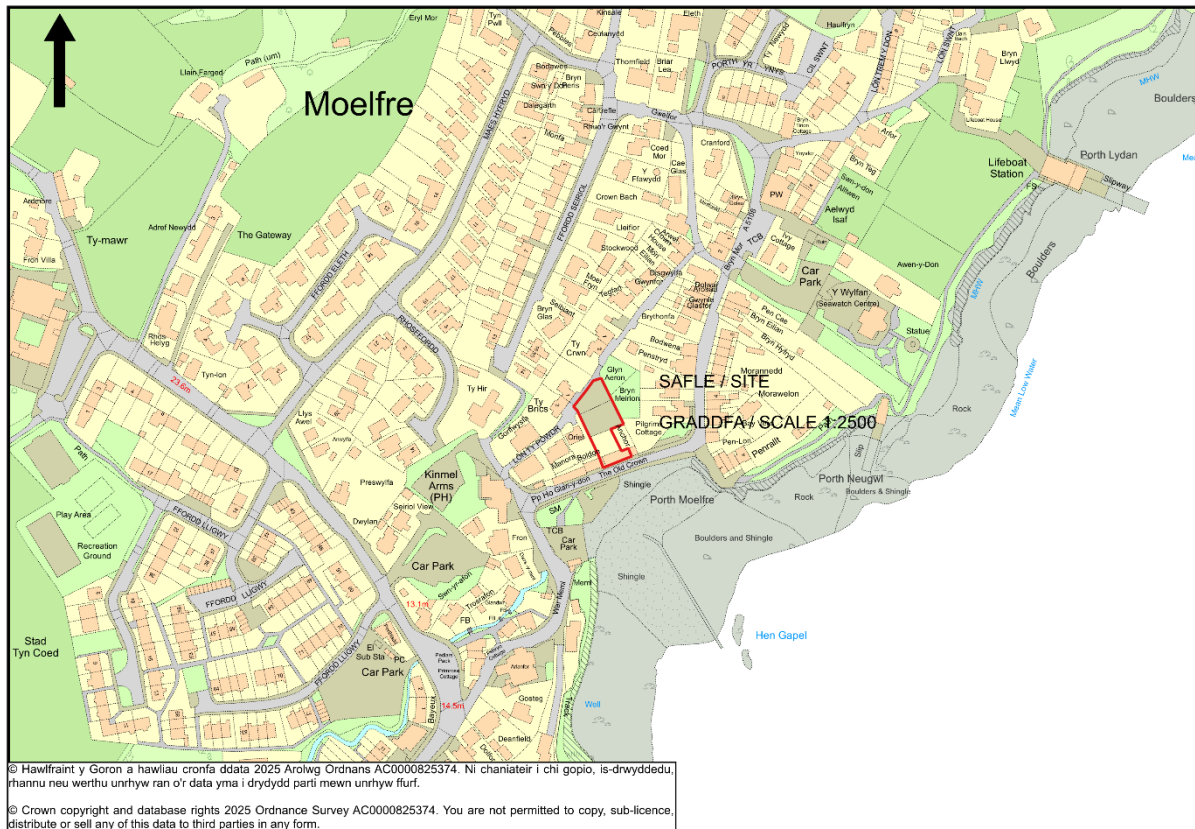


Rhif y Cais: HHP/2024/169

Ymgeisydd: Miss Kiran Purewal

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi anecs atodol yn at

Lleoliad: The Old Crown, Moelfre.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol:

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

Polisi Cynllunio Cymru 12fed Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol:

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Prif faterion y cais yw:

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

Y Datblygiad Arfaethedig:

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

Y bwriad yw codi anecs ychwanegol. Bydd yr anecs y tu ôl i'r tŷ presennol. Mae'r safle ar wahanol lefelau, felly, ar raddiant i fyny o'r ffordd fawr a bydd yr anecs yn uchel ar ben y safle ger Lôn Tŷ Powdr, yn edrych dros arfordir Moelfre.

Bydd yr anecs yn mesur 16.4 metr x 6 metr, ac yn mesur 2.2 metr o uchder i'r bondo a 4.7 metr o uchder i'r to brig. Mae to yn ymestyn allan 2 fedr o ddrychiad cefn yr anecs ac yn mesur 5 metr o led. Bydd yn mesur 2.2 metr o uchder i'r bondo ac yn mesur 4.2 metr o uchder i'r to brig. Bydd porth bychan ar flaen yr anecs. Y bwriad, hefyd, yw cael balconi/teras yng nghefn yr anecs. Bydd yn ymestyn ar draws y cyfan o'r drychiad cefn. Bydd yn mesur rhwng 0.4 metr a 1.2 metr o uchder o'r ddaear oherwydd gwahanol lefelau'r safle. Mae arwynebedd y balconi/teras yn amrywio, felly mae'n ymestyn allan rhwng 1.6 metr a 3.5 metr o'r drychiad cefn.

Hanes Cynllunio:

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

Cyfiawnhad dros yr Anecs:

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

Lleoliad a Dyluniad:

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

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

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

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

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

Eiddo Preswyl Cyfagos:

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

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

Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:

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

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

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

Priffyrdd a Pharcio:

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

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

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

Draenio:

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

Isadeiledd ac Ecoleg Gwyrdd:

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

(09) Ni cheir dechrau ar y datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Yn y CTMP nodir:

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

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

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

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

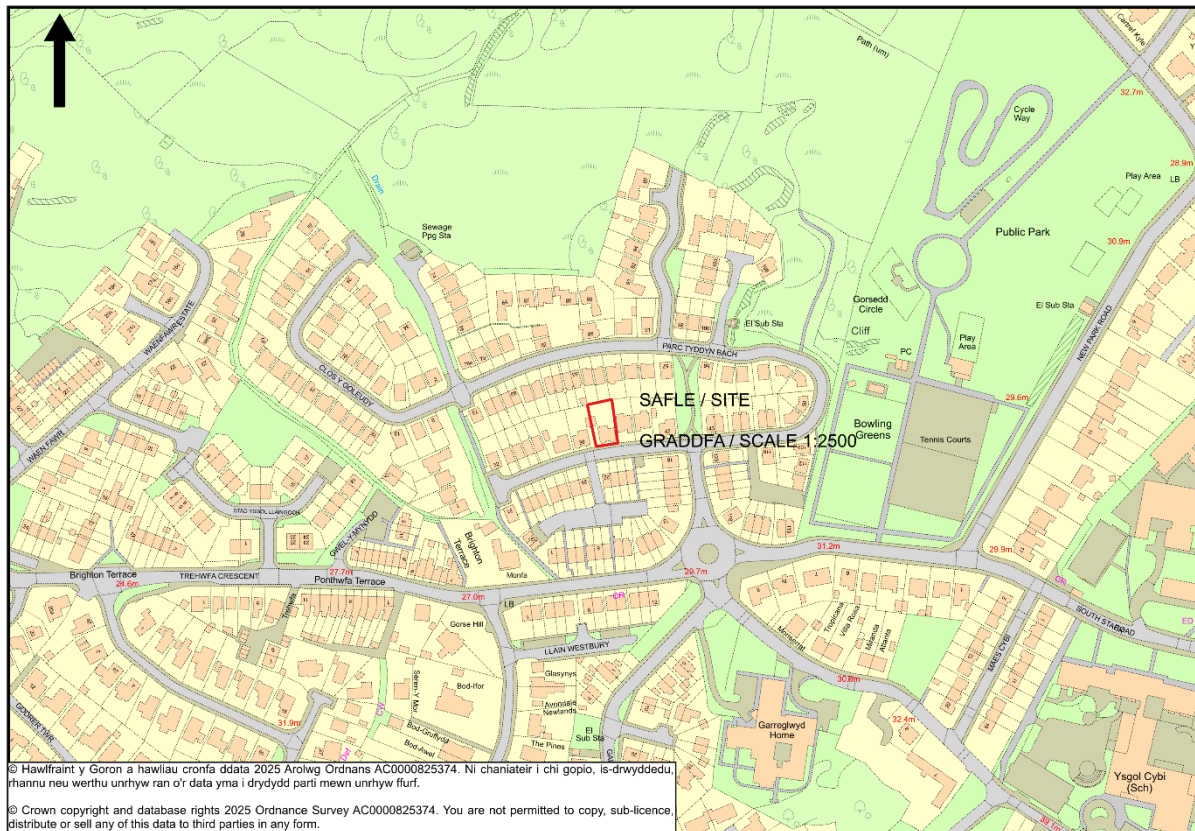
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2025/7

Ymgeisydd: Yanyan Zeng

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

Lleoliad: 39 Parc Tyddyn Bach, Caergybi.



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn;

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

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

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Hanes cynllunio hirfaith yn gysylltiedig â Pharc Tyddyn Bach.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Dyluniad

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

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

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

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

Effaith ar eiddo cyfagos

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

Mae'r eiddo yn annedd ar wahân, a'r eiddo agosaf yw 38 a 40 Parc Tyddyn Bach a 60, 61, 62 a 64 Parc Tyddyn Bach sydd ar dir is. Mae'r eiddo hyn tua 12.68m, 2.70m, 21.21m, 22.15m, 23.21m, 25.06m a 26.12m oddi wrth yr estyniad arfaethedig.

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

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

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

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

Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd

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

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

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

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

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

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

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

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

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

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

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

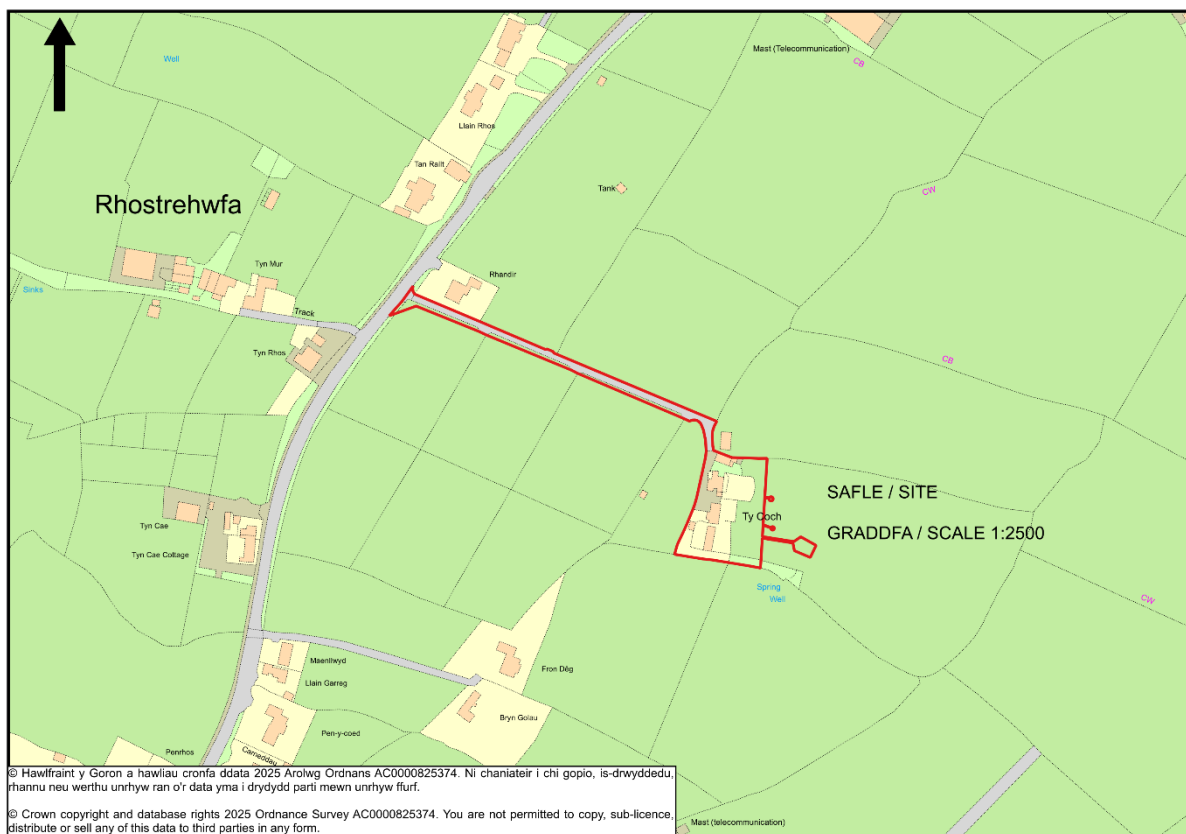
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/360

Ymgeisydd: Mr G Gibson

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

Lleoliad: Ty Coch Farm, Rhostrehwfa



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

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

Dan amodau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliaid 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 argymhelliaid y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor llynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a bydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliaid, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2; "Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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