Ymchwiliad i gŵyn yn erbyn

Cyngor Sir y Fflint

Adroddiad gan yr
Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
Achos: 201802418

Cynnwys	Tudalen
Cyflwyniad	1
Crynodeb	2
Y gŵyn	3
Ymchwiliad	3
Deddfwriaeth berthnasol	3
Y digwyddiadau cefndir	5
Tystiolaeth Ms N	8
Tystiolaeth y Cyngor (LPA)	8
Cyngor proffesiynol	11
Ymateb y Cyngor i'r adroddiad drafft	14
Dadansoddiad a Chasgliadau	14
Argymhellion	18

Cyflwyniad

Cyhoeddir yr adroddiad hwn o dan adran 16 o Ddeddf Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus (Cymru) 2005.

Yn unol â darpariaethau'r Ddeddf, mae'r adroddiad yn ddienw er mwyn sicrhau, hyd y bo modd, bod unrhyw fanylion a allai olygu bod modd adnabod unigolion wedi cael eu newid neu eu hepgor. Mae'r adroddiad felly yn cyfeirio at yr achwynydd fel Ms N.

Crynodeb

Cwynodd Ms N am wrthodiad y Cyngor i roi Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad Arfaethedig (tystysgrif a192) mewn perthynas ag eiddo ei chymydog drws nesaf, ynghyd â phenderfyniad dilynol y cyngor i roi'r dystysgrif. Cwynodd hefyd am y caniatâd cynllunio ôl-weithredol a roddwyd ar gyfer y datblygiad a adeiladwyd heb fod yn unol â thystysgrif a192, a'r cais dilynol i ddiwygio amod ynghlwm wrth y caniatâd, gan gyfyngu ei feddiannaeth i'r meddiannydd presennol.

Canfu'r Ombwdsmon nad oedd y datblygiad a gynigiwyd gan y cais am dystysgrif a192 ("anecs" yn cynnwys prif lety byw i'w adeiladu yn ardd yr eiddo drws nesaf) o fewn dosbarth lle nad oedd angen caniatâd cynllunio. Felly, nid oedd yn ddatblygiad cyfreithlon ac felly, ni ddylai'r cais fod wedi'i ganiatáu. Pan wnaed y cais ôl-weithredol i gadw'r datblygiad nad oedd wedi'i adeiladu yn unol â'r dystysgrif a192, roedd bodolaeth y dystysgrif a192 wedi dylanwadu ar y swyddog cynllunio; daeth yr Ombwdsmon i'r casgliad, ar bwysau tebygolrwydd, ei bod yn annhebygol y byddai caniatâd wedi'i roi yn absenoldeb tystysgrif a192. Daeth i'r casgliad y bu camweinyddu, wrth roi'r dystysgrif a192 a'r cais ôl-weithredol, ac felly cadarnhaodd y gŵyn. Roedd Ms N wedi dioddef colled o ran ei phreifatrwydd a oedd wedi effeithio ar ei mwynhad o'i chartref a'i gardd, ac wedi lleihau gwerth ei heiddo.

Gwnaeth yr Ombwdsmon yr argymhellion canlynol:

- Bod y Cyngor yn ymddiheuro i Ms N am y methiannau a nodwyd ganddo.
- Bod y cyngor yn adolygu a chydymffurfiwyd â'r amodau a oedd ynghlwm wrth y caniatâd ôl-weithredol.
- Bod y cyngor yn cyfarwyddo'r Prisiwr Dosbarth i asesu effaith y datblygiad ar eiddo Ms N, a thalu'r gwahaniaeth iddi rhwng gwerth ei heiddo cyn ac ar ôl y datblygiad.

Y gŵyn

1. Mae Ms N yn byw mewn eiddo y byddaf yn cyfeirio ato fel 53 Blue Street. Cwynodd Ms N am weithredoedd adran gynllunio Cyngor Sir y Fflint ("y Cyngor") fel awdurdod cynllunio lleol ("LPA") ynglŷn â cheisiadau cynllunio yn ymwneud â 55 Blue Street ("Rhif 55"), y tŷ drws nesaf iddi hi. Yn benodol, cwynodd am y canlynol:

a) Y gwrthodiad a'r penderfyniad dilynol i roi'r dystysgrif a192 (gweler paragraff 4 isod) o ran y datblygiad yn Rhif 55.

b) Y penderfyniad i roi'r caniatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer y datblygiad, a'r penderfyniad wedi hynny i amrywio'r amodau ynghlwm wrth y caniatâd.

Ymchwiliad

2. Cefais sylwadau a chopïau o ddogfennau perthnasol gan y Cyngor ac ystyriais y rheiny ar y cyd â'r dystiolaeth a ddarparwyd gan Ms N. Ymwelodd y swyddog ymchwilio â Ms N yn ei chartref a bu'n cyfweld â swyddogion perthnasol yn adran Gynllunio'r Cyngor yn ogystal ag un o aelodau'r Cyngor yr ardal ("Cynghorydd X"). Rwyf wedi cael cyngor gan un o gynghorwyr proffesiynol yr Ombwdsmon, Allan Archer, cynllunydd tref siartredig sydd â phrofiad gweithredol ac uwch reoli sylweddol o fewn adrannau cynllunio llywodraeth leol, a aeth gyda'r swyddog ymchwilio ar ei hymweliad â Ms N. Nid wyf wedi cynnwys pob manylyn yr ymchwiliwyd iddo yn yr adroddiad hwn, ond rwyf yn fodlon na chafodd unrhyw beth arwyddocaol ei esgeuluso.

3. Cafodd Ms N a'r Cyngor gyfle i weld a rhoi sylwadau ar fersiwn drafft yr adroddiad hwn cyn cyhoeddi'r fersiwn terfynol.

Deddfwriaeth berthnasol

4. Dan ddarpariaeth a192 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, gall LPA roi Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad Arfaethedig ("y dystysgrif a192") lle mae'n fodlon y byddai'r defnydd neu'r gweithrediadau a ddisgrifir mewn cais am dystysgrif o'r fath yn gyfreithlon

pe baent yn cael eu gwneud (h.y. nid oes angen caniatâd cynllunio arnynt neu byddent o fewn cyfyngiadau caniatâd cynllunio presennol). Os yw'r LPA yn fodlon, mae'n rhaid iddo roi'r dystysgrif; os nad yw'n fodlon, mae'n rhaid iddo ei wrthod.

5. Mae Atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ("y GDPO") yn cynnwys rhestr o ddosbarthiadau datblygu nad oes angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer. Mae Dosbarth E yn ymwneud â "darpariaeth o fewn cwrtil tŷ annedd unrhyw adeilad neu glostir ... sy'n ofynnol at ddiben sy'n rhan anorfod o fwynhau'r tŷ annedd fel y cyfryw…". Nid oes diffiniad o "rhan anorfod o fwynhau" ond mae dyfarniadau cyfreithiol[1] wedi egluro bod yn rhaid i'r cynnig fod at ddiben sy'n rhan anorfod o fwynhau'r tŷ annedd ac nid yn brif ddefnydd preswyl fel llety byw; nid yw ychwanegiadau at lety byw arferol, sylfaenol a domestig tŷ annedd, fel ystafelloedd gwely, y mae disgwyl iddynt fel arfer fod yn rhan hanfodol o gyfleusterau arferol unrhyw annedd, yn cael eu hystyried i fod yn "rhan anorfod" o fwynhau'r tŷ annedd fel y cyfryw at ddibenion Dosbarth E, ond maent yn rhan annatod o'r defnydd preswyl cyffredin fel tŷ annedd. Mae meini prawf yn gosod rhai cyfyngiadau sy'n ymwneud â maint a lleoliad y datblygiad o ran y ffin.

6. Mewn penderfyniad apelio'r Arolygiaeth Gynllunio yn ymwneud â'r Cyngor[2], rhoddwyd caniatâd ar gyfer garej driphlyg gyda llety byw uwch ei phen, o fewn cwrtil eiddo yng nghefn gwlad, ond rhyw 32m i ffwrdd o'r prif dŷ. Roedd y Cyngor wedi gwrthod y cais gan ei fod o'r farn nad oedd yn cwrdd â gofynion ei bolisi Llety Anecs HSG13. Cydnabu'r Arolygydd, gan na fyddai'r adeilad arfaethedig yn rhan o'r adeilad presennol, ni fyddai'n "cydymffurfio'n llawn" â'r polisi. Roedd hi o'r farn, serch hynny, y byddai pwrpas blaenllaw'r polisi (y dywedodd hi oedd atal anheddau ar wahân y tu allan i ffiniau aneddiadau) yn cael ei gyflawni trwy osod amod yn clymu ei ddefnydd i bwrpas y prif dŷ a rhoddodd ganiatâd.

---

[1] Yn benodol, Rambridge v Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd a Chyngor Dosbarth Dwyrain Swydd Hertford (1997) 74 P&CR 126

[2] APP/A6835/D/16/314406

7. Mae a73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn darparu ar gyfer gwneud cais am ganiatâd i ddatblygu tir heb gydymffurfio ag unrhyw amodau a osodwyd yn flaenorol.

8. Mae Llawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru yn cynghori (ym mharagraff 13.3.18) y dylai'r LPA "gopïo ar draws yr holl amodau perthnasol… o'r hysbysiad penderfyniad gwreiddiol" pan fyddent yn cyhoeddi hysbysiad penderfyniad ar ôl dileu neu newid amod.

9. Mae Cyfansoddiad y Cyngor yn gwneud darpariaeth i aelodau'r Cyngor ofyn bod y Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu ar gais cynllunio sy'n effeithio ar eu ward yn hytrach na chan swyddogion o dan bwerau dirprwyedig. Cyfeirir at hyn yn aml fel "galw cais i mewn".

10. Fy rôl yw ymchwilio i gwynion gan unigolion sy'n honni eu bod wedi dioddef anghyfiawnder oherwydd camweinyddu neu fethiant gwasanaeth. Ni allaf gwestiynu rhinweddau penderfyniad y mae gan gorff cyhoeddus hawl i'w wneud oni bai bod diffygion yn y broses weinyddol y gwnaed y penderfyniad drwyddi, neu fod y penderfyniad ei hun yn amlwg yn afresymol.

Y digwyddiadau cefndir

11. Ym mis Ebrill **2016** cafodd yr LPA gais am dystysgrif a192 mewn perthynas â Rhif 55 ("y cais a192 cyntaf"). Disgrifiodd y cais y datblygiad arfaethedig fel un a fyddai'n darparu "llety atodol sy'n rhan anorfod o fwynhau'r tŷ annedd". Disgrifiodd y Datganiad Dylunio a Mynediad ynghlwm wrth y cais y cynnig fel "annedd unllawr newydd" i'w adeiladu yng ngardd Rhif 55. Dywedodd y byddai'r "adeilad Anecs [sic] newydd" "at ddibenion darparu llety ategol i'r prif annedd". Dywedodd na fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Roedd y cynlluniau'n dangos bod yr adeilad arfaethedig yn cynnwys 2 ystafell wely, lolfa, ystafell gawod a storfa. Fodd bynnag, roedd y cynllun llawr arfaethedig yn dangos gwely yn y "storfa" a chegin a bwrdd bwyta yn "ystafell 2". Daeth y Swyddog Cynllunio ("y Swyddog Cynllunio Cyntaf") i'r casgliad bod yr uned arfaethedig yn uned hunangynhwysol ar wahân, nad oedd yn dod o fewn darpariaethau Dosbarth E. Daeth i'r casgliad hefyd nad oedd y cynnig yn gyfreithlon gan nad oedd yn cydymffurfio â maen prawf (f) Dosbarth E y GDPO gan y

byddai o fewn 2m i'r ffin ac yn uwch na 2.5m. Gwrthodwyd y cais ar y sail nad oedd yn cydymffurfio â maen prawf (f) (nid ar y sail nad oedd yn ddatblygiad Dosbarth E).

12. Derbyniwyd cais pellach am dystysgrif a192 ym mis Mai 2016 (“yr ail gais a192”). Roedd y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda’r cais hwn yn dal i ddisgrifio’r datblygiad arfaethedig fel “annedd unllawr newydd”, ond hefyd mewn mannau eraill fel “llety ategol arfaethedig” ac “adeilad Anecs [sic]”. Dangoswyd lleoliad yr adeilad newydd fel 2.1m o'r ffin; y tro hwn, roedd y cynllun llawr arfaethedig yn dangos y “storfa” yn wag, a gwely yn “ystafell wely 2”. Nododd adroddiad byr y Swyddog Cynllunio Cyntaf leoliad a maint yr adeilad arfaethedig, mai ei ddefnydd oedd “aros yn rhan anorfod o ddefnydd y prif annedd” a daeth i’r casgliad y byddai’r datblygiad arfaethedig yn gyfreithlon gan ei fod yn cydymffurfio â “meini prawf E.1 (a) - (i) y GDPO”; ni fynegodd unrhyw amheuon bod y datblygiad yn uned hunangynhwysol ar wahân, a chaniatawyd y cais.

13. Ym mis Ionawr **2017** derbyniodd yr LPA gŵyn bod yr anecs a adeiladwyd yn hunangynhwysol a bod cegin wedi’i gosod. Canfu archwiliad gan yr LPA fod yr ystafell storio a nodwyd ar y cynlluniau yn cael ei defnyddio fel ystafell wely, ac roedd un o’r ystafelloedd gwely yn gegin. Daeth yr LPA i’r casgliad nad oedd yr anecs bellach yn anecs a oedd yn atodol i’r prif eiddo ac felly nid oedd yn ddatblygu a ganiateir. Cynghorwyd y perchennog i gyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer y datblygiad anawdurdodedig. Ym mis Chwefror, derbyniodd yr LPA gais ôl-weithredol (“y cais ôl-weithredol”) i gadw’r “anecs yng nghefn [Rhif 55]”. Yn unol â gweithdrefn arferol y cyngor, hysbyswyd yr aelod lleol (Cynghorydd X) o’r cais. Daeth adroddiad y Swyddog Cynllunio Cyntaf i’r casgliad, er bod gan yr anecs y cyfleusterau i ganiatáu i’r deiliad fyw’n annibynnol, ni fyddai’n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Nododd yr adroddiad fod “y ffaith na fyddai’r adeilad arfaethedig ynghlwm yn gorfforol wrth y prif dŷ yn fan wrthdaro â pholisi HSG13 sydd wedi’i orbwyso gan gysondeb cyffredinol â phrif nod y polisi hwnnw”, a bod y dull hwn wedi cael “pwys sylweddol” ym mhenderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio. Cysylltodd Ms N â Chynghorydd X a gofynnodd Cynghorydd X am ragor o wybodaeth ynglŷn â’r cais. Esboniodd y Swyddog Cynllunio Cyntaf mewn gohebiaeth e-bost â’r cynghorydd, pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod “gallai’r

ymgeisydd dynnu elfen y gegin o'r adeilad a byddai'n dychwelyd i fod yn ddatblygu a ganiateir lle nad oes gan y Cyngor unrhyw reolaeth dros faterion cynllunio fel preifatrwydd ". Wedi hynny, cadarnhaodd y Cynghorydd X ei fod yn fodlon i'r cais gael ei benderfynu "o dan eitem 1. Pwerau Dirprwyedig Swyddogion". Caniatawyd y cais gan y Prif Swyddog Cynllunio o dan gynllun dirprwyo'r Cyngor, yn amodol ar gyfres o amodau gan gynnwys y canlynol:

> "5. Cyfyngir deiliadaeth yr anecs a ganiateir drwy hyn i [y preswylydd presennol] ac ar ôl i'r defnydd ddod i ben, rhaid symud yr adeilad o'r safle oni cheir grant pellach o ganiatâd cynllunio."

Roedd y caniatâd yn nodi bod yr amod hwn wedi'i osod "er budd eglurder".

14. Roedd amodau eraill a oedd ynghlwm wrth y caniatâd yn gofyn am osod ffenestri â gwydrau niwlog, cynllun o driniaethau ffiniau arfaethedig a thirlunio.

15. Deliodd y Swyddog Cynllunio Cyntaf â'r ddau gais a192 a'r cais ôl-weithredol.

16. Ym mis Mai 2017 derbyniodd yr LPA gais ("y cais amrywio") i amrywio'r amod cyfyngu deiliadaeth i ddarllen "Defnyddir deiliadaeth yr anecs a ganiateir drwy hyn at ddibenion sy'n rhan anorfod o fwynhau'r tŷ annedd a elwir yn [Rhif 55] ac ni chaiff ei ddefnyddio ar unrhyw adeg fel annedd annibynnol ar wahân". Nododd lythyr gan ymgynghorwyr cynllunio nad oedd yr amod yn cwrdd â'r profion o fod yn rhesymol ac yn angenrheidiol a pherthnasol i'r datblygiad. Mynegodd adroddiad yr (Ail) Swyddog Cynllunio fod y Swyddog yn cytuno â'r sail resymegol wrth gefn gosod yr amod gwreiddiol, ond daeth i'r casgliad bod ei eiriad yn gyfyngol heb fod angen ac nad oedd yn ymddangos i fod yn rhesymol. Argymhellodd newid yr amod yn unol â chais yr ymgeisydd. Caniatawyd y cais yn amodol ar yr amodau canlynol:

> "1. Newid amod rhif 5 [y caniatâd blaenorol] i nodi'r canlynol: [y geiriad a geisiwyd].

2. Nid yw'r caniatâd hwn yn annilysu holl amodau eraill [y caniatâd blaenorol]".

Tystiolaeth Ms N

17. Dywedodd Ms fod yr LPA wedi caniatáu ei chymdogion i ddefnyddio a192 yn fwriadol i osgoi rheoliadau cynllunio priodol. Dywedodd fod yr LPA wedi methu â monitro gwaith adeiladu, gan ganiatáu i'r gwaith adeiladu anghyfreithlon barhau, a'i fod wedi methu â chymryd camau digonol wedi hynny. Ar adeg gwneud ei chwyn, dywedodd na chydymffurfiwyd byth â'r amodau annigonol o ran ffensio a'r gwydr tywyll.

18. Dywedodd Ms N ei bod wedi dioddef colled sylweddol o ran ei phreifatrwydd yn ei chartref a'i gardd, a bod y byngalo mawr yn yr ardd drws nesaf wedi effeithio ar gymeriad a gwerth ei chartref. Dywedodd fod sŵn bellach yn cael ei adlewyrchu o'r adeilad. Dywedodd fod ei chymdogion yn parhau i fod yn "anghyfeillgar a difrïol" a bod y sefyllfa yn achosi gofid mawr iddi.

19. Dywedodd Ms N fod ymateb yr LPA i'w chwyn wedi methu â mynd i'r afael â llawer o'r pwyntiau a wnaeth. Dywedodd ei bod o'r farn bod bwriad ei chymdogion (i adeiladu byngalo hunangynhwysol) bob amser yn glir a bod yr LPA wedi anwybyddu'r pryderon a fynegodd. Dywedodd, pe bai swyddogion wedi ymweld â'i heidio, byddent wedi gwerthfawrogi effaith yr adeilad mawr a adeiladwyd mor agos at ei chartref. Gofynnodd Ms N am ddiddymu'r caniatâd cynllunio neu, o leiaf, adfer yr amod gwreiddiol.

20. Wrth ymateb i ddrafft o'r adroddiad hwn, roedd Ms N yn anghytuno bod unrhyw dirlunio neu driniaeth ffiniau wedi'u cynnal, yn unol â gofynion yr amodau a oedd ynghlwm wrth y caniatâd ôl-weithredol.

Tystiolaeth y Cyngor (LPA)

21. Yn ei ymateb i'r Ombwdsmon, esboniodd yr LPA nad oedd y cais a192 cyntaf yn cydymffurfio â maen prawf (f) Dosbarth E, ar sail uchder a lleoliad yr adeilad arfaethedig; ar ben hynny, nododd y cynlluniau y byddai'n hunangynhwysol, ac felly, ni fyddai'n ddatblygu a ganiateir. Dywedodd fod yn rhaid i unrhyw benderfyniad fod yn seiliedig ar y

wybodaeth a gyflwynwyd yn hytrach nag unrhyw ragdybiaethau. Dywedodd yr LPA fod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r ail gais a192 yn dangos bod yr adeilad arfaethedig yn rhan anorfod i ddefnydd y prif annedd ac nid fel annedd ar wahân.

22. Pwysleisiodd yr LPA fod y caniatâd a roddwyd yn dilyn y cais i amrywio'r amod (gweler paragraff 16) yn gosod ail amod yn nodi nad oedd yn annilysu'r amodau eraill a osodwyd ar y caniatâd gwreiddiol. Dywedodd, er ei fod wedi derbyn cais i ollwng yr amodau yn ymwneud â thriniaethau ffiniau a thirlunio, roedd o'r farn bod y wybodaeth a gafodd yn annigonol i ollwng yr amodau ac, pe na bai'r wybodaeth yn cael ei chyflwyno "maes o law" y byddai cwestiwn "a yw'n hwylus cymryd camau ffurfiol".

Cyfweliadau â swyddogion/ y Cynghorydd X

23. Dywedodd y Swyddog Cynllunio Cyntaf y bu'r hyn yr oedd yr ymgeisydd yn ceisio ei gyflawni yn glir o'r cais a192 cyntaf; roedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad gan y byddai'r adeilad arfaethedig yn hunangynhwysol. Nid oedd yn siŵr pam nad oedd wedi cynnwys hyn fel rheswm dros wrthod y cais yn ei hargymhelliad. Dywedodd, pan oedd yn ystyried yr ail gais a192 bu'n rhaid iddi ddelio â'r hyn a gyflwynwyd - nid oedd cegin, gan olygu y byddai'r adeilad yn ddibynnol ar y prif annedd ac felly roedd yn adeilad ategol sy'n rhan anorfod o ddefnydd y tŷ annedd. Dywedodd ei bod bob amser wedi deall pe bai dibyniaeth ar ddefnyddio'r prif annedd y gellid ei ystyried yn atodol. Nid oedd yn ymwybodol o achos Rambridge (gweler paragraff 5).

24. O ran penderfynu ar y cais am ganiatâd ôl-weithredol, dywedodd y Swyddog Cynllunio Cyntaf y bu'n ymwybodol, pe baent yn tynnu'r gegin, y byddai'r datblygiad yn dychwelyd i'r datblygiad y cyhoeddwyd y dystysgrif a192 ar ei gyfer. Dywedodd pe bai cais yn cael ei gyflwyno, byddai'n gallu cael mwy o reolaeth dros bethau fel ffenestri, triniaethau ffiniau a thirlunio; roedd hi wedi asesu'r cais yn erbyn cynllun datblygu a pholisïau cynllunio'r LPA. Dywedodd ei fod yn fath o gais a oedd yn hollol wahanol i'r rhai cynharach, yr oedd wedi'u hasesu yn erbyn polisïau cynllunio. Dywedodd iddi ystyried bod amod 5 yn briodol oherwydd roedd am sicrhau nad oedd yr adeilad newydd yn cael ei werthu fel annedd ar wahân; roedd hi'n deall mai

dyna'r math o amod yr oedd yr LPA yn ei roi ynghlwm wrth bob caniatâd ar gyfer anecsau (er i'r Ail Swyddog Cynllunio ddweud na fyddai'r LPA fel arfer yn cyhoeddi'r hyn a oedd yn gyfystyr â chaniatâd personol - byddai ond yn gwneud hynny pe na fyddai'r adeilad yn dderbyniol o dan unrhyw amgylchiadau ar wahân i feddiannaeth y person penodol hwnnw. Dywedodd iddi geisio cyflawni'r sefyllfa orau i'r ddwy ochr.

25. Dywedodd yr Ail Swyddog Cynllunio, er nad oedd wedi copïo ar draws yr amodau a oedd yn weddill o'r caniatâd ôl-weithredol, credodd iddynt fod yn ddilys ac yn orfodadwy o hyd. Dywedodd fod yr LPA wedi newid ei weithdrefn fel bod yr holl amodau sy'n weddill bellach yn cael eu hatgynhyrchu o dan yr amgylchiadau hyn. Dywedodd y cydymffurfiwyd â'r amod a ofynnodd am osod ffenestri â gwydrau niwlog, ac roedd rhywfaint o dirlunio a thriniaethau ffiniau wedi'u gwneud, er bod bwlch o hyd yn y gwrych rhwng yr eiddo. Roedd yn deall bod rhywfaint o anghytuno rhwng perchnogion rhif 55 a rhif 53.

26. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio, er bod yr LPA wedi gwneud gwelliannau ers y digwyddiadau hyn (e.e. y defnydd cynyddol o amodau safonol, a diwylliant gorfodi gwell), roedd o'r farn y byddai'r LPA wedi "diweddu yn yr un sefyllfa"; nid oedd yn credu y gallai'r LPA fod wedi gwneud pethau yn wahanol; gydag "ymgeisydd a oedd yn mynd i wneud yr hyn yr oedd yn mynd i'w wneud". Dywedodd, ar wahân i'r cais a192 cyntaf, na fu unrhyw reswm i wrthod y ceisiadau. Dywedodd y gallai'r Swyddogion weld yr hyn yr oedd yr ymgeisydd yn ei wneud, a'u bod wedi ceisio ennill rhywfaint o reolaeth dros y datblygiad lle y gallent.

27. Darparodd y Cynghorydd X nifer fawr o negeseuon ebost rhyngddo ef, Ms N a sawl swyddog yn yr adran gynllunio. Dywedodd iddo gael ei hysbysu o'r cais ôl-weithredol fel yr aelod lleol, a'i fod, yn dilyn ymholiadau a wnaeth gyda swyddogion cynllunio, yn fodlon i swyddogion benderfynu ar y cais o dan awdurdod dirprwyedig cyn belled â'u bod yn cael gwared â'r gegin a bod amodau addas ynghlwm wrth y caniatâd. Roedd yn mynnu ei fod wedi deall y byddant yn cael gwared â'r gegin; dywedodd ei fod yn credu y byddai wedi "galw'r cais i mewn" pe bai wedi deall y byddai'r gegin yn aros.

Cyngor Proffesiynol

Y cais a192 cyntaf

28. Dywedodd y Cynghorwr y dylai'r LPA fod wedi ystyried a oedd y cynnig yn cynnwys "y ddarpariaeth o fewn cwrtil tŷ annedd unrhyw adeilad neu glostir ... sy'n ofynnol at ddiben sy'n rhan anorfod o fwynhau'r tŷ annedd fel y cyfryw…" (geiriad Dosbarth E). Cyfeiriodd at ddyfarniad Rambridge sy'n arddel y farn nad yw "sy'n ofynnol at ddiben sy'n rhan anorfod o fwynhau'r tŷ annedd" yn cynnwys prif ddefnydd preswyl. Dywedodd y Cynghorwr ei bod yn amlwg bod yr adeilad am gael ei adeiladu i ddarparu llety a fyddai'n brif lety byw, ac felly na fyddai'n ddatblygu a ganiateir o dan Ddosbarth E. Nododd fod y Swyddog Cynllunio Cyntaf wedi dod i'r casgliad hwn yn ei hadroddiad; dywedodd y Cynghorwr fod y casgliad hwn ar ei ben ei hun yn sail ddigonol ar gyfer gwrthod tystysgrif a192, ac y dylid bod wedi gwrthod y cais ar y sail hon. Roedd unrhyw ystyriaeth bellach ynghylch a oedd y cynnig yn cwrdd â'r meini prawf a nodir yn Nosbarth E yn amherthnasol.

29. Dywedodd y Cynghorydd y gwrthodwyd y dystysgrif a192 ar y sail nad oedd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf yn ymwneud â maint a safle, a bod hyn yn wall gan y dylid bod wedi'i wrthod ar y sail nad oedd yn dod o fewn Dosbarth E o gwbl.

Yr ail gais a192

30. Nododd y Cynghorwr fod safle'r adeilad arfaethedig ychydig yn wahanol i'r hyn a ddangoswyd yn y cais a192 cyntaf, bod y cynllun llawr arfaethedig wedi'i newid a daeth yr LPA i'r casgliad bod y cynnig yn cydymffurfio â meini prawf Dosbarth E. Nododd hefyd fod adroddiad y Swyddog Cynllunio Cyntaf yn dweud mai diben yr adeilad arfaethedig oedd aros yn rhan atodol o ddefnydd y prif annedd.

31. Dywedodd y Cynghorydd ei bod yn ymddangos bod ymateb yr LPA i'r Ombwdsmon yn dangos ei fod yn ystyried bod yr ail gais yn wahanol iawn i'r cyntaf. Fodd bynnag, roedd o'r farn bod y gwahaniaethau yn y cynlluniau llawr yn "gymharol fach" a bod y ddau gynnig yn cynnwys yn sylweddol yr hyn a ddisgrifiwyd yn achos Rambridge fel "prif lety byw".

Dywedodd y Cynghorydd mai camgymeriad oedd ystyried bod y ddau gais yn dod o fewn Dosbarth E gan fod y ddau ohonynt yn cynnig llety, gan gynnwys ystafelloedd gwely, lolfa ac ystafell gawod, a fyddai'n cael ei ystyried yn brif lety byw. Yn ei farn ef, nid oedd y cynigion a192 yn ddatblygu a ganiateir ac ni ddylent fod wedi'u caniatáu. Ni welodd sut y gallai unrhyw benderfynwr rhesymol ddod i gasgliad gwahanol. Daeth i'r casgliad bod yr LPA wedi gwneud camgymeriad wrth gyhoeddi'r dystysgrif a192.

Y cais ôl-weithredol

32. Dywedodd y Cynghorwr fod adroddiad y Swyddog Cynllunio Cyntaf yn sôn am roi'r dystysgrif a192 a nododd fod maint yr adeilad yn dod o fewn terfynau Dosbarth E; dywedodd mai'r goblygiad oedd y gallai adeilad o'r maint hwnnw yn y safle hwnnw gael ei adeiladu'n gyfreithlon fel datblygiad a ganiateir - Dosbarth E. Dywedodd ei bod yn ymddangos bod bodolaeth yr adeilad a adeiladwyd gyda budd penderfyniad yr LPA ynghylch ei gyfreithlondeb yn cael ei ystyried yn ffactor pwysig wrth benderfynu ar y cais. Dywedodd fod hyn yn ymddangos yn glir o ohebiaeth a oedd yn dangos bod yr LPA yn credu pe bai'r ymgeisydd yn cael gwared â'r gegin, byddai'n dychwelyd i fod yn ddatblygiad a ganiateir ac ni fyddai'r Cyngor yn gallu gosod amodau. Gan nad oedd yn credu bod yr adeilad fel y cynigiwyd yn y cais a192 yn ddatblygiad cyfreithlon yn Nosbarth E, roedd o'r farn bod penderfyniad yr LPA ar y cais ôl-weithredol wedi cael ei ddylanwadu ar gam ac y gallai fod yn "amheus".

33. Dywedodd y Cynghorwr nad hwn oedd yr unig ystyriaeth, a nododd yr adroddiad hefyd fod y Cyngor wedi ystyried ei bolisi ar lety anecs (HSG13). Nododd ei fod o'r farn nad oedd y datblygiad arfaethedig ond yn fan wrthdaro â'r polisi, yr ystyriwyd ei fod yn cael ei orbwyso gan gysondeb cyffredinol â nod cyffredinol y polisi hwnnw, a bod yr adroddiad yn cyfeirio at benderfyniad yr apêl (gweler paragraff 6). Cyfeiriodd y Cynghorwr at gyfres o achosion cyfreithiol [3] a sefydlodd y byddai'n anghywir awgrymu bod yn rhaid penderfynu ar achosion tebyg fel ei gilydd, a bod yn rhaid i benderfynwr arfer ei farn ei hun; mae datgan bod yn rhaid penderfynu ar

[3]Gan gynnwys Cyngor Dosbarth Gogledd Wiltshire yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd [1992] 65 P&CR 137 ac R yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd ex p David Baber [1996] JPL 1032

achosion tebyg fel ei gilydd yn rhagdybio bod yr achos cynharach yr un fath ac nad oes modd ei wahaniaethu mewn rhyw ffordd berthnasol. Dywedodd ei bod yn ymddangos bod yr Arolygydd Cynllunio yn achos yr apêl wedi cael ei ddylanwadu gan fodolaeth lle i gamu'n ôl iddo (caniatâd diweddar ar gyfer adeilad o faint tebyg yn yr un lleoliad); yn yr achos hwn, nid oedd lle i gamu'n ôl iddo ac felly nid oedd y 2 achos fel ei gilydd i'r fath raddau fel bod yn rhaid i'r Cyngor benderfynu ar y cais yn yr un ffordd. Heb y dystysgrif a102 a’r lle i gamu'n ôl iddo, nid oedd y Cynghorwr yn credu ei bod yn debygol y byddai'r cais yn cael ei benderfynu yn yr un modd.

34. Dywedodd y Cynghorwr fod adroddiad y Swyddog Cynllunio Cyntaf yn ystyried gwrthwynebiadau Ms N i’r cais ac yn cydnabod yr effeithiau andwyol ar ei hynawsedd. Dywedodd y nodwyd rheoliadau (ar ffurf amodau ynghlwm wrth y caniatâd) i leihau’r effeithiau, ond nododd mai cred anghywir oedd hyn y byddai’r adeilad, trwy gael gwared ar y gegin, yn dychwelyd i fod yn ddatblygiad a ganiateir lle na ellid cymhwyso rheoliadau o'r fath.

35. Dywedodd y Cynghorydd mai caniatâd personol i bob pwrpas oedd yr amod a oedd yn cyfyngu deiliadaeth i'r deiliad presennol, sy'n cael ei gynghori mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Nododd fod y cymal a oedd yn gofyn am gael gwared â’r adeilad yn creu caniatâd dros dro heb nodi ei hyd, yr oedd yn ei ystyried yn “braidd yn anfoddhaol”.

Y cais amrywio

36. Nododd y Cynghorwr bod y caniatâd yn gosod amod ychwanegol yn nodi nad oedd yn annilysu amodau eraill y caniatâd blaenorol, yn ogystal ag amrywio’r amod a oedd yn cyfyngu deiliadaeth. Cyfeiriodd y Cynghorwr at ddyfarniad Llys Apêl[4] a nododd ei bod yn “ddymunol iawn”, wrth roi caniatâd cynllunio newydd, ailddatgan yr holl amodau y byddai'r caniatâd newydd yn ddarostyngedig iddynt yn y caniatâd newydd. Dywedodd mai caniatâd ar wahân yw caniatâd a roddir ar gais i amrywio amod, a phe bai'r LPA am osod yr amodau eraill ar y caniatâd newydd, byddai wedi bod yn arfer da eu cynnwys. Daeth i'r casgliad y gallai'r LPA ganfod y gallai gorfodi amodau fod yn fwy cymhleth pe daw hynny’n angenrheidiol.

[4]Reid yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros Drafnidiaeth [2002] EWHC 2174. Cyfeiriwyd at yr achos hwn yn ddiweddarach gan y Goruchaf Lys ym Mwrdeistref Lambeth yn Llundain yn erbyn Ysgrifennydd Gwladol dros Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol ac eraill [2019] UKSC 33

Ymateb y Cyngor i’r adroddiad drafft

37. Roedd y Cyngor yn anghytuno â'm dehongliad o achos Rambridge (gweler paragraff 5). O ran a oedd y cynnig yn yr ail gais a192 yn “rhan anorfod” o’r prif dŷ annedd, honnodd mai penderfyniad ar sail ffaith a gradd i’r Swyddog Achos arfer ei dyfarniad ei hun oedd hynny, ac y dylid ond disodli’r rhannau gwallus, nad oedd, yn ôl ef, yn wir.

38. Dywedodd y Cyngor y byddai ond wedi bod yn briodol gwrthod y cais ôl-weithredol oni bai nad oedd yn unol â'r cynllun datblygu neu os oedd ystyriaethau perthnasol eraill a oedd yn gorbwyso cydymffurfiad â'r cynllun datblygu. Dywedodd fod ei bolisi HSG13 yn ei gwneud yn glir bod “llety [sic] anecs”, mewn egwyddor, yn dderbyniol ar yr amod ei fod yn ategol i dŷ annedd presennol yn hytrach na bod yn hunangynhwysol. Pwysleisiodd fod y Swyddog Cynllunio wedi dod i'r casgliad fod y datblygiad arfaethedig yn dal i fod yn dderbyniol yn gyffredinol o ran polisi cynllunio ac yn unol â phenderfyniad apêl yr Arolygiaeth Gynllunio, er nad oedd yn cydymffurfio'n llawn â'r polisi. Dywedodd nad oedd y camweinyddu a nodwyd yn gwneud unrhyw wahaniaeth perthnasol i'r penderfyniad i roi caniatâd.

39. Dywedodd y Cyngor nad oedd dyletswydd, nac angen, i ymgorffori'r holl amodau o'r caniatâd gwreiddiol yn unswydd wrth roi'r cais ôl-weithredol, ac nad oedd methiant o ran dilyn “arfer gorau” o reidrwydd yn gamweinyddiaeth.

Dadansoddiad a Chasgliadau

40. Wrth ddod i’m casgliadau, rwyf wedi ystyried y cyngor a gefais, yr wyf yn ei dderbyn yn ei gyfanrwydd. Fodd bynnag, fy nghasgliadau i yw’r isod.

41. Ar yr olwg gyntaf, ni achoswyd anghyfiawnder i Ms N gan unrhyw wallau yn y ffordd yr ymdriniodd yr LPA â'r cais a192 cyntaf, gan y gwrthodwyd y cais. Y rheswm a roddwyd dros wrthod y cais oedd nad oedd y cynnig yn cydymffurfio â'r meini prawf yn Nosbarth E mewn perthynas â maint a lleoliad yr adeilad. Fodd bynnag, roedd natur y datblygiad arfaethedig (ei ddefnydd fel prif lety byw) yn golygu na fyddai’n ddatblygu a ganiateir o dan Ddosbarth E, waeth beth fo’i leoliad a’i faint, a dylid bod wedi gwrthod y cais ar y sail hon. Ar ôl i'r Swyddog Cynllunio Cyntaf ddod i'r casgliad hwn, ni allaf ddeall pam yr argymhellodd y dylid gwrthod y cais dim

ond am nad oedd yn cydymffurfio â meini prawf, heb argymell y dylid hefyd gwrthod y cais gan na fyddai'n ddatblygu a chaniateir beth bynnag. Ni allai'r Swyddog Cynllunio Cyntaf ei hun esbonio'r rheswm dros hyn. Roedd y methiant i gynnwys y ddau reswm dros wrthod yn gamweinyddiaeth, ac er nad yw hynny'n gyfystyr ag anghyfiawnder i Ms N, mae'n debygol o fod wedi cael effaith ar benderfyniadau dilynol yr LPA. Dywedaf fwy am hyn yn y paragraff a ganlyn.

42. Roedd yr ail gais a192 yn debyg i'r cyntaf, gyda lleoliad yr adeilad wedi'i addasu ychydig a'r cynllun llawr arfaethedig wedi'i newid. Ar yr achlysur hwn, roedd y Swyddog Cynllunio Cyntaf o'r farn bod y newidiadau i'r cynllun llawr arfaethedig yn golygu y byddai'r adeilad yn ddibynnol ar y prif annedd ac felly yn adeilad ategol sy'n rhan anorfod o ddefnydd y tŷ annedd. Roedd y Cynghorwr o'r farn, ac rwy'n cytuno â'i gyngor, nad yw hyn yn ddehongliad cywir o'r penderfyniad yn achos Rambridge, gan fod y datblygiad yn dal i fod at ddefnydd preswyl sylfaenol. Roeddwn yn bryderus nad oedd y Swyddog Cynllunio Cyntaf yn ymwybodol o'r egwyddorion a sefydlwyd gan yr achos hwn. Dylai'r cais fod wedi'i wrthod oherwydd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygu a ganiateir. Credaf pe bai hyn wedi'i roi fel rheswm ychwanegol dros wrthod y cais cyntaf, byddai'r Swyddog Cynllunio Cyntaf wedi bod yn fwy tebygol o gyfeirio ei meddwl at y ddau reswm dros wrthod y cais cyntaf ac, felly, mae'n debygol y byddai wedi gwrthod yr ail gais. Roedd y ffaith iddo gael ei roi yn gyfystyr â chamweinyddu a achosodd anghyfiawnder difrifol i Ms N - o gael yr hyn a oedd i bob pwrpas yn dŷ newydd wedi'i adeiladu yng ngardd y tŷ drws nesaf. Felly, rwy'n **cadarnhau'r** gŵyn am y ceisiadau a192.

43. Trof yn awr at y ffordd yr ymdriniodd yr LPA â'r cais ôl-weithredol a'r cais amrywio. Nododd yr LPA na chynhaliwyd y datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd gan y dystysgrif a192 a gyhoeddwyd ganddo, ac felly nid oedd yn ddatblygu a ganiateir. O ganlyniad, anogodd yr ymgeisydd i gyflwyno cais ôl-weithredol. Mewn cyfweliad â'r Swyddog Cynllunio Cyntaf, dywedodd fod amcanion yr ymgeisydd yn glir o'r cais a192 cyntaf, a dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y gallai'r Swyddogion weld yr hyn yr oedd yr ymgeisydd yn ei wneud. Ystyriwyd y cais ôl-weithredol ar y sail y gellid symud y gegin a oedd wedi'i gosod ac y byddai'r datblygiad yn dychwelyd i fod yn ddatblygiad a ganiateir, na fyddai'r LPA yn gallu atodi amodau iddo. Er bod y Swyddog Cynllunio Cyntaf wedi

dweud bod y cais ôl-weithredol hwn yn fath hollol wahanol o gais a olygai ei fod yn cael ei ystyried yn erbyn gwahanol feini prawf, nid oes gennyf unrhyw amheuaeth, o'r hyn a ddywedodd mewn gohebiaeth e-bost ac wrth gyfweld â'r Cynghorydd X, bod ei hystyriaeth o'r cais wedi'i dylanwadu gan fodolaeth y dystysgrif a192 a'i hawydd (dealladwy) i "gyflawni'r sefyllfa orau i'r ddau ochr" trwy osod amodau na ellid ond eu hatodi wrth ganiatâd cynllunio. Serch hynny, dylai'r cais ôl-weithredol fod wedi'i benderfynu ar ei ben ei hun, hynny yw, ar y sail nad oedd y dystysgrif a192 yn bodoli. Felly, ar bwysau tebygolrwydd, ni allaf ond dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol y byddai caniatâd wedi'i roi yn absenoldeb tystysgrif a192. Gan fy mod eisoes wedi dod i'r casgliad na ddylai'r dystysgrif a192 fod wedi'i chyhoeddi, mae'n dilyn bod y caniatâd ôl-weithredol a roddwyd ar gyfer y datblygiad yn ddiffygiol.

44. Mae'n amlwg hefyd bod penderfyniad diweddar yr Arolygiaeth Gynllunio wedi dylanwadu ar gasgliad y Swyddog Cynllunio Cyntaf, sef bod y cais yn cynrychioli mân wrthdaro yn unig â pholisi'r Cyngor HSG13. Rwy'n cytuno â dehongliad y Cynghorwr o'r penderfyniad hwn - ei bod yn ymddangos ei fod wedi cael ei ddylanwadu gan fodolaeth y lle i gamu'n ôl iddo; yn yr achos hwn, nid oedd lle i gamu'n ôl iddo, ac roedd yn golygu na ddylid bod wedi ystyried bod penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio yn gosod cynsail yr oedd yn rhaid ei dilyn yn yr achos hwn.

45. Mae'n rhaid imi hefyd ystyried rhan y Cynghorydd X yn y cais. Mynegodd y Cynghorydd X ei bryderon ynglŷn â'r cais ac roedd yn ystyried galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno, ond, yn dilyn gohebiaeth e-bost gyda'r Swyddog Cynllunio Cyntaf, penderfynodd ganiatáu i swyddogion benderfynu arno. Yn y cyfweliad, eglurodd fod hyn oherwydd ei fod yn deall y byddai'r gegin yn cael ei symud. Rwyf wedi ystyried yn ofalus y negeseuon ebost a ddarparwyd gan y Cynghorydd X, ac mae'n glir nad dyna oedd yr hyn a ddywedodd y Swyddog Cynllunio Cyntaf wrtho. Yr unig reswm dros y cais ôl-weithredol oedd cadw'r gegin, ac nid wyf yn deall sut y gallai'r Cynghorydd X fod wedi credu y gellid caniatáu'r cais ac eto cael gwared â'r gegin. Mae camddealltwriaeth y Cynghorydd X o hyn yn enghraifft arall o gamweinyddu ar ran y Cyngor, gan fod gweithredoedd Aelodau Cyngor, sy'n gweithredu mewn rhinwedd o'r fath, yn weithredoedd gan y Cyngor ei hun. Pe bai'r Cynghorydd X wedi deall yn iawn yr hyn yr oedd y Swyddog Cynllunio Cyntaf yn ei ddweud wrtho, gan ddibynnu ar y wybodaeth a ddarparodd yn y cyfweliad, mae'n debygol y byddai wedi galw'r

cais i mewn. Nid oes unrhyw ffordd o wybod a fyddai'r Pwyllgor Cynllunio wedi gwneud yr un penderfyniad â'r un a wnaed wedi hynny gan swyddogion.

46. Mae’r enghreifftiau o gamweinyddu drwy fywyd y caniatâd datblygu a ganiateir a’r caniatâd ôl-weithredol a nodir uchod yn golygu bod rhaid imi benderfynu, ar sail tebygolrwydd, beth fyddai’n debygol o fod wedi digwydd pe na bai’r camweinyddu wedi digwydd. Pe bai'r swyddogion a/neu'r Pwyllgor Cynllunio wedi ystyried y mater yn iawn heb ddylanwad unrhyw un o'r penderfyniadau a wnaed trwy gamweinyddu ar y penderfyniadau hynny, am y rhesymau a amlinellwyd uchod, rwyf o'r farn, ar ôl pwyso a mesur, ei bod yn fwy tebygol na pheidio na fyddai'r caniatâd ôl-weithredol wedi'i roi.

47. Am yr holl resymau hyn, rwyf o’r farn y bu camweinyddu wrth ganiatáu'r cais ôl-weithredol, ac felly rwy’n **cadarnhau’r** gŵyn am y ffordd y deliwyd a’r cais hwn.

48. Roedd gan yr LPA bŵer i ystyried/caniatáu cais i newid yr amodau a oedd ynghlwm wrth y caniatâd ôl-weithredol. Wrth wneud hynny, daeth i'r casgliad bod yr amod y gofynnwyd iddo ei newid yn gyfyngol heb fod angen ac nad oedd yn bodloni'r prawf ar gyfer rhesymoldeb. Gosododd amod arall, a olygai y gallai'r adeilad aros yn barhaol, cyhyd â'i fod yn parhau i gael ei ddefnyddio at ddibenion sy'n rhan anorfod o fwynhau'r tŷ annedd. Er y gallai’r newid yn yr amod, ynddo’i hun, fod yn rhesymol, byddai wedi bod yn arfer da ailadrodd gweddill yr amodau a oedd ynghlwm wrth y caniatâd ôl-weithredol. Nodaf, fodd bynnag, na wnaed unrhyw faterion am eu gorfodadwyedd, y cydymffurfiwyd â nhw ar y cyfan (er bod Ms N yn anghytuno â hyn), a bod yr LPA wedi cydnabod y gwall ac wedi newid ei broses. Fodd bynnag, byddwn yn annog yr LPA i fod yn ystyriol yn y dyfodol ynghylch pa mor ddymunol yw ailadrodd amodau caniatâd blaenorol ar unrhyw ganiatâd newydd.

49. O’i hystyried yn eu cyfanrwydd, mae’r methiannau a nodwyd gennyf yn golygu fod Ms N wedi dioddef colled o ran ei phreifatrwydd sydd wedi effeithio ar ei mwynhad o’i chartref a’i gardd. Mae hyn yn anghyfiawnder sylweddol i Ms N; ar ben hynny, mae bodolaeth yr hyn sydd i bob pwrpas yn dŷ newydd wedi’i adeiladu yng ngardd y tŷ drws nesaf i'w heiddo yn debygol o fod wedi lleihau gwerth ei chartref.

Argymhellion

50. Rwy’n **argymell** fod y Cyngor, o fewn **1 mis**, yn ymddiheuro i Ms N am y methiannau a nodwyd gennyf.

51. Rwy'n **argymell** ymhellach bod y Cyngor, o fewn **2 fis**, yn adolygu a chydymffurfiwyd â'r amodau sydd ynghlwm wrth y caniatâd ôl-weithredol, yn enwedig o ran a chydymffurfiwyd â’r tirlunio/triniaeth ffiniau. Os daw i'r casgliad nad ydynt wedi gwneud hynny, dylai'r Cyngor ystyried pa gamau a allai fod yn hwylus i sicrhau cydymffurfiad o'r fath.

52. Rwy'n **argymell** ymhellach bod y Cyngor, o fewn **3 mis**, yn cyfarwyddo'r Prisiwr Dosbarth i asesu effaith y datblygiad ar eiddo Ms N ac, o fewn **mis** ar ôl derbyn adroddiad y Prisiwr Dosbarth, yn talu swm iddi sy'n cyfateb i'r gwahaniaeth yng ngwerth ei heiddo cyn ac ar ôl y datblygiad.

53. Rwy'n cyfarwyddo bod y Cyngor, o fewn **2 fis**, yn cadarnhau imi ba gamau y mae wedi'u cymryd neu'n bwriadu eu cymryd mewn ymateb i'r adroddiad.

Nick Bennett 11 Mawrth 2021
Ombwdsmon

Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
1 Ffordd yr Hen Gae
Pencoed
CF35 5LJ

Ffôn: 01656 641150
Ffacs: 01656 641199
E-bost: holwch@ombwdsmon.cymru
Dilynwch ni ar Twitter: @OmbudsmanWales