

Cynigion Datblygu gan Gynghorwyr a Swyddogion

"Mae'r ceisiadau a ganlyn wedi eu sgrwteiddio gan y Swyddog Monitro yn unol ag Adran 4.6.10.4 y Cyfansoddiad a rhoddwyd sylw i'r sylwadau gafwyd, os cafwyd rhai, yn yr adroddiad i'r Pwyllgor. Bydd modd darllen y sylwadau, os ceir, yn y ffeil gynllunio berthnasol".

Polisiâu Cynllun Datblygu ar Gyfer Ynys Môn

Bydd ceisiadau cynllunio yn cael eu penderfynu yn unol â pholisiâu cynllun datblygu yr ardal ac ystyriaethau eraill o bwys. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn ychwanegol, mae Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd) (Rhagfyr 2005) yn ystyriaeth o bwys.

"Y Cynllun a Stopiwyd" - ar 1 Rhagfyr 2005 fe benderfynodd Cyngor Sir Ynys Môn "stopio gweithio" ar CDU Ynys Môn a symud ymlaen i baratoi Cynllun Datblygu Lleol. Gosodwyd y CDU Ynys Môn gerbron y cyhoedd yn Nhachwedd 2001, fe gyhoeddwyd newidiadau cyn yr arolwg a bu'r cynllun yn destun ymchwiliad cyhoeddus yn Haf 2003. Cyfnod ffurfiol olaf y broses CDU oedd adroddiad yr Arolygwr yng Ngorffennaf 2004. Mae'r dogfennau CDU hyn yn ystyriaethau o bwys wrth wneud penderfyniadau ond rhaid penderfynu ar y pwysau sydd i'w roddi i'r CDU yng ngoleuni'r polisiâu, a'r gwrthwynebiadau sydd heb eu trafod, sydd yn berthnasol i'r cais sydd i'w benderfynu.

Rhif y Cais: **36C63F** Application Number

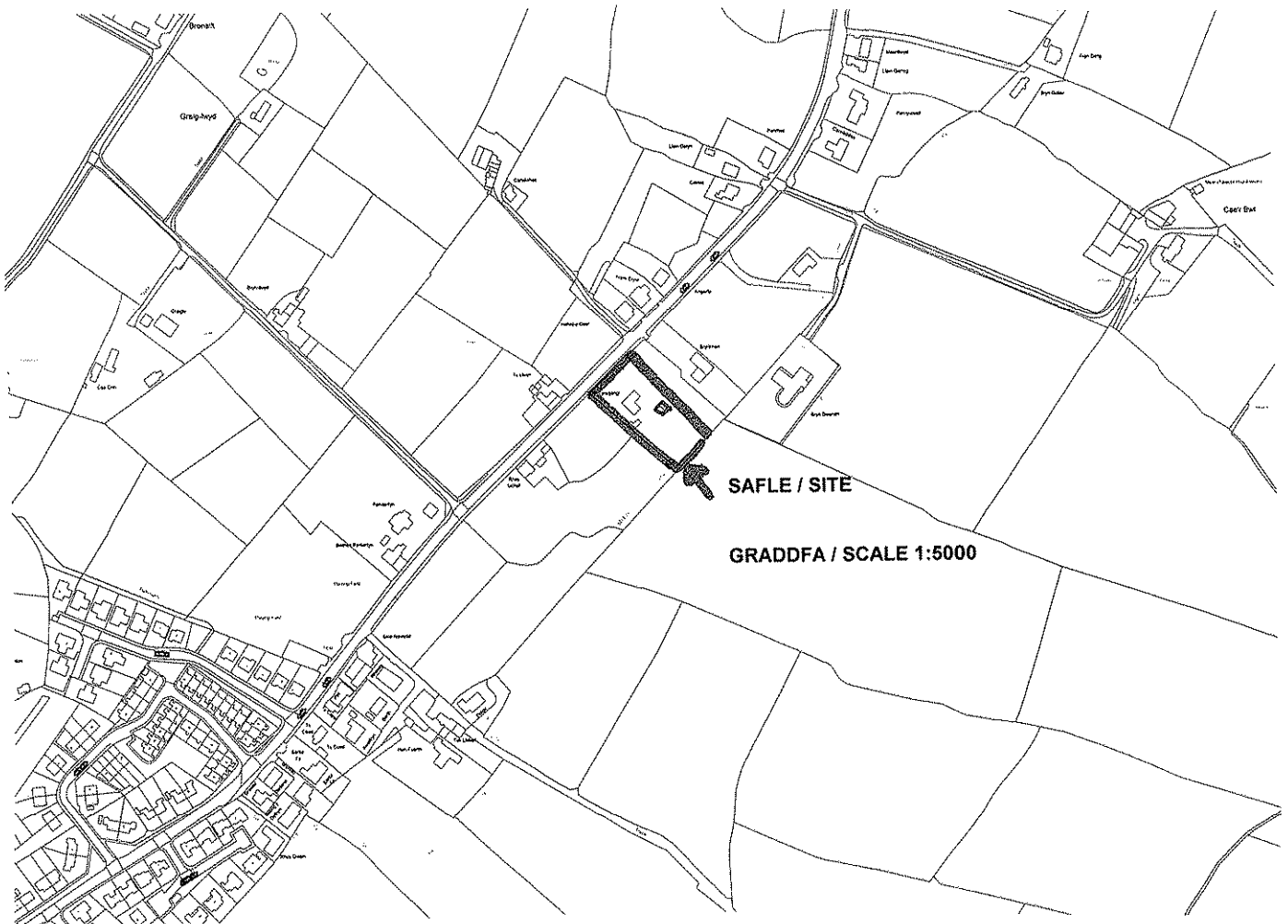
Ymgeisydd Applicant

**Mr. Arthur Wyn Owen
Tynyngol
Rhostrehwfa
Ynys Môn
LL77 7YR**

Newid defnydd rhan o'r modurdy i uned preswyl yn

Change of use of part of the garage into a residential unit at

Tynyngol, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 7 Groffennaf 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (EGJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan un o Swyddogion yr Awdurdod.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwrtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Garej sydd ar safle'r cais ac mae o fewn cwrtil yr annedd sy'n wynebu ffordd y B4422 rhwng Llangedfni a Rhostrehwfa.

Cynnig yw hwn i addasu'r rhan fwyaf o'r garej, sydd â llawr gwaelod a llawr uchaf, yn uned breswyl. Bydd y llawr uchaf yn cael ei ddefnyddio fel lloffa a llofft ac ar y llawr isaf fe fydd lle cegin a chawod/toiled gyda gweddill y lle'n cael ei gadw fel garej.

Ni fydd unrhyw newidiadau allanol i edrychiad y garej bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau addasu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 55 – Addasiadau

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – yn cefnogi'r cais

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yn hyn

Priffyrdd – dim gwrthwynebiad

Draenio – dim gwrthwynebiad – dylid ymgynghori gyda Dŵr Cymru i'w asesu.

Dŵr Cymru – dim gwrthwynebiad gydag amodau a thyllau cynghori.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

V855H – Codi garej/gweithdy preifat yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 14.9.77.

V895M – Codi garej breifat ar dir yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 24.12.81

V/895N – Newid defnydd garej/gweithdy yn uned breswyl yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 20.1.82.

36C63 – Ffurio mynedfa amaethyddol yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 30.9.87.

36C63A – Dymchwel y garej bresennol a chdoi garej ddwbl ar y safle yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 9.5.97.

36C63B – Codi ystafell haul yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 13.9.01.

36C63C – Codi annedd ar dir ger Tynyngogl, Rhostrehwfa – Gwrthod – 7.9.06.

36C63D – Cais amlinellol i godi annedd ar dir yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Gwrthod – 6.11.08.

36C63E – Cais amlinellol i godi annedd a garej ar dir yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Gwrthodwyd – 4.2.10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Roedd y caniatâd gwreiddiol roddwyd i'r garej ar 9 Mai 1997 a dan gais cyfeirnod 36C63A yn cynnwys amod na fyddai'n cael ei defnyddio ond fel garej breifat fyddai'n ategol i fwynhad yr annedd elwir yn Tynyngogl, Rhostrehwfa a dim i ddefnydd masnachol na busnes o gwbl. Nid yw hyn, fodd bynnag, yn rhwystro i'r garej gael ei defnyddio i bwrpasau arall, yn amodol ar dderbyn y caniatâd cynllunio perthnasol. Bydd maint y gwaith datblygu arfaethedig yn caniatáu i ran o'r adeilad gael ei gadw fel garej tra bo'r rhannau eraill yn cael eu defnyddio i bwrpasau preswyl.

Er mwyn egluro pethau, fe ddylai'r Aelodau wybod mai'r tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd yw'r prif eiddo preswyl, garej arall y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddi yn 1982 a'i haddasu i'w defnyddio gan aelod o'r teulu, yn ogystal â'r garej sy'n destun y cais presennol.

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae Polisi 55 Cynllun Lleol a Pholisi HP8 o'r CDU a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i ddefnydd preswyl a defnydd gwyliau cyn belled ag y bo'r gwaith hwnnw yn bodloni'r meini prawf a restrir isod:
Polisi 55

“Bydd caniatâd yn cael ei roddi i droi adeilad sydd eisoes yn bod, a hwnnw heb fod mewn pentref nac ar gyrion pentref, yn dy aned neu lety gwyliau, os yw'r:-

- i. Adeilad yn ddigon sad a chadarn ac yn un y mae modd ei addasu heb wneud gwaith adeiladu newydd a sylweddol neu heb godi estyniad sy'n cyfateb i godi tŷ newydd.*
- ii. Nodweddion dymunol yr adeilad yn cael eu diogelu ac lle mae'r nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu cadw.*
- iii. Gwaith addasu yn adlewyrchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr hen adeilad ac yn golygu gwaith altro bychan yn unig yn allanol, onid oes mod dangos y bydd gwedd yr adeilad yn cael ei wella'n sylweddol.*
- iv. Cynnig, gan gynnwys y libart ynghlwm wrth a'r gwasanaethau, ddim yn ymwthio'n annymunol i'r tirlun nac yn amharu ar brydferthwch y cyffiniau.*
- v. Darpariaeth ar gyfer mynedfa, cyfleusterau parcio, llecyn agored a threfniadau carthffosiaeth i gyd yn foddhaol.”*

Mae Polisi HP8 yr union yr un fath o ran cynnwys.

O safbwynt polisi felly rhaid edrych ar y cais hwn fel datblygiad yn y cefn gwlad.

Mae cyngor y Llywodraeth i'w weld ym Mharagraff 12 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Datblygu Amaethyddol a Gwledig (2000) sy'n dweud:

“Wrth asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer aildefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi'r prif ystyriaethau i natur a graddfa'r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad yn nhermau cynllunio. Fel rheol, ni ddylai fod angen ystyried a oes angen yr adeilad bellach at y dibenion amaethyddol a wneir ohono ar hyn o bryd neu at ddibenion eraill (er yn achos adeilad amaethyddol sydd â thenantiaid, dylid ystyried gwerth y defnydd a wneir ohono ar hyn o bryd yn nhermau cynllunio).”

Bu'r rhan fwyaf o'r achosion a gyflwynwyd i'r Awdurdod yn y gorffennol yn rhai i addasu adeiladau allanol traddodiadol ond mae polisi a phrofiad yn profi nad yw ceisiadau i addasu adeiladau modern wedi eu cau allan rhag cael eu hystyried. Er hynny, mae'n rhaid trin cais i addasu adeilad gweddol ddiweddar yn ofalus oherwydd fe allai gael ei weld, o bosibl, fel ymdrech i gael rownd y polisi presennol o gyfyngu ar unrhyw ddatblygu yn y cefn gwlad.

Er hynny, mae dadansoddiad o benderfyniadau apêl yn dangos bod yr Arolygaeth wedi edrych yn ffafriol ar y math hwn o gais. Tros y ddegawd ddiwethaf fe gafwyd dwy apêl oedd yn debyg iawn ac fe gafodd y ddwy eu caniatáu.

(i) 49C175B i addasu stabl 15 oed i ddefnydd preswyl yn y Fali – fe'i gwrthodwyd yn 2009 oherwydd bod y cynnig yn ymwthio i'r dirwedd. Ni chafodd y cais ei wrthod am nad oedd yr adeilad cymharol newydd hwn yn addas i gael ei addasu.

(ii) 36C168A oedd yn gais i addasu adeilad modern un blocyn o drwch i bwrpasau preswyl ac fe gafodd ei ganiatau yn 1999 oherwydd nad oedd yn bell oddi wrth ddatblygiadau eraill, ac na fyddai'n ymestyn y datblygiad i mewn i'r cefn gwlad a'i fod yn bodloni pob un o'r 5 maen prawf ym Mholisi 55.

Fe roddodd y Pwyllgor Cynllunio ganiatâd i addasu stabl 6 oed yn Llanfairpwll (31C27G) yn 2007 ar y sail ei fod yn cydymffurfio gyda'r polisiau presennol ac nad oes yna unrhyw reol yn erbyn addasu yn fuan adeilad a gafodd ganiatad cynllunio. Yr unig cais ar ôl hynny tros y ddwy flynedd ddiwethaf ar gyfer unrhyw beth oedd yn debyg i adeilad modern oedd cais am stabl 20 oed (35C105B) ganiatawyd o dan bwerau dirprwyedig ar 29.5.09.

Y mater i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried yma yw ceisio cydbwysu ystyriaethau polisi ac ystyriaethau eraill sydd o bwys wrth ddod i gasgliad ar y cais. Mae'r ychydig o dystiolaeth sydd i'w gael ynglŷn ag apeliadau yn nodi y byddai Arolygwyr mae'n debyg yn cefnogi'r cais a hynny'n seiliedig ar benderfyniadau blaenorol. Fel yn achos y cais yn Llanfairpwll (31C27G), fe roddodd yr aelodau ar y pryd ganiatad er gwaethaf argymhelliad cryf i wrthod.

O ran cynaliadwyaeth mae i'r cynnig presennol y fantais o fod yn agos at gludiant cyhoeddus, at waith a chanolfannau gwasanaeth.

O safbwynt y materion technegol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad o safbwynt integriti strwythurol yr adeilad ac asesiad ecolegol o strwythur, fe gafodd yr adeilad ei archwilio a bu'n destun y cais rheoliadau adeiladu ym mis Gorffennaf 1999 pan gafodd ei ganiatáu.

Mae'r garej bresennol yn cael ei defnyddio'n ategol i fwynhad yr annedd, yn bennaf fel lle i recordio miwsig ac i orffwys gyda rhan o'r llawr isaf yn cael ei ddefnyddio i gadw gwahanol offer tŷ. Fe adeiladwyd y garej gyda thrwch dau flocyn a lle gwag yn y canol a hynny ar graig ac fe'i dyluniwyd ac fe'i hadeiladwyd i gymryd hyn i ystyriaeth.

Y mae'n beth digon naturiol i ofyn am arolwg strwythurol ar adeiladau allanol traddodiadol ond mae cofnodiadau yn y swyddfa'n dangos nad hyn fu'r achos bob amser gydag adeiladau modern oherwydd fe ymddengys bod swyddogion achos unigol wedi cymryd agwedd fwy pragmataidd ac nad oedd integriti strwythurol adeiladau modern yn rhywbeth oedd yn cael ei ystyried yn broblem. Yn seiliedig ar archwiliad o'r adeilad a'r ffaith bod y garej wedi derbyn caniatâd Rheoliad Adeiladu pan gafodd ei hadeiladu, rydym yn derbyn bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda maen prawf (1) ym Mholisi 55 a HP8.

O safbwynt asesiad ecolegol o'r adeilad, mae swyddogion yn yr un ffordd wedi mabwysiadu agwedd pragmataidd ac wedi asesu adeiladau modern yn wahanol oherwydd eu bod yn annhebygol y byddai ystlumod ac ati ynddynt. Mae ymgynghori mewnol yn cadarnhau na fyddai lleoliad ac oed yr adeilad yn arwain at gais am arolwg ystlumod gan na fyddai'n gymwys ar gyfer cais o'r fath yn y Rhestr Sbarduno Cadwraeth Ystlumod.

O safbwynt meini prawf (ii), (iii), (iv) a (v) o Bolisi 55 a HP8 gellir cadarnhau na fydd yna unrhyw newidiadau nac estyniadau allanol i'r adeilad presennol ac ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau'r lleoliad nac yn achosi unrhyw ymwthiad annymunol i'r dirwedd.

O safbwynt materion priffyrdd a thechnegol, mae ymgynghori mewnol wedi cadarnhau na chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr amrywiol ymgynghorwyr.

7. Casgliad

Mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno wedi cael ei asesu'n ofalus gan dalu sylw i'r polisiau perthnasol ac ystyriaethau eraill o bwys. O ymchwilio'r dystiolaeth sydd ar gael nid yw materion polisi yn rhwystro i rywun addasu adeiladau modern ac mae penderfyniadau ar apêl, er yn brin, wedi bod o blaid datblygiadau o'r fath. O safbwynt materion eraill o bwys, nid oes unrhyw faterion wedi'u codi fyddai'n gwarantu gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A,B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(03) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag lifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(05) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/04/10 o dan cais cynllunio rhif. 36C63F.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 31: Tirlun
Polisi 35: Cadwraeth Natur

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3: Ardaloedd cadwraeth tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (Mehefin 2010)

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio.