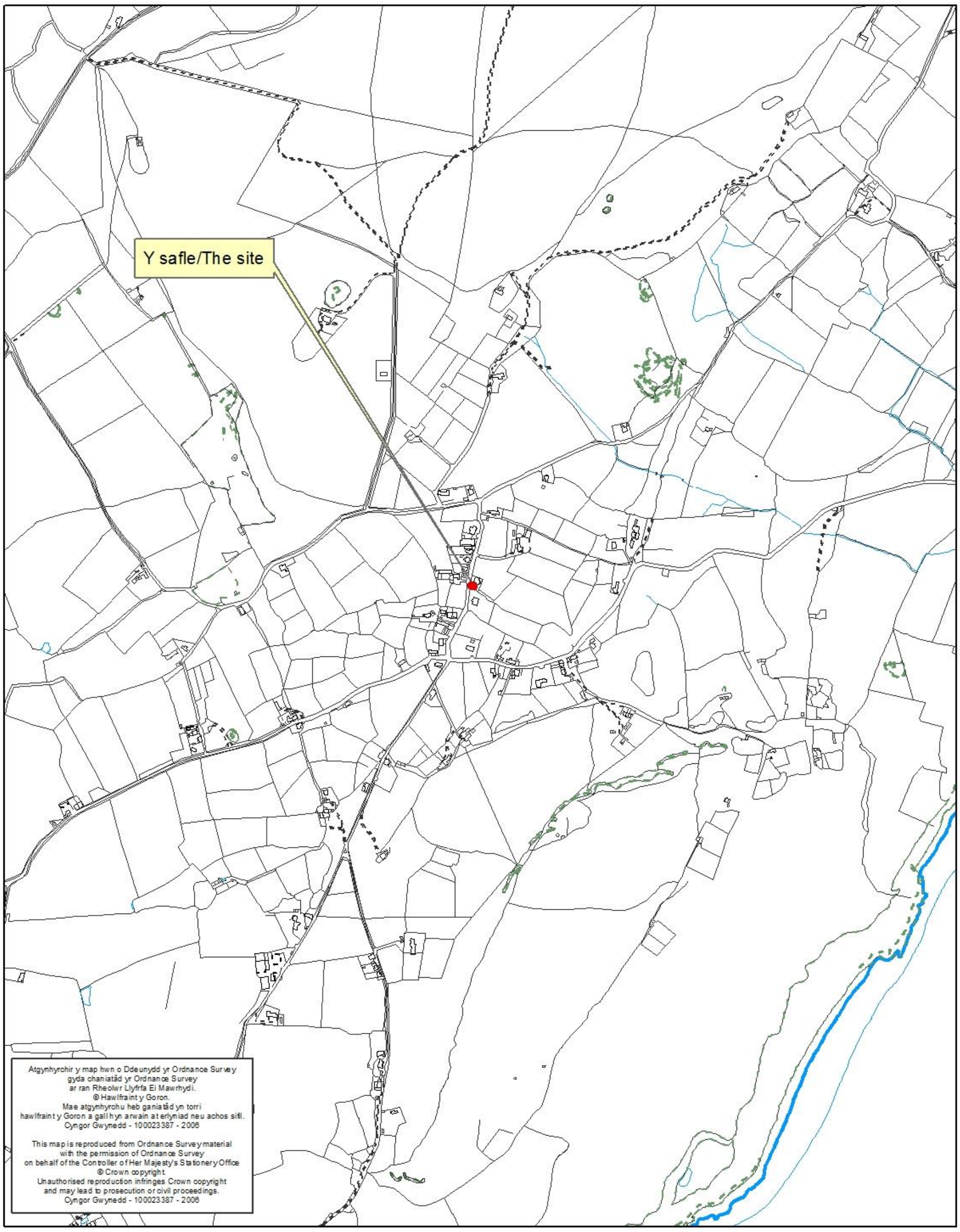
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C15/1239/30/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C15/1239/30/LL
Dyddiad Cofrestru:	01/12/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Aberdaron
Ward:	Aberdaron
Bwriad:	DIDDYMU AMOD MEDDIANNAETH
Lleoliad:	THE COTTAGE, RHIW, PWLLHELI, GWYNEDD, LL538AE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU YN DDIAMODOL

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i ddiddymu amod cynllunio sy'n cyfyngu defnydd adeilad, a gaiff ei adnabod fel 'The Cottage' Rhiwenfa, Rhiw, dim ond fel uned breswyl mewn cysylltiad ag eiddo Rhiwenfa gyfochrog. Rhoddwyd yr amod ar ganiatâd hanesyddol rhif 2/10/113A dyddiedig 20 Rhagfyr 1978 oedd yn ymwneud a newid defnydd yr adeilad o siop i dŷ. Adeilad bychan unllawr ydyw, sy'n cynnwys cegin, ystafell ymolchi, lolfa a dwy ystafell wely a cheir safle parcio bychan o'i flaen. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newidiadau i'r eiddo. Saif yr eiddo cyfochrog a ffordd ddi-ddosbarth mewn lleoliad canolog ym mhentref gwledig Rhiw ac mae o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

1.2 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod lleol ac oherwydd y derbyniwyd tri gwrthwynebiad.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**
POLISI CH5 TAI NEWYDD MEWN PENTREFI GWLEDIG Caniatáu datblygiad preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn unig mewn Pentrefi Gwledig ar safleoedd penodol yn os gellid cydymffurfio â meini prawf sy'n berthnasol i angen lleol am y datblygiad, effaith ar y dirwedd, a nodweddion penodol y safle.

2.3 **Canllaw Cynllunio Lleol**
Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Cyngor Gwynedd (Tachwedd 2009)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 8 Ionawr 2016
Pennod 3, tudalen 43, Paragraffau 3.6

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygiadau

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/10/113: Addasu siop i siale yn Rhiwenfa, Rhiw: Gwrthod 22 Chwefror 1978

3.2 2/10/113A : Addasu siop i dŷ yn Rhiwenfa, Rhiw: Caniatau 20 Rhagfyr 1978
Amod 2: Defnyddir yr uned breswyl a ganiateir drwy hyn mewn cysylltiad ag tŷ annedd Rhiwenfa yn unig.

3.3 Y15/001573 Ymholiad ynglŷn â sefyllfa’r eiddo. Y siale a thŷ annedd Rhiwenfa wedi eu gwahanu i berchnogaeth wahanol mewn ewyllys.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Ar bleidlais y mwyafrif penderfynwyd gwrthwynebu’r cais yma oherwydd nad ydi’r ymgeisydd yn lleol ac nad ydi’r Rhiw yn bentref lle caniateir adeiladu tai. Byddai caniatáu’r cais yn creu tŷ newydd yng nghefn gwlad i bersonau tu allan i’r ardal.

Uned AHNE: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 23 Rhagfyr 2015 a derbyniwyd 4 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Creu uned breswyl newydd yng nghefn gwlad.
- Diogelwch ffyrdd a pharcio- ffordd gul a phryder fod y man parcio yn gyfyng ac annigonol a allai olygu parcio ar y ffordd a rhwystro gwelededd.
- Lleoliad y tanc septig (tanc presennol –dim newid)
- Ymgeiswyr ddim yn bersonau lleol i gael tŷ annedd
- Diffyg ardal mwynderol i’r eiddo

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**
Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: ‘Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygiadau’ yw’r brif ystyriaeth wrth ystyried y cais hwn, gan ei fod yn gosod meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio. Gall defnyddio amodau cynllunio, o’u defnyddio yn briodol, alluogi cynigion a fyddai fel arall o bosib yn cael eu gwrthod, i fynd yn eu blaen. Mae’r Cylchlythyr ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai amodau ddim ond gael eu gosod os ydynt yn bodloni gofynion y chwe phrawf isod, sef eu bod yn:

- angenrheidiol;
- perthnasol i gynllunio;
- perthnasol i’r datblygiad sydd i’w ganiatáu;
- ymarferol i’w gorfodi;
- manwl;
- rhesymol ym mhob agwedd arall.

Dylai’r un egwyddorion gael eu gweithredu wrth ddelio a cheisiadau i dynnu amodau cynllunio, dan adran 73 o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Ni ddylid cadw amodau os nad oes rheswm teilwng i wneud hynny. Bydd felly yn ofynnol asesu os yw’r amod i gyfyngu defnydd adeilad, ‘The Cottage’, Rhiw, ddim ond fel uned breswyl mewn cysylltiad ag eiddo Rhiwenfa gyfochrog yn parhau i gwrdd â gofynion

y chwe phrawf uchod ac os yw'r amod bellach yn cyflawni pwrpas defnyddiol yn nhermau cynllunio.

5.2 Deallir yn ôl y wybodaeth ar y cais fod 'The Cottage' wedi ei adael i'r ymgeisydd mewn ewyllys. Ymddengys fod y cyn perchennog, arferai ddefnyddio'r adeilad yn achlysurol i letya ei ymwelwyr/teulu/ffrindiau yn unol â'r amod, wedi gwahanu'r ddau eiddo yn ei ewyllys. Dengys y ddogfen Gofrestrfa Dir gyda'r cais fod y ddau eiddo bellach mewn perchnogaeth wahanol ac wedi eu gwahanu'n gyfreithiol. Oherwydd y newid mewn amgylchiadau perchnogaeth, nid yw ffisegol bosib i'r ymgeisydd gydymffurfio a'r amod ac felly dymuna ei dynnu. Mae'r Cylchlythyr yn datgan na ddylid gosod amodau ar diroedd sydd tu allan i reolaeth yr ymgeisydd, er nad oedd hyn yn wir pan osodwyd yr amod yn wreiddiol, mae'r newid mewn sefyllfa yn ei gwneud yn amhosib i'r ymgeisydd i gydymffurfio. Ar sail y newid mewn amgylchiadau, sydd tu hwnt i reolaeth cynllunio, byddai'n anodd dadlau mewn sefyllfa apêl bod yr amod bellach yn angenrheidiol o ystyried na fyddai gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw ffordd o'i orfodi, oherwydd y gwahaniaeth mewn perchnogaeth.

5.3 Ymddengys bod disgrifiad y cais gwreiddiol 2/10/113A ganiatawyd yn 1978 yn cyfeirio at 'Addasu siop i dŷ' ac felly mewn egwyddor wedi sefydlu a chydnabod defnydd tŷ i'r adeilad. Fodd bynnag gosodwyd yr amod, i gyfyngu defnydd yr adeilad mewn cysylltiad ag eiddo Rhiwenfa, ar y pryd, er mwyn ei wneud yn ddatblygiad derbyniol oherwydd pryderon am greu tŷ yng nghefn gwlad, ymarferoldeb ei faint a gorddatblygiad o'r safle. Nid yw'r adeilad dan sylw gyda chysylltiad ffisegol i eiddo Rhiwenfa, gan fod wal ffin fechan yn eu gwahanu ac ardal cwrtil bychan i'r blaen. O ystyried fod yr adeilad a'r ystafelloedd oddi fewn yn hunan gynhaliol ac yn llwyr annibynnol o Rhiwenfa, anodd yw dadlau nad ydyw'n dŷ yn y lle cyntaf.

5.4 Un o ddadleuon y Cyngor Cymuned a'r gwrthwynebwyr yn erbyn tynnu'r amod yw y byddai caniatáu'r cais yn creu tŷ newydd yng nghefn gwlad i bersonau tu allan i'r ardal. Gan fod disgrifiad y cais hanesyddol yn datgan newid defnydd i 'dŷ' yn hytrach nag 'anecs' i Rhiwenfa, rhaid derbyn yn gyfreithiol mai tŷ yw'r adeilad. Ni ystyrir felly fod modd ystyried yr adeilad fel tŷ newydd o ran polisïau tai'r Cyngor. Pentrefi gwledig yw Rhiw a pholisi CH5 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd fyddai'n berthnasol yn arferol, sy'n gofyn bod unrhyw dai newydd yn gorfod bod yn fforddiadwy ac i bersonau gydag angen lleol cymunedol wedi ei brofi. Nid yw'r ymgeisydd yn lleol i'r ardal yn yr achos yma, fodd bynnag byddai'r adeilad bychan hwn yn debygol o fod yn fforddiadwy o ran ei faint. Datgan y ddogfen gofrestrfa dir fod gwerth yr eiddo a'r 10 Medi 2015 yn £40,000 sydd hefyd yn bris fforddiadwy.

5.5 Ar sail y wybodaeth sydd i law a'r asesiad uchod, ni ystyrir fod yr amod erbyn heddiw yn cwrdd â gofynion 6 maen prawf amodau fel y nodir yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014. O ystyried geiriad y caniatâd gwreiddiol ac nad yw'r ymgeisydd yn ffisegol bosib yn gallu cydymffurfio a'r amod oherwydd y rhaniad mewn perchnogaeth, nid yw'r amod bellach yn angenrheidiol na pherthnasol i'r amgylchiadau presennol. Credir bod rheswm teilwng dros dynnu'r amod gan nad oes posib ei orfodi nac unrhyw gyfiawnhad rhesymol i fynnu ei gadw.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.6 Sylweddolir bod y gwrthwynebwyr wedi mynegi pryder am sefyllfa ffyrdd a pharcio a all godi o ganiatáu tŷ ar y safle. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad gerbron yn ymwneud ac unrhyw newidiadau i'r eiddo o ran ei ddefnydd presennol dim ond tynnu'r amod. Mae darpariaeth i un car dynnu mewn i flaen yr eiddo yn bresennol ac

o ystyried maint yr eiddo ystyrir fod hyn yn ddigonol. Ni ystyrir y byddai tynnu'r amod yn golygu newidiadau arwyddocaol i'r hyn a brofir yn bresennol.

6. Casgliadau:

6.1 Nid yw'r amod sy'n cyfyngu defnydd adeilad 'The Cottage' dim ond fel uned breswyl mewn cysylltiad ag eiddo Rhiwenfa fel ac y mae'n sefyll heddiw yn rhoi sylw i ddiben cynllunio perthnasol nac yn cwrdd â gofynion Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014. Am y rheswm hwn nid oes unrhyw gyfiawnhad rhesymol i gadw'r amod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddiamodol.