Dogfen ir Cyhoedd

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, 6 MAWRTH 2024 am 1.00 y. p.	**WEDNESDAY, 6 MARCH, 2024 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM**
Swyddog Pwyllgor — **Ann Holmes 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 cyhoeddedig 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 Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll 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 - 16)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Chwefror 2024.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 17 - 18)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 21 Chwefror 2024.

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 cyhoeddedig yr Awdurdod

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2023/61 – Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran

FPL/2023/61

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2023/176 – Swyddfa'r Post, Ffordd Caergybi, Gwalchmai

FPL/2023/176

7.2 FPL/2023/146 – Cae Graham, Pentraeth

FPL/2023/146

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

12.1 DIS/2024/1 – Treiddon, Ffordd y Traeth, Porthaethwy

DIS/2024/1

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd 7 Chwefror 2024

PRESENNOL:	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 P Watkin, Robin Williams a Liz Wood Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ), Cynorthwywyr Cynllunio, Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog y Pwyllgor (MEH), Cynorthwy-ydd Cymorth Gwasanaethau Democrataidd (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 DATGAN DIDDORDEB

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 YMWELIADAU SAFLE

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

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU A 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 cwrtil 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 Preswylio 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 polisïau 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 pholisïau cynllunio perthnasol eraill o ran siapio 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 thirweddu 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 bolisïau cynllunio perthnasol gyda'r CDLl 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 ddryslyd. 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 CDLl 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 fraint 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 465m", 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 derbyniol 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 apeliadau diweddar. Penderfyniadau a wnaed yn unol â Pholisi TAI 13 o'r CDLl ar y Cyd, sef y polisi a ddefnyddir i benderfynu a yw egwyddor cais yn dderbyniol. 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. Caniatawyd 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 ymwthiol 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 Ll 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 amcangyfrifiedig 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 CDLl 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 Cynghorydd 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 Cynghorydd 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 Cynghorydd 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 cynsail wrth ddelio â chais tebyg arall.

Dywedodd y Cynghorydd 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 Cynghorydd 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 DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY’N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A 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 Cynghorydd Liz Wood 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.

12.2 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 Carafanau a Rheoli Datblygu 1960) i gyngor offerynnau statudol o ran dwysedd agos a lle rhwng carafanau 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 fwlch rhwng y garafán hon a'r ffin fel y cynghorir yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960. Lleolir y garafán ar y ffin ag eiddo cyfagos ger y maes carafanau 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 carafanau helaeth sydd i'w weld o'r traeth ym mhentref Benllech. Mae'r carafanau ar y safle, dros y blynyddoedd, wedi dod yn fwy o ran maint gyda decin. Mae'r carafanau 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 CDLl 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 Nghanllaw Dylunio’r CCA.

Dywedodd y Cynghorydd Trefor Ll 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 Ll 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.

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 21 Chwefror, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Neville Evans, Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RJ), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Geraint Bebb, Jackie Lewis, Robin Williams a Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1 FPL/2023/176 – CAIS LLAWN I DDYMCHWEL 2 ADEILAD ALLANOL YNGHYD Â CHODI 2 ANNEDD FFORDDIADWY, 4 ANNEDD MARCHNAD AGORED YNGHYD Â CHREU MYNEDFA I GERBYDAU AR DIR TU ÔL I'R SWYDDFA BOST, FFORDD CAERGYBI, GWALCHMAI.

Cyflwynodd y Swyddog Achos y cais cynllunio i'r aelodau. Gwelwyd safle'r cais o'r briffordd ac oddi mewn i'r safle.

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

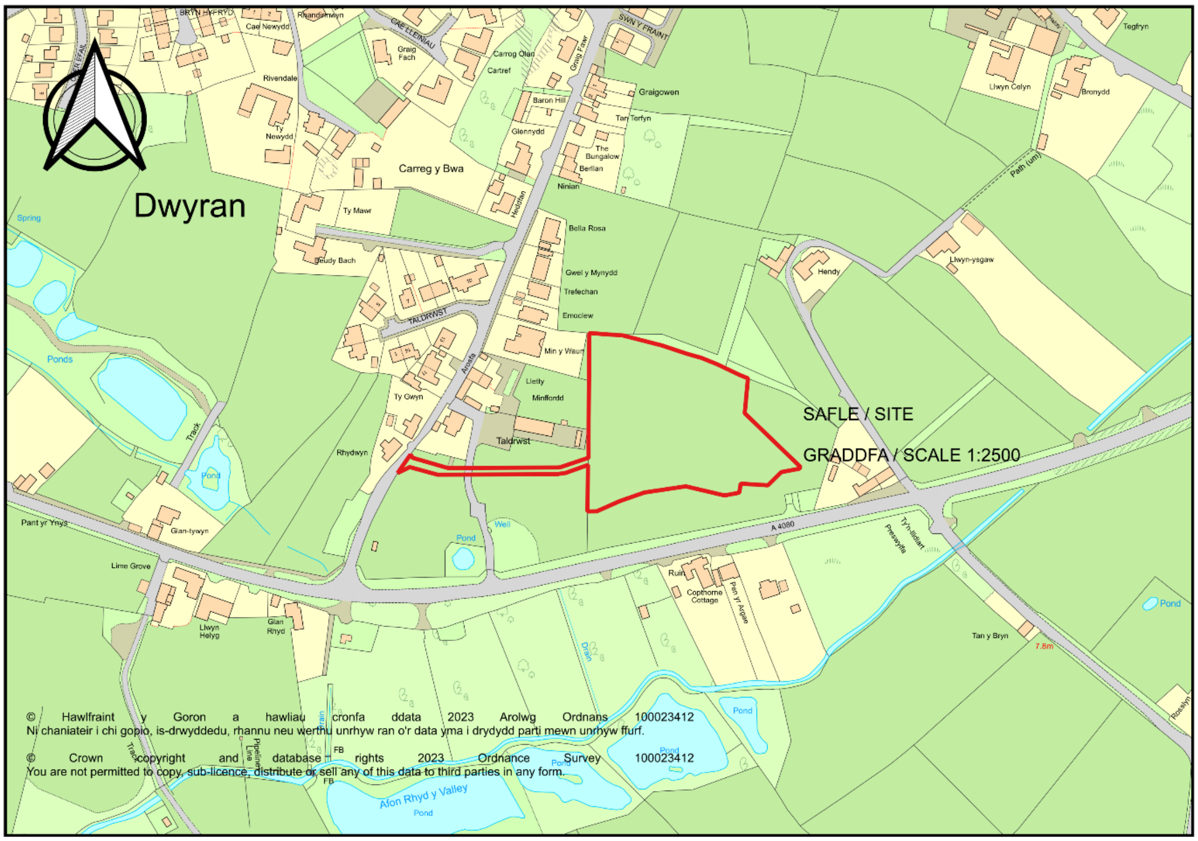
Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2024 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

Bwriad: 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 tirlunio meddal a chaled ar tir yn

Lleoliad: Taldrwst, Lon Fain, Dwyran



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol, Arfon Wyn. Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar y 1af Tachwedd 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd y rheswm a roddwyd fel â ganlyn:

- Gwybodaeth draenio annigonol wedi'i darparu er mwyn galluogi Aelodau i wneud penderfyniad.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu:
"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 mynnu;
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Oherwydd hyn, mae'r adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i'r materion canlynol.

Hoffai'r adran bwysleisio unwaith eto bod materion dŵr wyneb y tu allan i gylch gorchwyl y broses gynllunio ac o ganlyniad nid yw'n bosibl na'n rhesymol mynnu bod materion o'r fath yn cael eu delio â nhw yn llawn fel rhan o unrhyw gais cynllunio. Er hyn, mae'r datblygwr wedi cytuno i ddarparu'r wybodaeth hon i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad allu cael ei wneud. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae'r datblygwr wedi cyflwyno cais SuDS i'r Awdurdod Lleol fel u Corff Cymeradwyo SuDS ac mae'r wybodaeth yn cael ei hasesu ar hyn o bryd. Mae'r adran yn cynnig bod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod cynllunio nesaf er mwyn i'w wybodaeth allu cael ei hasesu'n llawn ac i benderfyniad allu cael ei wneud ar y cais SuDS.

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2024 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/176

Ymgeisydd: Mr Amarjit Shoker

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i

Lleoliad: Swyddfa’r Post, Ffordd Caergybi, Gwalchmai.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i’r pwyllgor cynllunio ar gais y Cynghorydd Neville Evans oherwydd pryderon ynglŷn â’r ffordd fynediad newydd ar yr A5 a gallu’r rhwydwaith carthffosiaeth leol i ymdopi â’r llif ychwanegol. Yn y cyfarfod pwyllgor a gynhaliwyd ar 7 Chwefror 2024, pleidleisiodd aelodau i gynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Chwefror 2024 ac felly bydd aelodau bellach yn gyfarwydd â’r safle a’r cyffiniau.

Y Cynnig a’r Safle

Mae’r safle wedi’i leoli yn setliad Gwalchmai, a gellir cael mynediad i’r safle o briffordd yr A5. Mae’r safle ychydig yn ôl o’r briffordd, y tu ôl i res o dai preswyl. Mae safle’r cais yn rhan o gwrtil preifat eiddo ar hyn o bryd ac mae ar ddrychiad sylweddol is na’r briffordd. Mae’r prif safle yn eithaf gwastad ac nid oes

unrhyw newidiadau sylweddol o ran graddiant. Mae datblygiadau preswyl o amgylch y safle, ac eithrio'r swyddfa bost/siop tua'r Gogledd. Mae waliau bloc, coed a charreg ar hyd y terfyn tir. Mae coed aeddfed ar hyd y terfyn tir tua'r De a'r Gorllewin. Mae safle'r cais yn cynnwys nifer o adeiladau un llawr sydd mewn cyflwr gwael.

Dyma gais i ddymchwel y tai allan a chodi 4 annedd marchnad agored, 2 annedd fforddiadwy a chreu mynedfa a ffordd fynediad fewnol. Bydd dyluniad yr anheddau'n debyg i adeiladau eraill yn yr ardal, yn cynnwys toeau crib a waliau rendr a chladin pren cedrwydd mewn mannau. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes yng nghefn y safle, a bydd cwrtil pob eiddo yn cefnu ar gwrtil yr eiddo preswyl gerllaw. Bydd dŵr budr yn cael ei waredu drwy'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus, a bydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i System Ddraenion Gynaliadwy (SuDS).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn achos y cynllun hwn yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a yw'r ystyriaethau perthnasol a ganlyn yn dderbyniol:
• Priffyrdd
• Tai
• Draenio
• Ecoleg
• Dyluniad
• Effaith ar amwynder preswyl
• Sylwadau'r cyhoedd
• Y Gymraeg

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 TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb

Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor oherwydd pryderon drost y fynedfa ac materion draenio dwr budur
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Pryder ynghlun ac traenio, coed ac dilysrwydd y wybodaeth yn y Arolwg Anghenion Tai.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Pryder ynghlun a fynedfa, trafic, fforddiadwyedd y tai ac traenio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol wedi ddarparu.
Strategol Tai / Housing Strategy	Ddim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod ynghlun a dargyfeirio y beipan sustam carthffosiaeth.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim cyfraniad ei angen.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonnol ynghlun a diogelu amgylchedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r cynigion ecoleg bwriedig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r fynedfa ac darpariaeth parcio. Awgrymu amodau ynghlun a fynedfa, parcio ac y lon stad.
Draenio / Drainage	Angen cais SuDS.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 29 llythyr o wrthwynebiad dod i law dros y tri chyfnod ymgynghori. Bydd y materion a godwyd yn y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/210 - Cais llawn i ddymchwel 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i Swyddfa Post Office, Holyhead Road,Gwalchmai - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae Gwalchmai wedi'i nodi'n Bentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd mae'n rhaid i dai newydd yn y setliad gael eu hystyried o dan bolisi TAI 3. Mae TAI 3 yn cefnogi credu unedau preswyl newydd mewn Pentrefi Gwasanaeth yn amodol ar gapasiti'r ddarpariaeth ddangosol o dai. Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Gwalchmai dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned. Rhwng 2011 a 2022 cwblhawyd 19 uned yng Ngwalchmai, pob un ar safleoedd ar hap. Ym mis Ebrill 2019 roedd 4 uned yn y banc tir, pob un ar safleoedd ar hap. Mae hyn yn golygu y byddai'r ddarpariaeth tai yn fwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yng Ngwalchmai.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir bob blwyddyn er mwyn gweld a yw'r Cynllun yn debygol o gyflawni ei anghenion tai cyffredinol. Mae'r gwaith monitro blynyddol hefyd yn galluogi'r Cyngor i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cael eu defnyddio i gyflenwi tai, h.y. safleoedd dynodedig neu ar hap. Canolbwyntir ar nifer yr unedau sydd wedi'u cwblhau yn hytrach na nifer y caniatadau cynllunio a roddwyd. Yn ogystal â hyn, mae'r Fframwaith Monitro'n asesu a yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd 25% o dwf y cynllun yn cael

ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau cynllunio ar gyfer tai. Y lefel ddangosol o dwf mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yw 1,953 uned. Cwblhawyd 1,422 uned rhwng 2011 a 2021 mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored ac roedd 708 uned yn y banc tir. Mae'r data'n adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu sawl caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol a oedd yn ystyried y cynlluniau datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol blaenorol. Mae rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLlC a fabwysiadwyd. Gan fod capasiti yn y ddarpariaeth gyffredinol ar gyfer pentrefi, mae'n bosib y gellid cefnogi'r datblygiad hwn.

Fodd bynnag, gan fod y setliad yn debygol o weld y lefel ddisgwyliedig o dwf drwy'r unedau a gwblhawyd rhwng 2011 a 2022 bydd rhaid cyfiawnhau'r cais gan amlinellu sut y bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned. Mae'r adran dai wedi rhannu gwybodaeth â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn ôl y rhestrau aros mae galw mawr am anheddau 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Gan fod y datblygiad yn cynnwys anheddau 2 a 3 ystafell wely, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod modd cyfiawnhau'r datblygiad a'i fod yn cyd-fynd â'r angen lleol am dai. Hefyd, mae angen Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gan y bydd y ddarpariaeth yn y setliad yn uwch na'r lefel ddangosol. Derbyniwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg a bydd yn cael ei ystyried yn nes ymlaen yn yr adroddiad o dan y pennawd perthnasol. Oherwydd yr uchod, mae'r adran gynllunio yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi TAI 8 ac felly mae'r egwyddor yn dderbyniol.

Cymysgedd Tai

Yn unol â pholisi TAI 8 yn y CDLlC, mae'n rhaid darparu datganiad cymysgedd tai ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau preswyl. Mae TAI 8 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Darparwyd Asesiad Effaith Tai fel rhan o'r cais sy'n dangos bod y datblygwr wedi ystyried anghenion y gymuned drwy edrych ar y rhestrau anghenion tai ac wedi cynllunio'r datblygiad yn unol â hynny. Wrth ystyried canfyddiadau'r Asesiad Anghenion Tai, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynllun yn cynnig cymysgedd briodol o dai ac felly'n cydymffurfio â pholisi TAI 8.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau sy'n cynnwys 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Gwalchmai yn cynnwys darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 6 uned, mae'n cyrraedd y trothwy sydd wedi'i nodi ym Mholisi TAI 15 ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Gan fod Gwalchmai yn perthyn i ardal y 'Gorllewin Gwledig' yn ôl yr Ardaloedd Pris Tai sydd wedi'u nodi yn y Cynllun, disgwylir i 20% o'r ddarpariaeth tai fod yn fforddiadwy. Gan fod 2 o'r unedau yn fforddiadwy mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion ym Mholisi TAI 15.

Priffyrdd

Mae'r cyhoedd, Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder am faterion priffyrdd. Mae'r fynedfa newydd i fod i gysylltu â'r A5 sy'n mynd drwy'r pentref a bydd yn darparu lleiniau gwelededd sy'n mesur 2.4x45m. Mae'r adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r lleiniau gwelededd ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw bryderon. Mae'r adran briffyrdd hefyd yn fodlon â'r ddarpariaeth parcio ar y safle ac maent wedi cadarnhau bod y ddarpariaeth yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Awdurdod Lleol. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na ellir gwrthod y cais ar sail materion priffyrdd.

Draenio

Mae'r uchod hefyd wedi mynegi pryder ynglŷn â gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth i ymdopi â'r llif ychwanegol o'r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r ymgymerwr carthffosiaeth, sef Dŵr Cymru, mewn perthynas â'r cynllun hwn ond ni chodwyd unrhyw bryderon o ran gallu'r rhwydwaith i ymdopi. Fodd bynnag, roedd gan Dŵr Cymru bryderon ynglŷn ag agosrwydd y datblygiad at y garthffos gyhoeddus. Mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cais gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod ynghlwm â'r caniatâd sy'n

nodi bod rhaid cyflwyno cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus. Bernir felly nad oes unrhyw reswm dros wrthod y cais ar sail materion draenio.

Y Gymraeg

Fel y nodir yn gynharach yn yr adroddiad, roedd rhaid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais gan y byddai'r ddarpariaeth tai yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y setliad. Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o'r cynllun a chafodd ei asesu gan Reolwr Polisi a'r Gymraeg y Cyngor Polisi. Ar ôl asesu'r ddogfen, daethpwyd i'r casgliad bod y ddogfen wedi dilyn y fethodoleg yn y canllawiau cynllunio atodol perthnasol, Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, a'i bod yn rhesymol. Bu i'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg hefyd nodi gan fod hwn yn ddatblygiad gweddol fach, a'i fod yn cwrdd â'r galw lleol am dai ac unedau fforddiadwy neu resymol, gellir cytuno bod yr effaith bosib ar y Gymraeg a nodir yn yr asesiad yn ddehongliad teg. O ganlyniad bernir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PS 1 yn y CDLIC.

Ecoleg

Yn unol â pholisi AMG 5 yn y CDLIC a Dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016), disgwylir i bob cynnig sicrhau enillion net mewn bioamrywiaeth. Mae'r cynllun yn cynnwys arolwg Ecolegol sy'n nodi gwerth a nodweddion ecolegol y safle a defnyddiwyd y rhain i lunio gwaelodlin er mwyn argymell dulliau addas ar gyfer sicrhau eillion net. Mae'r cynllun yn cynnwys cynllun tirlunio, ynghyd â gosod blychau natur ar yr anheddau. Mae'r mesurau hyn yn dderbyniol yn ôl y swyddog Ecolegol ac o ganlyniad mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynnig yn cwrdd â'r goblygiadau ecolegol.

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yw'r prif bolisi i'w ystyried o safbwynt dylunio. Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r hyn sydd o'i gwmpas. Ar ôl ymweld â'r safle, ystyrir nad oes patrwm datblygu benodol yn yr ardal. Fodd bynnag nodir bod cynsail wedi cael ei gosod yn yr ardal, sef tai dau lawr â thoeau crib wedi'u gorchuddio â llechi ac sydd wedi'u eu rendro â deunyddiau sy'n gyffredin yn yr ardal leol. O ganlyniad i hyn, bernir bod y cynllun yn addas o ran ei ddyluniad a'i faint gan ei fod yn dilyn y cynsail sydd wedi cael ei osod yn lleol. Mae'r cynllun yn cynnwys cladin pren cedrwydd, sydd ddim yn gyffredin yn yr ardal leol, fodd bynnag bernir y bydd y cladin yn gwella edrychiad y safle ac yn edrych yn ddiddorol. Mae'r safle yn ôl o'r briffordd ac yn is na hi ac felly ni fydd yn rhan amlwg o'r strydwedd

Yn aml iawn cyfeirir at ddatblygiadau y tu ôl i dai fel datblygiad tandem/tir cefn, fodd bynnag nid yw'r termau hyn yn cael eu defnyddio ym Mholisi Cynllunio Cymru a chyfeirir yn hytrach at y patrwm datblygu cyffredinol yn yr ardal. Ar ôl ymweld â'r safle, gwelwyd bod adeilad weld cael ei godi'n ddiweddar ar y plot gerllaw ac felly ni fydd y cynllun yn mynd yn groes i unrhyw batrymau datblygu sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Oherwydd yr uchod, mae'r adran yn fodlon bod y cynllun yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Effaith ar fwynderau preswyl

Mae'r safle mewn ardal â nifer uchel o anheddau preswyl ac felly rhaid edrych yn agos ar unrhyw effaith y gallai'r cynllun ei gael ar fwynderau preswyl. Polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yw'r man cychwyn ar gyfer ystyried mwynderau preswyl. Mae'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes o'r dwyrain i'r gorllewin, a bydd cefn pob eiddo'n wynebu i gyfeiriad y de. Mae'r ffin ddeheuol yn rhannu cwrtil ag eiddo sengl, sydd 22m oddi wrth yr annedd agosaf ar y safle a 30m oddi wrth y pellaf. Mae'r pellteroedd yn fwy na'r 21m sydd wedi'i nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac o'r herwydd ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol honni y byddai'r cynllun yn achosi goredrych neu'n ormesol i'r fath raddau y dylid ei wrthod. Tua'r dwyrain mae annedd newydd 11m oddi wrth yr anheddau arfaethedig. Mae'r cynllun wedi cael ei ddylunio fel nad oes prif ffenestri na ffenestri eilaidd ar dalcen y tŷ sy'n edrych tuag at yr annedd hwn, ac eithrio ffenestr y landin ar y llawr cyntaf a ffenestr yr en suite ar y llawr gwaelod, a fydd gan wydr aneglur. Nodir hefyd bod

y ffin yn cynnwys ffens bren soled 1.8m a bod gan yr eiddo cyfagos ffenestr ystafell ymolchi ar dalcen y tŷ. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon nad fydd y cynllun hwn yn achosi effaith negyddol annerbyniol.

Sylwadau'r cyhoedd

Codwyd y materion isod mewn llythyrau a dderbyniwyd gan y cyhoedd;
• Mae'r fynedfa yn beryglus
• Bydd mwy o geir yn parcio ar y stryd o ganlyniad i'r cynnig
• Bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg
• Nid yw'r trefniadau parcio sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad yn ddigonol
• Bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd a mwy o sŵn ac aflonyddwch yn yr ardal
• Ni all y rhwydwaith carthffosiaeth ymdopi â'r datblygiad

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffai'r adran rannu'r sylwadau isod;
• Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r fynedfa ac maent yn fodlon â'r llain welededd yn sgil y cyfyngiad 20mya.
• Mae'r ddarpariaeth parcio ar y safle yn cyd-fynd â safonau parcio'r Awdurdod Lleol
• Nid oes gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynllun. Darparwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol â pholisi PS 1.
• Mae'r pellteroedd rhwng y ffenestri a'r eiddo cyfagos yn fwy na'r pellteroedd sydd wedi'u nodi yn y Canllaw Dylunio yn y Canllaw Cynllunio Atodol ac felly ni ellir honni y bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd i lefel annerbyniol.
• Mae'r safle wedi'i leoli yng nghanol y pentref ger priffordd brysur ac felly ni fydd yn achosi lefel annerbyniol o sŵn ac aflonyddwch.
• Dŵr Cymru yw ymgymerwr statudol y garthffos gyhoeddus ac ni chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn â gallu'r garthffos i ymdopi â'r cynllun. Mae'r garthffos gyhoeddus yn mynd drwy'r safle, fodd bynnag mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cynllun gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod i ddarparu cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus cyn dechrau datblygu'r safle.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn yr holl bolisïau perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau nac unrhyw ystyriaethau perthnasol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y cynllun yn defnyddio safle ar hap addas i ddarparu tai y mae mawr eu hangen yn y gymuned leol, fel y gwelwyd yn y ffigurau a ddarparwyd gan yr adran dai. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly argymell bod y cynllun yn cael ei gymeradwyo.

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 Lleoliad / Drg 1. Rev C**
- **Cynllun Safle Bwriedig / Drg 3. Rev E**
- **Trawstoriadau Safle Presennol a Bwriedig / Drg 8.**
- **Cynllun Tirlunio Bwriedig / Drg 9.**

- **Annedd Bwriedig (2 Lloft) / Drg 8. Rev A.**
- **Annedd Bwriedig (3 Lloft) / Drg 7. Rev B.**
-

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw annedd i breswylio ynddi neu ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(04) 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.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 45 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel 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.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwyd.

Rheswm: Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru y Dyfodol.

(07) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(08) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

(09) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad yn cael eu cwblhau i lefel haen waelod a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar yr annedd(anheddau) y mae'n ei/eu gwasanaethu.

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

(10) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau bod mynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol a'r manylion a gyflwynwyd eisoes ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes. Bydd y fynedfa a ffyrdd y stad wedi hynny yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r anos hwn am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd manylion cynllun i ailgyfeirio'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg yn amlinellu'r mesurau i'w cymryd er mwyn diogelu ac amddiffyn y cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r garthffos gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall sy'n ymwneud â'r caniatâd hwn yn cael ei gyflawni tan y bydd y cynllun ailgyfeirio a gymeradwyir wedi ei weithredu a'i gwblhau. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei gadw ato am oes y datblygiad a bydd y mesurau amddiffyn yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn cywirdeb y system garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

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:

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.

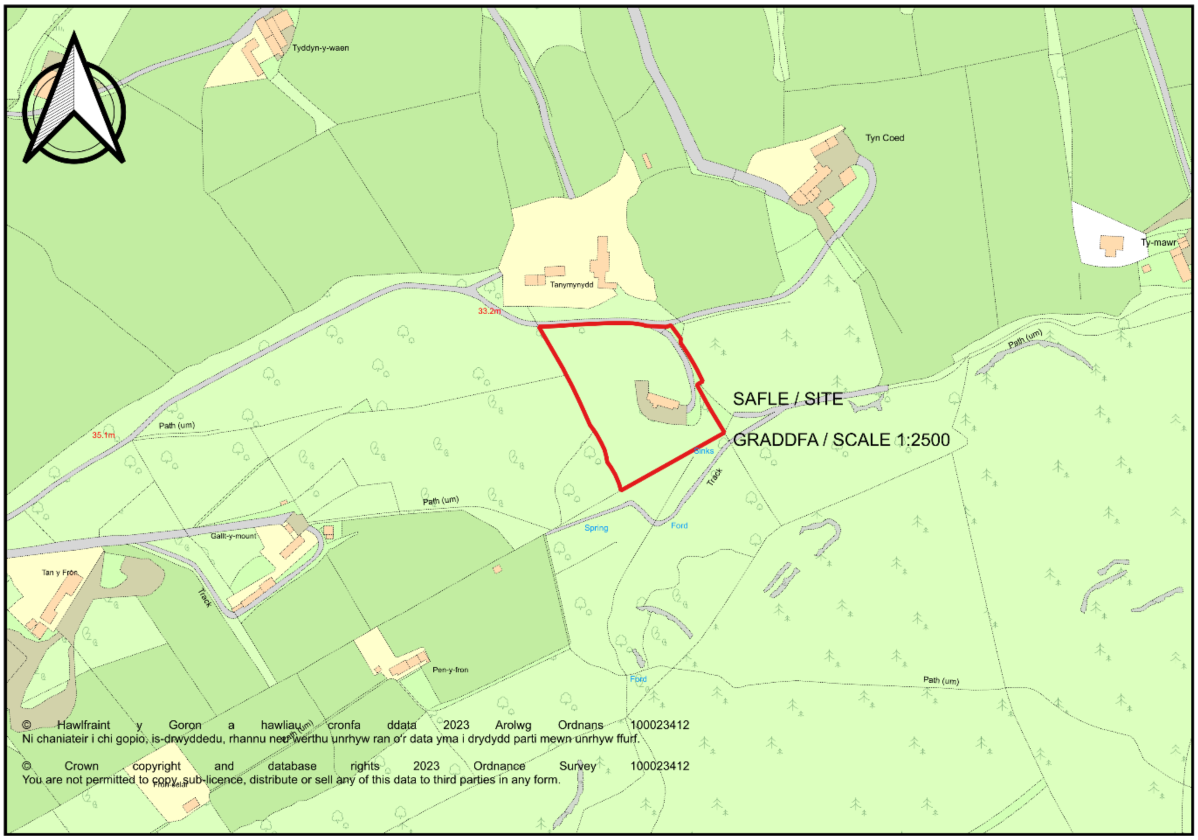
Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2024 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2023/146

Ymgeisydd: Mr Matt Sharp

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a codi annedd newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Cae Graham , Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Chwefror 2024 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

· Nid yw'r annedd newydd arfaethedig ar yr un ôl troed â'r annedd bresennol.
· Maint yr annedd newydd arfaethedig, sef tua. 50% yn fwy na'r annedd presennol yn fwy na'r uchafswm o 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Anheddau Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad.
· Y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar Awyr Dywyll ddynodedig

Mewn amgylchiadau o’r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu bod:

“Pan fo’r Pwyllgor o blaid naill ai caniatáu neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu i’r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd arweiniad polisi gan swyddogion cynllunio i ystyriaeth briodol a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond lle gellir nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol a pherthnasol. Gwneir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor a gosodir copi ar ffeil y cais. Lle gallai penderfynu’r mater yn groes i’r argymhelliad arwain at gostau ar apêl, bydd y Pwyllgor yn cymryd pleidlais wedi’i chofnodi wrth benderfynu’r cais beth bynnag fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu;

“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o’r fath, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio dilys a pherthnasol a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

· Nid yw'r annedd newydd arfaethedig ar yr un ôl troed â'r annedd bresennol.

Mae maen prawf 6 o bolisi TAI 13 yn nodi y tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol, y dylai lleoli annedd newydd fod o fewn yr un ôl troed â’r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod adleoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol ac amwynder yn yr ardal leol.

Mae'r tŷ presennol wedi ei leoli tua chefn y safle ac yn wynebu'r Gogledd Ddwyrain. Byddai'r tŷ arfaethedig wedi'i leoli ychydig ymlaen ac yn is na'r tŷ presennol ac wedi'i gyfeirio i wynebu'r Gogledd Orllewin er mwyn manteisio ar olygfeydd agored. Er na fyddai'r annedd newydd arfaethedig yn union yr un lleoliad â'r un presennol, byddai rhywfaint o orgyffwrdd rhwng olion traed yr adeilad a fyddai'n sicrhau y byddai angen dymchwel yr annedd bresennol er mwyn codi'r annedd newydd. Yn rhinwedd ei fod wedi ei leoli ar dir ychydig yn is, ystyrir y byddai hyn yn lleihau ei effaith weledol nag y byddai pe bai'n cael ei leoli yn lleoliad y tŷ presennol, ac ymhellach ni ystyrir y byddai'r lleoliad arfaethedig yn achosi effeithiau tirwedd neu weledol annerbyniol ar yr AHNE ddynodedig neu ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar ôl pwyso a mesur felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 6 y polisi.

· Maint yr annedd newydd arfaethedig, sef tua. 50% yn fwy na'r annedd presennol yn fwy na'r uchafswm o 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Anheddau Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad.

Mae maen prawf 7 o bolisi TAI 13 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu, y dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o raddfa a maint tebyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy’n sylweddol fwy na’r tŷ presennol er mwyn iddo gael ei amsugno’n foddhaol neu wedi'i integreiddio i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol, gellid cefnogi annedd fwy wedi'i dylunio'n dda nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy.

Mae'r canllawiau sydd yn y CCA yn datgan, lle mae cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu y byddai angen i'r arwynebedd llawr fod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy nag 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigwr hwn yn darged i'w gyrraedd a bydd pob cais yn cael ei asesu'n unigol yn ôl teilyngdod. Mae'r CCA hefyd yn nodi yn ei siart llif ar gyfer ystyried anheddau cyfnewid, os yw graddfa'r adeilad yn fwy na'r gwreiddiol ond na fyddai'n cael effaith weledol sylweddol fwy, yna byddai'r cynnig yn cydymffurfio â'r egwyddorion sydd ym mholisi TAI 13. Mae CCA yn ystyriaeth berthnasol mewn penderfyniadau cynllunio ond nid ydynt yn bolisi cynllunio.

Tra byddai'r bwriad yn yr achos yma yn arwain at dŷ gydag arwynebedd llawr rhyw 50% yn fwy na'r tŷ presennol, mae o ddyluniad o safon uchel a defnydd o ddeunyddiau naturiol tywyll a fyddai ynghyd â thirlunio priodol yn welliant i'r datblygiad presennol ac integreiddio'n dda i'r dirwedd. Byddai'r annedd yn swatio i ochr y bryn ac yn cael ei sgrinio'n dda gan goed a thopograffi presennol ac ni fyddai'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy neu annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal neu'r AHNE ddynodedig. Ystyrir felly fod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 7 o bolisi Tai 13.

· Y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar Awyr Dywyll ddynodedig

Amlygodd yr ymateb cychwynnol i'r ymgynghoriad a dderbyniwyd gan y Cynghorydd Ecolegol y potensial i'r datblygiad achosi llygredd golau. Mewn ymateb cyflwynwyd cynllun ymlediad goleuo oedd yn cynnwys mesurau lliniaru i atal a rheoli arllwysiad golau fertigol a llorweddol o'r datblygiad ac y mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau ei fod yn foddhaol. Yn ogystal, bydd amod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd sy'n gofyn am gyflwyno a chymeradwyo manylion goleuadau allanol.

O ganlyniad i'r uchod ni ystyrir felly y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar yr AHNE dynodedig nac awyr dywyll.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac na fydd yn cael effaith weledol andwyol ar gymeriad neu edrychiad yr ardal ddynodedig nac ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Argymhelliad

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

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y safle'n cael ei dirlunio yn unol â'r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniad rhif 1243 A DR 010 Rev. E yn ystod y tymor plannu cyntaf cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o pum mlynedd o'u plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd rhai o faint a rhywogaeth debyg i'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(03) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd datganiad dull yn manylu ar fesurau i atal lledaeniad rhywogaethau ymledol anfrodorol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn atal lledaeniad rhywogaethau anymledol.

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd rhif. 1243 A DR 010 Rev. E cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.
Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08.00 i 18.00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08.00 i 13.00 ar dydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(07) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Argymhellion a fanylir arnynt yn adran 5 o'r Gwerthusiad Ecolegol Tachwedd 2022 a'r Mesurau Lliniaru a fanylir arnynt yn adran 5.2 o'r Adroddiad Arolwg Ystlumod 2023 gan Rachel Hacking Ecology.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(09) Os deuir o hyd i unrhyw lygredd, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle a dylid ei chymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn cael ei wneud.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

(10) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(11) 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 Lleoliad Safle: 1243 A DR 000 Rev. A**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: 1243 A DR 010 Rev. E**
- **Cynlluniau Arfaethedig: 1243 A DR 011 Rev. C**
- **Edrychiadau Arfaethedig: 1243 A DR 012 Rev. B**
- **Lefelau Arfaethedig: 1243 A DR 014 Rev. A**
- **Ymlediad Goleuo: 1243 A DR 015 Rev. B**
- **Dyluniad Draenio TC: 1093-WML-00-XX-DR-C-1001 Rev. P02**
- **Gwerthusiad Ecolegol, Rachel Hacking Ecology, Tachwedd 2022**
- **Adroddiad Arolwg Ystlumod 2023, Rachel Hacking Ecology**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth, WC-133.1a, Woodsage Consulting, 1 Rhagfyr 2022**
- **Adroddiad Strwythurol, WML Consulting**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad, JDA Architects**

Rheswm: Sicrhau bod 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: PS5, PS6, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4, TAI13, AMG1, AMG5.

Er Gwybodaeth

Dirgryniad:-

Argymhellir yn gryf bod yr ymgeisydd yn cynnal arolwg rhag-amod allanol a mewnol o'r holl eiddo preswyl a fydd yn agos at unrhyw weithgareddau stancio / torri creigiau / pigo / dymchwel i wirio am unrhyw graciau a difrod strwythurol sy'n bodoli eisoes. Byddai hyn nid yn unig yn diogelu'r datblygwr rhag unrhyw hawliadau cyfreithiol o ddifrod ac ati yn y dyfodol, ond byddai hefyd yn rhoi rhywfaint o gysur i'r trigolion y gellid mynd i'r afael ag unrhyw faterion yn ymwneud â'r eiddo o ganlyniad uniongyrchol i weithgareddau'r datblygwr mewn ffordd resymol. a dull cymesur.

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.

Pwyllgor Cynllunio: 06/03/2024 **12.1**

Rhif y Cais: DIS/2024/1

Ymgeisydd: Mr Gary Poole

Bwriad: Cais i ryddhau amodau (09) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) & (10) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2023/42 (dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd) yn

Lleoliad: Treiddon, Ffordd y Traeth, Porthaethwy

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais yw hwn i ryddhau amodau a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu ar gais cynllunio rhif FPL/2023/42 "Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dwy annedd newydd yn Nhreiddon, Porthaethwy" yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amodau (09) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) a (10) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/42 (dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dwy annedd newydd) yn Treidon, Porthaethwy.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion yr amodau ac a yw fel arall yn dderbyniol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

CCA Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Porthaethwy (2012)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Manylion yn dderbyniol i ryddhau gofynion yr amod.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Manylion yn dderbyniol i ryddhau gofynion yr amod.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C401 - Estyniad i'r annedd / Extension to dwelling at Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau/Granted - 06.10.05

FPL/2022/12 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling at - Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Gwrthod / Refused 30.08.2022

CAC/2022/1 - Cais Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn /Conservation Area Consent for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a

replacement dwelling at - Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Gwrthod / Refused 20.06.2022

CAC/2023/1 - Cais Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd yn / Conservation Area Consent for the demolition of the existing dwelling together with the erection of two new dwellings at - Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau/Granted 18.05.2023

FPL/2023/42 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of two new dwellings at Treiddon, Ffordd y Traeth/Beach Road, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau/Granted 07.12.2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 7 Rhagfyr 2023 o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/42 i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dwy annedd newydd yn Nhreiddon, Ffordd y Traeth/Ffordd y Traeth, Porthaethwy/Porthaethwy.

Mae Amod (09) yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CRhTA) ac mae amod (10) yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CRhAA).

Y rhesymau dros yr amodau yw sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y priffyrdd ac i sicrhau y cytunir ar y mesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu a'u gweithredu i ddiogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu i sicrhau cydymffurfiaeth amgylcheddol, i reoli'r risg o ddigwyddiad o lygredd ac i ddiogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau anuniongyrchol posibl.

Mae gwybodaeth yn unol â'r amodau uchod wedi'i chyflwyno i'r ACLl ac ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd a'r Cynghorydd Ecolegol.

Yn dilyn sylwadau gan y ddau ymgynghorwyr, mae diwygiadau wedi'u gwneud i'r ddogfen i fynd i'r afael â'r materion a godwyd.

Mae'r ddau ymgynghorwyr wedi cadarnhau ers hynny bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amodau fel y gellir felly ryddhau'r.

Casgliad

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn unol â gofynion amodau (09) a (10) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2023/42 yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion yr amodau fel y gellir felly ryddhau'r amodau.

Argymhelliad

Bod yr amod yn cael ei ryddhau.

This page is intentionally left blank