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 18/08/10
Ymweliad â safle a wnaed ar 18/08/10

Appeal Decision

Hearing held on 18/08/10
Site visit made on 18/08/10

gan/by Clive Nield BSc (Hons) CEng MICE MCIWEM

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Dyddiad/Date 24/09/10

Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/C/09/2115939

Cyfeiriad y safle: Tir ac adeiladau a leolir mewn man sy'n cael ei adnabod fel The Barns, Neuadd Wen, Mynydd Bodafon, Ynys Môn, LL71 8BL

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

- Gwneir yr apêl hon o dan adran 174 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991.
- Gwneir yr apêl gan Mr J Ormerod yn erbyn hysbysiad gorfodi a gyhoeddwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn.
- Cyfeirnod y Cyngor yw 2008/34/EN/366.
- Cyhoeddwyd yr hysbysiad ar 15 Medi 2009.
- Y torri ar reolaeth gynllunio a honnir yn yr hysbysiad yw, heb ganiatâd cynllunio, fod newid sylweddol ar y defnydd, o ddefnydd ar gyfer rhedeg busnes llogi offer a storio a dosbarthu darnau sbâr at ddefnydd cymysg o redeg busnes llogi offer, storio a dosbarthu darnau sbâr a lleoli carafanau sefydlog ar y tir at ddibenion preswyl.
- Gofynion yr hysbysiad yw dod â'r defnydd i ben ar ddefnyddio'r tir at leoli carafanau a ddefnyddir at ddibenion preswyl ac i symud oddi ar y tir y carafanau hynny a ddefnyddir at ddibenion preswyl.
- Y cyfnod ar gyfer cydymffurfio â'r gofynion yw dau fis calendr.
- Mae'r apêl yn mynd rhagddi ar y seiliau a osodir ger bron yn adrannau 174(2)(a) ac (g) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd. Mae'r cais am ganiatâd cynllunio y tybir iddo gael ei wneud o dan adran 177(5) y Ddeddf fel y'i diwygwyd hefyd i gael ei ystyried.

Penderfyniad

1. Caniatâf yr apêl ar sail (g), a chyfarwyddaf fod yr hysbysiad gorfodi yn cael ei amrywio drwy ddileu 2 fis a bod 9 mis yn cael ei roi yn ei le fel y cyfnod cydymffurfio.

2. Yn amodol ar yr amrywiadau hyn cadarnhaf yr hysbysiad gorfodi.

Materion Gweithdrefnol a Chefndir

3. Mae safle'r apêl yn brif ran i fân ddaliad, sydd hefyd yn cynnwys stribyn cul o goetir ar hyd ochr y lôn fynediad sy'n gyfanswm o ryw 1.7 hectar i gyd. Mae'r rhan fwyaf o safle'r apêl wedi ei orchuddio ag ysguboriau mawr modern eu dull gyda phalmant llawr caled o'u hamgylch, a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer storio

offer fferm. Mae cartref symudol uned ddwbl wedi ei leoli yng nghornel gogledd-ddwyreiniol y tir, a charafán sefydlog arall (a ddefnyddir at ddibenion atodol) ar hyd ffin y dwyrain.

4. Dywed Mr Ormerod iddo brynu'r tir ym 1998 a dechrau defnyddio'r ysguboriau ar gyfer ei fusnes llogi a thrin offer amaethyddol, contractio amaethyddol a darnau sbâr tractorau yn 2002. Cyflwynodd y Cyngor Hysbysiad Tramgwyddo Cynllunio i Mr Ormerod fis Tachwedd 2007 ac yn dilyn hynny rhoddodd ganiatâd cynllunio (Cyfeirnod 40C287) ym Mehefin 2009 ar gyfer newid defnydd adeiladau amaethyddol i ddefnydd cymysg o storio a rhedeg busnes llogi peiriannau, storio a dosbarthu darnau sbâr a lleoli portacabin (i'w ddefnyddio fel swyddfa). Cyhoeddwyd yr hysbysiad gorfodi ym mis Medi 2009 gyda'r nod o gael gwared ar y carafanau preswyl oddi ar y safle. Cafodd cais cynllunio dilynol (Cyfeirnod 40C287A) ar gyfer newid defnydd tir i leoli caban (y garafán ddwy uned) i'w ddefnyddio fel annedd dros dro i weithwyr gwledig ei wrthod ym mis Mehefin 2010.

5. Gwnaed yr apêl mewn amryfusedd yn enw Mr a Mrs J Ormerod ond cywirwyd hyn yn ddiweddarach i fod yn enw Mr J Ormerod yn unig. Yn ychwanegol at seiliau (a) ac (g) roedd yr apêl yn wreiddiol wedi ei gwneud ar sail (b) ond tynnwyd hynny'n ôl mewn gohebiaeth dyddiedig 11 Tachwedd 2009.

Apêl ar sail (a)

6. Y sail ar gyfer yr apêl hon yw y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi ar gyfer yr hyn a honnir yn yr hysbysiad. Y prif fater wrth ystyried y sail hon yw effeithiau'r carafanau preswyl a'r defnydd arnynt ar gymeriad a golwg yr ardal ac ar amwynder preswylwyr o gymdogion ac a oes cyfiawnhad ai peidio dros gael annedd i weithwyr cefn gwlad ar y safle.

Effeithiau Carafanau Preswyl

7. Mae safle'r apêl mewn man ar godiad yn uchel ar lethrau Mynydd Bodafon gyda golygfeydd panoramaidd yn hir i'r pellter tua'r gogledd. Mae'n un o 10 eiddo wedi'u grwpio'n llac yr eir atynt ar hyd lôn heb ei thrin mewn cefn gwlad agored ac oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae mewn lle cymharol ddiarffordd.

8. Er nad yw'r carafanau yn gyffredinol ddim ond i'w gweld o fannau gwylio cyhoeddus mewn golygfeydd o bellter, gellir eu gweld o ben y mynydd i'r de, sydd mewn ardal o dir mynediad agored. Er gwaethaf fod modd eu gweld yn gyfyngedig, mae eu presenoldeb a'u defnydd at ddibenion preswyl yn ymwthiol yn y dirwedd ac yn niweidiol i gymeriad gwledig yr ardal. Maent yn gwrthdaro â nodau polisi 1 a 30 y Cynllun Lleol a fabwysiadwyd, sy'n anelu at warchod yr amgylchedd rhag datblygu annerbyniol, yn enwedig oddi mewn i'r AHNE.

9. Mae'r Cyngor hefyd yn honni niwed i amwynder preswylwyr cyfagos ar gyfrif twrw ac aflonyddu a achosir gan weithgareddau a gysylltir â'r defnydd preswyl a'r mynd a dod gan gerbydau sy'n gysylltiedig â hynny. Mewn cymhariaeth â'r defnydd a ganiateir ar y safle i fusnes Mr Ormerod nid wyf yn ystyried bod y defnydd preswyl ar y safle yn effeithio'n sylweddol ar lefelau nac achosion o dwrw ac aflonyddu, a chasglaf nad yw'r effeithiau ychwanegol ar amwynder preswyl yn sylweddol.

Cyfiawnhad dros Annedd Menter Wledig

10. Prif bwyslais dadleuon apêl Mr Ormerod yw bod angen iddo ef, ei bartner (Ms Cheryl Brassey) a'u teulu (2 o blant yn eu harddegau) fyw ar y safle mewn cysylltiad â'u busnes, yn enwedig yr elfennau amaethyddol a garddwriaethol arno. Mae'n dadlau bod cyfiawnhad dros ganiatáu annedd dros dro a'i fod yn angenrheidiol i'w busnes allu gweithredu.

11. Mae Polisi 57 y Cynllun Lleol yn rhagdybio yn erbyn cartrefi symudol preswyl ar gyfer defnydd parhaol ond yn caniatáu eu defnyddio ar gyfer lletya dros dro i'w ystyried ar deilyngdod neilltuol pob achos, ac mae Polisi 53 yn manylu ar feini prawf i gyfiawnhau anheddau newydd yng nghefn gwlad, ar sail eu hangen mewn cyswllt â mentrau gwledig. Mae'r polisïau hyn yn fras yn gyson â'r polisïau cenedlaethol a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6, Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, sy'n rhoi'r cyfarwyddyd diweddaraf ar y meini prawf i'w hystyried gyda chyfiawnhau anheddau gweithwyr cefn gwlad.

12. Er bod y busnes wedi bod yn gweithredu ers sawl blwyddyn, dadleuir bod rhoi caniatâd cynllunio yn 2009 wedi ei roi ar sail sicrach a'i fod erbyn hyn yn cynnig addewid ar gyfer datblygu'r busnes ymhellach. Mae'n briodol ystyried y cyfiawnhad dros yr annedd yn erbyn y meini prawf y manylir arnynt ym mharagraff 4.6.1 TAN 6 (Gorffennaf 2010).

13. Nid oes dadl ynghylch tri o'r materion. Derbynnir bod Mr Ormerod a Ms Brassey wedi dangos bwriad cadarn a'r gallu i ddatblygu'r fenter wledig dan sylw sydd yn cynnwys, ar ben y materion a ddaw o dan ganiatâd cynllunio 2009, bridio a magu dofednod, cadw gwenyn, magu moch (er ei fod wedi dod i ben ar hyn o bryd), gweithgareddau garddwriaethol ar raddfa fechan ar safle The Barns a chodi cnydau ar raddfa fwy ar dir ychwanegol ar ddaliad amaethyddol tad Ms Brassey yn Nhraeth Lligwy, ryw 3-4 milltir o bellter ar hyd y ffordd fawr.

14. Mae'r rhan fwyaf o'r fenter eisoes wedi ei sefydlu ar safle'r apêl ac mae'r elfen anamaethyddol arni wedi cael caniatâd cynllunio. O'r herwydd, nid yw'r rhan honno o'r prawf yn briodol. Nid oes dadl ychwaith ei bod yn annhebygol fod annedd arall gerllaw a fyddai'n addas i weithiwr sydd angen bod ar gael y rhan fwyaf o'r amser i ymdrin â materion sy'n codi ar y safle. Y ddau fater sydd i'w dadlau yw'r angen swyddogaethol i weithiwr fyw ar y safle a chadernid y cynllunio ariannol.

15. Mae'r prawf swyddogaethol yn angenrheidiol i sefydlu a yw hi'n hanfodol, ar gyfer gweithredu'r fenter yn iawn, i un gweithiwr neu ragor fod ar gael yn syth y rhan fwyaf o'r amser. Er y gallai bod buddion o ran diogelwch i'r peiriannau a'r offer, nid oes achos ei bod yn angenrheidiol i rywun fyw ar y safle mewn cysylltiad â'r busnes contractio amaethyddol, llogi a thrwsio offer a darnau sbâr sydd gan Mr Ormerod (o'r enw "Smallholder Services").

16. Er bod angen sylw cyson ar y cychod gwenyn, nid oes arnynt hwythau ychwaith angen presenoldeb parhaus ar y safle. Ms Brassey sy'n gyfrifol am y busnes dofednod ac mae hi'n bridio a chadw nifer o fridiau traddodiadol, a rhai ohonynt yn fridiau prin. Ar hyn o bryd mae'n defnyddio 2 ddeorydd bychan i ddeor yr wyau, ffaldiau tu mewn wedi'u cynhesu i fagu'r cywion a ffaldiau tu allan neu'r buarth i gadw ei stoc bridio a magu'r adar (tyrcwn a cheiliogod) i'w gwerthu at y

Nadolig. Mae hi'n gwerthu cywion ac adar ifanc y bridiau traddodiadol hyn drwy sawl dull o farchnata.

17. Dywedir fod ganddi tua 60 o stoc bridio a'i bod wedi deor o gwmpas 400 o gywion dros y flwyddyn ddiwethaf. Er ei bod hi'n gobeithio am beth twf yn y dyfodol, busnes ar raddfa eithaf fechan yw hwn, er bod gwerth uchel yn cael ei roi ar gywion y bridiau hyn. Dadleuir bod presenoldeb ar y safle yn hanfodol ar gyfer y gweithgareddau hyn gan y gallai stoc werthfawr gael ei cholli pe bai deorydd neu wresogydd yn methu neu os na fydd yr adar bridio yn ddiogel rhag anifeiliaid rheibus yn y nos. Mae'r olaf yn mynnu bod yr adar yn cael eu cau i ffwrdd gyda'r nos. Ystyriaf fod presenoldeb ar y safle yn ddymunol am y rhesymau hyn ond heb fod yn hanfodol, gan y gellid rhoi larwm o bell am bŵer neu offer yn methu i annedd ychydig filltiroedd i ffwrdd a gallai'r dofednod gael eu cau'n ddiogel ar derfyn pob diwrnod gwaith cyn i Mr Ormerod neu Ms Brassey adael yr eiddo i deithio adref. Yn ôl graddfa'r busnes ar safle'r apêl nid yw presenoldeb parhaus ar y safle yn hanfodol.

18. Mae'r achos hefyd wedi ei ddadlau parthed trin eginblanhigion mewn twnel polythen a phlanhigion ifanc a gedwir tu allan pe bai'r gwresogyddion yn methu neu fod rhew annisgwyl. Nid yw hon yn sefyllfa anarferol ac eto gellid ymdrin â hi drwy ddefnyddio larymau o bell, er cydnabyddir yr eid i gostau ychwanegol i ddarparu hyn.

19. Deuthum i'r casgliad uchod nad yw'r un o'r gweithrediadau ynddynt eu hunain o reidrwydd yn cyfiawnhau bod rhywun yn byw ar y safle, yn enwedig ar gyfer y raddfa fechan o fusnes sydd dan sylw. Rwy'n dod i'r un casgliad os ystyriaf anghenion cronnus yr holl elfennau gwahanol. Hyd yn oed gyda'i gilydd dim ond cynrychioli gweithredu ar raddfa fechan y maent, gan adlewyrchu'r ardal fechan o dir sydd ar gael at ddefnydd amaethyddol yn The Barns.

20. Nodaf fod ymgynghorydd amaethyddol y Cyngor o'r farn y byddai rheoli'r gweithrediadau amaethyddol presennol a'r potensial ar gyfer datblygu pellach ar safle'r apêl mewn perygl o gael eu niweidio os na chynhelid y lefel bresennol o oruchwyliaeth. Fodd bynnag, roedd ganddo bryder hefyd am raddfa gyfyngedig y gweithrediadau a faint o soffistigeiddrwydd oedd yna. Ychydig o le i ehangu sydd ar weithrediadau ar safle mor gyfyng, ac er fy mod yn cytuno y gall rhai gweithgareddau fod mewn perygl os nad oedd Mr Ormerod yn gallu byw ar y safle, nid wyf yn ystyried bod prawf angen hanfodol yn cael ei gwrdd gan fusnes mor fychan.

21. Wrth droi i ystyried yr asesiad ariannol ar y busnes, mae'n briodol rhoi ystyriaeth i'r busnes yn ei gyfanrwydd, gan gynnwys elfennau'r "Smallholder Services" a'r gweithgareddau amaethyddol a wneir ar y daliad yn Nhraeth Lligwy, lle mae sawl hectar wedi eu defnyddio i dyfu gwenith, tatws a chnydau eraill a lle megid moch yn y gorffennol. Dywedir bod y busnes yn ei gyfanrwydd wedi bod yn gwneud elw bob blwyddyn dros nifer o flynyddoedd a bod yr elw dros y 4 blynedd diwethaf wedi bod rhwng tua £9 mil a £16.5 mil.

22. Mae ymgynghorydd amaethyddol y Cyngor wedi cymharu'r ffigyrau hyn â lefelau cyflogau safonol ac wedi nodi nifer o ddiffygion yn y modd y gwnaed y cyfrifon, gan arwain at y casgliad nad ydyw wedi cael ei ddangos bod y busnes yn gynaliadwy nac yn ariannol gadarn. Nid yw ei asesiad wedi ei amau o ddifrif, ac mae Mr Ormerod a Ms Brassey yn cydnabod nad yw eu system gyfrifon yn gallu

mynd i'r afael â'r cwestiwn o gadernid ariannol mewn unrhyw ffordd wedi ei strwythuro'n iawn.

23. Nid wyf yn anghytuno â'r casgliadau hyn, ac rwy'n ymwybodol nad yw lefelau'r elw wedi eu cyfrifo yn y ffordd safonol, er enghraifft heb roi ystyriaeth i ddibrisiad asedau. Fodd bynnag, mae hi hefyd yn amlwg fod costau byw cymharol isel y teulu at ei gilydd wedi eu tynnu o'r busnes cyn cyfrifo'r elw (h.y. nid ydynt wedi eu cynnwys yn y taliadau allan), fod benthyg yn isel iawn, a bod modd defnyddio'r elw (fel y'i gelwir) ar gyfer cynnal a chadw'r adeiladau. Dywed Mr Ormerod fod y teulu yn gallu ei gynnal ei hun heb unrhyw ffynhonnell incwm ychwanegol, ac mae'r busnes yn edrych fel petai'n cael ei redeg yn dda.

24. Pe bai mai'r unig fater i'w ddadlau oedd y gwerthuso ariannol, nid wyf yn ystyried y byddai'r anghysonderau yn f'arwain i wrthod yr apêl am ganiatâd i annedd dros dro. Byddai caniatâd dros dro, dyweder, am 3 blynedd yn caniatáu i hyfywedd ariannol y busnes gael ei asesu yn iawn.

25. Er gwaethaf hynny, deuthum i'r casgliad nad yw'r gweithgareddau amaethyddol a garddwriaethol cyfyng yn The Barns yn pasio'r prawf swyddogaethol i gyfiawnhau'r angen hanfodol fod gweithiwr yn byw ar y safle. O'r herwydd byddai cadw llety i fyw ynddo ar y safle yn groes i'r polisi cynllunio cenedlaethol a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN 6 ac i Bolisi 53 y Cynllun Lleol.

26. Rwy'n ymwybodol y byddai gwrthod yr apêl yn peri i'r teulu golli eu cartref ac yn achosi cryn drafferth i'r busnes. Serch hynny, rhoddwyd y trefniadau presennol at ei gilydd gan wybod bod defnyddio'r safle at ddibenion preswyl yn anghyfreithlon, ac mae'n rhaid i Mr Ormerod a Ms Brassey ysgwyddo'r cyfrifoldeb am eu hamgylchiadau ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae'n rhaid i mi roi ystyriaeth i'r goblygiadau iddynt hwy a'u teulu.

27. Rwyf hefyd wedi ystyried yr holl faterion eraill a godwyd ond nid oes unrhyw beth yn gwrthbwyso'r ystyriaethau sydd wedi f'arwain at fy mhrif gasgliadau fod y carafanau preswyl yn annerbyniol o niweidiol i natur a golwg y dirwedd mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Er y byddid yn cwrdd â'r rhan fwyaf o'r profion i gyfiawnhau annedd i weithiwr menter wledig, ystyriaf nad yw'r prawf swyddogaethol yn gwneud hynny ac nad yw hi'n angenrheidiol i lwyddiant y fenter fod rhywun yn byw ar y safle. Mae'r datblygiad yn gwrthdaro â nodau'r polisi cenedlaethol a'r cynllun datblygu yn hynny o beth.

28. Am y rhesymau hyn casglaf y dylai'r apêl ar sail (a) gael ei gwrthod.

Apêl ar Sail (g)

29. Trof at yr apêl ar sail (g), sef bod yr amser a roddwyd i gydymffurfio â'r hysbysiad yn rhy fyr. Mae Mr Ormerod yn dadlau bod angen cyfnod hwy o amser er mwyn dod o hyd i lety arall i fyw ynddo a gwneud yr addasiadau angenrheidiol ar y busnes, ac wedi gofyn i'r cyfnod gael ei ymestyn at 9 mis. Mewn ymateb mae'r Cyngor wedi nodi ei fod yn barod i ymestyn y cyfnod oddi mewn i'w rymoedd ei hun os oes angen ac wedi cydnabod yr angen i leiafsymu'r aflonyddu ar y busnes ond heb fynegi unrhyw farn ar hyd yr amser y gofynnwyd amdano.

30. Ystyriaf fod 2 fis yn gyfnod afresymol o fyr i gwrdd â gofynion yr hysbysiad. Y carafanau yw prif gartref Mr Ormerod, Ms Brassey a'u teulu, ac am y rheswm hwnnw casglaf y byddai 9 mis yn gyfnod rhesymol ar gyfer cydymffurfio, ac rwy'n amrywio'r hysbysiad gorfodi yn unol â hynny, cyn ei gadarnhau. Mae'r apêl ar sail (g) yn llwyddo i'r graddau hynny.

Casgliad Cyffredinol

31. Er na chodwyd mo hyn gan Mr Ormerod, rwy'n ymwybodol fod gwrthod yr apêl ar sail (a) yn debygol o arwain at amharu ar fywyd cartref a phreifat a theuluol Mr Ormerod a'r mwynhau heddychlon ar yr eiddo, sy'n hawliau a gynhwysir yn Erthygl 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ac Erthygl 1 Protocol Cyntaf y Confensiwn. Fodd bynnag, mae'n rhaid taro cydbwysedd rhwng yr ymyrryd hwnnw a lles y cyhoedd wrth ddilyn y nodau cyfreithlon a ddatgenir yn yr Erthyglau hynny, yn enwedig lles economaidd y wlad (sy'n cynnwys cadw'r amgylchedd).

32. Mae'r gwrthwynebiadau i leoli carafanau sefydlog ar y tir yn rhai difrifol, ac ni ellir diogelu lles y cyhoedd ond drwy roi'r gorau i'r defnydd preswyl a chael gwared ar y carafanau dan sylw. Mae'r hysbysiad gorfodi yn caniatáu 2 fis i gydymffurfio â'i ofynion ac rwyf wedi ymestyn hynny i 9 mis, gan fy mod yn ystyried hynny yn gyfnod digonol i ddod o hyd i gartref arall a symud iddo. O dan yr holl amgylchiadau, ystyriaf fod gwrthod caniatâd cynllunio a'r camau gorfodi a gymerwyd yn angenrheidiol mewn cymdeithas ddemocrataidd i hyrwyddo'r nodau cyfreithlon sydd wedi eu datgan. Nid ydynt yn gosod baich anghymesur ar Mr Ormerod. O'r herwydd ystyriaf nad yw gwrthod yr apêl ar sail (a) yn arwain at droseddu yn erbyn ei hawliau o dan Erthygl 8 y Confensiwn nac Erthygl 1 Protocol y Confensiwn.

Clive Nield

Arolygydd

YN YMDDANGOS

AR RAN YR APELYDD:

Mr Rhys Davies, BA, MRTPI	Asiant – CDN Planning (Cymru) Cyf.
Mr Jim Ormerod	Yr Apelydd.
Ms Cheryl Brassey	Partner yr Apelydd.

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

Mr Geraint Evans, BSc, DipPLA	Swyddog Gorfodi, Cyngor Sir Ynys Môn.

DOGFENNAU A DDERBYNIWYD YN Y GWRANDAWIAD

1 Fersiwn Saesneg o dudalennau 12 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, a gafwyd gan y Cyngor.

2 Ffotograff wedi ei gymryd o'r man uchel ar greigiau i'r de o'r safle, a gafwyd gan y Cyngor.

CYNLLUNIAU

A Cynllun yr Hysbysiad Gorfodi.

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

Ymchwiliad a gynhaliwyd ar 07/09/10

Ymweliad â safle a wnaed ar 07/09/10

Appeal Decision

Inquiry held on 07/09/10

Site visit made on 07/09/10

gan/by Bill Barnes LLM LMRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Dyddiad/Date 24/09/10

Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/C/09/2119128

Cyfeiriad y safle: Tir ym Mryn Cerrig, Bryngwran, Ynys Môn LL65 3RD

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

- Gwneir yr apêl hon o dan adran 174 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991.
- Gwneir yr apêl gan Sally Jane Harris ["yr Apelydd"] yn erbyn hysbysiad gorfodi a gyhoeddwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn ["y Cyngor"].
- Cyfeirnod y Cyngor yw PL-12962-RWJ.
- Cyhoeddwyd yr hysbysiad ar 11 Tachwedd 2009.
- Y torri ar reolaeth gynllunio fel y'i honnir yn yr hysbysiad yw: "Heb ganiatâd cynllunio, bod newid sylweddol ar ddefnydd y tir, o ddefnydd at ddiben amaethyddiaeth i ddefnydd cymysg at ddibenion amaethyddiaeth, cadw a magu ceffylau, lleoli carafanau at ddibenion preswyl a storio carafanau a cherbydau."
- Gofynion yr hysbysiad yw:

  "(i) rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir i gadw a magu ceffylau,

  (ii) rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir ar gyfer lleoli carafanau a ddefnyddir at ddibenion preswyl a chael gwared ar bob carafán o'r fath oddi ar y tir, a

  (iii) rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir ar gyfer storio carfanau a cherbydau a chael gwared oddi ar y tir â'r holl garafanau a cherbydau a storir yno."
- Y cyfnod ar gyfer cydymffurfio â'r gofynion yw dau fis calendr.
- Mae'r apêl yn mynd rhagddi ar y seiliau a osodir ger bron yn adran 174(2)(d) a (g) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd. Gan nad yw'r ffioedd a bennwyd wedi cael eu talu oddi mewn i'r cyfnod penodedig, nid yw'r cais cynllunio y tybir iddo gael ei wneud o dan adran 177(5) y Ddeddf fel y'i diwygiwyd yn gymwys i'w ystyried.

Penderfyniad

1. Caniatâf yr apêl ar sail (g), a chyfarwyddaf fod yr hysbysiad gorfodi yn cael ei amrywio drwy ddileu "dau (2) fis calendr" a rhoi "deuddeng mis" yn ei le fel y cyfnod cydymffurfio. Yn amodol ar yr amrywiad hwn cadarnhaf yr hysbysiad gorfodi.

Rhesymau

Sail (d)

2. Mae'r datganiadau apêl a gyflwynwyd gan yr Apelydd i'r Cyngor i raddau helaeth yn cyfeirio at faterion a fyddai'n berthnasol i'r teilyngdod cynllunio, nad ydynt i gael eu hystyried gennyf i fel yr eglurir uchod. Mae baich y prawf ar sail apêl (d) yn y fan hon ar yr Apelydd a safon y prawf yw cydbwysedd tebygolrwydd. Er mwyn llwyddo ar y sail hon mae'n rhaid i'r Apelydd allu dangos ei bod hi'n rhy hwyr erbyn dyddiad cyhoeddi'r hysbysiad, 11 Tachwedd 2009, i'r Cyngor gymryd camau gorfodi. Yn ôl adran 171 (B)(3) y Ddeddf ddiwygiedig ni ellir cymryd dim camau gorfodi ar ôl i gyfnod o ddeng mlynedd ddod i ben sy'n dechrau gyda dyddiad y torri rheolaeth. Canfyddaf felly mai'r prif fater yw'r dyddiad y dechreuodd y torri hwnnw.

3. Yn yr ymchwiliad dibynnai'r Apelydd ar dystiolaeth ar lw gan Thelma Jones, a oedd gyda'i gŵr yn gweithio mewn amaethyddiaeth, ar eu fferm yng Ngwalchmai, hyd at 2001. Hwy oedd piau'r tir y mae'r hysbysiad yn ei gylch ["tir yr hysbysiad"], o 1987 tan 2007. Datganodd fod tir yr hysbysiad hyd at tua 1995 yn cynnig tir pori, yn bennaf i geffylau mae'n debyg, ond hefyd i wartheg. Nid oeddent yn cadw unrhyw gofnodion ac nid oedd dim gofyniad iddynt wneud hynny ar y pryd. Eu ceffylau hwy'u hunain neu geffylau eu teulu oedd y rhain, ac roedd yn amcangyfrif eu bod yn gwerthu rhwng dau a deg o geffylau y flwyddyn. Roedd tir yr hysbysiad, o 1995 tan iddo gael ei werthu i'r Apelydd yn 2007, yn cael ei osod am rent a'i ddefnyddio ar gyfer pori gan geffylau ac nid at unrhyw ddiben arall, fel marchogaeth ceffylau. Wedi rhoi sylw i'r holl dystiolaeth o'm blaen canfyddaf fod defnydd amaethyddol ar dir yr hysbysiad drwy gydol amser y berchnogaeth flaenorol hon.

4. Mae'r Apelydd yn derbyn bod, ar ddyddiad yr hysbysiad, cerbydau yn cael eu storio ar dir y gorchymyn a saith carafán, gan gynnwys dwy garafán wedi'u cysylltu â'i gilydd sydd wedi bod yn unig lety preswyl iddi hi a'i phlant er diwedd Mai 2008. Defnyddiwyd y carafanau eraill at wahanol ddibenion storio ac yn gartref i'r ieir sydd ganddi. Erbyn dyddiad fy ymweliad â'r safle roedd rhai o'r carafanau hyn wedi eu symud oddi yno neu yn y broses o gael eu datgymalu. Cyn hyn mae'r Apelydd wedi bod yn magu a chadw ceffylau fel bywoliaeth ond, oherwydd yr argyfwng economaidd sydd ohoni a'r farchnad arbennig o gystadleuol, dim ond gwerthu stoc dros ben mae hi bellach. Fodd bynnag, mae gan ddwy ferch yr Apelydd ferlod o safon gystadlu y mae'r ddwy yn eu cadw a'u marchogaeth bob dydd ar dir yr hysbysiad. Mae'r Apelydd wrthi ar hyn o bryd yn canolbwyntio ar sefydlu busnes dofednod a marchnata'r wyau maes sy'n rhoi incwm iddi.

5. Mae'n eglur fod y defnydd cymysg sy'n peri'r torri ar reolaeth gynllunio, fel yr honnir yn yr hysbysiad, wedi dechrau ar ôl i'r Apelydd brynu tir yr hysbysiad yn 2007. O'r herwydd mae'r apêl ar sail (d) yn methu.

Sail (g)

6. Y prif fater gyda'r apêl ar sail (g) yw a yw deufis yn gyfnod rhesymol i gydymffurfio â gofynion yr hysbysiad.

7. Mam sengl gyda phump o blant yw'r Apelydd. Mae'r plentyn hynaf ar hyn o bryd oddi cartref yn astudio yn y brifysgol, ond mae'r plant eraill, o bedair i un ar bymtheg oed, yn byw gyda hi yn llety'r garafán ar y safle ac mae pob un yn mynychu'r ysgol. Yn ychwanegol at ddarparu llety arall addas i'w theulu, rwyf wedi ystyried yr angen i wneud trefniadau boddhaol ar gyfer ei hanifeiliaid a'i hadar. Dan holl amgylchiadau eithriadol iawn yr achos hwn, casglaf y byddai deuddeng mis yn gyfnod rhesymol ar gyfer cydymffurfio. Rwyf felly yn amrywio'r hysbysiad gorfodi yn unol â hynny, cyn ei gadarnhau. Mae'r apêl ar sail (g) felly yn llwyddo i'r graddau hynny.

T W B Barnes

Arolygydd

YN YMDDANGOS

AR RAN YR APELYDD:

Mike Vitkovitch BSc CEng MICE MIPROW	o Geufron, Mynydd Llandegai, Bangor Gwynedd LL57 4LX
A alwodd:	
Thelma Jones	Perchennog tir yr hysbysiad o 1987 tan 2007
Sally Jane Harris	Yr Apelydd o Fryn Cerrig, Bryngwran, Caergybi, Ynys Môn LL65 3RD

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

John Hunter	Cwnsler, dan gyfarwyddyd Robyn Jones, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, Cyngor Sir Ynys Môn
A alwodd:	
Steven Wyn Owen MSc MRTPI	Swyddog Gorfodi Cynllunio, Cyngor Sir Ynys Môn

DOGFENNAU

Dogfen 1	Rhestr o'r bobl oedd yn bresennol yn yr ymchwiliad.
Dogfen 2	Hysbysiad am yr ymchwiliad a manylion ei gylchredeg.
Dogfen 3	Dogfennau a gynhwyswyd gyda datganiad apêl yr Apelydd.
Dogfen 4	Copi o lythyr, dyddiedig 18 Awst 2010, a dderbyniwyd gan y Cyngor.
Dogfen ACC 2	Copi o'r hysbysiad gorfodi dyddiedig 11 Tachwedd 2009.
Dogfen ACC 5	Dogfennau eraill a gynhwyswyd yn nhystiolaeth Steven Wyn Owen.

CYNLLUNIAU

Cynllun	A	Cynllun ynghlwm wrth yr hysbysiad gorfodi.
Cynllun	ACC 1	Cynllun lleoliad 1:2500 a gynhwyswyd yn nhystiolaeth Steven Wyn Owen.

FFOTOGRAFFAU

ACC 3 ac ACC 4	Ffotograffau a gynhwyswyd yn nhystiolaeth Steven Wyn Owen.