

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 7 Chwefror, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-Gadeirydd) Cynghorwyr Geraint ap Ifan Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Hughes MBE, John Ifan Jones, R Ll Jones, Dafydd Roberts, Alwen Pennant Watkin, Robin Williams a Liz Wood Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLIJ), Cynorthwyr Cynllunio, Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog y Pwyllgor (MEH), Cynorthwy-ydd Cymorth Gwasanaethau Democraataidd (CH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Jackie Lewis Cynghorydd Douglas Fowlie
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Margaret M Roberts (ar gyfer ceisiadau 7.1 a 12.2); Ieuan Williams (ar gyfer cais 7.1). Cynghorwyr Aled M Jones, Derek Owen

Gan fod rhifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru wedi'i gyhoeddi rhwng cyhoeddi'r agenda a chynnal y cyfarfod bydd Swyddogion yn adolygu penderfyniadau er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio a'r newidiadau perthnasol i'r polisi cenedlaethol a effeithir gan y Polisi newydd (os o gwbl) cyn i'r penderfyniadau yna gael eu rhyddhau.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Bu'r Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn eitem 7.2 – Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2024 fel rhai cywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 24 Ionawr, 2024 fel cofnod cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.2, 12.2 a 12.4.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2023/61 – Cais llawn ar gyfer newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir yn Nhaldrwst, Lôn Fain, Dwyran

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2023, penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd, 2023. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail nad oedd digon o wybodaeth am drefniadau draenio wedi'i darparu i aelodau allu gwneud penderfyniad. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2024, penderfynwyd gohirio'r penderfyniad er mwyn caniatáu amser i dîm draenio arbenigol yr Awdurdod asesu'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn llawn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod manylion y profion mandylledd wedi'u darparu gan yr ymgeisydd er mwyn canfod pa mor dderbyniol yw'r ffosydd cerrig arfaethedig. Argymhelliad y Swyddog yw gohirio'r cais i ganiatáu amser i dîm draenio arbenigol yr Awdurdod asesu'r wybodaeth yn llawn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2023/146 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yng Nghae Graham, Pentraeth.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2024 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 24 Ionawr, 2024.

Dywedodd y Cadeirydd fod Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams wedi gofyn a oedd yn dderbyniol i 4 ffotograff gael eu dangos i'r Pwyllgor o ran y cais hwn. Dywedodd ei fod, fel Cadeirydd, wedi penderfynu caniatáu i'r 4 llun gael eu dangos yn dilyn cyngor cyfreithiol. Dywedodd y bydd pob cais yn cael ei asesu ar sail ei deilyngdod ei hun gan nad oedd yn dymuno gosod cynsail a bod angen anfon ceisiadau o'r fath i'r Adran Gynllunio i ganfod a ydynt yn berthnasol. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y Cyfansoddiad ond yn nodi bod siaradwyr cyhoeddus yn cael eu hatal rhag dosbarthu dogfennau ychwanegol i'r Pwyllgor. Nododd ei fod yn cytuno gyda'r Cadeirydd y dylid anfon ceisiadau o'r fath gan Aelodau Lleol i gyflwyno unrhyw wybodaeth ychwanegol i'r Adran Cynllunio er mwyn caniatáu digon o amser i'r Swyddog perthnasol ystyried a yw'r dogfennau'n berthnasol fel rhan o'r cais a drafodir.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Anne Grady wrth annerch y Pwyllgor, fel **gwrthwynebydd** i'r cais, ei bod hefyd yn cynrychioli ei chymdogion sydd hefyd wedi gwrthwynebu'r cais hwn, pob un ohonynt naill ai wedi'u geni neu wedi bod yn byw yma ers mwy o flynyddoedd na'i gŵr a hithau. Ar ben draw'r lôn darmac, dywedodd bod 9 eiddo gyda mynediad uniongyrchol atynt o'r lôn sy'n mynd yn ei blaen am Gae Graham. Mae 11 o berchnogion yn byw mewn 6 o'r cartrefi hyn; mae 2 dŷ arall yn gartrefi gwyliau parhaol Airbnb, ar gyfer cyfanswm o hyd at 20 o oedolion ac mae Cae Graham yn gartref gwyliau Airbnb a oedd yn cael ei osod rhwng 2018 a 2020. Dywedodd eu bod gwrthwynebu'r cais hwn gan ei fod yn mynd yn groes i bolisi Cynllun Datblygu TA 13 - Maen Prawf 5 - mae'n disodli caban gwyliau, Maen Prawf 6 - dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtill yn lleihau ei effaith weledol, Maen Prawf 7 - mae'r cynnydd mewn maint dros 3 gwaith yr uchafswm a ganiateir ac nid oes cyfiawnhad wedi'i roi ar gyfer hyn? **Dyluniad a defnydd yn ei amgylchedd** - Mae'r ymgeisydd yn cynnig dymchwel y caban unllawr, un ystafell wely, un ystafell ymolchi a brynodd yn 2016 ac sydd, dros y flwyddyn ddiwethaf, wedi'i addasu (trwy gynnwys yr hen bortsh mynediad â chanopi) er mwyn hawlio, ar dudalen 24 o'r Datganiad Dylunio a Mynediad, bod yr annedd arfaethedig yn disodli eiddo 3 ystafell wely. Mae ceir sydd wedi'u parcio o flaen y caban i'w gweld yn glir o'r traeth, felly hefyd y caban ei hun, pan nad oes dail ar y coed. Mae delweddau o eiddo yn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn lluniau o dai nad ydynt o'r un ardal uwchben y traeth. Bydd newid ongl yr eiddo newydd, tuag at y gorllewin, yn golygu y bydd y tŵr gwydr yn adlewyrchu golau'r haul ac yn tynnu sylw at yr adeilad o'r traeth a'r bae gyferbyn. Bydd llygredd golau yn effeithio ar yr awyr dywyll sydd ar hyn o bryd yn nodweddu'r ardal hon. **Effaith ar Draffig** - Yn natganiad y Swyddog Cynllunio dywed fod y "cynnig ar gyfer ail godi annedd bresennol ac felly ni fydd yn cynyddu nifer y trigolion. " Nid yw hyn yn wir gan na fu erioed unrhyw drigolion parhaol a dim ond yn ddiweddar mae Cae Graham wedi'i addasu'n dŷ 3 ystafell wely. Fel cartref gwyliau/eiddo ar osod, mae ymwelwyr fel arfer wedi bod yn cyrraedd ac yn aros am gyfnod byr mewn un, weithiau dau gar. Gallai'r tŷ newydd fod yn gartref llawn amser i drigolion gyda 3 neu 4 car, heb sôn am gerbydau dosbarthu, gan

ddefnyddio'r ffyrdd mynediad a'r lôn breifat bob dydd. **Cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu** -TA 13: Maen Prawf 1 - Defnydd Preswyl Cyfreithlon. Nid yw Cae Graham, caban y gellir ei symud, erioed wedi cael ei ddefnyddio'n llawn amser. Cafodd ei godi, heb ganiatâd cynllunio, fel cartref gwyliau ac fe'i defnyddiwyd felly gan Mr Sharp pan nad oedd yn cael ei osod fel Airbnb. Gofynnwyd am y cais am dystysgrif Cyfreithlondeb a rhoddwyd tystysgrif i "Y Mynydd" - enw nad oedd yn arfer cael ei ddefnyddio, ac nas defnyddir ar gyfer Cae Graham. Nid yw'r llythyr gan y peiriannydd strwythurol yn adroddiad strwythurol - mae wedi'i ddyddio 11 mis cyn y cais ac nid yw'n nodi'r union ddyddiad nac unrhyw fanylion am archwiliad safle. Mae'r adeilad newydd y tu allan i ôl troed gwreiddiol yr adeilad presennol gyda rhywfaint o orgyffwrdd o ran arwynebedd llawr yn un pen. Mae'r ddelwedd PO1, yn y cais diwygiedig, yn dangos yr ail lawr arfaethedig a'r teras to sydd i'w gweld yn glir o'r traeth hyd yn oed pan fydd dail ar y coed, a phan nad oes unrhyw ddail, bydd y tŷ cyfan i'w weld. Bydd y dyluniad a'i leoliad newydd yn cynyddu ei effaith weledol, un o ofynion y maen prawf hwn yn y canllawiau cynllunio.

Mae'r datganiad Dylunio a Mynediad yn dweud y bydd yr ôl troed yn cynyddu o 47% a'r maint o 52% ond mae'r canrannau hyn yn seiliedig ar fesuriadau anghywir. Mae ôl troed yr adeilad presennol yn 88m² ac nid 101m² fel y dyfynnwyd, felly byddai'r cynnydd yn yr ôl troed yn 68% - cynnydd o 74% mewn maint. Os na ddylai unrhyw ychwanegiad o ran maint i adeilad newydd, fod yn fwy na 20% o arwynebedd y llawr, pam y dylid cymeradwyo cynnydd o 68%? Sut y gellir cyfiawnhau ehangu os oes gan yr eiddo presennol 3 ystafell wely a 2 ystafell ymolchi? **Colli Preifatrwydd** - Mae'r adroddiad yn nodi "Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli ychydig yn nes at flaen y safle ac ychydig yn is na'r adeilad presennol" ond mae'n amhosibl gwybod y bydd "ychydig yn is" o ystyried nad ydym yn gwybod pa mor sefydlog yw'r llwyfandir presennol sydd wedi'i wneud o siâl llechi. Yn Atodiad 4 – y cynllun graddfa, sy'n dangos y gorgyffwrdd rhwng yr adeilad presennol a'r un newydd, mae ymyl blaen yr adeilad newydd 50 troedfedd yn nes at ymyl blaen y llwyfandir, wedi'u osod tuag at, yn hytrach nag i ffwrdd, o Dan y Mynydd a Thyn Coed. Y rhan o'r adeilad newydd sydd agosaf at ymyl blaen y safle fydd y man byw yn y tŵr deulawr sydd wedi'i leoli'n union uwchben ein tŷ ac sy'n edrych i mewn i'n ffenestri velux a'n gardd, gyda dim ond y coed ar ein tir yn ystod yr haf yn rhoi rhywfaint o breifatrwydd i ni a hynny am gost bellach. Bydd mwy o goed yn cael eu torri i lawr yn y broses waeth beth yw'r effaith ar y bywyd gwyllt sy'n ymweld â'n gerddi yn rheolaidd. Ond nid oes cyfeiriad yn y cais at y gwiwerod coch, ysgyfarnogod a'r tylluanod. Mae'r ymgeisydd wedi dweud ei fod yn dymuno adeiladu'r tŷ ar gyfer ei ymddeoliad ymhen 20 mlynedd. Yn y cyfamser, os bydd yn cynnig yr eiddo newydd eto ar gyfer gwyliau byr, byddai gwelyau i 26 o ymwelwyr ymysg cartrefi heddychlon 11 o drigolion, anifeiliaid fferm a bywyd gwyllt a warchodir. Bydd yr ardal o harddwch eithriadol yn cael ei newid yn weledol ac yn amgylcheddol am byth.

Dywedodd Mr Rob Henderson o Benseiri JDA wrth annerch y Pwyllgor, **fel cefnogwr** i'r cais, ers iddo gael ei gyflwyno, fod gwaith sylweddol wedi'i wneud gyda'r swyddog cynllunio a'r awdurdodau statudol i gyflwyno annedd o ansawdd uchel sy'n sicrhau cydbwysedd o ran lefelau uchel o ddylunio Pensaernïol a Chynaliadwy gan leihau'r effaith weledol ar y dirwedd. Bydd yr annedd bresennol, y rhoddwyd Tystysgrif Preswyl Cyfreithlon iddo yn 2016 yn cael ei disodli gan gartref cyfoes ond sy'n parchu cyd-destun y safle. Mae'n gwneud y mwyaf o'r

cyfleoedd wrth edrych allan o'r safle gwych hwn gan leihau'r effaith wrth edrych i mewn o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ehangach ac o olygfa fwy penodol o'r traeth neu yn wir o eiddo cyfagos. Mae'r swyddog cynllunio wedi bod yn gweithio ochr yn ochr â ni i sicrhau bod y cais yn bodloni'r polisiau perthnasol ac yn dilyn sail y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Anheddau Newydd ac Addasiadau yng nghefn gwlad. Er ein bod yn deall y bu gwrthwynebiadau yn seiliedig ar fynediad a goredrych, mae'r holl faterion sy'n ymwneud â chynllunio wedi cael eu hadolygu a'u trafod gyda'r swyddogion ac mae'n bwysig nodi bod adroddiad y pwyllgor yn nodi bod y cais yn dderbyniol ym mhob ffordd, gan gynnwys traffig ac mae dros 60m rhyngddo â'r cymydog agosaf. Mae'r ymgeisydd yn gontractwr adeiladu profiadol, a fydd yn rheoli'r broses adeiladu yn bersonol i sicrhau bod cyn lleied â phosibl o darfu ar drigolion a bod unrhyw ddadfeilion yn cael eu hadfer yn briodol. Y ffocws cyffredinol ar gyfer yr annedd newydd oedd ansawdd arbennig a dyluniad sy'n ennill gwobrau. Dechreuodd y broses ddylunio gyda dadansoddiad trylwyr o'r safle presennol, y cyd-destun lleol a'r topograffi. Bu hynny'n fodd i ni leihau'r effaith trwy osod y cynllun yn rhannol is yn y safle a gydag wyneb clogwyn y tu ôl iddo'n sicrhau nad yw'r cynllun yn amharu ar y nenlenni o ble bynnag yr edrychir, hyd yn oed wrth symud yr annedd wreiddiol ychydig, er y bydd rhywfaint o orgyffwrdd a fydd yn sicrhau y bydd angen dymchwel yr adeilad presennol cyn dechrau'r gwaith. Ymdriniwyd â'r raddfa'n ofalus ynghyd â deunydd yr annedd, a gydag ystyriaeth ofalus wedi'i rhoi i ddyluniad y dirwedd, mae'r cynllun yn dod at ei gilydd mewn ffordd hynod lwyddiannus hyd yn oed gan integreiddio ymrwymiad y cleient i ddylunio cynaliadwy ac ecolegol a gynigiwyd i helpu i wella a hybu'r fioamrywiaeth, gan gynnwys pwll bywyd gwyllt bach a fydd hefyd yn cefnogi'r strategaeth ddraenio. Ar ôl ei gwblhau, teimlir y bydd yr annedd yn cael ei gweld mewn ffordd debyg i'r anheddau cyfagos gyda dim ond crib y to yn weladwy fel y dangosir yn y CGI sy'n dangos sut y bydd y cartref yn integreiddio â'r llain goed o'i amgylch a trwy ddefnyddio deunyddiau tywyllach megis pren wedi'i olosgi a llechi, caiff yr effaith ei lleihau ymhellach gydag wyneb y clogwyn cerrig yn y cefndir. Ystyrir bod Cae Graham yn gynllun cwbl briodol a fydd yn cael effaith gadarnhaol yn yr ardal ac mai ychydig iawn o effaith a gaiff ar yr AHNE.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yng Nghae Graham, Pentraeth. Mae safle'r cais yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig o fewn ardal o goetir i'r de i Draeth Coch. Prynodd y cyn-berchennog y safle yn 1994 a bu'n adnewyddu'r annedd am gyfnod o 4 blynedd hyd at 2003. O 2003 i 2009 roedd y perchennog yn defnyddio'r annedd fel annedd breswyl achlysurol ac o 2009 i 2016 roedd yr annedd ar gael i'w rentu. Cyflwynwyd cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ac, ar sail y dystiolaeth a gyflwynwyd, cafodd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ei rhoi yn 2016 ac felly mae gan yr eiddo ardystiad cyfreithiol fel uned C3 breswyl. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai polisi cynllunio TAI 13 yw'r polisi cynllunio perthnasol wrth ystyried y cais hwn - ailadeiladu tai; ynghyd â pholisiau cynllunio perthnasol eraill o ran siapiau lle a'r effaith ar yr AHNE. Caiff cynigion ynghylch ailadeiladu tai eu caniatáu fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd yn cefnogi ailadeiladu ac addasu adeiladau yng nghefn gwlad a fabwysiadwyd ym mis Medi 2019. Mae a wnelo'r cais â disodli'r adeilad presennol, nad yw'n Adeilad Rhestredig, sydd â defnydd cyfreithlon fel annedd breswyl. Nid oes unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol na gweledol yn perthyn i'r adeilad

presennol ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio â meini prawf 1, 2 a 3 o bolisi cynllunio TAI 13. Gellir cefnogi maen prawf 4 o'r polisi os nad yw'r adeilad yn addas i'w gadw drwy adnewyddu ac ymestyn ac nad yw'n ymarferol yn economaidd. Cyflwynwyd Arolwg Strwythurol fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod yr adeilad presennol wedi'i wneud o goed a bod ei berfformiad thermol a'i allu i wrthsefyll y tywydd yn wael. Yn gyffredinol, mae gan adeiladau o'r fath oes gyfyngedig ac er bod modd atgyweirio'r adeilad, byddai'n rhaid gwneud gwaith sylweddol er mwyn ei atgyweirio i safon foddhaol, ond hyd yn oed wedyn, ni fyddai hynny'n ychwanegu rhyw lawer at oes yr adeilad. O ganlyniad, derbynnir nad yw atgyweirio'r adeilad yn ymarferol yn economaidd yn yr achos hwn a'i bod yn briodol codi adeilad newydd yn ei le fel datrysiad cynaliadwy tymor hir. Mae Maen Prawf 5 y polisi yn cyfeirio at ddatblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu; nid yw'r annedd arfaethedig yn cymryd lle carafán neu gaban gwyliau sydd â statws preswyl cyfreithiol fel yr amlygwyd yn yr adroddiad. Gan fod y perchennog newydd wedi hysbysebu'r eiddo fel 'caban' AirBnB neu 'gaban pren' nid yw hyn yn newid y defnydd o annedd breswyl C3.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod yr annedd bresennol wedi'i leoli yng nghefn y safle a'i bod yn wynebu tua'r Gogledd Ddwyrain. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli ychydig yn nes at flaen y safle na'r adeilad presennol a bydd yn wynebu tua'r Gogledd Orllewin er mwyn cymryd mantais o'r golygfeydd. Er na fydd yr adeilad newydd yn yr union le â'r hen adeilad bydd rhywfaint o orgyffwrdd o ran arwynebedd llawr yr adeiladau ac felly bydd rhaid dymchwel yr adeilad presennol cyn y gellir dechrau adeiladu'r adeilad newydd. Hefyd, bernir na fydd adeilad yn y lleoliad hwn yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd na'r AHNE, nac ar amwynderau defnyddiau cyfagos. Ar ôl ystyried popeth bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 6 yn y polisi. Mae maen prawf 7 o'r polisi yn nodi y dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd, fod o faint a graddfa debyg i'r annedd bresennol ac ni ddylai'r cais greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Er y byddai'r cynnig yn arwain at annedd sydd tua 50% yn fwy na'r annedd sy'n bodoli ar hyn o bryd, mae'r dyluniad o ansawdd uchel a byddai deunyddiau naturiol, tywyll ynghyd â thirweddau priodol yn welliant ar y datblygiad presennol ac yn integreiddio'n dda i'r dirwedd. Ystyrir, felly, gan fod y cais yn cydymffurfio â'r holl bolisiau cynllunio perthnasol gyda'r CDLI yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, fod y sialé/caban wedi ei gludo i'r safle ar lwythwr isel yn 2005 gan y perchennog blaenorol heb ganiatâd cynllunio. Nododd fod tystiolaeth mai dim ond yn achlysurol y defnyddiwyd y sialé/caban yn ystod misoedd yr haf. Yn 2015 gwnaeth y perchennog gais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon o dan yr enw 'Y Mynydd' ac nad oedd trigolion yn ymwybodol o'r cais hwn ac ni roddwyd cyfle iddynt wneud sylwadau arno. Nododd nad oes unrhyw gofnodion bod unrhyw Dreth Gyngor wedi cael ei thalu cyn 2016. Ym mis Mai 2016 gwerthwyd yr eiddo gydag ardystiad cyfreithiol o ddefnydd cyfreithlon i adeiladwr; holodd pa mor hawdd oedd cael Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon gan fod cymaint o sialés/cabanau ar Ynys Môn a gallai hyn agor y llifddorau i ddatblygiadau o'r fath. At hyn, dywedodd fod y perchennog presennol wedi gwneud addasiadau i'r adeilad a'i hysbysebu fel AirBnB. Mae'r cais presennol o dan yr enw 'Cae Graham' sy'n hollol ddryslud. Cyfeiriodd y Cynghorydd Margaret

Roberts at y ffaith mai cais hwn yw hwn ar gyfer dymchwel yr adeilad – un heb ganiatâd cynllunio yn y lle cyntaf, i fod yn annedd fawr na fydd ar ôl troed presennol yr adeilad presennol. TAN 13 – Mae Maen 6 yn cyfeirio at yr angen i leoli annedd newydd o fewn yr un ôl troed â'r adeilad presennol oni ellir dangos bod ei adleoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith weledol ac amwynder ar yr ardal. Dywedodd y gellir dadlau y bydd y gwydrau y bwriedir eu gosod ar yr annedd newydd yn cael effaith weledol niweidiol ar amwynderau'r ardal.

Ategodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, y sylwadau a wnaed gan y Cynghorydd Margaret Roberts a dywedodd ymhellach ei fod wedi gofyn i'r Adran Gynllunio wrthod y cais gan fod y sialé/caban gwyliau wedi'i osod yng nghefn gwlad agored heb ganiatâd cynllunio. Dywedodd fod Polisi Cynllunio TAI 13 - Maen prawf 5 yn datgan yn glir na ddylid cymeradwyo annedd newydd ar gyfer carafán neu sialés gwyliau. Mae'r Swyddogion Cynllunio wedi dweud bod gan yr adeilad statws C3 fel annedd breswyl, ond mae'r perchennog wedi anwybyddu'r dosbarthiad hwn ac wedi gosod y sialé fel Airbnb. Dywedodd y Cynghorydd Williams ei bod yn amlwg bod yr adeilad ar y safle yn sialé dros dro ar gyfer defnydd gwyliau a strwythur dros dro fel y nodwyd gan yr ymgeiswyr a'r Asiantau fel rhan o'r cais arfaethedig. Cyfeiriodd at y CDLI ar y Cyd a'i fwriad na ddylid cymeradwyo adeiladu yng nghefn gwlad. Yn dilyn nifer o e-byst gyda'r Adran Gynllunio, dywedodd ei bod yn amlwg bod gwahaniaeth barn ynglŷn â'r bwriad o newid caban pren dros dro yn annedd yng nghefn gwlad agored ac roedd o'r farn bod angen cymryd camau llym i atal ceisiadau o'r fath rhag cael eu cyflwyno i'w cymeradwyo. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at Faen Prawf 7 o bolisi cynllunio TAI 13, y dylai annedd newydd fod o raddfa a maint tebyg ac na ddylai achosi effaith weledol yn yr ardal. Mae adeiladu tai newydd sydd ddwywaith maint yr adeilad blaenorol yn gwbl groes i egwyddor graidd polisïau cynllunio. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd yn nodi na ddylai anheddau newydd fod yn fwy nag 20% o'r ôl-troed presennol.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r sylwadau a wnaed gan yr Aelodau Lleol ac ailadroddodd fod gan y safle hwn Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon fel annedd breswyl ac nad yw'n annedd newydd yng nghefn gwlad agored. Nododd nad yw'r sialé wedi cael ei ddefnyddio fel uned gwyliau. O 2009 i 2016 roedd yr annedd ar gael i'w rentu ac mae tystiolaeth wedi'i chyflwyno i ddangos bod y person sy'n byw yn yr annedd wedi bod yn talu rhent. Felly, fel rhan o'r Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, mae tystiolaeth o ddefnydd preswyl am gyfnod o dros 4 blynedd. Gwerthwyd y safle i'r perchnogion presennol yn 2016 fel annedd breswyl C3 ac mae ganddynt hawl, fel unrhyw eiddo arall, i osod eu heiddo fel Airbnb. Gallai'r ymgeisydd hefyd wneud cais am estyniadau a gwaith adnewyddu i'r annedd os ydynt yn dymuno hynny.

Holodd y Cynghorydd John I Jones a ddylai strwythur ar olwynion gydymffurfio â'r Ddeddf Carafanau. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio oherwydd maint y strwythur nad yw'n cydymffurfio â'r hyn a ddiffinnir fel Carafán yn y Ddeddf Carafanau.

Mewn ymateb i sylwadau a wnaed gan Aelodau'r Pwyllgor o ran dyluniad a chydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 13, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod trafodaethau sylweddol wedi'u cynnal gyda'r ymgeisydd a'i Asiant i sicrhau bod

deunyddiau tywyll yn cael eu defnyddio i ymdoddi i ardal y coetir a chydymffurfio â lefel y golau sy'n dod o'r safle i sicrhau'r effaith leiaf posibl ar yr AHNE.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod o'r farn bod y datblygiad yn rhyw fawr ar ôl troed yr annedd bresennol ar y safle ac y byddai'n cael effaith negyddol ar gydymffurfio â pholisi cynllunio awyr dywyll. Cynigiodd y dylid gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Liz Wood y dylid cymeradwyo'r cais. Ni eiliwyd y cynnig.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyrid y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar y polisi Cynllunio awyr dywyll a bod y datblygiad arfaethedig yn rhy fawr ar gyfer ôl troed yr annedd bresennol.

(Yn unol â'r gofyniad yng nghyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais)

7.2 FPL/2023/227 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd, ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod system trin carthffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa

Gan iddo ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd John I Jones y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2024 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 24 Ionawr, 2024.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Non Gibson, wrth annerch y Pwyllgor, fel **cefnogwr** i'r cais, ei bod yn fraind cael lleoliad mor arbennig â Thŷ Coch a'u dymuniad yw creu cartref sy'n addas ar gyfer y lleoliad a'u hanghenion fel teulu - nid cartref gwyliau, nid cartref rhent, nid tŷ i'w werthu, ond cartref pedair ystafell wely. Does dim ystafelloedd gwely "sbâr," dim ystafell gemau, dim ystafell sinema, dim campfa gartref. Yn gyntaf, roedd hi'n awyddus i gywiro'r ffaith bod cyfanswm arwynebedd y llawr yn 465m², bron i 100m² yn llai na'r mesuriadau sydd wedi eu defnyddio fel sail i'r adroddiad. Mae pryderon y Swyddog Cynllunio yn seiliedig ar y term "effaith weledol". Effaith weledol o ddau safle - Ffordd Tyrnpeig Nant yn Llangefni sydd dros gilometr i ffwrdd a'r llwybr cyhoeddus. Dydi'r cynlluniau ddim yn cyfarfod y llwybr o gwbl - fydd dim newid iddo. O ran golygfeydd o'r ffordd, y pwynt agosaf yw'r gylchfan newydd sydd dros fil o fetrau i ffwrdd. Yn gwahanu Tŷ Coch a'r ffordd mae bryniau, gwrychoedd a waliau cerrig bach sy'n golygu ei bod bron yn amhosib ei gweld. Nid oes palmant chwaith felly does dim effaith ar gerddwyr. Adeiladwyd y tŷ presennol ar gyfer cyfnod gwahanol. Dros y degawdau, mae'n naturiol bod tai wedi cynyddu o ran maint er mwyn gallu cynnwys cyfleusterau modern. Bydd tŷ newydd yn sicrhau gofod addas i deulu o bump, ei fod yn eiddo sy'n gwneud defnydd

effeithlon o ynni ac yn gost effeithiol i'w gynnal. Ni roddir ystyriaeth i'r ffaith ei fod yn dŷ deulawr a thair sied - pedwar adeilad a fydd yn cael eu disodli gan un adeilad newydd - cyfanswm ôl troed sy'n llawer llai ac yn amgylchedd adeiledig llawer llai. Mae'r tŷ a'r sied bresennol mewn rhes, fel yn y cynlluniau gwreiddiol, mae'r tŷ bellach wedi'i leihau o ran maint ac ar ongl sy'n golygu bod yr wyneb wedi'i rannu rhwng dwy ongl sy'n lleihau'r ffryntiad. Mae'r adroddiad yn feirniadol o'r toeau ar wahanol lefelau - ystyrir bod hyn yn agwedd gadarnhaol ar y cynllun, sy'n ychwanegu at y cymeriad ac yn lleihau màs y tŷ. Mae'r toeau hefyd yn rhai crib fel eu bod yn lleihau'r màs ymhellach - gan gynyddu'n llorweddol a lleihau'n fertigol, sy'n fwy derbynol yn weladwy. Bydd gorffeniad coch/brown/oren 'addas i gefn gwlad' ar y llawr gwaelod a fydd yn adlewyrchu'r enw Tŷ Coch a bydd hefyd yn ymdoddi i liwiau naturiol ei amgylchedd. Mae cladin o fetel du ar hanner uchaf y tŷ sy'n adlewyrchu hanes y safle a chysgodion y coed a'r coed aeddfed o amgylch y tŷ. Nododd na chafwyd ymateb gan y Cyngor Cymuned na gan y cyhoedd i unrhyw un o'r tri ymgynghoriad diwethaf - cyfiawnhad pellach nad yw'r datblygiad yn effeithio ar unrhyw un. Roedd hi'n awyddus i dynnu sylw at geisiadau ac apelïadau diweddar. Penderfyniadau a wnaed yn unol â Pholisi TAI 13 o'r CDLI ar y Cyd, sef y polisi a ddefnyddir i benderfynu a yw egwyddor cais yn dderbynol. Apêl yn 'The Moorings', Traeth Coch - tŷ sy'n sylweddol fwy, wedi'i leoli mewn AHNE. Penderfynodd yr Arolygiaeth ganiatáu'r apêl, enghraifft arall yw Seintwar, Llanfaes. At hyn, dywedodd Mrs Gibson fod yn rhaid ystyried cyd-destun yr amgylchedd. Caniatwyd ceisiadau ar gyfer dymchwel ac ailadeiladu tai yn yr ardal gan gynnwys ym Mryn Gwenith (sy'n 700m² - dros 200m² yn fwy na'r cynlluniau yn Nhŷ Coch) Cae'r Bwl, Rhos Celyn, Pen Terfyn ac yn fwy diweddar Tŷ Llwyd. Oni fyddai Tŷ Coch felly'n cyfateb i ddatblygiadau tebyg yn yr ardal? Tynnodd sylw hefyd at y ffaith bod hawliau datblygu a ganiateir yn caniatáu iddynt wneud gwaith adnewyddu ac ymestyn mewn modd mwy ymwithiol nag yn y cynlluniau gerbron y Pwyllgor heddiw a gwneud hynny heb ganiatâd cynllunio. Gofynnodd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais - yn debyg i Gae Graham, sied bren un llawr sy'n cael ei disodli gan dŷ modern dair gwaith ei faint mewn AHNE nad yw'n dangos unrhyw ystyriaeth i'r diwylliant neu'r economi lleol ond sy'n ddigon ffodus i gael argymhelliad i'w ganiatáu - yr hyn y gofynnwn amdano yw caniatâd i ail-adeiladu cartref i deulu lleol, wedi'i ddylunio'n broffesiynol gan gwmni lleol, a'i adeiladu gan gontractwyr a chrefftwyr lleol mewn lleoliad na fydd yn cael unrhyw effaith ar unrhyw un.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Robert LI Jones ynghylch a fydd yr ymgeiswyr yn plannu coed ychwanegol ar y safle, dywedodd Mrs Gibson mai'r bwriad yw plannu coed ychwanegol ar y safle gan fod rhai coed wedi eu torri oherwydd clefyd. Dywedodd hefyd y bydd gorffeniad coch/brown/oren y tŷ hefyd yn ymdoddi i liwiau naturiol ei amgylchedd.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at brif ystyriaethau'r cais a dywedodd fod y safle arfaethedig wedi'i leoli ar hyd llwybr sengl y gellir ei gyrraedd o'r briffordd gyhoeddus rhwng Rhostrehwfa a Llangefni. Mae'r fynedfa/llwybr ym meddiant Ystâd Elusennol David Hughes, a'r Cyngor yw unig ymddiriedolwr. Mae gan yr ymgeisydd hawl tramwy ffurfiol i deithio ar hyd y llwybr i gyrraedd yr eiddo. Nid yw'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu nac mewn clwstwr o anheddau, ac yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ystyrir ei fod wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae tŷ fferm dau lawr ar y safle ar hyn o bryd ynghyd â dau adeilad allanol a thir amaethyddol sydd ym meddiant yr ymgeisydd i'r Dwyrain a'r Gorllewin. Mae'r

datblygiad arfaethedig yn cynnwys dymchwel yr annedd bresennol ac un o'r adeiladau allanol a chodi annedd newydd yn eu lle, gwella'r fynedfa bresennol i gerbydau o'r ffordd gyhoeddus, gosod system trin carthffosiaeth breifat ac ymestyn y cwrtil preifat ynghyd â thirweddu meddal a chaled. Y polisi cynllunio perthnasol o ran y cais hwn yw polisi cynllunio TAI 13 - Anheddau Newydd. Mae'r polisi cynllunio TAI 13 yn datgan y bydd ceisiadau ar gyfer anheddau newydd sy'n bodloni'r meini prawf yn cael eu cymeradwyo. Cefnogir y polisi hefyd gan y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar gyfer Anheddau Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad Agored a fabwysiadwyd ym mis Medi 2019. Ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio â Meini Prawf 1, 2, 3 a 5 y polisi cynllunio ond nid gyda Meini Prawf 4, 6 a 7. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at Faen Prawf 4 o'r polisi cynllunio sy'n datgan 'tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd'. Darparwyd adroddiad arolwg strwythurol gyda'r cais a oedd yn dod i'r casgliad y byddai'n fwy ymarferol dymchwel ac adeiladu annedd newydd ar y safle. Mae graddfa a dyluniad arfaethedig annedd y cais yn llawer mwy costus na'r gwaith adnewyddu ac mae'n groes i Feini Prawf 4 polisi TAI 13 a'r CCA. Cyfeiriodd at Faen Prawf 6 polisi cynllunio TAI 13, sef y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith weledol a'i effaith ar amwynderau lleol. Nid yw'r tŷ a fydd yn cael ei ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol. Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli i'r de ddwyrain i'r annedd bresennol a bydd llefydd parcio lle mae'r annedd bresennol. Oherwydd graddfa'r annedd, ni fydd alinio'r annedd arfaethedig yn cael dim mwy o effaith weledol a byddai'n cael effaith negyddol ar edrychiad gweledol y safle a'r amwynderau lleol. Ystyrir bod y cynnig yn groes i Faen Prawf 6 Polisi TAI 13.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod cyfanswm arwynebedd llawr y llawr gwaelod a lefelau llawr cyntaf amcangyfrifedig yr annedd bresennol oddeutu 141.1 metr sgwâr. Mae gan lawr gwaelod a llawr cyntaf yr adeilad arfaethedig arwynebedd llawr o 557.2 metr sgwâr. Mae hyn yn golygu cynnydd o oddeutu 295% yn arwynebedd llawr yr adeilad. Mae Adran 14.2 o'r CCA yn datgan y dylid ystyried yr arwynebedd llawr gwreiddiol os yw'r raddfa ddatblygu yn debyg i'r gwreiddiol. Nid yw'r cyfiawnhad a ddarperir gan yr ymgeisydd na fyddai'r datblygiad arfaethedig newydd yn weladwy yn gyfiawnhad dros ddymchwel yr annedd bresennol ac adeiladu annedd fawr newydd ar y safle. Mae'r polisi yn datgan yn glir na ddylid ystyried yr adeiladau allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl. Nodir nad yw unedau cyfagos sy'n fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr annedd newydd. Darparwyd llythyrau cyfiawnhad a Datganiad Dylunio a Mynediad i esbonio pam fod yr ymgeisydd a'r asiant o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisïau Cynllunio'r CDLI ar y Cyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae ôl troed, arwynebedd llawr ac uchder y datblygiad arfaethedig yn fwy o lawer na'r adeilad presennol. Mae dyluniad yr adeilad arfaethedig yn fodern ac mae'r waliau ar ongl o 45 gradd neu lai yn hytrach na'n syth. Mae gan bob rhan o'r adeilad arfaethedig ddyluniad gwahanol. Mae gan yr adeilad arfaethedig doeau llechi ac er eu bod i gyd yn doeau crib mae'r pedwar to'n amrywio o ran maint mewn gwahanol rannau o'r adeilad ac nid yw'r dyluniad, at ei gilydd, yn gweddu i'r safle na'r ardal. Mae'r deunyddiau a ddewiswyd yn cynnwys toeau llechi, cladin proffil metel lliw tywyll ar waliau'r llawr cyntaf, rendr ar

y llawr isaf, brics coch ar un rhan o'r annedd a ffenestri mawr ar hyd y drychiad De Orllewinol. Nid yw'r deunyddiau a ddewiswyd, maint yr adeilad, ei leoliad ar y safle ynghyd â'i edrychiad yn atal neu'n lleihau ei effaith weledol ar y safle ac felly bydd yn cael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos, yn groes i faen prawf 7 ym mholisi TAI 13 Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod anghenion yr ymgeiswyr ar gyfer annedd fwy a all ddarparu ar gyfer eu teulu wedi cael ei ystyried fel rhan o'r penderfyniad, ond yn anffodus, mae graddfa'r datblygiad arfaethedig tua 295% yn fwy na'r annedd bresennol, sy'n cael ei ystyried yn ddyhead am dŷ mwy yn hytrach nag angen, ac nid yw dyluniad ac edrychiad yr annedd yn gweddu i'r ardal ac mae'n cael effaith negyddol ar edrychiad y safle. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cyngorydd Geraint Bebb, ac Aelod Lleol nad oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi'u derbyn fel rhan o'r broses ymgynghori. Roedd yn ystyried bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 2, PCYFF 3 A PCYFF 4. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai polisi cynllunio TAN 13 yw'r polisi perthnasol i ystyried y cais hwn.

Dywedodd y Cyngorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol fod y cais wedi ei gyflwyno gan deulu lleol o Gymru sy'n rhedeg busnes ar yr Ynys. Nododd fod yr ymgeisydd yn dymuno byw'n lleol a chael annedd sy'n darparu ar gyfer anghenion y teulu. Roedd hi'n ystyried bod dyluniad yr annedd arfaethedig o ansawdd uchel, ac ni ddylid eu cosbi am ddefnyddio dyluniad o ansawdd mor uchel er ei fod yn wahanol o ran edrychiad. Mae'r ymgeiswyr yn bwriadu gwarchod a phlannu mwy o goed ar y safle er mwyn lleihau'r elfen weledol. At hyn, dywedodd y Cyngorydd Roberts ei bod yn derbyn bod yr annedd arfaethedig yn annedd sylweddol fwy ond bod anheddau mawr eraill yn y cyffiniau. Bydd yr ymgeiswyr yn derbyn unrhyw amodau a gynigir i liniaru'r effeithiau ac roedd yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er eu bod yn derbyn anghenion yr ymgeiswyr, bod yn rhaid i'r Pwyllgor ystyried y cais o ran polisïau cynllunio. Dywedodd y byddai cymeradwyo'r cais, sydd 295% yn fwy na'r annedd bresennol yn gosod cysail wrth ddelio â chais tebyg arall.

Dywedodd y Cyngorydd Alwen Watkin ei bod o'r farn bod anghysondebau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio gan mai argymhelliad y cais blaenorol oedd cymeradwyo'r cais er y byddai'n fwy costus adnewyddu'r annedd na chodi adeilad newydd. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y ddau gais yn hollol wahanol gan na fyddai'r cais blaenorol yn elwa o adnewyddu'r adeilad oherwydd ei gyflwr gwael ac effeithlonrwydd yr annedd. Ailadroddodd y byddai'r annedd arfaethedig 295% yn fwy na'r annedd bresennol. Byddai cost adeiladu annedd newydd deirgwaith yn fwy na'r gost i adnewyddu'r annedd bresennol. Nododd fod yr adroddiad strwythurol yn nodi bod yr annedd bresennol yn strwythurol gadarn ac mai dim ond y to talcen oedd angen ei adnewyddu.

Dywedodd y Cyngorydd Robert Ll Jones ei fod o'r farn bod angen i'r ymgeiswyr ystyried adnewyddu'r annedd bresennol yn hytrach na gwneud cais i adeiladu

annedd mor fawr a fyddai'n anaddas o fewn y cyffiniau. Cynigiodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd 7 yn erbyn a 3 o blaid:

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR NEU SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/349 – Cais llawn ar gyfer canopi annibynnol gyda tho uwchben ynghyd â lloches beiciau yn Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn, Amlwch

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei wneud ar gyfer canopi annibynnol gyda tho uwchben ynghyd â lloches beiciau. Fel y nodwyd yn y cyfarfod diwethaf mae Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch yn Adeilad Rhestredig Gradd 11* a'r brif ystyriaeth yw effaith y cais ar yr adeilad hanesyddol hwn. Bydd y canopi annibynnol yn mesur 3.3 metr x 15 metr a 38 metr o uchder a bydd y lloches beiciau yn mesur 4.1 metr x 2.3 metr a bydd yn cael ei osod o dan y cysgod. Ymgynghorwyd â Swyddog Treftadaeth y Cyngor Sir ac ystyrir na fydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr adeilad hanesyddol.

Cynigiodd y Cyngorydd Liz Wood y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cyngorydd Jeff Evans y cynnig.

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

12.2 FPL/2023/343 – Cais ôl-weithredol ar gyfer yr estyniad i'r decin presennol ym Mharc Carafannau Golden Sunset, Benllech

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Ms Carol Price, wrth annerch y Pwyllgor, **fel gwrthwynebydd** i'r cais, fod y gwrthwynebiad tuag ato ar sail ei fod yn gwaethygu iechyd a diogelwch, ynghyd â diffyg unrhyw lywodraethu (asesiad risg, dyletswydd mewn perthynas â diogelwch y cyhoedd ar Barc Gwyliau Golden Sunset neu gerllaw iddo ac unrhyw esgeulustod gweladwy fel trwyddedai cyfrifol Deddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960) i gyngor offerynnau statudol o ran dwysedd agos a lle rhwng carafannau cyfagos eraill a allai gyfrannu tuag at dân yn lledaenu rhwng unedau gan achosi risg tân annerbyniol i'r preswylwyr; yn ychwanegol at hyn mae'r garafán sefydlog yn ymestyn dros ffin yr eiddo a'r tu mewn i'r ffin ar y cyd, felly, nid oes unrhyw fwch rhwng y garafán hon a'r ffin fel y cynghorir yn Neddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960. Lleolir y garafán ar y ffin ag eiddo cyfagos ger y maes carafannau ac mae'n amlwg yn mynd yn groes i unrhyw bellter diogelwch 3 metr o ymyl y ffin gan achosi risg tân annerbyniol ychwanegol i'r preswylwyr.

Dywedodd Mr Stan Johnson, wrth y Pwyllgor, **fel yr ymgeisydd**, iddo ef a'i wraig brynu'r garafán ym mis Chwefror 2021 ar gyfer defnydd penodol ein teulu estynedig. Dywedodd ei fod yn edifar bod gwaith ar yr estyniad decin wedi dechrau cyn gofyn am ganiatâd cynllunio, gan nad oedd yn ymwybodol bod caniatâd cynllunio wedi'i roi yn 2016 ar gyfer y decin gwreiddiol ac, felly, byddai angen caniatâd newydd yn ar gyfer y decin hwn, fodd bynnag, cafwyd caniatâd gan berchennog y safle cyn dechrau unrhyw waith. Mae'r estyniad yn ychwanegiad bach (tua 2m x 4m) ar ochr ogleddol y decin, h.y. ar ochr arall y garafán, nid yr un ochr â'r ffin a defnyddir yr adeilad fel llety gwyliau. Er mwyn rhoi hyn mewn persbectif, mae'r estyniad tua'r un ardal sydd ei hangen ar gyfer bwrdd bwyta a chadeiriau. Roedd dau bwrpas i'r estyniad: yn gyntaf, cael ardal o ddecin oedd allan o'r cysgod ddiwedd y prynhawn, ac yn ail creu lle diogel i'n hŵyr 1 mlwydd oed chwarae. Credwn fod yr estyniad hwn yn lleihau unrhyw darfu posibl ar breifatrwydd defnyddwyr yr eiddo i'r de o'r garafán. Ar wahân i'r estyniad cymedrol hwn, nid oes unrhyw newidiadau eraill wedi'u cynllunio. Mae'r sgrin y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio 2016 yn rhan annatod o'r decin ac mae'n barhaol. I fod yn gywir, nid bambŵ ydyw. Pan brynon ni'r garafán, roedd sgrin wedi'i phlethu wedi llwydo ac nid oedd yn ddigon tywyll ar gyfer ein hanghenion. Cafodd ei newid am sgrin blastig lwyd tywyll a roddwyd yn sownd wrth y ffrâm bren gadarn. Dywedodd ei fod wedi'i synnu fod angen i ddau uwch swyddog gorfodi cynllunio, swyddog cynllunio, a swyddogion tân ac iechyd yr amgylchedd gynnal ymweliadau safle ar gyfer y cais hwn. Yn ôl yr hyn yr oedd yn ei ddeall, roedd pob un wedi cadarnhau bod yr estyniad yn cydymffurfio â'r safonau gofynnol, ac nid oes unrhyw faterion

ychwanegol wedi'u codi. Diolchodd i'r swyddogion am eu hamser a'u dealltwriaeth. Mae'n ymddangos nad yw materion eraill a godwyd gan yr achwynydd yn uniongyrchol gysylltiedig â'r cais hwn ac efallai y byddai'n fwy priodol i'r achwynydd fynd i'r afael â'r rhain yn uniongyrchol â pherchennog y safle. Fodd bynnag, mae'n eironig braidd fod pryderon ynglŷn ag agosrwydd y garafán i'r adeilad cyfagos gan fod yr adeilad hwn wedi'i ymestyn yn nes at y ffin (ac yn ôl rhai mapiau o bosibl ar ei draws) yn 2018-2021 cyf cynllunio HHP/2018/15.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Aelod Lleol wedi cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor oherwydd pryderon iechyd a diogelwch, yn benodol bod poteli nwy yn rhy agos at danciau olew eiddo cyfagos ac oherwydd materion yn ymwneud â diffyg cydymffurfio ag amodau. Mae'r garafán dan sylw yn y cais hwn wedi'i lleoli ger y ffin gydag eiddo cyfagos Bryn Môr. Mae'r cais a gyflwynir yn gais ôl-weithredol ar gyfer ymestyn y decin presennol sydd wedi'i gyflwyno yn dilyn ymchwiliad gorfodi. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ym mis Hydref 2016 ar gyfer codi ardal ddecio. Mae'r decin hwn yn mesur tua 12.6m o hyd a 5.3m o led, gan ymestyn 3m y tu hwnt i flaen y garafán. Ar hyn o bryd mae sgrin preifatrwydd bambŵ ar ymyl ddeheuol y decin, rhag goredrych dros eiddo cyfagos Bryn Môr. Cyflwynwyd Hysbysiad Torri Amod i berchennog blaenorol y garafán am fethu â chadw'r sgrin yn ei lle fel sy'n ofynnol gan amod (01) o'r caniatâd cynllunio yn 2016. Y cais ôl-weithredol arfaethedig o flaen y cyfarfod hwn yw ymestyn y decin ar ei ochr ogleddol, i mewn i safle'r garafán, ymhellach i ffwrdd o'r ffin â'r eiddo cyfagos. Mae'n estyniad ar raddfa fach, sy'n ymestyn 2m y tu hwnt i'r ochr ogleddol a 4.6m am yn ôl o'r tu blaen. Mae ei uchder yn cyfateb i'r decin presennol fel y mae'r balwstrad gwydr ar y rheiliau blaen a phren ar yr ochr. Mewn ymateb i bryderon yr Aelod Lleol a'r gwrthwynebydd, o ran tân ac iechyd, adroddwyd bod pryderon iechyd a diogelwch y tu allan i gwmpas y cais hwn. Mae'r materion a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori wedi cael eu hanfon ymlaen i sylw'r Awdurdod Tân a'r Adran Safonau Masnach. Maent wedi ymateb ac o'r farn bod y silindrau LPG ger y garafán yn ddiogel ac yn ddigon pell, 5 metr o ffin yr eiddo cyfagos. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts Aelod Lleol fod Parc Carafannau Golden Sunset yn faes carafannau helaeth sydd i'w weld o'r traeth ym mhentref Benllech. Mae'r carafannau ar y safle, dros y blynyddoedd, wedi dod yn fwy o ran maint gyda decin. Mae'r carafannau bellach yn nes at ei gilydd sy'n golygu eu bod yn nes at ffin eiddo cyfagos. Nododd fod caniatâd cynllunio wedi'i roi yn 2016 ar gyfer decin ar y safle hwn gydag amod bod sgrin preifatrwydd yn cael ei chodi ond dros y blynyddoedd nid yw'r sgrin wedi'i chynnal ar draul yr eiddo cyfagos. Y cais ôl-weithredol presennol yw ymestyn yr ardal ddecio fwy na thraean ei maint ac roedd yr ymgeisydd yn ymwybodol bod angen caniatâd cynllunio cyn i'r gwaith ddechrau. Dywedodd ymhellach fod angen gweithredu amod bod yn rhaid i'r sgrin preifatrwydd fod yn barhaol i ddiogelu amwynderau eiddo cyfagos.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi'i gymeradwyo yn 2016 ar gyfer yr ardal ddecio a bod y cais hwn ar gyfer estyniad bach i ddecin 2m o led a 4.6m o ddyfnder. Nododd fod amod yn cael ei orfodi ar y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn 2016 ar gyfer codi sgrin am y cyfnod y caniatawyd i'r perchnogion blaenorol ddefnyddio'r garafán ar y safle.

Nododd fod y cynnig hwn yn cynnwys sgrin preifatrwydd parhaol a fydd yn cael ei sicrhau rwy amod i unrhyw gymeradwyaeth i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

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

12.3 FPL/2023/176 – Cais llawn i ddymchwel 2 adeilad allanol ynghyd â chodi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghyd â chreu mynedfa gerbydau ar dir tu ôl i Swyddfa'r Post, Ffordd Caergybi, Gwalchmai

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Gofynnodd y Cynghorydd Neville Evans, ac Aelod Lleol am gynnal ymweliad safle oherwydd pryderon gan Gyngor Cymuned Trewalchmai a thrigolion ynghylch materion traffig a gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus i ddarparu ar gyfer llifoedd ychwanegol.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid ymweld â'r safle. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.4 VAR/2023/67 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (i ganiatáu mân ddiwygiadau i gynllun, dyluniad a chynnydd yn uchder yr unedau cymeradwy) cyfeirnod caniatâd cynllunio FPL/2021/266 (Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa gerbydau newydd, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled) er mwyn caniatáu mân ddiwygiadau i gynllun, dyluniad a chynnydd yn uchder yr unedau a gymeradwywyd ar dir yn Lôn Garreglwyd, Caergybi

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Jamie Bradshaw, wrth siarad i **gefnogi** r cais, ei bod yn bwysig nodi bod y cais hwn ar gyfer mân newidiadau i gynllun sydd eisoes wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor hwn ym mis Ionawr 2023. Yr unig newid yw'r addasiadau cymedrol i ddyluniad, cynllun ac uchder cyffredinol yr adeilad. Mae'r caniatâd hwnnw wedi'i roi ar waith a gellid ei orffen ar unrhyw adeg, ac mae hon yn sefyllfa bwysig i'w chofio. Yr unig faterion i'w hystyried yw mân ddiwygiadau i gynllun yr adeilad; mae dyluniad y to wedi'i ddiwygio er mwyn i'r grib fod yr un uchder ac mae'r dyluniad yn symlach; mae'r gorffeniadau allanol wedi'u diwygio i newid yr wyneb brics a gymeradwywyd a'r rendr am ddau liw o rendr a rhannau bach o gladin pren; mae uchder y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf wedi cynyddu tua 700mm, ond mae uchder y grib wedi'i gadw'r un fath neu'n debyg i'r uchder â'r cynllun a gymeradwywyd. Felly, er y byddai cynnydd bach yn uchder rhannau o'r adeilad cyffredinol, cynigiwyd hyn

gan ei fod yn caniatáu i'r ymgeisydd gloddio llai o'r safle. Mae'n bwysig bod y Pwyllgor yn deall mai'r unig ddewis arall sydd gan yr ymgeisydd, os yw'r Pwyllgor yn dewis gwrthod y cynnig yn y cyfarfod hwn, yw dychwelyd i'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol a fyddai'n golygu llawer mwy o gloddio ar y safle i greu'r lefelau gorffenedig a gymeradwywyd yn flaenorol a mwy o darfu ar gymdogion. Nid yw'r newidiadau cymedrol chwaith yn effeithio ar breifatrwydd nac amwynder cymdogion y safle, gan fod lefel gyffredinol y datblygiad ac uchder yr adeilad yr un fath â'r cynllun a gymeradwywyd. Cyflwynwyd cynlluniau cymharol sy'n dangos hyn, a dylid nodi bod y Swyddogion Cynllunio wedi dod i'r un casgliad ar ôl ystyried y mater yn ofalus. Er bod rhai pryderon wedi eu codi gan gymdogion mewn perthynas â materion eraill fel priffyrdd a draenio, mae'n bwysig nodi bod y rhain wedi cael sylw fel rhan o'r cais cynllunio gwreiddiol a gymeradwywyd yn 2023 gyda Swyddogion Priffyrdd a Draenio'r Awdurdod o blaid y cynllun. Mae'r ffaith bod yr adrannau hyn o'r Awdurdod wedi cymeradwyo'r cais hwn yn cadarnhau'n glir bod y trefniadau'n dderbyniol ac yn addas, ac nid oes sail gadarn dros fynd yn groes i'w cyngor. Nid oes unrhyw sail chwaith dros fynd yn groes i gasgliad y Pwyllgor pan gafodd y cais ei gymeradwyo yn 2023. Mae'r cais yn cydymffurfio'n llwyr â'r CDLI ac yn cael ei gefnogi'n llawn gan Swyddogion yr Awdurdod ar ôl ystyried yn fanwl, ac nid oes sail gadarn dros fynd yn groes i'w cyngor proffesiynol ac ystyriol. Nid oes unrhyw sail chwaith dros ddod i benderfyniad gwahanol ar yr achos cyffredinol i'r hyn a benderfynwyd gan y Pwyllgor hwn ym mis Gorffennaf 2023 gan fod y datblygiad yr un fath, fel y mae'r Cynllun Datblygu Lleol, ac ni fu unrhyw newid sylweddol mewn amgylchiadau a fyddai'n cyfiawnhau dod i benderfyniad gwahanol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ar y prif ystyriaethau yn yr adroddiad a nododd fod egwyddor y datblygiad wedi'i sefydlu o dan y caniatâd blaenorol ym mis Ionawr 2023. Mae'r cynllun yn cynnig codi'r lefelau gorffenedig tua 700mm o gymharu â'r hyn oedd yn y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Mae'r cais yn cynnwys gwelliannau drwy newid y deunyddiau o frics ar yr wyneb a rendr i ddau arlliw o rendr gyda rhannau bach o gladin pren. Mae'r Adran Gynllunio yn croesawu'r newid hwn mewn deunyddiau gan ei fod yn cael ei ystyried yn fwy cydnaws â chymeriad yr ardal. Yn ogystal â hyn, mae strwythur y to wedi'i symleiddio fel y bydd y crib yr un uchder, a bydd hyn yn arwain at edrychiad mwy cyson sy'n welliant i'r cynllun blaenorol ac a fydd yn integreiddio i'r amgylchedd adeiledig. Mae ôl troed yr adeilad yn aros yr un fath â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ac felly mae'r cais hwn yn parhau i gydymffurfio â'r pellteroedd a nodwyd yng Nghylllaw Dylunio'r CCA.

Dywedodd y Cynghorydd Trefor LI Hughes, ac Aelod Lleol fod ganddo bryderon ynglŷn â'r effaith ar drigolion Maes Cybi oherwydd materion yn ymwneud â goredrych, traffig a materion dŵr wyneb. Mynegodd y Cynghorydd R LI Jones bryderon hefyd am yr effeithiau ar drigolion Maes Cybi. Ailadroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gan y datblygiad ar y safle ganiatâd cynllunio ers mis Ionawr 2023 a bod y cais gerbron y Pwyllgor hwn ar gyfer mân waith.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Liz Wood y cynnig.

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

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd unrhyw fater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**