PWYLLGOR CYNLLUNIO
4 MEDI 2024
RHIF YR EITEM

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD A GWASANAETHAU CEFN GWLAD

Adroddiad gyda gwybodaeth ar benderfyniad yr apêl: 45/2021/0516/ PF - KYNSAL HOUSE, VALE ROAD, Y RHYL Apêl wedi'i Chaniatáu

1. DIBEN YR ADRODDIAD

1.1 I roi gwybodaeth i'r aelodau ar benderfyniad yr apêl gan PEDW ar gyfer y canlynol:

"N*ewid defnydd o dir ac adeiladau ategol i ffurfio safle Teithwyr preswyl ar gyfer 6 carafán, gyda'r annedd bresennol Kynsal House yn cael ei gadw ar gyfer llety perchenogion/ rheolwyr; yn cynnwys ffurfio llwybrau mewnol a maes parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig"*

2. CEFNDIR

2.1 Gofynnwyd am ganiatâd cynllunio yn 2022 ar gyfer:

"Newid defnydd o dir ac adeiladau ategol i ffurfio safle Teithwyr preswyl ar gyfer 6 carafán, gyda'r annedd bresennol Kynsal House yn cael ei gadw ar gyfer llety perchenogion/rheolwyr; yn cynnwys ffurfio llwybrau mewnol a maes parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig"

2.2 Roedd swyddogion yn argymell i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mawrth 2022 y dylid ceisio caniatâd cynllunio ar gyfer y broses gynllunio uchod. Yn dilyn trafodaeth faith a llawn, penderfynodd yr Aelodau wrthod caniatâd cynllunio yn erbyn argymhelliad y Swyddogion. Y rheswm dros wrthod oedd:

1. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai newid defnydd o safle'r tir yn arwain at or-ddefnydd o'r safle. Byddai effaith cronnus creu safle Teithwyr preswyl gyda 6 gwersyllfa wrth ochr yr annedd ar y safle 0.2 ha yn cynrychioli dull gorddwys o ddatblygiad yn agos at eiddo preswyl ar Rodfa Knowsley a fyddai'n cynyddu'r posibilrwydd o fwy o amhariad a gweithgaredd yn yr ardal ac yn arwain at effaith andwyol ar iechyd a lles preswylwyr. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn gwrthdaro gyda meini prawf vi) polisi RD 1 a meini prawf iv) Polisi BSC10

Polisi Cynllun Datblygu Lleol BSC10, sydd angen i gynigion beidio â bod yn andwyol i amwynder defnyddwyr eiddo cyfagos.

2. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn golygu mwy o ddefnydd ar y mynediad i Vale Road a ystyrir yn is na'r safon. Byddai'r defnydd o'r fynedfa ar gyfer graddfa a natur y datblygiad sy'n cael ei gynnig yn arwain at berygl i gerddwyr a defnyddwyr ffordd ar Vale Road yn groes i feini prawf vii) a viii) polisi RD 1 y Cynllun Datblygu Lleol.

2.3 Roedd y bleidlais yn cynnwys 13 i wrthod caniatâd cynllunio, 2 i roi caniatâd cynllunio a 2 yn ymatal.

2.4 Cynhaliwyd gwrandawiad yr apêl ar 30 Ebrill 2024. Cyflwynwyd y penderfyniad i ganiatáu'r apêl ar 10 Gorffennaf 2024 yn ddarostyngedig i amodau cynllunio.

2.5 Fel rhan o'r penderfyniad mae'r Arolygydd wedi egluro fod rhai problemau gyda gweithdrefnau a oedd yn cynnwys cadarnhau perchnogaeth o dir mewn perthynas â mynediad, derbyn y penderfyniad cyfreithiol o Ymgymeriad Unochrog, a chadarnhau bod yr holl apelyddion yn cwrdd â'r diffiniad o sipsiwn a theithwyr yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru Rhif 005/2018 - Cynllunio ar gyfer Safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Theithwyr Sioeau.

2.5 Mae copi o Benderfyniad yr Apêl i'w gael yn Atodiad A o'r adroddiad hwn.

3. CRYNODEB O BENDERFYNIAD YR AROLYGYDD

3.1 Roedd penderfyniad yr arolygydd yn canolbwyntio ar 4 prif broblem:

- i) Effaith y cynnig ar amodau byw cymdogion;
- ii) Effaith y cynnig ar ddiogelwch priffyrdd;
- iii) Ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio sy'n ceisio llywio datblygiad hynod fregus oddi ar dir sydd mewn perygl sylweddol o lifogydd;
- iv) Os byddai defnyddiau posib yn drech ar unrhyw niwed sydd wedi'i adnabod.

3.2 Wrth ymdrin â phob problem yn ei dro, daeth yr arolygydd i'r canlyniad fod:

i) <u>Amodau Byw:</u>

Mae'r Arolygydd wedi cydnabod fod Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych a fabwysiadwyd yn caniatáu safleoedd carafán sipsiwn a theithwyr tu mewn neu ar gyrion y ffiniau setliad sefydledig gyda mynediad i amryw o gyfleusterau a gwasanaethau ac ni fyddai'r rhain yn cael effaith andwyol ar amwynder y preswylwyr eiddo yn y gymdogaeth.

Ystyriodd yr arolygydd gynllun arfaethedig y safle mewn perthynas â ffiniau safle ac anheddau cyfagos. Dywedodd yr arolygydd na fyddai gosodiad y carafanau ar y safle yn ymddangos yn anghydweddol yn yr ardal ac ni fyddai

effeithiau annerbyniol ar ddefnyddwyr o'r ystâd fasnachu gyfagos. Wrth nodi'r golygfeydd agored sydd gan rai anheddau dros y safle dywedodd yr Arolygydd ei fod yn dynwared golygfeydd tebyg rhwng eiddo presennol a bod yr effaith sgrinio gan y ffens bresennol yn atal y problemau o allu gweld drosodd sy'n annerbyniol.

Archwiliodd yr arolygydd y pellteroedd gwahanu rhwng y carafanau a'r anheddau gerllaw. Adnabuwyd fod dwy garafán yn agos i dai teras ar Ffordd Brookfield ac yn syrthio'n fyr o'r canllaw CCA awgrymedig sef pellter gwahanu o 21 metr rhwng eiddo. Fodd bynnag roedd yr Arolygydd yn ystyried mai pwrpas y pellter gwahanu o 21 metr oedd i amddiffyn preifatrwydd. Yn yr achos hwn, er ei fod yn syrthio'n fyr o'r 21 metr roedd yr arolygydd o'r farn bod y gofod sydd ar gael i dirlunio, natur un llawr y carafanau a'r ffin bresennol sy'n cynnig sgriniad effeithiol yn ddigonol i sicrhau na fyddai golygfa annerbyniol drosodd i'r eiddo gerllaw.

Roedd yr arolygydd hefyd o'r farn nad oedd yna unrhyw reswm i gredu y byddai gweithgareddau dyddiol ar y safle yn arwain at aflonyddwch annerbyniol i gymdogion, yn enwedig wrth ystyried lleoliad y safle o fewn ardal gymysg a dwys o eiddo preswyl a masnachol.

ii) <u>Diogelwch y briffordd:</u>

Roedd yr arolygydd wedi ystyried natur y traffig ar Vale Road ac wedi gwylio'r llif traffig yn yr ardal yn ystod ei hymweliad safle ganol y prynhawn. Mae'r nifer o lefydd parcio yn y safle ynghyd â llefydd i gerbydau allu troi rownd yn dderbyniol. Mae'r gweledεdd o ran cael mynediad ar Vale Road yn cael ei ystyried i fod yn dderbyniol hefyd a nodwyd nad oedd yna dystiolaeth empirig i gefnogi tystiolaeth hanesyddol preswylwyr o achosion diogelwch ar y briffordd. Mae natur ffisegol y mynediad yn cael ei ystyried i fod o fudd gan y byddai'n gorfodi pobl i arafu wrth yrru i mewn ac allan o'r safle.

iii) <u>Perygl Llifogydd:</u>

Mae penderfyniad yr apêl yn adnabod bod y safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd C1 ac yn y gwrandawiad derbyniwyd y byddai'r cynnig yn arwain at ddwysâd o ddefnydd preswyl ar y safle (datblygiad bregus iawn).

Derbyniodd yr Arolygydd na fyddai'r cynnig yn llwyddo ym mhrofion i) neu ii) o brofion TAN 15 sydd eu hangen i gyfiawnhau datblygiad hynod o fregus ym mharth-llifogydd C1. Aeth yr Arolygydd ymlaen i ystyried y digwyddiadau llifogydd wedi'u modelu o fewn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n arddangos y byddai effaith llifogydd ar y safle a fyddai ar y cyfan o fewn y lefelau llifogydd 'goddefol' fel y diffinnir yn TAN 15. Fodd bynnag, mewn achos o lifogydd llanw/arfordirol mae'r modelu Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn dynodi pe bai llifogydd ar y safle rhagwelir dyfnder o dros 2m sy'n cynrychioli risg sylweddol ac annerbyniol. O ran risg o lifogydd fe ddaeth

yr arolygydd i'r casgliad y byddai'r cynnig yn methu o ran cwrdd â'r profion cyfiawnhad yn TAN 15 ac yn methu â chydymffurfio â'r polisi cynllunio ym Mholisi PNU 1 yn y CDLl a'r PCC sy'n ceisio arwain datblygiad bregus iawn oddi wrth ardaloedd sydd mewn risg sylweddol o lifogydd.

iv) Ystyriaethau materol eraill

Mae penderfyniad yr arolygydd yn crynhoi gofyniad y polisi ar gyfer awdurdodau lleol i sicrhau fod gofynion llety Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu hasesu'n gywir a bod yr angen am wersylloedd yn cael ei gwrdd. Yn y gwrandawiad cydnabuwyd bod y drafft diwygiedig mwyaf diweddar o Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr yn dangos gofyniad sydd ddim yn cael ei gwrdd ar gyfer 18 gwersyllfa. Ystyriwyd amgylchiadau'r teulu ac mae penderfyniad yr Arolygydd yn dynodi y byddai'r cynnig yn darparu lleoliad i blant allu ymgartrefu ac yn galluogi plant hŷn i fynychu ysgol a chael addysg. Ystyriwyd ei bod yn angenrheidiol i gyflwyno amod cynllunio sy'n cyfyngu aelodau teulu a'u dibynyddion i'r safle er mwyn sicrhau bod y buddion a nodwyd yn cael eu gwireddu.

CYDBWYSEDD/ CANLYNIAD CYNLLUNIO:

Mae penderfyniad yr Arolygydd yn cydbwyso'r ystyriaeth uchod ac yn nodi:
- Na fyddai unrhyw niwed i amwynder
- Bod y cynnig ddim yn pasio'r profion TAN 15 o ran llifogydd
- Byddai gwrthod caniatâd yn golygu ymyrraeth i fywyd teuluol preifat a bywyd teuluol y plant dan sylw, achosion sy'n cael eu diogelu gan Erthygl 8 o Gonfensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Mae'r diffyg o ran darpariaeth arall yn golygu y byddai gwrthod caniatâd yn *'condemnio'r plant i fywyd ar ochr y ffordd'.*Mae'r effaith o wrthod caniatâd ar fudd y plant dan sylw yn gwyro'r penderfyniad i fod o blaid cymeradwyo'r apêl
- Dylai ystyriaeth sylweddol gael ei roi i'r angen sydd ddim yn cael ei gwrdd ar hyn o bryd ar gyfer Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yn Sir Ddinbych. Byddai'r cynnig hwn yn cyfrannu rhywfaint at yr angen hynny.
- Mae budd y plant yn cael ei ystyried i fod yn bwysig iawn ac yn drech ar y gwrthdaro gyda'r polisi cenedlaethol o ran llifogydd.

Wrth ddod i gasgliad a chaniatáu'r apêl roedd yr Arolygydd yn ei gweld yn hanfodol i gyflwyno amodau cynllunio i ymdrin â'r canlynol:
- Cyfyngu ar ddeiliadaeth i aelodau o'r teulu a'i dibynyddion
- Cyfyngu ar nifer y carafanau ar y safle a gwahardd unrhyw garafanau teithiol a chartrefi modur
- Amod i gyfyngu mynediad i'r safle
- Amod i wahardd gweithgareddau masnachol
- Amod sy'n ei gwneud yn ofynnol cael cynllun golau ar y safle
- Amod sy'n ei gwneud yn ofynnol am welliant ecolegol

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod aelodau’n nodi cynnwys penderfyniad yr Arolygydd.