

Dogfen ir Cyhoedd



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 26 GORFFENNAF 2023 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 26 JULY, 2023 at 1.00 p.m.
CYFARFOD HYBRID - SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY VIA ZOOM
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes 01248 752518 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (***Is-Gadeirydd***)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor (***Cadeirydd***)
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddus yr Awdurdod

R h a g l e n

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (*Is-Gadeirydd*)
Trefor LI Hughes MBE
John I Jones
Robert LI Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor (*Cadeirydd*)
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

MYNEGAI – mae'r linc i'r Rhestr Gyhoeddus i'w weld o dan pob cais unigol

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2023.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 19 Gorffennaf, 2023.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddus yr Awdurdod

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_ (Tudalennau 15 - 32)

7.1 – HHP/2023/51 – Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech
[HHP/2023/51](#)

7.2 – FPL/2022/264 – Ty'n Cae, Rhostrewhwfa
[FPL/2022/264](#)

7.3 - HHP/2023/59 – Pebbles, Trigfa, Moelfre
[HHP/2023/59](#)

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y Cyfarfod hybrida gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf 2023

- YN BRESENNOL:** Y Cyngorydd Ken Taylor (Cadeirydd)
Y Cyngorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)
- Y Cyngorwyr Geraint ap Ifan Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T LI Hughes MBE, John Ifan Jones, R LI Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams
- Y Cyngorydd 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 Cyngorwyr Jackie Lewis ac Alwen P Watkin
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol : Y Cyngorwyr Margaret M Roberts (cais 12.5);
Ieuan Williams (cais 7.1)
- Y Cyngorwyr Derek Owen, Llio A Owen, Dafydd R Thomas

Roedd y Cyngorydd Robert LI 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 Cyngorydd Geraint Bebb a gynigiodd y dylid caniatáu argymhelliad a bod y Cyngorydd 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'N 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 strydlyn 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 anedd, 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 bwrrpas 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 lleoli 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 lleoli 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 lleoli 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 lleoli 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 lleoli 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 Prifffyrdd 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 bolisiâu perthnasol yn y Cynllun, ynghyd â pholisiâu 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 bolisiâu 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 lliniaru 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 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'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 argymhell ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi'i roi yn 1992 ar gyfer adeiladu annedd ar y safle. Yn 2012, caniatwyd tystysgrif cyfreithlondeb i sicrhau'r caniatâd gan fod gwaith sylweddol wedi cychwyn yn barod ar yr eiddo. Yn dilyn hynny, caniatwyd 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 A GYFLWYNWYD 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 ganiatwyd 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 llwybrau 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 gnyddol 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 aildefnyddio 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 Prifffyrdd 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 LI 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 LI 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 LI Hughes MBE.

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

13 MATERION ERAILL

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

Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR

CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Gorffennaf, 2023

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, R LI Jones, Jackie Lewis a Robin Williams.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLIJ) Arweinydd Tîm Cynllunio (CR) (cais 1), Swyddog Cynllunio (HW) (cais 2).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Dafydd Roberts, Alwen Watkin a Liz Wood. Y Cynghorydd Euryrn Morris (Aelod Lleol) (cais 2).
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorydd Ieuan Williams (cais 2)

1. FPL/2022/264 – CAIS LLAWN I NEWID DEFNYDD TIR AMAETHYDDOL YN FAES CARAFANAU TEITHIOL YN NHY’N RHOS, RHOSTREHWFA

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio a'r Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio. Edrychwyd ar safle'r cais o'r fynedfa bresennol ac o du mewn i'r safle. Mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'r cyffiniau.

2. HHP/2023/59 – CAIS LLAWN AR GYFER ADDASU AC EHANGU'R BRIF ANNEDD A'R GAREJ YN PEBBLES, TRIGFA, MOELFRE

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio a'r Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio. Edrychwyd ar safle'r cais o'r fynedfa bresennol ac o du mewn i'r safle. Mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'r cyffiniau.

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2023

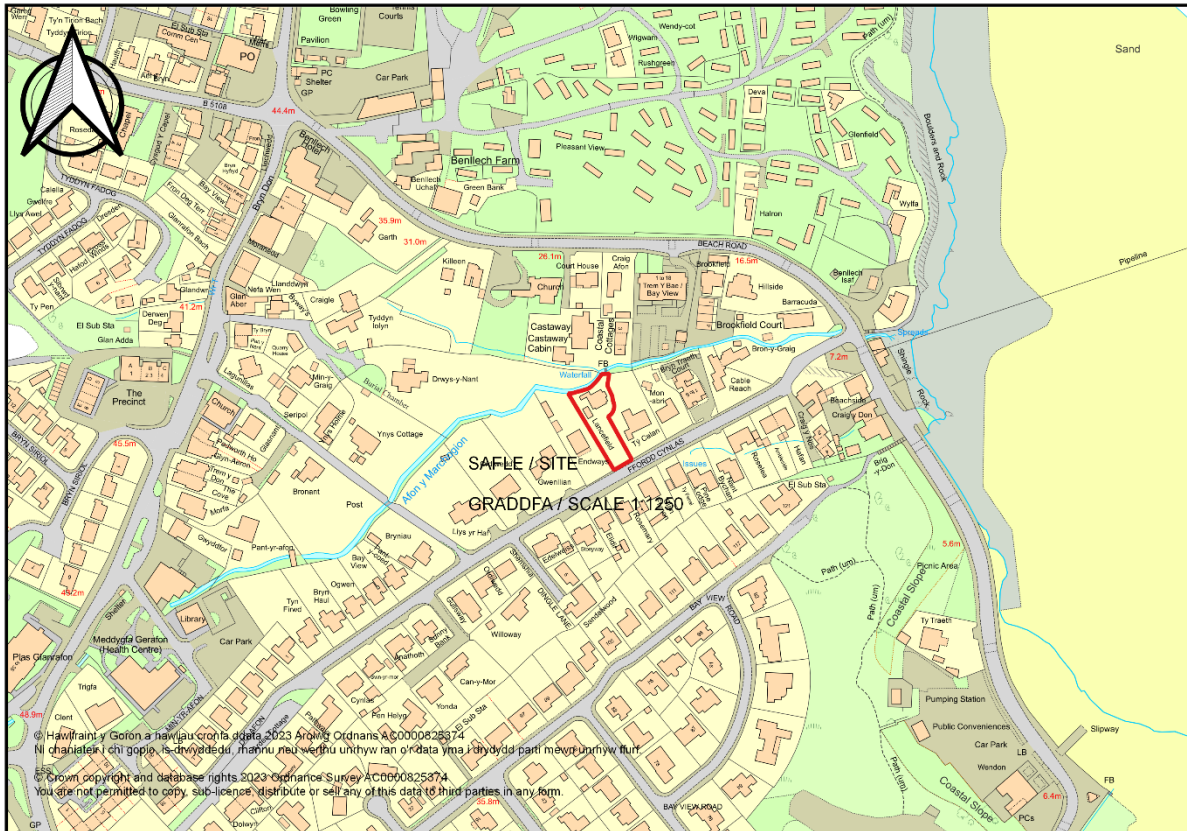
7.1

Rhif y Cais: HHP/2023/51

Ymgeisydd: Mr. Steven Lomas

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn

Lleoliad: Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tyn Y Gongl



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams, ar sail gorddatblygu'r safle ac effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 17 Mai ac mae aelodau wedi cael cyfle i weld y safle a'i lleoliad.

Yn ei gyfarfod ar 5 Gorffennaf 2023 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn croes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

1. Pryderon ynglŷn â lleoliad y cynnig oddi mewn i'r Parth Llifogydd
2. Mae'r cynnig yn gorddatblygu'r safle a bydd yn edrych allan o le ar stryd breswyl.
3. Effaith y cynnig ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos oherwydd goredrych.

Mewn amgylchiadau o'r fath, mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r Swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y Swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a yw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad felly'n ystyried y rhesymau dros wrthod (sydd wedi'u nodi yn 1-3 uchod) yn eu twrn:

1. Pryderon ynglŷn a llifogydd oherwydd bod y cynnig wedi'i leoli y tu mewn i'r Parth Llifogydd:

Mae safle'r cais y tu mewn i Barth Llifogydd C2 yn ôl y Mapiau Cyngor ar Ddatblygu (DAM) yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd a'i fod ym Mharth Llifogydd 3 (Afonydd). Fodd bynnag, mae'r cais a gyflwynwyd yn 'Gais gan Ddeiliad Tŷ am Ganiatâd Cynllunio am waith neu estyniad'. Yn unol â Phynciau Ymgynghorol CNC (Medi 2018), mae CNC yn darparu cyngor ar gynigion 'sydd wedi'u lleoli ym Mharth C yn ôl y mapiau cyngor ar ddatblygu yn TAN 15 a/neu ym mharth 2 neu 3 yn ôl Mapiau Pwrth Llifogydd CNC, ac eithrio ceisiadau gan ddeiliaid tai'. Felly nid yw CNC yn cyflwyno sylwadau ar beryglon llifogydd yn ymwneud â cheisiadau gan ddeiliaid tai. Gan fod annedd a garej ar y safle'n barod a chan mai cais am estyniad i'r annedd presennol yw hwn drwy ddymchwel y garej presennol a chodi anecs yn ei le, nid oes risg ychwanegol. Hefyd, mae'r safle wedi'i leoli ar allt serth o'r gorllewin i'r dwyrain i lawr at y môr. Gan nad oes gen CNC, sy'n arbenigo yn y maes hwn, unrhyw bryderon, nid yw hwn yn rheswm dilys dros wrthod.

2. Mae'r cynnig yn gorddatblygu'r safle a bydd yn edrych allan o le ar stryd breswyl:

Mae'r cynnig ar gyfer adeilad modern ond ystyrir ei fod cyd-fynd â'r hyn sydd o'i amgylch. Nid oes unrhyw arddull penodol yn yr ardal gyfagos a cheir cymysgedd o fyngalos unllawr a byngalos dormer gerllaw o wahanol oed, maint a dyluniad. Ystyrir bod yr anecs yn gweddu â chymeriad yr eiddo presennol a'r ardal gyfagos a'i fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Bydd yn cael ei ddefnyddio'n ategol i'r prif annedd ac ystyrir ei fod yn gweddu â'r datblygiadau yn yr ardal gyfagos. Mae lleoliad gwreiddiol yr anecs arfaethedig wedi newid o gymharu â'r cais cynllunio blaenorol a dynnwyd yn ôl. Mae'r anecs wedi'i leoli ymhellach yn ôl yng nghwrtil yr eiddo fel ei fod yn sownd yn y brif annedd. Diwygiwyd y dyluniad hefyd er budd amwynderau preswyl. Bydd gan yr anecs do llechi ar oledf a defnyddir deunyddiau modern o ansawdd uchel a fydd yn gweddu'r eiddo presennol a'r ardal gyfagos. Mae graddfa a maint yr anecs yn parhau cymeriad yr amgylchedd adeiledig cyfagos a'r dirwedd heb gael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl gerllaw. Dyma anecs cymharol fach sy'n ategol i'r prif adeilad ar bot mawr o dir. Nid yw'r swyddogion o'r farn ei fod yn gorddatblygu'r safle ac felly nid yw hyn yn rheswm dilys dros wrthod.

3. Effaith y cynnig ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos oherwydd goredrych:

Mae effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos wedi cael ei ystyried yn ofalus. Mae eiddo yn yr ardal hon yn goredrych ei gilydd i ryw raddau oherwydd eu gogwydd a ffurf datblygu adeiledig. Mae'n bwysig nodi fod Endways wedi ei leoli ar dir uwch na Lancefield ac mae ffenestri ochr Endways yn edrych dros Lancefield ar hyn o bryd. Mae'r ffenestr ar y llawr cyntaf wedi'i lleoli cyn belled â phosib oddi wrth eiddo Endways ar y drychiadau arfaethedig. Ystyriwyd a fyddai'r ffenestri'n goredrych ffenestri ochr Endways. Efallai nad yw'r ffenestr flaen ar lawr cyntaf yr anecs yn cydymffurfio â phellteroedd yn y CCA; fodd

bynag, mae gogwydd y ffenestri wedi cael ei ystyried ac, oherwydd bod ffenestri ochr Endways ar ongl ac nid ydynt wedi eu lleoli union o flaen yr anecs, bernir na fydd goredrych uniongyrchol i ffenestri ochr Endways.

Mae Amod (06) yn sicrhau y bydd gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio ar y drychiad De Orllewin (sy'n wynebu Endways) er mwyn osgoi unrhyw oredrych. Dengys y lluniad Strydwedd arfaethedig fod y ffens yn lliniaru unrhyw oredrych o ffenestri'r anecs yn effeithiol. Ystyriwyd p'un a fyddai codi ffens 2.2m o uchder yn y lleoliad hwn yn effeithio ar Tŷ Calan. Byddai gan yr ymgeisydd hawl i godi ffens 2m o uchder o dan hawliau datblygu a ganiateir; felly ni ystyrir y byddai'n cael effaith negyddol ar y cymydog gan nad yw hynny ond 200mm yn uwch na'r hyn a ganiateir o dan hawliau datblygu a ganiateir. Mae'r goredrych sy'n bodoli'n barod o Lancefield tuag at Tŷ Calan wedi cael ei ystyried, yn ogystal â'r mesurau lliniaru ychwanegol, megis y ffens, i sicrhau nad oes unrhyw oredrych ychwanegol o'r anecs. Ystyrir y bydd y ffens arfaethedig yn lliniaru goredrych o ffenestri arfaethedig yr anecs tuag at Tŷ Calan. Ar hyn o bryd mae Lancefield yn goredrych Tŷ Calan oherwydd y gwahaniaeth yn lefel y tir a rhaid ystyried hyn fel rhan o'r broses o wneud penderfyniad. Ni ystyrir y byddai'r anecs yn achosi mwy o oredrych o gymharu â'r brif annedd a bydd y ffens yn sicrhau na fydd yr anecs yn achosi mwy o oredrych na'r hyn sy'n bodoli'n barod. Mae'r anecs arfaethedig ryw 20.6m oddi wrth ffenestr ystafell wely Ty Calan, sy'n ffenestr wyneb-wedd eilaidd yn ôl y CCA: Nodyn Canllaw 8 – Pa mor agos at ei gilydd yw datblygiadau. Er nad yw'r pellter hwn, sef 20.6m, yn cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol isaf yn y CCA rhwng ffenestri cyfagos, wyneb-wedd eilaidd i brif wyneb-wedd, mae'r pellteroedd hyn ar gyfer ffenestri sy'n wyneb eil gilydd yn uniongyrchol (h.y. i'r blaen ac i'r cefn), ac nid ar gyfer tai sydd y drws nesaf i'w gilydd.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r CDLIC a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad. Mae'r ardal gyfagos yn cynnwys anheddau o arddulliau a meintiau amrywiol ac ystyrir fod y bwriad yn israddol i'r brif annedd a bydd yn gweddu â ffurf gyffredinol datblygiad yn yr ardal gyfagos. Bydd yr anecs arfaethedig o ansawdd uchel a ni fydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- D918.06 Parch D - Cynllun Safle Arfaethedig
- D918.07 - Cynlluniau Llwr Arfaethedig, Gwedduniau a Thriciadau
- D918.08 Rev A - Golygfeydd 3D Arfaethedig
- D918.09 Rev C - Adran Strydwedd Arfaethedig
- D918.10 – Gwedduniau Presennol ac Arfaethedig i'r Ffin Ddwyreiniol
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Ebrill 2023

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd

(03) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

(04) Manylion llawn cynllun goleuo a fydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw olau a ollyngir ar safle'r cais a'r tir o amgylch; dylai manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau neu osodiadau eraill o'r fath ar gyfer y datblygiad gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau. Bydd y Cynllun Goleuo yn cael ei ddylunio i wneud y mwyaf o effeithlonrwydd ynni ac atal llygredd golau. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Goleuo a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna'n cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos

(05) 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 a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2023/51.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(06) Cyn i neb symud i mewn i'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffenestr ar y drychiad de orllewin bwriedig fel y'i labelir ar luniad D918.07 – Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddlluniau a Thraction, fod yn An-agor a gyda gwydr aneglur (lefel 5). Iefel ebargofiant) ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(08) Rhaid cwblhau'r ffens fel y dangosir ar ffin y Gogledd Ddwyrain fel y dangosir ar luniad rhif: D918.10 – Gweddlluniau Presennol ac Arfaethedig Ffin y Dwyrain cyn defnyddio'r anecs.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: **PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, AMG 5**

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/264

Ymgeisydd: Ms Linda Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fewn i parc carafannau yn

Lleoliad: Ty'n Cae, Rhostrehwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 15 Gorffennaf, 2023 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle wedi cymeryd lle ar y 19 Gorffennaf a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn wynebu'r B4422. Mae'r tir wedi'i leoli i'r gogledd a'r de o ddau eiddo preswyl sydd ym meddiant yr ymgeisydd, sef Tyn Cae a Tyn Cae Cottage. Ar hyn o bryd mae rhan o'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol ac fel parc carafannau (safle trwyddedig).

Roedd y cais gwreiddiol ar gyfer newid defnydd y tir i greu safle carafanau a gosod 3 pod glampio yno. Fodd bynnag, mae'r cynllun wedi'i ddiwygio ac mae bellach yn cynnwys newid defnydd y tir i greu safle ar gyfer carafanau teithiol yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw;

- i. Cydymffurfiaeth â'r polisïau
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Effaith ar eiddo/yr ardal gerllaw

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw i mewn - gorddatblygu'r safle a chynnydd mewn traffig
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Pryderonn am y fynedfa a nad yw'r ffordd yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Codwyd pryderon ynglŷn â'r fynedfa ond ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig maent wedi cadarnhau bod y cynllun diwygiedig yn dderbyniol yn amodol ar amodau.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Gwrthwynebu oherwydd bod carthffos gyfun yn croesi'r safle. Anfonwyd y pryderon hyn at yr asiant a chyflwynwyd cynllun diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddid nid oedd Dŵr Cymru wedi ymateb i'r cynllun diwygiedig.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Tourism Partnership North Wales	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythrau personol at ddeiliad eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/11/2022. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Fodd bynnag, ar ôl tafod gyda'r ymgeisydd a diwygio'r cynllun, roedd dyletswydd i ail-hysbysebu'r cymdogion a'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/07/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 2 llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- i. Codwyd pryderon bod y safle wedi cael ei ddefnyddio gan garafanau a phebyll. Hefyd mae pebyll cloch a phodiau wedi'u lleoli ar y safle / eu hysbysebu ar y cyfryngau cymdeithasol.
- ii. Honiadau bod unigolyn wedi cael byw mewn carafán am fwy na 12 mis.
- iii. Nid yw'r fynedfa i'r safle'n addas ar gyfer defnydd masnachol.
- iv. Hanes gwael o ran tirweddu.
- v. Nid yw'r deunydd marchnata ar y cyfryngau cymdeithasol a'r rhyngwrwyd yn cyfeirio at y Gymraeg o gwbl. Sut fydd yr ymgeisydd yn mynd i'r afael â hyn yn y cais cynllunio?
- vi. Pryder ynglŷn â'r math o gleientiaid sy'n defnyddio'r safle oherwydd y cynnydd mewn sŵn a sbwriel ar yr B4422.
- vii. Collit tir amaethyddol.

Mae materion eraill wedi cael eu codi ynglŷn â chynnal a chadw/tirweddu i sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio gan wersyllwyr cyfrifol a'r adolygiadau sydd wedi cael eu gadael gan gwsmeriaid, fodd bynnag nid yw'r rhain yn ystyriaethau cynllunio perthnasol ac mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirweddu.

Dyma fy ymateb i'r sylwadau hyn;

- i. Fel y nodwyd uchod mae gan y safle Dystysgrif Eithrio ac felly gellir ei ddefnyddio fel safle ar gyfer carfanau teithiol a phebyll. Pe byddai unrhyw achos o dorri'r rheolau cynllunio ar y safle byddai'r Adran Gorfodi yn ymchwilio i hynny.
- ii. Dyma gais ar gyfer safle carafanau tymhorol – bydd yr Adran Gorfodi'n ymchwilio i unrhyw achos o dorri'r caniatâd hwn.
- iii. Caiff materion yn ymwneud â Diogelwch y Briffordd eu trafod yng nghorff yr adroddiad isod.
- iv. Caiff gwaith tirweddu eu cynnig fel rhan o'r cynllun. Mae gwrych yn darparu sgrin ar ran o'r safle.
- v. Mae'r hyn sy'n cael ei gyhoeddi ar y cyfryngau cymdeithasol y tu hwnt i reolaeth yr awdurdod cynllunio lleol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y deunyddiau marchnata a gwybodaeth i ymwelwyr yn amlygu hanes a diwylliant yr ardal.
- vi. Pe byddai'r datblygiad yn achosi niwsans a sŵn bydd y materion yn cael
- vii. Nid yw y datblygiad yn cynnwys manau called a bydd y safle yn gallu cael ei ddefnyddio ar gyfer amaethyddiaeth tua allan l tymor gwyliau

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C235 - Newid defnydd yr adeiladau allanol i fod yn uned gwyliau ynghyd a chreu mynedfa newydd yn / Change of use of outbuildings into a holiday flat together with the formation of a new access at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 24/06/04

36C235A - Codi sied ar dir ger / Erection of a shed on land at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 03/04/06

36C235B - Newid defnydd tir er mwyn creu man parcio cerbydau nwyddau trwm yn / Change of use of land for the parking of heavy goods vehicles at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Gwrthod / Refused 12/01/07

36C235C - Newid defnydd yr uned gwyliau i annedd preswyl ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn / Change of use of holiday let into a residential dwelling together with an extension to curtilage at Tyn Ce, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 17/07/09

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol a safle carafanau teithiol (safle trwyddedig wedi'i eithrio rhag caniatâd cynllunio). Dyma gynnis i ddarparu 18 llain ar gyfer carafanau teithiol (10 i'r gogledd o Tyn Cae a 8 llain ar dir i'r de) ynghyd â gwaith tirweddu. Yn dilyn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd bydd gwelliannau'n cael eu gwneud i'r fynedfa i gerbydau.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw;

- i. Cydymffurfiaeth â pholisïau
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Effaith ar eiddo / yr ardal gyfagos

i. Cyd-destun polisi – mae Polisi PCYFF1: Ffiniau Datblygu yn nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnis yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored.

Mae Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol i safleoedd carafannau teithiol ac mae'n nodi'r canlynol:-

Caniateir cynigion am safleoedd carafanau teithiol, gweryslla neu lety wersylla amgen dros dro, estyniadau i safleoedd presennol neu leiniau ychwanegol os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. *Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;*
2. *Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;*
3. *Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;*
4. *Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.*
5. *Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.*
6. *Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.*

7. *Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.*

Mae Polisi PCYFF 4 o'r CDLIC yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac ystyried tirweddu mewn ffordd sy'n addas i natur, graddfa a lleoliad yr annedd. Mae'r ardal mewn lleoliad lled wledig gan ei fod wedi'i leoli rhwng Rhostrehwfa a Llangefni ac oherwydd bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio fel safle trwyddedig. Mae blaen y safle wedi'i sgrinio'n rhannol â gwrychoedd ac mae rhagor o fesurau tirweddu'n cael eu cynnig. Ni fydd unrhyw goed neu wrychoedd yn cael eu colli fel rhan o'r datblygiad a bydd y cynllun tirweddu'n sicrhau enillion net bioamrywiaeth, sy'n bodloni gofynion polisi AMG 5 a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru).

Nodir bod rhai datblygiadau'n ddarostyngedig i Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg. Mae'r meini prawf ar gyfer cyflwyno Datganiad / Adroddiad wedi'u hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLIC ynghyd â Diagram 5 'Cynnal Cymunedau Arbennig a Chynaliadwy' yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r meini prawf hyn, fodd bynnag, rhaid iddo ddangos sut y mae wedi ystyried y Gymraeg fel rhan o'r cynnig. Cyflwynwyd datganiad o'r fath fel rhan o'r cais a bernir ei fod yn dderbyniol.

Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLIC yn mynnu bod datblygiadau'n gynaliadwy ar lefel leol a'u bod yn gyson â pharagraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11, Chwefror 2021). Prif bwyslais y polisiau hyn yw lleihau dibyniaeth ar drafnidiaeth breifat drwy sicrhau bod datblygiadau newydd yn cael eu lleoli mewn mannau y gellir eu cyrraedd trwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 0.6 milltir oddi wrth ganol setliad Rhostrehwfa a 1.1 milltir o ganol tref Llangefni. Mae'r safle wedi'i leoli ar rwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus ac mae palmentydd yn cysylltu safle'r cais a'r ddau setliad agosaf.

Mae'r tir dan sylw'n dir o 'ansawdd dda' Gradd 2. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylid rhoi pwys ar amddiffyn tir o'r fath rhag ei ddatblygu, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad.

Fel y nodir uchod mae rhan o'r safle'n cael ei ddefnyddio fel Safle Trwyddedig a chaniateir hyd at 5 o garafanau teithiol a 10 pabell ar y tir. Wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais presennol mae'r asiant wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd wedi cael trwydded gan sefydliad o'r enw *Freedom Camping Club* a bod ganddo ganiatâd i leoli 5 o garafanau teithiol a hyd at 13 pabell ar y safle. Nid oes unrhyw lawr caled neu nodweddion parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais ac felly gellir defnyddio'r tir fel tir pori y tu allan i'r tymor gwyliau.

ii. Diogelwch y Briffordd - Mae pryderon wedi cael eu codi gan Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r fynedfa i'r safle ac maent wedi nodi nad ydi'r ffordd yn addas ar gyfer traffig ychwanegol. Wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais cafwyd trafodaeth rhwng yr asiant a chydweithwyr yn yr Adan Briffyrdd ac mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio er mwyn gwneud lle i gerbydau yrru ar y tir a pharcio wrth y carafanau teithiol fel nad ydynt yn rhwystro'r briffordd. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd ymwelwyr yn gadael y safle cyn 11am ac na fydd pobl yn cael cyrraedd y safle cyn 1pm. Er y cydnabyddir bod y B4422 yn briffordd brysur mae'n annhebygol na fydd y briffordd yn gallu ymdopi â'r traffig ychwanegol fydd yn cael ei gynhyrchu gan y datblygiad.

iii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw- Mae'r safle yn ymyl gardd ochr eiddo o'r enw Tyn Rhos. Oherwydd y sgrinio presennol ar hyd y ffin rhwng y safle a'r ardd ac oherwydd bod yr ardd o flaen yr eiddo ac yn wynebu'r ffordd brysur bernir na fydd caniatáu lleoli 5 carafán deithiol ychwanegol ar y safle yn cael effaith andwyol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau eisoes gan ddeiliaid y tir cyfagos.

Mae Maenllwyd a Llain Garreg wedi'u lleoli i'r de o safle'r cais ac ar yr ochr arall i'r Briffordd. Nid yw'r eiddo hyn wedi'u lleoli union gyferbyn â blaen y safle ac oherwydd y gwaith tirweddu arfaethedig a'r ffaith bod priffordd brysur rhwng yr eiddo a safle'r cais bernir nad fydd darparu 8 llain dymhorol ar y safle'n cael effaith andwyol ar yr eiddo.

Casgliad

Ni fydd newid defnydd y tir i greu safle ar gyfer 18 o garafanau teithiol yn cael effaith andwyol ar edrychiad yr ardal, mwynderau'r eiddo gerllaw nac ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol ac felly rwyf yn argymhell cymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun rhif TCR/23/01 - Mynedfa presennol
Cynllun rhif 2963:21:2 - Cynllun safle presennol
Cynllun rhif TCR/23/02 Rev B - Mynedfa arfaethedig
Datganiad Cefnogaeth Cynllunio - Berllan Properties Ltd, Hydref 2022
Arfarniad Gweledol a Strategaeth Tirwedd - Land Studio, Mai 2022
Cynllun rhi 265_TNC_0200_A - Cynllun safle a thirlunio arfaethedig
Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - Cambrian Ecology 16 Awst 2022
Cynllun rhif SCP/220782/ATR01- "Swept path analysis"

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaniateir lleoli mwy na 18 carafán deithiol ar y llain o dir sydd wedi'i amlinellu mewn coch ar y cynllun sydd ynghlwm (dyluniad rhif 265_TNC_0200 A) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn a byddant yn cael eu meddiannu at ddibenion gwyliau yn unig. Rhaid cadw cofrestr o'r bobl sy'n meddiannu'r carafanau teithiol tymhorol a rhaid iddo fod ar gael i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Rhoddir caniatâd ar y sail y bydd yr unedau'n cael eu defnyddio at dibenion gwyliau yn unig.

(04) Dylid gweithredu'r cynllun tirweddu cymeradwy yn y cynllun sydd ynghlwm (dyluniad rhif 265_TNC_0200 A) dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r caniatâd a roddir yma. Yn ystod cyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu, os bydd unrhyw goed neu lwyni heb ffynnu neu os cânt eu difrodi neu heintio'n ddifrifol, neu os byddant yn marw neu'n cael eu codi am ba bynnag reswm rhaid plannu coed neu lwyni newydd yn eu lle yn ystod y tymor plannu dilynol a rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol gadarnhau rhywogaeth, maint ac aeddfedrwydd y coed neu lwyni hynny.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol a phreswyl.

(05) Rhaid symud unrhyw garafanau teithiol heb eu meddiannu oddi ar y safle.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(06) Rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (dyluniad rhif TCR/23/02 Rev B), gyda'r giatau'n agor tuag at i mewn, cyn defnyddio'r caniatâd a roddir yma ac wedi hynny rhaid ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystrau parhaol a'i defnyddio dim ond at ddibenion mynediad.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(08) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad (1) cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma (2) cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(09) Dylid gweithredu'r datblygiad a roddir yma yn unol â Pharagraff 3.10 o'r Datganiad Cefnogi Cynllunio gan Berllan Properties.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

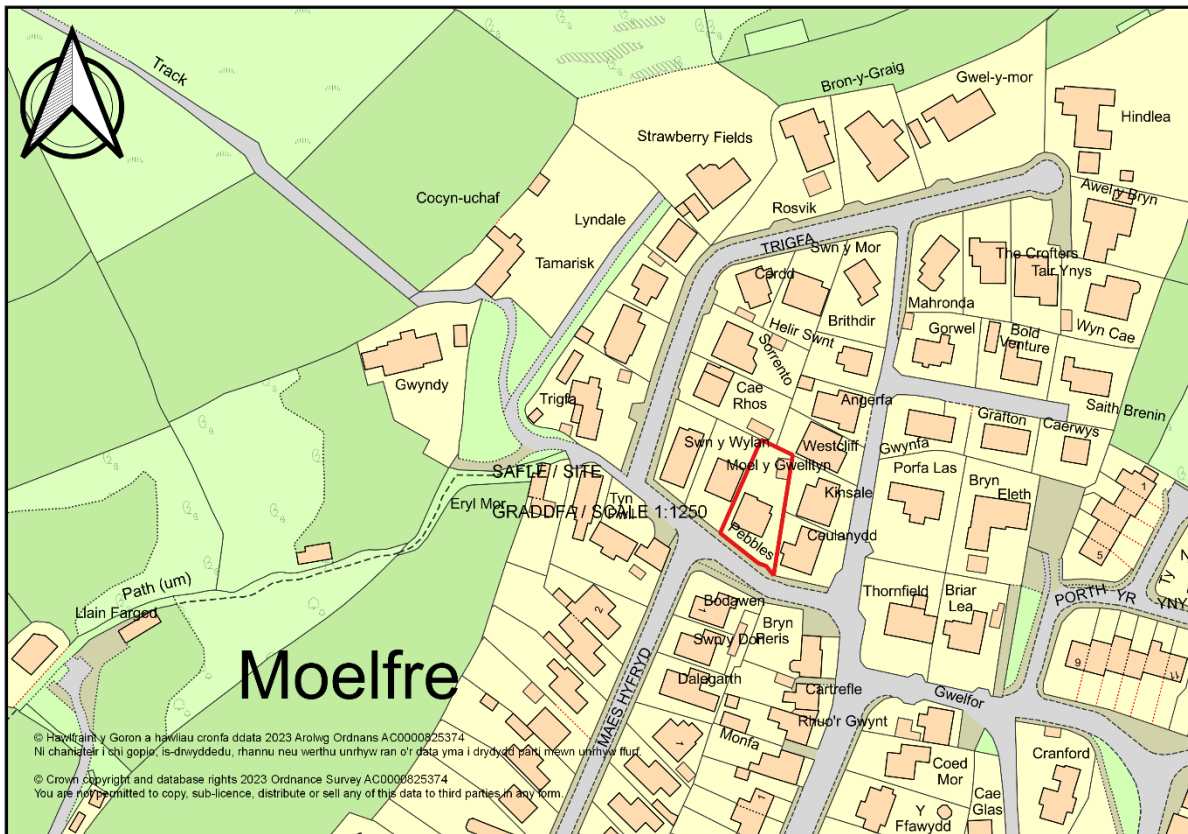
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2023/59

Ymgeisydd: Mr. & Mrs. Ian Brierley

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yr annedd a'r modurdy yn

Lleoliad: Pebbles, Trigfa, Moelfre



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Margaret Murley Roberts, ar sail gor ddatblygu'r safle a trafferthion traffig.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5ed Gorffennaf 2023, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ffisegol ar 19 Gorffennaf 2023 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ar gyfer adeiladu estyniad to fflat ar y llawr gwaelod, estyniad dormer ar y llawr cyntaf ac addasu'r garej sy'n sefyll ar ei phen ei hun yng nghefn eiddo Pebbles, Trigfa, Moelfre. Bwriad y cynnig hwn yw creu ardal fyw ychwanegol ar y llawr gwaelod a llofft a mwynderau mwy o faint yn y gofod to.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a yw'r cynnig yn gorddatblygu'r safle ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapiau Lle
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio
Polisi AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gofynnodd y Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol i welliannau bioamrywiaeth gael eu dangos ar y cynllun. Paratodd yr asiant gynlluniau diwygiedig yn dangos y gwelliannau bioamrywiaeth y gofynnwyd amdanynt. Ail ymgynghorwyd â'r Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol ac roedd yn fodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig a ddarparwyd gan yr asiant.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mynegodd y Swyddog Priffyrdd bryderon ynghylch gwelededd. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig gan yr asiant i ddileu'r pryderon yn ogystal â hepgor y newidiadau arfaethedig i'r fynedfa. Ail ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac roeddent yn fodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig a ddarparwyd gan yr asiant.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Gofynnwyd i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar sail gor ddatblygu a trafferthion traffig
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Nid yw gwasanaethau'n ddigonol ar gyfer adeilad o'r maint hwn. Byddai uchder y to'n amharu ar y golau dydd y mae'r tŷ drws nesaf yn ei dderbyn.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyhoedduswydd:

Hysbysebwyd y bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/06/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 2 sylw yn gwrthwynebu'r cais wedi cael eu derbyn ar y we, ynghyd â thua 13 o lythyrau'n gwrthwynebu'r cais. Ceir crynodeb o'r prif sylwadau isod:

- Pryderon am Fynediad a Pharcio/Cerbydau – mwy o draffig, parcio peryglus.
- Llygredd sŵn / pryderon am sŵn, bydd tawelwch a heddwch yr ardal breswyl gyfagos yn cael eu colli pan fydd mwy o bobl yn byw ar y safle.
- Defnydd o'r eiddo wedi'i addasu.
- Gorddatblygu
- Goredrych
- Bioamrywiaeth – colli gwrych a choeden pinwydd Chile.
- Colli goleuni / bydd y ffenestri dormer newydd yn creu cysgod.
- Effaith ar yr AHNE.
- Mae sŵn a niwsans yn cael eu hachosi gan waith adeiladu presennol parhaus ar y safle a phryderon diogelwch.
- Pryderon ynghylch y ddau dro hynod o beryglus sy'n agos at yr eiddo.
- Effaith ecolegol.
- Newid defnydd y garej yn ystafell gemau.

Rydw i wedi darparu ymateb byr i'r sylwadau a grynhoir uchod:

- Y brif ystyriaeth yn gysylltiedig â'r cais hwn yw pryderon parcio.
- **Nid yw'r adran Briffyrdd wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.** Ni fydd y cais hwn yn arwain at gynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely ac mae digon o le parcio ar y safle'n barod.
- Ni fydd perchnogion yr eiddo'n parcio'u ceir ar y lôn ac ni fydd yn cael effaith ar y briffordd ger yr eiddo.
- Gan fod yr eiddo'n eiddo preswyl ar hyn o bryd, rydym yn ystyried mai annedd C3 yw'r dosbarth defnydd presennol a'r defnydd a fwriedir hefyd. Felly, bernir na fydd newid yn nefnydd yr eiddo a bydd y lefelau sŵn yn aros yr un fath ag y maent yn awr.
- Ni all yr adran gynllunio ddyfalu ar defnydd dyfodol yr eiddo ac mae'n rhaid penderfynu y cais yn ôl ei rhinweddau ac ar sail y wybodaeth a gyflwynir.
- Ni ystyrir fod datblygu estyniad dormer ac estyniad to fflat yn gorddatblygu'r hyn sydd yno'n barod, ni fydd mwy o ystafelloedd gwely'n cael eu creu, mae'r estyniad dormer yn israddol i'r brif annedd bresennol.
- Bernir na fydd fawr o broblemau goredrych gan fod y ffenestri dormer newydd yng nghefn yr eiddo ac yn wynebu gardd gefn yr eiddo. Mae goredrych yn bodoli'n barod ar y safle i ryw raddau, oherwydd lleoliad yr eiddo cyfagos.
- Mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu dangos ar y cynlluniau arfaethedig, nid yw gwaith ar y fynedfa wedi'i gynnwys yn y bwriad erbyn hyn ac mae'r ymgeisydd wedi dangos y gwelliannau bioamrywiaeth a'r gwaith ail-blannu a argymhellwyd ar y cynlluniau.
- Mae'r estyniad dormer o fewn y to presennol yr eiddo arwhan, nid oes unrhyw gynnydd yn uchder y crib sydd yn cael ei gynnig ac felly ni fydd unrhyw gysgodi ychwanegol yn cael ei greu ar y safle.
- Gan fod y cais yn gais deiliaid tŷ ar raddfa fach, credir na fydd unrhyw wahaniaeth yn yr effaith ar yr AHNE o gymharu â'r eiddo presennol.
- Pryderon am ddiogelwch – Bydd angen i'r eiddo gydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu os caiff caniatâd cynllunio ei roi.
- **Nid yw'r adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.** Cyflwynwyd Cynlluniau Ychwanegol i fynd i'r afael â phryderon y swyddog priffyrdd; mae'r adran briffyrdd yn fodlon â'r hyn a ddarparwyd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad.
- Darparwyd cynlluniau diwygiedig i gadw'r gwrych presennol, ac mae bwriad ailblannu ar y safle hefyd. Mae'r ecolegydd wedi cadarnhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth a ddangosir ar y cynllun yn cwrdd â gofynion Polisi AMG5.

- Ystyrir bod newid defnydd y garej yn ystafelloedd gemau yn ddatblygu a ganiateir, ac nad oes angen caniatâd cynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

40C259 - Dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn / Demolition of existing dwelling together with the erection of a new dwelling at - Caniatáu / Permitted 07/07/2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydi'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

Gosodiad a Dyluniad

Mae hwn yn gais ar gyfer adeiladu estyniad to fflat ar y llawr gwaelod, estyniad dormer ar y llawr cyntaf ac addasu'r garej sy'n sefyll ar ei phen ei hun yng nghefn eiddo Pebbles, Trigfa, Moelfre. Bwriad y cynnig hwn yw creu ardal fyw ychwanegol ar y llawr gwaelod a llofft a ystafell ymolchi mwy o faint yn y gofod to.

Mae'r estyniad dormer arfaethedig ar y drychiad cefn yn caniatáu defnyddio ac ymestyn gofod y to er mwyn darparu ystafelloedd gwely a chyfleusterau mwy o faint ar gyfer yr ymgeiswyr, heb gynyddu ôl-troed yr eiddo'n ormodol. Bydd y ffenestri dormer newydd yn ymestyn 1.7m o'r waliau allanol presennol.

Bydd gan y to dormer arfaethedig do metel gydag asiad safadwy (*standing seam*) a defnyddir plastr gwyn ar y waliau allanol i gyd-fynd â'r annedd bresennol. Ni fydd uchder cyffredinol y to yn cael ei godi ac ni fydd yn ymestyn tu hwnt i brif waliau allanol yr eiddo. Mae'r estyniad llawr gwaelod yn mesur tua 9.6m x 4m, felly ni fydd ond yn ymestyn 1.6m ym mhellach na'r wal allanol bresennol a bydd hefyd yn wastad â'r drychiad ochr sy'n wynebu'r dwyrain. Bydd 2 ffenestr to newydd ar yr estyniad to fflat ar y llawr gwaelod a byddant yn gadael goleuni naturiol i'r gegin/ardal fwyta. Bydd yr estyll tywydd, y bondoeau a'r waliau piler yn cael eu gorchuddio â phren cedrwydd a bydd y waliau allanol yn cael eu gorchuddio â system o banelau cerrig. Bydd hyn yn moderneiddio'r annedd bresennol a bydd yn cyd-fynd â'r amgylchedd lleol a'r annedd bresennol. Bwriedir gwneud mân addasiadau i ddrychiad blaen yr annedd, bydd y rhan o'r to sy'n dod i lawr yn isel uwchben y drws ffrynt yn cael ei newid am strwythur tebyg i'r un presennol, a bydd to ar oleddf newydd yn cael ei osod uwchben y ffenestr fae bresennol.

Bwriedir gwneud mân addasiadau i'r garej a bydd ôl-troed y garej yn aros yr un fath, ond bydd to ar oleddf yn cael ei adeiladu yn lle'r to fflat presennol a bydd y teils to yr un fath â'r teils ar do presennol yr annedd. Bydd tair ffenestr newydd yn cael eu gosod yn y to a bydd y deunyddiau'n cyd-fynd â'r annedd bresennol a'r estyniad newydd arfaethedig. Bydd y garej yn cael ei defnyddio fel ystafell gemau, fel defnydd atodol i'r annedd. Mae uchder y to ar oleddf arfaethedig yn mesur tua 3.3m ac nid yw hynny ond 0.9m yn uwch na'r to fflat presennol. Ystyrir bod newid defnydd y garej yn ddatblygu a ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer y bwriad, a nodir hefyd nad yw uchder y garej arfaethedig ond 0.8m yn fwy na'r hyn a fyddai'n ddatblygiad a ganiateir fel y nodir yn y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf perthnasol yn y polisi:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosid y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad arfaethedig yn dderbyniol ac mae'n ddyluniad o ansawdd uchel. Mae'r annedd bresennol yn un o faint bychan ac yn eithaf cyfyngedig o ran ei defnydd. Ystyrir bod maint y datblygiad yn dderbyniol ac mae'r bwriad yn ceisio creu ardaloedd byw mwy o faint o fewn yr annedd, yn ogystal â moderneiddio'r annedd bresennol. Mae digon o le ar y plot ar gyfer y cynnig. Mae eiddo cyfagos

yn debyg o ran maint ac felly ni fyddai'r bwriad yn cael effaith weledol ar yr annedd bresennol nac ar eiddo cyfagos.

Ystyrir bod y dewis o ddeunyddiau o ansawdd uchel a byddent yn moderneiddio'r ymddangosiad yr annedd bresennol ac yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal leol/eiddo cyfagos. Bernir na fyddai'r cynnig yn niweidio nodweddion arbennig eiddo preswyl cyfagos, na'r AHNE gan ystyried ei raddfa a'i ddyluniad o ansawdd uchel.

Mae ffurf a maint y datblygiad yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd gerllaw, yn unol â'r canllawiau a geir yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol:

- Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Mae Pebbles yn eiddo preswyl ar ei ben ei hun a leolir ar stad preswyl Trigfa yn nhref arfordirol Moelfre. Ceir rhywfaint o oredrych ar y safle'n barod. Waliau isel sy'n amgylchynu'r terfyn ar hyn o bryd a chyflwynwyd cynlluniau digonol ar gyfer triniaethau i'r terfynau fel rhan o'r cynnig hwn. Bydd ffens newydd, 1.8m o uchder, yn cael ei chodi ar hyd terfyn cyfan Pebbles, gyda'r bwriad o wella'r broblem oredrych a geir ar y safle ar hyn o bryd.

Mae Polisi PCYFF2 yn sicrhau fod datblygiad yn dderbyniol, os na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar:

lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu ddefnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Bernir na fydd fawr o broblemau goredrych gan fod y ffenestri dormer newydd yng nghefn yr eiddo ac yn wynebu gardd gefn yr eiddo. Ni chredir y byddai'r cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, mae digon o bellter rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo agosaf ac mae sgrin ddigonol o gwmpas cwrtail yr annedd. Y pellter o'r ffenestri dormer arfaethedig i'r terfyn cefn yw 18.7m sydd yn 11.2m yn fwy na'r pellter dangosol fel yr amlinellwyd yn y SPG. Ystyriwyd eiddo cyfagos i'r dwyrain a'r gorllewin o'r datblygiad arfaethedig ac mae'r eiddo i'r gorllewin wedi'i leoli ychydig yn fwy ymlaen ar y safle ac, oherwydd bod y ffenestri dormer yn wynebu'n syth tua'r gogledd o'r safle, ni fydd fawr o oredrych i'r dwyrain a'r gorllewin o'r safle oherwydd yr ongl. Bernir bod yr estyniad dormer yn fychan o ran ei faint, ac, o ystyried y ffenestr dormer bresennol, ni fyddai'r goredrych presennol ar y safle'n cael ei wneud yn waeth gan y cynnig. Bydd y ffenestri ar y drychiad tua'r gorllewin yn aros yr un fath, ac ni chredir y byddai ffenestri eraill sy'n rhan o'r cynllun arfaethedig yn creu gormod o oredrych, nac yn gwneud y goredrych presennol ar y safle'n waeth. Bydd y terfyn yn cael ei amgylchynu gan ffens 1.8m o uchder a fydd yn atal unrhyw oredrych ar y llawr gwaelod.

Ystyriwyd hefyd a fyddai eiddo cyfagos yn cael llai o oleuni. Oherwydd maint bychan y dormer, gan nodi hefyd nad yw'r estyniad dormer yn ymestyn yn uwch nag uchder gwreiddiol crib y to, a'r ffaith nad yw ond yn ymestyn 1.7m oddi wrth y waliau allanol presennol, nid yw'n debygol o golli oleuni naturiol y dydd.

Bernir na fydd y bwriad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, mae digon o bellter rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo agosaf ac mae digon o sgrinio o amgylch cwrtail yr annedd. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

Casgliad

Bernir na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar gymeriad yr annedd, na'r ardal gyfagos. Ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith gadarnhaol ar yr annedd bresennol. Ystyrir fod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig a'r defnydd o ddeunyddiau o ansawdd uchel, ynghyd â'r gwelliannau bioamrywiaeth, yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Ni fydd y wal/gwrych/ffens ar derfyn y Briffordd, nac unrhyw derfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd, yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbyttfordd y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o derfyn y safle gyda'r briffordd gyfagos, ac ni fydd unrhyw beth sy'n fwy na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r wal/gwrych/ffens dan sylw nac unrhyw derfyn newydd.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a chyfleuster defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(03) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â A.00.2 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gadw am weddill oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn. Os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, neu wedi dechrau marw, neu'n cael difrod neu glefyd difrifol cyn pen pum mlynedd o roi'r cynllun tirlunio ar waith, yna bydd coed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir trwy hyn gael ei weithredu'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir yn y cynlluniau isod, neu a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais dan sylw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw un o ddarpariaethau'r amodau sydd ynghlwm â'r caniatâd cynllunio hwn.

- **A.00.1 – Cynllun Lleoliad Safle**
- **A.00.2 – Gosodiad Arfaethedig y Safle**
- **A.02.1 – Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig**
- **A.02.2 – Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig y Garej**

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, Polisi TRA 2, Polisi AMG5.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank