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 05/10/10

Ymweliad â safle a wnaed ar 05/10/10

Appeal Decision

Inquiry held on 05/10/10

Site visit made on 05/10/10

gan / by Bill Barnes LLM LMRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Dyddiad/Date 27/10/10

Cyf yr Apêl: APP/L6805/X/10/2128727

Cyfeiriad y Safle: Tir yn OS 93, ger Dinmor, Penmon, Ynys Môn LL58 8SN

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 195 Deddf Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991 yn erbyn gwrthod caniatáu tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ["TDC"].
- Gwneir yr apêl gan George Alexander Denton ["yr Apelydd"] yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn ["y Cyngor"].
- Gwrthodwyd y cais Cyf 35C119B, a gofrestrwyd ar 28 Ionawr 2010, drwy hysbysiad dyddiedig 12 Ebrill 2010.
- Gwneir y cais o dan adran 192(1)(b) Deddf Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd.
- Yn y cais, cyfeirir at y datblygiad lle ceisir tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon fel un sy'n berthnasol i rai gweithrediadau.
- Rhoddwyd y dystiolaeth yn yr ymchwiliad ar lw.

Penderfyniad

1. Rwyf yn gwrthod yr apêl.
2. Yn yr Ymchwiliad, gwnaed cais gan y Cyngor am gostau yn erbyn yr Apelydd. Mae'r cais hwnnw yn destun Penderfyniad ar wahân.

Cais

3. Mae'r penderfyniad yn disgrifio'r cais fel un sy'n berthnasol i'r defnydd o ddwy annedd ar y safle. Fodd bynnag, mae'r cais yn cyfeirio at weithrediad sydd â chaniatâd cynllunio, a ddisgrifir yn llawn yn y cyflwyniad a amgaeir gyda'r cais. Mae'r Cyngor yn cyfaddef bod y cais yn ymwneud â gweithrediad arfaethedig, yn cynnwys adeiladu dwy annedd ar y safle, a honnir y byddai hyn yn rhoi ar waith ganiatâd cynllunio sy'n bodoli ac felly ei fod yn gyfreithiol.

Hanes

4. Ar 13 Ebrill 1964, rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol, cyfeirnod A/538, i adeiladu dau fyngalo ar y safle ["caniatâd 1964"]. Cymeradwywyd cynlluniau manwl ar gyfer y datblygiad hwn, yn cynnwys dwy annedd un llawr a garejys cysylltiedig, ar 6 Ebrill 1972 ["Cymeradwyaeth 1972"].

5. Ym 1984, gwrthodwyd caniatâd cynllunio i'r Apelydd adeiladu un annedd ar y safle a gwrthodwyd ei apêl yn erbyn y penderfyniad. Ym 1991, gwrthodwyd caniatâd am fyngalo ar y safle a gwrthodwyd ei apêl yn erbyn y penderfyniad hwn hefyd.

6. Ar 29 Mehefin 2006, rhoddwyd TDC i Anita Denton, merch yr Apelydd, gan y Cyngor i adeiladu dwy annedd ar y safle. Fodd bynnag, ar 11 Medi 2007, fei'i cafwyd yn euog o dan Ddeddf Ffugiadau a Drwgfathu 1981 o wneud offerynnau ffug. Roedd y rhain yn cynnwys llythyr yr honnir ei fod oddi wrth Dŵr Cymru a dwy anfoneb yn honni eu bod yn berthnasol i waith a wnaed ar y safle. Ar 10 Hydref 2008, diddymodd y Cyngor y TDC yn unol ag adran 193(7)(a) o'r Ddeddf ddiwygiedig. Yn 2009, gwnaeth yr Apelydd ddau gais am ganiatâd i geisio adolygiad barnwrol ynghylch y diddymiad hwn, ond gwrthodwyd y rhain.

Prif fater

7. Y cwestiwn yw a oes caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer adeiladu arfaethedig dwy annedd ar y safle. Nid oedd caniatâd 1964 na chymeradwyaeth 1972 yn cynnwys unrhyw amodau o ran terfynau amser. Fodd bynnag, ar ôl hynny, ystyriwyd bod amodau o'r fath yn cael eu caniatáu gan Ddeddf Gwlad a Thref 1971 ["Deddf 1971"], a oedd yn cynnwys gofyniad y dylid cychwyn ar ddatblygiad o fewn dwy flynedd i gymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl. Felly, y prif fater yw a oedd y datblygiad, sef adeiladu dwy annedd ar y safle yn unol â chaniatâd 1964 a chymeradwyaeth 1972 wedi cychwyn o fewn y cyfnod o ddwy flynedd yn dilyn 6 Ebrill 1972, hynny yw erbyn 5 Ebrill 1974.

Rhesymau

8. Mae penderfyniad yr apêl hon yn ymwneud ag a oedd sail dda i benderfyniad y Cyngor. Yn unol ag adran 192(2) o'r Ddeddf, mae'n rhaid i'r Cyngor roi TDC os cânt wybodaeth yn eu bodloni y byddai'r gweithrediadau a ddisgrifir yn y cais yn gyfreithlon pe byddent yn cael eu sefydlu neu eu cychwyn adeg y cais. Mae Cylchlythyr 38/92 (Atodiad 1, paragraff 20) yn esbonio mai ar yr apelydd yn bendant mae'r cyfrifoldeb i brofi hynny wrth wneud cais am TDC. Mae'r Cylchlythyr yn tynnu sylw hefyd (Atodiad 1, paragraff 21) at y ffaith os nad oes gan awdurdod cynllunio lleol unrhyw dystiolaeth ei hun neu dystiolaeth gan eraill i wrth-ddweud neu wneud fersiwn yr apelydd o ddigwyddiadau yn llai na thebygol, nid yw hynny'n rheswm da i wrthod cais, a bod tystiolaeth yr apelydd ynddo'i hun yn ddigon manwl i gadarnhau caniatáu trwydded 'yn ôl yr hyn sy'n debygol'.

9. Yn ôl adran 43(1) o Ddeddf 1971 a oedd mewn grym erbyn hynny, ystyrir bod datblygiad wedi cychwyn ar y dyddiad cyntaf y dechreuwyd unrhyw weithrediad penodedig a gynhwysir yn y datblygiad. Rhestrir nifer o faterion yn y diffiniad o 'weithrediad penodedig' yn adran 42(2). Honna'r Apelydd yn ei gyflwyniad i

gefnogi ei gais am TDC fod pedwar gweithrediad o'r fath ar y safle ym 1972. Yr honiad cyntaf yw bod ffosydd wedi'u hagor ac yna wedi'u hôl-lenwi am resymau diogelwch. Yr ail honiad yw y byddai gosod proffiliau a marcio'r tir â phegiau ar gyfer y sylfeini a'r tanc septig wedi digwydd. Y trydydd honiad yw bod tanc septig o friciau wedi'i adeiladu'n rhannol ynghyd â'r sylfeini concrit. Y pedwerydd honiad yw bod pibell prif gyflenwad dŵr budr wedi'i gosod mewn ffos i'r sylfeini. Ni chyflwynwyd unrhyw ddatganiadau statudol, affidafidion neu ddogfennau gyda'r cais i ategu'r honiadau hyn. Fodd bynnag, mae cyflwyniad yr Apelydd yn cyfeirio at ffotograff lliw mewn amlen frown yn ffeil y Cyngor sy'n berthnasol i gymeradwyaeth 1972. Cyflwynwyd y ffotograff hwn gan y Cyngor yn yr ymchwiliad. Mae'n dangos tanc septig o frics wedi'i adeiladu'n rhannol ac mae nodyn wedi ysgrifennu â llaw ar gefn y ffotograff sy'n cyfeirio at y safle, yr amser a'r dyddiad, sef "4p.m. 20th July 1972" ac yn cynnwys llythrennau cyntaf enw "J.W.". Nid oes gan y Cyngor unrhyw wybodaeth am sut y daeth y ffotograff hwn i fod yn ei ffeil ac nid ydynt yn derbyn ei ddilysrwydd.

10. Cyflwynwyd affidafid, dyddiedig 6 Mai 2010, gan yr Apelydd gyda'i rybudd o apêl dyddiedig 14 Mai 2010. Mae ei affidafid yn cadarnhau iddo dystio gweld ffosydd sylfaenol a thanc septig yn ystod adeiladu ar y safle ym 1972. Ni alwodd yr Apelydd, a ymddangosodd ar ei ran ei hun yn yr ymchwiliad, ar unrhyw dystion gan ddibynnu ar ei dystiolaeth ef ar lafar a brofwyd drwy groesholi ar ran y Cyngor a chwestiynau gennyf fi. Ym mis Awst 1972, yn ystod un o'i wyliau carafán aml yn Sir Fôn, honnodd y dangoswyd y safle iddo gan gyfarwyddwr cwmni buddsoddi . Ar yr achlysur hwnnw, honnodd iddo weld ffosydd wedi'u cloddio ar y safle ar gyfer dwy annedd a bod tanc septig wedi'i adeiladu yn rhan ogledd-orllewinol y safle. Er bod yr Apelydd yn honni bod y profion mandylledd yn cadarnhau mai dyma'r fan briodol ar gyfer gosod y tanc, nid yw unrhyw un o'r cynlluniau sydd ar gael a gymeradwywyd yn dangos y tanc yn y safle hwn. Cydnabu na chafodd y cwmni y safle tan 27 Hydref 1972 ac iddo ef brynu'r safle ym 1977.

11. Dywedodd yr Apelydd nad oedd ganddo unrhyw ran o gwbl yng nghais TDC 2006 y cyfeiriwyd ato ym mharagraff 6 uchod, er ei fod wedi mynd â'i ferch i'r safle i gyfarfod â'r asiant a gyflwynodd y cais. Er na fu unrhyw drosglwyddo cyfreithiol o'r safle, rhoddodd ef y safle iddi hi. Pan ddywedodd hi wrtho ar ôl hynny ei bod wedi cael TDC, ni allai gredu sut y gwnaeth hi hynny. Fodd bynnag haerai mai copïau o lythyr gwreiddiol oddi wrth yr awdurdod dŵr bryd hynny ac anfonebau'r gyrrwr JCB oedd y dogfennau ffug, ond ni allai rhoi manylion am sut y collwyd y rhain gan yr ymgynghorwyr blaenorol. Roedd y Cyngor yn dibynnu ar y dystiolaeth ar ran Dŵr Cymru, sef na fyddai'r Cyngor Sir fel yr ymgymerwr dŵr statudol ym 1972 wedi cyhoeddi llythyr ar ffurf y ddogfen ffug. Honnodd eu cyfreithiwr nad oedd y cysylltiad honedig yn fath y byddai wedi cael ei awdurdodi ac, pe byddai wedi'i awdurdodi, byddai tâl wedi'i godi ar ôl hynny.

12. Yn yr ymchwiliad, rhoddwyd tystiolaeth gan breswylwyr lleol presennol a chyn-breswylwyr a gan y cynghorydd lleol, yn ogystal â chyflwyniadau trydydd parti cyn yr ymchwiliad, yn dadlau â'r honiad y bu unrhyw weithrediadau ar y safle cyn 6 Ebrill 1974. Yn ystod fy ymweliad â'r safle ar ôl yr ymchwiliad yng nghwmni rhai, yr unig arwydd o unrhyw waith oedd ffos fer i'r briffordd ac i fynediad y safle.

13. Deuthum i'r casgliad fod diffyg llethol o dystiolaeth argyhoeddiadol i gefnogi honiad yr Apelydd, sef bod gweithrediadau penodedig i ddechrau datblygu'r safle a gymeradwywyd wedi cychwyn erbyn 5 Ebrill 1974. Ni hawliodd ei fod wedi gweld y fath weithrediadau tan ei affidafid a dyngwyd ond wyth niwrnod cyn dyddiad ei rhybudd o apêl ac nid oedd yn cynnwys manylion. Am y rhesymau hyn, rwyf o'r farn fod sail dda i benderfyniad y Cyngor i wrthod caniatáu tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ynghylch y gweithrediad arfaethedig, sef testun caniatâd 1964 a chymeradwyaeth 1972 ac y dylai'r apêl gael ei gwrthod. Byddaf yn ymarfer, yn unol â hynny, y pwerau a drosglwyddwyd i mi yn unol ag adran 195(3) o Ddeddf 1990 fel y'i diwygiwyd ac yn gwrthod yr apêl.

T W B Barnes

Arolygydd

YMDDANGOSIADAU

AR RAN YR APELYDD:

George Alexander Denton	Apelydd o 33 Warton Close, Penketh, Warrington, WA5 2HZ

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

John Hunter	Cwnsler
Galwodd ar:	
Mark Thomas Davies BA	Arweinydd Tîm Swyddog Cynllunio, Cyngor Sir Môn
DC Steve Coleman	Heddlu Gogledd Cymru yn gwasanaethu yng Nghaernarfon
Christine Thorpe	Cyfreithiwr, Dŵr Cymru, Pentwyn Road, Nelson, Treharris CF46 6LY

PARTI RHEOL 6(6):

Graham Miller	o Dinmor, Penmon, Sir Fôn LL58 8SN
Galwodd ar:	
Dr Tom Korn	cyn berchennog/meddiannwr Dinmor, Penmon, ond yn byw nawr yng Ngharnedd Wen, Waunfawr, Caernarfon LL55 4SD
Edna Prince	o Ben-y-Groes, Caim, Penmon, Sir Fôn LL58 8SP
Janet Suddaby	o Fferm Dinmor, Caim, Penmon, Sir Fôn LL58 8SP

DOGFENNAU

1 Rhestr o’r sawl a oedd yn bresennol yn yr ymchwiliad.
2 Rhybudd a chylchrediad o’r ymchwiliad.
3 Cyflwyniadau trydydd parti cyn yr ymchwiliad.
4 Copi o’r cais am TDC a’r cyflwyniad a amgaewyd gydag ef.
5 Copi o’r penderfyniad TDC.
6 Copi o affidafid dyddiedig 6 Mai 2010, a gyflwynwyd gan yr Apelydd gyda’i apêl.
7 Copi o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif A/538, dyddiedig 13 Ebrill 1964.
8 Copi o ganiatâd cynllunio rhif A/538a, dyddiedig 6 Ebrill 1972.

DOGFENNAU [parhad]

9 Copïau o benderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio ac apeliadau yn berthnasol i'r safle.

10 Copi memorandwm o euogfarn dyddiedig 11 Medi 2007.

11 Copi o ddiddymiad o TDC dyddiedig 10 Hydref 2008.

12 Copi o Orchymyn yr Uchel Lys dyddiedig 17 Mawrth 2009.

13 Copi o lythyr dyddiedig 22 Ionawr 2001 gan yr Apelydd

14 Copi o lythyr dyddiedig 28 Tachwedd 2005, gan swyddog cynllunio'r Cyngor.

15 Copi o lythyr dyddiedig 12 Gorffennaf 2007, ag amgeuad, gan Mark T Davies.

16 Copïau o negeseuon e-bost gwahanol.

17 Copi o gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y Cyngor y dyddiedig 3 Rhagfyr 2007.

18 Dogfennau yn ymwneud â datganiad tyst DC Steve Coleman.

CYNLLUNIAU

Cynllun A Cynllun lleoliad graddfa 1/2500 a gymeradwywyd, testun Dogfen 7.

Cynllun B Cynllun lleoliad a gymeradwywyd, testun Dogfen 8.

Cynllun C Dyluniad gwaith a gymeradwywyd a chynllun trychu, testun Dogfen 8.

Cynllun D Cynllun safle graddfa 1:500 yn dangos trefniadau mynediad a'r tanc septig.

Cynllun E Llun o danc septig 600 galwyn safonol.

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 gostau

Ymchwiliad a gynhaliwyd ar 05/10/10

Ymweliad â safle a wnaed ar 05/10/10

Costs Decision

Inquiry held on 05/10/10

Site visit made on 05/10/10

gan / by Bill Barnes LLM LMRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Dyddiad/Date 27/10/10

Cais am gostau ynghylch Apêl Cyf: APP/L6805/X/10/2128727

Cyfeiriad y Safle: Tir yn OS 93, ger Dinmor, Penmon, Ynys Môn LL58 8SN

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

- Gwneir yr apêl o dan adrannau 195, 320 ac Atodlen 6 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac adran 250(5) Deddf Llywodraeth Leol 1972.
- Cyflwynir y cais gan Gyngor Sir Ynys Môn ["y Cyngor"] i ddyfarnu costau llawn yn erbyn George Alexander Denton ["yr Apelydd"].
- Roedd yr ymchwiliad ynghylch apêl yn gwrthod tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ["TDC"] ar gyfer rhai gweithrediadau penodol.

Crynodeb o'r Penderfyniad: Caniateir y cais yn unol â'r telerau a nodir isod yn y Penderfyniad Ffurfiol a'r Gorchymyn Costau.

Y Cyflwyniad ar ran y Cyngor

1. Mae apêl yr Apelydd yn anobeithiol. Roedd wedi bod yn ymwybodol o'r amgylchiadau yr ystyriwyd cais TDC ei ferch. Ni roddwyd ei dystiolaeth ef tan yr apêl. Mae'n amhosibl y gall ei dystiolaeth ef fodloni'r safon ofynnol. Dylai fod wedi bod yn amlwg iddo ef nad oedd ganddo unrhyw obaith i lwyddo. Roedd yr Apelydd wedi ymddwyn yn afresymol fel y nodir yn Atodiad 3 o Gylchlythyr 23/93 ac roedd hyn wedi peri i'r Cyngor fynd i gostau diangen o ganlyniad i'r apêl.

Yr Ymateb gan yr Apelydd

2. Roedd o'r farn fod ganddo achos da. Yn ei farn ef, mae'n bendant nad yw wedi ymddwyn yn afresymol.

Casgliadau

3. Rwyf wedi ystyried y cais hwn am gostau o safbwynt Cylchlythyr 23/93 a'r holl amgylchiadau perthnasol. Mae hyn yn cynghori, waeth beth fo canlyniad yr apêl, y gellir dyfarnu costau yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol ac felly wedi achosi i'r parti arall fynd i dreuliau neu wastraffu arian yn ddiangen.
4. Deuthum i'r casgliad fod diffyg llethol o dystiolaeth argyhoeddiadol i gyfiawnhau'r TDC roedd yn ei geisio. Dim ond ychydig ddyddiau cyn rhybudd ei apêl y tyngodd

affidafid yn gwneud honiadau nad oedd wedi sôn amdanynt o’r blaen wrth y Cyngor er ei fod wedi bod yn berchen ar y safle am lawer o flynyddoedd. Dyma achos lle dylai fod wedi sylweddoli y byddai’n annhebygol iawn y byddai ei apêl yn llwyddo. Felly penderfynaf, yn unol â Chylchlythyr 23/93, fod ymddygiad afresymol yn golygu treuliau diangen wedi ei ddangos a chyfiawnheir dyfarnu costau llawn.

Penderfyniad Ffurfiol a Gorchymyn Costau

5. I ymarfer fy mhwerau yn unol ag adran 250(5) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1972 ac Atodlen 6 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y’i diwygiwyd a’r holl bwerau eraill sy’n fy ngalluogi yn hynny, GORCHMYNNAF DRWY HYN bod George Alexander Denton i dalu Cyngor Sir Ynys Môn gostau’r apêl a’r costau hynny i’w hasesu yn Swyddfa Gostau’r Goruchaf Lys os na ellid cytuno arnynt gan y ddau barti. Roedd yr achos yn apêl yn unol ag adran 195 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y’i diwygiwyd, yn erbyn gwrthod tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon ar gyfer rhai gweithrediadau penodol ar dir yn OS 93, ger Dinmor, Penmon, Sir Fôn LL58 8SN.

6. Gwahoddir yr apelydd nawr i gyflwyno manylion o’r costau i George Alexander Denton, gyda’r bwriad o gytuno ar swm y costau. Anfonwyd copi o’r penderfyniad hwn iddo eisoes. Os na all y ddau barti gytuno ar hyn, amgaeir nodyn canllaw am sut i wneud cais am asesiad manwl o’r costau i Swyddfa Gostau’r Goruchaf Lys.

T W B Barnes

Arolygydd

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 14/10/10
Ymweliad â safle a wnaed ar 14/10/10

Appeal Decision

Hearing held on 14/10/10
Site visit made on 14/10/10

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 27/10/10

Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/A/10/2133759

Cyfeiriad y safle: Ynys Ganol, Brynteg, Ynys Môn, LL78 8JZ

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.
- Gwneir yr apêl gan Mr Wynne Parry Griffiths yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais Cyfeirnod 30C398F, dyddiedig 30 Tachwedd 2009, drwy hysbysiad dyddiedig 7 Mai 2010.
- Y datblygiad a gynigir yw addasu ac ymestyn adeilad (hen fwthyn) yn dŷ annedd.

Penderfyniad

1. Mae'r apêl yn cael ei gwrthod.

Materion Gweithdrefnol

2. Yn y Gwrandawiad gwnaed cais am gostau gan Mr Wynne Parry Griffiths yn erbyn Cyngor Sir Ynys Môn. Mae'r cais hwnnw yn destun Penderfyniad ar wahân.

Y Prif Fater

3. Y prif fater yw a yw'r cynnig yn gwrthdaro â pholisïau cenedlaethol a lleol a gynlluniwyd i ddiogelu cefn gwlad.

Polisi

4. Mae adeiladu newydd yng nghefn gwlad yn destun rheolaeth gaeth a eglurir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PPW), Polisi A6 Cynllun Strwythurol Gwynedd 1993 a Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn 1996. Mae Polisi 55 yn datgan na chaniateir troi adeiladau cefn gwlad yn dai annedd dim ond pan fydd, ymysg pethau eraill, yr adeilad yn gadarn ei adeiladwaith ac yn gallu cael ei addasu heb ailadeiladu neu ymestyn helaeth arno.

5. Eir â'r cyfyngiad hwn yn ei flaen gan Bolisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Rhagfyr 2005), cynllun a gafodd ei atal. Diwygiwyd y CDU yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus ond ni chafodd ei fabwysiadu. Fodd bynnag, dywedwyd wrthyf yn y Gwrandawiad y byddai Polisi HP8 wedi ei fabwysiadu fel ag y mae a

byddaf yn rhoi pwysau sylweddol iddo. Mae'r Canllawiau Dylunio i'r Amgylchedd Trefol a Gwledig sydd gan y Cyngor yn datgan, ymysg pethau eraill, y dylai unrhyw estyniad at ddeunydd presennol adeilad sydd i'w addasu gael ei gadw at y lleifafswm. Mabwysiadwyd y canllawiau cynllunio atodol hyn yn dilyn ymgynghori a rhoddaf gryn bwysau arnynt.

Rhesymau

6. Disgrifiwyd yr hen fwthyn yn briodol yn y Gwrandawiad fel cragen. Mae ynddo dair 'ystafell' oddi mewn i furiau cerrig. Nid oes to ar yr adeilad. Mae adeilad newydd (nad oedd unrhyw un yn byw ynddo ar adeg fy ymweliad i) wedi ei gydio wrth fur de-orllewinol yr hen fwthyn. Mae hwn yn adeilad heb ganiatâd arno a bydd yn cael ei chwalu gan godi estyniad yn ei le at yr addasiad a gynigir.

7. Roedd llawer o ddadlau yn y Gwrandawiad i ba raddau y byddai angen chwalu'r muriau a'u hailadeiladu. Mae'r cynlluniau sydd wedi'u cyflwyno yn nodi y byddai'r muriau uwchben y linteli dros bob drws a ffenestr hwythau'n gorfod cael eu tynnu a'u hailgodi. Yn ystod yr ymweliad â'r safle roedd peirianwyr adeiladu'r apelydd o'r farn na fyddai peth o'r gwaith hwn yn angenrheidiol. Fodd bynnag, daeth yn amlwg hefyd nad yw drychiad A4 wedi ei lunio'n fanwl gywir ac y gall fod angen tynnu rhannau sylweddol fwy o'r muriau uwchben y drws a'r ffenestr.

8. Rhannaf bryderon y Cyngor ynghylch cyfyngiadau arolygon strwythurol yr apelydd. Roedd rwbel yn yr ystafelloedd yn rhwystro archwilio rhannau isaf y muriau, nid oedd tyllau prawf wedi eu hagor ac nid yw effaith gosod lloriau newydd ar ddeunydd yr adeilad yn hysbys. Nac ychwaith effaith tynnu dwy goeden sy'n tyfu mewn dwy o'r ystafelloedd. Fodd bynnag, caf fy argyhoeddi gan dystiolaeth a roddwyd yn y Gwrandawiad gan ddau beiriannydd adeiladu sy'n brofiadol mewn addasu hen adeiladau fod, ar wahân i'r rhannau a grybwyllir uchod, y muriau yn gadarn. Nid yw'n anarferol i addasiadau gynnwys gosod lloriau, drysau a ffenestri newydd. Clywais efallai na fyddai angen gosod trawst cylch, ond hyd yn oed pe byddai, mae honno'n weithdrefn gyffredin sydd wedi ei defnyddio'n aml ar yr ynys.

9. Fodd bynnag, nid oes dim o hyn yn cuddio'r ffaith nad oes to arno. Roedd yr apelydd yn derbyn yn y Gwrandawiad na ellid adeiladu'r to o dan yr hawliau datblygu a ganiateir. Yn fy marn i, ni all unrhyw un ddiystyru'r to dim ond oherwydd bod yno un o'r blaen. Nid oes to ar yr adeilad ar hyn o bryd, ac nid oes modd byw ynddo heb yr un ac, yn fy marn i, mae codi'r to a gynigir yn gyfystyr ag ailadeiladu helaeth.

10. Yn lle'r adeilad diganiatâd presennol codid estyniad a fyddai'n rhoi lle i ystafell wely ac ystafell ymolchi. Byddai lle ar gael hefyd yng ngofod y to newydd. Mae'r apelydd yn cyfrifo y byddai'r estyniad yn ychwanegiad o 36% at yr addasiad. Fodd bynnag, nid yw hyn yn rhoi ystyriaeth y cyfaint a gâi ei greu gan y lle byw yn y to. Yn fy marn i, mae'r estyniad a'r lle yn y to yn ychwanegiad sylweddol at yr adeiladwaith gwreiddiol. Canfyddaf, o'r herwydd, fod y datblygiad a gynigir yn gyfystyr ag ailadeiladu ac ymestyn sylweddol ar yr hen fwthyn a chasglaf ei fod yn gwrthdaro â pholisïau A6 a 55 y cynlluniau datblygu a gyda'r polisi cenedlaethol a osodir ger bron ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Materion eraill

11. Mae'r apelydd wedi ei dramgwyddo gan yr hyn y mae ef yn ei farnu sy'n ffyrdd anghyson o fynd ati gan y Cyngor ac wedi cynhyrchu ffeil sy'n dangos bod 24 o gynlluniau tebyg, llawer ohonynt gydag estyniadau mwy, wedi cael eu caniatáu. Mae'r enghreifftiau yn cynnwys rhai adeiladau heb doeau arnynt ond nid wyf wedi cael manylion llawn yr achosion hyn ac nid wyf mewn sefyllfa i wneud unrhyw gymariaethau ystyrlon. Rwyf wedi darllen y penderfyniad ar yr apêl flaenorol[1] ond mae'r cynnig sydd o'm blaen yn un gwahanol ac mae fy nghasgliadau wedi'u seilio ar amgylchiadau penodol yr achos hwn.

Casgliadau

12. Am y rhesymau a roddir uchod ac wedi ystyried yr holl faterion a godwyd, casglaf y dylai'r apêl gael ei gwrthod.

Anthony Thickett

Arolygydd

[1] APP/L6805/A/08/2080886

YMDDANGOSIADAU

AR RAN YR APELYDD:

E Williams	Ymgynghorwyr ERW, Caergybi
J McKernon	J McKernon a'I Gwmni Cyf, Llandudno
R Broun	126 Ffordd Mostyn, Bae Colwyn
W Parry Griffiths	Bont, Lôn Amlwch, Benllech

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO:

D Jones	Cyngor Sir Ynys Môn.

DOGFENNAU

1 Dyfyniad o Gynllun Strwythurol Gwynedd 1993

2 Amod a awgrymwyd gan y Cyngor a dyfyniad o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995

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 gostau

Gwrandawiad a gynhaliwyd ar 14/10/10

Ymweliad â safle a wnaed ar 14/10/10

Costs Decision

Hearing held on 14/10/10

Site visit made on 14/10/10

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 27/10/10

Cais am gostau mewn perthynas ag Apêl Cyfeirnod: APP/L6805/A/10/2133759

Cyfeiriad y safle: Ynys Ganol, Brynteg, Ynys Môn, LL78 8JZ

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar y cais hwn am gostau i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir y cais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 78, 322 ac Atodlen 6, a Deddf Llywodraeth Leol 1972, adran 250(5).
- Gwneir y cais hwn gan Mr Wynne Parry Griffiths am ddyfarniad llawn o gostau yn erbyn Cyngor Sir Ynys Môn.
- Roedd a wnelo'r gwrandawiad ag apêl yn erbyn rhoi caniatâd i addasu ac ymestyn adeilad (hen fwthyn) yn dŷ annedd.

Crynodeb o'r penderfyniad: Gwrthodaf y cais am ddyfarnu costau.

Y Dadleuon ar ran Mr Wynne Parry Griffiths

1. Roedd y Cyngor wedi ymddwyn yn afresymol ac yn wrthnysig wrth wrthod rhoi caniatâd cynllunio, gan achosi treuliau diangen yr apêl. Mae'r cynnig yn sylweddol wahanol i'r cynllun blaenorol. Cyflwynwyd swm sylweddol o wybodaeth newydd gan gynnwys datganiad dull a chyfiawnhad manwl, adroddiad gan beirianwyr adeiladu ac astudiaeth fanwl o 24 o addasiadau a gawsai ganiatâd. Roedd y cais cynllunio yn dangos y cyfiawnhad dros roi caniatâd drwy gyfeirio at y deunydd a gyflwynwyd a'r cynllun datblygu.

2. Wrth wrthod rhoi caniatâd roedd y Cyngor wedi mabwysiadu'r rhesymu oedd ganddo o'r blaen a oedd wedi cael ei ddangos yn ddiffygiol ac a oedd yn gwbl groes i dystiolaeth newydd. Dibynnai'r Cyngor hefyd ar benderfyniad yr apêl flaenorol sydd ynddo ei hun yn ddiffygiol. Nid yw'r Cyngor yn cyflwyno unrhyw ddeunydd newydd i amddiffyn ei achos yn yr apêl hon.

3. Mae'r Cyngor wedi methu â chynnig tystiolaeth dda (os o gwbl) ar seiliau polisi cynllunio i gadarnhau ei reswm dros wrthod. Mae'r Cyngor wedi ymddwyn yn afresymol gan iddo fethu â chydnabod y deunydd newydd a'r gwahaniaethau rhwng y cynllun hwn a'r un blaenorol ac mae'n parhau â'r methiannau hyn wrth amddiffyn yn yr apêl hon. Mae'r Cyngor hefyd wedi methu â gweithredu'n gyson gan ei fod yn gwrthod y cynnig hwn ond wedi caniatáu 24 o ddatblygiadau tebyg ar yr ynys.

Yr Ymateb gan Gyngor Sir Ynys Môn

4. Nid yw'r Cyngor wedi ymddwyn yn afresymol nac wedi bod yn wrthnysig. Derbynnir bod cynnig yr apêl yn wahanol i'r cynllun blaenorol cyn belled â'i fod yn cynnwys chwalu'r adeilad diganiatâd. Ym mhob agwedd arall mae'n debyg i bob diben i'r cynnig blaenorol. Cafodd y cynnig ei ystyried o'r newydd. Cafodd y deunydd newydd ei ystyried ond daliwyd i farnu bod y datblygiad a gynigir yn annerbyniol.

5. Cyflwynwyd yr adroddiad strwythurol diweddaraf ar ôl i'r Cyngor benderfynu ar gais yr apêl. Nid oedd penderfyniad yr apêl flaenorol wedi ei herio ac nid yw'n ddiffygiol. Mae trafodaeth faith wedi bod ar faterion polisi ac mae wedi cael ei ddangos bod y datblygiad a gynigir yn cynnwys ailadeiladu ac ymestyn helaeth.

Casgliadau

6. Rwyf wedi ystyried y cais hwn am gostau yng ngoleuni Cylchlythyr 23/93 a'r holl amgylchiadau perthnasol. Mae hwnnw yn cynghori, beth bynnag fo canlyniad yr apêl, y gellir dyfarnu costau dim ond yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol ac felly wedi achosi i barti arall fynd i dreuliau, neu eu gwastraffu, yn ddiangen.

7. Nid yw'r Cyngor yn cynnig unrhyw dystiolaeth dechnegol i wrth-ddweud canfyddiadau arolygon strwythurol yr apelydd. Fodd bynnag, yn fy marn i, nid oedd hi'n angenrheidiol gwneud hynny yn yr achos hwn. Mae bod yr addasiad a gynigir yn dibynnu ar ailadeiladu ac ymestyn helaeth yn amlwg oherwydd yr angen i godi to ar adeilad sydd heb yr un.

8. Nid wyf yn ymwybodol o fanylion llawn yr enghreifftiau a gyflwynwyd gan yr apelydd. Rwyf yn fodlon fod y dystiolaeth a gynhyrchwyd gan y Cyngor ynghylch natur y datblygiad a gynigir a pholisïau'r cynllun datblygu yn cadarnhau ei benderfyniad yn yr achos hwn. Ystyriaf nad yw ymddygiad afresymol yn arwain at dreuliau diangen, fel y disgrifir yng Nghylchlythyr 23/93, wedi cael ei ddangos ac nad oes cyfiawnhad dros ddyfarnu costau.

Penderfyniad Ffurfiol

9. Gwrthodaf y cais am ddyfarnu costau.

Anthony Thickett

Arolygydd