# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2022

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)<br><br>Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, T Ll Hughes MBE, Jackie Lewis, Ken Taylor a Robin Williams.<br><br>Y Cynghorydd Nicola Roberts – Deilydd Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd. |
| **WRTH LAW** | Rheolwr Rheoli Datblygu,<br>Peiriannydd Grŵp (Rheoli datblygu a Rheoli Traffig) (Priffyrdd) (AR),<br>Swyddogion Cynllunio,<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),<br>Swyddog Pwyllgor (MEH). |
| **YMDDIHEURIADAU** | Y Cynghorydd John I Jones, Dafydd Roberts ac Alwen Watkin<br><br>Y Cynghorydd Llinos Medi |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr A M Jones a Derek Owen (ar gyfer cais 7.1); Paul Ellis (ar gyfer cais 12.4); Carwyn Jones ac Alun Roberts (ar gyfer cais 12.6); Margaret M Roberts a Ieuan Williams (ar gyfer cais 12.8).<br><br>Y Cynghorydd Arfon Wyn<br>Mrs Sharon Warnes (Pwyllgor Safonau) (arsylwr) |

---

Gohiriwyd y cyfarfod am 15 munud am 3.30 p.m.

**1 YMDDIHEURIADAU**

Fel y nodir uchod.

**2 DATGAN DIDDORDEB**

Bu i'r Cynghorydd Jackie Lewis ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.8 ar yr Agenda.

**3 COFNODION**

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2022 yn gywir.

**4 YMWELIADAU SAFLE**

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 21 Medi, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

## 5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus ar gyfer ceisiadau 7.3, 7.4 a 12.2.

## 6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

## 7 CEISIADAU'N CODI

### 7.1 FPL/2022/66 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i greu ardal barcio ceir ym Mhorth Wen, Llanbadrig

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2022 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir ar y safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 21 Medi, 2022.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y maes parcio arfaethedig yn cynnwys ardal o tua 1.2 erw ac mae wedi'i leoli ar hyd lôn wledig un trac tua 0.7km o brif briffordd yr A5025. Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig rhwng aneddiadau Cemaes a Phorth Llechog. Cydnabyddir bod problemau traffig a pharcio presennol yn yr ardal hon, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf, gyda cheir yn parcio ar ochr y lôn unffordd. Yn ystod yr ymweliad rhithwir â'r safle ar 21 Medi, 2022 dywedodd yr Aelodau Lleol fod pobl yn parcio yn y lleoliad yma i ymuno â Llwybr yr Arfordir oherwydd diffyg cyfleusterau parcio yng Nghemaes a Phorth Llechog. Nododd fod cysylltiadau â Llwybr yr Arfordir ger safle'r cais, fodd bynnag, nid yw'n ymddangos ei fod yn lleoliad amlwg na naturiol i ymuno â Llwybr yr Arfordir. Y ffaith bod Gwaith Brics Porth Wen gerllaw sy'n denu pobl i'r lleoliad arbennig hwn yn bennaf. Fodd bynnag, mae Gwaith Brics Porth Wen wedi'i leoli ar eiddo preifat, y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd, heb fynediad i'r cyhoedd a lle bo pryderon iechyd a diogelwch hysbys. Nododd ymhellach ei bod o'r farn y byddai darparu cyfleuster parcio ceir yn y lleoliad hwn yn debygol o arwain at gynnydd yn nifer yr ymwelwyr i'r ardal ac i'r Gwaith Brics yn arbennig. O ystyried y ffeithiau hyn, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na fyddai'n ddarbodus i'r Cyngor gael ei weld yn annog pobl i dresmasu ar eiddo preifat. Hefyd dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oes cyfiawnhad dros faes parcio mor fawr â'r hyn sy'n cael ei gynnig ar y safle hwn a gallai arwain at gynyddu'r problemau traffig gan hwyluso mynediad i'r safle a hefyd ni fydd dim i atal cerbydau gwersylla ac ati, rhag defnyddio'r safle o ystyried ei faint a'i leoliad. Dywedodd ymhellach fod llythyr pellach wedi ei dderbyn gan yr Adran Gynllunio oddi wrth yr Asiant yn tynnu sylw at y canlynol: y difrod y mae'r ceir yn ei wneud wrth barcio ar ochr y ffordd; yr angen am faes parcio, gan ei fod wedi'i leol wrth ymyl Llwybr yr Arfordir ac atyniadau lleol eraill; disgwylir y bydd 30 o geir yn parcio ar y safle a bydd gweddill y cae yn cael ei agor fel 'lle parcio ychwanegol' yn ystod y gwanwyn, yr haf a dechrau'r Hydref; Bydd y cyfleuster parcio yn cael ei reoli drwy godi ffens dros dro i ddiogelu'r tir yn ystod tymor y gaeaf. Dywedodd y Rheolwr Rheoli'r Datblygiad ymhellach fod cadarnhad wedi ei dderbyn y bydd yr ymgeisydd yn codi ffi am barcio, yn debyg i leoliadau eraill fel Llanddwyn, Lligwy a Phenmon.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y bydd codi tâl am barcio yn golygu y bydd ceir yn dal i barcio ar ochr y ffordd er mwyn osgoi talu am barcio. Nid yw safle'r cais yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol, ac nid yw'n rhan o gyfleuster ymwelwyr presennol, ac ni fwriedir iddo wasanaethu atyniad twristaidd penodol. O ganlyniad ni ddangoswyd bod angen na chyfiawnhad dros y datblygiad ac

felly mae'r cynnig yn groes i bolisi TWR 1. Ni fyddai'r cynnig yn gwarchod nac yn gwella nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac nid oes angen na chyfiawnhad grymus ar gyfer y datblygiad yn y lleoliad penodol hwn. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Yn ystod yr ymweliad rhithwir â’r safle, dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, fod y gilfan ar y briffordd yn llawn ceir a bod y lôn unffordd ger safle'r cais yn cael ei ddifrodi oherwydd bod ceir yn parcio wrth ochr y ffordd. Dywedodd ei bod hi'n amhosibl teithio ar hyd y lôn unffordd yn ystod misoedd yr haf oherwydd nifer y ceir oedd yn parcio ar ochr y ffordd. Roedd o’r farn y byddai caniatáu'r cais yn golygu y byddai’r cerbydau’n cael eu symud o’r ffordd gul i safle diogel a byddai'n amddiffyn yr amgylchedd yn ogystal ag ymylon y ffordd. Mae'r ymgeisydd yn cynnig defnyddio 'Rhwyll Amddiffyn Gwyrdd' ar draean o'r cae a bydd hyn yn caniatáu i'r glaswellt dyfu drwy'r rhwyll. Dywedodd ymhellach fod nifer o safleoedd hanesyddol o ddiddordeb ar hyd Llwybr yr Arfordir sy'n denu ymwelwyr ger y cais hwn. Nododd fod cyfeiriad wedi’i wneud y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod cynsail ond mae tystiolaeth bod gwelliannau i'r cyfleusterau parcio yn Llanddwyn, Ynys Lawd, Penmon a Lligwy wedi arwain at leddfu'r problemau traffig o fewn y safleoedd hyn. Ffermwr lleol yw'r ymgeisydd sy'n cynnig ateb i fynd i'r afael â'r problemau traffig ar lôn unffordd ger Porth Wen. Fodd bynnag, bydd prynu a gosod y rhwyll yn gostus. Dywedodd hefyd fod Cyngor Cymuned Llanbadrig yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Derek Owen, Aelod Lleol bod problemau parcio ar hyd y ffordd gul hon ym Mhorth Wen wedi bod yn broblem ers blynyddoedd. Mae'r arfordir yn yr ardal hon yn denu llawer o ymwelwyr. Dywedodd ei fod wedi bod yn aelod o Wylwyr y Glannau ers dros 25 mlynedd yn yr ardal a bod mynediad ar hyd y lôn drac gul wedi achosi problemau parhaus i Wylwyr y Glannau. Mae ceir yn gorfod cael eu tynnu oddi yno i ganiatáu i Wylwyr y Glannau allu cyrraedd yr arfordir i achub bywydau. Mae'r Gwasanaeth Ambiwlans a'r Gwasanaeth Tân hefyd wedi wynebu problemau wrth gael eu galw i'r ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd o yn erbyn yr ethos o greu meysydd parcio i bobl allu ymweld ag atyniadau lleol. Holodd ynghylch y bwriad i godi tâl am barcio os caiff y cais ei gymeradwyo ac a fyddai’n fforddiadwy i bobl leol ddefnyddio'r maes parcio. Mewn ymateb, dywedodd y Cadeirydd nad yw'r ffioedd parcio ceir yn hysbys ac nad mater i’r adran gynllunio oedd hyn. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo, yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i gymeradwyo'r cais, fodd bynnag, gydag amod i osod llinellau melyn ar ddwy ochr y ffordd o'r brif briffordd i'r maes parcio arfaethedig. Hefyd dywedodd fod angen gosod amod ychwanegol ar unrhyw gymeradwyaeth a roddir i’r cais i wahardd parcio dros nos ar y safle a bod y safle yn cael ei gloi yn ystod y nos. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mai dim ond ar briffordd y gellid gosod llinellau melyn ac nad priffordd fyddai tir a reolir gan yr ymgeisydd, ac felly ni allai fod yn destun amod cynllunio. Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn dal i eilio'r cynnig i gymeradwyo'r cais, gan sicrhau bod gwaharddiad rhag pario dros nos a bod y safle’n cael ei gloi yn y nos, ond fe dynnodd ei argymhelliad yn ôl i osod amod bod llinellau melyn yn cael eu gosod ar y lôn unffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan nad yw'n cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 1. Eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig i’w wrthod.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y Pwyllgor o'r farn y byddai'n fuddiol lliniaru'r problemau parcio yn yr ardal a bod amod ychwanegol yn cael ei roi ar y caniatâd i wahardd parcio ar y safle dros nos a bod y safle'n cael ei gloi gyda'r nos.**

**(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais).**

**7.2 S106/2022/4 – Cais ar gyfer diwygio Cytundeb Adran 106 yn ymwneud â thai fforddiadwy o ganiatâd cynllunio 27C23A ar dir ger Hen Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2022 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod cryn angen am dai fforddiadwy oherwydd yr hinsawdd economaidd bresennol, a'i bod yn amhriodol i lai o dai fforddiadwy gael eu darparu fel rhan o'r cynllun.

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2022, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y datblygwr wedi cyflwyno asesiad hyfywedd a Phrisiad 'Llyfr Coch' sy'n ceisio diwygio'r cytundeb presennol gan gynnig dewis o opsiynau. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r dogfennau ac wedi cadarnhau nad yw darparu 2 annedd fforddiadwy yn hyfyw yn yr hinsawdd economaidd bresennol ac yn unol â'r CCA tai fforddiadwy, mae'n rhesymol lleihau'r ddarpariaeth fforddiadwy i un uned. Fodd bynnag, rhaid ystyried ymhellach mai'r gofynion i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer datblygiadau newydd yn Llanfachraeth yw 20% o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r gostyngiad arfaethedig o 2 uned i 1 uned yn dal i gynrychioli darpariaeth tai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â pholisi ar gyfer y datblygiad o dan y polisi presennol. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis, Aelod Lleol, fod angen tai fforddiadwy yn Llanfachraeth ac ardaloedd eraill a bod dros 800 ar restr aros y Cyngor am dai. Ar ôl derbyn ystadegau gan yr Adran Dai nododd bod 14 o deuluoedd yn chwilio am annedd fforddiadwy yn Llanfachraeth. Dywedodd ei bod yn anodd gwerthuso costau tai fforddiadwy oherwydd yr argyfwng costau byw a'r cynnydd mewn cyfraddau llog i bobl sy'n awyddus i brynu tŷ. Cwestiynodd y Cynghorydd Lewis system sy'n caniatáu i ddatblygwr geisio addasu nifer y tai fforddiadwy a ddarperir tra ei fod yn gwneud elw wrth adeiladu'r anheddau hyn. Croesawodd y Cynllun Prynwyr Cartrefi ar Ynys Môn a'r Cynllun Benthyciadau Ecwiti ond gyda chyfraddau llog yn codi nid yw'n helpu pobl ifanc i brynu tai yn lleol.

Yn ôl y wybodaeth a gyflwynir gan y datblygwr fel rhan o'r asesiad hyfywedd a'r Prisiad 'Llyfr Coch', dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad ystyrir y bydd elw sylweddol yn cael ei wneud o'r datblygiad yn Llanfachraeth. Derbynnir bod 14 unigolyn yn aros am dai fforddiadwy ar restr Tai Teg yn Llanfachraeth ond nid dyletswydd y datblygwr hwn yw mynd i'r afael â materion tai ar draws Ynys Môn. Mae gofynion polisi cynllunio cyfredol o 20% o ddarpariaeth fforddiadwy yn dderbyniol yn Llanfachraeth ac mae'r datblygwr yn cydymffurfio â'r gofyniad.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe gafodd ei eilio gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe gafodd ei eilio gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiwyd dros gymeradwyo'r cais o 4 pleidlais i 2.

Bu i'r Cynghorydd Robin Williams ymatal rhag pleidleisio gan ei fod wedi gadael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais hwn.

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

**7.3 FPL/2021/159 – Cais llawn ar gyfer codi 50 annedd preswyl, 12 fflat preswyl, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau, adeiladu gorsaf bwmpio dŵr budr ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir ger Ystâd Maes Derwydd, Llangefni**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2022 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 21 Medi, 2022.

***Siaradwr Cyhoeddus***

**Fel un sy'n gwrthwynebu'r cais** dywedodd Mrs Sandra Sawicz ei bod yn cynrychioli trigolion Tŷ Hen a Maes Derwydd yn y cyfarfod. Nododd nad oes digon o le parcio o fewn ystâd Tŷ Hen eisoes ar gyfer cerbydau preswyl a'u bod yn gorfod parcio ar y palmentydd ac ar ochr y ffordd. Nid oes ardal chwarae ddiogel ar Ystâd Tŷ Hen i blant chwarae ac mae tractorau yn mynd trwy'r stad i dir y fferm yng nghefn y stad; dyma'r unig bwynt mynediad i dir y fferm. Dywedodd Mrs Sawicz ymhellach mai dim ond 6 o'r anheddau sydd i fod yn fforddiadwy, a gofynnodd pwy sy'n mynd i allu fforddio'r anheddau arfaethedig eraill. Bydd yn denu pobl o du allan i Ynys Môn i brynu'r tai hyn a byddant yn cael effaith ar y Gymraeg. Cyfeiriodd at y ffaith y bydd y coed y bydd angen eu torri yn effeithio ar y bywyd gwyllt ar y caeau a ddatblygir.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Mr D Fitzsimon, asiant y datblygwr nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod. Darllenwyd y datganiad fel a ganlyn :-

Cais yw hwn i adeiladu 62 eiddo, 50 o dai a 12 o fflatiau. Mae'r safle'n cynnwys 2.8 hectar o dir sydd heb ei ddatblygu. Mae'n ffinio â Thŷ Hen a Maes Derwydd i'r gogledd a chaeau chwarae Ysgol Gyfun Llangefni i'r dwyrain, gyda chaeau agored i'r gorllewin. Mae'r safle wedi ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae hyn yn golygu bod egwyddor wedi ei sefydlu ar gyfer datblygiad preswyl yn yr ardal ac mae'r Arolygydd a benodwyd i archwilio'r Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn cytuno. Mae'r safle mewn lleoliad cyfleus a chynaliadwy o fewn Canolfan Gwasanaethau Trefol Llangefni. Mae amrywiaeth eang o drafnidiaeth gyhoeddus ar gael, ynghyd ag amrywiaeth o siopau a gwasanaethau cyhoeddus a masnachol. Mae'r dyluniad yn cynnwys amrywiaeth eang o adeiladau deniadol, gyda thai a fflatiau wedi'u lleoli'n daclus ac yn effeithiol er mwyn gweddu â chymeriad ac edrychiad yr ardal leol: chwech o fflatiau un ystafell wely; chwech o fflatiau dwy ystafell wely; chwech o dai dwy ystafell wely; 23 o dai tair ystafell wely; 15 o dai pedair ystafell wely a chwech o dai pum llofft. Bydd yr adeiladau'n cael eu trefnu o gwmpas system ffyrdd mewnol a fydd yn rhedeg ochr yn ochr â'r ffin â phob tŷ gyda lle preifat digonol. Sicrhawyd y bydd digon o le rhwng yr adeiladau a'r tai presennol yn Nhŷ Hen a Maes Derwydd, i ddarparu lefel dderbyniol o ddiogelwch a safon byw uchel i drigolion presennol yn ogystal â thrigolion y dyfodol. Bydd gan y cartrefi sydd â mwy nag un ystafell wely o leiaf 3 o lefydd parcio, tra bydd gan y cartrefi un ystafell wely le parcio preifat, yn ogystal ag ardal barcio i ymwelwyr. Bydd un pwynt mynediad i'r de o

fynedfa Tŷ Hen. Mae asesiad priffyrdd wedi'i gwblhau ac mae'n cadarnhau bod y mynediad yn ddiogel a boddhaol heb unrhyw risgiau gormodol i yrwyr a thrigolion. Mae Swyddog Priffyrdd y Cyngor yn hapus gyda'r cynnig o ran trefniadau mynediad a pharcio. Bydd man agored cyhoeddus yn cael ei ddarparu ar gyfer trigolion y dyfodol sydd yng nghanol y datblygiad. Bydd hyn yn darparu nodwedd ddeniadol gydag elfennau o gadwraeth natur. Bydd cyfran o'r adeiladau a gynigir yn dai fforddiadwy yn unol â gofynion y Cyngor. Bydd hyn yn diogelu'r rhwymedigaeth gynllunio am byth. Mae'r arolwg ecolegol sy'n cefnogi'r cais hwn yn dangos na fydd y datblygiad yn niweidio bioamrywiaeth ac elfennau ecolegol. Bydd y dyluniad yn gwella'r dirwedd ac yn cynnig datblygiad ecolegol. Ar hyn o bryd mae'r brif bibell ddŵr wedi ei lleoli ar hyd blaen y safle. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd yn y parth gwarchod dŵr a gellir sicrhau hyn trwy amod cynllunio os oes angen. Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yn cefnogi'r ceisiadau ac yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith gadarnhaol ar yr Iaith Gymraeg a diwylliant Cymru. Bydd manteision economaidd yn ystod y cyfnod adeiladu ac yn y tymor hir. Mae'n debygol o gael effaith gadarnhaol ar y dref, gyda thrigolion yn treulio amser ac arian yn lleol. Cwmni o Gymru yw'r cwmni adeiladu ac mae pob un o'r gweithwyr yn Gymry Cymraeg ac o Ynys Môn. Mae'r cwmni'n cyflogi trigolion lleol ac yn cynnig gwaith i gwmnïau lleol eraill. I gloi, mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai, ac mae'r datblygiad preswyl yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r tîm datblygu wedi cydweithio'n agos gyda Swyddogion Cynllunio'r Cyngor i sicrhau bod y safle'n cael ei ddatblygu mewn modd effeithiol, deniadol ac effeithlon, gan gynnig amrywiaeth o dai fforddiadwy, yn ogystal â diogelu trigolion presennol yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol ei bod wedi derbyn nifer o bryderon gan drigolion lleol ynglŷn â'r datblygiad hwn gyda nifer yn dymuno gweld y safle'n cael ei gadw'n gaeau gwyrdd ac eraill yn dymuno gweld y safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy i drigolion lleol. Holodd os oedd 6 elfen fforddiadwy'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol o ystyried maint y datblygiad a pha rai o'r anheddau fydd yn fforddiadwy ac a ydynt yn mynd i'r afael ag angen lleol? Holodd ymhellach am y lefelau targed ar gyfer datblygu tai yn Llangefni o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan fod datblygiadau tai mawr yn cael eu codi ar hyn o bryd sydd wedi cael caniatâd cynllunio yn Llangefni. Yn ôl y Cynghorydd Roberts, mae diffyg mannau chwarae yn y cyffiniau hyn. Cwestiynodd a fydd y maes chwarae sydd ynghlwm â'r cynnig hwn yn ddigonol a phwy fydd yn gyfrifol am y gwaith cynnal a chadw ar ôl i'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gael ei gwblhau. Holodd hefyd a ellid gosod amod neu ofyn am gyfraniad ariannol fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth i'r cais er mwyn cynnal a chadw'r ardal chwarae gan y gall y gallai'r Cyngor Tref neu'r Cyngor Sir orfod cynnal yr ardaloedd chwarae ar ôl hynny. Dywedodd ymhellach ei bod yn poeni nad oedd angen Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r cais gan y bydd yn ddatblygiad marchnad agored. Holodd y Cynghorydd Roberts hefyd a fydd goleuadau LED yn cael eu defnyddio fel goleuadau stryd ac a fydd mesurau'n cael eu rhoi ar waith rhag i'r goleuadau effeithio ar yr ystadau cyfagos eraill. Mynegodd y Cynghorydd Nicola Roberts bryder mawr ymhellach nad oedd y Bwrdd Iechyd lleol wedi ymateb i'r broses ymgynghori gan y bydd y datblygiad arfaethedig yn rhoi pwysau ar y meddygfeydd a'r deintyddfeydd yn Llangefni. Gyda'r holl ddatblygiadau sydd eisoes yn y dref, nododd y bydd yr isadeiledd iechyd presennol yn annigonol i wasanaethu trigolion Llangefni. Dywedodd ymhellach y bydd angen rhoi mesurau lliniaru ar waith os rhoddir caniatâd cynllunio i'r datblygiad er mwyn sicrhau cyfleusterau parcio digonol i'r gweithwyr adeiladu ar y safle ac i beidio ag ychwanegu at broblemau parcio sydd eisoes yn bodoli yn ystadau Tŷ Hen a Maes Derwydd. Dylai mesurau lliniaru eraill ymwneud ag amseroedd cychwyn a gorffen gwaith adeiladu i liniaru'r effaith ar eiddo cyfagos. Dylid gosod amodau hefyd ar unrhyw gymeradwyaeth i sicrhau bod amserlen ar gyfer cludo deunyddiau adeiladu i'r

safle gan fod cyfran uchel o blant yn cerdded i'r ysgol o'r ardal hon. Hefyd dywedodd fod angen i'r datblygwr weithio gyda'r awdurdod lleol a Chyngor y Dref i sicrhau y cytunir ar enw Cymraeg priodol ar yr ystâd pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol, ei fod yn siomedig nad oedd y datblygwr yn bresennol yn y cyfarfod i ymateb i'r phryderon a godwyd gan drigolion lleol a ph'un ai a ydynt yn bwriadu dewis enw Cymraeg ar yr ystâd newydd. Roedd hefyd yn pryderu nad oedd y Byrddau Iechyd wedi ymateb i'r ymgynghoriad ar y cynnig o ran yr effaith y bydd datblygiad mor fawr yn ei chael ar isadeiledd meddygfeydd a deintyddfeydd yn Llangefni.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais wedi'i leoli ar safle a ddyrannwyd (T17) o fewn ffin ddatblygu Llangefni o dan ddarpariaethau PCYFF1 ac felly, bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd yn bodoli yn yr anheddiad ac nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Mae cofnod boddhaol o'r modd yr ystyriwyd y Gymraeg wedi'i dderbyn gyda'r cais cynllunio ac wedi ei asesu gan y Swyddog Iaith Gymraeg. Maen prawf (3) gyda Pholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys dwyseddau o 30 o unedau tai yr hectar o leiaf ar gyfer datblygiad preswyl; Mae maint y safle datblygu arfaethedig tua 2.38 hectar. Mae dwysedd y cynnig hwn (62 uned) ar ran o'r dyraniad (2.38 hectar) yn dod i gyfanswm o 26 uned yr hectar. Er nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 mae angen ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys darparu man agored, gofynion SUDS ac yn sicrhau bod yr anheddau arfaethedig wedi'u lleoli ar bellter derbyniol oddi wrth eiddo preswyl presennol. Yn ôl polisi TAI 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd rhaid i'r cymysgedd o dai mewn datblygiad fod yn briodol ac yn cyd-fynd â'r angen am yr ardal. Mae'r Adran Dai wedi dweud bod y gymysgedd o dai yn briodol ac yn cyd-fynd ag anghenion lleol. Dywedodd hefyd fod Polisi TAI 15 yn ei gwneud yn ofynnol i ran o'r datblygiad arfaethedig gael ei darparu ar gyfer tai fforddiadwy ac yn Llangefni, mae hyn yn cyfateb i 10% o'r nifer o unedau yn gyffredinol sy'n cyfateb i 6.2 uned. Mae'r datblygwr yn cynnig 6 uned fforddiadwy ar y safle a bydd angen cyfraniad ariannol o £16,666 tuag at dai fforddiadwy yn y cyffiniau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod cynllun y safle yn foddhaol a bod pob annedd yn cydymffurfio â safonau parcio ceir. Mae ffordd ystâd dda a chynigir troedffordd o'r safle datblygu sy'n cysylltu â'r droedffordd bresennol o flaen ystâd Tŷ Hen. Mae safle'r cais hefyd o fewn pellter cerdded i'r hawliau tramwy cyhoeddus ym Maes Derwydd, sy'n gyfochrog ag Ysgol Gyfun Llangefni a Chanolfan y Bont . Mae mynediad i'r safle ar hyd y B4422 ac mae llain weledd o 70m x 2.4m wedi'i darparu i bob cyfeiriad ac mae digon o lefydd parcio wedi'u darparu ar gyfer pob un o'r anheddau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r datblygiad gan ei fod o fewn pellter cerdded i'r amwynderau lleol yn Llangefni. Yn ystod yr ymweliad rhithwir â'r safle cododd Aelod Lleol bryderon ynglŷn â'r parcio ar hyd Ffordd Tŷ Hen, ond fel y nodwyd, byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnig digon o ddarpariaeth parcio ar y safle ac ni fydd yn ychwanegu at y problemau parcio ar yr ystadau cyfagos. Nodwyd nad dyletswydd y datblygwr oedd datrys materion parcio presennol pe baen nhw'n bodoli. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda bwriad y datblygiad gan ei fod yn bodloni'r safonau parcio, mae'r gweledd yn dderbyniol ac mae amodau o fewn yr adroddiad cyn cychwyn y datblygiad. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod Dŵr Cymru yn fodlon gyda'r cynigion draenio a bydd angen adroddiad SAB o ran trin dŵr ar yr wyneb. Dywedodd ymhellach y bydd amod

yn cael ei osod er mwyn sicrhau nad oes unrhyw waith yn dechrau ar y datblygiad nes bod gwaith tirweddu meddal a chaled yn cael ei gymeradwyo. Mae'r pellteroedd rhwng eiddo cyfagos yn cydymffurfio â gofynion polisi a chanllawiau atodol sy'n cael eu hystyried yn dderbyniol. Bydd y datblygiad yn creu 1000 metr sgwâr o fan agored cyhoeddus anffurfiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Hefyd nid oes angen cyfraniad addysgol gan fod capasiti yn adeilad newydd Ysgol Gynradd Corn Hir ar gyfer y plant a ddisgwylir o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn lleoliad cynaliadwy ac yn agos at gyfleusterau lleol yn Llangefni a thrafnidiaeth gyhoeddus. Rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig gael ei darparu ar gyfer tai fforddiadwy ac yn Llangefni, mae hyn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau. Mae'r cynnig yn ateb gofynion y polisi cynllunio. Nodir yn yr adroddiad amod o ran goleuadau stryd yr ystâd. Dywedodd ei fod yn rhannu pryderon yr aelodau lleol nad oedd y Bwrdd Iechyd wedi ymateb i'r ymgynghoriad ynglŷn â'r datblygiad. Nododd fod cyfarfod wedi'i gynnal gyda'r Bwrdd Iechyd ynglŷn â'r cynnig hwn a bod dwy ymgais wedi'u gwneud ar ôl hynny i gael eu hymateb ynglŷn â'r effaith ar y ddarpariaeth iechyd yn Llangefni. O ran mesurau lliniaru, dywedodd ymhellach fod y datblygwr wedi cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig a Chynllun Rheoli'r Amgylchedd (CEMP). Mae amod (09) o fewn yr adroddiad yn cyfeirio at fesurau lliniaru o ran gwaith adeiladu a wneir rhwng oriau penodol ar y safle.

Ailadroddodd y Cynghorydd Robin Williams bryderon yr aelodau lleol ynglŷn â'r ffaith nad oedd y Bwrdd Iechyd wedi ymateb i'r broses ymgynghori gan fod problemau gan y gwasanaethau meddygol yn Llangefni gydag un ddeintyddfa wedi cau ar hyn o bryd. Dywedodd fod sylwadau wedi eu derbyn yn ystod yr ymgynghoriad ar y datblygiad arfaethedig gan Wasanaeth Tân Gogledd Cymru o ran lled y ffordd, wyneb y ffordd a'r cyflenwad dŵr. Holodd a fydd y mynediad yn cael ei ledu i'r safle datblygu. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod amod yn cael ei osod o ran y mynediad i'r safle. Mynegodd y Cynghorydd Williams ei fod yn destun pryder nad oedd angen cyfraniad addysgol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig yma gan y bydd dros 60 o dai ar y safle. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod fformiwla yn cael ei defnyddio gan y gwasanaeth addysg i edrych ar gapasiti ysgolion lleol ac os yw datblygiad yn fwy na'r capasiti o fewn ysgolion, yna gofynnir am gyfraniad ariannol tuag at ddarpariaethau addysg. Gan y bydd Ysgol Corn Hir mewn adeilad newydd, sy'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd, bydd capasiti o fewn yr ysgol honno i ddarparu addysg i blant sy'n debygol o fod yn byw yn yr anheddau.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ymhellach fod Polisi TAI 15 yn nodi bod rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig gael ei darparu at ddibenion tai fforddiadwy ac yn Llangefni, mae hyn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau, sy'n rhoi ffigwr o 6.2 uned. Mae'r datblygwr yn cynnig 6 uned fforddiadwy ar y safle a bydd angen cyfraniad ariannol o £16,666 tuag at dai fforddiadwy yn y cyffiniau. Roedd o'r farn bod y swm hwn yn gwbl annigonol ac y bydd y datblygwr yn gallu sicrhau elw sylweddol yn sgil gwerthu'r anheddau hyn. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gan yr Adran Dai fformiwla ar gyfer cost adeiladu'r tai yn hytrach na'u gwerth ar y farchnad. Nododd y bydd Sesiwn Friffio ar gyfer Aelodau Etholedig yn cael ei threfnu i drafod darpariaethau Tai Fforddiadwy.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y tir wedi ei neilltuo ar gyfer datblygu tai o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac roedd yn derbyn fod pryderon lleol ynglŷn â'r cynnig, fodd bynnag, roedd yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylai'r cais gael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig gan Cynghorydd Ken Taylor.

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

**7.4 FPL/2022/14 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a modurdy presennol a chodi annedd newydd ynghyd â addasu'r fynedfa bresennol yn Green Bank, Ffordd Porth Llechog, Porth Llechog, Amlwch**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi, 2022 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 21 Medi, 2022.

***Siaradwr Cyhoeddus***

**Fel un sy'n gwrthwynebu'r cais**, dywedodd Mrs Wendy Steele fod yr annedd drws nesaf i'w heiddo ar hyn o bryd yn fyngalo 2 ystafell wely sydd wedi'i adael i ddirywio am dros ddwy flynedd gan y perchennog presennol. Dywed yr ymgeisydd fod yr adeilad bellach mewn cyflwr mor wael nes bod angen ei ddymchwel. Dywedodd y byddai'n dadlau bod yr adeilad mewn cyflwr mor wael gan fod y perchennog wedi mynd ati'n fwriadol i adael i'r byngalo ddirywio i'r cyflwr hwnnw ers mwy na dwy flynedd am ei fod eisiau adeiladu eiddo mwy yn ei le. Bydd yn newid o fyngalo 2 ystafell wely i dŷ 6 ystafell wely (mae'r cais yn nodi y bydd yn fyngalo dormer) sydd, yn ein barn ni, yn ffordd gyfrwys o wneud i'r eiddo swnio fel na fydd ddim uwch na'r byngalo presennol. Rydym hefyd yn nodi bod yr ymgeisydd wedi ail-gyflwyno ei gynlluniau a'u bod nhw bellach yn ei alw'n eiddo 4 ystafell wely ond y cyfan maent wedi'i wneud yw ailenwi'r ddwy ystafell wely i lawr grisiau yn ystafell 'glyd' i'r teulu a fydd, mae'n siŵr, yn newid yn ôl yn 6 ystafell wely unwaith y bydd yr adeilad wedi'i gwblhau. Felly rydym nid yn unig yn gwrthwynebu'r hyn maent eisiau ei adeiladu, rydym hefyd yn gwrthwynebu'r ffaith eu bod nhw'n meddwl nad yw'r gwrthwynebwyr a'r cyngor, os caf fentro awgrymu, ddim digon deallus i sylwi ar yr hyn maen nhw'n bwriadu ei wneud. Mae Porth Llechog yn prysur droi'n Rhosneigr a Bae Trearddur arall, gan mai ychydig iawn o bobl sydd yma yn ystod misoedd y gaeaf. Nid yw'r perchennog erioed wedi torri gair â ni, ond fe siaradodd fy ngŵr â'r person a dybiai oedd yn berchen y tŷ a gofynnodd iddo a oedd yn bwriadu byw yma. Pan stopiodd y perchennog fwmblan, ei ateb oedd "efallai pan fydd y plant yn gadael yr ysgol " a dyma pam rydym yn credu ein bod ni'n gywir i feddwl mai llety gwyliau fydd o. Ashley Peters o Tarporley yn Swydd Gaer oedd enw'r ymgeisydd yn y cais cynllunio cyntaf gyda'r enw Gladstone Investments ddim ond yn cael ei grybwyll unwaith yn un o'r adroddiadau a oedd yn cyd-fynd â'r cais. Fy nghwestiwn i i'r cyngor yw hwn, oes hawl i gais cynllunio gyda'r un rhif cyfeirnod gael dau enw gwahanol fel ymgeisydd? Mae hwn yn destun pryder i ni a thybed a yw hyn yn cael ei ganiatau. Nid yw'n ymddangos bod gan Gladstone Investments wefan, sy'n anarferol yn yr oes sydd ohoni, ond ar Dŷ'r Cwmnïau nodir eu bod yn 'prynu a gwerthu eiddo 'tiriog', eto mae'n ymddangos y byddant naill ai'n ail-werthu'r eiddo hwn neu'n ei ddefnyddio eu hunain fel llety gwyliau. Yn anffodus nid

ydym yn credu y bydd y tŷ hwn yn dod yn gartref i rywun. Mae Gladstone Investments hefyd wedi'i gofrestru fel cwmni yn Essex ac mae gan y tri chyfarwyddwr i gyd yr un cyfenw, sef Keys. Unwaith eto mae'n ymddangos bod hyn yn cynyddu'r siawns y bydd hwn yn llety gwyliau arall. P'un ai y bydd yr eiddo hwn yn dod yn dŷ 4 neu dŷ 6 gwely, mae potensial y bydd 6 char ar y lôn. Mae'n rhaid i ni fod yn ofalus iawn wrth fynd allan o'n heiddo gan ei fod ar droad, ac am y rheswm hwn rydym yn torri ein gwrychoedd ac ati yn eithaf isel er mwyn gallu gweld i'r chwith a'r dde. Mae lleoliad eiddo Greenbanks ar bwynt peryglus iawn o'r troad. Mae pawb yn gwybod pan fydd pobl ar eu gwyliau eu bod yn llai gwyliadwrus, ac heb os mae hon yn ddamwain sy'n aros i ddigwydd os nad yw pobl yn cymryd gofal a sylw ychwanegol wrth adael yr eiddo hwnnw. Mae'r bobl sy'n byw ym Mhorth Llechog ar gyfartaledd tua 40 oed neu hŷn a bydd byw drws nesaf i dŷ lle mae'n bosibl y bydd plant 20 oed neu iau, neu yn wir unrhyw oed, yn effeithio'n ddifrifol ar ein hawl i fwynhau bywyd tawel a heddychlon, fel y nodir yn Adran 8 o'r Ddeddf Hawliau Dynol. Mae llety gwyliau newydd ar ben yr allt, a agorodd ychydig fisoedd, eisoes wedi cael ymweliad gan yr heddlu o leiaf unwaith oherwydd sŵn a miri yr ymwelwyr meddw. Mae gwesty Leafy Lane wedi cael ei werthu yn ddiweddar a'i droi'n lety gwyliau AirBnB enfawr, ac mae'r Anchorage drws nesaf hefyd newydd ei roi ar werth felly mae potensial y bydd llety gwyliau enfawr arall. Sylwyd hefyd bod cynlluniau newydd Gwesty'r Bull Bay wedi'u cyflwyno ar gyfer 9 fflat gwyliau a 3 tŷ sengl.

**Wrth siarad o blaid y cais** dywedodd Ms Sioned Edwards mai cais yw hwn i ddymchwel tŷ presennol ac i godi tŷ newydd newydd yn ei le. Bydd yr eiddo'n gartref preswyl ac ni fydd yn llety gwyliau, nid dyma'r cais a gyflwynwyd. Mae'r ymgeisydd a'i wraig wedi cael eu geni a'u magu yng ngogledd Cymru ac fe symudon nhw i ffwrdd oherwydd ymrwymiadau gwaith ac maen nhw'n bwriadu symud yn ôl i Ogledd Cymru. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn clwstwr Porth Llechog, ac mae'r cais wedi ei alw mewn gan y Cynghorydd lleol ar sail pryderon ynglŷn â dyluniad y tŷ a gorddatblygu'r safle. Cydnabyddir y byddai'r tŷ newydd o ddyluniad modern ond rhaid nodi nad oes arddull na dyluniad penodol yn yr ardal hon o Borth Llechog. Mae dau dŷ o ddyluniad modern gyda ffenestri yn nhalcen blaen y tai yn ogystal a balconïau wedi'u lleoli yn agos at y safle wrth i chi yrru i lawr tuag at y dŵr (tuag at y lleoliad cyn gwesty'r Bull Bay). Nid yw'r tŷ presennol o unrhyw ddyluniad penodol, mae ganddo ystafell wydr UPVC sy'n amlwg iawn ar flaen y tŷ. Mae safon dylunio'r tŷ presennol yn wael ac o safon isel. Ystyrir y byddai'r dyluniad arfaethedig o safon llawer uwch a byddai'n darparu tŷ sy'n llawer mwy cynaliadwy. Mae'r Aelod Lleol wedi mynegi pryderon ynghylch gor-ddatblygu. Datblygwyd y tŷ a'r garej presennol ar draws y plot i gyd. Bydd mwy o le rhwng yr anheddau arfaethedig a therfynau'r plot ar bob ochr. Gwnaed newidiadau i'r cynlluniau i sicrhau nad oes unrhyw rannau o'r tŷ yn nes at derfynau'r plot na'r tai bob ochr i gydymffurfio â'r CCA perthnasol. Ni fyddai uchder y tŷ yn or-amlwg ar y safle a byddai'n cyfateb i'r newid yn lefelau'r tir rhwng 'The Creek' i'r Dwyrain a 'Hafan Clyd' i'r Gorllewin. Yr argymhelliad gan y Swyddogion yw bod y datblygiad yn dderbyniol ac mae'r asiant wedi gweithio'n agos gyda'r Swyddogion.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y bydd y Pwyllgor yn gyfarwydd â'r pryderon lleol sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad yn dilyn ymweliad â'r safle ar 21 Medi. Mae'r Swyddog Achos hefyd wedi ymateb i'r pryderon o ran y datblygiad yn yr adroddiad. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r polisi cynllun datblygu mwyaf perthnasol i asesu'r cais yw polisi TAI 13; Anheddau Newydd - ynghyd â pholisïau mwy cyffredinol eraill yn ymwneud â dylunio a siapio lleoedd. Mae Polisi TAI 13 yn dweud y bydd cynigion i newid annedd sy'n bodloni'r meini prawf a restrir yn yr

adroddiad yn cael eu caniatáu. Nid yw meini prawf 1, 4, 5 a 7 yn berthnasol gan fod safle'r cais o fewn clwstwr Porth Llechog, fodd bynnag ystyrir ei fod yn bodloni meini prawf eraill - 2 gan nad yw'n Adeilad Rhestredig, 3 - ni ystyrir bod gan yr annedd bresennol unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol; 6 - mae gan yr annedd yr un ôl troed â'r annedd wreiddiol; 8 - nid yw safle'r cais o fewn ardal Llifogydd C2. Dywedodd ymhellach fod yr annedd bresennol yn fwthyn un llawr gyda tho ar oleddf, mae ystafell wydr wedi'i lleoli ar y drychiad blaen ac mae garej gyda tho bach ar oleddf wedi'i leoli i'r dwyrain o'r annedd bresennol. Y cynnig yw newid yr annedd a'r garej presennol am annedd deulawr mwy a modern. Mae gan yr annedd bresennol arwynebedd llawr o tua 105 metr sgwâr. Nid oes arddull arbennig i'r anheddau yn yr ardal gyfagos, mae'r eiddo yn yr ardal gyfagos yn amrywio o anheddau un llawr a rhai dormer. Bydd arwynebedd llawr yr annedd newydd yn 308 metr sgwâr ac fel y dangoswyd yn yr ymweliad safle, ni fydd yn uwch na'r eiddo cyfagos 'The Creek' i'r dwyrain ac oddeutu 1m yn uwch na 'Hafan Glyd' i'r gorllewin. Mae'r annedd bresennol yn llai na'r rhan fwyaf o eiddo yn yr ardal a bydd yr annedd newydd yn gweddu o fewn y safle heb wneud niwed i eiddo preswyl presennol. Ystyrir y bydd y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle o ran edrychiad ac mae'r deunyddiau o ansawdd uchel yn bodloni'r gofynion polisi PCYFF 3. Derbynnir mai dyluniad modern yw hwn, ond bydd y raddfa, y mas a'r drychiadau yn integreiddio i'r amgylchoedd ac yn gwella edrychiad y safle. Mae'r cais yn cynnwys cyfanswm o 3 blwch nythu ar y drychiadau ochr a 2 flwch ystlumod ar y drychiad cefn. Hefyd bydd planhigion brodorol yn cael eu plannu ar hyd blaen y safle ac ardaloedd o blanhigion brodorol ychwanegol ar hyd y terfyn dwyreiniol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig gan fod y mynediad i gerbydau presennol yn cael ei wella a'i ledu ond bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle. Mae'r cais cynllunio wedi'i ddiwygio i sicrhau na fydd amwynderau eiddo preswyl cyfagos yn cael eu heffeithio ac mae'r annedd wedi'i symud yn ôl o fewn y plot a bydd sgriniau ochr y balconi yn 1.8m o uchder ac yn wydr aneglur. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach nad ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol. Dywedodd hefyd, mewn ymateb i'r gwrthwynebydd i'r cynnig, fod ei heiddo ei hun wedi'i restru fel llety AirBnB a bod nifer o adolygiadau ar gyfer yr eiddo hwnnw. Mae'r cais hwn ar gyfer annedd newydd ac nid ar gyfer unedau gwyliau; bydd yr eiddo 1m yn uwch na Hafan Glyd a bydd yn bellach i ffwrdd o'r terfyn na'r annedd bresennol ac mae fwy neu lai ar yr un ôl troed er ei fod yn gais am annedd deulawr.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, mai'r pryderon ynglŷn â'r cais hwn yw y bydd annedd deulawr yn cael ei godi yn lle annedd unllawr. Bydd yr annedd arfaethedig yn uwch nag anheddau cyfagos o'i boptu. Wrth edrych ar y cynlluniau a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad, dywedodd y byddai'n bosibl rhannu'r adeilad yn ddwy annedd ar wahân. Cyfeiriodd ymhellach at ddiogelwch ar y ffyrdd, a nododd fod safle'r datblygiad wedi ei leoli ar gornel y briffordd o Amlwch i Gaergybi. Os caiff y cynnig hwn ei gymeradwyo mae potensial y bydd 6 char yn defnyddio'r safle hwn, sy'n cynyddu pryderon traffig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu y bydd cynllun yr eiddo arfaethedig 1m yn uwch na Hafan Glyd ac yn ddim uwch na The Creek yr ochr arall. Ystyrir na fyddai'r datblygiad yn sylweddol uwch nag eiddo cyfagos i gyfiawnhau gwrthod y cais. O ran dyluniad mae'n ymddangos ei fod yn agwedd ddwbl ond mae'r cais gerbron y Pwyllgor ar gyfer un annedd, fodd bynnag, os yw'r datblygwr yn dymuno addasu'r eiddo yn ddwy annedd, byddai angen cyflwyno cais cynllunio pellach. Dywedodd ymhellach, ar ôl edrych ar gynlluniau llawr yr annedd, na fyddai'n hawdd gwahanu'r adeilad fel mae'r

Aelod Lleol wedi awgrymu. Bydd y fynedfau bresennol yn cael ei gwella a bydd lle parcio i 4 cerbyd gan fod gan yr annedd 4 ystafell wely ac mae'r cynnig yn bodloni'r gofynion parcio.

Yn ôl y Cynghorydd Ken Taylor, roedd angen cadw at bolisïau cynllunio ac nid oedd rhesymau dros wrthwynebu'r cais hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Taylor y dylai'r cais gael ei gymeradwyo. Eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

## 8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

## 9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

## 10 CEISIADAU'N GWYRO

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

## 11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN CYNGHORWYR NEU SWYDDOGION

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

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU

### 12.1 TPO/2022/16 – Cais i wneud gwaith ar 6 o goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed ar dir rhwng y gronfa ddŵr a 30, Ystâd Tŷ Mawr, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Awdurdod Lleol sy'n berchen ar y safle.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn cyfeirio at waith ar 6 choeden sy'n destun Gorchymyn Diogelu Coed o'r enw 'Hen Gronfa Ddŵr' Porthaethwy a wnaed yn 1988. Mae'r coed wedi'u lleoli ar dir sy'n rhan o arglawdd gogleddol y gronfa ddŵr, oddi ar ffordd Pentraeth ym Mhorthaethwy. Yn ddiweddar, cynhaliwyd arolwg ar y coed oherwydd clefyd y coed ynn a bwriedir torri chwe choeden oherwydd eu cyflwr a'u lleoliad ger y llwybr troed ar hyd y briffordd a ddefnyddir gan y cyhoedd a phlant sy'n cerdded i Ysgol David Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

### 12.2 VAR/2022/48 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) o ganiatâd cynllunio rhif 45C260B (Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o A1 (man

**werthu) i ddefnydd cymysg A1 ac A3 (man werthu a bwyd a diod)) er mwyn newid oriau agor presennol yn Madryn House, Pen Dref Street, Niwbwrch**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

***Siaradwr Cyhoeddus***

**Wrth siarad o blaid y cais** dywedodd Ms Sue Madine mai hi, ynghyd â Diane Broad, sy'n rhedeg ac yn berchen a Gaffi Wiwer Goch ac Oriel Nyth y Wiwer yn Niwbwrch. Dywedodd fod slot 3 munud heddiw yn teimlo'n gwbl annigonol i ymateb i wrthwynebiadau i'r cais a dadlau'r achos dros ddiogelu swyddi a dyfodol y busnes. Mae'r adran gynllunio yn tybio y bydd agor y caffi gyda'r nos yn cael effaith andwyol ar drigolion cyfagos. Hwn yw'r unig fusnes allan o 5 ar y sgwâr sy'n gorfod cau am 5pm. Ers agor yn 2014, mae'r busnes wedi darparu swyddi i 25 o bobl leol sy'n siarad Cymraeg yn bennaf; Ar hyn o bryd mae'n cyflogi 5, gyda channoedd o filoedd o bunnoedd yn cael ei gynhyrchu i'r economi leol. Mae'r caffi yn cefnogi neu'n cael ei wasanaethu gan 8 o gwmnïau o Ynys Môn. Mae'r oriel yn fan arddangos a gwerthu i 12 o grefftwyr annibynnol Ynys Môn. Mae'r rhan fwyaf o'r gwrthwynebiadau a godwyd yn destun dyfalu, yn farn, yn ffug a heb unrhyw wir dystiolaeth. Ar ôl blynyddoedd o gwynion yn erbyn y caffi, mae cofnodion y cyngor yn cadarnhau, er gwaethaf nifer o ymweliadau gan y cyngor ac yn llythrennol cannoedd o geisiadau i fesur sŵn gan ein cymydog agosaf, nad oes unrhyw achos o niwsans statudol wedi'i ganfod erioed. Ni chymerwyd unrhyw gamau gorfodi erioed. Mae'r arferion gweithio presennol a'r drefn o weithio yn y gegin wedi lleihau ymhellach lefel y sŵn a'r arogleuon. Anwiredd yw dweud bod cwsmeriaid yn cael cyfarwyddyd i barcio ar draws tramwyfeydd pobol. Bydd unrhyw un sydd yn Niwbwrch yn yr haf wrth i'r traffig adael y traeth yn gwybod am yr anrhefn a achosir gan bobl yn parcio'n anghyfreithlon, yn enwedig i ddefnyddio'r 'siop sglodion', mae pobl sy'n aros am decawê yn llawer mwy tebygol o wneud hyn na phobl sy'n mynd am bryd 'eistedd i mewn'; Bydd llawer o gwsmeriaid yn cerdded i'r caffi gyda'r nos. Mater i awdurdodau ddelio ag ef yw traffig a pharcio, a hynny mewn ffordd deg a chyfartal i holl fusnesau a thrigolion y pentref, gan roi cyfle cyfartal, ac i beidio â chosbi 1 busnes trwy ganiatáu i'r hyn sydd wedi digwydd ddatblygu. Cyfaddawd i'r bwriad i gau ein cegin am 9pm, fyddai rhoi'r gorau i weini alcohol am 9.30pm a chau am 10pm. Roedd yr adran gynllunio eisoes yn gwybod nad yw'r drwydded safle yn caniatáu i gwsmeriaid eistedd y tu allan ar ôl 9pm. Ond eto mae hyn wedi ei wrthod. Mae'n siomedig nad yw'r adran gynllunio am roi arweiniad ynghylch yr hyn a fyddai'n 'dderbyniol'. Sut y gall agor y caffi gyda'r nos fod yn fwy niweidiol nag effaith y dafarn sy'n ffinio â 2 eiddo preswyl ac sydd â gardd gwrw yn y cefn? Ym mha ffordd mae gwrthod ein cais yn deg a chyfartal pan fydd y caffi'n cau'n gynharach, yn dal llai o bobl, heb 'focs jiwc', karaoke na cherddoriaeth fyw? Rydym yn chwarae cerddoriaeth isel yn y cefndir. Trwy agor gyda'r nos, bydd y caffi ond yn ychwanegu at y gymuned a bywyd y pentref. Bydd yn creu swyddi ac yn cynnig opsiwn arall, nid tafarn neu glwb nos mohono, ond caffi, lle mae pobl yn dod yn bennaf i fwyta. Ar hyn o bryd, dim ond 3% o werthiant eitemau yw gwerthiant yr alcohol. Nid ydym mewn cystadleuaeth uniongyrchol ag unrhyw un o fusnesau eraill y pentref, sydd i gyd yn agor gyda'r nos. Yn syml, bydd yn cynnig opsiwn arall i fwyta-i-mewn. Bron i 4 mis ers cysylltu â'r adran gynllunio, rydym nawr yn gofyn i'r pwyllgor roi'r un hyblygrwydd ac ystyriaeth i ni â'r busnesau eraill yn y pentref. Yn yr amseroedd hyn lle mae ansolfedd busnesau lletygarwch bach wedi cynyddu 60% rydym yn gofyn i chi drin y cais hwn yn deg gyda gweledigaeth ac yn unol â Chynllun Trosiannol Môn 2022-2023, h.y. cefnogi busnesau. Rydym yn gobeithio bod y pwyllgor wedi gweld y nifer helaeth o sylwadau sy'n cefnogi ein cais a anfonwyd at aelodau ein cyngor a'r adran gynllunio. Gofynnwn hefyd i'r pwyllgor

wneud penderfyniad nad yw'n golygu bod angen ceisiadau pellach, yn achosi oedi a chostau.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais yn adeilad cornel sydd wedi'i leoli ar groesffordd yng nghanol anheddiad Niwbwrch. Defnyddiwyd yr adeilad yn flaenorol fel adeilad Dosbarth A1 (swyddfa'r post) a rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo ym mis Ionawr 2017 ar gyfer datblygiad cymysg sy'n cynnwys A1 ac A3 i'w ddefnyddio fel caffi/manwerthwr tecawê/bwyd poeth. Roedd amod (04) o'r caniatâd yn cyfyngu ar oriau agor y safle i 9.00 - 5.00pm (Dydd Llun i ddydd Sadwrn a 10.00. i 4.00pm ar ddydd Sul). Mae'r cais nawr yn gofyn am ymestyn yr oriau agor o 8.00. - 11.00pm am 7 diwrnod yr wythnos. Prif ystyriaethau'r cais felly yw a fydd ymestyn yr oriau agor yn cael effaith niweidiol ar amwynderau eiddo cyfagos. Mae'r eiddo sy'n union gyfagos ato, sydd wedi'i leoli ar Stryd y Capel yn Siop Pysgod a Sglodion sydd ar agor tan 8.30pm, yn yr haf a 7.30 p.m., yn y gaeaf ac mae siop bob dim wedi'i lleoli ar gornel dros y ffordd ar Stryd y Capel ar agor tan 9.00 p.m. Mae yna hefyd Dafarn sydd wedi'i leoli dros ffordd i siop Premier Store. Nododd ymhellach fod yr eiddo'n defnyddio'r ardal allanol i ddarparu lle eistedd i gwsmeriaid. Yr argymhelliad yw gwrthod y cais gan y bydd ymestyn oriau agor yr eiddo tan 11pm, 7 diwrnod yr wythnos yn y lleoliad hwn â photensial uchel o achosi cynnydd mewn lefelau sŵn yn yr ardal gyfagos. Mae'n anochel y byddai'r cais yn achosi sŵn wrth agor gyda'r nos wrth i gwsmeriaid gymdeithasu a byddai cwsmeriaid yn mynd a dod yn siŵr o achosi sŵn ac aflonyddwch.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams nad oedd yn deall yr argymhelliad i wrthod y cais hwn i ymestyn oriau'r Caffi hwn yn Niwbwrch gan fod y Dafarn dros y ffordd i'r caffi ac sydd ar agor tan 11.00 p.m., ac y gallai o bosibl agor 24 awr y dydd. Roedd yn ystyried na fyddai ymestyn oriau'r caffi yn effeithio ar amwynderau eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis ei bod hithau hefyd yn ansicr pam mai gwrthod y cais hwn yw'r argymhelliad gan y bydd y cwsmeriaid yn y Dafarn yn eistedd y tu allan yn yr ardd gwrw i yfed, ysmygu a gwrando ar gerddoriaeth fyw. Nododd fod y caffi yn gweini bwyd ac alcohol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygiad fod yr eiddo wrth ymyl y Dafarn wedi arfer ag oriau agor y dafarn ym mhentref Niwbwrch. Fodd bynnag, os bydd yr eiddo drws nesaf i Gaffi Wiwer Goch wedi arfer â'r caffi'n cau am 5.00 pm, bydd ymestyn yr oriau o agor tan 11.00 pm, yn cael effaith ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mai cyfaddawd posibl fyddai ymestyn oriau agor y caffi am gyfnod prawf o 2 flynedd. Gallai unrhyw niwsans sŵn a adroddir o'r safle gael ei fonitro a'i adrodd yn ôl drwy'r weithdrefn niwsans sŵn statudol. Ar ddiwedd y cyfnod treialu gellid dod i benderfyniad a ddylid gwneud yr oriau agor estynedig yn barhaol neu eu gwrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Robing Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo'n groes i argymhelliad y Swyddog a chaniatáu i'r caffi fod ar agor o 9.00 y bore, tan 10.00 pm, saith diwrnod yr wythnos, gan dreialu hynny am gyfnod o 2 flynedd. Eiliwyd y cynnig hwn gan y Cynghorydd Ken Taylor.

**Penderfynwyd:-**

- **cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y Pwyllgor o'r farn na fyddai'r cais yn achosi effeithiau andwyol**

**annerbyniol ar amwynderau preswyl trigolion cyfagos gan fod eiddo masnachol eraill wedi'u lleoli yn yr ardal gyfagos;**

- **caniatáu i'r eiddo agor rhwng 9.00 a.m. a 10.00 p.m., saith diwrnod yr wythnos, gan dreialu hynny am gyfnod o ddwy flynedd.**

***(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn caniatáu i'r Swyddogion ymateb i'r rheswm a roddwyd dros gymeradwyo'r cais).***

**12.3 FPL/2022/134 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i lety gwyliau 2 ystafell wely ar osod yn Ysgubor Ddegwm, Henblas, Llangristiolus**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd Nicola Roberts oherwydd pryderon ynghylch effaith tai gwyliau ar yr Ynys a dywedodd hefyd fod angen craffu'n fanylach ar y cynllun oherwydd arwyddocâd hanesyddol a lleol yr adeilad. Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Llangristiolus, a cheir mynediad i'r safle ar hyd lôn breifat sydd hefyd yn darparu mynediad i'r fferm a chyfleusterau priodas Henblas. Fe'i dynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig ac mae'n ffurfio rhan o ddynodiad Cors Ddyga a'r Cyffiniau. Mae'r safle'n cynnwys yr Ysgubor Ddegwm a addaswyd yn ddiweddar, ynghyd â'r ardd gysylltiedig a'r lôn fach at yr adeilad. Mae'r Ysgubor Ddegwm ei hun yn Adeilad Rhestredig ac felly, gan ei fod yng nghwrtil Adeilad Rhestredig, mae'r strwythur y mae a wnelo'r cais hwn ag o hefyd yn strwythur Rhestredig. Mae'r strwythur mewn cyflwr gwael iawn ac nid oes to nac unrhyw ffenestri/drysau arno. Yn hanesyddol roedd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel bwthyn ac mae caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod i'w addasu'n garej o dan gais rhif VAR/2020/15. Mae'r cais hwn ar gyfer troi'r adeilad sydd wedi mynd â'i ben iddo yn uned wyliau dwy ystafell wely ynghyd a'i addasu a'i ymestyn. Mae'r cynnig yn bwriadu cadw'r strwythur adfeiliedig trwy ei ddefnyddio fel rhyw fath o gladin, gyda strwythur newydd yn cael ei adeiladu y tu mewn i'r waliau i ffurfio'r uned wyliau. Bydd y strwythur presennol yn cynnwys dwy ystafell wely, tra bydd yr estyniad yn darparu lle ar gyfer ardal fyw agored ynghyd ag ystafell cadw offer a storfa. Mae cynllun y cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol gan Swyddog Treftadaeth yr awdurdod lleol ac nid ystyrir y bydd yn cael effaith andwyol ar yr Ysgubor Ddegwm. Er nad yw'r cynllun yn cydymffurfio â TWR 2 mewn gwirionedd, ystyrir mai defnydd gwyliau yw'r defnydd mwyaf derbyniol o ran hwyluso datblygiad a pholisïau eraill yn y CDLlC. Mae caniatâd yn bodoli eisoes ar gyfer y strwythur, i'w ddefnyddio fel garej, ond ystyrir bod llety gwyliau yn ddefnydd mwy cydnaws o ystyried defnydd hanesyddol y strwythur fel bwthyn. Roedd y Cyngor Archeolegol Prydeinig yn rhannu'r farn hon hefyd, a chyflwynwyd y sylwadau a ganlyn ganddynt ar y cais Caniatâd Adeilad Rhestredig sy'n cyd-fynd â'r cais hwn, '*mae'r defnydd domestig yn fwy cydnaws â threftadaeth y safle yn hytrach nag addasu'r adfeilion yn garej a storfa*. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach nid yw'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi llety gwyliau perthnasol y CDLl ar y Cyd mewn gwirionedd ond, serch hynny, yn unol â pholisi AT 2 ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol, ar ôl pwyso a mesur ystyriaethau cynllunio, gan y bydd yn diogelu defnydd y strwythur i'r dyfodol ac yn cadw'r ased hanesyddol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, ar ran y Cynghorydd Nicola Roberts, a oedd yn gorfod gadael y cyfarfod, fod y Cynghorydd Roberts wedi galw'r cais i mewn i'w ystyried gan y Pwyllgor ond ar ôl derbyn adroddiad y Swyddog, roedd hi o blaid cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

**12.4 DIS/2022/62 – Cais i ryddhau amod (02a) ( Archaeolegol), (07) (Asesiad Risg Bioddiogelwch) a (17) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd) a MAO/2022/16 (Mân newidiadau) ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Nododd y Rheolwr Datblygu fod caniatâd cynllunio wedi'i roi o dan gais cynllunio FPL/2021/361 ar gyfer adeiladu uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni. Cyflwynwyd cais am fân newidiadau wedi hynny o dan MAO/2022/16 er mwyn gwneud mân newidiadau i eiriad rhai o'r amodau gwreiddiol. Roedd Amod (02) (a) cais cynllunio FPL/2021/361 yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu manyleb ar gyfer rhaglen waith archeolegol ar gyfer y safle. Derbyniwyd Cynllun Archwilio Ysgrifenedig ar gyfer Lliniaru Archeolegol gan yr ymgeisydd ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth ac y gellir rhyddhau Amod (02) (a).

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

**12.5 VAR/2021/65 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau 13 a 14 o ganiatâd cynllunio rhif 47C74 Codi 34 o felinau gwynt 53 metr mewn uchder llawn ynghyd a darparu lôn atynt a gwneud gwaith datblygu cysylltiedig yn cynnwys darparu cyfnewidyddion ac is-orsaf a thri mast anemomedr ar dir tua'r Gogledd o Lyn Alaw er mwyn ymestyn y cyfnod gweithredu tan 22/10/2032, ymestyn y cyfnod datgomisiynu i 12 mis a chael eglurhad ynghylch y cyfnod i ddatgomisiynu'r tyrbinau gwynt os yw'n methu â chynhyrchu trydan parhaus yn Fferm Wynt Llyn Alaw, Llanbabo**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod atodiad Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yn cyd-fynd â'r cais, ac mae angen ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.5(ii) o'r Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn gofyn am amrywio amod 13 i ganiatáu ymestyn cyfnod gweithredol y tyrbinau am gyfnod pellach o 10 mlynedd hyd at 22.10.2032. Wedyn, mae'r cais hefyd yn gofyn am amrywio amod 13 i ymestyn y cyfnod pryd y bydd angen datgomisiynu'r fferm wynt (ac eithrio'r is-orsaf) yn ogystal ag ymestyn y cyfnod pryd y bydd angen tynnu tyrbin gwynt i lawr os nad yw'n cynhyrchu trydan ar gyfer y grid lleol. Roedd cronfa budd cymunedol yn ei lle fel rhan o'r cais gwreiddiol. Cyfanswm y gronfa oedd dros £42,000 y flwyddyn (£2,062 y mynegai MW wedi'i gysylltu). Fel rhan o'r cynnig presennol, mae'r ymgeisydd yn bwriadu cynyddu'r gronfa budd cymunedol i £3,000 y MW o'r adeg y daw'r caniatâd presennol i ben. Rhennir yr arian rhwng Cynghorau Cymuned Tref

Alaw, Llannerch-y-medd a Mechell a fydd wedyn yn gyfrifol am weinyddu'r arian yn ôl y drefn bresennol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

**12.6 HHP/2022/46 – Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn Nhan yr Allt Bach, Llanddona**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol fod y pwyllgor yn ymweld â safle'r cais oherwydd pryderon lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor y dylid ymweld â'r safle ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a nodwyd.**

**12.7 HHP/2022/219 – Cais llawn i ddymchwel ac ehangu yn 7 Tre Gof, Llanddaniel**

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais a gyflwynir yn un i godi estyniad un llawr i gefn yr annedd. Mae safle'r cais yn eiddo deulawr mewn tŷ pâr wedi'i leoli yn stad Tre Gof o fewn ffin datblygu Llanddaniel fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyriwyd y cynnig ac ni ystyrir y bydd yn cael effaith negyddol ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos. Bydd ffens bren dwy fedr o uchder ar hyd ochr a chefn yr eiddo yn sicrhau na fydd unrhyw faterion edrych drosodd yn codi o ganlyniad i'r estyniad newydd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

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

**12.8 HHP/2022/171 – Cais llawn i addasu ac ehangu gyda balconïau Juliet yn Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol fod y pwyllgor yn ymweld â safle'r cais gan fod trigolion lleol â phryderon y byddai'n gor-ddatblygu'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid ymweld â'r safle ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a nodwyd.**

**12.9 FPL/2022/216 – Cais llawn ar gyfer estyniad i'r cwrtil yng Nglanllyn, Llanedwen, Llanfairpwll**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei wneud ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig yn cynnwys ymestyn cwrtil preswyl yr eiddo. Mae'r eiddo yn ffermdy pâr, sydd wedi'i leoli mewn lleoliad cefn gwlad agored yn Llanedwen. Mae'r cynnig yn cynnwys ymestyn cwrtil preswyl Glanllyn i'r tir amaethyddol i'r gogledd-orllewin, a'r tu ôl i iard gefn Porth Amel. Bydd y rhan estynedig o'r cwrtil yn mesur tua 451m² gan ddod â chwrtil preswyl Glanllyn i gyfanswm o 530m². Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Ystyrir y bydd graddfa fach y cais yn integreiddio'n dda i'r dirwedd gyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

**12.10 FPL/2022/198 – Cais llawn ar gyfer gosod 2 Bwmp Gwres Ffynhonnell Aer 470kW ac ystafell beiriannau sy'n cynnwys 2 Bwmp Gwres Ffynhonnell Dŵr ynghyd â datblygiad cysylltiedig yng Nghyngor Sir Ynys Môn, Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni**

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais yn dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig ar gyfer gosod cwpwrdd GRP sy'n mesur 8.3m x 5.3m x 3m i gadw 2 bwmp gwres ffynhonnell dŵr ynghyd â gosod 2 bwmp ffynhonnell aer ar ffrâm ddur fodiwlaidd 0.7m uwchben lefel y ddaear. Mae'r unedau wedi cael eu dylunio i'r safonau gofynnol er mwyn cyfyngu mynediad a sicrhau bod digon o le o amgylch y pwmp ffynhonnell aer a'r ystafell beiriannau er mwyn caniatáu gweithfan addas ac i wneud yn siŵr bod modd cael at yr unedau hyn. Bydd yr unedau arfaethedig wedi'u lleoli yng nghefn adeilad y Cyngor a byddant wedi'u sgrinio'n dda gan dopograffi a llystyfiant. Mae Asesiad Effaith Sŵn yn cyd-fynd â'r cais. Mae'r asesiad yn nodi bod angen mesurau lliniaru i fodloni meini prawf yr awdurdod lleol o safbwynt Iechyd yr Amgylchedd, ac felly fe argymhellir amgáu'r unedau er mwyn gostwng y sŵn ryw 22dB o leiaf. Dywedodd ymhellach fod Cynllun Gwella Bioamrywiaeth hefyd yn cyd-fynd â'r cais sy'n cynnig darparu 2 flwch ystlumod, 2 flwch adar ac ehangu'r ddôl blodau gwyllt i wneud iawn am y nodweddion bywyd gwyllt a fydd yn cael eu colli o ganlyniad i'r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r Cynghorydd Ecolegol ar y cynigion ac mae'n fodlon bod y gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir yn briodol o ran polisïau perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

## 13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS**
**CADEIRYDD**