

# Pecyn Cyhoeddus



Cyngor Sir  
**CEREDIGION**  
County Council

Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa,  
Aberaeron, Ceredigion SA46 0PA  
[ceredigion.gov.uk](http://ceredigion.gov.uk)

Dydd Iau, 8 Gorffennaf 2021

## Annwyl Syr / Fadam

Ysgrifennaf i'ch hysbysu y cynhelir Cyfarfod o Pwyllgor Rheoli Datblygu trwy We-Ddarlledu o Bell ar ddydd Mercher, 14 Gorffennaf 2021 am 10.00 am i drafod y materion canlynol:

1. Ymddiheuriadau
2. Materion Personol
3. Datgelu buddiant personol a buddiant sy'n rhagfarnu
4. Cadarnhau Cofnodion y Cyfarfod a gynhaliwyd ar 23 Mehefin 2021 (Tudalennau 3 - 6)
5. Ystyried ceisiadau cynllunio a ohiriwyd mewn Cyfarfodydd blaenorol o'r Pwyllgor (Tudalennau 7 - 8)
6. Ceisiadau Statudol, Llywodraeth Leol, Hysbysebion a Datblygu (Tudalennau 9 - 32)
7. Ceisiadau Cynllunio y deliwyd â hwy o dan awdurdod dirprwyedig (Tudalennau 33 - 38)
8. Apeliadau (Tudalennau 39 - 54)
9. Unrhyw fater arall y penderfyna'r Cadeirydd fod arno angen sylw brysgan y Pwyllgor

Darperir Gwasanaeth Cyfieithu ar y Pryd yn y cyfarfod hwn ac mae croeso i'r sawl a fydd yn bresennol ddefnyddio'r Gymraeg neu'r Saesneg yn y cyfarfod.

Yn gywir

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L Edwards'.

Miss Lowri Edwards  
Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Gwasanaethau Democrataidd

At: Gadeirydd ac Aelodau Pwyllgor Rheoli Datblygu

**Weddill Aelodau'r Cyngor er gwybodaeth yn unig.**

Cofnodion cyfarfod y **PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU** a gynhaliwyd o bell drwy fideogynhadledd

**ddydd Mercher, 23 Mehefin 2021**

**Yn bresennol:** Y Cynghorwyr Lynford Thomas (Cadeirydd), John Adams-Lewis, Ceredig Davies, Gethin Davies, Meirion Davies, Ifan Davies, Odwyn Davies, Peter Davies MBE, Rhodri Davies, Dafydd Edwards, Rhodri Evans, Paul Hinge, Catherine Hughes, Gwyn James, Maldwyn Lewis, Lyndon Lloyd MBE, Gareth Lloyd, Dai Mason, Rowland Rees-Evans a Wyn Thomas.

Hefyd yn bresennol: Y Cynghorwyr

**Swyddogion yn bresennol:** Mr Russell Hughes Pickering, Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio, Mr Alan Davies, Rheolwr Corfforaethol – Gwasanaethau Cynllunio, Mr Jonathan Eirug – Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu'r Gogledd, Mrs Catrin Newbold, Rheolwr Gwasanaeth – Rheoli Datblygu, Mrs Ffion Lloyd – Cyfreithiwr, Ms Nia Jones, Rheolwr Corfforaethol – Gwasanaethau Democrataidd, a Mrs Dana Jones, Gwasanaethau Democrataidd a Swyddog Safonau.

(10.00am – 1:20pm)

## 1. Personol

Croesawodd y Cadeirydd bawb i'r cyfarfod.

Roedd y Cynghorydd Paul Hinge am longyfarch Nerys Hywel ar gael ei phenodi'n gadeirydd benywaidd cyntaf Clwb Rygbi Aberystwyth yn ddiweddar.

Roedd hefyd am ddymuno'n dda i Steve Owen a fydd yn cerdded o Gaerdydd i Benrhiw-pâl i godi arian i Woody's Lodge, canolfan gymdeithasol i dywys cyn-filwyr at y cymorth a'r gefnogaeth y mae eu hangen arnynt i ailgysylltu â'u teuluoedd a'u cymunedau. Os oedd unrhyw un am gyfrannu, roedd tudalen Just Giving ar gael ar ei dudalen Facebook.

Bu i'r Cadeirydd longyfarch pawb a fu'n rhan o'r digwyddiad diweddar yng Nghlwb Pêl-droed Felin-fach i godi arian i Steffan Morgan, chwaraewr ifanc a oedd wedi cael diagnosis fod arno ganser anghyffredin. Cafwyd newyddion rhagorol yn ddiweddar fod Steffan wedi clywed bod y clefyd wedi cilio.

## 2. Ymddiheuriadau

Roedd y Cynghorydd Bryan Davies wedi ymddiheuro am nad oedd modd iddo ddod i'r cyfarfod.

## 3. Datgan buddiannau personol a/neu fuddiannau sy'n rhagfarnu

Bu i'r Cynghorydd Ceredig Davies ddatgan buddiant personol a buddiant sy'n rhagfarnu yng nghais A201050.

## 4. Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 09 Mehefin 2021

**PENDERFYNWYD** cadarnhau bod cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 09 Mehefin 2021 yn gywir.

## Materion yn codi

Dim.

## 5. Ceisiadau cynllunio a ohiriwyd yng nghyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor

## Tudalen 4

Trafodwyd adroddiad Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ynghylch y ceisiadau cynllunio a ganlyn a drafodwyd yn un o gyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor ac yr oedd angen iddo eu hystyried ymhellach:-

Darllenwyd sylwadau ysgrifenedig Mr Juanita Humphris (Gwrthwynebydd) i'r Pwyllgor yn unol â'r atodiad dros dro i'r weithdrefn weithredol sy'n caniatáu i'r cyhoedd annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn sgil Covid-19.

A200528 Ffurio mynedfa newydd i gae amaethyddol, Tir yng Nghilgraig, Capel Dewi, Llandysul

**GOHIRIO'R** penderfyniad ar y cais hyd nes bod adroddiad geotechnegol a holl fanylion y cynigion i ddraenio dŵr wyneb wedi'u cyflwyno, gan ganiatáu bryd hynny i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio GYMERADWYO'R cais yn ddibynol ar amodau, gan gynnwys cynllun plannu yn sgil colli gwrych. Os na chaiff yr wybodaeth hon ei chyflwyno o fewn cyfnod derbyniol, caiff y cais ei ailgyflwyno i'r Pwyllgor.

Roedd y penderfyniad i gymeradwyo'r cais hefyd yn ddibynol ar gymeradwyo cais cynllunio A210239 hefyd.

Roedd yr Aelodau'n tybio bod modd cymeradwyo'r cais os caiff mwy o wybodaeth ei chyflwyno a'i bod yn bodloni Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio, a hynny am y rhesymau a ganlyn:-

- Roedd angen mynedfa newydd i'r cae yn wahanol i farn y swyddogion yn yr adroddiad
- Cafodd gwybodaeth ei chyflwyno i ddangos bod angen y fynedfa newydd
- Roeddent yn derbyn y byddai'r fynedfa'n cael effaith weledol, ond, at ei gilydd, byddai'r fynedfa arfaethedig yn fwy diogel na'r fynedfa bresennol ac roedd yr Aelodau'n tybio bod diogelwch yn gorbwyso unrhyw effaith weledol andwyol
- Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol unrhyw wrthwynebiad i'r fynedfa arfaethedig

---

### 6. Ceisiadau datblygu, hysbysebu, statudol a'r awdurdod lleol

Trafodwyd adroddiad Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ynghylch ceisiadau datblygu, hysbysebu, statudol a'r awdurdod lleol:-

Darllenwyd sylwadau ysgrifenedig Ms Juanita Humphris, Mrs S J Dilworth a Mrs R Thomas i'r Pwyllgor yn unol â'r atodiad dros dro i'r weithdrefn weithredol sy'n caniatáu i'r cyhoedd annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn sgil Covid-19.

A210239 Cynnig i ffurfio trac mynediad amaethyddol, Tir yng Nghilgraig, Capel Dewi, Llandysul

**GOHIRIO'R** penderfyniad ar y cais hyd nes bod adroddiad geotechnegol a holl fanylion y cynigion i ddraenio dŵr wyneb wedi'u cyflwyno, gan ganiatáu bryd hynny i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio GYMERADWYO'R cais yn ddibynol ar amodau, gan gynnwys cynllun plannu yn sgil colli gwrych. Os na chaiff yr wybodaeth hon ei chyflwyno o fewn cyfnod derbyniol, caiff y cais ei ailgyflwyno i'r Pwyllgor.

## Tudalen 5

- Roedd angen mynedfa newydd i'r cae yn wahanol i farn y swyddogion yn yr adroddiad
- Cafodd gwybodaeth ei chyflwyno i ddangos bod angen y fynedfa newydd
- Roeddent yn derbyn y byddai'r fynedfa'n cael effaith weledol, ond, at ei gilydd, byddai'r fynedfa arfaethedig yn fwy diogel na'r fynedfa bresennol ac roedd yr Aelodau'n tybio bod diogelwch yn gorbwysu unrhyw effaith weledol andwyol
- Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol unrhyw wrthwynebiad i'r fynedfa arfaethedig

---

Darllenwyd sylwadau ysgrifenedig Mr a Mrs W ac A Davey (Ymgeiswyr) i'r Pwyllgor yn unol â'r atodiad dros dro i'r weithdrefn weithredol sy'n caniatáu i'r cyhoedd annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn sgil Covid-19.

A201050 Codi annedd, gan gynnwys gosod mynedfa i gerbydau a gwaith trin carthion, Tir wrth ymyl Awel y Mynydd, Pisgah, Aberystwyth

**GOHIRIO'R** penderfyniad ar y cais am fis er mwyn i'r ymgeisydd drafod â'r Awdurdod Cynllunio Lleol a fyddai'n ystyried newid y cais yn gais i godi annedd fforddiadwy neu annedd TAN 6, gan ganiatáu i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio GYMERADWYO cais diwygiedig boddhaol yn ddibynnol ar amodau a chytundeb cyfreithiol Adran 106. Os na cheir cytundeb ar y cynnig, caiff y cais ei ailgyflwyno i'r Pwyllgor.

---

Darllenwyd sylwadau ysgrifenedig Mr Rhys ap Dylan (Asiant) i'r Pwyllgor yn unol â'r atodiad dros dro i'r weithdrefn weithredol sy'n caniatáu i'r cyhoedd annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn sgil Covid-19.

A201064 Cam 3 – Codi saith annedd, Cae John, Cross Inn, Llannon

**CYMERADWYO'R** cais yn ddibynnol ar amodau a chytundeb Adran 106, gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn trafod â'r ymgeisydd gynllun datblygu graddol er mwyn codi'r tai fforddiadwy cyn y tai ar gyfer y farchnad agored o ddewis.

Roedd yr Aelodau'n tybio bod modd cymeradwyo'r cais am y rhesymau a ganlyn:-

- Roeddent yn derbyn y gyfradd dwf a nodwyd yn y lleoliad hwn, ond oherwydd diffyg datblygu mewn ardaloedd eraill fel Aberaeron, roeddent yn croesawu'r cais hwn
  - Nid oedd modd rhoi caniatâd cynllunio mewn ardaloedd eraill ar hyn o bryd oherwydd problemau â ffosffadau, felly roedd angen adeiladu yn y lleoliad hwn
  - Roeddent yn croesawu'r tai fforddiadwy a fyddai'n cael eu darparu drwy'r datblygiad hwn
-

## Tudalen 6

Darllenwyd sylwadau ysgrifenedig Mr Andrew Docherty (Asiant) i'r Pwyllgor yn unol â'r atodiad dros dro i'r weithdrefn weithredol sy'n caniatáu i'r cyhoedd annerch y Pwyllgor Rheoli Datblygu yn sgil Covid-19.

A210023 Caban llety gwyliau hunanarlwyo newydd yng ngardd y cleient, Tynlon, Llanilar, Aberystwyth

**GOHIRIO'R** penderfyniad ar y cais i ganiatáu i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd, ac yna i'r cais gael ei atgyfeirio at Gyfoeth Naturiol Cymru i'w ystyried, gan ganiatáu i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio GYMERADWYO'R cais os yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n tybio bod yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn dderbyniol ac yn foddhaol.

Roedd yr Aelodau'n tybio bod modd cymeradwyo'r cais am y rhesymau a ganlyn:-

- Mewn egwyddor, roedd y cais yn unol â'r polisi, ond roedd angen Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd cyn ei gymeradwyo
- Mae'n cefnogi economi'r sir mewn ffordd wahanol
- Mae'r cais hwn yn cydymffurfio â pholisi S04
- Mae'r polisi cenedlaethol am i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol gefnogi cefn gwlad

### 7. Ceisiadau cynllunio y bu i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ymdrin â nhw:-

**PENDERFYNWYD** nodi'r rhestr o geisiadau cynllunio y bu i Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio ymdrin â nhw.

Dywedodd y Cynghorydd Lyndon Lloyd fod nifer o drigolion ei ward wedi gofyn am eglurhad ynghylch y ceisiadau ar y rhestr hon a gafodd eu cymeradwyo mewn cefn gwlad agored. Yn ei ymateb, dywedodd Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio fod pob cais a gymeradwywyd ar y rhestr hon wedi'i gymeradwyo drwy awdurdod dirprwyedig a chan ddilyn y canllawiau. Os oedd gan unrhyw drigolion unrhyw gwestiynau, dywedodd y dylent ysgrifennu'n uniongyrchol ato.

### 8. Apeliadau cynllunio

Dim.

Cadarnhawyd y cofnodion yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 14 Gorffennaf 2021

Cadeirydd:- \_\_\_\_\_

Dyddiad: \_\_\_\_\_

# 1. Gohiriwyd/Deferred

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
---	--	---	--------------------------	-------------------	---------------------	----------------------------------

Mae'r dudalen yn wag yn fwriadol



## 2. Prif Eitemau/Main Items

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
1	A210230	08-03-2021	Miss M Gee	Change of use from C3 (dwelling) to C4 House in Multiple Occupation (HMO).	8 Gogerddan Cottages, Penglais Road, Aberystwyth, SY23 2EX	Approve Subject to Conditions
2	A210283	18-03-2021	(Cartrefi Redwood Homes)	Erection of 2 dwellings.	Plot 16 & 17 Clos y Gwyddil, Y Ferwig, Cardigan, SA43 1PS	Refuse

## 2.1. A210230



# Tudalen 11

<b>Rhif y Cais / Application Reference</b>	A210230
<b>Derbyniwyd / Received</b>	08-03-2021
<b>Y Bwriad / Proposal</b>	Change of use from C3 (dwelling) to C4 House in Multiple Occupation (HMO).
<b>Lleoliad Safle / Site Location</b>	8 Gogerddan Cottages, Penglais Road, Aberystwyth, SY23 2EX
<b>Math o Gais / Application Type</b>	Full Planning
<b>Ymgeisydd / Applicant</b>	Miss M Gee, Blue Cedars Ivetsey Bank Road, Stafford, ST19 9AE
<b>Asiant / Agent</b>	,

## Y SAFLE A'I HANES PERTHNASOL

Tŷ teras deulawr traddodiadol yw safle'r cais, a adeiladwyd yn ôl pob golwg yn yr 1800au ac sy'n sefyll o fewn Ardal Gadwraeth Canol Tref Aberystwyth. Mae campws prifysgol Penglais 0.45 cilometr i'r dwyrain a chanol y dref oddeutu 0.5 cilometr i'r gorllewin o'r safle. Saif y safle mewn ardal breswyl yn bennaf, â'i flaen ar Ffordd Penglais.

Ni nodwyd bod unrhyw hanes perthnasol o ran cynllunio.

## MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r cais datblygu dan sylw yn gofyn am ganiatâd i newid defnydd 8 Bythynnod Gogerddan, Ffordd Penglais, i fod yn Dŷ Amlfeddiannaeth (dosbarth defnydd C4) ac iddi dair ystafell wely.

Mae'r manylion a gyflwynwyd yn dangos y bydd gan yr annedd a fwriedir un ystafell wely ar y llawr gwaelod ynghyd ag ystafell fyw/ystafell fwyta, cegin, ystafell iwtiliti a thoiled. Bydd gan y llawr cyntaf ddwy ystafell wely ac ystafell ymolchi. Ni chynigir gwneud newidiadau i'r tu allan i'r eiddo.

## POLISIAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

### Polisïau Cynllunio Cenedlaethol Perthnasol

- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (agraffiad 11, Chwefror 2021)

### Polisïau Cynllunio Lleol Perthnasol

Mae polisïau canlynol y Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn:

LU07 Isrannu'r Anheddau Presennol

DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel

DM07 Ardaloedd Cadwraeth

## YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

### DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998

Mae Adran 17(1) o Ddeddf Trosedd ac Anhrefn 1998 yn gosod dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i arfer ei swyddogaethau amrywiol gan roi sylw dyledus i effaith debygol y swyddogaethau hyn ar droseddau ac anhrefn o fewn ei ardal, ac i wneud popeth y gall yn rhesymol i atal troseddau ac anhrefn. Mae'r ddyletswydd hon wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai cynnydd sylweddol neu annerbyniol mewn troseddau ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

### DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig', sef oed; anabledd; ailbennu rhywedd; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gred; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw priodol i hyrwyddo cydraddoldeb yn golygu:

- gwaredu neu leihau'r anfanteision y mae pobl yn eu dioddef yn sgil eu nodweddion gwarchoddedig;
- cymryd camau i ddiwallu anghenion pobl sy'n perthyn i grwpiau gwarchoddedig pan fydd yr anghenion hyn yn wahanol i anghenion pobl eraill;

## Tudalen 12

• annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle bo'u cyfranogiad yn anghyfartal o isel.

Rhodddwyd sylw dyledus i'r ddyletswydd uchod wrth benderfynu ar y cais hwn. Ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn peri goblygiadau sylweddol i bobl â nodweddion gwarchoddedig nac yn cael effaith arnynt sy'n fwy nag ar unrhyw berson arall.

### **DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015**

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i fodloni'r saith nod llesiant a geir yn y Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy' fel y'i nodir yn Neddf 2015. Wrth roi'r argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i gwrdd â'u hanghenion eu hunain.

### **YMATEBION YN SGIL YMGYNGHORI**

Cyngor Tref Aberystwyth – Mae'r Cyngor yn GWRTHWYNEBU'r cais cynllunio ôl-weithredol hwn yn GRYF ac mae'n gwrthwynebu datblygu tai amlfeddiannaeth yn gyffredinol. Mae'r cais hwn yn cynrychioli haen o lety lle nad oes llawer o le i fyw a dim lle storio sbwriel na beiciau. Mae'n mynd yn groes i Ddeddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol ac mae hefyd yn cynrychioli colli cartref teulu fforddiadwy.

Cymdeithas Ddinesig Aberystwyth – Ni chafwyd sylw

Priffyrdd – Dim sylwadau i'w gwneud

Awdurdod Cefnffyrdd – Dim gwrthwynebiad – hysbyswyd yn gyffredinol

Draenio Tir – Dim gwrthwynebiad

Ecoleg – Ni chafwyd sylw

Cyfoeth Naturiol Cymru – Gwrthwynebu

Ni ddaeth dim sylw i law oddi wrth drydydd partiön parthed y cais.

### **CASGLIAD**

Dywed Adran 38 (6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004: "Os rhoddir ystyriaeth i'r cynllun datblygu er mwyn gwneud penderfyniad o dan y Deddfau Cynllunio, bydd yn rhaid i'r penderfyniad hwnnw fod yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn awgrymu fel arall."

### **Egwyddor y Datblygiad**

Mae Polisi LU07 o Gynllun Datblygu Lleol Ceredigion (2007-2022) yn ymwneud ag isrannu tai presennol ac mae'n nodi'r amgylchiadau lle gellir caniatáu troi unedau mawrion yn fflatiau. Mae cafeat i'r polisi sy'n nodi na chaniateir troi unedau preswyl yn dai amlfeddiannaeth sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio ar eu cyfer.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gyson wrth ystyried cynigion ar gyfer unedau mawrion ac wedi gwrthod ceisiadau i'w troi'n dai amlfeddiannaeth, ond mae angen dull gweithredu gwahanol wrth ystyried unedau llai.

Ar adeg mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, roedd Tai Amlfeddiannaeth ond yn cyfeirio at dai oedd yn cynnwys saith neu fwy o bobl yn byw'n annibynnol ar ei gilydd. Roedd y diwygiad a wnaed yn 2016 i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd wedi cyflwyno Dosbarth C4 newydd lle byddai angen caniatâd cynllunio er mwyn i dri neu fwy o bobl - nad ydynt yn byw fel aelwyd sengl - feddiannu annedd.

Yn yr achos hwn, byddai'r datblygiad yn mynd yn groes i bolisi LU07 am mai'r cynnig yw trosi annedd yn dŷ amlfeddiannaeth. Fodd bynnag, mae'r testun esboniadol sy'n cyd-fynd â pholisi LU17 yn nodi'n glir bod y polisi'n ymwneud â thai trefol mawr o dri neu bedwar llawr nad ydynt yn briodol, o achos eu maint, i'w defnyddio mwyach fel un aelwyd unigol. Mae'r eiddo dan sylw yma yn llawer llai o ran maint a bydd yn darparu llety ar ffurf tair ystafell wely. Ni fwriadwyd erioed i Bolisi LU17 gyfyngu ar dai amlfeddiannaeth o'r maint hwn. Mae'r newid yn y ddeddfwriaeth yn ystyriaeth berthnasol ar gyfer gwyro oddi wrth y cynllun datblygu yn yr achos hwn.

Cadarnhawyd y dull hwn mewn dyfarniad apêl diweddar gan Arolygydd Cynllunio a benodwyd gan Weinidogion Cymru. Canfu yntau fod polisi LU07 wedi dyddio erbyn hyn yn sgil y newidiadau yn y Gorchymyn Dosbarth Defnydd ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol.

# Tudalen 13

Felly, derbynnir yr egwyddor o droi tai llai o faint yn dai amlfeddiannaeth, ar yr amod bod modd bodloni pob ystyriaeth gynllunio arall.

## Amwynder Preswyl

Mae maen prawf 7 o Bolisi DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel yn ceisio sicrhau na fyddai datblygiadau arfaethedig yn peri niwed arwyddocaol o safbwynt preifatrwydd, sŵn a golygon. Nid ystyrir bod darparu Tŷ Amlfeddiannaeth ac iddi dair ystafell wely yn peri niwed o ran amwynder sy'n sylweddol wahanol i'r hyn a berir gan dŷ annedd C3. Bydd y drefn o storio a chasglu sbwriel yn parhau fel y mae ar hyn o bryd. Yn ogystal, drwy gynnig lle gwahanol i annedd ar gyfer teulu sengl, byddai'r cynnig yn cyd-fynd â maen prawf 6 o DM06 sef bod gofyn i ddatblygiad gyfrannu at greu cymunedau cymysg a chynhwysol yn gymdeithasol.

## Ardal Gadwraeth

Ni chynigir gwneud newidiadau o ran ymddangosiad allanol yr eiddo, felly ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi DM07 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n ceisio amddiffyn a hybu cymeriad yr ardal a'i diddordeb pensaernïol arbennig.

## Materion Eraill

### Llifogydd

Daeth sylwadau i law'r Awdurdod Cynllunio Lleol oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru, dyddiedig 21 Ebrill 2021, sy'n nodi bod y safle yn gyfan gwbl o fewn parth llifogydd C2 o'r Map Cyngor Datblygu ac felly fod angen Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i ddangos bod modd rheoli'r perygl o lifogydd at lefel dderbyniol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r defnydd presennol a wneir o'r eiddo fel tŷ annedd C3 yn fwy agored i lifogydd na thŷ amlfeddiannaeth. Yn ôl pob tebyg, byddai preswlydd yr ystafell wely i lawr llawr yn cael lloches mewn ystafell lan llofft pe bai llifogydd.

Felly, ystyrir y byddai'n rhy feichus gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig hwn y tro hwn.

### Priffyrdd

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol ddim sylwadau i'w gwneud ar y cais. Credir bod lleoliad cynaliadwy safle'r cais yng nghanol y dref yn golygu na fydd angen i ddeiliaid yr eiddo ddefnyddio car preifat i deithio i ganol y dref. Ni chredir y byddai maint y tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig yn arwain at fwy o alw am lefydd parcio na'r hyn a gynigir yn ei ddefnydd presennol fel annedd C3.

## ARGYMHELLIAD:

Cymeradwyo'r cais, yn ddibynnol ar amodau.

## Pwer Dirprwyo:

Mae'r aelod lleol, y Cyng. Alun Williams, wedi gofyn bod y cais yn cael ei benderfynu gan aelodau o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu am y rhesymau canlynol:

- Byddai cymeradwyo'r cais yn arwain at ymadawiad o'r cynllun datblygu sy'n ceisio atal datblygiad HMO

# Tudalen 14

<b>Rhif y Cais / Application Reference</b>	A210230
<b>Derbyniwyd / Received</b>	08-03-2021
<b>Y Bwriad / Proposal</b>	Change of use from C3 (dwelling) to C4 House in Multiple Occupation (HMO).
<b>Lleoliad Safle / Site Location</b>	8 Gogerddan Cottages, Penglais Road, Aberystwyth, SY23 2EX
<b>Math o Gais / Application Type</b>	Full Planning
<b>Ymgeisydd / Applicant</b>	Miss M Gee, Blue Cedars Ivetsey Bank Road, Stafford, ST19 9AE
<b>Asiant / Agent</b>	,

## THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY

The application site constitutes a traditional 2 storey terraced dwelling which appears to have been constructed in the 1800s and sits within the Aberystwyth Town Centre Conservation Area. Penglais University Campus is 0.45km to the east and the town centre approximately 0.5km to the west of the site. The site is located in a predominantly residential area fronting Penglais Road.

No planning history is identified.

## DETAILS OF DEVELOPMENT

The development proposed is the change of use of 8 Gogerddan Cottages, Penglais Road, to a 3-bedroom House of Multiple Occupation HMO (Class C4 use).

The submitted details show the dwelling is proposed to have 1 bedroom to the ground floor with a living/dining room, kitchen, utility room and WC. The first floor would have two bedrooms and a bathroom. There are no external changes proposed to the property.

## RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE

### Relevant National Planning Policy

- Future Wales: The National Plan 2040
- Planning Policy Wales (edition 11, February 2021)

### Relevant Local Planning Policy

These Local Development Plan policies are applicable in the determination of this application:

LU07 Subdivision of Existing Dwellings

DM06 High Quality Design and Placemaking

DM07 Conservation Areas

## OTHER MATERIAL CONSIDERATIONS

### CRIME AND DISORDER ACT 1998

Section 17(1) of the Crime and Disorder Act 1998 imposes a duty on the Local Authority to exercise its various functions with due regard to the likely effect of the exercise of those functions on, and the need to do all that it reasonably can to prevent, crime and disorder in its area. This duty has been considered in the evaluation of this application. It is considered that there would be no significant or unacceptable increase in crime and disorder as a result of the proposed decision.

### EQUALITY ACT 2010

The Equality Act 2010 identifies a number of 'protected characteristics', namely age; disability; gender reassignment; pregnancy and maternity; race; religion or belief; sex; sexual orientation; marriage and civil partnership. Having due regard to advancing equality involves:

- removing or minimising disadvantages suffered by people due to their protected characteristics;
- taking steps to meet the needs of people from protected groups where these differ from the need of other people; and
- encouraging people from protected groups to participate in public life or in other activities where their participation is disproportionately low.

# Tudalen 15

The above duty has been given due consideration in the determination of this application. It is considered that the proposed development does not have any significant implications for, or effect on, persons who share a protected characteristic, over and above any other person.

## **WELL-BEING OF FUTURE GENERATIONS (WALES) ACT 2015**

The Well-Being of Future Generations Act (Wales) 2015 places a duty on the Council to take reasonable steps in exercising its functions to meet the seven well-being goals within the Act. This report has been prepared in consideration of the Council's duty and the 'sustainable development principle', as set out in the 2015 Act. In reaching the recommendation, the Council has sought to ensure that the needs of the present are met without compromising the ability of future generations to meet their own needs.

## **CONSULTATION RESPONSES**

Cyngor Cymuned Tref Aberystwyth Town Council – Council **STRONGLY OBJECTS** to this retrospective planning application and opposes the development of HMOs in general. This application represents a cramming of accommodation where there is limited living space and no refuse or bike storage. It contravenes the Wellbeing of Future Generations Act and also represents the loss of an affordable family home.

Aberystwyth Civic Society – Did not comment

Highways – No Observations

Trunk Road Authority – No objection – general informatives

Land Drainage – No Objection

Ecology – Did not comment

Natural Resources Wales - Object

No third party representations have been received in respect of this application

## **CONCLUSION**

Section 38 (6) of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004 states that: "If regard is to be had to the development plan for the purpose of any determination to be made under the planning Acts the determination must be in accordance with the plan unless material consideration indicate otherwise".

### **Principle of development**

Policy LU07 of the Ceredigion Local Development Plan (2007-2022) (LDP) relates to the subdivision of existing dwellings and sets out the circumstances when the conversion of large units to flats will be permitted. There is a caveat to the policy to state that conversion of residential units to HMOs that require planning permission will not be permitted. The LPAs position has until recently been that all HMOs are prohibited by the policy.

However a recent appeal decision by a Welsh Minister appointed Planning Inspector found policy LU07 to be out of date following changes to the Use Class Order since the adoption of the LDP. At the time the LDP was adopted, HMOs only related to housing with seven or more people living independently from one another. The amendment to the Use Classes Order in 2016 introduced a new Class C4 whereby occupation of a dwelling by three or more people not living as a single household would require planning permission.

In this case, the development would conflict with policy LU07 in that the proposal is for the conversion of a dwelling to a HMOs, however, the weight attached to that conflict is affected by the change in legislation which has occurred since the policy was adopted.

In addition the explanatory text to the policy makes it clear that the policy relates to large, three or four storey town houses which are no longer appropriate for single household occupancy due to their large size. The property under consideration here is much smaller in size and will provide 3 bedrooms of accommodation.

### **Residential Amenity**

Criterion 7 of Policy DM06 High Quality Design and Placemaking seeks to ensure development proposals do not give rise to significant harm in relation to privacy, noise and outlook. The provision of a 3 bedroom HMO is not considered to give rise to amenity harm materially different to that of a C2 dwelling house. Refuse storage and collection are to remain as existing.

In addition by offering an alternative to single family occupied dwelling, the proposal would accord with criterion 6 of DM06

# Tudalen 16

which requires that development should contribute to the creation of mixed and socially inclusive communities.

## **Conservation Area**

No external changes are proposed in regard to the external appearance of the property, therefore the proposal is considered to conform with policy DM07 of the LDP which seeks to preserve and enhance the character and special architectural interest of the area.

## **Other Matters**

### **Flooding**

The LPA are in receipt of representations made by NRW dated 2<sup>nd</sup> of April 2021 which state that as the site is entirely within flood zone C2 of the Development advice map, a Flood Consequence Assessment (FCA) is required to demonstrate the risk of flooding can be managed to an acceptable level. The LPA consider the property's current use as a C3 dwelling house to be no more vulnerable to flooding than a HMO. The resident of the downstairs bedroom would in all probability take refuge in an upstairs room in a flood event.

It is therefore considered overly onerous to require the applicant to submit an FCA in respect of this development proposal on this occasion.

### **RECOMMENDATION:**

Approve the application STC

### **Power of Delegation**

The local member, Cllr. Alun Williams, has requested for the application to be determined by members of the Development Control Committee, for the following reasons:

- Approval of the application would result in a departure from the development plan which seeks to prevent the development of an HMO



2.2. A210283



# Tudalen 18

<b>Rhif y Cais / Application Reference</b>	A210283
<b>Derbyniwyd / Received</b>	18-03-2021
<b>Y Bwriad / Proposal</b>	Codi 2 annedd.
<b>Lleoliad Safle / Site Location</b>	Plot 16 a 17 Clos y Gwyddil, Y Ferwig, Aberteifi, SA43 1PS
<b>Math o Gais / Application Type</b>	Cynllunio Llawn
<b>Ymgeisydd / Applicant</b>	(Cartrefi Redwood Homes), Maesyrhaf, Pencader, Caerfyrddin, SA39 9HL
<b>Asiant / Agent</b>	Mr Rhys ap Dylan (Morgan & Davies), Morgan & Davies 4 Stryd y Farchnad, Aberaeron, SA46 0AS

## Y SAFLE A HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

Mae'r cais yn cyfeirio at barsel o dir ar ochr orllewinol mynedfa'r ystad breswyl a adwaenir fel Clos y Gwyddil, sydd wedi'i lleoli ar ymyl pentref Y Ferwig. Mae'r ystad yn cynnwys 10 o anheddau marchnad agored a 5 uned fforddiadwy.

Mae'r anheddau ar ochr ddwyreiniol yr ystad (plotiau 7-15) wedi'u hadeiladu o fewn y 11 mlynedd diwethaf yn fras, a chafodd y rhai diweddaraf – plotiau 13, 14 a 15 – ganiatâd cynllunio amlinellol yn 2011 (A100956) gyda'r materion a gadwyd yn ôl yn cael eu cymeradwyo ar gyfer plot 13 yn Hydref 2013. Amrywiwyd y caniatâd amlinellol wedi hynny dan adran 73 yn 2015 i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cyflwyno mwy o faterion a gedwir yn ôl (A140999). Cymeradwywyd y materion a gadwyd yn ôl yn nes ymlaen yn 2015 (A150233 (plot 14) ac A150271 (plot 15)).

Mae safle'r cais (y cyfeirir ato fel plotiau 16 ac 17) yn cynrychioli'r ddau blot olaf i gael eu datblygu ar yr ystad a chyflwynwyd cais amlinellol i godi dwy annedd (gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl) yn 2013 (A130391). Cafodd y cais hwn ei wrthod gan y Cyngor ar 19 Mehefin 2013 ar sail y ffaith nad oedd unrhyw gyfiawnhad dros ganiatáu datblygu preswyl pellach yn Y Ferwig, a phetai'n cael ei ganiatáu mi fyddai'n tanseilio'r gallu i gyflenwi'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI), yn benodol polisïau S01, S02 ac S04. Ar yr adeg honno roedd y CDLI newydd ei fabwysiadu, ac ystyriwyd bod modd cwrdd â'r angen am dai yn sgil y 92 caniatâd a roddwyd eisoes o fewn Aneddiadau Cyswllt a a Lleoliadau Eraill Grŵp Aneddiadau Aberteifi. Cafodd y cais ei wrthod wedi hynny mewn apêl ar 02 Mai 2014 (apêl cyfeirnod APP/D6820/A/13/2210628). Roedd yr Arolygwr o'r farn bod y datblygiad yn mynd yn groes i Bolisïau S04:2b, S04:2c ac S04:2d y CDLI, a daeth i'r casgliad nad oedd cyfiawnhad digonol dros ryddhau mwy o dir i adeiladu tai o fewn yr anheddiad.

## MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio llawn i godi dwy annedd sengl. Mae'r ddwy annedd o faint a dyluniad tebyg, sef annedd math dormer, gyda thalcen deulawr yn ymestyn i'r ochr a garej unllawr ynghlwm. Mae'r dyluniad ychydig yn wahanol yn y cefn, gyda'r annedd agosaf at y ffordd (plot 17) â mwy o wydr yn y talcen deulawr a balconi ar y llawr cyntaf.

O ran maint, bydd annedd plot 16 yn mesur 11.8m x 10m, gyda'r garej sydd ynghlwm yn mesur 3.9m x 6.6m. Bydd uchder crib yr annedd yn 7m, a bydd uchder crib y talcen deulawr yn 7.4m, gydag uchder crib y garej yn 5.5m. Bydd yr annedd yn darparu 4 ystafell wely.

Bydd annedd plot 17 yn mesur 11.65m x 9.9m, a bydd y garej sydd ynghlwm yn mesur 3.9m x 6.6m. Bydd uchder crib yr annedd yn 6.7m, a bydd uchder crib y talcen deulawr yn 7.1m gydag uchder crib y garej yn 5.5m. Bydd yr annedd yn darparu 4 ystafell wely, ac mae wedi'i dylunio fel bod y brif ardal fyw ar y llawr cyntaf a'r ystafelloedd gwely ar y llawr gwaelod.

Bydd gan yr anheddau arfaethedig do llechi, waliau wedi'u rendro'n llyfn a'u paentio, gyda phlinth brics, a drysau a ffenestri uPVC.

## POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

### Polisïau Cynllunio Cenedlaethol Perthnasol

- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (agraffiad 11, Chwefror 2021)
- TAN5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
- TAN6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
- TAN12 Dyluniad (2016)
- TAN 18 Trafndiaeth

### Polisïau Cynllunio Lleol Perthnasol

Mae polisïau canlynol y Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn:

# Tudalen 19

- S01 Twf Cynaliadwy
- S04 Datblygu mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill
- S05 Tai Fforddiadwy
- LU02 Gofynion sy'n Ymwneud â Phob Datblygiad Preswyl
- LU04 Diwallu Amrywiaeth o Anghenion Tai
- LU05 Sicrhau Cyflenwi Datblygiadau Tai
- DM03 Teithio Cynaliadwy
- DM04 Seilwaith Teithio Cynaliadwy fel Ystyriaeth Berthnasol
- DM05 Datblygu Cynaliadwy a Lles Cynllunio
- DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel
- DM10 Dylunio a Thirweddu
- DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy
- DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol
- DM15 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
- DM17 Y Dirwedd yn Gyffredinol

## Canllawiau Cynllunio Atodol Perthnasol

Mae'r dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol yn berthnasol a dylid rhoi ystyriaeth iddynt:

- CCA Safonau Parcio CSC
- CCA Asesiad Trafnidaeth
- CCA Yr Amgylchedd Adeiledig
- CCA Cadwraeth Natur
- CCA Tai Fforddiadwy a Thafleuni Cymorth

## YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

### DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998

Mae Adran 17(1) o Ddeddf Trosedd ac Anhrefn 1998 yn gosod dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i ymarfer ei swyddogaethau amrywiol, gan roi sylw priodol i effaith debygol ymarfer y swyddogaethau hynny ar drosedd ac anhrefn yn ei ardal, a'r angen i wneud popeth sy'n rhesymol bosib i'w atal. Mae'r ddyletswydd honno wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai unrhyw gynnydd sylweddol neu annerbyniol yn lefel y trosedd ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

### DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig', sef oed; anabled; ailbennu rhywedd; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gred; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw priodol i hyrwyddo cydraddoldeb yn golygu:

- dileu neu leihau'r anfanteision a wynebwr gan bobl oherwydd eu nodweddion gwarchoddedig;
- cymryd camau i gwrdd ag anghenion pobl o grwpiau gwarchoddedig pan fydd y rhain yn wahanol i anghenion pobl eraill, ac
- annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus, neu mewn gweithgareddau eraill lle mae eu cyfranogiad yn anghymesur o isel.

Mae'r ddyletswydd uchod wedi cael ystyriaeth briodol wrth wneud penderfyniad am y cais hwn. Ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn un sydd â goblygiadau sylweddol o ran pobl sydd â nodwedd warchoddedig, nac yn un a fydd yn cael effaith sylweddol arnynt, o'i gymharu ag unrhyw un arall.

### DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol i ymarfer ei swyddogaethau i fodloni'r saith nod llesiant a geir yn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy' fel y'i gosodir yn Neddf 2015. Wrth bennu'r argymhelliaid, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i gwrdd â'u hanghenion eu hunain

## YMATEBION YMGYNGHORI

- **Cyngor Cymuned Y Ferwig** - Ni chafwyd ymateb
- **Priffyrdd** – Dim gwrthwynebiad, argymhell amodau
- **Draenio Tir** - Dim gwrthwynebiad, angen cymeradwyaeth SDCau

# Tudalen 20

- **Ecoleg** – Ni chafwyd ymateb
- **Cyfoeth Naturiol Cymru** – Dim sylwadau
- **Dwr Cymru Welsh Water** – Dim gwrthwynebiad, argymhell amodau a nodyn cyngor

Derbyniwyd y sylwadau canlynol gan drydydd partiön:

- Derbyniwyd sylwadau gan drydydd parti (ni roddwyd cyfeiriad) yn dweud, er nad ydyn nhw'n gwrthwynebu'r datblygiad, eu bod yn teimlo bod y plot yn rhy fach ar gyfer dau dŷ mawr, a fyddai wedi'u gwasgu mewn, gan gysgodi'r byngalos dormer presennol gerllaw'r plot ar yr ochr honno o'r ffordd, gan effeithio hefyd ar y tai gyferbyn. Mi fyddai'n fwy priodol o ran y datblygiad i barhau gyda byngalos dormer o faint a dyluniad tebyg. Mynegwyd pryder hefyd y bydd dwy annedd fawr ychwanegol yn rhoi straen sylweddol ar y pwysedd dŵr, sydd eisoes yn isel.
- Derbyniwyd sylwadau gan berchennog/deiliad rhif 1 Clos y Gwyddil, yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig oherwydd ei effaith andwyol ar ei olygfa.
- Derbyniwyd sylwadau gan drydydd parti (ni roddwyd cyfeiriad) yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ar sail y ffaith nad yw'r anheddau'n gymesur â maint y plotiau, a byddent yn rhy fawr o'u cymharu â'r anheddau eraill (byngalos dormer) sydd eisoes wedi'u hadeiladu ar yr un ochr o'r ffordd. Mynegwyd pryder, yn sgil eu maint, y byddent yn cysgodi'r anheddau presennol, ac yn cuddio golygfeydd cefn gwlad. Byddai'r annedd gyferbyn hefyd yn cael ei heffeithio yn sgil colli golygfeydd. Pryder hefyd bod y pwysedd dŵr eisoes yn isel a byddai'r anheddau'n golygu bod mwy o alw ar y cyflenwad. Hefyd, mae annedd plot 17 yn wynebu i ffordd o'r ystad, ac nid yw'n cydweddu'n dda â gweddill y tai, sy'n wynebu ei gilydd.

## CASGLIAD

Mae Adran 38 (6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn datgan: *"If regard is to be had to the development plan for the purpose of any determination to be made under the planning Acts the determination must be in accordance with the plan unless material consideration indicate otherwise"*.

## Egwyddor Datblygu

Diffinnir Y Ferwig fel Anheddiad Cyswllt sy'n ffurfio rhan o Grŵp Aneddiadau Aberteifi o fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI). Nid yw'r CDLI yn pennu ffiniau anheddiad ar gyfer Aneddiadau Cyswllt ond yn hytrach yn gofyn bod unrhyw ddatblygu'n cael ei gyflwyno mewn ffordd sy'n gwella cydlynid ffisegol/gweledol yr adeiladau sy'n rhan o'r anheddiad. I'r perwyl hwnnw, mae'r polisi'n gofyn bod yn rhaid i ddatblygiad, er mwyn bod yn dderbyniol, fod wedi'i leoli un ai o fewn neu gerllaw ardal adeiledig benodedig yr Anheddiad Cyswllt. Mae'r safle hwn wedi'i leoli ger mynedfa'r ystad breswyl bresennol ac felly ystyrir ei fod o fewn ardal adeiledig benodedig Anheddiad Cyswllt Y Ferwig.

Mae Polisi S01 y CDLI yn cyfeirio'r rhan fwyaf o ddatblygiadau tai i Ganolfannau Gwasanaethau Trefol a Gwledig, am mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer twf. Mae Polisi S04 y CDLI yn nodi bod angen rhywfaint o ddatblygu mewn lleoliadau ar wahân i Ganolfannau Gwasanaeth i gwrdd ag anghenion y cymunedau presennol, ond am eu bod yn lleoliadau llai cynaliadwy, ni chaniateir unrhyw ddatblygiad oni bai ei fod yn bodloni'r meini prawf a osodwyd yn y polisi. Yn achos datblygiad tai, rhaid iddo fodloni'r maen prawf canlynol -

- 2(b) – sy'n gofyn nad yw'r datblygu yn ei gyfanrwydd o fewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill yn mynd hwnt i'w ddarpariaeth.

Mae'r CDLI yn caniatáu darparu cyfanswm o 564 o anheddau o fewn Grŵp Aneddiadau Aberteifi. O'r rhain, mae 420 o anheddau i'w darparu o fewn y Ganolfan Wasanaethau, a 144 o anheddau i'w darparu o fewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill. Mae'r ffigurau tai diweddaraf, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn (Mawrth 2021) yn dangos bod 86 o dai wedi'u cwblhau o fewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill (01-04-2007-31-03-2020), 49 caniatâd ar y gweill ar 31-03-2021, 2 annedd wedi'u colli, gan olygu bod y cyfanswm ymrwymadau yn 133, gyda gofyniad dros ben am 11 o anheddau pellach.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â maen prawf 2(b) am fod yna ddarpariaeth dros ben ar gyfer 11 o anheddau pellach, i'w darparu o fewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill Grŵp Aneddiadau Aberteifi.

- 2(c) – sy'n gofyn bod y datblygu'n digwydd ar gyfradd nad yw'n uwch na'r gyfradd ddatblygu gymesur yn y Ganolfan Wasanaethau briodol.

Mae'r ffigurau tai yn dangos bod 273 o ddatblygiadau wedi'u cwblhau o fewn Canolfan Wasanaethau Aberteifi (01/04/07-31/03/2020), 65 caniatâd ar y gweill (31/03/2021) ac 14 o anheddau wedi'u colli, gan olygu cyfanswm ymrwymadau o 324 o anheddau. O fewn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill, mae 86 datblygiad wedi'u cwblhau (01/04/2007-31/03/2020), 49 caniatâd ar y gweill (31/03/2021), a 2 annedd wedi'u colli, gan arwain at ymrwymiad o 133 o anheddau. Mae hyn yn rhoi cyfradd o 71% : 29%. Mae hyn yn dangos bod datblygiadau o fewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill wedi'u cyflwyno ar gyfradd sy'n uwch na'r gyfradd ddatblygu gymesur o fewn Canolfan Wasanaethau Aberteifi; fodd bynnag cydnabyddir nad yw ond fymryn yn uwch.

# Tudalen 21

Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â maen prawf 2(c).

- 2(d) – sy'n gofyn nad yw'r datblygu o fewn yr Aneddiadau Cyswllt yn gronno uwch na 12% o'r lefel dai oedd yn bresennol yn 2007.

Mae'r CDLI yn caniatáu darparu 7 annedd o fewn Anheddiad Cyswllt Y Ferwig yn ystod oes y CDLI, am fod hyn yn cynrychioli cynnydd o 12% o'r stoc dai yn 2007. Mae'r ffigurau tai yn dangos bod yna ganiatâd ar y gweill am 5 annedd ar 31-03-2021 a bod 14 o anheddau wedi'u cwblhau ers Ebrill 2020, sy'n golygu cyfanswm ymrwymiad o 19 o anheddau. Mae hyn yn gadael gofyniad dros ben o -12 annedd o fewn Y Ferwig. Mae'r lefel datblygu tai o fewn Y Ferwig eisoes wedi mynd tu hwnt i'w ddarpariaeth felly. Hefyd, yn seiliedig ar y cyfnog treigl pum mlynedd rhwng Mawrth 2015 a Mawrth 2021, mae dwy annedd yn ormod wedi'u datblygu yn Y Ferwig.

Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â maen prawf 2(d).

Mae'r datblygiad arfaethedig felly'n mynd yn groes i Bolisi S04, meini prawf 2(c) a (d) y CDLI.

Nod Polisi DM01 yw rheoli effaith unrhyw ddatblygu ar gymunedau a'r Gymraeg. Mae hyn yn gofyn bod unrhyw ddatblygu nad yw'n unol â pholisi S04 yn cyflwyno Asesiad o Effaith Gymunedol ac Ieithyddol. Ni chyflwynwyd asesiad o'r fath ac am fod y datblygiad yn mynd yn groes i S04, ni ellir asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar y gymuned a'r iaith Gymraeg.

Gofynnwyd i'r ymgeisydd a fyddai'n fodlon ystyried darparu dau dŷ fforddiadwy ar y plot, yn hytrach na dau dŷ marchnad agored, oherwydd byddai hynny'n cydymffurfio'n well â'r polisi; fodd bynnag, mewn ymateb, dywedwyd nad oedd hynny'n opsiwn roedd yn fodlon ei ystyried a bod yr ystad eisoes yn darparu tai fforddiadwy.

## Tai Fforddiadwy

Nod Polisi S05 y CDLI yw sicrhau cyfraniad tuag at dai fforddiadwy fel rhan o bob datblygiad tai. Am y byddai'r cynnig yn cyflenwi gofyniad tai fforddiadwy nad yw'n uned gyfan, byddai gofyn cael swm cymudol ar 'werth cyfatebol' o 10% o Werth Marchnad Agored y datblygiad fel mae wedi'i brisio ar adeg y cais. Mae asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd yn fodlon ymrwymo i gytundeb adran 106 i ddarparu'r swm cymudol o 10%.

## Maint, Dyluniad ac Effaith Gweledol

Mae'r ystad bresennol yn cynnwys cymysgedd o anheddau, gan gynnwys anheddau sengl deulawr, byngalos, grŵp o anheddau deulawr tri theras, anheddau deulawr unto, a byngalos dormer sengl. Mae'r anheddau arfaethedig o faint cymharol fawr, yn arbennig mewn cymhariaeth â'r byngalos dormer llai o faint i'r de; fodd bynnag, ni ystyrir eu bod yn or-fawr mewn cymhariaeth ag eiddo arall ar yr ystad – yn enwedig y ddau eiddo gyferbyn. Yn nhermau maint y plot, bydd y cynnig yn darparu parcio digonol ac ardal droi yn y tu blaen, a garej o faint rhesymol yn y cefn. O ganlyniad, ni ystyrir bod maint yr anheddau'n or-fawr nac wedi'u gwasgu mewn i'r plot. Ystyrir hefyd bod dyluniad, golwg, a deunyddiau'r anheddau'n cydfynd â'r ystad bresennol.

Roedd un gwrthwynebiad a godwyd gan drydydd parti'n cyfeirio at ogwydd yr annedd ym mhlot 17 gan nodi ei bod yn wynebu i ffwrd o'r ystad, sy'n wahanol i'r anheddau eraill ar yr ystad. Mae'r annedd arfaethedig ym mhlot 17 wedi'i gosod ar fymryn o ongl, ond nid yw'n fawr ddim ac mae'r annedd yn wynebu ffordd yr ystad.

Ystyrir bod maint a dyluniad yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol, ac ni fyddent yn cael unrhyw effaith gweledol andwyol ar yr ardal gyfagos, ac maent yn cydymffurfio felly â pholisïau DM06 a DM17 y CDLI.

## Tirweddu

Bydd gan y datblygiad arfaethedig ardaloedd o erddi a lawntiau, gyda thirweddu meddal ar hyd y ffiniau. Ni ddarparwyd unrhyw fanylion am y tirweddu meddal fel rhan o'r cais, ond gellir gosod hynny fel amod os rhoir caniatâd cynllunio. Ystyrir felly bod y tirweddu arfaethedig yn dderbyniol yn ôl polisi DM10 y CDLI.

## Amwynder Preswyl

Bydd yr anheddau arfaethedig wedi'u gosod yn ôl o fewn y plot a bydd ganddynt linell adeiladu debyg i'r eiddo presennol i'r de ohonynt. O ystyried y modd maent wedi'u gosod a'r pellter gwahanu, ni fydd yr anheddau arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar amwynder yr anheddau gyferbyn. Mae'r gwrthwynebiad a ddaeth o du'r eiddo gyferbyn (rhif 1) yn honni y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eu golygfa. Bydd yr anheddau arfaethedig wedi'u gosod ar yr ochr arall i ffordd yr ystad a bydd ganddynt berthynas debyg i weddill yr ystad. Ni ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar olygfa'r eiddo gyferbyn.

Yn nhermau'r eiddo i'r de, bydd yr anheddau arfaethedig wedi'u gosod i'r gogledd o'r eiddo hyn, ac felly ni fyddant yn cael unrhyw effaith andwyol yn nhermau cysgodi. Bydd eiddo rhif 14, a'r rhai i'r de ohono, yn ddigon pell i ffwrd o'r datblygiad arfaethedig, ac felly ni fydd unrhyw effaith andwyol ar eu hamwynder.

## Tudalen 22

Yr eiddo agosaf yw rhif 15, sef byngalo dormer sengl. Bydd yr eiddo ym mhlot 16 wedi'i leoli'n agos iawn at y ffin â rhif 15; fodd bynnag, garej unllawr fydd ar yr ochr hon, a bydd y garej yn gorwedd ar yr un llinell, mwy neu lai, â'r byngalo. Does dim ffenestri ar y rhan hon o'r eiddo presennol, dim ond drws ar y llawr gwaelod. Mi fyddai'r rhan deulawr mwy o faint o'r annedd wedi'i osod i ffwrdd o'r byngalo hwn. Felly ni ystyrir bod yr anedd arfaethedig yn weledol ormesol, ac ni fydd chwaith yn golygu bod y byngalo cyfagos hwn yn colli golygfa. Yn nhermau edrych drosodd, does dim un ffenestr yn edrych dros un arall. Mi fydd gan yr eiddo ffenestr dormer yn y to cefn, yn ogystal â ffenestr llawr cyntaf yn y talcen cefn; fodd bynnag mae'r rhain wedi'u gosod ychydig i ffwrdd o'r eiddo cyfagos. Er y byddai modd gweld gardd yr eiddo cyfagos o'r ffenestri llawr uchaf hyn, mi fyddai hynny'n naturiol ar ystad dai, ac ni ystyrir y byddai i'r fath raddau fel y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar amwynder yr eiddo cyfagos. Bydd yr annedd arfaethedig yn rhif 17 yn ddigon pell i ffwrdd, ac mae hefyd wedi'i ongli ychydig i ffwrdd o'r de, ac felly ni fydd yn cael effaith andwyol ar amwynder rhif 15.

Yn nhermau amwynder y datblygiad arfaethedig, ni fyddai unrhyw effaith andwyol yn nhermau cysgodi, ac ni fyddent yn weledol ormesol chwaith oherwydd y ffordd mae'r anheddau wedi'u gosod o fewn y plot. Hefyd does dim ffenestri'n edrych dros ei gilydd. Nid oes gan yr annedd ym mhlot 16 falconi llawr uchaf yn y cefn, ac oherwydd y ffordd mae'r anheddau wedi'u gosod, ni fyddai chwaith yn golygu bod modd edrych dros yr ardd ym mhlot 17. Mae'r balconi llawr uchaf yng nghefn yr annedd ym mhlot 17 ar ychydig o ongl i ffwrdd o blot 16, yn wynebu'r gorllewin. Mae'r balconi hefyd wedi'i osod yn ôl yn nhalcen yr annedd sy'n golygu ei fod yn cael llai fyth o effaith ar blot 16. O ganlyniad, ni ystyrir ei fod yn golygu bod plot 16 yn colli unrhyw breifatrwydd.

Nodir hefyd nad yw'r hawl i olygfa'n ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Ni ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn gwneud unrhyw niwed sylweddol i amwynder y preswylwyr cyfagos, ac mae'r anheddau eu hunain hefyd yn cynnig lefel amwynder derbynol ar gyfer preswylwyr y dyfodol. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbynol yn ôl Polisi DM06, maen prawf 7 y CDLI.

### Priffyrdd

Bydd y cynnig yn defnyddio'r fynedfa bresennol i'r ystad, a darperir lle parcio digonol o fewn y plot. Nid yw'r awdurdod priffyrdd lleol wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, yn unol ag amodau a argymhellir.

### Draenio Tir

Ceir gwared â charthffosiaeth fudr drwy'r brif garthffos ac nid yw Dŵr Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad, yn unol ag amodau.

Mae'r cais yn datgan y ceir gwared â dŵr wyneb drwy system ddraenio gynaliadwy a suddfan dŵr. Ni ddarparwyd unrhyw fanylion pellach fel rhan o'r cais hwn; fodd bynnag mi fydd angen cymeradwyaeth SDCau ar gyfer y datblygiad gan gorff cymeradwyo draenio cynaliadwy'r awdurdod lleol cyn dechrau gweithio ar y safle, felly mi fydd dŵr wyneb yn cael sylw digonol trwy gyfrwng y broses honno.

### Ecoleg

Cyflwynwyd Adroddiad Arfarniad Ecolegol gyda'r cais, dyddiedig Ionawr 2021. Mae'r adroddiad yn datgan na welwyd unrhyw arwyddion o rywogaethau a warchodir gan Ewrop ac nad yw'r safle'n un o ddiddordeb ecolegol. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

### Diogelu Mwynau

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal Diogelu Mwynau sy'n dod dan Bolisi LU30 y CDLI. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn anheddiad Y Ferwig ac felly nid yw'r polisi diogelu'n berthnasol yn yr achos hwn.

### Ystyriaethau Eraill Perthnasol

O ystyried lleoliad yr anheddau o fewn Anheddiad Cyswllt Y Ferwig a'u bod yn fffurfio rhan o'r ddau blot olaf ar yr ystad hwn, rhoddwyd ystyriaeth i p'un ai oes unrhyw ystyriaethau eraill perthnasol a fyddai'n cyfiawnhau caniatáu'r datblygiad arfaethedig, yn groes i strategaeth dai y CDLI.

Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyflwyno'r dadleuon canlynol dros gefnogi'r cais, yn groes i'r strategaeth dai (yn gryno):

- Mae 8 mlynedd wedi pasio ers y penderfyniad ar yr apêl ac mae'r sefyllfa dai yng Ngheredigion wedi gwaethygu'n sylweddol;
- Mae'r safle eisoes wedi gweld 2 gam adeiladu, y ddau wedi'u cwblhau ar gyfradd adeiladu gyflym i gwrdd â'r galw o fewn y farchnad;
- Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Anheddiad Cyswllt diffiniedig ac mae o fewn lleoliad cynaliadwy yn Y Ferwig, a dyma'r trydydd cam datblygu ar y safle;

## Tudalen 23

- Cydnabyddir y byddai'r cynnig yn mynd dros ben y ddarpariaeth a osodwyd yn y ffigurau tai perthnasol, ond gofynnir i Swyddogion ystyried buddiannau dod â thai newydd am bris rhesymol i'r farchnad yn Y Ferwig, gan ddatblygwr lleol dibynadwy gydag enw da, fel rhan o'r camau datblygu cyntaf;
- Efallai bod y cynnig yn dod ar gyfradd uwch na'r hyn a ragwelwyd ar gyfer y Ganolfan Wasanaethau, ond gyda'r Ganolfan Wasanaethau erbyn hyn yn tyfu'n sylweddol, efallai nad dyna'r achos bellach;
- Mae'r cynnig yn mynd dros ben y 4% o Stoc Dai a nodwyd yn 2007 ar gyfer yr Anheddiad Cyswllt; fodd bynnag mae hwn yn seiliedig ar ffigurau monitro tai Mawrth 2020, ac ystyrir y byddai'r gwahaniaeth yn llai, yn arbennig gyda'r gyfradd adeiladu a chwblhau sydd ar droed yn Aberteifi;
- Prinder tai sylweddol o fewn y Sir. Cydnabyddir nad yw'r canllaw TAN1 blaenorol mewn perthynas â chyflenwi tir ar gyfer tai yn berthnasol bellach; fodd bynnag dylid rhoi ystyriaeth o hyd i ddirifoldeb y prinder tai o fewn y Sir. Mae'r Sir wedi bod yn brin o gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn barhaus dros y pum mlynedd diwethaf;
- Mae cynigion datblygu o fewn y cam blaenorol wedi dangos angen sylweddol am eiddo gyda 4 ystafell wely yn yr ardal. Gwneir y cais mewn ymateb i'r angen hwn;
- Bydd y cynnig yn darparu tai newydd ar gyfer pobl leol, i gefnogi a defnyddio'r gwasanaethau a chyfleusterau lleol presennol;
- Bydd y datblygiad yn gwneud defnydd o'r seilwaith a'r gwasanaethau presennol ac ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol.

Mae'r ystyriaethau perthnasol eraill a osodwyd uchod wedi'u hystyried.

Cafodd apêl ei gwrthod ym Mai 2014 ar gyfer datblygu'r ddau blot hyn, am fod y cynnig yn mynd yn groes i Bolisi S04 y CDLI. Cyfeiriodd yr Arolygwr at y ffaith bod y CDLI newydd ei fabwysiadu ar adeg yr apêl, ac nad oedd digon o gyfiawnhad dros ryddhau mwy o dir ar gyfer tai o fewn Y Ferwig ar y pryd. Roedd yr Arolygwr o'r farn nad oedd y ffaith bod y cynnig yn cwblhau'r ystad bresennol yn rheswm digonol oedd yn gorbwyso nod y CDLI o ymwrthod â mwy o dai newydd yn y lleoliad hwn. Mae adroddiad Swyddog yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cais (A130391) yn nodi bod yna 225 o gydsyniadau ar y gweill o fewn Grŵp Aneddiadau Aberteifi (133 yn y Ganolfan Wasanaethau a 92 yn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill). Hefyd, roedd 165 o ddatblygiadau wedi'u cwblhau yn y Ganolfan Wasanaethau a 50 yn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill. Y cydbwysedd datblygu canrannol rhwng y Ganolfan Wasanaethau a'r Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill oedd 67.7% : 32.3% ym Mehefin 2013.

Mae wyth mlynedd wedi pasio ers y penderfyniad ar yr apêl ac mae'r CDLI yn dod at ddiwedd ei oes. Ers y penderfyniad hwnnw, mae'r ffigurau tai yn dangos bod y ganran o ddatblygiadau a ganiatwyd o'i gymharu â'r rhai a gwblhawyd o fewn Canolfan Wasanaethau Aberteifi a'r Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill wedi gostwng yn sylweddol. Mae'r cydbwysedd datblygu canrannol rhwng y Ganolfan Wasanaethau a'r Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill wedi gwella hefyd i 71% : 29%. Fodd bynnag, er gwaethaf hyn, mae yna gydsyniad ar y gweill o hyd ar gyfer cyfanswm o 114 o anheddau o fewn Grŵp Aneddiadau Aberteifi, gyda 65 o'r rhain o fewn y Ganolfan Wasanaethau a 47 o fewn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill, ac mae'r ganran bresennol o anheddau yr ymrwymwyd iddynt o fewn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill yn parhau i fod yn anghymesur â'r Ganolfan Wasanaethau. Hefyd, mae'r ffaith bod Y Ferwig ei hun wedi mynd dros ben ei ddyraniad tai o 12 annedd o bwys arbennig. Felly, ers y penderfyniad ar yr apêl, mae'r cynnig yn parhau i fynd yn groes i strategaeth dai y CDLI.

Yn nhermau Aberteifi, y Ganolfan Wasanaethau ei hun yw'r Ganolfan Gwasanaethau Trefol sy'n perfformio orau yn nhermau'r ganran o dai a ganiatwyd ac a gwblhawyd, o'i gymharu â'r cyfanswm gofynion (77% wedi'u caniatáu a 65% wedi'u cwblhau). Mae'r nifer sydd wedi'u cwblhau'n sylweddol uwch na'r nifer a gwblhawyd o fewn y Ganolfan Gwasanaethau Trefol arall. Mae hyn yn dangos bod tai'n cael eu darparu o fewn y Ganolfan Wasanaethau ac felly does dim angen hollbwysig i ganiatáu tai pellach y tu allan i'r Ganolfan Wasanaethau, yn groes i'r strategaeth dai, i wneud iawn am unrhyw ddifyg tai o fewn y Ganolfan Wasanaethau. Hefyd, ac o bwysigrwydd arbennig, does dim gwasanaethau na chyfleusterau ar wahân i Eglwys yn Y Ferwig.

Mae'r CDLI yn darparu ar gyfer rhywfaint o ddatblygu tai o fewn yr Aneddiadau Cyswllt, i gydnabod yr angen i sicrhau peth twf parhaus o fewn aneddiadau mwy gwledig i helpu i gynnal cymunedau llewyrchus a'r Gymraeg. O ganlyniad, pwrpas y polisi yw caniatáu ar gyfer rhywfaint o ddatblygu o fewn Aneddiadau Cyswllt i gwrdd ag anghenion y cymunedau presennol. Oherwydd maint yr anheddau a'u gwerth/fforddiadwyedd, mae pryderon yn codi ynghylch p'un ai fyddai'r anheddau arfaethedig yn cwrdd ag anghenion cymuned wledig bresennol Y Ferwig a'r ardal gyfagos, ac felly p'un ai fyddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at gynnal cymuned lewyrchus a'r Gymraeg.

Yn nhermau'r cyflenwad ehangach o dir ar gyfer tai, mae TAN1 wedi'i ddiwygio ac o ganlyniad, ni roddir pwyslais mawr bellach ar ddiffyg cyflenwad 5 mlynedd y Sir o dir ar gyfer tai.

Mae'r Cyngor hefyd yn y broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd 2018-2033 (CDLI 2) i gymryd lle'r un presennol, ac fel rhan o hyn, mae'r gofyniad a'r strategaeth dai ar gyfer y Sir gyfan yn cael ei ail-ystyried yn unol â'r wybodaeth ddiweddaraf ynghylch yr angen am dai. Felly ystyrir mai'r dull priodol o asesu ac ail-ddosbarthu'r angen am dai o fewn Grŵp Aneddiadau Aberteifi yw drwy broses CDLI 2.

## Tudalen 24

Mae hi'n ddyddiau cynnar o ran paratoi CDLI 2 ac felly rhaid ystyried y cais yn unol â'r strategaeth dai fabwysiedig bresennol. Ystyrir nad oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill cymhellol sy'n cyfiawnhau caniatáu mwy o dai yn Y Ferwig, yn groes i strategaeth dai'r CDLI a osodwyd yn y CDLI presennol – sef polisïau S01 ac S04.

### **Pŵer Dirprwyo**

Mae'r aelod lleol, y Cyng. Clive Davies, wedi gofyn bod y cais yn cael ei benderfynu gan aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio a Rheoli Datblygu am y rhesymau canlynol, yn gwyno:

- Yr angen am dai marchnad agored yn ogystal â thai fforddiadwy
- Ymwybodol o deulu lleol sy'n methu â dod o hyd i gartref addas yn Aberteifi
- Cartrefi'n cael eu gwerthu o fewn diwrnodau, gan ddangos bod yna alw
- Mae pobl yn prynu cartrefi yn yr ardal

### **ARGYMHELLIAD:**

Argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am fod y cynnig yn mynd yn groes i strategaeth dai y CDLI, sef polisïau S01 ac S04.



# Tudalen 25

<b>Application Reference</b>	A210283
<b>Received</b>	18-03-2021
<b>Proposal</b>	Erection of 2 dwellings.
<b>Site Location</b>	Plot 16 & 17 Clos y Gwyddil, Y Ferwig, Cardigan, SA43 1PS
<b>Application Type</b>	Full Planning
<b>Applicant</b>	(Cartrefi Redwood Homes), Maesyrfhaf, Pencader, Carmarthen, SA39 9HL
<b>Agent</b>	Mr Rhys ap Dylan (Morgan & Davies), Morgan & Davies 4 Market Street, Aberaeron, SA46 0AS

## THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY

The application site refers to a parcel of land on the western side of the entrance of the residential estate known as Clos y Gwyddil which is located at the edge of the village of Y Ferwig. The estate comprises 10 open market dwellings and 5 affordable units.

The dwellings on the south-west side of the estate (plots 7-15) have been built within the last 11 years or so, with the latest - plots, 13 14 and 15 - granted outline planning permission in 2011 (A100956) with subsequent reserved matters approval given for plot 13 in October 2013. The outline permission was subsequently varied under a section 73 in 2015 to extend the period of time in which to submit further reserved matters application (A140999). Subsequent reserved matters approval was granted in 2015 (A150233 (plot 14) and A150271 (plot 15)).

The application site (referred to as plots 16 and 17) represents the last two plots to be developed at the estate and an outline application for the erection of two dwellings (with some matters reserved) was submitted in 2013 (A130391). This application was subsequently refused by the Council on 19 June 2013 on the basis that there was no justification for allowing further residential development at Y Ferwig, and if permitted would undermine the deliverability of the Local Development Plan (LDP), specifically policies S01, S02 and S04. At this time, the LDP had recently been adopted and it was considered that the need for housing could be met by the 92 outstanding consents that existed within the Linked Settlements and Other Locations of the Settlement Group of Cardigan. The application was subsequently dismissed at appeal on 02 May 2014 (appeal reference APP/D6820/A/13/2210628). The Inspector considered that the development conflicted with LDP Policy S04:2b, S04:2c and S04:2d and concluded that there was insufficient justification for the release at present of more housing land in the settlement.

## DETAILS OF DEVELOPMENT

The application seeks full planning permission for the erection of two detached dwellings. The two dwellings are of a similar scale and design, being of a dormer style dwelling, with a two storey projecting gable to the side, and a single storey attached garage. The design is slightly different to the rear, with the dwelling closest to the road (plot 17), having more glazing within the two-storey gable and a first floor balcony.

In terms of scale, the dwelling at plot 16 will measure 11.8m by 10m, with the attached garage measuring 3.9m by 6.6m. The dwelling will have a ridge height of 7m, with the two storey gable projection having a ridge height of 7.4m and the garage will have a ridge height of 5.5m. The dwelling will provide 4 bedrooms.

The dwelling at plot 17 will measure 11.65m by 9.9m, with the attached garage measuring 3.9m by 6.6m. The dwelling will have a ridge height of 6.7m, with the two storey gable projection having a ridge height of 7.1m and the garage will have a ridge height of 5.5m. The dwelling will provide 4 bedrooms, and is shown as being designed with the main living area on first floor with bedrooms at ground floor.

The proposed dwellings will have slate roof, smooth painted rendered walls with brick plinth, and upvc windows and doors.

## RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE

### Relevant National Planning Policy

- Future Wales: The National Plan 2040
- Planning Policy Wales (edition 11, February 2021)
- TAN5 Nature Conservation and Planning (2009)
- TAN6 Planning for Sustainable Rural Communities (2010)
- TAN12 Design (2016)
- TAN 18 Transport

### Relevant Local Planning Policy

# Tudalen 26

Mae'r polisiâu canlynol o'r Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn: / These Local Development Plan policies are applicable in the determination of this application:

- S01 Sustainable Growth
- S04 Development in Linked Settlements and Other Locations
- S05 Affordable Housing
- LU02 Requirements Regarding All Residential Developments
- LU04 Meeting a Range of Housing Needs
- LU05 Securing the Delivery of Housing Development
- DM03 Sustainable Travel
- DM04 Sustainable Travel Infrastructure as a Material Consideration
- DM05 Sustainable Development and Planning Gain
- DM06 High Quality Design and Placemaking
- DM10 Design and Landscaping
- DM13 Sustainable Drainage Systems
- DM14 Nature Conservation and Ecological Connectivity
- DM15 Local Biodiversity Conservation
- DM17 General Landscape

## Relevant Supplementary Planning Guidance

The following Supplementary Planning Guidance documents are applicable and should be considered:

- CCC Parking Standards SPG
- Transport Assessment SPG
- Built Environment and Design SPG
- Nature Conservation SPG
- Affordable Housing SPG and Helpsheets

## OTHER MATERIAL CONSIDERATIONS

### CRIME AND DISORDER ACT 1998

Section 17(1) of the Crime and Disorder Act 1998 imposes a duty on the Local Authority to exercise its various functions with due regard to the likely effect of the exercise of those functions on, and the need to do all that it reasonably can to prevent, crime and disorder in its area. This duty has been considered in the evaluation of this application. It is considered that there would be no significant or unacceptable increase in crime and disorder as a result of the proposed decision.

### EQUALITY ACT 2010

The Equality Act 2010 identifies a number of 'protected characteristics', namely age; disability; gender reassignment; pregnancy and maternity; race; religion or belief; sex; sexual orientation; marriage and civil partnership. Having due regard to advancing equality involves:

- removing or minimising disadvantages suffered by people due to their protected characteristics;
- taking steps to meet the needs of people from protected groups where these differ from the need of other people; and
- encouraging people from protected groups to participate in public life or in other activities where their participation is disproportionately low.

The above duty has been given due consideration in the determination of this application. It is considered that the proposed development does not have any significant implications for, or effect on, persons who share a protected characteristic, over and above any other person.

### WELL-BEING OF FUTURE GENERATIONS (WALES) ACT 2015

The Well-Being of Future Generations Act (Wales) 2015 places a duty on the Council to take reasonable steps in exercising its functions to meet the seven well-being goals within the Act. This report has been prepared in consideration of the Council's duty and the 'sustainable development principle', as set out in the 2015 Act. In reaching the recommendation, the Council has sought to ensure that the needs of the present are met without compromising the ability of future generations to meet their own needs.

## CONSULTATION RESPONSES

# Tudalen 27

- **Cyngor Cymuned Y Ferwig Community Council** - No response received
- **Highways** - No objection, recommended conditions
- **Land Drainage** - No objection, SuDS approval required.
- **Ecology** - No response received
- **Natural Resources Wales** - No comments to make
- **Dwr Cymru Welsh Water** - No objection, recommended conditions and advisory note

The following representations have been received from third parties:

- Representation has been received from third party (no address given) stating that while they do not object to the development, it is felt that the plot is too small for the two large house, that these would be cramped, and would overshadow the existing development of dormer bungalows adjacent to the plot on that side of the road while also impacting on the houses opposite. It would be more appropriate to the development to continue with a similar size and style to the dormer bungalows. Concerned also that two additional large dwellings will put a substantial strain on the water pressure, which is already low.
- Representation has been received from the owner/occupier of number 1 Clos y Gwyddil, objection to the proposed development as it would adversely effect their outlook.
- Representation has been received from a third party (no address given) objecting to the proposed development on the basis that the dwellings are not commensurate with the size of the plots and would be out of proportion with other dwellings (dormer bungalows) already built on the same side of the road. Concern, due to their large scale, that they would overshadow the existing dwellings, and block countryside views. The dwelling opposite would also be adversely affected due to loss of views. Concern that water pressure is already low and the dwellings would put additional demand on the supply. Dwelling at plot 17 is also looking away from the estate, and does not fit well with the existing houses which all face towards each other.

## CONCLUSION

Section 38 (6) of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004 states that: "If regard is to be had to the development plan for the purpose of any determination to be made under the planning Acts the determination must be in accordance with the plan unless material consideration indicate otherwise".

## Principle of Development

Y Ferwig is identified as a Linked Settlement forming part of Cardigan Settlement Group within the Local Development Plan (LDP). The LDP does not assign settlement boundaries to Linked Settlements and instead requires development to come forward in a way which improves the physical/visual coherence of the buildings comprising the settlement. To that end the policy requires that to be acceptable, development must be located within or adjacent to the substantive built form of the Linked Settlement. The site is located at the entrance of the existing residential estate and is therefore considered to be within the substantive built form of the Linked Settlement.

LDP Policy S01 directs the majority of housing development to the Urban and Rural Service Centres as these represent the most sustainable location for growth. LDP Policy S04 identifies that locations other than the Service Centres require a degree of development to meet the needs of existing communities, however as they are less sustainable locations, development will only be permitted where it meets with the criteria set out within the policy. In the case of housing development, it must meet with the following criteria -

- 2(b) - requires the overall development within the Linked Settlements and Other Locations to not exceed its provision.

The LDP allows for a total of 564 dwellings to be provided within Cardigan Settlement Group. Of these, 420 dwellings are to be provided within the Service Centre with 144 dwellings to be provided within Linked Settlements and Other Locations. The latest housing figures available (March 2021) show that within the Linked Settlements and Other Locations there have been 86 housing completions (01-04-2007-31-03-2020), 49 outstanding consent at 31-03-2021, the loss of 2 dwellings, resulting in a total commitment of 133, and a remaining requirement for 11 further dwellings.

The proposed development complies with criteria 2(b) as there remains further provision for 11 dwellings to be provided within the Linked Settlements and Other Locations.

- 2(c) - requires development to come forward at a rate no greater than the proportionate rate of development in the relevant Service Centre.

The latest housing figures available (March 2021) show that there have been 273 completions within Cardigan Service Centre (01/04/2007-31/03/2020), 65 outstanding consents (31/03/2021) and loss of 14 dwellings, resulting in a total commitment of 324 dwellings. Within the Linked Settlements and Other Locations, there have been 86 completions ((01/04/2007-31/03/2020), 49 outstanding consents (31/03/2021), and the loss of 2 dwellings, resulting in a commitment of

## Tudalen 28

133 dwellings. This results in a rate of 71% : 29%. This shows that development within the Linked Settlements and Other Locations have come forward at a rate greater than the proportionate rate of development in the relevant Service Centre; however it is recognised that it is relatively marginally.

The proposed development does not comply with criteria 2(c).

- 2(d) - requires development in the Linked Settlements to not cumulatively exceed 12% of the existing level of housing as at 2007.

The LDP allows for 7 dwellings to be provided within the Linked Settlement of Y Ferwig throughout the lifetime of the LDP as this represents 12% increase of the 2007 housing stock. The latest housing figures available (March 2021) show that there is outstanding consent for 5 dwellings as of 31-03-2021 and there have been 14 dwellings completed as of April 2020 which results in a total commitment of 19 dwellings. This leaves a remaining requirement of -12 dwellings within Y Ferwig. The level of housing development within Y Ferwig has therefore already exceeded its provision. Furthermore, based on the five year rolling period between March 2015 and March 2021, housing development within Y Ferwig has exceeded by 2 dwellings.

The proposed development does not comply with criteria 2(d).

The proposed development is therefore contrary to LDP Policy SO4, criteria 2(c) and (d).

Policy DM01 seeks to manage the impact of development on communities and the Welsh Language. This requires that all development which is not in accordance with policy S04 submits a Community and Linguistic Impact Assessment. No such assessment has been submitted and as the development is contrary to S04, the impact of the proposed development on the community and the Welsh Language cannot be assessed.

### **Affordable Housing**

LDP Policy S05 seeks to achieve affordable housing contribution on all housing development. As the proposal would yield an affordable housing requirement which is not a whole unit, a commuted sum at the 'equivalent value' of 10% of Open Market Value (OMV) of the development as valued at the time of application is required. The applicant agent's has confirmed that the applicant is willing to enter into a section 106 agreement to provide the 10% commuted sum.

### **Scale, Design and Visual Impact**

The existing estate comprises a mixture of dwellings, including detached two storey dwellings, bungalows, group of three terraced two storey dwellings, semi-detached two storey dwellings, and detached dormer bungalows. The proposed dwellings are of a relatively large scale, particularly in comparison with the smaller dormer bungalows to the south; however they are not considered to be overly large in comparison with the other properties on the estate - particularly the two properties opposite. In terms of plot size, the proposal will provide adequate parking and turning area to the front and a reasonable sized garden area to the area. As a result, the scale of the dwellings are not considered to be overly large or cramped within the plot. The design, appearance and materials of the dwellings are also considered to be inkeeping with the existing estate.

One of the objection raised by a third party referred to the siting of the dwelling at plot 17 noting that it looks away from the estate, which contrast to the other dwellings on the estate. The proposed dwelling at plot 17 sits at a slight angle; however this is only minor and the dwelling faces onto the estate road.

The scale and design of the proposed dwellings are considered to be acceptable, and will not result in any harmful visual impact to the surrounding area, and thus complies with LDP policies DM06 and DM17.

### **Landscaping**

The proposed development will have lawned garden areas with soft landscaping proposed along the boundaries. No details of the soft landscaping has been provided as part of the application however this can be conditioned if planning permission is forthcoming. The proposed landscaping is therefore considered to be acceptable in line with LDP Policy DM10.

### **Residential Amenity**

The proposed dwellings will be set back within the plot and will have a similar building line to the existing properties to the south. Given their siting and separation distance, the proposed dwellings will have no adverse impact on the amenity of the dwellings opposite. The objection received from the property opposite (no.1) states that the proposed development would adversely effect their outlook. The proposed dwellings will be situated on the other side of the estate road and will have a similar relationship as the remainder of the estate. The proposed development is not therefore considered to adversely affect the outlook of the property opposite.

## Tudalen 29

In terms of the properties to the south, the proposed dwellings will be sited to the north of these properties and will therefore have no adverse impact in terms of overshadowing. The property number 14, and those to the south of this property, will be at a sufficient distance away from the proposed development and therefore their amenity will not be impacted on.

The nearest property is number 15, which is a detached dormer bungalow. The property at plot 16 will be sited within close proximity to the boundary with number 15; however it will be the single storey garage on this side, and the garage will sit roughly in line with the bungalow. There are no windows on this elevation of the existing property only a ground floor door. The larger, two storey, part of the dwelling would be set away from this bungalow. Therefore the proposed dwelling is not considered to be visually overbearing, nor will it result in the loss of outlook for this neighbouring bungalow. In terms of overlooking, there are no direct overlooking from windows to windows. The property will have a dormer window within the rear roof, and there will also be a first floor window in the rear gable projection; however these are set away slightly from the neighbouring property. Although a view of the neighbouring property's garden area would be possible from these upper floor windows, this would be natural for an housing estate, and it is not considered to be to an extent that would have a significant adverse impact on the amenity of the neighbouring property. The proposed dwelling at number 17 will be at a sufficient distance away, and is also orientated slightly away from the south, and as such it will not have an adverse impact on the amenity of number 15.

In terms of the amenity of the proposed development, there would be no adverse impact in terms of overshadowing, nor will they be visually overbearing due to the way the dwellings have been sited within the plot. There is also no overlooking of windows to windows. The dwelling at plot 16 does not have an upper floor balcony to the rear, and due to the positioning of the dwellings, it would also not result in adverse overlooking of the garden area of plot 17. The upper floor balcony to the rear of the dwelling at plot 17 is orientated slightly away from plot 16, facing to the west. The balcony is also set back within the gable projection which further reduces its impact on plot 16. As a result, it is not considered to result in the loss of privacy for plot 16.

It is also noted that a right to a view is not a material planning consideration.

The proposed development is not therefore considered to have any significant harm on the amenity of the nearby occupiers, and the dwellings themselves also offer an acceptable level of amenity for future occupiers. The proposed development is considered to be acceptable in line with LDP Policy DM06, criterion 7.

### **Highways**

The proposal will use the existing estate entrance and adequate off-street parking is provided within the plot. The local highway authority has raised no objection to the proposed development, subject to recommended conditions.

### **Land Drainage**

Foul sewage will be disposed of via the mains sewer and Dwr Cymru Welsh Water has raised no objection to the proposed development, subject to conditions.

The application states that surface water will be disposed of via a sustainable drainage system and a soakaway. No further details have been provided as part of this application; however the development will require SuDS approval from the local authority sustainable approval body prior to the works starting on site, therefore surface water will be adequately dealt with via this process.

### **Ecology**

The application is accompanied by an Ecological Appraisal Report, dated January 2021. The report states that no signs of European protected species were observed and the site is of negligible ecological interest. NRW has raised no objection to the proposed development.

### **Mineral Safeguarding**

The application site lies within a Mineral Safeguarding Area (MSA) which is covered by LDP Policy LU30. The site lies within the settlement of Y Ferwig and therefore the safeguarding policy does not apply in this instance.

### **Other Material Consideration**

Given the location of the dwellings within the Linked Settlement of Y Ferwig and forming part of the two last plots within this estate, consideration has been given as to whether there are any other material considerations that would justify allowing the proposed development contrary to the LDP housing strategy.

The Planning, Design and Access Statement submitted as part of the application makes the following arguments in favour of supporting the application contrary to the housing strategy (in summary):

## Tudalen 30

- 8 years have passed since the appeal determination and the housing situation in Ceredigion has significantly worsened;
- The site has previously seen 2 phase of construction, both completed at a quick build rate to meet market demand;
- The site is located within an identified Linked Settlement and is within a sustainable location within Y Ferwig and this is the 3rd phase of the development of the site;
- It is not disputed that the proposal would exceed the provision set out within the relevant housing figures, but would ask Officers to consider the benefits of bringing sensibly priced new homes to the market in Y Ferwig by a reputable local developer who has a proven track record as part of the first phases of development;
- The proposal may come forward at a rate greater than that envisaged for the Service Centre, however with the Service Centre now experiencing significant growth this may no longer be the case;
- The proposal exceeds the 4% of the 2007 Housing Stock identified for the Linked Settlement however this is based on the March 2020 housing monitoring figures, and it is considered that the difference would be less, particularly with the rate of construction and completions coming forward in Cardigan;
- Significant housing shortfall within the County. It is recognised that the previous TAN 1 guidance relating to housing land supply no longer applies, however the severity of the housing shortfall within the County should still be considered. The County has continuously fallen short of 5 year housing land supply within the last 5 years;
- Similar development proposals within the previous phase has shown a significant need for 4 bed properties in the area. The application is made in response to this need;
- The proposal will provide new housing opportunity for local people to support and utilise the existing services and facilities locally;
- The development will utilise existing infrastructure and services and there is no negative impact from the development.

The other material considerations set out above have been considered.

As noted above, an appeal was dismissed in May 2014 for the development of these two plots, as the proposal was contrary to LDP Policy S04. The Inspector referred to the fact that at the time of the appeal, the LDP had recently been adopted, and there was insufficient justification for the release at present of more housing land within Y Ferwig. The Inspector did not consider the fact that the proposal would complete the existing estate to be a sufficient reason to outweigh the LDP's aim of resisting more new housing in this location. The LPA Officer's report for the application (A130391) notes that there were 225 outstanding consents within the Cardigan Settlement Group (133 in the Service Centre and 92 in the Linked Settlements and Other Locations). There were also 165 completions in the Service Centre and 50 completions in the Linked Settlements and Other Locations. The percentage balance of development between the Service Centre and the Linked Settlement and Other Locations was 67.7% : 32.3% as of June 2013.

Eight years has passed since this appeal decision and the LDP is nearing the end of its life. Since the determination of the appeal, the available housing figures (March 2021) show that the percentage of outstanding consents compared with completions within Cardigan Service Centre and the Linked Settlements and Other Locations have reduced significantly. The percentage balance of development between the Service Centre and the Linked Settlement and Other Locations has also improved to 71% : 29%. However, despite this, there remains outstanding consent for a total of 114 dwellings within the Cardigan Settlement Group, with 65 of these within the Service Centre and 47 within the Linked Settlements and Other Locations, and the current percentage of dwellings committed within the Linked Settlements and Other Locations remains out of proportion with the Service Centre. Also, of particular importance is the fact that Y Ferwig itself has already exceeded its housing allocations by 12 dwellings. Therefore since the determination of the appeal, the proposal continues to be contrary to the LDP housing strategy.

In terms of Cardigan, the Service Centre itself is the highest performing Urban Service Centre in terms of the percentage of housing commitments and completions compared to the total requirements (77% commitments and 65% completions). The completions in particular is significantly higher than the percentage of completions within the other Urban Service Centre. Therefore this shows that housing is being delivered within the Service Centre. Furthermore, and of particular importance, is the fact that Y Ferwig itself offers very limited service and facilities - there is no school or any shops. There is only a Church.

Whilst it is acknowledged that there remains further housing requirement within the Cardigan Settlement Group, in view of the fact that Cardigan itself is delivering housing along with the fact that Y Ferwig as already exceeded its housing provision by 12 dwellings and that the village itself offers very limited services and facilities, it is not considered that Y Ferwig represents the best location for further housing within the Settlement Group, nor is there considered to be compelling overriding reasons to allow for more housing within Y Ferwig, contrary to the LDP housing strategy. The Council is also in the process of preparing a new replacement Local Development Plan 2018-2033 (LDP 2), and as part of this, the housing requirement and strategy for the whole of the County is being re-considered in line with updated information on housing need. Therefore it is considered that the appropriate means of assessing and re-distributing the housing need for Cardigan Settlement Group is through the LDP 2 process.

In terms of the wider housing land supply, TAN 1 has been amended and as a result considerable weight is no longer given

# Tudalen 31

to the County's lack of 5 year housing land supply.

The LDP 2 is at its early stage of preparation, and therefore the application must be considered in accordance with the current adopted housing strategy. It is considered that in this instance the 'other material consideration' do not sufficiently weigh in favour of supporting the application contrary to the existing housing strategy set out within the current LDP - namely LDP policies S01 and S04.

## **Power of Delegation**

The local member, Cllr Clive Davies, has requested for the application to be determined by members of the Development Control Planning Committee, for the following reasons, in summary:

- Need for open market housing as well as affordable housing
- Aware of a local family that is unable to find a suitable home in Cardigan
- Homes are being sold within days showing demand
- People are buying homes in the area

## **RECOMMENDATION:**

The application is recommended for refusal as the proposal is contrary to the LDP housing strategy.

Mae'r dudalen yn wag yn fwriadol



### 3. Diprwydedig/Delegated

17-06-2021 - 07-07-2021

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Penderfyniad / Decision	Dyddiad Penderfyniad / Decision Issued Date
1	A190575	Mr Martin Blakemore	Erection of dwelling	Land Adjoining 13 Coed y Buarth, Buarth Mawr, Aberystwyth	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	28-06-2021
2	A200264	Mr and Mrs K & D Barron	Erection of a dwelling and adaptation of the existing agricultural access, landscaping and associated works.	Land adjacent to Canol y Bryn, Rhosygarth, Llanilar, Aberystwyth, SY23 4SE	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	28-06-2021
3	A201088	Mrs Anne Jones	Proposed change of use of existing holiday cottage into a residential annex to be used in conjunction with Nant-yr-Arian farm	Red Kite Cottage, Goginan, SY23 3AA	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	06-07-2021
4	A201098	Sean O'Shea	Replace the covering to the existing rear flat roof, maintaining the existing structure, including the small gable to the rear north elevation. Replacement of doors and windows on small side extension.	Waunllan, Llandyfriog, SA38 9HB	Tynnwyd yn ôl / Withdrawn	22-06-2021
5	A201118	Mr and Mrs D Kurys	Demolition of existing domestic/commercial building and erection of a single holiday let unit	Glen View, Felin Road, Aberporth, SA43 2ER	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	28-06-2021
6	A210016	Mr M Edwards (Teifi Developments Ltd)	Erection of two new dwellings	Plot 1 & 2, Land North of Ty Blaencwm, Brynhoffnant, Llandysul	Caniatawyd gydag Amodau a Cytundeb S106 / Approved Subject to Conditions and S106 Agreement	28-06-2021
7	A210042	Mrs J Lemmon	Construction of a stable block comprising of 3, 16' x 12' mare and foal boxes together with a standard 12' x 12' stable	Fronwen, Sarnau, Llandysul. SA44 6QD	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	23-06-2021
8	A210076	(Enzo's Homes (West Wales) Ltd.)	Removal / Variation of condition 5 (estate road) from planning permission A180279	Stad Craig Ddu, Llanon, SY23 5AQ	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	25-06-2021
9	A210167	Mr A Green	Erection of an agricultural shed for storage.	Wern Newydd, Llanio Road, Tregaron, SY25 6UN	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	24-06-2021

## Tudalen 34

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Penderfyniad / Decision	Dyddiad Penderfyniad / Decision Issued Date
10	A210214	Mr Ieuan Davies (T I Davies & Son)	Discharge condition 3 Of planning permission A190149 Engineers drawings and calculations for approval of sustainable drainage system	Plots 4 & 5 Greenfields, Penparc, Cardigan, SA43 1RG	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021
11	A210301	Messrs R & M Ferraro	Proposed erection of extension to existing cattle housing building in order to cover the cattle's feeding area and thus reduce dirty water run-off to slurry lagoon	Land At Sychpant Farm And Adjacent To Hafod, Blaen-cil-Ilech, Newcastle Emlyn, SA38 9EP	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	29-06-2021
12	A210309	Mr Andrew Day	Erection of a dwelling and one log cabin and installation of ground source heat pump.	Llyswen, Bethania, Llanon. SY23 5NJ	Tynnwyd yn ôl / Withdrawn	22-06-2021
13	A210318	Heather Ellis Jones	Change of use of existing garage to annexe.	Old Vicarage, Capel Bangor, Aberystwyth. SY23 3LZ	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	21-06-2021
14	A210337	Mr and Mrs Brookman	Demolition of existing garage/store and erection of new single storey disabled granny annexe	Trem y Werydd, Maenygroes, New Quay, SA45 9RL	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	22-06-2021
15	A210339	Mr and Mrs Karl Sreans	Use as a dwelling	Merlins Cottage, Blaenwaun Cefn Llangrannog Road, Rhydlewis, Llandysul, SA44 6AA	Caniatawyd y Tystysgrif / Certificate Granted	05-07-2021
16	A210344	Mr and Mrs Rees	Rebuilding of a bungalow following extensive fire damage to the existing bungalow.	Maesaraul, Llanarth, SA48 7RN	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	05-07-2021
17	A210348	Ffion Roberts	Erection of extensions (two storey to gable end, and single storey to rear) and renovation.	1 Pen-y-Cei, Felin-y-Mor Road, Aberystwyth, SY23 1BS	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	17-06-2021
18	A210352	Mr David Evans	Yard covering for cattle	Llanio Fawr, Tregaron, SY25 6PT	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	24-06-2021
19	A210358	Mr S Matthews	Proposed loft conversion and the addition of dormer windows.	Brynteg, Ysbyty Ystwyth, Ystrad Meurig, SY25 6DA	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	02-07-2021
20	A210369	Mr Emlyn Jones	Extension to the back of the existing garage.	Mirimar, Goginan, SY23 3PD	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	02-07-2021
21	A210392	Mckay Brothers	Installation of a 6.1m high wood-clad container supporting 1x 1.2m and 1x 2.4m transmission dishes	Land At Plynlimon Fawr Eisteddfa Gurig, Ponterwyd, SY23 3LE	Gwrthodwyd / Refused	01-07-2021

## Tudalen 35

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Penderfyniad / Decision	Dyddiad Penderfyniad / Decision Issued Date
22	A210393	Mr and Mrs Bowden	New four bedroom dwelling	Land At Frondolau Lewis Terrace, New Quay, SA45 9PQ	Tynnwyd yn ôl / Withdrawn	29-06-2021
23	A210396	Mr E Evans (Evans Bros)	Erection of an agricultural building	Pengraigdraw, Llanfarian, Aberystwyth, SY23 4QG	Caniatâd ddim ei angen / Permission not required	24-06-2021
24	A210399	Mr Howard Williams	Variation of Condition 2 of Planning Permission A200044 - Revised Plans	Cardigan Guildhall Market, Guildhall Pendre, Cardigan, SA43 1JL	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	07-07-2021
25	A210404	Mr Guto Davies	Discharge condition 3 of planning permission A200570 - Schedule of materials	Land Adjacent To Bethlehem Chapel Llanddewi Brefi, Tregaron, SY25 6RN	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	17-06-2021
26	A210405	Mr Llyr Davies	Discharge of condition 3 (sample of material) of planning permission A200568	Land adjacent to Bethlehem Chapel, Llanddewi Brefi, SY25 6RN	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	17-06-2021
27	A210412	Mr Elwyn Jones	Discharge of condition 4 (access) from planning permission A180846	Land adj. Helen House, Stag's Head, SY25 6SZ	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	17-06-2021
28	A210426	Mr R Evans	Discharge condition 4 of planning permission A210089 - materials	Maes Mynach Cilcennin, Lampeter,	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	17-06-2021
29	A210427	Mr R Evans	Discharge condition 14 of planning permission A210089 Archaeologist	Maes Mynach Cilcennin, Lampeter,	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn rhannol / Condition(s) Partially Discharged	17-06-2021
30	A210428	Mr R Evans	Discharge condition 5 of planning permission A210089 - Visibility splays	Maes Mynach Cilcennin, Lampeter,	Gwrthodwyd / Refused	17-06-2021
31	A210429	Mr Ron Evans	Discharge condition 6 of planning permission A210089 - Vehicular access track	Maes Mynach Cilcennin, Lampeter,	Gwrthodwyd / Refused	17-06-2021
32	A210436	Mrs Lucinda Pearson	Extend extension and remove kitchen/dining room dividing wall.	Delfor, 16 Tabernacle Street, Aberaeron, Ceredigion, SA46 0BN	Dychwelwyd yn annilys / Returned Invalid	06-07-2021
33	A210438	Mr Marco Campolucci (Green Switch Capital Limited)	Discharge of condition 5 (Landscape and Ecological Management Plan) from planning permission A150537	Pant Cefn, Llanarth, SA47 0RH	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021
34	A210439	Mr Marco Campolucci (Green Switch Capital Limited)	Discharge of condition 6 (existing access) from planning permission A150537	Pant Cefn, Llanarth, SA47 0RH	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021

## Tudalen 36

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Penderfyniad / Decision	Dyddiad Penderfyniad / Decision Issued Date
35	A210440	Mr Marco Campolucci (Green Switch Capital Limited)	Discharge of condition 7 (access) from planning permission A150537	Pant Cefn, Llanarth, SA47 0RH	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021
36	A210441	Mr Marco Campolucci (Green Switch Capital Limited)	Discharge of condition 8 (Construction Traffic Management Plan) from planning permission A150537	Pant Cefn, Llanarth, SA47 0RH	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021
37	A210442	Mr Marco Campolucci (Green Switch Capital Limited)	Discharge of condition 9 (Turning area on site) from planning permission A150537	Pant Cefn, Llanarth, SA47 0RH	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021
38	A210443	Mr Marco Campolucci (Green Switch Capital Limited)	Discharge of condition 11 (Wheel Washing Scheme) from planning permission A150537	Pant Cefn, Llanarth, SA47 0RH	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021
39	A210444	Mr Marco Campolucci (Green Switch Capital Limited)	Discharge of condition 3 (Preliminary Ecological Appraisal) from planning permission A150537	Pant Cefn, Llanarth, SA47 0RH	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	21-06-2021
40	A210446	S & S Valender & Haydon	Garage conversion and rear sunroom extension; Including alterations to the existing roof.	The Curlews, Heol y Waun, Maesyrcrugiau, SA39 9NA	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	01-07-2021
41	A210451	(Templeton Park Ltd)	Discharge of condition 4 of planning permission A200565 (Landscaping).	Schooner Park, New Quay, SA45 9SG	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	22-06-2021
42	A210452	(Templeton Park Ltd)	Discharge of condition 6 of planning permission A200565 (Fencing Detail).	Schooner Park, New Quay, SA45 9SG	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	22-06-2021
43	A210453	(Templeton Park Ltd)	Discharge of condition 7 of planning permission A200565 (Ecological Enhancements and Management Scheme).	Schooner Park, New Quay, SA45 9SG	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	22-06-2021
44	A210454	(Templeton Park Ltd)	Discharge of condition 8 of planning permission A200565 (Non-licenced method statement for breeding birds, reptiles & hazel dormouse).	Schooner Park, New Quay, SA45 9SG	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	22-06-2021

## Tudalen 37

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Penderfyniad / Decision	Dyddiad Penderfyniad / Decision Issued Date
45	A210455	(Templeton Park Ltd)	Discharge of condition 9 of planning permission A200565 (Pre-Construction Survey).	Schooner Park, New Quay, SA45 9SG	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	22-06-2021
46	A210456	(Templeton Park Ltd)	Discharge of condition 10 of planning permission A200565 (Sustainable Drainage Scheme).	Schooner Park, New Quay, SA45 9SG	Amod(au) wedi'u rhyddhau yn llawn / Condition(s) Fully Discharged	22-06-2021
47	A210460	Mrs Lucinda Pearson	Extend extension and remove kitchen/dining room dividing wall.	Delfor, 16 Tabernacle Street, Aberaeron, Ceredigion, SA46 0BN	Dychwelwyd yn annilys / Returned Invalid	06-07-2021
48	A210466	Mr and Mrs G Dyson	New access lane	Caedabowen Farm, Highmead, Llanybydder, SA40 9UG	Dychwelwyd yn annilys / Returned Invalid	24-06-2021
49	A210471	Mr Richard Davies (Griffiths & Davies)	Erection of an agricultural building for storage of machinery, feed stuffs and bedding material	Dolclettwr Hall Farm, Taliesin, Machynlleth, SY208PN	Caniatâd ddim ei angen / Permission not required	02-07-2021
50	A210472	Mrs P Farebrother	Formation of a 20m x 40m all weather outdoor horse arena for applicants private use.	Rheidol View, Ponterwyd, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 3JY	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	06-07-2021
51	A210487	Mrs Kathryn Wyatt	Variation of condition 2 of planning permission A201086 - changes to approved plans	Y Gesail, Sunny Hill, Llandysul. SA44 4DT	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	05-07-2021
52	A210491	Mr D Lloyd	Construction of Garage	Brynrhosyn, Barley Mow, Lampeter. SA48 7YB	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	06-07-2021
53	A210492	Mr Ian Jones (Rheidol Properties)	Minor amendment to planning permission A070061 (amended plans).	Plots 16, 17, 18 & 19 Dolymeillion, Llanilar, Aberystwyth, SY23 4AH	Caniatawyd / Approved	01-07-2021
54	A210494	Mr and Mrs Thomas & Sarah Lloyd	Proposed first floor extension to dwelling to include removal of flat roof.	Brynwerydd, Synod Inn, Llandysul, Ceredigion, SA44 6JH	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	06-07-2021
55	A210496	Mr H Davies (Mid & West Wales Fire & Rescue Service)	Proposed siting of a steel shipping/storage container - size 6000cmx2400cm	Mid & West Wales Fire Station Bath House Road, Cardigan, Ceredigion, SA43 1JY	Caniatawyd gydag Amodau / Approved Subject to Conditions	06-07-2021
56	A210499	Mr L Cowles	Erection of an agricultural shed for storage of machinery and hay.	Land lying to the South of Cox Wood, Coxhead, Tregaron, SY25 6PB	Dychwelwyd yn annilys / Returned Invalid	28-06-2021
57	A210504	Mr Gordon Fleming	Siting of caravan / mobile home for ancillary purpose for Plough Cottage	Plough Cottage, Blaen-Cil-Llech, Newcastle Emlyn, SA38 9EP	Caniatawyd y Tystysgrif / Certificate Granted	07-07-2021

## Tudalen 38

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Penderfyniad / Decision	Dyddiad Penderfyniad / Decision Issued Date
58	A210506	Mr and Mrs C Arthur	Minor amendment to planning permission A190516 (amended materials).	Plot Between Swn Yr Awel & Maesteifi, Rhydyfannog Tregaron, SY25 6JQ	Caniatawyd / Approved	28-06-2021
59	A210515	Mr Chris Hill (Potanow Forestry)	A new section of forest road.	Derry Lodge Forest situated approximately 2 miles West of the village of Llanybi.	Caniatâd ddim ei angen / Permission not required	06-07-2021
60	A210538	Mr Foster	Remove condition 7 from planning permission A190704 - surface water run-off	Glaneirw, Tanygroes, Cardigan. SA43 2HP	Tynnwyd yn ôl / Withdrawn	02-07-2021
61	A210546	Mrs A Edwards	Non material minor amendment to planning permission A190496 - Y Sgubor - improvement to the original entrance to the units to include driveway, parking areas and amenity space to both units.	Y Bwthyn and Y Scubor, Cellan, Lampeter. SA48 8JA	Dychwelwyd yn annilys / Returned Invalid	29-06-2021
62	A210547	Arthur Morgan	Erection of an agricultural building	Pencefen, Y Ferwig, Cardigan, SA43 1QB	Caniatâd ymlaen llaw ddim ei angen / Prior Approval Not Required	02-07-2021
63	A210548	Mr S Lockett	Non material minor amendment to planning application A210333 - Change of position of ancillary buildings	Glynadar, Llandygwydd, Cardigan, Ceredigion, SA43 2QU	Caniatawyd / Approved	02-07-2021

## 4. Penderfyniadau Apeliadau/Appeal Decisions

17-06-2021 - 07-07-2021

#	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/21/32724 41	A200624	McKay Bros Ltd	Refused Planning Permission	Land at Plynlimon Fawr, Eisteddfa Gurig, SY23 3LE	Allowed with Conditions	29-06-2021
2	APP/D6820 /V/20/32629 50	A190750	O Davies & M Jenkins	Call-in	Plot on Land at Mock Farm, Ffostrasol, Llandysul	Dismissed	22-06-2021

## 5. Apeliadau a Dderbyniwyd/Appeals Received

17-06-2021 - 07-07-2021

#	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 yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 24/05/21

gan **P J Davies, BSc (Hons) MA MRTPI**

**Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru**

**Dyddiad: 29/6/21**

## Appeal Decision

Site visit made on 24/05/21

by **P J Davies, BSc (Hons) MA MRTPI**

**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**

**Date: 29/6/21**

**Cyf yr apêl: APP/D6820/A/21/3272441**

**Cyfeiriad y safle: Tir yn Plynlimon Farm, Eisteddfa Gurig, Ponterwyd, SY23 3LE**

**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 McKay Brothers Communications Ltd yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf: A200624 dyddiedig 3 Awst 2020, drwy hysbysiad dyddiedig 13 Hydref 2020.
- Y datblygiad yw gosod mast latis 30m o uchder wedi'i osod ar gynhwysydd â cheblau cynnal gyda dysglau 2 x 1.2m a chyfarpar a gwaith dros dro cysylltiedig ar y ddaear am gyfnod o 3 blynedd.

### Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer gosod mast latis 30m o uchder wedi'i osod ar gynhwysydd â cheblau cynnal gyda dysglau 2 x 1.2m a chyfarpar a gwaith dros dro cysylltiedig ar y ddaear am gyfnod o 3 blynedd ar Dir ar Fferm Plynlimon Farm, Eisteddfa Gurig, Ponterwyd, SY23 3LE yn unol â thelerau'r cais, Cyf: A200624 dyddiedig 3 Awst 2020, yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- 1) Rhaid symud y mast a'r holl gyfarpar cysylltiedig o'r tir yn ei gyfanrwydd cyn pen tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol neu i unrhyw gyflwr y gellir cytuno arno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni o fewn telerau'r cais a sicrhau adfer y safle'n briodol er budd amwynder gweledol (Polisiâu DM06, DM17, a DM18 y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)).

- 2) Ni cheir gosod unrhyw oleuadau allanol ar y tŵr latis a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: er budd amwynder gweledol ac ecoleg (Polisiâu DM06, DM14, DM17, a DM18 y CDLI).

### Mater Gweithdrefnol

2. Mae'r mast a'r cyfarpar cysylltiedig yn eu lle, ac, felly, rwyf wedi ystyried yr apêl ar y sail ei bod yn ceisio caniatâd cynllunio ôl-weithredol.

## Prif Faterion

3. Effaith y datblygiad ar gymeriad a golwg yr ardal amgylchynol, a'r effaith ar ecoleg, yw'r prif faterion.

## Rhesymau

### *Cymeriad a golwg*

4. Mae safle'r apêl yn ffurfio rhan o dirwedd naturiol wyllt ac eang yng nghanol mynyddoedd Cambria. Rhostir agored ydyw'n bennaf gyda rhai ardaloedd coediog, ac fe'i defnyddir ar gyfer pori defaid yn bennaf. Mae'r mast a'r cyfarpar ar lefel y ddaear yn eistedd ar lwyfandir agored ar dir uchel, er bod y dopograffeg yn parhau i godi o'i amgylch. Ceir band mawr o goed sy'n ffurfio cefndir i'r de orllewin, a nodweddion eraill o waith dyn sy'n cynnwys tyrbinau gwynt a physt telegraff, a cheblau uwchben sy'n weledol ar y dirwedd. Er hyn, mae'r dirwedd o amgylch yn cynnwys priodweddau golygfaol da a adlewyrchir yn ei dynodiad fel Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).
5. Mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (PCC) yn cydnabod bod seilwaith electronig a digidol yn ganolog i gynnal llesiant economaidd Cymru. Mae PCC yn eglur hefyd ynglŷn â phwysigrwydd dyluniad da a'i gyfraniad at ddatblygu cynaliadwy. Mae Nodyn Cyngor Technegol 19 'Telathrebu' (TAN 19) yn dweud y bydd diogelu rhag amhariad gweledol a goblygiadau hynny o ran datblygiad dilynol y rhwydwaith yn ystyriaethau pwysig. Mae'n dweud hefyd y dylid rhoi blaenoriaeth uchel i amddiffyn tirweddau o ansawdd uchel.
6. Ceir mynediad i'r safle ar hyd trac craidd caled troellog y gellir, yn gyffredinol, ond ei dramwyo ar droed neu gan gerbydau sy'n addas ar gyfer pob math o dir. Mae traciau tebyg eraill i'w gweld ar draws y dirwedd, ac mae'r ardal yn amlwg yn cael ei defnyddio gan gerddwyr. Mae'r mast yn strwythur main uchel wedi'i baentio'n lliw llwyd golau, ac fe'i hangorir gan geblau sy'n ymdaenu o'r siafft. Nid yw'r datblygiad yn elwa o dirlunio agos na sgrinio, yn rhannol oherwydd ei uchder a'i natur dros dro. Fodd bynnag, er ei fod yn uchel, nid oes llawer o fâs i'r mast, ac mae ei adeiladwaith latis yn galluogi rhywfaint o dryloywder sy'n ei alluogi i asio i mewn ochr y bryn ac yn erbyn y gorwel. Mae amgaead yr offer cysylltiedig o liw llwyd golau hefyd, yn isel o ran uchder, ac yn anymwithiol. Ceir dwy ddysgl lloeren ond mae'r un fwyaf wedi'i lleoli ger gwaelod y mast, ac mae'r llall ar frig y mast yn nodwedd isradd fach sydd prin yn lletach na'r mast ei hun.
7. Mae'r Cyngor yn cyfeirio at amlygrwydd y mast a'i fod yn weladwy o nifer o fannau ffafriol amrywiol. Fodd bynnag, nid oes unrhyw olygfannau penodol wedi'u nodi. O'r safle, ceir golygfeydd eang i'r pellter, ond gan ystyried swmp a ffurf ansylweddol y mast a'r cyfarpar cysylltiedig, yn ogystal â'r coed yn y cefndir, mae'n annhebygol y byddai'n amlwg iawn o unrhyw olygfan bwysig, neu nid o lawer ohonynt o leiaf. O f'arsylwadau i, mae lleoliad sylfaen y mast islaw cribau'r mynydd yn golygu bod yr effeithiau gweledol yn rhai lleol iawn i'r rhan hon o lethr y bryn. Law yn llaw â'r cyfarpar ar lefel y ddaear, yn ddiau mae wedi cyflwyno newid gweledol i'w gyd-destun uniongyrchol, ond ni fyddwn yn dweud bod y newid hwnnw'n gyfystyr ag unrhyw niwed difrifol i ansawdd ehangach y dirwedd na'r ATA. Ymhellach, byddai'r datblygiad a'i effeithiau bach ar y dirwedd yn rhai dros dro.
8. Mae TAN 19 yn disgwyl yn rhesymol i geisiadau ddangos bod dewisiadau amgen rhannu mast a safleoedd wedi'u hystyried. Mae caniatâd cynllunio wedi'i wrthod i ddatblygiadau mewn dau leoliad arall, ac ni all y safle a ffefrir ar Fferm Wynt Cefn Croes gael ei ddefnyddio bellach o ystyried cymhlethdodau o ran sicrhau prydlles gan

berchennog y tir. Mae safle parhaol arall wrthi'n cael ei ystyried gan y Cyngor hefyd. Rwyf o'r farn fod y dystiolaeth ynglŷn ag ystyried safleoedd eraill yn foddhaol.

9. At ei gilydd, deufaf i'r casgliad fod y datblygiad yn cadw cymeriad a golwg yr ardal amgylchynol ac na fyddai'n effeithio'n niweidiol ar briodweddau golygfaol yr ATA. Fel y cyfryw, nid oes unrhyw wrthdaro o bwys â Pholisiau DM06, DM17 neu DM18 o Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Ceredigion.

## *Ecoleg*

10. Mae'r datblygiad o fewn rhyw 280 metr i ffin Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Pumlumon. Mae dyletswydd ar gyrff cyhoeddus i gymryd camau rhesymol i warchod a gwella ymhellach y nodweddion sy'n pennu bod SoDdGA o ddiddordeb arbennig. Ceir rhagdybiaeth hefyd yn erbyn datblygiad sy'n debygol o beri niwed i SoDdGA. Yn hyn o beth, mae PCC 11 yn cydnabod y gall SoDdGA gael ei ddifrodi gan ddatblygiadau gerllaw ei ffiniau, ac mewn rhai achosion, gan ddatblygiadau sydd gryn bellter i ffwrdd. Noda'r Cyngor fod y SoDdGA yn bwysig am ei gynefinoedd ucheldir, gan gynnwys glaswelltir asidig, cymunedau gorgors a rhostir corlwyn, a'i grynodiad o adar yn magu ar yr ucheldir. Yr hyn sy'n peri pryder arbennig i'r Cyngor a Cyfoeth Naturiol Cymru yw effaith bosibl y datblygiad ar grynodiad adar yn magu ecosystem yr ucheldir.
11. Serch hynny, ychydig iawn o wybodaeth a geir sy'n cadarnhau'r pryderon hyn. Mae'r datblygiad wedi bod yno ers cryn amser, ac nid oes angen fawr o waith cynnal a chadw neu weithgarwch o'i amgylch. Mae'r datblygiad yn un statig hefyd, ac mae ei ôl-troed yn fach. Nid oes unrhyw wybodaeth benodol am nodweddion ecolegol y safle a allai warantu arfarniad manwl. Nid oes ychwaith unrhyw esboniad manwl ynglŷn â sut gallai'r datblygiad effeithio ar y crynodiad o adar yn magu. Yn ogystal, nid oes llawer i awgrymu bod y datblygiad yn niweidio'r SoDdGA o bell ar hyn o bryd. Nodaf na wnaeth arfarniadau ecolegol yn rhan o geisiadau hanesyddol ar gyfer mastiau o fewn y SoDdGA ganfod unrhyw effeithiau annerbyniol, ffactor sy'n cael ei dderbyn gan y Cyngor. Er bod yr arfarniadau hyn yn amlwg yn unigryw i amgylchiadau unigol y ceisiadau arbennig hynny, nid oes unrhyw beth ger fry mron i awgrymu y byddai'r datblygiad presennol yn cael unrhyw effeithiau niweidiol ar ddiddordebau arbennig y SoDdGA. Canfyddaf felly nad oes unrhyw wrthdaro â Pholisi DM14 y CDLI.

## **Amodau**

12. Rwyf wedi ystyried yr amodau a awgrymwyd gan y Cyngor. Gan fod y cais yn un ôl-weithredol, nid oes angen pennu cydymffurfiaeth â'r cynlluniau cymeradwy. Mae amod sy'n cyfyngu ar oleuadau allanol yn angenrheidiol i ddiogelu amwynder gweledol a buddiannau ecolegol. Gan fod y cais yn gofyn am ganiatâd am gyfnod dros dro o 3 blynedd, rwyf wedi pennu amod sy'n mynnu bod y defnydd yn terfynu yn unol â hynny. Hefyd, mae'r amod yn mynnu bod y tir yn cael ei adfer er budd amwynder gweledol.

## **Casgliadau**

13. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn fod y penderfyniad hwn yn gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a fyynnir gan adran 8 y Ddeddf.
14. Am y rhesymau uchod, a chan ystyried yr holl faterion a godwyd, caniateir yr apêl.

*P J Davies*, AROLYGYDD



## Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 24/05/21

gan **P J Davies, BSc (Hons) MA MRTPI**

**Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru**

Dyddiad: 29/6/21

## Appeal Decision

Site visit made on 24/05/21

by **P J Davies, BSc (Hons) MA MRTPI**

**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**

Date: 29/6/21

**Appeal Ref: APP/D6820/A/21/3272441**

**Site address: Land at Plynlimon Farm, Eisteddfa Gurig, Ponterwyd, SY23 3LE**

**The Welsh Ministers have transferred the authority to decide this appeal to me as the appointed Inspector.**

- The appeal is made under section 78 of the Town and Country Planning Act 1990 against a refusal to grant planning permission.
- The appeal is made by McKay Brothers Communications Ltd. against the decision of Ceredigion County Council.
- The application Ref: A200624 dated 3 August 2020, was refused by notice dated 13 October 2020.
- The development is installation of a guyed 30m container mounted lattice mast with 2 x 1.2m dishes and associated temporary ground based equipment and works for a period of 3 years.

### Decision

1. The appeal is allowed and planning permission is granted for the installation of a guyed 30m container mounted lattice mast with 2 x 1.2m dishes and associated temporary ground based equipment and works for a period of 3 years on Land at Plynlimon Farm, Eisteddfa Gurig, Ponterwyd, SY23 3LE in accordance with the terms of the application, Ref: A200624 dated 3 August 2020, subject to the following conditions:
  - 1) The mast and all associated equipment shall be removed from the land in its entirety before the expiration of 3 years of the date of this permission and the land restored to its former condition or to any such condition as may be agreed in writing by the local planning authority.  
Reason: to ensure the development is carried out within the terms of the application and to ensure the proper restoration of the site in the interests of visual amenity (LDP Policies DM06, DM17, DM18).
  - 2) No external lighting shall be installed on the lattice tower hereby approved.  
Reason: in the interests of visual amenity and ecology (LDP Policies DM06, DM14, DM17, and DM18).

### Procedural Matter

2. The mast and associated equipment are in place, and I have therefore considered the appeal on the basis it seeks retrospective planning permission.

## Main Issues

3. These are the effect of the development on the character and appearance of the surrounding area, and the effect on ecology.

## Reasons

### *Character and appearance*

4. The appeal site forms part of a wild and vast natural landscape within the Cambrian mountains. It is largely open heathland with some wooded areas and is mainly used for sheep grazing. The mast and ground level equipment sit on an open plateau on high ground albeit the topography continues to rise around it. There is a large band of trees that form a backdrop to the south west and other manmade features which include wind turbines and telegraph posts and overhead wires are visible in the landscape. Notwithstanding, the surrounding landscape has high scenic qualities which are reflected in its designation as a Special Landscape Area (SLA).
5. Planning Policy Wales Edition 11 (PPW) recognises that electronic and digital infrastructure plays a pivotal role in maintaining the economic well-being of Wales. PPW is also unambiguous regarding the importance of good design and its contribution to sustainable development. Technical Advice Note 19 'Telecommunications' (TAN 19) says that protection from visual intrusion and the implications for subsequent network development will be important considerations. It also indicates that high priority should be given to protecting high quality landscapes.
6. The site is accessed by a winding hardcore track which is generally only negotiable on foot or by auto terrain vehicles. Other similar tracks are visible across the landscape and the area is evidently used by walkers. The mast is a tall slim structure painted light grey and anchored by cables that fan out from the shaft. The development does not benefit from close landscaping or screening, partly due to its height and temporary nature. However, although tall, the mast has little mass, and its lattice construction allows for some transparency that enables it to blend into the hillside and against the skyline. The associated equipment housing is also light grey, low in height, and unobtrusive. There are two satellite dishes but the larger one is situated near the base of the mast and the other at the top of the mast is a small subordinate feature barely wider than the mast itself.
7. The Council refers to the prominence of the mast and that it is visible from several wide-ranging vantage points. However, no specific viewpoints have been identified. From the site there are extensive views into the distance but having regard to the insubstantial bulk and form of the mast and associated equipment, as well as the backdrop of trees, it is unlikely that it would be widely apparent from any important viewpoint or at least not many of them. From my observations, the base siting of the mast below mountain ridges means that the visual impacts are very much localised to this part of the hillside. Along with the ground level equipment it has undoubtedly introduced visual change to its immediate context, but I would not equate that change with any serious harm to the wider quality of the landscape or the SLA. Furthermore, the development and its minor landscape impacts would be temporary.
8. TAN 19 reasonably expects applications to show that mast and site sharing alternatives have been considered. Development at two other locations have been refused planning permission, and the preferred site at Cefn Croes Windfarm cannot now be utilised given complications in securing a lease from the landowner. Another permanent site is also currently under consideration by the Council. I consider that the evidence regarding consideration of other sites is satisfactory.

9. Overall, I conclude that the development preserves the character and appearance of the surrounding area and would not adversely affect the scenic qualities of the SLA. As such there is no material conflict with Policies DM06, DM17 or DM18 of the Ceredigion Local Development Plan (LDP).

### *Ecology*

10. The development is within approximately 280 metres of the boundary of the Pumlumon Site of Special Scientific Interest (SSSI). There is a duty on public bodies to take reasonable steps to further conservation and enhancement of features by reason of which a SSSI is of special interest. There is also a presumption against development that is likely to damage a SSSI. In this respect, PPW 11 recognises that SSSI's can be damaged by development adjacent to their boundaries, and in some cases, by development some distance away. The Council identifies that the SSSI is important for its upland habitats including acid grassland, blanket bog communities and dwarf shrub heath, and its upland breeding bird assemblage. Of particular concern to the Council and Natural Resources Wales (NRW) is the potential impact of the development on the breeding bird assemblage of the upland ecosystem.
11. Nonetheless, there is very little information that substantiates these concerns. The development has been there for some time and requires little maintenance or activity around it. The development is also static and involves a small footprint. There is no specific information on the ecological characteristics of the site that might warrant an in-depth appraisal. Nor is there any detailed explanation as to how the development might affect the breeding bird assemblage. In addition, there is little to suggest that the development is currently damaging the SSSI from a distance. I note that ecological appraisals for historic applications for masts within the SSSI found no unacceptable impacts, a factor which is accepted by the Council. Whilst these appraisals are clearly unique to the individual circumstances of those particular applications, there is nothing before me to suggest that the current development would have any damaging effects on the special interests of the SSSI. I therefore find no conflict with LDP Policy DM14.

### **Conditions**

12. I have considered the Council's suggested conditions. As the application is retrospective, it is not necessary to specify compliance with the approved plans. A condition restricting external lighting is necessary to safeguard visual amenity and ecological interests. As the application seeks permission for a temporary period of 3 years, I have imposed a condition requiring the use to cease accordingly. The condition also requires the land to be restored in the interests of visual amenity.

### **Conclusions**

13. In reaching my decision, I have taken account of the requirements of sections 3 and 5 of the Well Being of Future Generations (Wales) Act 2015. I consider that this decision is in accordance with the Act's sustainable development principle through its contribution towards one or more of the Welsh Ministers well-being objectives as required by section 8 of the WCFG Act.
14. For the above reasons, and having regard to all matters raised, the appeal is allowed.

*P J Davies*, INSPECTOR

Julie James AS/MS  
Y Gweinidog Newid Hinsawdd  
Minister for Climate Change



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

Ein cyf/Our: qA1454425

Mr Matt Edwards  
Castle Architectural Designs Ltd  
Bank House  
9 Bridge Street  
Castell Newydd Emlyn  
Sir Gaerfyrddin  
SA38 9DX

E-bost: [info@castle-designs.co.uk](mailto:info@castle-designs.co.uk)

22 Mehefin 2021

Annwyl Mr Edwards

**DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 – ADRAN 77.  
CYNNIG I GODI ANNEDD FFORDDIADWY AR LAIN O DIR YN MOCK FARM,  
FFOSTRASOL, LLANDYSUL, CEREDIGION.  
CYFEIRNOD Y CAIS: A190750.**

1. Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad yr Arolygydd, ynghylch cais cynllunio eich cleientiaid, cyfeirnod yr Awdurdod Cynllunio Lleol: A190750.
2. Ar 29 Hydref 2020, yn unol ag Adran 77 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990"), galwyd y cais cynllunio i mewn i Weinidogion Cymru benderfynu arno. O dan ddarpariaethau Deddf Llywodraeth Cymru 2006, mae'r pŵer i benderfynu ar geisiadau o dan Adran 77 o Ddeddf 1990 wedi'i drosglwyddo i Weinidogion Cymru, mae'r swyddogaethau hyn wedi'u harfer gennyf fi fel y Gweinidog Newid Hinsawdd.
3. Wrth arfer eu swyddogaethau, fel rhan o gyflawni Datblygu Cynaliadwy yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) ("Deddf CD"), mae adran 2 o Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru, fel corff cyhoeddus, sicrhau bod datblygu a defnyddio tir yn cyfrannu at wella llesiant

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:  
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay  
Caerdydd • Cardiff  
CF99 1SN

[Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru](mailto:Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru)  
[Correspondence.Julie.James@gov.Wales](mailto:Correspondence.Julie.James@gov.Wales)

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

## Tudalen 48

economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Er mwyn gweithredu yn y modd hwn, mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 4 o 'SPSF1: Canllaw Craidd, Rhannu Pwrpas a Rhannu Dyfodol – Canllawiau Statudol ar y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol' drwy eu harchwilio gyda sylwadau ysgrifenedig yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Ceisiadau ac Apelau a Gyfeirir) (Cymru) 2017.

4. Mae'r Arolygydd yn argymhell gwrthod caniatâd cynllunio. Amgaeaf gopi o Adroddiad yr Arolygydd. Mae pob cyfeiriad at rifau paragraffau, oni nodir yn wahanol, yn ymwneud ag Adroddiad yr Arolygydd (AA).

### Prif Faterion

5. Mae'r Arolygydd o'r farn mai'r prif ystyriaethau yn yr achos hwn yw:
  - A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n ymwneud â thai / tai fforddiadwy yng nghefn gwlad;
  - Effaith y cynnig ar gymeriad a golwg yr ardal gyfagos; ac
  - A oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill a fyddai'n cyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio, gan roi sylw penodol i amgylchiadau personol yr ymgeiswyr (AA 32).

### A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol

6. Mae'r Arolygydd yn nodi at ddibenion Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion ("CDLI"), bod safle y cais yn dod o fewn 'Lleoliadau Eraill', ardaloedd a ddisgrifir fel cefn gwlad agored yn bennaf gyda gwasgariad o aneddiadau bach lle bydd datblygiadau'n cael eu rheoli'n llym. Mae lleoliad cyffredinol y safle ymgeisio yn gyson â'r cyd-destun hwn, gan ei fod yn rhan o gae agored mewn tirwedd wledig anghysbell. (AA 33)
7. Mae Polisi CDLI S04 yn nodi bod 'Lleoliadau Eraill' yn amhriodol ar gyfer datblygu tai oni bai bod angen am dai fforddiadwy nas diwallwyd yn cyfiawnhau hynny, neu angen annedd menter wledig. Bwriad y gofynion hyn yw sicrhau tai sy'n diwallu anghenion cymunedau lleol presennol. Mae'r testun ategol i Bolisi S05 yn egluro mai'r egwyddor o ganiatáu eithriadau ar gyfer tai fforddiadwy yw diwallu anghenion fforddiadwy lleol er mwyn helpu i gynnal cymunedau gwledig. Mae'r Arolygydd yn nodi na wneir achos dros annedd menter wledig, fodd bynnag, disgrifir y cynnig fel annedd fforddiadwy. (AA 34)
8. Mae'r Arolygydd o'r farn bod achos yr ymgeiswyr dros fod angen tai fforddiadwy lleol nas diwallwyd yn dibynnu i raddau helaeth ar eu hamgylchiadau eu hunain. Fodd bynnag, ni ddangoswyd cysylltiad ehangach ag unrhyw angen am dai fforddiadwy nas diwallwyd yn y gymuned leol fel y rhagwelwyd gan Bolisi S04 ac mae digon o gyfleoedd eisoes i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy yn yr ardal. (AA 35)
9. Mae'r Arolygydd yn nodi, yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy Dyfodol Cymru a Pholisi Cynllunio Cymru, fod argraffiad 11 ("PCC"), Polisi CDLI S04 yn cadarnhau'r ffaith nad yw'r angen am unedau fforddiadwy yn drech na'r gofyniad i ddatblygu ar leoliad cynaliadwy. Mae maen prawf 4b Polisi S04 yn ei gwneud yn ofynnol i leoli unedau fforddiadwy yn gyfagos i grwpiau presennol o anheddau yn unol â bwriadau Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy ("TAN 2"). Mae paragraff 3.60 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli o fewn yr aneddiadau hynny y gellir eu cynnwys orau o



## Tudalen 49

ran seilwaith, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth tirwedd a'u cyffiniau. Gall mewnlenni neu fân estyniadau i aneddiadau presennol fod yn dderbyniol, yn enwedig lle maent yn diwallu angen lleol am dai fforddiadwy. Fodd bynnag, rhaid parhau i reoli yn llym adeiladau newydd yng nghefn gwlad agored sydd bellter o aneddiadau sy'n bodoli eisoes. Mae paragraffau 4.2.34 o Bolisi Cynllunio Cymru a 10.13 o TAN 2 yn ailadrodd y dylai safleoedd eithriedig gwledig ar gyfer tai fforddiadwy fod ar dir o fewn neu'n ffinio ag aneddiadau gwledig presennol. (AA 36)

10. Mae'r Arolygydd yn nodi y byddai'r cynnig yn cael ei ynysu oddi wrth unrhyw anheddiad ac er y byddai'n agos at gorlannau da byw bach ni fyddai'n cydfodoli ag unrhyw grŵp presennol o adeiladau neu anheddau. Oherwydd ei leoliad diarffordd, ni fyddai'n cael ei ystyried yn gyfle i fewnlenni nac yn estyniad yng nghefn-destun Polisi Cynllunio Cymru. Byddai'r annedd arfaethedig yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr, ond ni fyddai'n cyfrannu at unrhyw angen lleol nas diwallwyd am dai fforddiadwy, ac ni fyddai'n dod o fewn cwmpas annedd fforddiadwy yn nhermau polisi cynllunio. Mae'r Arolygydd o'r farn y byddai'r cynnig yn golygu tai dilyffethair newydd yng nghefn gwlad a fyddai'n tansilio strategaeth dai fabwysiedig y Cyngor yn sylweddol. (AA 37)
11. Ar y mater hwn, daw'r Arolygydd i'r casgliad bod y cynnig yn gwrthdaro â Dyfodol Cymru, Polisi Cynllunio Cymru, TAN 2, a Pholisiâu CDLI S01, S04 ac S05 sy'n ymwneud â thai/tai fforddiadwy yng nghefn gwlad. (AA 38)

### Cymeriad ac ymddangosiad

12. Mae'r Arolygydd o'r farn y byddai'r cynnig yn cyflwyno ffurf adeiledig tameidiog i gae agored heb ei ddatblygu. Ynghyd â'r dramwyfa, y parcio a'r lawntiau byddai'n domestigeiddio lleoliad gwledig iawn. Er bod maint yn fater i'w ystyried yn y dyfodol, o ystyried pa mor ddiaffordd yw'r cynnig a'i leoliad ymhell oddi wrth grwpiau eraill o adeiladau neu aneddiadau, byddai unrhyw annedd yn y lleoliad hwn yn amlwg iawn o ran golygfeydd lleol. Felly, byddai'r cynnig yn sefyll allan fel math o ddatblygiad sy'n ymwithiol yn weledol nad yw'n gysylltiedig â'i gyd-destun. Am y rhesymau hyn, mae'r Arolygydd o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal gyfagos, yn groes i Bolisi CDLI DM06. (AA 39 - 40).

### Ystyriaethau Perthnasol Eraill

13. Mae'r Arolygydd wedi rhoi sylw i'r gefnogaeth i'r datblygiad ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i amgylchiadau'r ymgeiswyr. Fodd bynnag, nid yw'r Arolygydd yn gweld bod unrhyw beth a fyddai'n cyfiawnhau'r datblygiad hwn, sy'n gwrthdaro'n uniongyrchol ag egwyddorion cynllunio allweddol y polisi cenedlaethol a'r cynllun datblygu. (AA 41-44)

### Casgliadau Cyffredinol

14. Mae'r Arolygydd yn nodi y byddai'r cynnig yn cyflwyno annedd newydd yng nghefn gwlad agored lle mae'r datblygiad yn destun rheolaeth lem. Er y gallai'r annedd fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr, ni ddangoswyd ei fod yn dod o fewn cwmpas annedd fforddiadwy yn nhermau polisi cynllunio. Ni fyddai'r cynnig wedi'i leoli yn union gyfagos i grwpiau presennol o anheddau yn unol â Pholisi CDLI S04 ac ni fyddai'n gysylltiedig ag anheddiad nac yn gyfle i fewnlenni nac yn estyniad i grŵp sy'n bodoli eisoes yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru. Byddai'r cynnig hefyd yn achosi niwed materol i gymeriad a golwg y cefn gwlad o'i gwmpas. (AA 48)
15. Mae'r Arolygydd wedi rhoi ystyriaeth lawn i amgylchiadau personol yr ymgeiswyr, fodd bynnag, ni fyddai'r cynnig yn mynd i'r afael â chanlyniadau cenedlaethol cynaliadwy a fyddai'n mynd yn groes i'r egwyddor gyffredinol o ddatblygu cynaliadwy. (AA 49)

## Tudalen 50

16. Daw'r Arolygydd i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn gwrthdaro â Dyfodol Cymru, y CDLI a Pholisi Cynllunio Cymru ac mae yn argymhell gwrthod y cais. Wrth ddod i'r argymhelliad hwn, mae'r Arolygydd wedi ystyried yr holl faterion a godwyd. (AA 50 a 52)
17. Wrth wneud yr argymhelliad hwn, mae'r Arolygydd wedi ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, fel y nodir yn adran 3 o Ddeddf DC. Mae'r Arolygydd wedi ystyried y ffyrdd o weithio yn adran 5 o Ddeddf DC ac mae o'r farn bod yr argymhelliad yn cyd-fynd â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru, fel sy'n ofynnol gan adran 8 o Ddeddf DC. (AA 51)

### Penderfyniad Ffurfiol

18. Rwy'n cytuno â rhesymu a chasgliadau'r Arolygydd. Am y rhesymau a roddwyd, drwy arfer y pŵer y cyfeiriwyd ato ym mharagraff 2 o'r llythyr penderfynu hwn, rwyf drwy hyn yn gwrthod caniatâd cynllunio ar gyfer cais cynllunio A190750.
19. Wrth ddod i'r penderfyniad hwn nodaf y ddyletswydd i gyflawni datblygu cynaliadwy o dan adran 2 o Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015 ac rwyf o'r farn bod y penderfyniad yn cyd-fynd â'r egwyddor datblygu cynaliadwy a nodir yn Neddf DC. Yn unol ag adran 3(2) o Ddeddf DC ac amcanion llesiant Gweinidogion Cymru, bydd y penderfyniad yn helpu i "Sbarduno twf cynaliadwy a gwrthsefyll newid yn yr hinsawdd".
20. Anfonwyd copi o'r llythyr hwn at Gyngor Sir Ceredigion.

Yn Gywir



**Julie James AS/MS**  
Y Gweinidog Newid Hinsawdd  
Minister for Climate Change

Julie James AS/MS  
Y Gweinidog Newid Hinsawdd  
Minister for Climate Change



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

Ein cyf/Our ref: qA1454425

Mr Matt Edwards  
Castle Architectural Designs Ltd  
Bank House  
9 Bridge Street  
Newcastle Emlyn  
Carmarthenshire. SA38 9DX

By E-mail: [info@castle-designs.co.uk](mailto:info@castle-designs.co.uk)

22 June 2021

Dear Mr Edwards

**TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990 – SECTION 77.  
PROPOSED ERECTION OF AFFORDABLE DWELLING ON LAND AT MOCK FARM,  
FFOSTRASOL, LLANDYSUL, CEREDIGION.  
APPLICATION REF: A190750.**

1. Consideration has been given to the report of the Inspector, regarding your clients' planning application, Local Planning Authority reference: A190750.
2. On 29 October 2020, in accordance with Section 77 of the Town and Country Planning Act 1990 ("the 1990 Act"), the planning application was called in for decision by the Welsh Ministers. Under the provisions of the Government of Wales Act 2006, the power to determine applications under Section 77 of the 1990 Act has been transferred to the Welsh Ministers, these functions have been exercised by me as Minister for Climate Change.
3. In exercising their functions, as part of carrying out Sustainable Development in accordance with the Well-being of Future Generations (Wales) Act ("the FG Act"), section 2 of the Planning (Wales) Act 2015 requires the Welsh Ministers, as a public

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:  
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay  
Caerdydd • Cardiff  
CF99 1SN

[Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru](mailto:Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru)  
[Correspondence.Julie.James@gov.Wales](mailto:Correspondence.Julie.James@gov.Wales)

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

## Tudalen 52

body, to ensure the development and use of land contributes towards improving the economic, social, environmental and cultural well-being of Wales. In order to act in this manner, the Welsh Ministers have taken into account the ways of working set out in section 4 of 'SPSF1: Core Guidance, Shared Purpose: Shared Future – Statutory Guidance on the FG Act' through examination by written representations in accordance with Town and Country Planning (Referred Applications and Appeals Procedure) (Wales) Regulations 2017.

4. The Inspector recommends planning permission be refused. A copy of the Inspector's report ("IR") is enclosed. All references to paragraph numbers, unless otherwise stated, relate to the IR.

### Main Issues

5. The Inspector consider the main considerations in this case are:
  - Whether the proposal complies with national and local planning policy relating to housing / affordable housing in the countryside;
  - The effect of the proposal on the character and appearance of the surrounding area; and,
  - Whether there are any other material considerations that would justify granting planning permission, with particular regard to the applicants' personal circumstances (IR 32).

### Whether the proposal complies with national and local planning policy

6. The Inspector notes for the purposes of the Ceredigion Local Development Plan ("LDP"), the application site falls within 'Other Locations', areas described as mainly open countryside with a scattering of small settlements where development will be strictly controlled. The general setting of the application site is consistent with this context, being part of an open field in a remote rural landscape. (IR 33)
7. LDP Policy S04 states that 'Other Locations' are inappropriate for housing development unless justified by an unmet affordable housing need, or a need for a rural enterprise dwelling. These requirements are intended to secure housing that meets the needs of existing local communities. The supporting text to Policy S05 clarifies that the principle of allowing affordable housing exceptions is to meet local affordable needs to help sustain rural communities. The Inspector notes that no case is made for a rural enterprise dwelling, however, the proposal is described as an affordable dwelling. (IR 34)
8. The Inspector considers the applicants' case for an unmet local affordable housing need largely relies on their own circumstances. However, a wider connection to any unmet affordable housing need in the local community as envisaged by Policy S04 has not been demonstrated and there are already sufficient opportunities to meet local affordable housing need in the locality. (IR 35)
9. The Inspector notes, in accordance with the sustainable development principles of Future Wales and Planning Policy Wales, edition 11 ("PPW"), LDP Policy S04 confirms the fact that where need exists for an affordable unit, it does not override the requirement for development to be sustainably located. Criterion 4b of Policy S04 requires affordable units to be located immediately adjacent to existing groups of dwellings in line with the intentions of PPW and Technical Advice Note 2: Planning and

## Tudalen 53

Affordable Housing ("TAN 2"). Paragraph 3.60 of PPW states that development in the countryside should be located within and adjoining those settlements where it can be best accommodated in terms of infrastructure, access, habitat and landscape conservation. Infilling or minor extensions to existing settlements may be acceptable, in particular where they meet a local need for affordable housing. However, new building in the open countryside away from existing settlements must continue to be strictly controlled. Paragraphs 4.2.34 of PPW and 10.13 of TAN 2 reiterate that rural exception sites for affordable housing should be on land within or adjoining existing rural settlements. (IR 36)

10. The Inspector notes that the proposal would be isolated from any settlement and although it would be near small livestock pens it would not co-exist with any existing group of buildings or dwellings. Owing to its sporadic siting, it would not fall to be considered as an infill or extension opportunity in the context of PPW. The proposed dwelling would be affordable to the applicants, however it would not contribute to any local unmet need for affordable housing, and it would not fall within the scope of an affordable dwelling in planning policy terms. The Inspector considers the proposal would comprise new unfettered housing in the countryside which would significantly undermine the Council's adopted housing strategy. (IR 37)
11. On this matter, the Inspector concludes the proposal conflicts with Future Wales, PPW, TAN 2, and LDP Policies S01, S04 and S05 relating to housing/affordable housing in the countryside. (IR 38)

### Character and appearance

12. The Inspector considers the proposal would introduce a piecemeal built form into an open undeveloped field. Together with the driveway, parking and lawns it would domesticate a strongly rural setting. Whilst scale is a matter for future consideration, given the proposal's isolation and sporadic siting well away from other groups of buildings or settlement, any dwelling in this location would be physically distinct and prominent in localised views. Therefore, the proposal would stand out as a visually intrusive form of development unrelated to its context. For these reasons the Inspector considers the proposal would be harmful to the character and appearance of the surrounding area, contrary to LDP Policy DM06. (IR 39 - 40).

### Other Material Considerations

13. The Inspector has given regard to the support for the development and has taken full account of the applicants' circumstances. However, the Inspector finds nothing that would justify this development, which is in direct conflict with the key planning principles of national policy and the development plan. (IR 41-44)

### Overall Conclusions

14. The Inspector notes the proposal would introduce a new dwelling in the open countryside where development is subject to strict control. Although the dwelling might be affordable to the applicants, it has not been shown that it falls within the scope of an affordable dwelling in planning policy terms. The proposal would not be located immediately adjacent to existing groups of dwellings in accordance with LDP Policy S04 and it would not be well-related to a settlement or consist of an infill opportunity or extension to an existing group in accordance with PPW. The proposal would also cause material harm to the character and appearance of the surrounding countryside. (IR 48)

## Tudalen 54

15. The Inspector has given full consideration to the personal circumstances of the applicants, however, the proposal would not address national sustainable placemaking outcomes and it would run counter to the overarching principle of sustainable development. (IR 49)
16. The Inspector concludes the development would conflict with Future Wales, the LDP and PPW and recommends the application is refused. In reaching this recommendation the Inspector has given regard to all matters raised. (IR 50 and 52)
17. In reaching this recommendation the Inspector has considered the duty to improve the economic, social, environmental and cultural well-being of Wales in accordance with the sustainable development principle, as set out in section 3 of the FG Act. The Inspector has taken into account the ways of working in section 5 of the FG Act and considers the recommendation accords with the sustainable development principle through its contribution towards one or more of the Welsh Ministers well-being objectives, as required by section 8 of the FG Act. (IR 51)

### Formal Decision

18. I agree with the Inspector's reasoning and conclusions. For the reasons given, in exercise of the power referred to in paragraph 2 of this decision letter, I hereby refuse planning permission for planning application A190750.
19. In reaching this decision I note the duty to carry out sustainable development under section 2 of the Planning (Wales) Act 2015 and I consider the decision accords with the sustainable development principle set out in the FG Act. In accordance with section 3(2) of the FG Act and the well-being objectives of the Welsh Ministers, the decision will help to "Drive sustainable growth and combat climate change".
20. A copy of this letter has been sent to Ceredigion County Council.

Yours sincerely



**Julie James AS/MS**  
Y Gweinidog Newid Hinsawdd  
Minister for Climate Change