Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 30/3/22

gan Declan K Beggan BSc (Anrh) MSc DipTP DipMan MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 03.08.2022

Appeal Decision

Site visit made on 30/3/22

by Declan K Beggan BSc (Hons) MSc DipTP DipMan MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 03.08.2022

Cyf yr apêl: CAS-01494-S9H7F0

Cyfeiriad y safle: Tir o flaen Lewis Terrace, Lewis Terrace, Ceinewydd, SA45 9PJ

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

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Dr Tom Havard yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Disgrifir y datblygiad a gynigir fel 'Datblygu annedd unllawr gyda mynediad, lle parcio ac ardal amwynder breifat cysylltiedig'.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Materion Gweithdrefnol

2. Ar ôl yr ymweliad safle, cyflwynodd yr apelydd gytundeb cyfreithiol Adran 106. Mae'r cytundeb yn ymwneud â swm gohiriedig mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy. Mae'r Cyngor yn fodlon â'i gynnwys ac wedi llofnodi'r ddogfen. Rwyf wedi ystyried y cytundeb wrth bwyso a mesur yr apêl.

Y Prif Faterion

3. Ystyriaf mai'r prif faterion yn yr achos hwn yw effaith y datblygiad arfaethedig ar:
    - Leoliad adeiladau rhestredig cyfagos;
    - Cymeriad a golwg yr ardal amgylchynol, gan gynnwys lleoliad Ardal Gadwraeth Ceinewydd gerllaw;
    - Effaith y datblygiad arfaethedig ar amodau byw meddianwyr cyfagos, gan gyfeirio'n benodol at breifatrwydd;
    - Diogelwch ar y priffyrdd;

- Sefydlogrwydd tir; ac,
- Os canfyddir niwed mewn perthynas ag unrhyw un o'r uchod, p'un a oes ystyriaethau eraill perthnasol sy'n ddigonol i fod yn drech na'r niwed.

Rhesymau

4. Mae safle'r apêl yn cynnwys llain siâp afreolaidd o dir ar lethr arfordirol y tu cefn i deras o anheddau wedi'u lleoli ym Marine Terrace o fewn anheddiad Ceinewydd. Mae'r safle'n ffurfio rhan o 13 Marine Terrace ac yn cael ei ddefnyddio mewn cysylltiad â'r eiddo. Yn ystod fy ymweliad safle, nodais fod y safle'n cynnwys pethau cysylltiedig â defnydd domestig, fel sied, ardal tân awyr agored, ardal eistedd, trampolîn, gwely garddwriaethol uchel, a theganau awyr agored plant. Mae cerbydau'n cyrraedd y safle oddi ar Lewis Terrace, ac mae cerddwyr yn cyrraedd Rhif 13 o ardal ardd arall y tu cefn i'r eiddo. Mae llwybr troed cyhoeddus sydd hefyd yn rhan o Lwybr Arfordir Cymru yn mynd trwy'r safle sy'n cysylltu Lewis Terrace â Marine Terrace. Mae'r safle'n ffinio â'r Ardal Gadwraeth i'r dwyrain a'r de.
5. Nodaf fod Datganiad Cynllunio'r apelydd yn honni, "Mae nifer o eiddo ar hyd Lewis Terrace, Marine Terrace a Rock Street yn rhestredig" ac mae'r rhain wedi'u hamlygu ar y darn o Fap Cymru Hanesyddol a gyflwynwyd. Mae'r Datganiad Cynllunio yn nodi bod "nifer o'r eiddo ar hyd Lewis Terrace a Marine Terrace yn rhai rhestredig gradd II, ac ystyrir bod yr anheddau hyn yn rhestredig yn bennaf o ganlyniad i'w gwerth grŵp gyda thai teras cyffiniol". Mae'r adeiladau rhestredig wedi'u lleoli yn yr Ardal Gadwraeth.
6. Mae safle'r apêl yn agos iawn i lawer o adeiladau rhestredig, y mae cwrtilau rhai ohonynt yn union gerllaw safle'r apêl. Er gwaethaf amrywiadau yn yr eiddo, mae gan y rhan hon o Geinewydd dreflun â chymeriad pendant iawn, fel yr amlygwyd gan Cadw yn ei lythyr dyddiedig 3 Mawrth 2022, lle y mae'n disgrifio tair haen unigryw o derasau'n lapio o amgylch y llethr arfordirol gydag eiddo a adeiladwyd yn yr arddull Georgaidd hwyr yn bennaf ac nad yw eu patrwm stryd llinol wedi newid llawer dros y blynyddoedd.
7. Datgelodd fy ymweliad safle nad oedd llawer o'r anheddau ar hyd Lewis Terrace, Marine Terrace a Rock Street yn ymddangos eu bod wedi newid llawer, gyda nodweddion fel stwco heb ei baentio a waliau plastr garw wedi'u paentio, toeon llechi, staciau cerrig, a ffenestri dalennog moel yn cynnwys 12 a 16 o fathau o gwarelau. O nifer o olygfannau o amgylch Ceinewydd, mae'r haenau ar wahân o eiddo yn amlwg o ganlyniad i fannau gwyrdd rhyngol ar ffurf gerddi. Mae'r nodweddion uchod, yn unigol ac ar y cyd, yn ychwanegu at arwyddocâd yr eiddo rhestredig fel asedau treftadaeth.
8. Fel y nodwyd uchod, mae gan Geinewydd lawer o adeiladau rhestredig ac asedau treftadaeth eraill wedi'u cynnwys mewn ardal gymharol fach. Mae patrwm yr anheddiad a'r Ardal Gadwraeth yn drefniant clòs o adeiladau wedi'u gwahanu gan wyrddni ac yn wynebu tua'r môr. Mae llawer o eiddo cyfnod o werth pensaernïol ac arwyddocâd hanesyddol gerllaw safle'r apêl, sy'n arwydd o'r amgylchedd adeiledig ehangach a welir yn yr Ardal Gadwraeth. Gyda'i gilydd, mae'r adeiladau hyn, y lle maen nhw'n ei feddiannu, eu perthynas â'i gilydd a'r mannau agored rhyngol, yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth, ac yn cyfrannu at ei harwyddocâd fel ased treftadaeth.
9. Er bod elfennau o ddatblygiad ar safle'r apêl, mae'n ymddangos o lawer o olygfannau fel man gwyrdd agored sy'n cydweddu'n dda â'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad yn yr ardal ac yn ei adlewyrchu'n weledol; mae'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth.

Adeiladau Rhestredig

10. Mae adran 16 (2) a 66 (1) y Ddeddf [Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990] yn mynnu bod y penderfynwr, wrth ystyried p'un ai rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith neu ddatblygiad sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, yn rhoi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo; mae Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (PPW) a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (TAN 24) yn ailadrodd y safbwynt hwn.

11. Mae TAN 24 yn diffinio lleoliad ased hanesyddol fel bod yn cynnwys yr amgylchoedd y caiff ei ddeall, ei brofi a'i werthfawrogi ynddynt, gan gofleidio ei berthynas bresennol a blaenorol â'r dirwedd amgylchynol. Mae PPW yn datgan ei bod yn bwysig bod y system gynllunio'n ceisio amddiffyn, gwarchod a gwella arwyddocâd asedau hanesyddol, ac y bydd hyn yn cynnwys ystyried lleoliad ased hanesyddol a allai ymestyn y tu hwnt i'w gwrtil.

12. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at annedd unllawr â tho gwastad o ddyluniad cyfoes. O ran yr elfen o reswm cyntaf y Cyngor dros wrthod sy'n ymwneud ag adeilad rhestredig, mae'n dadlau na fyddai'r cynnig, oherwydd ei leoliad, ei ddyluniad a'i olwg, yn gwarchod nac yn gwella lleoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos hynny, nac yn wir yr Ardal Gadwraeth, yr ymdriniaf â hi yn ddiweddarach. Mae'r Cyngor o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn groes i gymeriad cyffredinol yr ardal ac y byddai'n arwain at annedd annibynnol nad yw'n cydweddu â'r ardal o ran gosodiad, graddfa ac uchder, er anfantais i'r adeiladau rhestredig.

13. Er y sylweddolaf fod y cynnig yn cael ei gefnogi gan nifer o ddogfennau, fel Asesiad o'r Effaith ar Gymeriad y Dirwedd a'r Effaith Weledol, a Datganiad Cynllunio, ynghyd â chyflwyniadau apêl eraill, nid yw'r cyflwyniadau hynny'n canolbwyntio ar effaith y cynnig ar leoliad asedau treftadaeth. Mae'r Ddeddf yn mynnu bod *ystyriaeth arbennig* (fy mhwyslais i) yn cael ei rhoi i warchod adeiladau rhestredig neu eu lleoliadau.

14. Yn seiliedig ar fy arsylwadau safle ac o gofio safbwyntiau Cadw, ystyriaf fod lleoliad yr amryw adeiladau rhestredig yn cael ei fynegi'n gryf yn eu diddordeb pensaernïol a'u nodweddion cyffredin, eu gwerth grŵp fel casgliad cydlynol o adeiladau mewn arddull leol unigryw o fewn treflun sy'n haenog a theras ei natur yn bennaf, a hefyd wedi'i fritho â gwyrddni sy'n rhydd rhag datblygiad yn gyffredinol.

15. Mae lleoliad yr amryw adeiladau rhestredig, er ei fod wedi'i wanhau ychydig gan rywfaint o ddatblygiad diweddar, yn cadw llawer o'r cymeriad hanesyddol a ddisgrifir uchod. Mewn cyferbyniad, byddai'r cynnig yn cyflwyno strwythur a fyddai, o ganlyniad i'w olwg fodern, yn groes i gymeriad cyffredinol adeiladau cyfagos, y mae llawer ohonynt yn rhestredig ac y byddai'r cynnig yn cael ei weld yng nghyd-destun eu lleoliad.

16. Yn groes i safbwyntiau'r apelydd, er gwaethaf natur unllawr yr annedd arfaethedig a'i defnydd o ddeunyddiau, ystyriaf y byddai ei ffurf gyffredinol a'i golwg gyfoes yn denu llygad yr arsylwr, p'un a fyddai hynny o leoliad agos fel y llwybr troed cyhoeddus gerllaw sydd hefyd yn ffurfio rhan o Lwybr Arfordir Cymru, neu o amryw olygfannau pellach yn yr ardal fel o amgylch yr harbwr, ac y byddai unrhyw effeithiau'n fwy amlwg o lawer nag a awgrymir gan yr apelydd. Mae lleoliad y cynnig o fewn coridor gwyrdd agored o dir yn ychwanegu at ei amlygrwydd, a byddai ei ddatblygiad fel y cynigir er anfantais sylweddol i leoliad adeiladau rhestredig gerllaw sydd â gwerth grŵp cyfunol.

17. Byddai datblygu safle'r apêl gydag annedd yn erydu a thynnu oddi ar gymeriad cyffredinol yr ardal, sy'n ymddangos fel haenau pendant o derasau wedi'u lapio o amgylch y llethr arfordirol y mae eu ffurf stryd linol wedi'i gwasgaru a'i gwahanu gan batrwm amlwg o

fannau agored a llystyfiant sy'n ffurfio rhan o dreflun cydlynol sy'n caniatáu i'r patrwm stryd hanesyddol gael ei werthfawrogi ac sy'n rhan annatod o leoliad yr adeiladau rhestredig ac yn ffurfio'r cefndir iddynt.

18. Sylweddolaf fod datblygiad adeiledig ar y safle presennol eisoes, ond mae ei effaith o bellter agos yn lleiafsymiol, ac yn enwedig felly o olygfeydd pell. Sylweddolaf hefyd fod adeiladau eraill yn yr ardal wedi codi amryw strwythurau yn eu gerddi, ond mae'r strwythurau hyn yn gymedrol iawn eu graddfa ac felly nid yw eu heffaith yn gymharol yn weladwy â'r datblygiad arfaethedig. Er y byddai tirweddu ychwanegol yn helpu i sgrinio'r datblygiad o'r golwg o fewn lleoliad yr adeiladau rhestredig, mae'n debygol o fod yn amlwg o hyd o bellter agos ac yn ystod misoedd y gaeaf pan fydd yr effeithiau sgrinio'n lleihau yn sgil colli dail.

19. Mae'r apelydd yn dadlau bod y cynnig yn adlewyrchu anheddau y tu cefn iddo o ran graddfa a ffurf. Fodd bynnag, o ran yr arwyddocâd i leoliad yr adeiladau rhestredig, mae'r rhain yn y lleiafrif yn sicr ac, yn wahanol i'r datblygiad arfaethedig, maen nhw'n defnyddio deunyddiau sy'n adlewyrchu'r rhai a ddefnyddir ar lawer o'r adeiladau rhestredig yn rhannol, ac maen nhw'n dilyn y patrwm/aliniad datblygu sy'n lapio o amgylch y llethr mewn bandiau amlwg yn gyffredinol.

20. Sylweddolaf fod paragraff 3.16 PPW yn argymell dyluniad arloesol ac na ddylai penderfynwyr geisio gorfodi arddull bensaernïol benodol. Fodd bynnag, yn yr un paragraff, mae PPW hefyd yn datgan bod angen i benderfynwyr archwilio'r materion yn fanwl ac ystyried a yw'r cynnig yn bodloni amcanion dylunio da, gan gynnwys *y berthynas rhwng y safle a'i amgylchoedd* (fy mhwyslais i), a dyna'n union beth rwyf i wedi'i wneud.

21. Gan ddwyn yr elfennau uchod at ei gilydd, deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig, am y rhesymau a roddwyd uchod, yn cael effaith niweidiol ar leoliad adeiladau rhestredig cyfagos er anfantais i'w harwyddocâd fel asedau treftadaeth. O ganlyniad, byddai'r cynnig yn groes i'r Ddeddf, polisïau DM06 a DM07 y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl), a'r polisi cynllunio cenedlaethol a geir yn PPW, yn ogystal â'r cyngor yn TAN 24, sydd, gyda'i gilydd, yn ceisio gwarchod asedau treftadaeth fel adeiladau rhestredig.

Cymeriad a Golwg/Ardal Gadwraeth

22. Mae'r ardal yn union gerllaw safle'r apêl yn cynnwys yr Ardal Gadwraeth, a nodweddir gan lawer o adeiladau hanesyddol nodedig sydd, er gwaethaf amrywiad, â chymeriad treflun pendant iawn yn sgil eu trefniant clòs wedi'i wahanu gan wyrddni a'r lle o'u hamgylch; gyda'i gilydd, mae'r adeiladau hyn, y lle maen nhw'n ei feddiannu a'u perthynas â'i gilydd, yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth, ac yn cyfrannu at ei harwyddocâd fel ased treftadaeth.

23. Mae'r Ddeddf yn mynnu bod sylw arbennig yn cael ei roi i ddymunoldeb gwarchod neu wella cymeriad neu olwg Ardaloedd Cadwraeth. Mae PPW yn datgan y bydd rhagdybiaeth gref yn erbyn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad a fyddai'n niweidio cymeriad neu olwg yr Ardal Gadwraeth neu ei lleoliad i lefel annerbyniol. Fel y crybwyllwyd yn flaenorol, mae PPW hefyd yn nodi bod lleoliad yn ymestyn y tu hwnt i gwrtil ased. Mae cyhoeddiad Cadw, "Lleoliad Asedau Hanesyddol yng Nghymru" yn datgan "Mae lleoliad yn aml yn ymestyn y tu hwnt i ffin eiddo ased hanesyddol unigol i gyd-destun tirwedd ehangach".

24. Mae TAN 24 yn datgan bod dynodiad ardal gadwraeth yn darparu'r sail ar gyfer polisïau a luniwyd i warchod neu wella pob agwedd ar gymeriad neu olwg sy'n diffinio diddordeb arbennig ardal: fe allai hyn gynnwys patrwm anheddiad a threfniadaeth lle a llwybrau yn ogystal ag arddull yr adeilad a'r math o adeilad, a'r defnydd o ddeunyddiau a manylion. Mae Polisi DM06 y CDLl yn datgan y dylid ystyried p'un a yw safle wedi'i leoli o fewn neu

gerllaw ardal gadwraeth, ac mae polisi DM07 y CDLl yn nodi y dylai datblygiad ystyried canllawiau cenedlaethol.

25. Er bod y safle y tu allan i'r Ardal Gadwraeth, mae polisi cynllunio wedi cydnabod perthnasedd ardaloedd cadwraeth i gynlluniau y tu allan i'w ffiniau ers tro. Mae'r safle'n gwneud cyfraniad cadarnhaol bach at leoliad yr Ardal Gadwraeth ar hyn o bryd o ganlyniad i'r ffaith mai ychydig o ddatblygiad adeiledig sydd arno a'i fod yn darparu ymdeimlad o natur agored, gwyrddni a gwahaniad strwythurau adeiledig sy'n ffurfio rhan o leoliad nid yn unig adeiladau rhestredig ond yr Ardal Gadwraeth gyffredinol. Nid yw ei gyflwr presennol yn cael effaith niweidiol ar leoliadau'r amryw asedau treftadaeth gerllaw'r safle ar hyn o bryd.

26. Mae'n nodedig bod ymateb Cadw i'r apêl hon yn cyfeirio at werth grŵp yr adeiladau rhestredig gerllaw safle'r apêl sydd o fewn yr Ardal Gadwraeth; mae unrhyw niwed i leoliad unrhyw un o'r asedau unigol hyn yn debygol o leihau gwerth grŵp y lleill. O gofio fy nghanfyddiadau ar y prif fater cyntaf, mae'n dilyn felly y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad hanesyddol a golwg yr Ardal Gadwraeth a'i harwyddocâd fel ased treftadaeth, ac felly ni fyddai'n cael ei gwella.

27. Wrth ddod i'r farn hon, rwyf yn ymwybodol bod nifer o anheddau ar wahân y tu cefn i'r safle ar dir uwch. Fodd bynnag, mae'r rhain hyd yn oed, yn wahanol i gynnig yr apêl, er gwaethaf rhai ychwanegiadau modern, yn adlewyrchu elfennau o'r arddull leol yn eu defnydd o ddeunyddiau, y lle o amgylch anheddau a phatrwm/aliniad cyffredinol y datblygiad.

28. O ran cymeriad y dirwedd, mae'r apelydd yn dadlau, yn seiliedig ar y sgrinio a ddarperir gan gyfuniad o dopograffeg naturiol yr ardal, eiddo preswyl rhyngol a llystyfiant, yr ystyrir y gallai'r safle gynnwys datblygiad preswyl newydd heb effeithiau annerbyniol ar gymeriad y dirwedd yn ei leoliad uniongyrchol neu'r dirwedd ehangach; anghytunaf.

29. O ran LANDMAP, sy'n darparu offeryn asesu cymeriad y dirwedd ar gyfer Cymru, mae'r safle o fewn ardal agwedd Ceinewydd. O ran yr 'Agwedd Weledol a Synhwyraidd', disgrifir bod yr ardal o werth cymedrol yn gyffredinol, a'i bod yn bentref ymyl harbwr/glan môr sy'n cynnwys terasau afreolaidd wedi'u gosod mewn llethrau serth o'r pentir gyda golygfeydd eithriadol ar hyd yr arfordir, a'r prif ganllawiau yw *gwarchod a gwella craidd traddodiadol y pentref a datblygu arweiniad ar gyfer integreiddio datblygiad i'r dirwedd* (fy mhwyslais i); am y rhesymau a ddisgrifiwyd eisoes uchod, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni hyn.

30. Er gwaethaf y manylion a gyflwynwyd, byddai golygfeydd rhannol o'r annedd arfaethedig i'w gweld o amryw olygfannau yn yr ardal ac, fel y manylwyd uchod, byddai'r cynnig yn ymddangos fel strwythur modern gweladwy a fyddai'n cyferbynnu â chymeriad y treflun/y dirwedd amgylchynol. Er ei fod yn agos i ddatblygiad adeiledig arall, byddai datblygu safle sy'n gymharol rydd rhag strwythurau yn tynnu oddi ar gymeriad y dirwedd a golwg yr ardal ac, yn fy marn i, yn achosi niwed annerbyniol iddynt, er gwaethaf unrhyw effeithiau lliniarol fel y dopograffeg leol, neu dirweddu presennol/arfaethedig.

31. O ganlyniad i'w effaith niweidiol ar leoliad yr Ardal Gadwraeth, ni fyddai'r cynnig yn gwarchod nac yn gwella ei chymeriad na'i golwg. Yn ogystal, byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad tirwedd yr ardal yn annerbyniol. Byddai hyn yn groes i bolisïau DM06, DM07 a DM17 y CDLl, a'r polisi cynllunio cenedlaethol a geir yn PPW, yn ogystal â'r cyngor yn TAN 24, sydd, gyda'i gilydd, yn ceisio gwarchod asedau treftadaeth fel ardaloedd cadwraeth a/neu geisio diogelu amwynderau gweledol.

Amodau Byw

32. Mae ail reswm y Cyngor dros wrthod yn ymwneud ag effaith y cynnig ar amwynder eiddo cyfagos o ran colli preifatrwydd a theimlad canfyddedig o edrych drosodd.

33. Mae'r safle'n cydffinio â ffin gefn yr adeiladau ar hyd Marine Terrace ac, o ganlyniad i dopograffeg yr ardal, mae wedi'i leoli ar lefel uwch, ychydig uwchben bondoeau'r adeiladau hynny yn fras. Mae'r safle'n gymharol hael o ran ei arwynebedd a byddai'r annedd arfaethedig yn sefyll yn ôl gerllaw'r ffin ddwyreiniol. Mae'r Cyngor yn derbyn na fyddai unrhyw edrych drosodd yn uniongyrchol o'r annedd ei hun. Yn hytrach, dadleuir y byddai'r defnydd o'r safle cyffredinol at ddibenion preswyl ar wahân yn arwain at niwed yn sgil mwy o edrych drosodd a chanfyddiad o edrych drosodd; anghytunaf.

34. Mae'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio gan feddianwyr 13 Marine Terrace, ac yn ystod fy ymweliad safle, sylwais ei fod yn cynnwys pethau cysylltiedig â defnydd domestig, fel sied, ardal tân awyr agored, ardal eistedd, trampolîn, gwely garddwriaethol uchel, a theganau awyr agored plant. Fel y derbynnir gan y Cyngor, mae rhywfaint o edrych drosodd o'r safle eisoes o ganlyniad i'w ddefnydd preswyl presennol. Mewn amgylchedd adeiledig fel hwnnw o amgylch safle'r apêl, mae rhywfaint o edrych drosodd ac effaith ar breifatrwydd y naill a'r llall yn anochel, ac o ganlyniad i'r defnydd presennol o'r safle, nid wyf o'r farn y byddai'r defnydd arfaethedig yn newid y sefyllfa honno i raddau perthnasol na sylweddol, yn enwedig felly o ganlyniad i effeithiau lliniarol sgrinio presennol ar ffurf nodweddion naturiol ar y safle ynghyd ag unrhyw blannu newydd i gynyddu neu atgyfnerthu'r sgrinio presennol.

35. Yn ogystal, mae tirweddu a strwythurau presennol y tu cefn i'r adeiladau ar hyd Marine Terrace yn cyfyngu ar rai golygfeydd o'r safle i'r adeiladau hynny ar hyn o bryd hefyd, gan felly ddiogelu preifatrwydd ac edrych drosodd.

36. Gan ddwyn yr elfennau uchod ynghyd, am y rhesymau a roddwyd yn flaenorol, ni fyddai'r datblygiad yn niweidiol i amwynderau preswyl eiddo cyfagos trwy gyfrwng effaith ar breifatrwydd/edrych drosodd, na'r canfyddiad o effeithiau o'r fath, ac felly ni fyddai'n groes i bolisi DM06 y CDLl sy'n ceisio diogelu amwynder preswyl, ymhlith pethau eraill.

Diogelwch ar y Priffyrdd

37. Mae trydydd rheswm y Cyngor dros wrthod yn ymwneud â diogelwch ar y priffyrdd, a godwyd gan drydydd parti hefyd. Mae'r Cyngor yn dadlau nad yw'r safle'n cael ei wasanaethu gan fynediad diogel ac addas o'r briffordd o ystyried cyfyngiadau Lewis Terrace o ran ei lled cyfyngedig, diffyg lle diogel i gerddwyr, diffyg ardal droi benodol a chyfyngiadau a achosir gan barcio ar y stryd. Adleisir barn y Cyngor gan rai cymdogion.

38. Yn ddi-au, mae gan y rhwydwaith priffyrdd sy'n gwasanaethu safle'r apêl nifer o gyfyngiadau, fel ei haliniad a'i lled cyfyngedig. Fodd bynnag, fel y gwelwyd yn nhystiolaeth yr Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gan yr apelydd, byddai'r lefelau traffig disgwyliedig a gynhyrchir gan y cynnig yn ddibwys o ystyried y byddai uchafswm o 6 taith ddwyffordd ar ddiwrnodau'r wythnos ac un symudiad cerbydol yn unig yn ystod oriau brig nodweddiadol y bore/prynhawn.

39. Fel y manylwyd yn yr Asesiad Trafnidiaeth, dim ond dwy ddamwain a fu yn ystod y pum mlynedd diwethaf ar y rhwydwaith priffyrdd lleol o amgylch y safle; mae'r data hwn yn dangos nad oes problem arwyddocaol o ran diogelwch ar y priffyrdd ar hyd Lewis Terrace nac, o ran hynny, ar fwyafrif helaeth y ffyrdd yn yr ardal. Dangosodd fy arsylwadau safle fod y traffig ar Lewis Terrace yn ysgafn, fel yr adlewyrchir yn yr Asesiad Trafnidiaeth, ac yn fy marn i, o gofio'r hanes diogelwch lleol, mae'n ymddangos bod cerddwyr a cherbydau ar hyd y ffordd yn rhyngweithio'n ddiogel. Cytunaf â chanfyddiadau'r Asesiad Trafnidiaeth fod y cynnydd cyfyngedig mewn traffig sy'n debygol o gael ei gynhyrchu gan

y datblygiad arfaethedig yn dra annhebygol o waethygu'r hanes diogelwch presennol i raddau a fyddai'n achosi pryder.

40. Yn amlwg, nid yw'r rhwydwaith strydoedd sy'n gwasanaethu'r safle yn bodloni safonau dylunio priffyrdd modern. Fodd bynnag, o ganlyniad i'w natur, maen nhw'n debygol o annog cerbydau i deithio ar gyflymder isel a disgwylir i holl ddefnyddwyr y ffyrdd fod yn ymwybodol o'r ffaith bod y lle'n cael ei rannu, sy'n debygol o feithrin ymwybyddiaeth uwch o faterion diogelwch ar y priffyrdd at ei gilydd.

41. Yn ogystal, ac ar wahân i'r holl faterion uchod, mae'r Asesiad Trafnidiaeth yn nodi y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at adleoli'r lle parcio presennol ar gyfer 13 Marine Terrace i flaen yr eiddo. Mae'r Cyngor yn dadlau bod lle parcio heb reolaeth o flaen 13 Marine Terrace eisoes, ac felly ni ystyrir bod y cyfiawnhad hwn yn rheswm dilys i wrthbwyso'r traffig a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

42. Bydd y cynnig yn arwain at adleoli'r lle parcio ar gyfer 13 Marine Terrace ac mae'r lle parcio hwnnw'n fwyaf tebygol o gael ei adleoli i flaen yr eiddo lle y ceir parcio ar y stryd. Yn ystod fy ymweliad safle, sylwais fod lleoedd dros ben ar Lewis Terrace a Marine Terrace, lle mae parcio ar y stryd yn arferol, ac er y sylweddolaf mai ciplun yn unig oedd hwn ar ddiwrnod ac amser penodol, roedd yn dangos bod lle parcio ar gael. Sut bynnag, ystyriaf y byddai unrhyw barcio ar y stryd ychwanegol a fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig yn lleiafsymiol ac na fyddai'n cael llawer o effaith o ran diogelwch ar y priffyrdd yn yr ardal gyffredinol.

43. O ystyried yr uchod i gyd, a ffactorau eraill fel y ffaith bod Lewis Terrace yn llwybr dim ffordd drwodd sy'n gwasanaethu nifer gyfyngedig o anheddau, a'r ffaith y byddai cerbydau sy'n defnyddio'r safle yn gallu mynd allan mewn gêr ymlaen, rwyf yn fodlon na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio diogelwch ar y priffyrdd. Felly, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn groes i bolisi DM06 y CDLl sy'n ceisio, ymhlith pethau eraill, sicrhau diogelwch ar y priffyrdd.

Sefydlogrwydd Tir

44. Roedd pedwerydd rheswm y Cyngor dros wrthod yn ymwneud â sefydlogrwydd tir, ond yn ei ddatganiad achos mae'n ystyried bellach y gellir ymdrin â'r mater trwy osod amod cyn-dechrau pe byddai'r apêl yn cael ei chaniatáu; mae'r Cyngor wedi manylu ar amod awgrymedig yn ei ddogfennau apêl. Mae'r Cyngor wedi tynnu'r rheswm dros wrthod yn ôl, i bob pwrpas. Nodaf fod sefydlogrwydd tir wedi cael ei godi gan drydydd parti hefyd. Cytunaf â'r Cyngor y gallai materion yn ymwneud â sefydlogrwydd tir dderbyn sylw'n ddigonol trwy amod wedi'i eirio'n briodol pe byddai'r apêl yn cael ei chaniatáu.

Ystyriaethau Eraill Perthnasol

45. Nodaf y byddai'r cynnig yn darparu annedd ychwanegol yng Ngheinewydd, yn cynnwys mesurau i wella ei chynaliadwyedd fel y to bywlys/gwair ac y byddai hefyd yn defnyddio tir llwyd, yn arwain at dacluso'r safle ac o fewn pellter cerdded o amwynderau / gwasanaethau. Fodd bynnag, nid yw'r un o'r buddion hyn, naill ai'n unigol neu gyda'i gilydd, nac unrhyw rai eraill, fel cyfraniad ariannol yn ymwneud â thai fforddiadwy, yn drech na'r niwed a amlygwyd i asedau treftadaeth a'r gwrthdaro â'r Ddeddf, y cynllun datblygu, a pholisi/canllawiau cynllunio cenedlaethol sy'n ceisio diogelu asedau o'r fath.

Materion Eraill

46. Nodaf bryderon yr apelydd ynglŷn â'r ffordd yr ymdriniodd y Cyngor â'r cais cynllunio o ran materion treftadaeth, ond nid yw hynny'n newid fy asesiad o'r rhinweddau cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cynnig.

47. I gefnogi ei safbwynt, tynnodd yr apelydd fy sylw at ddatblygiad arall yn yr ardal a ganiatawyd gan y Cyngor. Fodd bynnag, nid oes gennyf y manylion llawn a lywiodd y penderfyniadau hynny. Sut bynnag, mae'n rhaid i bob cais gael ei ystyried ar sail ei rinweddau ei hun, ac rwyf wedi penderfynu ar yr apêl hon ar sail y dystiolaeth a gyflwynwyd.

48. Yn ei ddatganiad apêl o dan y pennawd "graddfa", mae'r apelydd yn cyfeirio at y ffaith nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig o ran ei leoliad mewn perthynas ag Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Bae Ceredigion. Fodd bynnag, mae ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwneud â dynodiad yr ACA fel y bo'n berthnasol i nodweddion ecolegol yn unig; nid yw nodweddion o'r fath yn destun dadl.

Cydbwysedd Cyffredinol a Chasgliadau

49. Er fy mod wedi penderfynu o blaid yr apelydd o ran tri o'r pedwar rheswm dros wrthod, rwyf wedi penderfynu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu safle addas ar gyfer tai o ystyried yr effaith niweidiol ar asedau treftadaeth a chymeriad a golwg yr ardal. Ni fyddai unrhyw faterion o blaid y cynnig yn drech na'r niwed sylweddol a amlygwyd yn flaenorol nac yn ei orbwyso. Felly, ar ôl ystyried yr holl dystiolaeth sydd ger fy mron, ac am y rhesymau a roddwyd uchod, deuaf i'r casgliad y dylai'r apêl gael ei gwrthod.

50. 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 llesiant Gweinidogion Cymru, fel sy'n ofynnol gan adran 8 y Ddeddf.

Declan K Beggan

Arolygydd