

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 7 Mai 2025

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Jones MBE (gadawodd y cyfarfod am 2.00 pm), John Ifan Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Robin Williams. Cynghorydd Nicola Roberts - Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Cynghorydd Cyfreithiol (BB), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR), Arweinydd Tîm (Cynllunio) (GJ), Cynorthwyydd Cynllunio (CLG), Cynorthwyydd Cynllunio (DPS), Swyddog Pwyllgor (MEH), Swyddog Gwasanaethau'r Pwyllgor Gwe-ddarlledu (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Jeff Evans
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Margaret M Roberts (ar gyfer cais 10.1); Derek Owen (ar gyfer cais 12.2); Douglas M Fowle (ar gyfer cais 12.6)

Oherwydd anawsterau technegol, gohiriwyd y cyfarfod tan 1.05 p.m.

Croesawodd y Cadeirydd Mr Ben Burgerman, y Cynghorydd Cyfreithiol o gwmni Brown Jacobson Solicitors i'w gyfarfod cyntaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGAN BUDDIANT

Bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Bu i'r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.7 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Bu i'r Cynghorydd Douglas Fowlie (fel Aelod Lleol) ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6 a gadawodd y cyfarfod ar ôl cyflwyno sylwadau i'r Pwyllgor fel Aelod Lleol.

Bu i'r Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Ebrill, 2025 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.1, 12.6 a 12.7.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ Fforddiadwy

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 FPL/2025/11 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd marchnad agored ac 19 annedd fforddiadwy ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig ar dir ger Maes Merddyn, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod elfen marchnad agored y cynllun yn gwyro oddi wrth y Cynllun Datblygu ar y Cyd gan ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu, fodd bynnag mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Jamie Bradshaw, asiant y cais, **wrth gefnogi'r cais**, mai cynnig yw hwn ar gyfer cynllun o dai fforddiadwy yn bennaf i ddarparu cartrefi o ansawdd uchel i ddiwallu angen tai a nodwyd ym Mrynsiencyn. Mae'r cynllun

yn darparu cymysgedd o gartrefi fforddiadwy 'traddodiadol' a thai marchnad agored cost isel. Mae hyn yn dilyn datblygiad blaenorol a gymeradwywyd ar y safle ar gyfer 13 tŷ, dim ond 4 ohonynt fyddai'n fforddiadwy, a gyda'r mwyafrif yn gartrefi mawr sengl. Dechreuwyd y caniatâd hwnnw gan berchennog blaenorol y safle ac felly mae'n dal yn weithredol, neu'n bodoli, a gellid ei gwblhau ar unrhyw adeg. Mae'r cynnig ar gyfer 20 tŷ ac 8 fflat, gyda 19 o'r rhain yn gartrefi fforddiadwy traddodiadol, a 9 yn dai marchnad agored cost isel. Mae'r safle yn cael ei ddatblygu ar gyfer Clwyd Alyn, a fyddai'n cynnig y tai i bobl leol sydd angen tai fforddiadwy. Yn bwysig iawn, mae angen clir ar gyfer yr anheddau sy'n cael ei gadarnhau gan y dystiolaeth yng nghofrestri Tai Cymdeithasol a Tai Teg, ac felly byddai'r datblygiad yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i fynd i'r afael â'r argyfwng tai yn y rhan hon o'r Ynys; mae'r Swyddogion Cynllunio a Thai yn gwbl fodlon bod angen clir am y cynllun. Mae'r cynnig yn cynnwys mynediad o ansawdd da i'r A4080, a lle parcio oddi ar y ffordd ar y safle ar gyfer yr anheddau a'r ymwelwyr. Mae capasiti yn y rhwydwaith ffyrdd lleol i ddarparu ar gyfer y datblygiad, ac yn enwedig felly pan fydd y caniatâd presennol ar y safle yn cael ei ystyried, ac nid yw'r Swyddogion Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gynllun o ansawdd uchel, wedi'i dirweddau'n dda a fyddai'n gweddau'n dda o fewn yr ardal. Byddai'n ddeniadol a byddai hefyd yn darparu mesurau lliniaru ecoleg ar gyfer ei effeithiau cyfyngedig ac yn sicrhau gwelliannau. Cadarnheir hyn gan gefnogaeth y Swyddogion Cynllunio ac Ecoleg i'r cynllun a safbwynt Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Cynigir cynllun draenio addas ar gyfer dŵr wyneb, a fydd yn cael ei osod yn gyfan gwbl o fewn y safle; byddai dŵr draenio budr yn cysylltu â'r garthffos yn y ffordd. Mae Dŵr Cymru yn ogystal â'r Swyddogion perthnasol yn gwbl fodlon â'r cynllun draenio. Nid oes unrhyw ymgylgoreion statudol arall wedi gwrthwynebu'r cynllun. Fodd bynnag, nodir bod rhai pryderon gan breswylwyr lleol ynglŷn â'r effaith ar eu preifatrwydd a'u hamwynder, ond mae pellter digonol rhwng y datblygiad a'i gymdogion, sy'n fwy na bodloni gofynion polisi. Yn ogystal â hyn, rhaid ystyried y caniatâd sy'n bodoli ar y safle a fyddai'n cael effaith debyg i'r cynnig. Er bod rhywfaint o bryder gan nifer fach o breswylwyr lleol ynglŷn â chapasiti gwasanaethau lleol, bydd y cynnig yn diwallu angen lleol am dai, ac nid oes unrhyw wrthwynebiad gan Swyddogion yr Awdurdod ar y sail hon. Yn olaf, yn groes i'r honiadau bod perygl llifogydd ar y safle, nid yw mapiau Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos unrhyw risg o lifogydd, a chynigir cynllun draenio addas a fydd yn sicrhau bod system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei rhoi ar waith fel rhan o'r datblygiad a fydd yn sicrhau ei fod yn cael ei ddraenio'n briodol. Felly, nid oes unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r honiad a wnaed, ac felly nid yw'n bwysig. Mae'r cais yn gofyn am ganiatâd ar gyfer datblygiad o ansawdd uchel a fyddai'n helpu i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy a chost isel yn y pentref hwn a byddai'n defnyddio safle wedi'i leoli o fewn ffurf adeiledig y pentref ac sydd â chaniatâd presennol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r holl ymgylgoreion technegol yn fodlon â'r cynnig, ac mae Swyddogion Cynllunio yn fodlon ei fod yn ddatblygiad derbyniol sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif bwyntiau a ystyriwyd ynglŷn â'r cais a dywedodd fod y safle yn anheddiad gwledig Brynsiencyn, sy'n cael ei ddiffinio fel Pentref Lleol yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y

Cyd. Mae'r safle yn union gerllaw'r A4080, sef y brif ffordd sy'n gwasanaethu De Orllewin yr ynys. Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored yn nhermau polisi, fodd bynnag mae ffin ddwyreiniol y safle'n rhannu ffin â'r ffin ddatblygu ar gyfer yr anheddiad. Ar hyn o bryd mae gwrychoedd a choed aeddfed o wahanol rywogaethau yn tyfu ar hyd y terfynau. Nodir hefyd bod mynedfa gyda chyrbau wedi'i chreu i'r safle yn ystod y blynyddoedd diwethaf mewn ymgais i ddiogelu'r caniatâd blaenorol. Mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni gan fod caniatâd dilys ac wedi'i ddiogelu i godi 13 uned ar y safle, yn cynnwys 4 uned fforddiadwy, o dan gais rhif 37C26T/VAR ac RM/2018/5. Dyma gais i godi 28 annedd ar y safle, 9 annedd marchnad agored a'r gweddill (19 uned) yn fforddiadwy. Bydd y datblygiad yn cynnwys 8 fflat un ystafell wely, 13 annedd dwy ystafell wely a 2 annedd pedair ystafell wely. Bydd yr unedau'n gymysgedd o unedau marchnad agored a deiliadaeth niwtral. Bydd gan bob uned 2 lawr a tho llechi ynghyd â waliau wedi'u rendro a'u gorchuddio â chladin pren/carreg mewn manau. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Brynsiencyn. Polisi Cynllunio Mae TAI 16 o'r cynllun datblygu yn cefnogi ceisiadau am dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu. Ac eithrio'r 9 uned marchnad agored a ganiatawyd yn flaenorol, mae'r datblygiad, mae 100% o'r datblygiad yn gartrefi fforddiadwy ac mae datganiad tai wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais, sy'n dangos bod galw clir, sydd wedi'i nodi, am dai fforddiadwy yn yr ardal leol. Nododd ymhellach bod y safle yn rhannu ei ffiniau Gogleddol a Deheuol gyda chwrtill eiddo preswyl arall, gyda datblygiad preswyl hefyd wedi'i leoli i'r dwyrain ond wedi'i wahanu gan lecyn amaethyddol. O ganlyniad, mae'r adran yn ystyried y safle i fod yn safle mewnlenwi ac felly'n estyniad rhesymol i ffurf adeiledig y pentref. O ran amwynderau preswyl yr eiddo cyfagos nododd fod pellter digonol fel y nodir yn y polisi cynllunio perthnasol. Bydd ffensys newydd yn cael eu codi yn ogystal â choridor bywyd gwyllt rhwng y safle a'r eiddo i'r gogledd o'r safle. Derbyniwyd sawl llythyr gan breswylwyr lleol yn lleisio pryderon am effaith y cynllun o ran cynyddu traffig o fewn yr anheddiad. Fodd bynnag, ni fynegwyd unrhyw bryderon o'r fath gan yr Awdurdod Priffyrdd sy'n fodlon â gallu'r rhwydwaith priffyrdd lleol i ddarparu ar gyfer y cynllun. Hefyd dywedodd nad yw'r safle mewn perygl o lifogydd ac nad oedd Dŵr Cymru na Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi unrhyw bryderon. Bydd y cynllun yn defnyddio tir llwyd a'r caniatâd a roddwyd eisoes i godi 9 annedd marchnad agored ar y safle ynghyd â 19 o dai fforddiadwy, er mwyn mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy yn yr anheddiad. Yr argymhelliad oedd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, ac Aelod Lleol, fod pryderon yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf ynghylch datblygu'r safle gan y byddai'r anheddau i gyd yn dai fforddiadwy a bod yna deuluoedd lleol ifanc a fyddai'n well ganddynt brynu cartref neu ran berchenogaeth ym Mrynsiencyn. Nododd fod gan y cynnig hwn 9 uned marchnad agored un ystafell wely a chwestiynodd a oes hyblygrwydd i rai o'r eiddo dwy/tair ystafell wely fod yn anheddau marchnad agored. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cynnig cymysgedd o anheddau fforddiadwy a marchnad agored, a bod yr Adran Tai wedi gwerthuso'r angen am dai cymdeithasol yn yr ardal. Nododd y byddai angen iddo weld manylion y cais o safbwynt rhan berchnogaeth o'r tai.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis a fyddai cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn amod ar y datblygiad ac a fyddai cyfraniad ariannol tuag at y gymuned a'r ysgol leol. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn amod i sicrhau bod 100% o'r datblygiad yn anheddau fforddiadwy gan fod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu. Nododd fod ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda'r Adran Addysg, ac maent wedi ymateb gan ddweud nad oes angen cyfraniad ariannol gan fod capasiti digonol yn yr ysgol i ddarparu ar gyfer disgyblion ychwanegol posibl.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i'w gymeradwyo.

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 HHP/2025/42 – Cais llawn i ddymchwel garej ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn Ael y Bryn, Rhostrehwfa, Llangefni

(Bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan buddiant personol yng nghais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais)

(Bu i'r Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu yng nghais 12.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais)

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol yn unol â'r diffiniad yn y Cyfansoddiad. Craffwyd ar y cais cynllunio gan y Swyddog Monitro.

Adroddodd Arweinydd y Tîm fod y cynnig yn cynnwys dymchwel garej to fflat a chodi estyniad to fflat unllawr wedi'i gysylltu â'r ystafell fyw bresennol a bydd yn darparu ystafell amlbwrpas fach, ystafell ymolchi a chegin/ardal fwyta a fydd yn arwain at batio a fydd yn ardal yr ardd gefn. Mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran dyluniad ac edrychiad ac mae'n cyd-fynd â'r eiddo a'r math cyffredinol o ddatblygiad yn yr ardal ac mae o ansawdd uchel. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF3. Ni fydd unrhyw goed na gwrychoedd yn cael eu tynnu o ganlyniad i'r datblygiad ac mae gwelliannau ecolegol wedi'u cynnwys - gosodir 2 flwch adar a blwch ystlumod. Ystyrir y bydd y blychau adar ac ystlumod yn gwella bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS19, Polisi AMG5 a'r cyngor a geir yn Argraffiad 12 Polisi Cynllunio Cymru. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi

cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac maent yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais. At hyn, dywedodd na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr eiddo cyfagos i'r de o'r safle a'i fod yn cydymffurfio â'r pellter gofynnol o 8 Perth y Paen a Ceris. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar amwynderau eiddo cyfagos ac mae'n cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Ifan Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i'w gymeradwyo.

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

12. 2 LBC/2025/6 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu toiledau'r genethod yn Ysgol Syr Thomas Jones, Tanybryn, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y datblygiad ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* a'r ysgol gyfun gyntaf a ddyluniwyd yn bwrpasol yn y cyfnod ar ôl y rhyfel. Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer adnewyddu prif bloc toiledau'r genethod. Oherwydd ei gyflwr, rhagwelir y byddai parhau i ddefnyddio bloc toiledau'r genethod yn gallu arwain at broblemau hylendid a diogelwchd. Ar ôl ystyried yr holl opsiynau, gan gynnwys atgyweirio ac ail-orchuddio'r terazzo presennol, cytunodd y Swyddog Cadwraeth ac Arolygydd Adeiladau Hanesyddol CADW mai'r unig ateb oedd cael gwared ar y ciwbiclau terazzo sydd wedi'u difrodi ac yn eu lle codi toiledau diogel a hylan modern. Fodd bynnag, argymhellir bod amod yn cael ei osod i sicrhau bod y paneli terazzo presennol yn cael eu tynnu'n ofalus a'u storio'n ddiogel ar y safle ar gyfer atgyweirio ciwbiclau terazzo eraill ar y safle. Bwriedir i'r paneli terazzo hyn gael eu hailddefnyddio mewn prosiectau adnewyddu eraill a wneir yn y dyfodol yn yr ysgol, gan gadw nodweddion hanesyddol lle bo hynny'n ymarferol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i'w gymeradwyo.

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

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, gan ei bod o'r farn y byddai'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, i ymweld â'r safle oherwydd pryderon gweledol am y datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cynnal ymweliad safle, ac eiliodd y Cynghorydd John Ifan Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

12.4 HHP/2025/20 – Cais ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn cynnwys balconi yn 38 Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am yr effaith ar amwynder preswyl a cholli preifatrwydd i eiddo cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais am ganiatâd ôl-weithredol i gwblhau estyniad unllawr yng nghefn yr adeilad gyda tho fflat a balconi uwch ei ben. Mae'r safle cais yn cynnwys annedd ar wahân, a'r eiddo cyfagos agosaf yw 60-66 Parc Tyddyn Bach. I liniaru'r posibilrwydd o oredrych, bydd gwydr aneglur 1.8m o uchder o gwmpas y balconi rhwng yr eiddo cyfagos ac mae'r tŷ yn darparu sgrin tuag at rif 37 Parc Tyddyn Bach. Y pellteroedd rhwng yr eiddo yng nghefn yr annedd yw 13m i'r ffin a 25m o'r annedd. Mae'r pellteroedd hyn yn cydymffurfio â phellter dangosol o 7.5m i'r ffin a 9m i 15m i'r eiddo. Derbynnir y bydd rhywfaint o oredrych oherwydd topograffeg y safle, ni ystyrir y bydd yn fwy na'r hyn y gellid ei ddisgwyl yn rhesymol o ffenestr nodweddiadol ar y llawr cyntaf mewn annedd deulawr. Mae'r ffens sydd eisoes ar hyd y ffin yn helpu i sgrinio, ynghyd â garej ar wahân sy'n helpu i sgrinio rhwng y datblygiad a'r eiddo cyfagos. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes, Aelod Lleol, ei fod wedi 'galw'r cais i mewn' gerbon y Pwyllgor oherwydd pryderon gan gymdogion yng nghefn 38 Parc Tyddyn Bach oherwydd y goredrych dros y balconi. Dywedodd y byddai'n ymatal ei bleidlais.

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

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

12.5 HHP/2025/7 – Cais ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn cynnwys balconi yn 39 Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am yr effaith ar amwynder preswyl a cholli preifatrwydd i eiddo cyfagos.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Glyn Haynes, ac Aelod Lleol, i ymweld â'r safle oherwydd yr effaith ar amwynder eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor LI Hughes MBE y dylid cynnal ymweliad safle, ac eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

12.6 VAR/2025/10 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (03) (oriau agor) o ganiatâd cynllunio VAR/2020/50 (ymestyn oriau agor cais cynllunio 28C342A) er mwyn ymestyn oriau agor y teras blaen o 6pm i 9pm yn Mojo's, 7 Marine Terrace, Stryd Fawr, Rhosneigr

(Bu i'r Cynghorydd Douglas Fowlie (fel Aelod Lleol) ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6 a gadawodd y cyfarfod yn dilyn ei sylwadau fel Aelod Lleol i'r Pwyllgor).

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

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Erin Rugg, **wrth wrthwynebu'r cynnig**, ei bod hi a'i theulu yn byw ar hyd y flwyddyn yn 5 Marine Terrace yn Rhosneigr yn ogystal â phreswylwyr Arfon House a 3 Tides Reach sydd wedi cytuno i gael eu cynnwys yn ei chyflwyniad i'r Pwyllgor. Diolchodd i'r Cyngor a'r Pwyllgor Cynllunio am greu fforwm a phroses strwythuredig dan arweiniad polisi i werthuso ceisiadau cynllunio fel hyn. Mae'n bwysig dechrau gyda rhywfaint o ddata am ddemograffeg y teras gan ei fod yn berthnasol i'r pwyntiau sy'n ymwneud â pholisi ac effaith. Mae Marine Terrace yn Rhosneigr yn set unigryw o dai teras gan fod mwyafrif yr eiddo naill ai'n eiddo i berchnogion sy'n byw ynddynt yn llawn amser, neu ar brydles hirdymor. Mae hyn yn anarferol iawn gan ei fod wedi'i leoli mewn ardal sydd â chrynodiad uchel o ail gartrefi a thai haf. Mae gan y teras wyth tŷ, ac yn saith ohonynt mae preswylwyr llawn amser ar hyd y flwyddyn; mae teuluoedd â phlant mewn tri o'r wyth tŷ, y mwyafrif ohonynt o dan chwech oed. O fewn y teras, mae gan dri o'r tai fusnesau masnachol (Fat Face, Mojo's, a Café Notos) ar y llawr gwaelod. Yn yr eiddo cyfagos Arfon House a Tides Reach, mae preswylwyr llawn amser ar hyd y flwyddyn hefyd yn byw ynddynt. Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn darparu'r polisi a'r canllawiau ar gyfer gwerthuso ceisiadau fel y cynnig hwn. Mae Polisi Cynllunio PCYFF 2 : MEINI PRAWF DATBLYGU yn adran 6.2.4, yn datgan 'bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod pan fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar: lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu aflonyddwch.' Bydd

caniatáu i'r oriau bwyta y tu allan gael eu hymestyn tan 9 PM yn niweidiol i dawelwch a mwynhad preswylwyr llawn amser Marine Terrace ac eiddo cyfagos, yn enwedig yn ystod tymor prysur yr haf, gwyliau ysgol, a chyfnod y Nadolig. Mae perchennog 7 Marine Terrace wedi nodi yn eu cais bod adlen gynfas wedi'i gosod i helpu gyda'r llygredd sŵn. Mae'r adlen hon yn aneffeithiol gan mai'r cyfan y mae'n ei wneud yw taflu'r sŵn i lawr y teras. Yn ogystal â hyn, oherwydd y tywydd gwyntog yn Rhosneigr, ni ellir defnyddio'r adlen yn gyson. Nid oes deunyddiau atal sŵn priodol wedi'u gosod yn y tu mewn a'r tu allan i'r eiddo yn 7 Marine Terrace. Oherwydd hyn, yn aml gall preswylwyr y teras glywed defnyddwyr y busnes a cherddoriaeth yn cael ei chwarae. Mae'r sŵn yn dod yn fwy cyffredin ac yn niwsans yn ystod misoedd yr haf pan fydd y drysau blaen a chefn i 7 Marine Terrace yn cael eu hagog ar gyfer awyru. Mae Mojo's yn sefydliad trwyddedig - bydd y cyfuniad o fwyta yn yr awyr agored a diodydd alcoholig yn cynyddu'r llygredd sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol i'r cymdogion. Yn ogystal â hyn, gan nad oes ardal ysmegu ddynodedig, mae'r cartrefi cysylltiedig â'r cartrefi cyfagos yn aml yn dioddef o arogleuon mwg pan fydd y ffenestri ar agor. Mae hyn yn debygol o gynyddu gyda'r oriau ychwanegol arfaethedig y tu allan. Cyfeiriodd at Lygredd Golau: Mae angen golau ar gyfer bwyta y tu allan. Mae'r cynllun golau presennol yn disgleirio i mewn i'r ystafelloedd gwely llawr cyntaf gan ei gwneud hi'n anodd iawn cysgu yn y nos. Sbwriel: Prin y gall biniau presennol Mojo's ymdopi â'r fasnach bresennol ac nid oes lle i ehangu'r siop. Bydd ychwanegu 21 o oriau masnachu ychwanegol yn creu her amgylcheddol ac nid fydd lle i'r sbwriel yn y biniau presennol. Bydd preswylwyr yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y cynnydd o ran sŵn, sbwriel, llygredd golau a niwsans gan y bwriad.

Dywedodd Ms Ellie Smith, **wrth gefnogi'r cais**, ei bod yn cynrychioli'r rheolwr, y trwyddedai a'r preswilydd sy'n byw uwchben Mojo's. Nododd mai cynnig yw hwn i adfer oriau gweithredu'r teras rhwng 6pm a 9pm. Mae'r cais hwn yn cyd-fynd â'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol, sy'n annog hyblygrwydd wrth gefnogi twristiaeth a lletygarwch mewn lleoliadau addas ac mae'n cydymffurfio â nod y Cynllun Datblygu o gefnogi economïau gwledig; nid oes bwriad i wneud unrhyw ddatblygiad ffisegol, dim ond ymestyn ychydig ar yr oriau presennol. Fel pob busnes, mae Mojo's yn wynebu costau cynyddol gyda deunyddiau crai, ynni, y cynnydd diweddar i'r isafswm cyflog, ac yswiriant gwladol cyflogwyr. Mae'r estyniad cymedrol hwn yn helpu i ddarparu ar gyfer mwy o gwsmeriaid ac yn cynyddu'r siawns o aros yn hyfyw. Mae hefyd yn golygu y gall y busnes barhau i gyflogi 22 o staff lleol ac aros ar agor ar hyd y flwyddyn, rhywbeth nad yw unrhyw sefydliad bwyta arall yn y pentref yn ei gynnig ar hyn o bryd. Pan gymerwyd y busnes drosodd roedd y teras angen ei adnewyddu a buddsoddwyd ynddo i'w uwchraddio, gwella golwg y Stryd Fawr a rhoi mwy o breifatrwydd o gymharu â'r hyn oedd yno gynt. Nid bar na lleoliad hwyr y nos yw Mojo's. Mae Mojo's yn denu pobl i fwyta, teuluoedd, cyplau, ymwelwyr sy'n chwilio am bryd da ac nid torf swnllyd. Mae'r oriau arfaethedig yn dod i ben am 9pm, sydd o fewn terfynau cau'n gynnar gyda'r nos, ymhell cyn i oriau tawel y nos ddechrau. Mae'r haul yn machlud ar ochr y ffordd tua 6pm bob dydd ac felly byddai'r oriau estynedig yn berthnasol ar ychydig o ddiwrnodau'n unig drwy gydol yr haf a byddai'n cael eu defnyddio dim ond pan fydd y bwyty ei hun yn rhy boeth i eistedd y tu mewn. Mae

economi Rhosneigr yn dymhorol, byddai'r newid bach hwn yn helpu i ddenu ychydig mwy o fasnach haf ac yn realistig, ni fyddai'r teras yn cael ei ddefnyddio gyda'r nos am 9 mis y flwyddyn. Pe bai Mojo's yn cael ei newid yn ôl i fod yn dŷ teras, gallai ffrindiau i'r preswylwyr aros allan ar y teras tan 11pm. Cydnabyddir y pryderon a godwyd gan gymdogion ac roedd hi eisiau ei gwneud hi'n glir bod y pryderon hyn yn cael eu cymryd o ddifrif. Deallir bod un cymydog yn teimlo bod Mojo's yn goredrych dros eu hystafell fyw, er nad oedd y pryder hwnnw wedi'i godi'n uniongyrchol gyda'r Rheolwr, mae hi'n barod i gynyddu uchder y ffens i amddiffyn eu preifatrwydd. Ynglŷn â chysylltiadau â chymdogion, nid oes unrhyw gwynion wedi'u gwneud yn uniongyrchol gan unrhyw un o'r cymdogion ynglŷn â'r defnydd o'r teras. Fodd bynnag, cyflwynwyd cwyn am sŵn i'r Cyngor yn ddiweddar ac ar ôl pwyso a mesur dywedwyd wrthynt fod diffyg tystiolaeth i gefnogi'r honiadau ffug, a chredir iddo gael ei chyflwyno gyda'r bwriad o rwystro'r cais. Wrth gyfarfod â'r cymdogion drws nesaf yn ddiweddar mae'n anffodus nad oeddem wedi rhoi gwybod iddynt am y cais cyn ei gyflwyno. Fodd bynnag, rydym bob amser wedi ymateb yn barchus ac yn gwbl ddiwyll i unrhyw bryderon a gododd ym mlwyddyn gyntaf y busnes ynghylch staff yn ysmygu y tu allan a'r ardal biniau. Y nod yw gwella cyfathrebu ac adeiladu perthnasoedd cryfach â chymdogion, ac mae gweithdrefnau wedi'u hadolygu ynghylch sbwriel ac ysmygu i sicrhau nad ydynt yn dod yn broblemau. Mae'r Rheolwr yn byw uwchben Mojo's ac mae ei mab ifanc newydd ddechrau yn yr ysgol uwchradd yn lleol ac felly nid yw eisiau i unrhyw sŵn ychwanegol effeithio neu aflonyddu arno ef nac arni hi ei hun ac felly byddai hefyd yn cadw'n gaeth at y rheolau. Mae hwn yn amgylchedd sy'n gyfeillgar i deuluoedd, nid yn un sy'n gwerthu alcohol yn bennaf, ac ni chaniateir ysmygu na fepio ar y teras, mae arwyddion clir i ddynodi hyn. Does dim cerddoriaeth fyw na seinchwyddwyr y tu allan. Mae archebion ar gyfer y teras yn dod i ben 2 awr cyn cau, er mwyn caniatáu amser i orffen cyn yr amser penodol. Cynigiwyd gosod offer monitro sŵn ochr yn ochr â'r teledu cylch cyfyng presennol. Gyda'r cynnig hwn ni fydd cynnydd yn nifer y cwsmeriaid ac felly ni fyddai unrhyw bwysau traffig neu barcio ychwanegol ac mae staff wedi'u hyfforddi'n dda i reoli llif cwsmeriaid. Mae hwn yn gais bach, cymesur gydag effaith gyfyngedig a buddion gwirioneddol i'r economi leol, y stryd fawr a ni. Byddai hefyd yn cefnogi cyflogaeth a chyflenwyr lleol ac yn sicrhau ein bod yn cyd-fynd â chymeriad a natur y Stryd Fawr. Defnyddir cynnyrch lleol pan fo'n bosibl a chefnogir busnesau cyfagos eraill a'r rhai ymhellach i ffwrdd ar yr Ynys. O ran y stryd fawr, mae gan bob lleoliad tebyg arall yn y pentref seddi allan gyda'r nos. Mojo's fyddai'r unig fusnes lletygarwch heb ddefnydd allanol gyda'r nos. Mae'n anodd esbonio i gwsmeriaid, yn enwedig yn yr haf pan mae'r ardal yn brysur ac wedi'i oleuo'n dda tan yn hwyr y nos pam na allant gael cinio y tu allan. Mae ymwelwyr yn disgwyl i'r pentref gynnig opsiynau bwyta yn unol â chymeriad cyrchfan glan môr fywiog. Nid ydym yn gofyn am oriau hwyr y nos neu am ymestyn yr oriau'n sylweddol, dim ond tair awr arall yn unol â'n busnesau cyfagos. Rydym yn credu bod hwn yn gyfaddawd teg, fel y soniwyd, mae busnesau eraill ar y Stryd Fawr eisoes gyda therasau awyr agored sydd ar agor yn llawer hwyrach, ac mae rhai yn chwarae cerddoriaeth fyw tan yr oriau mân, ond mae amodau llymach ar gyfer Mojo's nag eraill, mae'r cais hwn, yn syml, yn gofyn am gael ei drin yn deg.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Mojo's yn fwyty, creperie a bar, wedi'i leoli yn Marine Terrace, Rhosneigr. Er bod safle'r cais yn agor i graidd masnachol yr anheddiad, mae hon yn ardal gymysg yn cynnwys sawl eiddo preswyl, yn gymysg ag allfeydd masnachol a bwyd. Cymeradwywyd cais yn Ebrill 2007 ar gyfer newid defnydd y creperie/becws yn ddefnydd cymysg o creperie/becws a chaffi/bwyty. Yn ôl amod (04) y safle hwn nodwyd na fydd cwsmeriaid yn cael defnyddio'r iard blaen ar ôl 6pm. Cyflwynwyd cais ychwanegol i ymestyn defnydd y teras allanol tan 10pm, ond gwrthodwyd hyn gan yr ystyrid 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, ond gwrthodwyd y cais yn Awst 2023 gan y byddai'r cais yn effeithio ar breifatrwydd ac amwynder eiddo preswyl cyfagos yn groes i bolisi cynllunio 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. Cydnabyddir bod sawl sefydliad bwyd a diod arall yn y cyffiniau gydag oriau gweithredu gwahanol, fodd bynnag, mae'r safle cais mewn lleoliad canol teras mwy sensitif gydag eiddo preswyl drws nesaf. Mae Café Notos hefyd wedi'i leoli mewn safle canol teras yn 4 Marine Terrace, sydd hefyd â chyfyngiad awyr agored i 6.00 pm. 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 ar yr oriau gan fod y caniatâd cynllunio wedi'i roi yn 1989. Yn yr un modd, er ei bod yn dafarn un talcen gydag ardal allanol yn agos i'r eiddo cyfagos, rhoddwyd caniatâd i'r Morfa yn 2004 ac nid oes amod yn cyfyngu ar yr oriau agor. Nododd ymhellach fod y cynnig i ymestyn yr oriau agor allanol rhwng 6.00 pm a 9.00 pm yn cael effaith niweidiol ar amodau byw preswylwyr anheddau cyfagos, gan gyfeirio at sŵn ac aflonyddwch. Gallai hyd at 18 o gwsmeriaid ddefnyddio'r ardal eistedd allanol yn Mojo's a byddai'n agos at ffenestr flaen yr eiddo teras cyfagos. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas M Fowlie, Aelod Lleol, fod 71 o lythyrau yn cefnogi'r cais a 7 llythyr gwrthwynebu wedi'u derbyn mewn perthynas â'r cais hwn. Nododd ei fod wedi 'galw'r cais i mewn' er mwyn rhoi cyfle i'r naill ochr a'r llall oedd o blaid ac yn erbyn y cais annerch y Pwyllgor. Cyfeiriodd at y partiön sy'n gwrthwynebu'r cais sydd wedi cyfeirio at bolisi cynllunio PCYFF 2 gan y byddai'n cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos gan fod safle Mojo's wedi'i leoli o fewn teras. Cyfeiriodd y Cynghorydd Fowlie at y llythyrau oedd yn cefnogi'r cais; nododd fod bwyty Mojo's yn siop bapurau newydd gynt ac wedi hynny roedd yn gwerthu alcohol ac yn gweithredu tan ar ôl 9.00 pm. Nododd fod pryderon wedi cael eu codi yn y pentref bod yna fusnesau masnachol eraill gydag oriau agor gwahanol; gyferbyn â Mojo's mae bwyty sydd â mannau eistedd y tu allan tan 11.00 pm a siop pysgod a sglodion sydd ar agor tan 8.00 pm heb gyfleuster bwyta i mewn, sy'n arwain at bobl yn ciwio y tu allan. Cyfeiriodd ymhellach at y Tea Caddy, safle masnachol, a

dderbyniodd ganiatâd cynllunio ar gyfer darparu 10 ystafell wely a 2 fflat preswyl gyda bwyty gyda lle i 40 o fwyta y tu allan tan 9.00 pm. Nid oedd polisi cynllunio PCYFF 2 yn ystyriaeth o bwys o ran y cais er bod pryderon ynglŷn â'r goredrych dros yr eiddo cyfagos.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Fowlie ymhellach at eiddo masnachol eraill ar Stryd Fawr Rhosneigr sydd â chaniatâd gwahanol ar gyfer ardaloedd bwyta y tu allan, a chwestiynodd a oedd yn deg bod rhai adeiladau yn gorfod cau mannau bwyta y tu allan am 6.00pm a safleoedd eraill yn cael agor am 9.00pm. Nododd pe bai Mojo's yn cael ei drawsnewid yn dŷ haf ni fyddai unrhyw gyfyngiadau ar gyfer cael barbeciw ar y teras blaen.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yn rhaid ystyried pob cais ar ei deilyngdod ei hun. Eglurodd fod ceisiadau yn Stryd Fawr Rhosneigr wedi'u hasesu o ran polisi cynllunio PCYFF 2 ac mae'r effaith ar eiddo cyfagos yn wahanol.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn gwerthfawrogi bod busnesau'n cynnig mannau bwyta y tu allan ond gan fod bwyty Mojo's mewn teras gydag annedd breswyl drws nesaf gall hyn arwain at effaith negyddol ar y preswylwyr. Roedd yn gwerthfawrogi bod nifer o fusnesau yn Rhosneigr gyda chaniatâd cynllunio gwahanol i fwyta y tu allan ac oriau cau gwahanol a bod Café Notos ym mhen arall y teras ag oriau bwyta allan wedi'u cyfyngu i hyd at 6.00 pm. Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans, ac Aelod Lleol, er bod Rhosneigr yn gymuned fywiog i ymwelwyr, rhaid ystyried bod Rhosneigr yn bentref gydag anheddau mewn ardal breswyl. Nododd fod Cyngor Cymuned Llanfaelog wedi mynegi pryder ynglŷn ag amrywio'r oriau bwyta allanol rhwng 6.00pm a 9.00pm. Eiliodd y Cynghorydd Evans y cynnig i'w wrthod.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Ifan Jones at y cais cynllunio VAR/2025/3 ym mhentref Niwbwrch a gafodd gymeradwyaeth ar gyfer bwyta y tu allan tan 9.00pm ac sydd wedi'i leoli mewn teras o anheddau preswyl. Nododd fod parcio a thraffig wedi cael eu codi mewn perthynas â'r cais hwn, ond mae sefyllfa debyg yn bodoli yn Niwbwrch. Mae nifer o fusnesau ar y Stryd Fawr yn Rhosneigr ac mae hwn yn lleoliad bywiog gydag ymwelwyr yn ymweld â'r ardal. Cynigiodd y Cynghorydd John Ifan Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo gan fod angen bod yn gyson â busnesau eraill y caniateir iddynt agor ar gyfer bwyta y tu allan tan 9.00pm. Eiliodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn cytuno y dylid cefnogi busnesau ond bod angen ystyried amwynderau preswyl. Cyfeiriodd at gymeradwyaeth a roddwyd i'r Caffi yn Niwbwrch ac mai caniatâd dros dro a roddwyd am ddwy flynedd er mwyn asesu'r effaith ar eiddo cyfagos oherwydd niwsans sŵn. Fodd bynnag, ni chododd unrhyw faterion o bryder gan yr eiddo cyfagos a chyflwynwyd cais ychwanegol ym mis Ionawr, 2025 ac fe'i cymeradwywyd trwy'r broses ddirprwyo. Mae'r ardal eistedd y tu allan yn

Niwbwrch ar gyfer 8 person tra bod y cais hwn ar gyfer darparu 18 o bobl sydd y tu allan i ffenestr flaen yr eiddo cyfagos.

Yn dilyn y bleidlais, roedd 7 yn erbyn y cais a 2 o'i blaid.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.7 FPL/2024/360 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei le ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa

(Bu i'r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan buddiant personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.7 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a chan fod y Cyngor yn gyfrifol am y lôn fynediad sy'n arwain o'r B4422 i'r safle.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd yr ymgeisydd Mrs Non Gibson, **wrth gefnogi'r cais**, ei bod yn fwriad i ddod ag eiddo gwag hirdymor yn Nhŷ Coch yn ôl i ddefnydd drwy greu cartref cynaliadwy. Mae tŷ a phedair sied ar y safle - dymchwelwyd y bedwaredd sied gan y Cyngor cyn gwerthu'r eiddo am resymau diogelwch oherwydd ei gyflwr. Mae hefyd yn fwriad i ddymchwel dwy sied a'r tŷ sy'n dyddio'n ôl i'r un cyfnod. Bydd y sied i'r chwith ar y ffordd i mewn i'r safle yn cael ei chadw - sef sied gerrig wreiddiol gyda tho metel. Mae'r adroddiad yn nodi nad oes gan y tŷ unrhyw werth pensaernïol na hanesyddol. Mae'r wal gefn yn "brochio", ac mae'r lloriau pren wedi pydru ac wedi dymchwel i'r ddaear. Mae'r ystafelloedd yn fach, yn dywyll a llaith ac mae ei gynllun yn anymarferol. Mae Penseiri'r ymgeisydd wedi paratoi'r adroddiadau arferol ond y tro hwn cyflogwyd cwmni lleol i edrych arnynt. Yn anffodus, derbyniwyd eu hadborth yn rhy hwyr i allu ymateb cyn i'r adroddiadau ar gyfer y pwyllgor heddiw gael eu cwblhau. Mae'r cwmni'n nodi bod yr adeilad newydd o'i gymharu â chostau adfer yn isel o'i gymharu â ffigurau'r BCIS. Er yr anghytunir, ac yn dilyn eu cyngor a chynyddu'r ddau ffigwr, byddai casgliadau'r adroddiad yr un peth, sef bod adeilad newydd yn fwy economaidd. Bydd cost adeilad newydd yn is na ffigurau'r BCIS gan y bydd y rhan fwyaf o'r gwaith yn cael ei wneud trwy ddefnyddio ein peiriannau ein hunain a deunyddiau wedi'u hailgylchu a bydd pob ceiniog yn cael ei buddsoddi yn yr economi lleol trwy gefnogi cwmnïau a chrefftwyr lleol o Ynys Môn. Mae adfer strwythur sydd dros ganmlwydd oed yn waith arbenigol a chymhleth. Mae defnyddio "cyfraddau penodol" i brisio'r gost yn anaddas gan fod pob achos mor wahanol. Mae'n ansicr pa broblemau fydd yn codi pan fydd cragen y tŷ yn cael ei dynnu ac felly mae'n amhosibl cyfrifo'r costau adfer. Mae ailadeiladu waliau a chreu sylfaen i waliau cerrig o ansad yn waith arbenigol a chostus, mae'r risgiau iechyd a diogelwch hefyd yn sylweddol. Nid yw'r goblygiadau economaidd hirdymor ar gyfer y ddau opsiwn wedi'u hystyried chwaith, o ran defnydd ynni byddai'r cartref modern yn llawer mwy effeithlon. Os oedd adfer

yr hen dŷ yn opsiwn hyfyw, pam na wnaeth y Cyngor ei adfer yn hytrach na'i werthu. Er mwyn sicrhau bod y tŷ yn integreiddio â'r ardal leol, bydd deunyddiau ar gyfer gorffeniad y tŷ yn cyd-fynd â'r sied wreiddiol a bydd yr hen gerrig o'r safle yn cael eu hailddefnyddio o'r adeiladau sydd wedi'u dymchwel. Bydd y to wedi'i orchuddio â metel tywyll, a fydd, o ran ei liw, yn edrych fel llechi, a bydd rhan o'r to yn cael ei ffitio â sêrn benodol ar gyfer to (*Standing Seam*) a fydd yn edrych fel gweddill y to ond a fydd yn cynhyrchu trydan. Oherwydd ei siâp syml a'i ddeunyddiau brodorol, bydd y tŷ yn integreiddio â'i amgylchedd naturiol a bydd y lliwiau tywyll ar y llawr cyntaf yn sicrhau nad yw'r tŷ'n oramlwg gyda'r coed aeddfed o'i gwmpas. Mae dau dŷ gerllaw lle'r arferai bythynnod unllawr sefyll ar un adeg, Bryn Gwenith a Thŷ Llwyd, sydd bron i draean yn fwy na'r hyn a gynigir. Mae'r ddau dŷ ar y grib yn Rhostrehwfa a gellir eu gweld o sawl lleoliad. Mae tŷ ac adeiladau allan yn Nhŷ Coch ac maent islaw'r grib. Mae'r safle hefyd wedi'i guddio gan goed aeddfed. Fel teulu, maen nhw'n gofyn am dŷ pedair ystafell wely syml sy'n mesur 399.5m² yn ôl CAD y pensaer. Yn ôl yr adroddiad, bydd y tŷ yn 9m yn hirach a 5m yn lletach na'r tŷ presennol; mae hyn yn faint rhesymol o ystyried oedran y tŷ, ei leoliad ar wahân a'r ffaith y bydd un adeilad yn lle pedwar. Mae maint yr adeilad yn llawer llai a phe bai'n gais am estyniad, byddai'n cael ei ystyried yn dderbyniol (fel yr estyniad diweddar yn Hen Barc Glas, Bodorgan). Adeilad mwy ac effaith weledol llawer mwy ymwithiol ond cais a fyddai'n cael ei gymeradwyo, felly pam ei bod mor anodd adeiladu cartref newydd i deulu lleol. Mae ffordd Tyrpeg Nant i Langefni fil o fetrau i ffwrdd (1km) ac oherwydd rhediad y tir, mae bron yn amhosibl gweld Tŷ Coch. O'r pellter hwn, mae'n amhosibl gwahaniaethu rhwng y tŷ a'r siediau a bydd y tŷ newydd yn welliant gan y bydd y mäs adeiladu yn llai. Bu pedwar ymgynghoriad hyd yma - ni chafwyd ymateb gan y cyhoedd na'r Cyngor Cymuned dim ond ymateb cadarnhaol gan yr Adran Priffyrdd a'r Swyddog Llwybrau Cyhoeddus. Mae pwynt 4, tudalen 64 yn nodi "*ni fyddai'r cynllun yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar eiddo preswyl cyfagos*". Dyfynnodd o'r polisi, dyfyniad a ddyfynnir yn aml mewn apeliadau "... *gellid cefnogi annedd fwy wedi'i gynllunio'n dda nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol uwch*" ac mae'r dystiolaeth yn cadarnhau na fydd unrhyw effaith. At hyn, dywedodd y bydd yr annedd arfaethedig yn llai o ran maint na'r cais blaenorol.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif bwyntiau a ystyriwyd ynglŷn â'r cais a dywedodd mai 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 yn bennaf oherwydd y bwriad i gynyddu maint llawr y ffermdy oddeutu 295% o'i gymharu â'r ffermdy presennol. Y prif faen prawf ar gyfer asesu'r cais hwn yw maen prawf 4 a 7 o bolisi cynllunio TAI 13. Mae'r pedwerydd maen prawf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu os nad oes posibil 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 CDLIC yn nodi y bydd blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau gyda thai newydd ond yn derbyn caniatâd pan nad yw'n bosibl gwneud gwaith adnewyddu. Mae 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' o fewn adran 13.1 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn 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 hyfywedd ariannol sy'n 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 hyfywedd 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 i gefnogi'r cais a chraffwyd arnynt gan syrfêwr siartredig cymwysedig. O ran y gost o adeiladu tŷ newydd, mae'r gost fesul metr sgwâr a nodwyd wrth gymharu 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 gostwng. Defnyddiwyd yr un fethodoleg ar gyfer y costau adnewyddu, a oedd yn is na'r gyfradd ganolog, ond roedd y syrfêwr siartredig yn disgwyl i'r costau hyn fod yn uwch gan fod yr ymgeiswyr yn dadlau bod strwythur yr adeilad dan fygythiad, ond wrth gymharu'r costau nid oes cyfeiriad penodol at 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'n rhai 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 gysylltiad rhwng yr adroddiad strwythurol a'r gymhariaeth o ran 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. Ystyrir nad yw'r dystiolaeth a ddarparwyd yn ddigonol i brofi nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn, ac ni ddangoswyd 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 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 ond canllaw, 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 gynydd 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. 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 sail 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. Yr argymhelliad yw gwrthod y cais gan ei fod yn groes i feini prawf 4 a 7 polisi cynllunio TAI 13.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol, fod y cais hwn wedi'i gyflwyno gan deulu lleol sy'n dymuno adeiladu annedd i ddiwallu eu hanghenion ac i fyw'n lleol yn eu cymuned. Mae Tŷ Coch yn hen ffermdy sy'n anaddas ar gyfer byw ynddo heddiw ac mae gan y tŷ broblemau strwythurol. Mae'r teulu wedi gweithio gyda'r Swyddogion Cynllunio a Phenseiri lleol i geisio adeiladu annedd sy'n addas i'r diben ac sy'n diogelu'r safle. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Cynllunio yn dal i argymhell gwrthod y cais er nad oes unrhyw wrthwynebiad lleol wedi bod, ac roedd y cais blaenorol ar gyfer annedd a oedd 295% yn fwy na'r cais hwn sydd 198% yn fwy na'r annedd wreiddiol. Cyfeiriodd at gais a oedd 420% yn fwy na'r annedd wreiddiol ac a gymeradwywyd trwy apêl. Dywedodd y Cynghorydd Roberts y gellir cymeradwyo'r cais hwn gan y gellid ei dderbyn fel eithriad gan nad yw'n Adeilad Rhestredig. At hyn, dywedodd fod gwahanol anheddau o ddyluniad mawr yn y cyffiniau ac yn llawer mwy na'r cais hwn. Bydd y cynnig yn cael ei dirwedd gan y coed a'r gwrychoedd gwreiddiol a bydd yn lliniaru'r effaith weledol ar y dirwedd. Mae'r adroddiadau strwythurol yn tynnu sylw at gyflwr yr annedd bresennol. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor gefnogi'r cais am gartref addas i deulu lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod wedi darparu hyfforddiant i Aelodau ar y broses apelio ac adeiladu anheddau mwy y mae'r Arolygiaeth

Gynllunio wedi'u cymeradwyo. Mae'r adroddiad strwythurol wedi'i asesu o dan Faen Prawf 4 o bolisi cynllunio TAI 13 gan Syrfêwr Siartredig allanol ac nid oes unrhyw gyfiawnhad dros annedd newydd gan nad yw'r gymhariaeth costau yn cyfeirio'n benodol at gywiro'r diffygion a nodwyd yn yr annedd bresennol. Er na fydd yr annedd yn weladwy o'r briffordd, dywedodd nad yw hyn yn golygu nad yw'r polisïau cynllunio yn berthnasol.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac Aelod Lleol fod hwn yn gais gan deulu lleol ac nad yw'r annedd bresennol ar y safle yn addas i'w hadnewyddu yn y cyflwr presennol ar gyfer byw ynddo heddiw. Roedd o'r farn y byddai'r annedd newydd yn gweddu'n dda i'w lleoliad. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cwestiynodd y Cynghorydd Robin Williams a oedd yr annedd bresennol yn ddigonol o ran maint ar gyfer anghenion yr ymgeiswyr. Nododd y byddai'r annedd newydd arfaethedig ar ôl troed yr annedd bresennol ac un o'r adeiladau allanol ac nid oedd yn deall gwrthwynebiad y Swyddog Cynllunio na ddylai ôl troed adeiladau allan fod yn rhan o'r cynlluniau. Mae'r annedd newydd arfaethedig yn sylweddol llai o ran maint na'r cais blaenorol. Eiliodd y Cynghorydd Williams y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio pan fydd angen dymchwel adeilad ac os oes adeiladau allan ar y safle, mae'r polisi cynllunio yn nodi y dylid adeiladu'r adeilad ar ôl troed presennol yr annedd sy'n rheswm cynllunio dilys.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod yn cefnogi dymchwel annedd yn gyffredinol nad oes ganddo werth pensaernïol, ond bod yn rhaid sicrhau hyfywedd ariannol o ran costau adnewyddu'r annedd bresennol ac adeiladu adeilad newydd. Cynigiodd y Cynghorydd Roberts y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd y cynnig hwn ei eilio.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

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

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un mater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**