

Rhif y Cais: 14C257

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger / Outline application for the erection of an affordable dwelling together with full details of the vehicular access and drainage with all other matters reserved on land adjacent to

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 7 Tachwedd, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd dros wneud hynny oedd:

- Mae'r annedd arfaethedig yn ffitio i mewn i'r ardal ac ni fydd yn edrych yn anghydnaws.
- Mae'r ymgeiswyr yn lleol i'r ardal oherwydd mae safle'r cais yn ward Canolbarth Môn ble magwyd y ddau ac o'r herwydd mae'r cynnig yn cydymffurfio â Maen Prawf y Polisi.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:

"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 hyd 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."

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

"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."

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn:

- **Mae'r annedd arfaethedig yn ffitio i mewn i'r ardal ac ni fydd yn edrych yn anghydnaws.**

Nid ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf 3 neu 4 o Bolisi TAI 6 sy'n dweud y dylai datblygiad fod ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddiad. Dyma raddfa'r datblygiad:

Rhwng 5 metr a 6 metr o led.

Rhwng 6 metr a 7 metr o hyd.

Rhwng 7 metr a 9 metr o uchder.

Mae'r eiddo sydd drws nesaf ac yn gyfagos i safle'r cais yn fythynnod un llawr a ble maent yn ddeulawr, maent yn isel iawn at y bargod ac yn llai na'r cynnig hwn. Nid ystyrir y byddai annedd 9 metr o uchder yn gyson â chymeriad yr anheddiad ac o'r herwydd nid yw'n bodloni'r maen prawf hwn. Er mwyn bodloni maen prawf 3 byddai angen i'r annedd arfaethedig gael ei lleihau mewn maint er mwyn iddi barchu uchder anheddau eraill yn yr ardal gyfagos.

Mae Maen Prawf 4 Polisi TAI 6 yn nodi na fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yn y cefn gwlad, ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, ac ni fydd ychwaith yn creu datblygiad rhubanaidd sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle.

Nid yw'r cais yn bodloni'r maen prawf hwn gan y bydd annedd 9 metr o uchder yn creu nodwedd ymwithiol yn y lleoliad o ystyried fod yr eiddo cyfagos yn fythynnod un llawr.

- **Byddai'r annedd o fewn ward Canolbarth Môn**

Ym marn yr aelodau, roedd safle'r cais o fewn Ward Canolbarth Môn; ac yn ystyried felly bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â'r diffiniad o 'lleol'.

Mae'r Rhestr o Dermau yn diffinio angen lleol mewn clystyrau fel a ganlyn... 'pobl sydd angen tŷ fforddiadwy ac sydd wedi bod yn byw yn y clwstwr neu yn yr ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o 5 mlynedd neu ragor, naill ai'n union cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol. Mae hyn er mwyn sicrhau na fydd twf yn y anheddiadau hyn yn denu pobl nad oes ganddynt unrhyw gysylltiad gyda'r anheddiad allan o Ganolfannau Gwasanaeth/Pentrefi.

O'r herwydd, nid ystyrir bod y ffaith bod safle'r cais o fewn Ward Canolbarth Môn yn cydymffurfio gyda'r diffiniad o angen lleol fel y mae wedi ei nodi yn y rhestr o dermau. O'r herwydd, nid ystyrir bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â maen prawf 1 TA16.

Mae yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ddiffiniad clir o angen lleol. Nid yw diffiniad y Pwyllgor yn cyfateb a drwy gyflwyno diffiniad newydd i gefnogi'r cais hwn, mae risg y bydd penderfyniadau ac hoc pellach yn cael eu gwneud yn groes i'r cynllun datblygu y mae wedi'i fabwysiadu'n ddiweddar

Casgliad

Dangoswyd uchod bod rhesymau'r swyddogion dros wrthod y cais yn ddiamedeuol ac mae'r pwysau y gellid eu priodoli iddynt yn golygu y gellid amddiffyn mewn apêl y penderfyniad i wrthod y cais hwn.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r datblygiad yn groes i ddarpariaeth Polisi TA16 a PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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.