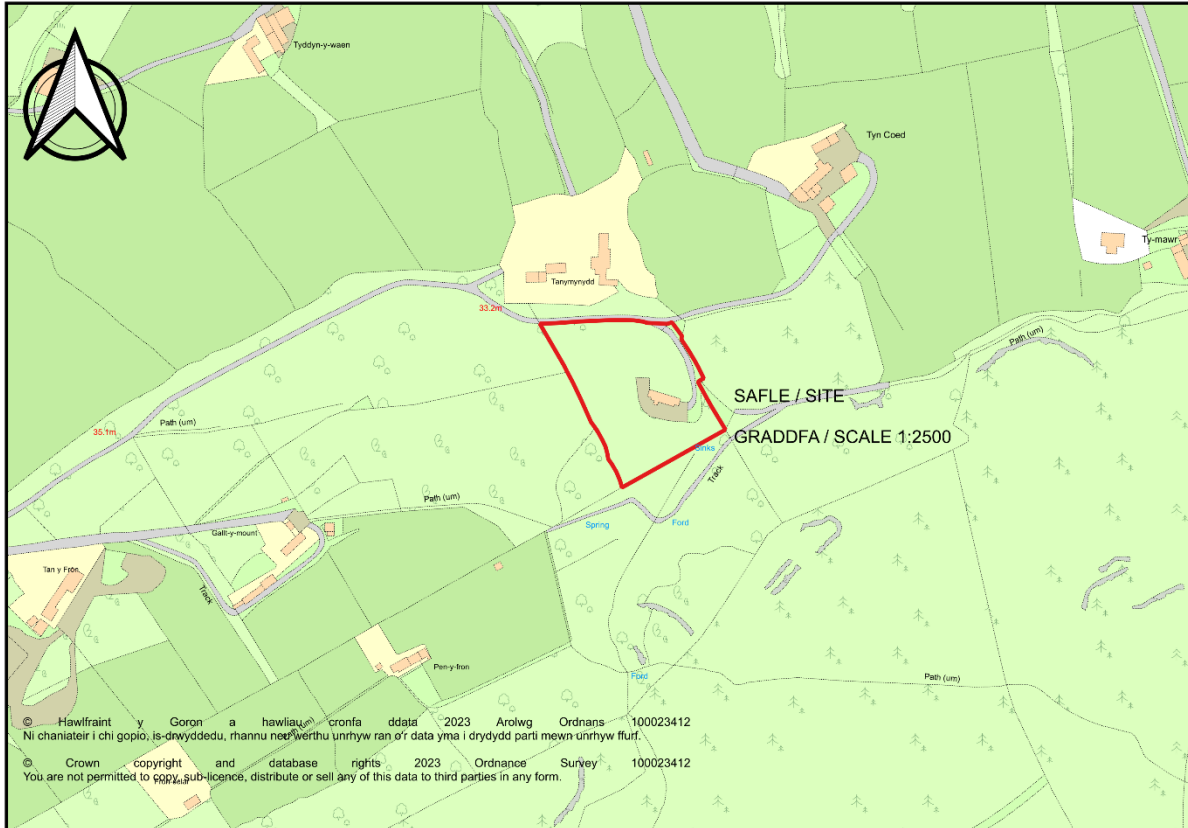


Rhif y Cais: FPL/2023/146

Ymgeisydd: Mr Matt Sharp

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

**Lleoliad:** Cae Graham , Pentraeth



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10fed Ionawr 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 24ain Ionawr 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

### Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Cae Graham, Pentraeth.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig mewn ardal goediog i'r De o'r Traeth Coch ar hyd trac oddi ar Lôn Y Traeth.

## **Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran dyluniad, lleoliad, graddfa, edrychiad ac effaith ar gymeriad ac edrychiad yr AHNE ddynodedig.

## **Polisïau**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai  
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Cynllun Rheoli (AHNE) Ynys Mon 2023-2028

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau parthed materion ecoleg a bioamrywiaeth.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau a cyngor parthed y fframwaith polisi perthnasol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau parthed ystyriaethau amgylcheddol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau.
Draenio / Drainage	Sylwadau mewn perthynas a gofynion SuDS a risg llifogydd.

Rhoddyd cyhoedduswyd i'r cais mewn tair ffordd. Y rhain oedd postio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos, gosod hysbysiad safle a chyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22/11/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 9 sylw wedi dod i law ac mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- Pryder ynglŷn â draeniad dŵr wyneb/llifogydd – yn ystod glaw trwm mae llawer o ddŵr wyneb yn llifo i lawr y traciau/tir, pryder y byddai'r datblygiad yn gwaethygu problemau gyda dŵr wyneb / Dim pryderon wedi eu codi yn hyn o beth gan ymgynghorion statudol perthnasol ac mewn bydd angen cymeradwyaeth SuDS achos ar wahân hefyd.
- Mae'r trac i'r safle yn anaddas/annigonol ar gyfer fwy o drigolion parhaol ac nid oes hawl tramwy i gerbydau ar hyd y trac nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd / Mae'r cynnig ar gyfer ail godi annedd presennol ac felly ni fydd yn cynyddu nifer y trigolion. Mae Tystysgrif B a rhybuddion priodol wedi eu cyflwyno i'r trefdiannwr fel rhan o'r cais, mater cyfreithiol preifat yw hwn yn y pen draw ac mae'r cyfrifoldeb ar yr ymgeisydd i sicrhau bod yr hawliau tramwy perthnasol yn eu lle.
- Honiad nad yw'r eiddo presennol erioed wedi'i ddefnyddio fel preswylfa barhaol, ymholiadau ynghylch rhoi Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon / Rhoddyd Tystysgrif Cyfreithlondeb i'r eiddo ym mis Ionawr 2016 (cyf 42C249/LUC). Ni chyflwynwyd unrhyw hawliadau o'r fath i'r ACLI ar adeg delio â'r TDC. Cyfeiriwyd y materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais hwn at Adran Gyfreithiol y Cyngor a adolygodd y cais TDC ac a oedd yn fodlon ei fod wedi cael ei drin a'i benderfynu yn y modd priodol.
- Pryder ynglŷn ag effaith weledol ac effaith ar AHNE / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder ynglŷn â maint, graddfa ac amlygrwydd yr annedd newydd / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder ynglŷn â thraffig, sŵn, aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu a'r effaith y byddai'n ei gael ar wyneb y trac a wal/pont dros yr afon. / Tra'n cydnabod y byddai gwaith o'r fath yn achosi peth aflonyddwch, effaith tymor byr fyddai hyn ac nid yw'n sail i wrthod y cais.
- Pryder ynglŷn â sefydlogrwydd y tir ar gyfer tŷ newydd parhaol / Mae hwn yn fater i Rheoli Adeiladu.
- Dim gwybodaeth wedi'i chyflwyno mewn perthynas â hyfywedd/costau cadw/adnewyddu/uwchraddio'r annedd bresennol / Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon, oherwydd y dull adeiladu a gwrthwynebiad thermol a thywydd gwael, mai cyfnod cyfyngedig sydd gan yr adeilad a bod adeilad parhaol yn ei le yn opsiwn mwy darbodus, o ganlyniad, nid oes angen gwybodaeth hyfywedd/cost yn yr achos hwn.
- Pryder ynglŷn ag effaith ar fywyd gwylt, ecoleg, bioamrywiaeth, coed ayb. / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder y byddai'r tŷ newydd arfaethedig yn cael ei ddefnyddio fel tŷ gwyliau/gosod. / Gwneir y cais am annedd newydd ond ni fyddai angen caniatâd ar gyfer ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr oni bai bod yr Awdurdod yn mabwysiadu cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd rhwng anheddau, ail gartrefi a thai byr. gosodiadau gwyliau tymor.
- Adeiladwyd yr annedd bresennol heb ganiatâd cynllunio / Er y gallai hynny fod yn wir, mae'r eiddo serch hynny wedi cael Tystysgrif Cyfreithlondeb (cyf 42C249/LUC a roddwyd ar 6.1.16)
- Nid yw'r annedd newydd arfaethedig ar ôl troed yr annedd bresennol / Ymdrinnir â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Pryder ynglŷn â gor-edrych/colli preifatrwydd / Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn achosi lefel annerbyniol o edrych drosodd/colli preifatrwydd oherwydd y sgrinio presennol/gorchudd coed, topograffi a bod digon o wahaniad rhwng y tŷ arfaethedig a'r eiddo cyfagos.
- Mae'r cynnig yn groes i ddarpariaeth polisi TAI 13 / Ymdrinnir â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

42C249/LUC - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol fel annedd preswyl yn / Application for a Lawful Development Certificate for the existing use as a residential dwelling at Y Mynydd, Pentraeth - Cyfreithlon / Lawful 6.1.16

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i ddymchwel yr annedd presennol a chodi annedd newydd yn ei le ynghyd â gwaith cysylltiedig yng Nghae Graham, Pentraeth.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r LANDMAP yn disgrifio'r ardal fel a ganlyn '*Mae'r tir yn codi'n raddol i 157m o Draeth Coch. Mae'r llethrau'n darparu cefndir gwych i'r arfordir a golygfeydd godidog dros y bae. Wrth edrych ar yr ardal o'r mewndir mae'n ofnadwy o greigiog, ac mae ponciau wedi gorchuddio ag eithin a phantiau corsio yma ac acw, ond nid ydynt yn llawer uwch na'r llwyfandir o dir ffermio gerllaw. Yn yr ardal hon mae setliad Llanddona, sydd ar wasgar o amgylch cyfres o gaeau glas bychan. O Landdona mae lonydd serth yn arwain i lawr y bryn tuag at y bae, heibio tai gwasgaredig sy'n edrych dros y bae. At ei gilydd mae'r dirwedd hon yn brydferth iawn*'.

Mae ei Gwerth wedi'i nodi'n **Uchel** ar y cyfan gyda '*Bryniau nodedig yn darparu cefndir i Draeth Coch, a chlostiroedd bach, golygfeydd godidog, a thai deniadol yma ac acw. Mae mastiau'n amharu rhyw fymryn ar y golygfeydd*'.

Y prif faterion yn yr achos hwn yw a yw'r cynnig yn cyd-fynd â'r polisiau datblygu perthnasol ac effaith y datblygiad ar y dirwedd ddynodedig a mwynnderau'r ardal ac eiddo cyfagos.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLIC yn ymwneud â Ffiniau Datblygu ac mae'n nodi'r Ffiniau Datblygu ar gyfer y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol, Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Pentrefi Gwasanaeth a Phentrefi Lleol/Gwledig/Arfordirol. Caniateir cynigion y tu mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig ac felly mae'n rhaid i'r cais gael ei ystyried yn erbyn polisiau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi y dylai cynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol yn y cynllun a/neu bolisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd 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. Mae hefyd yn nodi'r meini prawf ar gyfer asesu cynigion.

Mae Maen Prawf 1 yn mynnu bod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad 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.

Mae Maen Prawf 2 yn mynnu eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau.

Mae Maen Prawf 3 yn mynnu eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4.

Mae Policy PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Thirweddau ac mae'n nodi y dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddau o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai'r cynllun tirlunio, lle'n berthnasol:

1. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw dyledus i'r Asesiad Ardal Cymeriad Tirwedd neu'r Asesiad Ardal Cymeriad Morlin
2. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Adnabod coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig gan gyflwyno manylion o'r hyn a roir yn eu lle;
7. Darparu manylion unrhyw dirweddau newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw blannu newydd arfaethedig yn cynnwys rhywogaethau planhigion a choed cynhenid lleol yn bennaf ac nad yw'n cynnwys unrhyw rywogaethau ymwithiol estron;
9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw blannu arall gerllaw; a
10. Darparu tirlunio ar wynebau hydraiddd caled.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n nodi y bydd angen, ble'n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Y polisi datblygu mwyaf perthnasol wrth asesu'r cais hwn yw Polisi TAI 13: Ail-adeiladu Tai, ynghyd â pholisïau mwy cyffredinol yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac ati.

Mae Polisi TAI 13 yn nodi y caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;
2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;
3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;
4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;
5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtel yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a 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. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;

8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:

i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;

ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;

iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;

iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ annedd yn destun amod i sicrhau:

10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu

11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

Mae'r polisi uchod yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad a fabwysiadwyd ar y 6ed o Fedi 2019, sy'n darparu canllawiau a chynghor pellach mewn perthynas â cheisiadau i ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad.

Mae'r cynnig yn ymwneud â disodli annedd anrhestredig â statws preswyl cyfreithlon ac nid disodli carafan neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol (yn ôl y diffiniad yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960), hefyd, bernir nad yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw ac felly mae'r cynnig yn cwrdd â meini prawf 1, 2, 3 a 5 yn y polisi.

Mae maen prawf 4 yn y polisi yn nodi y caniateir cynigion os nad oes posibil cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd.

Mae canllawiau pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi bod rhaid dangos nad yw atgyweirio'r adeilad yn ymarferol yn economaidd a bod rhaid darparu adroddiad strwythurol sy'n nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei ail-dddefnyddio. Hefyd, dylid darparu Adroddiad Hyfywedd Ariannol i gyd-fynd â'r arolwg strwythurol sy'n nodi'r gost o adfer/addasu'r adeilad o'i gymharu â'r gost o'i ddymchwel a chodi adeilad newydd yn ei le. Nid yw eiddo sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer ei ddymchwel a'i ail-godi. Dylai'r Asesid Hyfywedd gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem sydd wedi'i ganfod, ac ni ddylai'r costau hyn gynnwys dyheadau'r ymgeisydd ar gyfer yr adeilad.

Mae Arolwg Strwythurol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod yr adeilad presennol wedi'i wneud o goed a bod ei berfformiad thermol a'i allu i wrthsefyll y tywydd yn wael. Mae gan adeiladau o'r fath oes gyfyngedig ac er bod modd atgyweirio'r adeilad, byddai'n rhaid gwneud gwaith sylweddol er mwyn ei atgyweirio i safon foddhaol, ond hyd yn oed wedyn, ni fyddai hynny'n ychwanegu rhyw lawer at oes yr adeilad. O ganlyniad, derbynnir nad yw atgyweirio'r adeilad yn ymarferol yn economaidd yn yr achos hwn a'i bod yn briodol codi adeilad newydd yn ei le fel datrysiad cynaliadwy tymor hir, yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Mae'r annedd presennol wedi'i leoli yng nghefn y safle ac mae'n wynebu tua'r Gogledd Ddwyrain. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli ychydig yn nes at flaen y safle na'r adeilad presennol a bydd yn wynebu

tua'r Gogledd Orllewin er mwyn cymryd mantais o'r golygfeydd. Er na fydd yr adeilad newydd yn yr union le â'r hen adeilad bydd rhywfaint o orgyffwrdd o ran arwynebedd llawr yr adeiladau ac felly bydd rhaid dymchwel yr adeilad presennol cyn y gellir dechrau adeiladu'r adeilad newydd. Hefyd, bernir na fydd adeilad yn y lleoliad hwn yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd na'r AHNE, nac ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar ôl ystyried popeth bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 6 yn y polisi.

Nid yw maen prawf 8 a 9 yn y polisi yn berthnasol yn yr achos hwn.

Mae maen prawf 7 yn nodi y dylai gosodiad datblygiad newydd sydd y tu allan i ffiniau datblygu, fod o faint a graddfa debyg a 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. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Mae canllawiau pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi pan fo cyfiawnhad wedi'i dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegid hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigwr hwn yn darged i'w gyflawni ac y bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Rhaid sicrhau bod yr ychwanegid yn gwbl hanfodol o ran ymarferoldeb ac nid oherwydd bod yr ymgeisydd yn dymuno cael tŷ mwy. Dylid sicrhau fod yr ychwanegid i'r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Nodir hefyd na ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl ac nad yw adeiladau cyfagos sydd yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl sydd i'w hail-adeiladu.

Mae'r cynnig yn golygu adeiladu annedd mwy, a chanddo dau lawr mewn mannau, yn lle'r adeilad un llawr presennol. Mae Polisi TAI 13 yn y CDLI yn caniatáu cynigion i ail-adeiladu tŷ os gellir cydymffurfio â meini prawf penodol. Mae canllawiau pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig - 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad'.

Mae maen prawf 7 yn nodi y dylai gosodiad datblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu, fod o faint a graddfa debyg a 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. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Er bod yr adeilad arfaethedig 50% yn fwy na'r adeilad presennol, mae ei ddyluniad o ansawdd uchel a thrwy ddefnyddio deunyddiau tywyll a naturiol a thirlunio'r safle'n briodol bydd yn integreiddio'n well i'r hyn sydd o'i gwmpas na'r datblygiad presennol. Bydd yn gorwedd mewn bryn a bydd yn cael ei guddio'n dda gan y coed presennol a nodweddion topograffi'r ardal ac felly ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar gymeriad nac edrychiad yr ardal na'r AHNE.

Bernir felly ei fod yn cydymffurfio â'r holl ddarpariaethau ym mholisiau PCYFF3, PCYFF4, TAI13 ac AMG 1 yn y CDLIC.

Mae Polisi TRA 2 (Safonau Parcio) yn nodi y dylai'r ddarpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â safonau parcio'r Cyngor. Mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth parcio addas.

Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad cyn belled y glynir wrth yr amodau cynllunio.

Mae Gwerthusiad Ecolegol ac Adroddiad Arolwg Ystumod wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais. Daethpwyd o hyd i dystiolaeth o ystumod a rhywogaethau anfrodorol (marddanadl melyn a chreigafal y mur) ar y safle ac felly bydd amodau perthnasol ynghlwm ag unrhyw ganiatâd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau lliniaru perthnasol er mwyn gwarchod ystumod ar y safle ynghyd â gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5 ac Adran 6 o Ddeddf Dyletswydd yr Amgylchedd 2016.

## Casgliad

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

## Argymhelliad

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

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

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

Rheswm: Er mwyn atal lledaeniad rhywogaethau anymledol.

**(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd rhif. 1243 A DR 010 Rev. E cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a thro'i'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostud i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

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



Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

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

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

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

**(10) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;**

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

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

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

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

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

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.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS5, PS6, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4, TAI13, AMG1, AMG5.

## **ER GWYBODAETH**

### **Dirgryniad:-**

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

Rhif y Cais: FPL/2023/227

Ymgeisydd: Mr G Gibson

**Bwriad:** Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd, ynghyd a addasu yr fynedfa presennol, sustem trin carthffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn

**Lleoliad:** Ty Coch Farm, Rhostrehwfa,



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

**Argymhelliad:** Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r fynedfa/llwybr ym meddiant Ystâd Elusennol David Hughes, a'r Cyngor yw unig ymddiriedolwr. Mae gan yr ymgeisydd hawl tramwy ffurfiol i deithio ar hyd y llwybr i gyrraedd yr eiddo a rhoddwyd awdurdod i ganiatáu'r cais hwn.

Yn y pwyllgor cynllunio ar y 10ed o Ionawr penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 24ain o Ionawr a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i lleoliad.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli i lawr llwybr sengl oddi ar y ffordd gyhoeddus rhwng Rhostrehwfa a Llangefni. Nid yw'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu nac mewn clwstwr o anheddau, ac yn ôl y

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ystyrir ei fod wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae tŷ fferm dau lawr ar y safle ar hyn o bryd ynghyd â dau dŷ allan a thir amaethyddol sydd ym meddiant yr ymgeisydd i'r Dwyrain a'r Gorllewin.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys dymchwel yr annedd bresennol ac un o'r tai allan a chodi annedd newydd yn eu lle, gwella'r fynedfa bresennol i gerbydau o'r ffordd gyhoeddus, gosod system trin carthffosiaeth breifat ac ymestyn y cwrtil preifat ynghyd â thirlunio meddal a chaled.

### **Mater(ion) Allweddol**

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiâu cynllunio a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac a fydd gosodiad, maint ac edrychiad yr annedd yn cael effaith andwyol ar y safle a'r ardal gyfagos.

### **Polisiâu**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr  
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd  
TRA 2: Safonau Parcio  
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth  
PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd  
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio  
PCYFF 5: Rheoli Carbon  
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
TAI 13: Ail-adeiladu Tai

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)  
Dyluniad SPG yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008

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

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (Chwefror 2021)

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi nodi y bydd rhaid i'r cais arfaethedig gydymffurfio â'r holl feini prawf ym Mholisi Tai 13 yn y CDLIC.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Mae'r swyddog llwybrau cyhoeddus yn poeni y bydd y triniaethau arfaethedig ar hyd y terfyn tir yn rhwystro pobl rhag defnyddio'r llwybr cyhoeddus. Mae'r asiant wedi cadarnhau ar y cynllun diwygiedig bod gwrychoedd ar hyd y terfyn tir ar hyn o bryd ac na fydd y llwybr yn cael ei rwystro. Mae'r swyddog llwybrau cyhoeddus wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r trefniadau.

Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Wedi gofyn am fwy o amser yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf ond ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Hyd yma ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau wrth ymgynghori am yr eildro.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu cyngor a sylwadau ynglŷn â materion amgylcheddol, halogi tir a dirgryniad posib o ganlyniad i'r datblygiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf gofynnwyd am ragor o wybodaeth a chynlluniau yn gysylltiedig â'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau o'r ffordd gyhoeddus. Darparodd yr asiant y cynlluniau a'r wybodaeth angenrheidiol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi'r gwelliannau i'r fynedfa i gerbydau ar yr amod bod cytundeb 171 yn cael ei arwyddo yn gysylltiedig â'r gwaith a fydd yn cael ei gwblhau i'r llain yn ymyl y ffordd. O ran gweddill y gwaith arfaethedig, mater i'w benderfynu rhwng adran eiddo'r awdurdod lleol, Ystâd Elusenol David Hughes a'r ymgeisydd yw'r bwriad i ddefnyddio rhan o'r cae er mwyn gwella lleiniau gwelededd y fynedfa.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae gan yr Ymgynghorydd Ecolegol bryderon ynglŷn â chael gwared ar rywfaint o'r gwrychoedd sy'n tyfu ar hyd y llwybr ac er mwyn lliniaru effaith hyn dylid plannu rhagor o wrychoedd ar y safle yn eu lle.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dywedodd nad oes unrhyw sylwadau i'w gwneud yn yr achos hwn.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim sylwadau hyd yma.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi gofyn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i drafod y brif bibell ddŵr sy'n mynd ar hyd y fynedfa i gerbydau tuag at y ffordd gyhoeddus a'r posibilrwydd o'i dargyfeirio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ac wedi darparu cyngor i'r ymgeisydd.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Dim sylwadau hyd yma.
Draenio / Drainage	Cyngor i'r ymgeisydd ynglŷn â chyflwyno cais SAB.
Adain Eiddo / Property Section	Cadarnhau perchnogaeth mynediad a llwybr y cerbyd.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos, gosod hysbysiad ar y safle a chyhoeddi hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 15/12/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/47 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd, ynghyd â garej newydd, system trin carthffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling, together with a new garage,

treatment plant, and associated works at Ty Coch Farm, Rhostrehwfa, Llangefni. Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 15/05/2023.

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Dyma gais i ddimchwel yr annedd bresennol ac un o'r tai allan a chodi annedd newydd yn eu lle, addasu'r fynedfa i gerbydau oddi ar y ffordd gyhoeddus, gosod system trin carthffosiaeth breifat, ymestyn y cwrtil preifat ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled. Mae'n rhaid i'r Cyngor ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais gan fod y fynedfa i gerbydau oddi ar y ffordd gyhoeddus ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac a fydd gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd yn cael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos.

### **(i) Polisi Cynllunio TAI 13**

#### **Mae Polisi TAI 13 yn y CDLIC yn nodi'r canlynol**

*Caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:*

*1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;*

Nid oes unrhyw gofnod bod yr annedd bresennol wedi bod yn eiddo gadawedig ar unrhyw adeg.

*2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;*

Nid yw'r adeilad yn adeilad rhestredig.

*3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;*

Mae'r adeilad presennol yn dŷ deulawr ar wahân. Mae'r adeilad yn edrych yn debyg i dŷ fferm, ac mae ganddo doeau llechi a waliau carreg wedi'u gorchuddio â rendr. Nid yw o unrhyw werth pensaernïol ond mae'n agos at lwybrau cyhoeddus sy'n mynd drwy'r safle ac mae modd ei weld o'r A5114 i gyfeiriad Llangefni. Yng nghyd-destun y safle mae'n edrych fel tŷ fferm gan fod tai allan a chaeau o'i amgylch.

*4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posibil cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;*

Daw'r adroddiad strwythurol sydd ynghlwm â'r cais i'r casgliad y byddai'n well dymchwel yr adeilad a chodi annedd newydd yn ei lle. Mae'r gymhariaeth o gostau a ddarparwyd yn nodi y bydd angen swm sylweddol o arian i adnewyddu'r adeilad, ond, wrth gymharu'r gost o adnewyddu'r adeilad a'r gost o godi estyniadau ac adeilad newydd, mae'r gost o'i adnewyddu'n llai o lawer. **Mae'r gost o adeiladu annedd o'r maint a'r dyluniad hwn yn uwch o lawer na'r gost o adnewyddu'r annedd bresennol ac felly mae'r cynnig yn groes i faen prawf 4 ym Mholisi TAI13 a Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.**

*5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;*

Nid yw'r annedd arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol.

*6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;*

Nid yw'r tŷ a fydd yn cael ei ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol. Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli i'r De Ddwyrain o'r annedd bresennol a bydd llefydd parcio lle mae'r annedd bresennol. Mae'r ymgeisydd/asiant wedi darparu cadarnhad a chyfiawnhad ysgrifenedig ynglŷn â pham bod rhaid lleoli'r annedd arfaethedig oddi wrth ôl troed yr adeilad presennol. **Ni fydd maint, dyluniad ac edrychiad yr adeilad yn ei leoliad arfaethedig yn cael dim mwy o effaith weledol ond bydd yn cael effaith negyddol ar edrychiad y safle o'r llwybrau cyhoeddus sy'n mynd drwy'r safle ac o'r A5114 i gyfeiriad Llangefni.**

*7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a 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. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;*

Mae gan lawr gwaelod a llawr cyntaf yr adeilad presennol arwynebedd llawr o oddeutu 141.1 metr sgwâr. Mae gan lawr gwaelod a llawr cyntaf yr adeilad arfaethedig arwynebedd llawr o 557.2 metr sgwâr. Mae hyn yn golygu cynnydd o oddeutu 295% yn arwynebedd llawr yr adeilad. Mae'r asiant wedi darparu engreiffitiau o anheddau eraill sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn y gorfennol ac mae'r swyddog wedi asesu'r holl geisiadau hyn. Roedd y ceisiadau blaenorol hyn ar gyfer tai a oedd yn fwy o ran maint na'r tai gwreiddiol ond mae pob cais a phob safle yn wahanol ac felly mae'n rhaid eu hystyried yn unigol yn hytrach nac fel cysail ar gyfer pob cais cynllunio.

Mae llythyrau cyfiawnhad a Datganiad Dylunio a Mynediad wedi cael eu darparu i egluro pam bod yr ymgeisydd a'r asiant o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisïau Cynllunio'r CDLIC a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae ôl troed, arwynebedd llawr ac uchder y datblygiad arfaethedig yn fwy o lawer na'r adeilad presennol. Mae gan yr adeilad arfaethedig ddyluniad modern ac mae'r walïau ar ongl o 45 gradd neu lai yn hytrach na'n syth. Mae gan bob rhan o'r adeilad arfaethedig ddyluniad gwahanol. Mae gan yr adeilad arfaethedig doeau llechi ac er eu bod i gyd yn doeau crib mae'r pedwar to'n amrywio o ran maint mewn gwahanol rannau o'r adeilad ac nid yw'r dyluniad, at ei gilydd, yn gweddu i'r safle na'r ardal. Mae'r deunyddïau a ddewiswyd yn cynnwys toeau llechi, cladin proffil metel lliw tywyll ar walïau'r llawr cyntaf, rendr ar y llawr isaf, brics coch ar un rhan o'r annedd a ffenestri mawr ar hyd y drychiad De Orllewinol. **Nid yw'r deunyddïau a ddewiswyd, maint yr adeilad, ei leoliad ar y safle ynghyd â'i edrychiad yn atal neu'n lleihau ei effaith weledol ar y safle ac felly bydd yn cael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos, yn groes i faen prawf 7 ym mholisi TA113 Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.**

*8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:*

- i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;*
- ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;*
- iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;*
- iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.*

Nid yw'r safle mewn parth llifogydd.

*9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynndo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynndo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.*

Nid yw'r annedd bresennol wedi'i dinistrio.

**(ii) Polisiâu Cynllunio PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4**

**Mae Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn** nodi na ddylai yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall.

**Mae Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC** yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd 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. Fe ddylai cynnig ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal gyfagos.

**Mae Polisi PCYFF 4 yn y CDLIC** yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynnigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

**Fel y nodwyd uchod, bydd modd gweld yr adeilad newydd o'r llwybrau cyhoeddus ac o'r ffordd a byddai hyn, ynghyd â'i faint, dyluniad modern a'r deunyddiau a ddewiswyd yn niweidio edrychiad y safle, ac ni fyddai'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal gyfagos ac felly mae'n groes i bolisi cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3.**

Mae'r cais yn cynnig cadw'r coed a'r gwrychoedd sydd ar y safle ar hyn o bryd ynghyd â phlannu gwrychoedd newydd ar hyd y cwrtil preswyl newydd. **Ni fydd y llystyfiant presennol na'r llystyfiant newydd ar y safle yn ddigon i wella edrychiad y safle neu helpu'r datblygiad newydd i integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac felly mae'r cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 4.**

**(iii) Mae Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' yn nodi:**

*Wrth ystyried os yw graddfa'r datblygiad yn debyg i'r gwreiddiol dylid bod yn ystyriol o arwynebedd llawr yr uned. 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. Noder nad targed i'w gyflawni yw'r ffigwr hwn 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.*

Mae'r ymgeisydd a'r asiant wedi darparu datganiadau cyfiawnhad sy'n nodi pam eu bod o'r farn bod y gwaith yn cydymffurfio â Pholisïau Cynllunio'r CDLIC a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Rydym wedi ystyried angen yr ymgeisydd am dŷ mwy ar gyfer y teulu wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais. **Yn anffodus, gan fod y datblygiad arfaethedig oddeutu 295% yn fwy na'r annedd bresennol, sy'n cael ei ystyried yn ddyhead am dŷ mwy yn hytrach nag angen, a chan nad yw dyluniad ac edrychiad yr annedd yn gweddu i'r ardal a'i fod yn debygol o gael effaith negyddol ar edrychiad y safle, mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.**

## **Casgliad**

O edrych ar y datganiadau cyfiawnhad, y datganiadau dyluniad a mynediad a'r cymariaethau o gostau nid oes unrhyw gyfiawnhad dros y datblygiad arfaethedig ac mae hyn, ynghyd â'r ffaith bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith negyddol ar edrychiad y safle a'r ardal gyfagos oherwydd ei osodiad, ei faint a'i ddyluniad, yn golygu nad ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a chanllawiau cynllunio atodol y Cyngor.

## **Argymhelliad**

Gwrthodir y cais am y rhesymau canlynol:

(01) Mae dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad newydd yn ei le yn groes i Bolisi TAI 13, PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r Canllawiau



Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019) a Pholisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11).

(02) Ni fydd gosodiad, maint ac edrychiad yr adeilad newydd yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal ac felly mae'n groes i Bolisi TAI 13, PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019) a Pholisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11).