Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2025 **12.1**

Rhif y Cais: HHP/2025/42

Ymgeisydd: Declan and Shannon Heywood-Dean

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd a addasu ag ehangu yn

Lleoliad: Ael Y Bryn, Rhostrehwfa, Llangefni.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol yn unol â'r diffiniad yn y Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais cynllunio llawn i ddymchwel y garej ynghyd â gwaith addasu ac ehangu yn Ael y Bryn, Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad a Maint
- Ystyriaethau Ecolegol
- Ystyriaethau Priffyrdd
- Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Derbyniwyd cadarnhad nad yw’r ymgeisydd yn bwriadu gwneud unrhyw newidiadau i’r fynedfa bresennol, ac y bydd nifer yr ystafelloedd gwely yn aros yr un fath. Mae’r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â’r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Gyflwynwyd.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatâd amodol gan nodi na ddylid cysylltu’r bibell gwaredu dŵr wyneb â’r system carthffosiaeth gyhoeddus.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Heb ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.
Cynghorydd Nicola Roberts	Heb ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Heb ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 18/4/2024. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn mynnu bod cynigion yn 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. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniadau arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae'r cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad, mae'n gweddu â'r adeilad ac adeiladau cyfagos ac mae o ansawdd uchel. Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel garej un llawr a chodi estyniad unllawr gyda tho fflat yn ei le. Mae maint yr estyniad yn llai na'r annedd presennol ac mae'r dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Mae polisi PCYFF4 yn ymwneud â Dyluniad a Thirlunio, ac mae'n nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. 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 tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Ni fydd unrhyw goed na gwrychoedd yn cael eu tynnu o'r safle o ganlyniad i'r datblygiad ac mae'r cais yn cynnwys gwelliannau ecolegol a fydd yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Dyluniad a Maint

Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel y garej to fflat sy'n mesur tua 24 metr sgwâr a chodi estyniad to fflat unllawr yn ei le sy'n mesur 12.39m o hyd x 5.49m o led x 3m o uchder. Bydd yr estyniad wedi'i gysylltu â'r ystafell fyw bresennol a bydd yn darparu ystafell amlbwrpas fach, ystafell ymolchi a Chegin/Ystafell Fwyta. Bydd y gegin a'r ardal fwyta yn arwain at batio yn yr ardd gefn.

Mae'r estyniad o ansawdd uchel ac wedi'i wneud o ddeunyddiau sy'n cyd-fynd â'r eiddo presennol ac eiddo gyfagos. Nodwyd yn ystod yr ymweliad bod gan adeiladau preswyl eraill yn yr ardal gyfagos estyniadau neu garejys to fflat. Ystyrir felly na fydd yr estyniad to fflat yn edrych allan o le.

Ystyriaethau Ecolegol

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.

Ni fydd unrhyw goed na gwrychoedd yn cael eu tynnu o'r safle. Mae'r cynnig y cynnwys gosod dau flwch adar Schwegler ac un blwch ystlumod Vivara. Ystyrir y bydd y blychau adar ac ystlumod yn gwella bioamrywiaeth ac mae hyn yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS19, Polisi AMG5 a chyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae Polisïau Strategol PS4 a PS5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â datblygu a thrafnidiaeth gynaliadwy ac maent yn nodi y caiff datblygiadau eu cefnogi os ydynt wedi'u lleoli i leihau'r angen i deithio ac os gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r egwyddorion hyn wedi'u hailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12 a Nodyn Cyngor Technegol 18, Trafnidiaeth. Mae polisi TRA2 yn mynnu bod datblygiadau yn cydymffurfio â safonau parcio'r Cyngor.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac mae'n fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos:

Mae Polisi PCYFF 2 yn y CDLlC yn mynnu bod pob cynnig yn gwarchod mwynderau meddianwyr eiddo lleol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol - Nodyn Canllaw 8 'Pa Mor Agos at ei Gilydd yw Datblygiadau' - yn nodi y dylid sicrhau bod datblygiadau newydd yn ddigon pell oddi wrth eiddo cyfagos i atal goredrych/colli amwynder.

Mae'r 'Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol' yn nodi y dylid sicrhau pellter o 10.5m o'r brif wynebwedd llawr daear hyd at y terfyn, a phellter o 7.5m rhwng y wynebwedd eilaidd a'r terfyn. Mae'r ffenestr yng nghefn yr estyniad 9.52m oddi wrth y terfyn ac mae'r prif ddrysau Ffrengig ar hyd ochr yr estyniad 12m oddi wrth y terfyn. Mae'r estyniad yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y canllawiau Cynllunio Atodol.

Bydd yr estyniad wedi'i leoli 15-30m oddi wrth y wal terfyn rhwng Ael y Bryn a Chaledfryn. Mae'r Tystysgrifau priodol wedi cael eu cyflwyno i'r eiddo cyfagos.

Mae'r garej presennol wedi'i leoli yn agos iawn at y terfyn ac mae garej unllawr y cymdogion i'r de o'r safle hefyd yn agos iawn at y terfyn. Ni fydd yr estyniad yn effeithio ar y cymdogion i'r de o'r safle gan y bydd yr estyniad ochr yn ochr â'u garej hwy. Gan ei fod yn estyniad unllawr gyda tho fflat ni fydd unrhyw agoriadau newydd ar hyd y drychiad dde, ac felly ni fydd yr estyniad yn effeithio ar y cymdogion sy'n byw yn yr adeilad a elwir yn Caledfryn.

Mae'r eiddo cyfagos yn y cefn, sef 8 Perth y Paen, tua 13.67m oddi wrth yr estyniad arfaethedig. Mae ochr yr eiddo hwnnw'n wynebu'r estyniad arfaethedig ac nid oes unrhyw ffenestri. Bydd yr estyniad tua 13.75m oddi wrth drychiad ochr 8 Pen y Paen ac mae'r pellter hwn yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae'r adeilad i'r gogledd, sef Ceris tua 16.48m oddi wrth yr estyniad arfaethedig. Byd y drysau Ffrengig tua 12.34m oddi wrth y terfyn ac mae'r pellter hwn yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae gwrych aeddfed yn tyfu ar hyd y terfyn rhwng Ceris ac Ael y Bryn a bydd hyn yn sicrhau preifatrwydd ar gyfer y naill eiddo.

Yn seiliedig ar yr uchod, credir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos ac mae'r pellteroedd yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2 yn y CDLlC.

Casgliad

Ystyrir bod maint, dyluniad a deunyddiau'r estyniad yn dderbyniol. Ni fydd yr estyniad yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos, Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig, ac mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau sydd wedi'u rhestru uchod ac argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Dylid gosod dau flwch adar Schwegler ac un blwch ystlumod Vivara ar yr estyniad newydd fel y nodir yn nyluniad 3228:25:5. Rhaid eu gosod cyn dechrau defnyddio'r estyniad a ganiateir yma a'u cadw ar hyd oes y caniatâd.

Rheswm:- I sicrhau bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

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

Cynllun Lleoliad – 3228:24:1
- **Cynlluniau Llawr a Gweddluniau Arfaethedig – 3228:25:5**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – 3228:25:3A**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd gan Russell Hughes**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gan Russell Hughes**

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

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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

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

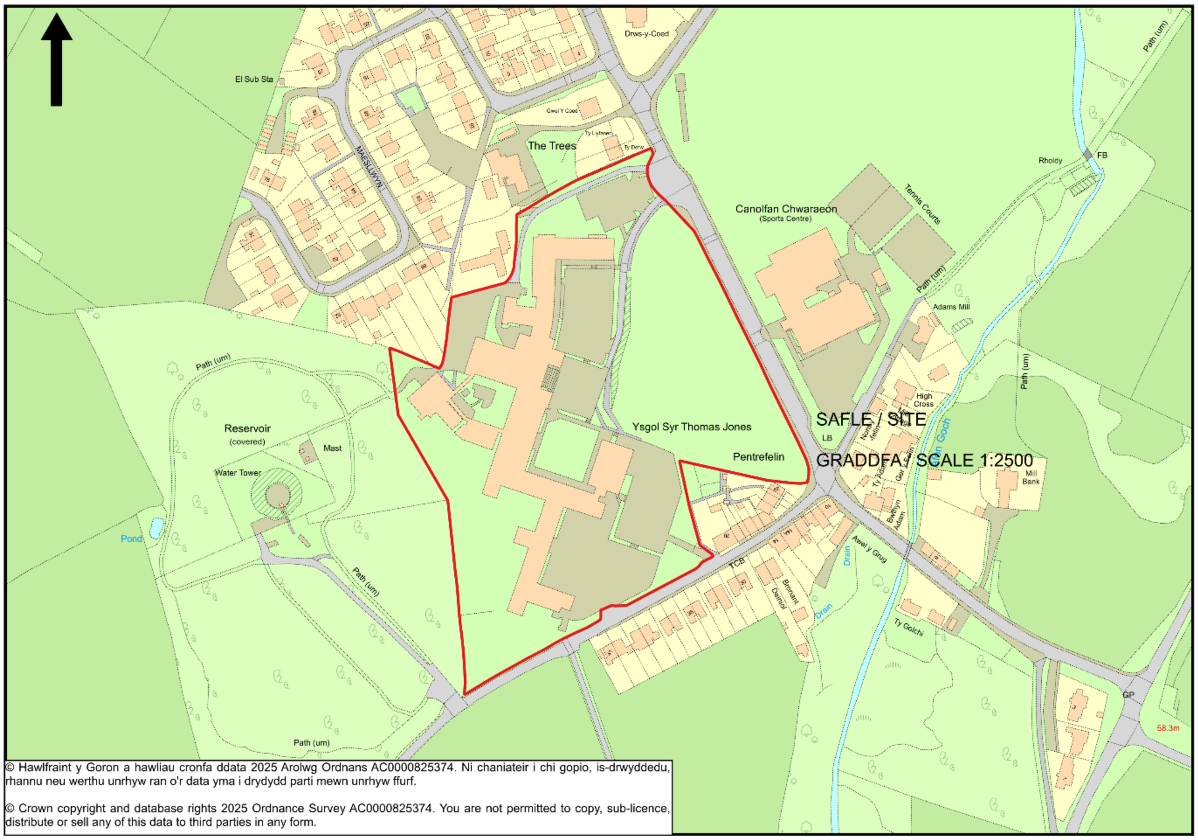
Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2025 **12.2**

Rhif y Cais: LBC/2025/6

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu'r prif doiled merched yn

Lleoliad: Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Dyma gais i ddatblygu tir ym meddiant y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* (cyfeirnod Cadw 25852) ac mae wedi'i osod yn ôl, ar dir preifat, ar ochr de gorllewinol Ffordd Tanybryn ym Mhentrefelin.

Mae'r adeilad yn ysgol gyfun fawr a gafodd ei hadeiladu'n bwrpasol. Roedd yn ddyluniad uchelgeisiol ac arloesol yn y cyfnod yn syth wedi'r rhyfel. Mae'r ysgol wedi cael ei chynllunio'n ddyfeisgar i ddilyn llinell dir

y bryniau gerllaw a’r tir llethrog. Mae gan yr ysgol dri phrif ran, pob un yn hir ac anghymesur, ac mae bloc y fynedfa a’r neuadd yn y canol fwy neu lai.

Mae gan yr ysgol gynllun syml a threfnus, ac mae’r fynedfa wedi’i lleoli rhwng blociau’r dosbarthiadau a’r ardaloedd cymunol (neuadd, ffreutur, llyfrgell, campfa). Mae grisiau o’r fynedfa i’r neuadd yn y cefn ac mae sgrin wydr rhwng y fynedfa a’r neuadd. Mae coridorau bob ochr i’r fynedfa a’r neuadd y tu ôl. I’r chwith mae’r prif ystafelloedd dosbarth. Mae gan bob bloc 3 llawr: ystafell gotiau a thoiledau sy’n arwain o’r prif goridor ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf a’r ail lawr mae ystafelloedd dosbarth cyd-gysylltiedig y gellir cael mynediad iddynt drwy risiau ar ddiwedd ac yng nghanol pob bloc (felly mae gan bob dosbarth ei mynedfa ei hun).

Mae’r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II*. Hon oedd yr ysgol gyfun bwrpasol gyntaf i gael ei hadeiladu yng Nghymru ac un o’r cynharaf (os nad y gyntaf) ym Mhrydain. Roedd Ynys Môn yn arloesi ym maes addysg gyfun yn y cyfnod yn dilyn y rhyfel ac mae’r adeilad hwn yn fynegiant pensaernïol eithriadol o’r syniadau arloesol hynny. Mae’n enghraifft ragorol o adeilad addysgol a ddyluniwyd mewn cyfnod o obaith yn dilyn y rhyfel. Mae cynllun mynegiannol ond llyfn a manylion syml a chadarn yr adeilad yn dangos pwysigrwydd dylunio ar gyfer addysg drwy bensaernïaeth fodernaidd y cyfnod.

Dyma gais am gydsyniad adeilad rhestredig i adnewyddu prif floc toiledau’r genethod.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn gysylltiedig â’r cais yw:
- A yw’r cynnig yn cydymffurfio â’r polisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw’r cynnig yn effeithio’n sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 96(2) o Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023.

Mae Adran 96(2) o Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 yn nodi:
Wrth ystyried pa un ai i roi cydsyniad adeilad rhestredig, rhaid i awdurdod cynllunio neu Weinidogion Cymru roi sylw arbennig i ddymunoldeb diogelu -
(a) yr adeilad rhestredig y mae’r cais yn ymwneud ag ef,
(b) safle’r adeilad, ac
(c) unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd gan yr adeilad.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) Chwefror 2021

TAN 12: Dylunio a Tan 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017);

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth.

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cadw Consultations	Amherthnasol
Cynghorydd Derek Owen	Dim Ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb

Cynghorydd Liz Wood	Dim Gwrthwynebiad
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb
Joint Committee of The National Amenity Societies	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod arwydd ar y safle. Cyhoeddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol yn ogystal.

Dyddiad Dod i Ben: 02 04 25

Sylwadau: Dim gwrthwynebiad gan y Cynghorydd Liz Wood.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA101A/1/LB/CC Cais am ganiatad adeilad rhestredig ar gyfer ail-wampio'r ystafell economeg y cartref yn / Application for listed building consent for the refurbishment of the home economics room at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 09/11/2008
11LPA101B/1/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod camera CCTV ar y bloc derbynfa yn / Listed Building Consent for the installation of a CCTV camera on the reception block at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 19/05/2009
11LPA101C/1/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol yn / Listed Building Consent for internal works at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 29/05/2009
11LPA101D/1/CC Newidiadau allannol a mewnol yn / External and internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 14/08/2009
11LPA101E/1/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau allannol a mewnol yn / Listed Building Consent for external and internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 15/10/2009
11LPA101F/1/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol i / Listed Building Consent for internal works to Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 16/06/2010
11LPA101G/1/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau mewnol yn / Listed Building Consent for internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 16/06/2010
11LPA101H/1/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith i uwchraddio'r system gwresogi yn / Listed Building Consent for works to up-grade the existing heating system at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 11/11/2012
11LPA101J/1/LB/CC Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn / Listed Building Consent for internal refurbishment of main boys toilet, to include new cubicles, urinals, IPS system and vanity unit together with new external louvers and internal ventilation grills to upstands of glass pot rooflight at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 18/07/2014
11LPA101K/1/LB Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn/Listed Building Consent for the formation of 4 no access hatches in the suspended ground floor at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 02/11/2015
11LPA101M/1/LB/CC Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn/ Listed Building Consent for works at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 19/09/2016
11LPA101N/1/LB/CC Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ail-osod drysau a gosod drysau tân newydd yn / Listed Building Consent for door replacement and fire door installations at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 28/02/2018

11LPA101P/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig er mwyn defnyddio rhan o storfa fel toiled ir anabl yn / Listed Building Consent for the use of part of store room as disabled W.C. at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 24/05/2002
11LPA101Q/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ailfodelu yr gweithdy CDT yn / Listed Building Consent for the remodelling of the CDT workshop at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 24/04/2002
11LPA101R/LB/CC Cais am Ganiatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod uned sugno allanol yn / Application for Listed Building Consent for the installation of an external suction unit at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 17/06/2005
11LPA101W/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio ystafelloedd newid y gampfa yn / Listed Building Consent for the refurbishment of the gym changing rooms at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 24/10/2006
11LPA101X/LB/CC Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod nenfwd crog yn yr ystafell athrawon \ cyfrifiaduron newydd yn / Listed Building Consent for the installation of a suspended ceiling in the new staff room \ IT suite at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 21/02/2008
11LPA101Y/LB/CC Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ac allannol yn / Application for Listed Building Consent for internal and external works at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 09/11/2008
11LPA101Z/LB/CC Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol (peintio) yn / Listed Building Consent for internal works (painting) at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 23/03/2017
FPL/2023/108 Cais llawn ar gyfer gosod amryw o ffensys 2.2 medr, 2.9 medr, a 3.2 medr o uchder, gyda giatiau i gydfynd yn / Full application for installing various fences measuring 2.2 meters, 2.9 meters, and 3.2 meters high fences, with matching gates at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 08/06/2023
FPL/2023/197 Cais llawn ar gyfer darparu canopi ffram dur galfanedig wedi ei orchuddio a powdr rhydd gyda tho polycarbonad afloyw yn/ Full application for the provision of a free-standing powder-coated galvanised steel framed canopy with an opaque polycarbonate roof in – Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Dim penderfyniad/No Decision
FPL/2023/303 Cais llawn ar gyfer gosod canopi awyr agored, 3 bwrdd tennis awyr agored, 2 bostyn pêl-fasged a gazebo ffrâm bren awyr agored yn / Full application for the installation of an outdoor canopy, 3 outdoor table tennis tables, 2 basketball posts and an outdoor timber frame gazebo at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 10/01/2024
FPL/2023/349 Cais llawn ar gyfer canopi annibynnol gyda tho drosodd ynghyd â lloches beic yn / Full application for a free-standing canopy with a roof over together with a bike shelter at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 08/02/2024
LBC/2023/18 Cais llawn ar gyfer darparu canopi ffram dur galfanedig wedi ei orchuddio a powdr rhydd gyda tho polycarbonad afloyw yn/ Full application for the provision of a free-standing powder-coated galvanised steel framed canopy with an opaque polycarbonate roof in Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Wedi ei yrru yn dol/returned to applicant
LBC/2023/9 Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailosod ffenestri a drysau pren gyda ffenestri a drysau alwminiwm newydd, ynghyd â sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân yn/ Listed Building Consent for the replacement of timber windows and doors with new aluminium windows and doors, together with a new fire resistant screen at Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch Caniatau/Permitted 27/07/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* (cyfeirnod Cadw 25852) ac mae wedi'i osod yn ôl, ar dir preifat, ar ochr De Gorllewinol Ffordd Tanybryn ym Mhentrefelin.

Mae'r adeilad yn ysgol gyfun fawr a gafodd ei hadeiladu'n bwrpasol. Roedd yn ddyluniad uchelgeisiol ac arloesol yn y cyfnod yn syth wedi'r rhyfel. Mae'r ysgol wedi cael ei chynllunio'n ddyfeisgar i ddilyn llinell dir y bryniau gerllaw a'r tir llethrog. Mae gan yr ysgol dri phrif ran, pob un yn hir ac anghymesur, ac mae bloc y fynedfa a'r neuadd yn y canol fwy neu lai.

Mae gan yr ysgol gynllun syml a threfnus, ac mae'r fynedfa wedi'i lleoli rhwng blociau'r dosbarthiadau a'r ardaloedd cymunol (neuadd, ffreutur, llyfrgell, campfa). Mae grisiau o'r fynedfa i'r neuadd yn y cefn ac mae sgrin wydr rhwng y fynedfa a'r neuadd. Mae coridorau bob ochr i'r fynedfa a'r neuadd y tu ôl. I'r chwith mae'r prif ystafelloedd dosbarth. Mae gan bob bloc 3 llawr: ystafell gotiau a thoiledau sy'n arwain o'r prif goridor ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf a'r ail lawr mae ystafelloedd dosbarth cyd-gysylltiedig y gellir cael mynediad iddynt drwy risiau ar ddiwedd ac yng nghanol pob bloc (ac felly mae gan bob dosbarth ei mynedfa ei hun).

Mae'r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II*. Hon oedd yr ysgol gyfun bwrpasol gyntaf i gael ei hadeiladu yng Nghymru ac un o'r cynharaf (os nad y gyntaf) ym Mhrydain. Roedd Ynys Môn yn arloesi ym maes addysg gyfun yn y cyfnod yn dilyn y rhyfel ac mae'r adeilad hwn yn fynegiant pensaernïol eithriadol o'r syniadau arloesol hynny. Mae'n enghraifft ragorol o adeilad addysgol a ddyluniwyd mewn cyfnod o obaith yn dilyn y rhyfel. Mae cynllun mynegiannol ond llyfn a manylion syml a chadarn yr adeilad yn dangos pwysigrwydd dylunio ar gyfer addysg drwy bensaernïaeth fodernaidd y cyfnod.

Dyma gais am gydsyniad adeilad rhestredig i adnewyddu prif floc toiledau'r genethod.

Rhoddwyd caniatâd (Ein Cyf. 11LPA101J/1/LB/CC a Chyfeirnod Llywodraeth Cymru qA1166580/1) i wneud addasiadau tebyg h.y. cael gwared ar y ciwbiclau Terrazzo yn nhoiledau'r bechgyn gerllaw ar 18/7/2014. Roedd y datganiad dylunio ar gyfer y cais blaenorol yn nodi, yn amodol ar eu cyflwr, y byddai'r ciwbiclau Terrazzo (sglodion marmor neu wenithfaeth wedi'u cymysgu mewn sment neu resin epocsi) a oedd ar ôl yn cael eu cadw ar y safle i'w defnyddio ar gyfer unrhyw waith adnewyddu yn y dyfodol. Fodd bynnag, yn dilyn archwiliad diweddar nid yw'r darnau Terrazzo a gafodd eu cadw yn addas i'w hailddefnyddio.

Oherwydd ei gyflwr, rhagwelir na fydd yn ddiogel na'n hylan parhau i ddefnyddio bloc toiledau'r genethod.

Cyn cyflwyno'r cais Cydsyniad Adeilad Rhestredig ffurfiol trafododd yr ymgeisydd y cais gyda Swyddog Cadwraeth yr Awdurdod Lleol, a aeth ymlaen i drafod y cais ag Arolygydd Adeiladau Hanesyddol Cadw.

Ar ôl ystyried yr holl opsiynau yn cynnwys atgyweirio ac ail-orchuddio'r terazzo roedd y Swyddog Cadwraeth ac Arolygwr Adeiladau Hanesyddol Cadw yn cytuno mai'r unig opsiwn oedd tynnu'r ciwbiclau terazzo sydd wedi'u difrodi a gosod cyfleusterau newydd, modern diogel a hylan yn eu lle. Fodd bynnag, argymhellir bod Amod yn cael ei osod bod y paneli terrazzo yn cael eu tynnu'n ofalus a'u storio'n ddiogel ar y safle rhag ofn y bydd angen eu defnyddio i atgyweirio ciwbiclau terrazzo eraill ar y safle. Bydd y paneli Terrazzo yn cael eu hailddefnyddio fel rhan o brosiectau adnewyddu eraill yn yr ysgol yn y dyfodol er mwyn diogelu'r nodweddion hanesyddol lle bo modd. O ganlyniad, gellir cyfiawnhau tynnu'r ciwbiclau terrazzo o brif bloc toiledau'r genethod.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys cael gwared ar nodweddion heb gymaint o arwyddocâd hanesyddol yn cynnwys; uned ymolchi, 8 basn a sestonau a phowlenni tŷ bach.

Mae'r dyluniad arfaethedig ar gyfer prif floc toiledau'r genethod yn cyd-fynd â'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol ar gyfer adnewyddu toiledau'r bechgyn.

Tra’r oedd yr adroddiad hwn yn cael ei ysgrifennu, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad ac mae un aelod lleol wedi dweud nad oes ganddi unrhyw wrthwynebiad.

Felly, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi’r cynnig gan ei fod yn ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a’i nodweddion treftadaeth, ac mae’r dyluniad a gyflwynwyd yn parchu cymeriad arbennig yr adeilad rhestredig, yn amodol ar unrhyw amodau penodol yn y cydsyniad adeilad rhestredig.

Casgliad

Tra’r oedd yr adroddiad hwn yn cael ei ysgrifennu, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad ac mae un aelod lleol wedi dweud nad oes ganddi unrhyw wrthwynebiad.

Felly, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi’r cynnig gan ei fod yn ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a’i nodweddion treftadaeth, ac mae’r dyluniad a gyflwynwyd yn parchu cymeriad arbennig yr adeilad rhestredig, yn amodol ar unrhyw amodau penodol yn y cydsyniad adeilad rhestredig.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023.

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

Cynllun Lleoliad / ED241-AL(20)01
Cynlluniau Llawr Presennol (Adeilad Ysgol) / ED241-AL(20)02
Cynlluniau Llawr Presennol (Bloc Prif Doiledau Merched) / ED241-AL(20)03
Cynllun Lawr Arfaethdig (Bloc Prif Doiledau Merched) / ED241-AL(20)04
Datganiad Dylunio a Mynediad / Derbyniwyd 25/2/25
Datganiad Cyfiawnhad / Derbyniwyd 25/2/25
Asesiad Effaith Treftadaeth / Derbyniwyd 25/2/25

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

(03) Ni chaniateir i’r gwaith datblygu a gymeradwyir yma gychwyn nes y gwnaed arolwg ffotograffig o'r prif bloc toiledau merched yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Heneb ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau, a hyd nes y bydd y cyfryw arolwg wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau y mae'r cynigion yn effeithio arnynt a bod y cofnod yn cael ei gadw o fewn y parth cyhoeddus fel y gellir cyfeirio ato ac ar gyfer gwaith ymchwil i’r dyfodol.

(04) Bydd yr holl baneli Terrazzo presennol yn cael eu tynnu yn olfalus a'u storio'n ddiogel ar y safle i'w defnyddio ar gyfer gwaith atgyweirio yn y dyfodol oni bai y cytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Diogelu diddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig, cymeriad, edrychiad a chyfanrwydd yr adeilad rhestredig.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS 20.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

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

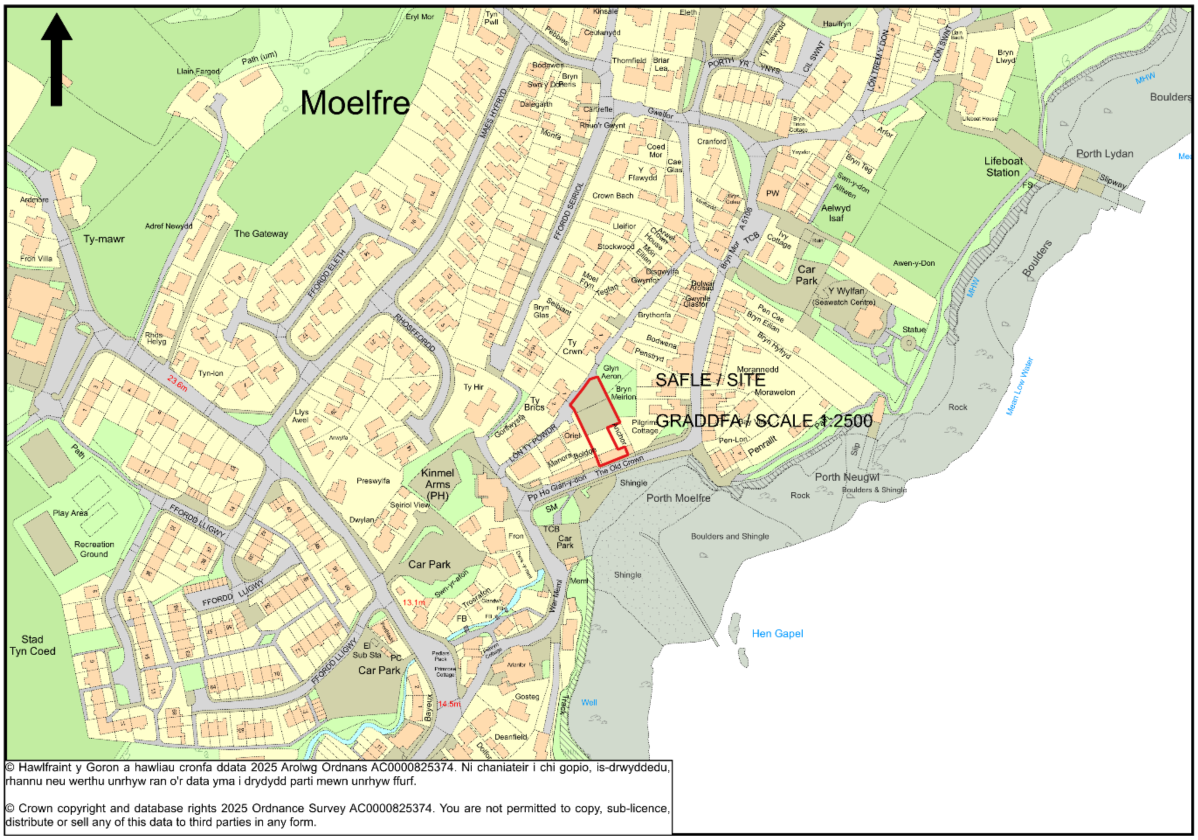
Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2025 **12.3**

Rhif y Cais: HHP/2024/169

Ymgeisydd: Miss Kiran Purewal

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi anecs atodol yn

Lleoliad: The Old Crown, Moelfre.



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

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

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol:

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

Polisi Cynllunio Cymru 12fed Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol:

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad– yn fodlon gyda'r wybodaeth y gofynnwyd amdani.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad – rhaid cael amod ynghylch rheoli traffig adeiladu’r safle (CTMP).
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad – mae angen dilyn y canllawiau safonol ar atal llygredd.
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Wedi galw’r cais i’r pwyllgor cynllunio – y rheswm dros hyn yw y byddai’r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol ar Foelfre.
Cynghorydd Ieuan Williams	Gofynnodd am wybodaeth am statws y cais – cyflwynwyd gwybodaeth.

Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Dim ymateb.
GCAG / GAPS	Dim ymateb.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad - gofyn am amod yn datgan na chaniateir i ddŵr wyneb ddraenio'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Draenio / Drainage	Sylwadau wedi'u cyflwyno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mewn ymateb i'r ail bryder, gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd am gael amodau ar Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) yn rhan o'r penderfyniad, a hynny er mwyn sicrhau bod cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau yn cydymffurfio'n effeithiol â'r cynllun, er budd diogelwch ar y briffordd. Oherwydd mai rhywbeth dros dro fyddai gwaith codi'r datblygiad ac anfon nwyddau i’r safle, cred yr Awdurdod Priffyrdd na fyddai fawr ddim effaith ar y ffordd gul. Gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd, hefyd, am i drefniadau parcio gael eu sicrhau oherwydd bod bwriad cael tair ystafell wely yn yr anecs. Yn sgil yr ystafelloedd

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Prif faterion y cais yw:

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

Y Datblygiad Arfaethedig

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

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

Bydd yr anecs yn mesur 16.4 medr x 6 medr, ac yn mesur 2.2 medr o uchder i'r bondo a 4.7 medr o uchder i'r to brig. Mae to yn ymestyn allan 2 fedr o ddrychiad cefn yr anecs ac yn mesur 5 medr o led.

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

Hanes Cynllunio

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

Cyfiawnhad dros yr Anecs

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

Lleoliad a Dyluniad

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

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

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

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

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

Eiddo Preswyl Cyfagos

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

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

Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod yn rhaid i fwriadau mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle bo'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli perthnasol yng nghyswllt yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hyn, hefyd, yn wir am fwriadau sy'n cael effaith ar y lleoliad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn i'r cyfryw ardal ac allan ohoni

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

Priffyrdd a Pharcio

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

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

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

Draenio

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

Isadeiledd ac Ecoleg Gwyrdd

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

(09) Ni cheir dechrau ar y datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Yn y CTMP nodir:
(i) Llwybr y cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau i'r safle ac oddi yno, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro a Gorchmynion Rheoleiddio Traffig sy'n angenrheidiol i hwyluso gwaith adeiladu'r cynllun yn ddiogel, gan gynnwys unrhyw waith ymlaen llaw, gwaith paratoi a dymchwel;
(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, o gofio geometreg, lled, llinell a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;
(iv) Y strategaeth llwybrau a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu a chludo llwythi sy'n rhy fawr ac nad oes modd eu gwahanu. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol ar gyfer diogelu

arwynebau cerbydlonydd, diogelu peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol a symud dodrefn stryd; a hynny dros dro;
(v) Mesurau i leihau’r risg i ddefnyddwyr y ffordd a’i lliniaru, yn enwedig y defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio car;
(vi) Y trefniadau sydd i'w gwneud i staff ac ymwelwyr allu parcio ar y safle;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau a deunyddiau a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
(viii) Manylion mesurau i'w gweithredu i atal llaid a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;
(ix) Bwriadau ar gyfer cyfleu i'r Cyngor a rhanddeiliaid eraill wybodaeth a rhybudd ymlaen llaw yn ymwneud â'r cynllun a ganiatawyd;

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

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

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

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

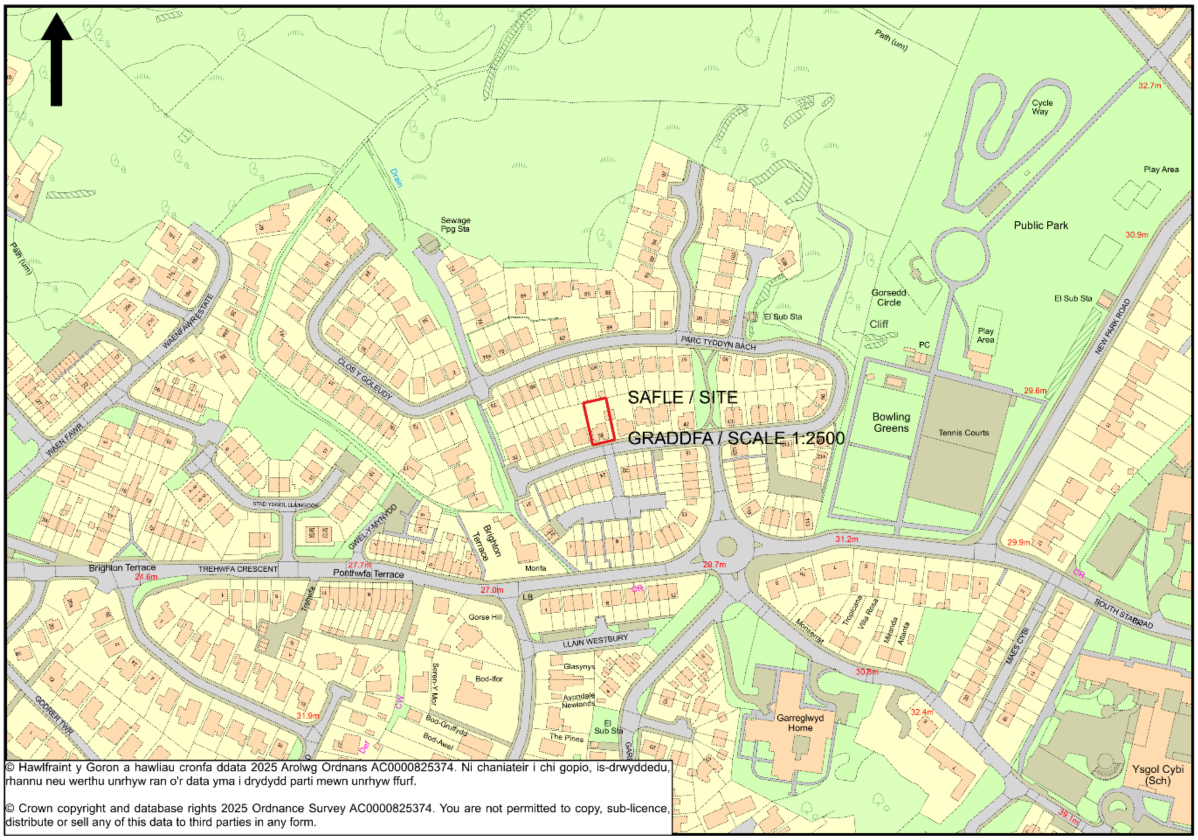
Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2025 **12.4**

Rhif y Cais: HHP/2025/20

Ymgeisydd: Mr & Mrs Hague

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys balconi yn

Lleoliad: 38 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.

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 ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn cynnwys cwblhau'r estyniad unllawr gyda tho fflat a balconi uwch ei ben.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi darparu nodiadau cyngor.
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.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 04/04/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn chwe llythyr gan gymdogion yn gwrthwynebu'r cynnig.

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. Bydd yr eiddo cyfagos yn colli eu gwerth o bosib.
iii. 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 13.74m 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. Mae'r cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd yn cynnwys gwydr aneglur 1.8m o uchder i ddarparu sgrin ar hyd ochr gorllewinol y balconi. Hefyd, bydd ochr dwyreiniol y balconi rhannu ochr gyda drychiad cefn yr annedd presennol i leihau unrhyw oredrych. Ni fydd y datblygiad yn achosi dim mwy o oredrych na'r hyn a achosir eisoes drwy'r ffenestr ar y llawr cyntaf sy'n edrych i gyfeiriad y gogledd. O'r herwydd ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau'r eiddo cyfagos.

ii. 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 gwblhau'r estyniad unllawr yng nghefn yr adeilad gyda tho fflat a balconi uwch ei ben. Bydd yr estyniad yn mesur tua 5.25m a 3.27m o hyd o'r drychiadau gwreiddiol yn y cefn a 3.73m o led. Mae'r to fflat ar uchder o 2.71m. Mae'r balconi uwchben y to fflat wedi'i leoli yn y gilfach rhwng y drychiadau a bydd y creu un drychiad yn y cefn. Bydd yn mesur tua 1.86m o hyd a 3.28m o led. Mae'r strwythur y cynnwys balwstrad wedi'i wneud o wydr aneglur 1.10m o uchder ar hyd y drychiad gogleddol a phaneli gwydr aneglur 1.8m o uchder ar yr ochr orllewinol 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 gallu edrych allan o le, yn yr achos hwn ystyrir bod y dyluniad yn dderbyniol. Bydd yr estyniad yn integreiddio'n effeithiol gyda'r annedd presennol o ran ei ffurf a'i faint, ac mae'r deunyddiau arfaethedig yn cyd-fynd â gweddill yr annedd. Hefyd, er bod y datblygiad yn fwy na'r hyn a ganiateir dan Hawliau Datblygu a Ganiateir, nid yw'r estyniad yn wahanol iawn i'r hyn y gellid ei adeiladu dan Hawliau Datblygu a Ganiateir. O'r herwydd, ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol.

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

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

Effaith ar eiddo cyfagos

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

Mae'r safle'n cynnwys annedd ar wahân a'r cymdogion agosaf yw 37 a 39 Parc Tyddyn Bach a 60, 61, 62, 63, 64, 65 a 66 Parc Tyddyn Bach, sydd ar dir is na safle'r cais. Mae'r pellteroedd rhwng yr estyniad arfaethedig a'r eiddo hyn yn amrywio'n sylweddol, o 3.15m i hyd at 30m mewn rhai achosion. Y pellteroedd penodol yw tua 3.15m, 12.22m, 33.98, 30.53m, 25.64m, 22.05m, 20.31m, 19.68m a 20.61m. Mae cryn bellter felly rhwng yr estyniad a'r eiddo i'r gogledd ddwyrain, ac felly nid yw'n debygol o gael effaith andwyol arnynt.

Mae'r balconi arfaethedig ar ddrychiad gogleddol yr estyniad, 13.74m oddi wrth y terfyn yng nghefn y safle ac o leiaf 25.20m 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.

I liniaru'r posibilrwydd o oredrych, bydd gwydr aneglur 1.8m o amgylch y balconi a fydd yn darparu sgrin i gyfeiriad y gorllewin, a bydd yr adeilad presennol yn darparu sgrin i gyfeiriad y dwyrain, leihau unrhyw oredrych i'r ochr. 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. Felly, ni fydd y cynnig yn achosi lefel annerbyniol o oredrych ac ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar breifatrwydd na'r sefyllfa bresennol. Bydd y ffens sydd ar hyd y terfyn, ynghyd â'r garej to crib a'r lloches allanol ar hyd y terfyn gorllewinol yn darparu sgrin ychwanegol rhwng yr eiddo cyfagos a'r datblygiad.

Oherwydd ei faint, dyluniad, y pellteroedd rhwng yr eiddo, y ffensys ar hyd terfyn y safle a'r mesurau lliniaru, ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio ag amcanion polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg a Seilwaith 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 hyn yn cynnwys gosod blwch adar ar gyfer gwenoliaid ar hyd y drychiad dwyreiniol, fel y nodir ar y cynllun, a gosod haen atal llygredd golau ar y ffenestr ynghanol y to fflat. Hefyd, mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi cael ei gynnwys gyda'r cynllun drychiadau arfaethedig.

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

Casgliad

Mae'r datblygiad wedi'i ddylunio i safon uchel ac mae'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos. O'r

herwydd, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar gymeriad nac edrychiad yr eiddo na'r ardal gyfagos, ac mae'n cydymffurfio ag egwyddorion dylunio polisi PCYFF 3 yn y CDLlC.

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 CDLlC.

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 13.74m oddi wrth y terfyn, sgriniau priodol a fydd yn sicrhau cyn lleied o oredrych â phosib gan ddiogelu 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.

- **Lleoliad presennol a chynllun bloc - Dyddiedig 18/02/2025**
- **Lleoliad a chynllun bloc arfaethedig - Dyddiedig 12/03/2025**
- **Cynllun llawr gwaelod arfaethedig - P04-A3-dyddiedig 11/03/2025**
- **Cynllun llawr cyntaf arfaethedig - P05-A3 - Dyddiedig 11/03/2025**
- **Drychiadau arfaethedig - P06-A3 - Dyddiedig 14/04/2025**

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

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

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

(03) Caiff y goleuadau allanol eu gosod fel sydd wedi'l 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 y balconi a gymeradwyir yma bydd sgrin y balconi ar lefel y llawr cyntaf ar y drychiad Gorllewin, 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.

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

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

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

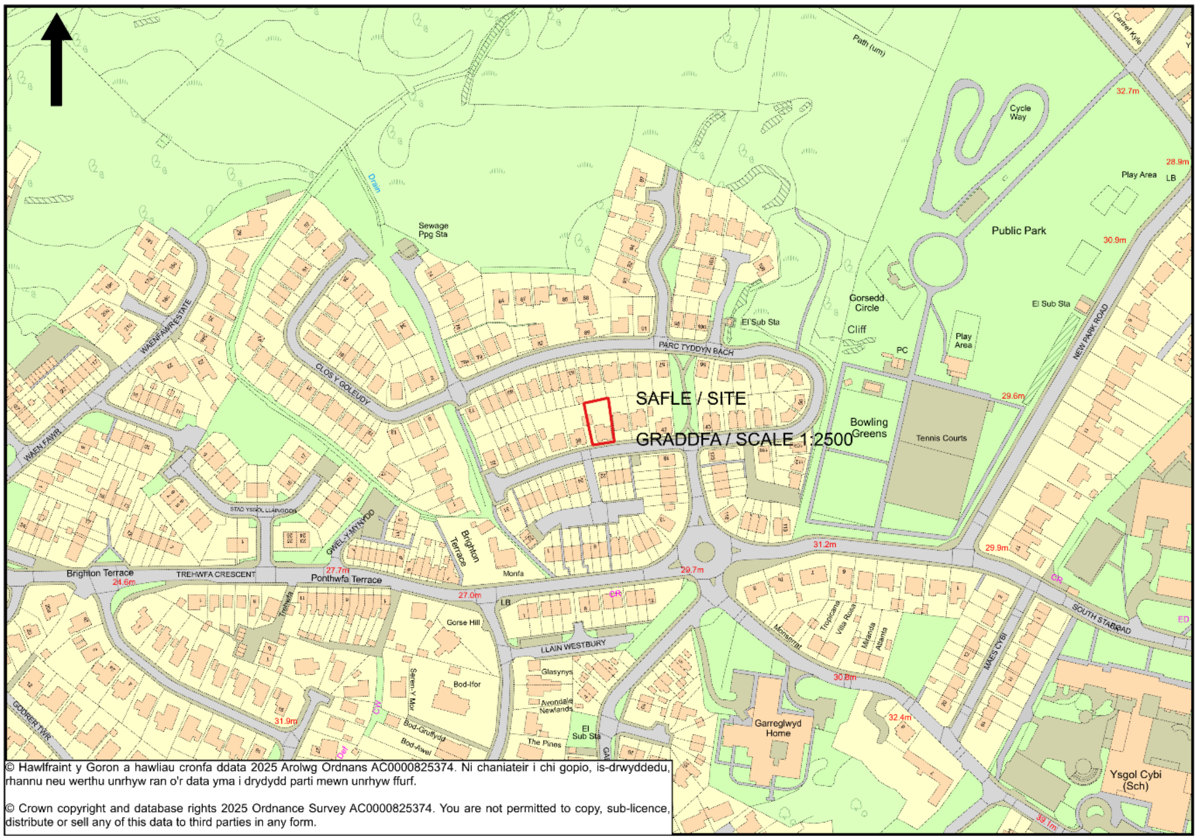
Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2025 **12.5**

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.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn;

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

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

i. Bydd yr estyniad arfaethedig, yn cynnwys y balconi, o leiaf 11.12m oddi wrth y terfyn yng nghefn y safle, ac felly mae'n cydymffurfio â'r pellter o 7.5m a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys gwydr aneglur 1.8m o uchder bob ochr i'r balconi i osgoi goredrych. Ni fydd y datblygiad yn achosi dim mwy o oredrych na'r ffenestri sydd yng nghefn yr adeilad ar hyn o bryd. O'r herwydd ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau'r eiddo cyfagos.

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Hanes cynllunio hirfaith yn gysylltiedig â Pharc Tyddyn Bach.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Dyluniad

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

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

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

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Mae disgwyl i bob cynnig ychwanegu at a gwella

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

Oherwydd ei faint, dyluniad, y pellteroedd rhwng yr eiddo, y ffensys ar hyd terfyn y safle a'r mesurau lliniaru, ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio ag amcanion polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd

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

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

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

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

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

(05) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio y balconi a gymeradwyir yma bydd sgrin y balconi ar lefel y llawr cyntaf ar y drychiadau Gorllewin a Dwyrain, fel y labelir ar y lluniad 'Drychiadau Arfaethedig - P06-A3' yn 1.8 metr o uchder, wedi eu gosod â gwydr aneglur (lefel 5 o ran

aneglurder) ac yn dilyn hynny byddant yn cael eu cynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

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

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

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

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

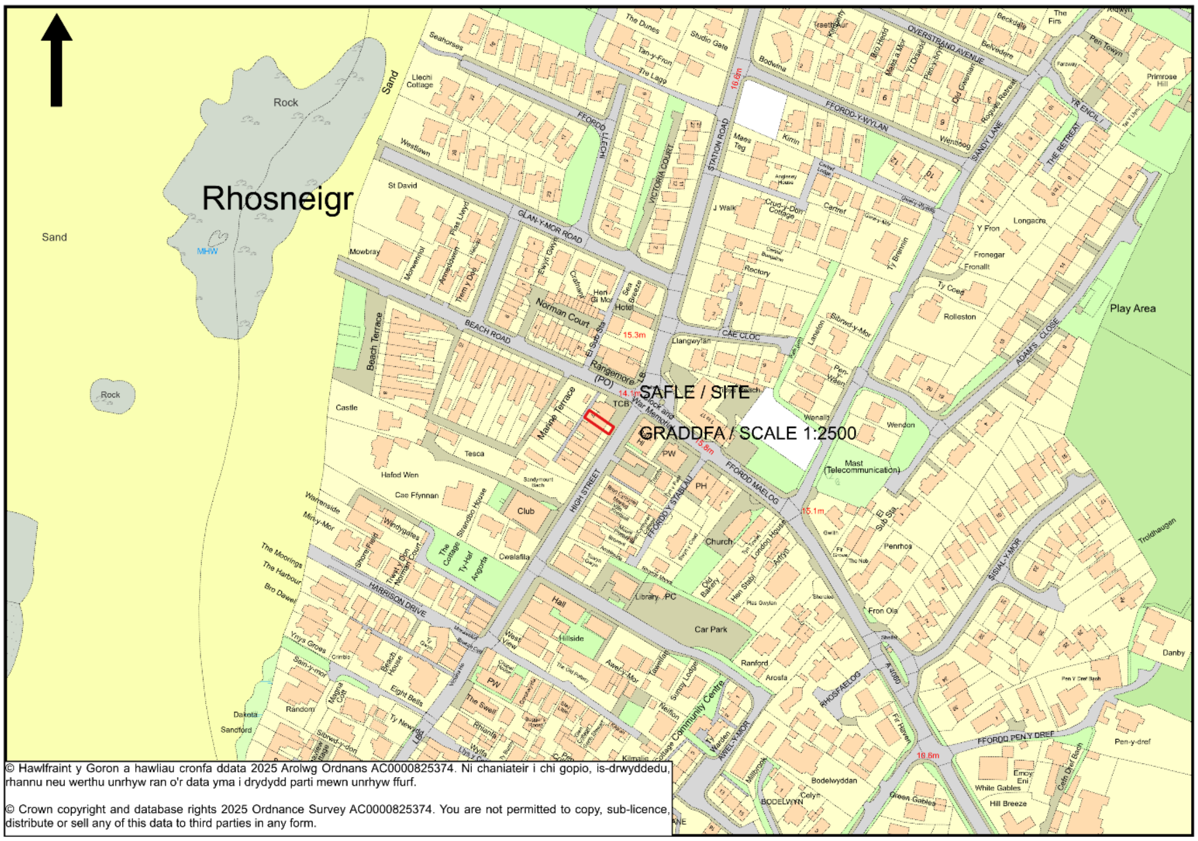
Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2025 **12.6**

Rhif y Cais: VAR/2025/10

Ymgeisydd: Mr Oliver Bailey

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) (oriau agor) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2020/50 (ymestyn oriau agor o gais cynllunio 28C342A) er mwyn ymestyn yr oriau agor allanol ar y teras blaen rhwng 6 a 9 o’r gloch yr hwyr yn

Lleoliad: Mojo's, 7 Marine Terrace, Stryd Fawr, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Mae’r cais yn cael ei gyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Douglas Fowlie.

Y Cynnig a’r Safle

Y safle dan sylw yw Mojos, bwyty wedi’i leoli ar llawr gwaelod 7 Marine Terrace, yn ffin ddatblygu Rhosneigr, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Mae hwn yn gais dan adran 73 er mwyn ymestyn oriau agor ar gyfer y man tu allan ar y teras blaen o 6pm tan 9pm.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynder preswyl.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effaith Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12 (2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Darparwyd cyngor ynglŷn ag iechyd a diogelwch. Nid yw'r adran Iechyd yr Amgylchedd wedi derbyn unrhyw gwynion ynghylch sŵn yn yr eiddo.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Wedi galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio pe byddai argymhelliad i wrthod y cais.
Cynghorydd Neville Evans	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Yn gwrthwynebu'r cais gan y byddai'r cynnig i ymestyn oriau agor y man tu allan ar y teras blaen yn andwyol i eiddo cyfagos. Gwrthodwyd y cais blaenorol, a dylid dod i'r un casgliad gyda'r cynnig hwn.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 14/03/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 78 o lythyrau'n cyflwyno sylwadau. Roedd 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais, a 71 yn ei gefnogi.

Roedd y prif sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais fel a ganlyn:

- Pa mor agos yw'r teras allanol i ardd flaen a ffenestr ystafell fyw yr eiddo drws nesaf.
- Bydd ymestyn yr oriau agor tan 9pm yn creu mwy o sŵn fyddai'n effeithio ar breifatrwydd a mwynder eiddo cyfagos.
- Roedd yr amod i gyfyngu oriau agor er mwyn diogelu mwynder y rheiny sy'n byw mewn eiddo preswyl cyfagos. Nid oes unrhyw beth wedi newid ers i'r amod ddod i rym yn wreiddiol.
- Mae cymdogion wedi cysylltu'n uniongyrchol â Mojos yn gofyn iddynt leihau'r sŵn ar sawl achlysur.
- Mae mwy o eiddo preswyl ar y Stryd Fawr o gymharu ag eiddo masnachol. Mae'r Stryd Fawr wedi'i phoblogi'n bennaf gan breswylwyr drwy gydol y flwyddyn a dylid diogelu eu mwynder.
- Mae sŵn eisoes yn broblem yn ystod yr oriau agor presennol tan 6pm. Byddai ymestyn yr oriau agor yn annheg ar breswylwyr lleol, yn enwedig yn ystod misoedd prysur yr haf.
- Bydd problemau sbwriel, ysmygu ac aroglau bwyd yn gwaethygu drwy ymestyn yr oriau agor.

- Roedd ymestyn yr oriau agor yn fesur dros dro yn ystod cyfnod o gyfyngiadau COVID.
- Nid oes modd cyfyngu sŵn cwsmeriaid gan fod bwyd ac alcohol bob tro'n creu sŵn.
- Bydd caniatáu 18 unigolyn ychwanegol i eistedd y tu allan am 3 awr pellach bob nos yn creu sŵn sylweddol.
- Mae cyfyngiadau cynllunio presennol tan 6pm yn cyd-fynd â'r gweithdrefnau cynllunio sydd wedi'u cymeradwyo ar gyfer Café Notos yn 4 Marine Terrace.
- Mae Mojos wedi methu â chydymffurfio gyda'u hamod oriau agor tu allan ar sawl achlysur, sydd wedi arwain at gwynion gorfodi.
- Nid yw'r gysgodlen allanol yn cyfrannu'n effeithiol at leihau sŵn, a prin y mae'n cael ei defnyddio yn ystod tywydd gwyntog.
- Bydd hyn yn effeithio ar y gallu i fwynhau mewn cartrefi a gerdd cyfagos.

Roedd y sylwadau o blaid y cais yn nodi'r canlynol:

- Byddai ymestyn oriau yn dod â mwy o refeniw i'r gymuned ac yn creu mwy o swyddi lleol, gan gefnogi'r busnes yn ystod cyfnod economaidd heriol. Byddai gwrthod y cais yn ddinistriol i'r busnes.
- Mae gan Rosneigr stryd fawr brysur gyda chaffis, siop sglodion a physgod, bwyty a bariau sy'n cynnig mannau allanol.
- Mae'r bariau a bwytai eraill yn y pentref yn gweithredu oriau hirach. Mojos fyddai'r unig fusnes ar y Stryd Fawr heb fan bwyta allanol gyda'r nosau. Mae'r busnesau eraill wedi gosod rhagamod, a byddai'r cais hwn yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal leol.
- Mae'r busnes y darparu cyfleoedd gwaith ar gyfer pobl leol ac yn defnyddio cynhwysion gan gyflenwyr lleol. Mae busnesau fel Mojos yn hollbwysig ar gyfer yr economi leol mewn lleoliadau sy'n boblogaidd ymysg twristiaid, gan wella cymeriad cymdeithasol yr ardal.
- Nid yw natur y bwyty yn denu torf swnllyd.
- Mae Mojos yn colli allan ar fusnes drwy wrthod cwsmeriaid ar adegau penodol.
- Mae oriau arfaethedig yn oriau rhesymol gyda'r nos ac ni fydd yn effeithio ar weddill y noson. Bydd yr oriau'n cynnig cydbwysedd da rhwng budd economaidd ac effaith ar y gymuned.
- Mae 6pm yn gyfyngiad llym, yn enwedig yn ystod yr haf pan mae'r diwrnod yn hir ac mae'r adeg prysur yn yr ardal.
- Byddai'n lle da i eistedd y tu allan i fwynhau bwyd a diod.
- Bydd yn cynnig mwy o opsiynau yn y pentref, yn enwedig ar ôl i Glan Neigr gau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C342 – Newid defnydd o uned breswyl i fecws yn 7 Marine Terrace, Rhosneigr. Cymeradwywyd 07/02/2005.

28C342A – Newid defnydd y creperie/becws yn creperie/becws a chaffi/bwyty yn 7 Marine Terrace, Rhosneigr. Cymeradwywyd 19/04/2007.

28C342B/VAR – Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amodau (03) a (04) (ymestyn oriau agor o 10.30pm i 11.00pm ac ymestyn defnydd y teras allanol o 6.00pm i 10.00pm) o ganiatâd cynllunio 28C342A yn Mojo's, 7 Marine Terrace, Rhosneigr. Gwrthodwyd a Chymeradwywyd 07/08/2015.

VAR/2020/50 - Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (04) caniatâd cynllunio 28C342A (ymestyn oriau agor) er mwyn ymestyn yr oriau ar gyfer defnyddio'r iard allanol o 6pm i 9pm yn 7 Marine Terrace, Rhosneigr. Cymeradwywyd 23/12/2020.

FPL/2021/346 - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn Mojo's, 7 Marine Terrace, Stryd Fawr, Rhosneigr. Gwrthodwyd 31/01/2022.

FPL/2022/149 - Cais llawn ar gyfer ymestyn y corn yn Mojo's, 7 Marine Terrace, Stryd Fawr, Rhosneigr. Cymeradwywyd 15/08/2022.

VAR/2023/38 - Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (03) (oriau agor0 caniatâd cynllunio VAR/2020/50 (ymestyn oriau agor o gais cynllunio 28C342A) er mwyn ymestyn yr oriau agor ar gyfer y teras blaen o 6pm i 9pm yn Mojo's, 7 Marine Terrace, Stryd Fawr, Rhosneigr. Gwrthodwyd 14/08/2023.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynder preswyl.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Mojos, bwyty wedi'i leoli ar llawr gwaelod 7 Marine Terrace, yn ffin ddatblygu Rhosneigr, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Mae hwn yn gais dan adran 73 er mwyn ymestyn oriau agor ar gyfer y man tu allan ar y teras blaen o 6pm tan 9pm.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:
i. Hanes y Safle
ii. Defnydd Tir Cyfagos
iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iv. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Hanes y Safle

Mae Mojo's yn fwyty, creperie a bar, wedi'i leoli yn Marine Terrace, Rhosneigr. Er bod safle'r cais yn agor i wraidd canolog y setliad, mae hon yn ardal gymysg yn cynnwys sawl eiddo preswyl, wedi cymysgu ag allfeydd masnachol a bwyd.

Cymeradwywyd cais 28C342A ym mis Ebrill 2007 ar gyfer newid defnydd y creperie/becws yn ddefnydd cymysg o creperie/becws a chaffi/bwyty. Roedd amod (04) y safle hwn yn nodi na fydd cwsmeriaid yn cael defnyddio'r iard blaen ar ôl 6pm. Roedd cais 28C342B/VAR ceisio ymestyn defnydd y teras allanol tan 10pm, ond gwrthodwyd hyn gan yr ystyrir y byddai'r oriau agor newydd arfaethedig ar y teras allanol yn amharu ar fwynhad yr eiddo cyfagos.

Roedd cais VAR/2020/50 yn caniatáu defnydd o'r ardal allanol tan 9pm fel mesur dros dro yn ystod cyfnodau o gyfyngiadau COVID, ond dychwelodd yr oriau i 6pm o Ionawr 2023 ymlaen. Yn fwy diweddar, roedd cais VAR/2023/38 yn cynnig ymestyn oriau agor y man allanol tan 9pm, yr un modd â'r cais hwn. Gwrthodwyd y cais ym mis Awst 2023 oherwydd byddai'r cynnig i ymestyn yr oriau agor, oherwydd sŵn ac aflonyddwch, yn cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd a mwynder eiddo preswyl cyfagos yn groes i Bolisi PCYFF 2. Nid yw'r safle a'r ardal gyfagos wedi newid ers y cais a wrthodwyd yn flaenorol, ac felly mae'r cais yn dal i gael ei ystyried yn groes i bolisi PCYFF 2.

ii. Defnydd Tir Cyfagos

Cydnabyddir bod nifer o sefydliadau bwyd a diod arall yn y cyffiniau gyda gwahanol oriau gweithredu, fodd bynnag mae safle'r cais mewn lleoliad teras canol mwy sensitif gydag eiddo preswyl drws nesaf. Mae Café Notos hefyd mewn safle canol teras yn 4 Marine Terrace, gydag amod (05) cais FPL/2021/352, a gymeradwywyd ym mis Chwefror 2022, yn cyfyngu eu man awyr agored i 6pm.

Mae gan sefydliadau bwyd a diod eraill yn y cyffiniau wahanol fannau, ac nid ydynt yng nghanol teras nac yn union gerllaw ffenestri ystafelloedd byw. Mae Sandymount yn adeilad ar wahân gyda seddi y tu allan wedi'u cyfyngu i 10pm ers mis Mawrth 2018. Mae Starvation yn eiddo pen teras sydd wedi'i osod ymhellach o flaen ei eiddo cyfagos, heb unrhyw amodau cynllunio yn cyfyngu oriau gan fod y caniatâd cynllunio wedi'i roi yn 1989. Yn yr un modd, er ei fod yn dafarn un talcen gydag ardal allanol yn agos i'r eiddo cyfagos, rhoddwyd caniatâd i'r Morfa yn 2004 fel nad oes amod yn cyfyngu oriau agor.

iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Ystyrir y byddai'r bwriad i ymestyn yr oriau agor allanol o 6pm i 9pm yn cael effaith andwyol ar amodau byw deiliaid tai cyfagos gan gyfeirio'n benodol at sŵn ac aflonyddwch.

Mae’r teras awyr agored yn Mojo’s yn agos iawn at ffenestr flaen yr eiddo teras cyfagos, 6 Marine Terrace, sy’n annedd breswyl. Mae’r ardal allanol hefyd yn agos at yr annedd breswyl yn 5 Marine Terrace, ynghyd â’r fflatiau preswyl uwchben Mojo’s ei hun a siop Fat Face drws nesaf. Ystyrir y byddai ymestyn yr oriau agor ymhellach gyda’r nos yn cael effaith andwyol ar yr eiddo preswyl cyfagos a’u mwynhad tawel o’u cartrefi, yn groes i bolisi PCYFF 2.

Mae man eistedd allanol Café Notos, sydd yn union gerllaw ffenestr flaen 5 Marine Terrace, wedi'i gyfyngu i 6pm. Ystyrir y byddai cadw'r cyfyngiad 6pm yn y mannau eistedd awyr agored hyn yn diogelu preifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos tra'n sicrhau nad yw hyfywedd y busnesau yn cael ei effeithio.

Gallai hyd at 18 o gwsmeriaid ddefnyddio’r ardal eistedd allanol yn Mojo’s a byddai wedi’i leoli’n agos iawn at ffenestr flaen yr eiddo teras cyfagos. Ystyrir y byddai ymestyn eu horiau agor cymeradwy gyda'r nos yn cael effaith gynyddol ymwthiol ac aflonyddgar ar feddianwyr y tŷ cyfagos. Byddai'r cynllun arfaethedig yn golygu bod cwsmeriaid yn defnyddio'r ardal eistedd yn hwyrach gyda'r nos. Byddai cymdeithasu’r cwsmeriaid hyn ynghyd â mynd a dod yn arwain at sŵn ac aflonyddwch, a fyddai’n gwaethygu’r ymwthiad i breifatrwydd preswylwyr tai cyfagos, sy’n gwrthdaro â pholisi PCYFF 2.

iv. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Cynigiodd yr ymgeisydd osod blwch ystlumod ar gefn yr adeilad er mwyn gwella bioamrywiaeth yn gyffredinol, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf Amgylchedd Cymru (2016). Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, ac mae’n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae’r cais arfaethedig yn ceisio ymestyn yr oriau agor y man agored yn Mojo’s o 6pm i 9pm. Ystyrir y byddai’r sŵn a’r aflonyddwch a fyddai’n cael ei greu gan yn sgil yr oriau estynedig yn cael effaith annerbyniol ar amodau byw deiliaid eiddo preswyl cyfagos, a byddai’r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Byddai'r bwriad i ymestyn yr oriau agor allanol oherwydd sŵn ac aflonyddwch yn cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd ac amwynder eiddo preswyl cyfagos yn groes i Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd.

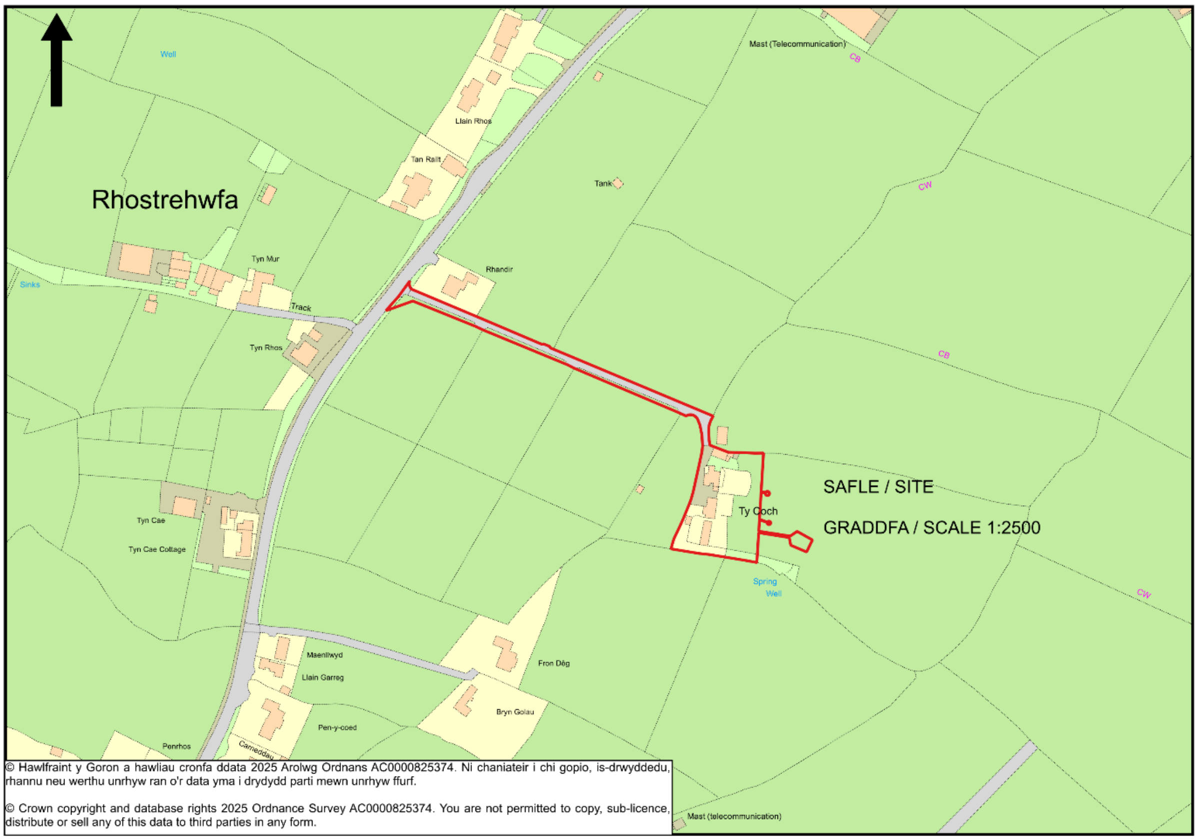
Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2025 **12.7**

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

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Fferm Tŷ Coch, sef ffermdy deulawr ar wahân, sydd wedi'i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored i'r gogledd ddwyrain o Rostrehwfa. Mae'r safle'n cynnwys prif annedd, adeiladau allanol a thir amaethyddol a cheir mynediad iddo ar hyd lôn breifat sy'n arwain o'r B4422.

Dyma gais i ddymchwel yr annedd a chodi annedd newydd yn ei le ynghyd ag addasu'r fynedfa, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol ac a yw lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd newydd yn debygol o gael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TAI 13: Ailadeiladu Tai
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effaith Trafnidiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol:
Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019)

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12 (2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinellu ystyriaethau polisi perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cefnogi'r cynnig i wella mynediad i'r B4422 a bodlon â'r ddarpariaeth parcio. Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad ac wedi gosod amodau a darparu gwybodaeth yn gysylltiedig â phriffyrdd.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi darparu gwybodaeth ar ddiogelu asedau a charthffosiaeth a nodiadau cyngor.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad ac wedi darparu cyngor ar rywogaethau a warchodir.
Draenio / Drainage	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim angen gwaith arolygu pellach ond dylai'r mesurau osgoi rhesymol yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn amodau. Angen gwybodaeth bellach ynglŷn â'r rhywogaethau,

	gwydrau a goleuadau allanol. Bodlon gyda'r gwelliannau bioamrywiaeth ac wedi darparu cyngor ar y gwaith plannu. Caniatâd amodol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu gwybodaeth amgylcheddol.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Bodlon â'r cynlluniau arfaethedig.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Wedi cwestiynu a yw'r cynllun newydd yn dderbyniol ac a ddylid cymeradwyo'r cais ai peidio. Anfonwyd ymateb ar e-bost i'r cwestiynau hyn ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach.
Cynghorydd Nicola Roberts	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan fod y cais blaenorol wedi cael ei wrthod oherwydd ei faint.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim gwrthwynebiad.
GCAG / GAPS	Heb dderbyn ymateb; fodd bynnag, ni wnaethant ddarparu sylwadau yn gysylltiedig â'r cais blaenorol (FPL/2023/227) ac felly bydd hynny'n cael ei ystyried.
Prif Swyddog Prisio/ Principal Valuation Officer	Dim sylwadau.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Gan fod llwybr cyhoeddus drwy'r safle gosodwyd hysbysiad ar y safle ynghyd ag hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 31/01/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

HR/2022/3 - Tynnu gwrych ar dir yn Ty Coch Farm, Rhostrehwfa, Llangefni. Gwrthod a Caniatáu 16/02/2023.

FPL/2023/47 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd, ynghyd a garej newydd, system trin carffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn Ty Coch Farm, Rhostrehwfa, Llangefni. Tynnwyd yn ôl 15/05/2023.

FPL/2023/227 - 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 Ty Coch Farm, Rhostrehwfa. Gwrthod 08/02/2024.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol ac a yw lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd newydd yn debygol o gael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yw Fferm Tŷ Coch, sef ffermdy deulawr ar wahân, sydd wedi'i leoli ar dir yn y cefn gwlad agored i'r gogledd ddwyrain o Rostrehwfa. Mae'r safle'n cynnwys prif annedd, adeiladau allanol a thir amaethyddol a cheir mynediad iddo ar hyd lôn breifat sy'n arwain o'r B4422.

Dyma gais i ddymchwel yr annedd a chodi annedd newydd yn ei le ynghyd ag addasu'r fynedfa, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:
i. Hanes y Safle
ii. Ystyriaethau Polisi
iii. Lleoliad a Dyluniad
iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
v. Priffyrdd a Pharcio
vi. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Hanes y Safle

Dyma'r trydydd cais i ailadeiladu annedd ar y safle hwn. Cafodd cais rhif FPL/2023/47 ei dynnu'n ôl ym mis Mai 2023 ac fe wrthododd y pwyllgor cynllunio cais rhif FPL/2023/227 ym mis Chwefror 2024. Penderfynodd y pwyllgor wrthod y cais blaenorol gan nad oedd lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd newydd yn cydymffurfio â meini prawf polisi TAI 13 a chan y byddai wedi cael effaith negyddol ar gymeriad ac edrychiad y safle a'r ardal, yn groes i bolisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Y bwriad yn y cais a wrthodwyd yn flaenorol oedd cynyddu maint llawr y ffermdy oddeutu 295%.

ii. Ystyriaethau Polisi

Yn nhermau polisïau cynllunio, oherwydd bod y cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored mae'r rheolau'n fwy llym. Mae Polisi PCYFF 1 yn nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Hefyd, mae Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, yn nodi bod rhaid, yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, gwarchod cefn gwlad er ei fwyn ei hun a, lle bo'n bosibl, ei wella ac y dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a'i ddyluniad.

Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Mae'r meini prawf ym mholisi TAI 13 fel a ganlyn:

Mae'r maen prawf cyntaf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod os oes gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol. Mae'r safle mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu, ac er ei fod yn wag mae gan yr eiddo statws defnydd preswyl cyfreithiol. Mae'r ail faen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad fod yn rhestredig, tra bo'r trydydd maen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad presennol fod o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei warchod. Nid yw'r adeilad yn rhestredig, ac er ei fod yn dŷ fferm traddodiadol sy'n ychwanegu at gymeriad yr ardal leol nid oes ganddo unrhyw rinweddau arbennig y dylid eu gwarchod.

Mae'r pedwerydd maen prawf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu os nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Mae paragraff 6.4.82 yn y CDLlC yn nodi y bydd blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau gyda chodi tai o'r newydd ond yn derbyn caniatâd pan nad yw'n hyfyw i wneud gwaith adnewyddu. Ymhelaethir ar hyn yn rhan 13.1 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad', sy'n nodi y dylid cyflwyno adroddiad strwythurol gyda'r cais sy'n nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei ailddefnyddio. Dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol gael ei gefnogi gan Adroddiad Hyfywdra Ariannol sydd yn manylu ar y gost o gynnal gwaith adfer/addasu'r adeilad o gymharu â'r costau fyddai'n gysylltiedig â dymchwel ac ailadeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys ar gyfer ei ystyried ar gyfer dymchwel ac ailadeiladu. Dylai unrhyw Asesiad Hyfywdra gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem

sydd yn cael ei hadnabod ac ni ddylai costau atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol ac adroddiad sy'n cymharu'r costau ac maent wedi cael eu harchwilio gan syrfëwr siartredig cymwys. O ran y gost o adeiladu tŷ newydd, mae'r gost fesul metr sgwâr a nodwyd yn y gymhariaeth costau yn is na'r gost gyfartalog ar gyfer adeiladu tŷ ar wahân yn ôl y BCIS. Gan ystyried maint y tŷ arfaethedig, byddai disgwyl i'r costau ar gyfer tŷ o'r maint hwn fod yn nes at begwn uchaf unrhyw raddfa gostau gan fod tai o'r maint hwn fel arfer o ansawdd uwch gyda mwy o ystafelloedd ymolchi, ac felly mae'n bosib bod y costau'n gysylltiedig ag adeiladu tŷ newydd ar y safle hwn wedi cael eu lleihau. Defnyddiwyd yr un fethodoleg ar gyfer y costau adnewyddu, a oedd yn is na'r gyfradd ganolog, ond roedd y syrfëwr siartredig yn disgwyl i'r costau hyn fod yn uwch gan fod yr ymgeiswyr yn dadlau bod strwythur yr adeilad dan fygythiad, ond nid yw'r gymhareb costau'n sôn yn benodol am adfer y diffygion a nodwyd.

Mae'r adroddiad strwythurol yn nodi bod problemau gyda strwythur yr adeilad a bod lleithder a phydredd sych yn bresennol. Mae'r adroddiad yn cynnwys lluniau sy'n dangos bod yr eiddo angen ei adnewyddu. Fodd bynnag, nid oes sôn am achos posib y problemau hyn, p'un a ydynt yn broblemau parhaus neu hanesyddol, na sut y gellid eu trin ac eithrio dymchwel y ffermdy. Mae'r adroddiad strwythurol yn dod i'r casgliad y byddai'n fwy ymarferol yn economaidd dymchwel yr adeilad a chodi adeilad newydd yn ei le, fodd bynnag nid yw'r adroddiad strwythurol yn cyfeirio at gostau'n gysylltiedig ag adnewyddu ac adfer strwythur yr adeilad.

Mae'n debyg nad oes unrhyw 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 yn economaidd ei ddymchwel a'i ailadeiladu, fodd bynnag nid yw'n egluro sut y daeth i'r casgliad hwn na'n nodi manylion yr asesiadau costau. Nid yw'r dystiolaeth a ddarparwyd yn ddigonol i brofi nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn, ac nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Mae'r cynnig felly'n groes i faen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Mae'r pumed maen prawf ym mholisi TAI 13 yn nodi na ddylai'r adeilad arfaethedig, y tu allan i ffiniau datblygu, ddisodli carafán neu siale gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol. Dyma gais i ailadeiladu tŷ ac felly mae'r cais yn cydymffurfio â'r maen prawf hwn.

Mae'r chweched maen prawf yn nodi y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un arwynebedd llawr 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. Mae paragraff 15.1 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' yn nodi os oes modd profi bod yna fanteision i'w cael o leoli'r uned ar safle amgen o fewn cwrtil y safle y byddai hynny'n dderbyniol. Pe byddai'r uned yn cael ei lleoli ar safle amgen, bydd rhaid sicrhau nad oes yna unrhyw effaith negyddol o ran cynnydd yn ymyrraeth weledol yr uned o fewn y dirwedd. Y bwriad yw lleoli'r adeilad newydd ymhellach i'r de a'r dwyrain na'r adeilad presennol, gan orchuddio'r rhan fwyaf o arwynebedd llawr yr adeilad allanol a fydd hefyd yn cael ei ddymchwel a phrin y bydd yn gorchuddio unrhyw ran o'r safle lle mae'r tŷ presennol wedi'i leoli. Bydd y rhan fwyaf o'r ardal lle mae'r tŷ presennol wedi'i leoli yn cael ei ddefnyddio fel lle parcio, fel y gall y deiliaid wneud defnydd mwy ymarferol o'r safle. O gymharu lleoliad y tŷ presennol â lleoliad yr adeilad arfaethedig ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar y dirwedd, yn enwedig gan y bydd yr adeilad newydd yn cael ei godi yn lle'r adeilad allanol ac ni fydd yn ymyrryd â thir glas, ac felly nid oes gan yr ACLl unrhyw wrthwynebiad i adleoli'r adeilad.

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

yn ystyriol o arwynebedd llawr yr uned os yw graddfa'r datblygiad yn debyg i'r gwreiddiol. Pan fo cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Nodir nad targed i'w gyflawni yw'r ffigwr hwn a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Dylid sicrhau fod yr ychwanegiad i'r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Ni ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl ac nid yw adeiladau cyfagos sydd yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl sydd i'w hailadeiladu.

Mae gan yr annedd bresennol arwynebedd llawr o tua 152.9m², a bwriedir ei gynyddu i tua 456.6m² fel rhan o'r datblygiad hwn. Mae hyn yn gynnydd o 198.6% yn arwynebedd y llawr, bron i ddeg gwaith yn fwy na'r 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Bydd yr adeilad newydd hefyd yn hirach, lletach ac uwch o lawer na'r adeilad presennol. Mae'r ffigyrau hyn yn dangos cynnydd sylweddol yng ngraddfa a maint yr annedd, sydd ddim byd tebyg i raddfa a maint yr annedd presennol.

O edrych unwaith ato ar baragraff 14.2 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, ni dderbyniwyd unrhyw gyfiawnhad dros gynyddu arwynebedd y llawr, ac fe ystyrir hyn yn ddyhead yn hytrach na chynnydd hanfodol. Hefyd, ni ellir ystyried yr adeilad allanol a fydd yn cael ei ddymchwel fel rhan o arwynebedd y llawr. Er bod yr asiant wedi cyflwyno enghreifftiau o adeiladau mawr sydd wedi cael eu hailadeiladu mewn lleoliadau eraill, rhaid ystyried pob cais ar ei deilyngdod ei hun ac nid yw'r ffaith bod adeiladau cyfagos yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol dros gynyddu maint yr uned breswyl a fydd yn cael ei hailadeiladu. Bydd yr adeilad newydd yn sylweddol fwy na'r annedd presennol a bydd arwynebedd y llawr yn fwy o lawer ac felly nid yw'n cydymffurfio â maen prawf 7 yn y polisi. Nid yw maen prawf 8 a 9 yn berthnasol gan eu bod yn ymwneud ag ardaloedd rheoli newid arfordirol ac eiddo a ddinistriwyd trwy ddamwain.

iii. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r safle'n cynnwys tŷ fferm ar wahân ynghyd â nifer o adeiladau allanol gyda dyluniad gwledig syml. Mae'r safle wedi'i amgylchynu â chaeau a chefn gwlad agored ac mae'r dirwedd yn gostwng yn raddol tua'r dwyrain i gyfeiriad Llangefni. Mae eiddo preswyl wedi'u lleoli yma ac acw ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad mewn lleoliad anghysbell ac eithrio'r adeiladau allanol cyfagos. Mae gan yr adeilad presennol ddyluniad syml, yn cynnwys to crib a waliau wedi'u chwipio â gro. Oherwydd ei ddyluniad syml a'i raddfa fach, mae'r eiddo'n eithaf dinod yn yr ardal leol ac nid yw'n nodwedd amlwg o'r dirwedd o gyfeiriad y llwybr cyhoeddus.

Bwriedir dymchwel yr annedd presennol a'r adeilad allanol i'r de a chodi adeilad newydd yn eu lle, sydd yn hirach, lletach ac uwch. Bydd yr annedd newydd yn mesur dim mwy na 14.6m o flaen yr adeilad i'r cefn a dim mwy na 22.2m o un ochr i'r llall. Mae hyn yn gynnydd o 5m mewn hyd a 9.2m mewn lled. Mae gan yr adeilad presennol do crib sy'n mesur 6.3m o uchder, tra bydd yr adeilad newydd rhwng 8.1m a 9.1m o uchder oherwydd topograffi'r safle. Gyda chynnydd o rhwng 1.8m a 2.8m mewn uchder ynghyd â'r cynnydd mewn hyd a lled bydd yr adeilad newydd yn fwy o lawer na'r adeilad presennol.

Bydd ffenestri'r annedd arfaethedig yn rhai digon cyffredin ac eithrio'r drychiad dwyreiniol a fydd gan ffenestri mawr ar y naill lawr. Mae gorffeniad yr adeilad yn cynnwys cladin cerrig lleol, drysau a ffenestri du a chladin metel ar y waliau a'r to. Bydd yr annedd arfaethedig yn fwy o lawer ac yn fwy amlwg na'r eiddo presennol a bydd yn nodwedd amlwg o'r dirwedd ac ni fydd yn gwarchod y lleoliad cefn gwlad agored hwn. Mae llwybr cyhoeddus ar hyd gwaelod y safle, a bydd modd gweld yr adeilad arfaethedig o'r fan yna a bydd yn nodwedd weledol amlwg o'r dirwedd.

Mae'r cynnydd arfaethedig o ran graddfa a maint, ynghyd â'r deunyddiau modern a fydd yn cael eu cyflwyno yn golygu na fydd yr adeilad yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal gyfagos o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau, yn groes i bolisi PCYFF 3. Mae'r cynnig hefyd yn groes i bolisi PCYFF 3 gan nad yw maint a dyluniad yr adeilad yn ystyried amgylchedd naturiol y safle na'n defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch.

iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle’r cais wedi’i leoli yn y cefn gwlad agored ac mae adeiladau wedi’u lleoli yma ac acw yn y dirwedd o’i amgylch. Yr eiddo preswyl agosaf yw Fron Deg, sydd tua 135m i gyfeiriad y de-orllewin a Rhandir, sydd 180m i gyfeiriad y gogledd-orllewin. Er gwaetha’r pryderon ynglŷn â maint a dyluniad yr adeilad fel y nodir uchod, oherwydd y pellteroedd a’r llystyfiant a’r tir amaethyddol rhwng y safle a’r eiddo hyn ni fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr eiddo preswyl cyfagos, ac felly mae’r bwriad yn cydymffurfio a pholisi PCYFF 2.

v. Priffyrdd a Pharcio

Y bwriad yw adeiladu eiddo gyda phedair ystafell wely a digon o le i barcio tri char ar y safle i gydymffurfio â pholisi TRA 2 a’r safonau parcio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Gellir cael mynediad i’r safle ar hyd lôn breifat o’r B4422. Bwriedir gwella’r fynedfa er mwyn darparu mwy o welededd i gyfeiriad Rhostrehwfa drwy dynnu rhan o’r wal a’r gwrych a gorchuddio’r tir â tharmac. Nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i’r cynnig, a fydd yn gwella diogelwch y briffordd wrth y fynedfa, yn unol â pholisi TRA 4.

vi. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Bydd y coed a’r gwrychoedd presennol yn cael eu cadw a bydd gwrych newydd yn cael ei blannu ar hyd terfyn dwyreiniol y cwrtil. Hefyd, bydd tair bricsen adar a dau diwb ystlumod yn cael eu gosod er mwyn gwella bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru)(2016). Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, ac mae’n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru. Bydd y goleuadau allanol yn cydymffurfio â’r gofynion ar gyfer ardaloedd awyr dywyll i atal llygredd golau yn y lleoliad cefn gwald agored yma. Er bod y ffenestri ar hyd y drychiad dwyreiniol yn fawr iawn o ran eu dyluniad, bydd haen Solartek yn cael ei gosod i atal llygredd golau ac felly mae’r gwydrau’n dderbyniol o ran ecoleg.

Casgliad

Dyma gais i ddymchwel yr annedd a chodi annedd newydd yn ei le ynghyd ag addasu’r fynedfa, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig. 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 ag o a natur wledig yr ardal, yn groes i bolisi PCYFF 3. Bwriedir cynyddu arwynebedd y llawr 198.6%, sydd yn gynnydd sylweddol ac yn amlwg yn groes i bolisi TAI 13 yn y lleoliad cefn gwlad hwn. Er na fydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl ac er bod gwelliannau i’r briffordd a gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig, nid yw hyn yn ddigon i ddiystyru’r prif bryderon, sef bod y cais yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

Argymhelliad

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

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

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