

Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2026

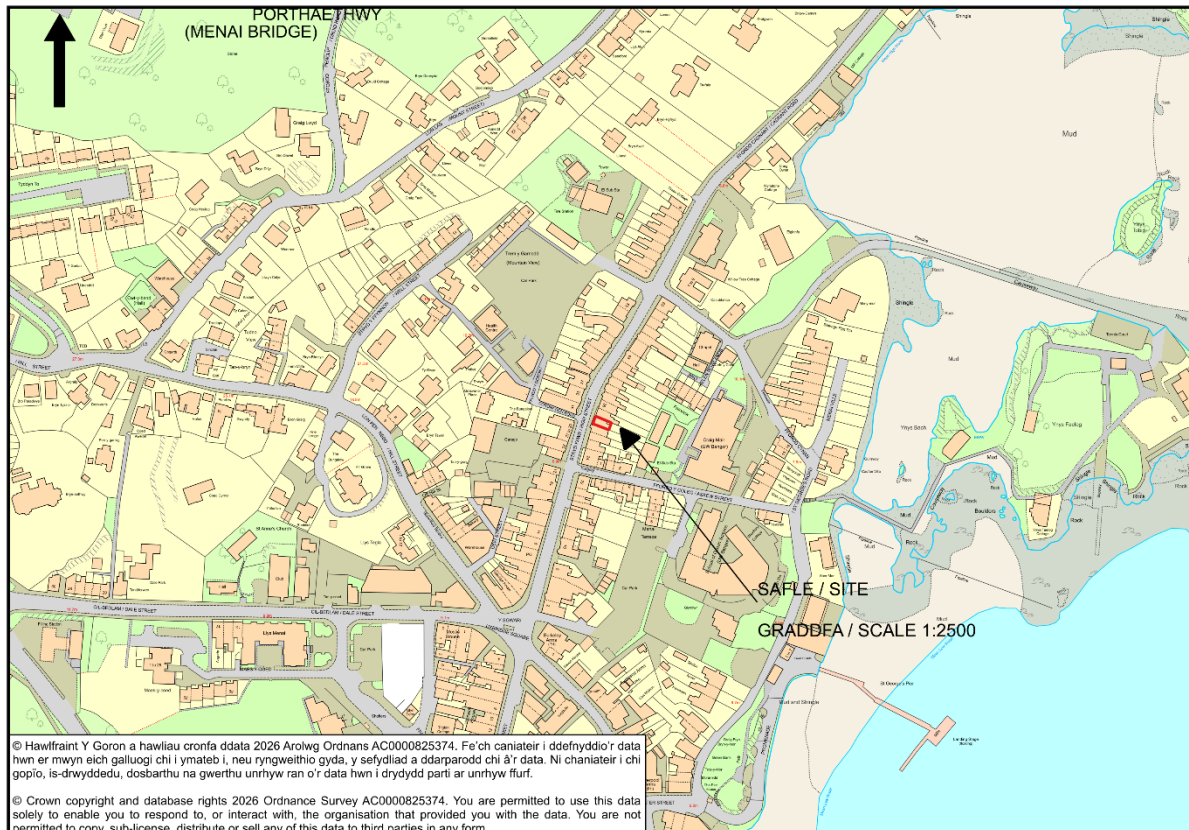
11.1

Rhif y Cais: FPL/2026/61

Ymgeisydd: Dr Elsbeth Iorwerth

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasiadau ac ehangu yn

Lleoliad: 32 Stryd Fawr, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

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

Cais yw hwn ar gyfer adeiladu estyniad unllawr â tho fflat yng nghefn deintydd a chlinig iechyd yn 32 Stryd Fawr, Porthaethwy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol o gwbl ar yr ardal neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodiadau Cyngor Technegol (TAN):

TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

TAN 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Ni fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal gadwraeth.

Priffyrdd / Highways: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru/Welsh Water: Wedi gofyn am amod ar gyfer dŵr arwyneb

Draenio / Drainage: Dim gwrthwynebiad

Y Cynghorydd Sonia Williams: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau

Y Cynghorydd Robin Williams: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau

Y Cynghorydd Dyfed Wyn Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau

Cyngor Tref Porthaethwy/ Menai Bridge Town Council: Dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Cafodd llythyrau eu postio i eiddo cyfagos, a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 28/04/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2025/240 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd annedd (Dosbarth Defnydd C3) i fod yn deintyddfa a chlinig iechyd (Dosbarth Defnydd D1) yn / Full application for the change of use of a dwelling (Use Class C3) into a dentist and health clinic (Use Class D1) at 32 Stryd Fawr, Porthaethwy / High Street, Menai Bridge **Caniatáu / Permitted 05/12/2025**

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

- I. Y Datblygiad Arfaethedig.
- II. Lleoliad a Dyluniad:
- III. Eiddo Preswyl Cyfagos:
- IV. Seilwaith Gwyrdd ac Ecoleg:
- V. Ardal Gadwraeth

Y Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu estyniad to fflat un llawr yng nghefn yr adeilad. Mae'r estyniad yn mesur 2.8m x 1.5m a 2.5m o uchder. Bydd yr estyniad yn creu ardal fwy o fewn y ddeintyddfa. Nid oes ffenestri yn rhan o'r estyniad, ond bydd drws yn y drychiad cefn sy'n agor i'r ardd. Bydd yr estyniad yn cael ei rendro i gyd-fynd â'r deunydd gorffenedig sydd eisoes ar y safle.

Lleoliad a Dyluniad:

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3 gan ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel ac mae'n parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig cyfagos a'r ardal ehangach. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig o ansawdd uchel, ac mae'r estyniad o faint priodol. Yn ystod yr ymweliad safle, nodwyd bod gan rai eiddo cyfagos estyniadau to fflat yn y cefn. Felly, ystyrir na fyddai estyniad to fflat yn ymddangos allan o le yn yr ardal hon. Yn ogystal, byddai'r estyniad yn cael ei leoli mewn ardal ar ei ben ei hun yng nghefn yr eiddo, ac ni fyddai'n weledol i'r cyhoedd.

Eiddo Preswyl Cyfagos:

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 2 gan na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr ardal o'i amgylch. Ni chredir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar fwynder eiddo cyfagos. Byddai'r estyniad yn cael ei leoli yng nghefn yr eiddo, gydag ardal gaeedig eisoes yno. Nid oes unrhyw ffenestr yn y datblygiad arfaethedig, ac felly, ni fyddai'n golygu bod eiddo preswyl cyfagos yn profi goredrych na cholli phreifatrwydd. Ymhellach at hyn, ni fyddai unrhyw ffenestri cyfagos yn cael eu heffeithio gan y datblygiad.

Seilwaith Gwyrdd ac Ecoleg:

Mae'r Cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. 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, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, bydd bocsys adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar yr adeilad presennol, a bydd coed brodor yn cael eu plannu yng nghefn y safle. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, ac mae'n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Ardal Gadwraeth

Mae'r datblygiad wedi ei leoli yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Mae polisi AT 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai cynigion mewn safle, neu sy'n effeithio safle, a/neu olygfeydd pwysig i mewn ac allan o ardaloedd cadwraeth ystyried Arfarniadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth.

Mae'r addasiadau ac estyniadau arfaethedig o raddfa addas, ac wedi eu lleoli yn y cefn sydd wedi ei sgrinio'n dda. Oherwydd hyn, ni fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal gadwraeth.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn ddyluniad o ansawdd. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr adeilad na'r ardal gadwraeth gyfagos. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. 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 y datblygiad cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd o fewn ffurflen y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais oni bai y caiff ei gynnwys gydag unrhyw ddarpariaeth amodau'r caniatâd cynllunio.

- **Ty/1813/PL09 – Cynllun Safle Arfaethedig**
- **Ty/1813/PL10 – Cynlluniau Arfaethedig**
- **Ty/1813/SU01 – Cynllun Lleoliad**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

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

(04) Bydd bocsys adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar yr adeilad fel y dangosir yn nyluniad rhif 'Ty/1813/PL10 – Cynlluniau Arfaethedig', cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd rhaid eu cadw am oes y datblygiad a ganiateir yma.

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol wrth ystyried y cais: AT 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3.

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.