

Pwyllgor Cynllunio: 03/11/2021

11.1

Rhif y Cais: HHP/2021/315

Ymgeisydd: Mr. & Mrs. R Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a dymchwel y mordurdy presennol yn

Lleoliad: 37 Penlon, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r annedd yn fngalo dormer ar wahân ar ystâd breswyl breifat yn Porthaethwy. Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad unllawr ar ddrychiad ochr a chefn yr annedd presennol, ynghyd â dymchwel y garej unllawr to gwastad presennol.

Mater(ion) Allweddol

Ystyrir mai materion allweddol y cynnig yw'r canlynol:

- Dyluniad
- Effaith ar amwynderau cyfagos

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol Dylinio Mawrth (2016))

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/10/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r annedd yn fyngalo dormer ar wahân ar ystâd breswyl breifat. Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad unllawr ar ddrychiad ochr a chefn yr annedd presennol, ynghyd â dymchwel y garej unllawr to gwastad presennol.

Bydd y garej presennol yn cael ei dymchwel er mwyn codi estyniad newydd â tho ar oleddf ar hyd ochr a chefn yr eiddo i greu cegin ac ystafell deulu newydd. Bernir bod r estyniad, sydd yn mesur 7.3 metr x 4.8 metr, yn rhesymol o ran ei faint, graddfa a mas,.

Ni fydd yr estyniad newydd yn edrych dros eiddo cyfagos oherwydd y llwyni aeddfed sydd wedi'u lleoli ar hyd terfyn y safle rhwng yr annedd a'r eiddo cyfagos.

Mae graddfa'r estyniad arfaethedig yn rhesymol o ran ei faint ac mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir i ganiatáu'r cynllun arfaethedig heb or-ddatblygu'r safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig hefyd yn dderbyniol ac o safon uchel. Bernir na fydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos.

Bernir y bydd y cynllun arfaethedig â dyluniad o ansawdd uchel, ac y bydd yn ategu a gwella'r annedd presennol ac ni fydd yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Mae'r estyniad a fydd yn cael ei godi ar hyd drychiad ochr yr adeilad wedi'i leoli tua metr oddi wrth y terfyn, ac nid yw hyn yn cyd-fynd â'r pellter o 2.5m a argymhellir yng nghanllawiau dylunio'r Canllaw Cynllunio Atodol. Rhaid ystyried, fodd bynnag, y bydd drychiad ochr y cynnig ymhellach oddi wrth y terfyn na'r garej presennol, a fydd yn cael ei dymchwel fel rhan o'r cynllun. Er bod ystyriaeth wedi'i roi i'r canllawiau yn y Canllaw Adeiladu Atodol ystyrir bod y pellter yn yr achos hwn yn dderbyniol gan y bydd yn gwella'r sefyllfa bresennol ar y safle.

Ar ôl edrych ar y cynigion gan berchnogion tai eraill yn yr ardal, ymddengys nad ydi graddfa a dyluniad y cynnig yn anghyffredin yng nghyd-destun cymeriad yr ardal leol a bernir na fydd y cynllun yn cyflwyno unrhyw nodweddion pensaernïol newydd yn groes i edrychiad presennol y stryd.

Bernir y bydd y cynnig yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos o ran graddfa a maint.

Oherwydd yr uchod bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn nodi y cefnogir cynigion cyn belled nad ydynt yn andwyo mwynderau eiddo cyfagos.

Bydd yr estyniad wedi'i leoli ar hyd ochr a chefn yr adeilad a bydd y rhan o'r estyniad a fydd yn weladwy o ddrychiad baen yr adeilad yn cyd-fynd â'r annedd bresennol ac anheddau eraill yn yr ardal. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddorion datblygu cynaliadwy a nodir yn adran 3 yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 yn y Ddeddf a bernir bod y penderfyniad hwn yn cyd-fynd ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan y bydd yn cyfrannu tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru, sydd wedi'u nodi yn adran 8 yn y Ddeddf.

Casgliad

Bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â nodau ac amcanion polisiau'r cynllun datblygu lleol ac felly nid oes unrhyw ystyriaethau eraill o bwys a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

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) 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 - A-00-01 - 21/09/2021
- Cynlluniau Arfaethedig - A-03-01

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

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

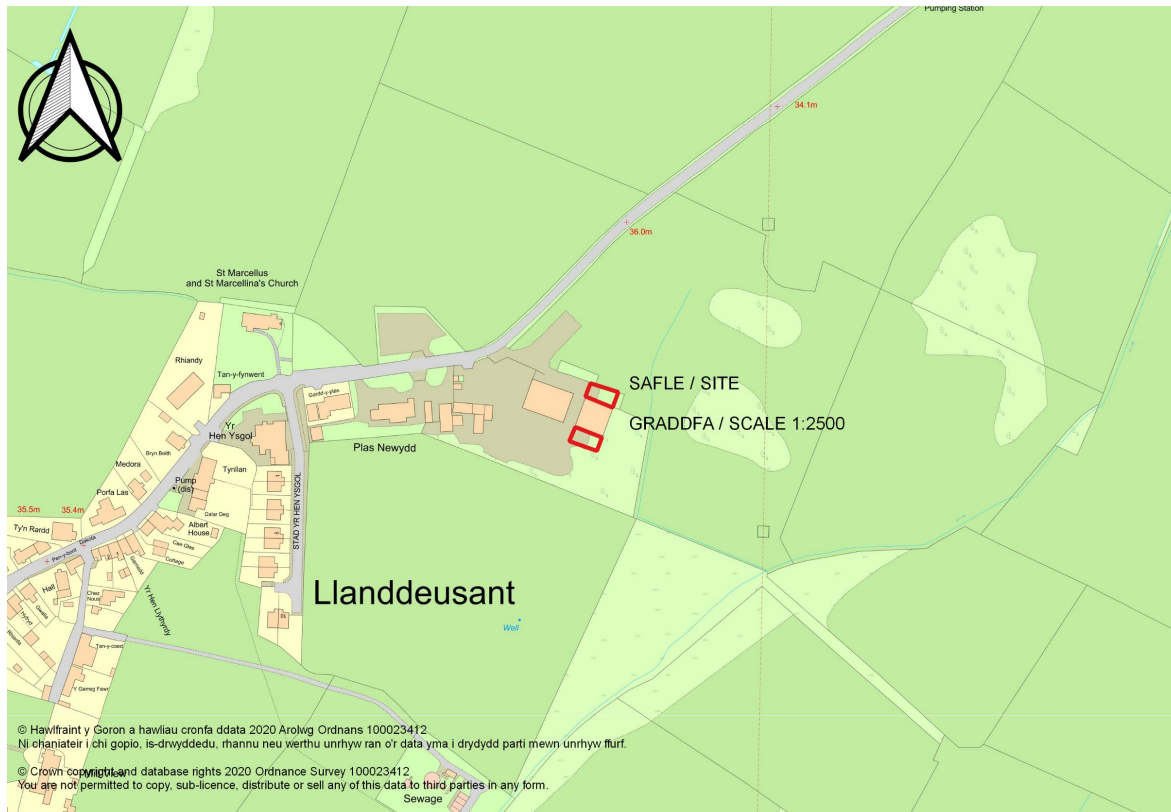
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/227

Ymgeisydd: A E Owen

Bwriad: Cais llawn am storfa tail dan do a tho dros yr iard bresennol yn

Lleoliad: Plas Newydd, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' yn ôl y diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 yn y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyniad ym mharagraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer codi storfa gwrtaith a gosod to dros yr iard bresennol ym Mhlas Newydd, Llanddeusant.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau lleol a chenedlaethol yn ogystal ag ystyried yr ystyriaethau ecolegol a mwynderau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/09/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

47C134 – Cais i benderfynu p'un ai a oes angen caniatâd i godi siediau amaethyddol i gadw da byw ym Mhlas Newydd, Llanddeusant – Dim angen cymeradwyaeth ymlaen llaw – 19/12/12

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig ar gyfer gwella'r system bresennol ar y fferm i reoli gwrtaith er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021. Ni fydd y strwythur yn cynyddu'r stoc. Ar hyn o bryd mae'r stoc yn cynnwys 120 o wartheg (50 Eidion, 30 Stôr a 40 Stoc Ifanc).

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLIC yn datgan 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 hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae'r cais wedi'i leoli mewn ardal cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig. Oherwydd natur y datblygiad mae ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol ac felly bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau polisi PCYFF 1 yn y CDLIC.

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn mynnu bod yn rhaid i gynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio gyda'r holl bolisiau perthnasol yn y Cynllun a'r polisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn datgan bod yn rhaid i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.
3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;

Oherwydd cyd-destun yr adeiladau eraill a'u defnydd presennol, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol. Mae'r cynnig yn cynnwys codi bwnd a gwaith tirweddu y tu ôl i'r sied.

O ystyried yr uchod, bydd yn cydymffurfio gyda'r meini prawf tirweddu a gweledol perthnasol yn PCYFF 3 a PCYFF4.

Casgliad

Am y rhesymau a nodir uchod ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad a'i ddyluniad a bernir na fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau'r deiliaid preswyl gerllaw. Mae'r cynnig yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod y storfa gwrtaith yn cydymffurfio gyda Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) 2021.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cefnogi'r cais cyn belled bod y strwythur yn cael ei ddylunio a'i adeiladu gan beiriannydd cymwysedig addas i gwrdd â'r safonau sydd wedi'u nodi yn y Rheoliadau a BS 5502 (Adeiladau a Strwythurau Amaethyddol: Cod Ymarfer ar gyfer Dylunio, Adeiladu a Llwytho).

Argymhelliad

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

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

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

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(03) 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 – 998614/01 Rev A**
- **Cynllun Bloc a Cynlluniau Arfaethedig – 998614/02 Rev A**

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

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

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.