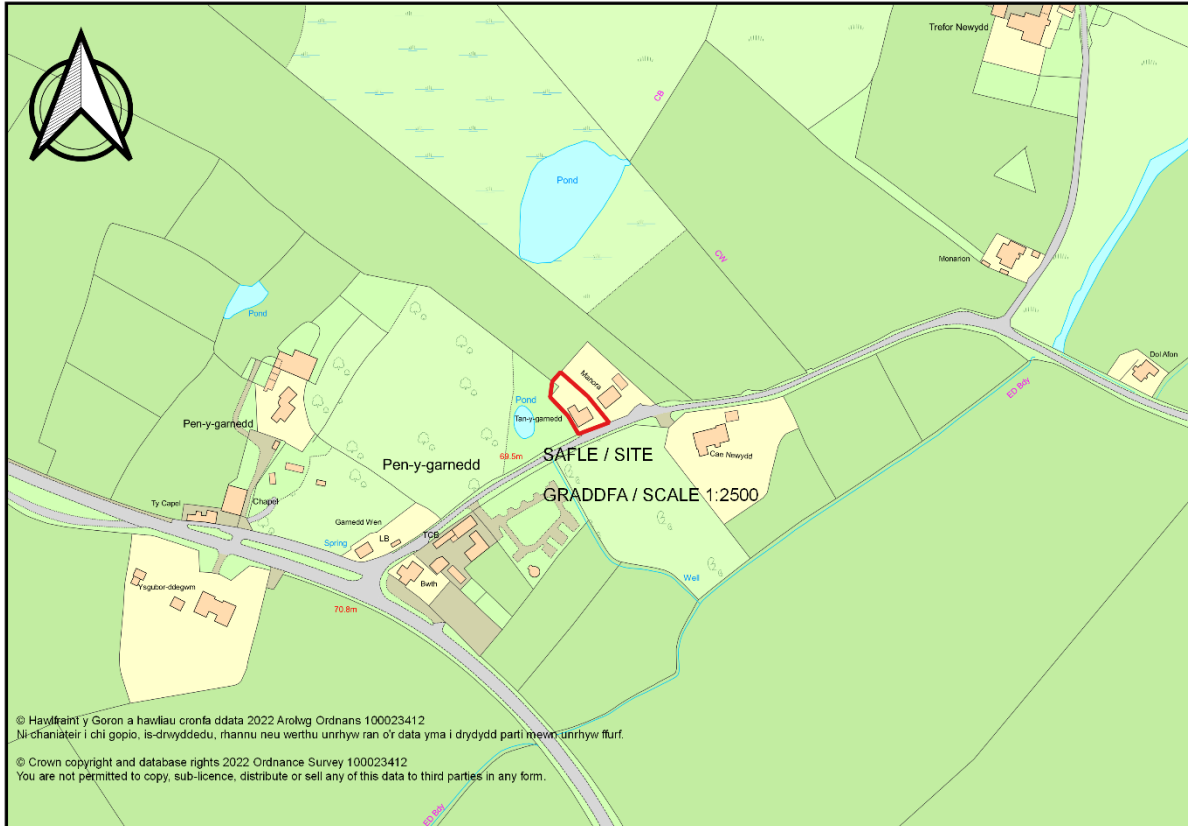


Rhif y Cais: HHP/2022/163

Ymgeisydd: Carwyn Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Tan y Garnedd, Lon Fferam Uchaf, Pentraeth.



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r annedd yn eiddo ar wahân sydd wedi'i leoli o fewn ei dir ei hun. Cais yw hwn i adeiladu garej to ar ongl ac ystafell haul i'r drychiad ochr

### Mater(ion) Allweddol

The key issues of the proposal are considered to be the following:

- Dyluniad
- Effaith ar amwynderau cyfagos

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11eg)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodyn
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Cynghorydd Euryr Morris	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim ymateb

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/06/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyr gyda sylwadau yn yr adran.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

17C301A Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 17C301 i ddymchwel y ty presennol ac ail godi ty newydd, addasu'r fynedfa presennol a gosod tanc septig newydd yn/Renewal of planning permission ref 17C301 for the demolition and erection of a new dwelling, alterations to existing access together with the installation of a new septic tank at Tan Y Garnedd, Black Horse Lane, Pentraeth Permitted 31/03/05

17C301B Newidiadau i gais 17C301 wedi ei ganiatau yn flaenorol ar gyfer dymchwel a codi annedd newydd, addasu'r fynedfa bresennol ynghyd a gosod tanc septig newydd yn/Amendments to previously approved application reference 17C301 for the demolition and erection of a new dwelling, alterations to the existing access together with the installation of a new septic tank at Tan y Garnedd, Pentraeth Permitted 23/05/07

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r annedd yn eiddo ar wahân sydd wedi'i leoli o fewn ei dir ei hun. Cais yw hwn i adeiladu garej to ar ongl ac ystafell haul i'r drychiad ochr.

Ystyrir bod hwn yn estyniad cymedrol o ran ei faint, ei raddfa a'i fàs.

Ni fydd yr estyniad newydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan fod ffensys a phaneli pren (timbre) ar hyd ffin y safle rhwng yr annedd hon a'r eiddo cyfagos.

Mae graddfa'r estyniad arfaethedig yn gymharol fach o ran maint ac mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir i ddarparu ar gyfer y cynllun arfaethedig heb arwain at orddatblygu'r safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig hefyd yn dderbyniol ac o ansawdd uchel. Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos.

Ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig o ddyluniad o ansawdd uchel, a fyddai'n ategu ac yn gwella'r annedd bresennol ac na fyddai'n arwain at effeithiau annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

Ar ôl ailedrych ar geisiadau eraill gan ddeiliaid tai yn yr ardal hon, nid yw'n ymddangos bod graddfa a dyluniad y cynnig yn anghydnaws o ran cymeriad lleol ac nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cyflwyno unrhyw nodweddion pensaernïol newydd a fyddai'n wahanol i ymddangosiad presennol y stryd.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n nodi y bydd ceisiadau'n cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt yn niweidiol i amwynderau'r eiddo cyfagos.

Ni fydd yr estyniadau i ochr yr eiddo a'r rhannau sy'n weladwy o'r drychiad blaen yn ymddangos yn anghydnaws â ffurf yr annedd bresennol na'r annedd arall yn yr ardal. Felly, ystyrir y cydymffurfir â Pholisi PCYFF 3.

Ar ôl ailedrych ar geisiadau eraill gan ddeiliaid tai yn yr ardal hon, nid yw'n ymddangos bod graddfa a dyluniad y cynnig yn anghydnaws o ran cymeriad lleol ac nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cyflwyno unrhyw nodweddion pensaernïol newydd a fyddai'n wahanol i ymddangosiad presennol y stryd.

Ystyrir bod dyluniad y cais yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos o ran graddfa a dyluniad.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n nodi y bydd cynigion yn cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt yn niweidiol i amwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru).

### **Casgliad**

Ystyrir bod y cais yn cyd-fynd â nodau ac amcanion polisïau'r cynllun datblygu lleol ar y cyd ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill a fyddai'n awgrymu y gellid cyfiawnhau ei wrthod

### **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.**

- **Cynlluniau Edrychiadau Arfaethedig - 2978:22:7 - 30/05/2022**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig - 2978:22:6 - 30/05/2022**
- **Cynllun Lleoliad - 2978:22:3- 30/05/2022**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.0

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

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.