



Penderfyniad Apêl

gan I Stevens BA (Anrh) MCD MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 01/08/2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02513-W3S5B5

Cyfeiriad y safle: 52 Llewellyn Street, Trecynon, Aberdâr. CF44 8HU

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Mr Bryn Davies yn erbyn penderfyniad Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. 22/0265/10, dyddiedig 2 Mawrth 2022, trwy hysbysiad dyddiedig 9 Tachwedd 2022.
- Y datblygiad a gynigir yw adeiladu llawr caled i leoli carafân a garej ar wahân newydd yn ôl-weithredol.
- Cynhaliwyd ymweliad safle ar 12 Gorffennaf 2023.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu llawr caled i leoli carafân a garej ar wahân newydd (yn ôl-weithredol) yn 52 Llewellyn Street, Trecynon, Aberdâr, CF44 8HU, yn unol â thelerau'r cais, Cyf. 22/0265/10, dyddiedig 2 Mawrth 2022, yn ddarostyngedig i'r amodau a amlinellir yn yr atodlen i'r llythyr penderfyniad hwn.

Mater Gweithdrefnol

2. Sylwais yn ystod fy ymweliad safle fod elfennau unigol o'r cynnig wedi cael eu cwblhau i raddau helaeth. Felly, rwyf wedi ymdrin â'r apêl ar y sail ei bod yn ceisio caniatâd cynllunio ôl-weithredol yn rhannol.

Cefndir a'r Prif Fater

3. Mae rheswm y Cyngor dros wrthod yn cyfeirio'n benodol at adeiladu llawr caled sy'n ofynnol ar gyfer lleoli carafân sefydlog, ac effeithiau edrych drosodd ar eiddo cymdogol. Ni wrthwynebwyd y garej sydd wedi'i hadeiladu, ac ar ôl ystyried adroddiad a chofnodion y pwyllgor cynllunio, ynghyd â'm harsylwadau fy hun yn ystod yr ymweliad safle, ni welaf unrhyw reswm i anghytuno â'r Cyngor yn hyn o beth.
4. Felly, y prif fater yw effaith y llawr caled a adeiladwyd ar amodau byw meddianwyr cyfagos gan roi ystyriaeth benodol i breifatrwydd a golygfa.

Rhesymau

5. Mae safle'r apêl yn cynnwys byngalo ar wahân a thir cysylltiedig. Mae'r eiddo'n sefyll ychydig yn ôl o'i fynedfa oddi ar Drefelin gyda gardd o'i flaen. Mae dreif yn arwain o'r briffordd ar hyd ochr yr eiddo i'r garej, a adeiladwyd y tu ôl i'r byngalo yn agos i ffin gefn safle'r apêl. Mae'r ardal amgylchynol yn breswyl, wedi'i nodweddu gan gymysgedd o fathau o anheddau. Mae'r anheddau agosaf wedi'u lleoli i'r de o safle'r apêl, lle mae gerddi cefn sawl eiddo teras yn cyffinio â safle'r apêl.
6. Mae'r garafân sefydlog yn rhandy i'r annedd, i'w defnyddio gan deulu'r apelydd. Fe'i gosodwyd wrth ochr y byngalo, ar ardal o lawr caled. Oherwydd bod lefelau'r safle'n disgyn i lawr, mae ramp yn arwain o'r dreif i fyny i'r fynedfa i'r garafân, ac mae patio wedi cael ei adeiladu o flaen y strwythur. O ganlyniad, mae'r llawr caled ar lefel uwch na'r dreif a'r lle gardd cyfagos. Mae'r llawr caled yn amrywio rhwng tua 0.8m ac 1.3m uwchben lefelau cyffredinol y tir.
7. Mae'r llawr caled gerllaw wal gerrig sy'n ffurfio ffin y safle. Mae'r wal tua 2.2m o uchder ac yn mynd ar hyd gerddi cefn sawl eiddo teras. Wrth sefyll ar rannau o'r llawr caled, mae'n bosibl gweld i mewn i'r gerddi cefn cymdogol, dros y wal derfyn. O ystyried agosrwydd y llawr caled i'r wal, mae effeithiau o'r fath yn agos ac yn niweidiol i breifatrwydd meddianwyr anheddau cymdogol.
8. Mae'r apelydd wedi cynnig ffens sgrinio a fyddai'n cael ei gosod ger y wal derfyn. Byddai'n ymestyn tua 11.6m o hyd o gornel bellaf gardd rhif 55 Llewellyn Street i myl adeilad allan unllawr yng ngardd gefn rhif 56 Llewellyn Street. Dyma'r rhan o erddi rhifau 55 a 56 sy'n agored ac yn weladwy wrth sefyll ar yr ardal o lawr caled o fewn safle'r apêl.
9. Byddai'r ffens yn cyrraedd uchder o oddeutu 2.6m uwchben lefel tir gerddi cefn yr eiddo cyffiniol. Mae'r ffens yn angenrheidiol i sgrinio golygfeydd o eiddo cymdogol o'r ardal uchel o lawr caled. Cydnabyddaf hefyd y posibilrwydd o edrych drosodd i'r gerddi cymdogol o'r tu mewn i'r garafân sefydlog, o ystyried bod ffenestri ar hyd ei gwedd ochr. Fodd bynnag, rwyf yn fodlon y byddai'r ffens, sy'n cyrraedd yr uchder mwyaf a awgrymwyd, yn sgrinio'n ddigonol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol.
10. Ar yr uchder arfaethedig, byddai'r ffens yn codi tua 0.4m yn uwch na'r wal derfyn gerrig. Ni fyddai'r cynnydd gweddol fach i uchder y nodwedd ffin yn achosi i'r olygfa bresennol o erddi cefn rhifau 55 a 56 ddirywio'n sylweddol, oherwydd ni fyddai effaith lawn y ffens yn cael ei gweld o'r adeiladau cymdogol hynny o ganlyniad i bresenoldeb y wal gerrig. Felly, ni fyddai safle ac uchder y ffens yn cael effaith ormesol ar feddianwyr eiddo cymdogol.
11. Deuaf i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar amodau byw meddianwyr eiddo cyfagos. Fel y cyfryw, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r meini prawf amwynder a amlinellir ym Mholisi AW 5 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf hyd at 2021, a fabwysiadwyd ym mis Mawrth 2011.

Amodau

12. Rwyf wedi ystyried yr amodau a argymhellwyd gan y Cyngor yng ngoleuni'r cyngor yng Nghylchlythyr 016/2014 Llywodraeth Cymru 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu'. Gan fod y datblygiad wedi cael ei gwblhau'n rhannol, nid oes angen yr amod safonol ynglŷn â therfyn amser. Mae'r amod sy'n cyfyngu'r garej i ddefnyddiau domestig yn rhesymol er mwyn sicrhau diogelwch ar y priffyrdd.
13. Mae manylion y ffens sgrinio ger y wal gerrig yn angenrheidiol ac yn rhesymol i sicrhau na fydd modd edrych drosodd o'r ardal o lawr caled. Mae'r amod ynglŷn â gwella bioamrywiaeth yn angenrheidiol ac yn rhesymol hefyd o ystyried polisi cenedlaethol. Gosodir yr amodau hyn i sicrhau bod y manylion gofynnol yn cael eu cyflwyno, eu

cymeradwyo, a'u gweithredu i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio. Mae amserlenni llym ar gyfer cydymffurfio oherwydd bod caniatâd yn cael ei roi'n ôl-weithredol, ac nid oes modd defnyddio amodau wedi'u geirio'n negyddol i sicrhau bod y ffens a'r cynllun gwella bioamrywiaeth yn cael eu cymeradwyo a'u gweithredu cyn i'r datblygiad ddigwydd. Bydd yr amodau'n sicrhau y gellir cymryd camau gorfodi yn erbyn y datblygiad os na fodlonir y gofynion. O ystyried bod lle o fewn y cynlluniau ffens a gwella bioamrywiaeth i'r apelydd gytuno ar fanylion gweithredu a chadw gyda'r Cyngor, nid oes angen eu cynnwys yn benodol yng ngeiriad pob amod.

Casgliad

14. Am y rhesymau a roddwyd uchod, ac ar ôl ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, deuaf i'r casgliad y dylid caniatáu'r apêl.
15. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion lles Gweinidogion Cymru.

I Stevens

AROLYGYDD

ATODLEN AMODAU

1) Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau cymeradwy:

- Cynllun Lleoliad a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) ar 6 Ebrill 2022
- Cynllun Safle Arfaethedig, Lluniad Rhif BB-02, Diwygiad B a dderbyniwyd gan yr ACLI ar 6 Ebrill 2022
- Cynlluniau a Gweddau Garej, Lluniad Rhif BB-03, Diwygiad A
- Trychiadau, Lluniad Rhif BB-04, Diwygiad A

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r dogfennau, y cynlluniau a'r lluniadau a gyflwynwyd gyda'r cais.

2) Bydd defnydd o'r garej a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei gyfyngu bob amser i ddibenion sydd fel arfer yn gysylltiedig â defnydd domestig, ni cheir cynnal unrhyw fasnach na busnes ohoni ac ni cheir ei thrawsnewid yn ystafell neu lety byw i'w mwynhau yn rhan o'r annedd ar unrhyw adeg.

Rheswm: I osgoi amheuaeth ynglŷn â graddau'r caniatâd hwn, er mwyn diogelwch holl ddefnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisi AW 5 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf hyd at 2021, a fabwysiadwyd ym mis Mawrth 2011.

3) Oni bai bod cynllun ar gyfer y ffens sgrinio'n cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer cymeradwyaeth o fewn 3 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn, ac oni bai bod y cynllun cymeradwy'n cael ei weithredu o fewn 3 mis o gymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio lleol, bydd defnydd o'r llawr caled a'r garej yn peidio hyd nes bod cynllun yn cael ei gymeradwyo a'i weithredu. Os na fydd cynllun yn unol â'r amod hwn yn cael ei gymeradwyo o fewn 6 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn, bydd defnydd o'r llawr caled a'r garej yn peidio hyd nes bod cynllun a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei weithredu.

Rheswm: Er mwyn amodau byw meddianwyr eiddo preswyl cymdogol, yn unol â Pholisi AW 5 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf hyd at 2021, a fabwysiadwyd ym mis Mawrth 2011.

4) Oni bai bod cynllun ar gyfer gwella bioamrywiaeth cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer cymeradwyaeth o fewn 3 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn, ac oni bai bod y cynllun cymeradwy'n cael ei weithredu o fewn 3 mis o gymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio lleol, bydd defnydd o'r llawr caled a'r garej yn peidio hyd nes bod cynllun yn cael ei gymeradwyo a'i weithredu. Os na fydd cynllun yn unol â'r amod hwn yn cael ei gymeradwyo o fewn 6 mis o ddyddiad y penderfyniad hwn, bydd defnydd o'r llawr caled a'r garej yn peidio hyd nes bod cynllun a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei weithredu.

Cyf: CAS-02513-W3S5B5

Rheswm: Er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth, yn unol â Pholisi 9 Cymru'r Dyfodol a Pholisi AW 8 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf hyd at 2021, a fabwysiadwyd ym mis Mawrth 2011.