

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/0955/42/RC

**Dyddiad
Cofrestru: 15/10/2018**

Math y Cais: Rhwymedigaeth Cyfreithiol

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Tynnu cytundeb 106 arwyddwyd ar gais 2/22/448B sy'n cyfyngu defnydd yr adeilad a'r tir i ddefnydd amaethyddol a dim defnydd busnes na masnachol

Lleoliad: Northern Lights, Lon-tyn-pwll, Nefyn, Pwllheli, LL536EN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANITATAU YN DDIAMODOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais a wneir ar gyfer dileu cytundeb 106 arwyddwyd yn Chwefror 1993 fel rhan o gais 2/22/448B. Mae'r cytundeb 106 yma yn atal defnyddio'r adeilad a'r tir glas i ddibenion busnes a masnachol ac i unrhyw ddibenion eraill oddigerth i ddibenion amaethyddiaeth heb yn gyntaf geisio caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oedd hyn yn berthnasol i'r garafân oedd ar y tir ar adeg paratoi'r cytundeb 106. Caniatawyd cais 2/22/448B ar gyfer cadw modurdy, stablau a storfeydd ar 25 Mawrth 1993. Fe gyflwynir y cais gerbron (yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais) oherwydd bod yr ymgeisydd o'r farn fod y cytundeb yn amwys ac yn ddibwrpas am y rhesymau canlynol:-

- Mai bwriad y cytundeb oedd cyfyngu defnydd y tir i ddefnydd preifat ac fod modd cyflawni hyn drwy'r amodau sydd eisoes ar y caniatad.
- Fod y tir a'r adeiladau wedi eu cyfyngu i amaethyddiaeth yn unig er nad oedd modd cadw at hyn gan mai i bwrpas cadw ceffylau ar gyfer eu magu ac ar gyfer cystadlu yr oedd y tir i gael ei ddefnyddio.
- Fod y cytundeb yn nodi na ellir defnyddio'r tir / adeiladau i bwrpasau masnachol gan gyfyngu ei ddefnydd i bwrpas amaethyddol sydd o'i hanfod yn ddefnydd masnachol.
- Ystyried y cytundeb 106 yn anweithredol gan nad oes modd cadw ato ac fe ystyrir y dylid ei ddileu er unioni'r sefyllfa.

1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r dirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 oddeutu 180 metr i'r de o'r safle.

1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisiâu 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 Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

3. Yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad;
 4. Yn berthnasol deg a rhesymol o ran graddfa a math i'r bwriad;
 5. Yn rhesymol o bob agwedd arall.
- 5.3 Y brif ystyriaeth yn yr achos yma ar ôl cyfnod o rhyw 25 mlynedd o ganiatáu'r cais yw, a yw'r cytundeb yn parhau i fod yn un gyda phwrpas defnyddiol cynllunio gan ystyried y 5 prawf uchod. Mae canllawiau cenedlaethol yn datgan "bod cytundebau a rhwymedigaethau cynllunio yn drefniadau defnyddiol i oresgyn rhwystrau a allai, fel arall, fod yn rhwystr rhag rhoi caniatâd cynllunio". Fodd bynnag, defnyddir cytundebau o'r fath hefyd er mwyn sicrhau fod datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Yn yr achos hwn cyflwynwyd y cais i ddileu'r cytundeb ar sail fod yr ymgeisydd o'r farn fod y cytundeb yn amwys ei ystyr, yn ddiangen ac yn anweithredol.
- 5.4 Ystyriwyd y cais gwreiddiol o dan bolisiau cynllun datblygu nad yw bellach yn bodoli. Bellach, y cynllun datblygu yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Byddai cais am ddatblygiad cyffelyb heddiw, sef modurdy ar gyfer y tŷ a stablau / storfa ar gyfer defnydd deiliaid y tŷ annedd yn cael eu hystyried yn bennaf o ran materion dyluniad, mwynderau'r gymdogaeth a thrafnidiaeth sef Polisiau PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2 a TRA 4.
- 5.5 Ar adeg cyflwyno'r cais gwreiddiol, nodir y byddai'r bwriad yn cael ei ddefnyddio gan aelodau o deulu'r ymgeisydd ac nad oedd unrhyw fwriad o greu stablau neu ganolfan farchogaeth masnachol. Er bod cytundeb 106 wedi ei arwyddo yn gysylltiedig gyda chais 2/22/448B mae cyfyngiadau'r cytundeb 106 hefyd i raddau wedi eu haildrodd mewn amodau ar y caniatâd cynllunio. Mae amod 1 o ganiatâd cynllunio 2/22/448B yn datgan "Ni chaniateir defnyddio'r adeilad a gymeradwyir trwy hyn na lleiniau tir rhifau Arolwg Ordnans 8165, 8556 ac 8863 ar fap rhif SH 2840 i 2940 (a elwir gyda'i gilydd wedi hyn 'y tir') ar gyfer defnydd busnes na masnachol". Yn ychwanegol mae amod 5 o'r caniatâd cynllunio 2/22/448B yn tynnu hawliau datblygu ar gyfer y tir a nodir uchod heb fod cais cynllunio yn cael ei gyflwyno a'i ganiatáu. Mae hefyd amod o ran rheoli'r garafán fyddai'n bosibl ei lleoli ar y tir yn lle'r garafán oedd ar y tir adeg cais 2/22/448B. Mae'r cytundeb 106 a'r caniatâd cynllunio felly yn dyblygu'r cyfyngiadau ar y tir dan sylw yn Northern Lights. Nodir y byddai ceisiadau ar gyfer stablau erbyn hyn yn destun amod cynllunio ar y caniatâd, yn hytrach na chytundeb 106. Ni ystyrir felly fod diben cynllunio ar gyfer y cytundeb 106 ac nid oes ei angen er gwneud y datblygiad a ganiatawyd yn dderbyniol i bwrpas cynllunio. Hefyd o gofio graddfa a math y bwriad a ganiatawyd cwestiynir os yw cytundeb 106 o'r math dan sylw yn rhesymol o ystyried y datblygiad oedd yn destun cais 2/22/448B. Dylid hefyd gadw mewn cof fod amodau addas ar y caniatâd cynllunio o ran rheoli datblygiadau ar y tir heb fod angen caniatâd cynllunio.
- 5.6 Prif nod ac amcan y cytundeb oedd rhwystro'r adeiladau a'r tir rhag cael eu defnyddio i ddibenion busnes neu fasnachol ac eithrio amaethyddiaeth. Pan gyflwynwyd cais 2/22/448B nid oedd bwriad defnyddio'r stablau i bwrpas busnes na masnachol a chwestiynir os oedd wir bwrpas i'r cytundeb 106 o'r dechrau o ystyried ei bod yn glir o'r wybodaeth ar y ffeil nad oedd bwriad defnyddio'r stablau i bwrpas masnachol ond yn hytrach ar gyfer aelodau o'r teulu oedd yn marchogaeth. Ceir amodau cynllunio pwrpasol sy'n atal defnydd busnes / masnachol o'r adeiladau a'r tir ynghyd ac atal datblygiadau o'r newydd heb gyflwyno cais Cynllunio. Ni ystyrir felly fod y rhwymedigaeth yn dal i fod yn angenrheidiol ac nid yw bellach gyda diben cyfreithiol a chynllunio defnyddiol iddo. Nid yw'r cytundeb felly yn cydymffurfio â'r 5 canllaw a gyfeirir ato yn yr asesiad uchod ar sail nad yw'n berthnasol i gynllunio, nad yw'n angenrheidiol er mwyn cydymffurfio â pholisi a chanllawiau lleol a chenedlaethol, nid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yw'n uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad, ac nid yw'n deg nac yn rhesymol o ran math a graddfa nag ychwaith yn rhesymol o bob agwedd arall. Gan nad yw'r cytundeb felly yn ateb gofynion y 5 canllaw yma ystyrir y dylid caniatáu tynnu'r cytundeb 106.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ystyrir nad yw cynnwys y cytundeb o dan Adran 106 yn cyfarfod â'r 5 prawf a gyfeirir atynt yng Nghylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992 ac nid yw'r cytundeb yn parhau i gyflawni diben cynllunio defnyddiol. Petai'r cytundeb 106 yn cael ei dynnu mae yna amodau cynllunio addas ar ganiatâd 2/22/448B o ran yr angen am gyflwyno cais cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiadau ar y tir yn y dyfodol.

7. Argymhelliad:

Caniatáu yn ddiamodol.