Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2025 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2025/91

Ymgeisydd: Mr David Craig Parr-Sturgess

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi ffens yn

Lleoliad: 2 Bro Mynydd, Bryngwran

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

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

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad cefn gwlad Bryngwran, ac mae'n meddiannu plot cornel ar Ystâd Bro Mynydd. Mae'r safle'n cynnwys eiddo 2 lawr pâr gyda pharcio preifat oddi ar y ffordd ynghyd ag ardal fwynder. Mae ffiniau presennol yn cael eu ddiffinio gan gymysgedd o ffens pren a waliau cerrig isel. Nid

oes unrhyw raddiant mawr ar draws y safle, er y nodir bod gan yr ardal gyffredinol raddiant bach yn rhedeg o'r Dwyrain i'r Gorllewin.

Mae’r cais ar gyfer dymchwel y wal derfyn ar y drychiadau deheuol ynghyd â chodi ffens bren newydd ar hyd y ffiniau deheuol a gorllewinol. Bydd y ffens bren yn 1.46m o uchder ar y ffin orllewinol a rhan fer o'r ffin ddeheuol a bydd yn cael ei chodi'n dynn yn erbyn y wal ffin bresennol. Ar y drychiad Deheuol, bydd y ffens bren yn 2m o uchder a bydd yn cael ei chodi ar hyd llinell llain weledded y fynedfa yn lle'r wal gerrig isel bresennol sydd i'w dymchwel. Bydd y ffens bren yn cael ei chodi mewn steil 'hit and miss' i gyd-fynd â'r hyn sydd eisoes wedi'i godi dan Hawliau Datblygu a Ganiateir ar y Ffin Ddwyreiniol.

Mater(ion) Allweddol

Prif materion y bwriad yw fel isod;

- Priffyrdd
- Ecoleg
- Dyluniad

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Ddim ymateb.
Cynghorydd Neville Evans	Ddim ymateb.
Cyngor Cymuned Bryngwran Community Council	Ddim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad ar yr amod fod y llain weledded presennol yn cael ei gadw.
Dwr Cymru/Welsh Water	Gofyn fod amod yn cael ei rhoid ar y caniatad sydd yn nadu dwr gwyneb cael ei waredu ir sustem carffosaeth. Nodiadau hefyd wedi ddarparu ynghlun a'r prif beipan ddwr.

Hysbysebwyd y cynllun drwy bostio llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf i gyflwyno sylwadau mewn ymateb oedd 26/06/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Priffyrdd

Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad, bydd y ffens newydd yn cael ei lleoli fel ei bod yn dilyn llinell y lleiniau gweledded presennol ac felly bydd yn sicrhau y gall cerbydau barhau i gael mynediad i fewn ac allan o'r safle'n ddiogel. Ymgynghorwyd ag adran Briffyrdd yr Awdurdod Lleol fel rhan o'r cais, ac mewn ymateb ni fynegwyd unrhyw bryderon ar yr amod y bydd y llain weledded bresennol yn cael ei chynnal a'i chadw ac na fydd dim byd sy'n fwy na 1.05m yn cael ei godi o fewn y llain weledded. Bydd yr amod priodol ynghlwm wrth y caniatâd er mwyn diogelu hyn. Mae'r adran yn fodlon bod trefniadau priffyrdd y cynllun yn dderbyniol o ystyried yr uchod.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a dyletswydd Cynghorau o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), mae disgwyl i bob cynnig sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Bydd buddion net yn cael eu cyflawni drwy osod 'gwesty pryfed' ar y ffens bren bresennol ar ddrychiad gogleddol y safle. Ystyriwyd bod hyn yn briodol wrth gyflawni buddion net i fioamrywiaeth o ystyried y cynllun arfaethedig.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â 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 neu'n esgor ar fanteision.

Cefnogwyd y cais gan Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd, a ystyriwyd yn foddhaol ac yn gymesur â maint y cais.

Dyluniad

Mae polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn yn nodi bod disgwyl i bob cynnig fod o ansawdd uchel a bod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella edrychiad y safle a'r ardal. Mae'r ffens bren arfaethedig o ddyluniad safonol ar gyfer lleoliadau preswyl ac felly ni fyddai'n edrych yn wahanol i'r cyd-destun ac ni fyddai'n effeithio'n negyddol ar ymddangosiad y safle na'r ardal. Bydd y ffens rhwng 1.46m a 2m o uchder, ac nid yw'n cael ei ystyried yn uchder gormodol, ac o ran drychiadau, nid yw'n wynebu'r briffordd, felly byddai'n cael ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir. Oherwydd yr uchod, nid oes gan yr adran unrhyw bryderon sy'n ymwneud â dylunio ac maent yn fodlon y bydd y cynllun yn ategu ymddangosiad y safle a'r ardal ac felly'n bodloni amcanion polisi PCYFF 3.

Casgliad

Aseswyd y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau a chanllawiau perthnasol, a chytunir ei fod yn cydymffurfio â nhw. Nid oedd unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill yn bresennol a oedd yn dangos bod penderfyniad i wrthod wedi'i gyfiawnhau ar sail cydbwysedd cynllunio. Bydd y cynnig yn darparu ffens bren a fydd yn diffinio cwrtil preswyl yr eiddo gan gynnal llain weledded bresennol o'r fynedfa i gerbydau. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad gan aelodau'r cyhoedd ac ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith negyddol annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos. Felly, argymhellir cymeradwyo'r cynllun.

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 Safle Bwriedig / Derbynwyd 02/06/2025**
- **Cynllun Lleoliad + Llain Weledded / Derbynwyd 02/06/2025**

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

(03) Ni fydd gosod unrhyw strwythur nac adeilad sy'n fwy na 1.05m mewn uchder ofewn y llinellau gweledigaeth a ddangosir ar y Cynllun Safle a gynhelir (derbyniwyd 02/06/2025).

Rheswm: I ddarparu gweledigaeth gyfrannol ddigonol rhwng y mynediad a'r ffordd gyhoeddus bresennol er mwyn diogelwch a chynheliaeth defnyddwyr y ffordd a'r mynediad.

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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: PCYFF 1, 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.