefn ac ochr yr annedd bresennol.

Canllawiau Cynllunio Atodol: Mae'r Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn nodi bod toeau ar oledd yn cael eu ffafrio'n gyffredinol dros doeau gwastad. Fodd bynnag, mae'r to gwastad arfaethedig wedi'i leoli yng nghefn yr annedd bresennol ac nid yw'n weladwy o'r briffordd gyhoeddus. Felly, ni ystyrir bod ganddo effaith niweidiol ar gymeriad nac ymddangosiad yr eiddo presennol na'r ardal gyfagos.

Byddai'r estyniad arfaethedig yn ymestyn tua 7.6 medr o wal gefn yr annedd a thua 2.9 medr o'r wal ochr (sy'n wynebu'r gogledd), ac wedi'i osod yn ôl 4.4 medr o'r brif wal flaen. Bydd gan yr estyniad arfaethedig yn mesur oddeutu 2.7 medr o uchder, gan aros yn eilradd i'r annedd wreiddiol, yn unol â Pholisi PCYFF 3.

Byddai drychiad cefn yr estyniad yn cynnwys dwy ffenestr UPVC a drysau patio plŷg tri-phanel, gan ddarparu mynediad i'r gegin arfaethedig a'r ardd gefn. Byddai dwy ffenestr UPVC o uchder llawn hefyd yn cael eu gosod ar yr ochr (sy'n wynebu'r gogledd), yn edrych dros y cae cyfagos sy'n eiddo i'r ymgeisydd.

Cynigir newidiadau pellach i'r wal ochr (sy'n wynebu'r de), gan gynnwys ffenestr a drws ychwanegol, ynghyd â drws llithro plŷg sy'n rhoi mynediad i'r ystafell eistedd arfaethedig. Byddai drws ychwanegol yn cael ei osod ar wyneb blaen yr estyniad ochr i ddarparu mynediad i'r ystafell amlbwrpas a'r toiled arfaethedig.

Byddai'r estyniad yn cael ei orffen â rendr gwyn i gyd-fynd â'r annedd bresennol, ynghyd ag ardaloedd o orchudd carreg naturiol, sy'n cael eu hystyried yn briodol ar gyfer y lleoliad gwledig. Byddai'r estyll tywydd, y nwyddau dŵr glaw, y ffenestri allanol, y drysau a'r to gwastad yn cael eu gorffen mewn deunyddiau llwyd tywyll, a fyddai'n integreiddio'n briodol â'r eiddo presennol a'i gyffiniau. Byddai'r ffenestr do arfaethedig hefyd yn cael ei gorffen mewn lliw llwyd/lliw glo, gyda'r gwydr yn cynnwys ffilm sy'n lleihau llygredd golau.

Ar y cyfan, mae'r cynnig yn ychwanegiad cymedrol at yr annedd bresennol ac fe'i hystyrir yn briodol o ran maint mewn perthynas â'r safle. Byddai'r dyluniad, y lleoliad a'r deunyddiau arfaethedig yn parchu cymeriad ac ymddangosiad yr annedd bresennol a'r cyd-destun gwledig. Felly, bernir bod y bwriad yn cyd-fynd â'r gofynion ym Mholisi PCYFF 3.

Effaith ar Eiddo Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig agored, gyda'r eiddo cyfagos agosaf oddeutu 120 medr i'r de. Fel arall, mae'r safle wedi'i amgylchynu gan dir amaethyddol ac wedi'i leoli ger y briffordd.

Byddai'r ffenestri a'r drysau patio plŷg arfaethedig yn edrych yn bennaf dros ardd yr ymgeisydd ei hun a'r cae amaethyddol cyfagos, sydd hefyd ym meddiant yr ymgeisydd. Felly, ni fyddai'r cynnig yn arwain at unrhyw bryderon ynghylch edrych i mewn ar eiddo cyfagos neu amharu ar breifatrwydd.

Ymhellach, byddai'r estyniad arfaethedig yn parhau i fod yn amlwg yn eilradd i'r prif annedd. Byddai ei ffurf unllawr a'i leoliad yn sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol ar unrhyw annedd gyfagos.

Gan ystyried lleoliad a maint y datblygiad arfaethedig, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar breifatrwydd neu amwynder preswyl trigolion cyfagos. Felly, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 2.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Er mwyn cydymffurfio â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, rhaid i bob cais cynllunio ddangos gwelliant cyffredinol i fioamrywiaeth. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd fel rhan o'r cais er mwyn cydymffurfio â'r gofynion ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru. Bydd y cynnig yn cadw'r coed, y clawdd, yr ardal laswellt a'r holl lystyfiant arall sy'n amgylchynu'r annedd bresennol, a byddant yn cael eu diogelu drwy gydol y cyfnod adeiladu, fel y nodir yn y Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Yn ogystal, bydd blwch

adar yn cael ei ymgorffori a'i osod ar y talcen sy'n wynebu'r gogledd, a bydd yr holl oleuadau allanol yn cydymffurfio â safonau awyr dywyll.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn estyniad cymedrol ac wedi'i ddylunio'n briodol sy'n cyd-fynd â'r annedd bresennol. Ystyrir bod lleoliad a dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad ac ymddangosiad yr eiddo presennol, oherwydd ei natur israddol a'i leoliad ar yr drychiad cefn. Yn ogystal, byddai defnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r annedd bresennol a'r ardal gyfagos yn sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r ardal leol.

Ni fyddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl cyfagos, gan gynnwys preifatrwydd, effeithiau goredrych neu andwyol, o ystyried y pellteroedd dan sylw a lleoliad yr estyniad arfaethedig.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau priodol i gadw nodweddion ecolegol presennol a darparu gwelliannau i fioamrywiaeth, gan gynnwys cadw a diogelu llystyfiant presennol, darparu blwch adar a defnyddio goleuadau allanol sy'n cydymffurfio â safonau awyr dywyll.

Yn gyffredinol, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gan gynnwys Polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 5, ynghyd â darpariaethau perthnasol Polisi Cynllunio Cymru a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Ni fyddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw effeithiau cynllunio sylweddol na rhai annerbyniol, ac oherwydd hynny, yr argymhelliad yw cymeradwyo.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf WBFG). Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o'r Ddeddf honno.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais 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.

(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.

- Cynllun Lleoliad a Chynllun Bloc Presennol: 2601-A3-01

- Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig: 2601-A3-06 Diwyg. A

- Drychiadau Arfaethedig a Datganiad Seilwaith Gwyrdd: 2601-A3-07 Diwyg. C

- Cynllun Safle Arfaethedig: 2601-A3-08

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

(03) Dylid cynnal y gwaith a ganiateir drwy'r caniatâd hwn rhwng mis Tachwedd a Mawrth (gan gynnwys y misoedd hynny); er mwyn osgoi'r cyfnod gweithredol ar gyfer ystlumod.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Rhaid gosod y goleuadau allanol fel yr amlinellir yn y ‘Drychiadau Arfaethedig – 2601-A3-07 Diwyg. C’ ac wedi hynny rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

(05) Cyn defnyddio’r estyniadau a ganiateir drwy hyn mae’r Blwch Adar i’w gosod ar yr adeilad fel sydd wedi’i labelu ar cynllun ‘Drychiadau Arfaethedig: 2601-A3-07 Diwyg. C’ ac wedi hynny i’w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

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: PCYFF 2, PCYFF 3, AMG 5.

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

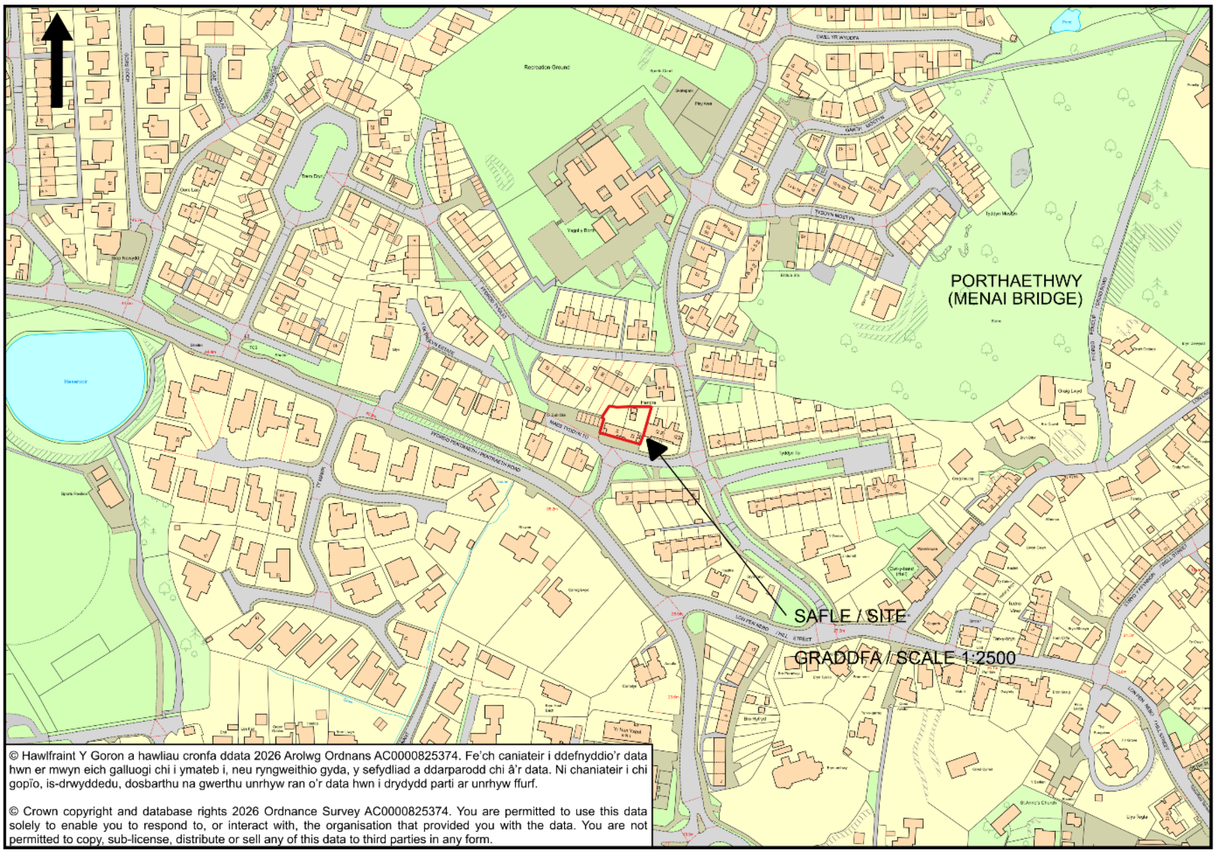
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2026/85

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd dau uned fanwerthu ar y llawr gwaelod (Dosbarth Defnydd A1) i ddau uned breswyl fforddiadwy (Dosbarth Defnydd C3) ynghyd ag addasiadau allanol yn

Lleoliad: 31 & 32 Tyddyn To, Porthaethwy.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu gyda Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r tir ynghlwm â'r cais yn eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i newid defnydd dwy uned fanwerthu ar y llawr gwaelod (Dosbarth Defnydd A1) yn ddwy uned breswyl fforddiadwy (Dosbarth Defnydd C3) ynghyd â newidiadau allanol yn 31 a 32 Tyddyn Tô, Porthaethwy.

Mae'r safle o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Porthaethwy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw’r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau'r cynllun datblygu lleol perthnasol ac effeithiau posibl y cynnig ar fwynder eiddo preswyl cyfagos.

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 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol - Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, ac unedau manwerthu
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i’r Ymgynghoriad
Cyngor Tref Porthaethwy/ Menai Bridge Town Council: Dim gwrthwynebiad.
Strategol Tai / Housing Strategy: Sylwadau ynglyn a'r nifer o aelwedydd ar y Cofrestr Tai a Cofrestr Tai Teg.
Draenio / Drainage: Sylwadau a cyngor ynglyn a risg llifogydd a SDC.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Sylwadau/cyngor ynglyn a materion ecoleg a bioamrwyiaeth.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Sylwadau/cyngor ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol.
Polisi Cynllunio / Planning Policy: Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim pryderon o ystyried defnydd presennol y safle.
Dwr Cymru/Welsh Water: Sylwadau/cyngor ynghlyn a materion draenio
Cynghorydd Sonia Williams: Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones: Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams: Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i’r cais. Cafodd llythyrau eu postio at y rheiny sy’n byw yn yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 21/08/2026.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd dau sylw wedi dod i law yn codi pryderon ynghylch traffig a pharcio. Ystyrir a chyfeirir at y pryderon hyn isod ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C574 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad i uned salon harddwch cwn yn Siop 1 Tyddyn To, Porthaethwy - Caniatau 25/10/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae’n nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â’r meini prawf datblygu ac mae’n gofyn i gynigion gydymffurfio â pholisïau'r cynllun perthnasol a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF3 yn ymwneud â dyluniad a siapio lle, a disgwylir i’r holl gynigion ddangos dyluniad o ansawdd sy’n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a’u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy a deniadol. Caniateir estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ydynt yn cydymffurfio â’r holl feini prawf yn y polisi, lle bo’n berthnasol.

Mae Maen Prawf 1 yn disgwyl i bob cynnig ychwanegu at, a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, adeilad neu ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a’r driniaeth i’r drychiadau.

Mae Maen Prawf 3 yn disgwyl i bob cais ddefnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â’r hyn o’i amgylch ac yn ymgorffori tirlunio caled a meddal a sgrinio lle bo'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4.

Mae’r addasiadau arfaethedig i’r adeilad yn cynnwys gosod drysau a ffenestri ar y drychiad blaen yn hytrach na thu blaen siop, mân addasiadau i’r drychiad cefn, tynnu’r simneiau, gosod paneli solar PV ar y to ac ar y rendr. Nid oes unrhyw newidiadau wedi’u cynnig ar gyfer arwynebedd, uchder, graddfa na ffurf yr adeilad.

Mae’r addasiadau arfaethedig yn eithaf bach o ran graddfa, ac fe’u hystyrir yn dderbyniol o ran dyluniad, ac ni fyddant yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynder eiddo cyfagos nag ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal yn unol â pholisïau PCYFF3.

Mae Polisi Strategol PS 15 yn ymwneud â Chanol Trefi a Masnach, ac mae’n nodi y dylid gwarchod siopau a gwasanaethau mewn Canolfannau Masnach Lleol a phentrefi llai sy’n darparu ar gyfer anghenion dydd i ddydd cymunedau fel nad ydynt yn cau heb fod angen, ac mae cynigion ar gyfer gwasanaethau cymunedol aml-bwrpas yn cael eu cefnogi.

Mae Polisi MAN 3 yn ymwneud â masnachu y tu allan i ganol trefi, ond o fewn ffiniau datblygu, ac mae’n nodi y bydd siopau y tu allan i ganol trefi diffynadwy, ond o fewn y ffin ddatblygu, yn cael eu diogelu drwy wrthod cynigion ar gyfer defnydd arall, oni bai y gellir dangos bod yr holl feini prawf canlynol wedi’i ddiwallu:

1 Fod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol;
2 Os nad oes gwasanaeth tebyg yn bresennol, fod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am bris gwerthu neu rhent rhesymol ar gyfnod parhaus o 6 mis.
3 Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith andwyol ar fwynder eiddo cyfagos.

Mae’r ddau uned masnachol wedi bod yn wag am gyfnod hir, a chyn hynny, roeddynt yn cael eu defnyddio fel siop wallt a siop offer pysgota. Mewn perthynas â’r ddau ddefnydd hyn, a serch na fyddai siop offer pysgota yn darparu ar gyfer anghenion dydd i ddydd y gymuned, mae siop offer pysgota arall a siop abwyd arall yn y dref fechan, yn ogystal â sawl siop wallt. Felly, mae’r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 1 a 2 ym Mholisi MAN 3. Yn ogystal, ni ystyrir y bydd defnydd newydd yn cael effaith andwyol ar fwynder defnydd cyfagos yn unol â maen prawf 3 polisi MAN 3.

Mae Polisi Strategol PS 17 (Strategaeth Anheddu) yn nodi fod datblygiadau tai yn cael eu dyrannu yn unol â'r strategaeth anheddu canlynol yn seiliedig ar lefel darpariaeth gwasanaeth mewn anheddiad, ei swyddogaeth a'i faint (poblogaeth) ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol a seilwaith i dderbyn y datblygiad.

Mae Polisi TAI 2 yn ymwneud â Thai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol ac yn nodi y bydd tai i ddiwallu strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu drwy ddyraniadau tai a hap-safleoedd addas yn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol.

Mae Porthaethwy wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol dan Bolisi TAI 2 y CDLlC, ac mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli yn y ffin ddatblygu, ac felly ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Porthaethwy yn ystod oes y Cynllun yw 155 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr hwn wedi ystyried amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ayb.) Rhwng 2011 a 2024, mae cyfanswm o 74 uned wedi'u cwblhau ym Mhorthaethwy (15 ar safleoedd dynodedig a 59 ar hap-safleoedd). Ym mis Ebrill 2024 roedd 49 uned yn y banc tir h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Mae hyn yn golygu nad oes capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Porthaethwy.

Gan fod modd i'r anheddiad gyflawni'r lefel twf a ddisgwylir ar safleoedd drwy unedau wedi'u cwblhau, gweithredu'r banc tir presennol a datblygu'r safle a ddyrannwyd, mae angen cyfiawnhau'r cynnig drwy amlinellu sut mae'r datblygiad yn diwallu anghenion y gymuned leol.

Cyflwynwyd gwybodaeth bellach i gyfiawnhau'r angen am y cynnig hwn ym Mhorthaethwy; mae'r Swyddog Polisi wedi adolygu'r wybodaeth hon ac wedi cadarnhau ei bod yn dderbyniol, bod y cynnig yn un cyfiawn, a'i fod yn diwallu anghenion y gymuned leol.

Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigur trothwy o 2 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol fel Porthaethwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 2 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Porthaethwy wedi'i leoli o fewn ardal prisiau tai 'Bridgehead' yn y Cynllun, nodir bod darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw, sy'n cyfateb i 0.6 uned ar gyfer y datblygiad hwn. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, cynigir fod y ddwy uned yn fforddiadwy, felly mae'r cynnig cydymffurfio gyda pholisi TAI 15.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a bodloni'r anghenion sydd wedi'u hadnabod o fewn y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, y Gofrestr Tai Teg, rhagamcanion aelwydydd yn seiliedig ar 2014 ac ati i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran math a deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol. Mae'r ymateb a dderbyniwyd gan y Tîm Strategaeth Tai yn dangos bod angen amlwg am unedau 1 ystafell wely yn yr ardal.

Felly, mae'r cynnig yn cyd-fynd â'r polisïau tai perthnasol.

Yr Iaith Gymraeg

Yn ogystal, yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Iaith a Diwylliant Cymraeg', gan y byddai'r datblygiad hwn, ar y cyd, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol gyffredinol ar gyfer yr anheddiad, dylid cyflwyno datganiad ar yr Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais.

Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno a'i adolygu gan y Rheolwr Polisi a'r Iaith Gymraeg, sy'n fodlon bod y wybodaeth yn foddhaol ac yn bodloni gofynion y polisi.

Priffyrdd

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynghylch y cais, ac maent hefyd wedi ystyried y pryderon a godwyd gan ddau breswylydd lleol mewn perthynas â thraffig a pharcio. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau na ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig o ystyried y defnydd masnachol presennol o'r unedau, ac o ganlyniad nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â 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, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gwelliannau bioamrywiaeth addas, yn cynnwys bocsys ystlumod ac adar.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, y Ddyletswydd Adran 6 o dan Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn amodol ar amodau ac yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos na chymeriad ac ymddangosiad yr ardal.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais 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) Ni chaiff yr anheddau eu meddiannu hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'I gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 30% o'r unedau tai/gwelyau;
ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith I gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy neu ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy os nad oes LCC yn gysylltiedig
iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

(03) Bydd y bocys natur yn cael eu gosod fel y ddangosir ar gynllun rhif A.0201, cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

(04) 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 a Bloc: AL01-01**
- **Edrychiadau Arfaethedig: AL04-02 Rev. B**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethdig: AL/03/02 Rev. A**
- **Gorffeniadau – Disgrifiad Manwl, Wakemans**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Wakemans, 20 Mai 2026**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad, Wakemans, 24 Ebrill 2025**
- **Datganiad Iaith Gymraeg, Cadnant Planning, Gorffennaf 2026**

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

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: PS1, PS4, PS5, PS6, PS7, PS15, PS16, PS17, PS18, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, MAN3, TAI 2, TAI8, TAI15, AMG5.

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.

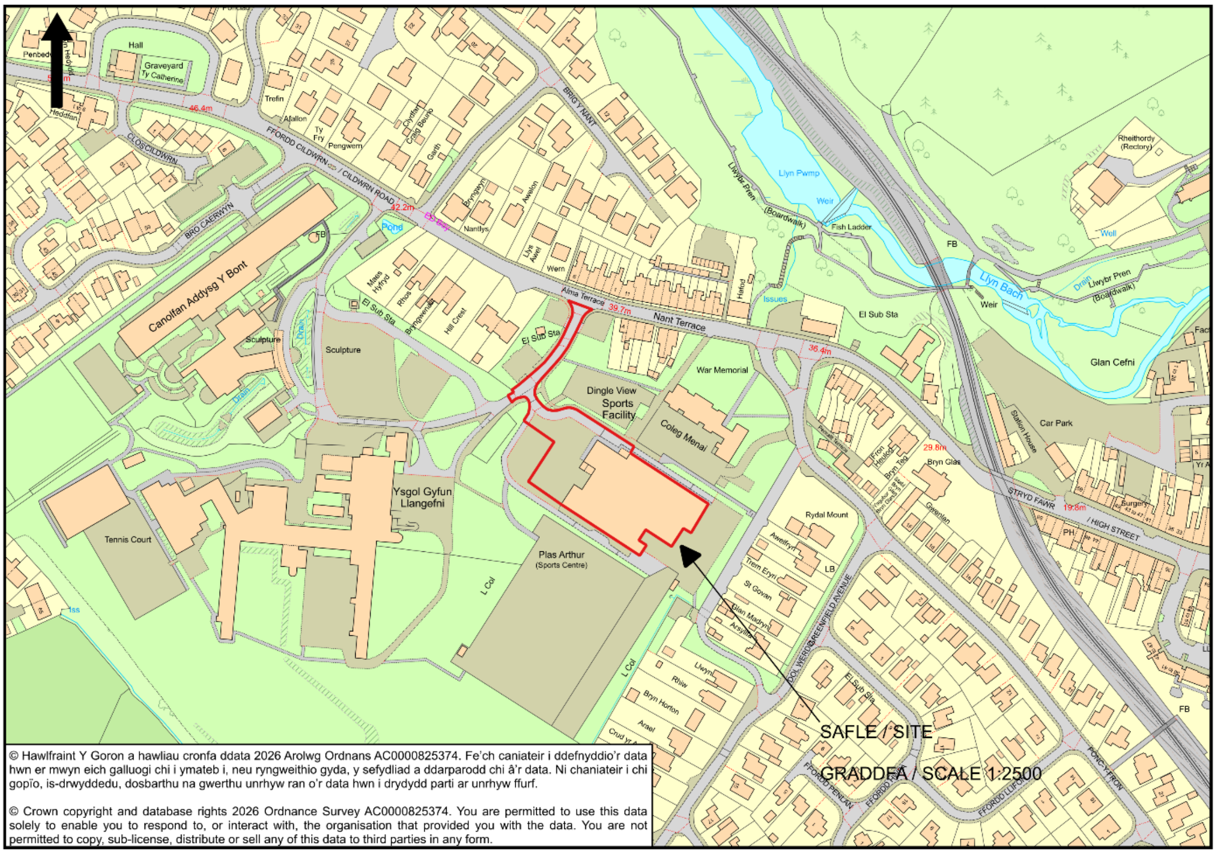
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2026/135

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd o Ganolfan Ieuienctid ar y llawr gwaelod (Defnydd dosbarth D1) i Gaffi (Defnydd Dosbarth A3) a Man Chwarae Meddal (Defnydd Dosbarth D2), newid defnydd y Caffi ar y llawr cyntaf (Defnydd Dosbarth A3) i fod yn rhan o'r ganolfan hamdden (Defnydd Dosbarth D2) ynghyd a addasiadau allannol yn

Lleoliad: Canolfan Hamdden Plas Arthur.



© Hawlfraint Y Goron a hawliau cronfa ddata 2026 Arolwg Ordnans AC0000825374. Fe'ch caniateir i ddefnyddio'r data hwn er mwyn eich galluogi chi i ymateb i, neu ryngweithio gyda, y sefydliad a ddarparodd chi â'r data. Ni chaniateir i chi gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd parti ar unrhyw ffurf.

© Crown copyright and database rights 2026 Ordnance Survey AC0000825374. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-license, distribute or sell any of this data to third parties in any form.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu gyda Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle arfaethedig yw Canolfan Hamdden Plas Arthur y mae modd ei gyrraedd oddi ar Ffordd Cildwrn, sydd o fewn ffin ddatblygu Llangefni, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd y llawr gwaelod o ganolfan ieuenctid (Dosbarth Defnydd D1) i Gaffi (Dosbarth Defnydd A3) ac Ardal Chwarae Meddal (Dosbarth Defnydd D2), newid defnydd y Caffi llawr cyntaf (Dosbarth Defnydd A3) i'w ddefnyddio fel rhan o'r ganolfan hamdden (Dosbarth

Defnydd D2), ynghyd ag addasiadau allanol i greu mynedfa gyhoeddus newydd a rampiau i mewn i'r adeilad, gosod cladin o amgylch y fynedfa newydd a newid y ffenestri.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio, a fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar y ganolfan hamdden bresennol, canol trefn Llangefni neu'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg A'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi A Manwerthu
Polisi MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Design (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden A Mannau Agored

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Draenio / Drainage: Cadarnhau nad oedd y datblygiad angen cymeradwyaeth SUDS.
Dwr Cymru/Welsh Water: Wedi gofyn am amod dŵr arwyneb i atal dŵr arwyneb y gwaith newydd rhag draenio i'r system garthffos gyhoeddus. Wedi darparu cyngor i'r ymgeisydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Wedi gofyn am gynnwys Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth. Mae'r asiant wedi darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn dderbyniol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Wedi gofyn i ddangos gwelliannau ecolegol ar y cynlluniau. Mae angen cwblhau gwaith rhwng mis Tachwedd a Mawrth er mwyn osgoi'r cyfnod pan mae ystlumod yn bresennol, ac y tu hwnt i'r cyfnod hwn bydd rhaid i ecolegydd wirio'r ardaloedd am ystlumod sy'n clwydo, a bydd angen sgwrs gyda'r holl gontractwyr i sicrhau na fydd gwaith yn effeithio ar unrhyw ystlumod a all fod yn clwydo. Rhaid glynu wrth reolau goleuadau allanol.
Cyngor Tref Llangefni Town Council: Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad.
Cynghorydd Nicola Roberts: Dim sylwadau hyd yma.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb: Dim sylwadau hyd yma.
Polisi Cynllunio / Planning Policy: Dim sylwadau hyd yma.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu ddwywaith drwy rannu llythyrau personol gyda meddianwyr eiddo cyfagos, gan nodi bod rhaid anfon sylwadau erbyn 24/07/2026 ar gyfer y cais gwreiddiol, a 28/08/2026 ar gyfer y disgrifiad diwygiedig a'r wybodaeth ychwanegol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr sylwadau wedi dod i law.

Roedd gan y ddau lythyr sylwadau'r pryderon canlynol ynghylch y datblygiad arfaethedig:

· *Rydym yn cefnogi'r buddsoddiad mewn cyfleusterau ar gyfer plant a theuluoedd, ond rydym wir yn pryderu am gynnig y Cyngor i gynnwys cyfleusterau chwarae meddal wedi ei ariannu'n gyhoeddus yng Nghanolfan Hamdden Llangefni ar ei newydd wedd.*

· *Mae gan Llangefni ganolfan chwarae meddal annibynnol pwrpasol cyfagos yn barod, sydd yn bodloni'r angen yn y gymuned. Felly, gofynnwn pa dystiolaeth sydd i brofi'r angen am ail gyfleuster, yn cynnwys a yw'r Cyngor wedi cwblhau'r asesiad anghenion, dadansoddiad o'r farchnad, astudiaeth dichonoldeb, ymgynghoriad neu asesiad ar effaith.*

· *Agorwyd y busnes chwarae meddal presennol yn ddiweddar, ar ôl buddsoddiad sylweddol a phroses gynllunio gyflawn. Rydym yn poeni fod y cynnig wedi ei gyflwyno cyn asesu darpariaeth bresennol yn gyflawn.*

· *Mae'r busnes chwarae meddal presennol yn cyflogi 12 o bobl ac yn cynnig cyfleuster diogel a gwerthfawr ar gyfer teuluoedd lleol ac ymwelwyr. Mae'n bosib y bydd cael cyfleuster chwarae meddal cyfagos arall, sydd wedi ei ariannu'n gyhoeddus, yn lleihau sylfaen gwsmeriaid y busnes chwarae meddal presennol, yn rhoi swyddi mewn perygl ac yn tanseilio busnes teuluol lleol sydd eisoes yn cefnogi economi a chymuned y dref.*

· *Cyn y cymeradwyir unrhyw gais neu ddechrau unrhyw waith, gofynnwn yn barchus i'r Cyngor ddarparu:*
– Tystiolaeth sy'n dangos yr angen am ail gyfleuster chwarae meddal yn Llangefni.
– Copïau o unrhyw ymchwil i'r farchnad, astudiaethau dichonoldeb, asesiadau galw neu ymgynghoriad a gwblhawyd.
– Asesiad effaith economaidd yn amlinellu'r effaith debygol ar fusnesau lleol presennol.
– Eglurhad ynghylch sut fydd y cynnig yn cefnogi ymrwymiad y Cyngor i warchod ac annog busnesau annibynnol lleol.

· *Nid ydym yn gofyn i'r Cyngor atal cystadleuaeth. Rydym yn gofyn am degwch, tryloywder a phenderfyniadau'n seiliedig ar dystiolaeth. Dylai buddsoddiad cyhoeddus gryfhau'r economi leol, nid tanseilio busnes annibynnol newydd ei sefydlu sydd eisoes wedi buddsoddi yn Llangefni, wedi creu swyddi lleol ac yn bodloni anghenion y gymuned.*

· *Gofynnwn yn barchus i'r Cyngor ailystyried yr elfen hon o'r cynnig, cyhoeddi'r dystiolaeth y dibynnir arni, a chysylltu gyda ni cyn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol. Byddem yn croesawu'r cyfle i gwrdd â swyddogion perthnasol, aelodau etholedig a'r rheiny sy'n gwneud penderfyniad i drafod y mater hwn ymhellach.*

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA684/DC – Dymchwel rhan o'r adeilad presennol ynghyd ac adeiladu ystafell ffitrwydd newydd yn / Demolition of part of the existing building along with the erection of a new fitness room at Plas Arthur Leisure Centre, Llangefni. Caniatáu / Permitted 31/07/1995

34LPA684B/CC - Adeiladu lifft mynediad yn / Construction of an access lift at Plas Arthur Leisure Centre, Llangefni. Caniatáu / Permitted 08/09/2011

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd y llawr gwaelod o ganolfan ieuenctid (Dosbarth Defnydd D1) i Gaffi (Dosbarth Defnydd A3) ac Ardal Chwarae Meddal (Dosbarth Defnydd D2), newid defnydd y Caffi llawr cyntaf (Dosbarth Defnydd A3) i'w ddefnyddio fel rhan o'r ganolfan hamdden (Dosbarth Defnydd D2), ynghyd ag addasiadau allanol i greu mynedfa gyhoeddus newydd a rampiau i mewn i'r adeilad, gosod cladin o amgylch y fynedfa newydd a newid y ffenestri, ac mae'r penderfyniad yn eistedd gyda'r pwyllgor am mai'r cyngor sir yw perchen y tir.

Y prif faterion yw a yw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio, a fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar y ganolfan hamdden bresennol, canol trefn Llangefni neu'r ardal gyfagos.

(i) Cynnig arfaethedig i newid defnydd yn y ganolfan hamdden ac effaith hyn ar ganol y dref a'r ardal gyfagos.

Mae Polisi ISA2 yn nodi y cefnogir ceisiadau i wella cyfleusterau cymunedol megis canolfannau hamdden, a gwneir pob ymdrech i beidio a cholli neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai y gellir darparu cyfleuster addas arall yn ei le.

Mae'r datblygiad yn cynnig newid defnydd y ganolfan ieuenctid ar y llawr gwaelod yn gaffi ac ardal chwarae meddal, a throi defnydd y caffi ar y llawr cyntaf yn ardal i'w defnyddio fel rhan o gyfleusterau'r ganolfan hamdden. Bydd y newid defnydd yn arwain at golli'r ganolfan ieuenctid, gyda'r ymgeisydd yn cadarnhau'n ysgrifenedig, '*Mae'r Gwasanaeth Ieuenctid, yn cynnwys y clwb ieuenctid lleol, wedi symud o Ganolfan Hamdden Plas Arthur ers mis Ebrill 2025, ac mae bellach ar gampws Coleg Menai, Llangefni Mae'r cyfleuster arall wedi ei leoli dafliad carreg o ganol y dref, ac mae'n cynnig lleoliad addas a digon o le i fodloni gofynion gweithredol y ganolfan ieuenctid a'i ddefnyddwyr.'*

Mae'r datblygiad yn cynnig addasiadau i du allan yr adeilad, fydd yn gwella'r fynedfa i'r adeilad, yn gwella'r ffenestri presennol a gosodiad mewnol a'r defnydd o'r adeilad. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella'r defnydd a'r cyfleusterau hamdden, ac ystyrir bod colli'r ganolfan ieuenctid yn dderbyniol gan ei fod wedi symud i adeilad a safle addas sy'n agos i ganol y dref.

Mae Polisi MAN1 yn nodi y bydd *Cynigion ar gyfer datblygiad hamdden, masnachol a manwerthu newydd yn cael eu cyfeirio at ganol y dref, fel y dangosir ar Fap y Cynnig i ddechrau, cyn belled a'u bod o raddfa a math priodol i faint, cymeriad a swyddogaeth canol y dref yn y hierarchaeth manwerthu fel y nodir ym Mholisi PS 15.*

A,

Bydd rhaid i gynigion manwerthu a masnachol y tu hwnt i ganol y dref ddangos tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi ei osod yn y polisi cynllunio cenedlaethol a chyd-fynd â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Derbyniwyd un llythyr gyda sylwadau am y datblygiad arfaethedig gwreiddiol, ac chodwyd y pryderon a restrwyd yn yr adroddiad hwn gyda'r swyddog penderfynu i'w hystyried dan yr adran hon yn yr adroddiad.

Gofynnodd y swyddog penderfynu am brawf dilyniannol ar ôl derbyn cadarnhad gan yr ymgeisydd/asiant y byddai'r ardal chwarae meddal yn gyfleuster y telir amdano yn y ganolfan hamdden, ac nid cyfleuster am ddim ar gyfer pobl a phlant. Darparodd yr asiant brawf dilyniannol oedd yn nodi "*mae'r ardal chwarae meddal arfaethedig yn strwythur lefel isel cymedrol dros ddwy lefel hyd at uchder o 2.5m, wedi ei ddylunio ar gyfer plant sy'n bump oed ac iau.* Mae'r ardal i babis/babis sy'n cropian (dan 36 mis oed) yn gallu dal 13 o blant, ac mae'r ardal babanod (dros 36 mis oed) yn gallu dal 22 o blant. Rhaid talu i ddefnyddio'r ardal chwarae yn y ganolfan hamdden, ac gellir cyrraedd yr ardal drwy'r caffi arfaethedig. Nid oes modd cyrraedd yr ardal unrhyw ffordd arall, a rhaid ei gweithredu yn ôl oriau ehangach y Ganolfan Hamdden.

Nododd y prawf dilyniannol fod angen yr ardal chwarae meddal i ddarparu cyfleusterau ychwanegol ar gyfer plant ifanc iawn gyda'i ddefnydd yn cyd-fynd â defnydd arall yn y ganolfan hamdden, a bydd yn helpu i annog babanod a phlant ifanc i fod yn fwy actif. Mae'r ddogfen yn nodi bod polisiau cenedlaethol, megis 'Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015' a 'Cymru'r Dyfodol: y cynllun cenedlaethol 2040' yn hyrwyddo cymunedau cynaliadwy sydd â chyfleoedd chwaraeon, adloniant a hamdden ar gael i bawb, sy'n gwella ansawdd bywyd a llesiant cymunedol.

Roedd y prawf dilyniannol yn cynnwys tystiolaeth oedd yn dangos ymchwil i leoliadau addas ar gyfer yr ardal chwarae meddal yng nghanol tref dynodedig Llangefni. Mae arwyneb mewnol yr ardal chwarae meddal arfaethedig yn mesur 42.5 medr sgwâr, gyda'r prawf dilyniannol yn chwilio am safleoedd hyd at 100 medr sgwâr er mwyn hwyluso'r ardal chwarae meddal a sicrhau arwynebedd ychwanegol. Mae'r ddogfen yn rhestru tri safle yng nghanol y dref ond nid oedd unrhyw un yn bodloni'r maint gofynnol i hwyluso'r ardal chwarae meddal a'r arwynebedd ychwanegol. Mae'r ddogfen yn nodi y cwblhawyd chwiliad ar gyrion canol y dref, ond nid oes safle gyda hyd at 100 medr sgwâr ar gael, oni bai am safle'r cais.

Yn seiliedig ar y dystiolaeth a ddarparwyd yn y prawf dilyniannol a dderbyniwyd, ystyrir mai'r ardal chwarae meddal newydd (Dosbarth Defnydd D2) yn y ganolfan hamdden yw'r dewis derbyniol gan nad oes safle arall ar gael yng nghanol y dref i dderbyn y defnydd arfaethedig ac i ddarparu'r arwynebedd ychwanegol. Er y codwyd pryderon mewn llythyrau a dderbyniwyd, mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi MAN 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gyda'r defnydd yn amod fel rhan o unrhyw gais a gymeradwyir.

(ii) Lleoliad, Graddfa, Dyluniad ac Ymddangosiad Arfaethedig y Datblygiad

Mae Polisi PCYFF 2, y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynder preswylwyr lleol, defnydd tir ac eiddo arall. Nid oes eiddo cyfagos yn agos i'r ganolfan hamdden, ac ni fydd y newidiadau mewnol arfaethedig na'r addasiadau allanol arfaethedig yn cael fawr effaith ar yr ardal gyfagos.

Mae P**olisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau bod yr holl gynigion yn dangos dyluniadau o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Dylai'r cynnig gyd-fynd â'r safle a'r ardal bresennol, neu eu gwella. Bydd yr addasiadau allanol arfaethedig yn gwella mynedfa'r ganolfan hamdden gyda drysau/ffenestri newydd, bydd cladio allanol yn fframio'r fynedfa newydd, gwneir addasiadau i ffenestri sydd yno'n barod a bydd gwaith i wella'r rendr yn gwella ymddangosiad yr adeilad.

(ii) Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd

Mae Polisi Strategol PS19 a **Pholisi AMG5** yn y CDLlC yn nodi y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod un tiwb ystlumod a dau gwpan nythu ar gyfer gwenoliaid y bondo.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â 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, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol y cyngor wedi gofyn am ddangos gwelliannau ar y cynlluniau, mae angen cwblhau gwaith rhwng mis Tachwedd a Mawrth er mwyn osgoi'r cyfnod pan mae ystlumod yn bresennol, ac y tu hwnt i'r cyfnod hwn bydd rhaid i ecolegydd wirio'r ardaloedd am ystlumod sy'n clwydo, a bydd angen sgwrs gyda'r holl gontractwyr i sicrhau na fydd gwaith yn effeithio ar unrhyw ystlumod a all fod yn clwydo. Rhaid glynu wrth reolau goleuadau allanol.

Darparodd yr asiant gynlluniau diwygiedig i ddangos y bydd bocsys Gwennol Ddu yn cael eu gosod ar yr adeilad, a chadarnhau y byddant yn glynu wrth y cyngor mewn perthynas ag ystlumod pe byddai'r datblygiad yn cychwyn y tu hwnt i'r tymhorau a argymhellir. Cadarnhaodd yr Ymgynghorydd Ecolegol nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau i'w gwneud am y cais a'r cynlluniau diwygiedig, ac nid oedd ganddyn wrthwynebiad i'r cais.

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru.

(iv) Ymatebion ymgynghoriadau'r Awdurdod Priffyrdd

Mae Awdurdod Priffyrdd y cyngor wedi ymgynghori ar y cais ac wedi gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau'r datblygiad. Mae'r asiant wedi darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ac roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon ag o, ac maent wedi gofyn am osod arwyddion i gyfeirio'r rheiny sy'n defnyddio'r maes parcio i'r maes parcio ychwanegol yng nghefn yr adeilad. Cadarnhaodd yr asiant y byddai'n gosod arwyddion cyn dechrau datblygu. Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 2 a TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac mae'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi ei gynnwys yn y rhestr ddogfen a gymeradwywyd.

Casgliad

Mae'r newid defnydd arfaethedig yn y ganolfan hamdden bresennol, ynghyd â'r addasiadau allanol i'r adeilad yn dderbyniol am na fyddant yn cael effaith negyddol ar y safle presennol na'r ardal gyfagos, ac

maent yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio ISA 2, MAN 1, PCYFF 2, PCYFF 3 a AMG 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei caniatáu oherwydd y rhesymau canlynol:

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd o fewn ffurflen y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais oni bai y caiff ei gynnwys gydag unrhyw ddarpariaeth amodau'r caniatâd cynllunio.

- **Cynllun Lleoliad – P7001 – Diwygiad C01 – Dyddiedig 09/06/2026**
- **Cynllun Safle – P7000 – Diwygiad C01 – Dyddiedig 09/06/2026**
- **Drychiadau Arfaethedig – P4006 - Diwygiad C03 – Dyddiedig 29/07/2026**
- **Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig – P2101 – Diwygiad C02 – Dyddiedig 22/06/2026**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig – P2102 – Diwygiad C01 – Dyddiedig 09/06/2026**
- **Adrannau Arfaethedig – P5102 – Diwygiad C01 - Dyddiedig 09/06/2026**
- **Cynlluniau Logisteg Cam 4 RIBA – Derbyniwyd 28/07/2026**
- **Asesiad Rhagarweiniol o'r Clwydfan – arbtech – Dyddiad yr arolwg 03/03/2026**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad gan gynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd – Dyddiedig Mai 2026**

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a fydd yn cael ei greu yn sgil unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebeddau anhydraidd o fewn ei gwrtil, ddraenio naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyfredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(04) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr datblygiad a gymeradwyir yma bydd yr bwch nythu aderyn yn cael ei osod ar yr adeilad fel sydd wedi'i labelu ar y Drychiadau Arfaethedig – P4006 - Diwygiad C03 – Dyddiedig 29/07/2026 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(05) Rhaid cwblhau'r gwaith rhwng mis Tachwedd a mis Mawrth. Pe byddai gwaith yn cychwyn rhwng mis Ebrill a mis Hydref, bydd rhaid i ecolegydd trwyddedig ddarparu pecyn cymorth i bawb sy'n gweithio ar y safle i wirio os oes unrhyw fylchau yn y meysydd gwaith hyn ar gyfer rhywogaethau gwarchodedig cyn dechrau'r datblygiad.

Rheswm: I warchod nythod actif yn ôl y gyfraith.

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.

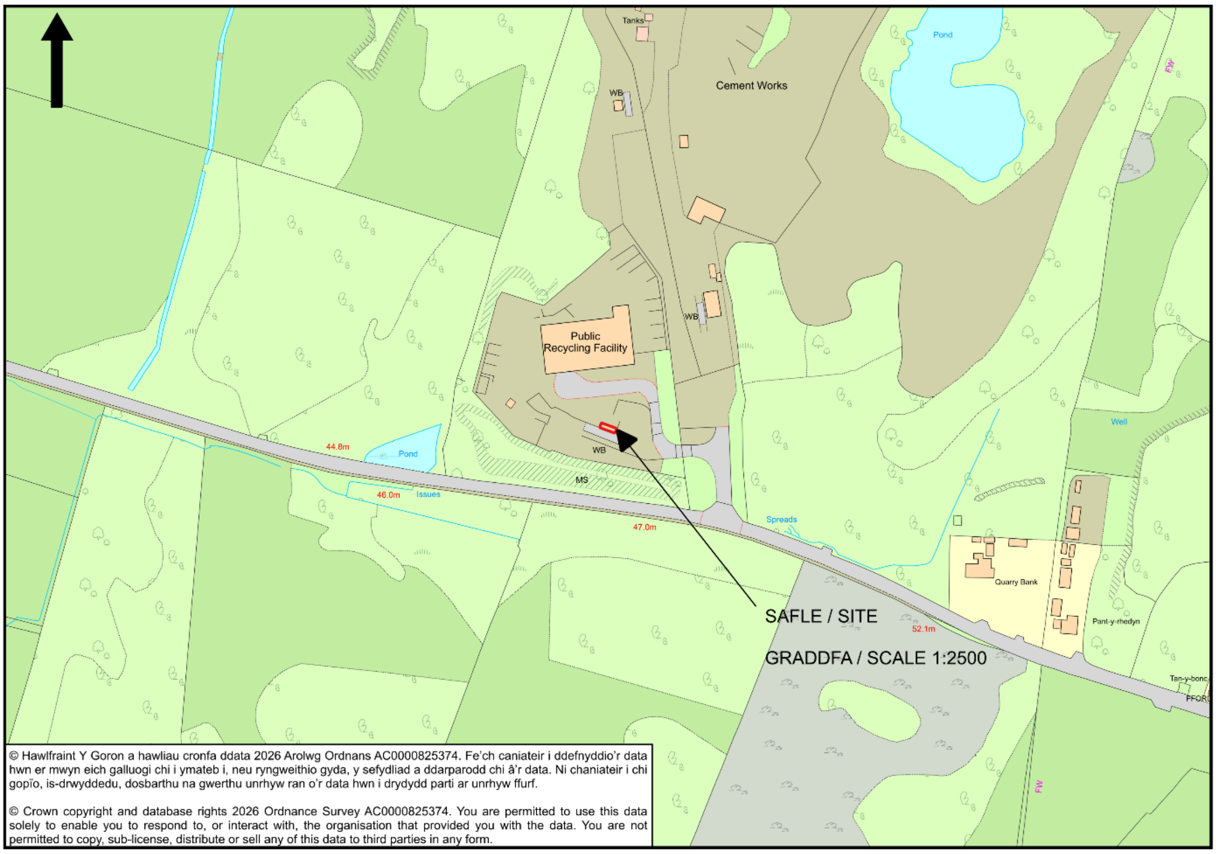
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2026/102

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais cynllunio rhannol ôl-weithredol ar gyfer symud yr adeilad modiwlaidd presennol oddi ar y safle, ynghyd â chodi adeilad modiwlaidd yn ei le ar gyfer defnydd swyddfa a ystafell cyfarfodydd yn

Lleoliad: Canolfan Ailgylchu Domestig Gwalchmai, Ffordd Caergybi, Gwalchmai



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cara Morris Thomas)

Argymhelliad: Caniatáu gyda Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion am mai'r cyngor sy'n berchen y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli yng Nghanolfan Ailgylchu Gwalchmai, ar hyd Ffordd Caergybi. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer cais cynllunio sy'n rhannol ôl-weithredol ar gyfer tynnu'r adeilad modiwlaidd presennol i lawr a chodi adeilad modiwlaidd newydd yn ei le i'w ddefnyddio fel swyddfa ac ystafell gyfarfod.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

i. Safle a Dyluniad
ii. Effaith ar eiddo cyfagos
iii. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Llunio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cynllun Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Adeiledig a Chefn Gwlad (2008)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Cynghorydd Neville Evans: Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Dwr Cymru/Welsh Water: Nodyn cynghorol gydag amod wedi'i ddarparu.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie: Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Cyngor Cymuned Bryngwran Community Council: Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Gofynnwyd i'r gwelliant bioamrywiaeth a'r goleuadau allanol gael eu dangos ar y cynlluniau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Wedi darparu nodiadau cyngor.
Draenio / Drainage: Wedi darparu nodiadau cyngor.
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding: Dim gwrthwynebiad i'r cynnig.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/07/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

48LPA851A/CC - Cais i ail-leoli pont bwyso a swyddfa safle yn Canolfan Ailgylchu Domestig Gwalchmai, Gwalchmai, Caniatáu- 01/02/2006

48LPA851B/CC - Cais i ddiwygio uchder to yn Chwarel Caer Glaw, Gwalchmai, Caniatáu - 13/11/2006

48LPA851C/CC - Uwchraddio'r canolfan ailgylchu gwastraff cartref yn Canolfan Ailgylchu Domestig Gwalchmai, Gwalchmai, Caniatáu - 09/01/2013

48C79E/SCR - Cais am farn sgrinio ar gyfer uwchraddiad arfaethedig yn Canolfan Ailgylchu Domestig Gwalchmai, Gwalchmai, Dim Angen AEA - 31/01/2012

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Siting and Design

Mae'r datblygiad arfaethedig yn ceisio caniatâd cynllunio ar gyfer codi adeilad modiwlaidd dau lawr newydd yn y ganolfan ailgylchu. Mae'r adeilad modiwlaidd presennol, oedd mewn cyflwr gwael, wedi ei dynnu o'r safle. Roedd yr hen adeilad yn mesur oddeutu 9.8m o hyd a 3.2m o led, ac yn 2.8m o uchder, ond mae'r grisiau allanol wedi'u cadw. Mae'r cynnig yn cynnwys codi adeilad modiwlaidd newydd fyddai'n mesur yr un

arwyneb a’r adeilad blaenorol, sef 9.8m a 3.2m, gyda uchder cyffredinol o 2.6m. Bydd yr adeilad yn cynnig lleoliad ar gyfer y staff ac yn hwyluso anghenion gweithredol y ganolfan ailgylchu.
Bydd y drychiad blaen yn cynnwys tair ffenestr ar y llawr gwaelod a llawr cyntaf, ynghyd â drws fel mynedfa. Byddai’r drychiad gogledd orllewinol yn cynnwys dwy ffenestr, gyda drychiad y de ddwyrain yn cynnwys pedair ffenestr. Mae dwy ffenestr a drws wedi’u cynnig ar gyfer y drychiad cefn ar y llawr cyntaf. Mae’r deunyddiau allanol arfaethedig yn cynnwys cladin dur llwyd ar y waliau, to dur du, drysau dur lliw glo carreg, ffenestri uPVC gwyn a chyfarpar dŵr glaw uPVC du. Ystyrir bod y deunyddiau hyn cyd-fynd ag adeiladu modiwlaidd arferol a chymeriad a defnydd y safle. Mae golau allanol wedi’u cynnig ar gyfer drychiadau blaen a chefn yr adeilad. Bydd y goleuadau’n edrych i gyfeiriad y llawr, yn isel eu goleuder ac wedi’u dylunio i osgoi goleuo’r bocsys natur a’r llystyfiant sydd ar y safle.
Bydd yr adeilad modiwlaidd arfaethedig yn cymryd lle’r adeilad sydd yno ar hyn o bryd, ac mae’r un maint ond yn is o ran uchder na’r strwythur blaenorol. Felly, ni fyddai’r cynnig yn arwain at gynnydd yn arwyneb y datblygiad, a byddai’n cynnig gwelliant o ran uchder ar y cyfan. O ystyried ei raddfa cymedrol, ei ddyluniad a’i leoliad defnyddiol yn y ganolfan ailgylchu, byddai’r adeilad yn cyd-fynd a’r hyn o’i amgylch a chymeriad a defnydd y safle. Byddai’r adeilad wedi ei leoli mewn man addas ar y safle ac ni fyddai’n ymddangos allan o le nac yn cael effaith weledol andwyol ar gymeriad nag ymddangosiad y safle neu’r ardal gyfagos. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

ii. Impact on Adjacent Residential Properties

Mae safle’r cais wedi ei leoli i gyfeiriad y gogledd orllewin o bentref Gwalchmai, ac mae’r eiddo preswyl agosaf dros 200m i ffwrdd. Mae’r safle yn ffurfio rhan o ganolfan ailgylchu a byddai’r adeilad arfaethedig yn cynnig cyfleusterau ar gyfer staff. Bydd yr adeilad yn cael ei leoli yn ardal ddatblygu bresennol y ganolfan ailgylchu, gan fanteisio ar y deunydd sgrinio sydd eisoes o amgylch y safle. Yn ychwanegol, ni fyddai’n weladwy o’r briffordd gyhoeddus gerllaw. Bydd yr adeilad arfaethedig yn cymryd lle’r adeilad modiwlaidd sydd yno ar hyn o bryd, ac mae’r un maint ond 0.2m yn is o ran uchder na’r strwythur blaenorol. Oherwydd maint cymedrol y datblygiad, ei leoliad ar dir y ganolfan ailgylchu a’r pellter rhwng yr eiddo cyfagos, ni fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau’r preswylwyr, yn cynnwys preifatrwydd, goredrych ac effeithiau gormesol. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

iii. Ecology and Biodiversity

Fel rhan o’r cais, bydd un bocs glöynnod byw yn cael ei osod ar y drychiad gogledd orllewinol, gan ddarparu gwelliant bioamrywiaeth mesuradwy yn unol â Pholisi AMG 5 a gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi’i gyflwyno gyda’r cais, yn amlinellu ystyriaethau ecolegol y cynnig a dangos cydymffurfiaeth gyda Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae’r cais yn cynnig codi adeilad modiwlaidd deulawr newydd yn y ganolfan ailgylchu. Ystyrir bod y cais wedi ei leoli a’i ddylunio’n briodol i gyflawni gofynion gweithredol y ganolfan hamdden. O ystyried ei raddfa gymedrol, dyluniad a lleoliad yn y safle, byddai’r datblygiad yn integreiddio gyda’r hyn o’i amgylch, ac ni fyddai’n cael ffaith andwyol weledol nac ar y tirlun. Mae’r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau i wella bioamrywiaeth yn unol â gofynion y polisi perthnasol. At ei gilydd, bernir bod y datblygiad yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio â’r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu a’r canllawiau cynllunio cenedlaethol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu 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.

- **Cynllun lleoliad - AL02**
- **Drychiadau arfaethedig - AL10**
- **Cynlluniau llawr arfaethedig - AL09**
- **Cynllun safle arfaethedig - AL08**
- **Cynllun Rheoli Traffig - AL11**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd - Dyddiedig 01/06/2026**

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

(03) Cyn defnyddio'r adeilad a ganiateir drwy hyn mae'r Blwch Pili-Pala i'w gosod ar yr adeilad fel sydd wedi'i labelu ar cynllun 'Drychiadau arfaethedig - AL10' ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

(04) Caiff y goleuadau allanol eu gosod fel sydd wedi'l labelu ar y cynllun 'Drychiadau arfaethedig - AL10' ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

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.

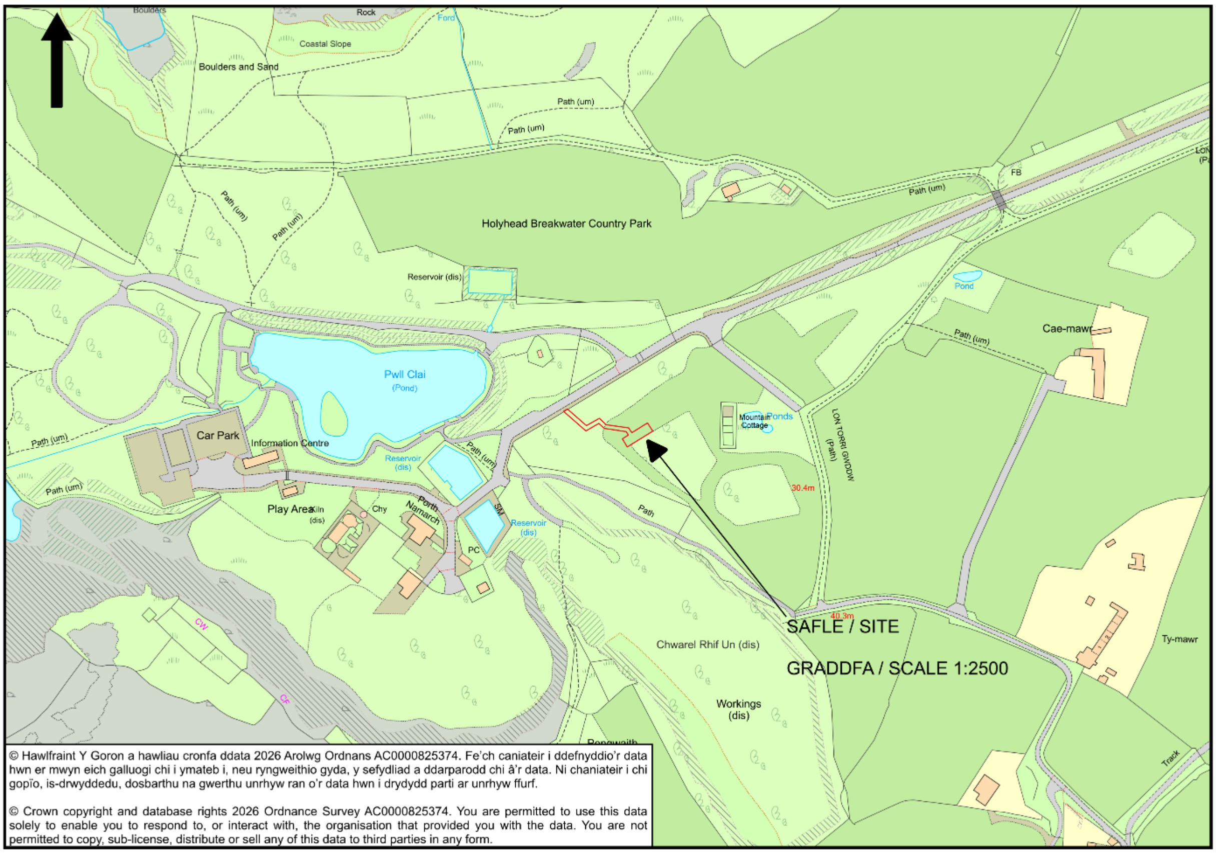
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2026/69

Ymgeisydd: Anglesey Astronomical Society

Bwriad: Cais llawn ar gyfer lleoli arsyllfa seryrol ac adeilad addysgol yn ogystal â datblygiad cysylltiedig yn

Lleoliad: Parc Gwledig Morglawdd, Caergybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu gyda Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud â safle sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn ddarn o dir sydd wedi'i leoli ym Mharc Gwledig y Morglawdd, mewn lleoliad cefn gwlad agored i'r gorllewin o Gaergybi.

Mae'r cais a gyflwynwyd yn ymwneud ag adeiladu arsyllfa seryddol ac adeilad addysgol ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion dan ystyriaeth yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad, ei ddyluniad a'i edrychiad, a'i effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12 (2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Dwr Cymru/Welsh Water: Dim sylwadau gan nad oes bwriad gwneud unrhyw gysylltiadau â systemau dŵr budr na dŵr wyneb cyhoeddus. Nodiadau cyngor wedi'u rhoi.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Ar y dechrau, roedd yn gwrthwynebu'r llwybr pren drwy'r llystyfiant trwchus. Gofynnodd am arolwg ecolegol ar y coetir a llystyfiant. Sylwadau ynglŷn â phlannu, gwelliannau bioamrywiaeth a goleuadau allanol. Caniatâd amodol.
Cynghorydd Glyn Haynes: Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad a fydd yn ychwanegiad gwych i'r parc gwledig a Chaergybi.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Ni dderbyniwyd ymateb.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 13/05/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn naw sylw, pob un yn cefnogi'r cais.

Roedd y prif bwyntiau fel a ganlyn:
• Bydd yn atyniad o ansawdd uchel a fydd o fudd i'r gymuned ehangach.
• Cyfleoedd addysgol, diwylliannol a gwyddonol.
• Annog pobl i ymweld â Pharc Gwledig y Morglawdd
• Mae Parc Gwledig y Morglawdd yn lleoliad addas ar gyfer y prosiect.
• Bydd yn cadarnhau addasrwydd y Parc fel ardal awyr dywyll.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae hanes cynllunio helaeth yn gysylltiedig â Pharc Gwledig y Morglawdd, ond nid oes unrhyw geisiadau'n gysylltiedig â'r safle dan sylw.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn ddarn o dir sydd wedi'i leoli ym Mharc y Morglawdd, mewn cefn gwlad agored i'r gorllewin o Gaergybi.

Mae’r cais a gyflwynwyd yn ymwneud ag adeiladu arsyllfa seryddol ac adeilad addysgol ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig.

Y prif faterion yn gysylltiedig â’r cais yw:
i. Lleoliad a Dyluniad:
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae’r cynnig yn ymwneud â sefydlu arsyllfa seryddol ac adeilad addysgol ym Mharc Gwledig y Morglawdd. Mae’r cynnig yn rhan o fenter wyddonol ac addysgol dan arweiniad Cymdeithas Seryddol Ynys Môn ar y cyd â Gwasanaeth Cefn Gwlad Cyngor Sir Ynys Môn. Y nod yw adfer a lleoli telesgop adlewyrchol Newtonaidd 19 modfedd a chreu cyfleuster bychan i gefnogi sesiynau maes, addysg a gwyddonol. Bydd yr arsyllfa’n cael ei defnyddio fel cyfleuster gwyddonol ac addysg amlbwrpas i gefnogi seryddiaeth, gwersi STEM ac ymgysylltu â’r gymuned. Bydd y cyfleuster yn cael ei reoli a’i weithredu gan Gymdeithas Seryddiaeth Ynys Môn mewn partneriaeth â Chyngor Sir Ynys Môn ac ni fydd modd i bobl alw heibio fel ac y mynnent. Bydd y cyfleuster yn cael ei reoli drwy system archebu.

Bydd yr arsyllfa seryddol a’r adeilad addysgol yn cael eu gosod ar slab concrid yn y cae i’r dwyrain o Barc Gwledig y Morglawdd, i’r de o’r ffordd fynediad. Bydd y slab concrid yn mesur tua 17m x 5m, a bydd y telesgop yn mesur 3m o led a 3.7m o uchder. Bydd yr adeilad addysgol yn mesur 9.7m x 3m, a bydd ganddo do fflat 2.6m o uchder, dwy ffenestr ac un drws ar ddrychiad gogleddol yr adeilad. Bydd yr arsyllfa’n cael ei gorchuddio â dalenni dur gwyrdd tywyll a dalenni metel gwyn ar y gromen, tra bydd yr adeilad addysgol yn cael ei orchuddio â chladin pren. Bydd llwybr pren 45m o hyd yn cael ei greu i gysylltu’r datblygiad â ffordd fynediad Parc Gwledig y Morglawdd.

Mae hwn yn ddatblygiad bach a fydd yn integreiddio i’r dirwedd sydd wedi’i sgrinio’n dda, a’i hamgylchynu â llystyfiant a fydd yn lleihau unrhyw effaith weledol ar yr ardal ehangach. Mae’r dyluniad o ansawdd uchel, yn unol â pholisi PCYFF 3, ac mae’n parchu’r amgylchedd naturiol ac yn defnyddio deunyddiau addas ac ni fydd yn cael effaith ar gymeriad yr ardal. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu cyfleuster addysgol pwysig a fydd yn gwella’r atyniadau yn y Parc Gwledig, er budd y gymuned ehangach.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae Parc Gwledig y Morglawdd wedi’i leoli mewn cefn gwlad agored i’r gorllewin o Gaergybi. Mae’r cynllun arfaethedig yn ddatblygiad bychan, ac mae pob eiddo preswyl fwy na 200m oddi wrth y safle. Credir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo preswyl gerllaw, ac felly mae’r bwriad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Bydd coed yn cael eu codi i wneud lle i’r llwybr pren a byddant yn cael eu symud i’r coetir i’r de-ddwyrain o’r datblygiad arfaethedig. Mae’r llwybr pren arfaethedig wedi cael ei ddylunio fel ei fod yn effeithio cyn lleied â phosib ar gynefinoedd, a bydd yn cael ei godi oddi ar y llawr er mwyn sicrhau cyswllt rhwng cynefinoedd. Bydd blwch adar yn cael ei osod ar yr adeilad addysgol a bydd gaeafdy i ymlusgiaid yn cael ei osod yng nghornel gogledd ddwyreiniol y safle. Bydd y cais yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylched (Cymru) 2016. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, ac mae’n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru. Bydd amodau i gyfyngu’r cyfnod ar gyfer cael gwared ar lystyfiant, sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â’r arolwg ecolegol, sicrhau bod gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cyflwyno a sicrhau nad oes unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod heb gymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Casgliad

Mae’r cais yn ymwneud ag adeiladu arsyllfa seryddol ac adeilad addysgol. Mae hwn yn ddatblygiad pwysig a fydd yn gwella’r cyfleusterau ym Mharc Gwledig y Morglawdd a’r ardal ehangach. Mae wedi'i ddylunio i ansawdd uchel i sicrhau na fydd yn effeithio ar yr amgylchedd naturiol a bydd yn integreiddio i'r dirwedd sydd wedi’i sgrinio’n dda. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eiddo cyfagos, bydd yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth ac mae’n cydymffurfio â’r polisïau perthnasol.

Argymhelliad

Cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwana'r caniatad hwn a fo o fewn pum mlynedd I ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- **2753-A3-01 - Cynllun lleoliad a bloc presennol**
- **2753-A3-02 - Cynllun lleoliad a bloc arfaethedig**
- **2753-A3-03 - Cynllun bioamrywiaeth arfaethedig**
- **2753-A3-04 - Edrychiadau arfaethedig**
- **2753-A3-05 - Datganiad cynllunio**
- **2753-A3-08 - Datganiad seilwaith gwyrdd**
- **2753-A3-09 - 3D arfaethedig**
- **2753-A3-10 - Cynllun rheoli plannu**
- **Arolwg ac asesiad ecolegol - DH Ecology - Mai 2026**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Bydd y gwaith datblygu'n digwydd yn unol â Adran 6.0 'Cyfyngiadau a Chyfleoedd Ecolegol' a gynhwysir yn Arolwg ac Asesiad Ecology DH Ecology dyddiedig Mai 2026 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2026/69.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir neu adar sy'n nythu a all fod ar y safle

(04) Ni chaniateir unrhyw waith tynnu llystyfiant rhwng mis Mawrth a mis August mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod yr ardaloedd arfaethedig wedi'u harchwilio gan ecolegydd cymwys addas i gadarnhau absenoldeb adar yn nythu. Dylid sicrhau bod canlyniadau'r arolwg ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) Cyn cychwyn defnydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod y bocs adar a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, darlun rhif 2753-A3-04, a'i gadw felly wedi hynny am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

(06) Cyn dechrau ar y gwaith o dynnu llystyfiant, rhaid gosod y lloches gaeafgysgu a ddangosir ar y cynllun bioamrywiaeth arfaethedig, darlun rhif 2753-A3-03, a'i gadw felly wedi hynny am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(07) Ni chaiff gosod unrhyw oleuadau allanol nes bod manylion llawn wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig. Rhaid gosod y goleuadau allanol yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu nodweddion gweledol yr ardal a bioamrywiaeth, ac i reoli llygredd golau artiffisial.

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

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

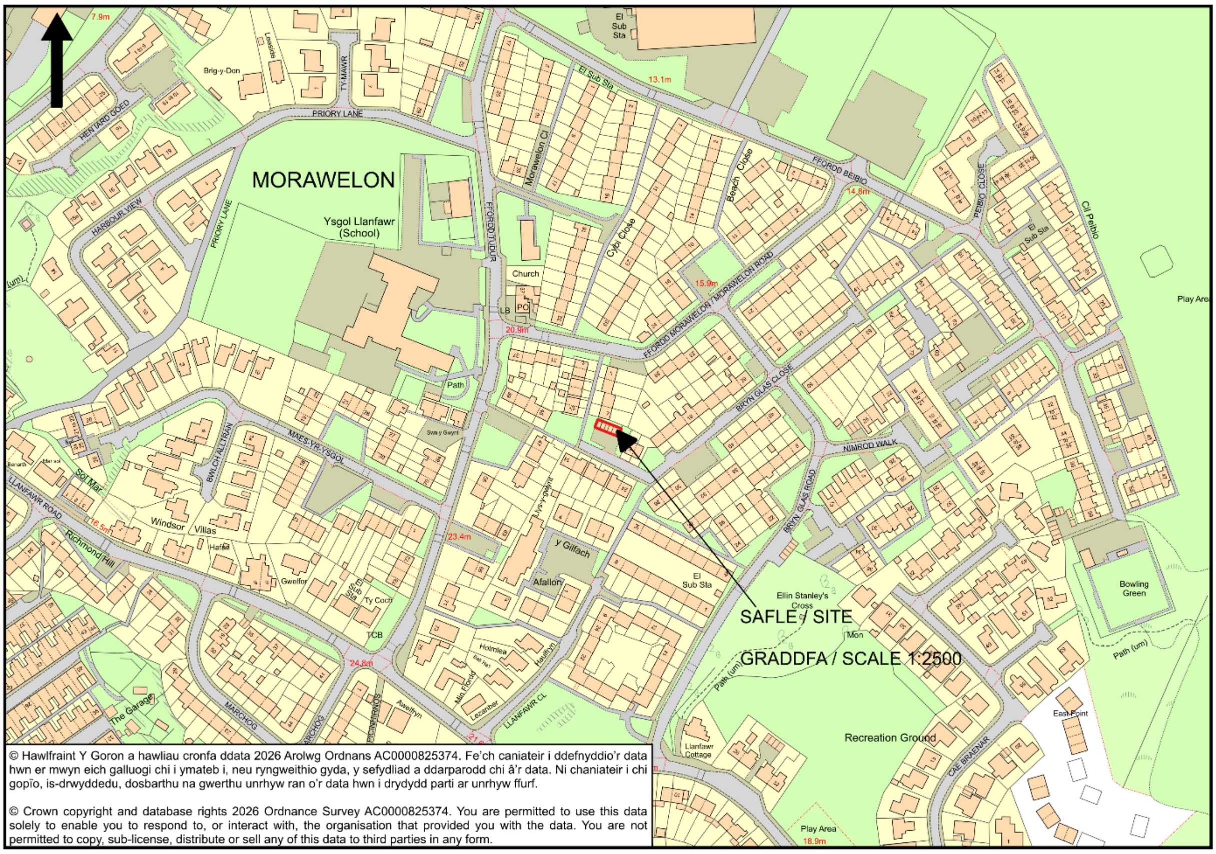
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **13.1**

Rhif y Cais: DEM/2026/6

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn

Lleoliad: Bryn Glas Close, Caergybi



© Hawlfraint Y Goron a hawliau cronfa ddata 2026 Arolwg Ordnans AC0000825374. Fe'ch caniateir i ddefnyddio'r data hwn er mwyn eich galluogi chi i ymateb i, neu ryngweithio gyda, y sefydliad a ddarparodd chi â'r data. Ni chaniateir i chi gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd parti ar unrhyw ffurf.

© Crown copyright and database rights 2026 Ordnance Survey AC0000825374. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-license, distribute or sell any of this data to third parties in any form.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cara Morris Thomas)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cynnig i ddymchwel garejys o fath domestig, segur ac adfeiliedig, ym Bryn Glas Close, Caergybi, ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir o dan Ran 31 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

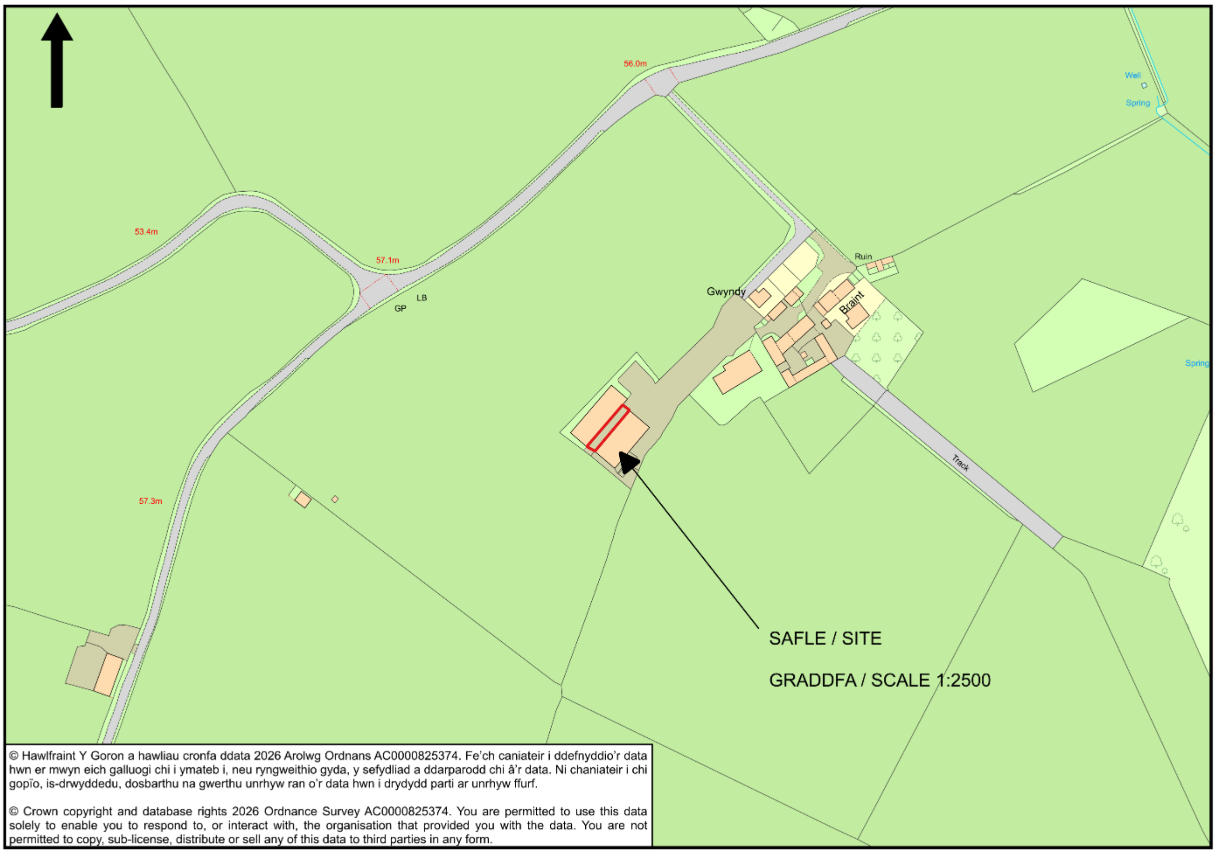
Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2026 **13.2**

Rhif y Cais: DAG/2026/11

Ymgeisydd: Aled Prysor Jones

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi gorchudd iard yn

Lleoliad: Gwyndy, Ffordd Penmynydd, Penmynydd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cara Morris Thomas)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ystyriwyd y cynnig i bennu a oedd angen cymeradwyaeth flaenorol ar gyfer codi gorchudd iard yn Gwyndy, Ffordd Penmynydd yn ddatblygiad a ganiateir o dan Ddosbarth A Rhan 6 Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio