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 / Appeal Decision

Gwrandawiad a gynhaliwyd ar 15/09/10 / Hearing held on 15/09/10

Ymweliad â safle a wnaed ar 15/09/10 / Site visit made on 15/09/10

**gan / by Mr A Thickett BA(Hons) BTP MRTPI DipRSA**

**Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru** / **an Inspector appointed by the Welsh Ministers**

Dyddiad/Date 08/10/10

**Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/A/10/2131234**

**Cyfeiriad y safle: Llys Marcwis, Ffordd Caergybi, Llanfairpwllgwyngyll, Ynys Môn LL61 5TX**

**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 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio o dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar gyfer datblygu tir heb gydymffurfio ag amod a osodwyd mewn cymeradwyaeth flaenorol ar faterion a gadwyd yn ôl.
- Gwneir yr apêl gan SJS Mona yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais Cyfeirnod 31C3M, dyddiedig 27 Ionawr 2010, drwy hysbysiad dyddiedig 8 Ebrill 2010.
- Roedd y cais am gael parhau â meddiannaeth yn y datblygiad yn dilyn cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 fflat ymddeol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr heb orfod cydymffurfio ag amod a atodwyd a gymeradwyai faterion, cyfeirnod 31C3J/DA, dyddiedig 28 Gorffennaf 2006.
- Yr amod a ddadleuir yw Rhif 7 sy'n datgan:
  'Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei feddiannu dim ond gan unigolion lle bydd o leiaf un aelod ar yr aelwyd yn 55 oed neu'n hŷn, serch na fydd y cyfyngiad hwn mewn grym gyda pharhau â'r feddiannaeth gan unrhyw un o'r fflatiau gan weddw, partner neu aelod o'r aelwyd o dan yr oedran cymhwyso ar ôl marw'r aelod o'r aelwyd a oedd o'r oedran cymhwyso.'
- Y rheswm a roddir am yr amod yw:
  'Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei feddiannu gan y grŵp targed y bwriadwyd ef ar ei gyfer ac y mae patrwm ganddo wedi ei brofi o lai o berchnogaeth ceir sy'n cyfiawnhau llai o ddarpariaeth parcio.'

## Penderfyniad

1. Caniatâf yr apêl hon a chymeradwyaf y materion a gadwyd yn ôl ar gyfer 15 fflat ymddeol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr yn Llys Marcwis, Ffordd Caergybi, Llanfairpwllgwyngyll, Ynys Môn, LL61 5TX yn unol â chais Cyfeirnod 31C3M, dyddiedig 27 Ionawr 2010 heb orfod cydymffurfio ag amod 7 a roddwyd ar gymeradwyaeth materion a gadwyd yn ôl, Cyfeirnod 31C3J/DA, dyddiedig 28 Gorffennaf 2006 ond yn ddarostyngedig i'r amodau eraill a osodwyd yno, cyn belled â'u bod yn dal i fodoli ac yn gallu cael effaith.

## Y Prif Fater

2. Y prif fater yw effaith codi amod 7 oddi ar ganiatâd cynllunio 31C3J/DA ar ddiogelwch y ffyrdd.

## Polisi

3. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer yr ardal yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd 1996 a Chynllun Lleol Ynys Môn 1995. Cytunai'r Cyngor yn y Gwrandawiad fod polisi ynghylch parcio wedi symud yn ei flaen yn sylweddol ers mabwysiadu'r cynlluniau hynny. Ystyriaf, yn hyn o beth, fod y cynllun datblygu yn cael ei wrthbwyso gan y polisi cenedlaethol a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (TAN18) a Pholisi Cynllunio Cymru (PCC).

4. Mae Polisi GP1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Rhagfyr 2005), cynllun a roddwyd heibio, yn mynnu bod gwneuthurwyr penderfyniadau yn rhoi sylw i ddiogelwch y ffyrdd a Pholisi TR10 yn mynnu bod datblygwyr yn cydymffurfio â safonau parcio. Cafodd y CDU ei ddiwygio yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus ond ni chafodd ei fabwysiadu. Dywedwyd wrthyf yn y Gwrandawiad fod hyn oherwydd anghytundebau mewnol ynghylch lleoli tai ac y byddai'r polisïau sy'n berthnasol i'r apêl hon wedi eu mabwysiadu fel y safant. Byddaf, o'r herwydd, yn rhoi pwysau sylweddol ar y polisïau hyn.

## Rhesymau

5. Ar wahân i 3, mae 15 o'r unedau wedi eu meddiannu, y rhan fwyaf gan unigolion o dan 55 oed ar brydlesi tymor byr. Mae'r cynlluniau a gymeradwywyd yn dangos 10 lle parcio ond maent eto i gael eu marcio allan. Mesurwyd y mannau parcio yn ystod yr ymweliad â'r safle a chytunwyd y gellid darparu 11 o fannau parcio gan gynnwys un a fyddai'n ddigon llydan i gynnwys gyrrwr/cyd-deithiwr anabl.

6. Nid oedd y nifer o fannau parcio a gynigid yn cwrdd â safonau'r Cyngor fel y'u cymhwysid ar y pryd a chymeradwywyd y materion a gadwyd yn ôl. Awgrymwyd y cyfyngiad oedran gan y datblygwr a'r ddadl oedd fod perchnogaeth ceir yn lleihau dros 55 oed. Yn 2008, cyhoeddodd y Cyngor ei Ganllawiau Cynllunio Atodol i Safonau Parcio. Yn unol â'r polisi cenedlaethol cyflwynai'r canllawiau hyn uchafswm safonau gan gynrychioli newid defnydd mewn amgylchiadau. Roedd y canllawiau cynllunio atodol yn amodol ar ymgynghori â'r cyhoedd cyn eu mabwysiadu ac rwy'n rhoi cryn bwysau arnynt.

7. Noda canllawiau'r Cyngor na ddylid darparu mwy na 23 o fannau parcio. Pan na ddarperir yr uchafswm ac na fyddai'r nifer o fannau parcio ar y safle yn ddigon i'r raddfa o ddefnyddio ceir, mae gofyn i ddatblygwyr ddangos sut byddent yn dod i ben â'r diffyg hwn. Roedd mannau parcio ar gael ar bob un o'm tri ymweliad i. Fodd bynnag, ni welaf unrhyw reswm i amau'r honiadau (a gefnogir gan ffotograffau) fod y maes parcio yn llawn gyda'r nos a bod rhywfaint o barcio dwbl.

8. Nid yw'r datblygiad wedi ei feddiannu'n llawn sy'n arwydd nad yw'r nifer o leoedd parcio a ddarperir yn debygol o gyd-fynd â'r lefel o berchnogaeth ceir. Mae'r apelydd yn cyfeirio at feysydd parcio wrth ochr y swyddfa bost sydd tua 50m o'r safle ac yn siop Pringles sydd tua 150m tua'r gorllewin ar hyd Ffordd Caergybi. Mae maes parcio Pringles yn un preifat ac rwyf wedi clywed bod y defnydd arno wedi ei gyfyngu yn y gorffennol. Nid oes sicrwydd na châi'r defnydd arno ei

gyfyngu eto ac, yn fy marn i, mae'n rhy bell i ffwrdd i fod yn ddewis realistig. Y Cyngor Cymuned biau'r maes parcio ger y swyddfa bost, ac mae'n ymddangos ei fod wrthi'n ystyried codi tâl am barcio yno.

9. Mae canllawiau'r Cyngor yn annog datblygwyr i 'ailddarganfod y stryd fel maes parcio bendigedig'. Rwyf yn ystyried, cyn belled ag y gellir dangos na fyddai'r datblygiad yn cael effaith er gwaeth ar ddiogelwch y ffyrdd nac ar lif dirwystr y traffig ar Ffordd Caergybi, fod y nifer o fannau parcio y gellid eu darparu ar y safle (11) yn cydymffurfio â chanllawiau'r Cyngor.

10. Ar wahân i'r llinellau igam ogam ar naill ochr y groesfan i gerddwyr i'r gorllewin, nid oes cyfyngu ar barcio ar hyd Ffordd Caergybi yng nghyffiniau uniongyrchol y safle. Mae hi hefyd heb gyfyngiadau ar ei hyd gan mwyaf drwy'r pentref. Gwelais leoedd ar gael ar y stryd ar bob un o'm hymweliadau ac nid oes dim wedi ei gyflwyno i ddangos nad oes gan y stryd y lle i gymryd cerbydau ychwanegol.

11. Nid oes cofnodion o ddamweiniau yng nghyffiniau'r safle. Gwelais resi hir o geir wedi eu parcio ar hyd y ffordd a bod lle yn weddill i ddau gar allu pasio ei gilydd. Nid yw hi'n bosibl i gar a lori neu fws basio ei gilydd. Mae Ffordd Caergybi ar lwybr bysiau ac mae coetsys yn mynd drwy'r pentref i Pringles a Phlas Newydd. Fodd bynnag, gwelais gerbydau mawrion yn mynd ar hyd y ffordd heb achosi gormod o oedi i ddefnyddwyr eraill ar y ffordd ac nid oedd gan y Cyngor gofnodion o unrhyw gwynion am dagfeydd.

12. Mae'r safle oddi mewn i 50m o safle bws ac mae gwasanaethau rheolaidd i Gaergybi, Llangefni, Porthaethwy a Bangor. Mae gorsaf drenau hefyd oddi mewn i 200m gyda gwasanaethau i drefi cyfagos yn ychwanegol i rai i Gaerdydd a Birmingham, ymysg lleoedd eraill. Ceir dewis o siopau a gwasanaethau o fewn cyrraedd cerdded gan gynnwys archfarchnad, swyddfa'r post, meddygfa ac ysgol. Nid yw'n bosibl gorfodi pobl i fynd heb eu ceir na defnyddio siopau lleol ond mae gan breswylwyr y datblygiad wasanaethau ar garreg drws a dewis realistig o ddulliau trafnidiaeth eraill.

13. Mae amod 6 y caniatâd materion a gymeradwywyd yn mynnu cyflwyno Cynllun Teithio Gwyrdd cyn dechrau ar y datblygiad. Ni chafodd hynny ei wneud ond cyflwynwyd cynllun drafft yn y Gwrandawiad. Y Cyngor biau penderfynu a fyddai'r camau a gynigir ynddo yn ddigonol i fodloni'r amod. Fodd bynnag, byddai'r wybodaeth y cynigir ei throsglwyddo i'r preswylwyr yn eu gwneud yn ymwybodol o agosrwydd y gwasanaethau lleol ac o'r drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael.

14. Mae'r apelydd yn dyfynnu adroddiad sy'n nodi nad yw perchnogaeth ceir yn syrthio'n sylweddol pan fydd pobl yn cyrraedd 55 oed ond mae hyn yn gwrthdaro â thystiolaeth a gyflwynwyd o'r blaen. Yn fy mhrofiad i mae'r rhan fwyaf o bobl 55 oed yn fywiog, yn dal i weithio ac yn gyrru a thueddaf i dderbyn yr arolwg diweddaraf hwn fel yr un mwyaf dibynadwy. Fodd bynnag, nid wyf yn dibynnu ar yr arolwg hwn wrth ddod i'r casgliad na fyddai diddymu amod 7 yn cael effaith er gwaeth ar ddiogelwch y ffyrdd.

Materion eraill

15. Cafodd Llys Marcwis ei roi ar y farchnad i ddechrau fel clwstwr o gartrefi ymddeol ac rwy'n ymwybodol fod o leiaf dau o'r preswylwyr wedi prynu eu fflatiau ar y sail honno. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl. Ni

ddarperir unrhyw elfen o ofal neu oruchwylio ac, mewn termau cynllunio, mae meddiannu annibynnol ar fflat gan rywun 26 neu 56 oed yn syrthio o dan yr un dosbarth defnydd. Nid myfi sydd i ymdrin â seiliau unrhyw werthiant a/neu gytundeb na'r honiad o dorri addewid parthed gosod goleuadau neu gyfleusterau eraill. Nid oes dim yn y penderfyniad hwn yn rhwystro'r preswylwyr presennol rhag cymryd camau cyfreithiol yn erbyn yr apelydd. Mae'r asiantiaid sy'n gosod yn targedu myfyrwyr ond ni all neb gymryd y bydd y bobl ifanc sy'n prynu'r fflatiau hyn yn ymddwyn yn well neu'n waeth nag unrhyw breswyliwr arall.

**Casgliadau**

16. Mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy ac mae trafnidiaeth gyhoeddus yn ddewis arall realistig yn lle'r car. Ymhellach, nid oes unrhyw beth wedi ei gyflwyno sydd yn dwyn perswâd arnaf na all unrhyw barcio ychwanegol gael ei gynnwys yn ddiogel ar y ffordd fawr gyhoeddus mewn modd na fyddai'n amharu gormod ar lif dirwystr y traffig. Casglaf, o'r herwydd, fod amod 7 caniatâd cynllunio 31C3J/DA yn ddiangen a bod ei godi yn cydymffurfio â Pholisïau GP1 a TR10 y CDU a roddwyd heibio a chanllawiau cynllunio atodol y Cyngor.

17. Am y rhesymau a roddir uchod ac wedi ystyried pob mater arall a godwyd, casglaf y dylai'r apêl lwyddo.

*Anthony Thickett*

Arolygydd

18. YMDDANGOSIADAU

AR RAN YR APELYDD:

| | |
|---|---|
| R Davies | Cynllunio cdn, Conwy |
| R Broun | Cwmni R Broun, Bae Colwyn |

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

| | |
|---|---|
| J Williams | Cyngor Sir Ynys Môn |
| E D Jones | Cyngor Sir Ynys Môn |
| M Jones | Cyngor Sir Ynys Môn |

UNIGOLION Â BUDDIANT:

| | |
|---|---|
| A Griffith | 15 Llys Marcwis, Ffordd Caergybi, Llanfairpwllgwyngyll |
| H Griffith | 15 Llys Marcwis, Ffordd Caergybi, Llanfairpwllgwyngyll |
| G Griffiths | 3 Rhes y Groesfan, Llanfairpwllgwyngyll |
| M H R Davis | Cyfreithwyr Carter Vincent Jones Davis, Porth Penrhyn, Bangor |

DOGFENNAU

1 Cynllun Teithio Gwyrdd Drafft

2 Adroddiad Pwyllgor, cais 31C3M