

Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2023

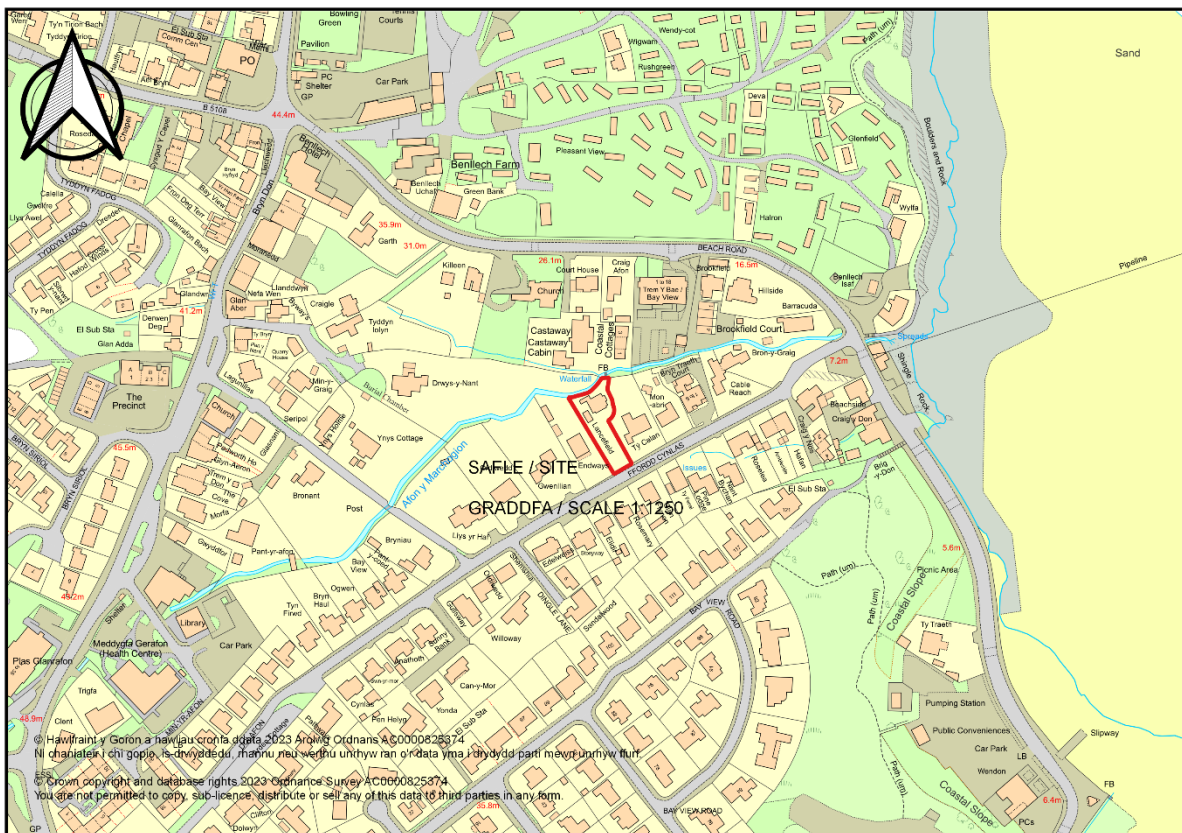
7.1

Rhif y Cais: HHP/2023/51

Ymgeisydd: Mr. Steven Lomas

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

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

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

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

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

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

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos

(05) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2023/51.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

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

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

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

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

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

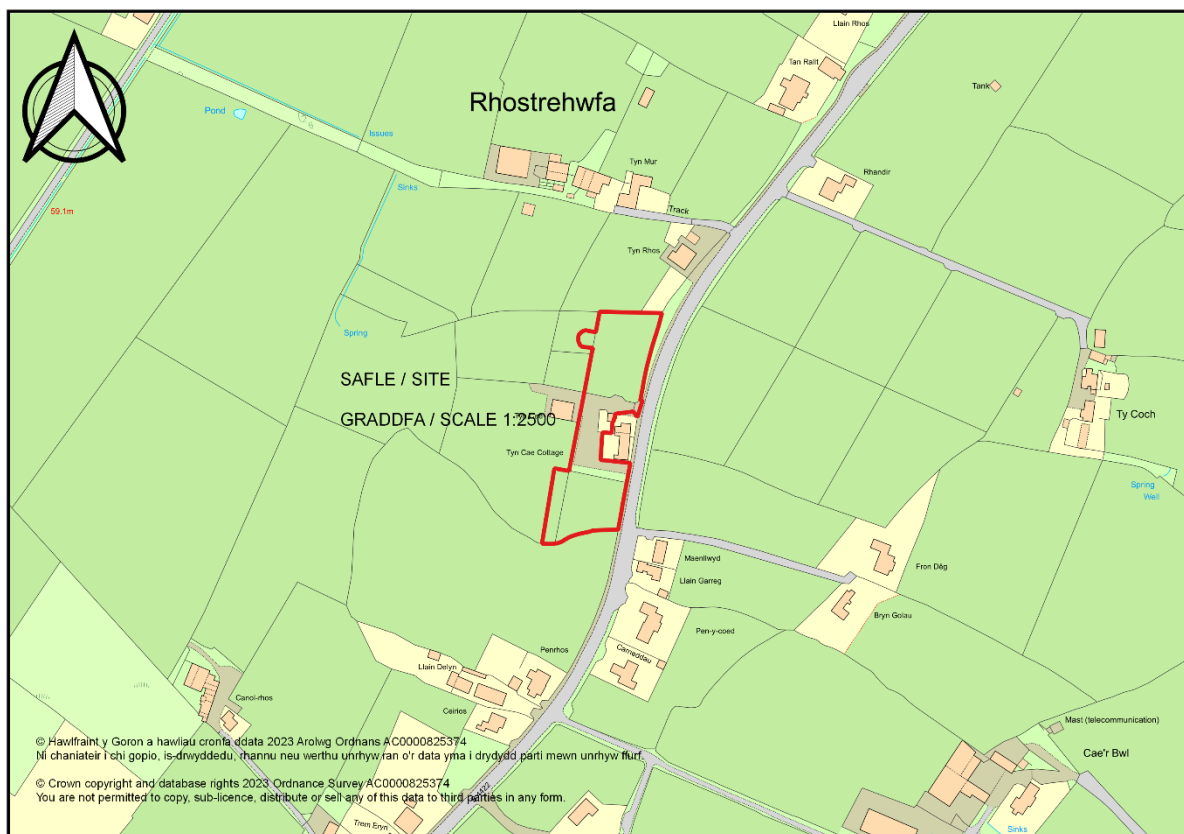
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/264

Ymgeisydd: Ms Linda Owen

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

Lleoliad: Ty'n Cae, Rhostrehwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol.

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

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

Dyma fy ymateb i'r sylwadau hyn;

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol a phreswyl.

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

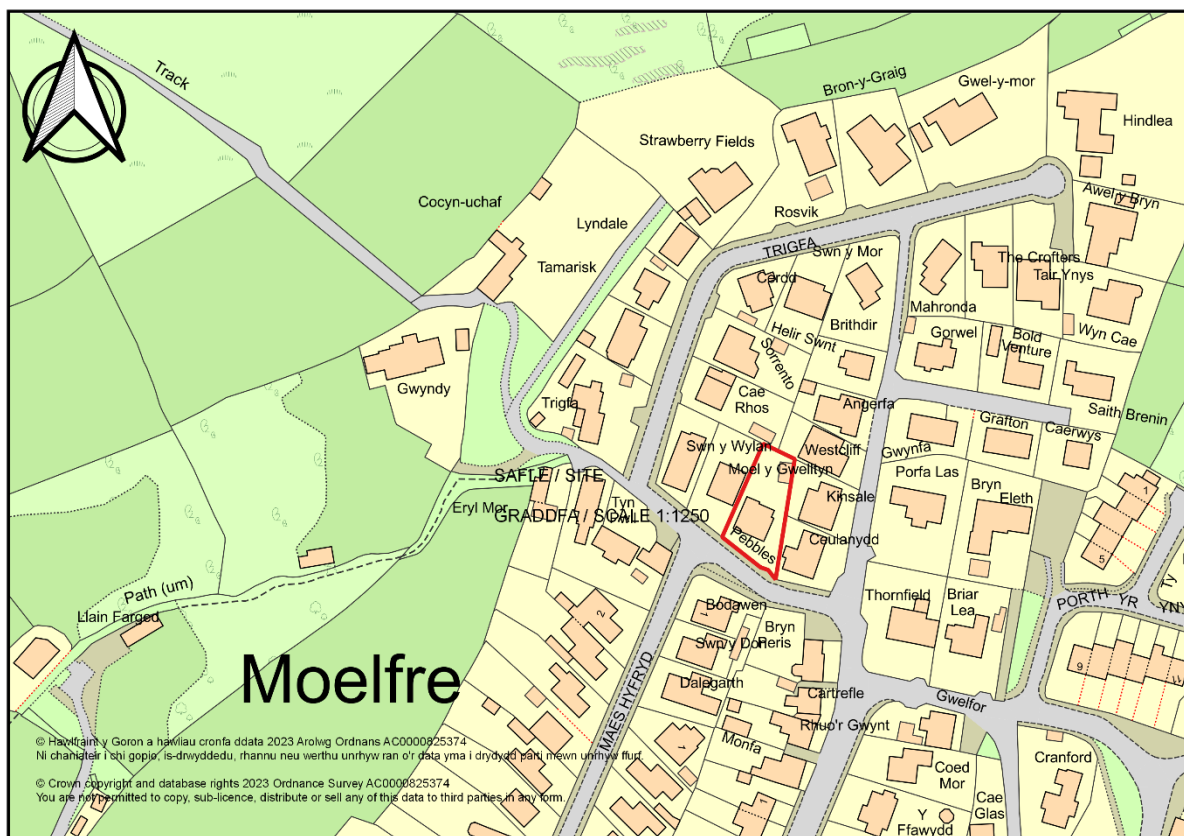
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2023/59

Ymgeisydd: Mr. & Mrs. Ian Brierley

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

Lleoliad: Pebbles, Trigfa, Moelfre



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyhoedduswydd:

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Gosodiad a Dyluniad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiddo Preswyl Gerllaw:

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

Mae Polisi PCYFF2 yn sicrhau fod datblygiad yn dderbyniol, os na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar:
lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu ddefnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

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

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

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

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