The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Penderfyniad ar yr Apêl / Appeal Decision

Ymweliad â safle a wnaed ar 11/11/10 | Site visit made on 11/11/10

gan Gareth A. Rennie MRTPI FRGS | **by Gareth A. Rennie MRTPI FRGS**

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

Dyddiad: 05/01/11 | **Date: 05/01/11**

Cyf yr Apêl: APP/L6805/A/10/2135537
Cyfeiriad y safle: tir ger Shandy, Lôn Dryll, Llanfairpwllgwyngyll, LL61 5PQ

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 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio amlinellol.
- Gwneir yr apêl gan Mr a Mrs Huw Parry yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais Cyf 31C369A, dyddiedig 23 Gorffennaf 2009, drwy hysbysiad dyddiedig 6 Awst 2010.
- Cais amlinellol i godi annedd unllawr ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa bresennol i geir yw'r datblygiad arfaethedig.

Penderfyniad

1. Gwrthodaf yr apêl.

Y Prif Fater

2. Y prif fater yn yr achos hwn yw effaith y cynnig ar gymeriad a golwg yr ardal gyfagos.

Rhesymau

3. Mae safle'r apêl yn llain o dir gyda byngalo ar wahân arno ar hyn o bryd ac mae'n ffurfio rhan o ardal yr ardd. Mae'r ardal yn un breswyl yn bennaf ac mae'n cynnwys tai o amrywiaeth o arddulliau a ffurf. Fodd bynnag mae mwyafrif y tai'n rhai ar wahân ac wedi'u lleoli mewn gerddi gweddol fawr. Mae llinell adeiladu gadarn hefyd ar hyd Lôn Dryll a Lôn yr Efail sy'n rhoi llawer o gysondeb i'r ardal er gwaethaf yr amrywio o ran arddulliau a meintiau'r tai.

4. Ar y cyfan mae rhythm a chysondeb sy'n nodweddu cymeriad yr ardal ac mae hyn hefyd yn dibynnu i raddau helaeth ar y cydbwysedd rhwng yr amgylchedd adeiledig a mannau agored sy'n rhoi ymdeimlad o ehangder.

5. Byddai cyflwyno annedd ar wahân ar y safle hwn yn arwain at fath o ddatblygiad a fyddai'n groes i'r gydberthynas hon yn arwain at adeilad mewn lleoliad hynod amlwg ac anghydweddol. Byddai'r cynnig hefyd yn erydu'r mannau agored heb eu datblygu yn yr ardd ac yn arwain at yr adeiladau'n tra-arglwyddiaethu ar y safle a chornel y ddwy ffordd gan arwain at olwg gyfyng. Byddai hyn hefyd yn tanseilio naws eang yr ardal.

6. Byddai'r adeilad yn sefyll yn aruchel ar linell yr adeilad presennol ac yn tra-arglwyddiaethu ar y gornel. Yn ogystal, byddai ei leoliad amlwg yn pwysleisio

lleoliad anghyson yr annedd arfaethedig ac yn amharu ar y bwlch rhwng yr adeiladau a rhythm y datblygiad presennol. Byddai hyn yn niweidio cymeriad a golwg yr ardal yn ddifrifol.

7. Ar y cyfan, byddai hyn yn ychwanegiad anghydweddol i'r ardal a byddai'n groes i'r patrwm datblygu cyffredinol. Byddai'n ymddangos fel ychwanegiad, ac fel datblygiad ad hoc yn seiliedig ar ddefnyddio'r tir sydd ar gael yn hytrach nag ar unrhyw ymagwedd ystyrlon at gymeriad yr ardal. Felly casglaf fod y cynnig yn groes i bolisïau cynlluniau datblygu sydd â'r nod o ddiogelu cymeriad a golwg.

8. Mae safle'r apêl ar dir sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol ac mae wedi'i leoli'n agos iawn at ganol Llanfairpwllgwyngyll. Mae siopau a gwasanaethau, ysgolion a chludiant cyhoeddus o fewn pellter cerdded. O'r safbwynt hwn, byddai'n ymddangos fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygu preswyl gan fod yn unol, o leiaf yn rhannol, â chyngor cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru. Nod y cyngor hwn yw hybu amgylcheddau preswyl cynaliadwy a defnydd effeithlon o dir.

9. Casglaf ar y cyfan fod safle'r apêl yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer tai a defnydd mwy effeithlon o'r tir yn unol â chyngor cynllunio cenedlaethol ond nid yw hyn yn gorbwyso'r niwed i gymeriad a golwg yr ardal rwyf wedi'i nodi.

10. Er y byddai'r cynnig yn arwain at leihad o ran y mannau amwynder sydd ar gael i Shandy, nid wyf o'r farn y byddai hyn yn is na lefel a fyddai'n niweidio amodau byw ei drigolion. Yn wir, mae'r safle hefyd o faint digonol i ddarparu mannau amwynder priodol ar gyfer ei drigolion. Rwyf hefyd o'r farn bod y pellterau gwahanu rhwng y cynnig a'i gymdogion yn adlewyrchu'r hyn sydd i'w gael yn yr ardal ac na fyddai'n arwain at effaith niweidiol ar amodau byw o ganlyniad i olwg gwael neu golli preifatrwydd. Fodd bynnag, nid yw hyn yn tanseilio fy nghasgliadau blaenorol.

11. Mae'r apelydd hefyd wedi tynnu fy sylw at ddatblygiadau tebyg eraill yn yr ardal. Fodd bynnag rwyf wedi penderfynu ar yr achos hwn yn ei rinweddau ei hun gan fod lleoliad ac amgylchiadau'r rhain yn wahanol i'r achos hwn.

12. O ganlyniad ac am y rhesymau a roddwyd uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion eraill, casglaf y dylai'r apêl gael ei gwrthod.

Gareth A. Rennie

Arolygydd

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Penderfyniad ar Apêl

Ymweliad safle a wnaed ar 04/01/11

gan Emyr Jones BSc(Hons) CEng MICE MCMI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 19/01/11

Appeal Decision

Site visit made on 04/01/11

by Emyr Jones BSc(Hons) CEng MICE MCMI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 19/01/11

Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/A/10/2138120
Cyfeiriad y safle: Tir cyfagos i Fwthyn Penrhyn, Pentre Berw, Gaerwen LL60 6LB

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 â rhoi caniatâd cynllunio o dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar gyfer datblygu tir heb gydymffurfio ag amod a oedd ar ganiatâd cynllunio blaenorol a oedd wedi ei roi.
- Gwneir yr apêl gan Mr Stuart Parry yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais cyfeirnod 33C205C, dyddiedig 1 Rhagfyr 2009, drwy hysbysiad dyddiedig 4 Awst 2010.
- Roedd y cais ar gyfer cael caniatâd cynllunio ar gyfer codi dau dŷ annedd dan yr un to ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr heb gydymffurfio ag amod a osodwyd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C205B, dyddiedig 5 Rhagfyr 2008.
- Yr amod y mae dadlau yn ei gylch yw Rhif 8 sy'n datgan: 'Caiff troedffordd 1.8 metr o led ei darparu gyda hyd cyfan y tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeiswyr am bellter o 35 metr er mwyn darparu troedffordd ddi-dor i gerddwyr rhwng Stad Ceris a Bwthyn Penrhyn a chaiff ei chwblhau cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.'
- Y rheswm a roddir am yr amod yw: 'Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.'

Penderfyniad

1. Gwrthodaf yr apêl.

Y Prif Fater

2. Ystyriaf mai'r prif fater yn yr achos hwn yw a fyddai amrywio amod 8 yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol sy'n mynnu bod modd cael mynediad yn ddiogel at ddatblygiadau drwy ddulliau cynaliadwy o drafnidiaeth.

Y Rhesymau

3. Yr apelydd biau'r safle sy'n elwa ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C205B, yn ogystal â Bwthyn Penrhyn sy'n union y drws nesaf. Mae'n ceisio amrywio amod 8 i fynnu darparu troedffordd ar y tu blaen i safle'r datblygiad yn unig, yn hytrach na'r tu blaen i gyd sydd yn ei berchenogaeth.

4. Mae polisïau lleol a chenedlaethol yn ceisio sicrhau bod modd cael at ddatblygiadau drwy ddulliau cynaliadwy o drafnidiaeth. Cydnabuwyd hyn gan yr apelydd yn y *Datganiad Dylunio a Mynediad* a oedd yn mynd gyda chais cynllunio cyfeirnod 33C205B. Mae'r Datganiad yn dwyn sylw at y safle bws a leolir yn union gyfagos i Fwthyn Penrhyn sy'n cynnig cysylltiadau aml gyda Llangefni, Amlwch, Caergybi a Bangor.

5. Byddai'r droedffordd sy'n ofynnol o dan amod 8 yn galluogi i breswylwyr y ddau dŷ annedd dan yr un to elwa ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C205B i allu cyrraedd y safle bws hwn yn ddiogel. Ar y llaw arall, byddai'r amrywiad a geisir yn gofyn iddynt gerdded ar hyd darn o'r lôn gerbydau o flaen Bwthyn Penrhyn heb le i gamu o'r neilltu i osgoi gwrthdaro gyda cherbydau yn teithio tuag at Gaerwen.

6. Am y rhesymau uchod, rwyf yn fodlon fod amod 8 yn angenrheidiol pan osodwyd ef i gydymffurfio â pholisïau 1 a 23 *Cynllun Lleol Ynys Môn*, polisi FF15 *Cynllun Fframwaith Gwynedd*, polisïau GP1 a GP2 *Cynllun Datblygu Unedol Adneuedig Ynys Môn (A Ataliwyd)*, *Polisi Cynllunio Cymru*, yn ogystal â *Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth*. Yn ogystal, o dan amgylchiadau'r achos hwn, mae gan tua 35m o hyd o droedffordd berthynas deg a rhesymol â datblygu 2 dŷ annedd i'r graddau fod amod 6 yn berthnasol i ganiatáu'r datblygiad.

7. Awgrymir y byddai'r droedffordd a fynnir gan amod 8 yn rhwystro mynediad i Fwthyn Penrhyn. Fodd bynnag, ni fyddai darparu troedffordd 1.8m o led yn amharu ar fynediad i gerddwyr na chadeiriau olwyn at y drws blaen. Mae gan Fwthyn Penrhyn fynedfa i gerbydau yn arwain at le parcio yn yr ochr a'r cefn a fyddai'n cael ei gadw. O dan yr amgylchiadau hyn, ni welaf unrhyw angen pwysicach na'i gilydd i'r apelydd allu parcio o flaen yr eiddo ac nid oes tystiolaeth gadarn fod hyn yn angenrheidiol i gynnig mynediad cynhwysol i Fwthyn Penrhyn.

8. O'r herwydd, rwyf o'r farn nad yw amod 8 yn gosod baich anghyfiawn ar yr apelydd. Mae'n parhau yn angenrheidiol ac yn bodloni'r profion eraill yng Nghylchlythyr 35/95 ar *Ddefnyddio Amodau Mewn Caniatadau Cynllunio*, gan gynnwys bod yn rhesymol ym mhob agwedd arall. Byddai'r amrywiad a geisir yn gwrthdaro gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n mynnu bod modd cael mynediad diogel at ddatblygiadau drwy ddulliau cynaliadwy o drafnidiaeth.

9. Er fy mod yn nodi parodrwydd y Cyngor i ystyried troedffordd o lai o led y ar draws y cyfan neu ran o'r tu blaen i Fwthyn Penrhyn, mae hynny'n fater ar wahân rhwng yr apelydd a'r Cyngor yn y lle cyntaf.

10. Am y rhesymau a roddir uchod, casglaf y dylid gwrthod yr apêl.

E Jones

Arolygydd