

Rhif y Cais: **22C224** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Grace Fisher

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa ar dir ger/
Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the access on land adjacent**

Tan y Ffordd Isaf, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae'r ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yn Adran Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor Sir.

Mae'r cais wedi ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd amlinellol i godi annedd ar dir ger Tan y Ffordd Isaf, Llanddona, gyda'r holl fanylion am y fynedfa'n cael eu cadw yn ôl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Policy HP4 - Pentrefi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Lewis Davies) - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Alwyn Rowlands) - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Carwyn Jones) - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Priffyrdd – Caniatad Amodol

Adain Draenio - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig drwy arddangos rhybudd ar y safle ac, yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y bwriad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Mai 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd mae digon o le rhwng safle'r cais a'r eiddo sydd yno eisoes.

Polisi – Nodir Llanddona fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y bydd datblygiad preswyl o fewn ffin y pentref yn cael ei ganiatáu yn amodol ar y meini prawf a restrwyd.

Wedi adolygu lefel y twf a welwyd yn yr Anheddiad Rhestredig dros gyfnod y CDU a Stopiwyd, mae nodyn Dehongli Polisi wedi cael ei fabwysiadu ar gyfer yr holl geisiadau a dderbyniwyd ar neu ar ôl 9 Ebrill 2015. Yn yr adolygiad, nodir yr aneddiadau hynny lle mae lefel y twf wedi bod yn uwch na'r disgwyl a lle mae angen rheoli twf yn y dyfodol yn fwy caeth.

Ar hyn o bryd, mae lefel y twf yn anheddiad Llanddona 3 gwaith yn uwch na'r disgwyl a byddai unrhyw gais am dai marchnad agored yn cael ei wrthod oni bai y gellir cyfiawnhau tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol a nodwyd.

7. Casgliad

Ni chafwyd unrhyw gyfiawnhad bod angen annedd fforddiadwy ar yr ymgeisydd ac o'r herwydd, argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod a hynny oherwydd lefel y twf yn yr ardal.

8. Argymhelliad

Gwrthod

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae lefel y twf yn yr ardal wedi bod yn uwch na'r disgwyl. Ni chafwyd unrhyw dystiolaeth gan yr ymgeisydd sy'n cyfiawnhau'r angen am annedd fforddiadwy yn y lleoliad hwn. O'r herwydd, mae'r cais yn groes i Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

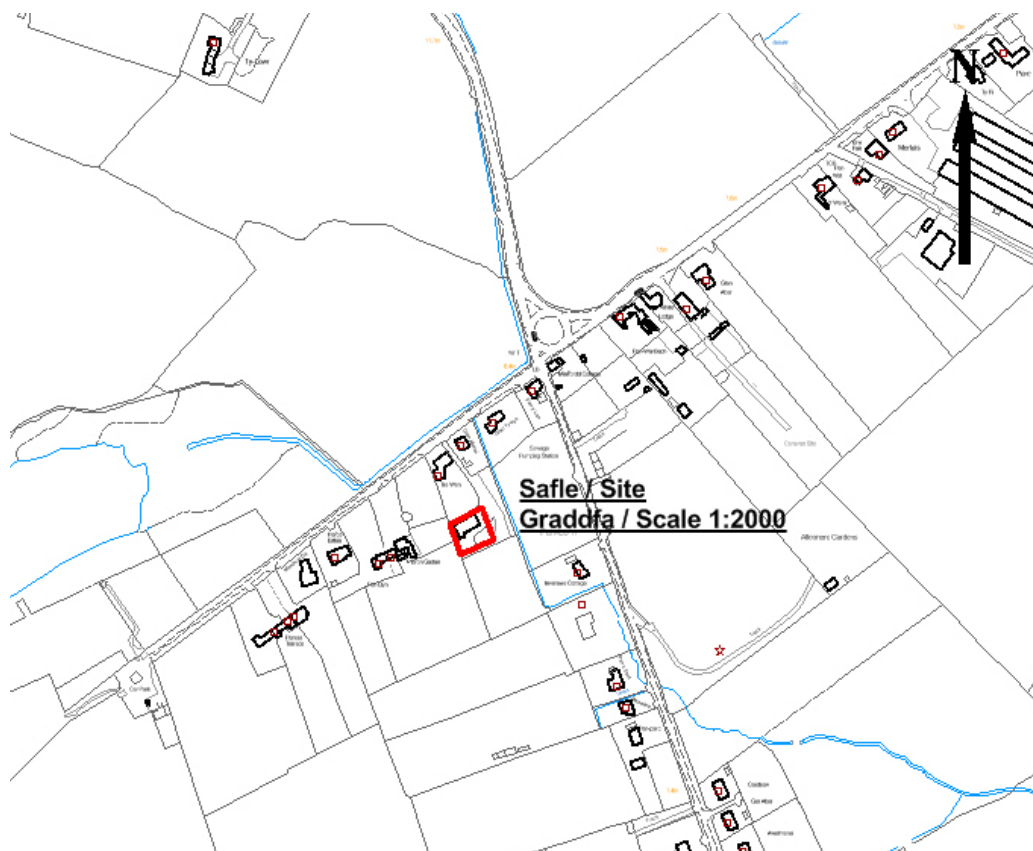
Rhif y Cais: **45C83C/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr T.W & Mrs Y. Owen

Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (05) (dim ond er lles Mr T.W. Owen y defnyddir y gweithdy a phan nad oes angen ymhellach amdano cai ei ddefnyddio i ddefnydd amaethyddol) o ganiatâd cynllunio rhif 45C83A (codi gweithdy) yn / Application under Section 73 for the removal of condition (05) (workshop shall be used for the benefit of Mr T.W. Owen and when no longer required by him shall be used for the purposes of agriculture) from planning permission reference 45C83A (erection of a workshop) at

Trewen, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan Swyddog Monitro'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Adeilad bric a chladin sydd ar safle'r cais yn mesur oddeutu 18m x 9.5m ac ychydig dros 6m i'r grib ac mae'n cael ei ddefnyddio fel busnes gwaith coed. Mae'r cais yn un i ddileu amod 05 yng nghaniatâd 45C83A sy'n dweud fel a ganlyn:

"Bydd y gweithdy a ganiateir yma'n cae ei ddefnyddio er budd Mr T W Owen a phan na fydd ei angen mwyach, bydd yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol."

Mae'r Awdurdod hefyd yn delio gyda chais ysgrifenedig gan yr ymgeisydd i ddileu Cytundeb Adran 52 ar y tir a wnaed ar adeg rhyddhau caniatâd cynllunio ar gyfer y gweithdy.

2. Mater(ion) Allweddol

Dilysrwydd yr amod cynllunio fel y cafodd ei osod.

3. Brif Bolisiâu

Cylchlythyr 016/2014 LIC Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygiad – Hydref 2014

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7 Gorffennaf 2014

Cylchlythyr 13/07 Ymrwymadau Cynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Ann Griffith: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Y Cyngorydd Peter Rogers: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cyngor Cymuned Rhosyr: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd: Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Dylid cyfeirio at Gylchlythyr LIC 016/2014 Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygiad

Ymateb i'r ymgynghori gyda chymdogion: Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r

cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais. Dywed perchenogion Pen Llyn, Penlon y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar eu mwnderau – maent yn bwriadu cychwyn adeiladu eu hannedd yn o fuan ac mae'r gweithdy o fewn 8 metr i'r adeilad: byddai dwysáu'r defnydd o'r safle yn niweidiol i fwynderau; mae'n bosib y byddai mwy o sŵn

Ceir ymateb i hyn yng nghorff yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C83: Codi gweithdy gwaith coed ynghyd â ffurfio mynedfa i gerbydau yn Trewen, Penlon, Niwbwrch – Gwrthodwyd 07/09/88

45C83A: Codi gweithdy yn Tre Wen, Penlon, Niwbwrch – Caniatwyd 02/08/89 Cytundeb Adran 52 cyfyngol dyddiedig 10 Gorffennaf 1989:

- i) Mynediad i gerbydau i'r safle yn ystod y gwaith adeiladu a'r defnydd a wneir o'r fynedfa wedyn heibio'r annedd yn Tre Wen;
- ii) Ni fydd yr adeilad ond yn cael ei ddefnyddio gan yr ymgeisydd, Mr T W Owen, neu ei fab ac os na fydd yn naill neu'r llall ei angen yn y dyfodol, yna bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol sy'n gysylltiedig â'r tir yn ymyl yr eiddo;
- iii) ni fydd yr adeilad nac unrhyw ran arall o'r eiddo yn cael ei werthu ar unrhyw adeg fel unedau ar wahân a bydd y cyfan o'r eiddo'n cael ei gadw fel un uned gynllunio.

Mae'r eiddo a amlinellir yn y cytundeb A106 yn cynnwys dau gau, cyfanswm o 3.61 o erwau.

45C83B: Codi sied i bwrpas storio peiriannau yn Tre Wen, Penlon – Caniatwyd 04/02/19

45C311E: Cynlluniau diwygiedig i godi annedd yn Annan, Penlon – Caniatwyd 08/10/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Cyflwynwyd cais am weithdy gwaith saer a ffordd fynediad newydd yn 1988 dan gais cyfeirnod 45C83 a gwrthodwyd y cais oherwydd ystyriwyd y câ'r datblygiad effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd sŵn, styrbans cyffredinol a chynnydd yn nifer y cerbydau a'r cerddwyr; byddai'r cynnig yn arwain at ymwthiad masnachol dieithr i ardal breswyl yn bennaf ac y byddai o'r herwydd yn achosi niwed difrifol i fwynderau a chymeriad yr ardal honno ac i fwynderau trigolion lleol; ystyriwyd bod y ffordd a oedd yn gwasanaethu'r safle yn is-safonol o ran lled ac yn anaddas i wasanaethu nifer a miant y cerbydau a fyddai'n debygol o alw yn y gweithdy.

Cyflwynwyd ail gais dan gyfeirnod 45C83A ar gyfer gweithdy gyda'r fynedfa wedi ei symud i fod wrth ochr yr annedd bresennol yn Tre Wen. Cymeradwywyd y datblygiad gyda nifer o amodau gan gynnwys amod yn dweud mai'r unig fynedfa i'r safle fyddai'r fynedfa heibio Tre Wen; ni fyddai unrhyw beiriannau'n cael eu gweithredu ar safle rhwng 8pm ac 8am ar ddyddiau'r wythnos nac ar unrhyw adeg ar y Sul; ni fydd lefel y sŵn yn union y tu allan i'r adeilad ar unrhyw adeg yn uwch na 55dB(A) ar gyfartaledd dros amrediad amledd o 100 i 315) HZ pan gaiff ei fesur ar unrhyw bwynt ar derfyn y safle ynghyd â'r amod yn cyfyngu'r defnydd o'r adeilad i'r ymgeisydd, Mr T W Owen a phan na fydd ei angen y safle mwyach, y bydd yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol.

Cyn rhyddhau caniatâd cynllunio dan gyfeirnod 45C83A, gofynnwyd i'r ymgeisydd lofnodi cytundeb Adran 52 (Adran 106 fel y mae yn awr) gyda'r adran gynllunio er mwyn cyfyngu'r dull mynediad i'r adeilad; cadw'r eiddo fel uned gynllunio sengl gyda'r tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd ac sy'n ymestyn i ychydig dros 6.5 o erwau ac yn cyfyngu'r defnydd o'r adeilad i'r ymgeisydd a'i fab ac os na fyddant hwy ei angen mwyach, i ddefnydd amaethyddol sy'n gysylltiedig â'r daliad 6.5 o erwau.

Y Cais: Mae'r cais a wnaed yn gofyn am ddileu'r caniatâd personol fel y caiff ei ddiffinio dan amod 05 y caniatâd. Cafwyd cais ar wahân i ddileu'r Cytundeb Adran 52.

Dywed paragraff 3.1.6 Polisi Cynllunio Cymru:

“3.1.6 Oni nodir fel arall, mae **caniatâd cynllunio ynghlwm wrth y tir** ac anaml y bydd yn ddymunol i ddarparu ar gyfer unrhyw drefniant arall. Yn eithriadol, er mai anaml y bydd ystyriaethau o'r fath yn drech na'r ystyriaethau cynllunio mwy cyffredinol, gall **amgylchiadau personol** y deiliaid, caledi personol neu anawsterau busnesau sydd o werth i'r gymuned leol, fod yn berthnasol wrth ystyried cais cynllunio. O dan amgylchiadau o'r fath, gellir rhoi amod wrth y caniatâd ei fod yn bersonol i'r ymgeisydd. Dylai awdurdodau gadw mewn cof mai prin, os byth, y bydd cyfiawnhad dros waith neu ddefnydd a fydd yn parhau ymhell ar ôl i amgylchiadau personol yr ymgeisydd newid”.

Cafodd y cais cyntaf am weithdy gwaith saer dan gyfeirnod 45C83 ei wrthod am resymau'n ymwneud â'r fynedfa ynghyd ag effeithiau'r datblygiad ar fwynderau'r ardal ac ar breswylwyr cyfagos. Roedd y cais fel y cafodd ei gymeradwyo'n goresgyn y problemau gyda'r fynedfa drwy gynnig mynedfa heibio'r annedd yn Tre Wen. Ymddengys bod y Cyngor yn teimlo bod gosod amodau o ran oriau gweithredu a chyfyngiadau sŵn ynghyd â mynnu ar ganiatâd personol, yn datrys y problemau o ran mwynderau.

Ymddengys y byddai cyfyngu'r defnydd o beiriannau i rhwng 8pm ac 8am a gosod cyfyngiadau sŵn ar y gweithgareddau yn sicrhau y byddai'r defnydd o'r safle yn gydnaws â defnydd eiddo cyfagos ac na fyddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau. Nid yw'n glir felly pam y mynnwyd ar ganiatâd personol i'r ymgeisydd a pham y byddai'n rhaid rhoi gorau i ddefnyddio'r adeilad fel gweithdy a'i ddefnyddio i bwrpas amaethyddol yn unig petai'r ymgeisydd ddim ei angen mwyach. Nid yw'n glir pam fod y cytundeb adran 52 yn caniatáu i fab yr ymgeisydd ddefnyddio'r adeilad fel gweithdy oherwydd mae hynny'n groes i eiriad yr amod cynllunio. Efallai bod y Cytundeb Adran 52 i gadw'r eiddo fel uned gynllunio sengl (ychydig dros 6.5 o erwau o dir) yn cyfreithloni'r penderfyniad i'r adeilad gael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol petai dim angen mwyach amdano fel gweithdy.

Mynegwyd pryder gan berchennog eiddo cyfagos y bydd y defnydd efallai'n dwysáu os byddir yn dileu'r amod. Fodd bynnag, ni chafwyd unrhyw gais i ymestyn oriau gweithredu'r safle nac i ddiwygio'r amod sy'n cyfyngu ar y sŵn. Hyd yn oed petai ychwaneg o bobl yn defnyddio'r safle, mae'r amod sŵn yn ei gyfyngu i lefel dderbyniol. Nid oes unrhyw arwydd felly y bydd unrhyw effaith amlwg ar fwynderau o ganlyniad i ddileu'r amod caniatâd personol.

Mae Cylchlythyr 016/2014 LIC Defnydd o Amodau Cynllunio ar gyfer Rheolwyr Datblygu yn nodi'r profiad dilysrwydd mewn perthynas ag amodau cynllunio gan gynnwys a ydynt yn angenrheidiol; yn berthnasol i gynllunio; yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir; yn rhai y mae modd eu gorfodi; yn fanwl ac yn rhesymol o bob safbwynt arall ac ym mharagraff 21, dywed: “the power to impose conditions when granting planning permission is very wide. If used properly, conditions can enhance the quality of development and enable many development proposals to proceed where it would otherwise have been necessary to refuse planning permission. The objectives of planning, however, are best served when the power is exercised in such a way that conditions are clearly seen to be fair, understandable, reasonable and practicable”. Paragraph 3.4 states that “conditions should be designed to tackle specific problems rather than impose unjustifiable controls. If a condition is wider in its scope than is necessary to achieve the desired objective, it will fail the test of necessity”.

Mae'r amodau y mynnwyd arnynt mewn perthynas â'r caniatâd cynllunio'n cyfyngu oriau gweithredu a'r sŵn y gellir ei gynhyrchu. Nid oes angen gosod amodau caniatâd personol oherwydd byddai'r datblygiad eisoes yn cael ei reoli'n ddigonol o ran ei effaith ar fwynderau. Mae'r amod caniatâd

personol yn afresymol oherwydd mae'n cyfyngu ar fanteision y caniatâd cynllunio ac yn mynnu bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol (o araf daliad sydd ychydig dros 6.5 o erwau ac a reolir gan y cytundeb Adran 52) os na fydd yr ymgeisydd ei angen mwyach ar gyfer y pwrpas y bwriadwyd ef ar ei gyfer sef gweithdy gwaith saer. Mae'r amod yn fwy cyfyngol na'r cymal yn y cytundeb Adran 52 sy'n caniatáu i fab yr ymgeisydd ddefnyddio'r adeilad fel gweithdy gwaith saer. Dywed paragraff 3.41 "an unreasonable condition does not become reasonable just because an applicant suggests it, or agrees to its terms. A condition must always be justified on its planning merits and will normally run with the land and will therefore still be operative long after the applicant has moved on". Ym mharagraff 3.42, dywedir "Any condition which would put a severe limitation on the freedom of owners to dispose of their property, or that would obviously make it difficult to raise finance for the development, should be avoided".

Mae Paragraffau 5.83 a 5.84 yn rhoi sylw penodol i feddiant a chaniatâd personol ac yn dweud:

"Since planning controls are concerned with the use of land rather than the identity of the user, the question of who is to occupy the premises for which permission is to be granted will normally be irrelevant. Conditions restricting occupancy to a particular occupier or class of occupier should only be used when sound planning grounds can be demonstrated, and where the alternative would be refusal of permission. A local planning authority who imposes such conditions may run the risk of contravening its duties under the Equality Act 2010 and care should be taken to avoid such conflict...commercial and industrial buildings in an area of open countryside will not become more acceptable because their occupancy is restricted. Similarly, the expansion of a local firm will not necessarily lead to less pressure for further development (e.g. housing) than the arrival of a firm from outside. Such conditions are therefore undesirable".

Yng Nghylchlythyr 13/97: Ymrwymadau Cynllunio, nodir y profion sy'n berthnasol i'r ymrwymadau cynllunio ac mae'r rheiny'n debyg i'r profion ar gyfer amodau. Ym mharagraff B2 y Cylchlythyr, dywedir "properly used, planning obligations may enhance the quality of development and enable proposals to go ahead which might otherwise be refused. They should, however, be relevant to planning and directly related to the proposed development if they are to influence a decision on a planning application. In addition, they should only be sought where they are **necessary** to make a proposal acceptable in land use planning terms".

Fel y dywedwyd eisoes, ymddengys bod y cytundeb cyfreithiol a lofnodwyd yn dyblygu'r dulliau rheoli y mynnwyd arnynt gan yr amodau cynllunio a oedd yn cyfyngu'r defnydd i'r ymgeisydd yn unig a defnyddio'r adeilad wedyn fel daliad amaethyddol a chyfyngu'r dull mynediad i'r safle. Ymddengys mai'r bwriad yw ceisio cyfreithloni'r gofyniad i ddefnyddio'r adeilad fel daliad amaethyddol pan na fydd ei angen mwyach fel gweithdy gwaith saer gan yr ymgeisydd neu, yn achos y cytundeb, gan ei fab, drwy gadw'r tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd fel un uned gynllunio.

Ers llofnodi'r cytundeb, cyflwynwyd sawl cais i ran o'r safle gael ei defnyddio fel uned gynllunio sengl ar gyfer codi annedd, roedd y caniatâd diweddaraf ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi annedd yn 2009 gyda'r tir yn cael ei ardstio fel tir nad oedd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd presennol. Mae'r cytundeb yn mynd yn ôl i gyfnod cyn Adran 106A y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a gellir cytuno i'w amrywio neu ei ddileu yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio yn hytrach na chais ffurfiol. Fodd bynnag, mae'r profion o ran dilysrwydd y cytundeb a'r ystyriaethau mewn perthynas â chais i'w ddileu'r un mor berthnasol - mae Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref yn caniatáu addasu neu ddileu ymrwymiad cynllunio ac wrth wneud penderfyniad i ddileu'r ymrwymiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol benderfynu -

- a. Y bydd yr ymrwymiad cynllunio'n parhau i fod yn weithredol heb unrhyw newidiadau;
- b. Os nad yw'r ymrwymiad mwyach yn bodloni unrhyw bwrpas defnyddiol mwyach, dylid ei

ddileu, neu

- c. Os yw'r ymrwymiad yn parhau i fod â phwrpas defnyddiol ond y byddai'r un mor ddefnyddiol petai'n cael ei addasu yn y modd a amlinellir yn yr adroddiad, yna dylid ei weithredu gyda'r addasiadau hynny.

Mae'r modd y bwriedir rheoli oriau gweithredu a chyfyngiadau sŵn yn y safle yn ymddangos fel petaent yn berthnasol i'r datblygiad ac yn angenrheidiol i warchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae'r drafodaeth yn mynd rhagddi gyda'r swyddogion lechyd yr Amgylchedd ynghylch a ddylid diweddarau'r rhain yn unol â chanllawiau cyfredol. Ymddengys bod y modd y bwriedir cyfyngu mynediad i'r safle yn rhesymol ac yn fanwl o ran yr amod cynllunio ond caiff ei ddyblygu'n ddianghenraid gan y cytundeb Adran 52.

Mae'n amlwg fodd bynnag, bod cyfyngu'r caniatâd i ganiatâd personol ar gyfer yr ymgeisydd a'r angen i ddefnyddio'r adeilad i ddibenion amaethyddol pan na fydd yr ymgeisydd ei angen mwyach fel gweithdy gwaith saer yn afresymol ac yn ddianghenraid ac nid yw hynny'n cwrdd â'r profion ar gyfer amodau a amlinellir yn y Cylchlythyr. Yr un modd, nid yw'r cyfyngiadau yn y cytundeb Adran 52 yn bodloni unrhyw ddibenion cynllunio defnyddiol.

7. Casgliad

Nid yw'r amod sy'n cyfyngu'r caniatâd i'r ymgeisydd yn unig ac sy'n mynnu bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel adeilad amaethyddol pan na fydd yr ymgeisydd ei angen mwyach fel gweithdy gwaith saer yn cwrdd â phroffion y Cylchlythyr ar gyfer amodau. Nid oes unrhyw reswm i gredu y byddai dileu'r amod hwn yn arwain at ddwysáu'r defnydd ar y safle nac ychwaith at unrhyw effeithiau eraill o safbwynt mwynderau. Mae amodau eraill y caniatâd, sy'n briodol ac yn ddilys, yn rheoli'r sŵn a gweithrediad y safle ac yn gwarchod mewn modd priodol fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a'r ardal leol. Ymddengys bod yr amod sy'n cyfyngu mynediad i'r safle yn rhesymol ac yn angenrheidiol.

Mae'r cytundeb Adran 52 yn dyblygu'n ddianghenraid yr amodau cynllunio ac yn ceisio cadw'r tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd fel un uned gynllunio. Ni ddylid defnyddio cytundebau cyfreithiol yn lle amodau cynllunio neu'n ychwanegol atynt.

8. Argymhelliad

Caniatáu dileu'r amod (a dileu'r cytundeb Adran 52) a chadw'r amodau isod:

(01) Dim ond heibio'r adeilad presennol a elwir yn Trewen fydd y fynedfa i'r safle fel y'i dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ar 25/11/88 dan gais rhif 45C83A.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y ffordd.

(02) Rhaid i'r man parcio a throi ceir fel y'i dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ar 25/11/88 dan gais rhif 45C83A gael eu cynnal gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y ffordd.

(03) Ni chaniateir defnyddio peiriannau ar y safle rhwng 8pm ac 8am o ddydd Llun hyd at ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar ddydd Sul.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Ni chaiff lefel y sŵn yn union y tu allan i'r adeilad fod yn fwy na 55 dB (A) dros amrediad

amledd ar gyfartaledd o 100 i 3150 HZ ar unrhyw amser wrth ei fesur mewn unrhyw fan ar ffiniau'r safle.

Rheswm: Er lles mwynderau

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.