Y PWYLLGOR CYNLLUNIO
22 IONAWR 2014
EITEM RHAGLEN RHIF.

ADRODDIAD GWYBODAETH GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

PENDERFYNIAD APÊL CYNLLUNIO

CODI ESTYNIAD TO AR OLEDDF ARDDULL DORMER YN Y CEFN AC YSTAFELL HAUL AR OCHR YR ANNEDD

ERW LAS, PANT DU ROAD, ERYRYS
CAIS RHIF. 21/2013/0797/PF

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Er gwybodaeth i'r Aelodau, mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â phenderfyniad apêl gan yr Arolygiaeth Gynllunio yn ymwneud â gwrthodiad y Cyngor i roi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod.

1.2 Mae'r eitem yn cael ei chyflwyno i'r Aelodau oherwydd bod y penderfyniad apêl yn codi materion dehongli polisi Cynllun Datblygu Lleol pwysig sy'n ymwneud ag estyniadau i anheddau, ac mae nifer o gasgliadau yn llythyr penderfyniad yr Arolygydd apêl sy'n berthnasol i ystyriaethau Aelodau a Swyddogion o gynigion tebyg yn y Sir.

2. CEFNDIR

2.1 Cododd yr apêl cynllunio o'r penderfyniad i wrthod y cais i godi estyniad ar annedd breifat yn y cefn gwlad agored. Gwnaethpwyd y penderfyniad dan bwerau a ddirprwywyd i Swyddogion ym mis Awst 2013. Y rheswm dros wrthod oedd:

1. Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol oedd na fyddai'r estyniad arfaethedig yn eilradd i'r annedd wreiddiol; gan y byddai'r cynnig ynghyd â'r estyniad blaenorol yn dyblu arwynebedd yr annedd wreiddiol, yn groes i brawf i) Polisi RD3 Estyniadau ac Addasiadau i Anheddau'r Cynllun Datblygu Lleol a'r cyngor a geir yn SPG1 Estyniadau i Anheddau.

POLISI CYNLLUN DATBLYGU LLEOL RD3

2.2 Er gwybodaeth, mae prif bolisi'r CDLl yn ymwneud ag estyniadau i anheddau yn datgan fel a ganlyn:

Bydd estyniadau neu addasiadau i anheddau presennol yn cael eu cefnogi cyn belled bod y meini prawf canlynol yn cael eu bodloni:
i) bod graddfa a ffurf yr addasiad neu estyniad arfaethedig yn eilradd i'r annedd wreiddiol, neu yr annedd fel yr oedd 20 mlynedd cyn cyflwyno'r cais cynllunio i'w ymestyn; a
ii) bod y cynnig yn sympathetig o ran dyluniad, graddfa, crynswth a deunyddiau i gymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol; ac
iii) nad yw'r cynnig yn cynrychioli gorddatblygiad o'r safle.

2.3 Cafodd y cais ei gyflwyno ym mis Mehefin 2013, ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol yn ffurfiol, felly mae'n cael ei ystyried gan swyddogion yn unol â'r polisi uchod.

2.4 Mae adrannau perthnasol crynodeb y Swyddog Achos o'r cynigion a'r rhesymau dros ddod i'r casgliad bod y datblygiad yn groes i bolisi RD3 wedi'u nodi isod. Roedd hyn yn ffurfio’r prif achos i'r Arolygiaeth Gynllunio ar yr apêl a gyflwynwyd yn erbyn y gwrthodiad:

Roedd gan yr annedd wreiddiol (cyn estyniad 2010) arwynebedd o tua 70m sgwâr.

Mae'r annedd wedi cael ei ymestyn yn 2010, pan ychwanegwyd tua 48m sgwâr i’r ochr ddeheuol.

Byddai'r prif estyniad yn ychwanegu dros 6m o led a 9m o ddyfnder i’r annedd, a thrwy hynny cynnydd arwynebedd cyffredinol o dros 54m sgwâr. Byddai’r estyniad yn un dau lawr, er y byddai hyn yn cael ei gyflawni trwy gloddio yn hytrach na chynyddu uchder y grib. Byddai'r ystafell haul yn ychwanegu 9m sgwâr arall at yr arwynebedd. Nodir y byddai'r estyniad a ganiatawyd yn 2010 wedi gwneud yr annedd yn dŷ 4 ystafell wely, gyda lolfa fawr a chegin. Mae'n ymddangos bod y cynlluniau ‘presennol’ a gyflwynwyd yn groes i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn flaenorol, gan ddangos 1 ystafell wely yn llai.

Mae prawf i) polisi cynllunio RD3 yn nodi yn benodol bod rhaid i'r estyniad fod yn eilradd o ran maint i'r annedd wreiddiol. Nodir mai byngalo syml oedd yr annedd wreiddiol, oedd yn mesur tua 70m sgwâr. Byddai estyniad 2010 a’r ychwanegiad arfaethedig i’r byngalo yn arwain at estyniad arwynebedd o dros 100m sgwâr. Byddai'r blaen gwreiddiol yn dyblu a llawr arall yn cael ei ychwanegu.

Ystyrir na fyddai'r cynigion yn cydymffurfio â gofynion y polisïau, ac na fyddai felly yn cael effaith dderbyniol ar amwynder gweledol.

2.5 Felly, casgliad y Swyddogion ynglŷn â’r cais oedd bod y cynnig i fwy na dyblu arwynebedd yr annedd cyn 2010 yn groes i brawf i) Polisi RD3, gan na ellir ystyried hyn yn eilradd i'r annedd wreiddiol. Nid chredwyd bod gwrthdaro â phrofion eraill y polisi sy'n ymwneud â dylunio, graddfa a mas, na gorddatblygiad o'r safle.

3. PWYNTIAU O DDIDDORDEB O'R PENDERFYNIAD APÊL.

3.1 I ddechrau, mae'n berthnasol nodi bod yr Arolygydd Cynllunio wedi nodi mai’r prif fater cynllunio yw effaith y datblygiad ar gymeriad ac ymddangosiad yr eiddo a'r ardal gyfagos.

3.2 Roedd yr Arolygydd yn ymwybodol y byddai'r bwriad yn dyblu arwynebedd yr annedd wreiddiol, a bod y Cyngor wedi gwrthod caniatâd ar y sail bod hyn yn methu'r prawf ym Mholisi RD3 y CDLl, sy’n ei gwneud yn ofynnol i estyniadau fod yn eilradd i'r annedd wreiddiol.

3.3 Fodd bynnag, edrychodd yr Arolygydd yn ehangach ar y polisi gan roi ystyriaeth i fanylion y datblygiad, a dod i'r casgliad bod nodweddion dylunio’r prif estyniad yn ddigon sympathetig i'r annedd er mwyn sicrhau y byddai'n 'eilradd yn weledol', ac felly yn lleihau ei effaith weledol. Nododd y byddai'r estyniad yn rhinwedd ei safle yn anweledig i raddau helaeth o'r briffordd gyhoeddus, a byddai'n cael ei sgrinio yn rhannol gan goetir, gan sicrhau na fyddai'r nodweddion dylunio yn ymddangos yn anghydnaws. Asesodd yr ystafell haul ar wahân, gan gyfeirio at ei raddfa fwy cymedrol, a daeth i'r casgliad y byddai hwn yn parhau i fod yn eilradd i'r annedd ac na fyddai'n achosi niwed sylweddol.

3.4 Roedd casgliad yr Arolygydd yn ddiddorol gan ei fod yn tynnu sylw at y casgliad y byddai'r datblygiad yn ddigon sympathetig o ran dylunio i sicrhau y byddai'n weledol israddol ac na fyddai'n achosi niwed sylweddol i gymeriad yr eiddo a'r ardal gyfagos; ac yna penderfynodd nad oedd gwrthdaro â pholisi na’r cyngor yng Nghanllawiau Atodol y Cyngor ar estyniadau.

3.5 Mae’r penderfyniad apêl yn awgrymu nad yw'r Arolygiaeth Gynllunio yn ystyried ei bod yn rhesymol i seilio gwrthod caniatâd ar ddehongliad cul o'r hyn a all fod yn 'israddol' o ran estyniadau i anheddau presennol. Er bod swyddogion, yn yr achos hwn, wedi rhoi arwyddocâd ar gynnydd gwirioneddol / gyfrannol yn arwynebedd yr adeilad / arwynebedd llawr wrth asesu mater o ddatblygiad israddol, mae'n amlwg bod yr Arolygydd yn yr achos hwn wedi cymryd safbwynt ehangach. Roedd yr Arolygydd yn rhoi mwy o bwyslais ar ddyluniad cyffredinol ac ystyriaethau gweledol, ac a fyddai'r datblygiad yn israddol yn weledol, ac yn dderbyniol o ran yr effaith ar gymeriad ac edrychiad yr annedd a'r ardal gyfagos. Mae'n arwyddocaol wrth ganiatáu'r apêl, bod yr Arolygydd wedi yn dod i'r casgliad nad oedd gwrthdaro

â Pholisi RD3.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Dylai’r Pwyllgor Cynllunio nodi'r adroddiad gwybodaeth.

GRAHAM H. BOASE

PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD