

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf 2023

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)
- Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, John Ifan Jones, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts a Robin Williams
- Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio dros Gynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd.
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),
Cynorthwyr Cynllunio,
Peiriannydd Grŵp Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR),
Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Rheoli (MEH)
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Neville Evans, T LI Hughes MBE, Alwen P Watkin.
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Margaret M Roberts (cais 7.3); Ieuan Williams (cais 7.1)
- Y Cynghorydd Derek Owen

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cafodd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2023 eu cadarnhau yn gofnod cywir ar yr amod y byddid diwygio pwynt 12.3 Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch mai'r Cynghorydd Neville Evans eiliodd y cynnig ac nid y Cynghorydd Dafydd Roberts.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 19 Gorffennaf yn gofnod cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwr cyhoeddus ar gyfer cais 7.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 HHP/2023/51 – Cais llawn i ddymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tynyngongl.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol gan ei fod yn orddatblygiad o'r safle ac yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfagos. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mai 2023, penderfynwyd ymweld â'r safle yn y crawd ac, yn sgil hynny, ymwelwyd â'r safle ar 17 Mai, 2023.

Derbyniwyd cynlluniau ychwanegol a diwygiadau i'r cynlluniau arfaethedig yn ymwneud â'r cais ar 15 Mai, 2023 ac fe'u dosbarthwyd i Aelodau Lleol ac aelodau'r Pwyllgor yn ystod yr ymweliad. Cynhaliwyd ailymgyngoriad ar 17 Mai, 2023 ac argymhellwyd y dylid gohirio'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori a chyflwyno adroddiad llawn i gyfarfod 5 Gorffennaf 2023 o'r Pwyllgor. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf 2023, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd bod y cais yn orddatblygiad o'r safle; ei fod yn edrych drosodd ar yr eiddo cyfagos a bod ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ymgynghoriad yn anghywir gan ei fod yn dangos ar eu mapiau perygl llifogydd bod yr annedd mewn ardal lle ceid perygl llifogydd.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai'n rhoi sylw i'r rhesymau dros wrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog, yn y cyfarfod blaenorol. Dywedodd fod safle'r cais ym mharth llifogydd C2 y Mapiau Cyngor Datblygu. Fodd bynnag, roedd y cais a gyflwynwyd yn 'Gais gan Ddeiliad Tŷ' am Ganiatâd Cynllunio am waith neu estyniad i annedd'. Ni fyddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyflwyno sylwadau ar berygl llifogydd pan oedd yn ymgynghori ar geisiadau 'deiliaid tai' oni bai y câi effaith uniongyrchol ar gwrs dŵr. Gan fod tŷ a modurdy presennol ar y safle ac mai cais i ymestyn y tŷ presennol hwnnw oedd y cais, trwy ddymchwel y modurdy a chreu anecs, nid oedd risg ychwanegol o lifogydd. Roedd y fersiwn ddiweddaraf o NCT15 yr ymgynghorwyd arno rhwng Ionawr ac Ebrill, 2023 yn nodi ym mharagraff 14.7 'na ddylai ceisiadau am estyniadau neu addasiadau mewn ardaloedd perygl llifogydd godi materion arwyddocaol oni bai eu bod yn debygol o gael effaith uniongyrchol neu amrywiol ar gwrs llifogydd neu ei hamddiffynfeydd rhag llifogydd'. Gan mai cais i godi anecs oedd yn atodol i'r tŷ presennol oedd hwn, ni fyddai'n cael effaith uniongyrchol ar y cwrs dŵr, ni fyddai'n amharu ar

fynediad i amddiffynfeydd llifogydd ac ni fyddai'n cael effaith gronnol ar gapasiti storio llifogydd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd hwn yn rheswm dilys dros wrthod y cais gan nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw bryderon a bod perygl, pe câi'r cais ei wrthod, y byddai'n rhaid talu costau yn ymwneud ag apêl

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at yr ail reswm a roddwyd dros wrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf mewn perthynas â gorddatblygu'r safle ac nad oedd yn gweddu i'r stryd breswyl. Dywedodd fod y bwriad yn adeilad modern, ond ystyrid ei fod yn gweddu â'r hyn oedd o'i gwmpas. Nid oedd unrhyw fath arbennig o dai yn yr ardal gyfagos, gyda chymysgedd o fyncalos unllawr a dormer o wahanol oedran, maint a dyluniad. Ystyrid bod yr anecs yn cyd-fynd â chymeriad yr eiddo presennol a'r ardal gyfagos ac yn cydymffurfio â gofynion polisi cynllunio PCYFF3. Byddai'r defnydd a wneid o'r anecs yn ychwanegol at y brif annedd ac roedd lleoliad yr anecs wedi ei ddiwygio o'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl. Roedd yr anecs ymhellach yn ôl gyda chwrtill yr eiddo, ac mae, bellach, ynghlwm wrth y prif dŷ. Gan fod y safle yn llain fawr, nid ystyrid ei fod yn orddatblygiad o'r safle.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y trydydd rheswm a roddwyd dros wrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf mewn perthynas â'r effaith ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos oherwydd edrych drosodd. Dywedodd yr ystyriwyd yn ofalus effaith y bwriad ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Roedd yr eiddo yn yr ardal hon yn edrych dros ei gilydd i ryw raddau oherwydd cyfeiriadedd a ffurf adeiledig yr ardal. Roedd yn bwysig nodi bod *Endways* wedi'i leoli'n uwch na *Lancefield* a bod ffenestri ochr *Endways* yn edrych dros *Lancefield* ar hyn o bryd. Er bod *Lancefield* ar dir uwch na *Tŷ Calan*, roedd yr anecs yr ochr arall i'r annedd ac ystyrid bod y pellter o 20.6m, ynghyd â chodi ffens 2.2m, yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar dai cyfagos. Ffenestr eilaidd (ystafell wely) oedd y ffenestr yn wynebu *Tŷ Calan*. Nododd, fel yr eglurwyd yn y cyfarfod diwethaf, bod y Canllawiau Cynllunio Atodol yn awgrymu bod rhaid ychwanegu pellter o 18m a 3m rhwng yr eiddo oherwydd lefel y ddaear a 3m yn ychwanegol gan fod yr ystafell fyw ar yr ail lawr (cyfanswm o 24m). Roedd yr arweiniad hwn ar gyfer anheddau oedd yn wynebu ei gilydd (h.y. gyferbyn â'i gilydd ar y ffordd neu gefn wrth gefn). Fodd bynnag, gan fod *Lancefield* ymhellach yn ôl yn y llain tir, defnyddid y ffigur hwn fel arweiniad o ran materion edrych drosodd. Roedd swyddogion o'r farn bod y pellter rhwng yr eiddo yn dderbyniol a bod perygl y collid apêl am wrthod y cais am y rheswm hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol at bolisi cynllunio TAN15 a dweud fod yr afon y tu ôl i *Lancefield* yn agos iawn at gefn yr eiddo ac ers y sylwadau a wnaed mewn perthynas â'r perygl llifogydd yn y cyfarfod diwethaf, bod yr ymgeisydd wedi dechrau gwneud gwaith ar yr afon heb ganiatâd. Nododd na chaniateid unrhyw waith i gyrsiau dŵr hyd nes y ceid caniatâd Cyfoeth Naturiol Cymru ac nad oedd adeiladu ar barth llifogydd C3 yn dderbyniol. Ychwanegodd fod wal ar ochr chwith y fynedfa i'r safle hefyd wedi'i thynnu i lawr ac nad oedd wedi'i chynnwys yn y cais. Dywedodd y Cynghorydd Williams fod angen ystyried newid hinsawdd gan ei fod o fewn y Cynllun Datblygu Lleol a rhaid ei ystyried o fewn y byd naturiol gan fod llifogydd yn llawer mwy tebygol. Cyfeiriodd at bolisi cynllunio TAN12 a gofyn a oedd y

datblygwr neu ei asiantiaid wedi ymgynghori â'r trigolion lleol ynghylch yr effaith ar eu mwnderau gan fod nifer o drigolion wedi dweud bod hyn yn cael effaith ar ddyluniad tai ym Menllech. Cyfeiriodd ymhellach at bolisi cynllunio PCYFF3 a bod angen parchu cyd-destun safle ond ei bod yn ymddangos bod hyn wedi'i ddiystyru gan y Swyddogion Cynllunio gan eu bod wedi dweud nad oedd arddull pensaernïol/dyluniad tai penodol yn yr ardal. Roedd yr argymhelliaid i ganiatáu'r cais yn gwaethygu'r sefyllfa gyda gwahanol arddulliau pensaernïol a dyluniadau tai mewn ardal fel Benllech. Nododd bod Pwyllgor Polisi Cynllunio newydd wedi ei sefydlu yn y Cyngor a bod angen atebolrwydd o ran llunioio lle yn y dyfodol. Roedd angen ystyried, ar Ynys Môn hefyd, arddull bensaernïol adeiladau yn y Cotswolds a llawer o drefi eraill yn Lloegr, lle roedd rheolau llym ynglŷn â chynllun adeiladau. Ychwanegodd y Cynghorydd Williams na ddylai'r bygythiad o golli apêl, pe bai'r datblygwr yn apelio yn erbyn unrhyw benderfyniad i wrthod y cais, fod yn fater gerbron y Pwyllgor.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol ynghylch y gwaith a wnaed ar yr afon y tu ôl i'r eiddo, heb ganiatâd, a nododd fod y mater wedi ei gyfeirio at Gyfoeth Naturiol Cymru. Dywedodd nad oedd y bwriad yn cael effaith ar yr afon, nid oedd y gwaith yn rhan o'r cais hwn ac y byddid yn ymdrin ag o y tu allan i'r system gynllunio. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y sylwadau o ran NCT12 mewn perthynas ag ymgynghori a mewnbwn rhanddeiliaid mewn perthynas â llunio a dylunio lleoedd. Nododd mai pwrpas y broses ymgynghori mewn perthynas â cheisiadau cynllunio yw ymgynghori ag eiddo cyfagos ar unrhyw ddatblygiad arfaethedig a rhoi'r cyfle i bobl fynegi barn ar ddatblygiadau o'r fath. Dywedodd mai dyma'r ail gais cynllunio a gyflwynwyd mewn perthynas â'r datblygiad hwn. Roedd yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i bryderon eiddo cyfagos ac roedd yr anecs bellach wedi'i osod yn ôl yn y safle ac ynghlwm wrth y brif annedd. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio eto i'r sylwadau a wnaed na ddylai Swyddogion Cynllunio gyfeirio at gostau posibl pe bai datblygwyr yn apelio yn erbyn cais a wrthodir. Dywedodd fod hysbysu'r Pwyllgor bod risgiau o ran costau mewn perthynas ag apeliadau yn rhan o rôl Swyddogion Cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei fod wedi derbyn e-bost oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru ychydig ddyddiau ar ôl y cyfarfod diwethaf ynglŷn â gwaith a wnaed i'r afon y tu ôl i'r eiddo yn *Lancefield*, heb ganiatâd, a gofynnodd a fyddai hyn yn cael effaith ar benderfyniad y Pwyllgor mewn perthynas â'r cais. Cyfeiriodd at lythyr a dderbyniodd yr adran gynllunio ar 31 Mai, 2023 gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn nodi y gallai'r bwriad gael effaith ar ardaloedd cadwraeth arbennig a bod llygredd wedi'i nodi'n effaith bosibl. Dywedodd y Cynghorydd Jones fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymateb i'r bwriad ond, yn adroddiad y Swyddog, nodir nad yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno pryderon ynglŷn â'r cais ac nad yw'n rheswm dilys dros wrthod y cais. At hyn, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dweud y byddai angen trwydded os oedd yr estyniad 8m o'r afon oedd y tu ôl i'r eiddo ac roedd y Cynghorydd Jones o'r farn y byddai angen trwydded Risg Llifogydd Gweithredol. Dywedodd fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau dilys ar y cais o safbwynt llygredd, lleoliad y cynnig, yr effaith ar yr afon y tu ôl i'r eiddo, effaith ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, rhywogaethau gwarchoddedig ac asesiad o'r tirwedd. Gofynnodd y Cynghorydd Jones a oedd y sylwadau hyn gan Gyfoeth

Naturiol Cymru wedi'u hystyried gan y Swyddogion Cynllunio gan fod y wybodaeth yn aneglur yn yr adroddiad i'r Pwyllgor oherwydd y nodwyd nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyflwyno sylwadau ar berygl llifogydd wrth ymgynghori ar geisiadau 'deiliaid tai' oni bai ei fod yn cael effaith uniongyrchol ar gwrs dŵr. Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones wrthod y cais er mwyn rhoi sylw i'r materion a godwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Nid oedd eilydd i'r cynnig i wrthod am y rheswm hwn.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r sylwadau a wnaed a dywedodd fod y sylwadau ynghylch y gwaith ôl-weithredol ar yr afon y tu ôl i'r eiddo yn fater na fyddai angen caniatâd cynllunio ac na fyddai'r Awdurdod Cynllunio yn ymdrin ag o. Dywedodd fod adroddiadau'r Swyddog ar beryglon llifogydd wedi'u codi gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac fe'u trafodwyd yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor hwn. Cyfeiriodd at y sylwadau bod angen trwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru i wneud gwaith ar yr afon y tu ôl i'r eiddo. Byddai hyn y tu allan i gylch gorchwyl y broses gynllunio. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i ddymchwel y modurdy presennol ar y safle a chodi anecs a fyddai ynghlwm wrth y prif dŷ. Dan bolisi cynllunio TAN15, paragraff 14.7 – nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyflwyno sylwadau ar geisiadau 'deiliaid tai'. Fodd bynnag, pe bai'n gais am annedd newydd ar y safle a'i fod o fewn parth llifogydd C3, yna byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyflwyno sylwadau ar gais o'r fath.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod yn gwrthwynebu'r cais yn y cyfarfod diwethaf oherwydd bod yr eiddo'n edrych drosodd. Dywedodd fod y pellter rhwng yr eiddo cyfagos yn 20.6m ond bod y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol yn awgrymu y dylid bod pellter o 24m rhwng eiddo. Dywedodd y Cynghorydd Roberts, oherwydd teipograffeg y safle, y byddai'n well ganddo weld pellter o 24m rhwng yr eiddo a chynigiodd wrthod y cais oherwydd bod yr eiddo'n edrych drosodd. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i wrthod am y rhesymau a roddwyd.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd yn gweld unrhyw reswm dros wrthod y cais gan nad oedd wedi gweld unrhyw effaith andwyol ar eiddo cyfagos a mwynderau'r ardal gyfagos. Cyfeiriodd at yr afon y tu ôl i'r eiddo nad oedd i'w gweld yn cael effaith ar eiddo eraill nac yn achosi unrhyw broblemau ac nid oedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwneud sylw ar y cais. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert I Jones y cynnig hwn.

Yn dilyn y bleidlais o bump o blaid y cais a phedwar yn ei erbyn:-

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 FPL/2022/264 – Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol yn barc carafanau yn Ty'n Cae, Rhostrehwfa, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol ynglŷn â llygredd sŵn a'r fynedfa i'r safle. Yn ei

gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2023, penderfynwyd ymweld â'r safle yn y cnauld ac, yn sgil hynny, ymwelwyd â'r safle ar 19 Gorffennaf, 2023.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y câi'r tir ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tir amaethyddol ac fel maes carafanau teithiol (safle ardystiedig oedd wedi ei eithrio rhag cynllunio) ar gyfer pum carafán a 13 o leiniau gwerysyla. Y bwriad oedd darparu 18 llain ar gyfer carafanau teithiol (10 llain i'r gogledd o dŷ Tyn Cae ac wyth llain ar dir i'r de) ynghyd â gwaith tirlunio. Yn dilyn ymgynghori â'r Awdurdod Prifffyrdd câi gwelliannau eu gwneud i'r fynyddfa gerbydol bresennol a gâi ei hymestyn i 15m, fel bod digon o le i garafanau fynd i mewn ac allan o'r safle'n ddiogel. Y polisi cynllunio perthnasol ar gyfer datblygiad o'r fath yw polisi TWR5 y Cynllun Datblygu Lleol a nodai y caniateir safleoedd carafanau teithiol os gellid cydymffurfio â'r meini prawf a restrir yn adroddiad y Swyddog. Roedd gofyn i ddatblygiad o'r fath fod o ansawdd uchel, osgoi ardaloedd lle roedd gormod o leiniau caled, bod gallu symud y carafanau o'r safle y tu allan i'r tymor, bod y safle yn agos at y prif rwydwaith prifffyrdd a bod y safle ar gyfer dibenion teithiol yn unig. Ystyrid fod y safle'n cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol oherwydd ei leoliad cynaliadwy ar y B4422 rhwng Llangefni a Rhostrehwfa. Nid oedd bwriad cael unrhyw leiniau caled na nodweddion parhaol ac roedd modd defnyddio'r tir i bori arno pan oedd y safle ar gau. Gosodid amodau mai dim ond rhwng 1 Mawrth a diwedd Hydref mewn unrhyw flwyddyn benodol y câi'r safle ei ddefnyddio fel maes carafanau teithiol a byddai angen cadw cofrestr yn nodi'r rhai oedd yn meddiannu'r carafanau teithiol tymhorol.

Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod pryderon wedi'u codi gan yr Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r mynediad i'r safle a bod y ffordd yn anaddas ar gyfer traffig ychwanegol. Roedd trafodaethau wedi'u cynnal gydag asiant yr ymgeiswyr a'r Awdurdod Prifffyrdd a diwygiwyd y bwriad i ddarparu gofod digonol i gerbydau oedd yn tynnu carafanau teithiol allu gyrru ar y tir a pheidio â rhwystro'r briffordd. Roedd yr ymgeisydd, hefyd, wedi cadarnhau y byddai angen i ymwelwyr oedd yn gadael y safle adael cyn 11.00 a.m. ac na fyddai newydd-ddyfodiaid yn cael caniatâd i ddod i'r safle tan 1.00 p.m. Er cydnabod bod y B4422 yn briffordd brysur, ystyrid y byddai'r briffordd yn gallu ymdopi gyda'r traffig ychwanegol a gynhyrchid gan y datblygiad. Yn dilyn yr ymweliad safle, roedd y Swyddogion Cynllunio wedi trafod gydag asiant yr ymgeisydd ac wedi cadarnhau y câi'r gwrych i'r chwith, wrth adael y safle, ei dorri'n ôl ac y câi hyn ei gynnwys ar gynllun oedd wedi'i ddiweddarau. At hyn, roedd asiant yr ymgeisydd, hefyd, wedi cadarnhau y câi'r fynyddfa i'r cae i'r dde o'r safle ei symud i lawr i wneud lle i fynyddfa newydd ac na fyddid yn defnyddio'r fynyddfa ochr arall. Roedd y safle drws nesaf i ardd ochr yr eiddo a adnabyddid fel Tyn Rhos. Oherwydd y sgrîn bresennol ar hyd y ffin oedd yn gwahanu'r safle a'r ardd gyfagos a'r ffaith fod yr ardd gyfagos ar hyd blaen yr eiddo gyda'r briffordd brysur, nid ystyrid y byddai pum carafán deithiol ychwanegol a ddefnyddiai'r safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid y tir cyfagos. Roedd *Maenllwyd a Llain Garreg* i'r de o safle'r cais ac ar ochr arall y briffordd. Nid oedd yr eiddo union gyferbyn â blaen safle'r cais ac oherwydd y tirlunio arfaethedig a'r ffaith bod y briffordd brysur yn gwahanu safle'r cais a'r eiddo, Nid ystyrid y byddai defnyddio'r safle i leoli wyth llain

tymhorol yn cael effaith andwyol ar yr eiddo. Yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais gyda'r amodau yn adroddiad y Swyddog.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb, yr Aelod Lleol, ganiatáu'r cais oherwydd y newidiadau a gynigwyd ynghylch materion priffyrdd a'r amodau ychwanegol yn yr adroddiad,. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 HHP/2023/59 – Cais llawn i addasu ac ehangu'r annedd a'r modurdy yn Pebbles, Trigfa, Moelfre.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol oherwydd materion traffig a bod y ffyrdd yn gul. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2023, penderfynwyd ymweld â'r safle yn y cnaud ac, yn sgil hynny, ymwelwyd â'r safle ar 19 Gorffennaf, 2023.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Jamie Bradshaw, **o blaid y cais**, fod Swyddogion yr Awdurdod yn cefnogi'r cais cartref bychan hwn ar ôl ystyried yr holl faterion yn fanwl. O'r herwydd, nododd y byddid, wedyn, yn canolbwyntio ar yr hyn oedd yn ymddangos yn faterion allweddol o bryder i gymdogion. Honnid y byddai'r ffenestr gromen gefn yn cael effaith ar breifatrwydd cymdogion y safle oherwydd ei bod yn edrych drosodd arnynt. Mewn gwirionedd, roedd wedi'i wahanu 18.5m oddi wrth y ffin gefn – pellter oedd ymhell y tu hwnt i ofynion polisi. Roedd hyn, ynghyd â'i osodiad a'r ffaith y byddai'n disodli ffenestr gefn bresennol ac y byddai'r ffiniau'n cael eu ffensio dan hawliau datblygu a ganiateir, yn golygu na fyddai'n cael effaith andwyol ar gymdogion o ran edrych drosodd. Honnid hefyd y byddai'r ffenestr gromen yn ormesol. Fodd bynnag, roedd o faint eithaf cymedrol, mewn gwirionedd, ac nid oedd yn uwch na'r crib presennol, gan ymestyn mor bell â'r brif wal gefn bresennol yn unig. O'r herwydd, ni fyddai'n ormesol nac yn hawlio'r lle wrth edrych arno o eiddo cymdogion. Roedd estyniad y llawr gwaelod, hefyd, o faint eithaf cymedrol ac yn isel ac, yn sicr, na fyddai'n cael effaith andwyol ar gymdogion nac ar gymeriad yr ardal. Beth bynnag, nid oedd ond ychydig y tu hwnt i'r hyn y gellid ei adeiladu dan hawliau datblygu a ganiateir, oedd yn gynllun wrth gefn yr oedd yn rhaid ei gadw mewn cof wrth asesu'r rhan hon o'r bwriad.

Roedd y bwriad i ychwanegu to brig i'r modurdy, hefyd, yn gwbl briodol a phrin y tu hwnt i ddatblygiadau a ganiateir ac ni fyddai angen caniatâd i'w ddefnyddio fel ystafell chwaraeon. Felly, roedd yr ychwanegiadau arfaethedig i'r adeilad a'r safle yn amlwg yn gwbl briodol ac, yn sicr, ni ellid eu hystyried yn orddatblygiad. Cyfeiriodd at lefel y gweithgaredd yn yr eiddo; ni fyddai cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely a dim ond cynnydd bychan yn yr arwynebedd llawr pe câi'r bwriad ei adeiladu. O ganlyniad, ni fyddai unrhyw newid sylweddol yn lefel deiliadaeth neu weithgaredd ar y safle ac, yn sicr, ni fyddai'n ddigon i gyfiawnhau gwrthod ar sail dwysáu. Roedd y pwynt hwn, hefyd, yr un mor berthnasol i bryderon am symudiadau cerbydau a'r briffordd, gan na fyddai

unrhyw newid sylweddol. Nodwyd y gwnaed i ffwrdd â'r cynnydd bach a fwriadwyd yn flaenorol yn lled mynedfa'r dreif er mwyn bodloni pryderon ar y pwynt hwnnw. Roedd yn ymddangos bod y sylwadau am effeithiau ar ecoleg wedi codi oherwydd diffyg manylion ar y cynlluniau. Mae'r rhain, bellach, wedi'u diwygio ac yn cadarnhau y câi'r gwrych presennol ar y safle ei gadw a, hefyd, yn rhoi manylion am fesurau gwella. Yn olaf, er nad yw'n fater cynllunio, nodid bod cymdogion wedi gwneud honiadau am y defnydd posib a wneid o'r adeilad yn y dyfodol ac am gymhellion yr ymgeiswyr. Nid yn unig yr oedd y rhain yn gwbl anghywir ac yn ymosodiad di-sail ar gymeriad yr ymgeiswyr, roeddynt, hefyd, yn bwysicach oll, yn gwbl amherthnasol i'r materion oedd gerbron y Pwyllgor. Roedd y bwriad yn gynllun cymharol fychan, oedd prin yn uwch na'r lefel lle byddai'n ddatblygiad a ganiateir ac, felly, nid oedd angen caniatâd cynllunio. Yn amlwg, nid oedd yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynder, preifatrwydd na buddiannau cymdogion, nac i unrhyw ystyriaeth gynllunio arall ac, felly, roedd yn cydymffurfio'n llwyr â'r holl bolisiau cynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais i godi estyniad to fflat ar y llawr gwaelod, estyniad dormer ar y llawr cyntaf a newidiadau i'r garej ar wahân yng nghefn yr eiddo oedd hwn. Y bwriad oedd creu lle byw ychwanegol ar y llawr gwaelod ac ystafell wely ac ystafell ymolchi fwy o fewn gofod y to. Ni châi uchder cyffredinol y to ei godi na'i ymestyn y tu hwnt i brif waliau allanol yr eiddo. Bwriedid gwneud mân newidiadau i ddrychiad blaen yr annedd. Byddai'r rhan brig isel o'r to dros y drws ffrynt yn cael ei newid am fwriad tebyg i'r un presennol a châi to crib newydd ei osod dros y ffenestr grom bresennol. Y bwriad gyda'r modurdy ar wahân presennol oedd ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon yn atodol i'r tŷ annedd. Roedd uchder y to brig arfaethedig yn mesur oddeutu 3.3m, sef 0.9m yn unig yn fwy na'r to fflat presennol. Ystyrid bod newid defnydd y modurdy yn ddatblygiad a ganiateid ac nad oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y bwriad hwn. Nodwyd, hefyd, mai dim ond 0.8m yn fwy na'r hyn a fyddai'n ddatblygiad a ganiateir, fel y nodir yn y Polisi Cyffredinol. Gorchymyn Datblygu a Ganiateir, fyddai uchder y modurdy arfaethedig.

Ychwanegodd fod *Pebbles* yn eiddo preswyl ar wahân yn stad breswyl *Trigfa*. Roedd y safle eisoes yn edrych drosodd rhyw gymaint; roedd y ffin ar hyn o bryd wedi ei amgylchynu gan waliau isel a châi ffens newydd 1.8m o uchder ei chodi ar hyd ffin gyfan *Pebbles*, gyda'r bwriad o liniaru'r mater o ran yr edrych drosodd oedd ar y safle ar hyn o bryd. Ystyrid y dylid bod cyn lleied â phosib o edrych drosodd gan fod y ffenestr gromen newydd yng nghefn yr eiddo yn wynebu gardd gefn yr eiddo cyfagos. Roedd digon o bellter o'r datblygiad arfaethedig i'r eiddo agosaf a chan fod *Moely Gwelltyn* wedi'i osod yn ôl yn y llain tir, Nid ystyrid bod yr eiddo yn edrych drosodd ar yr eiddo hwn. Ystyrid hefyd na fyddai'r eiddo'n cael effaith ar fwynderau preswyl trigolion *Kinsale* ar y ffin ddwyreiniol gan y byddai'r datblygiad yn estyniad unllawr a ffens yn cael ei adeiladu i warchod mwynderau preswyl ar y ddwy ochr. Gan nad oedd yr estyniad cromen yn cynyddu uchder y tŷ presennol, gan y byddai'n ymestyn 1.7m yn unig o'r waliau presennol, ni fyddai'n cael effaith ar olau dydd naturiol presennol *Moely Gwelltyn* oedd wedi'i osod yn ôl mewn perthynas â *Pebbles*.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at effeithiau parcio a thraffig. Nid oedd y bwriad yn cynyddu nifer yr ystafelloedd gwely, ni fyddai'n creu traffig ychwanegol ac nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau. Ni ellid ystyried pryderon parcio presennol ar Stad Trigfa yn y cais hwn gan na fyddai'r bwriad yn cynyddu lefelau traffig ac nid oedd yn rheswm dilys dros wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, mai stad fechan o fyngalos oedd Stad Trigfa. Yn ddiweddar, roedd rhai o'r tai wedi'u gwerthu a'u troi'n lletyau Airbnb a gwyliau. Roedd mwyafrif y trigolion wedi byw ar y stad ers blynnyddoedd lawer ac roedd yn annheg bod datblygiad mor fawr yn cael effaith ar eu bywydau a gofynnodd pryd mae 'mawr yn rhy fawr'? Holodd ynghylch y rheswm am ystafell chwaraeon yng ngardd Pebbles a'r angen am ffenestri cromen mawr a chodi ffens 1.8m a phryd mae datblygiad yn orddatblygiad. Cyfeiriodd at bolisi cynllunio PCYFF2, pwynt 7 – sy'n datgan 'bydd cynigion yn cael eu gwrthod os ydynt yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau preswylwyr lleol, defnydd tir neu nodweddion yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgaredd llygredd ac ati'. Ychwanegodd y Cynghorydd Roberts fod y seilwaith draenio ym Moelfre yn fregus gan mai dim ond pentref bychan oedd o cyn i'r byngalos hyn ar Stad Trigfa gael eu hadeiladu gyda'i gilydd; nawr gyda datblygiadau pellach yn digwydd yn y pentref. Holodd a oedd mwy o garthffosiaeth am gael ei ryddhau i'r môr. Yn ôl polisi cynllunio PCYFF3, dylai datblygiadau ychwanegu at gymeriad ac edrychiad y safle neu'r ardal o ran ei osodiad a'u gwella a holodd a fyddai'r bwriad hwn yn gwella'r ardal. Cyfeiriodd at y materion parcio ar y stad a dywedodd ei bod yn derbyn cwynion diddiwedd oherwydd parcio ar y palmentydd a mamau gyda phramiau yn gorfod cerdded ar ganol y ffordd gan nad ydynt yn gallu defnyddio'r palmentydd. Dywedodd y Cynghorydd Roberts y byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn cynyddu'r problemau parcio a thrafnidiaeth a gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais gan y byddai'n gosod cysail ar gyfer datblygiad mor fawr mewn stad fechan.

Ategodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, y sylwadau a wnaed gan ei gyd-Aelod Lleol a chyfeiriodd at bolisi cynllunio PCYFF3 y dywedodd oedd yn nodi'n glir bod angen parchu cyd-destun y safle a'i lle yn y dirwedd leol. Dywedodd fod y siaradwr cyhoeddus wedi dweud na fyddai'r ffenestri cromen yn ormesol ac yn hawlio'r lle ond nid oedd gan yr un o'r byngalos ar stad Trigfa ffenestri cromen o un talcen i'r llall ac y byddai'n arwain at do brig. Roedd o'r farn y byddai'n ormesol ac yn hawlio'r lle, yn enwedig i'r eiddo cyfagos *Kinsale* a'r eiddo eraill o ran colli golau dydd. Ychwanegodd y byddai codi ffens 1.8m yn hawlio'r lle gan nad oedd yr eiddo cyfagos wedi arfer â ffens mor uchel ac y byddai'n cael effaith ar eu mwynderau gan fod gerddi cefn yr eiddo yn gul. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at y materion parcio a phriffyrdd yng nghyffiniau Stad Trigfa wrth i'r boblogaeth dreblu dros y tymor gwyliau.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i bryderon yr Aelodau Lleol gan ddweud mewn ymateb i'r sylwadau 'pa bryd y mae datblygiad yn rhy fawr', na fyddai cynnydd yn ystafelloedd gwely'r eiddo a bod yr estyniad cefn yn unllawr. At hyn, pe bai'r estyniad cefn 1m yn fyrrach o ran hyd, gellid ei ganiatáu dan ddatblygiadau a ganiateir. Dywedodd nad oedd angen caniatâd cynllunio i

addasu'r modurdy yn ystafell chwaraeon gan y câi, hefyd, ei ganiatáu dan ddatblygiadau a ganiateir. Cyfeiriwyd at uchder y ffens sydd i'w chodi rhwng yr eiddo cyfagos a gallai'r ymgeisydd fod wedi codi ffens 2m dan ddatblygiad a ganiateir. Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio o'r farn y byddai'n fuddiol i ffens gael ei chodi oherwydd bod gan yr eiddo ar y stad waliau gardd isel ac y byddai codi ffens yn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos. Rhoddodd sylw eto i'r sylwadau ynghylch parcio a materion trafnidiaeth gan ddweud nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad gan na fyddai cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely yn yr eiddo ac na fyddai'n ychwanegu at y broblem oedd eisoes yn bodoli ar y stad. Cyfeiriodd at y sylwadau ynglŷn â gosod cynsail i ganiatáu datblygiad o'r fath - câi pob cais ei ystyried yn ôl ei haeddiant, ac ni fyddai unrhyw gynnydd yn uchder y to. Roedd yr estyniad cefn yn unllawr ac ni châi ei ystyried yn ormesol.

Gofynnodd y Cynghorydd Robin Williams a fyddai cais am estyniad i ffenestri cromen yn unig yn ddatblygiad a ganiateir? Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio gan ddweud bod angen caniatâd cynllunio oherwydd bod estyniad y ffenestri cromen yn ymestyn ar hyd yr eiddo ac i fyny at grib y to.

Gofynnodd y Cynghorydd Robert LI Jones a oedd eiddo cyfagos wedi gwrthwynebu'r cais? Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn a chan yr eiddo cyfagos, *Moel y Gwelltyn*, ond bod yr eiddo hwn wedi ei osod yn ôl o fewn ei lain tir ac na ystyrid y byddai materion o ran edrych drosodd yn cael unrhyw effaith ar fwynderau *Moel y Gwelltyn*.

Cynigiodd y Cynghorydd Robert LI Jones ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Nid ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

Nid ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

13 MATERION ERAILL

Nid ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**