Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd yn hybrid ar 1 Mawrth 2023

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, T Ll Hughes MBE, John I Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams. Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Cefnogi Porth Cynllunio a Systemau (MO), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Liz Wood.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Dylan Rees (cais 7.2); Dyfed W Jones (cais 12.8). Y Cynghorwyr Derek Owen, Llio A Owen, Ieuan Williams.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Glyn Haynes ddiddordeb personol sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.8.

Datganodd y Cynghorydd John I Jones ddiddordeb personol sy’n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.1.

Datganodd y Cynghorydd Ken Taylor ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.8.

3 COFNODION

Cadarnhawyd fod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd fod cofnodion yr Ymweliad Safle a gynhaliwyd ar 15 Chwefror 2023 yn gywir.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod wedi gofyn am gael gweld fideo o'r ymweliad safle corfforol a gynhaliwyd yn Lôn Penmynydd, Llangefni yn dilyn yr ymweliad safle. Mewn ymateb, dywedodd y Cadeirydd fod y fideo wedi ei rhoi ar TEAMS i aelodau'r Pwyllgor edrych arni. Dywedodd y Cynghorydd Williams nad oedd yn gallu dod i hyd i'r recordiad ac awgrymodd y dylid amlygu recordiadau yn well ar TEAMS yn y dyfodol ar gyfer Aelodau'r Pwyllgor.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 12.8.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 S106/2020/3 - Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen B (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a gwaith cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 o Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a chyfnewid Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyfeirnod lluniad PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016 yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor wedi derbyn llythyr gan Richard Buxton Solicitors, ar ran eu cleientiaid, a oedd yn herio dilysrwydd y caniatâd cynllunio a roddwyd i'r cynllun Land and Lakes, fel y nodir yn yr adroddiad. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais i roi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr a dderbyniwyd ac ymateb yn unol â hynny. Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd, mae Swyddogion Cynllunio'n dal i ystyried y cais ac argymhellwyd fod y cais yn cael ei ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac am y rhesymau a roddwyd.

6.2 COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1: Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1: Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1: Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1: Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1: Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4: Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden /

Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1: Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1: Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor wedi derbyn llythyr gan Richard Buxton Solicitors, ar ran eu cleientiaid, a oedd yn herio dilysrwydd y caniatâd cynllunio a roddwyd i Land and Lakes, fel y nodir yn yr adroddiad. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais i roi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr a dderbyniwyd ac ymateb yn unol â hynny. Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd, mae Swyddogion Cynllunio'n dal i ystyried y cais ac argymhellwyd fod y cais yn cael ei ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac am y rhesymau a roddwyd.

6.3 46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C/427k/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor wedi derbyn llythyr gan Richard Buxton Solicitors, ar ran eu cleientiaid, a oedd yn herio dilysrwydd y caniatâd cynllunio a roddwyd i'r cynllun Land and Lakes, fel y nodir yn yr adroddiad. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais i roi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr a dderbyniwyd ac ymateb yn unol â hynny. Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd, mae Swyddogion Cynllunio'n dal i ystyried y cais ac argymhellwyd fod y cais yn cael ei ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac am y rhesymau a roddwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2022/60 – Cais llawn ar gyfer codi 14 annedd ynghyd â chreu lôn fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle hen Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch

Gan iddo ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd John I Jones y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor. Yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais er mwyn cynnal ymgynghoriad statudol pellach ar y wybodaeth a dderbyniwyd ynghylch diogelwch cerddwyr a gwybodaeth priffyrdd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn gais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle hen Ysgol Gynradd Niwbwrch yn Stryd Pendref. Mae'r tir wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y caiff ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cynnig yn cynnwys tai pâr, teras o bedwar tŷ a fflatiau a bydd gan yr holl unedau lefydd parcio dynodedig ac ardaloedd amwynder preifat. Ni fydd llecyn agored cyhoeddus yn cael ei ddarparu ar y safle, ond, serch hynny, bydd angen darparu cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae anffurfiol a mannau chwarae gydag offer i blant, a gosodir amod cynllunio i sicrhau hynny. Ychwanegodd fod y safle o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y caiff ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a dyma safle'r hen ysgol gynradd, felly gellir ystyried y cynnig o dan bolisi cynllunio TAI 3. Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o ddim llai na 30 uned dai yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl. Tua 35 uned yr hectar yw dwysedd y cynnig hwn ac mae'n cydymffurfio â gofynion y Polisi. Gan fod y cais yn cael ei gyflwyno gan Adran Dai y Cyngor Sir, bydd 100% o'r datblygiad yn dai fforddiadwy ac mae hynny'n cydymffurfio â gofynion polisi TAI 15. 40 uned yw'r cyflenwad dangosol ar gyfer Niwbwrch yn ystod cyfnod y Cynllun (2011 – 2021) ac mae cyfanswm o 21 uned wedi'u cwblhau. Golyga hyn nad oes digon o gapasiti yn y cyflenwad dangosol ar gyfer Niwbwrch ar hyn o bryd a rhaid i'r ymgeisydd gyfiawnhau'r angen am y datblygiad hwn. Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i brofi'r angen am y datblygiad hwn yn yr ardal. Cynhaliwyd Arolwg o'r Angen am Dai ac mae'r gymysgedd arfaethedig yn mynd i'r afael â'r angen a nodwyd yn yr arolwg hwnnw. Gan y byddai'r cynnig hwn yn arwain at safle ar hap ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, yn unol â maen prawf (2) o bolisi cynllunio PS1, mae angen cyflwyno asesiad o'r effaith ar yr iaith Gymraeg i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol fychan gan y bydd yr anheddau'n 100% fforddiadwy a phobl leol fydd yn byw ynddynt.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at Bolisi TAI 8, 'Cymysgedd Briodol o Dai, sydd yn ceisio sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai a'i fod yn diwallu'r anghenion a nodwyd ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor a'r Gofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai mewn perthynas â'r math o dai a'r ddaliadaeth arfaethedig ar safleoedd datblygu. Bernir y gellir cefnogi'r cynnig ar sail yr angen yn yr ardal. Cyfeiriodd hefyd at yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a drafodir yn fanwl yn adroddiad y Swyddog Cynllunio ac ystyriwyd effaith y cynnig yn erbyn polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r

datblygiad arfaethedig gydag amodau priodol, a bydd angen i’r ymgeisydd ddarparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle i sicrhau na fydd traffig adeiladu’n effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd ac eiddo preswyl cyfagos. Mae’r cynnig yn cynnwys croesfan ger y safle yn ogystal â phalmant botymog ger y maes chwarae a bydd hyn yn sicrhau fod llwybr ar gael i blant ei ddefnyddio sy’n cysylltu’r safle gyda’r maes chwarae, Ysgol Santes Dwynwen a chyfleusterau yn y pentref.

Nodwyd hefyd fod Chwaraeon Cymru wedi cysylltu â’r Awdurdod Cynllunio ar ôl derbyn cwyn gan aelod o’r cyhoedd oherwydd nad oedd yr Awdurdod Cynllunio wedi ymgynghori â Chwaraeon Cymru ynghylch lleihau maint y man chwarae o ganlyniad i’r cais hwn, ac felly roeddent yn gwrthwynebu’r cais oherwydd nad oeddent wedi derbyn gwybodaeth amdano. Fodd bynnag, mae swyddogion wedi esbonio wrth Chwaraeon Cymru fod y cyfleusterau wedi cael eu trosglwyddo dros y ffordd i’r Ysgol Santes Dwynwen newydd sydd yn ysgol llawer mwy. Nodwyd nad yw’r gymuned leol wedi colli cyfleusterau chwaraeon gan fod caeau chwarae ar safle’r ysgol newydd ac mae cae chwarae ym Mharc y Plant hefyd. Cafodd y cae pum bob ochr ei ddymchwel pan gafodd yr hen ysgol gynradd ei dymchwel, felly nid oedd cae pum bob ochr yn bodoli pan gyflwynwyd y cais ac mae’n rhaid i’r Awdurdod Cynllunio asesu’r cais fel y cafodd ei gyflwyno ac yn ôl ei rinweddau ei hun. Mae Chwaraeon Cymru wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl erbyn hyn. Sicrhawyd cyfraniad ariannol o £2,947.19 tuag at fan chwarae anffurfiol i blant a man chwarae gydag offer i blant fel rhan o’r cais hwn. Yr argymhelliad yw caniatáu’r cais yn amodol ar yr amodau yn adroddiad y Swyddog.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu gan fod angen tai fforddiadwy yn yr ardal. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 FPL/2022/173 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 caban gwyliau, gosod adeilad derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Lôn Penmynydd, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y tri aelod lleol oherwydd pryderon lleol ynghylch traffig, sŵn, llygredd, yr effaith ar ecoleg a lleoliad y cynnig. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â’r safle a chynhaliwyd ymweliad safle corfforol ar 15 Chwefror 2023.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Richard Lloyd Hughes, a oedd yn **gwrthwynebu’r cais**, ei fod yn annerch y Pwyllgor ar ran y preswylwyr sydd o’r farn na ddylid caniatáu’r datblygiad o 34 caban gwyliau ar Lôn Penmynydd. Mae’r preswylwyr yn dadlau nad yw’r cais arfaethedig yn gydnaws â’r ardal honno o Langefni ac nid yw’r

safle'n addas i bwrpas; mae'r topograffi'n golygu y gall y tir fod o dan ddŵr ac mae llifogydd yn effeithio arno i ryw raddau bob blwyddyn ac, ar adegau, mae hynny'n amharu ar draffig ar y ffordd gerllaw'r fynedfa i'r safle. Mae'r preswylwyr wedi gweld llifogydd o'r fath yn ystod y 30 i 40 mlynedd diwethaf. Cynhaliwyd yr arolwg gan yr ymgeisydd yn ystod cyfnod penodol heb elwa ar wybodaeth leol hanfodol. Er mwyn cefnogi'r gwrthwynebiad, gofynnir i'r Pwyllgor roi ystyriaeth ddwys i'r sylwadau canlynol:-

1. Mae Arolwg Trafnidiaeth yr ymgeisydd yn awgrymu fod traffig yn ysgafn ar Lôn Penmynydd. Cynhaliwyd yr arolwg hwn yn ystod cyfnod clo Covid 19 ac mae hynny wedi ystumio'r darlun o lefel y traffig. Er mwyn darparu asesiad mwy cytbwys, bu i'r preswylwyr gyfrif cerbydau dros gyfnod o 9 awr rhwng 08:30am a 17:30pm ar ddiwrnodau gwahanol (am gyfnod o 10 diwrnod). Yn ystod y cyfnod hwn, roedd lefel y traffig 60% yn uwch o gymharu ag Arolwg Trafnidiaeth yr ymgeisydd. Byddai'r preswylwyr yn dadlau fod cymedrol i drwm yn well disgrifiad o lefel y traffig. Yn ogystal, gofynnwyd am gyngor proffesiynol ar yr Arolwg Trafnidiaeth. Mae'r cyngor yn datgan nad yw'r arolwg yn cydymffurfio â'r safonau gofynnol o dan bolisi TAN 18 (Trafnidiaeth) y Cyngor, yn arbennig o ran gwelededd. Cyflwynwyd manylion pellach, mewn ysgrifen, i'r Swyddog Cynllunio. Gwerthfawrogir fod mynedfa'n bodoli'n barod ond mae'r fynedfa ar gyfer defnydd achlysurol gan gerbydau amaethyddol yn hytrach na defnydd trwm a chyson gan gerbydau.

2. Mae dogfen arall yn awgrymu na fu unrhyw ddamweiniau. Mae Mr Hughes ei hun wedi gweld tair damwain a dwy ddamwain a fu bron â digwydd yn ystod y deunaw mis diwethaf ar y gylchfan agosaf at y fynedfa arfaethedig. Nodir hefyd fod Lôn Penmynydd yn cael ei monitro'n rheolaidd ac yn gyson am oryrru gan gerbyd Siwrne Saff yr Heddlu, a hynny rhwng mynedfa Coleg Menai a'r gylchfan y cyfeiriwyd ati'n barod. Credir fod y ffaith hon yn cefnogi ein dadl fod hon yn ffordd brysur iawn ac mae angen i yrwyr gymryd cryn ofal. Hefyd, byddem yn dadlau y gallai unrhyw gynnydd mewn traffig, a mwy o yrwyr sy'n anghyfarwydd â'r ffordd, arwain at fwy o droseddau traffig ac efallai mwy o ddamweiniau.

3. Mae Arolwg Ecolegol yr ymgeisydd yn awgrymu y bydd yr effaith ar yr amgylchedd yn fychan iawn. Byddem yn anghytuno. Mewn gwirionedd, nid oes sôn o gwbl am y boblogaeth o wiwerod coch. Collwyd coetir hynafol yn barod yn sgil datblygu'r ffordd gyswllt ac mae llawer llai o wrychoedd erbyn hyn wedi iddynt gael eu dinistrio. O ganlyniad, mae hyn wedi cael effaith niweidiol iawn ar gyfran helaeth o'r bywyd gwyllt. Er enghraifft, nid oes tylluanod yn yr ardal erbyn hyn ac mae gwiwerod coch ac ystlumod i'w gweld yn llawer llai aml - a hynny ar ffordd sydd yn arddangos arwydd coetir y wiwer goch gyda balchder ac yn weladwy iawn. Unwaith yn rhagor, bydd cael gwared â mwy o wrychoedd yn yr ardal yn amharu'n fawr ar y boblogaeth o wiwerod coch ac ystlumod, a gallai ddifrodi'r boblogaeth honno gan na fydd yn bosib iddynt deithio rhwng darnau cysylltiedig o goetir.

Dywedodd Mr Jamie Bradshaw, Asiant yr ymgeisydd, a oedd yn siarad o **blaid y cais**, fod Swyddogion yn cefnogi'r cynllun hwn ar ôl ystyried yr holl faterion yn

ofalus. O’r herwydd, dywedodd Mr Bradshaw na fyddai’n cyfeirio at bob pwnc ac y byddai’n canolbwyntio ar y prif faterion dros wrthwynebu’r cais.

● Mae honiadau am sŵn ac aflonyddu posib yn anghywir gan fod y safle 189 metr oddi wrth yr eiddo agosaf, a hyd yn oed yn bellach oddi wrth eiddo eraill. Mae dwysedd y safle yn isel hefyd a bydd yn cael ei reoli’n weithredol. Mae’r Swyddogion yn gwbl fodlon â’r mater hwn.
● Mynediad a thraffig – bwriedir creu mynedfa newydd a fydd yn darparu gwelededd da i’r ddau gyfeiriad, ac mae nifer y teithiau yn gyfforddus o fewn capasiti’r ffordd. Mae Swyddogion Priffyrdd wedi ystyried y dystiolaeth dechnegol fanwl a gyflwynwyd ac maent yn gwbl fodlon. Ailadroddwyd yr arolwg traffig ac, mewn gwirionedd, mae’r cyflymder ychydig yn is nag yn ystod y cyfnod clo, felly mae’r ffordd a’r fynedfa’n foddhaol.
● Mae gwaith manwl wedi’i wneud hefyd i sicrhau y caiff y cynllun ei ddraenio’n briodol ac ni fydd yn achosi problemau ar y safle nac oddi ar y safle ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), Dŵr Cymru a’ch Swyddogion Draenio’n cytuno â hynny.
● Cwblhawyd arolygon ecolegol helaeth hefyd ac nid oes unrhyw rywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle ac mae’r posibilrwydd y bydd anifeiliaid sy’n symud o gwmpas yn y coed a’r gwrychoedd ar derfynau’r safle’n cael eu heffeithio yn fychan iawn. Byddai bron y cwbl o’r coed a’r gwrychoedd hynny’n cael eu cadw a bwriedir gwneud gwaith plannu helaeth a fydd yn lliniaru effeithiau bychan y cynllun ac yn arwain at wella bioamrywiaeth, felly bydd gwerth y safle’n uwch nag ydyw ar hyn o bryd. Unwaith eto, mae CNC a’r Ecolegydd yn gwbl fodlon â’r cynllun.
● Yn wir, mae adeiladu gyda natur a thirwedd yr ardal wrth galon y dyluniad ac mae’r agwedd tuag at y dirwedd, ynghyd â’r cabanau cynaliadwy o safon uchel, yn sicrhau na fydd golygfeydd eang o’r safle i’w gweld. Unwaith eto, mae’r Ymgynghorydd Tirwedd a’r Swyddogion Cynllunio’n gwbl fodlon â hyn.
● Mae rhai gwrthwynebwyr wedi dadlau nad yw’r cynllun yn cydymffurfio â pholisi cynllunio gan y byddai’n ymestyn y dref. Mewn gwirionedd, fodd bynnag, mae’r polisi’n hyrwyddo safleoedd fel yr un hwn sydd yn hynod hygyrch ac ar ymylon trefi gan mai dyma’r safleoedd mwyaf cynaliadwy sydd yn cynnig y buddion economaidd mwyaf.
● Yn wir, os caiff ei gymeradwyo, bydd y cynllun yn cyflogi 6 aelod o staff yn uniongyrchol a nifer o weithwyr eraill trwy waith ar gontract, a disgwylir iddo gyfrannu bron i £1 miliwn y flwyddyn i’r economi leol o ganlyniad i wariant ymwelwyr yn unig, ac mae hynny gyfystyr â chyflogi dros 50 o bobl. Byddai hyn yn hwb sylweddol i ganol dref Llangefni sydd mewn trafferthion.
● Byddai’r ymgeisydd hefyd yn defnyddio cwmnïau lleol i adeiladu’r safle a’r cabannau, a disgwylir y bydd bron i £2 miliwn yn cael ei wario ar adeiladu’r cynllun, gyda’r cyfan o’r swm hwnnw’n cael ei gadw yn yr ardal leol.
● Rydym ni a Swyddogion wedi asesu effaith y cynllun ar yr iaith Gymraeg ac mae’n glir mai effaith bychan iawn fydd 32 caban yn ei gael mewn tref lle mae dros 4,800 o bobl yn byw, a gellir rhoi sylw llawn i hyn trwy Gynllun Iaith Gymraeg a mesurau eraill. Yn wir, mae cynlluniau fel hyn yn rhai da iawn i symud ymwelwyr o lety Airbnb i safleoedd sy’n cael eu rhedeg yn briodol nad ydynt yn defnyddio tai lleol.
● At ei gilydd, mae’r cynnig o’ch blaenau yn cydymffurfio’n llawn â’r Cynllun Datblygu Lleol ac mae Swyddogion, ar ôl ei ystyried yn ofalus, yn ei gefnogi’n

llwyr ac nid oes unrhyw sail gadarn dros wyro oddi wrth eu cyngor proffesiynol ac ystyriol. Felly, mae asesiad priodol o'r materion yn eglur ac yn bendant o blaid caniatáu'r cais hwn.
● Felly, gofynnir yn barchus i chi gefnogi'r cais hwn yn unol â chyngor Swyddogion.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r polisi'n datgan y gwrthodir datblygiad tu allan i ffiniau datblygu oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun, neu bolisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Y prif bolisi perthnasol yn yr achos hwn yw polisi cynllunio TWR 3 (safleoedd Carafanau Sefydlog a Chabannau) ac mae'n rhaid ystyried tri maen prawf o dan y polisi hwn. Mae maen prawf (i) yn nodi bod rhaid dangos nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafán sefydlog neu safleoedd cabanau neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol. Yn yr ardal hon, sef gorllewin Môn, dengys yr Astudiaeth Capasiti fod capasiti ar gyfer datblygiad mwy cyhyd â'i fod yn cael ei ddylunio'n dda, ei fod yn cael ei leoli'n sensitif a'i fod yn ystyried yr effaith ar yr amgylchedd. Mae maen prawf (ii) polisi TWR 3 yn nodi bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Ychwanegodd y bu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau y gellir gwireddu cynllun tirlunio effeithiol. Bydd angen tynnu rhan o'r bwnd/clawdd presennol ar flaen y safle a'i symud yn ôl er mwyn sicrhau fod y safle'n cyflawni'r llain welededd gofynnol. I sicrhau fod cynllun tirlunio digonol yn cael ei gyflawni, mae 2 gaban wedi'u tynnu o'r cynnig er mwyn i'r ymgeisydd blannu coetir ar y ffin ogleddol ger Lôn Penmynydd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys plannu coed o amgylch y safle, dôl blodau gwyllt, glaswelltir amwynder, mewnlenwi gwrychoedd lle bo angen, yn ogystal â phlannu coetir ar y terfyn yng nghefn y safle. Mae'r cynllun plannu'n un y gellir ei gyflawni a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg. Mae maen prawf (iii) polisi TWR 3 yn nodi y dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd a dylid gallu darparu mynediad digonol heb niweidio nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Mae'r fynedfa ar y brif rwydwaith priffyrdd ac mae'n agos at y ffordd gyswllt newydd. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf (iii) y polisi a bydd amodau Priffyrdd perthnasol yn cael eu cynnwys. Ychwanegodd y bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisïau TWR 3, PCYFF 3 a PCYFF 4 gan fod lleoliad y safle, ar gyrion Llangefni, yn gynaliadwy a bydd yn cael ei guddio'n dda.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd fod nifer o bryderon lleol wedi'u codi mewn perthynas â draenio a llifogydd ar y tir sy'n destun y cais cynllunio. Fodd bynnag, mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru yn fodlon gyda'r datblygiad gan nad yw wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2. Mae Ymgynghoriaeth Gwynedd wedi nodi nad oes unrhyw gofnod o lifogydd ar y safle. Oherwydd maint y datblygiad bydd rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) ei gymeradwy cyn dechrau gwaith ar y safle. Bydd y cynnig yn cysylltu â system garthffosiaeth gyhoeddus Dŵr Cymru ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig i ollwng dŵr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Cyfeiriodd hefyd at

bryderon a fynegwyd gan Aelod Lleol yn ystod yr ymweliad safle mewn perthynas â'r fynedfa i'r safle ac, yn benodol, cyflymder traffig i'r dwyrain a'r gorllewin o'r fynedfa. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Traffig ac mae'r canlyniadau'n dangos fod gwelededd sylweddol o'r safle ar gyfer cyflymder y traffig sy'n pasio'r safle. Cynhaliwyd ail Asesiad Traffig ym mis Chwefror a chadarnhaodd canfyddiadau'r asesiad gwreiddiol, sef bod y gwelededd yn ddigonol. Nodwyd y bydd y gwrych ger mynedfa'r safle'r cael ei glirio i sicrhau gwelededd ar ddwy ochr y ffordd, ac, oherwydd bod y fynedfa'n agos at y gylchfan, bydd hyn yn arafu traffig o'r ddau gyfeiriad.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at yr ystyriaethau eraill mewn perthynas â'r cais hwn a chyfeiriodd at y budd economaidd a'r budd cyflogaeth a fyddai gyfystyr â rhwng 49 a 56 o swyddi. Byddai'r cynnig hefyd yn cefnogi cyflogaeth yn uniongyrchol drwy gyflogi pobl a busnesau ar y safle, a disgwylir i ddau berson gael eu cyflogi'n llawn amser a rhwng 4 a 6 arall yn rhan amser ar y safle mewn swyddi gweinyddol a gwasanaethau cwsmer. Yn ogystal, bydd rhagor o swyddi'n cael eu cefnogi a'u darparu trwy rolau eraill megis glanhau, cynnal a chadw'r safle a gwaith contract cyffelyb. Ychwanegodd fod y datblygwr wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ac mae'n cadarnhau y bydd yr holl arwyddion a deunyddiau marchnata yn ddwyieithog. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cyflogi pobl sy'n siarad Cymraeg. Yr argymhelliad yw caniatáu'r cais yn amodol ar yr amodau a gynhwysir yn adroddiad y Swyddog.

Mynegodd y Cynghorydd Jeff Evans ei anfodlonrwydd â'r cyfyngiad amser ar siaradwyr cyhoeddus gan ddweud fod tri munud yn ymddangos yn amser byr, yn arbennig ar gyfer y cyhoedd sy'n dymuno mynegi eu safbwyntiau i'r cyfarfod. Mewn ymateb, dywedodd y Cadeirydd fod y cyfyngiad amser o dri munud wedi'i gynnwys yn y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, ei fod yn siarad ar ei ran ei hun ac ar ran Aelodau Etholedig eraill ward Canolbarth Môn. Mewn perthynas â'r cynnig, cyfeiriodd yn benodol at y dirwedd, ecoleg a bioamrywiaeth a nododd fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad Asesiad Tirwedd a Gweledol sydd yn delio ag ardal ehangach Llangefni ac nid â safle'r cais yn benodol. Nododd fod adran 4.3.5 a 4.3.6 yr adroddiad yn cyfeirio at y Warchodfa Natur Leol yn Nant y Pandy, Llangefni, ond nid oes cyfeiriad at gynefin y wiwer goch er bod byrddau gwybodaeth yn tynnu sylw at y boblogaeth wiwer goch yn Nant y Pandy. Ychwanegodd y Cynghorydd Rees fod gwiwerod coch i'w gweld yn aml ar Lôn Penmynydd. Nododd iddo gysylltu â Dr Craig Shuttleworth, o Brifysgol Bangor, un sy'n ymwneud â chadwraeth gymhwysol gwiwerod coch brodorol yn y DU ac Ewrop, a darllenodd y Cynghorydd Rees ohebiaeth a dderbyniwyd gan Dr Shuttleworth ar 2 Chwefror 2023 i'r Pwyllgor. Ychwanegodd nad yw'r Adroddiad Ecolegol yn sôn am wiwerod coch ac felly nid yw'r cais yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 5 Polisi Cynllunio Cymru ar gadwraeth natur a chynllunio a dylid gwrthod y cais oherwydd hynny'n unig. Dywedodd y Cynghorydd Rees hefyd ei fod yn cytuno â'r sylwadau bod y cyfyngiad amser o dri munud i siaradwyr cyhoeddus yn annigonol a darllenodd weddill sylwadau'r siaradwr a oedd yn gwrthwynebu'r cais fel a ganlyn:-

‘Bydd llygredd golau hefyd yn effeithio ar y boblogaeth o ystlumod a deallir fod cyfyngiad wedi’i osod ar gais cynllunio yn ddiweddar sy’n golygu bod rhaid diffodd goleuadau ar amser penodedig er mwyn lleihau’r effaith niweidiol ar ystlumod. Mae’n rhaid i’r datblygiad arfaethedig fodloni meini prawf polisi TWR 3. Mae’r datblygiad hwn yn disgyn i’r dosbarth datblygiad ar raddfa fawr o rhwng 26 a 200 o unedau ac felly byddai’n rhaid iddo ddangos yn glir ei fod yn gweddu’n dda â’r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol. Nid yw’n gwneud hynny. Mae’r datblygiad arfaethedig tu allan i’r ffin ddatblygu y cytunwyd arni’n lleol. Deallir fod modd caniatáu datblygiad tu allan i ffin benodol o dan amgylchiadau eithriadol a hanfodol. Derbyniwyd hyn yn anfoddog mewn perthynas â datblygu’r ffordd newydd y barnwyd ei bod yn hanfodol i leihau tagfeydd traffig yn Llangefni. Byddem yn dadlau nad yw’r datblygiad arfaethedig hwn yn hanfodol ac nid yw’r safle arfaethedig yn addas i bwrpas ar sail y sylwadau a’r ffeithiau y cyfeiriwyd atynt yn flaenorol.’

Ategodd y Cynghorydd Rees fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fawr sydd y tu allan i’r ffin ddatblygu ac nid oedd yn derbyn y bydd yr effaith weledol na’r effaith amgylcheddol yn fychan iawn a, phe byddai’r cais yn cael ei ganiatáu, byddai’n arwain at drefoli cyrion gwledig Llangefni a dyna pam fod y tri Aelod Lleol yn gwrthwynebu’r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb iddo ddatgan, yn ystod yr ymweliad safle, fod y tir dan ddŵr. Ychwanegodd ei bod yn amlwg fod pryderon lleol yn bodoli gan fod 39 llythyr wedi’u cyflwyno’n gwrthwynebu’r cais, ar sail ecoleg, effaith ar gefn gwlad a’r iaith Gymraeg. Mae Cyngor Tref Llangefni yn gwrthwynebu’r cais hefyd. Dywedodd y Cynghorydd Bebb fod y cynnig, yn ei farn ef, yn rhy agos at Goleg Menai ac Ysgol y Graig a bydd adeiladu estyniad i’r ysgol yn creu mwy o draffig. Yn ei farn ef, bydd angen ysgol Uwchradd newydd yn Llangefni yn ystod y deg mlynedd nesaf a byddai’r lleoliad hwn yn addas ar gyfer datblygiad o’r fath. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb fod y cais yn cael ei wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts nad yw trigolion lleol Llangefni yn credu y bydd y datblygiad yn gweddu â’r gymuned gan fod y Dref yn gymysgedd o stryd fawr, tai, stad ddiwydiannol, dwy ysgol gynradd, ysgol uwchradd a Choleg Menai ac mae’r datblygiad arfaethedig mewn ardal amhriodol ar gyrion y dref. Mae Llangefni yn cael ei dynodi’n Ardal Fanwerthu Drefol ac mae’r preswylwyr yn cwestiynu sut mae’r datblygiad hwn yn cyd-fynd â’r diffiniad hwnnw. Nododd nad yw’r Adroddiad Ecolegol yn rhoi sylw i rywogaethau natur lleol h.y. y cudyll coch a gwiwerod coch. Bydd datblygu cabanau gwyliau yn creu llygredd sŵn a goleuni ychwanegol a gall greu ymddygiad gwrthgymdeithasol hefyd. Dywedodd nad yw’r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 3.

Dywedodd y Cynghorydd Paul Ellis, Aelod Lleol, ei fod yn cytuno â’i gyd Aelodau Etholedig ac nad yw’r safle’n addas ar gyrion gwledig Llangefni gan ei fod ar briffordd gyhoeddus ac yn agos at gylchfan.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i sylwadau'r Aelodau Lleol a dywedodd fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Astudiaeth Ecoleg. Ymgynghorwyd arno ac mae'n dderbyniol gan CNC a Swyddog Ecoleg yr Awdurdod. Nododd y bydd plannu coed a thyfu glaswellt gwyllt yn annog natur a bydd angen sicrhau fod Ecolegydd ar y safle cyn torri unrhyw goed a gwrychoedd i wneud yn siŵr nad oes unrhyw fywyd gwyllt yn y gwrychoedd. Ychwanegodd fod cyfeiriad wedi'i wneud at lygredd golau o'r safle, fodd bynnag, byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun goleuo cyn dechrau gwaith ar y datblygiad, fel y gwelir yn Amod 6 yn yr adroddiad. Nodwyd fod safle'r cais tu allan i'r ffin ddatblygu, ond mae polisi TWR 3 yn nodi nad oes rhaid i ddatblygiadau o'r fath fod o fewn y ffin ddatblygu gan eu bod yn addas i'w lleoli tu allan i ffiniau datblygu.

Gofynnodd y Cynghorydd R Ll Jones a yw'r Awdurdod Lleol yn mesur allyriadau carbon o ddatblygiadau o'r fath. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw allyriadau carbon yn cael eu mesur ond dywedodd y bydd paneli solar yn cael eu gosod ar doeau'r cabanau a bydd pwyntiau gwefru ar gael ar y safle. Cymerwyd camau i liniaru effaith y datblygiad ar yr amgylchedd.

Gofynnodd y Cynghorydd Robin Williams a yw'r ymgeisydd yn bwriadu gwerthu'r cabanau i unigolion a fyddai wedyn yn eu gosod, neu a fyddant yn cael eu gosod i bobl aros ynddynt am wythnos neu bythefnos ar y tro. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei ystyried yng nghyd-destun ystyriaethau cynllunio a defnydd tir yn unig. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at ddatblygiad tebyg yn Ward Aethwy, lle mae'r cabanau wedi cael eu gwerthu gyda phobl yn byw ynddynt fel ail gartrefi ac mae rhai yn byw'n barhaol yn y cabanau. Mynegodd bryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig ar Lôn Penmynydd, Llangefni yn arwain at yr un sefyllfa ag a geir yn y datblygiad yn Ward Aethwy. Gofynnodd beth yw pwynt y ffin ddatblygu os caniateir adeiladu datblygiadau o'r fath y tu allan i ffiniau datblygu. Eiliodd y Cynghorydd Williams y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 3 yn ei farn ef. Nododd y bydd y safle i'r weld o'r briffordd drwy gydol y flwyddyn. Dywedodd y byddai amod yn cael ei osod yn mynnu bod cofrestr yn cael ei chadw i fonitro pwy sy'n aros yn y cabanau. Fodd bynnag, gosodwyd amod tebyg ar ddatblygiad cyffelyb yn Llanddaniel, ond, erbyn hyn mae dros hanner y cabanau hynny wedi'u gwerthu a rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon iddynt sy'n golygu fod modd byw ynddynt drwy gydol y flwyddyn. Roedd y Cynghorydd Roberts o'r farn y dylai pob datblygwr sy'n datblygu datblygiad tebyg gael 'dangosfwrdd' i fonitro pwy sy'n aros yn y cabanau hyn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at y sylwadau am allyriadau carbon o ddatblygiad o'r fath. Nododd y bydd plannu coed o amgylch y safle yn cyfrannu at 'wrthbwyso carbon'. Ychwanegodd y bydd cyfleoedd cyflogaeth yn cael eu creu os caniateir y datblygiad a bydd yn cyfrannu at yr economi lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y byddai'r datblygiad yn creu manteision ac anfanteision i dref Llangefni. Nododd y gallai datblygiad o'r fath gael effaith

ar y dref ac ar fywyd gwyllt, ond gallai fod yn fuddiol i'r ardal hefyd. Dywedodd hefyd y gallai'r datblygwr apelio yn erbyn y penderfyniad pe bai'r cais yn cael ei wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones nad yw'r arolwg traffig a gynhaliwyd yn ystod y cyfyngiadau covid yn rhoi darlun clir o draffig ar Lôn Penmynydd. Dywedodd fod pwyslais erbyn hyn y dylai pobl sy'n defnyddio cyfleusterau o'r fath gerdded yn hytrach na defnyddio eu cerbydau; yn ei farn ef nid oedd y safle'n gynaliadwy yn yr ystyr hwnnw gan nad yw'n agos at ganol y dref. Dywedodd hefyd, er bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Adroddiad Ecolegol, nid yw'n cynnwys cynefin y wiwer goch ac nid oes cyfeiriad at y wiwer goch yn yr adroddiad, felly nid oedd yn gallu cefnogi'r cais.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i sylwadau aelodau'r Pwyllgor a dywedodd mai pwrpas amod cynllunio yw rheoli datblygiad a chyfeiriodd yn benodol at Amod (2) yn yr adroddiad. Dywedodd nad oes sicrwydd ynghylch beth all ddigwydd yn y dyfodol gan nad oes gan yr Awdurdod Cynllunio adnoddau i fonitro pa un ai yw pobl yn byw yn barhaol yn y cabanau hyn ai peidio. Dywedodd y dylai pobl leol roi gwybod i'r Awdurdod Cynllunio os yw amodau'n cael eu torri ac os nad yw'r datblygiad yn gweithredu'n unol â'r amodau a osodwyd. Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pe byddai'r cais yn cael ei wrthod ac yna'r ymgeisydd yn apelio yn erbyn y penderfyniad, byddai'r Arolygydd Cynllunio'n gosod Amod (2) ar unrhyw ganiatâd. Os yw'r Pwyllgor am wrthod y cais yna bydd angen rheswm mwy dilys dros wneud hynny. Ymatebodd hefyd i sylwadau am yr Arolwg Traffig a gynhaliwyd yn ystod y cyfyngiadau covid. Nododd fod Arolwg Traffig ychwanegol wedi'i gynnal gan yr ymgeisydd yn ystod mis Chwefror a'r canlyniad oedd bod llai o draffig yn pasio'r safle na phan oedd y cyfyngiadau covid mewn grym. Nid oedd yn cytuno â'r sylwadau fod y safle datblygu yn anghynaladwy. Bydd y datblygwr yn adeiladu llwybr troed o fynedfa'r safle i lwybr troed sy'n bodoli'n barod. Nododd fod y safle filltir a hanner o ganol tref Llangefni.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y mwyafrif o aelodau o blaid gwrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd barnwyd fod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 3 ac nid yw'r adroddiad ecoleg yn rhoi sylw i'r effaith ar gynefin y wiwer goch yn yr ardal.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY’N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2022/128 – Cais llawn ar gyfer estyniad i’r adeilad presennol yn ogystal â dymchwel y gweithdy presennol a chodi gweithdy newydd yn Safle 5, Stad Ddiwydiannol Amlwch, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol, yn unol â’r diffiniad ym mharagraff 4.5.10 y Cyfansoddiad. Mae’r Swyddog Monitro wedi archwilio’r cais yn unol â’r gofynion ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig wedi’i leoli ar Stad Ddiwydiannol Llwyn Onn, Amlwch, sydd wedi’i ddynodi’n safle cyflogaeth eilaidd ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 o dan Bolisi CYF 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac, o’r herwydd, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 MAO/2022/27 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 er mwyn diwygio’r cynlluniau a gymeradwywyd yn Hen Safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod, fel y noda adroddiad y swyddog, yn un ar gyfer gwneud mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd gan y Pwyllgor wrth ystyried cais cynllunio FPL/2021/337 yn ei gyfarfod ar 2 Mawrth 2022.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, ar ôl ystyried maint y datblygiad a ganiatawyd, ynghyd â maint bychan y newidiadau arfaethedig, y bernir ei bod

yn dderbyniol ymdrin â'r newidiadau drwy gyfrwng cais am ddiwygiadau ansylweddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.2 ADV/2023/1 – Cais i osod arwydd dehongli newydd yn Nhŵr Gwylio Amlwch, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gynnig am ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth ger y Tŵr Gwylio yn Amlwch. Mae'r dyluniad a'r maint yn briodol i sicrhau y bydd yn gweddu â'r ardal ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd nac ar yr Ardal Gadwraeth ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.3 ADV/2023/2 – Cais i godi arwydd dehongli yn y Maes Parcio Uchaf, Stryd y Cei Uchaf, Porth Amlwch

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth yn y maes parcio cyhoeddus yn Stryd y Cei Uchaf, Amlwch. Mae'r dyluniad a'r maint yn addas i sicrhau ei fod yn gweddu â'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd, llwybrau troed na'r ardal gyfagos ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

12.4 ADV/2023/3 – Cais am arwydd dehongli newydd ym maes Parcio'r Prif Sgwâr, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth ym Maes Parcio'r Prif Sgwâr a leolir ar Stryd y Cei Uchaf, Amlwch. Mae ei ddyluniad a'i faint yn addas i sicrhau y bydd yn gweddu â'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd na'r Ardal Gadwraeth ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.5 ADV/2023/4 – Cais i leoli dau arwydd heb eu goleuo ym Mynydd Parys, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i godi dau arwydd heb eu goleuo ger mynedfa maes parcio Mynydd Parys. Mae'r dyluniad a'r maint yn addas i sicrhau y byddant yn gweddu â'r safle ac ni fyddant yn cael effaith ar ffyrdd na llwybrau troed, na'r ardal gyfagos, ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.6 HHP/2022/342 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Islwyn, Ffordd Caergybi, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol oherwydd pryderon y byddai'r datblygiad yn effeithio ar eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, y dylid cynnal ymweliad safle corfforol oherwydd yr effaith ar fwynderau preswylwyr lleol a byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor weld y safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig ar gyfer estyniad bychan ac roedd o'r farn na fyddai'n cael effaith sylweddol ar eiddo cyfagos, ac, os byddai ddim ond 0.5m yn llai, byddai modd ei adeiladu o dan hawliau datblygu a ganiateir.

Eiliwyd y cynnig am ymweliad safle corfforol gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle corfforol am y rhesymau a roddwyd.

12.7 HHP/2022/244 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn ei le yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol oherwydd y byddai'n gorddatblygu'r safle ac yn cael effaith andwyol ar fwynderau cymdogion.

Tynnwyd y cais yn ôl.

12.8 FPL/2021/231 – Cais llawn ar gyfer adeiladu 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro Llwybr Cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar dir i'r gogledd o'r Garnedd, Llanfairpwll

Gan iddo ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Gan iddo ddatgan diddordeb personol yn y cais, ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol, roedd modd i'r Cynghorydd Ken Taylor gymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

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

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning, **o blaid y cais**, a dywedodd fod hwn yn gais ar gyfer 27 o dai fforddiadwy yn Llanfairpwll. Mae'r angen am dai fforddiadwy yn Llanfairpwll yn amlwg ac mae dros 70 o deuluoedd neu bobl ifanc ar y rhestr am dai fforddiadwy yn y pentref; y bobl hyn yw dyfodol y pentref. Yn yr achos hwn, mae'r datblygwr wedi bod yn trafod y bwriad gyda swyddogion o Adran Dai'r Cyngor ers nifer o flynyddoedd ac, os yw'r datblygiad yn derbyn caniatâd, maent wedi cytuno y bydd y tai'n cael eu trosglwyddo i'r Cyngor. Yn anffodus, er gwaetha'r ffaith fod yr angen am dai fforddiadwy yn amlwg yn yr achos hwn a bod y datblygiad yn dderbyniol o'i ystyried o dan Bolisi TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, daeth problem i'r amlwg wrth geisio creu system ddraenio dŵr wyneb arfaethedig ar gyfer y datblygiad. Cynhaliwyd trafodaethau helaeth ar y mater hwn ond, yn anffodus, ni ddaethpwyd i gytundeb hyd yma. Mae'r Cyngor Sir yn gwrthod derbyn dŵr wyneb i system briffyrdd Llanfairpwll, er bod y datblygwr yn fodlon gwella system atal llifogydd y pentref. Yn ogystal, er bod ffos ddŵr wyneb gyferbyn â'r safle ger yr A55, mae Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru'n gwrthod derbyn

cysylltiad â'r ffos ddŵr hon; er bod bwriad i atal llif y dŵr yn sylweddol fel ei bod yn llai na'r hyn sy'n dod oddi ar wyneb y cae. Mae trydydd opsiwn, sef cysylltu â ffos ar dir y Cyngor Cymuned, ond, unwaith eto, mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthod cytuno i hyn. Mae'r sefyllfa hon yn creu llawer o rwystredigaeth i'r datblygwr, i Adran Dai Cyngor Môn a hefyd i nifer o deuluoedd lleol sydd wir angen tai fforddiadwy yn Llanfairpwll. Nid y datblygwr sydd ar ei golled yn yr achos hwn ond pobl ifanc a theuluoedd. Anogodd Mr Davies y Pwyllgor i ohirio'r cais hwn ac anfon neges glir i bawb fod y Cyngor yn cefnogi'r bwriad a gofynnodd hefyd i'r Awdurdod ofyn i Swyddogion a Swyddogion Llywodraeth Cymru gynnal cyfarfod ar y cyd i drafod y mater hwn ar unwaith.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i gyflwyno ym mis Awst 2021 ac ni wnaed unrhyw gynnydd gan fod yr ymgeisydd wedi methu â darparu dull derbyniol o gael gwared â dŵr wyneb. Nid yw Adain Ddraenio'r Awdurdod Lleol yn cefnogi gollwng dŵr wyneb i'r system ddraenio priffyrdd oherwydd problemau draenio dŵr wyneb hanesyddol yn yr ardal. O'r herwydd, deallir fod yr ymgeisydd wedi archwilio dulliau eraill ar gyfer draenio dŵr, ond ni chanfuwyd dull addas eto. Mae'r Cyngor Cymuned, sydd berchen y cae ger y datblygiad arfaethedig, wedi gwrthod gwerthu'r tir i'r datblygwr er mwyn creu system ddraenio. Oherwydd yr amser sydd wedi mynd heibio, a methiant ar ran yr ymgeisydd i ddangos fod siawns rhesymol o ganfod dull addas arall i gael gwared â dŵr wyneb, argymhellir gwrthod y cais. Bydd hyn yn rhoi amser i'r ymgeisydd archwilio posibiliadau eraill yn gysylltiedig â'r cynnig a chyflwyno cais newydd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Dyfed W Jones, Aelod Lleol, ei fod yn cytuno bod angen tai fforddiadwy yn Llanfairpwll. Fodd bynnag, mae pryderon yn lleol nad yw'r safle hwn yn addas ar gyfer tai fforddiadwy. Ychwanegodd fod angen datrys y broblem llifogydd a draenio yn Llanfairpwll os bydd y cais hwn yn cael ai ailgyflwyno.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod pryderon lleol am y cais hwn ers nifer o flynyddoedd. Mae'r mynediad i'r safle yn anaddas ac mae tu allan i ffin ddatblygu Llanfairpwll. Ychwanegodd fod problemau draenio wedi'u hamlygu yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.9 TPO/2022/24 – Cais i wneud gwaith ar goed a warchodir gan Orchymyn Gwarchod Coed ym Mharc Tŵr, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais ar gyfer gwneud gwaith ar goed a warchodir gan Orchymyn Gwarchod Coed yn y coetir o amgylch Tŵr Marcwis ger yr A5. Bwriedir torri 13 o goed ac efallai y bydd angen tocio gwreiddiau 13 coeden arall yn ystod y gwaith adeiladu. Cyfran fechan o goed sydd ar ymyl y coetir yw hyn a bydd mesurau lliniaru addas yn cael eu defnyddio er budd iechyd coed ac amwynder. Ychwanegodd mai'r cyfiawnhad dros y cynnig yw hwyluso gwelliannau ffordd ar hyd rhan o'r A5, ynghyd â'r posibilrwydd o greu llwybr cerdded/beicio aml-ddefnydd rhwng Llanfairpwll a Phorthaethwy.

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

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

13 MATERION ERAILL

13.1 DEM/2023/2 - Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel modurdy ym Mhencraig, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel un modurdy domestig nad yw'n cael ei defnyddio ac sydd wedi dadfeilio ym Mhencraig, Llangefni ac ystyrir ei fod yn ddatblygiad a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdy, mae angen cyflwyno cais ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

13.2 DEM/2023/3 – Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel modurdai ym Mhencraig, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel bloc o 8 modurdy domestig nad ydynt yn cael eu defnyddio ac sydd wedi dadfeilio ym Mhencraig, Llangefni ac ystyrir bod y gwaith yn ddatblygu a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdai, mae angen cyflwyno cais a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

13.3 DEM/2023/4 – Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel modurdai ym Maes Hyfryd, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel bloc o 10 modurdy domestig nad ydynt yn cael eu defnyddio ac sydd wedi dadfeilio ym Maes Hyfryd, Llangefni ac ystyrir fod y gwaith yn ddatblygu a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdai, mae angen cyflwyno cais ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

13.4 DEM/2023/5 – Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel 28 modurdy ym Mro Tudur, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel bloc o 28 modurdy domestig sydd wedi dadfeilio nad ydynt yn cael eu defnyddio ym Mro Tudur, Llangefni ac ystyrir bod y gwaith yn ddatblygu a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdai, mae angen cyflwyno cais ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS
CADEIRYDD