PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf 2023

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Hughes MBE, John Ifan Jones, R Ll Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Swyddogion Cynllunio Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jackie Lewis a Alwen P Watkin
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Margaret M Roberts (cais 12.5); Ieuan Williams (cais 7.1) Y Cynghorwyr Derek Owen, Llio A Owen, Dafydd R Thomas

---

Roedd y Cynghorydd Robert Ll Jones yn dymuno cydnabod sefydlu'r GIG 75 mlynedd yn ôl o ganlyniad i ysbrydoliaeth y diweddar Mr Aneurin Bevan MP. Mae gwaith da parhaus y GIG yn golygu fod etifeddiaeth Mr Aneurin Bevan yn fyw o hyd.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, a gynhaliwyd ar 7 Mehefin 2023, yn gofnod cywir, yn amodol ar

gywiro’r cofnod ar gyfer cais 12.1 yn y cofnodion Cymraeg i nodi mai’r Cynghorydd Geraint Bebb a gynigiodd y dylid caniatáu argymhelliad a bod y Cynghorydd Liz Wood wedi eilio’r cynnig.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd yr un ymweliad safle.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.1.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid oedd dim i’w ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 HHP/2023/51 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y garej bresennol ynghyd ag adeiladu anecs deulawr yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol ar sail gorddatblygu’r safle ac effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mai 2023, penderfynwyd cynnal ymweliad safle corfforol a chynhaliwyd yr ymweliad safle ar 17 Mai 2023. Derbyniwyd cynlluniau ychwanegol a newidiadau i’r cynlluniau arfaethedig mewn perthynas â’r cais ar 15 Mai 2023 ac fe’u dosbarthwyd i’r Aelodau Lleol ac Aelodau’r Pwyllgor yn ystod yr ymweliad safle. Ail ymgynghorwyd ar y cais ar 17 Mai 2023 ac, yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Mehefin 2023, argymhellwyd gohirio’r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn cyflwyno adroddiad llawn yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Gorffennaf 2023.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Andrea Thorburn, **a oedd yn gwrthwynebu’r cais**, ei bod yn gwrthwynebu’r cais i adeiladu anecs yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Dywedodd fod y penseiri eu hunain wedi datgan fod y ffenestr llawr cyntaf ar y drychiad de ddwyrain yn tarfu ar breifatrwydd ei hystafell wely. Mae’r pensaer yn cynnig y bydd ffens 2.2m o uchder yn atal y goredrych ac mae’r swyddfa gynllunio’n cytuno â’r canfyddiad hwn ond mae lluniad D918.09 fersiwn C strydlun yn dangos fod y wybodaeth hon yn anghywir ac yn gwbl gamarweiniol. Yn ogystal, mae’r lluniad yn dangos ffenestr yr ystafell wely yn y lle anghywir ac yn is nag y dylai fod gan olygu fod y wybodaeth yn anghywir. Mae lluniad D918.10 hefyd yn dangos y ffens 2.2m o uchder a fyddai’n cael ei hadeiladu ac a ddylai atal goredrych ac mae’n uwch na’r caniatâd y gofynnwyd amdano. Ychwanegodd ei bod wedi adeiladu ffens 2.2m o uchder i ganfod a yw’r ffens yn addas i bwrpas ond mae hyn wedi cadarnhau na fydd y ffens yn atal goredrych. Mae’r garej unllawr presennol sy’n 3m o uchder i’w gweld yn glir uwchben llinell y ffens. Gofynnodd i’r pwyllgor cynllunio ystyried a fyddai

adeiladu ffens yn amddiffyn ei phreifatrwydd a ph'un ai yw'r cais cynllunio'n gywir; y rheswm am hyn yw bod y swyddfa gynllunio, ar 4 Mai 2023, wedi rhoi cyfarwyddyd i'r pensaer ailgyflwyno'r lluniadau gan fod y wybodaeth ynghylch y ffens yn gamarweiniol. Fodd bynnag, y diwrnod cynt, sef 3 Mai 2023, roedd y swyddfa gynllunio wedi cyhoeddi ei ganfyddiadau a oedd yn datgan y byddai'n caniatáu'r cais ac roeddent wedi derbyn y wybodaeth anghywir er gwaethaf ei gwrthwynebiadau cyson. Nid yw lleoliad y cais hwn wedi newid ac mae'n cynnwys gwybodaeth anghywir am y ffens derfyn. Dywedodd fod ei Chyfreithiwr wedi ei chynghori i hysbysu'r pwyllgor y bydd Cyngor Môn yn gyfrifol am dalu iawndal am dresmasu a niwsans os bydd caniatâd yn cael ei roi i'r anecs ac os na fydd y ffens yn atal goredrych. Mae'r swyddfa gynllunio wedi datgan hefyd y gellir gweld i mewn i'w hystafell wely o Lancefield yn barod. Nid yw'r wybodaeth hon yn gywir, mae Lancefield yn eistedd ar gynllun safle gwahanol ac nid yw'n caniatáu golygfa i mewn i'w hystafell wely. Mae'r penderfyniad sy'n cael ei wneud, ynghylch aflonyddu ar ei phreifatrwydd, yn ymwneud â'r cais cynllunio am yr anecs, nid y brif annedd, a dylid diystyru hyn gan nad yw'n berthnasol. Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae hi wedi hysbysu'r swyddfa gynllunio fod y llinell derfyn yn anghywir. Ar 3 Mawrth cyflwynwyd llinell goch ar yr holl luniadau a gofynnodd i'r swyddfa gynllunio ddweud wrthi beth oedd y llinell goch yn ei gynrychioli ond ni ddarparwyd y wybodaeth hon. Erbyn hyn mae Gwen Jones o'r swyddfa gynllunio wedi'i hysbysu mai'r llinell goch yw'r cynllun safle ar gyfer y cais. Mae'r llinell goch wedi cael ei llunio'n anghywir ac mae wedi'i llunio ar ei thir hi. Nid yw perchennog Lancefield wedi cysylltu â hi o gwbl i honni fod anghydfod dros derfyn yr eiddo ac mae o wedi cyflwyno'r wybodaeth ar gam i'r swyddfa gynllunio, ac maent wedi derbyn y wybodaeth. Mae amod rhif 5 mewn perthynas â'r cais yn datgan, "Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad". Mae amod rhif dau hefyd yn derbyn y llinell goch fel cynllun y safle. Dywedodd fod ei chyfreithiwr wedi ei chynghori i hysbysu'r pwyllgor, "Os caiff caniatâd cynllunio ei roi, gan gynnwys derbyn y tir sy'n berchen i Tŷ Calan, bydd Cyngor Môn yn atebol o dan y gyfraith am unrhyw hawliadau yn deillio o dresmasu yn y dyfodol."

Ychwanegodd ei bod yn dymuno hysbysu'r pwyllgor hefyd fod gweithredoedd Lancefield yn cynnwys cyfyngiad sy'n gwahardd adeiladu. Mae'r gweithredoedd hefyd yn datgan mai cyfrifoldeb Tŷ Calan yw darparu'r ffens derfyn. Mae'r cais yn cefnogi adeiladu ffens derfyn 20cm oddi wrth linell y ffens derfyn bresennol ond ni fydd hyn yn caniatáu iddi gynnal y ffens bresennol nac adeiladu ffens newydd yn y dyfodol, yn unol â gofynion y gweithredoedd. Nid yw maint a graddfa'r datblygiad newydd yn cydymffurfio â chanllawiau ar bellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Mewn perthynas â'r eiddo cyfagos, Endways, mae'r pellter o ddrychiad blaen ffenestr yr anecs i ffenestri ochr Endways yn 10.2m, ond mae angen pellter o 24m mewn gwirionedd. Nid yw perchnogion yr eiddo yn byw yn Lancefield, mae'n dŷ gwyliau, ac maent yn berchen ar eiddo arall ym Menllech. Nid yw'r adeilad yn addas i bwrpas gan fod yr ymgeisydd wedi dweud fod yr anecs ar gyfer ei rieni oedrannus ond mae'r ystafelloedd byw a'r toiled ar y llawr cyntaf.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad **o blaid y cais** gan Mr Siôn Ellis, DEWIS Architecture, yr asiant ar gyfer y cais.

- Mae hwn yn gais ar gyfer dymchwel y garej bresennol, sy'n sefyll ar ei phen ei hun, ac adeiladau anecs a fydd wedi'i gysylltu â'r annedd yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech;
- Cyflwynwyd cais cynllunio blaenorol ar ran yr ymgeisydd ym mis Awst 2022 ar gyfer anecs ar ei ben ei hun ond tynnwyd y cais yn ôl yn ddiweddarach gan nad oedd yr Awdurdod Lleol yn ei gefnogi;
- Ar ôl tynnu'r cais cyntaf yn ôl, cyflwynwyd y cais hwn sydd ger eich bron heddiw i geisio delio gyda'r gwrthwynebiadau a'r materion polisi a godwyd yn ystod y cais cyntaf;
- Newidiwyd edrychiad, maint a lleoliad cyffredinol yr anecs fel rhan o'r cais presennol, er mwyn rhoi sylw i nifer o wrthwynebiadau a materion cynllunio;
- Mae'r newidiadau'n cynnwys; mae'r anecs wedi'i gysylltu â'r brif annedd yn awr, ond roedd y cynlluniau blaenorol ar gyfer anecs ar ei ben ei hun. Bydd hyn, gobeithio, yn rhoi sicrwydd i breswylwyr lleol y bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio er mwynhad yr annedd bresennol yn unig, ac y bydd yn israddol i ddefnydd yr annedd;
- Paratowyd datganiad o gyfiawnhad a'i gyflwyno fel rhan o'r cais hwn, ac mae'n cadarnhau bod yr ymgeisydd a'u teulu'n bwriadu symud i'r ardal/eiddo yn barhaol ar ôl i'w plant orffen eu haddysg. Bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio gan eu rhieni oedrannus, gan fod yr ymgeiswyr eisiau bod gerllaw i roi cymorth iddynt os bydd angen gan fod eu hiechyd yn dirywio;
- Cwtogwyd ôl-troed cyffredinol y llawr cyntaf hefyd yn dilyn pryderon y byddai eiddo cyfagos yn derbyn llai o olau dydd ac y byddai'n torri ar eu golygfa. Ail-leolwyd y wal allanol i'r de i liniaru unrhyw effaith o gau i mewn, a hynny yn dilyn pryderon a godwyd gan gymdogion;
- Bwriedir codi ffens bren 2.2m o uchder hefyd, ar hyd y terfyn ar yr ochr ddwyreiniol, i liniaru problemau/pryderon goredrych;
- Roedd y caniatâd a roddwyd yn flaenorol ar gyfer balconi juliet a ffenestri dormer newydd ar Lancefield, lle na chafwyd unrhyw wrthwynebiad ar sail goredrych, yn rhoi hyder i ni symud ymlaen i gyflwyno'r cais am anecs;
- Yn ystod y cyfnod ymgeisio, rydym wedi ateb yr holl gwestiynau a godwyd gan yr Awdurdod Lleol yn llwyddiannus, yn cynnwys materion ynghylch priffyrdd ac ecoleg;
- Paratowyd lluniadau a dogfennau ychwanegol hefyd i gefnogi'r cais pan ofynnodd yr Awdurdod Lleol am hynny.
- Mynegwyd gwrthwynebiad ynghylch cywirdeb ein lluniadau, ond, serch hynny, rydym o'r farn eu bod wedi'u cymryd allan o gyd-destun ac rydym yn cadarnhau fod ein holl luniadau'n cyfleu'r safle a'r adeiladau'n gywir. Noder fod y lluniadau wedi'u paratoi gan ddefnyddio Sganiwr Laser Leica Geosystems LEICA BLK360 G1, ac mae'n gywir i 4mm ar 10m a 7mm ar 20m;
- Mae'r cynnig yn cydymffurfio â phob polisi cynllunio perthnasol ac mae swyddogion cynllunio'n ei gefnogi;

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gynnig ar gyfer dymchwel y garej un llawr bresennol ynghyd ag adeiladu anecs deulawr newydd yn ei lle. Mae'r anecs hwn, fydd wedi'i gysylltu â'r brif annedd, wedi'i leoli ar ddrychiad de orllewin yr annedd bresennol. Yn ystod yr ymweliad safle, gwelwyd fod yr

annedd wedi'i leoli yng nghefn y plot a cheir gardd gefn fechan a gardd fawr o flaen yr eiddo. Bydd yr anecs tua 38m o'r brif stryd breswyl. Nododd fod Ffordd Cynlas wedi'i lleoli ar allt serth sy'n arwain at y traeth ac mae lefel y ddaear yn amrywio o un eiddo i'r llall. Mae'r cymdogion agosaf i'r de ddwyrain a'r de orllewin o'r eiddo ac mae Endways wedi'i leoli ar allt serth ac mae Tŷ Calan yn is i lawr. Nododd fod elfen o oredrych yn bodoli'n barod, oherwydd topograffi'r ardal a natur yr adeiladau, sydd â balconïau arnynt a ffenestri'n goredrych ei gilydd, a dywedodd nad yw hynny'n annisgwyl mewn ardal breswyl. Newidiwyd lleoliad gwreiddiol yr anecs arfaethedig, o gymharu â'r cais cynllunio blaenorol a dynnwyd yn ôl. Mae'r anecs wedi'i leoli ymhellach yn ôl o fewn cwrtil yr eiddo er mwyn iddo fod ger y brif annedd. Mae'r bwriad yn adeilad modern ac ystyrir ei fod yn cyd-fynd â'r hyn sydd o'i amgylch. Ystyrir hefyd fod yr anecs yn gweddu â chymeriad yr eiddo presennol a'r ardal gyfagos ac mae'n cydymffurfio â gofynion polisi cynllunio PCYFF 3. Mae effaith y bwriad ar fwynderau eiddo cyfagos wedi cael ei ystyried yn ofalus.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod perchnogion yr eiddo drws nesaf, Endways, wedi mynegi pryder am agosatrwydd yr annedd at eu terfyn a phryderon am oredrych tuag at ffenestri ochr y prif eiddo. Mae'n bwysig nodi fod Endways wedi'i leoli ar dir uwch na Lancefield ac mae ffenestri ochr Endways yn goredrych eiddo Lancefield ar hyn o bryd. Newidiwyd y cais cynllunio ac mae'r anecs wedi'i leoli ymhellach yn ôl ar y plot ac mae'r ail lawr yn llai o ran maint i liniaru unrhyw oredrych dros ffenestri'r eiddo cyfagos. Mae'r pellter rhwng drychiad ochr yr anecs at derfyn Endways yn 2m; mae'r CCA yn datgan y dylai'r pellter dangosol rhwng drychiad ochr a'r terfyn fod yn 2.5m. Mae pellter o 11.4m o ddrychiad ochr yr anecs tuag at ffenestri ochr estyniad cefn Endways; mae'r CCA yn datgan bod angen pellter o 12m. Mae drychiad blaen y ffenestr flaen i ochr Endways yn 10.2m; mae'r CCA yn datgan fod angen pellter o 24m o'r ffenestr flaen i ffenestri ochr Endways. Fodd bynnag, defnyddir y CCA fel canllawiau ac mae'n ymwneud ag eiddo sy'n wynebu ei gilydd, yn hytrach nag eiddo sydd drws nesaf i'w gilydd. Os caiff y cais ei ganiatáu, yna mae Amod (06) yn sicrhau y bydd gwydr aneglur ar y ffenestri ar y drychiad de orllewin (yn wynebu Endways) er mwyn osgoi goredrych.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod effaith y cynnig ar fwynderau Tŷ Calan, sef eiddo cyfagos sydd wedi ei leoli ar dir is na Endways, wedi cael ei ystyried yn ofalus. Yn wreiddiol, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi mynegi pryderon ynghylch goredrych o'r ffenestri ar y llawr cyntaf a'r ffenestri ochr tuag at Tŷ Calan. Cadarnhaodd yr ymgeisydd y byddai ffens yn cael ei hadeiladu ar y terfyn dwyreiniol, gyda'r ffens yn cael ei lleoli ychydig o bellter oddi wrth y terfyn a bydd yn lliniaru goredrych tuag at Tŷ Calan. Ystyriwyd p'un a fyddai adeiladu ffens 2.2m o uchder yn y lleoliad hwn yn effeithio ar Tŷ Calan. Serch hynny, mae gan yr ymgeisydd hawl i adeiladu ffens 2m o uchder o dan hawliau datblygu a ganiateir. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yr effeithiau ar Tŷ Calan o ran y pellteroedd yn y CCA. Mae pellter o 8.1m o'r ffenestr ar y llawr cyntaf (drychiad blaen) yr anecs tuag at derfyn Tŷ Calan; y pellteroedd dangosol yn y CCA yw 13.5m. Mae pellter o 9m o ffenestr llawr cyntaf drychiad ochr yr anecs tuag at y terfyn gogledd ddwyrain; y pellter dangosol yn y CCA yw 13.5m. Mae pellter o thua 20.6m o ffenestr flaen yr anecs at ochr Tŷ Calan ac mae hyn yn llai na'r pellter dangosol disgwyliedig o

24m. Fodd bynnag, defnyddir y CCA fel canllawiau ac nid yw'n bolisi. Mae'r goredrych presennol o Lancefield tuag at Tŷ Calan wedi cael ei ystyried yn ogystal â'r mesurau lliniaru ychwanegol, megis y ffens, i sicrhau na fydd unrhyw oredrych ychwanegol o'r anecs. Ychwanegodd hefyd nad oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar ôl iddynt dderbyn y wybodaeth ychwanegol y gofynnwyd amdani. Yr argymhelliad yw caniatáu'r cais yn amodol ar yr amodau perthnasol a restrir yn adroddiad y Swyddog.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac at Brif Fater 2 yn benodol - Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau - a'u heffaith ar eiddo cyfagos a'r farchnad dai. Dywedodd mai trydydd cartref yw Lancefield (ac nid ail gartref) ac os rhoddir caniatâd i'r anecs nid oes sicrwydd ynghylch pa ddefnydd a wneir ohono yn y dyfodol. Nododd fod yr ymgeisydd yn datblygu annedd ar Stad Rhianfa ar hyn o bryd. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at bolisi cynllunio PCYFF2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn datgan bod rhaid i gynigion gydymffurfio a'r holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun, ynghyd â pholisïau a chanllawiau cenedlaethol. Nododd fod y Swyddog yn anghywir yn dweud fod y CCA yn cael ei ddefnyddio fel canllawiau ac nad yw'n bolisi mewn perthynas â phellteroedd rhwng eiddo cyfagos a'r effaith ar eu mwynderau. Cyfeiriodd hefyd at bolisi cynllunio PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n datgan y bydd angen i ddatblygiad ychwanegu at neu wella cymeriad datblygiadau a'r dirwedd leol. Yn ei farn ef, ni fyddai'r datblygiad yn gwella cymeriad y datblygiad yn Lancefield. Ychwanegodd hefyd y byddai'n hawdd newid yr anecs yn llety AirBnB. Roedd y Cynghorydd Williams yn credu fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 ac roedd o'r farn y dylid gwrthod y cais.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i sylwadau'r Aelod Lleol a dywedodd iddo gyfeirio at Brif Fater 2 - Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau - ond dywedodd unwaith eto fod y cynnig yn ymwneud ag annedd (C3) a hyd nes bydd yr Awdurdod yn mabwysiadu erthygl 4 o'r ddeddfwriaeth newydd mewn perthynas â dosbarthiadau datblygu, mae hawl gan y datblygwr i ddefnyddio'r eiddo a datblygu'r safle gan ei fod wedi'i ddynodi'n eiddo C3. Dywedodd nad yw'r ffaith fod yr eiddo'n cael ei ddefnyddio'n ail gartref yn berthnasol i'r cais. Ychwanegodd mai canllawiau yn unig yw'r CCA ac, fel rheol, mae'r pellter o 24m yn berthnasol ar gyfer tai sy'n wynebu ei gilydd yn uniongyrchol. Mae'r Swyddog Cynllunio wedi ystyried y pellteroedd mewn modd proffesiynol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig adeiladu ffens 2.2m i liniaru pryderon goredrych ac mae hyn yn dderbyniol i'r Adran Gynllunio. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y sylwadau am bolisi cynllunio PCYFF3 mewn perthynas â dylunio a siapio lle a'r honiad na fyddai'r cynnig yn gwella cymeriad yr ardal. Nododd ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod yr eiddo ar Ffordd Cynlas yn wahanol iawn o ran eu dyluniad a'u hoedran ac ni chredir y byddai dyluniad modern y cynnig yn anghydnaws. Bydd yn gwella cymeriad yr ardal ac mae cyfiawnhad dros yr anecs yn Lancefield. Cyfeiriodd at y sylw y gallai'r anecs gael ei droi'n llety AirBnB yn y dyfodol, ond bydd unrhyw ganiatâd yn cynnwys amod yn gwahardd hynny, a phe byddai'r amod yn cael ei dorri byddai camau gorfodi'n cael eu cymryd. Mae'r datblygwr wedi cyflwyno datganiad o gyfiawnhad ac ystyrir ei fod yn ddigonol ar gyfer datblygu anecs ar y safle.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts am eglurhad ynghylch y pellteroedd angenrheidiol rhwng pob annedd. Nododd fod Lancefield wedi'i leoli yng nghefn y plot o gymharu â'r eiddo drws nesaf, sef Tŷ Calan. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai angen pellter o 18m pe byddai'r ddau eiddo ar yr un lefel. Fodd bynnag, nid yw'r ddau eiddo ar yr un lefel ac mae angen ychwanegu 3m, yn ogystal â 3m arall gan fod yr ystafell fyw ar yr ail lawr. Mae'r canllawiau yn y CCA yn rhoi sylw i lefelau tir. Mae elfen o oredrych dros yr eiddo sy'n debyg i'r hyn a geir ar stadau tai. Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod yn credu fod goredrych yn bodoli fel rhan o'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robert Ll Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan fod adroddiad y Swyddog yn nodi na fydd y cais yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos a'i fod o ansawdd uchel. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones fod safle'r datblygiad wedi'i nodi ar fapiau perygl llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ond nid ydynt wedi ymateb i'r ymgynghoriad, a Lancefield yw'r eiddo agosaf at yr afon tu ôl i'r tai. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod CNC wedi ymateb, gan nodi nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau i'w gwneud, ac ystyrir felly nad ydynt o'r farn fod risg uchel yn bodoli. Nododd na fynegwyd unrhyw bryderon gan Dŵr Cymru nac Adain Ddraenio'r Awdurdod Lleol. Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones fod y cais yn cael ei wrthod oherwydd gorddatblygu'r safle ac am fod yr eiddo wedi'i nodi fel un sydd â risg uchel o lifogydd ar fapiau perygl llifogydd CNC.

Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb oherwydd sylwadau'r Aelod Lleol.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan y barnwyd:-

- **bod y cais yn gorddatblygu'r safle;**
- **byddai'n goredrych eiddo cyfagos;**
- **bod ymateb CNC i'r ymgynghoriad yn anghywir gan fod eu mapiau perygl llifogydd yn dangos fod yr annedd wedi'i leoli mewn ardal lle mae perygl o lifogydd.**

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIDADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU’N GWYRO

10.1 VAR/2023/18 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o gais cynllunio rhif 43C54G/VAR (codi annedd) er mwyn caniatáu 5 mlynedd pellach i gychwyn y datblygiad yn Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwyro oddi wrth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi’i roi yn 1992 ar gyfer adeiladu annedd ar y safle. Yn 2012, caniatawyd tystysgrif cyfreithlondeb i sicrhau’r caniatâd gan fod gwaith sylweddol wedi cychwyn yn barod ar yr eiddo. Yn dilyn hynny, caniatawyd dyluniad diwygiedig yn 2013 ac yn 2018 rhoddwyd caniatâd i ymestyn y caniatâd am 5 mlynedd arall. Nododd fod hwn yn gais i ymestyn oes y caniatâd ac na fu newidiadau sylweddol i’r cyd-destun polisi o ran dyluniad i’r fath raddau y byddai’r adran yn dod i wahanol gasgliad. Yr argymhelliad oedd caniatáu’r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes MBE fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd John I Jones.

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2023/33 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (18) (Tirlunio) a (20) (Llwybrau Troed) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/361 (Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, man chwarae allanol a maes parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig) er mwyn caniatáu gwybodaeth mewn perthynas ag amod (18) ar ôl i waith gychwyn ar y safle a chaniatáu newid geiriad amod (20) i ganiatáu cyflwyno gwybodaeth cyn cychwyn gwaith ar lwybrau ar dir ger Ysgol y Graig Llangefni

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais o dan Adran 73 i amrywio amod (18) (Tirlunio) a (20) (Llwybrau i Gerddwyr) o gais cynllunio rhif FPL/2021/361 a ganiatawyd ym mis Gorffennaf y llynedd. Roedd amod (18) yn datgan bod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu tirlunio caled a meddal, gan gynnwys gwybodaeth am ba goed fyddai'n cael eu cadw, ynghyd â mesurau gwarchod coed ar gyfer eu hamddiffyn tra bod gwaith yn mynd rhagddo ar y datblygiad, cyn cychwyn gwaith ar y safle. Fodd bynnag, mae gwaith wedi cychwyn ar y safle heb ryddhau'r amod yn ffurfiol. Mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion tirlunio llawn fel rhan o'r cais hwn, ynghyd â manylion am ba goed fydd yn cael eu cadw. Mae'r manylion yn cynnwys Ffens Heras hefyd i Amddiffyn Gwreiddiau Coed er mwyn sicrhau fod y coed yn cael eu hamddiffyn tra bod y datblygiad yn mynd rhagddo. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Amod (20) yn datgan fod rhaid cyflwyno manylion llawn y llwybrau cyswllt i gerddwyr a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn gwaith ar y safle, ond, serch hynny, mae gwaith wedi cychwyn heb ryddhau'r amod yn ffurfiol. Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael newid geiriad yr amod er mwyn cyflwyno manylion llawn y llwybrau cyswllt i gerddwyr i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo, cyn cychwyn gwaith ar y llwybrau. Dywedodd hefyd fod y wybodaeth tirlunio a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn bodloni gofynion Amod (18) ac ystyrir y byddai'n briodol hefyd newid geiriad Amod (20) i ganiatáu mwy o amser i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth am lwybrau cyswllt i gerddwyr cyn cychwyn gwaith ar y llwybrau.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog. 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.

12.2 VAR/2023/8 – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (07) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/1 (newid defnydd adeilad rhestredig yn 4 fflat tai cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau) er mwyn newid y dyluniad ym Mhlas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi'i roi i newid defnydd yr adeilad yn 4 uned fforddiadwy yn 2021 ac mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ac wedi'i ddiogelu. Mae'r cais yn ceisio diwygio dyluniad y cynllun a gymeradwywyd yn barod trwy gael gwared â'r estyniad sinc deulawr cyfoes yng nghefn yr adeilad ynghyd ag aildrefnu'r gosodiad mewnol a'r grisiau a newid yr agoriad, ynghyd ag adeiladu estyniad bychan un llawr yng nghefn yr adeilad. Ychwanegodd fod yr adeilad rhestredig mewn lleoliad amlwg a bu'n wag ers bron i 50 mlynedd. Mae ei gyflwr yn dirywio yn gynyddol gyflym a bydd hynny'n parhau hyd nes caiff gwaith adfer ei wneud arno. Byddai rhoi caniatâd cynllunio a gwireddu'r cynigion yn diogelu dyfodol

yr adeilad trwy ei ailddefnyddio mewn ffordd hyfyw a byddai'n mynd i'r afael ag adeilad a fu'n broblemus ers cryn amser. Byddai'r cynnig hefyd yn golygu y byddai'r adeilad yn cael ei dynnu oddi ar restr CADW o Adeiladu mewn Perygl.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans, aelod o'r Pwyllgor ac Aelod Lleol, ei fod yn cefnogi'r bwriad o ddatblygu'r safle gan fod yr adeilad yn creu problemau a bu'n ddolur llygaid yn yr ardal ers blynyddoedd maith, ond, serch hynny, dywedodd fod problemau parcio yn gysylltiedig â'r adeilad hwn ac mae preswylwyr lleol yn bryderus gan fod problemau parcio yn yr ardal yn barod, ac mae ceir yn parcio ar y palmentydd. Cyfeiriodd at ymateb yr Awdurdod Priffyrdd i'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori (a nodir yn yr adroddiad). Mae'r ymateb yn cydnabod nad oes unrhyw gyfleusterau parcio ar gyfer y datblygiad ond maent yn fodlon fod digon o gyfleusterau parcio gerllaw. Dywedodd y Cynghorydd Evans mai cyfleusterau parcio preifat yn unig, yn eiddo i archfarchnad a Stena, sydd ar gael yn yr ardal. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais gwreiddiol wedi'i ganiatáu yn 2021 a bod y cais gerbron y Pwyllgor hwn yn ymwneud â dyluniad y datblygiad. Er y cydnabyddir fod problemau parcio yn yr ardal mae'r cynnig mewn lleoliad cynaliadwy.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd T Ll Hughes.

Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn dymuno i'r cofnodion nodi fod parcio yn broblem yn yr ardal ac mae Plas Alltran wedi'i leoli ar gornel ac mae traffig trwm yn mynd heibio wrth deithio i'r porthladd, yr archfarchnad leol, Cofeb Skinner a'r hen gae pêl-droed ac nid oes palmant i gerddwyr ger y safle.

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

12.3 LBC/2023/9 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod ffenestri a drysau alwminiwm newydd yn lle'r ffenestri a'r drysau pren presennol, ynghyd â gosod sgrin sy'n gwrthsefyll tân, yn Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch, yn adeilad rhestredig Gradd II a dyma'r ysgol gyfun bwrpasol gyntaf yng Nghymru. Mae hwn yn gais am ganiatâd adeilad rhestredig i osod ffenestri a drysau alwminiwm newydd yn lle'r ffenestri a'r drysau pren presennol, ynghyd â gosod sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân. Byddai'r ffenestri a'r drysau newydd yn cael eu gosod ar y Bloc Technoleg, sef estyniad diweddarach a adeiladwyd yn y 1960au. Mae'r ffenestri pren gwydr sengl presennol mewn cyflwr gwael a'r bwriad yw gosod ffenestri gwydr dwbl wedi'u gwneud o alwminiwm a orchuddiwyd â phowdwr yn eu lle. Bydd y

dyluniad yn adlewyrchu’r ffenestri gwreiddiol yn well, yn ogystal â chymeriad yr adeilad rhestredig.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

12.4 FPL/2022/264 – Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol yn faes carafanau teithiol yn Nhy’n Rhos, Rhostrehwfa, Llangefni

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

Gofynnodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol, am ymweliad safle corfforol oherwydd pryderon lleol am lygredd sŵn a mynediad i’r safle. Nododd fod y Cyngor Cymuned lleol wedi codi pryderon am fynediad i’r safle hefyd, oherwydd ei leoliad.

Cynigodd y Cynghorydd John Ifan Jones y dylid cynnal ymweliad safle corfforol â safle’r cais. Eiliwyd y cynnig am ymweliad safle corfforol gan y Cynghorydd T Ll Hughes.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle corfforol ar gais Aelod Lleol ac am y rhesymau a gyflwynwyd.

12.5 HHP/2023/59 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu’r brif annedd a’r garej yn Pebbles, Trigfa, Moelfre

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

Gofynnodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, am ymweliad safle corfforol oherwydd problemau traffig ac am fod y lonydd yn gul.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cynnal ymweliad safle corfforol â safle’r cais. Eiliwyd y cynnig am ymweliad safle corfforol gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle corfforol ar gais Aelod Lleol ac am y rhesymau a gyflwynwyd.

13 MATERION ERAILL

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

Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD