

# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2024

<b>PRESENNOL:</b>	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)  Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T LI Hughes MBE, R LI Jones, Dafydd Roberts.  Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
<b>WRTH LAW:</b>	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLIJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR), Cyfreithiwr Cynllunio (LMS), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Cynorthwydd Cynllunio (CT), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gweddarlledu Gwasanaethau Pwyllgorau (FT)
<b>YMDDIHEURIADA U:</b>	Cynghorwyr John Ifan Jones, Jackie Lewis, Alwen Pennant Watkin a Robin Williams
<b>HEFYD YN BRESENNOL:</b>	Aelodau Lleol: Cynghorydd Alun Roberts (ar gyfer cais 7.2); Sonia Williams (ar gyfer cais 7.1).  Cynghorwyr Derek Owen, Dafydd Rhys Thomas, Ieuan Williams.

---

### 1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

### 2 DATGAN DIDDORDEB

Fe wnaeth y Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol yn gysylltiedig â cheisiadau 6.1 a 12.1 ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais ar y ceisiadau hyn.

Fe wnaeth y Cynghorydd Ken Taylor ddatgan ddiddordeb personol yn gysylltiedig â cheisiadau 12.2 a 12.3 ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais ar y ceisiadau hyn.

### 3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Medi 2024 yn gywir.

#### 4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Medi 2024 yn gywir.

#### 5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus yn gysylltiedig â chais 7.1 a 7.2.

#### 6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

*Fe wnaeth y Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â'r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais.*

##### **6.1 FPL/2024/76 – Cais llawn i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro hawl tramwy cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar dir i'r gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll**

Dywedodd y Cadeirydd bod y Swyddog yn argymhell cynnal ymweliad safle er mwyn i'r aelodau allu gweld y safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle gan y Cynghorydd Neville Evans.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

#### 7 CEISIADAU'N CODI

##### **7.1 FPL/2023/173 – Cais llawn gyfer newid defnydd yr hen dafarn (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd a'i addasu ac ehangu yn Mostyn Arms, Ffordd Cynan, Porthaethwy**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 4 Medi 2024 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 18 Medi, 2024.

*Siaradwr Cyhoeddus*

Siaradodd Mr Owain Hughes, Russell Hughes Cyf., fel Asiant y cais. Dywedodd bod y cais yn ymwneud ag ailddatblygu hen dafarn. Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers 2009 ac mae wedi mynd a'i ben iddo a dod yn ddolur llygaid a niwsans yn lleol. Mae'r datblygiad ar gyfer cyfleuster gofal preswyl, nid HMO fel yr honnwyd yn lleol. Bydd yn darparu cartref i bobl hŷn bregus sydd angen ychydig o sicrwydd, cymorth neu ofal ychwanegol. Mae'r bwriad yn cydymffurfio'n llawn â Pholisi Cynllunio TAI 11 gan fod y safle y tu mewn i'r ffin

ddatblygu. Mae'r safle o fewn pellter cerdded i ganol y dref a chyfleusterau, gan gynnwys cyfleusterau trafniadaeth i leoliadau eraill. Ymgynghorwyd â'r adran gwasanaethau cymdeithasol ar sawl achlysur ac maent yn gefnogol ac yn gallu cadarnhau bod angen cyfleuster o'r fath. Mae'r Swyddog Cadwraeth yn gefnogol i'r bwriad i adfer yr adeilad i'w ffurf wreiddiol, yn cynnwys tynnu'r ffenestri bae a chreu adeilad llawer mwy deniadol sy'n adlewyrchu'r adeilad gwreiddiol. Ymgynghorwyd â'r awdurdod priffyrdd ac maent yn gefnogol i'r bwriad. Ystyrir bod y llefydd parcio yn ddigonol o ystyried defnydd blaenorol yr adeilad fel tafarn, heb unrhyw ddarpariaeth parcio, a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad gyda digon o lefydd parcio yn y dref. Mae'r adran gynllunio wedi derbyn nifer o lythyrau yn cefnogi'r cais ac mae'n amlwg bod busnesau a phobl leol am weld yr adeilad yma'n cael ei ailddatblygu. Mae gan y datblygwr hanes profedig o weithio'n agos gyda'r awdurdod ar ddatblygiadau o safon uchel ym Mhorthaethwy. Heb os, bydd y cynnig yn cael gwared ar adeilad sy'n niwsans cyhoeddus a dolur llygaid ym Mhorthaethwy. Bydd yr Awdurdod, cynghorwyr lleol a'r Heddlu yn derbyn llai o gwynion o ganlyniad a bydd felly'n lleihau'r pwysau ar wasanaethau cyhoeddus. Mae'r Datblygiad yn cyd-fynd â'r polisïau cynllunio, gofynion priffyrdd, cymeriad yr ardal gadwraeth a gofynion ecolegwyr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu canolfan gwasanaethau lleol Porthaethwy. Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers 15 mlynedd a bydd ei gyflwr yn parhau i ddirywio. Cyfleuster gofal preswyl gyda 10 ystafell wely (Dosbarth Defnydd C2) yw'r defnydd arfaethedig. Mae Polisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â 'Chartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Arbenigol ar gyfer yr Henoed' a dyma'r polisi mwyaf perthnasol o ran y cais hwn. Mae'r safle o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yng nghanol y dref ac mae digon o wasanaethau trafniadaeth cyhoeddus ar gael. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â maen prawf 1 a 3 o bolisi TAI 11. Nid yw hwn yn gynnig ar gyfer llety gofal arbenigol, ac felly nid yw maen prawf 2 ym Mholisi TAI 11 yn berthnasol. O ran gofynion maen prawf 4, ymgynghorwyd â'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol ynglŷn â'r cynnig ac maent wedi cadarnhau bod angen yn bodoli yn yr ardal am gyfleuster o'r fath ac felly nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais. Ni fydd y datblygiad yn creu gorddarpariaeth o lety gofal o'i gymharu ag anghenion yr ardal leol. Mae Polisi Cynllunio PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae maen prawf 7 yn datgan y caiff cynigion eu gwrthod os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. O ystyried defnydd blaenorol y safle fel tŷ tafarn (y byddai modd ei ailagor) a lefel debygol y gweithgareddau yn gysylltiedig â'r defnydd hwnnw, ni ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn annerbyniol ac ni fyddai'n achosi effeithiau annerbyniol neu andwyol ar breifatrwydd neu fwynderau eiddo gerllaw. Gan fod y cynnig o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy, mae polisïau cynllunio PS 20 a AT1 yn berthnasol. Ystyrir bod yr addasiadau a'r estyniadau arfaethedig, sef addasu blaen yr adeilad, adeiladu estyniad ochr gyda tho ar oledf ar yr ail lawr uwchben yr ardal to fflat deulawr presennol ac estyniad tri llawr yn y cefn gyda tho talcen slip yn lle'r estyniad cefn deulawr presennol, yn dderbyniol o ran dyluniad, edrychiad, graddfa a deunyddiau a byddant yn gwella'r adeilad presennol, gan

warchod a gwella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. O ganlyniad, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r darpariaethau ym mholisiau, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 20 a AT1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymlaen i ddweud bod yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd sy'n fodlon â'r cynigion. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth o ran llefydd parcio fymryn yn is na'r safonau disgwyliedig, sef 5 lle parcio yn lle 6, ystyrir bod hyn yn ddigonol o ystyried defnydd blaenorol yr adeilad fel tŷ tafarn a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad yn agos at ddigon o feysydd parcio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Briffyrdd hefyd yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd a bydd amod i sicrhau y cedwir at y Cynllun hwnnw. Mae'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion Arolygiaeth Gofal Cymru a bydd y darparwr yn cofrestru ag Arolygiaeth Gofal Cymru. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Sonia Williams, Aelod Lleol ei bod yn poeni am broblemau parcio a thraffig. Mae'r datblygiad ar gyfer pobl dros 55 oed (fel sydd wedi'i nodi ar yr arwydd y tu allan i'r adeilad) a bydd 5 lle parcio ar y safle, 2 ger y fynedfa a 3 yn y garej. Nid oedd yn credu bod digon o le i barcio 3 car yn y garej ar y safle gan fod gan y garej dau ddrws garej ac un drws llai, sy'n cyfyngu nifer y llefydd parcio. Nid oedd y drws llai wedi'i nodi ar y caniatâd cynllunio. Nododd nad oes cyfleusterau parcio ger y safle a bod llinellau melyn ar y ffordd gerllaw. Fodd bynnag, mae staff a chontractwyr yn parcio ar y llinellau melyn yn ddyddiol a gofynnodd pwy fydd yn monitro nad ydi pob yn parcio ar y llinellau melyn ar ôl i'r cais gael e gymeradwyo. Yn ystod yr ymweliad safle soniwyd bod lle parcio ger y Pier, ond mae'n rhaid cael tocyn parcio blynyddol i bario yn y fan yma ac mae trigolion lleol yn cwyno nad ydynt yn gallu prynu tocyn gan mai dim ond nifer gyfyngedig o docynnau sydd ar gael. Er yr honnir bod digon o gyfleusterau parcio ym Mhorthaethwy, rhaid sylweddoli bod y dref yn brysur iawn ac mae nifer o drigolion yn cwyno nad ydynt yn gallu dod o hyd i le parcio. Cyfeiriodd y Cynghorydd Sonia Williams at y ffaith bod yr adeilad yn arfer cael ei ddefnyddio fel tŷ tafarn a bod pobl yn arfer cerdded yno neu'n cael tacsï yn hytrach na dod yn eu ceir ac felly nid oedd problemau parcio. Aeth ymlaen i ddweud bod y datblygiad wedi cael ei hysbysebu fel datblygiad preswyl ar gyfer pobl fregus, ond mae'r adeilad ar ddau lawr ac nid oes sôn yn y cais cynllunio am osod lifft yn yr adeilad.

Mewn ymateb i'r sylwadau gan yr Aelod Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr arwydd ar y safle yn nodi mai datblygiad preswyl yw hwn. Mae'r ddarpariaeth parcio ar y safle'n bodloni'r safonau parcio ac mae Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Priffyrdd. Er ei fod yn derbyn bod parcio'n broblem ym mhob tref a phentref ar Ynys Môn, mae'r gofyniad wedi cael ei leihau o 6 lle parcio i 5 gan fod digon o lefydd parcio ym Mhorthaethwy a chan fod gan y gwasanaeth trafndiaeth cyhoeddus ym Mhorthaethwy ymysg y gorau ar yr ynys. Ystyrir na fydd colli un lle parcio ar y safle yn cael effaith sylweddol. Dywedodd nad yw monitro parcio ar linellau dwbl yn fater cynllunio ac mai'r Adran Briffyrdd ac asiantaethau eraill ddylai fod yn gwneud hynny. Cyfeiriodd at y garej ar y safle a ddylai gydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd ac ystyrir bod digon o le parcio ar y safle. Gellir

gweld y lifft ar y cynllun llawr a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r lifft wedi'i leoli yn yr estyniad yn y cefn ac mae'n bodloni'r gofynion.

Dyweddod y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn cefnogi'r cais gan fod yr adeilad wedi bod yn wag ers 15 mlynedd ac roedd yn croesawu'r ffaith bod datblygwr yn dymuno datblygu adeilad yn y fath gyflwr. Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Robert Ll Jones.

Dyweddod y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod yn poeni am y problemau parcio ar y safle. Dyweddod na fydd modd i'r preswylwyr gerdded yn bell ac y bydd yn rhaid i bobl gael trafndiaeth i fynd a dod o'r safle; bydd yn cymryd mwy o amser os oes rhaid defnyddio cadair olwyn i'w cludo i mewn ac allan o'r adeilad. Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cael 'lle stopio' yn bwysig, a bod digon o 'lle stopio' y tu allan i'r safle ac y bydd y llefydd parcio wedi'u lleoli y tu allan i'r estyniad.

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

*(Fe wnaeth y Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE atal ei bleidlais gan nad oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle)*

## **7.2 FPL/2022/289 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Ynys y Big, Ffordd Biwmares, Glyngarth, Porthaethwy**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol. Yn ei gyfarfod ar 4 Medi 2024 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 18 Medi 2024.

### *Siaradwr Cyhoeddus*

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning fel Asiant y cais a dyweddod bod y cais yn cynnwys cynllun diwygiedig ynghyd â gwybodaeth ychwanegol yn dilyn gwrthod dau gais blaenorol yn 2019 a 2021. Roedd y ddau gais a wrthodwyd am dŷ newydd oedd yn sylweddol yn fwy. Mae'r dyluniad newydd yn dŷ dau lawr yn hytrach na 3 llawr ac mae'r cynllun yn symud ôl troed y tŷ yn ôl ar y safle, yn bennaf ar yr un ôl troed â'r adeilad presennol. Mae'r swyddogion yn cefnogi'r cais ac mae cryn drafod wedi bod i sicrhau fod y datblygiad yn un o safon uchel. Nid yw'r safle yn weledig iawn o'r Fenai gan fod coed sylweddol rhwng y tŷ a'r Fenai a hefyd nifer o goed ar Ynys y Big. Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor gan aelodau lleol ond mae'n debyg fod hynny ar sail pryderon ynglŷn â'r ceisiadau blaenorol. Mae'r ymgeisydd yn yr achos yma wedi trafod a rhannu'r cynlluniau â'r cymdogion cyn cyflwyno'r cais ac mae'r ffaith fod y tŷ wedi ei symud yn ôl ar y safle yn sicrhau nad oes effaith o gwbl ar fwynderau'r cymdogion. Tŷ un llawr sydd ar y safle ar hyn o bryd, ac er bod y cais yma yn cyflwyno tŷ o ddyluniad traddodiadol 2 lawr, dim ond cynnydd o ychydig dros 2 medr fydd yna i grib y to. O'r herwydd ni fydd y tŷ yn weladwy o Ffordd Biwmares sydd yn uwch na'r safle. Mae yna hefyd goed sylweddol

rhwng y ffordd a'r tŷ arfaethedig ac mae'r perchnogion wedi bod yn gweithio â'r adran cefn gwlad i sicrhau fod y coed a'r goedlan ar y safle yn cael ei rheoli a'i gwarchod mewn ffordd fydd yn sicrhau hir oes y coed. Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd gan fod y fynedfa o safon dderbyniol ac nid yw'r cais yn cynnig newidiadau i'r fynedfa, a dyma oedd y pryder gyda'r ddau gais blaenorol. Mae adroddiad y Swyddog yn cadarnhau bod y dyluniad o ansawdd uchel, a bod y tŷ wedi'i sgrinio'n dda gan goed ac felly ni fydd yn achosi effaith weledol annerbyniol. Mae'r cynllun yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac awch yr Ymgeisydd a'r Cyngor i godi tŷ cynaliadwy yn lle'r eiddo presennol sydd mewn cyflwr mor wael fel na ellir ei atgyweirio na'i ymestyn. Felly, dymchwel ac ailgodi'r eiddo yw'r opsiwn mwyaf cynaliadwy. Dywedodd nad oedd Aelodau'r Pwyllgor wedi mynd i mewn i'r adeilad yn ystod yr ymweliad safle, fodd bynnag mae'r Adroddiad Strwythurol yn cynnwys lluniau o gyflwr mewnol yr adeilad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Ynys y Big, Porthaethwy ger yr A505 yng Nglyn Garth mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae safle'r cais yn agos at SoDdGA dynodedig ac mae'n cynnwys nifer o goed a warchodir gan Orchymyn Cadw Coed. Mae'r cais hwn yn cynnwys cynllun diwygiedig ynghyd â gwybodaeth ychwanegol yn dilyn gwrthod dau gais blaenorol yn 2019 a 2021. Y prif bolisi sy'n berthnasol wrth ystyried y cais hwn yw polisi Tai 13: Ail-adeiladu Tai. Mae gan yr annedd bresennol ddefnydd preswyl cyfreithiol, nid yw'r adeilad yn adeilad rhestredig ac nid yw o unrhyw werth pensaernïol neu hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw. Ystyrir felly bod y cynnig yn bodloni meini prawf 1, 2, 3 a 5 yn y polisi fel y nodir yn yr adroddiad. Mae maen prawf 4 yn y polisi yn nodi y caniateir cynigion os nad yw'n bosibl cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd.

Mae Arolwg Strwythurol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod angen uwchraddio'r adeilad presennol yn helaeth. Mae'n cadarnhau bod lefelau gormodol o leithder drwy rannau o'r eiddo sy'n dangos bod y cwrs gwrthleithder / pilenni naill ai'n ddiffygiol, neu nad oes rhai yn yr adeilad gwreiddiol. Nodir hefyd oherwydd oed yr eiddo, bod asbestos yn debygol o fod yn bresennol. Nodwyd hefyd bod gwahaniaeth rhwng strwythurau'r ystafell haul a'r portsh a'r adeilad gwreiddiol ac nad yw dŵr wyneb yn draenio rhwng cefn yr eiddo a'r wal gynnal ac y byddai angen cryn waith tir/draenio yn allanol. Mae hefyd yn nodi, er eu bod yn perfformio'n ddigonol ar hyn o bryd, nad yw pren y to'n debygol o fodloni'r gofynion strwythurol presennol. Hefyd cymharwyd costau gan unigolion cymwys ac fe'u hadolygwyd gan Swyddog Prisio'r Awdurdod sy'n dangos na fyddai atgyweirio'r adeilad presennol yn hyfyw yn economaidd. Mae'n amlwg bod y gwaith sy'n angenrheidiol i godi'r eiddo i safon dderbyniol yn sylweddol, felly derbynnir nad yw adnewyddu a chadw'r annedd bresennol yn ymarferol yn economaidd yn yr achos hwn a'i bod yn briodol codi adeilad newydd yn ei le fel datrysiad cynaliadwy tymor hir, yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI 13. Mae maen prawf 6 yn ei gwneud yn ofynnol lleoli'r annedd newydd o fewn yr un ôl troed â'r adeilad presennol oni ellir dangos bod ei

adleoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith weledol a'i effaith ar amwynder yn yr ardal leol. Yn ystod yr ymweliad safle, roedd lleoliad yr annedd arfaethedig wedi'i farcio, ac er na fyddai'r annedd newydd arfaethedig yn yr un lleoliad yn union â'r un presennol, gan y bydd yn cael ei godi ychydig ymhellach ymlaen ac ychydig yn fwy tuag at y Dwyrain, byddai'n gorgyffwrdd ag ôl troed yr adeilad a fyddai'n sicrhau y byddai angen dymchwel yr annedd bresennol er mwyn codi'r annedd newydd. Ar ben hynny ni ystyrir y byddai'r lleoliad arfaethedig yn arwain at effaith sylweddol fwy neu annerbyniol ar yr AHNE ddynodedig neu ar amwynderau defnyddiau cyfagos o safbwynt y dirwedd nac yn weledol. Mae maen prawf 7 yn nodi y dylai gosodiad datblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu, 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 â'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Yn lle'r annedd unllawr bresennol byddai'r cynnig yn codi eiddo mwy o faint, deulawr yn ei le. Er y byddai'n cynyddu cyfanswm arwynebedd y llawr oddeutu 124%, dim ond tua 12% fyddai'r cynnydd cyffredinol yn ôl-troed yr adeilad. Bydd crib y to'n cael ei gynyddu 2.3m ac ystyrir nad yw hyn yn gynydd sylweddol yn y lleoliad hwn gan fod coed aeddfed ar safle eang ac oherwydd bod y safle'n disgyn yn raddol tuag at lannau'r Afon Menai. Er y byddai'r cynnig yn arwain at annedd fwy nag sy'n bodoli ar hyn o bryd, mae ei ddyluniad o ansawdd uchel, yn defnyddio deunyddiau naturiol a fydd, ynghyd â thirweddau priodol, yn sicrhau y byddai'r cynnig yn integreiddio'n dda â'r dirwedd.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol bod dau gais blaenorol wedi cael ei wrthod yn 2019 a 2021. Er ei fod yn derbyn bod yr annedd arfaethedig yn llai na'r ceisiadau a gyflwynwyd yn flaenorol mae pobl leol yn dal i boeni am y cais. Nododd y bydd yr annedd arfaethedig ger yr Afon Menai ac y bydd cynnydd o 12% yn ôl troed yr adeilad. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy amlwg na'r adeilad presennol a bydd yn fwy gweledol o'r eiddo cyfagos ac o eiddo ar yr ochr arall i'r Afon Menai. Mae'r safle o fewn yr AHNE ac mae'n rhaid ystyried hynny wrth werthuso'r cais. Er ei fod yn derbyn bod dyluniad yr annedd arfaethedig o ansawdd uchel, cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog sy'n nodi bod yn rhaid dymchwel yr adeilad oherwydd lleithder, bod asbestos yn debygol o fod yn bresennol a phroblemau gyda'r to. Roedd y Cynghorydd Roberts yn dymuno cael gwybod a yw Swyddogion wedi ymchwilio i gyflwr honedig yr eiddo a'r cyfiawnhad a roddwyd dros ei ddymchwel. Dywedodd y byddai hynny'n lleddfu'r pryderon lleol.

Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gellir cefnogi'r cais oherwydd ei ddyluniad, ansawdd a'i leoliad. Yn ystod yr ymweliad safle, roedd lleoliad yr annedd arfaethedig wedi'i farcio, ac er y nad fydd ar yr un ôl troed â'r annedd bresennol, gan y bydd yn cael ei godi ychydig ymhellach ymlaen ac ychydig yn fwy tuag at y Dwyrain, byddai'n gorgyffwrdd ag ôl troed yr adeilad. Dim ond 12% fyddai'r cynnydd cyffredinol yn ôl troed yr adeilad. Er y byddai'n cynyddu cyfanswm arwynebedd y llawr oddeutu 124%, ni fydd yn cael effaith andwyol oherwydd y coed aeddfed a'r eiddo sylweddol gerllaw. Dywedodd bod yr Arolwg Strwythurol wedi cael ei

gyflwyno gan syrfëwr cymwys annibynnol a'i fod yn dangos bod yr eiddo mewn cyflwr gwael y tu mewn.

Dyweddod y Cynghorydd Neville Evans bod yr adeilad yn edrych fel petai mewn cyflwr derbynol o'r tu allan yn ystod yr ymweliad safle. Holodd a yw perchnogion yr eiddo i'r chwith wedi gwrthwynebu oherwydd maint ac uchder yr annedd arfaethedig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y datblygiad newydd yr un mor agos i'r eiddo cyfagos fwy neu lai. Ar y dechrau roedd y cymdogion yn poeni y byddai'r adeilad yn effeithio ar eu golygfa a'u mwynderau ond gan fod y cynnig presennol ar yr un ôl troed fwy neu nai nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Dyweddod y Cadeirydd bod yr Asiant wedi cynnig i'r Aelodau fynd i mewn i'r adeilad yn ystod yr ymweliad safle ond oherwydd materion lechyd a Diogelwch penderfynwyd peidio â mynd i mewn i'r adeilad.

Dyweddod y Cynghorydd Jeff Evans bod yr eiddo mewn cyflwr gwael a'i fod wedi bod yn wag ers 2017. Nododd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cais i ddymchwel yr adeilad a chodi annedd o ansawdd uchel ar ôl cyflwyno Arolwg Strwythurol sy'n cadarnhau nad yw'r adeilad yn gynaliadwy oherwydd ei fod mewn cyflwr gwael. Cynigodd y Cynghorydd Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

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

## **9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY**

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

## **10 CEISIADAU SY'N GWYRO**

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

## **11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

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



## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU

### **12.1 FPL/2024/105 – Cais llawn i godi 30 o anheddau preswyl (100% o unedau tai fforddiadwy), newidiadau i'r fynedfa bresennol, creu mynedfa newydd a ffordd fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r Gogledd-Ddwyrain o Gwêl y Llan, Llandegfan**

*Fe wnaeth y Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â'r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais*

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

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol am ymweliad safle oherwydd pryderon y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol ynglŷn â'r fynedfa a phroblemau traffig yn enwedig yn ystod y gwaith adeiladu. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau yn ystod cyfarfod a gynhaliwyd yn lleol y bydd y datblygiad yn cymryd hyd at 2 flynedd i'w gwblhau ac y bydd y gwaith yn cael effaith sylweddol ar yr ystâd dai gerllaw.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal yn unol â chais yr Aelod Lleol. Eiliwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle gan y Cynghorydd Neville Evans.

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

### **12.2 FPL/2024/7 - Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â thirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn 107-113, 116-122, 133-152 Ystâd Tan y Bryn, Y Fali**

*Fe wnaeth y Cynghorydd Ken Taylor ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â'r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn ymwneud ag eiddo Cyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â saith bloc o fflatiau ar ystâd Tan y Bryn, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali. Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig. Mae'r gwaith allanol yn cynnwys inswleiddio'r waliau a gosod toeau llechi a drysau a ffenestri newydd. Bydd y gwaith yn gwella a moderneiddio edrychiad y fflatiau, a bydd yn cael ei gwblhau i safon uchel gan ddefnyddio deunyddiau a fydd yn sicrhau bod y fflatiau'n gweddu â'r hyn sydd o'u cwmpas. Bydd tri deg dau o baneli solar yn cael eu gosod ar do pob bloc o fflatiau, naill ar y drychiad blaen neu'r cefn, gan ddibynnu ar ba ochr sy'n cael mwy o haul. Bydd hyn yn gwella cynaliadwyedd yr eiddo ac yn darparu ffynhonnell ynni adnewyddadwy newydd. Bydd y gwaith tirweddu yn cynnwys cael gwared ar y ffensys rhwyll, paneli pren a rheiliau dur. Bydd ffensys pren 1.8m o uchder yn cael eu codi, ynghyd â llwybrau concriid a storfa finiau newydd. Bydd hyn yn gwella

edrychiad y safle a'r ardal. Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae nifer o dai gerllaw'r blociau fflatiau. Bydd y gwaith yn gwella drychiad yr ardal ac ni fydd yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau cymdogion, yn unol â pholisi cynllunio PCYFF 2.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Robert Ll Jones.

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

### **12.3 FPL/2024/78 - Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â thirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn Fflatiau Bron Heulog, Y Fali**

*Fe wnaeth y Cynghorydd Ken Taylor ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â'r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais.*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn ymwneud ag eiddo Cyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â bloc o fflatiau ar ystâd Bron Heulog, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali. Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig. Mae'r gwaith allanol yn cynnwys inswleiddio'r waliau a gosod toeau llechi a drysau a ffenestri newydd. Bydd y gwaith yn gwella a moderneiddio edrychiad y fflatiau, a bydd yn cael ei gwblhau i safon uchel gan ddefnyddio deunyddiau a fydd yn sicrhau bod y fflatiau'n gweddu â'r hyn sydd o'u cwmpas.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo 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 ysgrifenedig.**

### **12.4 FPL/2024/29 – Cais llawn ar gyfer creu parc cyhoeddus yn cynnwys gwaith tirlunio caled a meddal, lle chwarae, codi strwythurau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, creu llwybrau troed newydd a llwybrau pren ynghyd ag adeiladu lle parcio anabl ar dir ym Mhorth Amlwch**

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cael ei ystyried yn ddatblygiad sylweddol gan fod y safle yn fwy na 1ha, ac felly mae wedi bod yn destun proses ymgynghori cyn-ymgeisio statudol. Mae Melin Mona, adeilad

Rhestredig Gradd II, wedi'i lleoli yn y safle ddatblygu, ac mae nifer o Adeiladau Rhestredig eraill yn Harbwr Porthladd Amlwch. Mae'r safle hefyd o fewn Tirwedd Hanesyddol Mynydd Parys ac Amlwch, ac yn rhannol o fewn Ardal Gadwraeth. Ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol, ac ni chredir y bydd y cais yn cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos, asedau treftadaeth na chymeriad ac ymddangosiad yr ardal, gan gynnwys yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Aeth ymlaen i ddweud bod y Swyddog Ecolegol wedi gofyn am Arolwg Ymlusgiaid a fydd yn cael ei gyflwyno ddechrau mis Hydref a chyn belled nad yw'n peri'r angen am ddiwygiadau sylweddol neu faterol i'r cais, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion er mwyn parhau i wneud penderfyniad ynghylch y cais. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion allu delio gydag unrhyw geisiadau er mwyn rhyddhau amodau cyn dechrau.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod pwerau'n cael eu dirprwyo i'r Swyddogion fel y nodir yn yr adroddiad. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

**PENDERFYNWYD dirprwyo pwerau i'r Swyddogion i'w galluogi i ddelio ag unrhyw geisiadau i ryddhau amodau cyn dechrau ac yn amodol ar dderbyn ac ystyried yr Arolwg Ymlusgiaid sy'n weddill cyn belled nad yw'n peri'r angen am ddiwygiadau sylweddol neu faterol i'r cais.**

### **13 MATERION ERAILL**

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

**CYNGHORYDD KEN TAYLOR  
CADEIRYDD**