Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar yr Apêl	**Appeal Decision**
Ymweliad â safle a wnaed ar 19 Ebrill 2022	Site visit made on 19 April 2022
gan I Stevens BA (Anrh) MCD MRTPI	**by I Stevens BA (Hons) MCD MRTPI**
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad: 30.05.22	**Date: 30.05.22**

Cyf yr apêl: CAS-01418-G9M3C9

Cyfeiriad y safle: Eglwys Calvary, Cliff Terrace, Trefforest, Pontypridd, CF37 1RF

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 methiant i roi hysbysiad o fewn y cyfnod rhagnodedig o benderfyniad ar gais am ganiatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Javid Ahmed yn erbyn y penderfyniad gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf.
- Y datblygiad a gynigir yw addasu eglwys i 8 fflat.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer addasu eglwys i 8 fflat yn Eglwys Calvary, Cliff Terrace, Trefforest, Pontypridd, CF37 1RF, yn unol â thelerau'r cais, Cyf 21/0466, dyddiedig 29 Mawrth 2021, yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn y rhestr ar ddiwedd y llythyr penderfyniad hwn.

Materion Gweithdrefnol

2. Mae'r Cyngor wedi cadarnhau, pe bai wedi bod mewn sefyllfa i wneud hynny, y byddai wedi gwrthod y cais ar sail gorddatblygu'r safle, gan arwain at unedau preswyl cyfyng a llety byw o safon wael er anfantais i amodau byw preswylwyr yn y dyfodol. Mae hyn wedi bod yn sail i'r prif fater a nodir isod.

3. Mae'r apelydd wedi cadarnhau bod enw'r ymgeisydd ar y ffurflen gais yn anghywir. Rwy'n fodlon y gall yr apêl fynd yn ei blaen ar sail yr enw a roddwyd ar y ffurflen apelio.

4. Er bod y ffurflen gais a Phenderfyniad y Cyngor yn nodi cyfeiriad y safle fel Wood Road, roeddwn wedi gallu cadarnhau ar fy ymweliad â'r safle ei fod ar Cliff Terrace. Rwyf wedi cywiro'r cyfeiriad yn unol â hynny.

5. Gwnaed cais am gostau gan Mr Javid Ahmed yn erbyn Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf. Mae'r cais hwn yn destun Penderfyniad ar wahân.

Prif Fater

6. Y prif fater yw a fyddai’r datblygiad a gynigir yn darparu amodau byw derbyniol i feddianwyr yn y dyfodol o ran golygwedd, lefelau golau dydd, a dyluniad a maint y llety.

Rhesymau

7. Hen eglwys wag a’i thiroedd yw safle’r apêl. Fe’i lleolir ar dir sy’n goleddu’n serth i lawr o Cliff Terrace. Yn y blaen, gwelir yr eglwys fel adeilad deulawr, ond mae’r adeilad wedi’i drefnu dros bedair lefel oherwydd y llethr serth. Byddai dwy fflat ag 1 ystafell wely yn cael eu lleoli ar lefel yr islawr, a fflatiau â 2 ystafell wely ar 3 lefel arall yr adeilad, gan gynnwys lefel llawr cyntaf newydd a fyddai’n disodli’r lefel mesanîn. Cynigir strwythurau parcio wedi’u codi oddi ar y ffordd ar y naill ochr a’r llall i’r adeilad. Byddai’r waliau cerrig a rendrad ar hyd Cliff Terrace yn cael eu tynnu er mwyn darparu cyfanswm o 7 man parcio.

8. Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor: Datblygu Fflatiau – Addasiadau ac Adeiladau Newydd, a gymeradwywyd ym mis Mehefin 2015, yn datgan y dylai fflatiau newydd ddarparu llety o safon dderbyniol i breswylwyr. Mae’n ychwanegu y dylai fflatiau fod o faint addas i ddarparu gofod ar gyfer y nifer bwriedig o breswylwyr, a dylid gofalu bod y gosodiad mewnol yn addas i’r diben. Dylai ystafelloedd cyfanheddol fod â golygwedd resymol a lefel o olau dydd ac awyru naturiol. Mae fflatiau’n annhebygol o fod yn dderbyniol lle maent wedi’u lleoli’n llwyr mewn isloriau, neu lle byddai gan ystafelloedd cyfanheddol ffenestri to yn unig.

9. Ym mhob fflat, byddai cegin a lolfa agored, ac ystafell ymolchi ac ystafell neu ystafelloedd gwely ar wahân. Er na roddwyd yr union ddimensiynau, mae’n ymddangos bod pob fflat o faint addas, wedi’i ddylunio i ffitio i mewn i’r adeilad presennol heb unrhyw estyniadau na newidiadau allanol arfaethedig. Rwyf hefyd yn fodlon bod y cynllun mewnol yn addas i’r diben, gydag ystafelloedd ar ffurf hirsgwar a’u gwahanfuriau’n dangos y byddai mannau cyfanheddol ar wahân a defnyddiadwy yn cael eu darparu. Ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd, nid oes unrhyw arwydd y byddai maint y llety, na chynllun pob fflat, yn arwain at unedau cyfyng.

10. Mae’r gosodiad a gynigir wedi ystyried y berthynas rhwng ystafelloedd gwahanol, er mwyn lleihau sŵn ac aflonyddwch yn unol â’r cyngor yn y CCA. Mae’r rhan fwyaf o’r ystafelloedd cegin a lolfa yn gyfagos i’w gilydd ar yr un llawr ac wedi’u lleoli uwchben ac o dan yr ystafelloedd cegin a lolfa ar y lloriau eraill. Mae ystafelloedd gwely wedi’u lleoli’n gyfagos yn yr un modd, uwchben ac o dan ei gilydd. Er bod gosodiad arfaethedig y llawr cyntaf yn cynnwys lolfa ac ystafell wely yn gyfagos i’w gilydd, mae hyn yn wrthdaro bach o ran gosodiad pan ystyrir y cynnig yn ei gyfanrwydd.

11. Byddai ffenestr ym mhob ystafell yn y fflatiau, gan ddefnyddio’r agoriadau presennol sy’n cynnwys nifer o ffenestri monoffora sy’n ymestyn o’r llawr gwaelod i’r lefel mesanîn. Byddai’r llawr gwaelod is a lefel yr islawr hefyd yn defnyddio’r ffenestri presennol ar gyfer pob ystafell. Er y nodaf fod y CCA yn cynghori bod fflatiau sydd wedi’u lleoli’n llwyr mewn isloriau yn annhebygol o fod yn dderbyniol, gallwn weld yn ystod fy ymweliad â’r safle fod lefel yr islawr yn bennaf uwchlaw lefel y tir sy’n goleddfu o fewn safle’r apêl. Mae’n ymddangos bod yr holl ffenestri ar yr un lefel yn yr islawr, ac mae pob un wedi’i gosod ar lefel y ddaear neu ychydig yn uwch na hynny.

12. Mae fflatiau 7 ac 8 yn unedau arfaethedig ag 1 ystafell wely ar lefel yr islawr. Er na ddarparwyd unrhyw gynlluniau manwl o ddyluniad, uchder a dimensiynau’r strwythurau parcio, mae’n ymddangos y byddai ffenestr ystafell ymolchi fflat 8 wedi’i lleoli y tu allan i’r strwythur parcio de-ddwyreiniol. Mae hyn yn newid i apêl flaenorol a wrthodwyd ar y safle, lle’r oedd cegin a lolfa yn y lleoliad hwn (APP/L6940/A/20/3259900). Er agosrwydd ffenestr ystafell ymolchi fflat 8 i’r strwythur parcio, yn y cynnig presennol, byddai’n

gwasanaethu ystafell nad yw'n gyfanheddol, sy'n wahanol i gynllun yr apêl flaenorol, a lle gallai'r olygwedd a lefelau golau dydd fod yn wahanol gan nad yw'n ystafell lle mae meddianwyr yn debygol o dreulio mwy o amser ynddi. Er y gall y strwythur parcio a gynigir fod yn rhannol weladwy o hyd o ffenestri cegin a lolfa ac ystafell wely fflatiau 7 ac 8, o ystyried eu lleoliad ymhellach ar hyd yr adeilad ac i ffwrdd oddi wrth y strwythur, rwy'n fodlon na fyddai llawer o effaith andwyol ar yr olygwedd a'r lefelau golau dydd naturiol yn yr ystafelloedd cyfanheddol.

13. Byddai'r man amwynder awyr agored o fewn safle'r apêl yn darparu golygwedd uniongyrchol sy'n ddymunol i'r fflatiau a gynigir. Y tu cefn i lefel yr islawr, cynigir storfa ar wahân ar gyfer beiciau a biniau, gan ddarparu digon o ofod storio i feddianwyr i ffwrdd oddi wrth y mannau cyhoeddus. Er na ddarparwyd manylion am gasgliadau biniau, mae'r storfa finiau a gynigir yn cyd-fynd yn fras ag amcanion y CCA. Mae'r Cyngor wedi awgrymu bod potensial ar gyfer goredrych dros rifau 40 a 41 Wood Road o ffenestri'r ystafelloedd cyfanheddol ar y lloriau uwch. Mae'r ffenestri sy'n wynebu rhif 40 yn gwasanaethu grisiau i'r llawr cyntaf arfaethedig, yn bennaf. Er y byddai ffenestr cegin a lolfa fflat 2 ar y llawr cyntaf yn wynebu rhif 40, o ystyried ei safle, nid wyf o'r farn y byddai unrhyw niwed sylweddol yn cael ei achosi gan oredrych. Mae'r ffenestri ar y wedd dde-ddwyreiniol yn wynebu gwedd ochr wag rhif 41. O ystyried lleoliad y ffenestri a'u pellter oddi wrth eiddo cyfagos, mae'r potensial ar gyfer goredrych i ardd gefn rhif 41 hefyd wedi'i leihau, i'r fath raddau fel nad wyf o'r farn bod angen unrhyw fesurau lliniaru.

14. Deuaf i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn niweidiol i amodau byw preswylwyr yn y dyfodol, o ran golygwedd, lefelau golau dydd, dyluniad a maint y fflatiau. Felly, byddai'n unol ag amcanion amwynder cyffredinol Polisi AW 5 Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Rhondda Cynon Taf, a fabwysiadwyd yn 2011. Byddai'r cynnig yn cydymffurfio hefyd â CCA Datblygu Fflatiau – Addasiadau ac Adeiladau Newydd o ran canllawiau ar addasu adeiladau amhreswyl ac ansawdd y llety.

Amodau

15. Rwyf wedi ystyried yr amodau a argymhellwyd gan yr Awdurdod yng ngoleuni'r cyngor yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu' ('y Cylchlythyr'). Lle bo angen, rwyf wedi addasu geiriad yr amodau er budd eglurder a manwl gywirdeb. Am y rhesymau a ddisgrifiwyd eisoes, rwyf wedi dileu'r amod arfaethedig sy'n gofyn am osod gwydr aneglur yn rhai o'r ffenestri ar y llawr cyntaf. Rwyf wedi diwygio geiriad yr amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i samplau o ddeunyddiau gael eu cyflwyno i'r Cyngor a'u cymeradwyo ganddo, fel ei fod yn gofyn am fanylion y deunyddiau allanol, yn unol â'r Cylchlythyr. Mae Swyddog Rheoli Perygl Llifogydd y Cyngor wedi cadarnhau y bydd angen i'r cynnig gael ei gymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy. Felly, nid oes angen dyblygu'r rheolaethau hyn ag amodau cynllunio ychwanegol. Yn olaf, rwyf wedi dileu'r amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i fanylion croesfan gael eu darparu yn unol â manylebau canllawiau dylunio priffyrdd, gan y byddai'n dyblygu deddfwriaeth arall. Ystyrir bod amodau eraill yn angenrheidiol o ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad a'r cyngor yn y Cylchlythyr.

Casgliad

16. Am y rhesymau a roddwyd gennyf, ac ar ôl ystyried yr holl faterion a godwyd, caniateir yr apêl.

17. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adran 3 ac adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyriaf fod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at amcan llesiant

Gweinidogion Cymru o wneud ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi yn lleoedd gwell fyth i fyw a gweithio ynddynt.

I Stevens

Arolygydd

RHESTR O AMODAU

1) Dechreuir y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

   Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag Adrannau 91 a 93 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

2) Gweithredir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau canlynol a gymeradwywyd, rhifau:

   Cynllun lleoliad safle, Cynllun Rhif CEX7/1

   Cynllun bloc, gan gynnwys darpariaeth barcio, Cynllun Rhif CEX7/10/A

   Lefel islawr a gynigir, Cynllun Rhif CEX7/6/a

   Cynllun llawr gwaelod is a gynigir, Cynllun Rhif CEX7/7

   Cynllun llawr gwaelod a gynigir, Cynllun Rhif CEX7/8

   Cynllun llawr cyntaf a gynigir, Cynllun Rhif CEX7/9

   a dogfennau a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol oni bai y caniateir yn wahanol ac fe'u disodlir gan fanylion sy'n ofynnol gan unrhyw amod arall sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn.

   Rheswm: Er mwyn sicrhau cydymffurfedd â'r cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd ac er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd yn glir.

3) Ni fydd unrhyw waith adeiladu yn dechrau hyd nes y bydd manylion y deunyddiau allanol y cynigir eu defnyddio wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a bydd i'r holl ddeunyddiau a ddefnyddir yn cydymffurfio â'r manylion a gymeradwywyd wedi hynny.

   Rheswm: Er mwyn sicrhau bod golwg allanol y datblygiad a gynigir yn gydnaws â chymeriad yr ardal a'r adeiladau cyfagos er budd amwynder gweledol yn unol â Pholisïau AW 5 ac AW 6 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf.

4) Ni ddechreuir unrhyw waith sy'n ymwneud â'r caniatâd hwn hyd nes y bydd rhaglen briodol o gofnodi a dadansoddi adeilad hanesyddol wedi'i sicrhau a'i gweithredu yn unol â chynllun ymchwilio ysgrifenedig a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwyir yn ysgrifenedig ganddo.

   Rheswm: Gan fod hwn yn adeilad o arwyddocâd pensaernïol a diwylliannol, mae'r cofnodion penodol yn ofynnol er mwyn lliniaru'r effaith, yn unol â Pholisi AW 7 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf.

5) Ni ddechreuir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer diogelu meddianwyr y datblygiad yn y dyfodol rhag sŵn o'r rheilffordd gyfagos rhwng Pontypridd a Chaerdydd wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r holl waith sy'n ffurfio rhan o'r cynllun a gymeradwyir gael ei wneud cyn i unrhyw uned gael ei meddiannu a rhaid i'r gwaith hwn aros am byth.

   Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r sŵn o'r rheilffordd sy'n bodoli yn achosi niwsans i feddianwyr y datblygiad a ganiateir drwy hyn, yn unol â Pholisi AW 10 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf.

6) Adeiladir y mannau parcio a ddangosir ar luniad rhif CEX7/10/A ar y safle gan ddefnyddio deunyddiau parhaol a darperir croesfan cyn meddiannaeth lesiannol ac fe'u cedwir ar gyfer parcio cerbydau yn unig.

   Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cerbydau'n cael eu parcio oddi ar y briffordd gyhoeddus, er budd diogelwch ar y ffyrdd yn unol â Pholisi AW 5 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf.