

## 4. Penderfyniadau Apeliadau/Appeal Decisions

13-05-2021 - 02-06-2021

#	Cyfeirnod yr Apel / Appeal Reference	Cais / Gorfodaeth / Linked Application / Enforcement	Apeliwr / Appellant	Rhesymau dros apelio / Grounds for Appeal	Lleoliad / Location	Penderfyniad Allanol / External Decision	Dyddiad Penderfyniad Allanol / External Decision Date
1	APP/D6820/A/21/3269154	A200981	Mr A Szebeni (Rees & Soady)	Against refusal of permission	70 Cambrian Street, Aberystwyth, SY23 1NZ	Allowed with Conditions	19-05-2021
2	APP/D6820/E/20/3262818	A150941	Ms K Price	Against refusal of listed building consent.	Aberarth Chapel, Aberarth, Aberaeron, SA46 0LN	Dismissed	19-05-2021

## 5. Apeliadau a Dderbyniwyd/Appeals Received

13-05-2021 - 02-06-2021

#	Cyfeirnod yr Apel / Appeal Reference	Cais / Gorfodaeth / Linked Application / Enforcement	Apeliwr / Appellant	Rhesymau dros apelio / Grounds for Appeal	Lleoliad / Location	Penderfyniad Allanol / External Decision	Dyddiad Penderfyniad Allanol / External Decision Date
---	--------------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	--	---



## Penderfyniad ar gostau

Ymweliad â safle a wnaed ar 13/04/21

gan **A L McCooey, BA (Hons) MSc MRTPI**

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 19/5/21

## Costs Decision

Site visit made on 13/04/21

by **A L McCooey, BA (Hons) MSc MRTPI**

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 19/5/21

**Cais am gostau mewn perthynas ag Apêl Cyf: APP/D6820/A/21/3269154**  
**Cyfeiriad y Safle: 70 Stryd Cambria, Aberystwyth, SY23 1NZ**

**Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar y cais hwn am gostau i mi fel yr Arolygydd penodedig.**

- Gwneir y cais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 78, 322 ac Atodlen 6.
- Gwneir y cais gan Mr A Szebeni am ddyfarnu costau llawn yn erbyn Cyngor Sir Ceredigion.
- Roedd yr apêl yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer Addasu Tŷ Amlfeddiannaeth yn 3 o fflatiau preswyl hunangynhwysol i gynnwys estyniadau, newidiadau a gwaith cysylltiedig.

## Penderfyniad

1. Gwrthodir y cais am ddyfarnu costau.

## Rhesymau

2. Mae Atodiad Adran 12, Dyfarnu Costau, o'r Llawlyfr Rheoli Datblygu yn cynghori, beth bynnag yw canlyniad yr apêl, y ceir ond dyfarnu costau yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol, a bod yr ymddygiad afresymol hwnnw wedi achosi i'r parti sy'n gwneud cais am gostau fynd i gost ddiangen neu wastraffus yn y broses apêl.
3. Mae'r rhesymau dros wrthod yn adlewyrchu pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn â maint y llety byw arfaethedig yn y fflat ail lawr (disgrifiwyd fel fflat stiwdio). Nid yw'r Cyngor dan orfodaeth i gytuno bod y datblygiad yn dderbyniol dim ond am ei fod yn bodloni safonau gofod iechyd yr amgylchedd. Mae'r ystyriaeth o gais am ganiatâd cynllunio yn mynnu asesu'r datblygiad arfaethedig yn ehangach. Gan nad oes unrhyw safonau mabwysiedig mewn polisiau na chanllawiau cynllunio cenedlaethol na lleol, yna mae hawl gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i arfer barn gynllunio. Er i mi ddyfarnu yn erbyn yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chaniatáu'r apêl, mae'r materion perthnasol yn gytbwys iawn fel yr amlinellwyd yn y prif benderfyniad. Y cyfuniad o amgylchiadau wnaeth fy narbwyllo y dylid rhoi caniatâd cynllunio.
4. Mae'r amgylchiadau hyn yn unigryw i'r cynnig yn yr apêl hon. Mae hyn yn ei gwahaniaethu oddi wrth y datblygiadau tebyg a gymeradwywyd y cyfeiriwyd atynt gan yr apelydd. Mae'n rhaid ystyried pob achos ar ei rinweddau ei hun. Hefyd, cynghorodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod y datblygiad 3 o fflatiau mewn eiddo tebyg drws nesaf wedi cael caniatâd 25 mlynedd yn ôl ar adeg pan oedd polisi cynllunio yn wahanol i'r hyn ydyw nawr.
5. Mae Polisi DM06 yn cynnwys 10 o feini prawf yn gysylltiedig â dylunio a chreu lleoedd. Mae'r adroddiad dirprwyedig yn dynodi bod y cynnig yn cydymffurfio â rhai o'r meini

prawf yn y Polisi, ond nid rhai eraill. Rwyf o'r farn fod yr adroddiad yn eglur o ran pa rai oedd y materion pryder a oedd yn parhau. Nid oes unrhyw ymddygiad afresymol yn hyn o beth.

### **Casgliad**

6. Am y rhesymau a roddwyd uchod, canfyddaf na wnaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymddwyn yn afresymol wrth wrthod caniatâd cynllunio. Deuaf i'r casgliad, felly, nad yw ymddygiad afresymol yn arwain at gost ddiangen, fel y disgrifiwyd yn Atodiad Adran 12 i'r Llawlyfr Rheoli Datblygu, wedi'i ddangos. Gwrthodir y cais am ddyfarnu costau.

*A L McCooey*

### **Arolygydd**



## Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 13/04/21

gan **A L McCooey, BA (Hons) MSc MRTPI**

**Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru**

**Dyddiad: 19/5/21**

## Appeal Decision

Site visit made on 13/04/21

by **A L McCooey, BA (Hons) MSc MRTPI**

**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**

**Date: 19/5/21**

**Cyf yr apêl: APP/D6820/A/21/3269154**

**Cyfeiriad y safle: 70 Stryd Cambria, Aberystwyth, SY23 1NZ**

**Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.**

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr A Szebeni yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf: A200981 dyddiedig 17 Tachwedd 2020, drwy hysbysiad dyddiedig 15 Ionawr 2021.
- Y datblygiad arfaethedig yw Addasu Tŷ Amlfeddiannaeth yn 3 o fflatiau preswyl hunangynhwysol i gynnwys estyniadau, newidiadau a gwaith cysylltiedig.

## Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer Addasu Tŷ Amlfeddiannaeth yn 3 o fflatiau preswyl hunangynhwysol i gynnwys estyniadau, newidiadau a gwaith cysylltiedig yn 70 Stryd Cambria, Aberystwyth, SY23 1NZ yn unol â thelerau'r cais, Cyf: A200981 dyddiedig 17 Tachwedd 2020, yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- 1) Rhaid dechrau'r datblygiad cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio ag Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

- 2) Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol: Cynigion Braslun (Cynlluniau a Gweddlluniau), lluniad rhif 04 Diwygiad D, a dderbyniwyd gan yr ACLI ar 12-01-2021 a Chynllun Safle - lluniad rhif 02, a dderbyniwyd gan yr ACLI ar 17-11-2020.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r dogfennau, y cynlluniau a'r lluniadau cymeradwy a gyflwynwyd gyda'r cais.

- 3) Ni chaiff unrhyw fflat ei feddiannu hyd nes bod waliau a lloriau'r unedau wedi'u hinswleiddio'n acwstig yn unol â manylion i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Rhaid cadw'r inswleiddiad cyhyd ag y meddiannir y fflatiau.

Rheswm: Diogelu amodau byw trigolion lleol

- 4) Ni cheir meddiannu unrhyw fflat hyd nes bod gwaith i ddal a gwaredu unrhyw gynnydd mewn dŵr ffo wyneb sy'n deillio o'r datblygiad wedi'i gwblhau yn unol â manylion i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig.

Rheswm: Atal llifogydd mewn eiddo gerllaw ac effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd naturiol.

### **Cais am gostau**

2. Gwnaed cais am gostau gan yr apelydd yn erbyn Cyngor Sir Ceredigion. Mae'r cais hwn yn destun Penderfyniad ar wahân.

### **Prif Faterion**

3. Y prif faterion yw p'un a fyddai'r fflat llawr uchaf arfaethedig yn rhy fach i ddarparu amodau byw derbyniol ar gyfer meddianwyr yn y dyfodol, a ph'un a fyddai'r cynnig yn golygu gor-ddatblygu'r safle felly.

### **Rhesymau**

4. Mae'r safle yng nghanol tref Aberystwyth lle mae Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Ceredigion yn ffafrio cynigion ar gyfer anheddau newydd. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw wrthwynebiad yn nhermau dylunio i'r ffenestr ddormer arfaethedig na'r estyniad i'r cefn yn lle nifer o siediau a thoiled tu allan. Ni fyddai goredrych dros eiddo preswyl presennol o'r balconïau arfaethedig yn effeithio'n sylweddol ar amodau byw eiddo preswyl cyfagos oherwydd gosodiad a ffurfweddiad yr eiddo. Nid yw'r ardal i'r cefn yn weledol o dir y cyhoedd ac mae golygfeydd o eiddo eraill yn gyfyngedig. Byddai'r gwaith arfaethedig, felly, yn cadw cymeriad a golwg Ardal Gadwraeth Aberystwyth.
5. Mae polisiâu creu lleoedd Polisi Cynllunio Cymru, y ddogfen bolisi ddiweddar Adeiladu Lleoedd Gwell a Pholisi DM06 y CDLI yn ceisio darparu cartrefi o ansawdd da sy'n cefnogi lles ac iechyd corfforol ac iechyd meddwl gwell. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau y byddai'r fflat llawr uchaf arfaethedig yn rhy fach i ddarparu amodau byw derbyniol ar gyfer meddianwyr yn y dyfodol. Mae'r Awdurdod yn cydnabod hefyd nad oes unrhyw bolisi penodol yn ymwneud â safonau gofod mewnol yn y CDLI, na chanllawiau cysylltiedig.
6. Mae'r partion yn cytuno y byddai gan y fflat llawr uchaf arwynebedd llawr defnyddiadwy<sup>1</sup> o 20m<sup>2</sup>. Gallai'r fflat gael ei feddiannu gan bâr neu un unigolyn<sup>2</sup> a byddai hyn yn bodloni safonau gofod iechyd yr amgylchedd y Cyngor ar gyfer dau unigolyn (19m<sup>2</sup>). Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod canllaw arall yn addysgiadol, ac mae'n cyfeirio at y Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) sy'n amlinellu'r cod rheoleiddio ar gyfer anheddau sy'n cael eu datblygu neu'u caffael gan Gymdeithasau Tai (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig). Dyfynnir ymgynghoriad gan Lywodraeth Cymru ar ddiweddarau GAD hefyd<sup>3</sup>. Mae'r trosolwg yn datgan y byddai'r safonau newydd yn berthnasol i gartrefi newydd a ariennir gan grant, a thai fforddiadwy a sicrhawyd drwy rwymedigaethau neu amodau cynllunio. Ar sail yr ymgynghoriad drafft hwn, mae'r Cyngor yn dadlau y dylai'r gofod llawr lleiaf ar gyfer fflat un ystafell wely i 2 unigolyn fod oddeutu 50m<sup>2</sup> a hyd yn oed pe bai ar gyfer un person, yna dylai hanner y ffigur gofod llawr hwnnw gael ei ddarparu.

<sup>1</sup> Heb gynnwys yr ystafell gawod a'r landin.

<sup>2</sup> Gan na fyddai modd gorfodi amodau sy'n cyfyngu ar ddeiliadaeth.

<sup>3</sup> O'r enw Mannau a Chartrefi Prydferth Gorffennaf 2020

7. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Polisi S05 Tai Fforddiadwy y CDLI yn cyfeirio at arwynebeddau llawr net y Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD). Mae'r canllawiau'n ymwneud â'r meintiau lleiaf a mwyaf ar gyfer mathau penodol o annedd fforddiadwy i gydymffurfio â Pholisi S05 y CDLI. Nid yw'r canllawiau'n ymwneud â thai ar y farchnad agored. Nodaf hefyd, er nad yw GAD yn cynnwys canllawiau ar feintiau ystafelloedd a chyfleusterau, nid yw'n cynnwys y tabl arwynebeddau llawr net a ddyfynnwyd yn y canllawiau uchod. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a ddyfynnir yn dweud yn glir bod y tabl wedi'i atgynhyrchu o *Ganllawiau Costau Derbyniol 2012* Llywodraeth Cymru<sup>4</sup>. Diben y ddogfen honno yw darparu arweiniad ar dderbynioldeb tebygol costau cynlluniau at ddibenion grant.
8. Nid yw'r safonau gofod dangosol a fenthyciwyd o'r canllawiau a'r canllawiau drafft ar dai fforddiadwy yn berthnasol i'r math hwn o ddatblygiad. Ni thynnwyd unrhyw bolisi cynllunio o Gymru nad yw'n cymhwyso unrhyw gyfryw safonau at fy sylw.
9. Mae Polisi LU07 yn ymwneud ag is-rannu anheddau. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau nad yw'r cynnig yn bodloni maen prawf 1: bod yr annedd o faint a gosodiad addas a allai gael ei addasu heb estyniad sylweddol. Yn ogystal â mater maint y fflat stiwdio, honnir y byddai diffyg gofod amwynder. Byddai iard fechan gan fflat y llawr gwaelod, a byddai balconïau bach gan y ddau fflat arall.
10. Mae'r fflat stiwdio arfaethedig yn fach, ond mae'r apelydd wedi dangos y gellir bodloni'r manylebau o ran dodrefn, storio a gofod cylchrediad yn y GAD. Mae'n dweud mai ar gyfer un unigolyn fydd y fflat hwn, ac y gellir rheoli hyn o dan ddeddfwriaeth arall. Fodd bynnag, gan fod y fflat stiwdio arfaethedig yn bodloni safonau gofod iechyd yr amgylchedd, yna ni eglurwyd sut fyddai rheolaethau eraill yn berthnasol. Mae'r ardaloedd amwynder yn yr awyr agored yn gyfyngedig.
11. Fodd bynnag, mae ffactorau eraill i'w hystyried. Mae'r eiddo mewn lleoliad cynaliadwy yng nghanol y dref, lle mae gofod amwynder o amgylch eiddo preswyl yn gyfyngedig. Mae'r cynnig, felly, yn cydweddu â chyd-destun lleol yr adeiladau ac amgylchoedd (Polisi DM06). Ar hyn o bryd mae'r eiddo yn cynnwys 5 o fflatiau un ystafell, a'r iard yw'r unig ofod amwynder. Mae Polisi LU07 yn ceisio rheoli datblygu fflatiau un stafell newydd oherwydd y problemau sy'n gysylltiedig â chrynodeiad o fflatiau un ystafell mewn ardal benodedig. Mae'r apelydd yn dadlau y byddai disodli fflatiau un ystafell gyda fflatiau yn fantais gynllunio ac mae rhywfaint o ddilysrwydd yn y ddadl hon. Yn fwy perthnasol yw'r ffaith fod y defnydd preswyl presennol yn ddwys a byddai'r cynnig yn darparu llety o ansawdd gwell, gan y byddai 5 o fflatiau un ystafell yn cael eu disodli gan 4 ystafell wely ar draws 3 o fflatiau. Byddai'r gofod amwynder yn cael ei wella ychydig hefyd. Yng nghyd-destun y defnydd presennol fel fflatiau un ystafell, rwyf yn fodlon y byddai'r fflat stiwdio yn darparu gofod/cyfleusterau digonol ar gyfer bywyd bob dydd. Deuaf i'r casgliad fod y cynnig yn bodloni Polisi LU07.
12. Er body safle mewn parth llifogydd C1, o ystyried graddfa a natur y datblygiad arfaethedig, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwrthwynebu'r datblygiad ar y pwynt hwn. Cefnogwyd y cais gydag asesiad hyfywedd a ddangosodd y byddai swm gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy yn gwneud y cynllun yn anhyfyw. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn yr asesiad hwn ac mae'n dweud na fyddai cyfraniad tai fforddiadwy yn ofynnol, yn unol â Pholisi S05 y CDLI.
13. Gan fy mod yn caniatáu'r apêl, nid oes angen i mi ystyried ymhellach yr enghreifftiau eraill o ddatblygiadau tebyg y cyfeiriodd yr apelydd atynt.

---

<sup>4</sup> Diwygiwyd yn 2015

14. Mae amodau awgrymedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'u hail-eirio i gydymffurfio â chanllawiau ac adlewyrchu'r amodau model yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu.

### **Casgliad**

15. Byddai'r fflat ail lawr arfaethedig o faint cyfyngedig. Byddai maint y llety a'r cyfleusterau ystafell ymolchi yn bodloni safonau gofod iechyd yr amgylchedd. Nid oes unrhyw safonau gofod cynllunio sy'n berthnasol i'r math hwn o annedd. Gellir darparu'r cyfleusterau sy'n angenrheidiol i gydymffurfio â GAD. Mae lefel y gofod amwynder yn gymesur â'r defnydd presennol o'r adeilad fel fflatiau un ystafell a chymeriad eiddo eraill yn y lleoliad canol tref hwn. Mae holl amgylchiadau penodol yr achos hwn (fel yr amlinellwyd uchod) yn golygu y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â byrdwn y canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell, a Pholisi DM6 y CDLI. Ni fyddai'r cynnig yn golygu bod yr adeilad yn cael ei orddatblygu yn yr holl amgylchiadau hyn, a byddai felly yn cydymffurfio â Pholisi LU07. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Er y gall maint yr anheddau arfaethedig fod yn gyfyngedig, rwyf o'r farn fod y penderfyniad hwn yn gyson â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru y pennwyd eu bod yn ofynnol gan adran 8 y Ddeddf. Am y rhesymau a roddwyd, ac ar ôl ystyried yr holl faterion perthnasol, deufaf i'r casgliad y dylai'r apêl lwyddo.

*A L McCooey*

### **Arolygydd**





## Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 13/04/21

gan **A L McCooey, BA (Hons) MSc MRTPI**

**Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru**

**Dyddiad: 19/5/21**

## Appeal Decision

Site visit made on 13/04/21

by **A L McCooey BA (Hons) MSc MRTPI**

**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**

**Date: 19/5/21**

**Cyf yr apêl: APP/D6820/E/20/3262818**

**Cyfeiriad y safle: Capel Bethel, Aberarth, Aberaeron, SA46 0LN**

**Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.**

- Gwneir yr apêl o dan adran 20 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd adeilad rhestredig.
- Gwneir yr apêl gan Ms Kate Price yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf: A150941 dyddiedig 19 Tachwedd 2015, drwy hysbysiad dyddiedig 1 Mehefin 2020.
- Y gwaith arfaethedig yw addasu ac ymestyn hen gapel i'w wneud yn annedd.

### Penderfyniad

1. Mae'r apêl yn cael ei gwrthod, a gwrthodir caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer y gwaith addasu ac ymestyn arfaethedig ar hen gapel i'w wneud yn annedd.

### Materion Gweithdrefnol

2. Mae'r apelydd yn cyfeirio at ddiwygiadau i'r cynlluniau a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn 2018. Ni chynhwyswyd y cynlluniau diwygiedig gyda'r lluniadau a gyflwynwyd a oedd yn cyd-fynd â'r apêl. Fodd bynnag, darparwyd y cynlluniau diwygiedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac fe'u cynhwyswyd gan yr apelydd mewn dogfen apêl yn rhestru gohebiaeth gyda'r Cyngor. Rwyf wedi ystyried y cynlluniau diwygiedig hyn yn yr apêl hon. Rwyf hefyd wedi ystyried y disgrifiad o'r diwygiadau yn neges e-bost yr apelydd at yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar 13 Medi 2018. Yng ngolau'r diwygiadau a restrwyd yn y neges e-bost honno, mae'n ymddangos y gwnaed y cyfeiriadau at fariau gwydro yn ffenestri'r estyniad arfaethedig ar y cynlluniau diwygiedig, ac at fanylion y corbelau ar lefel llawr yr estyniad yn y datganiad apêl trwy gamgymeriad.
3. Mae datganiad achos yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi manylion y datblygiad arfaethedig yn adran 4. Nid yw'r apelydd wedi dynodi bod unrhyw ran o'r gwaith a nodwyd yn adran 4 yn anghywir. Mae'r cyfeiriad at Ddatganiad Treftadaeth yn adran 4, yn ôl pob tebyg, yn ymwneud â chynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd, a ddarparwyd gan yr apelydd, sy'n cael ei ystyried yn y penderfyniad hwn.

## Prif Fater

4. Y prif fater yw effaith yr estyniad a'r newidiadau arfaethedig i Gapel Bethel ar gyfanrwydd, cymeriad a diddordeb hanesyddol yr adeilad rhestredig.

## Rhesymau

5. Mae'r hen gapel wedi'i leoli yng nghanol pentref bach Aberarth. Capel Methodist Calфинаidd ydyw a adeiladwyd ym 1848, gyda rhai newidiadau wedi'u cofnodi ym 1900 (y portshys o bosibl), ac mae wedi'i restru yn adeilad Gradd II. Y rheswm am y rhestriad yw "y capel yw'r prif adeilad yn Aberarth, pentref wedi'i adeiladu'n anarferol o glòs, ac mae'n cadw ei gymeriad fel capel eang, blaen-ochrol, gyda'r seddau caeedig gwreiddiol o hyd". Mae dwy fynedfa i'r adeilad o bortshys tebyg. Mae'r drysau a'r ffenestri yn creu cymesuredd perffaith i'r wedd flaen. Mae'r hen stabl a'r storfa atodedig wedi'u hadeiladu i mewn i'r bancyn i un ochr ac mae'n ymddangos yn israddol i'r capel. Mae'r tu mewn i'r capel yn nodwedd bwysig, a chyfeirir ato'n fanwl yn y rhestriad. Mae'r pulpud mawr wedi'i leoli yng nghanol yr adeilad rhwng y drysau. Mae seddau caeedig cydffurf yn ymledu o'r pulpud a'r bloc canol o eisteddleuedd.

### *Polisi a Chanllawiau*

6. Mae Adran 16 (2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (y Ddeddf) yn mynnu bod y sawl sy'n penderfynu yn rhoi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad neu ei osodiad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo wrth ystyried p'un ai rhoi caniatâd adeilad rhestredig i unrhyw waith. Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) (PPW) a Nodyn Cyngor Technegol 24 (TAN 24) yn adlewyrchu'r dyletswyddau statudol hyn. Mae TAN 24 yn datgan y dylid rhoi ystyriaeth i nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, er enghraifft, ei ffurf a'i gynllun, a nodweddion o ddiddordeb, megis y tu mewn i'r adeilad. Materion pwysig eraill yw effaith y gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad a ph'un a fyddai manteision cymunedol sylweddol. Mae rhai adeiladau wedi'u restru am yr union reswm eu bod yn enghreifftiau cymharol ddigyfnewid o'u math, a gall eu newid neu'u hystemyn yn amhriodol niweidio'u diddordeb arbennig.
7. Mae canllawiau manylach<sup>1</sup> yn datgan y dylai cynigion "Gadw manylion hanesyddol pryd bynnag y bo modd; atgyweirio lle y bo angen; adfer lle y bo'n briodol a pharchu cymeriad hanesyddol wrth wneud unrhyw waith adnewyddu." Mae'n bwysig bod yr angen am y gwaith wedi'i gyfiawnhau'n llwyr a bod gwybodaeth gynhwysfawr yn cael ei darparu i alluogi'r sawl sy'n penderfynu asesu effeithiau'r gwaith ar arwyddocâd yr adeilad. Mae'n rhaid i ansawdd y dyluniad a'r gwaith arfaethedig ychwanegu gwerth. Dylai fod modd gwrthdroi'r newidiadau arfaethedig neu ni ddylent niweidio unrhyw atebion amgen yn y dyfodol.<sup>2</sup>

### *Cefndir a Manteision y Cynnig*

8. Cafodd yr egwyddor o addasu'r capel a'i ddychwelyd at ddefnydd buddiol ei groesawu gan y Cyngor, Cadw a phreswylwyr cyfagos. Mae'r adeilad yn dangos rhai arwyddion o ddirywio ond mae'n parhau'n gyflawn i raddau helaeth. Mae'r wybodaeth ategol yn dweud bod yr apelydd, sy'n gerddor enwog yn rhyngwladol, yn hanu o'r pentref yn wreiddiol ac mae'n dymuno creu annedd a stiwdio ar gyfer addysgu a hyfforddi. Mae'r

<sup>1</sup> Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru, Cadw 2017

<sup>2</sup> Egwyddorion Cadwraeth, Cadw (2011)

adeilad yn cynnig yr acwsteg gywir ar gyfer hyn, a byddai'r cynnig yn dod ag ef yn ôl i ddefnydd buddiol ac yn atal dirywio pellach. Mae sicrhau goroesiad hirdymor adeiladau rhestredig yn ystyriaeth bwysig iawn mewn canllawiau a pholisi. Mae'r newidiadau arfaethedig yn cynnwys rhannu'r capel yn ddau gyda stiwdio gerdd a gwagle ar un ochr, a'r llety preswyl dros ddau lawr ar y llall. Cynnigir estyniad 3 llawr i'r talcen yn ymyl yr afon, a dangosir manylion y deunyddiau arfaethedig ar y cynlluniau.

*Effaith y Cynnig ar yr Adeilad Rhestredig*

9. Byddai'r estyniad bron mor uchel â brig to'r capel a byddai'n uwch o lawer na'r hen stabl a cherbyty (sydd bellach yn storfa) i'r talcen gyferbyn. Byddai llawer o'r waliau ochr a chefn yn cynnwys ffenestri mawr. Er y byddai rhan isaf y wedd flaen yn cydweddu â'r capel, byddai'r ail lawr wedi'i orchuddio â llechi. Byddai ei uchder, ei ffurf a'i fanylion yn ymddangos yn llethol a byddai'n anghyson â chymeriad yr adeilad presennol. Byddai'r cynnig yn groes i ganllawiau Cadw yn 'Capeli yng Nghymru, Cadwraeth a Thrawsnewid' (1999) sy'n datgan 'dylid gwneud cyn lleied o ychwanegiadau neu estyniadau i'r adeilad presennol ag y bo'n bosibl. Dylid eu lleoli'n ofalus mewn perthynas â'r adeilad gwreiddiol a dylent fod ar yr un raddfa.' Daeth Cadw i'r casgliad nad oes unrhyw berthynas rhwng dyluniad cywrain a chystadleuol yr estyniad a chymeriad syml a chynnil y capel. Yn gyffredinol, rwyf o'r farn na fyddai'r estyniad arfaethedig yn cyd-fynd â ffurf syml y capel rhestredig. Ni fyddai'n diogelu'r adeilad na'i leoliad.
10. Byddai'r cynnig yn cadw gweddau blaen a chefn y capel heb eu newid i raddau helaeth, ac mae honno'n agwedd gadarnhaol bwysig. Mae dyluniad manwl y cynllun o ran y gosodiad mewnol a'r effaith ar nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig yn bwysig hefyd. Bydd newid defnydd bron bob amser yn arwain at golli ffurf, ffabrig neu fanylion hanesyddol, fel ffitiadau mewnol, ond dylid sicrhau bod cyn lleied o'r nodweddion hyn â phosibl yn cael eu colli er mwyn sicrhau bod y defnydd gwreiddiol yn amlwg o hyd<sup>3</sup>.
11. Rwyf yn cytuno gyda'r apelydd na fyddai modd addasu'r adeilad a chadw'r holl seddau caeedig. Fodd bynnag, dylid asesu arwyddocâd y ffitiadau mewnol yn briodol. Mae'n ymddangos mai'r ymagwedd fu trin yr adeilad fel cragen wag. Nid oes unrhyw asesiad cynhwysfawr wedi'i gynnal o'r nodweddion mewnol gan arwain at ddyluniad sy'n adlewyrchu ystyriaeth briodol ohonynt a'u harwyddocâd i'r adeilad rhestredig. Y cyfan y mae'r cynlluniau diwygiedig yn ei wneud yw cadw rhai seddi a chynnig ail-leoli rhan o'r pulpud o'i safle canolog mewn ymgais i fynd i'r afael â'r pryderon a godwyd.
12. Mae Cadw a'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai rhannu'r adeilad yn ddau i greu'r stiwdio a llety preswyl yn effeithio'n niweidiol ar ei gymesuredd. Byddai'r llety preswyl dros ddau lawr. Nodaf y byddai uchder llawn yr adeilad yn cael ei gadw yn y stiwdio, a bod llawr cyntaf yr annedd yn gynllun agored ac mae holl nenfydau'r capel i'w cadw erbyn hyn. Byddai gor-ddatblygu hanner yr adeilad i ddarparu'r llety a'r gofod byw yn achosi anghydbwysedd y tu mewn i'r adeilad ar draul ei chymeriad. Byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at golli ffurf fewnol a chymesuredd y capel. Nid yw'r ffaith y gellid gwrthdroi'r gwaith hwn yn mynd i'r afael â'u heffaith niweidiol ar yr adeilad rhestredig i'r dyfodol.
13. Byddai agoriadau newydd o'r capel i ddarparu drysau i mewn i'r estyniad a'r hen storfa yn arwain at golli ffabrig ac agoriadau ffenestri i'r gweddau ochr. Nid yw'n glir o'r trychluniau sut fyddai'r lloriau newydd yn cael eu cynnal na sut fyddant yn croestorri

<sup>3</sup> Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru, Cadw (2017)

ag agoriadau'r ffenestri presennol. Mae leinin sych i'w osod gyda phlastrfwrdd wedi'i inswleiddio ar waliau mewnol y capel. Mae Cadw yn mynegi pryder nad oes unrhyw fanylion wedi'u darparu am y fanyleb, yn nodi cysylltiadau gyda ffenestri a drysau presennol, na'r effeithiau ar blastr presennol a gorffeniadau waliau eraill. Gallai defnyddio leinin sych ar y waliau fod yn niweidiol i'r nodweddion mewnol a gallu'r adeilad i anadlu. Nid oes unrhyw asesiad wedi'i gynnal o'r effeithiau tebygol ar allu'r ffabrig hanesyddol i anadlu. Mae ystyriaethau pwysig yn ymwneud ag effeithiau niweidiol posibl ar ffabrig a hyfywedd hirdymor yr adeilad rhestredig.

#### *Materion Eraill*

14. Mae'r apelydd yn nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi oedi rhag gwneud penderfyniad ar y caniatâd adeilad rhestredig am 5 mlynedd ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Nid yw'r ffaith fod caniatâd cynllunio yn cael ei roi yn golygu na ddylid ystyried yr effaith ar yr adeilad rhestredig ar wahân ac yn briodol. Ceir dyletswydd statudol i dalu sylw arbennig i nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo wrth ystyried ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig. Mae'r asesiad hwn yn hollol wahanol i roi ystyriaeth i gais cynllunio.
15. Mae'r apelydd yn cyfeirio at gamweinyddu honedig ar ran y Cyngor. Nid yw materion o'r fath o fewn cylch gwaith apêl gynllunio a'r Ombwdsmon sy'n ymdrin â'r rheiny. Mae Cadw wedi gwneud sylwadau ar yr apêl a'r cais yn ei rôl fel cynghorydd statudol ar faterion treftadaeth. Mae Cadw wedi mynegi pryderon yn gyson ynglŷn â'r cynnig, ni waeth pa swyddog oedd yn gysylltiedig. Nid oes sail i sylwadau'r apelydd fod barn bersonol wrthnysig un swyddog, a diffyg gwerthfawrogiad o egwyddorion cadwraeth, wedi dylanwadu ar yr ymatebion ymgynghori. Nodaf sylwadau'r asiant ar anaddasrwydd yr awgrymiadau a roddwyd gerbron gan swyddog Cadw mewn cyfarfod ar y safle. Fodd bynnag, mae'n rhaid i mi ystyried y cynllun sy'n destun yr apêl hon.

#### **Casgliad**

16. Am y rhesymau a roddwyd uchod, deuaif i'r casgliad y byddai'r gwaith arfaethedig yn methu diogelu'r adeilad rhestredig na'i osodiad na'i nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig, ac nid yw felly'n cydymffurfio â'r prawf statudol yn Adran 16 (2) Deddf 1990. Rwyf wedi ystyried buddion y cynnig a'r dystiolaeth arall o gefnogaeth gan drigolion lleol. Nid yw'r ystyriaethau hyn yn gorbwyso'r niwed sydd wedi'i nodi, a gwrthodaf yr apêl felly.
17. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf wedi ystyried cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru Pennod 6 ar Leoedd Nodedig a Naturiol a'r modd y mae lleoedd nodedig a naturiol yn cyfrannu at saith nod y Ddeddf. Rwyf o'r farn fod y penderfyniad hwn yn gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei gyfraniad tuag at amcanion llesiant diwygiedig Gweinidogion Cymru i adeiladu cymunedau ac amgylcheddau iachach, mwy cydnerth.

*A L McCooey*

#### **Arolygydd**