

Gofynnwch am / Please ask for: **James Chan**

 **01492 575705**



 **james.chan@conwy.gov.uk**

Ein Cyf / Our Ref: **DC/0/50657**

Eich Cyf / Your Ref:

Dyddiad / Date: **05/03/2024**

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

APÊL DAN A78 / 20 / 77 / 12 / 195

Cyfeiriad y Safle:

Lleiniau 2 & 3, Erw Lydan, Cemlyn Park, Penmaenmawr,
Conwy, LL34 6BW

Disgrifiad o'r Datblygiad:

Adeiladu annedd ar wahan a datblygiad cysylltiedig gan
gynnwys tirlunio

Cyfeirnod y Cais:

0/50657

Enw'r Apelydd:

Mr & Mrs Tony Harris

Cyfeirnod yr Apêl:

CAS-03088-M2W0K6

Dyddiad dechrau'r Apêl:

19/02/2024

Dyddiad 4 wythnos yr Apêl:

18/03/2024

Annwyl Syr / Fadam

Nodwch os gwelwch yn dda y cafodd swyddogaethau Arolygiaeth Gynllunio Cymru eu trosglwyddo
i Lywodraeth Cymru ar 1 Hydref 2021 ac fe'u gelwir nawr yn Benderfyniadau Cynllunio a'r
Amgylchedd Cymru.

Cyfeiriaf at y manylion uchod. Cyflwynwyd apêl i'r Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd
Cymru yn erbyn penderfyniad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

Mae'r apêl yn dilyn **gwrthod caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol:**

1. *Byddai graddfa, mas, deunyddiau ac edrychiad y tŷ annedd bwriedig yn creu datblygiad
amlwg, anghydnaus ac ysgytvol, ar draul amwynder gweledol strydwedd a chymeriad yr
ardal. Byddai'r cynnig yn groes i Bolisiâu DP/3 a DP/6 Cynllun Datblygu Lleol Conwy a
fabwysiadwyd yn 2013.*
2. *Byddai'r datblygiad bwriedig o fewn y part diogelu o'r carthffos cyhoeddus yn achosi risg a
niwed posibl i isadeiledd draenio cyhoeddus a byddai'n groes i Bolisi DP/3 o Gynllun
Datblygu Lleol Conwy a fabwysiadwyd yn 2013.*
3. *Bydd y datblygiad bwriedig yn arwain at godi'r coed presennol ychwanegol ac yn ymyrraeth
sylweddol ar ardal gwarchod gwreiddiau y goeden bresennol a ddiogelir o dan y Gorchymyn
Diogelu Coed heb gyfiawnhad digonol neu gor-redol a byddai'n achosi niwed i amwynder a*

chadwraeth natur. Byddai'r cynnig yn groes i Bolisiâu DP/3, DP/4 a DP/6 Cynllun Datblygu Lleol Conwy a fabwysiadwyd yn 2013.

4. *Byddai graddfa, mas, lleoli ac edrychiad y tŷ annedd bwriedig yn creu math o ddatblygiad amlwg, anghydnaus ac ysgytwol ac yn achosi niwed i lefel amwynder mae'r preswylwyr cyfagos yn fwynhau ar hyn o bryd. Byddai'r cynnig yn groes i Bolisiâu DP/3 a DP/4 Cynllun Datblygu Lleol Conwy a fabwysiadwyd yn 2013.*

Bydd yr apêl yn cael ei phenderfynu yn y lle cyntaf ar sail **Sylwadau Ysgrifenedig**. Mae'r weithdrefn i'w dilyn wedi'i hamlinellu yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 – Rhan 4 (Sylwadau Ysgrifenedig).

Os hoffech wneud unrhyw sylwadau ychwanegol neu dynnu'r rhai a gyflwynwyd yn ystod y cyfnod ymgeisio yn ôl, rhaid iddynt gael eu derbyn gan yr Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru cyn pen **4 wythnos o ddyddiad dechrau'r apêl** (gweler uchod).

Gellir cael copi o daflen Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru 'Canllaw ar ymgysylltu â Phenderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru' naill ai'n rhad ac am ddim gan y swyddfa hon neu drwy wefan Llywodraeth Cymru <https://llyw.cymru/arweiniad-ar-apeliadau-cynllunio-ymgysylltu-ag-penderfyniadau-cynllunio-ar-amgylchedd-cymru>.

Mae modd cyflwyno sylwadau am yr apêl i Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru drwy anfon e-bost at **PEDW.GwaithAchos@llyw.cymru** neu drwy'r post at Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru, Adeiladau'r Goron, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ.

Rhaid i'r holl sylwadau ddyffynnu cyfeirnod yr apêl. Os caiff unrhyw sylwadau eu cyflwyno ar ôl y dyddiad cau, cânt eu dychwelyd. Os hoffech gael copi o benderfyniad yr apêl, rhaid i chi ofyn amdano. Ni fydd yr Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru cydnabod sylwadau oni ofynnir yn benodol iddi wneud hynny.

Efallai y bydd Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru yn cyhoeddi dogfennau apelio, yn cynnwys copïau o sylwadau a dderbynir ar yr hyn a ddaw i gymryd lle'r Porth Gwaith Achos Apeliadau. Os byddan nhw'n cael eu cyhoeddi, bydd y wybodaeth a roddir yn eich sylwadau chi ar gael ar-lein, ond bydd yr holl fanylion personol wedi eu tynnu oddi yno. Os nad ydych chi'n fodlon i'ch sylwadau gael eu cyhoeddi fel hyn, cysylltwch â Phenderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru.

Er mwyn i sylwadau gael eu hystyried, dylech roi eich enw a'ch cyfeiriad. Efallai y bydd Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru yn cyhoeddi dogfennau apelio, yn cynnwys copïau o sylwadau a dderbynir ar yr hyn a ddaw i gymryd lle'r Porth Gwaith Achos Apeliadau. Os byddan nhw'n cael eu cyhoeddi, bydd y wybodaeth a roddir yn eich sylwadau chi ar gael ar-lein, ond bydd yr holl fanylion personol wedi eu tynnu oddi yno. Os nad ydych chi'n fodlon i'ch sylwadau gael eu cyhoeddi fel hyn, cysylltwch â Phenderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru.

Sylwch y bydd copi o unrhyw sylwadau rydych yn eu cyflwyno i'r Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru yn cael ei roi i'r apelydd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol hwn, a chânt eu hystyried gan yr Arolygydd wrth benderfynu ar yr apêl. Bydd yr Arolygydd yn ystyried sylwadau sy'n ymwneud â rhinweddau cynllunio'r achos yn unig, ac ni all fynd i'r afael â chwynion yn ymwneud ag unigolion na'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni fydd yr Arolygydd yn gweld unrhyw sylwadau a ystyrir yn enllibus a gall y rhain gael eu dychwelyd i chi.

Gellir archwilio'r dogfennau apelio yn <http://www.conwy.gov.uk/poryddcynllunio> drwy deipio **0/50657** ar gyfer rhif y cais. Wedi iddo gael ei wneud, bydd y penderfyniad hefyd yn cael ei gyhoeddi ar y cais uchod.

Nod yr Benderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru yw ymdrin ag apeliadau cyn pen 14 i 29 wythnos o ddyddiad dechrau'r apêl, yn dibynnu ar y weithdrefn.

O ran apeliadau yr ymdrinnir â nhw drwy'r weithdrefn Gwrandawiad/Ymchwiliad Cyhoeddus, byddaf yn ysgrifennu atoch eto ar ôl i'r dyddiad a'r lleoliad gael eu cadarnhau.

Town and Country Planning Act 1990 Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990

APPEAL UNDER S78 / 20 / 77 / 12 / 195

Site Address: Plots 2 & 3, Erw Lydan, Cemlyn Park, Penmaenmawr, Conwy, LL34 6BW

Description of Development: Erection of detached dwelling and associated development including landscaping

Application Reference: 0/50657

Appellant's Name: Mr & Mrs Tony Harris

Appeal Reference: CAS-03088-M2W0K6

Appeal Start Date: 19/02/2024

Appeal 4 Week Date: 18/03/2024

Dear Sir / Madam

Please note, the functions of Planning Inspectorate Wales transferred to Welsh Government on 1st October 2021 and is now known as Planning & Environment Decisions Wales.

I refer to the above details. An appeal has been made to the Planning & Environment Decisions Wales against the decision of Conwy County Borough Council.

The appeal follows **a refusal of planning permission by the Local Planning Authority:**

1. *The scale, mass, siting, materials and appearance of the proposed dwellinghouse would create a prominent, unsympathetic and incongruous form of development, to the detriment of the visual amenity of the street scene, and the character of the locality. The proposal would be contrary to Policies DP/3 and DP/6 of the adopted Conwy Local Development Plan 2013.*
2. *The proposed development within the protection zone of the public sewer would cause potential risk and harm to the public drainage infrastructure and would be contrary to Policy DP/3 of the adopted Conwy Local Development Plan 2013.*
3. *The proposed development will result in additional removal of the existing trees and significant incursion into the root protection area of the existing TPO protected tree without sufficient or overriding justification, and would cause harm to nature conservation and amenity. The proposal would be contrary to Policies DP/3, DP/4 and DP/6 of the adopted Conwy Local Development Plan 2013.*
4. *The scale, mass, siting and appearance of the proposed dwellinghouse would create a prominent, incongruous and overbearing form of development, and cause harm to the level of amenity that the neighbouring occupants currently enjoy. The proposal would be contrary to Policies DP/3 and DP/4 of the adopted Conwy Local Development Plan 2013.*

The appeal will initially be determined on the basis of **Written Representations**. The procedure to be followed is set out in the Town and Country Planning (Referred Applications and Appeals Procedure) (Wales) Regulations 2017 – Part 4 (Written Representations).

If you wish to make any additional comments or withdraw those submitted at application stage, they must be received by the Planning & Environment Decisions Wales **4 weeks after the start date of the appeal** (see above).

A copy of the Planning & Environment Decisions Wales leaflet 'A Guide to Engaging with Planning & Environment Decisions Wales' can be obtained either free of charge from this office or through the Welsh Government website <https://gov.wales/planning-appeals-guidance-engaging->

planning-and-environment-decisions-wales.

Comments on the appeal can be submitted to the Planning & Environment Decisions Wales by e-mail at **PEDW.Casework@gov.wales** or by post at Planning & Environment Decisions Wales, Crown Buildings, Cathays Park, Cardiff, CF10 3NQ.

All representations must quote the appeal reference. If any are submitted after the deadline they will be returned. If you wish to receive a copy of the appeal decision, you must request one. The Planning & Environment Decisions Wales will not acknowledge representations unless specifically asked to do so.

The Planning & Environment Decisions Wales may publish appeal documentation, including copies of representations received on the replacement to the Appeals Casework Portal. If published, the information provided in your representation will be made available online, but all personal details will be removed. If you object to publication in this way, please contact the Planning & Environment Decisions Wales.

For representations to be considered your name and address should be provided. Your personal details will automatically be separated from your comments for publication. If you chose to submit your comments by e-mail or post they can still be submitted in a form that allows only the representation to be published, for example, your name and address could be submitted on a separate sheet of paper or document attached to an e-mail. Or alternatively, use the attached form.

Please note that any representations you submit to the Planning & Environment Decisions Wales will be copied to the appellant and this local planning authority and will be considered by the Inspector when determining the appeal. The Inspector will only consider comments related to the planning merits of the case and cannot address complaints about Individuals or the Local Planning Authority. Any comments that are deemed libellous will not be seen by the Inspector and may be returned to you.

The appeal documents can be inspected at <http://www.conwy.gov.uk/planningexplorer> by entering **0/50657** as the application number. When made, the decision will also be published on the above application.

The Planning & Environment Decisions Wales aims to deal with appeals within 14 to 29 weeks of the appeal start date, dependant on procedure.

In the case of appeals being dealt with by the Hearing/Public Inquiry procedure I will write to you further once the date and venue is confirmed.

Yn gywir / Yours faithfully

Paula Jones

Rheolwr Rheoli Datblygu ac Adeiladu / Development and Building Control Manager

SYLWADAU AR ACHOS

Sylwer bod angen i sylwadau ynglŷn â'r achos hwn gael eu gwneud o fewn yr amserlen benodol. Rhoddir yr amserlen yn y llythyr hysbysu sydd ynghlwm. Mae'n bosibl y bydd sylwadau a gyflwynir ar ôl y terfyn amser yn cael eu hystyried yn annilys ac yn cael eu dychwelyd i'r anfonwr.

MANYLION YR ACHOS

Cyfeirnod yr Achos:	
Cyfeiriad y safle	
Cod post (os ydych yn ei wybod)	

MANYLION YR ANFONWR

Enw	
Yn gweithredu ar ran (gadewch hwn yn wag os ydyc ysgrifennu ar eich rhan eich hun)	

YNGLŶN Â'CH SYLWADAU

Ym mha rhinwedd ydych chi am wneud cynrychiolaethau ar yr achos hwn? (Cymydog, Cynghorydd, Perchenog, Tenant)	
Pa fath o gynrychiolaeth ydych chi'n ei gwneud?	

EICH SYLWADAU AR YR ACHOS - Rhowch eich cynrychiolaeth isod.

COMMENTS ON CASE

Please note that comments about this case need to be made within the timetable for it. This can be found in the notification letter attached. Comments submitted after the deadline may be considered invalid and returned to sender.

DETAILS OF CASE	
Case Reference	
Address of site	
Postcode (if known)	

SENDER DETAILS	
Name	
Acting On Behalf Of (<i>leave blank if writing on your own behalf</i>)	

ABOUT YOUR COMMENTS	
In what capacity do you wish to make representations on this case <i>(Neighbour, Councillor, Owner, Tenant)</i>	
What kind of representation are you making?	

YOUR COMMENTS ON THE CASE - Please Provide Your Representation below