

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2025

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Kenneth P Hughes,
T LI Hughes MBE, John Ifan Jones, R LI Jones, Jackie Lewis,
Dafydd Roberts a Robin Williams

Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio,
Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd

WRTH LAW: Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),
Cynghorydd Cyfreithiol (BS),
Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR),
Uwch Swyddog Cynllunio (SOH),
Cynorthwyydd Cynllunio (DPS),
Swyddog Pwyllgor (MEH),
Cynorthwyydd Cefnogi – Gwasanaethau Democrataidd (CJ)

YMDDIHEURIADAU: Y Cynghorydd Jeff Evans ac Alwen P Watkin

HEFYD YN BRESENNOL: Aelod Lleol: Y Cynghorwyr Euryrn Morris (ar gyfer cais 7.1); Derek Owen (ar gyfer cais 12.4)

Estynnodd y Cadeirydd ei ddymuniadau gorau i'r Cynghorydd Alwen Watkin sydd yn yr ysbyty ar hyn o bryd.

Croesawodd y Cadeirydd y Cynghorydd Kenneth P Hughes i'r cyfarfod yn lle'r Cynghorydd Liz Wood ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1 YMDDIHEURIADAU

Fe y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yng nghais 7.3 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfodydd canlynol yn gywir :-

- Cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Mai, 2025;

- Cofnodion Ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 20 Mai, 2025.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 21 Mai, 2025 yn gywir, yn amodol ar gynnwys enw'r Cynghorydd Dafydd Roberts yn y rhestr o ymddiheuriadau.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, gan ei bod o'r farn y byddai'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol. Yn ei gyfarfod ar 7 Mai, 2025 penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle, ac fe'i cynhaliwyd ar 21 Mai, 2025.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr annedd bresennol yn eiddo teras deulawr wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Moelfre a'i fod hefyd wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynnig yn cynnwys codi anecs atodol y tu ôl i'r annedd bresennol. Fel y gwelwyd yn ystod yr ymweliad â'r safle, mae gan y safle lefelau topograffig gwahanol, felly mae'r safle ar raddiant i fyny o'r brif ffordd, a bydd yr anecs wedi'i leoli mewn safle uwch ger Lôn Tŷ Powdwr sy'n edrych dros arfordir Moelfre. Mae yna eisoes ganiatâd i godi tŷ ar yr un ôl troed â'r anecs arfaethedig, sydd wedi ei warchod trwy gais cynllunio defnydd cyfreithlon yn 2023. Bydd yr anecs yn llai o ran maint na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn dangos dyluniad o ansawdd uchel ac mae'n ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynnig yn niweidio nodweddion arbennig y dirwedd, yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, nac unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r caniatâd cynllunio a roddwyd eisoes ar gyfer annedd yn cael mwy o effaith weledol ar y dirwedd o'i gymharu â'r anecs arfaethedig. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi gofyn am i drefniadau parcio gael eu sicrhau oherwydd bod bwriad cael tair ystafell wely yn yr anecs. Yn sgil yr ystafelloedd gwely hyn, byddai gofyn creu tri llecyn parcio arall, yn ychwanegol at y tri presennol sydd ar gyfer y tŷ presennol a'r llety gwyliau sy'n gysylltiedig â'r safle. Er gallu dangos bod digon o le i barcio yng nghwrtil y safle, gofynnwyd am ragor o fanylion ynglŷn â defnyddioldeb y llecynnau. Cyflwynwyd dadansoddiad o symudiadau troi ceir ar y safle er mwyn lleddfu pryderon yr Awdurdod Prifffyrdd, ac roedd y wybodaeth a gyflwynwyd yn y dadansoddiad yn dderbyniol. Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod yn datgan na chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Yn ogystal â'r amod hwn, bydd amod arall yn cael ei weithredu fel rhan o'r

penderfyniad sy'n nodi cyn dechrau'r gwaith ar y safle, bydd manylion llawn am sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng yn y safle yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Nododd ymhellach mai cyfrifoldeb SAB yw materion dŵr wyneb fel arfer, fodd bynnag, gan fod Dŵr Cymru wedi gofyn yn benodol nad yw'r dŵr wyneb yn cysylltu â'r brif garthffos, mae amod wedi'i osod cyn y gellir cymeradwyo'r cais i sicrhau bod y wybodaeth yn cael ei chyflwyno cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle. Er mai SAB sy'n gyfrifol am hyn, mae dŵr wyneb yn dal i fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Ystyrir bod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Euryr Morris, Aelod Lleol, y byddai'n darllen sylwadau ei gyd-Aelod Lleol, y Cynghorydd Margaret M Roberts gan nad oedd hi'n gallu bod yn y cyfarfod a gan mai hi oedd yr Aelod a alwodd y cais i mewn i'r Pwyllgor ei ystyried ar ran y Cyngor Cymuned gan ei bod o'r farn y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar bentref Moelfre. Cyfeiriodd y datganiad at y ffaith bod yr adeiladau a'r Old Crown yn edrych dros y môr a'i fod yn lleoliad eiconig. Mae'n bryder bod y Cyngor yn anwybyddu pwysigrwydd adeiladau hanesyddol. Bydd yr anecs yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal. Mae Polisi Cynllunio AMG3, paragraff 6.5.1.3 yn berthnasol mewn perthynas â'r cais hwn. Nodwyd bod y ffyrdd sy'n arwain at y datblygiad yn gul a bydd deunyddiau adeiladu y bydd angen eu cludo i'r safle yn cael effaith negyddol ar drigolion cyfagos a byddant yn niweidio'r ffyrdd sy'n peri pryder. Mae'r Old Crown wastad wedi bod yn annedd gwyliau ac mae angen ystyried pam fod angen ail annedd ar y safle. Mae gan Foelfre ddwysedd uchel o lety gwyliau ar osod yn yr ardal. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Wrth gyflwyno ei sylwadau ei hun, dywedodd y Cynghorydd Morris y bydd y cynnig hwn yn cael effaith sylweddol ar Lôn Tŷ Powdr sy'n anaddas ar gyfer cerbydau mawr ynghyd â symudiadau traffig ychwanegol a fydd yn cael effaith negyddol ar drigolion lleol mewn perthynas â llygredd sŵn a materion yn ymwneud â diogelwch y briffordd. Nid yw'r ffordd yn ddigon llydan ar gyfer mannau pasio nac ar gyfer diogelwch cerddwyr. Roedd o'r farn bod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a Meini Prawf 7 polisi cynllunio PCYFF 2.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi ar gyfer annedd ar y tir, felly mae'r egwyddor o ddatblygu ar y safle wedi'i warchod. Bydd uchder canopi'r to ar yr anecs arfaethedig yn llai ac ystyrir bod y cynnig yn welliant o'r hyn sydd wedi'i gymeradwyo yn flaenorol, ac ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad diwygiedig yn dderbyniol o ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r safle a'r amgylchedd adeiledig. Nododd yn ystod yr ymweliad â'r safle ei bod yn amlwg bod Lôn Tŷ Powdr sy'n mynd am y safle yn ffordd gul a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth i'r Awdurdod Priffyrdd ynglŷn â threfniadau parcio a llefydd troi; roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am Gynllun Rheoli Adeiladu gydag amod fel rhan o'r penderfyniad i sicrhau bod cerbydau adeiladu a chludo yn cydymffurfio â'r cynllun yn effeithiol yn sgil diogelwch priffyrdd. O ystyried y gwaith adeiladu a chludo'n gysylltiedig â'r datblygiad, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn mai bach iawn fyddai'r effaith ar y ffordd gul ac mai dros dro fyddai hynny yn ystod y gwaith adeiladu. Cyfeiriodd at y sylwadau ynghylch y ffaith y bydd yr annedd ar gyfer defnydd gwyliau a nododd

nad yw'n ystyriaeth gynllunio gan fod yr annedd yn ddefnydd C3 nes bod y Cyngor hwn yn mabwysiadu Erthygl 4.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, wedi galw'r cais i mewn i'w ystyried gan y Pwyllgor oherwydd pryderon Cyngor Cymuned Llanallgo. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi nad oedd unrhyw sylwadau gan y Cyngor Cymuned. Dywedodd fod angen i bob Cyngor Tref / Cymuned fod yn ymwybodol bod ganddynt hawl i wneud sylwadau ar unrhyw gais cynllunio. Cynigiodd y Cynghorydd Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan fod caniatâd cynllunio ar y safle eisoes.

Eiliodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

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

7.2 HHP/2025/7 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi balconi yn 39 Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am yr effaith ar amwynder preswyl a'i fod yn tarfu ar breifatrwydd i eiddo cyfagos. Yn ei gyfarfod ar 7 Mai, 2025 penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle, ac fe'i cynhaliwyd ar 21 Mai, 2025.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r estyniad deulawr gyda tho fflat a balconi ar ddrychiad cefn yr estyniad. Yn wreiddiol, roedd bwriad i osod gwydr aneglur 1.8m o uchder i sicrhau preifatrwydd rhyngddo ag eiddo cyfagos 40 Parc Tyddyn Bach. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys gwydr aneglur ar flaen y balconi a ffens bren newydd 1.8m o uchder ar hyd y ffin gefn a phaneli rhwng ffin yr annedd bresennol ac eiddo cyfagos 40 Parc Tyddyn Bach. Tra bod y cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd sy'n ofynnol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, mae'r cynlluniau diwygiedig yn cael eu hystyried yn welliant ac yn mynd i'r afael â phryderon yr Aelodau pan ymwelwyd â'r safle. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes, Aelod Lleol ei fod yn dal o'r farn ei fod yn tarfu ar breifatrwydd yr eiddo cyfagos. Mae trafodaethau wedi'u cynnal rhwng y ddau barti dan sylw mewn perthynas â'r balconi ac mae'r ymgeisydd wedi cytuno i osod gwydr aneglur ar flaen y balconi. Dywedodd y byddai'n ymatal rhag pleidleisio ar y cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â phryderon perchennog yr eiddo cyfagos trwy osod gwydr aneglur ar flaen y balconi ynghyd â chodi uchder y ffens i 1.8m., sy'n cael ei ystyried yn welliant.

Dywedodd y Cynghorydd Robert Ll Jones, Aelod Lleol ei fod o'r farn y bydd y cais hwn yn tarfu ar yr eiddo cyfagos. Cynigiodd y Cynghorydd Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd y cynnig hwn ei eilio.

Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd John Ifan Jones y cynnig i'w gymeradwyo.

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ymatal rhag pleidleisio.

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

7.3 FPL/2024/360 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol a chodi annedd newydd yn ei le ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa

(Bu i'r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a gan fod y Cyngor yn gyfrifol am y lôn fynediad sy'n arwain o'r B4422 i'r safle. Yn ei gyfarfod ar 7 Mai, 2025 penderfynodd y pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais oedd bod y dyluniad arfaethedig yn llai o ran graddfa na'r cais a wrthodwyd yn flaenorol ac y byddai'n integreiddio i'r ardal gyfagos a byddai'n fwy buddiol dymchwel yr eiddo nac adfer hen dŷ a'i godi i safonau heddiw a byddai'r annedd arfaethedig yn darparu cartref i deulu lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Meini Prawf 7 polisi cynllunio 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 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol, fodd bynnag, gwerthfawrogi'r mai canllaw yw'r ffigur hwn, a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo a cholli apeliadau ar gyfer anheddau mwy. Roedd y cais a wrthodwyd gan y Pwyllgor hwn ym mis Chwefror 2024 yn cynnig cynnydd o 295% mewn arwynebedd llawr, tra bod y cais hwn yn cynnig cynnydd o 198.6% mewn arwynebedd llawr. Er ei fod yn llai o faint na'r cais a wrthodwyd yn flaenorol, mae'n dal yn gynnydd sylweddol i arwynebedd y llawr ac yn cael ei ystyried yn ddyhead am dŷ mwy. Byddai'r annedd 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 mewn ardal wledig agored, yn groes i bolisi PCYFF 3. Er y gellir codi annedd mwy modern a chynaliadwy wrth godi annedd newydd, rhaid i'r ymgeisydd ddangos nad oes posibil cadw'r adeilad presennol drwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Nododd ei fod wedi esbonio yn y cyfarfod diwethaf nad yw'n ymddangos bod unrhyw gymhariaeth rhwng yr adroddiad

strwythurol a gyflwynwyd a'r costau adeiladu. Dylai'r adroddiad strwythurol gynnwys argymhellion, a dylai'r gymhariaeth costau gynnwys y gost o gyflawni'r argymhellion hynny. Ystyrir nad oes digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos nad yw'r annedd bresennol yn gallu cael ei chadw trwy adnewyddu a chodi estyniad, ac nid yw wedi cael ei ddangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn economaidd ymarferol. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i feini prawf 4 polisi cynllunio TAI 13.

At hyn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw darparu cartref i deulu lleol yn ystyriaeth cynllunio o bwys. Y brif ystyriaeth gynllunio ar gyfer y cais hwn yw nad yw'r annedd newydd yn dderbyniol o ran graddfa a dyluniad ac nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 13. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais gan ei fod yn groes i feini prawf 4 a 7 o TAI 13.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol, mai cais yw hwn ar gyfer dymchwel hen ffermdy nad oes ganddo werth pensaernïol er mwyn mynd i'r afael ag anghenion y teulu sy'n dymuno byw yn lleol yn eu cymuned a defnyddio gwasanaethau yn y cyffiniau yr oedd hi'n eu hystyried yn ystyriaethau perthnasol gan y bydd o fudd i'r ardal yn economaidd gan fod y teulu wedi cyflogi pobl leol ers blyneddau yn y busnes teuluol. Bwriad yr ymgeiswyr yw defnyddio cwmni a busnesau lleol i adeiladu'r annedd arfaethedig. Cyfeiriodd at y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol, fodd bynnag, rhaid ystyried mai canllaw yw'r ffigur hwn, ac mae'r Awdurdod Cynllunio wedi argymhell cymeradwyo rhai ceisiadau sy'n fwy na'r meini prawf penodedig yn y gorffennol. Mae'r ymgeiswyr wedi cael trafodaeth gyda'r Swyddog Cynllunio i ddod i gyfaddawd er mwyn iddynt allu adeiladu cartref i'w teulu, ond ni ddaethpwyd i gytundeb hyd yn hyn, er bod maint yr annedd arfaethedig wedi gostwng o 295% i 198% yn fwy na'r annedd wreiddiol. Mae'r annedd newydd arfaethedig yn dŷ pedair ystafell wely a dim ond 9m yn fwy na'r annedd bresennol sydd, yn ei barn hi, yn dderbyniol ac yn hanfodol ar gyfer eiddo modern. Nododd ei bod yn ymddangos bod graddfa'r eiddo yn rhwystr i Swyddogion gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo, ond cafodd cais tebyg ei gymeradwyo trwy apêl, yn Nhraeth Coch lle'r oedd yr eiddo 460% yn fwy o ran maint na'r annedd wreiddiol. Cyfeiriodd ymhellach at annedd tri llawr arall yn Nhynygongl, wedi'i lleoli 100m o'r briffordd ac yn edrych dros eiddo cyfagos - darllenodd y rhesymau dros ei gymeradwyo yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Dywedodd fod y cynnig hwn yn 900m o unrhyw safle gweledol. Cyfeiriodd y Cynghorydd Roberts at y cais yng Nghae Graham, Pentraeth a oedd wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Eithriadol a gymeradwywyd yn dilyn apêl - darllenodd y rhesymau dros gymeradwyo'r cais ar apêl i'r Pwyllgor. Mae Tŷ Coch wedi'i amgylchynu gan anheddau o wahanol ddyluniadau a meintiau yn Rhostrehwfa gyda dau dŷ i'w gweld o wahanol leoliadau, roedd un eiddo yn arfer bod yn fwthyn bach yn wreiddiol a chafodd ganiatâd cynllunio i'w droi'n annedd deulawr mawr.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r materion a godwyd a dywedodd y byddai ystyried cymeradwyo cais ar sail eu bod yn bobl leol yn gallu gosod cysail ac y dylid ystyried ceisiadau ar sail eu nodweddion cynllunio. Roedd yn gwerthfawrogi mai canllaw a geir ym Mharagraff 14.2 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol - na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol, ond mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn cyfeirio at yr effaith weledol ar y

dirwedd a sut mae'n cael ei asesu oherwydd graddfa eiddo. Er bod yr ymgeisydd wedi gostwng graddfa'r annedd arfaethedig i 198% yn fwy na'r tŷ gwreiddiol, rhaid nodi ei bod 10 gwaith yn fwy ac yn faint sylweddol ar gyfer tŷ pedair ystafell wely. Er ei fod yn gwerthfawrogi bod ceisiadau wedi'u cymeradwyo ar apêl, fodd bynnag, mae gan y cais hwn lwybr troed cyhoeddus drwy'r safle. Cyfeiriodd at y sylwadau am anheddau eraill yn Rhostrehwfa sydd ar raddfa sylweddol, ond cymeradwywyd yr eiddo hwn cyn i'r Cynllun Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu gan yr Awdurdod. Nododd hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd yn cyfeirio at y ffaith na ddylid cymharu ag eiddo eraill wrth ddelio â cheisiadau cynllunio a bod angen cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cynllunio wrth ddelio â cheisiadau o'r fath.

Ychwanegodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac Aelod Lleol at ddatganiad ei gyd-Aelod Lleol gan ddweud mai'r rhwystr yn erbyn cymeradwyo'r cais hwn yw gwahaniaeth barn Swyddogion ac nad yw'r achos busnes yr ymgeisydd yn cyd-fynd â'u dehongliad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad cynaliadwyedd y Syrfêwr Meintiau, ond mae Syrfêwr Siarter yr Awdurdod wedi cwestiynu'r adroddiad. Nodwyd bod rôl y Syrfêwr Meintiau yn benodol i reoli costau'r prosiect ac mai rôl y Syrfêwr Siartredig yw rheoli adeiladau tir a seilwaith y datblygiad. Yr heriau sy'n wynebu'r ymgeisydd yw bod manylion yn adroddiad y Syrfêwr Siartredig wedi'u dileu cyn rhannu'r ddogfen gyda'r ymgeiswyr. Mae'r ffigurau yn adroddiad y Syrfêwr Meintiau yn unol â safonau BCS sy'n darparu gwybodaeth am gostau a phrisiau ar gyfer adeiladu ac mae'r adroddiad wedi cyfeirio at brisio ar sail chwe lefel wahanol. Mae'r ymgeiswyr wedi defnyddio'r chwartzel isel i ganolig wrth brisio costau adeiladu'r annedd arfaethedig tra bydd yn cael ei adeiladu gan yr ymgeiswyr eu hunain. Mae'r Syrfêwr Meintiau wedi ymweld â safle Tŷ Coch tra nad yw Syrfêwr Siartredig yr Awdurdod wedi ymweld â'r safle. Dywedodd ymhellach nad yw adnewyddu'r annedd bresennol yn hyfyw, a bod yr ymgeiswyr wedi nodi bod y dyluniad o ansawdd uchel a'u bod wedi mynd i'r afael â ffactorau lliniarol. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad o fewn y gymuned i'r datblygiad yn ystod y cyfnod ymgynghori. Dywedodd y Cynghorydd Bebb ei fod yn ailadrodd ei sylwadau yn y cyfarfod diwethaf a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r sylwadau a wnaed a dywedodd nad yw'n arferol rhannu adroddiad y Syrfêwr Siartredig gydag ymgeiswyr, fodd bynnag, rhannwyd crynodeb o'r adroddiad. Roedd y Syrfêwr Siartredig o'r farn bod y ffigurau BCS a roddwyd yn ymddangos yn isel oherwydd graddfa a dyluniad yr annedd arfaethedig. Dywedodd fod Adroddiadau Strwythurol yn nodi unrhyw ddiffygion mewn unrhyw adeilad ac wedi hynny mae cymhariaeth costau ar sail costau adnewyddu a dymchwel/ailadeiladu annedd newydd. Nid oedd yr Adroddiad Strwythurol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn nodi'r cymariaethau costau hyn.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes ei bod yn ymddangos bod gwahaniaeth barn rhwng y Swyddog ac Aelodau'r Pwyllgor o ran graddfa'r annedd arfaethedig ac na fyddai'n cael effaith weledol negyddol ar y dirwedd. Dywedodd ei fod yn anghytuno â'r sylwadau yn yr adroddiad nad yw cynnig gan bobl leol yn ystyriaeth o bwys. Rhaid i ymgeiswyr anheddau fforddiadwy brofi bod angen lleol. Eiliodd y Cynghorydd Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y polisi cartrefi fforddiadwy yn hollol wahanol i gais am eiddo preifat.

Ailadroddodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei sylwadau yn y cyfarfod diwethaf bod yn rhaid cael adroddiad hyfywedd ariannol o ran costau adnewyddu'r annedd bresennol ac adeiladu eiddo newydd. Nododd gan nad yw'r gymhariaeth gost wedi'i chynnwys gan yr ymgeisydd, argymhellodd y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i wrthod y cais.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis pam nad yw dyluniad yr annedd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai graddfa'r annedd arfaethedig yn cael effaith weledol o'i gymharu â'r annedd bresennol ar y safle. Mae'r annedd bresennol yn Nhŷ Coch yn ffermdy traddodiadol a bydd datblygu annedd fodern ar raddfa fawr yn arwain at effaith weledol.

Yn dilyn y bleidlais, roedd 5 yn erbyn y cynnig a 5 o'i blaid, gwrthodwyd y cais yn sgil pleidlais fwrw'r Cadeirydd.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2025/18 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu

ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a, Herron Services, Ffordd Glanhwfa, Llangefni

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (amod 13) yn y caniatâd gwreiddiol cyfeirnod 34C72Q/ECON) yn nodi 'Bydd yr unedau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i werthu nwyddau nad ydynt yn fwyd yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd arall a nodir ar gyfer unedau Dosbarth Defnydd A1'. O edrych ar ganiatâd cynllunio 34C72Q/ECON gwelir bod y cais gwreiddiol yn gysylltiedig â'r unedau manwerthu yn ymwneud yn benodol â gwerthu nwyddau 'difwyd', ac mae'n debyg bod yr amod sy'n cyfyngu'r defnydd wedi'i roi yn seiliedig ar ofynion yr ymgeisydd gan nad yw adroddiad y swyddog yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig. O ystyried y ffaith nad oes unrhyw newid sylweddol mewn defnydd yn cael ei gynnig ystyrir ei bod yn dderbyniol diwygio amod (2) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 i ganiatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a. Mae Garej Herron wrth ymyl y cais arfaethedig yn gwerthu bwyd, ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau ynglŷn â'r cynnig ac ymgynghorwyd â'r Awdurdod Prifffyrdd ac nid ydynt wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol fod sylwadau ar y cyfryngau cymdeithasol a'r Cyngor Tref yn awgrymu bod gormod o lefydd bwyd cyflym a siopau trin gwallt yn Llangefni. Dywedodd fod problem eisoes gyda sbwriel o'r lle bwyd cyflym Subway yng Ngarej Herron a byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cynyddu'r problemau sbwriel. At hyn, dywedodd fod llawer iawn o draffig yn mynd i mewn i garej Herron eisoes a byddai'r cais hwn yn cynyddu traffig ar Ffordd Glanhwfa. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb eu bod yn gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion gan ei fod yn groes i amodau cynllunio MAN 3 a MAN 7.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw hwn yn gais newid defnydd ac mae'n dal i fod yn ddiffiniad Dosbarth A1. Roedd o'r farn bod digon o le parcio ar gael o flaen yr Unedau ar y safle a'i fod o fewn ffin datblygu Llangefni ac o fewn pellter cerdded o ganol y dref. Ar ben hyn, dywedodd nad oedd o'r farn y bydd cynnydd mewn traffig sy'n cyfiawnhau gwrthod y cais ac nid oedd o'r farn bod y cynnig yn groes i amodau cynllunio MAN 3 a MAN 7.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod sbwriel tecawê/bwyd cyflym yn cael ei daflu i'r briffordd a'r tu allan i'r adeiladau hyn. Holodd a fyddai modd gosod amod ar lefydd bwyd cyflym i sicrhau eu bod yn cyfrannu at glirio'r sbwriel gan fod enw'r llefydd bwyd cyflym ar y sbwriel.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio na fyddai'n bosibl gosod amod ar siopau bwyd cyflym. Nododd na fydd unrhyw ardal eistedd yn yr uned, ac roedd o'r farn na fydd cwsmeriaid yn bwyta ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod yr unedau gwreiddiol ar y safle wedi'u cymeradwyo ar gyfer gwerthu nwyddau nad ydynt yn fwyd a bod y cais hwn ar gyfer amrywio amod (02) (gwerthu nwyddau nad ydynt yn fwyd yn unig). Dywedodd ei bod yn ymddangos bod cynnydd mewn ceisiadau am amrywio amodau mewn perthynas â'r mathau hyn o fusnesau. Dywedodd y Cynghorydd Williams nad oes cyfiawnhad dros gael uned bwyd cyflym arall yn Llangefni. Eiliodd y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis fod busnesau ar y safle arfaethedig hwn ar hyn o bryd a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y cynnig i'w gymeradwyo.

Yn dilyn y bleidlais roedd 6 yn erbyn y cais a 4 o'i blaid.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd fod y cais yn groes i bolisiau cynllunio MAN 3 a MAN 7.

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

12.2 VAR/2024/35 – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) caniatâd rhif FPL/2022/134 (Cais llawn i addasu adeilad allanol yn llety gwyliau 2 ystafell wely yn) er mwyn diwygio'r dyluniad yn The Tithe Barn, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud o dan Adran 73 i amrywio caniatâd a roddwyd yn wreiddiol gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Hefyd, galwyd y cais i mewn gan Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol ynghyd â phryderon ynghylch gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cais arfaethedig yn ceisio newid y defnydd y rhoddwyd caniatâd ar ei gyfer a dim ond yn ceisio diwygio dyluniad yr adeilad. Felly mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i dderbyn ac ni chaiff ei drafod fel rhan o'r cais hwn. Prif ystyriaethau'r cynllun yw p'un ai a yw'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o ran effaith weledol a'r effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig. Mae'r strwythur wedi'i leoli o fewn cwrtill Adeilad Rhestredig ac felly mae dyluniad y cynllun yn ystyriaeth graidd er mwyn gwarchod cymeriad a natur unigryw'r ased. Bydd adfeilion cerrig yr adeilad yn cael eu cadw a'u hail-bwyntio fydd yn ymddangos fel cladin, gan ddefnyddio cladin tywyll a lleiniau ar gyfer y strwythurau newydd. Roedd swyddog treftadaeth yr awdurdod lleol o'r farn bod y dyluniad yn dderbyniol ac yn dilyn yr un dyluniad cyffredinol a gymeradwywyd gan y pwyllgor ar gyfer y cynllun gwreiddiol. Credir bod yr addasiadau i'r cynllun yn fân addasiadau, ac ni fyddent yn newid derbynioldeb y cynllun o ran dyluniad, neu ei effaith ar yr Adeilad Rhestredig.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol, er bod pryderon lleol ynglŷn â'r gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal, mae hyn yn welliant o ran

dyluniad y llety gwyliau. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

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

12.3 FPL/2023/181 – Cais llawn ar gyfer codi 6 uned preswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Neuadd y Sir, Lôn Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan nad oedd yr ymgeisydd wedi cwblhau a llofnodi cytundeb Adran 106. Cymeradwyodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y cais yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Gorffennaf, 2024.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygwr wedi gofyn i'r cais gael ei ohirio er mwyn caniatáu mwy o amser i fwrw ymlaen â'r cytundeb cyfreithiol S106. Nododd y gellir ystyried gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf ond os nad oes cynnydd, bydd yn rhaid cyfeirio'r cais at y Pwyllgor i'w adolygu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol â chais yr ymgeisydd er mwyn caniatáu mwy o amser i sicrhau cynnydd gyda'r cytundeb cyfreithiol Adran 106.

12.4 FPL/2025/84 – Cais i wneud gwaith adnewyddu ac addasu, ynghyd â gwaith tirweddu cysylltiedig, yn yr hen Derfynfa Forol, Porth Amlwch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys adnewyddu Adeilad y Derfynfa Forol sef gweithdy deulawr, storfeydd a swyddfa ar ochr Ddeheuol Porth Amlwch i'r de o'r Doc Sych, sy'n adeilad rhestredig Gradd II, ac i'r dwyrain o'r Llofft Hwyliau, sydd hefyd yn adeilad rhestredig Gradd II, sydd wedi'i leoli mewn lleoliad arfordirol ym Mhorth Amlwch. Mae'r cynnig yn cynnwys adnewyddu ac ymestyn yr adeilad, ynghyd â gwaith tirweddu cysylltiedig a gwelliannau bioamrywiaeth. Nid yw'r bwriad yn cynnwys newid sylweddol i'r defnydd a wneir o'r adeilad. Bydd y cynnig yn gwneud gwelliannau gweledol ac amgylcheddol sylweddol i'r adeilad a'r safle ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran cynllun, dyluniad ac edrychiad a fydd yn ategu, cadw a gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Derek Owen, Aelod Lleol, fod y cynnig yn dderbyniol ac y bydd yn gwella'r adeilad.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y cynnig i'w gymeradwyo.

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

13 MATERION ERAILL

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

**CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**