



## **Llythyr at bob Prif Swyddog Cynllunio**

Ein cyf:  
Dyddiad: 18 Ebrill 2011

Annwyl Gyfaill,

### **RHEOLAETH GYNLLUNIO AR DDYMCHWEL**

Ysgrifennaf i egluro goblygiadau dyfarniad y Llys Apêl a roddwyd ar 25 Mawrth 2011 yn achos *Save Britain's Heritage v the Secretary of the State for Communities & Local Government* [2011] EWCA Civ 334. Roedd yr achos yn ymwneud â bragdy yng Nghaerhirfryn a sut y gweithredir Cyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Dymchwel – Disgrifiad o Adeiladau) 1995 (y Cyfarwyddyd) fel y'i nodir yn y Cylchlythyr Rheolaeth Gynllunio ar Ddymchwel (sef "Planning Controls over Demolition") a gyhoeddwyd ar y cyd gan y Swyddfa Gymreig (Cylchlythyr 31/95) ac Adran yr Amgylchedd (10/95). Rydym yn deall ei bod yn annhebygol y bydd yr ymatebydd yn apelio.

Mae dyfarniad y Llys Apêl wedi dirymu paragraffau 2(1)(a)-(d) y Cyfarwyddyd. O ganlyniad, ystyrir o hyn ymlaen bod dymchwel adeilad rhestredig, adeilad mewn ardal gadwraeth, adeilad sy'n heneb gofrestrredig, adeilad nad yw'n dŷ annedd neu'n cyd-ffinio â thŷ annedd yn 'datblygiad'. Mae hyn yn golygu yr ymdrinnir â dymchwel adeiladau o'r fath ar y cyfan yn yr un modd ag adeiladau annedd.

Mae hawliau datblygu a ganiateir yn berthnasol i ddatblygiad o'r fath o dan ran 31 o atodlen 2 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y Gorchymyn). Mae'n bosibl y bydd yn rhaid gwneud cais i'r awdurdod cynllunio lleol iddo benderfynu a fydd yn rhaid cael caniatâd ymlaen llaw gan yr awdurdod ar gyfer y dulliau dymchwel y bwriedir eu defnyddio ynghyd ag unrhyw waith y bwriedir ei wneud i adfer y safle (yn unol â'r amodau yn rhan 31 o atodlen 2 o'r Gorchymyn).

Hefyd, roedd dyfarniad y Llys Apêl yn dilyn penderfyniad Llys Cyfiawnder yr Undeb Ewropeaidd (CJEU) yn achos y 'Commission v Ireland (C-50/09)', sef bod gwaith dymchwel o fewn cwmpas Cyfarwydddeb EIA (85/337/EC). Felly, pan fydd gwaith dymchwel yn debygol o gael effeithiau arwyddocaol ar yr amgylchedd, rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol gyflwyno barn sgrinio. Yn unol ag erthygl 3 o'r Gorchymyn, nid yw hawliau datblygu a ganiateir yn berthnasol i waith dymchwel o'r fath ac eithrio pan fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi barn sgrinio sy'n dweud nad yw'r datblygiad yn

ddatblygiad EIA o dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 (y Rheoliadau).

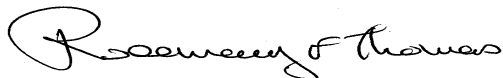
**Beth mae hyn yn ei olygu i awdurdodau cynllunio lleol?**

Bydd yn rhaid i chi ystyried ceisiadau i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer yr ystod ehangach hon o brosiectau dymchwel. Rhaid hefyd ystyried a yw'r prosiect dymchwel yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr amgylchedd ac a oes angen rhoi barn sgrinio mewn perthynas ag ef, gan y gallai prosiectau o'r fath fod yn ddatblygiad EIA o dan y Rheoliadau. Ceir enghraifft yn nyfarniad y Llys Apêl sy'n dangos y gallai gwaith dymchwel fod yn ddatblygiad EIA o dan baragraff 10(b) (prosiectau datblygu trefol) o atodlen 2 o'r Rheoliadau.

**Beth mae hyn yn ei olygu i ddatblygwyr?**

Os ydych yn bwriadu dymchwel adeilad sy'n gweddu i un o'r disgrifiadau hyn fel prosiect ar wahân, mae'n bosibl y bydd yn rhaid i chi wneud cais i'r awdurdod cynllunio lleol iddo benderfynu a oes rhaid cael caniatâd ymlaen llaw gan yr awdurdod ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer y bwriedir ei wneud ar y safle. Bydd hyn y gyd yn ychwanegol at gael unrhyw ganiatâd arall ar gyfer gwneud gwaith dymchwel (e.e. mewn perthynas ag adeiladau rhestredig).

Yn gywir,



**Rosemary Thomas**

**Prif Swyddog Cynllunio/Dirprwy Gyfarwyddwr  
Adran yr Amgylchedd, Cynaliadwyedd a Thai**