

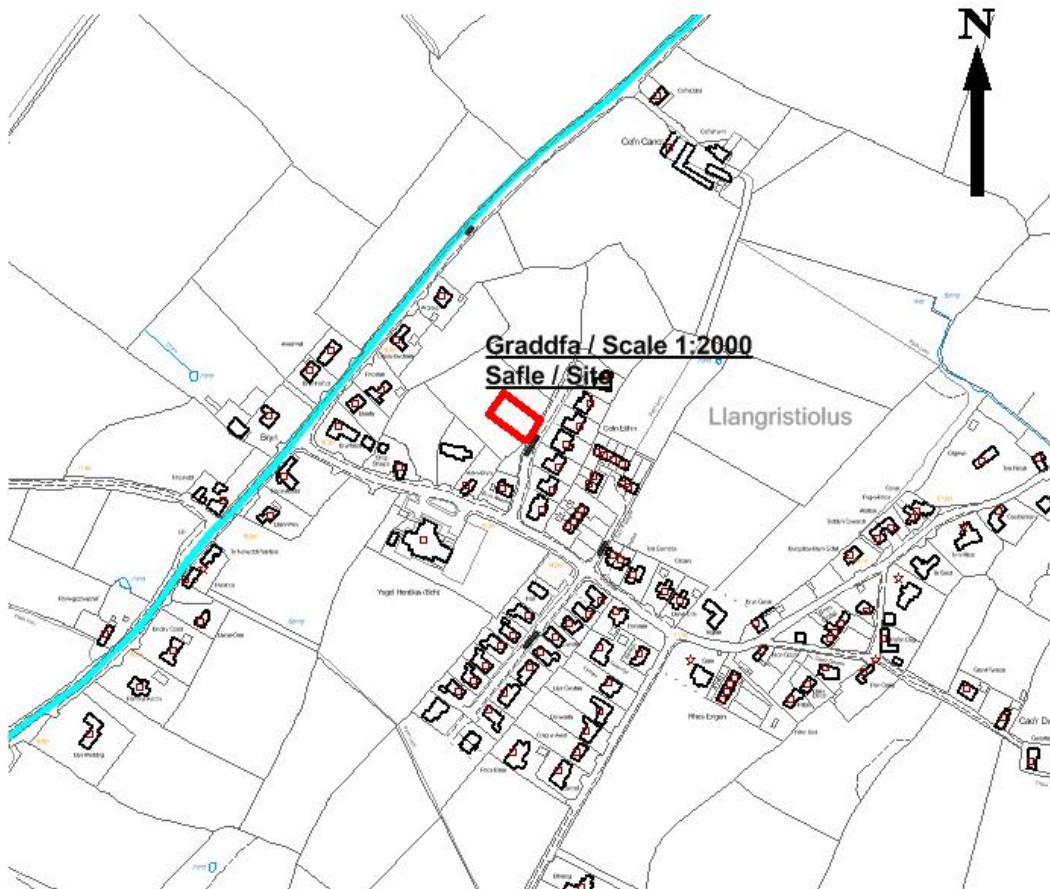
Rhif y Cais: **36C336** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Muriel Williams

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 adjacent to

Ffordd Meillion, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Hydref 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- I. Dim angen lleol am y datblygiad.
- II. Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cysail i ddatblygu pellach yn y dyfodol.
- III. Mae'r cynnig yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref, a
- IV. Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref.

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 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".

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir â 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;

i. Dim angen lleol am y datblygiad

Nid yw Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu datblygu anheddau sengl o fewn "aneddiadau rhestredig" fel Llangristiolus yn dweud bod yn rhaid profi angen lleol. Felly mae Polisi 50 yn ymwneud ag eiddo "marchnad agored" lle nad yw bod yn "lleol" yn angenrheidiol.

Mae polisiau eraill fel Polisi 51 "Safleoedd mawr" neu Bolisi 52 "Safleoedd o eithriad" lle mae "angen lleol" yn anghenraid, ond nid yw'r polisiau hyn yn berthnasol yn yr achos arbennig hwn.

- ii. Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cysail i ddatblygu pellach yn y dyfodol:** Mae cyfarwyddyd Llywodraeth Cymru fel y'i ceir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn gosod dyletswydd ar wneuthurwyr penderfyniadau i ystyried pob achos ar ei rinweddau cynllunio yn seiliedig ar ffeithiau'r achos arbennig hwnnw.

Tra nad yw'n bosibl, felly, tybio y byddai caniatâu'r cais yn golygu y bydd ceisiadau eraill tebyg yn y lleoliad hwn yn gorfod cael eu cymeradwyo byddai'n deg dweud y byddai presenoldeb annedd ar y safle yn dod yn ystyriaeth gynllunio o bwys ac y byddai angen pwysoli hynny yn y balans cyffredinol.

Serch hyn oll, pe bai unrhyw gais am annedd yn cael ei dderbyn yn y dyfodol yn y lleoliad hwn, byddai'n destun y profion a osodir isod ac yn cael ei benderfynu yn y pendraw ar ei rinweddau cynllunio ac ar ffeithiau'r achos arbennig fyddai'n bodoli ar yr amser hwnw.

- iii. **Mae'r cynnig yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref:** Mae Llangristiolus wedi ei nodi fel anheddiad rhestredig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn lle nad oes unrhyw ffin ddatblygu'n cael ei dangos. Dywed Polisi 50 yn y cynllun hwnnw na fydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi fel arfer ond ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar ffin aneddiadau o'r fath. Felly gan nad oes unrhyw ffin ddatblygu diffiniedig rhaid dod i farn a phenderfynu a all safle'r cais gael ei ddisgrifio'n deg fel un sydd o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

Tra bydd nodweddion pob safle a'i osodiad mewn perthynas â datblygiad sy'n bodoli eisoes yn naturiol yn rhan o'r dadansoddiad hwn gellir cael cymorth o fewn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (CDU). Mae'r CDU yn nodi Llangristiolus fel pentref gyda ffin ddatblygu ac mae'n helpu i ddiffinio'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref.

Yn yr achos hwn mae safle'r cais yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu hon.

Mae'r CDU yn ystyriaeth o bwys wrth ddelio gyda'r ceisiadau presennol ond ar gyfer dyraniadau plotiau unigol mewn pentrefi fel Llangristiolus mae Polisi 50 y Cynllun Lleol yn cario mwy o bwysau ac fel y dywedwyd uchod y mae'n caniatâu ar gyfer datblygu o fewn neu ar ffin aneddiadau.

Wrth dderbyn yr uchod gellir gweld bod gwrthod y cais a hynny yn unig ar y sail ei fod yn "gorwedd y tu allan i'r ffin ddatblygu" yn gamarweiniol oherwydd bod Polisi 50, mewn amgylchiadau priodol yn caniatâu hyn.

- iv. **Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref:** Yn dilyn sefydlu bod Polisi 50 yn cario cryn bwysau, mae'n berthnasol ystyried ymhellach faen prawf 1 y polisi sy'n dweud: "Bod y cynnig yn amlwg o fewn, neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad, ac na fyddai'n cyfateb i ymwithiad annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r lleoliad".

Unwaith yn rhagor mae angen dod i farn wrth ddod at yr asesiad hwn ac y mae'n ddefnyddiol dadansoddi'r ffactorau sydd angen eu cymryd i ystyriaeth, fel a ganlyn;

- **Y mae yn amlwg o fewn, neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad** - Fel a drafodwyd uchod ystyrir y gellir disgrifio'r safle yn rhesymol fel rhan o'r rhan ddatblygedig o'r pentref oherwydd bod stad o dai newydd wedi ei hadeiladu i'r gorllewin yn union gyfagos i'r safle, ac mae anheddau hefyd yn agos iawn tua'r de, mae'r ysgol gynradd leol gerllaw ac mae anheddau i'r dwyrain o'r safle, er eu bod ychydig bellter i ffwrdd. Ystyrir, felly, wrth bwysoli'r ffactorau hyn ei bod yn rhesymol i ddisgrifio'r safle fel un sy'n estyniad i ran ddatblygedig y pentref.

Oherwydd mai cynnig yw hwn am un plot ystyrir ei bod hefyd yn rhesymol i ddod i'r casgliad, o ystyried maint y pentref ei fod yn estyniad rhesymol a bychan.

- **A yw'n cyfateb i ymwithiad annymunol i mewn i'r dirwedd** - Mae'n cael ei gydnabod bod y plot yn crwydro i mewn i gae sydd heb ei ddatblygu. Fodd bynnag pan edrychir arno o'r

ffordd B4422 sy'n arwain i'r pentref bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei gweld yn erbyn cefndir y datblygiad tai a ddisgrifir uchod ac ni fydd felly'n cael ei adnabod yn rhydd fel nodwedd ar ei ben ei hun sy'n ymwthio i'r dirwedd.

Yn yr un modd pan yn dod at y safle ar hyd y ffordd sy'n arwain o'r B4422 i mewn i'r pentref bydd yr annedd arfaethedig wedi ei sgrinio i raddau helaeth gan y tai presennol ac fel y deuir at y safle bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei darllen fel un sy'n ffurfio rhan integrol o'r anheddau presennol a grybwyllwyd uchod.

Pan yn dod at y safle o ran isaf y pentref bydd yr annedd arfaethedig wedi ei sgrinio gan bentwr o anheddau sydd yno'n barod ac ni fydd i'w weld.

Bydd y safle i'w weld yn uniongyrchol o ffordd y stad sy'n gyfagos iddo ond mae'r olygfa hon yn un leol iawn ac unwaith yn rhagor bydd wedi ei gosod yn erbyn cefndir y tai sydd yno ar hyn o bryd ac a ddisgrifir uchod.

Nid ydym yn ystyried felly o ystyried perthynas a gosodiad y safle gyda'r anheddau sydd yno'n barod a'i leoliad yn y tirlun y bydd yn cyfateb i ymwthiad annymunol o fewn y dirwedd ehangach.

- **A yw'n niweidio cymeriad a mwynderau'r lleoliad** - Mae Llangristiolus yn debyg iawn i lawer o bentrefi ym Môn sydd wedi eu datblygu ac sydd wedi esblygu dros amser gyda chymysgedd o fathau o dai - o fythynnod traddodiadol, eiddo teras, anheddau unigol mawr a stadau tai.

Un nodwedd arbennig yn y pentref yw'r nifer o ddatblygiadau modern sydd wedi digwydd dros y blynyddoedd diweddar; un agwedd o hyn yw adeiladu anheddau unigol mawr modern. Gellir dweud, felly, bod y datblygiadau diweddar hyn erbyn heddiw i raddau helaeth iawn yn diffinio cymeriad y pentref ac o ganlyniad mae'n anodd dadlau y bydd adeiladu annedd ar y safle arfaethedig yn niweidiol yn hyn o beth.

Yn yr un modd mae'n anodd gweld y bydd mwynderau'n cael eu niweidio gan y cynnig. Gan nad ydym yn credu y bydd allan o gymeriad mae ei effeithiau ehangach ar y pentref yn debyg o fod yn gyfyngedig iawn. O ran yr eiddo arall sy'n union gyfagos iddo ystyrir y bydd gwagle a phellteroedd digonol yn cael eu cadw fydd yn lliniaru'n ddigonol yn erbyn unrhyw niweidio amwynder. Mae'n berthnasol nodi hefyd nad oes unrhyw wrthwynebiadau'n cael eu lleisio gan y cymdogion.

Ystyrir, felly, na ellir dangos bod y cynnig yn niweidio naill ai gymeriad nac amwynder y lleoliad.

1. Casgliad

Derbynnir bod pob un o'r rhesymau a roddwyd gerbron yn rhai all fod yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Fodd bynnag wrth ystyried ffeithiau'r achos arbennig hwn mae gan y swyddogion y pryderon a ganlyn;

Dim angen lleol am y datblygiad - Mae Polisi 50 yn rhyddhau tai "marchnad agored" lle nad yw bod yn "lleol" yn anghenraid.

Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cysail i ddatblygu pellach yn y dyfodol - nid yw'n bosibl tybio mai dyma fydd yr achos o anghenraid am y rhesymau a amlinellwyd uchod

Mae'r cynnig yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref – Nid yw pa mor dderbyniol yw unrhyw gynnig ai peidio am annedd unigol o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol yn dibynnu ar iddo fod o fewn “ffin ddatblygu”.

Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref - Mae'r dadansoddiad a wnaed uchod yn awgrymu na fydd y safle yn un fydd yn cael ei nodi fel nodwedd ar ei ben ei hun yn y dirwedd a bydd yn cael ei ddarllen fel rhywbeth fydd yn ffurfio rhan integrol o'r rhan ddatblygiedig bresennol o'r pentref.

2. Argymhelliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi'r cynllun datblygu ac nad yw'n achosi unrhyw niwed y gellir ei ddangos ac y dylid ei ganiatáu. Pe bai'r aelodau yn dal i lynu wrth eu gwrthwynebiad i'r cais ac yn argymhell ei wrthod am y rhesymau a roddwyd gerbron ystyrir y byddent yn rhai fyddai'n anodd iawn i'w hamddiffyn mewn apêl ac fe allant achosi risg o gostau yn erbyn yr awdurdod.