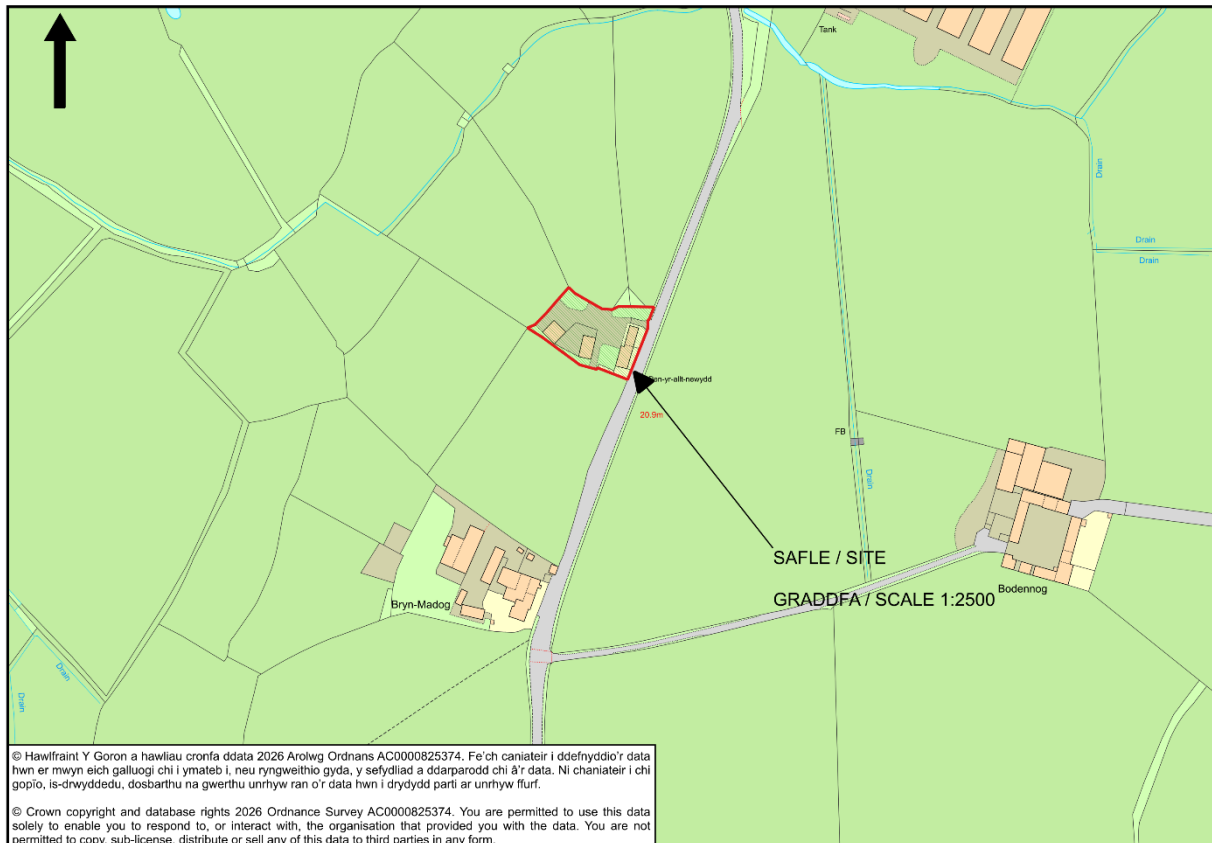


Rhif y Cais: HHP/2026/54

Ymgeisydd: Ms. Jenna Dart

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Pen yr Allt Newydd, Bryngwran.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Siwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu gyda Amodau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig drws nesaf i'r ffordd rhwng pentrefi Bryngwran a Llanfaelog, mewn ardal wledig fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle'n cynnwys ffermdy dau lawr ar wahân, sydd wedi'i amgylchynu gan gaeau amaethyddol ar bob ffin. Mae ardal fechan â glaswellt ar flaen yr eiddo, gyda iard fawr â graean wrth yr ochr ac yn y cefn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion dan ystyriaeth yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad, ei ddyluniad a'i edrychiad, a'i effaith ar fwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig 2008

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad
Cynghorydd Neville Evans: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Dwr Cymru/Welsh Water: Dim gwrthwynebiad a darparwyd nodiadau cynghori.
Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Argymell cymeradwyaeth amodol mewn perthynas ag amseriad y gwaith a goleuadau allanol.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Bryngwran Community Council: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Yn fodlon â'r fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle yn ogystal â'r trefniadau parcio, dim dylanwad ar y rhwydwaith priffyrdd lleol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/06/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

16C140 - Newid defnydd adeiladau allanol presennol i ddefnydd preswyl ar gyfer person anabl yn Penrallt Newydd, Bryngwran. Cymeradwywyd - 14/06/2000.

16C140A - Dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd ag adeiladu estyniad i'r annedd i'w ddefnyddio gan berson anabl yn Penrallt Newydd, Bryngwran. Cymeradwywyd - 24/06/2002.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle arfaethedig drws nesaf i'r ffordd rhwng pentrefi Bryngwran a Llanfaelog, mewn ardal wledig fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle'n cynnwys ffermdy dau alwr ar wahân, sydd wedi'i amgylchynu gan gaeau amaethyddol ar bob ffin. Mae ardal fechan â glaswellt ar flaen yr eiddo, gyda iard fawr â graean i'r ochr ac i'r cefn, gan ddarparu digon o le i barcio ac i symud cerbydau.

Mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd cynllunio ar gyfer codi estyniad un llawr â tho gwastad i ochr a chefn y tŷ presennol. Prif faterion y cais yw:

1. Lleoliad a Dyluniad:

2. Eiddo ar eiddo cyfagos
3. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Lleoliad a Dyluniad:

Mae'r eiddo presennol yn annedd dau lawr ar wahân, wedi'i leoli ger y ffordd sy'n arwain o Salem Street, rhwng pentrefi Bryngwran a Llanfaelog. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys estyniad cymedrol un llawr gyda tho gwastad i gefn ac ochr yr annedd bresennol.

Canllawiau Cynllunio Atodol: Mae'r Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn nodi bod toeau ar oled yn cael eu ffafrio'n gyffredinol dros doeau gwastad. Fodd bynnag, mae'r to gwastad arfaethedig wedi'i leoli yng nghefn yr annedd bresennol ac nid yw'n weladwy o'r briffordd gyhoeddus. Felly, ni ystyrir bod ganddo effaith niweidiol ar gymeriad nac ymddangosiad yr eiddo presennol na'r ardal gyfagos.

Byddai'r estyniad arfaethedig yn ymestyn tua 7.6 metr o wal gefn yr annedd a thua 2.9 metr o'r wal ochr (sy'n wynebu'r gogledd), ac wedi'i osod yn ôl 4.4 metr o'r brif wal flaen. Bydd gan yr estyniad arfaethedig yn mesur oddeutu 2.7 metr o uchder, gan aros yn eilradd i'r annedd wreiddiol, yn unol â Pholisi PCYFF 3.

Byddai drychiad cefn yr estyniad yn cynnwys dwy ffenestr UPVC a drysau patio plŷg tri-phanel, gan ddarparu mynediad i'r gegin arfaethedig a'r ardd gefn. Byddai dwy ffenestr UPVC o uchder llawn hefyd yn cael eu gosod ar yr ochr (sy'n wynebu'r gogledd), yn edrych dros y cae cyfagos sy'n eiddo i'r ymgeisydd.

Cynigir newidiadau pellach i'r wal ochr (sy'n wynebu'r de), gan gynnwys ffenestr a drws ychwanegol, ynghyd â drws llithro plŷg sy'n rhoi mynediad i'r ystafell eistedd arfaethedig. Byddai drws ychwanegol yn cael ei osod ar wyneb blaen yr estyniad ochr i ddarparu mynediad i'r ystafell amlbwrpas a'r toiled arfaethedig.

Byddai'r estyniad yn cael ei orffen â rendr gwyn i gyd-fynd â'r annedd bresennol, ynghyd ag ardaloedd o orchudd carreg naturiol, sy'n cael eu hystyried yn briodol ar gyfer y lleoliad gwledig. Byddai'r estyll tywydd, y nwyddau dŵr glaw, y ffenestri allanol, y drysau a'r to gwastad yn cael eu gorffen mewn deunyddiau llwyd tywyll, a fyddai'n integreiddio'n briodol â'r eiddo presennol a'i gyffiniau. Byddai'r ffenestr do arfaethedig hefyd yn cael ei gorffen mewn lliw llwyd/liw glo, gyda'r gwydr yn cynnwys ffilm sy'n lleihau llygredd golau.

Ar y cyfan, mae'r cynnig yn ychwanegiad cymedrol at yr annedd bresennol ac fe'i hystyrir yn briodol o ran maint mewn perthynas â'r safle. Byddai'r dyluniad, y lleoliad a'r deunyddiau arfaethedig yn parchu cymeriad ac ymddangosiad yr annedd bresennol a'r cyd-destun gwledig. Felly, bernir bod y bwriad yn cyd-fynd â'r gofynion ym Mholisi PCYFF 3.

Effaith ar Eiddo Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig agored, gyda'r eiddo cyfagos agosaf oddeutu 120 metr i'r de. Fel arall, mae'r safle wedi'i amgylchynu gan dir amaethyddol ac wedi'i leoli ger y briffordd.

Byddai'r ffenestri a'r drysau patio plŷg arfaethedig yn edrych yn bennaf dros ardd yr ymgeisydd ei hun a'r cae amaethyddol cyfagos, sydd hefyd ym meddiant yr ymgeisydd. Felly, ni fyddai'r cynnig yn arwain at unrhyw bryderon ynghylch edrych i mewn ar eiddo cyfagos neu amharu ar breifatrwydd.

Ymhellach, byddai'r estyniad arfaethedig yn parhau i fod yn amlwg yn eilradd i'r prif annedd. Byddai ei ffurf unllawr a'i leoliad yn sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol ar unrhyw annedd gyfagos.

Gan ystyried lleoliad a maint y datblygiad arfaethedig, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar breifatrwydd neu amwynder preswyl trigolion cyfagos. Felly, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 2.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Er mwyn cydymffurfio â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, rhaid i bob cais cynllunio ddangos gwelliant cyffredinol i fioamrywiaeth. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd fel rhan o'r cais er mwyn cydymffurfio â'r gofynion ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru. Bydd y cynnig yn cadw'r coed, y clawdd, yr ardal laswellt a'r holl llystyfiant arall sy'n amgylchynu'r annedd bresennol, a byddant yn cael eu diogelu drwy gydol y cyfnod adeiladu, fel y nodir yn y Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Yn ogystal, bydd blwch

adar yn cael ei ymgorffori a'i osod ar y talcen sy'n wynebu'r gogledd, a bydd yr holl oleuadau allanol yn cydymffurfio â safonau awyr dywyll.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn estyniad cymedrol ac wedi'i ddylunio'n briodol sy'n cyd-fynd â'r annedd bresennol. Ystyrir bod lleoliad a dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad ac ymddangosiad yr eiddo presennol, oherwydd ei natur israddol a'i leoliad ar yr drychiad cefn. Yn ogystal, byddai defnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r annedd bresennol a'r ardal gyfagos yn sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r ardal leol.

Ni fyddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl cyfagos, gan gynnwys preifatrwydd, effeithiau goredrych neu andwyol, o ystyried y pellteroedd dan sylw a lleoliad yr estyniad arfaethedig.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau priodol i gadw nodweddion ecolegol presennol a darparu gwelliannau i fioamrywiaeth, gan gynnwys cadw a diogelu llystyfiant presennol, darparu blwch adar a defnyddio goleuadau allanol sy'n cydymffurfio â safonau awyr dywyll.

Yn gyffredinol, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gan gynnwys Polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 5, ynghyd â darpariaethau perthnasol Polisi Cynllunio Cymru a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Ni fyddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw effeithiau cynllunio sylweddol na rhai annerbyniol, ac oherwydd hynny, yr argymhelliad yw cymeradwyo.

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

Argymhelliad

Caniatáu'r cais 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.

(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 Chynllun Bloc Presennol: 2601-A3-01

- Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig: 2601-A3-06 Diwyg. A

- Drychiadau Arfaethedig a Datganiad Seilwaith Gwyrdd: 2601-A3-07 Diwyg. C

- Cynllun Safle Arfaethedig: 2601-A3-08

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

(03) Dylid cynnal y gwaith a ganiateir drwy'r caniatâd hwn rhwng mis Tachwedd a Mawrth (gan gynnwys y misoedd hynny); er mwyn osgoi'r cyfnod gweithredol ar gyfer ystlumod.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Rhaid gosod y goleuadau allanol fel yr amlinellir yn y 'Drychiadau Arfaethedig – 2601-A3-07 Diwyg. C' ac wedi hynny rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

(05) Cyn defnyddio'r estyniadau a ganiateir drwy hyn mae'r Blwch Adar i'w gosod ar yr adeilad fel sydd wedi'i labelu ar cynllun 'Drychiadau Arfaethedig: 2601-A3-07 Diwyg. C' ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

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: PCYFF 2, PCYFF 3, AMG 5.

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.