Yr Arolygiaeth Gynllunio, Adeilad y Goron,
Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ
☎029 20823889 Ffacs 029 2082 5150
e-bost wales@planning-inspectorate.gsi.gov.uk

The Planning Inspectorate, Crown Buildings,
Cathays Park, Cardiff CF10 3NQ
☎029 20823889 Fax 029 2082 5150
email wales@planning-inspectorate.gsi.gov.uk

Penderfyniad ar yr Apêl

Gwrandawiad a gynhaliwyd ar 17/06/10

Ymweliad â safle a wnaed ar 17/06/10

Appeal Decision

Hearing held on 17/06/10

Site visit made on 17/06/10

gan / by Gareth A. Rennie MRTPI FRGS

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Dyddiad/Date 10/08/10

Cyf Apêl: APP/L6805/A/10/2124447

Cyfeiriad y safle: Carreg Boeth, Llanddaniel Fab, Gaerwen, Ynys Môn, LL60 6EP

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Dr Kjartan Davidsson yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais Cyf 21C120B, dyddiedig 29 Hydref 2009, drwy hysbysiad dyddiedig 8 Ionawr 2010.
- Troi'r stablau ac ystafell harneisiau presennol yn uned wyliau i'w gosod yw'r datblygiad arfaethedig.

Penderfyniad

1. Caniatâf yr apêl a rhoddaf ganiatâd cynllunio i droi'r stablau a'r ystafell harneisiau'n uned wyliau i'w gosod yng Ngharreg Boeth, Llanddaniel Fab, Gaerwen, Ynys Môn, LL60 6EP yn unol â thelerau'r cais, Cyf 21C120B, dyddiedig 29 Hydref 2009, a'r cynlluniau a gyflwynwyd gydag ef, yn amodol ar yr amodau canlynol:

    1) Ni fydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dechrau heb fod yn hirach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

    2) Caiff yr adeiladau eu defnyddio fel llety gwyliau ac nid at unrhyw ddiben arall. Caiff cofrestr o'r holl leoedd ar osod ei chynnal a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio bob amser.

    3) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (neu unrhyw orchymyn yn diddymu ac yn ail-alluogi'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb ei addasu), ni fydd unrhyw waith datblygu, ar wahân i'r hyn a awdurdodir drwy'r caniatâd hwn, yn mynd rhagddo.

    4) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n mynd rhagddo nes bod manylion am weithredu, cynnal a chadw a rheoli'r cynllun draenio ar gyfer dŵr budr a dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo

ganddo. Caiff y cynllun ei roi ar waith a'i reoli a'i gynnal wedi hynny yn unol â'r manylion cymeradwy. Bydd y manylion hynny'n cynnwys:

i) amserlen ar gyfer ei roi ar waith a

ii) cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau i'w mabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol, neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau y caiff y cynllun draenio ei weithredu drwy gydol ei oes.

5) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n mynd rhagddo nes bod cynllun yn dangos safle, dyluniad, deunyddiau a'r math o ffiniau i'w codi wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Caiff y ffiniau eu cwblhau yn unol ag amserlen y cytunwyd arni'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Caiff gwaith datblygu ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwy.

Y Prif Fater

2. Y prif fater yn yr achos hwn yw effaith y cynnig ar bolisïau a gynlluniwyd i reoli darparu tai a gwarchod cefn gwlad.

Rhesymau

3. Mae Polisi 55 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu trosi adeiladau sy'n bodoli eisoes, nad ydynt wedi'u lleoli o fewn anheddiad neu ar ei ymyl, yn llety gwyliau yn amodol ar nifer o feini prawf. Ymhlith y rhain, mae'r ffaith bod yr adeilad yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb ailadeiladu helaeth neu ymestyn sy'n gyfystyr â chodi annedd newydd.

4. Yn yr achos hwn mae adeilad yr apêl yn cael ei ddefnyddio fel stablau ac ar adeg fy ymweliad roedd yn gartref i nifer o geffylau. Mae'r estyniad a ganiateir i'r ystafell harneisiau wedi'i gwblhau'n rhannol. Mae'r cynnig yn nodi gwaith ychwanegol penodol yr oedd ei angen er mwyn trosi'r adeilad. Roedd hyn yn cynnwys ail-osod y to blaenorol â chladin to llechi, ond cadw ategolion presennol y to. Mae'r gwaith hwn eisoes wedi'i wneud. Ymhlith y gwaith arall mae ad-drefnu rhannol yr agoriadau ac adeiladu wal groen fewnol y tu mewn i'r waliau sy'n gwneud y stablau presennol.

5. Adeiladu'r croen mewnol hwn yn benodol, er mwyn atgyfnerthu'r waliau presennol a darparu ceudod at ddibenion inswleiddio, yw'r hyn y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn honni sy'n gyfystyr ag ailadeiladu sylweddol. Nid yw'r ACLl yn cynnig diffiniad cyfredol o ystyr ailadeiladu sylweddol ac mae'n rhaid i'r broses o'i asesu fod yn fater o ffaith a graddau.

6. Yn yr achos hwn, er nad yw'r ystafell harneisiau wedi'i hadeiladu'n llawn, nid oes unrhyw ddymchwel arfaethedig o ran y strwythur presennol neu ail-osod y waliau allanol. Mae cladin y to metel gwreiddiol wedi'i ail-osod gyda llechi ond nid wyf o'r farn bod hyn yn ailadeiladu sylweddol gan fod y rhan fwyaf o strwythur y to'n parhau i fod yn gyflawn. Yn yr un modd mae'r rhan fwyaf o'r wal newydd wedi'i chyfyngu i'r tu mewn i'r adeilad a chytunwyd yn y gwrandawiad bod hyn ond yn angenrheidiol dros tua 39% o gyfanswm arwynebedd waliau'r adeilad.

7. Nid yw Polisi 55 yn gwahardd gwaith adeiladu ychwanegol fel y cyfryw, yn hytrach mae'n ailadeiladu neu ymestyn sylweddol i'r strwythur sy'n gyfystyr ag

annedd newydd y cyfeirir ati. Yn yr achos hwn nid oes unrhyw estyniad arfaethedig i'r adeilad. Mae estyniad eisoes wedi'i ganiatáu i greu ystafell harneisiau, ac mae'r caniatâd hwn wedi'i roi ar waith. Rwyf o'r farn nad yw adeiladu ail wal fewnol ac ail-osod cladin y to'n gyfystyr ag ailadeiladu nac yn helaeth o ran maint ychwaith. Mae'r strwythur eisoes yn bodoli ac ni fyddai unrhyw ailadeiladu'n gyfystyr ag adeiladu annedd newydd. Yn wir, yng nghyd-destun y strwythur presennol cyfan, rwyf o'r farn bod y newidiadau yn gymharol ddibwys.

8. Am y rhesymau hyn ac yng ngoleuni hanes cynllunio'r safle, casglaf na fyddai troi'r bloc stablau'n llety gwyliau'n tanseilio polisi 55 o'r CLl, na'r ffordd y caiff ei roi ar waith.

9. Mae'r Cyngor hefyd wedi cyfeirio at Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Penderfynodd y Cyngor roi'r gorau i waith ar y CDU ym mis Rhagfyr 2005. Fodd bynnag, roedd cyfnod ymgynghori ac ymchwiliad cyhoeddus y CDU wedi dod i ben, a chyhoeddwyd adroddiad gan arolygwyr yn 2004. Felly mae'n rhaid i mi roi rhywfaint o bwys iddo. Fodd bynnag, mae polisi HP8 o'r CDU ond yn ailbwysleisio polisïaiu'r CLl y cyfeirir atynt uchod.

10. Mae polisïau cynlluniau datblygu'n ei gwneud yn ofynnol bod unrhyw ddatblygu newydd yn gysylltiedig â'r garthffos gyhoeddus. Yn yr achos hwn, cynnig ar gyfer trosi sydd yma yn hytrach na datblygiad newydd ac mae tanc carthion a ganiatawyd gan ganiatâd blaenorol eisoes wedi'i osod. Mae'r apelydd wedi datgan mai defnyddio tanc carthion yw'r dewis gorau ganddo er y byddai modd cysylltu â'r garthffos gyhoeddus yn uniongyrchol. Rwyf o'r farn na fyddai defnyddio'r tanc carthion presennol yn tanseilio'r polisïau datblygu a ddarparwyd ar yr amod bod cymhwysedd digonol o ran y system bresennol. Felly rwyf wedi cynnwys amod yn ei gwneud yn ofynnol i gynllun draenio dŵr budr a dŵr wyneb gael ei gyflwyno i'w gymeradwyo. Os na fydd y cynllun hwn yn dangos bod y tanc carthion presennol yn ddigonol i'r cynnig hwn, yna gellid ceisio cysylltiad uniongyrchol â'r garthffos fel rhan o'r gymeradwyaeth honno.

11. Rwyf hefyd wedi cynnwys amod yn dileu hawliau datblygu a ganiateir ar adeilad yr apêl er mwyn cadw ei olwg ategol. Yn yr un modd, rwyf wedi cynnwys amod yn gofyn am fanylion y ffiniau am yr un rheswm.

12. O ganlyniad, am y rhesymau a roddwyd uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, casglaf y dylid caniatáu'r apêl.

Gareth A. Rennie

Arolygydd

YMDDANGOSIADAU

AR RAN YR APELYDD:

Mr Berwyn Owen — Owen Devenport Ltd, 22 Adeiladau Wynnstay, Bae Colwyn, Conwy, LL29 8NB

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

Collette Redfern — Swyddog Cynllunio

Emma Heywood — Cynorthwy-ydd Cynllunio

DOGFENNAU

1 Llythyr hysbysu

2 Rhestr o amodau awgrymedig

CYNLLUNIAU

A Cynlluniau'r cais