

Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gofynnir i'r aelodau nodi cynnwys yr adroddiad.

Cefndir:

Mae adran 3.5.3.14 o Gyfansoddiad y Cyngor yn amlinellu pa swyddogaethau sydd wedi'u dirprwyo i'r Pennaeth Gwasanaeth (Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd). Mae paragraff 3.5.14.5 yr adran hon yn rhestru'r eithriadau hyn ac mae isadran (vi) yn datgan:

'(vi) ceisiadau yn cynnwys ceisiadau Tystysgrifau Datblygiad Cyfreithlon a gyflwynir gan Aelodau'r Cyngor neu Swyddogion y Cyngor a allai gael eu gweld fel rhai sy'n rhan o brosesu ac/neu o benderfynu ar geisiadau cynllunio (h.y. staff a gyflogir yn y Gwasanaeth Cynllunio, Prif Weithredwr, Dirprwy Brif Weithredwr, Uwch Dim Arweinyddiaeth, Penaethiaid Gwasanaeth a Swyddogion eraill sy'n rhan reolaidd o'r system gynllunio – e.e. priffyrdd a draenio, cyfreithiol, iechyd yr amgylchedd, swyddogion tai, datblygu economaidd neu berthnasau agos iddynt (gwŷr/gwragedd/partneriaid, rhieni, plant, brodyr a chwiorydd)(neu ffrind agos cynghorydd neu swyddog o'r fath)).'

Aiff ymlaen wedyn i egluro:

'Ni fydd darpariaethau'r paragraff hwn yn berthnasol i unrhyw geisiadau yr ystyrir eu bod yn geisiadau sy'n tynnu'n groes i bolisi. Gall ceisiadau o'r fath sy'n tynnu'n groes gael eu gwrthod gan Swyddogion dan bwerau dirprwyol ond byddant wedyn yn destun adroddiad llawn i gyfarfod nesaf y Pwyllgor er mwyn sicrhau tryloywder ac atebolrwydd o ran y penderfyniad a wneir. Pan fo swyddogion yn dymuno cais o'r fath sy'n tynnu'n groes, mae'n rhaid cael y gymeradwyaeth honno gan y Pwyllgor.'

Mae'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn yn gais amlinellol i godi dwy annedd ar dir sy'n ffinio â Parciau, Llanddaniel, ac mae swyddogion wedi pennu ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisi. Cyflwynwyd y rhybudd o benderfyniad o dan bwerau dirprwyedig ar 1af Chwefror 2016. Yn unol â'r gofyn gofyniad uchod, rydym wedi dyfynnu rhannau perthnasol o adroddiad dirprwyedig y swyddog isod:

Prif Faterion Cynllunio'r Cais:

Y prif faterion yn yr achos hwn yw a oes modd cyfiawnhau'r datblygiad arfaethedig yn ei leoliad gwledig, ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, gan gyfeirio'n benodol at ddynodiad yr ardal fel Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) a pholisïau sydd wedi'u dylunio i reoli'r ddarpariaeth o dai a gwarchod cymeriad agored yr ardal gefn gwlad.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o gae amaethyddol sydd tua 500m y tu allan i ffin anheddiad Llanddaniel Fab, yng nghefn gwlad agored yn ymyl annedd deulawr yn Parciau. Mae'r safle ger ffordd ddi-ddosbarth sy'n mynd i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain o bentref Llanddaniel tuag at groeslon Star a'r A55. Mae anheddau unigol a grwpiau bach o dai wedi cael eu datblygu yma ac acw ar hyd y ffordd hon, a chan ystyried y pellter o'r anheddiad ystyrir eu bod yng nghefn gwlad agored.

Mae polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn (CLI) a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (CDU) yn datgan na fydd anheddau newydd ond yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored os bydd nifer o eithriadau'n berthnasol, ac nid yw'r un ohonynt yn berthnasol yn yr achos hwn gan nad

oes unrhyw dystiolaeth wedi'i gyflwyno i ddangos bod modd cyfiawnhau'r cynnig mewn cysylltiad â menter wledig. Am y rhesymau hyn, i bob pwrpas byddai'r datblygiad arfaethedig gyfystyr ag anheddau newydd yng nghefn gwlad nad ydynt yn ceisio cyfiawnhad o dan delerau'r eithriadau a restrir.

Mae'r cynllun datblygu a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygiadau preswyl oddi mewn i ffiniau pentrefi rhestredig ac aneddiadau cydnabyddedig, ond am y rhesymau a nodir uchod, nid ystyrir mai dyma'r achos yma.

Mae'r safle sy'n cael ei gynnig yn safle ar dir uwch ac yn amlwg yn y dirwedd, ac fel cae amgaeedig sydd heb ei ddatblygu mae ganddo berthynas agos â'r tir amaethyddol sydd o'i gwmpas. Byddai codi dwy annedd ar y safle hwn yn achosi effaith drefol a fyddai'n erydu'r cymeriad hwn a'r natur wledig. Byddai hyn yn peri niwed sylweddol i gymeriad yr ardal trwy ymestyn y ffurf ddatblygu rhuban mewn gosodiad gwledig, a tharfu ar y cymeriad agored gan felly beri niwed gwirioneddol i'r dirwedd o amgylch. Am y rhesymau hyn ystyrir y byddai'r datblygiad yn nodwedd a fyddai'n ymwthio'n annymunol i'r cefn gwlad agored a'r Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).

Ar y cyfan, byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad hwnt ac yma mewn ardal o gefn gwlad agored. Byddai'r anheddau arfaethedig mewn lleoliad amlwg, ac i'w gweld yn eang o'r cefn gwlad o amgylch, a byddent allan o gymeriad gyda'r dirwedd y maent yn sefyll ynddi.

Ymhellach i hyn, ystyrir hefyd y byddai'r cynnig yn sefydlu cynsail am ddatblygu cynyddol, rhubanog ar hyd y ffordd ddi-ddosbarth sy'n arwain o Landdaniel Fab i Star.

Mae'n rhaid i dai newydd yng nghefn gwlad, sydd i fwrdd o aneddiadau cydnabyddedig mewn cynlluniau datblygu neu o ardaloedd eraill a ddyrannwyd i'w datblygu, gael eu rheoli'n gaeth a bydd angen cyfiawnhad arbennig ar eu cyfer. Mae materion a godwyd gan yr ymgeisydd megis y rheini sydd wedi'u cynnwys yn y Datganiadau Cynllunio a Phriffyrdd (gan gynnwys perthnasedd Polisi 50, cyflenwad 5 mlynedd o dai, y darpariaethau ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r sefyllfa 'wrth gefn') wedi derbyn ystyriaeth ond ni ystyrir eu bod yn gorbwysu'r niwed a nodwyd.

Yn seiliedig ar y dadansoddiad uchod, cesglir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynrychioli anheddau digyfiawnhad mewn lleoliad gwledig, ac y byddai'n peri niwed gwirioneddol i gymeriad ac edrychiad yr ardal o gwmpas, gan gynnwys yr ATA dynodedig. O'r herwydd, byddai'r datblygiad yn tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi HP6 y CDU a stopiwyd, sydd oll yn berthnasol i gynigion am dai newydd yng nghefn gwlad. Yn fwy na hyn, byddai'n groes i Bolisi D3 a 29 y Cynllun Fframwaith, Polisiâu 1 a 31 y CLI a Pholisi EN1 y CDU a stopiwyd sy'n ymwneud â chymeriad y dirwedd, a Pholisi GP1 y CDU a stopiwyd sy'n anelu at warchod a gwella cyfanrwydd a/neu barhad yr amgylchedd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi tai mewn cefn gwlad heb dystiolaeth fod ar neb eu hangen am gyfnod tymor hir at ddibenion menter wledig; o'r herwydd byddai'r datblygiad yn tynnu'n groes i Bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005) a'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

(02) Byddai'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad na fyddai ganddo unrhyw gysylltiad â ffin unrhyw anheddiad neu ganol pentref a byddai'n arwain at nodwedd ymwthiol, anghymarus gan effeithio'n

andwyol ar gymeriad a mwynderau ardal sydd wedi ei dynodi'n Ardal Tirwedd Arbennig. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisiâu 1 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu D3 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisiâu GP1 ac EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005).