

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 1 Ebrill 2026

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd)

Y Cynghorwyr Jeff M Evans, Neville Evans, Douglas M Fowle, Kenneth P Hughes, John Ifan Jones, Robert LI Jones, Jackie Lewis, Eurn Morris, Dafydd Roberts a Robin Williams

Y Cynghorydd Nicola Roberts - Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

WRTH LAW: Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),
Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR),
Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS),
Uwch Swyddog Cynllunio (JR),
Cynorthwyydd Cynllunio (HW),
Swyddog Pwyllgorau (MEH),
Cynorthwyydd Cefnogi - Gwasanaethau Democrataidd (Gweddarlledu) (CH).

YMDDIHEURIADA Y Cynghorwyr Geraint Bebb a Glyn Haynes
U: Y Cynghorydd Dyfed W Jones (mewn perthynas â chais 7.1)

HEFYD YN Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled Morris Jones (ar gyfer ceisiadau
BRESENNOL: 12.1 a 12.2), Sonia Williams (ar gyfer cais 7.1)

Y Cynghorydd Derek Owen (gadawodd y cyfarfod am 1.50pm)

Yn absenoldeb yr Is-gadeirydd, cafodd y Cynghorydd John Ifan Jones ei ethol yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Fe wnaeth y Cynghorydd Neville Evans ddatgan buddiant personol a rhagfarnus yn gysylltiedig â chais 7.1 - tir ger Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy gan ei fod yn aelod o'r Pwyllgor Gwaith sydd eisoes wedi trafod y datblygiad. Fe wnaeth y Cynghorydd Evans adael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol.

Fe wnaeth y Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan buddiant personol a rhagfarnus yn gysylltiedig â chais 12.3 - Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa gan ei fod yn ffrindiau

gyda'r ymgeisydd a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol.

Fe wnaeth y Cynghorydd Dafydd Roberts ddatgan buddiant personol a rhagfarnus yn gysylltiedig â chais 7.1 - tir ger Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy gan ei fod yn aelod o'r Pwyllgor Gwaith sydd eisoes wedi trafod y datblygiad. Fe wnaeth y Cynghorydd Roberts adael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol.

Fe wnaeth y Cynghorydd Robin Williams ddatgan buddiant personol a rhagfarnus yn gysylltiedig â chais 7.1 - tir ger Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy gan ei fod yn aelod o'r Pwyllgor Gwaith sydd eisoes wedi trafod y datblygiad. Fe wnaeth y Cynghorydd Williams adael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mawrth, 2026 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Mawrth, 2026 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2024/228 - Cais llawn i godi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol, creu mynedfa newydd i gerbydau, gwaith i wella'r briffordd, dymchwel yr annedd bresennol ar y safle ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ger Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy.

(Fe wnaeth y Cynghorwyr Neville Evans, Dafydd Roberts a Robin Williams ddatgan buddiant personol a rhagfarnus yn gysylltiedig â'r cais gan eu bod yn aelodau o'r Pwyllgor Gwaith sydd eisoes wedi trafod y datblygiad. Fe wnaeth yr Aelodau adael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol)

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi cael ei gyflwyno gan y Cyngor. Yn y cyfarfod ar 4 Mawrth, 2026 argymhellwyd bod ymweliad safle'n cael ei gynnal. Cynhaliwyd yr ymwelid safle ar 18 Mawrth, 2026.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Jamie Bradshaw, **yr asiant, o blaid y cais**. Dywedodd bod y cais ar safle sydd wedi'i ddynodi ar gyfer 40 o anheddau yn y Cynllun Datblygu Lleol, ac y byddai'n ateb y galw lleol am y math yma o lety gan ddarparu 45 fflat gofal ychwanegol a chartref gofal 26 gwely ynghyd â chyfleusterau cymorth a chaffi a bwyty a swyddfa. Mae'r cais yn dilyn prosiectau llwyddiannus yn Llangefni a Chaergybi ac mae'n dangos ymrwymiad yr Awdurdod i ddiwallu anghenion ei holl drigolion. Ceir mynediad i'r safle drwy Ystâd Tyddyn Mostyn a bwriedir creu mynedfa ac allanfa ar wahân. Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi cael ei gwblhau ac mae'n cadarnhau y gall y rhwydwaith priffyrdd lleol ymdopi â'r cynnig heb gael effaith niweidiol ar ei diogelwch a'i gweithrediad. Hefyd, ni fydd yn cael effaith o bwys ar y fynedfa i Ysgol y Bont. Bydd y ddarpariaeth parcio'n ddigonol ar gyfer y datblygiad a bydd hefyd yn rhoi ystyriaeth i hygyrchedd y safle a'r bobl a fydd yn ei ddefnyddio. O ganlyniad, mae'r Swyddogion Priffyrdd yn fodlon yn amodol ar osod rheolaethau ac amodau addas, a darparu Cynllun Trafnidiaeth a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu. Mae'r datblygiad wedi cael ei gynllunio'n ofalus i barchu mwynderau a phreifatrwydd y cymdogion. Mae'r adeilad wedi cael ei leoli'n ddigon pell oddi wrth yr adeiladau cyfagos a'i ddylunio'n ofalus. Yn gyffredinol bydd gan yr adeilad dri llawr ac mae wedi cael ei ddylunio i gyd-fynd â lefelau'r tir. Wrth edrych ar y datblygiad o Dyddyn Mostyn dim ond dau lawr fydd yn weladwy gan y bydd y llawr isaf ar ran isaf y tir. Bydd y coed a gwrychoedd trwchus ar y tir i'r de o'r safle yn gweithredu fel rhwystr rhwng y safle a'r tai ar hyd Lôn Las a Thyddyn Tô. Bydd y planhigion ar hyd y terfyn yn cael eu cadw lle bo modd a bydd ychwaneg o blanhigion yn cael eu plannu er mwyn cuddio'r datblygiad yn well. Mae'r dyluniad o ansawdd uchel a bydd yr adeilad yn ddeniadol a modern ac yn cyd-fynd â'r safle a'i osodiad. Bydd y deunyddiau'n cael eu dewis yn ofalus a bydd y gwaith tirweddu'n sicrhau bod y datblygiad yn ymdoddi i'r hyn sydd o'i gwmpas, fel y gwelir yn yr Asesiad Tirweddu a Gweledol. Bydd rhywfaint o effaith yn ystod y cyfnod adeiladu fel yn achos unrhyw ddatblygiad mewn lleoliad trefol. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu yn ystyried hyn a bydd yr oriau adeiladu'n cael eu nodi gydag unrhyw ganiatâd, er mwyn gwarchod buddiannau trigolion. Er y bydd rhywfaint o effaith ar goed, ecoleg a bioamrywiaeth bydd yr effaith yn cael ei liniaru cymaint â phosib lle bo modd. Bydd planhigion a choed yn cael eu plannu ar y safle ynghyd â mesurau rheoli.

O ganlyniad bydd y datblygid yn cynnig gwelliannau net i ecoleg a bioamrywiaeth a bydd mwy o goed yn cael eu plannu na'r coed fydd yn cael eu torri. Mae cefnogaeth eich Swyddogion Arbenigol a barn Cyfoeth Naturiol Cymru yn dyst i hyn. Bydd dŵr budr y draenio i'r garthffos bresennol ar Ffordd Penclip ac mae Dŵr Cymru'n fodlon â'r datrysiad hwn. Bydd dŵr wyneb yn draenio i ddraen newydd a fydd yn rhedeg o'r safle i lawr i gwrs dŵr ger y Clwb Rygbi. Mae'r cynllun draenio wedi cael ei ddylunio'n ofalus i sicrhau ei fod yn addas ar gyfer y safle; ac mae'r swyddogion Draenio a Chyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon â'r dull hwn. Mae Cynllun Rheoli Adeiladu wedi cael ei ddarparu sy'n dangos bod modd rheoli'r gwaith hwn a bydd rheolaethau pellach fel rhan o'r broses caniatâd priffyrdd.

At ei gilydd, mae'r datblygiad hwn yn addas ac ar safle hygyrch iawn sydd eisoes wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai. Bydd yn galluogi'r awdurdod i ddarparu Cartref Gofal a Llety Gofal Ychwanegol i helpu i gwrdd ag anghenion trigolion yn y rhan yma o'r ynys. Mae'r dyluniad arfaethedig yn addas ar gyfer y safle a'i gyd-destun, mae'r datblygiad yn cynnwys gwaith tirweddu o ansawdd uchel a bydd y datblygiad yn edrych yn ddeniadol yn y pen draw. Mae'r fynedfa, ecoleg a bioamrywiaeth, ynghyd â mwynderau a phreifatrwydd cymdogion, wedi cael eu hystyried yn ofalus ac mae'r dyluniad a mesurau rheoli yn mynd i'r afael ag unrhyw effaith yn llwyddiannus. Felly, wrth bwysu a mesur y cynnig, mae'r manteision sylweddol yn drech nag unrhyw effaith a achosir gan y datblygiad, ac mae'n cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu a pholisïau a gofynion perthnasol.

Roedd y Cynghorydd Robert Ll Jones yn dymuno cael gwybod sut y dewiswyd y safle a p'un a oedd unrhyw safleoedd tir llwyd wedi cael eu hystyried. Mewn ymateb dywedodd yr Asiant bod y safle wedi cael ei ddewis gan fod angen datblygiad o'r fath yn yr ardal ac oherwydd ei fod yn agos at y prif wasanaethau ym Mhorthaethwy. Nododd nad oedd yn ymwybodol bod unrhyw safleoedd tir llwyd wedi cael eu hystyried oherwydd maint y datblygiad, ac oherwydd bod safleoedd tir llwyd yn brin yn yr ardal. Aeth ymlaen i ddweud bod y safle wedi cael ei neilltuo ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i godi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol. Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel yr annedd bresennol ar y safle a chodi Cyfleuster Gofal Ychwanegol a fydd yn cynnwys 45 o unedau hunangynhwysol, 31 uned un ystafell wely a 14 uned dwy ystafell wely, a Chartref Gofal preswyl 28 ystafell wely. Bydd y cyfleusterau cymunedol yn cynnwys bwyty/caffi, derbynfa, a gofod ar gyfer darparu gwasanaethau cymunedol. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys creu ardal amwynder o amgylch y safle ynghyd â ffordd fynediad, maes parcio ac ardaloedd troi oddi ar y ffordd, ynghyd â gwelliannau i'r briffordd. Bydd ffordd fynediad ar gyfer cerbydau tân/brys yn cael ei chreu oddi ar Ffordd Penclip. Bydd system draenio dŵr budr a System Draenio Cynaliadwy yn cael eu gosod a bydd gwaith yn cael ei gwblhau i wella'r dirwedd a bioamrywiaeth. Mae safle'r cais yn mesur tua 1.8 hectar ac mae wedi'i leoli rhwng Ystâd Tyddyn Mostyn i gyfeiriad y gorllewin a Ffordd Penclip i gyfeiriad y dwyrain. Mae'r safle mewn ardal breswyl o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy. Mae'r safle hefyd wedi'i adnabod fel dynodiad tai yn y Cynllun Datblygu Lleol. Ceir mynediad i'r safle drwy Ystâd Tyddyn Mostyn a bydd mynedfa newydd yn cael ei chreu er mwyn creu system unffordd. Bydd gwelliannau'n cael eu gwneud i'r briffordd yn cynnwys pibell ddraenio newydd o'r safle ar hyd y briffordd i lawr i'r clwb rygbi. Dywedodd bod hwn yn ddatblygiad mawr a bod y cais wedi cael ei hysbysebu mewn papurau newydd lleol a thrwy anfon llythyrau at berchnogion eiddo cyfagos. Derbyniwyd 10 sylw dros y we a 11 llythyr a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r ymatebion i'r sylwadau a dderbyniwyd wedi cael eu crynhoi yn adroddiad y Swyddog.

Nododd bod tref Porthaethwy wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Lleol ym mholisi cynllunio TAI 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai o fewn ffiniau datblygu, cyn belled eu bod yn cwrdd â'r meini prawf yn y Polisi. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy, ac mae wedi'i ddynodi i

ddarparu tua 40 o unedau preswyl. Felly, y prif bolisiâu perthnasol ar gyfer y safle yw polisiâu cynllunio TAI 2 a TAI 11. Mae'r cynnig hwn wedi cael ei asesu o dan bolisi TAI 11 sef Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol ar gyfer yr Henoed. Mae'r polisi'n nodi y bydd ceisiadau ar gyfer y math yma o eiddo'n cael eu caniatáu cyn belled eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf. Mae'r safle mewn lleoliad hynod gynaliadwy ac mae'r Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau bod angen datblygiad o'r fath. Er bod nifer yr unedau'n uwch na'r twf dangosol ar gyfer Porthaethwy, mae galw clir am unedau fforddiadwy a llety arbenigol fel hyn ar Ynys Môn ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl feini prawf ym mholisi TAI 11. Mae Polisi TAI 8 yn y CDLI ar y Cyd yn nodi bod rhaid sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae Asesiad Marchnad Dai wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau y byddai'r cynnig yn mynd i'r afael â'r angen am ddarpariaeth arbenigol. Mae cynnydd sylweddol yn y galw am ddatblygiadau o'r math hwn. Rhagwelir cynnydd o 70% yn nifer y bobl dros 85 oed ar yr ynys dros y 10 mlynedd nesaf ac mae'r Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol wedi nodi bod galw sylweddol am y math yma o unedau. Bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn gyfleuster Dosbarth Defnydd C2 gan fod cyfleusterau cymunedol yn cael eu cynnig fel rhan o'r cynllun. Bydd yr unedau'n cael cynnig fel llety rhent a bydd rhenti'n cael eu gosod ar lefel fforddiadwy. Bydd y cynnig yn eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn a bydd yn cael ei reoli gan Gyngor Sir Ynys Môn. Bydd hyn yn sicrhau bod y cyfleuster gofal ychwanegol yn darparu unedau fforddiadwy 100% ar hyd oes y datblygiad. Bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn darparu 32 o fflatiau hunangynhwysol un ystafell wely a 13 o fflatiau hunangynhwysol dwy ystafell wely. Bydd yr elfen cartref gofal preswyl yn darparu 28 ystafell wely gydag "*en suite*" a fydd yn cael eu gosod yn unol â'r polisi gosod lleol, a bydd panel yn asesu darpar breswylwyr yn seiliedig ar eu hanghenion i sicrhau cyfuniad cytbwys o anghenion. Mae'n bwysig nodi bod y safle wedi'i ddyrannu at ddibenion tai yn y Cynllun Datblygu Lleol, fodd bynnag, bernir na fydd yr adnodd cymunedol hwn yn cael effaith niweidiol ar y dyraniad tai gan fod llety fforddiadwy ac arbenigol yn rhan integredig o'r datblygiad.

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymlaen i ddweud bod safle'r datblygiad arfaethedig oddeutu 1.8ha. Bydd ôl troed yr adeilad oddeutu 2,450 metr sgwâr a bydd man agored o oddeutu 7,980 metr sgwâr. Bydd yr adeilad yn gymysgedd o 2 a 3 llawr o ran uchder gan ddefnyddio topograffeg y tir. Mae'r adeilad ar ben uchaf y safle ger Tyddyn Mostyn yn cael ei gadw ar raddfa is tra bo'r adeilad mwy wedi'i osod ar lefelau isaf y safle er mwyn lleihau'r effaith ar y dirwedd. Bydd y rhannau â thri llawr wedi'u lleoli ar dir is ac ni fyddant yn fwy nag uchder yr adeilad ar ran uchaf y safle. Mae'r defnydd o gerbydau wedi'i gyfyngu i'r lefel uwch ger Tyddyn Mostyn er mwyn sicrhau bod pen isaf y safle yn cael ei gadw'n rhydd o geir. Mae'r coed aeddfed o amgylch ymyl y safle yn creu terfyn ac yn gwahanu'r datblygiad oddi wrth yr eiddo preswyl. Mae ardal fwy o goetir i'r gogledd-ddwyrain yn darparu cefndir coediog trwchus. Mae'r cynnig yn ystyried y lefelau tir amrywiol i sicrhau bod y dyluniad yn gweddu i'r ardal. Mae'r trefniadau parcio wedi'u gwneud yn ofalus ar dir uwch yn agos at y

fynedfa. Mae lleoliad gofalus yr adeilad yn sicrhau bod pellter derbyniol rhwng yr adeilad arfaethedig ac eiddo preswyl presennol yn unol â'r canllawiau. Mae'r datblygiad yn bwriadu defnyddio deunydd o ansawdd uchel ac mae'r cynlluniau arfaethedig yn nodi y bydd cymysgedd o frics, gwaith cerrig, teils wal sinc, ffenestri a drysau UPVC a tho llechi naturiol; fodd bynnag, mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn y deunyddiau allanol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w hystyried a'u cymeradwyo i sicrhau ansawdd a dyluniad o safon uchel. Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel eiddo preswyl presennol a ddefnyddir gan yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol. Cafwyd cadarnhad y bydd preswylwyr yr annedd yn cael eu hadleoli i leoliad arall. Bydd angen dymchwel yr eiddo preswyl er mwyn sicrhau y gellir creu mynediad digonol i'r safle arfaethedig. Mae'r safle yn cynnwys brigiad creigiog, ac mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn am waith cloddio creigiau yn cael eu darparu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r gwaith ar y safle. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys codi is-orsaf drydanol. Oherwydd y potensial i sŵn amledd isel gael ei allyrru mae angen cynnal asesiad effaith sŵn ar gyfer y datblygiad cyfan yn unol â safonau BS4142. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i ddarparu Asesiad Effaith Sŵn cyn dechrau'r gwaith ar y safle. Mae hyn yn caniatáu i Adran Iechyd yr Amgylchedd graffu ar lefelau sŵn cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymlaen i ddweud bod dyluniad, graddfa, mas a chynllun y cynnig yn addas ar gyfer y safle. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad mawr; fodd bynnag, ystyrir y bydd yn ategu ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Mae'r cais yn cynnig dyluniad da ac mae cynllun y safle wedi'i ystyried yn ofalus i wneud defnydd o'r lefelau tir amrywiol ar y safle. Mae'r deunyddiau o ansawdd uchel a byddant yn helpu i liniaru effaith yr adeilad. Mae Arfarniad Tirwedd a Gweledol wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio i asesu'r cynnig a'i effeithiau. Mae'r Arfarniad Tirwedd a Gweledol yn nodi y bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ar y dirwedd ehangach yn ystod ac ar ôl y cyfnod adeiladu. Mae adroddiad y swyddog yn nodi y byddai'r cynnig yn tacluso safle sydd wedi cael ei adael a darparu cynefin, nodweddion bioamrywiaeth a nodweddion amwynder newydd. Cyflwynwyd Asesiad Effaith Coedwigaeth (AIA) gyda'r cais cynllunio sy'n cadarnhau y bydd 141 o goed yn cael eu torri, a dwy ger y Fenai, ond dim ond 5 o'r rhain sy'n goed Categori A. Mae nifer fawr o'r rhain yn goed onnen sydd wedi'u heintio. Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru, dylid plannu 429 o goed i wneud iawn am y 143 o goed a fydd yn cael eu colli (h.y. 3 am bob 1). Mae 400 o goed eisoes wedi cael eu plannu ar safle Penhesgyn a bydd coed newydd yn cael eu plannu ar y safle a fydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn ogystal â gwelliannau amwynder. Mae nifer o welliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais yn cynnwys gosod Brics Gwenyn, Tiwbiau Ystlumod a Blychau Nythu ar gyfer Gwenoliaid Duon ac Adar y To, plannu Gwrychoedd, Dolydd Blodau Gwyllt a Choed Newydd, ynghyd â chael gwared ar

Rywogaethau Estron Goresgynnol. Bydd y gwelliannau tirwedd ac ecolegol yn gwella'r safle presennol, sydd wedi gordyfu a heb lawer o fioamrywiaeth ar hyn o bryd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd dwy fynedfa i gerbydau o ystâd Tyddyn Mostyn. Bydd y ddwy fynedfa yn gweithredu fel llwybr unffordd drwy'r safle. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mynediad i gerddwyr o'r safle i'r droedffordd bresennol. Bydd mynediad pwrpasol i gerddwyr rhwng y man danfon/tacsis a'r brif fynedfa yn ogystal â digon o le i gadw beiciau/bygis ac ati. Bydd 50 o lefydd parcio ar y safle yn cynnwys 4 bae parcio i bobl ag anableddau, 5 bae gwefru ar gyfer cerbydau trydan, 2 fae dosbarthu yn ogystal â 4 bae i barcio beiciau modur. Bwriedir creu mynedfa hefyd ar lefel isaf y safle i'r gorllewin o Ffordd Penclip. Bydd y fynedfa ar gau pan na fydd yn cael ei defnyddio a bydd yn cael ei defnyddio gan gerbydau argyfwng yn unig. Mae Arfarniad Tirwedd a Gweledol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio i asesu effaith y cynnig ar y briffordd a'r fynedfa. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliad bod yr isadeiledd presennol yn addas, ac nad oes unrhyw dystiolaeth bod problemau gyda diogelwch y briffordd yn yr ardal hon. Mae'r datganiad yn cydnabod bod yr ardal mewn lleoliad cynaliadwy iawn sydd wedi'i wasanaethu gan drafnidiaeth gyhoeddus, ac sydd o fewn pellter cerdded i ganol y dref. Mae'r datganiad yn cadarnhau bod y ddwy fynedfa, cynllun y ffyrdd mewnol, y lle parcio a'r traffig yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y cynnig. Mae Arolwg Traffig wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal. Daw'r arolwg i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn achosi anawsterau gweithredol nac anawsterau i'r rhwydwaith lleol neu gyffyrdd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaith gwella priffyrdd sy'n cynnwys cylchfan fach cyn mynd i mewn i Ystâd Tyddyn Mostyn. Mae'r gwaith arall yn cynnwys adnewyddu'r trefniadau parcio presennol yn Nhyddyn Mostyn. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn darparu digon o lefydd parcio ar y safle. Mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod Cynllun Teithio yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn defnyddio'r datblygiad i helpu i leihau'r defnydd o geir. Dywedodd hefyd y bydd y coed a gwrychoedd presennol yn gwahanu'r rhan fwyaf o'r tai oddi wrth safle'r cais. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio PCYFF2. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

Dywedodd y Cyngorydd Sonia Williams, Aelod Lleol, ei bod yn croesawu cyfleuster o'r fath ym Mhorthaethwy. Fodd bynnag, mynegodd bryder ynglŷn â'r bibell ddraenio newydd o'r safle ar hyd y briffordd i lawr tuag at y clwb rygbi ynghyd â'r effaith ar drigolion yn sgil cau ffyrdd a sŵn o'r safle yn ystod y gwaith adeiladu. Mae rheolaeth traffig yn hanfodol bwysig gan fod cymaint yn defnyddio'r ffordd i fynd i'r ysgol. Dywedodd bod rhaid cyfathrebu â thrigolion yn rheolaidd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd yr holl faterion a godwyd yn cael eu hystyried gan fod y datblygiad yn ddatblygiad o bwys. Bydd rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu a Chynllun Rheoli Traffig i'r Awdurdod Cynllunio cyn dechrau ar y gwaith a fydd yn amlinellu'r effeithiau amgylcheddol a mynd i'r afael â phryderon trigolion. Mae trafodaethau eisoes ar y gweill gyda'r Asiant ynglyn â dosbarthu nwyddau adeiladu i'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu a bydd rhaid sicrhau bod nwyddau'n cael eu danfon y tu allan i oriau ysgol i liniaru unrhyw effaith ar yr ysgol sydd gerllaw. Aeth ymlaen i ddweud bod y bibell ddraenio o'r safle tuag at y cae rygbi yn angenrheidiol gan fod y safle mor greigiog. Bydd amod yn cael ei gosod i gyfyngu oriau gwaith yn cynnwys gwaith cloddio cerrig. Caniateir gweithio rhwng 8.00am a 6.00pm Ddydd Llun i Ddydd Gwener a rhwng 8.00am a 1.0pm Ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar y Sul nac ar Wyliau Banc.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes bod angen cyfleuster Gofal Ychwanegol o'r fath ar yr Ynys, fodd bynnag rhaid mynd drwy ystâd breswyl i gyrraedd y datblygiad hwn a bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar breswylwyr tra bydd y gwaith adeiladu'n mynd rhagddo. Awgrymodd y dylai'r Cyngor drafod y posibilrwydd o leihau bil Treth Gyngor y preswylwyr hyn yn ystod y cyfnod adeiladu. Mewn ymateb dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod lleihau bil treth gyngor preswylwyr y tu hwnt i glych waith yr Awdurdod Cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Douglas Fowlie at adroddiad y Swyddog a pholisi cynllunio ISA 1 - Darpariaeth Isadeiledd, sy'n nodi y dylid ceisio cefnogaeth ariannol i sicrhau gwelliannau i isadeiledd, cyfleusterau a gwasanaethau. Nid yw Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr o'r farn bod cyfraniad ariannol tuag at y ddarpariaeth gofal iechyd yn angenrheidiol. Roedd y Cynghorydd Fowlie yn awyddus i glywed barn yr Awdurdod Cynllunio ynglyn â cheisio sicrhau cyfraniad ariannol gan y Bwrdd Iechyd tuag at y ddarpariaeth gofal iechyd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr yn ymgynghorai statudol, a bod gan y Bwrdd arbenigwyr sy'n penderfynu a ddylid cyfrannu tuag at ddatblygiadau ai peidio.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis ei bod yn cefnogi'r datblygiad ond y gallai gymryd hyd at 2 flynedd i'w gwblhau. Mae'n hanfodol bwysig felly bod trigolion yn cael eu diweddu'n barhaus. Aeth ymlaen i ddweud bod y safle ar dir creigiog ac roedd yn dymuno cael gwybod a fyddai'r gwaith cloddio ar y safle yn peri risg i dai cyfagos. Dywedodd y Rheolwr Polisi Cynllunio nad yw'r safle mor agos â hynny at yr eiddo preswyl, ac mai bach iawn yw'r risg. Aeth ymlaen i ddweud mai'r Awdurdod Lleol sy'n gyfrifol am y prosiect hwn ac y bydd

Rheolwr Prosiect yn gyfrifol am y safle a fydd ar gael i ddiweddarau trigolion ynglyn â hynt y datblygiad.

Roedd y Cynghorydd Robert Ll Jones o'r farn y dylai safleoedd eraill fod wedi cael eu hystyried ar gyfer y datblygiad gan fod y safle hwn yn safle tir glas. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy a'i fod wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Aeth ymlaen i ddweud bod maen prawf penodol i fynd i'r afael ag anghenion y bobl fydd yn defnyddio datblygiad o'r fath. Mae'n rhaid i'r safle fod yn agos at fwynderau lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

Fe wnaeth y Cynghorydd R. Llewelyn Jones atal ei bleidlais.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 - FPL/2025/9 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a'r strwythurau cyfagos, codi annedd newydd ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd ym Marian, Llanddeusant.

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais llawn yw hwn i ddymchwel yr annedd bresennol a'r strwythurau cyfagos, codi annedd newydd ynghyd â

gosod system trin carthffosiaeth newydd. Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Dylid hefyd ystyried yr wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (Medi 2019). Mae'r adeilad y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ac mae yn y cefn gwlad agored. Mae gan yr eiddo presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol, nid yw'n Adeilad Rhestredig ac nid oes ganddo unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol fyddai'n golygu y dylid ei warchod, o ganlyniad ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â meini prawf 1 i 3 ym mholisi TAI 13. Mae'r pedwerydd maen prawf yn cadarnhau y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu os nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd; ymhelaethir ar hyn yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' sy'n nodi y dylid cyflwyno adroddiad strwythurol gyda phob cais, sy'n nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei aildddefnyddio (h.y. fel y gellir asesu'r cynnig yn erbyn maen prawf 4). Dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol gael ei gefnogi gan Adroddiad Cymhariaeth Costau sydd yn manylu ar y gost o gynnal gwaith adfer neu addasu'r adeilad o'i gymharu â'r costau fyddai'n gysylltiedig â dymchwel ac ailadeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer dymchwel ac ailadeiladu. Dylai unrhyw gymhariaeth costau gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem a ganfuwyd ac ni ddylai costau atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd

Derbyniwyd Adroddiad Arolwg Strwythurol gyda'r cais cynllunio sydd wedi cael ei baratoi gan Beiriannydd Strwythurol Siartredig ynghyd ag Adroddiad Cymhariaeth Costau. Mae Ymgynghorydd Siartredig Allanol a benodwyd gan y Cyngor wedi craffu ar yr wybodaeth ac mae'n fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd. Mae'r gost o adnewyddu'r adeilad presennol yn llawer uwch na'r gost o godi adeilad newydd ac felly ystyrir ei bod hi'n fwy economaidd hyfyw dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd yn ei le. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pedwerydd maen prawf.

Nid yw'r pumed maen prawf yn berthnasol yn yr achos hwn. Mae'r chweched maen prawf yn nodi y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ei ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol. Nid yw'r annedd newydd ar yr un ôl troed â'r adeilad presennol; fodd bynnag, mae tua 5m oddi wrth ôl troed yr adeilad presennol ac ar ran o ôl troed y cwt fferm carreg a fydd hefyd yn cael ei ddymchwel. Ystyrir na fydd symud yr annedd tua 5m i gyfeiriad y Gogledd Orllewin yn cael dim mwy o effaith weledol neu ar amwynder na lleoliad yr adeilad presennol ac o ganlyniad mae'r cais yn cydymffurfio â maen prawf 6.

Mae maen prawf saith yn nodi y dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd fod o faint a graddfa debyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n

ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mae'r polisi hefyd yn nodi y gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da os nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, pan fo cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'r annedd presennol yn fwthyn deulawr gyda nenfydau isel ar y llawr cyntaf. Mae'r safle'n cynnwys yr annedd presennol a rhes o gytiau fferm un llawr. Mae'r annedd presennol yn mesur 190 metr sgwâr. Mae hyn yn cynnwys rhan o'r cwt a oedd yn cael ei ddefnyddio fel rhan o'r tŷ gwreiddiol. Mae gan yr annedd arfaethedig arwynebedd llawr o tua 251 metr sgwâr. Mae hyn yn gynydd o tua 60 metr sgwâr. Mae'r deunyddiau yn cynnwys to llechi a chymysgedd o gerrig lleol a chladin, drysau a ffenestri alwminiwm yn ogystal â balconi wedi ei adeiladu allan o bren.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cynnig yn gynydd cymedrol o oddeutu 30% o'i gymharu â'r annedd bresennol, fodd bynnag bydd yr adeilad newydd yn integreiddio i'r dirwedd oherwydd ei ddyluniad a'i ansawdd uchel. Ni fydd graddfa a dyluniad yr eiddo yn cael dim mwy o effaith weledol na'r annedd bresennol; ac mae'n cydymffurfio â maen prawf saith ym Mholisi TAI 13. Nid yw'r meini prawf eraill yn berthnasol. Nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd nac unrhyw un o'r ymgylgoreion statudol wedi codi unrhyw bryderon. Yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes, Aelod Lleol ei fod yn cefnogi'r cais a chynigodd y dylid ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2025/246 - Cais llawn i greu basn cadw dŵr wyneb yn Stad Ddiwydiannol Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i leoli ar dir y meddiant yr Awdurdod Lleol a chan mai'r Cyngor Sir yw'r ymgeisydd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle wedi'i leoli ar dir Canolfan Hamdden Amlwch ac Ysgol Uwchradd Ysgol Syr Thomas Jones. Nid oes modd cael mynediad i'r safle o'r briffordd a'r unig ffordd o'i gyrraedd yw drwy'r caeau. Mae'r safle gerllaw Afon Goch, sy'n llifo heibio'r safle o gyfeiriad y de. Mae'r cynnig ar gyfer creu basn cadw dŵr wyneb; bydd y basn yn gysylltiedig â'r datblygiad ar dir i'r gorllewin o'r safle ar gyfer 10 o unedau diwydiannol a gymeradwywyd o dan gais rhif FPL/2023/275. Mae'r basn dŵr

wedi cael ei ddylunio ar gyfer achosion o law eithafol 1 mewn 100, yn ogystal â chapasiti ychwanegol i ddelio â mwy o law yn sgil newid hinsawdd. Fodd bynnag bydd y basn hefyd yn llenwi'n naturiol â dŵr glaw a bydd yn llecyn isel naturiol fel rhan o'r dirwedd. Bydd y basn yn cael ei adeiladu i ddal uchafswm o 1m o ddŵr ac isafswm o 100mm a bydd dŵr hefyd yn cael ei golli drwy ddulliau naturiol. Er mwyn annog pob math o blanhigion dŵr bwriedir plannu gorchudd cychwynnol. Bydd y rhan sych a'r llethrau'n cael eu hadu i greu dôl blodau gwyllt. Bydd ffens yn cael ei chodi o amgylch y safle at ddibenion iechyd a diogelwch. Rhaid cyflwyno gwybodaeth fanwl am y ffens i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cadarnhad ysgrifenedig ganddo, cyn dechrau gweithio ar y safle.

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymlaen i ddweud bod newidiadau wedi cael eu gwneud i'r cynnig ers cyhoeddi rhaglen y cyfarfod yn dilyn sylwadau'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Mae'r basn dŵr wedi cael ei symud ychydig i'r gorllewin, a'i leihau o 685m² i 563m² ac nid oes angen ei gysylltu ag Afon Goch erbyn hyn. Mae hyn yn golygu nad oes rhaid cael caniatâd unrhyw drydydd parti. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y cynnig yn sicrhau mwy o welliannau bioamrywiaeth na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd a bydd yn sicrhau bod dŵr o'r unedau diwydiannol, sydd eisoes wedi cael eu cymeradwyo, yn cael ei ddraenio'n ddigonol. Mae'r holl ymgylgoreion yn cefnogi'r cais yn cynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru. Gan nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun blaenorol, argymhellir awdurdodi'r Swyddogion i benderfynu ar y cais ar ôl ymgynghori â chyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru ar y newidiadau. Gan fod y basn yn llai a chan nad oes angen ei gysylltu ag Afon Goch, rhagwelir na fydd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol ei fod yn cefnogi'r cais.

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

PENDERFYNWYD awdurdodi'r Swyddogion i gymeradwyo'r cais ar ôl ymgynghori â chyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru ar y newidiadau i'r cais.

12. 1 FPL/2026/15 - Cais llawn ar gyfer addasu strwythur y ffin ar berimedr deheuol y safle, addasu lefelau'r tir ynghyd â chodi rhwyd 7 metr o uchder yn Stad Ddiwydiannol Amlwch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i leoli ar dir y meddiant yr Awdurdod Lleol a chan mai'r Cyngor Sir yw'r ymgeisydd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle wedi'i leoli ar dir Canolfan Hamdden Amlwch ac Ysgol Uwchradd Ysgol Syr Thomas Jones. Mae'r cynnig yn cynnwys diwygio'r caniatâd blaenorol drwy addasu'r lefelau tir a chodi rhwyd atal peli rygbi, o leiaf 7m o uchder, ar ochr ddeheuol y ffens berimedr ar gyfer safle'r unedau masnach. Bydd y rhwyd yn ymestyn ar hyd lled y cae rygbi a bydd rhaid symud y cae rygbi presennol o leiaf 9 metr yn ôl i gyfeiriad y de-orllewin. Mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais blaenorol.

Dywedodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol ei fod yn cefnogi'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

12.3 FPL/2025/223 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa.

Fe wnaeth y Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan diddordeb personol a rhagfarnus gan ei fod yn ffrindiau gyda'r ymgeisydd a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a chan fod y Cyngor yn gyfrifol am y lôn fynediad sy'n arwain o'r B4422 i'r safle.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mrs Non Gibson, **yr ymgeisydd, o blaid y cais**, a dywedodd mai cais am gartref yw hwn, i fodloni gofynion teulu lleol i'w basio o genhedlaeth i genhedlaeth. Nid tŷ gwyliau, tŷ rhent na thŷ i'w werthu. Cartref pedair llofft ar gyfer ei theulu. Cyfeiriodd at y materion a godwyd gyda'r cais blaenorol ym mis Mehefin 2025, a'r hyn yr oedd wedi'i wneud i gyfaddawdu a lliniaru unrhyw bryderon. Mae'r cynlluniau diweddaraf ar gyfer yr annedd arfaethedig wedi'u lleihau'n sylweddol unwaith eto. Nid yw'r siediau sy'n cael eu dymchwel wedi cael eu cynnwys wrth gymharu'r maint a chostau. Mae'r annedd bresennol yn dŷ tair llofft, ond mae'r ystafelloedd yn fychan, yn andros o dywyll a'u gosodiad yn anymarferol. Byddai ei addasu yn gostus eithriadol ac mewn gwirionedd ni fyddai tŷ wedi ei addasu fyth cystal â thŷ wedi ei gynllunio'n broffesiynol ac yn bwrpasol ar gyfer bywyd modern. Aeth ymlaen i ddweud ei bod hi'n bosib ei bod hi wedi camarwain y Pwyllgor y tro diwethaf

wrth gyfeirio at dai cyfagos - Bryn Gwenith a Tŷ Llwyd yn benodol - a bod y cynlluniau sydd gerbron y pwyllgor o leiaf draean yn llai na'r tai yma, ond yn wahanol i Tŷ Llwyd a Bryn Gwenith, mae Tŷ Coch wedi'i nythu allan o olwg y cyhoedd. Mae adroddiad ariannol wedi cael ei baratoi gan Syrffêwr Meintiau profiadol, a'i gymeradwyo gan SP Projects cyn ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio. Mae sawl cyfarfod a thrafodaeth wedi bod gyda Swyddogion cyn yr argymhelliad i ganiatáu'r cais yn y cyfarfod hwn. Pwysleisiodd unwaith eto bod Tŷ Coch o olwg y cyhoedd, bod y ffordd agosaf gilomedr i ffwrdd a bod cloddiau a gwrychoedd yn cuddio'r safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Cafodd y tŷ presennol ei adeiladu ar gyfer oes wahanol. Dros y blynyddoedd mae tai wedi cynyddu mewn maint er mwyn cynnwys cyfleusterau modern. Bydd y tŷ newydd yn darparu llety addas i deulu o bump, bydd yn effeithlon o ran defnydd ynni, a bydd yn cynnwys paneli solar, system wresogi ynni tir a deunyddiau modern. Ar ôl dymchwel yr adeiladau bydd y deunyddiau'n cael eu hailddefnyddio er mwyn parchu amgylchedd a hanes y safle. Mae'r tŷ newydd wedi cael ei gynllunio'n broffesiynol gan gwmni lleol Russell Hughes a bydd crefftwyr a chyflenwyr lleol yn cael eu defnyddio i gwblhau'r gwaith er mwyn cefnogi economi Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai dyma'r pedwerydd cais i ailadeiladu annedd ar y safle. Cafodd cais rhif FPL/2023/47 ei dynnu'n ôl ym mis Mai 2023, cafodd cais rhif FPL/2023/227 ei wrthod gan y pwyllgor ym mis Chwefror 2024 a chafodd cais rhif FPL/2024/360 hefyd ei wrthod gan y pwyllgor ym mis Mehefin 2025. Cafodd y ceisiadau hyn eu gwrthod am nad oedd gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd newydd yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle a'r ardal gerllaw a chan nad oeddent yn dangos bod modd cadw'r annedd bresennol drwy ei hadnewyddu a chodi estyniadau, ac nad oedd yn hyfyw adnewyddu'r adeilad yn economaidd. Mae pensaer yr ymgeisydd wedi gweithio'n agos iawn gyda'r Adran Gynllunio ers y cais blaenorol ac rydym bellach yn gytûn. Mae hyn oherwydd gostyngiad ym maint yr eiddo, a thystiolaeth bellach sy'n profi nad yw adnewyddu ac ymestyn yr annedd bresennol yn economaidd hyfyw na'n ymarferol. Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Nododd y dylid hefyd ystyried yr wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (Medi 2019). Nododd bod yr adeilad y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr dynodedig a bod y safle yn y categori cefn gwlad agored yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Nododd hefyd bod gan yr eiddo presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol, nad yw'n Adeilad Rhestredig ac nad yw o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol fyddai'n golygu y dylid ei warchod ac o ganlyniad, mae'r cynnig yn cydymffurfio â meini prawf 1 i 3 ym mholisi TAI 13. Mae'r pedwerydd maen prawf ym mholisi cynllunio TAI 13 yn cadarnhau y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu os nad oes posibil cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu

neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd; ymhelaethir ar hyn yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi y dylid cyflwyno adroddiad strwythurol a chymhariaeth costau gyda phob cais sy'n nodi'r gost o adnewyddu neu addasu'r adeilad o'i gymharu â'r gost o'i ddymchwel a'i ailadeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer ei ddymchwel a'i ailadeiladu, a dylai unrhyw gymhariaeth costau gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r problemau sydd wedi'u nodi yn yr Adroddiad Strwythurol yn unig. Ni ddylai costau atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd Cyflwynwyd Arolwg Strwythurol sy'n asesu cyflwr yr adeilad presennol a'i addasrwydd ar gyfer ei adnewyddu a'i ddiwygio ynghyd â chymhariaeth costau manwl sy'n amlygu'r costau'n gysylltiedig ag adfer ac adnewyddu'r adeilad a chodi estyniad syml a'r costau'n gysylltiedig â dymchwel ac ailadeiladu. Mae'r arolwg strwythurol yn nodi bod yr adeilad wedi cael ei adeiladu'n wael a bod ganddo ddiffygion sylweddol. Oherwydd ei oed a'i leoliad agored mae pryderon ynglyn â chyflwr y deunyddiau adeiladu presennol yn yr hirdymor. Daw'r adroddiad i'r casgliad mai'r opsiwn gorau a mwyaf diogel yw dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd yn ei le. Mae'r peryglon strwythurol a'r risg o ddod o hyd i ddiffygion pellach yn ystod y gwaith yn is gyda'r opsiwn hwn. Mae'r adroddiad yn cymharu'r gost o adeiladu adeilad newydd gyda'r gost o adnewyddu'r adeilad presennol a chodi estyniad bach. Er bod yr annedd newydd yn fwy na'r annedd bresennol gydag estyniad, mae'r costau adeiladu'n debyg. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd cynaliadwy ac o ansawdd uchel yn ei le yn fwy hyfyw yn economaidd, ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 4 ym Mholisi TAI 13. Nid yw'r pumed maen prawf ym mholisi cynllunio TAI 13 yn berthnasol gan nad yw'r adeilad arfaethedig yn disodli carafán neu siale gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol. Mae'r chweched maen prawf yn nodi y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol. Yn ystod yr ymweliad safle, gwelwyd bod y tŷ presennol yn agos at y ffordd fynediad ac nad oedd llawer o le i barcio. Bydd y rhan fwyaf o'r ardal lle mae'r tŷ presennol wedi'i leoli yn cael ei defnyddio fel lle parcio, er mwyn gwneud defnydd mwy ymarferol o'r safle. Wrth gymharu lleoliad y tŷ presennol â lleoliad yr adeilad arfaethedig ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar y dirwedd, yn enwedig gan y bydd yr adeilad newydd yn disodli'r adeilad allanol presennol ac ni fydd yn gorgyffwrdd â thir glas. O ganlyniad, nid oes gan yr Adran Gynllunio unrhyw wrthwynebiad i adleoli'r adeilad.

Mae maen prawf saith ym mholisi cynllunio TAN 13 yn nodi y tu allan i ffiniau datblygu dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd fod o faint a graddfa debyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd.

Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da os nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Mae gan yr annedd bresennol arwynebedd llawr o tua 153m², a bwriedir ei gynyddu i tua 412m² fel rhan o'r datblygiad hwn, sydd gyfystyr â chynnydd o 168% yn arwynebedd y llawr. Er bod yr annedd arfaethedig yn fwy na'r annedd bresennol, mae gan yr adeilad ddyluniad o ansawdd uchel ac oherwydd ei edrychiad, y deunyddiau a fydd yn cael eu defnyddio, a'i leoliad mewn perthynas â datblygiadau eraill a thopograffi'r ardal leol, ni fydd yn cael dim mwy o effaith weledol a bydd yn integreiddio'n ddigonol i'r dirwedd. Mae'r egwyddor o ailadeiladu anheddau mwy yn y cefn gwlad agored wedi cael ei amlygu mewn sawl apêl ers i'r Cynllun Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu. Roedd yr apeliadau hyn yn ymwneud â cheisiadau tebyg i'r cais hwn a barnwyd gan yr Arolygydd eu bod yn cydymffurfio â maen prawf 7, gan nad yw anheddau sydd wedi'u dylunio'n dda yn achosi dim mwy o effaith weledol. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol bod y cais ar gyfer teulu ifanc sy'n dymuno troi hen adeilad yn gartref drwy ailddefnyddio safle sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu. Dywedodd y bydd y datblygiad yn gwella'r ardal a gwarchod yr amgylchedd. Cyfeiriodd at y trafodaethau helaeth yn gysylltiedig â'r cais a dywedodd ei bod yn falch bod yr adroddiad yn argymhell cymeradwyo'r cais o'r diwedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Neville Evans.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod wedi holi ynglyn â'r gost o adnewyddu'r adeilad presennol o'i gymharu ag adeiladu adeilad newydd yn y cyfarfod ym mis Mehefin 2025. Nododd bod Adroddiad Cymhariaeth Costau wedi cael ei gyflwyno erbyn hyn, ond bod y symiau wedi cael eu hepgor. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr wybodaeth yn yr Adroddiad Cymhariaeth Costau yn fasnachol sensitif, a bod syrfêwr allanol yn cael ei gomisiynu i ystyried adroddiadau'n annibynnol mewn perthynas â chymharu costau adnewyddu ac adeiladu.

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

12.4 - FPL/2025/294 - Cais llawn ar gyfer codi estyniad ochr un llawr, dymchwel garej, ac ehangu'r maes parcio yn Gors Felen, Ffordd Bron y Felin, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y safle wedi'i leoli ar dir y meddiant yr Awdurdod Lleol a chan mai'r Cyngor Sir yw'r ymgeisydd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hen i godi estyniad ochr un llawr, dymchwel garej a chynyddu maint y maes parcio presennol. Mae'r estyniad arfaethedig wedi'i leoli ar y drychiad gogleddol, mae'n mesur 8.8m o hyd ac mae'r lled yn amrywio rhwng 6.7m a 8m, 2.4m at y bondo a 5.7m at grib y to. Mae'n cynnwys ystafell gweithgarwch newydd, gweithdy ac ystafell newid. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys estyniad bach ar y drychiad dwyreiniol, fydd yn cynnwys storfa allanol. Bydd y garejis to fflat yng ngogledd y safle yn cael eu dymchwel er mwyn hwyluso'r maes parcio newydd. Mae 12 lle parcio newydd a 2 lle parcio i bobl ag anableddau'n cael eu cynnig. Mae ffens diogelwch vmex 2m o uchder wedi ei gynnig ar gyfer y ffin orllewinol yn lle'r gwrychoedd sydd yno ar hyn o bryd.

Aeth ymlaen i ddweud na fydd y cynnig yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos. Mae'r estyniad arfaethedig yn un llawr ac ni fydd yn cael ei leoli yn nes at ffin y safle na'r adeilad presennol. Bydd y ffenestri arfaethedig yn cael eu gosod ar ddrychiadau ble mae'r agoriadau presennol, ac felly ni fydd y datblygiad yn achosi goredrych nac yn arwain at effeithiau annerbyniol ar breifatrwydd eiddo cyfagos. Bydd y gwaith i drin y ffiniau, sy'n cynnwys ffens 2m o uchder, gwrychoedd aeddfed presennol a gwaith tirlunio ychwanegol, yn darparu sgrinio priodol ar hyd ffin y safle. Bernir y byddai'r effaith ar eiddo cyfagos yn ddibwys, ac o ganlyniad mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF2. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Mae Dŵr Cymru wedi tynnu ei wrthwynebiad dros dro yn ei ôl ar ôl derbyn manylion diwygiedig am y system draenio, yn amodol ar amodau mewn perthynas â gwarchod asedau a draenio dŵr wyneb.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Euryr Morris.

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

12.5 FPL/2026/6 - Cais llawn ar gyfer codi Man Chwarae Amldefnydd (MUGA) newydd ynghyd â chodi ffens ar dir ger Plas Tudur, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir sy'n berchen ar y tir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i godi Man Chwarae Amldefnydd (MUGA) newydd ynghyd â chodi ffens. Mae'r rhan hwn o dir drws nesaf i ardal chwarae bresennol, yn ystâd dai Bro Tudur, Llangefni. Bydd yr ardal chwarae newydd yn mesur 92m² a bydd ffens 2m o uchder o'i amgylch. Bydd y ffens yn 3m o uchder y tu ôl i'r rhwyd ar y naill ochr. Mae'r cynnig y dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r holl bolisiau cynllunio perthnasol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw.

Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Euryr Morris.

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

13 MATERION ERAILL

31.1 DEM/2025/2 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yng Nghraig y Don, Amlwch

Nodwyd bod y cais wedi cael ei ganiatáu o dan Ran 31 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredin a Ganiateir) 1995.

13.2 DEM/2026/3 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai ym Maes Llwyn, Amlwch

Nodwyd bod y cais wedi cael ei ganiatáu o dan Ran 31 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredin a Ganiateir) 1995.

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**