ADRODDIAD GWYBODAETH GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A DIOGELU'R CYHOEDD

PENDERFYNIAD APÊL CYNLLUNIO

NEWID DEFNYDD ANNEDD PRESENNOL I GREU TRI FFLAT AC ADEILADU DWY DDORMER I'R CEFN

19 RHODFA'R GORLLEWIN, Y RHYL
CAIS RHIF 45/2012/1329/

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Mae'r adroddiad yn cynnwys penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio yn ymwneud â phenderfyniad y Cyngor i wrthod caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, er gwybodaeth Aelodau

1.2 Cyflwynir yr eitem i Aelodau gan fod y mater o rannu adeiladau yn fflatiau yn y Rhyl yn un o ddiddordeb ar hyn o bryd, ac mae nifer o gasgliadau perthnasol yn llythyr yr Arolygydd ynglŷn â'i benderfyniad ar yr apêl sydd o bwys ar gyfer ystyriaethau Aelodau a Swyddogion i gynigion tebyg yn y dref.

2. CEFNDIR

2.1 Deilliodd yr apêl cynllunio o'r penderfyniad i wrthod y cais i greu fflatiau hunangynhwysol ym mis Ionawr 2013. Dyma oedd y rheswm dros wrthod:

1. Byddai'r bwriad i rannu rhif 19 Rhodfa'r Gorllewin yn 3 annedd hunangynhwysol, yn arwain at ddwysâd annerbyniol o ddefnydd preswyl mewn ardal sydd eisoes yn cynnwys crynodiad uchel o lety unigol is-safonol. Byddai'r rhannu bwrieidig yn cael effaith annerbyniol ar safonau amwynder preswylwyr yn y dyfodol yn groes i ddarpariaethau Polisi HSG 13 y Cynllun Datblygu Unedol a fabwysiadwyd, safonau gofod preswyl a amlinellir yn CCY 7 Safonau Gofod Preswyl, ac amcanion Strategaeth Y Rhyl yn Symud Ymlaen a Strategaeth Adfywio Gorllewin y Rhyl.

2.2 Gwnaed y penderfyniad i wrthod ar yr adeg pan mai Cynllun Datblygu Unedol Sir Ddinbych oedd y cynllun gweithredol, a dyna pam y gwnaed cyfeiriad yn y rheswm dros wrthod at bolisïau perthnasol y cynllun hwnnw.

2.3 Roedd amseriad cyflwyno'r apêl yn erbyn y penderfyniad i wrthod yn golygu fod yr Arolygiaeth Gynllunio yn ystyried rhinweddau'r cynigion yn y cyfnod ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar 4 Mehefin 2013. Roedd felly'n rhaid i Swyddogion ategu Datganiad Achos y Cyngor ar yr apêl drwy gyfeirio at y polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol. Fframiwyd penderfyniad yr Arolygydd yng nghyd-destun polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol.

3. PWYNTIAU O DDIDDORDEB O BENDERFYNIAD YR APÊL.

3.1 Yn gyntaf, mae’n berthnasol nodi fod yr Arolygydd Cynllunio wedi nodi mai’r prif fater cynllunio oedd effaith y datblygiad ar amodau byw preswylwyr yn y dyfodol mewn perthynas â safon y llety a gynigiwyd.

3.2 Roedd penderfyniad yr Arolygydd yn seiliedig ar y safonau gofod annigonol a manylion y fflat a gynigiwyd ar yr uned llawr uchaf, gyda stydi ar yr ail lawr. Arwyddocâd hyn yw nad oedd yr ystafell a gynigiwyd ar gyfer y stydi yn cael ei hystyried yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw nac unrhyw ddefnydd arall oherwydd diffyg goleuni ac awyru naturiol, a heb y gofod a grëwyd gan yr ystafell honno, ni allai’r fflat gyflawni'r safonau gofod a fabwysiadwyd gan y Cyngor. Yn ôl dehongliad yr Arolygydd, byddai hyn yn golygu fod y llety o safon isel, yn groes i Bolisi CCC 7 y Cynllun Datblygu Lleol, arweiniad yn CCY 7 ac amcanion Strategaeth Y Rhyl yn Symud Ymlaen.

3.3 Mae penderfyniad yr apêl yn ddefnyddiol gan ei fod yn cynnig cefnogaeth yr Arolygydd i weithredu safonau arwynebedd llawr fel sy’n ofynnol dan Bolisi CCC 7 a'r hyn a fanylir yn CCY 7, i sicrhau y caiff safonau amwynder addas eu cyflawni, i gynnig safon addas o lety, a fydd yn cefnogi Strategaeth Y Rhyl yn Symud Ymlaen yn gyffredinol.

3.4 Nid yw penderfyniad yr apêl yn cynnig sylwebaeth ar yr egwyddor o drosi'r adeilad yn ddau fflat, a drafodwyd gyda’r ymgeisydd ar y cam ymgeisio, a chredai’r Swyddogion y byddai hyn yn cydymffurfio â Pholisi CCC 7 a'r safonau gofod yn CCY 7.

4. ARGYMHELLIAD

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

GRAHAM H. BOASE

PENNAETH CYNLLUNIO A DIOGELU’R CYHOEDD