**ATODIAD B**

# CRYNODEB APELIADAU
# 1 Mawrth – 1 Medi 2018

---

## APELIADAU A GANIATAWYD

---

1. **CAIS RHIF 01/2017/0999**

CYFEIRIAD Y SAFLE: 63 Trewen, Dinbych

CYNNIG: Estyniad llawr cyntaf

SAIL GWRTHOD: Lefel annerbyniol o daflu cysgod ar ffenestri ac effaith ormesol ar gefn eiddo cyfagos (64 Trewen)

MATH O APÊL: Sylwadau ysgrifenedig

COSTAU A DDYFARNWYD YN ERBYN Y CYNGOR: Amherthnasol

MATERION I'W NODI
Credai'r Arolygydd mai'r prif fater oedd effaith y cynnig ar amodau byw deiliaid yr eiddo cyfagos, 64 Trewen, o ran cysgod a golygwedd.

Casgliadau'r Arolygydd:
Wrth fantoli, daeth i'r casgliad na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio amodau byw deiliaid 64 Trewen. Aseswyd y rheolau 45 gradd a derbyniwyd asesiad y Cyngor y byddai'r rhain yn cael eu torri, ond wrth ystyried i ba raddau y byddent yn cael eu torri a'r ffaith na fyddai'r estyniad yn amharu ar olau haul nac yn taflu cysgod dros yr eiddo am lawer o'r diwrnod, ni ddaethpwyd i'r casgliad y byddai'r estyniad yn achosi problemau arwyddocaol i Rif 64. 64. Cytunodd â'r Cyngor y dylid rheoli unrhyw gais i osod unrhyw ffenestri ychwanegol yn yr estyniad yn y dyfodol

------------------------------------------------------------------------------------------

2. **CAIS RHIF 45/2017/0677**

CYFEIRIAD Y SAFLE: 50 Stryd Y Baddon, Y Rhyl

CYNNIG: Newid defnydd o annedd i ganolfan asesiadau teuluol.

SAIL GWRTHOD: Colli annedd deiliadaeth sengl ac effeithio ar gymysgedd tai yn yr ardal; effaith gronnol andwyol o ddefnyddio gwasanaeth cefnogi ychwanegol yn yr ardal ynghyd ag effeithiau negyddol posibl ar ddefnyddwyr yr eiddo sy'n agored i niwed.

MATH O APÊL: Sylwadau ysgrifenedig

MATERION I'W NODI
Credai'r Arolygydd mai'r prif faterion oedd:-
P'un a fyddai'r cynnig yn arwain at golled annerbyniol uned llety preswyl; ac
Effaith y cynnig ar gymeriad yr ardal gyfagos, amodau byw preswylwyr yn y dyfodol ac ar ddarpariaeth gwasanaethau lleol.

Casgliadau'r Arolygydd:

Ni fyddai colli annedd teulu sengl yn newid cymysgedd tai yr ardal yn sylweddol, nac yn tanseilio nodau polisi BSC1, polisi RD1 na'r polisi cynllunio cenedlaethol. Gan mai dim ond un uned fyddai'n cael ei golli ni fyddai'r effaith yn sylweddol.
Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn newid cymeriad yr ardal yn sylweddol; nid oes tystiolaeth gadarn y byddai'r cynnig yn parhau i beri canfyddiad negyddol o'r ardal, yn niweidiol i gymeriad yr ardal, na'n tanseilio polisïau cynllunio.

---

# APELIADAU A WRTHODWYD

---

**3. <u>CAIS RHIF 20/2017/0148</u>**

CYFEIRIAD Y SAFLE: The Chalet, The Watermill, Pwllglas

CYNNIG: Newid carafán breswyl am un annedd a garej

SAIL GWRTHOD: Annerbyniol mewn egwyddor, tanseilio polisïau cynllunio sy'n ymwneud â datblygiad newydd y tu allan i aneddiadau (polisïau cynllunio BSC8, BSC9 ac RD 4), mynd yn groes i egwyddorion cynllunio aneddiadau a datblygu cynaliadwy.

MATH O APÊL: Sylwadau ysgrifenedig

COSTAU A DDYFARNWYD YN ERBYN Y CYNGOR: Amherthnasol

MATERION I'W NODI
Credai'r Arolygydd mai'r prif fater oedd nad oedd ystyriaethau cadarn digonol i orbwyso unrhyw wrthdaro â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Casgliadau'r Arolygydd:
Mae'r datblygiad yn mynd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Mae'r Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn nodi defnydd y tir fel maes carafanau i osod un garafán sefydlog ar gyfer deiliadaeth breswyl trwy gydol y flwyddyn. Nid yw carafán yn cael ei hystyried yn adeilad at ddibenion Polisi RD4 Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi cenedlaethol a'r cynllun datblygu yn ceisio rheoli datblygiadau preswyl y tu allan i ffiniau aneddiadau. Nid oes digon o ystyriaethau cadarn i orbwyso unrhyw wrthdaro â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol pwysig.

Ôl-nodion / pwyntiau ymarfer
Mae penderfyniadau'r Arolygydd yn ailddatgan y gwahaniaeth pwysig y dylid ei nodi o ran na ellir ystyried carafán yn annedd at ddibenion y polisi anheddau newydd.

-------------------------------------------------------------------------------------------

**4. <u>CAIS RHIF 14/2017/0487</u>**

CYFEIRIAD Y SAFLE: Coed yr Hengoed, Bontuchel, Rhuthun

CYNNIG: Dileu amodau 3,4,5 a 6 o ganiatâd cynllunio 14/2017/0487, sy'n mynnu cymeradwyo goleuadau, cyfyngu ar storfeydd allanol, darparu planhigion a chyfyngu ar systemau seinchwyddo a chwarae cerddoriaeth.

MATH O APÊL: Sylwadau ysgrifenedig

MATERION I'W NODI
Credai'r Arolygydd mai'r prif fater oedd p'un a yw'r amodau sy'n destun dadl yn rhesymol ac yn angenrheidiol.

Casgliadau'r Arolygydd:
Amod 3 (goleuadau allanol) – mae gosod yr amod yn rhesymol ac yn angenrheidiol. Cadwyd yr amod.

Amod 4 (Cyfyngu ar storfeydd allanol) – caiff yr amod ei amrywio i ddileu'r cyfeiriad at storio storfeydd allanol.

Amod 5 (Y gofyn i gyflwyno cynllun plannu) – mae gosod yr amod yn rhesymol ac yn angenrheidiol. Cadwyd yr amod.

Amod 6 (Cyfyngu ar systemau seinchwyddo a chwarae cerddoriaeth) – mae gosod yr amod yn afresymol. Dilëwyd yr amod.

-----------------------------------------------------------------------------------------------

5. **<u>CAIS RHIF 43/2017/1212</u>**

CYFEIRIAD Y SAFLE: 8 Birch Grove, Prestatyn

CYNNIG: Estyniad llawr cyntaf uwchben estyniad llawr gwaelod unllawr a gymeradwywyd yn flaenorol trwy Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon Arfaethedig.

SAIL GWRTHOD: Effaith ormesol annerbyniol ar eiddo cyfagos

MATH O APÊL: Deiliad tŷ

COSTAU A DDYFARNWYD YN ERBYN Y CYNGOR: Amherthnasol

MATERION I'W NODI
Credai'r Arolygydd mai'r prif faterion oedd:-

- Effaith y datblygiad arfaethedig ar amodau byw deiliaid Rhifau 8 a 10 Birch Grove mewn perthynas ag effaith weledol o ganlyniad i ddyluniad gwael y ffenestr newydd yn ystafell wely 3 sy'n golygu bod modd edrych drosodd o un ffenestr i'r llall.
- Roedd defnyddio amod cynllunio i addasu'r datblygiad arfaethedig yn groes i baragraff 4.13 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru – *Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu* (WGC 016/2014) sy'n datgan "*ni ellir gosod amod i addasu'r datblygiad pe bai'n gwneud y datblygiad a ganiateir yn wahanol iawn i'r un a gynhwysir yn y cais... ".* Credai'r Arolygydd y byddai'r addasiad a geisiwyd gan yr amod yn addasiad sylweddol ac na ellid ei osod.

Casgliadau'r Arolygydd:
Nid oedd yr Arolygydd yn credu y byddai'n cael effaith annerbyniol ar ddraenio, amodau byw deiliaid Rhifau 6 a 10 o ran effaith weledol, ac na fyddai'n arwain at golled annerbyniol golau haul uniongyrchol i'r tai hyn. Byddai'n bosibl edrych drosodd o ffenestr arfaethedig yr ystafell wely ar yr ochr (ystafell wely 3), a fyddai'n arwain at golled annerbyniol preifatrwydd i Rif 10 - ystyriwyd bod hwn yn fater na ellid mynd i'r afael ag ef trwy osod amod.
Roedd yr Arolygydd yn credu bod y cynnig yn mynd yn groes i bolisi gan fod ei ddyluniad yn wael ac y byddai'n methu â darparu amodau byw boddhaol i ddeiliaid Rhif 8 oherwydd effaith weledol, ac i ddeiliaid Rhifau 8 a 10 oherwydd y gallu i edrych drosodd o un ffenestr i'r llall.