Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**16 Mawrth 2016**
Adroddiad gan:	**Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd**
Awdur yr Adroddiad:	**Rheolwr Datblygu**
Teitl:	**Dadansoddiad o Apeliadau Cynllunio 2015/16**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Mae'r adroddiad yn rhoi dadansoddiad manwl o'r holl benderfyniadau a wnaed ynglŷn ag apeliadau cynllunio o Ebrill 2015 hyd heddiw.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

Darparu gwybodaeth am berfformiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas ag apeliadau cynllunio fel y gall yr Aelodau graffu ar achosion unigol.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod yr Aelodau'n nodi cynnwys yr adroddiad ac yn codi unrhyw faterion ynglŷn ag achosion penodol gyda Swyddogion y tu allan i'r Pwyllgor Cynllunio.

4. Manylion yr Adroddiad

Cefndir

Gellir cyflwyno apêl Cynllunio wedi i Gyngor Sir Ddinbych, fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wrthod cais cynllunio. Gall y Pwyllgor Cynllunio neu Swyddogion dan ddarpariaethau'r Cynllun Dirprwyo a fabwysiadwyd, wneud penderfyniad o'r fath i wrthod cais. Mae'r Cynllun Dirprwyo cyfredol ynghlwm yn **Atodiad 1**.

Gellir ystyried apeliadau cynllunio drwy un o dri dull. Nodir y rhain isod:-

- **Sylwadau Ysgrifenedig -** Cyfnewid datganiadau rhwng y Cyngor a'r apelydd trwy'r Arolygiaeth Gynllunio. Fel arfer mae hon yn broses syml a chyflym gydag ychydig iawn o gostau i naill barti na'r llall.
- **Gwrandawiad Anffurfiol** - Cyfnewid datganiadau rhwng y Cyngor a'r apelydd trwy gynnal trafodaeth o amgylch y bwrdd gyda'r Arolygydd Cynllunio wedi ei drefnu dros 1 diwrnod. Gall y ddwy ochr wneud cais am gostau ac mae'n golygu ychwanegu amser Swyddogion / Aelodau i fynd i wrandawiad undydd.
- **Ymchwiliad Cyhoeddus** - Cyfnewid datganiadau a thystiolaeth rhwng y Cyngor a'r apelyddion trwy gynnal ymchwiliad ffurfiol a fydd wedi ei drefnu gan yr Arolygiaeth Gynllunio. Mae angen cynrychiolaeth gyfreithiol ar gyfer Ymchwiliadau gan y bydd croesholi'n digwydd ynglŷn â'r dystiolaeth. Gall fod yn gostus oherwydd bod cyfreithwyr ynghlwm â hyn ac oherwydd y gall apeliadau ymestyn dros 3 neu 4 diwrnod.

Mewn perthynas ag Apeliadau gan Ddeiliaid Tai, mae'r **Gwasanaeth Apeliadau gan Ddeiliaid Tai** yn gweithredu. Cafodd y broses hon ei sefydlu i gyflymu'r broses o ddelio ag achosion apêl symlach sy'n delio ag apeliadau megis estyniad i gartref. Ni chaiff datganiadau eu cyfnewid yn y broses hon, ond bydd yr Arolygiaeth yn gwneud penderfyniad yn seiliedig ar y cais cynllunio a gyflwynwyd ac ar unrhyw ddogfennau perthnasol eraill megis yr adroddiad Pwyllgor neu adroddiad y Swyddog Dirprwyedig.

Yn amlwg byddai'r Cyngor yn ceisio amddiffyn unrhyw benderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio ac yn gobeithio bod yr Arolygiaeth Gynllunio yn **diystyru** apêl yr apelyddion. Weithiau, fodd bynnag, am amryw o resymau, bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn **caniatáu** apêl. Mae'n bwysig, felly, bod modd inni ddadansoddi penderfyniadau'r apeliadau hyn i weld a oes unrhyw wersi i Swyddogion, Aelodau a phartïon allweddol eraill megis Cynghorau Tref a Chymuned eu dysgu yn y broses apelio.

Ni all y Cyngor ragweld sawl apêl cynllunio gaiff eu cyflwyno dros gyfnod o flwyddyn gan mai'r ymgeisydd sydd bob amser yn penderfynu a ddylid apelio neu beidio.

Dylai'r Cyngor geisio bob amser i sicrhau bod unrhyw benderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio y mae'n ei wneud yn gadarn ac yn seiliedig ar dystiolaeth. I'r perwyl hwn gwnaethpwyd ymdrechion i leihau'r risg bod penderfyniadau croes posibl yn cael eu gwneud gan y Cyngor. Mae cyfathrebu gwell rhwng Swyddogion/Aelodau yn ystod y broses o wneud cais cynllunio, hyfforddiant sy'n ymwneud â chynllunio ar gyfer Aelodau a'r broses Apeliadau Cynllunio wedi ei chydlynu wedi gwasanaethu'r Cyngor yn dda er mwyn osgoi'r risg o ddyfarnu costau yn erbyn y Cyngor. Fodd bynnag, mewn proses ddemocrataidd bydd rhywfaint o risg o hyd y gwneir penderfyniadau gan yr Arolygiaeth Gynllunio sy'n groes i farn y Cyngor.

Dadansoddi Apeliadau 2015/16

Mae **Atodiad 2** y ddogfen yn rhoi dadansoddiad o bob un o'r 10 penderfyniad apêl cynllunio a'r 1 apêl gorfodaeth y mae'r Cyngor wedi eu cael o Ebrill 2015 hyd heddiw. Mae rhai o ffigyrau pwysicaf y dadansoddiad hwnnw wedi eu cynnwys fel pwyntiau bwled islaw'r tabl.

Dim ond tynnu sylw at y data perthnasol y mae'r wybodaeth sydd wedi ei chynnwys yn yr atodiad ac nid yw'n cynnig dadansoddiad o'r penderfyniadau. Bydd swyddogion bob amser yn ceisio dod ag adroddiadau penodol yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio os daw penderfyniad apêl i law sy'n tynnu sylw at rai meysydd Polisi allweddol o ddiddordeb. Yn ogystal, bydd Swyddogion o dro i dro yn darparu digwyddiadau hyfforddi i Aelodau sy'n dadansoddi penderfyniadau apêl, dehongliadau Polisi a thueddiadau mewn rhagor o fanylder.

Achosion i'w Nodi

43/2014/0790/PF - ***Trawsnewid tŷ allan gwag ac estyniad i'r cefn i ffurfio 1 annedd yn y*** **Tŷ Allan yn 41, Ffordd Gronant, Prestatyn.** CANIATAWYD YR APÊL.

Y prif faterion cynllunio mewn perthynas â'r apêl benodol hon oedd effaith y datblygiad ar gymeriad a golwg y safle a'i gyffiniau ac ar amodau byw trigolion mewn perthynas â golygfa ac aflonyddwch. Casgliad yr Arolygydd Cynllunio oedd bod yr effeithiau hyn yn dderbyniol, fodd bynnag, yn ei phenderfyniad **rhoddodd gryn bwys hefyd ar y ffaith na allai'r Cyngor ddangos cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.**

Cyfeiriodd yr Arolygydd Cynllunio at y ffaith na allai'r Cyngor ddangos bod cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai a bod y cyflenwad presennol yn sylweddol ia na'r ffigwr hwn, cyfeiriodd penderfyniad yr apêl at baragraff 6.2 Nodyn Cyngor Technegol 1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai sy'n nodi *"y dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio ar yr amod y byddai'r datblygiad fel arall yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol"*.

45/2014/1327/PS - ***Diddymu Amodau rhifau 2 a 3 caniatâd cynllunio cyf 45/2014/0746 yn ymwneud â darparu mannau agored a thai fforddiadwy mewn cysylltiad â newid defnydd swyddfeydd i greu 6 fflat breswyl*** **yn Fronfraith, 1 Broughton Ave, Rhyl.** CANIATAWYD YR APÊL.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi 2014 i newid defnydd y swyddfeydd i greu 6 fflat breswyl. Roedd hyn yn amodol ar amodau cynllunio a oedd yn gorchymyn y datblygwr i gytuno i wneud cyfraniadau perthnasol tuag at dai fforddiadwy a mannau agored yn unol â pholisïau'r CDLl a fabwysiadwyd (Amodau 2 a 3).

Ym mis Tachwedd 2014, cyflwynwyd cais a oedd yn ceisio dileu amodau 2 a 3 a gwrthodwyd rhoi caniatâd cynllunio iddo o dan bwerau a ddirprwywyd, gan na ystyriwyd fod unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol i gyfiawnhau dileu'r amodau. O ran penderfyniad yr apêl, nododd yr Arolygydd Cynllunio a daeth i'r casgliad canlynol: -

Mewn perthynas â Mannau Agored:
O ran polisi BSC11, mae'n nodi *lle bo'n briodol*, disgwylir i ddatblygwyr wneud cyfraniad ariannol, fodd bynnag, ystyriai'r Arolygydd mai ychydig o eglurhad a

roddwyd gan y Cyngor ynghylch pryd y byddai angen cyfraniad yn seiliedig ar raddfa'r datblygiad, sut y caiff y swm gohiriedig ei gyfrifo, a sut y byddai'r datblygiad yn effeithio'n sylweddol ar ddarpariaeth mannau agored cyhoeddus presennol. **Heb dystiolaeth o'r fath, nid oedd cyfiawnhad wedi'i roi dros y gofyniad i dalu swm gohiriedig tuag fan agored lliniaru oddi ar y safle.** Ystyriai'r Arolygwr nad oedd tystiolaeth ddigonol i ddangos yn iawn yr effaith y byddai preswylwyr y datblygiad hwn yn y dyfodol yn ei gael ar ddarpariaeth mannau agored presennol yn yr ardal, a fyddai hyn yn cael effaith andwyol, a chanlyniadau effaith o'r fath, neu effaith fechan, lle byddai'r effaith yn niwtral. Yn ôl graddfa'r datblygiad o 6 fflat roedd yr effaith yn debygol o fod yn fach, gan nad yw holl breswylwyr y dyfodol yn debygol o fanteisio ar y cyfleusterau yn yr ardal. Rwyf felly o'r farn na ddangoswyd yn ddigonol fod maint y cyfraniad yn gymesur â maint y datblygiad.

I gloi, ni ystyriwyd bod cyfraniad o'r fath trwy amod Rhif 2 yn angenrheidiol nac yn rhesymol.

Mewn perthynas â Thai Fforddiadwy:
Polisi BSC4 yw'r prif bolisi yn y CDLl mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (CCA1) a fabwysiadwyd gan y Cyngor yn nodi cyngor ac arweiniad manwl pellach ar sut mae tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar gynlluniau preswyl newydd ac yn ategu polisi BSC4.

Mae'r asesiad hyfywedd ariannol a gyflwynwyd gan yr apelydd yn cadarnhau nad yw'r cynllun yn hyfyw os oes rhaid iddo ddarparu cyfraniadau mewn perthynas â thai fforddiadwy, yn ychwanegol at y ddarpariaeth mannau agored cyhoeddus.

I gloi, ystyriwyd bod y cynllun yn amlwg yn anhyfyw pan fo taliadau symiau gohiriedig yn gysylltiedig â thai fforddiadwy a mannau agored cyhoeddus yn cael eu cynnwys.

Codwyd pwynt hefyd gan yr Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â'r cyflenwad tir ar gyfer tai. Dim ots os yw'r safle'n ddatblygiad 'annisgwyl' mewn perthynas â darparu tai, y gwir amdani yw bod gan Sir Ddinbych ar hyn o bryd ddiffyg sylweddol yn y ddarpariaeth 5 mlynedd o gyflenwad tir. **Mae diffyg cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn pwyso'n drwm o blaid caniatáu'r datblygiad arfaethedig heb gydymffurfio ag amod Rhif 3.**

45/2015/0298/PF - ***Newid defnydd o gyflenwyr deunydd adeiladu i siop cyrff cerbydau modur a bwth chwistrellu a newidiadau cysylltiedig gan gynnwys gosod simnai awyru,*** **yn 140A Vale Road, y Rhyl.** GWRTHODWYD YR APÊL.

Y prif fater gyda'r apêl hon oedd effaith y datblygiad ar amodau byw preswylwyr gan roi sylw penodol i sŵn ac arogl.

Daeth yr Arolygydd Cynllunio i'r casgliad, oherwydd bod eiddo preswyl mor agos i eiddo preswyl, y byddai unrhyw sŵn yn deillio o'r gweithgarwch arfaethedig yn achosi niwed sylweddol i fwynhad tawel y deiliaid o'u cartrefi a byddai'n arwain at lefel annerbyniol o aflonyddwch. Ystyriwyd y byddai'n debygol iawn y byddai'r defnydd arfaethedig yn arwain at lefelau sylweddol o sŵn a heb unrhyw dystiolaeth

mewn perthynas â'r lefelau sŵn sy'n codi nid yw'n bosibl dod i'r casgliad na fyddai niwed i amodau byw trigolion o ganlyniad i sŵn.

Mae'r Arolygydd yn cydnabod yr awgrym y gellid gosod amodau yn unol â'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (TAN 11). Fodd bynnag, mae TAN 11 yn gorchymyn na ddylai datblygiad sy'n creu sŵn achosi graddau annerbyniol o aflonyddwch. Heb unrhyw wybodaeth fanwl mewn perthynas â sŵn ac arogleuon, ni ellir asesu'r posibilrwydd ar gyfer darparu mesurau lliniaru effeithiol o dan amodau. **Ystyriai'r Arolygydd ei bod yn hanfodol i'r materion hyn gael eu datrys cyn i unrhyw benderfyniad gael ei wneud gan eu bod yn ystyriaethau perthnasol wrth asesu derbynioldeb y cynnig.**