Penderfyniad ar yr Apêl	**Appeal Decision**
Ymweliad â safle a wnaed ar 14/09/10	Site visit made on 14/09/10
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: 24/02/11	**Date: 24/02/11**

Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/A/10/2133247
Cyfeiriad y Safle: Gerlan, Four Mile Bridge, Caergybi, Ynys Môn, LL65 2FB

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 o dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar gyfer datblygu tir heb gydymffurfio ag amodau y rhoddwyd caniatâd cynllunio blaenorol yn ddarostyngedig iddynt.
- Gwneir yr apêl gan Eaden Homes Ltd yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais Cyf 43C77E, dyddiedig 3 Rhagfyr 2009, gan hysbysiad dyddiedig 17 Mehefin 2010.
- Roedd y cais yn gofyn am ganiatâd cynllunio am godi 3 annedd ar wahân, addasiadau ac estyniadau i'r annedd bresennol, ynghyd ag addasiadau ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau heb gydymffurfio ag amod a oedd ynghlwm â chaniatâd cynllunio Cyf 43C77D, dyddiedig 8 Medi 2006.
- Yr amod sy'n destun anghydfod yw Rhif (16) sy'n dweud: "Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn nes y caiff arolwg CCTV o ddraen y dŵr wyneb i'w ddefnyddio ar gyfer draeniad y safle ei gynnal er boddhad Awdurdod Cynllunio Lleol. O ganlyniadau'r arolwg CCTV hwnnw, caiff rhestr o unrhyw atgyweiriadau neu adnewyddiadau i'r draen ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Caiff y gwaith atgyweirio/adnewyddu hwnnw ei gwblhau a chaiff y draen ei wneud yn addas ar gyfer ei bwrpas er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad o'r safle a ganiateir trwy hyn ".
- Y rheswm a roddir am yr amod yw: 'i atal y perygl cynyddol o lifogydd ac amddiffyn mwynderau eiddo cyfagos'.

Penderfyniad

1. Rwyf yn caniatáu'r apêl ac yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer codi 3 annedd ar wahân, addasiadau ac estyniadau i'r annedd bresennol, ynghyd ag addasiadau ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau heb gydymffurfio ag amod a oedd ynghlwm â chaniatâd cynllunio Cyf 43C77D, dyddiedig 8 Medi 2006 yn Gerlan, Four Mile Bridge, Caergybi, Ynys Môn, LL65 2FB yn unol â'r cais Cyf 43C77E dyddiedig 3 Rhagfyr 2009, heb gydymffurfio ag amod rhif (16) a osodwyd yn flaenorol ar ganiatâd cynllunio Cyf 43C77D, dyddiedig 8 Medi 2006 ond yn ddarostyngedig i'r amodau eraill a osodwyd arno, cyhyd â'u bod yn bodoli ac yn gallu dod i rym.

Prif Fater

2. Y prif fater yn yr achos hwn yw effaith y cynnig ar y perygl o lifogydd.

Rhesymau

3. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer codi tair annedd yn 2006, gwrthodwyd cais blaenorol am chwe annedd ar apêl (cyf: APP/L6805/A/05/1173158). Roedd rhoi'r caniatâd yn ddarostyngedig i nifer o amodau gan gynnwys yr amod cynhennus a oedd yn ymwneud â chyflwr y system bresennol ar gyfer draenio dŵr wyneb a oedd yn gwasanaethu'r safle ac a gynigiwyd i'w defnyddio i wasanaethu'r anheddau arfaethedig.

4. Nid oes unrhyw dystiolaeth bod perygl sylweddol o lifogydd fel canlyniad i'r datblygiad hwn ac ni wnaeth Asiantaeth yr Amgylchedd unrhyw sylwadau yn ystod y broses gwneud cais neu fel rhan o'r apêl hon. Mae'r apelyddion hefyd wedi cyflwyno data sy'n dangos nad yw gollyngiad y dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn fwy na'r sefyllfa bresennol.

5. Hefyd mae'r cwestiwn cynhennus yn ei wneud yn ofynnol i'r apelyddion gynnal arolwg a gwaith adfer posibl ar ddraen sy'n rhedeg o dan dir nad yw o dan eu rheolaeth hwy. Nid yw hynny ynddo'i hun yn afresymol. Er hynny, er gwaethaf cynigion i gynnal y gwaith arolygu, gwrthodwyd mynediad at y draen gan y tirfeddiannwr perthnasol. Mae hefyd yn amlwg bod yr apelyddion wedi ceisio cydymffurfio â gofynion yr amod cynhennus ac fe'u hataliwyd rhag cwblhau'r gwaith oherwydd y diffyg rheolaeth dros y tir dan sylw. Nid yw'n amlwg a oedd erioed arwydd o'r apelyddion yn gallu cydymffurfio â'r amod, ond dywedodd y tirfeddiannwr dan sylw yn glir na roddir mynediad, a bod y sefyllfa wedi parhau cyn i'r cais hwn gael ei wneud, a bydd yn parhau i fod yn wir.

6. Rwyf yn dod i'r casgliad, felly, bod tystiolaeth dda iawn nad oes unrhyw arwydd bellach o fodloni'r amod o fewn y terfyn amser a osodwyd gan y caniatâd. Ni fyddai'n rhesymol i osod y fath amod o dan yr amgylchiadau hyn.

7. O ganlyniad, am y rhesymau a roddir uchod, ac wedi ystyried pob mater arall a godwyd, rwyf yn dod i'r casgliad y dylai'r apêl lwyddo. Byddaf yn amrywio'r caniatâd cynllunio drwy ddileu'r amod cynhennus.

Gareth A. Rennie

Arolygydd

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Penderfyniad ar yr Apêl	Appeal Decision
Gwrandawiad a gynhaliwyd ar 01/02/11	Hearing held on 01/02/11
Ymweliad â safle a wnaed ar 01/02/11	Site visit made on 01/02/11
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: 09/03/11	**Date: 09/03/11**

Cyfeirnod yr apêl: APP/L6805/A/10/2137847
Cyfeiriad y safle: Tir ger Maes y Garnedd, Llanddaniel Fab, Ynys Môn, LL60 6HB

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 caniatâd cynllunio amlinellol.
- Gwneir yr apêl gan Connaught Asset Management yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais Cyf 21C93B, dyddiedig 23 Mehefin 2010, drwy hysbysiad dyddiedig 18 Awst 2010.
- Y datblygiad arfaethedig yw codi annedd.

Penderfyniad

1. Rwyf yn gwrthod yr apêl.

Materion gweithdrefnol

2. Mae'r cais yn yr achos hwn ar gyfer caniatâd cynllunio o ran pob mater, ac eithrio mynediad, cynllun a graddfa ar gadw, felly rwyf wedi parhau ar y sail honno.

Y Prif Fater

3. Y prif fater yn yr achos hwn yw effaith y cynnig ar amcanion polisïau a gynlluniwyd i reoli darpariaeth tai ac amddiffyn cymeriad agored y cefn gwlad.

Rhesymau

4. Mae safle'r apêl yn cynnwys rhan o gae amaethyddol agored ac mae y tu allan i ffiniau anheddiad Llanddaniel Fab, ger ffermdy ac adeiladau allanol gynt ym Maes Garnedd. Mae'r safle wrth ochr ffordd annosbarthedig sy'n mynd i'r gogledd-ddwyrain o'r pentref tuag at gylchfan y Star a'r A55. Ceir datblygiad hwnt ac yma o anheddau unigol a grwpiau bach ar hyd y ffordd hon.

5. Mae polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu datblygu lleiniau unigol y tu mewn i anheddiad rhestredig megis Llanddaniel, neu ar ei hymylon, cyhyd â na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad corfforol neu gymdeithasol yr ardal. Fodd bynnag mae polisi HP4 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a ataliwyd yn caniatáu datblygiadau preswyl yn unig o fewn ffiniau pentrefi rhestredig ar safleoedd a ddyrennir. Mae polisi HP6 y Cynllun Datblyygu Unedol yn dweud y caniateir anheddau newydd mewn cefn gwlad agored, yn ddarostyngedig i nifer o eithriadau; nad oes yr un ohonynt yn gymwys yn yr achos hwn.

6. Penderfynodd y Cyngor roi'r gorau i'r gwaith ar y Cynllun Datblygu Unedol ym mis Rhagfyr 2005. Fodd bynnag, roedd y Cynllun Datblygu Unedol wedi cwblhau cyfnod o ymgynghori cyhoeddus ac ymchwiliad cyhoeddus, a chyhoeddwyd adroddiad yr arolygydd yn 2004. Rwyf felly yn rhoi pwys sylweddol arno.

7. Mae gwahaniaeth amlwg ym mhatrwm a dwysedd tai ar hyd y ffordd, ac mae'r ardal i ogledd-ddwyrain Maes Garnedd wedi'i nodweddu gan gefn gwlad agored gyda thai unigol a chlystyrau bach ohonynt. Mae hefyd wahaniaeth sylweddol rhwng dwysedd a graddfa'r datblygiad rhwng yr ardal hon a phrif ganolfan y pentref sydd i'r de-orllewin. Prif nodweddion yr ardal sydd o amgylch safle'r apêl yw ei natur agored ac eang.

8. Rwyf yn ystyried y byddai'r cynnig hwn yn cael effaith drefoli a fyddai'n erydu cymeriad ymylon y pentref. Byddai hyn yn tanseilio'r ymdeimlad o ehangder a gwledigrwydd a byddai hyn yn lleihau ymhellach y pontio rhwng prif ardal adeiledig y pentref a'r datblygiad mwy dadelfenedig o gwmpas ei ymylon. Byddai hyn yn niweidio cymeriad y parth hwn ar ymyl y pentref a'r ardal o'i gwmpas yn sylweddol, gan gyfnerthu datblygu hirgul ar ddwy ochr y ffordd ac amgáu'r ddyfodfa hon i'r pentref sydd ar hyn o bryd yn fwy agored.

9. Yn gyffredinol byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygu hwnt ac yma mewn ardal o gefn gwlad agored. Byddai'r annedd arfaethedig mewn safle amlwg, yn weladwy o'r cefn gwlad o'i hamgylch a byddai'n groes i'r cefn gwlad y mae'n rhan ohono. Yn ogystal, mae'n groes i bolisïau 50 y Cynllun Lleol ac HP4 y Cynllun Datblygu Unedol.

10. Rwyf hefyd yn ystyried y byddai'r cynnig yn sefydlu cynsail ar gyfer rhagor o ddatblygu hirgul cynyddrannol ar hyd y ffordd annosbarthedig i'r gogledd-ddwyrain. Nid yw hyn yn brif bryder ond mae'n atgyfnerthu fy nghasgliadau blaenorol.

11. O ganlyniad, am y rhesymau a roddir uchod ac wedi ystyried pob mater a godwyd, rwyf yn dod i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl.

Gareth A. Rennie

Arolygydd

YN YMDDANGOS

AR RAN YR APELYDD:

Rhys Davies BA(Anrh) MRTPI	CDN Planning, 1 Connaught House, Parc Busnes Riverside, Conwy, LL32 8UB

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

Collette Redfern	Swyddog Cynllunio
Emma Heywood	Cynorthwyydd Cynllunio

CYNLLUNIAU

A Cynllun y cais

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Penderfyniad ar yr Apêl	Appeal Decision
Ymweliad â safle a wnaed ar 8/03/11	Site visit made on 8/03/11
gan Mr A Thickett BA(Hons) BTP MRTPI DipRSA	**by Mr A Thickett BA(Hons) BTP MRTPI DipRSA**
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad: 30/03/11	**Date: 30/03/11**

Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/A/10/2142488
Cyfeiriad y safle: Tir ger Eithin Aur, Cerrig-mân, Amlwch, Ynys Môn, LL68 5ND

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 gwrthod rhoi caniatâd cynllunio amlinellol.
- Gwneir yr apêl gan Mr John Holden yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Gwrthodwyd y cais Cyfeirnod 11C291A, dyddiedig 24 Mai 2010, drwy hysbysiad dyddiedig 8 Medi 2010.
- Y datblygiad a gynigir yw codi annedd newydd. Mae cais yr apêl yn un amlinellol ac mae pob mater ac eithrio mynediad wedi'u cadw'n ôl i'w cymeradwyo'n ddiweddarach.

Penderfyniad

1. Gwrthodaf yr apêl.

Y Prif Faterion

2. Y prif faterion yw:

    - a yw'r cynnig yn gwrthdaro â pholisïau cenedlaethol a lleol a fwriedir i warchod cefn gwlad
    - effaith y cynnig ar gymeriad a golwg yr ardal.

Rhesymau

Cefn Gwlad

3. Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd 1993 a Pholisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn 1996 yn gwrthod tai newydd yng nghefn gwlad oni bai ei fod yn hanfodol i gartrefu gweithiwr fferm neu weithiwr coedwigaeth. Nid oes achos yn cael ei wneud bod yr annedd a gynigir yn hanfodol i gwrdd ag anghenion menter cefn gwlad.

4. Mae'r rheolaeth lem ar ddatblygu yng nghefn gwlad yn cael ei gario ymlaen gan Bolisi HP6 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn sydd heb ei gwblhau (Rhagfyr 2005). Mae Polisi HP5 yn caniatáu datblygu anheddau unigol ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i rannau datblygedig pentrefannau neu glystyrau gwledig. Cafodd y CDU ei ddiwygio yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus ond ni fabwysiadwyd mohono. Nid yw'r Cyngor yn dadlau yn erbyn haeriad yr apelydd fod y CDU sydd heb ei gwblhau wedi cyrraedd cam digon uchel ac y dylid rhoi pwysau sylweddol iddo.

5. Cyn belled â'u bod a wnelont â rheoli adeiladau newydd yng nghefn gwlad, mae'r polisïau uchod yn gyffredinol yn unol â'r polisi cenedlaethol fel y'i cyflwynir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol 6; 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy'.

6. Er ei fod yn cael ei ddangos ar fewnosodiad ar Fap Cynigion y CDU sydd heb ei gwblhau fel 'Pentrefan a Chlwstwr gwledig', ni restrir Cerrig-mân ym Mholisi HP5 fel pentrefan neu glwstwr lle caniateir anheddau newydd. Mae'r safle yn cynnwys rhan o ysgubor fawr, cae agored wrth ochr Eithin Aur gyda chefn gwlad agored heibio hynny. Mae Eithin Aur yn ffinio â Mor-olwg ond mae'r annedd nesaf beth ffordd i lawr ac ar ochr arall y lôn. Diffinnir mewnlenwi fel arfer fel datblygu bwlch bychan mewn ffryntiad sydd fel arall yn adeiledig. Nid wyf yn ymwybodol fod y term yn cael ei ddehongli'n wahanol yn y CDU ac, yn fy marn i, ni ellir disgrifio'r cynnig fel mewnlenwi.

7. Mae'r apelydd yn cyfaddef y gellir dweud bod Cerrig-mân ar chwâl ac os gellir dweud bod gan Gerrig-mân galon, mae Eithin Aur a Mor-olwg gryn dipyn i'r gogledd-orllewin ohoni. Mae'r ddau fyngalo yn sefyll ar gornel cae mawr ac wedi eu gwahanu oddi wrth y garej gyfagos ger yr A5025. I'm meddwl i, ni ellir disgrifio'r ddwy annedd arunig fel clwstwr. Nid wyf yn ystyried bod y datblygiad a gynigir yn elwa ar Bolisi HP5 y CDU sydd heb ei gwblhau a chasglaf ei fod yn gwrthdaro â pholisïau cenedlaethol a lleol a fwriedir i warchod cefn gwlad.

Cymeriad a golwg

8. Er bod y dirwedd yn cynnwys anheddau ar eu pennau'u hunain a grwpiau o adeiladau mae'n aros yn agored a gwledig ei natur. Mae'r holl faterion ac eithrio mynediad wedi'u cadw'n ôl ond ystyriaf y byddai adeilad yn y lleoliad hwn yn ymyrraeth weledol annerbyniol ar gefn gwlad agored. Byddai'r petheuach domestig anorfod yn gwaethygu ei effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a chasglaf fod y cynnig yn gwrthdaro â Pholisïau D3 a D4 y Cynllun Fframwaith, Polisïau 1 a 31 y Cynllun Lleol a Pholisïau GP2 ac EN1 y CDU sydd heb ei gwblhau.

Materion eraill

9. Mae'r apelydd yn dwyn sylw at yr hyn mae'n eu hystyried yn ddatblygiadau tebyg yng Ngherrig-mân a ganiatawyd gan y Cyngor. Nid wyf yn ymwybodol o amgylchiadau llawn yr achosion hyn ond mae'r safleoedd y cyfeirir atynt yn ffinio â chwrtilau adeiladau sydd ym mhrif gorff y pentrefan ac nid wedi'u hysgaru oddi wrtho.

Casgliadau

10. Am y rhesymau a roddir uchod ac wedi ystyried yr holl faterion a godwyd, casglaf y dylid gwrthod yr apêl.

Anthony Thickett

Arolygydd