

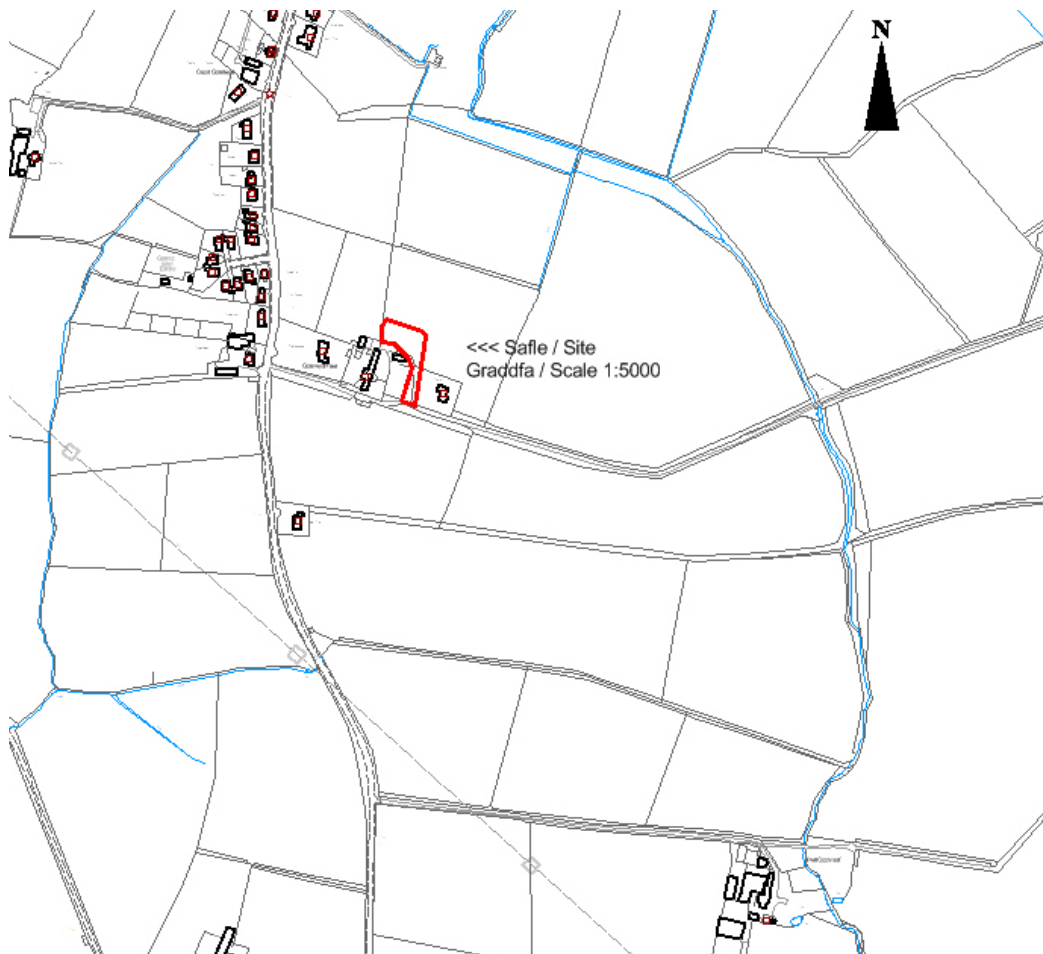
Rhif y Cais: **44C320** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Rhys Gough

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land near

Gorslwyd Fawr, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod ar 2 Mawrth 2016 penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais ar ôl i'r ymgeisydd ofyn am hynny, er mwyn rhoi mwy o amser iddynt roi sylw i faterion a godwyd gan aelodau'r pwyllgor. Mae'r ymgeisydd yn awr wedi cadarnhau mai'r rheswm am ohirio oedd er mwyn ymchwilio'n llawn i'r materion a godwyd gan yr adran gynllunio ac aelodau o'r pwyllgor mewn perthynas â chysylltu i garthffosydd cyhoeddus presennol, cyn bwrw ymlaen.

Maent wedi cadarnhau fod yr ymchwiliad wedi canfod nad yw cysylltu i'r carthffosydd cyhoeddus presennol yn opsiwn ymarferol. Nid yw lleoliad yr annedd arfaethedig yn union yn ymyl ardal sy'n cael ei gwasanaethu gan system carthffos gyhoeddus a byddai'n rhaid cael mynediad/hawddfaint trwy ddau eiddo arall â pherchnogaeth ar wahân er mwyn hwyluso cysylltiad i'r system carthffos gyhoeddus. Ymhellach i hyn mae'r pwynt cysylltu wedi cael ei archwilio'n llawn, ac oherwydd gwahaniaeth yn y lefelau, nid yw cysylltiad disgyrchiant i'r system carthffos gyhoeddus yn ymarferol. Mae lefel gwaelod y beipen yn rhy uchel ac o'r herwydd byddai'n amharu ar y llif.

Nid yw'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn newid yr argymhelliad a gyflwynwyd.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio nes y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad".

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref: Ar ôl sefydlu bod Polisi 50 yn ystyriaeth o bwys mawr, mae'n briodol ystyried ymhellach maen prawf cyntaf y polisi sy'n nodi:

“Mae'r cynnig yn amlwg o fewn, neu'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, ac ni fyddai'n creu datblygiad sy'n ymwithio'n annymunol i'r dirwedd neu'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol”.

Eto, mae angen pwysu a mesur er mwyn dod i farn wrth wneud asesiad o'r fath, a byddai o gymorth torri i lawr y ffactorau y mae angen eu hystyried, fel a ganlyn;

A yw'n amlwg o fewn ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, neu a yw'n ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo? Ystyrir y byddai ffiniau'r datblygiad yn mynd tu hwnt i estyniad rhesymol i'r pentref ac y byddai'n effeithio'n andwyol ar y dirwedd. Ni fydd y datblygiad yn ymdoddi'n gyfforddus i batrwm datblygu presennol y pentref.

Felly wrth bwysu a mesur y ffactorau hyn, ystyrir na ellir disgrifio'r safle fel un sy'n estyniad bychan derbyniol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle.

Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cysail am ddatblygiad pellach yn y dyfodol: Mae canllaw Llywodraeth Cymru fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn rhoi dyletswydd ar y sawl sy'n gwneud penderfyniadau i ystyried pob achos ar ei haeddiannau cynllunio ei hun, yn seiliedig ar ffeithiau'r achos penodol hwnnw.

Felly er nad yw'n bosib rhagdybio y byddai caniatáu'r cais yn golygu y byddem, yn anochel, yn gorfod caniatáu ceisiadau eraill tebyg yn y cyffiniau, byddai'n deg dweud y byddai bodolaeth annedd ar y safle yn dod yn ystyriaeth o bwys i'w phwysu a mesur fel rhan o'r sefyllfa ar y cyfan.

Er gwaethaf hyn, petai unrhyw gais am annedd yn yr ardal leol yn cael ei dderbyn yn y dyfodol, byddai'n rhaid iddo fod yn destun y profion a ddefnyddiwyd uchod ac yn y diwedd, byddai'r penderfyniad yn seiliedig ar haeddiannau cynllunio'r achos hwnnw ac ar ffeithiau'r achos penodol hwnnw ar y pryd.

1. Casgliad

Derbynnir y gallai'r rhesymau a gyflwynwyd o bosib fod yn rhai diffuant ac yn rhesymau cynllunio o bwys. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau'r achos penodol hwn mae gan y swyddogion y pryderon a ganlyn:

Mae'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref: Mae'r dadansoddiad a wnaed uchod yn awgrymu y byddai'r safle yn ffurfio nodwedd adnabyddadwy, ar ei ben ei hun yn y dirwedd ac na fyddai'n ffurfio rhan annatod o ffurf ddatblygedig bresennol y pentref.

2. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn y ffurf hon yn tansilio gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn trwy greu set o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn lle gellid awgrymu ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal oherwydd byddai'n creu sefyllfa annerbyniol o erydu cae amaethyddol deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac felly byddai'n groes i Bolisi A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiâu 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun

Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

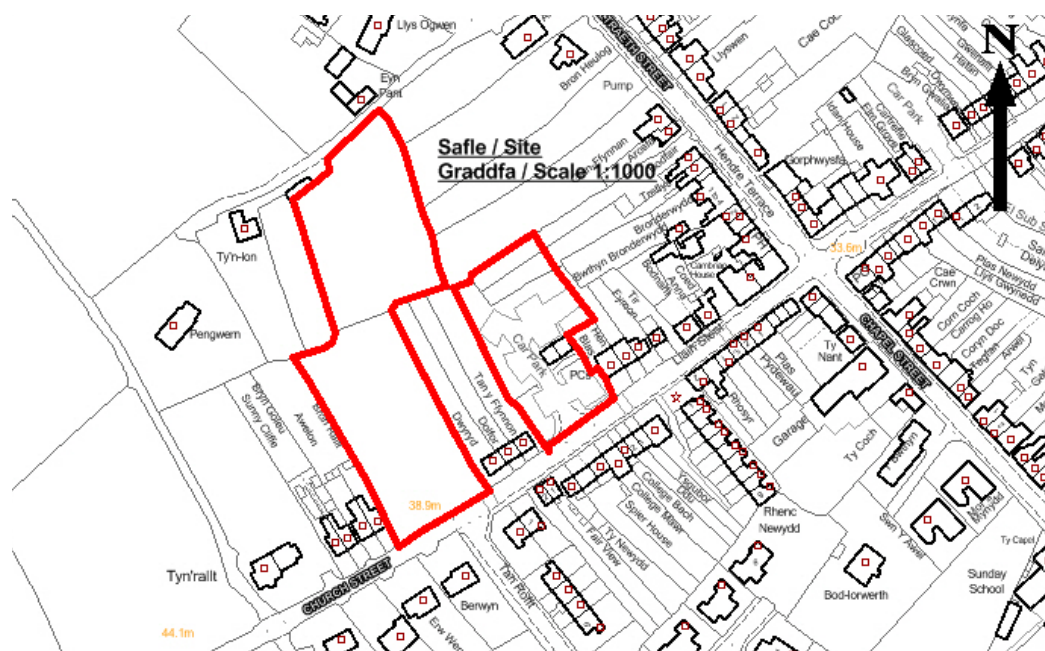
Rhif y Cais: 45LPA605A/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Property

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel bloc toiled presennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Outline application with all matters reserved for the erection of 17 new dwellings, demolition of the existing toilet block together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dwryd, Niwbwrch / Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Tynnwyd yn ol

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno. Mae'r Cynghorwyr Ann Griffith a Peter Rogers wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor benderfynu arno.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Medi.

Yn ei gyfarfod ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ystyried cynigion amgen ar gyfer y safle a allai gynnwys cadw'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw fanylion ychwanegol wedi dod i law.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor ym mis Rhagfyr, rhoes yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais gan roddi cefndir ynghylch penderfyniad y Cyngor i gael gwared ar y safle (sydd ddim yn fater cynllunio) ac yn egluro bod y toiledau cyhoeddus ar y safle wedi bod ar gau ers Ebrill 2011 ac ar hyn o bryd yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol – mae Grant Toiledau Cymunedol ar gael i fusnesau lleol sy'n caniatáu i'r cyhoedd ddefnyddio eu cyfleusterau; mae'n egluro ymhellach fod gan y maes parcio cyhoeddus presennol gyfanswm o 11 o lecynnau parcio tra byddai'r cynllun fel y caiff ei gynnig yn y cais amlinellol yn darparu 28 o lecynnau parcio i'r cyhoedd eu defnyddio.

Yn y cyfarfod ar 2 Rhagfyr 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r ymgeisydd dynnu ardaloedd y maes parcio a'r toiledau cyhoeddus o safle'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr ymgeiswyr wrthi'n ystyried eu sefyllfa.

Yn ei gyfarfod ar 3 Chwefror gofynnodd yr aelodau i'r cais gael ei dynnu oddi ar yr agenda hyd nes y derbynnir ymateb gan yr ymgeisydd.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bellach fod y cais yn cael ei dynnu'n ôl.