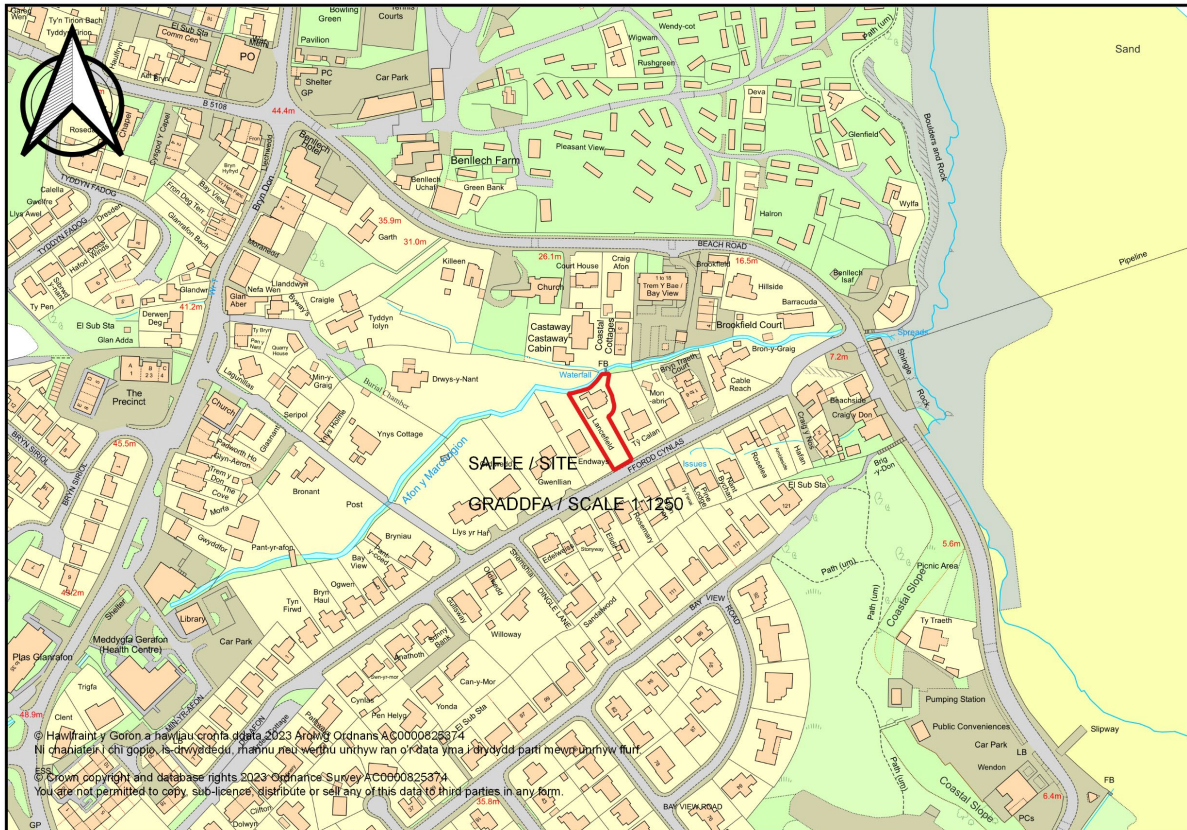


Rhif y Cais: HHP/2023/51

Ymgeisydd: Mr. Steven Lomas

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn

Lleoliad: Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tyn Y Gongl



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams, ar sail gorddatblygu'r safle ac effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 17 Mai ac mae aelodau wedi cael cyfle i weld y safle a'i leoliad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae hwn yn gynnig ar gyfer dymchwel y garej unllawr bresennol sydd â tho ar oledf a chodi anecs deulawr newydd gyda tho ar oledf fydd wedi ei gysylltu i ddrychiad de orllewin Lancefield, Benllech.

## Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a yw'r cynnig yn gorddatblygu'r safle ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, ar yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl cyfagos.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapio Lle  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Lleol

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

### Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 11 (Chwefror 2021)

### Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Gor-ddatblygu, pryderon am gapasiti seilwaith lleol (corfforol a chymdeithasol), a defnydd o'r anecs fel tŷ haf yn y dyfodol. Yn benodol nid yw'r cynllun yn parchu cyd-destun y safle ag ni fyddai'r datblygiad yn gwella cymeriad ac/neu ymddangosiad y safle. Mae cynsail o ganiatáu hefyd yn creu risg o effaith andwyol sylweddol ar amwynderau lleol, byddid y datblygiad yn dŷ haf neu ar gyfer preswylwyr, yn ogystal â mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd ac aflonyddwch.
Cynghorydd Ieuan Williams	Gofynnwyd i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno..
Cynghorydd Euryr Morris	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gofynnwyd am fanylion am Drefniadau Parcio a Chynllun Rheoli'r Parc Cenedlaethol a'u derbyn. Dim Gwrthwynebiadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Darperir Amod a Nodiadau Ymgynghorol
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau

Hysbysebwyd y bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/06/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 9 llythyr a 7 sylw ar y we. Gellir crynhoi'r prif sylwadau fel a ganlyn:

- Pryderon ynglŷn â thorri dwy goeden aeddfed ar y safle
- Bydd gwaith ar derfyn y safle'n cael effaith ar yr eiddo drws nesaf
- Y defnydd o'r eiddo yn y dyfodol
- Y defnydd o'r anecs fel annedd annibynnol ar wahân neu lety gwyliau yn y dyfodol
- Gwallau yn nogfennau'r cais
- Maint y datblygiad – llawer mwy / lletach na'r garej bresennol ac mae'n adeilad deulawr â llawer iawn o wydr arno. Mae'n agosach at y terfyn na'r garej bresennol.
- Nid yw'n gweddu â'r ardal / cymeriad yr ardal
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos oherwydd ei agosatrwydd at y terfyn a'i faint, yn ogystal â sŵn a mwy o symudiadau gan gerbydau
- Pryderon draenio gyda mwy o bobl yn byw ar y safle
- Pryderon am gapasiti isadeiledd lleol (ffisegol a chymdeithasol)
- Effaith ar y nenlinell a'r strydwedd
- Effaith ar gynhesrwydd golau dydd
- Aflonyddwch, mygdarth, sŵn, gwastraff, draenio, llygredd golau, dirgryniad fydd yn cael eu creu gan y llety ychwanegol a grëir gan y cais hwn ar y safle.
- Mae'r cynsail o ganiatáu yn creu risg o effaith andwyol sylweddol ar fwynderau
- Gwrthwynebu cywirdeb y cynlluniau sy'n dangos ffenestri eiddo cyfagos
- Agosatrwydd / problemau gyda'r agoriadau ffenestr newydd (i'w drafod yn y prif adroddiad isod)

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd:

- Mae'r coed fydd yn cael eu torri o fewn cwrtil yr eiddo sy'n destun y cynnig ac nid ydynt yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed.
- Nid yw'r cais cynllunio'n cynnwys unrhyw waith arfaethedig ar derfyn gorllewinol y safle. Bydd ffens 2.2m o uchder yn cael ei chodi, ac nid yw hynny ond 200mm yn uwch na'r ffens bresennol ar derfyn dwyreiniol safle'r cais.
- Defnydd yn y dyfodol – Mae'n rhaid ystyried y cais cynllunio fel y cafodd ei gyflwyno. Nid yw'n bosib ystyried unrhyw ddefnydd yn y dyfodol gan y byddai hynny'n destun cais cynllunio ar wahân.
- Mae'r cais a dderbyniwyd ar gyfer anecs a fydd yn cael ei ddefnyddio'n ategol i'r prif eiddo, nid fel annedd neu lety gwyliau annibynnol. Derbyniwyd datganiad o gyfiawnhad fel rhan o'r cais.
- Bydd amod (05) yn cyfyngu meddiannaeth yr anecs i ddefnydd ategol i'r brif annedd.
- Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau'n cael ei chadw a bydd yr ardal barcio cerbydau sydd o faint sylweddol ar y safle yn cael ei chadw hefyd.
- Amwynder Preswyl/Dyluniad/Gorddatblygu – Mae'r swyddog achos wedi ymweld ag eiddo cyfagos i ddadansoddi gwahanol olygfeydd o'r tu mewn a'r tu allan. Bydd y dyluniad ac amwynder preswyl yn cael eu hystyried ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig.
- Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu anecs fydd â llinell to sydd yn is na llinell to'r brif annedd, ac mae hynny'n cyd-fynd â strydwedd Ffordd Cynlas. Mae Lancefield wedi ei osod yn ôl ar y safle ac mae ganddo ardd flaen fawr tuag at y briffordd ac mae'r eiddo tua 38m oddi wrth y ffordd breswyl.
- Mae anecs, trwy ddiffiniad, yn gysylltiedig â'r prif gartref. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd yn cynnig elfen o fyw'n annibynnol sy'n rhoi'r teimlad i'r sawl sy'n byw ynddo fod ganddynt eu lle eu hunain. Mae'r anecs yn creu un ystafell wely ychwanegol yn y cyfeiriad. Ni ystyrir y byddai'r lle byw ychwanegol yn creu aflonyddwch ychwanegol gormodol o gymharu â'r eiddo presennol.
- Ni ystyrir fod y cais hwn yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau eraill gan yr ymddrinnir â phob cais yn unol â'i rinweddau ei hun.

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

30C537 - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions to - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Caniatau / Permitted 24/12/2003

30C537A - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu fynedfa newydd yn/Full plans for the erection of a dwelling together with the construction of a new access at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Tynnwyd yn ol / Withdrawn

30C573B - Codi modurdy ynghyd a chreu fynedfa newydd i gerbydau yn / Erection of a garage together with the construction of a new vehicular access at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Caniatau / Permitted 01/12/2004

30C537C - Dymchwel modurdy integrol presennol ynghyd a chodi annedd gyda modurdy a chreu fynedfa newydd i gerbydau yn / Demolition of existing garage together with the erection of a dwelling with integral garage and construction of a new vehicular access at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Caniatau / Permitted 05/04/2005

30C537D - Cais diwygiedig ar gyfer codi annedd ar dir ger /Amended application for the erection of a dwelling on land adjoining - Lancefield, Benllech 04/01/2006

HHP/2022/186 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full Application for alterations and extensions at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tyn Y Gongl - Caniatáu / Permit 18/08/2022

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Y Cynnig:**

Mae'r cynnig ar gyfer dymchwel y garej unllawr gyda tho ar oleddf ynghyd ag adeiladu anecs deulawr newydd gyda tho ar oleddf wedi'i gysylltu i ochr De Orllewin prif adeilad deulawr ar ei ben ei hun Lancefield, Benllech. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar stryd breswyl Ffordd Cynlas o fewn tref arfordirol Benllech. Mae gan yr eiddo gwrtil siâp L gyda gardd gefn fechan tuag at yr afon/rhaeadr gyfagos ac mae ganddo ardd flaen fawr a dreif.

Mae'r cymdogion agosaf i'r De Ddwyrain a'r De Orllewin ac mae topograffi'r safle ar lethr sy'n rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae'r stryd breswyl ar lethr sy'n rhedeg i'r dwyrain tuag at y traeth ac mae gwahaniaethau amrywiol yn lefel y ddaear rhwng y gwahanol eiddo preswyl. Mae'r tir hefyd yn rhedeg am i lawr o Lancefield tuag at y briffordd. Oherwydd bod y safle ar lethr, gofynnwyd am Groestoriad Strydwedd ac mae'n darparu cynllun gweledol i ddangos sut fydd yr anecs yn edrych yn yr ardal. Bydd yr anecs tua 38m oddi wrth y brif stryd breswyl a bydd llinell y to yn is na llinell to'r brif annedd.

### **Dyluniad/Cyfiawnhad:**

Mae lleoliad gwreiddiol yr anecs arfaethedig wedi newid o gymharu â'r cais cynllunio blaenorol a dynnwyd yn ôl. Mae'r anecs wedi'i leoli ymhellach yn ôl yng nghwrtill yr eiddo fel ei fod yn sownd yn y brif annedd. Diwygiwyd y dyluniad hefyd er budd amwynderau preswyl, fel y manylir isod.

Roedd y dyluniad gwreiddiol yn cynnwys adeilad deulawr gyda tho ar oleddf a llawr cyntaf fyddai'n cael ei orffen gyda chladin a rendr, drychiad de orllewin heb unrhyw agoriadau, dwy ffenestr ar y drychiad cefn tua'r gogledd orllewin, gwydr sylweddol ar y drychiad blaen (Gogledd ddwyrain) a gwydr sylweddol a drws ar y drychiad Gogledd Ddwyrain. Yn dilyn yr ymgynghoriad gwreiddiol, cwtogwyd ychydig ar faint yr anecs, gan wneud y llawr cyntaf yn llai er mwyn osgoi creu effaith o gau mewn ar yr eiddo drws nesaf, sef Endways, ac i sicrhau na fyddai'r anecs yn ormesol neu'n golygu fod yr eiddo drws nesaf yn derbyn llai o oleuni.

Mae Polisi CYFF 3 y Cynllun yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi os ydynt yn berthnasol.

Mae'r cynnig ar gyfer adeilad modern ond ystyrir ei fod cyd-fynd â'r hyn sydd o'i amgylch. Nid oes unrhyw arddull penodol yn yr ardal gyfagos a cheir cymysgedd o fnygalos unllawr a byngalos dormer gerllaw o wahanol oed a dyluniad. Ystyrir bod yr anecs yn gweddu â chymeriad yr eiddo presennol a'r ardal gyfagos a'i fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Bydd gan yr anecs do llechi ar oleddf a defnyddir deunyddiau modern o ansawdd uchel a fydd yn gweddu'r eiddo presennol a'r ardal gyfagos. Mae graddfa a maint yr anecs yn parhau cymeriad yr amgylchedd adeiledig cyfagos a'r dirwedd heb gael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl gerllaw.

Mae hwn yn anecs deulawr hunangynhwysol ac mae'n cynnwys ardal fyw/cegin/ardal fwyta ar y llawr cyntaf. Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys un ystafell wely, ystafell ymolchi, cyntedd a storfa. Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau y bydd yr anecs arfaethedig yn cael ei ddefnyddio'n ategol i'r brif annedd, a bydd yn cael ei ddefnyddio gan y teulu'n unig. Er mwy osgoi amheuaeth, mae Amod (05) yn cyfyngu defnydd o'r annedd i ddefnydd ategol i'r brif annedd.

Mae'r garej bresennol yn mesur 3.5m o uchder x 6m o hyd x 3m o led ac mae'r anecs arfaethedig yn mesur 5.5m o uchder x 10.6m o hyd ar y llawr gwaelod a 8.1m ar y llawr cyntaf, 4.9m o led ar y llawr gwaelod a 4m ar y llawr cyntaf, a bydd y deunyddiau yn gweddu eiddo presennol Lancefield (to llechi ar oleddf a rendr i gyd-fynd â'r hyn sydd yno'n barod). Bydd yr anecs yn fwy na'r garej bresennol a bydd wedi'i leoli'n agosach at y terfyn ar y Gorllewin. Serch hynny, mae'r bwriad wedi'i leoli union ger yr annedd bresennol o fewn cwrtill preswyl mawr. Ystyriwyd yn ofalus a fyddai'r bwriad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, a thrafodir hyn isod.

### **Eiddo Preswyl Cyfagos:**

Mae effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos wedi cael ei ystyried yn ofalus. Bydd y llawr gwaelod yn cael ei ddefnyddio fel storfa, ystafell ymolchi, ystafell wely a chyntedd a bydd y llawr cyntaf yn cael ei ddefnyddio fel ystafell fyw / cegin / ystafell fwyta cynllun agored. Bydd y sgrinio arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig hwn yn cuddio'r agoriadau ar y llawr gwaelod. Mae'r llawr cyntaf yn cynnwys dwy ffenestr do ar y drychiad goledd ddwyrain, ffenestr ar y drychiad blaen, ffenestr ar y drychiad cefn, ynghyd â ffenestr strip/onglog gul ar y drychiad ar yr ochr ddwyreiniol, sef o brif agwedd yr eiddo.

Er mwyn ystyried yr effaith ar eiddo preswyl cyfagos, defnyddir y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig fel canllaw. Fel y nodwyd, canllawiau yw'r CCA nid polisi, ond mae'n cael ei ddefnyddio i gynorthwyo wrth ystyried effaith datblygiadau ar eiddo preswyl cyfagos. Mae Nodyn Canllaw 8: Agosatrywydd datblygiadau yn darparu pellteroedd dangosol lleiaf ac maent wedi cael eu hystyried fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Mae'n bwysig nodi, oherwydd bod yr anecs ar y llawr cyntaf, y dylid ychwanegu 3m at y pellteroedd lleiaf a ddisgrifir yn y CCA.

Y ddau eiddo preswyl agosaf yw Endways i'r De Orllewin a Tŷ Calan i'r Gogledd Ddwyrain. Mae mwynderau preswyl y ddau eiddo wedi cael eu hystyried, fel y manylir isod.

### **Endways:**

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yn ofalus p'un a fyddai'r anecs yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl hwn. Yn wreiddiol, codwyd pryderon gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am effaith y llawr cyntaf ar ffenestr ochr estyniad cefn Endways. Ar ôl trafod gyda'r asiant, diwygiwyd y cais cynllunio i wneud y llawr cyntaf yn llai o hyd. Mae hyn yn sicrhau na fydd effaith ar ffenestr ochr Endways.

Mynegodd y cymydog bryder fod yr anecs yn agos at eu terfyn, yn ogystal â phryderon am oredrych tuag at ffenestri ochr y prif eiddo. Mae'n bwysig nodi fod Endways wedi ei leoli ar dir uwch na Lancefield ac mae ffenestri ochr Endways yn edrych dros Lancefield ar hyn o bryd.

Er mwyn ystyried yr effaith ar y cymydog, mae'n bwysig nodi beth yw pellteroedd yr anecs mewn perthynas â'r anecs.

- Mae'r pellter o ddrychiad ochr yr anecs at derfyn Endways yn 2.069m:  
*O ran pellteroedd dangosol, mae'r CCA yn datgan y dylid sicrhau pellter o 2.5m o'r drychiad ochr i'r terfyn.*
- Mae'r pellter o ddrychiad ochr yr anecs tuag at ffenestr ochr estyniad cefn Endways yn 11.36m:  
*O ran pellteroedd dangosol, mae'r CCA yn datgan y dylid sicrhau pellter o 12m o ffenestr ochr i brif ffenestr ar y llawr gwaelod.*
- Mae drychiad blaen y ffenestr flaen i ffenestr ochr Endways yn 10.2m:  
*Mae'r SPG yn datgan y dylai pellteroedd dangosol y ffenestr flaen i ffenestri ochr Endways fod yn 24m.*

Fel y nodwyd yn flaenorol, defnyddir y CCA fel canllaw ac nid yw'n bolisi. Rhaid ystyried ystyriaethau perthnasol eraill hefyd, megis lleoliad y ffenestri a'r goredrych presennol, oherwydd y topograffi presennol a'i lleoliad mewn ardal breswyl.

Mae gan Lancefield nifer o ffenestri ar y llawr gwaelod a rhoddwyd caniatâd am ffenestri dormer yn y to, o dan gais cynllunio HHP/2022/186. Mae eiddo yn yr ardal hon yn goredrych ei gilydd i ryw raddau oherwydd eu gogwydd a ffurf datblygu adeiledig.

Mae'r ffenestr ar y llawr cyntaf wedi'i lleoli cyn belled â phosib oddi wrth eiddo Endways ar y drychiadau arfaethedig. Ystyriwyd a fyddai'r ffenestri'n goredrych ffenestri ochr Endways. Efallai nad yw'r ffenestr flaen ar lawr cyntaf yr anecs yn cydymffurfio â phellteroedd yn y CCA; fodd bynnag, mae gogwydd y ffenestri wedi cael ei ystyried ac, oherwydd bod ffenestri ochr Endways ar ongl ac nid ydynt wedi eu lleoli union o flaen yr anecs, bernir na fydd goredrych uniongyrchol i ffenestri ochr Endways.

Mae Amod (06) yn sicrhau y bydd gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio ar y drychiad De Orllewin (sy'n wynebu Endways) er mwyn osgoi unrhyw oredrych.

### **Tŷ Calan:**

Mae effaith y cynnig ar fwynderau Tŷ Calan wedi cael ei ystyried yn ofalus.

Yn wreiddiol, mynegodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol bryderon am oredrych o ffenestri llawr cyntaf ar flaen ac ochr yr anecs tuag at Tŷ Calan. Cadarnhaodd yr ymgeisydd y byddai ffens yn cael ei chodi ar y terfyn Dwyreiniol, a hynny ychydig o bellter oddi wrth y terfyn, a bydd yn lliniaru goredrych tuag at Tŷ Calan. Dengys y lluniad Strydwedd arfaethedig fod y ffens yn lliniaru unrhyw oredrych o ffenestri'r anecs yn effeithiol. Ystyriwyd p'un a fyddai codi ffens 2.2m o uchder yn y lleoliad hwn yn effeithio ar Tŷ Calan. Byddai gan yr ymgeisydd hawl i godi ffens 2m o uchder o dan hawliau datblygu a ganiateir; felly ni ystyrir y byddai'n cael effaith negyddol ar y cymydog gan nad yw hynny ond 200mm yn uwch na'r hyn a ganiateir o dan hawliau datblygu a ganiateir.

Er mwyn ystyried yr effaith ar Tŷ Calan, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y pellteroedd yn y CCA.

- Ffenestri llawr cyntaf (drychiad blaen) yr anecs tuag at derfyn Tŷ Calan – 8.1m:  
*Y pellteroedd dangosol yn y CCA o ffenestr llawr cyntaf yr anecs i'r terfyn - 13.5m (Prif ffenestr ar y llawr gwaelod i'r Terfyn, 10.5, ychwanegwyd 3m oherwydd bod y lle byw ar y llawr cyntaf)*
- Ffenestr llawr cyntaf drychiad ochr yr anecs tuag at y terfyn Gogledd Ddwyrain – 9m:  
*Pellteroedd dangosol yn y CCA o ffenestr llawr cyntaf yr anecs at y terfyn Gogledd Ddwyrain – 13.5m (Prif ffenestr llawr gwaelod i'r Terfyn, 10.5, ychwanegwyd 3m am fod y lle byw ar y llawr cyntaf)*

Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, defnyddir y CCA fel canllaw ac nid yw'n bolisi. Mae'r goredrych sy'n bodoli'n barod o Lancefield tuag at Tŷ Calan wedi cael ei ystyried, yn ogystal â'r mesurau lliniaru ychwanegol, megis y ffens, i sicrhau nad oes unrhyw oredrych ychwanegol o'r anecs.

Ystyrir y bydd y ffens arfaethedig yn lliniaru goredrych o ffenestri arfaethedig yr anecs tuag at Tŷ Calan. Ar hyn o bryd mae Lancefield yn goredrych Tŷ Calan oherwydd y gwahaniaeth yn lefel y tir a rhaid ystyried hyn fel rhan o'r broses o wneud penderfyniad. Ni ystyrir y byddai'r anecs yn achosi mwy o oredrych o gymharu â'r brif annedd a bydd y ffens yn sicrhau na fydd yr anecs yn achosi mwy o oredrych na'r hyn sy'n bodoli'n barod. Yn ogystal, mae'r anecs arfaethedig wedi'i leoli i'r De Orllewin o'r eiddo presennol ac mae Tŷ Calan i'r Gogledd Ddwyrain o safle'r cais. Prin iawn fyddai unrhyw oredrych uniongyrchol felly, a bydd y ffens arfaethedig 2.2m o uchder yn lliniaru hyn. Gosodir amod (Amod (08)) ar y caniatâd i sicrhau fod y ffens yn cael ei chodi cyn i neb ddefnyddio'r anecs

### **Priffyrdd:**

Gofynnodd yr adran Briffyrdd am wybodaeth bellach fel rhan o'r cais hwn. Gofynnwyd am gynllun, ar raddfa briodol, o'r trefniadau parcio, trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ynghyd â Chynllun Safle Arfaethedig wedi'i ddiweddarau, lluniad rhif D918.06 Rev D, a oedd yn dangos y trefniadau parcio ar gyfer y bwriad, gyda'r fynedfa bresennol i gerbydau a'r lle parcio wedi'u labelu fel y rhai presennol. Byddai sianel ddraenio Aco a ffos gerrig newydd yn cael eu creu ar ben y dreif, i sicrhau nad yw dŵr wyneb yn llifo i'r briffordd. Mae'r cynllun yn dangos lle troi ar gyfer cerbydau a pharcio ar gyfer y bwriad ac maent yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Awdurdod Lleol

Mae Polisi TRA 2 yn nodi y dylai darpariaeth parcio ar gyfer pob dull trafnidiaeth fod yn unol â Safonau Parcio'r Cyngor. Ystyrir y bydd y llain galed a'r dreif sy'n bodoli'n barod ar y safle yn darparu lle parcio ychwanegol digonol ar y safle, yn unol â Pholisi TRA 2.

Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar ôl derbyn y wybodaeth ychwanegol y gofynnwyd amdani.

### **Gwella Bioamrywiaeth / Cynaliadwyedd:**

Yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) bod datblygiadau'n dangos eu bod yn gwella bioamrywiaeth, bydd Blychau Adar Teras Schwegler ar gyfer gwenoliaid yn cael eu gosod ar y safle. Mae hyn yn hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, cyn belled ag y bo hynny'n gyson ag ymarfer y swyddogaethau hynny'n briodol, ac mae'n cydymffurfio â Pholisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

Oherwydd bod systemau, technegau adeiladu a deunyddiau insiwleiddio newydd, ynni effeithlon wedi'u cynnwys, bernir y bydd yr annedd yn gynaliadwy o safbwynt amgylcheddol. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y bydd paneli solar yn cael eu gosod ar y to, ar y drychiad De Orllewin, gan ddarparu ffynhonnell ynni cynaliadwy ar gyfer meddianwyr yr anecs.

### **Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r CDLIC a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad. Mae'r ardal gyfagos yn cynnwys anheddau o arddulliau a meintiau amrywiol ac ystyrir fod y bwriad yn israddol i'r brif annedd a bydd yn gweddu â ffurf gyffredinol datblygiad yn yr ardal gyfagos. Bydd yr anecs arfaethedig o ansawdd uchel a ni fydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

### **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a ganlyn:

**(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

**(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**

- D918.06 Parch D - Cynllun Safle Arfaethedig
- D918.07 - Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddlluniau a Thriciadau
- D918.08 Rev A - Golygfeydd 3D Arfaethedig
- D918.09 Rev C - Adran Strydwedd Arfaethedig
- D918.10 – Gweddlluniau Presennol ac Arfaethedig i'r Ffin Ddwyreiniol
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Ebrill 2023

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

**(03) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

**(04) Manylion llawn cynllun goleuo a fydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw olau a ollyngir ar safle'r cais a'r tir o amgylch; dylai manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau neu osodiadau eraill o'r fath ar gyfer y datblygiad gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau. Bydd y Cynllun Goleuo yn cael ei ddylunio i wneud y mwyaf o effeithlonrwydd ynni ac atal llygredd golau. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Goleuo a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna'n cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos

**(05) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2023/51.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

**(06) Cyn i neb symud i mewn i'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffenestr ar y drychiad de orllewin bwriedig fel y'i labelir ar luniad D918.07 – Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddlluniau a Thraction, fod yn An-agor a gyda gwydr aneglur (lefel 5). lefel ebargofiant) ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

**(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

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.



**(08) Rhaid cwblhau'r ffens fel y dangosir ar ffin y Gogledd Ddwyrain fel y dangosir ar luniad rhif: D918.10 – Gwedduniau Presennol ac Arfaethedig Ffin y Dwyrain cyn defnyddio'r anecs.**

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: **PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, 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.