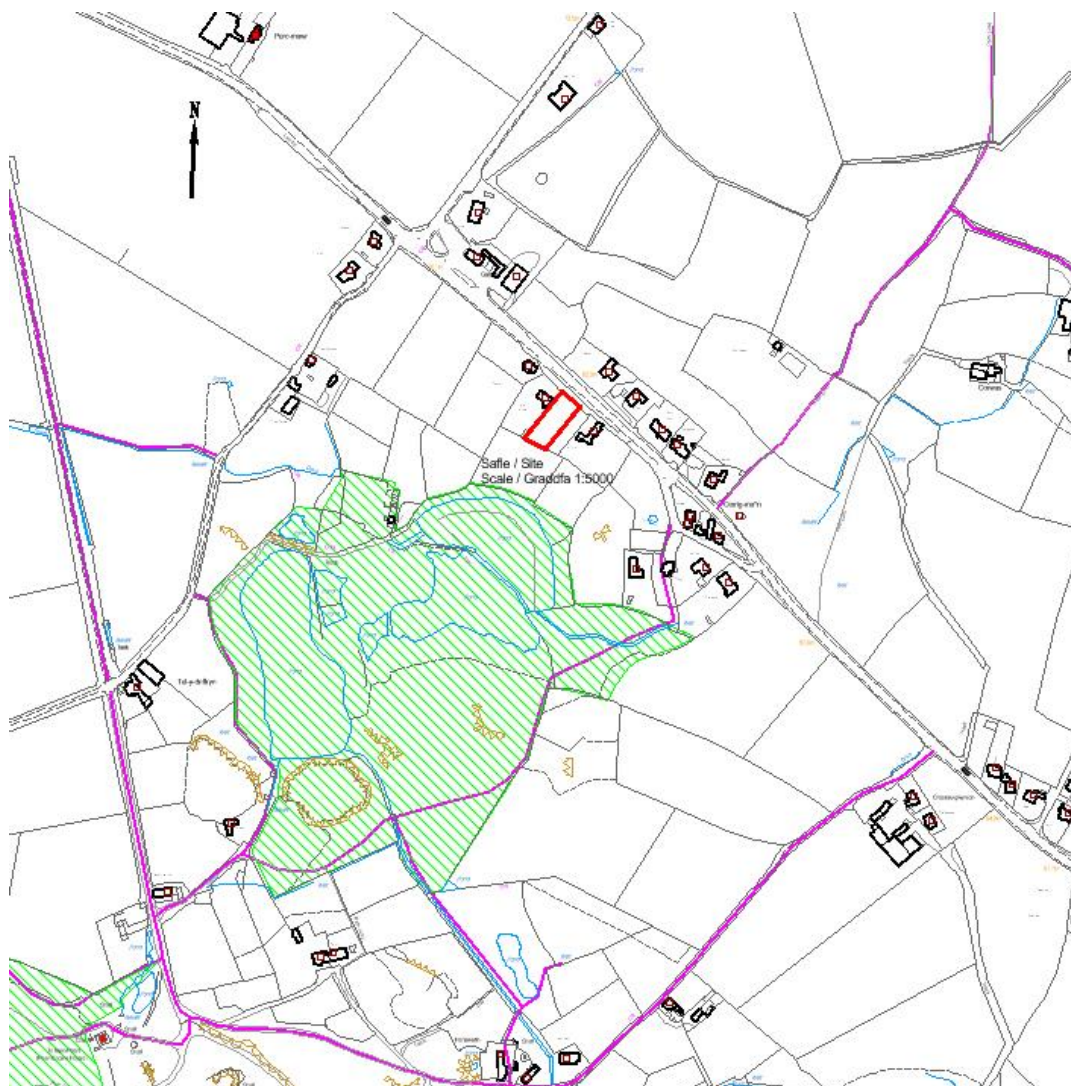


Rhif y Cais: **24C288B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Hughes

Cais llawn i ail-leoli'r annedd a ganiatawyd o dan caniatad cynllunio rhif 24C288A ynghyd â newidiadau i'r edrychiad ar dir ger / Full application for the re-siting of dwelling previously approved under planning permission reference 24C288A together with alterations to the appearance on land adjacent to

Hafod y Grug, Penysarn

Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor fel un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond y gellir ei gefnogi dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Llain o dir wrth Hafod y Grug ym mhentref Cerrigman rhwng Amlwch a Phenysarn yw safle'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydi'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a yw dyluniad yr annedd arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad yr ardal o'i chwmpas.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Datblygiadau Tai

Polisi 53 – Tai yng Nghefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi A4 – Tai

Polisi A6 – Tai Newydd yng Nghefn Gwlad

Polisi D4 – Lleoliad / Safle / Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP2 – Dwysedd Tai

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Sylwadau Safonol

CNC – Cyngor Safonol

Priffyrdd - Cadarnhau sylwadau a wnaed ar y cais blaenorol (Argymell caniatâd gydag amodau).

Draenio – Cadarnhau sylwadau a wnaed ar y cais blaenorol. Nid oes gan y lleoliad diwygiedig unrhyw oblygiadau penodol o ran draenio.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy godi rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythrau hysbysu at berchenogion / deiliaid eiddo yn y cyffiniau agos. Rhodddwyd hysbyseb hefyd yn y papur newydd lleol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ar ddau achlysur gwahanol. Y tro cyntaf y gwnaed hynny oedd pan gyflwynwyd y cais a'r ail dro oedd ar ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dderbyn cynllun diwygiedig.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr gyda sylwadau wedi dod i law i'r adran. Gellir crynhoi'r materion a godwyd ynndynt fel a ganlyn:

- Byddai'r cynnig yn rhwystro llawer o oleuni naturiol rhag dod i mewn i ystafell fyw Hafod y Grug.
- Mae anghydfod yn parhau rhwng gwerthwyr Hafod y Grug a'r ymgeisydd ynghylch ffiniau.
- Yr olygfa o ffenestr yr ystafell fyw fydd wal frics.
- Byddai perchnogion Hafod y Grug wedi gwneud penderfyniad gwahanol o ran prynu'r eiddo pe baent yn ymwybodol o agosrwydd y datblygiad.
- Pryderon ynghylch ceisiadau cynllunio ôl-weithredol.
- Os caiff y cais hwn ei gymeradwyo pa sicrwydd sydd gan yr Awdurdod Lleol na fydd gwaith altro pellach yn cael ei wneud.

Anfonwyd gohebiaeth gychwynnol y gwrthwynebydd at yr ymgeisydd. Cafwyd sylwadau mewn ymateb gan yr ymgeisydd ar 13 Ionawr, 2015 a gellir eu gweld yn llawn ar y ffeil gynllunio. Fodd bynnag, gellir crynhoi'r sylwadau fel a ganlyn:

- Mae'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol yn agosach mewn gwirionedd i Hafod y Grug na'r cais cyfredol.
- Roedd perchnogion Hafod y Grug yn gwbl ymwybodol o'r caniatâd cynllunio cyn prynu'r eiddo.

Mewn perthynas â'r pwyntiau a godwyd gan y gwrthwynebydd hoffwn gyflwyno'r sylwadau a ganlyn:

- O gofio'r maint a'r pellter rhwng y cynnig a Hafod y Grug, nid wyf yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar Hafod y Grug o ran colli goleuni naturiol / golau dydd. Cynhaliwyd asesiad llawn a drafodir yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.
- Mater sifil yw'r anghydfod ynghylch ffiniau.
- Nid yw golygfa yn ystyriaeth gynllunio o bwys.
- Mae'r holl geisiadau cynllunio ar gael i'w gweld gan y cyhoedd yn yr adran gynllunio yn rheolaidd.
- Nid yw'n drosedd cychwyn datblygiad heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae'r ddeddfwriaeth yn caniatáu gwaith datblygu heb gael y caniatâd angenrheidiol yn gyntaf a gellir gwneud cais wedyn am ganiatâd ôl-weithredol.
- Byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiad nad yw'n cael ei ystyried yn Ddatblygiad a Ganiateir. Ni fedr yr Awdurdod Cynllunio Lleol roi sicrwydd na fydd unrhyw waith altro yn cael ei wneud heb ganiatâd mewn perthynas â'r cynnig hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C288 – Cais amlinellol i godi annedd ac adeiladu mynedfa newydd a gosod gwaith trin preifat ar dir ger Hafod y Grug, Cerrigman – Cymeradwywyd 02/03/2011.

24C288A – Cais llawn i godi annedd ynghyd â gosod gwaith trin preifat yn Hafod y Grug, Cerrigman – Cymeradwywyd 24/12/2013.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y datblygiad wedi ei sefydlu eisoes ar gyfer y safle yn ôl yn mis Rhagfyr 2013 pan gymeradwywyd cais llawn i godi annedd dan gyfeirnod 24C288A.

Roedd yr annedd wedi ei chodi i lefel slabiau ar adeg ymchwiliad yr adran i'r anghysondebau mewn perthynas â'i leoliad. Yn dilyn cadarnhad o'r ffaith fod yr annedd mewn gwirionedd wedi ei lleoli yn y man anghywir, rhoddodd y datblygwyr y gorau i'r gwaith yn brydlon yn unol â chyngor a roddwyd gan yr adran.

Ynghyd â lleoliad yr annedd, mae'r cynnig cyfredol hefyd yn cynnwys newid edrychiad yr annedd.

Oherwydd bod yr egwyddor o ddatblygu eisoes wedi ei sefydlu, mae effaith bosib y newidiadau ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos yn fater allweddol ar gyfer penderfynu'r cais cyfredol.

Yn gryno, mae arwynebedd llawr yr annedd wedi ei ostwng o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd dan gais cynllunio 24C288A. Symudwyd yr annedd o ddeutu 1 metr i ffwrdd o Hafod y Grug (ffin Orllewinol).

Lleolir yr annedd arfaethedig oddeutu 2.1 metr i ffwrdd o ffenestr ystafell fyw Hafod y Grug, o gymharu â 1.2 metr ar y cais gwreiddiol a gymeradwywyd.

Ystyrir felly y byddai gan y cynnig lai o effaith o ran cysgodi dros Hafod y Grug o gymharu â'r cais gwreiddiol a gymeradwywyd. Ymhellach, garej yw'r drychiad sydd agosaf i Hafod y Grug ac nid oes bwriad i gael unrhyw ffenestri ynddi ac felly ni fydd yn cael effaith annerbyniol o ran edrych drosodd.

Rwy'n ystyried na fydd y newidiadau i edrychiad yr annedd yn edrych allan o gymeriad yn yr ardal. Yn fy marn i, mae'n ddyluniad o ansawdd sy'n cydymffurfio â'r polisi. Mae'n gytbwys ac yn gymesur gyda'r cyffiniau yn gyffredinol.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a gafwyd gan y cyhoedd, yr ymgeisydd, yr asiant a'r ymgynghoreion statudol, ac rwyf wedi cydbwysu'r rheini yn erbyn y cyngor yn y dogfennau polisi perthnasol. Er bod sylw gofalus wedi ei roi i'r pwyntiau a godwyd gan y gwrthwynebwyr, ystyrir nad yw'r gwrthwynebiadau hynny o ddigon o bwys i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r cyngor a roddir dan baragraff 3.1.8 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) ar faterion o'r fath yn dweud

Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i

gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilys. Efallai y ceir achosion pan y gallai'r datblygiad arfaethedig beri pryder i'r cyhoedd. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu bod ofnau canfyddedig y cyhoedd yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y dylid ei hystyried wrth benderfynu a fyddai datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amwynder ardal ac y gallai fod yn rheswm da dros wrthod caniatâd cynllunio. Mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw penderfynu, ar sail ffeithiau'r achos penodol, a yw'r ofnau canfyddedig mor fach o ran eu pwys fel mai afresymol fyddai gwrthod caniatâd cynllunio ar y sail honno.

Nid oes yna unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill o bwys ar gyfer penderfynu'r cais nad ydynt eisoes wedi cael eu hystyried.

Mae p'un a wnaed y gwaith datblygu nad oedd awdurdod ar ei gyfer yn fwriadol ai peidio yn bwynt dadleuol. Sut bynnag, nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae darpariaethau o fewn y Ddeddf sy'n caniatáu i ymgeiswyr wneud cais ôl-weithredol.

Nid ystyrir ei fod yn ymarferol nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn yr achos hwn, waeth beth oedd y cymhelliad, p'un a oedd yn fwriadol ai peidio.

Er y gellid dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad effaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn y dylid ei ofyn yw a yw'r effaith mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar ôl pwyso a mesur, nid wyf yn ystyried bod y datblygiad anawdurdodedig mor andwyol y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymhellach, nid wyf yn ystyried y gellid cyfiawnhau unrhyw wrthodiad ar apêl.

Ystyriwyd y cais hwn yn wyneb cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) Rhif 9 – Gorfodi Rheolaeth Gynllunio – ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill o bwys. Yn unol â'r cyngor a roddir yn y ddogfen y cyfeiriwyd ati eisoes

'Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arger cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.

Felly, ar ôl pwyso a mesur a rhoi sylw manwl i'r holl ohebiaeth a dderbyniwyd, ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill o bwys, nid wyf yn ystyried y byddai effaith bosib y cynnig o ran gorgysgodi, colli preifatrwydd neu edrych drosodd mor andwyol fel y byddai'n gwneud y cynnig yn annerbyniol. Mewn gwirionedd, rwy'n ystyried y byddai gan y datblygiad lai o effaith ar yr eiddo cyfagos (Hafod y Grug) oherwydd ei fod yn bellach i ffwrdd yn awr na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol dan gyfeirnod cynllunio 24C288A.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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.

(01) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 20/01/2015 o dan cais cynllunio rhif 24C288B.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(02) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn preswyllo yn yr annedd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) rhaid cwblhau llecyn ar gyfer parcio yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir yn goch ar y cynllun sydd ynghlwm cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd raid ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)