# Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

| RHYBUDD O GYFARFOD | NOTICE OF MEETING |
|---|---|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION | PLANNING AND ORDERS COMMITTEE |
| DYDD MERCHER,<br>4 MEHEFIN 2025 am 1.00 o'r gloch | WEDNESDAY,<br>4 JUNE 2025 at 1:00 p.m. |
| SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM | COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM |
| Swyddog Pwyllgor Mrs Mairwen Hughes Committee Officer | |

**AELODAU / MEMBERS**

Cynghorwyr / Councillors:

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

**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)*
Kenneth P Hughes
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor *(Cadeirydd)*
Alwen P Watkin
Robin Williams

**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 - 20)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion y cyfarfodydd canlynol :-

- Cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Mai, 2025;
- Cofnodion Ethol Cadeirydd a'r Is-gadeirydd a gynhaliwyd ar 20 Mai, 2025.

**4 YMWELIAD SAFLEOEDD_**(Tudalennau 21 - 22)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 21 Mai, 2025.

**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**

**5 SIARAD CYHOEDDUS**

**6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**7 CEISIADAU'N CODI_**(Tudalennau 23 - 40)

7.1 HHP/2024/169 - The Old Crown, Moelfre
HHP/2024/169

7.2 HHP/2025/7 - 39 Parc Tyddyn Bach, Caergybi
HHP/2025/7

7.3 FPL/2024/360 - Ty Coch Farm, Rhostrehwfa
FPL/2024/360

**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_**(Tudalennau 41 - 60)

12.1 VAR/2025/18 – Uned 2a Gwasanaethau Herron, Glanhwfa Road, Llangefni
VAR/2025/18

12.2 VAR/2024/35 – Y Tithe Barn, Llangristiolus
VAR/2024/35

12.3 FPL/2023/81 – Shire Hall, Ffordd Glanhwfa, Llangefni
FPL/2023/181

12.4 FPL/2025/84 – Adeilad Terfynell Morol, Porth Amlwch, Amlwch
FPL/2025/84

**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**

## 13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 7 Mai 2025

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd)<br>Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)<br><br>Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Jones MBE (gadawodd y cyfarfod am 2.00 pm), John Ifan Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Robin Williams.<br><br>Cynghorydd Nicola Roberts - Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),<br>Cynghorydd Cyfreithiol (BB),<br>Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR),<br>Arweinydd Tîm (Cynllunio) (GJ),<br>Cynorthwyydd Cynllunio (CLG),<br>Cynorthwyydd Cynllunio (DPS),<br>Swyddog Pwyllgor (MEH),<br>Swyddog Gwasanaethau'r Pwyllgor Gwe-ddarlledu (FT). |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Cynghorydd Jeff Evans |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelodau Lleol: Cynghorwyr Margaret M Roberts (ar gyfer cais 10.1); Derek Owen (ar gyfer cais 12.2); Douglas M Fowlie (ar gyfer cais 12.6) |

---

Oherwydd anawsterau technegol, gohiriwyd y cyfarfod tan 1.05 p.m.

Croesawodd y Cadeirydd Mr Ben Burgerman, y Cynghorydd Cyfreithiol o gwmni Brown Jacobson Solicitors i'w gyfarfod cyntaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**1 YMDDIHEURIADAU**

Fel y nodir uchod.

**2 DATGAN BUDDIANT**

Bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.
Bu i'r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.7 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Bu i'r Cynghorydd Douglas Fowlie (fel Aelod Lleol) ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6 a gadawodd y cyfarfod ar ôl cyflwyno sylwadau i'r Pwyllgor fel Aelod Lleol.

Bu i'r Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

**3 COFNODION**

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Ebrill, 2025 yn gywir.

**4 YMWELIADAU SAFLE**

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn.

**5 SIARAD CYHOEDDUS**

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.1, 12.6 a 12.7.

**6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

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

**7 CEISIADAU'N CODI**

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

**8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

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

**9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY**

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

**10 CEISIADAU'N GWYRO**

**10.1 FPL/2025/11 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd marchnad agored ac 19 annedd fforddiadwy ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig ar dir ger Maes Merddyn, Brynsiencyn**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod elfen marchnad agored y cynllun yn gwyro oddi wrth y Cynllun Datblygu ar y Cyd gan ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu, fodd bynnag mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

***Siaradwr Cyhoeddus***

Dywedodd Mr Jamie Bradshaw, asiant y cais, **wrth gefnogi'r cais**, mai cynnig yw hwn ar gyfer cynllun o dai fforddiadwy yn bennaf i ddarparu cartrefi o ansawdd uchel i ddiwallu angen tai a nodwyd ym Mrynsiencyn. Mae'r cynllun

yn darparu cymysgedd o gartrefi fforddiadwy 'traddodiadol' a thai marchnad agored cost isel. Mae hyn yn dilyn datblygiad blaenorol a gymeradwywyd ar y safle ar gyfer 13 tŷ, dim ond 4 ohonynt fyddai'n fforddiadwy, a gyda'r mwyafrif yn gartrefi mawr sengl. Dechreuwyd y caniatâd hwnnw gan berchennog blaenorol y safle ac felly mae'n dal yn weithredol, neu'n bodoli, a gellid ei gwblhau ar unrhyw adeg. Mae'r cynnig ar gyfer 20 tŷ ac 8 fflat, gyda 19 o'r rhain yn gartrefi fforddiadwy traddodiadol, a 9 yn dai marchnad agored cost isel. Mae'r safle yn cael ei ddatblygu ar gyfer Clwyd Alyn, a fyddai'n cynnig y tai i bobl leol sydd angen tai fforddiadwy. Yn bwysig iawn, mae angen clir ar gyfer yr anheddau sy'n cael ei gadarnhau gan y dystiolaeth yng nghofrestri Tai Cymdeithasol a Tai Teg, ac felly byddai'r datblygiad yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i fynd i'r afael â'r argyfwng tai yn y rhan hon o'r Ynys; mae'r Swyddogion Cynllunio a Thai yn gwbl fodlon bod angen clir am y cynllun. Mae'r cynnig yn cynnwys mynediad o ansawdd da i'r A4080, a lle parcio oddi ar y ffordd ar y safle ar gyfer yr anheddau a'r ymwelwyr. Mae capasiti yn y rhwydwaith ffyrdd lleol i ddarparu ar gyfer y datblygiad, ac yn enwedig felly pan fydd y caniatâd presennol ar y safle yn cael ei ystyried, ac nid yw'r Swyddogion Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gynllun o ansawdd uchel, wedi'i dirweddu'n dda a fyddai'n gweddu'n dda o fewn yr ardal. Byddai'n ddeniadol a byddai hefyd yn darparu mesurau lliniaru ecoleg ar gyfer ei effeithiau cyfyngedig ac yn sicrhau gwelliannau. Cadarnheir hyn gan gefnogaeth y Swyddogion Cynllunio ac Ecoleg i'r cynllun a safbwynt Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Cynigir cynllun draenio addas ar gyfer dŵr wyneb, a fydd yn cael ei osod yn gyfan gwbl o fewn y safle; byddai dŵr draenio budr yn cysylltu â'r garthffos yn y ffordd. Mae Dŵr Cymru yn ogystal â'r Swyddogion perthnasol yn gwbl fodlon â'r cynllun draenio. Nid oes unrhyw ymgyngoreion statudol arall wedi gwrthwynebu'r cynllun. Fodd bynnag, nodir bod rhai pryderon gan breswylwyr lleol ynglŷn â'r effaith ar eu preifatrwydd a'u hamwynder, ond mae pellter digonol rhwng y datblygiad a'i gymdogion, sy'n fwy na bodloni gofynion polisi. Yn ogystal â hyn, rhaid ystyried y caniatâd sy'n bodoli ar y safle a fyddai'n cael effaith debyg i'r cynnig. Er bod rhywfaint o bryder gan nifer fach o breswylwyr lleol ynglŷn â chapasiti gwasanaethau lleol, bydd y cynnig yn diwallu angen lleol am dai, ac nid oes unrhyw wrthwynebiad gan Swyddogion yr Awdurdod ar y sail hon. Yn olaf, yn groes i'r honiadau bod perygl llifogydd ar y safle, nid yw mapiau Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos unrhyw risg o lifogydd, a chynigir cynllun draenio addas a fydd yn sicrhau bod system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei rhoi ar waith fel rhan o'r datblygiad a fydd yn sicrhau ei fod yn cael ei ddraenio'n briodol. Felly, nid oes unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r honiad a wnaed, ac felly nid yw'n bwysig. Mae'r cais yn gofyn am ganiatâd ar gyfer datblygiad o ansawdd uchel a fyddai'n helpu i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy a chost isel yn y pentref hwn a byddai'n defnyddio safle wedi'i leoli o fewn ffurf adeiledig y pentref ac sydd â chaniatâd presennol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r holl ymgyngoreion technegol yn fodlon â'r cynnig, ac mae Swyddogion Cynllunio yn fodlon ei fod yn ddatblygiad derbyniol sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif bwyntiau a ystyriwyd ynglŷn â'r cais a dywedodd fod y safle yn anheddiad gwledig Brynsiencyn, sy'n cael ei ddiffinio fel Pentref Lleol yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y

Cyd. Mae'r safle yn union gerllaw'r A4080, sef y brif ffordd sy'n gwasanaethu De Orllewin yr ynys. Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored yn nhermau polisi, fodd bynnag mae ffin ddwyreiniol y safle'n rhannu ffin â'r ffin ddatblygu ar gyfer yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae gwrychoedd a choed aeddfed o wahanol rywogaethau yn tyfu ar hyd y terfynau. Nodir hefyd bod mynedfa gyda chyrbau wedi'i chreu i'r safle yn ystod y blynyddoedd diwethaf mewn ymgais i ddiogelu'r caniatâd blaenorol. Mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni gan fod caniatâd dilys ac wedi'i ddiogelu i godi 13 uned ar y safle, yn cynnwys 4 uned fforddiadwy, o dan gais rhif 37C26T/VAR ac RM/2018/5. Dyma gais i godi 28 annedd ar y safle, 9 annedd marchnad agored a'r gweddill (19 uned) yn fforddiadwy. Bydd y datblygiad yn cynnwys 8 fflat un ystafell wely, 13 annedd dwy ystafell wely a 2 annedd pedair ystafell wely. Bydd yr unedau'n gymysgedd o unedau marchnad agored a deiliadaeth niwtral. Bydd gan bob uned 2 lawr a tho llechi ynghyd â waliau wedi'u rendro a'u gorchuddio â chladin pren/carreg mewn mannau. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Brynsiencyn. Polisi Cynllunio Mae TAI 16 o'r cynllun datblygu yn cefnogi ceisiadau am dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu. Ac eithrio'r 9 uned marchnad agored a ganiatawyd yn flaenorol, mae'r datblygiad, mae 100% o'r datblygiad yn gartrefi fforddiadwy ac mae datganiad tai wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais, sy'n dangos bod galw clir, sydd wedi'i nodi, am dai fforddiadwy yn yr ardal leol. Nododd ymhellach bod y safle yn rhannu ei ffiniau Gogleddol a Deheuol gyda chwrtil eiddo preswyl arall, gyda datblygiad preswyl hefyd wedi'i leoli i'r dwyrain ond wedi'i wahanu gan lecyn amaethyddol. O ganlyniad, mae'r adran yn ystyried y safle i fod yn safle mewnlenwi ac felly'n estyniad rhesymol i ffurf adeiledig y pentref. O ran amwynderau preswyl yr eiddo cyfagos nododd fod pellter digonol fel y nodir yn y polisi cynllunio perthnasol. Bydd ffensys newydd yn cael eu codi yn ogystal â choridor bywyd gwyllt rhwng y safle a'r eiddo i'r gogledd o'r safle. Derbyniwyd sawl llythyr gan breswylwyr lleol yn lleisio pryderon am effaith y cynllun o ran cynyddu traffig o fewn yr anheddiad. Fodd bynnag, ni fynegwyd unrhyw bryderon o'r fath gan yr Awdurdod Priffyrdd sy'n fodlon â gallu'r rhwydwaith priffyrdd lleol i ddarparu ar gyfer y cynllun. Hefyd dywedodd nad yw'r safle mewn perygl o lifogydd ac nad oedd Dŵr Cymru na Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi unrhyw bryderon. Bydd y cynllun yn defnyddio tir llwyd a'r caniatâd a roddwyd eisoes i godi 9 annedd marchnad agored ar y safle ynghyd â 19 o dai fforddiadwy, er mwyn mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy yn yr anheddiad. Yr argymhelliad oedd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, ac Aelod Lleol, fod pryderon yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf ynghylch datblygu'r safle gan y byddai'r anheddau i gyd yn dai fforddiadwy a bod yna deuluoedd lleol ifanc a fyddai'n well ganddynt brynu cartref neu ran berchenogaeth ym Mrynsiencyn. Nododd fod gan y cynnig hwn 9 uned marchnad agored un ystafell wely a chwestiynodd a oes hyblygrwydd i rai o'r eiddo dwy/tair ystafell wely fod yn anheddau marchnad agored. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cynnig cymysgedd o anheddau fforddiadwy a marchnad agored, a bod yr Adran Tai wedi gwerthuso'r angen am dai cymdeithasol yn yr ardal. Nododd y byddai angen iddo weld manylion y cais o safbwynt rhan berchnogaeth o'r tai.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis a fyddai cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn amod ar y datblygiad ac a fyddai cyfraniad ariannol tuag at y gymuned a'r ysgol leol. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn amod i sicrhau bod 100% o'r datblygiad yn anheddau fforddiadwy gan fod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu. Nododd fod ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda'r Adran Addysg, ac maent wedi ymateb gan ddweud nad oes angen cyfraniad ariannol gan fod capasiti digonol yn yr ysgol i ddarparu ar gyfer disgyblion ychwanegol posibl.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i'w gymeradwyo.

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

## 11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU

### 12.1 HHP/2025/42 – Cais llawn i ddymchwel garej ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn Ael y Bryn, Rhostrehwfa, Llangefni

*(Bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan buddiant personol yng nghais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais)*

*(Bu i'r Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu yng nghais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais)*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol yn unol â'r diffiniad yn y Cyfansoddiad. Craffwyd ar y cais cynllunio gan y Swyddog Monitro.

Adroddodd Arweinydd y Tîm fod y cynnig yn cynnwys dymchwel garej to fflat a chodi estyniad to fflat unllawr wedi'i gysylltu â'r ystafell fyw bresennol a bydd yn darparu ystafell amlbwrpas fach, ystafell ymolchi a chegin/ardal fwyta a fydd yn arwain at batio a fydd yn ardal yr ardd gefn. Mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran dyluniad ac edrychiad ac mae'n cyd-fynd â'r eiddo a'r math cyffredinol o ddatblygiad yn yr ardal ac mae o ansawdd uchel. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF3. Ni fydd unrhyw goed na gwrychoedd yn cael eu tynnu o ganlyniad i'r datblygiad ac mae gwelliannau ecolegol wedi'u cynnwys - gosodir 2 flwch adar a blwch ystlumod. Ystyrir y bydd y blychau adar ac ystlumod yn gwella bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS19, Polisi AMG5 a'r cyngor a geir yn Argraffiad 12 Polisi Cynllunio Cymru. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi

cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac maent yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais. At hyn, dywedodd na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr eiddo cyfagos i'r de o'r safle a’i fod yn cydymffurfio â'r pellter gofynnol o 8 Perth y Paen a Ceris. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar amwynderau eiddo cyfagos ac mae’n cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Ifan Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i’w gymeradwyo.

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

**12. 2 LBC/2025/6 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu toiledau’r genethod yn Ysgol Syr Thomas Jones, Tanybryn, Amlwch**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y datblygiad ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* a'r ysgol gyfun gyntaf a ddyluniwyd yn bwrpasol yn y cyfnod ar ôl y rhyfel. Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer adnewyddu prif floc toiledau’r genethod. Oherwydd ei gyflwr, rhagwelir y byddai parhau i ddefnyddio bloc toiledau’r genethod yn gallu arwain at broblemau hylendid a diogelwchd. Ar ôl ystyried yr holl opsiynau, gan gynnwys atgyweirio ac ail-orchuddio'r terazzo presennol, cytunodd y Swyddog Cadwraeth ac Arolygydd Adeiladau Hanesyddol CADW mai'r unig ateb oedd cael gwared ar y ciwbiclau terazzo sydd wedi'u difrodi ac yn eu lle codi toiledau diogel a hylan modern. Fodd bynnag, argymhellir bod amod yn cael ei osod i sicrhau bod y paneli terrazzo presennol yn cael eu tynnu'n ofalus a'u storio'n ddiogel ar y safle ar gyfer atgyweirio ciwbiclau terrazzo eraill ar y safle. Bwriedir i'r paneli terrazzo hyn gael eu hailddefnyddio mewn prosiectau adnewyddu eraill a wneir yn y dyfodol yn yr ysgol, gan gadw nodweddion hanesyddol lle bo hynny'n ymarferol.

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

Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i’w gymeradwyo.

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

**12.3 HHP/2024/169 – Cais llawn ar gyfer codi anecs atodol yn The Old Crown, Moelfre**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, gan ei bod o'r farn y byddai'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, i ymweld â'r safle oherwydd pryderon gweledol am y datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cynnal ymweliad safle, ac eiliodd y Cynghorydd John Ifan Jones y cynnig.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.**

**12.4 HHP/2025/20 – Cais ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn cynnwys balconi yn 38 Parc Tyddyn Bach, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am yr effaith ar amwynder preswyl a cholli preifatrwydd i eiddo cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais am ganiatâd ôl-weithredol i gwblhau estyniad unllawr yng nghefn yr adeilad gyda tho fflat a balconi uwch ei ben. Mae'r safle cais yn cynnwys annedd ar wahân, a'r eiddo cyfagos agosaf yw 60-66 Parc Tyddyn Bach. I liniaru’r posibilrwydd o oredrych, bydd gwydr aneglur 1.8m o uchder o gwmpas y balconi rhwng yr eiddo cyfagos ac mae'r tŷ yn darparu sgrin tuag at rif 37 Parc Tyddyn Bach. Y pellteroedd rhwng yr eiddo yng nghefn yr annedd yw 13m i'r ffin a 25m o'r annedd. Mae’r pellteroedd hyn yn cydymffurfio â phellter dangosol o 7.5m i'r ffin a 9m i 15m i'r eiddo. Derbynnir y bydd rhywfaint o oredrych oherwydd topograffeg y safle, ni ystyrir y bydd yn fwy na'r hyn y gellid ei ddisgwyl yn rhesymol o ffenestr nodweddiadol ar y llawr cyntaf mewn annedd deulawr. Mae’r ffens sydd eisoes ar hyd y ffin yn helpu i sgrinio, ynghyd â garej ar wahân sy'n helpu i sgrinio rhwng y datblygiad a'r eiddo cyfagos. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes, Aelod Lleol, ei fod wedi 'galw’r cais i mewn' gerbon y Pwyllgor oherwydd pryderon gan gymdogion yng nghefn 38 Parc Tyddyn Bach oherwydd y goredrych dros y balconi. Dywedodd y byddai'n ymatal ei bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i’w gymeradwyo.

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

**12.5 HHP/2025/7 – Cais ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn cynnwys balconi yn 39 Parc Tyddyn Bach, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am yr effaith ar amwynder preswyl a cholli preifatrwydd i eiddo cyfagos.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Glyn Haynes, ac Aelod Lleol, i ymweld â’r safle oherwydd yr effaith ar amwynder eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE y dylid cynnal ymweliad safle, ac eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.**

**12.6 VAR/2025/10 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (03) (oriau agor) o ganiatâd cynllunio VAR/2020/50 (ymestyn oriau agor cais cynllunio 28C342A) er mwyn ymestyn oriau agor y teras blaen o 6pm i 9pm yn Mojo’s, 7 Marine Terrace, Stryd Fawr, Rhosneigr**

*(Bu i’r Cynghorydd Douglas Fowlie (fel Aelod Lleol) ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6 a gadawodd y cyfarfod yn dilyn ei sylwadau fel Aelod Lleol i'r Pwyllgor).*

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

***Siaradwyr Cyhoeddus***

Dywedodd Mrs Erin Rugg, **wrth wrthwynebu'r cynnig,** ei bod hi a'i theulu yn byw ar hyd y flwyddyn yn 5 Marine Terrace yn Rhosneigr yn ogystal â phreswylwyr Arfon House a 3 Tides Reach sydd wedi cytuno i gael eu cynnwys yn ei chyflwyniad i'r Pwyllgor. Diolchodd i'r Cyngor a'r Pwyllgor Cynllunio am greu fforwm a phroses strwythuredig dan arweiniad polisi i werthuso ceisiadau cynllunio fel hyn. Mae'n bwysig dechrau gyda rhywfaint o ddata am ddemograffeg y teras gan ei fod yn berthnasol i'r pwyntiau sy'n ymwneud â pholisi ac effaith. Mae Marine Terrace yn Rhosneigr yn set unigryw o dai teras gan fod mwyafrif yr eiddo naill ai'n eiddo i berchnogion sy’n byw ynddynt yn llawn amser, neu ar brydles hirdymor. Mae hyn yn anarferol iawn gan ei fod wedi'i leoli mewn ardal sydd â chrynodiad uchel o ail gartrefi a thai haf. Mae gan y teras wyth tŷ, ac yn saith ohonynt mae preswylwyr llawn amser ar hyd y flwyddyn; mae teuluoedd â phlant mewn tri o'r wyth tŷ, y mwyafrif ohonynt o dan chwech oed. O fewn y teras, mae gan dri o'r tai fusnesau masnachol (Fat Face, Mojo’s, a Café Notos) ar y llawr gwaelod. Yn yr eiddo cyfagos Arfon House a Tides Reach, mae preswylwyr llawn amser ar hyd y flwyddyn hefyd yn byw ynddynt. Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn darparu'r polisi a'r canllawiau ar gyfer gwerthuso ceisiadau fel y cynnig hwn. Mae Polisi Cynllunio PCYFF 2 : MEINI PRAWF DATBLYGU yn adran 6.2.4, yn datgan 'bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod pan fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar: Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu aflonyddwch.' Bydd

caniatáu i'r oriau bwyta y tu allan gael eu hymestyn tan 9 PM yn niweidiol i dawelwch a mwynhad preswylwyr llawn amser Marine Terrace ac eiddo cyfagos, yn enwedig yn ystod tymor prysur yr haf, gwyliau ysgol, a chyfnod y Nadolig. Mae perchennog 7 Marine Terrace wedi nodi yn eu cais bod adlen gynfas wedi'i gosod i helpu gyda'r llygredd sŵn. Mae'r adlen hon yn aneffeithiol gan mai'r cyfan y mae'n ei wneud yw taflu'r sŵn i lawr y teras. Yn ogystal â hyn, oherwydd y tywydd gwyntog yn Rhosneigr, ni ellir defnyddio'r adlen yn gyson. Nid oes deunyddiau atal sŵn priodol wedi'u gosod yn y tu mewn a'r tu allan i'r eiddo yn 7 Marine Terrace. Oherwydd hyn, yn aml gall preswylwyr y teras glywed defnyddwyr y busnes a cherddoriaeth yn cael ei chwarae. Mae'r sŵn yn dod yn fwy cyffredin ac yn niwsans yn ystod misoedd yr haf pan fydd y drysau blaen a chefn i 7 Marine Terrace yn cael eu hagor ar gyfer awyru. Mae Mojo’s yn sefydliad trwyddedig - bydd y cyfuniad o fwyta yn yr awyr agored a diodydd alcoholig yn cynyddu'r llygredd sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol i'r cymdogion. Yn ogystal â hyn, gan nad oes ardal ysmygu ddynodedig, mae'r cartrefi cysylltiedig â'r cartrefi cyfagos yn aml yn dioddef o arogleuon mwg pan fydd y ffenestri ar agor. Mae hyn yn debygol o gynyddu gyda'r oriau ychwanegol arfaethedig y tu allan. Cyfeiriodd at Lygredd Golau: Mae angen golau ar gyfer bwyta y tu allan. Mae'r cynllun golau presennol yn disgleirio i mewn i'r ystafelloedd gwely llawr cyntaf gan ei gwneud hi'n anodd iawn cysgu yn y nos. Sbwriel: Prin y gall biniau presennol Mojo's ymdopi â'r fasnach bresennol ac nid oes lle i ehangu'r siop. Bydd ychwanegu 21 o oriau masnachu ychwanegol yn creu her amgylcheddol ac nid fydd lle i’r sbwriel yn y biniau presennol. Bydd preswylwyr yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y cynnydd o ran sŵn, sbwriel, llygredd golau a niwsans gan y bwriad.

Dywedodd Ms Ellie Smith, **wrth gefnogi'r cais,** ei bod yn cynrychioli'r rheolwr, y trwyddedai a'r preswylydd sy'n byw uwchben Mojo's. Nododd mai cynnig yw hwn i adfer oriau gweithredu’r teras rhwng 6pm a 9pm. Mae'r cais hwn yn cyd-fynd â'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol, sy'n annog hyblygrwydd wrth gefnogi twristiaeth a lletygarwch mewn lleoliadau addas ac mae'n cydymffurfio â nod y Cynllun Datblygu o gefnogi economïau gwledig; nid oes bwriad i wneud unrhyw ddatblygiad ffisegol, dim ond ymestyn ychydig ar yr oriau presennol. Fel pob busnes, mae Mojo's yn wynebu costau cynyddol gyda deunyddiau crai, ynni, y cynnydd diweddar i'r isafswm cyflog, ac yswiriant gwladol cyflogwyr. Mae'r estyniad cymedrol hwn yn helpu i ddarparu ar gyfer mwy o gwsmeriaid ac yn cynyddu'r siawns o aros yn hyfyw. Mae hefyd yn golygu y gall y busnes barhau i gyflogi 22 o staff lleol ac aros ar agor ar hyd y flwyddyn, rhywbeth nad yw unrhyw sefydliad bwyta arall yn y pentref yn ei gynnig ar hyn o bryd. Pan gymerwyd y busnes drosodd roedd y teras angen ei adnewyddu a buddsoddwyd ynddo i'w uwchraddio, gwella golwg y Stryd Fawr a rhoi mwy o breifatrwydd o gymharu â’r hyn oedd yno gynt. Nid bar na lleoliad hwyr y nos yw Mojo's. Mae Mojo's yn denu pobl i fwyta, teuluoedd, cyplau, ymwelwyr sy'n chwilio am bryd da ac nid torf swnllyd. Mae'r oriau arfaethedig yn dod i ben am 9pm, sydd o fewn terfynau cau’n gynnar gyda'r nos, ymhell cyn i oriau tawel y nos ddechrau. Mae'r haul yn machlud ar ochr y ffordd tua 6pm bob dydd ac felly byddai'r oriau estynedig yn berthnasol ar ychydig o ddiwrnodau’n unig drwy gydol yr haf a byddai'n cael eu defnyddio dim ond pan fydd y bwyty ei hun yn rhy boeth i eistedd y tu mewn. Mae

economi Rhosneigr yn dymhorol, byddai'r newid bach hwn yn helpu i ddenu ychydig mwy o fasnach haf ac yn realistig, ni fyddai'r teras yn cael ei ddefnyddio gyda'r nos am 9 mis y flwyddyn. Pe bai Mojo's yn cael ei newid yn ôl i fod yn dŷ teras, gallai ffrindiau i'r preswylwyr aros allan ar y teras tan 11pm. Cydnabyddir y pryderon a godwyd gan gymdogion ac roedd hi eisiau ei gwneud hi'n glir bod y pryderon hyn yn cael eu cymryd o ddifrif. Deallir bod un cymydog yn teimlo bod Mojo’s yn goredrych dros eu hystafell fyw, er nad oedd y pryder hwnnw wedi'i godi'n uniongyrchol gyda'r Rheolwr, mae hi'n barod i gynyddu uchder y ffens i amddiffyn eu preifatrwydd. Ynglŷn â chysylltiadau â chymdogion, nid oes unrhyw gwynion wedi'u gwneud yn uniongyrchol gan unrhyw un o'r cymdogion ynglŷn â'r defnydd o'r teras. Fodd bynnag, cyflwynwyd cwyn am sŵn i'r Cyngor yn ddiweddar ac ar ôl pwyso a mesur dywedwyd wrthynt fod diffyg tystiolaeth i gefnogi'r honiadau ffug, a chredir iddo gael ei chyflwyno gyda'r bwriad o rwystro'r cais. Wrth gyfarfod â'r cymdogion drws nesaf yn ddiweddar mae'n anffodus nad oeddem wedi rhoi gwybod iddynt am y cais cyn ei gyflwyno. Fodd bynnag, rydym bob amser wedi ymateb yn barchus ac yn gwbl ddidwyll i unrhyw bryderon a gododd ym mlwyddyn gyntaf y busnes ynghylch staff yn ysmygu y tu allan a'r ardal biniau. Y nod yw gwella cyfathrebu ac adeiladu perthnasoedd cryfach â chymdogion, ac mae gweithdrefnau wedi'u hadolygu ynghylch sbwriel ac ysmygu i sicrhau nad ydynt yn dod yn broblemau. Mae'r Rheolwr yn byw uwchben Mojo's ac mae ei mab ifanc newydd ddechrau yn yr ysgol uwchradd yn lleol ac felly nid yw eisiau i unrhyw sŵn ychwanegol effeithio neu aflonyddu arno ef nac arni hi ei hun ac felly byddai hefyd yn cadw’n gaeth at y rheolau. Mae hwn yn amgylchedd sy'n gyfeillgar i deuluoedd, nid yn un sy’n gwerthu alcohol yn bennaf, ac ni chaniateir ysmygu na fepio ar y teras, mae arwyddion clir i ddynodi hyn. Does dim cerddoriaeth fyw na seinchwyddwyr y tu allan. Mae archebion ar gyfer y teras yn dod i ben 2 awr cyn cau, er mwyn caniatáu amser i orffen cyn yr amser penodol. Cynigiwyd gosod offer monitro sŵn ochr yn ochr â'r teledu cylch cyfyng presennol. Gyda'r cynnig hwn ni fydd cynnydd yn nifer y cwsmeriaid ac felly ni fyddai unrhyw bwysau traffig neu barcio ychwanegol ac mae staff wedi'u hyfforddi'n dda i reoli llif cwsmeriaid. Mae hwn yn gais bach, cymesur gydag effaith gyfyngedig a buddion gwirioneddol i'r economi leol, y stryd fawr a ni. Byddai hefyd yn cefnogi cyflogaeth a chyflenwyr lleol ac yn sicrhau ein bod yn cyd-fynd â chymeriad a natur y Stryd Fawr. Defnyddir cynnyrch lleol pan fo'n bosibl a chefnogir busnesau cyfagos eraill a'r rhai ymhellach i ffwrdd ar yr Ynys. O ran y stryd fawr, mae gan bob lleoliad tebyg arall yn y pentref seddi allan gyda'r nos. Mojo's fyddai’r unig fusnes lletygarwch heb ddefnydd allanol gyda'r nos. Mae'n anodd esbonio i gwsmeriaid, yn enwedig yn yr haf pan mae'r ardal yn brysur ac wedi'i oleuo'n dda tan yn hwyr y nos pam na allant gael cinio y tu allan. Mae ymwelwyr yn disgwyl i'r pentref gynnig opsiynau bwyta yn unol â chymeriad cyrchfan glan môr fywiog. Nid ydym yn gofyn am oriau hwyr y nos neu am ymestyn yr oriau’n sylweddol, dim ond tair awr arall yn unol â'n busnesau cyfagos. Rydym yn credu bod hwn yn gyfaddawd teg, fel y soniwyd, mae busnesau eraill ar y Stryd Fawr eisoes gyda therasau awyr agored sydd ar agor yn llawer hwyrach, ac mae rhai yn chwarae cerddoriaeth fyw tan yr oriau mân, ond mae amodau llymach ar gyfer Mojo’s nag eraill, mae'r cais hwn, yn syml, yn gofyn am gael ei drin yn deg.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Mojo’s yn fwyty, creperie a bar, wedi’i leoli yn Marine Terrace, Rhosneigr. Er bod safle’r cais yn agor i graidd masnachol yr anheddiad, mae hon yn ardal gymysg yn cynnwys sawl eiddo preswyl, yn gymysg ag allfeydd masnachol a bwyd.  Cymeradwywyd cais yn Ebrill 2007 ar gyfer newid defnydd y creperie/becws yn ddefnydd cymysg o creperie/becws a chaffi/bwyty. Yn ôl amod (04) y safle hwn nodwyd na fydd cwsmeriaid yn cael defnyddio’r iard blaen ar ôl 6pm. Cyflwynwyd cais ychwanegol i ymestyn defnydd y teras allanol tan 10pm, ond gwrthodwyd hyn gan yr ystyrid y byddai'r oriau agor newydd arfaethedig ar y teras allanol yn amharu ar fwynhad yr eiddo cyfagos. Roedd cais VAR/2020/50 yn caniatáu defnydd o’r ardal allanol tan 9pm fel mesur dros dro yn ystod cyfnodau o gyfyngiadau COVID, ond dychwelodd yr oriau i 6pm o Ionawr 2023 ymlaen. Yn fwy diweddar, roedd cais VAR/2023/38 yn cynnig ymestyn oriau agor y man allanol tan 9pm, ond gwrthodwyd y cais yn Awst 2023 gan y byddai’r cais yn effeithio ar breifatrwydd ac amwynder eiddo preswyl cyfagos yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2. Nid yw'r safle a'r ardal gyfagos wedi newid ers y cais a wrthodwyd yn flaenorol ac felly mae’r cais yn dal i gael ei ystyried yn groes i bolisi PCYFF 2.  Cydnabyddir bod sawl sefydliad bwyd a diod arall yn y cyffiniau gydag oriau gweithredu gwahanol, fodd bynnag, mae'r safle cais mewn lleoliad canol teras mwy sensitif gydag eiddo preswyl drws nesaf.  Mae Café Notos hefyd wedi'i leoli mewn safle canol teras yn 4 Marine Terrace, sydd hefyd â chyfyngiad awyr agored i 6.00 pm.  Mae gan sefydliadau bwyd a diod eraill yn y cyffiniau wahanol fannau, ac nid ydynt yng nghanol teras nac yn union gerllaw ffenestri ystafelloedd byw. Mae Sandymount yn adeilad ar wahân gyda seddi y tu allan wedi’u cyfyngu i 10pm ers mis Mawrth 2018. Mae Starvation yn eiddo pen teras sydd wedi’i osod ymhellach o flaen ei eiddo cyfagos, heb unrhyw amodau cynllunio yn cyfyngu ar yr oriau gan fod y caniatâd cynllunio wedi’i roi yn 1989.  Yn yr un modd, er ei bod yn dafarn un talcen gydag ardal allanol yn agos i'r eiddo cyfagos, rhoddwyd caniatâd i'r Morfa yn 2004 ac nid oes amod yn cyfyngu ar yr oriau agor.  Nododd ymhellach fod y cynnig i ymestyn yr oriau agor allanol rhwng 6.00 pm a 9.00 pm yn cael effaith niweidiol ar amodau byw preswylwyr anheddau cyfagos, gan gyfeirio at sŵn ac aflonyddwch.  Gallai hyd at 18 o gwsmeriaid ddefnyddio'r ardal eistedd allanol yn Mojo's a byddai'n agos at ffenestr flaen yr eiddo teras cyfagos.  Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas M Fowlie, Aelod Lleol, fod 71 o lythyrau yn cefnogi'r cais a 7 llythyr gwrthwynebu wedi'u derbyn mewn perthynas â'r cais hwn.  Nododd ei fod wedi 'galw’r cais i mewn' er mwyn rhoi cyfle i'r naill ochr a’r llall oedd o blaid ac yn erbyn y cais annerch y Pwyllgor.  Cyfeiriodd at y partïon sy’n gwrthwynebu’r cais sydd wedi cyfeirio at bolisi cynllunio PCYFF 2 gan y byddai'n cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos gan fod safle Mojo's wedi'i leoli o fewn teras.  Cyfeiriodd y Cynghorydd Fowlie at y llythyrau oedd yn cefnogi'r cais; nododd fod bwyty Mojo's yn siop bapurau newydd gynt ac wedi hynny roedd yn gwerthu alcohol ac yn gweithredu tan ar ôl 9.00 pm. Nododd fod pryderon wedi cael eu codi yn y pentref bod yna fusnesau masnachol eraill gydag oriau agor gwahanol; gyferbyn â Mojo's mae bwyty sydd â mannau eistedd y tu allan tan 11.00 pm a siop pysgod a sglodion sydd ar agor tan 8.00 pm heb gyfleuster bwyta i mewn, sy'n arwain at bobl yn ciwio y tu allan.  Cyfeiriodd ymhellach at y Tea Caddy, safle masnachol, a

dderbyniodd ganiatâd cynllunio ar gyfer darparu 10 ystafell wely a 2 fflat preswyl gyda bwyty gyda lle i 40 o fwyta y tu allan tan 9.00 pm. Nid oedd polisi cynllunio PCYFF 2 yn ystyriaeth o bwys o ran y cais er bod pryderon ynglŷn â'r goredrych dros yr eiddo cyfagos.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Fowlie ymhellach at eiddo masnachol eraill ar Stryd Fawr Rhosneigr sydd â chaniatâd gwahanol ar gyfer ardaloedd bwyta y tu allan, a chwestiynodd a oedd yn deg bod rhai adeiladau yn gorfod cau mannau bwyta y tu allan am 6.00pm a safleoedd eraill yn cael agor am 9.00pm. Nododd pe bai Mojo's yn cael ei drawsnewid yn dŷ haf ni fyddai unrhyw gyfyngiadau ar gyfer cael barbeciw ar y teras blaen.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yn rhaid ystyried pob cais ar ei deilyngdod ei hun. Eglurodd fod ceisiadau yn Stryd Fawr Rhosneigr wedi'u hasesu o ran polisi cynllunio PCYFF 2 ac mae'r effaith ar eiddo cyfagos yn wahanol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn gwerthfawrogi bod busnesau'n cynnig mannau bwyta y tu allan ond gan fod bwyty Mojo's mewn teras gydag annedd breswyl drws nesaf gall hyn arwain at effaith negyddol ar y preswylwyr. Roedd yn gwerthfawrogi bod nifer o fusnesau yn Rhosneigr gyda chaniatâd cynllunio gwahanol i fwyta y tu allan ac oriau cau gwahanol a bod Café Notos ym mhen arall y teras ag oriau bwyta allan wedi'u cyfyngu i hyd at 6.00 pm. Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans, ac Aelod Lleol, er bod Rhosneigr yn gymuned fywiog i ymwelwyr, rhaid ystyried bod Rhosneigr yn bentref gydag anheddau mewn ardal breswyl. Nododd fod Cyngor Cymuned Llanfaelog wedi mynegi pryder ynglŷn ag amrywio'r oriau bwyta allanol rhwng 6.00pm a 9.00pm. Eiliodd y Cynghorydd Evans y cynnig i'w wrthod.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Ifan Jones at y cais cynllunio VAR/2025/3 ym mhentref Niwbwrch a gafodd gymeradwyaeth ar gyfer bwyta y tu allan tan 9.00pm ac sydd wedi'i leoli mewn teras o anheddau preswyl. Nododd fod parcio a thraffig wedi cael eu codi mewn perthynas â'r cais hwn, ond mae sefyllfa debyg yn bodoli yn Niwbwrch. Mae nifer o fusnesau ar y Stryd Fawr yn Rhosneigr ac mae hwn yn lleoliad bywiog gydag ymwelwyr yn ymweld â'r ardal. Cynigiodd y Cynghorydd John Ifan Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo gan fod angen bod yn gyson â busnesau eraill y caniateir iddynt agor ar gyfer bwyta y tu allan tan 9.00pm. Eiliodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn cytuno y dylid cefnogi busnesau ond bod angen ystyried amwynderau preswyl. Cyfeiriodd at gymeradwyaeth a roddwyd i'r Caffi yn Niwbwrch ac mai caniatâd dros dro a roddwyd am ddwy flynedd er mwyn asesu'r effaith ar eiddo cyfagos oherwydd niwsans sŵn. Fodd bynnag, ni chododd unrhyw faterion o bryder gan yr eiddo cyfagos a chyflwynwyd cais ychwanegol ym mis Ionawr, 2025 ac fe'i cymeradwywyd trwy'r broses ddirprwyo. Mae'r ardal eistedd y tu allan yn

Niwbwrch ar gyfer 8 person tra bod y cais hwn ar gyfer darparu 18 o bobl sydd y tu allan i ffenestr flaen yr eiddo cyfagos.

Yn dilyn y bleidlais, roedd 7 yn erbyn y cais a 2 o’i blaid.

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

**12.7 FPL/2024/360 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei le ynghyd ag addasu’r fynedfa bresennol, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa**

*(Bu i’r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.7 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais).*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a chan fod y Cyngor yn gyfrifol am y lôn fynediad sy'n arwain o'r B4422 i'r safle.

***Siaradwr Cyhoeddus***

Dywedodd yr ymgeisydd Mrs Non Gibson, **wrth gefnogi'r cais**, ei bod yn fwriad i ddod ag eiddo gwag hirdymor yn Nhŷ Coch yn ôl i ddefnydd drwy greu cartref cynaliadwy. Mae tŷ a phedair sied ar y safle - dymchwelwyd y bedwaredd sied gan y Cyngor cyn gwerthu'r eiddo am resymau diogelwch oherwydd ei gyflwr. Mae hefyd yn fwriad i ddymchwel dwy sied a'r tŷ sy'n dyddio'n ôl i'r un cyfnod. Bydd y sied i'r chwith ar y ffordd i mewn i'r safle yn cael ei chadw - sef sied gerrig wreiddiol gyda tho metel. Mae'r adroddiad yn nodi nad oes gan y tŷ unrhyw werth pensaernïol na hanesyddol. Mae'r wal gefn yn "brochio", ac mae'r lloriau pren wedi pydru ac wedi dymchwel i'r ddaear. Mae'r ystafelloedd yn fach, yn dywyll a llaith ac mae ei gynllun yn anymarferol. Mae Penseiri'r ymgeisydd wedi paratoi'r adroddiadau arferol ond y tro hwn cyflogwyd cwmni lleol i edrych arnynt. Yn anffodus, derbyniwyd eu hadborth yn rhy hwyr i allu ymateb cyn i'r adroddiadau ar gyfer y pwyllgor heddiw gael eu cwblhau. Mae'r cwmni'n nodi bod yr adeilad newydd o'i gymharu â chostau adfer yn isel o'i gymharu â ffigurau'r BCIS. Er yr anghytunir, ac yn dilyn eu cyngor a chynyddu'r ddau ffigwr, byddai casgliadau'r adroddiad yr un peth, sef bod adeilad newydd yn fwy economaidd. Bydd cost adeilad newydd yn is na ffigurau'r BCIS gan y bydd y rhan fwyaf o'r gwaith yn cael ei wneud trwy ddefnyddio ein peiriannau ein hunain a deunyddiau wedi'u hailgylchu a bydd pob ceiniog yn cael ei buddsoddi yn yr economi lleol trwy gefnogi cwmnïau a chrefftwyr lleol o Ynys Môn. Mae adfer strwythur sydd dros ganmlwydd oed yn waith arbenigol a chymhleth. Mae defnyddio "*cyfraddau penodol*" i brisio'r gost yn anaddas gan fod pob achos mor wahanol. Mae'n ansicr pa broblemau fydd yn codi pan fydd cragen y tŷ yn cael ei dynnu ac felly mae'n amhosibl cyfrifo'r costau adfer. Mae ailadeiladu waliau a chreu sylfaen i waliau cerrig o ansad yn waith arbenigol a chostus, mae'r risgiau iechyd a diogelwch hefyd yn sylweddol. Nid yw'r goblygiadau economaidd hirdymor ar gyfer y ddau opsiwn wedi'u hystyried chwaith, o ran defnydd ynni byddai'r cartref modern yn llawer mwy effeithlon. Os oedd adfer

yr hen dŷ yn opsiwn hyfyw, pam na wnaeth y Cyngor ei adfer yn hytrach na'i werthu. Er mwyn sicrhau bod y tŷ yn integreiddio â'r ardal leol, bydd deunyddiau ar gyfer gorffeniad y tŷ yn cyd-fynd â'r sied wreiddiol a bydd yr hen gerrig o'r safle yn cael eu hailddefnyddio o'r adeiladau sydd wedi'u dymchwel. Bydd y to wedi'i orchuddio â metel tywyll, a fydd, o ran ei liw, yn edrych fel llechi, a bydd rhan o'r to yn cael ei ffitio â sêm benodol ar gyfer to (*Standing Seam)* a fydd yn edrych fel gweddill y to ond a fydd yn cynhyrchu trydan. Oherwydd ei siâp syml a'i ddeunyddiau brodorol, bydd y tŷ yn integreiddio â'i amgylchedd naturiol a bydd y lliwiau tywyll ar y llawr cyntaf yn sicrhau nad yw'r tŷ'n oramlwg gyda'r coed aeddfed o'i gwmpas. Mae dau dŷ gerllaw lle'r arferai bythynnod unllawr sefyll ar un adeg, Bryn Gwenith a Thŷ Llwyd, sydd bron i draean yn fwy na'r hyn a gynigir. Mae'r ddau dŷ ar y grib yn Rhostrehwfa a gellir eu gweld o sawl lleoliad. Mae tŷ ac adeiladau allan yn Nhŷ Coch ac maent islaw'r grib. Mae'r safle hefyd wedi'i guddio gan goed aeddfed. Fel teulu, maen nhw'n gofyn am dŷ pedair ystafell wely syml sy'n mesur 399.5m2 yn ôl CAD y pensaer. Yn ôl yr adroddiad, bydd y tŷ yn 9m yn hirach a 5m yn lletach na'r tŷ presennol; mae hyn yn faint rhesymol o ystyried oedran y tŷ, ei leoliad ar wahân a'r ffaith y bydd un adeilad yn lle pedwar. Mae maint yr adeilad yn llawer llai a phe bai'n gais am estyniad, byddai'n cael ei ystyried yn dderbyniol (fel yr estyniad diweddar yn Hen Barc Glas, Bodorgan). Adeilad mwy ac effaith weledol llawer mwy ymwthiol ond cais a fyddai'n cael ei gymeradwyo, felly pam ei bod mor anodd adeiladu cartref newydd i deulu lleol. Mae ffordd Tyrpeg Nant i Langefni fil o fetrau i ffwrdd (1km) ac oherwydd rhediad y tir, mae bron yn amhosibl gweld Tŷ Coch. O'r pellter hwn, mae'n amhosibl gwahaniaethu rhwng y tŷ a'r siediau a bydd y tŷ newydd yn welliant gan y bydd y màs adeiladu yn llai. Bu pedwar ymgynghoriad hyd yma - ni chafwyd ymateb gan y cyhoedd na'r Cyngor Cymuned dim ond ymateb cadarnhaol gan yr Adran Priffyrdd a'r Swyddog Llwybrau Cyhoeddus. Mae pwynt 4, tudalen 64 yn nodi "*ni fyddai'r cynllun yn cael* unrhyw effeithiau negyddol ar eiddo preswyl cyfagos". Dyfynnodd o'r polisi, dyfyniad a ddyfynnir yn aml mewn apeliadau *"... gellid cefnogi annedd fwy wedi'i gynllunio'n dda nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol uwch"* ac mae'r dystiolaeth yn cadarnhau na fydd unrhyw effaith. At hyn, dywedodd y bydd yr annedd arfaethedig yn llai o ran maint na'r cais blaenorol.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif bwyntiau a ystyriwyd ynglŷn â'r cais a dywedodd mai dyma'r trydydd cais i ailadeiladu annedd ar y safle hwn. Cafodd cais rhif FPL/2023/47 ei dynnu'n ôl ym mis Mai 2023 ac fe wrthododd y pwyllgor cynllunio cais rhif FPL/2023/227 ym mis Chwefror 2024 yn bennaf oherwydd y bwriad i gynyddu maint llawr y ffermdy oddeutu 295% o'i gymharu â'r ffermdy presennol. Y prif faen prawf ar gyfer asesu'r cais hwn yw maen prawf 4 a 7 o bolisi cynllunio TAI 13. Mae'r pedwerydd maen prawf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu os nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Mae paragraff 6.4.82 yn y CDLlC yn nodi y bydd blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau gyda thai newydd ond yn derbyn caniatâd pan nad yw'n bosibl gwneud gwaith adnewyddu. Mae 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' o fewn adran 13.1 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylid cyflwyno adroddiad strwythurol gyda'r cais sy'n nodi

addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei ailddefnyddio. Dylai unrhyw adroddiad strwythurol gael ei gefnogi gan adroddiad hyfywedd ariannol sy’n manylu ar y gost o gynnal gwaith adfer/addasu’r adeilad o gymharu â’r costau fyddai’n gysylltiedig â dymchwel ac ailadeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys ar gyfer ei ystyried ar gyfer dymchwel ac ailadeiladu. Dylai unrhyw asesiad hyfywedd gynnwys y costau sy’n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem sydd yn cael ei hadnabod ac ni ddylai costau atgyweirio’r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd. Cyflwynwyd adroddiad strwythurol ac adroddiad sy’n cymharu’r costau i gefnogi’r cais a chraffwyd arnynt gan syrfëwr siartredig cymwysedig. O ran y gost o adeiladu tŷ newydd, mae’r gost fesul metr sgwâr a nodwyd wrth gymharu costau yn is na’r gost gyfartalog ar gyfer adeiladu tŷ ar wahân yn ôl y BCIS. Gan ystyried maint y tŷ arfaethedig, byddai disgwyl i’r costau ar gyfer tŷ o’r maint hwn fod yn nes at begwn uchaf unrhyw raddfa gostau gan fod tai o’r maint hwn fel arfer o ansawdd uwch gyda mwy o ystafelloedd ymolchi, ac felly mae’n bosib bod y costau’n gysylltiedig ag adeiladu tŷ newydd ar y safle hwn wedi cael eu gostwng. Defnyddiwyd yr un fethodoleg ar gyfer y costau adnewyddu, a oedd yn is na’r gyfradd ganolog, ond roedd y syrfëwr siartredig yn disgwyl i’r costau hyn fod yn uwch gan fod yr ymgeiswyr yn dadlau bod strwythur yr adeilad dan fygythiad, ond wrth gymharu’r costau nid oes cyfeiriad penodol at adfer y diffygion a nodwyd. Mae’r adroddiad strwythurol yn nodi bod problemau gyda strwythur yr adeilad a bod lleithder a phydredd sych yn bresennol. Mae’r adroddiad yn cynnwys lluniau sy’n dangos bod yr eiddo angen ei adnewyddu. Fodd bynnag, nid oes sôn am achos posib y problemau hyn, p’un a ydynt yn broblemau parhaus neu’n rhai hanesyddol, na sut y gellid eu trin ac eithrio dymchwel y ffermdy. Mae’r adroddiad strwythurol yn dod i’r casgliad y byddai’n fwy ymarferol yn economaidd dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd yn ei le, fodd bynnag nid yw’r adroddiad strwythurol yn cyfeirio at gostau’n gysylltiedig ag adnewyddu ac adfer strwythur yr adeilad. Mae’n debyg nad oes unrhyw gysylltiad rhwng yr adroddiad strwythurol a’r gymhariaeth o ran costau adeiladu. Dylai’r adroddiad strwythurol gynnwys argymhellion, a dylai’r gymhariaeth costau gynnwys y gost o gyflawni’r argymhellion hynny. Mae’r gost o adeiladu adeilad newydd ac adnewyddu’r adeilad presennol yn is na chyfraddau cyfartalog y BCIS. Mae’r adroddiad strwythurol yn dangos bod yr adeilad angen ei adnewyddu’n sylweddol, ac mae’r awdur yn dod i’r casgliad y byddai’n fwy ymarferol yn economaidd ei ddymchwel a’i ailadeiladu, fodd bynnag nid yw’n egluro sut y daeth i’r casgliad hwn na’n nodi manylion yr asesiadau costau. Ystyrir nad yw’r dystiolaeth a ddarparwyd yn ddigonol i brofi nad oes posib cadw’r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn, ac ni ddangoswyd nad yw atgyweirio’r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Mae’r cynnig felly’n groes i faen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Mae maen prawf saith ym mholisi TAI 13 yn nodi y dylai gosodiad a dyluniad datblygiadau newydd y tu allan i ffiniau datblygu fod o faint a graddfa debyg a ni ddylent greu effaith weledol sy’n sylweddol fwy na’r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio’n ddigonol i mewn i’r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw’n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na’r adeilad presennol. Ategir hyn ym mharagraff 14.2 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy’n nodi y dylid bod yn

ystyriol o arwynebedd llawr yr uned os yw graddfa'r datblygiad yn debyg i'r gwreiddiol. Pan fo cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Nodir nad targed i'w gyflawni yw'r ffigwr hwn ond canllaw, a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Dylid sicrhau fod yr ychwanegiad i'r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Ni ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl ac nid yw adeiladau cyfagos sydd yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl sydd i'w hailadeiladu. Mae gan yr annedd bresennol arwynebedd llawr o tua 152.9m², a bwriedir ei gynyddu i tua 456.6m² fel rhan o'r datblygiad hwn. Mae hyn yn gynnydd o 198.6% yn arwynebedd y llawr, bron i ddeg gwaith yn fwy na'r 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Bydd yr adeilad newydd hefyd yn hirach, lletach ac uwch o lawer na'r adeilad presennol. Mae'r ffigyrau hyn yn dangos cynnydd sylweddol yng ngraddfa a maint yr annedd, sydd ddim byd tebyg i raddfa a maint yr annedd presennol.  Ni dderbyniwyd unrhyw gyfiawnhad dros gynyddu arwynebedd y llawr, ac fe ystyrir hyn yn ddyhead yn hytrach na chynnydd hanfodol. Hefyd, ni ellir ystyried yr adeilad allanol a fydd yn cael ei ddymchwel fel rhan o arwynebedd y llawr. Er bod yr asiant wedi cyflwyno enghreifftiau o adeiladau mawr sydd wedi cael eu hailadeiladu mewn lleoliadau eraill, rhaid ystyried pob cais ar sail ei deilyngdod ei hun ac nid yw'r ffaith bod adeiladau cyfagos yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol dros gynyddu maint yr uned breswyl a fydd yn cael ei hailadeiladu. Bydd yr adeilad newydd yn sylweddol fwy na'r annedd presennol a bydd arwynebedd y llawr yn fwy o lawer ac felly nid yw'n cydymffurfio â maen prawf 7 yn y polisi. Yr argymhelliad yw gwrthod y cais gan ei fod yn groes i feini prawf 4 a 7 polisi cynllunio TAI 13.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol, fod y cais hwn wedi'i gyflwyno gan deulu lleol sy'n dymuno adeiladu annedd i ddiwallu eu hanghenion ac i fyw'n lleol yn eu cymuned.  Mae Tŷ Coch yn hen ffermdy sy'n anaddas ar gyfer byw ynddo heddiw ac mae gan y tŷ broblemau strwythurol. Mae'r teulu wedi gweithio gyda'r Swyddogion Cynllunio a Phenseiri lleol i geisio adeiladu annedd sy'n addas i'r diben ac sy'n diogelu'r safle.  Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Cynllunio yn dal i argymell gwrthod y cais er nad oes unrhyw wrthwynebiad lleol wedi bod, ac roedd y cais blaenorol ar gyfer annedd a oedd 295% yn fwy na'r cais hwn sydd 198% yn fwy na'r annedd wreiddiol.  Cyfeiriodd at gais a oedd 420% yn fwy na'r annedd wreiddiol ac a gymeradwywyd trwy apêl. Dywedodd y Cynghorydd Roberts y gellir cymeradwyo'r cais hwn gan y gellid ei dderbyn fel eithriad gan nad yw'n Adeilad Rhestredig.  At hyn, dywedodd fod gwahanol anheddau o ddyluniad mawr yn y cyffiniau ac yn llawer mwy na'r cais hwn.  Bydd y cynnig yn cael ei dirweddu gan y coed a'r gwrychoedd gwreiddiol a bydd yn lliniaru'r effaith weledol ar y dirwedd.  Mae'r adroddiadau strwythurol yn tynnu sylw at gyflwr yr annedd bresennol.  Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor gefnogi'r cais am gartref addas i deulu lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod wedi darparu hyfforddiant i Aelodau ar y broses apelio ac adeiladu anheddau mwy y mae'r Arolygiaeth

Gynllunio wedi'u cymeradwyo. Mae'r adroddiad strwythurol wedi'i asesu o dan Faen Prawf 4 o bolisi cynllunio TAI 13 gan Syrfëwr Siartredig allanol ac nid oes unrhyw gyfiawnhad dros annedd newydd gan nad yw'r gymhariaeth costau yn cyfeirio'n benodol at gywiro'r diffygion a nodwyd yn yr annedd bresennol. Er na fydd yr annedd yn weladwy o'r briffordd, dywedodd nad yw hyn yn golygu nad yw'r polisïau cynllunio yn berthnasol.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac Aelod Lleol fod hwn yn gais gan deulu lleol ac nad yw'r annedd bresennol ar y safle yn addas i'w hadnewyddu yn y cyflwr presennol ar gyfer byw ynddo heddiw. Roedd o'r farn y byddai'r annedd newydd yn gweddu'n dda i'w lleoliad. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cwestiynodd y Cynghorydd Robin Williams a oedd yr annedd bresennol yn ddigonol o ran maint ar gyfer anghenion yr ymgeiswyr. Nododd y byddai'r annedd newydd arfaethedig ar ôl troed yr annedd bresennol ac un o'r adeiladau allanol ac nid oedd yn deall gwrthwynebiad y Swyddog Cynllunio na ddylai ôl troed adeiladau allan fod yn rhan o'r cynlluniau. Mae'r annedd newydd arfaethedig yn sylweddol llai o ran maint na'r cais blaenorol. Eiliodd y Cynghorydd Williams y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio pan fydd angen dymchwel adeilad ac os oes adeiladau allan ar y safle, mae'r polisi cynllunio yn nodi y dylid adeiladu'r adeilad ar ôl troed presennol yr annedd sy'n rheswm cynllunio dilys.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod yn cefnogi dymchwel annedd yn gyffredinol nad oes ganddo werth pensaernïol, ond bod yn rhaid sicrhau hyfywedd ariannol o ran costau adnewyddu'r annedd bresennol ac adeiladu adeilad newydd. Cynigiodd y Cynghorydd Roberts y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd y cynnig hwn ei eilio.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.**

***(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio i'r cyfarfod nesaf yn awtomatig er mwyn caniatáu i Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.)***

## 13 MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un mater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**CYNGHORYDD KEN TAYLOR**
**CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 20 Mai, 2025

| | |
|---|---|
| **YN BRESENNOL:** | Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, Glyn Haynes, Kenneth P Hughes, John Ifan Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams. |
| **WRTH LAW:** | Cyfarwyddwr Swyddogaeth (Busnes y Cyngor)/Swyddog Monitro,<br>Pennaeth Democrataidd,<br>Swyddog Pwyllgor (MEH) |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Y Cynghorwyr T Ll Hughes MBE a Alwen Watkin. |
| **HEFYD YN BRESENNOL** | Y Cynghorydd Non Dafydd – Cadeirydd Cyngor Sir Ynys Môn |

---

**1 DATGANIAD O DDIDDORDEB**

Ni chafwyd unrhyw ddatganiad o ddiddordeb.

**2 ETHOL CADEIRYDD**

Etholwyd y Cynghorydd Ken Taylor yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**3 ETHOL IS-GADEIRYDD**

Etholwyd y Cynghorydd Glyn Haynes yn Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD NON DAFYDD**
**FE CADEIRYDD Y CYNGOR SIR**

This page is intentionally left blank

# YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Mai 2025.

| | |
|---|---|
| **YN BRESENNOL:** | Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd)<br>Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)<br><br>Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, John Ifan Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Robin Williams |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),<br>Cynorthwyydd Cynllunio (CT),<br>Cynorthwyydd Cynllunio (CG),<br>Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Thraffig) (AR), |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Dim |

---

1. **HHP/2024/169 – Cais llawn ar gyfer codi anecs atodol yn Lleoliad: The Old Crown, Moelfre.**

   Cyflwynodd y Rheolwr Cynllunio y cais i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio. Gwelwyd safle'r cais o'r maes parcio ger Traeth Moelfre, aeth Aelodau'r Pwyllgor yn eu blaenau i gerdded i fyny Lôn Tŷ Powdr at safle'r cais lle mae'r ardal parcio arfaethedig wedi'i lleoli ynghyd â safle'r cais.

2. **HHP/2025/7 – Cais Ôl-weithredol ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi balconi yn 39 Tyddyn Bach, Caergybi.**

   Cyflwynodd y Rheolwr Cynllunio y cais i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio. Gwelwyd y safle o gefn safle'r cais ynghyd ag o gefn yr eiddo cyfagos sef 40 Parc Tyddyn Bach.

**CYNGHORYDD KEN TAYLOR**
**CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

**Pwyllgor Cynllunio:** 04/06/2025 **7.1**

**Rhif y Cais: HHP/2024/169**

**Ymgeisydd:** Miss Kiran Purewal

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi anecs atodol yn at

**Lleoliad:** The Old Crown, Moelfre.

© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2025 Arolwg Ordnans AC0000825374. Ni chaniateir i chi gopio, is-drwyddedu, rhannu neu werthu unrhyw ran o'r data yma i drydydd parti mewn unrhyw ffurf.

© Crown copyright and database rights 2025 Ordnance Survey AC0000825374. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form.

**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Caiff y cais ei alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr aelod lleol, y Cynghorydd Margaret Murley Roberts. Y rheswm dros hyn yw y byddai'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol ar Foelfre.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 7fed o Fai 2025, argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar y 21ain o Fai cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Tŷ teras deulawr y tu mewn i ffin ddatblygu Moelfre yw'r eiddo, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle, hefyd, yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
Y bwriad yw codi anecs ategol. Bydd yr anecs y tu ôl i'r tŷ presennol. Mae'r safle ar wahanol lefelau, felly, mae ar raddiant i fyny o'r ffordd fawr a bydd yr anecs yn uchel ar ben y safle ger Lôn Tŷ Powdr, yn edrych dros arfordir Moelfre.

**Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 2023 – 2028

**Canllawiau Cynllunio Atodol:**

CCA - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
CCA - Safonau Parcio (2008)

**Polisi Cynllunio Cymru 12fed Argraffiad**

**Nodyn Cyngor Technegol:**

NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
NCT 18: Trafnidiaeth (2007)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim gwrthwynebiad– yn fodlon gyda'r wybodaeth y gofynnwyd amdani. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad – rhaid cael amod ynghylch rheoli traffig adeiladu'r safle (CTMP). |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad – mae angen dilyn y canllawiau safonol ar atal llygredd. |
| Cynghorydd Euryn Morris | Dim ymateb. |
| Cynghorydd Margaret Murley Roberts | Wedi galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio – y rheswm dros hyn yw y byddai'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol ar Foelfre. |
| Cynghorydd Ieuan Williams | Gofynnodd am wybodaeth am statws y cais – cyflwynwyd gwybodaeth. |
| Cyngor Cymuned Moelfre Community Council | Dim ymateb. |
| GCAG / GAPS | Dim ymateb. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim gwrthwynebiad - gofyn am amod yn datgan na chaniateir i ddŵr wyneb ddraenio'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. |

| | |
|---|---|
| Draenio / Drainage | Sylwadau wedi'u cyflwyno. |

Mae’r bwriad wedi’i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. 20/12/2024 oedd y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau. Adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 32 o lythyrau wedi dod i law’r adran.

Roedd y llythyrau gwrthwynebu i gyd yn debyg o ran yr hyn oedd yn peri pryder i bobl leol Moelfre. Isod, ceir yr holl bryderon a godwyd o’r llythyrau:  wedi’u rhannu’n bum prif gategori:

- Effaith weledol negyddol ar y dirwedd.
- Traffig a pharcio.
- Draenio.
- Ansicrwydd o ran ail gartrefi / gosod tai gwyliau.
- Sylfaen strwythurol-wan eisoes ar y safle.

Pwysleisiai’r pryder cyntaf sut y byddai codi adeilad newydd yn cael effaith sylweddol ar olygfa a phrydferthwch y dirwedd. Byddai'r anecs yn difetha cymeriad ac ansawdd golygfa'r pentref gan gyflwyno elfen weledol fyddai’n ormesol ac yn ymwthiol. Byddai'r dyluniad yn anghydnaws â chymeriad ac edrychiad y pentref ac yn niweidiol iddynt. Yn ogystal, byddai dyluniad a maint yr anecs yn anghydnaws â'r prif annedd a'r eiddo cyfagos.

Amlygai’r ail bryder sut y byddai’r bwriad yn cael effaith negyddol ar draffig a pharcio. Mae’r ffordd sy’n arwain i fyny at yr eiddo yn lôn gul a gallai rhwystro’r ffordd hon neu amharu arni fod yn beryglus i bobl wrth iddynt fynd i’r traeth neu ei adael neu wrth fynd ar hyd llwybr yr arfordir. Byddai, hefyd, yn rhwystro ceir ac, felly, yn arwain at dagfeydd ac, o bosib, ddamweiniau. Byddai cerbydau adeiladu a lorïau danfon yn beryglus. At hyn, ni fyddai digon o le parcio ar y safle.

Pwysleisiai’r trydydd pryder sut na chyflwynwyd cynllun draenio ac, felly, nid oedd yn glir sut y câi dŵr wyneb ei ollwng o'r safle.

Nodai’r pedwerydd pryder sut na ddylid gwerthu’r anecs ar wahân i’r prif annedd a bod ail gartrefi a lletyau gwyliau a gâi eu gosod yn broblem fawr ym Moelfre.

Roedd y pumed pryder yn ymwneud â gwendid strwythurol y sylfaen goncrit bresennol oherwydd iddo fod yn nannedd elfennau ac awyr y môr. Byddai hyn wedi diraddio'r sylfaen goncrit ers ei adeiladu.

Mewn ymateb i'r pryder cyntaf, mae yna eisoes ganiatâd i godi tŷ ar yr un ôl troed â'r anecs arfaethedig, sydd wedi ei warchod yn ddiweddar trwy gais cynllunio defnydd cyfreithlon. Byddai'r anecs yn llai a’i ddyluniad yn gweddu mwy yn y dirwedd o'i gymharu â'r tŷ a ganiatawyd, felly, o gofio’r sefyllfa amgen gyda’r caniatâd a ddiogelir, mae codi anecs yn dderbyniol.

Mewn ymateb i'r ail bryder, gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd am gael amodau ar Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) yn rhan o'r penderfyniad, a hynny er mwyn sicrhau bod cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau yn cydymffurfio'n effeithiol â'r cynllun, er budd diogelwch ar y briffordd. Oherwydd mai rhywbeth dros dro fyddai gwaith codi'r datblygiad ac anfon nwyddau i’r safle, cred yr Awdurdod Priffyrdd na fyddai fawr ddim effaith ar y ffordd gul. Gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd, hefyd, am i drefniadau parcio gael eu sicrhau oherwydd bod bwriad cael tair ystafell wely yn yr anecs. Yn sgil yr ystafelloedd gwely hyn, byddai gofyn creu tri llecyn parcio arall, yn ychwanegol at y tri presennol sydd ar gyfer y tŷ presennol a'r llety gwyliau sy'n gysylltiedig â'r safle. Er gallu dangos bod digon o le i barcio yng nghwrtil y safle, gofynnwyd am ragor o fanylion ynglŷn â defnyddioldeb y llecynnau. Cyflwynwyd dadansoddiad o symudiadau troi ceir ar y safle er mwyn lleddfu pryderon yr Awdurdod Priffyrdd, a’r gred oedd bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn y dadansoddiad yn dderbyniol. At hyn, credir na fydd y cynnydd yn nifer y cerbydau, o ganlyniad i'r mannau parcio ychwanegol, yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd.

Mewn ymateb i'r trydydd pryder, mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod yn nodi na chaniateir i ddŵr wyneb ddraenio'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Yn ychwanegol at yr amod hwn, bydd amod arall yn cael ei ychwanegu at y penderfyniad, sy'n datgan bod yn rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, cyn dechrau ar y gwaith ar y safle, fanylion llawn

sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng ar y safle a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt. Yna, byddir yn gweithredu’r cynllun dŵr wyneb yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Mewn ymateb i'r pedwerydd pryder, ni ellir gwerthu'r anecs ar wahân i'r prif dŷ a bydd amod yn gweithredu hyn yn datgan na chaiff yr anecs a ganiateir drwy hyn ei feddiannu ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion ategol defnyddio’r tŷ yn lle preswyl.

Mewn ymateb i'r pumed pryder, mae’r gwaith adeiladu’n ymwneud â materion Rheoli Adeiladu.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

LUE/2023/30 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer gwaith presennol sydd wedi cymeryd lle mewn perthynas i gais cynllunio T/28b ar gyfer codi annedd ar dir y tu ôl i / Application for a Lawful Development Certificate for existing works undertaken in relation to planning permission T/28b for the erection of a dwelling on land to the rear of The Old Crown, Moelfre. Gyfreithlon / Lawful - 18/03/2024.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai’r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

**Prif faterion y cais yw:**

i. Datblygiad Arfaethedig.
ii. Hanes Cynllunio.
iii. Cyfiawnhad dros yr Anecs.
iv. Lleoliad a Dyluniad.
v. Eiddo Preswyl Cyfagos.
vi. Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
vii. Priffyrdd a Pharcio.
viii. Draenio.
ix. Isadeiledd ac Ecoleg Gwyrdd.
x. Casgliad.

**Y Datblygiad Arfaethedig:**

Tŷ teras deulawr y tu mewn i ffin ddatblygu Moelfre yw’r eiddo, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle, hefyd, yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Y bwriad yw codi anecs ychwanegol. Bydd yr anecs y tu ôl i'r tŷ presennol. Mae’r safle ar wahanol lefelau, felly, ar raddiant i fyny o'r ffordd fawr a bydd yr anecs yn uchel ar ben y safle ger Lôn Tŷ Powdr, yn edrych dros arfordir Moelfre.
Bydd yr anecs yn mesur 16.4 medr x 6 medr, ac yn mesur 2.2 medr o uchder i'r bondo a 4.7 medr o uchder i'r to brig. Mae to yn ymestyn allan 2 fedr o ddrychiad cefn yr anecs ac yn mesur 5 medr o led. Bydd yn mesur 2.2 medr o uchder i'r bondo ac yn mesur 4.2 medr o uchder i'r to brig. Bydd porth bychan ar flaen yr anecs. Y bwriad, hefyd, yw cael balconi/teras yng nghefn yr anecs. Bydd yn ymestyn ar draws y cyfan o’r drychiad cefn. Bydd yn mesur rhwng 0.4 metr a 1.2 metr o uchder o’r ddaear oherwydd gwahanol lefelau’r safle. Mae arwynebedd y balconi/teras yn amrywio, felly mae'n ymestyn allan rhwng 1.6 medr a 3.5 medr o'r drychiad cefn.

**Hanes Cynllunio:**

Mae yna eisoes ganiatâd i godi annedd ar yr un ôl troed â'r anecs arfaethedig, sydd wedi'i ddiogelu'n ddiweddar trwy gais cynllunio defnydd cyfreithlon LUE/2023/30. Mae'r tŷ’n mesur 18 medr x 8 medr, ac yn mesur 3 medr o uchder i'r bondo a 6.6 medr o uchder i'r to brig.

**Cyfiawnhad dros yr Anecs:**

Caiff anecsys eu dylunio i gyd-fynd â'r brif annedd ac i'w lleoli mor agos â phosibl at y brif annedd. Bydd yr anecs arfaethedig tua 15 metr i ffwrdd o'r brif annedd. Mae'r anecs ategol ffrâm dderw arfaethedig yn ychwanegiad hanfodol at *The Old Crown*, gan fod y brif annedd yn hynod gyfyngedig o ran maint ac nid oes ganddi'r lle angenrheidiol i aelodau'r teulu ddod i ymweld ac aros yno. Bydd yr anecs yn cadw'r agweddau cysur a phreifatrwydd, gan wella ymarferoldeb cyffredinol yr eiddo. Byddir yn rhannu'r un fynedfa, maes parcio a gardd â'r brif annedd. Credir y byddant yn rhan o un uned breswyl. O'r herwydd, câi'r anecs, felly, ei ddefnyddio'n ategol i'r prif dŷ a bydd amod cynllunio'n sicrhau hynny.

**Lleoliad a Dyluniad:**

Mae Polisi PCYFF3 yn nodi bod yn rhaid disgwyl i ddyluniad y bwriad fod o ansawdd uchel ac y dylai ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Credir bod y lleoliad yn dderbyniol o gofio bod y datblygiad arfaethedig yn ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus. At hyn, mae sgrîn effeithiol ar hyd ffiniau'r safle.

Mae'r dyluniad wedi ei ddiwygio o'r bwriad gwreiddiol i leihau uchder y to er mwyn sicrhau nad yw'n hawlio'r dirwedd. At hyn, mae maint y balconi / teras wedi'i leihau fel nad yw ar ddrychiadau ochr yr anecs. Credir bod y dyluniad a'r edrychiad diwygiedig yn dderbyniol o gofio bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r safle a'r ardal adeiledig o'i amgylch. Yn ogystal, mae'r dyluniad o ansawdd uchel ac yn annog defnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r tŷ presennol. Y deunyddiau yw gorffeniad o rendrad gwyn, to llechi Cymreig, ffenestri UPVC a fframiau derw. At hynny, mae gwelliannau bioamrywiaeth effeithiol wedi'u cyflwyno.

Credir bod maint arfaethedig y gwaith yn rhesymol. Daw cymeriad ac ymddangosiad yr ardal o amgylch y safle yn sgil strwythurau adeiladu o wahanol faint. Er bod mwyafrif yr eiddo yn debyg o ran maint a ffurf, ni chredir y byddai'r bwriad yn niweidio rhinweddau arbennig y dirwedd.

Roedd pryderon y byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar olygfa a phrydferthwch y dirwedd. Byddai'r anecs yn difetha cymeriad ac ansawdd golygfa'r pentref gan gyflwyno elfen weledol fyddai'n ormesol ac yn ymwthiol. Byddai'r dyluniad yn anghydnaws â chymeriad ac edrychiad y pentref ac yn niweidiol iddynt. O ran y pryderon uchod, mae yna eisoes ganiatâd i godi annedd ar yr un ôl troed â'r anecs arfaethedig, sydd wedi'i ddiogelu'n ddiweddar trwy gais cynllunio defnydd cyfreithlon. Byddai'r anecs yn llai a'i ddyluniad yn gweddu mwy yn y dirwedd o'i gymharu â'r tŷ a ganiatawyd, felly, o gofio'r sefyllfa amgen gyda'r caniatâd a ddiogelir, mae codi anecs yn dderbyniol.

**Eiddo Preswyl Cyfagos:**

Mae ystyriaeth wedi'i rhoi i ofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch na mwynder preswylwyr tai lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill na nodweddion yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniad, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Ni chredir y bydd y bwriad yn amharu ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd bod yna sgrîn effeithiol ar hyd ffiniau'r safle. Bydd y balconi/teras yn edrych dros arfordir Moelfre a gardd gefn y brif annedd. Bydd llystyfiant uchel yn cuddio unrhyw effeithiau gor-edrych ar yr eiddo nesaf i'r gorllewin, 'Oriel', a geir yn sgil y balconi ac ni fydd y balconi/teras yn peri unrhyw effeithiau gor-edrych i'r dwyrain oherwydd mai cae gwag yw'r tir. At hyn, nid oes bwriad cael ffenestri newydd ar ddau ddrychiad ochr yr anecs. O'r herwydd, credir na fydd fawr ddim effaith ar eiddo cyfagos ac, felly, credir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

**Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:**

Mae safle'r cais yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod yn rhaid i fwriadau mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle bo'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli

perthnasol yng nghyswllt yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hyn, hefyd, yn wir am fwriadau sy'n cael effaith ar y lleoliad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn i'r cyfryw ardal ac allan ohoni

O gofio'r sefyllfa amgen gyda'r caniatâd cynllunio sy'n bodoli am annedd, sydd â mwy o effaith weledol ar y dirwedd o gymharu â'r anecs arfaethedig, nid yw maint y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr amgylchedd o'i gwmpas ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar ansawdd arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Yn ogystal, mae'r deunydd arfaethedig y bwriedir ei ddefnyddio fel gwydr ar y ffenestri yn y drychiad deheuol wedi'i labelu'n 'wydr clyfar' gan na fydd yn cael fawr ddim effaith ar y dirwedd bresennol sy'n glynu wrth y polisïau awyr dywyll a pholisïau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd amod cynllunio'n sicrhau hyn.

**Priffyrdd a Pharcio:**

Yn ôl Polisi TRA 2, dylai'r ddarpariaeth barcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â Safonau Parcio'r Cyngor. Mae Polisi TRA 4 yn nodi y bydd bwriadau fyddai'n peri i'r briffordd beidio â bod yn saff ac effeithiol yn cael eu gwrthod.

Yn unol â Pholisi TRA 2, gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd am i drefniadau parcio gael eu sicrhau oherwydd bod bwriad cael tair ystafell wely yn yr anecs. Yn sgil yr ystafelloedd gwely hyn, byddai gofyn creu tri llecyn parcio arall, yn ychwanegol at y tri presennol sydd ar gyfer y tŷ presennol a'r llety gwyliau sy'n gysylltiedig â'r safle. Er gallu dangos bod digon o le parcio yng nghwrtil y safle, gofynnwyd am ragor o fanylion ynglŷn â defnyddioldeb y llecynnau. Cyflwynwyd dadansoddiad o symudiadau troi ceir ar y safle er mwyn lleddfu pryderon yr Awdurdod Priffyrdd, a'r gred oedd bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn y dadansoddiad yn dderbyniol. At hyn, credir na fydd y cynnydd yn nifer y cerbydau, o ganlyniad i'r mannau parcio ychwanegol, yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd.

Yn unol â Pholisi TRA 4, gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd am gael amodau ar Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) yn rhan o'r penderfyniad, a hynny er mwyn sicrhau bod cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau yn cydymffurfio'n effeithiol â'r cynllun, er budd diogelwch ar y briffordd. Oherwydd mai rhywbeth dros dro fyddai gwaith codi'r datblygiad ac anfon nwyddau i'r safle, cred yr Awdurdod Priffyrdd na fyddai fawr ddim effaith ar y ffordd gul.

**Draenio:**

Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod yn nodi na chaniateir i ddŵr wyneb ddraenio'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Yn ychwanegol at yr amod hwn, gweithredir amod arall yn rhan o'r penderfyniad, sy'n datgan bod yn rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, cyn dechrau ar y gwaith ar y safle, fanylion llawn sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng ar y safle a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt. Yna, byddir yn gweithredu'r cynllun dŵr wyneb yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

**Isadeiledd ac Ecoleg Gwyrdd:**

Y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6, Polisi Cynllunio Cymru yw cynnal a gwella bioamrywiaeth, datblygu rhwydweithiau ecolegol cydnerth a sicrhau buddion net i fioamrywiaeth, a gwneud hyn i gyd yn raddol. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Pe ceid effeithiau amgylcheddol niweidiol, byddai angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i unrhyw safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fudd.

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod dau flwch adar ar ddrychiad gogleddol yr anecs a dwy fricsen gwenyn ar y drychiad dwyreiniol.

**Casgliad**

Cais i godi anecs ategol yw hwn. Mae dyluniad y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel ac yn ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Ni chredir y byddai'r bwriad yn niweidio nodweddion arbennig y dirwedd, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r

caniatâd cynllunio presennol am annedd yn cael mwy o effaith weledol ar y dirwedd o'i gymharu â'r anecs arfaethedig, felly, o gofio'r sefyllfa amgen gyda'r caniatâd a ddiogelir, mae codi'r anecs yn dderbyniol. At ei gilydd, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd ac o'r farn na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd. Credir bod y cyfiawnhad a gyflwynwyd am yr anecs yn ddigonol. Mae'r defnydd sy'n ategol i'r brif annedd yn sicrhau mai ychydig iawn o effaith a gaiff y datblygiad ar eiddo cyfagos, ac y caiff eu preifatrwydd a'u mwynderau eu cynnal. Mae'r bwriad, hefyd, yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth, yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu. Credir bod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol. Yr argymhelliad yw caniatáu.

**Argymhelliad**

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

**(01) Rhaid dechrau ar y datblygiad dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.**

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

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

- **87198/01 – Cynllun lleoliad.**
- **87198/02 – Cynllun bloc arfaethedig.**
- **87198/04 (V3) – Cynlluniau llawr arfaethedig.**
- **87198/07 – Drychiadau arfaethedig.**
- **87198/05 (V3) – Delweddau 3D arfaethedig.**
- **25/027-01 – Dadansoddiad o symudiadau troi cerbydau.**
- **25/027-02 – Dadansoddiad o symudiadau troi cerbydau.**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

**(03) Rhaid gosod dau flwch adar ar ddrychiad gogleddol yr anecs a rhaid gosod dwy fricsen gwenyn ar ddrychiad dwyreiniol yr anecs, fel y dangosir ar luniad cyfeirnod, '87198/07 – Drychiadau arfaethedig' cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma ac, wedi hynny, ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y bwriad yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

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

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(05) Cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion llawn sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau ar y safle a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt. Yna, byddir yn gweithredu'r cynllun dŵr wyneb yn unol â'r manylion a ganiatawyd.**

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

**(06) Rhaid i unrhyw oleuadau allanol fod yn 2700k neu lai, bod yn olau isel gyda'r golau'n wynebu'r ddaear yn uniongyrchol. Wedi hynny, rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

**(07) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio cyfeirnod HHP/2024/169.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(08) Cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod 'smart glass' yn y ffenestri ar lawr gwaelod drychiad deheuol yr anecs, fel y dangosir ar luniad cyfeirnod, '87198/07 – drychiadau arfaethedig'. Wedi hynny, rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd gwarchod cymeriad ac edrychiad yr ardal leol yn unol â Pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, PCYFF 3 ac AMG 1.

**(09) Ni cheir dechrau ar y datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Yn y CTMP nodir:**
**(i) Llwybr y cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau i'r safle ac oddi yno, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro a Gorchmynion Rheoleiddio Traffig sy'n angenrheidiol i hwyluso gwaith adeiladu'r cynllun yn ddiogel, gan gynnwys unrhyw waith ymlaen llaw, gwaith paratoi a dymchwel;**
**(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, o gofio geometreg, lled, llinell a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
**(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;**
**(iv) Y strategaeth llwybrau a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu a chludo llwythi sy'n rhy fawr ac nad oes modd eu gwahanu. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol ar gyfer diogelu arwynebau cerbydlonydd, diogelu peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol a symud dodrefn stryd; a hynny dros dro;**
**(v) Mesurau i leihau'r risg i ddefnyddwyr y ffordd a'i lliniaru, yn enwedig y defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio car;**
**(vi) Y trefniadau sydd i'w gwneud i staff ac ymwelwyr allu parcio ar y safle;**
**(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau a deunyddiau a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
**(viii) Manylion mesurau i'w gweithredu i atal llaid a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;**
**(ix) Bwriadau ar gyfer cyfleu i'r Cyngor a rhanddeiliaid eraill wybodaeth a rhybudd ymlaen llaw yn ymwneud â'r cynllun a ganiatawyd;**

**Rhaid cwblhau gwaith adeiladu'r datblygiad yn unol â'r cynllun a ganiatawyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau y caiff traffig adeiladu, gwaith dymchwel a gweithgareddau adeiladu eu rheoli'n rhesymol a phriodol er budd diogelwch ar y briffordd.

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau a ganlyn yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 2, TRA 4.

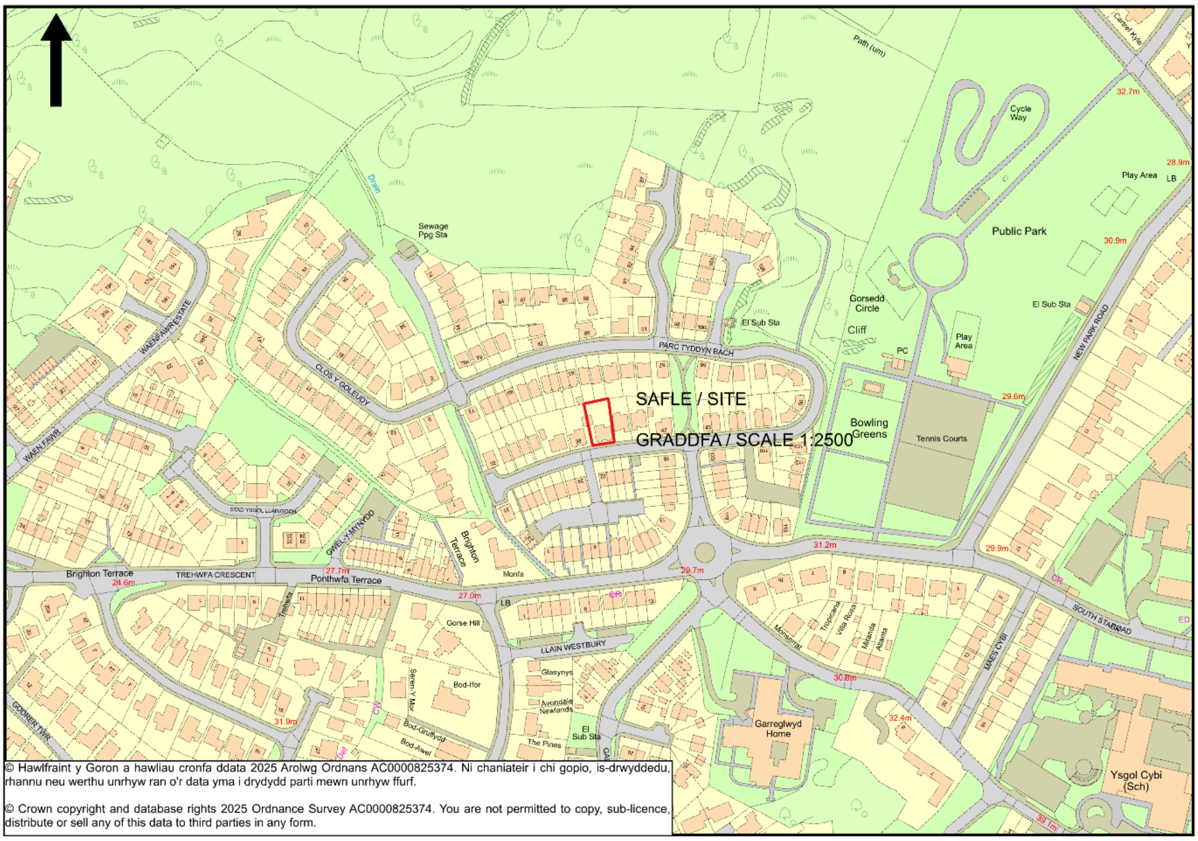
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**Rhif y Cais: HHP/2025/7**

**Ymgeisydd:** Yanyan Zeng

**Bwriad:** Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd â chodi balconi yn

**Lleoliad:** 39 Parc Tyddyn Bach, Caergybi.




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cara Morris Thomas)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r effaith ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 7fed o Fai 2025 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar y 21ain o Mai cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r eiddo'n annedd deulawr ar wahân gyda tho chrib. Mae wedi'i leoli ar hyd ffordd Parc Tyddyn Bach sydd y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn cynnwys cadw'r estyniad deulawr gyda tho fflat ynghyd â balconi yng nghefn yr annedd, ynghyd ag addasiadau cysylltiedig.

**Mater(ion) Allweddol**

Prif faterion y cais yw:
i. Safle a dyluniad
ii. Effaith ar eiddo cyfagos
iii. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)**

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)**

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Wedi gofyn am gyfnewid y blwch nythu teras aderyn y to am flwch gwybed a bod goleuadau allanol i gael eu rhoi fel amod. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Wedi darparu nodiadau cyngor. |
| Cynghorydd Robert Llewelyn Jones | Heb dderbyn unrhyw sylw hyd yma. |
| Cynghorydd Glyn Haynes | Gofynnodd y Cynghorydd Glyn Haynes i'r cais gael ei alw i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon am fwynderau preswyl ac ymyrraeth i breifatrwydd eiddo cyfagos. |
| Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council | Heb dderbyn unrhyw sylw hyd yma. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Wedi darparu nodiadau cyngor. |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Yn ystod y cyfnod ymgynghori, daeth i'r amlwg yn ystod ymweliad safle bod y gwaith ar yr estyniad wedi dechrau. O ganlyniad, cyflwynwyd disgrifiad diwygiedig a chynlluniau ychwanegol i adlewyrchu'r datblygiad fel ac yr oedd, a bu'n rhaid ail-hysbysebu'r cais. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 04/04/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn saith llythyr o wrthwynebiad gan bum eiddo cyfagos.

Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn;

i. Bydd yr estyniad yn y cefn yn edrych dros eiddo cyfagos a byddant yn colli preifatrwydd.
ii. Agosrwydd y balconi at eiddo cyfagos.
iii. Bydd yr eiddo cyfagos yn colli eu gwerth o bosib.
iv. Mae'r gwaith yn effeithio ar furiau cynnal yr eiddo cyfagos.

Mae fy ymateb i'r materion a godwyd fel a ganlyn;

i. Bydd yr estyniad arfaethedig, yn cynnwys y balconi, o leiaf 11.12m oddi wrth y terfyn yng nghefn y safle, ac felly mae'n cydymffurfio â'r pellter o 7.5m a nodir yn y Canllawiau Cynllunio

Atodol.  Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys gwydr aneglur 1.8m o uchder bob ochr i'r balconi i osgoi goredrych. Ni fydd y datblygiad yn achosi dim mwy o oredrych na'r ffenestri sydd yng nghefn yr adeilad ar hyn o bryd. O'r herwydd ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau'r eiddo cyfagos.

ii. Fel y nodwyd uchod, mae'r balconi 11.12m oddi wrth y terfyn yng nghefn y safle. Bydd sgriniau gwydr aneglur yn cael eu gosod bob ochr i'r balconi i leihau unrhyw bosibilrwydd o edrych i mewn i'r eiddo drws nesaf. Hefyd, mae'r eiddo i'r dwyrain ymhellach ymlaen na'r estyniad arfaethedig, ac felly maent yn darparu sgrin ychwanegol ac yn lleihau unrhyw effaith bosib ar breifatrwydd.

iii. Nid yw effaith bosib y datblygiad ar werth eiddo yn ystyriaeth cynllunio perthnasol ac felly ni ellir ystyried hyn wrth asesu'r cais nac wrth ddod i benderfyniad yn ei gylch.

iv. Mae difrod i derfynau eiddo, yn cynnwys unrhyw effaith ar furiau cynnal, yn cael ei ystyried yn fater sifil rhwng perchnogion tir ac nid yw hyn yn rhan o gylch gwaith y system gynllunio.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Hanes cynllunio hirfaith yn gysylltiedig â Pharc Tyddyn Bach.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Safle a Dyluniad**

Dyma gais am ganiatâd ôl-weithredol i gadw'r estyniad deulawr gyda tho fflat yng nghefn yr adeilad ynghyd â'r balconi sydd wedi'i leoli ar hyd drychiad cefn yr estyniad. Mae'r estyniad yn mesur tua 3.89m a 1.98m o hyd o'r drychiadau gwreiddiol yn y cefn a 3.82m o led. Mae'r to fflat ar uchder o 5.31m, a bydd yn dod yn rhan o'r bondo ar hyd y drychiad dwyreiniol a'r drychiadau cefn sydd bellach yn ôl. Mae tua 0.24m yn uwch na bondo'r rhan o'r drychiad cefn sydd bellach ymlaen. Bydd colofnau dur, 2.65m o uchder, yn cynnal y balconi ar hyd drychiad cefn yr estyniad. Mae'n estyn allan 1.20m o'r estyniad ac yn 3.90m o led. Mae'r strwythur y cynnwys balwstrad wedi'i wneud o wydr aneglur 1m o uchder ar hyd y drychiad gogleddol a phaneli gwydr aneglur 1.8m o uchder bob ochr i ddiogelu preifatrwydd yr eiddo cyfagos.

Er bod y Canllawiau Cynllunio Atodol yn cynghori na ddylid codi estyniadau to fflat fel arfer oherwydd pryderon eu bod yn edrych allan o le, yn yr achos hwn ystyrir bod y dyluniad yn dderbyniol. Mae'r to'n gweddu gydag elfennau'r annedd presennol, ynghyd â'i ffurf a'i faint, ac mae'r deunyddiau yn cyd-fynd â chymeriad yr annedd. O'r herwydd, ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol.

Mae drysau Ffrengig ar ddrychiad gogleddol yr estyniad, ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf, ac mae ffenestri o'r un hyd bob ochr i'r drysau. Ar y drychiad gorllewinol mae dwy ffenestr hir hyd at lefel y llawr, ac mae ffenestr ddwbl gyda gwydr aneglur wedi cael ei gosod ar ddrychiad dwyreiniol yr annedd. Bydd ffos gerrig yn cael ei chreu 5m oddi wrth yr annedd gyda chapasiti o 2m ciwbig.  Mae'r gorffeniad yn cynnwys cladin brics i gyd-fynd â gweddill yr adeilad, a tho fflat rwber. Mae'r drysau, ffenestri, estyll tywydd a nwyddau dŵr glaw wedi'u gwneud o uPVC o'r un lliw â gweddill yr annedd i sicrhau cysondeb. Bydd y goleuadau allanol a fydd yn cael eu gosod yn cynnwys bylbiau goleuder isel, gosodiadau sy'n wynebu at i lawr a chyflau i leihau gollyngiad golau. Ni fydd unrhyw oleuadau'n cael eu cyfeirio tuag at y blychau adar newydd nac at lwybrau hedfan at lystyfiant cyfagos, i sicrhau bod y datblygiad yn cael cyn lleied o effaith â phosib ar fywyd gwyllt.

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Mae disgwyl i bob cynnig ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau. Hefyd, disgwylir i gynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch. Mae'n addas ar gyfer maint y safle a bydd yn parchu cymeriad yr eiddo. Hefyd, mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu cyflwyno. Oherwydd yr uchod ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3 yn y CDLlC.

**Effaith ar eiddo cyfagos**

Mae gofynion Polisi PCYFF2 wedi cael eu hystyried: Meini prawf datblygu i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Mae'r eiddo yn annedd ar wahân, a'r eiddo agosaf yw 38 a 40 Parc Tyddyn Bach a 60, 61, 62 a 64 Parc Tyddyn Bach sydd ar dir is. Mae'r eiddo hyn tua 12.68m, 2.70m, 21.21m, 22.15m, 23.21m, 25,06m a 26.12m oddi wrth yr estyniad arfaethedig.

Mae'r balconi arfaethedig ar ddrychiad gogleddol yr estyniad, 11.12m oddi wrth y terfyn yng nghefn y safle a tua 20.22m oddi wrth yr eiddo sydd union gyferbyn â'r estyniad yn y cefn. Mae'r mesuriadau hyn yn cydymffurfio â'r pellteroedd o 7.5m rhwng terfynau a 9 i 15m rhwng eiddo, hyd yn oed wrth ystyried y newid yn lefel y tir, sy'n ychwanegu 3m i'r isafswm pellteroedd. Hefyd, bydd gwydr aneglur 1.8m o uchder bob ochr i'r balconi a fydd yn atal goredrych i'r naill gyfeiriad ac yn lleihau unrhyw effaith ar breifatrwydd gerddi ac ystafelloedd cyfagos. Er y cydnabyddir y bydd rhywfaint o oredrych oherwydd topograffi'r safle, ni fydd y datblygiad yn achosi dim mwy o oredrych na'r hyn y gellir ei ddisgwyl drwy ffenestri llawr cyntaf unrhyw annedd deulawr arall. Nid yw'r datblygiad yn achosi dim mwy o oredrych na'r sefyllfa bresennol.

Bydd gan y ffenestri ar hyd drychiad dwyreiniol yr estyniad wydr aneglur i ddiogelu preifatrwydd yr eiddo cyfagos, sef 40 Parc Tyddyn Bach. Mae'r eiddo hwn tua 3.08m yn bellach ymlaen na'r estyniad arfaethedig ac felly bydd hyn yn helpu i leihau ei effaith weledol ac unrhyw deimlad o ormes. Mae ffens ar hyd y terfyn tir, sy'n darparu rhywfaint o sgrin a phreifatrwydd ar lefel y ddaear. Hefyd, mae garej to crib ar hyd y terfyn gorllewinol, yn cynnwys siediau, sy'n darparu ychwaneg o sgrin rhwng safle'r cais a'r eiddo cyfagos i gyfeiriad y gorllewin.

Yn dilyn yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 21 Mai gan y Pwyllgor Cynllunio, codwyd pryderon gan aelodau ynghylch colli preifatrwydd i eiddo cyfagos y tu ôl ac ar ochrau'r datblygiad, ac holwyd a fyddai'r ymgeisydd yn fodlon ystyried gosod gwydr afloyw ar flaen y balconi neu gynyddu uchder y ffens ar hyd y ffin gefn i fynd i'r afael â'r pryderon hyn. Yn dilyn y pryderon hyn, mae cynlluniau diwygiedig bellach wedi'u cyflwyno gan gynnwys gwydr afloyw ar flaen y balconi a ffens bren newydd 1.8m o uchder ar hyd y ffin gefn, ynghyd â phaneli rhwng ffin yr annedd bresennol ac eiddo cyfagos 40 Parc Tyddyn Bach.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio ag amcanion polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd**

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull cam wrth gam at gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu cynnwys yn y cynlluniau arfaethedig yn dilyn argymhellion gan yr ecolegydd. Mae'r rhain yn cynnwys gosod blwch gwenoliaid, fel y gwelir ar y cynllun, o dan y bondo ar ddrychiad gogledd ddwyreiniol yr estyniad. Hefyd, mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi cael ei gynnwys gyda'r cynllun drychiadau arfaethedig.

Felly, ystyrir bod yn cynnig yn cydymffurfio â pholisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6, Polisi Cynllunio Cymru.

**Casgliad**

Mae'r datblygiad arfaethedig yn estyniad sydd wedi'i ddylunio i ddarparu mwy o le byw yng nghefn yr eiddo. Mae'r estyniad wedi cael ei ddylunio'n ystyriol fel ei fod yn gweddu gyda'r annedd presennol ac ystyrir ei fod yn addas ar gyfer y safle. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr eiddo na'r ardal gerllaw, ac mae'n cydymffurfio â'r egwyddorion dylunio ym mholisi PCYFF 3 yn y CDLIC.

Oherwydd y pellteroedd a'r mesurau lliniaru, yn cynnwys y gwydr aneglur a'r sgriniau preifatrwydd ar y balconi, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos. Mae gan y balconi, sydd o leiaf 11.12m oddi wrth y terfyn, sgriniau priodol a fydd yn sicrhau cyn lleied o oredrych â phosib ac yn diogelu preifatrwydd yr eiddo cyfagos. Ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnig gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Ystyrir bod y dyluniad cyffredinol ar gyfer y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu'r cais.

**Argymhelliad**

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

**(01) 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 - Dyddiedig 14/01/2025**
- **Cynllun bloc arfaethedig - Dyddiedig 14/01/2025**
- **Cynllun llawr gwaelod arfaethedig - P04-A3-Dyddiedig 14/01/2025**
- **Cynllun llawr cyntaf arfaethedig - P05-A3 - Dyddiedig 14/01/2025**
- **Drychiadau arfaethedig - P06-A3 - Dyddiedig 27/03/2025**

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

**(02) Cyn defnyddio'r estyniad a ganiateir drwy hyn mae'r blwch adar i'w gosod ar yr adeilad fel sydd wedi'i labelu ar cynllun 'Drychiadau arfaethedig - P06-A3' ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

**(03) Caiff y goleuadau allanol eu gosod fel sydd wedi'I labelu ar y cynllun 'Drychiadau arfaethedig - P06-A3' ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.**

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

**(04) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr estyniadiau a gymeradwyir yma bydd y ffenestr ar y drychiad Ddwyrain ar lefel y llawr cyntaf fel sydd wedi'i labelu ar y darlun Drychiadau Arfaethedig – P06-A3 yn rhoi sy'n cael eu hongian o'r top er mwyn eu hagor yn unig a byddant yn cynnwys gwydr aneglur (lefel 5 o aneglurder) a byddant yn cael eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.**

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos.

**(05) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio y balconi a gymeradwyir yma bydd sgrin y balconi ar lefel y llawr cyntaf ar y drychiadau Gorllewin a Dwyrain, fel y labelir ar y lluniad 'Drychiadau Arfaethedig - P06-A3' yn 1.8 metr o uchder, wedi eu gosod â gwydr aneglur (lefel 5 o ran aneglurder) ac yn dilyn hynny byddant yn cael eu cynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.**

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagoes.

**(06) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio y balconi a gymeradwyir yma bydd sgrin y balconi ar lefel y llawr cyntaf ar y drychiadau Gogledd, fel y labelir ar y lluniad 'Drychiadau Arfaethedig - P06-A3' wedi eu gosod â gwydr aneglur (lefel 5 o ran aneglurder) ac yn dilyn hynny byddant yn cael eu cynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.**

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagoes.

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

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

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.

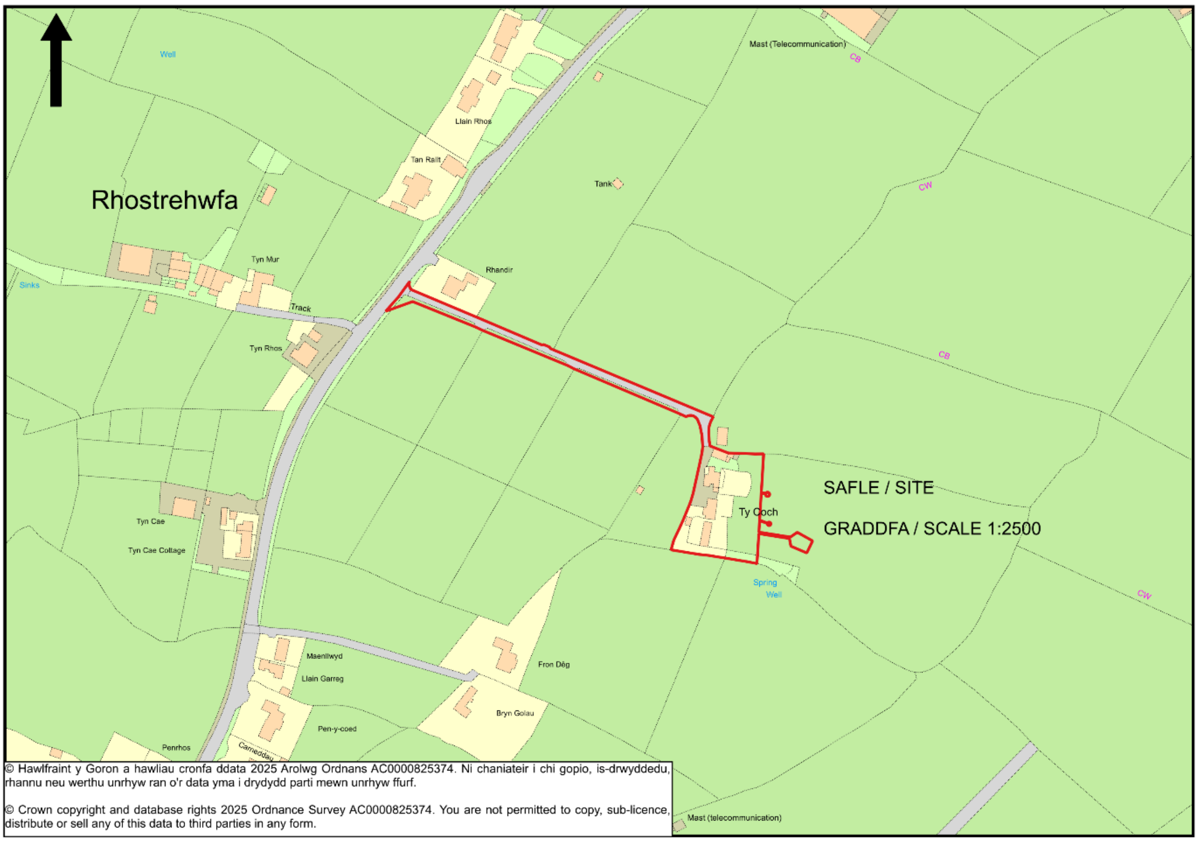
**Pwyllgor Cynllunio:** 04/06/2025 **7.3**

**Rhif y Cais: FPL/2024/360**

**Ymgeisydd:** Mr G Gibson

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ogystal ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod system trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn

**Lleoliad:** Ty Coch Farm, Rhostrehwfa




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)**

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Nicola Roberts ac oherwydd bod y Cyngor yn gyfrifol am y lôn fynediad sy'n arwain o'r B4422 i'r safle.

Yn y cyfarfod o'r pwyllgor cynllunio ar y 7fed o Fai 2025 penderfynodd yr aelodau gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

i. Mae'r dyluniad arfaethedig yn llai na'r cais a wrthodwyd yn flaenorol a bydd yn integreiddio gyda'r ardal o'i gwmpas.
ii. Byddai'n fwy buddiol dymchwel yr eiddo nac adnewyddu hen dŷ i gyrraedd safonau modern.
iii. Bydd yr annedd arfaethedig yn darparu cartref i deulu lleol.

Dan amodau o’r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi: “Pan fo’r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i’r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i’r Pwyllgor nodi’r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau’r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a bydd 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 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.”

Mae’r adroddiad hwn felly’n ystyried y materion hyn.

1. Ymateb i’r rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo’r cais

i. Mae’r dyluniad arfaethedig yn llai na’r cais a wrthodwyd yn flaenorol a bydd yn integreiddio gyda’r ardal o’i gwmpas.

Mae maen prawf saith ym mholisi TAI 13 yn nodi y tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy’n sylweddol fwy na’r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio’n ddigonol i mewn i’r dirwedd.

Mae paragraff 14.2 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi na ddylai’r adeilad newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd yr uned wreiddiol, fodd bynnag gwerthfawrogir mai canllaw yw’r ffigwr hwn, a bod yr ACLl wedi cymeradwyo a cholli apeliadau ar gyfer anheddau mwy. Roedd y cais a wrthodwyd gan y pwyllgor hwn ym mis Chwefror 2024 yn cynnig cynyddu’r arwynebedd llawr 295%, tra bo’r cais hwn yn cynnig cynyddu’r arwynebedd llawr 198.6%. Er ei fod yn llai o faint na’r cais a wrthodwyd yn flaenorol, mae’n dal yn gynnydd sylweddol i arwynebedd y llawr ac yn cael ei ystyried yn ddyhead am dŷ mwy. Bydd yr adeilad newydd hefyd yn hirach, lletach ac uwch o lawer na’r adeilad presennol.

Mae gan yr adeilad presennol ddyluniad syml, yn cynnwys to crib a waliau wedi’u chwipio â gro ac nid yw’n nodwedd amlwg o’r dirwedd. Gyda chynnydd o rhwng 1.8m a 2.8m mewn uchder ynghyd â’r cynnydd mewn hyd a lled bydd maint a graddfa’r adeilad newydd yn fwy o lawer na’r adeilad presennol. Mae gorffeniad arfaethedig yr adeilad yn cynnwys cladin carreg leol, drysau a ffenestri du a chladin metel ar y waliau a’r to. Mae’r cynnydd ym maint yr adeilad a’i ddyluniad amlwg yn golygu na fydd yn diogelu ei leoliad yn y cefn gwlad agored, yn groes i bolisi PCYFF 3.

ii. Byddai’n fwy buddiol dymchwel yr eiddo nac adnewyddu hen dŷ i gyrraedd safonau modern.

Er y gellir codi annedd mwy modern a chynaliadwy wrth godi annedd newydd, rhaid i’r ymgeisydd ddangos nad oes posib cadw’r adeilad presennol drwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd.

I bob golwg nid oes unrhyw gyswllt rhwng yr adroddiad strwythurol a’r gymhariaeth costau adeiladu. Dylai’r adroddiad strwythurol gynnwys argymhellion, a dylai’r gymhariaeth costau gynnwys y gost o gyflawni’r argymhellion hynny. Mae’r gost o adeiladu adeilad newydd ac adnewyddu’r adeilad presennol yn is na chyfraddau cyfartalog y BCIS. Mae’r adroddiad strwythurol yn dangos bod yr adeilad angen ei adnewyddu’n sylweddol, ac mae’r awdur yn dod i’r casgliad y byddai’n fwy ymarferol ac economaidd ei ddymchwel a’i ailadeiladu, fodd bynnag nid yw’n egluro sut y daeth i’r casgliad hwn na’n nodi manylion yr asesiadau costau. Nid yw’r dystiolaeth a ddarparwyd yn ddigonol i brofi nad oes posib cadw’r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn, ac nad yw atgyweirio’r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Mae’r cynnig felly’n groes i faen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

iii. Bydd yr annedd arfaethedig yn darparu cartref i deulu lleol.

Nid yw darparu cartref i deulu lleol yn ystyriaeth cynllunio berthnasol. Y brif ystyriaeth cynllunio ar gyfer y cais hwn yw nad yw'r annedd newydd yn dderbyniol o ran ei faint a'i ddyluniad a'i fod yn groes i bolisi TAI 13.

**Casgliad**

Mae'r tŷ presennol yn ddigon dinod ac yn cyd-fynd â'i leoliad gwledig. Oherwydd ei ddyluniad a'i faint nid yw'r adeilad newydd yn edrych dim byd tebyg i'r adeilad presennol ac mae'n cael mwy o effaith weledol. Byddai'r adeilad newydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau gweledol ac ni fyddai'n ystyriol o'r safle na'n cydweddu â natur wledig yr ardal, yn groes i bolisi PCYFF 3. Bwriedir cynyddu arwynebedd y llawr 198.6%, sydd yn gynnydd sylweddol ac yn amlwg yn groes i bolisi TAI 13 yn y lleoliad cefn gwlad hwn. Ni phrofwyd nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn, ac nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd.

**Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau canlynol:

(01) Byddai lleoliad, graddfa, dyluniad ac edrychiad yr annedd newydd yn methu â gwella cymeriad ac edrychiad y safle a'r ardal gyfagos yn groes i bolisïau TAI 13 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r cyngor a geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Anheddau Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad (2019) a Pholisi Cynllunio Cymru (12fed argraffiad).

(02) Nid yw'r cais yn dangos na ellir cadw'r tŷ presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn ac ni ddangoswyd nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd yn groes i bolisi TAI 13 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r cyngor a geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Anheddau Newydd ac Addasiadau yng Nghefn Gwlad (2019).

This page is intentionally left blank

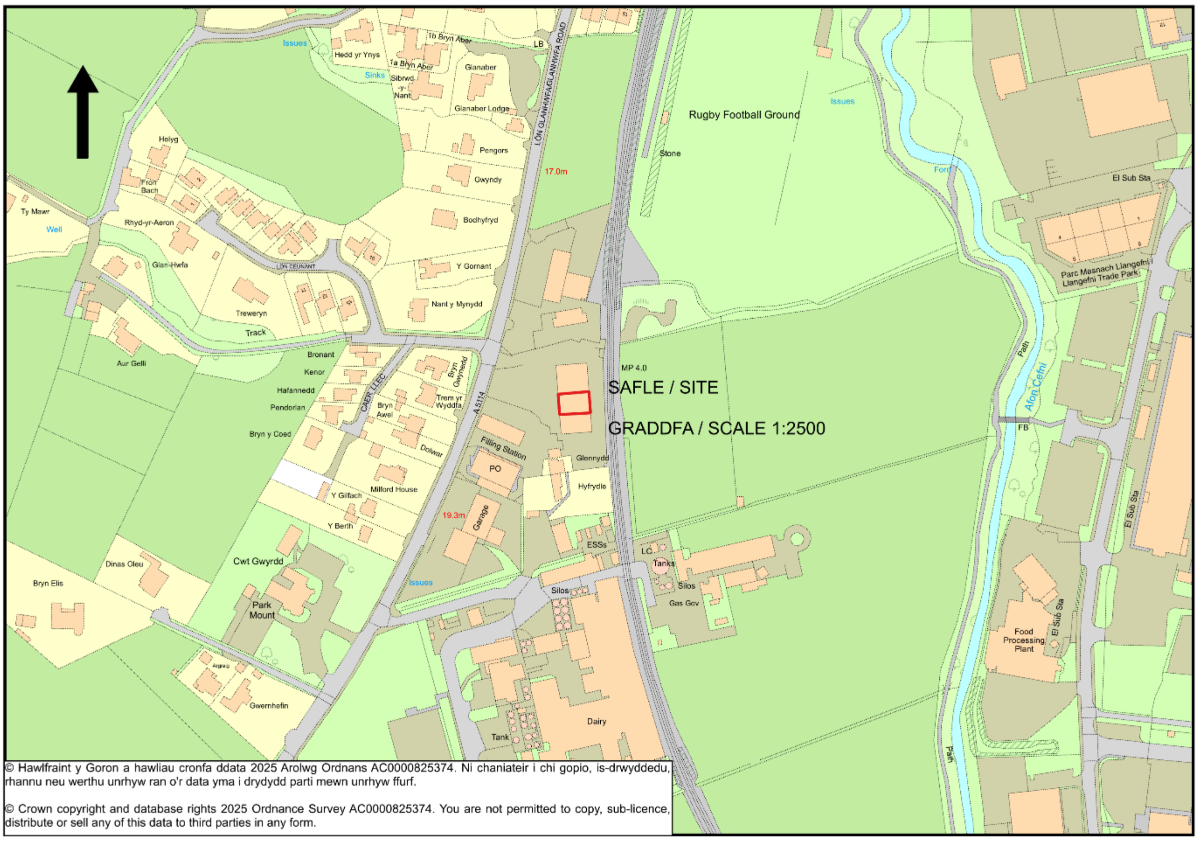
**Pwyllgor Cynllunio:** 04/06/2025 **12.1**

**Rhif y Cais: VAR/2025/18**

**Ymgeisydd:** Greggs PLC

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd o Uned 2a yn

**Lleoliad:** Uned 2a, Gwasanaethau Herron, Ffordd Glanhwfa, Llangefni.




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Geraint Bebb.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais yn cael ei wneud o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd.

Mae'r safle'r cais yn un o 4 uned manwerthu sydd wedi'u leoli ar Ffordd Glanhwfa, Llangefni o fewn y ffin datblygu ond y tu allan i'r canol tref penodol fel y'i diffinir yn y CDLIC. Nid yw'r safle wedi'i ddiogelu o fewn y CDLIC ar gyfer unrhyw bwrpas penodol. Categorïwyd Llangefni fel Canolfan Fasnachol Ddinesig yn y hierarchaeth fasnachol o'r CDLIC.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw, â yw'r cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Polisi Cynllunio / Planning Policy | Dim sylwadau. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau/cyngor ynglyn a'r ystyriaethau amgylcheddol, bwyd a iechyd a diogelwch perthnasol. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Sylwadau/cyngor ynglyn a materion ecoleg/bioamrwyiaeth. |
| Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb | Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad. |
| Cynghorydd Nicola Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council | Dim gwrthwynebiad. |
| Draenio / Drainage | Sylwadau/cyngor. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim gwrthwynebiad. |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy postio llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 22/04/2025. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

FPL/2019/8 - Cais llawn i gadw peiriant ATM yn / Full application for the retention of an ATM machine at - Heron Services, Llangefni - Caniatáu / Permit 08.03.2019

ADV/2019/1 - Cais i lleoli arwyddion wedi ei oleuo yn / Application for the siting of illuminated signs at - Heron Services, Llangefni - Caniatáu / Permit 08.03.2019

34C72N/ECON - Cais llawn i ddymchwel yr orsaf betrol presennol a’r uned adwerthu dodrefn gyfagos , gyda chodi gorsaf betrol newydd gyda gwasanaethau atodol, ail osod tanciau tanwydd tanddaeorol a gwneud gwaith i altro’r fynedfa bresennol yn / Full application for the - Herron Services, Glanhwfa Road, Llangefni Caniatáu / Permit 09.10.2014

34C72P/LUC - Full Planning - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol yn / Application for a Lawful Development Certificate for the existing use at - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni Cyfreithlon/Lawful 10.08.2015

34C72Q/ECON – Full application for the demolition of the existing petrol station and the adjacent retail furniture unit together with the erection of a new petrol filling station with associated ancillary facilities, replacement of underground fuel tanks together with the erection of three retail units and three storage units and alterations to the existing access at Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni – Granted 10.11.2016

34C72R/SCR - Screening Opinion - Barn sgrino i ddymchwel, codi gorsaf betrol newydd gyda gwasanaethau atodol / Screening opinion for demolition, erection of a new petrol filling station with associated ancillary facilities - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni Ddim angen AEA / EIA not required 10.11.2016

34C72T/DIS - Discharge of Conditions - Cais i ryddhau amodau (03), (04), (11), (15), (17) a (18) o ganiatâd cynllunio 34C72Q/ECON yn / Application to discharge conditions (03), (04), (11), (15), (17) and (18) from planning permission 34C72Q/ECON at - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni 27.6.17

VAR/2022/12 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 34C72Q/ECON (gorsaf betrol) er mwyn hepgor y wal rannu rhwng yr orsaf betrol a'r unedau manwerthu yn / Application under Section 73A for the variation of condition (02) (approved plans) of planning permission reference 34C72Q/ECON (petrol filling station) so as to omit the dividing wall between the petrol filling station and the retail units at - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni - Gwrthod / Refused 1.9.22

FPL/2023/18 - Cais llawn am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân yn / Full application for retrospective consent for the sub-division of a single retail unit into 2 separate retail units at Unit 2 , Herron Services, Ffordd Glanwhfa/ Glanhwfa Road, Llangefni - Caniatau / Granted 03.03.2023

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Cyflwyniad a Chefndir**

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a, Herron Services, Ffordd Glanhwfa, Llangefni.

Mae’r safle’n cynnwys 4 uned manwerthu (Dosbarth Defnydd A1) o fewn y ffin ddatblygu ond y tu allan i ganol y dref yn unol â’r diffiniad yn y CDLlC. Nid yw’r safle wedi’i ddiogelu at unrhyw ddibenion penodol yn ôl y CDLlC. Mae Llangefni yn Ganolfan Manwerthu Trefol yn ôl yr hierarchaeth yn y CDLlC.

Cymeradwywyd y datblygiad yn wreiddiol fel rhan o ddatblygiad ehangach ym mis Tachwedd 2016, o dan ganiatâd cynllunio rhif 34C72Q/ECON. Rhoddwyd caniatâd i’r datblygiad ym mis Mawrth 2023 o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 ar gyfer isrannu un o’r unedau yn ddwy uned manwerthu ar wahân i greu 4 uned manwerthu difwyd.

**Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol**

Mae amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (amod (13) yn y caniatâd gwreiddiol, cyf 34C72Q/ECON) yn nodi “Bydd yr unedau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i werthu nwyddau difwyd yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd arall a nodir ar gyfer unedau Dosbarth Defnydd A1 yn

yr Atodlen i Orchymyn Cynllunio Wlad a Thref 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu ail-fabwysiadu'r Gorchymyn hwnnw)."   Y rheswm dros yr amod hwn oedd er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd.

O edrych ar ganiatâd cynllunio 34C72Q/ECON gwelir bod y cais gwreiddiol yn gysylltiedig â'r unedau manwerthu yn ymwneud yn benodol â gwerthu nwyddau difwyd, ac mae'n debyg bod yr amod sy'n cyfyngu'r defnydd wedi'i roi yn seiliedig ar ofynion yr ymgeisydd gan nad yw adroddiad y swyddog yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig.

Oherwydd yr uchod a chan nad oes unrhyw newid sylweddol mewn defnydd yn cael ei gynnig ystyrir ei bod yn dderbyniol diwygio amod (2) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 i ganiatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a.

**Ecoleg a Bioamrywiaeth**

Mae Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio.  Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac mae'n cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth addas, yn cynnwys gosod 2 flwch nythu ar gyfer gwenoliaid duon.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ecoleg a bioamrywiaeth a'i fod yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, y Ddyletswydd Adran 6 o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

**Priffyrdd**

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynglŷn â'r cynnig yn ogystal, ac nid oes gan yr adran unrhyw wrthwynebiad.

**Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol. Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

**Argymhelliad**

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

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn dim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**

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

**(02) Rhaid i unedau manwerthu 1, 2 a 3 a gymeradwyir yma gael ei defnyddio yn unig ar gyfer gwerthu nwydd difwyd a dim i unrhyw bwrpas arall a restrir yn Dosbarth A1 o'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwld a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn dirymu neu yn ailosod y Gorchymyn hwnnw).**

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

**(03) Bydd yr bocsys adar yn cael eu gosod fel y nodir ar gynllun rhif RPEN/S6751/07 Rev. A cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

**(04) 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**
- **Fel yr Adeiladwyd Llawr Cyntaf Unedau 1, 2A, 2B a 3: 002/ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 1 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 2 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Llawr Gwaelod Unedau 4, 5 a 6: 004/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 heb mesanîn: 008/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 gyda'r mesanîn: 009/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Cynllun Gweld: 010 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Edrychiad Blaen Siop Arfaethedig: RPEN/S6751/07 Rev. A**
- **TC Arfaethedig: RPEN/S6751/03**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd, JMS Planning dated March 2025.**

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: PS1, PS5, PS13, PS15, PS19, PCYFF1, PCYFF2, MAN 3, AMG5.

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

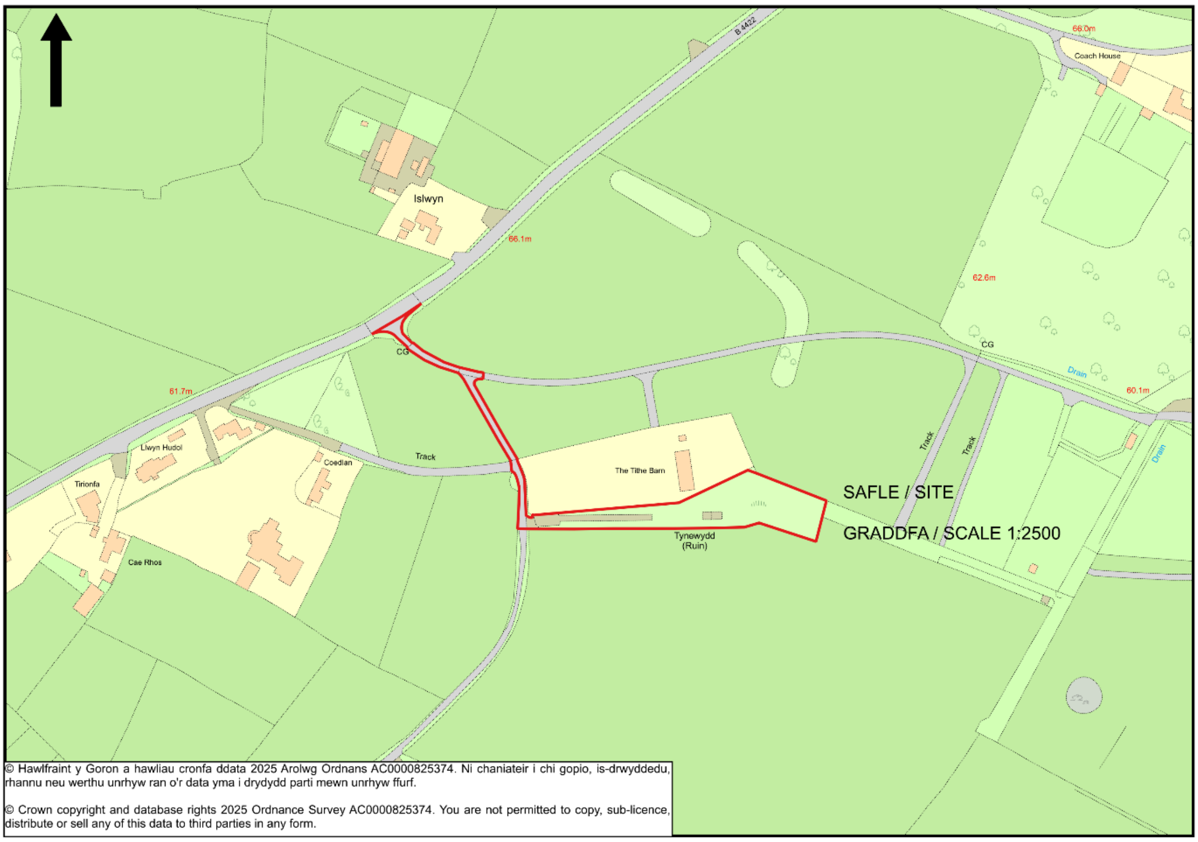
**Pwyllgor Cynllunio:** 04/06/2025 **12.2**

**Rhif y Cais: VAR/2024/35**

**Ymgeisydd:** Mr Richard Francis

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) caniatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2022/134 (Cais llawn i drosi adeilad allanol yn llety gwyliau 2 ystafell wely yn) er mwyn diwygio'r dyluniad yn

**Lleoliad:** The Tithe Barn, Llangristiolus




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynwyd y cais hwn i'r pwyllgor am ei fod yn gais a wnaed dan A73 er mwyn amrywio caniatâd a gymeradwywyd yn wreiddiol gan y pwyllgor cynllunio. Yn ychwanegol, mae'r cais wedi'i alw i mewn gan yr Aelod Lleol, Geraint Bebb, oherwydd pryderon lleol a phryder mewn perthynas â gorddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Llangristiolus, gyda mynediad i'r safle ar gael drwy ddefnyddio lôn breifat sydd hefyd yn gwasanaethu fel mynediad i fferm a chyfleuster priodasau Henblas. Mae'r ardal yn Ardal Tirwedd Arbennig, ac mae'n ffurfio rhan o gyrchfan Cors Ddyga a'r Cyffiniau. Mae'r safle'n cynnwys Ysgubor Ddegwm newydd ei addasu ynghyd â gardd a man parcio cysylltiedig, ac adeilad sy'n destun y cais hwn sydd wedi'i leoli yng nghefn y plot ar y ffin â'r cefn gwlad agored. Mae'r tir yn codi ychydig o'r briffordd, cyn disgyn eto sy'n golygu nad yw'r

safle'n llwyr weledol o'r briffordd, ac mae'n cuddio'r adeilad, sy'n destun y cais hwn, yn llwyr. Mae'r Ysgubor Ddegwm ei hun yn Adeilad Rhestredig ac felly, gan fod yr adeilad sy'n destun y cais hwn hefyd o fewn cwrtil yr Adeilad Rhestredig, mae'r adeilad yn strwythur rhestredig. Mae'r strwythur mewn cyflwr gwael, ac nid oes ganddo do nag unrhyw ffenestri/drysau. Yn hanesyddol, defnyddiwyd yr adeilad fel bwthyn ac mae caniatâd ar gael er mwyn ei droi yn garej dan gais VAR/2020/15, ac yn llety gwyliau dan gais FPL/2022/134.

Gwnaed y cais hwn dan A73 er mwyn amrywio amod (02) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) caniatâd FPL/2022/134, er mwyn gallu addasu'r dyluniad. Bydd y dyluniad addasedig yn dilyn yr un dyluniad cyffredinol â'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol, ond bydd ychydig yn fwy o ran arwynebedd o oddeutu 13m2. Bydd agoriadau hefyd yn cael eu tynnu oherwydd natur agored y safle.

**Mater(ion) Allweddol**

Nid yw'r cais hwn ar gyfer addasu'r defnydd a gymeradwywyd ar gyfer yr adeilad, dim ond addasu'r dyluniad. Oherwydd hyn, mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i dderbyn ac ni fydd hynny'n cael ei drafod fel rhan o'r cais hwn. Prif faterion y cynllun hwn yw derbynioldeb y dyluniad addasedig o ran effaith weledol a'r effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig.

**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 TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
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 AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Fodlon gyda canlyniad y arolwg diwygiedig ac datganiad isadeiledd werdd. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Ddim ymateb ffurfiol ond wedi cadarnhau fod yn argymell caniatau y cais caniatad adeilad rhwystredig. |
| Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb | Galw i bwyllgor oherwydd pryder lleol ac gor ddatblygu tai haf yn lleol. |
| Cynghorydd Nicola Roberts | Ddim ymateb. |

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council | Gwrthwynebu oherwydd for gor ddarpariaeth o llety gwylia yn yr ardal. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Ddim sylwadau. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Ddim sylwadau. |

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

LUE/2022/11 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig o'r datblygiad oherwydd bod gwaith sylweddol wedi cychwyn ar ganiatad VAR/2020/15 er mwyn diogelu'r caniatâd hwnnw yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan. Gyfreithlon 26/07/2022

VAR/2020/15 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (03)(Bydd y datblygiad a ganiateir dan y caniatad yn cael ei weithredu yn unol a'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C49H (Newid defnydd ysgubor yn annedd, addasiadau ac estyniadau i'r hen fwthyn diffaith i mewn i garej ynghyd â gosod tanc septig) er mwyn diwygio dyluniad yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan. Caniatau 05/08/2020

FPL/2022/134 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i gosodiad gwyliau 2 ystafell wely yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan. Caniatau 05/10/2022

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Dyluniad**

Mae'r strwythur wedi'i leoli yng nghwrtil Adeilad Rhestredig, ac felly mae dyluniad y cynllun yn ystyriaeth graidd er mwyn gwarchod cymeriad a natur unigryw'r ased. Bydd adfeilion cerrig yr adeilad yn cael eu cadw a'u hail-bwyntio fydd yn ymddangos fel cladin, gan ddefnyddio cladin tywyll a lleiniau ar gyfer y strwythurau newydd. Roedd swyddog treftadaeth yr awdurdod lleol o'r farn bod y dyluniad yn dderbyniol ac yn dilyn yr un dyluniad cyffredinol a gymeradwywyd gan y pwyllgor ar gyfer y cynllun gwreiddiol. Credir bod yr addasiadau i'r cynllun yn fân addasiadau, ac ni fyddent yn newid derbynioldeb y cynllun o ran dyluniad, neu ei effaith ar yr Adeilad Rhestredig. Mae Polisi PS 20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylid gwarchod a gwella asedau treftadaeth, lle bo'n briodol, yn ogystal â'u lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn ac allan o'r adeilad/ardal. Credir bod y cynllun yn cyflawni hyn, a'i fod, felly, yn cydymffurfio â PS 20.

**Ecoleg**

Disgwylir bod pob cais yn dangos budd net ar gyfer bioamrywiaeth dan bolisi AMG 5 a dyletswydd y Cynghorau dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Bydd buddiannau net yn cael eu cyflawni, yn yr achos hwn, drwy osod bocsys ystlumod ar yr adeilad ynghyd â'r cynllun tirlunio a'r goleuadau sy'n ecolegol sensitif. Mae swyddog ecoleg y cyngor o'r farn bod y mesurau hyn yn briodol o ran cyflawni budd net i fioamrywiaeth.

Mae'r cyngor newydd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol gwydn a chyflawni buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a'r ffordd mae ecosystemau'n gweithio. Os oes effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bresennol, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gytuno fod unrhyw safleoedd eraill (gan gynnwys opsiynau lleol a dylunio) fyddai'n arwain at achosi llai o niwed, dim niwed o gwbl neu fuddion wedi'u hystyried yn llawn.

**Casgliad**

Cafodd y cais ei asesu yn erbyn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd â pholisïau atodol cysylltiedig a chanllawiau cynllunio atodol, a daethpwyd i'r casgliad ei fod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol.

Nid oes unrhyw ystyriaethau materol yn bresennol, sy'n awgrymu y byddai unrhyw benderfyniad arall, oni bai am gymeradwyaeth, yn cael ei gyfiawnhau.

Ni fyddai'r cais yn newid y caniatâd yn sylweddol nac yn cael effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig na'r Adeilad Rhestredig. Nid yw'r cynllun yn newid nifer yr unedau a argymhellwyd, ac felly ni fydd yn arwain at orddarpariaeth llety gwyliau, fel y nodwyd gan yr aelod lleol. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais 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 Safle / 20-205-100 A**
- **Edrychiadau ac Cynlluniau Llawr Bwriedig / 20-205-120 F**
- **Cynllun Safle - Fel Bwriedig / 20-205-110 E**
- **Cynllun Tirlunio Caled a Meddal Bwriedig / 20-205-115 Rev D**

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

**(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys clirio, stripio na ddymchwel) yn digwydd tan y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi'i ymgymryd ag ef yn unol â *Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau* a bod yr arolwg yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol o'r holl strwythurau a effeithir gan y cynigion a bod cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus at ddibenion ymchwil a chyfeirio ato yn y dyfodol.

*Rhyddhawyd dan gais DIS/2023/71*

**(04) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na [x] o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o [x] diwrnod / blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

**(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bydd manylion gwaith tirlunio caled a meddal wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos yr holl goed presennol (gan gynnwys taeniad a rhywogaeth) a gwrychoedd ar y tir, ac yn nodi'r rhai fydd yn cael eu cadw. Rhaid i'r gwaith tirlunio meddal gynnwys cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig; rhestrau o blanhigion gan nodi rhywogaeth a nifer/dwysed arfaethedig lle bo hynny'n briodol.**

Rheswm: Yn unol â pholisïau AMG 5 (gwella bioamrywiaeth) a PCYFF 4 (mwynderau gweledol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

*Rhyddhawyd dan gais DIS/2023/71*

**(06) Bydd yr holl waith plannu, hadu neu osod tyweirch a gynhwysir yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion sydd, o fewn pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu codi neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu blanhigion eraill o faint a rhywogaeth gyffelyb yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Rheswm: Yn unol â pholisïau AMG 5 (gwella bioamrywiaeth) a PCYFF 4 (mwynderau gweledol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**(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.
Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AT 2, PS 20, AMG 2, AMG 5, TWR 2.

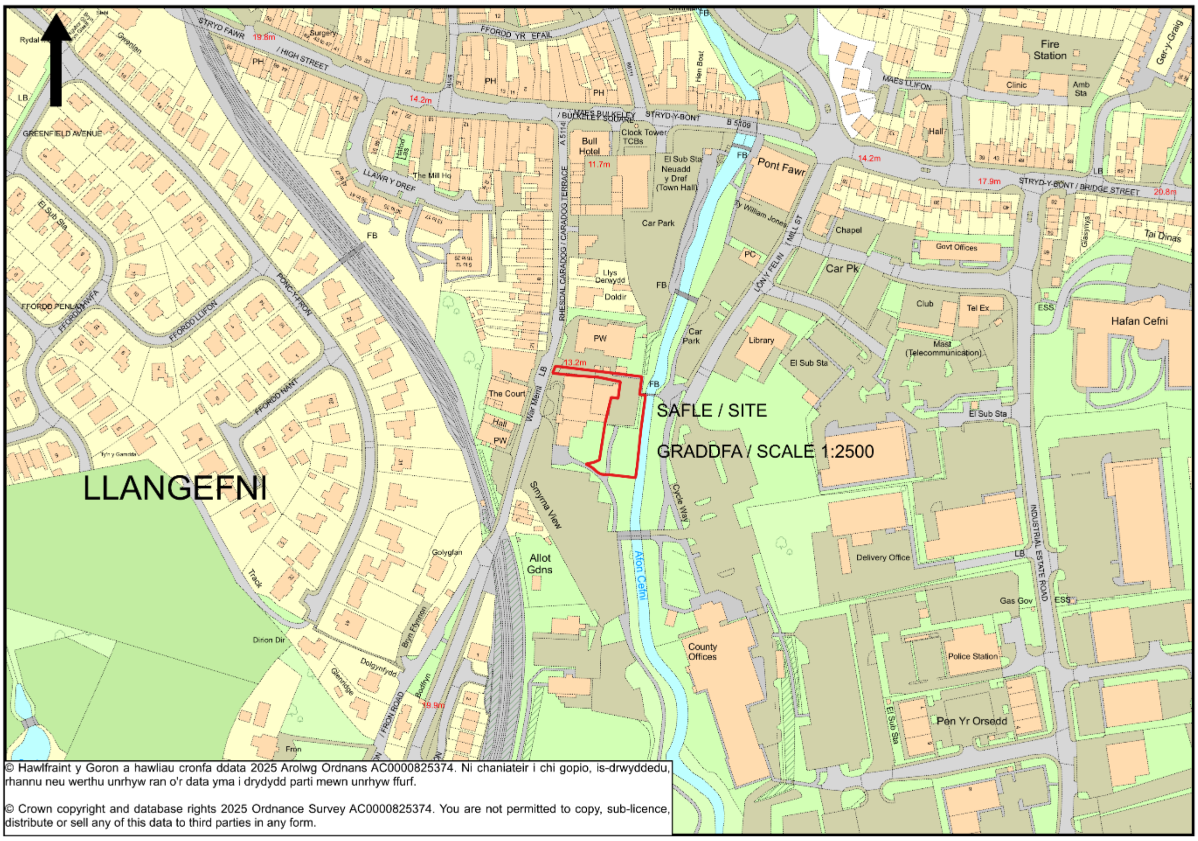
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag  na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**Rhif y Cais: FPL/2023/181**

**Ymgeisydd:** Mr Tristan Haynes

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 6 uned preswyl ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

**Lleoliad:** Shire Hall, Lon Glanhwfa, Llangefni.




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar y 9fed o Orffennaf, 2024 fe wnaeth yr aelodau argymell bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog.

Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd wedi methu â chwblhau a llofnodi cytundeb Adran 106.

**Y Cynnig a'r Safle**

Dyma gais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ar dir i'r De Orllewin o Neuadd y Sir, Llangefni.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau o Ffordd Glanhwfa yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad a bydd y datblygiad yn darparu 15 lle parcio.

**Mater(ion) Allweddol**

Heb gwblhau a llofnodi cytundeb Adran S106.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais systemau draenio cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y bwriad, er mwyn delio â dŵr wyneb. |

| | |
|---|---|
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Nid oes angen darparu cyfraniad tuag at addysg gan fod digon o leoedd ar gael mewn ysgolion yn y dalgylch. |
| Betsi Cadwaladr University Health Board | Dim ymateb |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council | • Pryderon am y system ddraenio a dŵr wyneb yn yr ardal.<br>• Llinellau pŵer uwchben.<br>• Problemau llifogydd, gan fod y safle wedi'i leoli'n agos at Afon Cefni.<br>• Effaith ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II ac effaith andwyol y datblygiad ar gymeriad y rhan honno o'r dref.<br>• A oes angen y datblygiad hwn?<br>• Mae coed aeddfed a bywyd gwyllt dan fygythiad.<br>• Mae'r clwb rygbi ger y maes parcio ac nid yw'r datblygiad yn y lleoliad iawn. |
| Cynghorydd Nicola Roberts | Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos. |
| Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb | Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cydnabod bod graddfa, maint a mas y datblygiad arfaethedig wedi cael ei gwtogi. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cadarnhau na fydd y cynnig yn gwneud niwed i osodiad yr Adeilad Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal honno. |
| Polisi Cynllunio / Planning Policy | Cyngor polisi cyffredinol, mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r mynediad a'r trefniadau parcio. |
| Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer | Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais SuDs er mwyn ymdrin â dŵr wyneb. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Cyngor cyffredinol ynglŷn ag oriau adeiladu, sylwadau mewn perthynas â dirgryniad a thir wedi'i halogi. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Caniatad Amodol. |
| GCAG / GAPS | Argymhellir caniatáu gydag amodau er mwyn sicrhau fod camau lliniaru archeolegol yn cael eu cymryd. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Mae CNC wedi cadarnhau bod eu pryderon gwreiddiol ynglŷn â pherygl llifogydd wedi cael sylw a dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi |

| | |
|---|---|
| | bod rhaid cydymffurfio â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais. |
| T Dylan Edwards | Sylwadau ynglŷn â'r angen i dderbyn caniatâd i groesi tir sy'n eiddo i'r Cyngor gan CSYM. |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol gan fod y safle mewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/05/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Ystyriaethau Polisi**

Yn ôl Polisi TAI 1 (Tai yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y CDLIC mae Llangefni yn Ganolfan Gwasanaeth Trefol. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth yn y Polisi.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), caniateir cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae Ardal Pris Tai 'Llangefni' yn y Cynllun yn nodi bod 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan y bydd cynnydd o 6 uned bydd rhaid i 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yn gwneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy. Bydd rhaid gwneud cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy.

**Cytundeb Adran 106**

Cafodd y cais cynllunio ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2024 yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad ac Afon Cefni.

Ers cymeradwyo'r cais, nid yw'r ymgeisydd wedi penodi Cyfreithiwr na rhoi arian ar gyfrif er mwyn galluogi'r tîm cyfreithiol i ddrafftio cytundeb Adran 106. Mae'r ymgeisydd wedi cael hen ddigon o amser i benodi cyfreithiwr; fodd bynnag, gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

**Casgliad**

Gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

**Argymhelliad**

Gwrthod

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi cwblhau cytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r angen i wneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 15 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

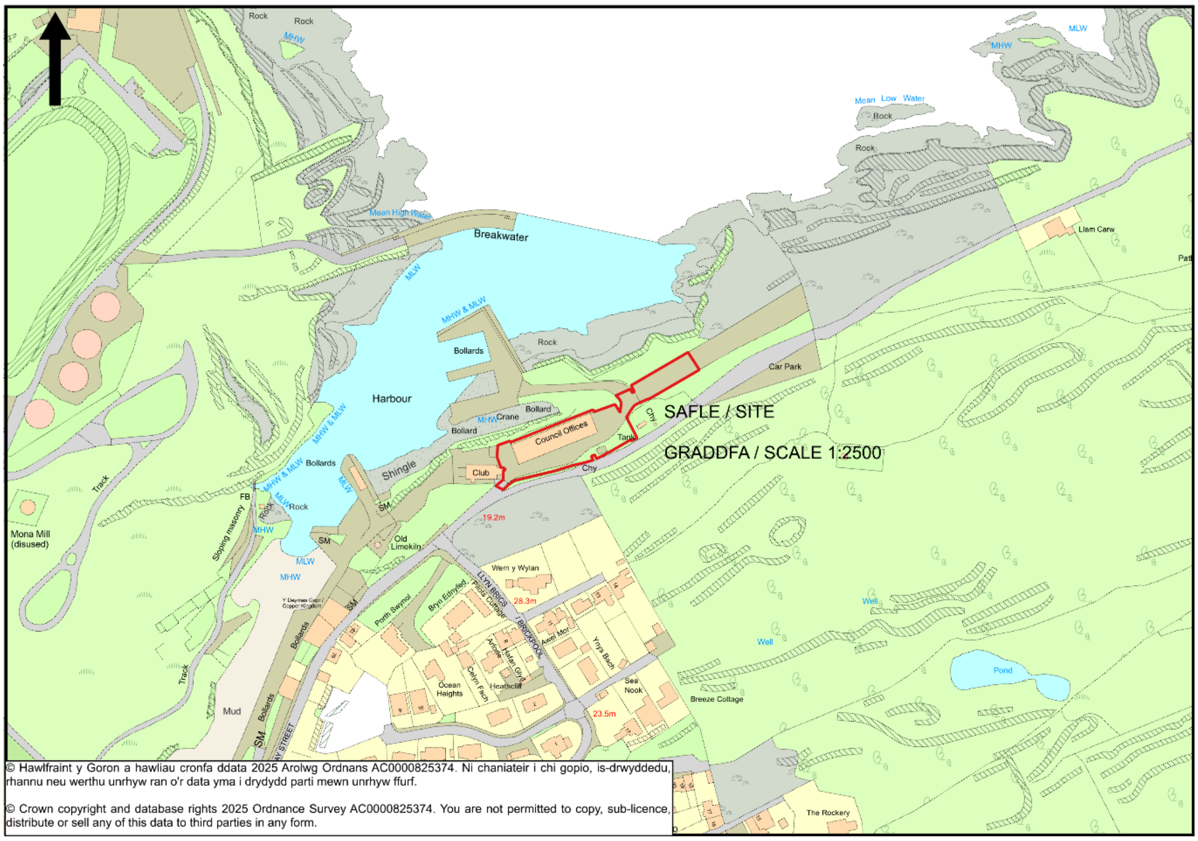
**Pwyllgor Cynllunio:** 04/06/2025 **12.4**

**Rhif y Cais: FPL/2025/84**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer adfer ac addasu ynghyd a gwaith tirlunio cysylltiedig yn y cyn

**Lleoliad:** Adeilad Terfynell Morol, Porth Amlwch, Amlwch




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Gwneir y cais gan Gyngor Sir Ynys Môn.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cynnig a'r safle yn cynnwys adnewyddu'r Derfynfa Forol, sef gweithdy deulawr, storfeydd a swyddfa ar ochr Ddeheuol Porth Amlwch i'r de o'r Doc Sych, sy'n adeilad rhestredig Gradd II, ac i'r dwyrain o'r Llofft Hwyliau, sydd hefyd yn adeilad rhestredig Gradd II, sydd wedi'i leoli mewn lleoliad arfordirol ym Mhorth Amlwch.

Mae'r cynnig yn cynnwys adnewyddu ac ymestyn yr adeilad, ynghyd â gwaith tirweddu cysylltiedig a gwelliannau bioamrywiaeth. Nid yw'r bwriad yn cynnwys newid materol i'r defnydd a wneir o'r adeilad.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran cymeriad, dyluniad, a ystyriaethau a mentrau ffyrdd, ac effaith ar asedau treftadaeth, cymeriad a phriodwedd y safle a'r ardal gan gynnwys y tir hanesyddol a'r Ardal Gadwraeth a benodwyd.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
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 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Mon 2023-2028

**Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Sylwadau/amodau. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Draenio / Drainage | Sylwadau/cyngor. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau ynghlyn a ystyriaethau amgylcheddol. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Comments/conditions. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Sylwadau/amodau. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Sylwadau/cyngor ynglyn a ystyriaethau ecoleg a bioamrywiaeth. |
| Asiantaeth y Bibell Brydeinig / British Pipeline Agency | Dim effaith. |
| Cynghorydd Derek Owen | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |

| | |
|---|---|
| Cynghorydd Aled Morris Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Liz Wood | Dim gwrthwynebiad. |
| Cyngor Tref Amlwch Town Council | Cefnogi. |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Y rhain oedd postio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/05/2025. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Y Cynnig a'r Safle**

Dyma gais i wneud gwaith adnewyddu ac addasu, ynghyd â gwaith tirweddu cysylltiedig, yn yr hen Derfynfa Forol, Porth Amlwch.

Mae safle'r cais y tu mewn i ffin ddatblygu Amlwch. Mae'r safle y tu allan i, ond yn agos at yr Ardal Gadwraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae hefyd yn agos at nifer o adeiladau rhestredig.

Mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio fel gweithdy a swyddfa ac mae ganddo storfa ac ardaloedd amlbwrpas. Mae'r defnydd hwn yn dod o dan ddosbarth defnydd B1 (Busnes, yn cynnwys defnydd diwydiannol ysgafn) yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987.

**Ystyriaethau Polisi**

Mae polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), yn nodi y bydd cynigion yn cael eu cymeradwyo oddi mewn i ffiniau datblygu cyn belled eu bod yn bodloni polisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae'r safle y tu mewn i'r ffin ddatblygu ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â Meini Prawf Datblygu ac mae'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Nid yw'r cynnig yn debygol o achosi effaith andwyol sylweddol, ac o ganlyniad mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Mae polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dyluniad a Siapio Lle. Disgwylir i'r holl gynigion ddangos dyluniad o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Anogir yn bennaf dyluniad arloesol sy'n effeithlon o ran ynni. Caniateir estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ydynt yn cydymffurfio â'r holl feini prawf yn y polisi, lle bo'n berthnasol.

Mae polisi PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n nodi y dylai cynigion fodloni'r meini prawf yn y polisi i sicrhau bod pob cynnig yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a chynnwys cynigion tirlunio perthnasol.

Mae polisi PS 20 yn y CDLlC yn ymwneud â Diogelu a Lle Bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth ac mae'n nodi wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol, yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw.

Caniateir cynigion a fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad /ardal: (2) Adeiladau Rhestredig a'u cwrtil; (3) Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â Pholisi AT 1).

Mae polisi AT 1 yn y CDLIC yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Gerddi a Pharciau Hanesyddol Cofrestredig ac mae'n nodi y bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o ardaloedd cadwraeth, lle'n briodol, ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni mabwysiedig.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n nodi fod rhaid i gynigion y tu mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a/neu sy'n effeithio ar olygfeydd sylweddol i mewn ac allan o Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle bo'n briodol, ystyried Cynllun Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Perthnasol.

Mae Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 yn nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiadau amhriodol a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Disgwylir i'r holl ddatblygiadau ac ailddatblygiadau newydd o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE fabwysiadu dyluniad, deunyddiau a thirlunio o'r safon uchaf er mwyn cadw a gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy, yn cael eu cefnogi.

**Dyluniad**

Mae'r cynnig yn cynnwys newidiadau i edrychiad, ffurf a chyfansoddiad drychiadau'r adeilad a deunyddiau arwyneb yn cynnwys estyniadau dormer cymharol fach ar y drychiad gogledd orllewinol, diweddaru'r ffenestri, drysau a'r to, creu agoriadau ffenestri/drysau newydd ar dalcenni'r adeilad ynghyd â gosod goleuadau cilfach a phaneli solar. Mae'r deunyddiau yn cynnwys to llechi, rendr, a dalenni copr i gyd-fynd â'r gwaith adnewyddu a diweddaru sy'n mynd rhagddo yn y Lloft Hwyliau a'r Deyrnas Gopr gerllaw.

Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr adeilad a'r safle yn sylweddol ac yn cyflwyno gwelliannau amgylcheddol ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran cynllun, dyluniad ac edrychiad a fydd yn ychwanegu at, diogelu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr ardal Gadwraeth ddynodedig , yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Amlwch a Mynydd Parys a'r Doc Sych a Llofft Hwyliau Rhestredig Gradd II gerllaw yn unol â gofynion polisi PCYFF 3, PCYFF4, PS19, AMG1, PS20 a AT1. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaith tirweddu addas yn unol â gofynion polisi PCYFF 4.

**Ecoleg, Bioamrywiaeth a Thirweddu**

Mae Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.
Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd, ac Asesiad Effaith Ecolegol sy'n nodi argymhellion addas. Hefyd, mae'r cynnig yn cynnwys mesurau lliniaru, plannu, tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth addas yn cynnwys gosod bloc a blychau ystlumod a blychau nythu.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, y Ddyletswydd Adran 6 o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a’r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

**Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol ac ni ystyrir y byddai’r cynnig yn achosi effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, asedau treftadaeth na chymeriad ac edrychiad yr ardal, gan gynnwys yr Ardal Gadwraeth ddynodedig, yr AHNE a’r dirwedd hanesyddol.

**Argymhelliad**

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

**(01) Bydd y datblygiad yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.**

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i diwygiwyd)

**(02) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â’r cynlluniau tirlunio a gyflwynwyd rhif 1620017408-RAM-ZZ-XX-DR-L-92100 Rev. P4 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau’r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi’n sylweddol neu wedi eu yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o’r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

**(03) 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. RAM-ZZ-XX-SK-C-00001 Rev. P03 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac 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.

**(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu gan Eco-Scope dyddiedig 11/12/2024.**

Rheswm: I sicrhau bod camau rheoli angenrheidiol yn cael eu gweithredu ar gyfer diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu i sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r amgylchedd, i reoli risg digwyddiadau halogiadau a i ddiogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau anuniongyrchol posib.

**(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus**

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn hydrolig, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(06) 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.

**(07) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Casgliadau y manylir arnynt yn Adran 5 o’r Asesiad Effaith Ecolegol gan Eco-Scope dyddiedig 11/12/2024.**

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

**(08) Cyn gosod y paneli solar ffotofoltäig, rhaid cyflwyno manylion llawn y paneli arfaethedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion a gyflwynir gynnwys deunyddiau, lliw a gorffeniad y paneli a fydd o liw tywyll a chynnwys mesurau i leihau llewyrch a/neu adlewyrchiad. Bydd y paneli solar yn cael eu gosod a'u cynnal yn unol â'r manylion cymeradwy am oes eu defnydd.**
**Os bydd y paneli solar yn peidio â chael eu defnyddio i gynhyrchu ynni, rhaid eu symud o'r adeilad/strwythur o fewn 3 mis o ddod yn segur, a rhaid adfer yr arwynebau yr effeithir arnynt yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr Ardal Gadwraeth ddynodedig ac i sicrhau bod offer diangen yn cael ei symud ymaith mewn modd amserol.

**(09) 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: 13-018_001**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: 13-018_101 Rev. E**
- **Trefniant Cyffredinol Arfaethedig: RAM-ZZ-XX-SK-C-00001 Rev. P03**
- **Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth Arfaethedig: 1620017408-RAM-ZZ-XX-DR-L-92100 Rev. P4**
- **Draeniad Islaw'r Ddaear Arfaethedig: RAM-ZZ-XX-DR-D-00100 Rev. P01**
- **Edrychiadau Arfaethedig I: 13-018_104 Rev. A**
- **Edrychiadau Arfaethedig II: 13-018_105 Rev. B**
- **Trawsdoriadau Arfaethedig A-A & B-B: 13-018_103 Rev. A**
- **Cynllun Llawr Isaf a Llawr Cyntaf Arfaethedig: 13-018_102 Rev. B**
- **Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, Eco-Scope, 11/12/2024**
- **Datganiad Dyluniad a Mynediad, MGMA Architects**
- **Asesiad Effaith Ecolegol, Eco-Scope, 11/12/2024**
- **Surface & Foul Water Drainage Strategy, Ramboll, March 2025**
- **Energy Statement, Ramboll, December 2024**

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: PS1, PS4, PS5, PS13, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG1, AMG5, AT1.

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.