

Pwyllgor Cynllunio: 03/12/2025

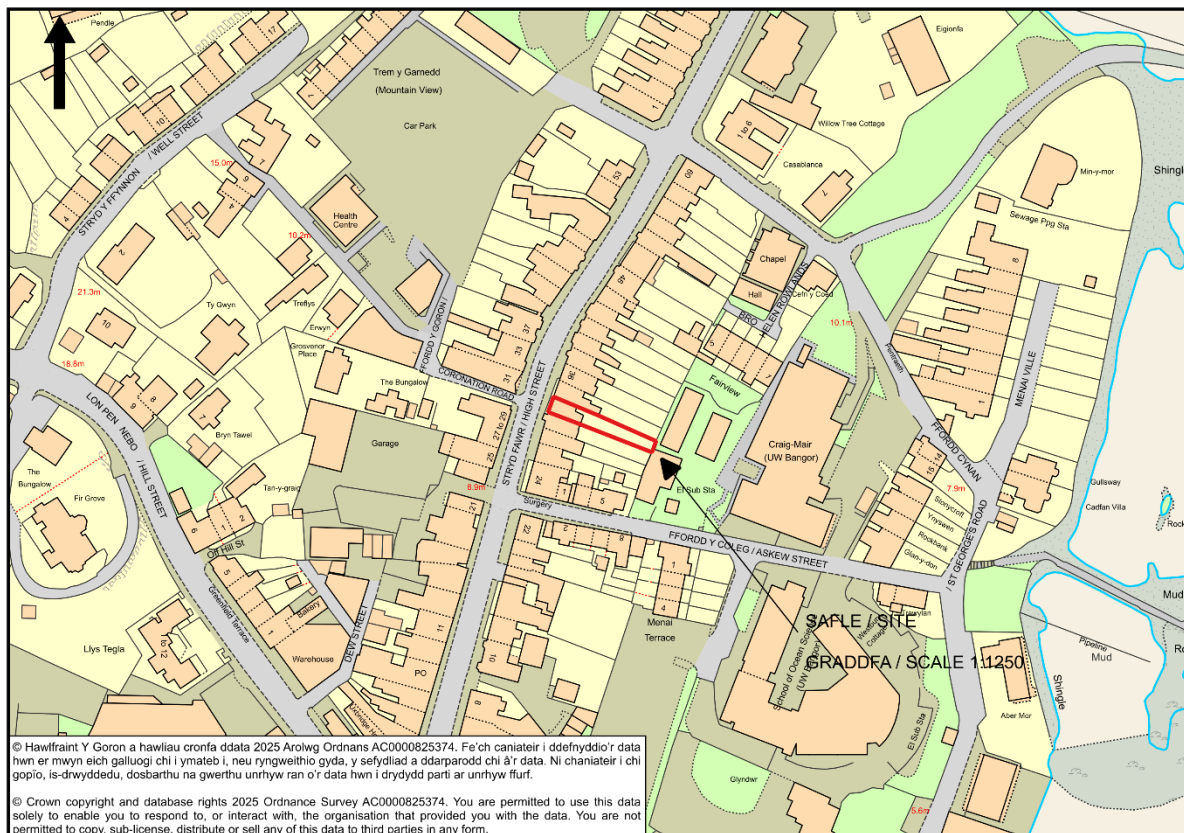
11.1

Rhif y Cais: FPL/2025/240

Ymgeisydd: Dr Elsbeth Iorwerth

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd annedd (Dosbarth Defnydd C3) i fod yn deintyddfa a chlinig iechyd (Dosbarth Defnydd D1) yn

Lleoliad: 32 Stryd Fawr, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei graffu gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer newid defnydd annedd (Dosbarth Defnydd C3) yn ddeintydd a chlinig iechyd (Dosbarth Defnydd D1) yn 32 Stryd Fawr, Porthaethwy.

Mae'r eiddo wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu a ffin canol y dref ond nid yw o fewn Prif Ardal Fanwerthu Canolfan Gwasanaeth Lleol Porthaethwy fel y'i diffinnir yn y CDLI ar y Cyd. Mae'r cais hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Dim risg llifogydd. Cyngor ar SuDS.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynglyn a ecoleg/bioamrywiaeth.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol perthnasol.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau etifeddiaeth adeiladu.
Cynghorydd Sonia Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd dwy ffordd o gyhoedduswydd i'r cais. Y rhain oedd postio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos a chyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/11/2025. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Gwneir y cais i newid defnydd annedd (Dosbarth Defnydd C3) yn ddeintydd a chlinig iechyd (Dosbarth Defnydd D1) yn 32 Stryd Fawr, Porthaethwy.

Mae'r eiddo wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu a ffin canol tref Porthaethwy fel y'i diffinnir yn y CDLI ar y Cyd. Nid yw'r safle o fewn yr Ardal Fanwerthu Gynradd. Mae'r cais hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Prif Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi Strategol PS 15 y CDLI ar y Cyd yn ceisio amddiffyn a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaeth a chymdeithasol. Cydnabyddir Porthaethwy fel Canolfan Fanwerthu Leol o fewn yr hierarchaeth aneddiadau a gynhwysir ym Mholisi PS 15. Anogir cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas o fewn canolfannau trefol o ansawdd uchel ac mae'n denu ystod eang o bobl ar wahanol adegau o'r dydd. Felly, o fewn canol trefi anogir cymysgedd o ddefnyddiau addas, gan gynnwys y defnydd arfaethedig (D2), ac mae'n cydymffurfio â pholisi MAN 1: Datblygiadau Canol Tref Arfaethedig sy'n nodi:

“Bydd cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio tuag at ganol trefi, fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion, yn y lle cyntaf, ar yr amod eu bod o raddfa a math sy'n briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan yn yr hierarchaeth fanwerthu a nodir ym Mholisi PS 12.

Caiff cynigion ar gyfer cynigion datblygu manwerthu, masnachol a hamdden newydd o fewn canol trefi a ddiffinnir ar y Mapiau Cynigion eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Maent yn gwella atyniad, bywiogrwydd a hyfywedd canol y dref;
2. Nid yw'r cynnig, naill ai'n unigol neu'n gronnus, yn tanseilio rôl fanwerthu'r ganolfan;
3. Mae'r defnydd arfaethedig yn gydnaws â defnyddiau cyfagos;
4. Nid yw'r cynnig yn creu gormod o ffryntiau marw.”

Mae paragraff 6.3.100 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi y gellir cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad canol trefi a nodwyd yn y cynllun drwy sicrhau bod canol trefi a nodwyd yn yr hierarchaeth fanwerthu yn parhau i fod yn brif ffocws ar gyfer ystod eang o ddefnyddiau canol trefi gan gynnwys (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2).

Anogir lleoli'r mathau olaf hyn o ddefnyddiau canol trefi (B1, D1 a D2) o fewn canol trefi a nodwyd, ond y tu allan i'r Prif Ardaloedd Manwerthu a nodwyd.

Ystyrir y bydd y cynnig yn gwella atyniad, bywiogrwydd a hyfywedd canol y dref, ei fod yn gydnaws â defnyddiau cyfagos, na fyddai'n tanseilio rôl fanwerthu'r ganolfan ac na fyddai'n creu ffryntiau marw. Yn ogystal, nid yw'r safle o fewn y Prif Ardal Fanwerthu, felly ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydfynd â pholisi MAN 1 o'r CDLI ar y Cyd.

Dylunio ac Effaith

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lleoedd ac yn ei gwneud yn ofynnol y disgwylir i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig yn llawn ac yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy deniadol. Anogir dylunio arloesol ac effeithlon o ran ynni yn arbennig. Dim ond ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl feini prawf yn y polisi lle bo'n berthnasol y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol.

Ni chynigir unrhyw newidiadau allanol fel rhan o'r datblygiad ac felly mae'n cyd-fynd â pholisiau PCYFF 3 & AT 1.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Polisi AMG 5 o'r CDLI ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac yn nodi bod yn rhaid i gynigion amddiffyn a, lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi fel un sy'n bwysig i'r ardal leol.

Y cyngor wedi'i ddiweddarau ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru (PPW) yw cymhwyso dull cam wrth gam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi niwed i fioamrywiaeth yn ei synnwyr ehangaf a gweithrediad ecosystem. Lle gallai fod effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed na budd wedi'u hystyried yn llawn.

Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac yn cynnwys gwelliant bioamrywiaeth priodol, gan gynnwys blwch adar a gynigir fel rhan o'r cynnig.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran effaith ar ecoleg a bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Dyletswydd Adran 6 Deddf Amgylchedd Cymru 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Priffyrdd

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ar y cynnig ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau, o ystyried lleoliad cynaliadwy'r cynnig ac argaeledd parcio cyhoeddus yn yr ardal.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i ystyried yr iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy' (a fabwysiadwy ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau'r iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir bod rhai mathau o ddatblygiadau lle bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg ar gyfer y cynnig. Mae trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad / Adroddiad wedi'u hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd â Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r trothwyon hyn.

Rhoddir canllawiau ar y mathau o geisiadau perthnasol lle mae angen ystyried yr iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Gweithdrefn Sgrinio) o'r CCA (rhan D i F). Mae'r canllawiau yn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes angen cyflwyno Datganiad / Asesiad iaith Gymraeg ar eu cyfer ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith.

Mae digon o wybodaeth wedi'i darparu fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion y polisi mewn perthynas ag ystyriaethau'r iaith Gymraeg.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn dim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Defnyddir yr eiddo ar gyfer deintyddfa a clinig iechyd a dim i unrhyw bwrpas arall a restrir yn Dosbarth D1 o'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwld a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn dirymu neu yn ailosod y Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Bydd yr bocs adar yn cael eu gosod fel y nodir ar y cynllun llawr arfaethedig cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

(04) 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
- Cynlluniau Llawr Arfaethedig
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS15, PS19, PS20, PCYFF1, PCYFF2, MAN1, AT1, 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.