

## **ADRODDIAD GORFODI CYNLLUNIO**

**CYFEIRNOD:** ENF/2015/00006

**LLEOLIAD:** Golygfa, Llwyn y Rhos, Llanrhaeadr, Dinbych

**TROSEDD:** Gosod ffens sy'n uwch na'r hyn a ganiateir - 2 fetr

### **POLISIÂU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL**

Polisi RD 1 - Datblygu Cynaliadwy a Dylunio o Safon Dda

CANLLAW LLYWODRAETH CYMRU

Polisi Cynllunio Cymru 2002

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL

Mae darpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998 yn cael eu hystyried wrth ystyried cymryd camau gorfodi yn erbyn datblygiad anawdurdodedig. Yn yr achos hwn mae'r mater dan sylw yn ymwneud â hawl perchennog tir i godi ffens derfyn sy'n uwch na'r uchder a ganiateir dan Hawliau Datblygu a Ganiateir, sef 2 fetr. Wrth gydbwysu hyn yn erbyn budd y cyhoedd, nid yw diffyg effaith y datblygiad ar amwynder yr ardal yn cyfiawnhau ymyrraeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid oes unrhyw fater hawliau dynol penodol wedi eu codi gan berchennog yr eiddo nac unrhyw barti arall sydd â diddordeb.

### **1. GWYBODAETH GEFNDIR**

- 1.1 Mae Golygfa a Thŷ Maen yn fyngalos cyfagos mewn cul de sac bach o'r enw Llwyn y Rhos, ger Llanrhaeadr. Mae gan Llwyn y Rhos fynediad uniongyrchol i'r A525 Dinbych-Rhuthun, i'r gogledd o Lanrhaeadr.
- 1.2 Mae hanes o gŵyn a gwrth-gŵyn gan berchnogion y ddau eiddo.
- 1.3 Yn ystod mis Rhagfyr 2014, cyflwynodd perchennog Tŷ Maen gŵyn i'r perwyl bod ei gymydog yn Golygfa wedi codi ffensys terfyn mwy na'r terfyn uchder o 2 fetr a ganiateir dan yr Hawliau Datblygu a Ganiateir.
- 1.4 Ar 11 Rhagfyr 2014, bu i Swyddog Cydymffurfio Cynllunio ymweld â'r safle. Datgelodd hyn bod perchnogion Golygfa wedi codi paneli ffensys pren yn union gerllaw ffensys tebyg a godwyd gan berchennog Tŷ Maen. Fodd bynnag, roedd y ffens newydd ychydig yn uwch na ffens Tŷ Maen. Roedd yna hefyd adran ychydig yn uwch o ffens wifren blastig rhwylllog, a oedd yn ymddangos fel be bai'n atal gwrych yng ngardd Golygfa wrth ymyl y ffin. Mae'r ffens bren newydd a'r ffens wifren yn uwch na 2 fetr ac felly angen caniatâd cynllunio. Nid yw'r gwrych yn ddatblygiad, ac felly nid oes angen caniatâd cynllunio. Nid yw'r ffaith bod y gwrych yn uwch na 2 fetr yn golygu bod rheolaeth gynllunio wedi ei thorri.
- 1.4 Ar 23 Rhagfyr 2014 anfonwyd llythyr at berchnogion Golygfa a oedd yn amlinellu bod rheolaeth gynllunio wedi ei thorri a dywedwyd wrth iddynt am gyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol mewn ymgais i reoleiddio'r materion. Nid oes unrhyw gais o'r fath wedi ei gyflwyno hyd yma.

## **2. RHESYMAU DROS BEIDIO Â CHYMRYD CAMAU GORFODI**

- 2.1 Ar 27 Mawrth 2015, bu i Swyddog Cynllunio, yr Aelod Lleol a'r Aelod Seneddol Lleol ymweld â'r safle.
- 2.2 Mae'r ffens bren yn 2.2 metr o uchder ac felly dim ond yn 20cm (200mm) yn uwch na'r uchder datblygu a ganiateir. Gan ystyried Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 9 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru, cynigir na ddylid cymryd unrhyw gam pellach yn erbyn yr achos hwn o dorri rheolaeth gynllunio. Dim ond ychydig yn uwch na'r terfyn 2 fetr y mae'r ffens ac nid yw'n cael unrhyw effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau Tŷ Maen. Roedd y Swyddogion yn credu y byddai'n afresymol cyflwyno hysbysiad gorfodi er mwyn unioni'r sefyllfa yn absenoldeb caniatâd cynllunio dilys. Ystyrir felly nad yw'n fuddiol cymryd camau gorfodi.
- 2.3 Mae'r rhan fechan o ffens wifren blastig rhwyllog, rhwng y gwrych a ffin y ddau eiddo, yn fwy nag uchder y ffens bren, ond nid y gwrych. Mae yna ychydig o ddarnau metel yn sownd wrth y ffens wifrog. Mae'r darnau metel a'r ffens wifrog i'w gweld yn glir o Dŷ Maen, ond mae'r ffens wedi ei gosod yn erbyn y gwrych gerllaw. Mae'r ffens wifrog yn uwch na 2 fetr, ac felly mae angen caniatâd cynllunio. Unwaith eto, gan ystyried TAN 9, cynigir na ddylid cymryd unrhyw gam pellach yn erbyn yr achos hwn o dorri rheolaeth gynllunio. Er bod y ffens yn fwy na'r uchder a ganiateir, sef 2 fetr, nid yw'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau Tŷ Maen oherwydd ei fod yn ddarn cymharol fyr o ffens a'i fod wedi ei osod yn erbyn y gwrych. Mae'r Swyddogion yn credu y byddai'n afresymol cyflwyno rhybudd gorfodi er mwyn unioni'r sefyllfa yn absenoldeb caniatâd cynllunio dilys. Felly nid yw'n fuddiol cymryd camau gorfodi.
- 2.4 Mae'r Aelod Lleol a'r Aelod Seneddol Lleol wedi cael gwybod am gasgliadau'r Swyddogion. Mae'r AS lleol yn anghytuno â'r casgliadau hynny ac yn credu bod modd cyfiawnhau camau gorfodi ac y dylid cymryd camau o'r fath. Mae'r Aelod Lleol wedi gofyn i'r mater gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio.

## **3. ARGYMHELLIAD**

- 3.1 Mae'n ymddangos bod perchennog Golygfa wedi torri rheolaeth gynllunio drwy godi ffens derbyn rhwng y ddau eiddo sy'n uwch na 2 fetr ac sydd felly yn gofyn am ganiatâd cynllunio. Ond nid oes caniatâd o'r fath wedi ei geisio na'i roi. Fodd bynnag, yn unol â'r cyngor a geir yn TAN 9, gan yr ystyrir bod y toriadau hyn yn y rheolaeth gynllunio yn fychan ac nad ydynt yn cael unrhyw effaith sylweddol ar fwynderau Tŷ Maen, ceisir cymeradwyaeth i beidio â chymryd unrhyw gam pellach oherwydd nad oes modd cyfiawnhau hynny.