

1. Gohiriwyd/Deferred

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
1	A200528	02-07-2020	Mr D Jones	Formation of new agricultural field access	Land at Cilgraig, Capel Dewi, Llandysul	Refuse

1.1. A200528



Rhif y Cais	A200528
Derbyniwyd	02-07-2020
Y Bwriad	Ffurio mynediad newydd i gae amaethyddol
Lleoliad Safle	Tir yng Nghilgraig, Capel Dewi, Llandysul
Math o Gais	Cais Cynllunio Llawn
Ymgeisydd	Mr D Jones, Penwern, Capel Dewi, Llandysul, Ceredigion, SA44 4PS
Asiant	Mr M Edwards (Castle Arch. Designs Ltd), Ty Banc, 9 Stryd y Bont, Castellnewydd Emlyn, SA38 9DX

Y SAFLE A HANES PERTHNASOL

Mae safle'r cais yn ymwneud â chae a leolir ar hyd ffordd y B4450 o Rydownen i Gapel Dewi, rhyw 0.5 milltir i'r gogledd o bentref Capel Dewi. Mae'r cae yn codi'n serth o'r ffordd ac mae o fewn ffiniau clawdd a rhai coed.

Amgylchynir safle'r cais gan gaeau ac mae ardal goetir i'r de. Mae un annedd breswyl i'r gogledd a grŵp o anheddau i'r de.

Cyflwynwyd cais am yr un datblygiad ym mis Chwefror 2020; fodd bynnag, tynnwyd y cais hwn yn ôl wedi hynny oherwydd diffyg gwybodaeth am ddyluniad manwl y mynediad (A200134).

Ar 29-10-20, cafodd cais am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 yn y cae hwn ei dynnu yn ôl (cyfeirnod y cais A180513). Yn y cais hwnnw, roedd y mynediad arfaethedig i'r annedd yn yr un lleoliad â'r cais hwn.

MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r cais yn ceisio caniatâd cynllunio llawn i greu mynediad newydd i gae amaethyddol. Ar hyn o bryd, ceir mynediad i'r cae drwy lôn i'r de y mae iddi hawl mynediad sy'n rhedeg i gefn y ddau eiddo preswyl y'u hadnabyddir fel Clettwr Vale a Llundain-fach. Mae'r cais yn nodi bod y mynediad hwn yn is na'r safon a'i fod yn llithro/suddo.

Mae'r cae yn codi'n serth o'r ffordd sy'n golygu bod angen mynediad mwy sylweddol yn ogystal â waliau cynnal. Bydd y mynediad yn 16.4m o led lle mae'n ymuno â'r ffordd a bydd y waliau cynnal bob ochr iddo yn 7.2m o hyd ac yn 1.75m o uchder. Bydd y mynediad yn ymestyn 6m am yn ôl er mwyn creu cwmp o 1:20 ac, ar y pwynt hwn, bydd yn 4.5m o led. Bydd y trac mynediad yn ymestyn 13m am yn ôl, a bydd cwmp o 1.8. Bydd y tir ar bob ochr i'r trac mynediad yn cael ei oleddfu.

Mae'r asiant wedi egluro y bydd y trac mynediad yn ymestyn ymhellach i fyny'r cae. Fodd bynnag, mae hwn yn ymestyn y tu hwnt i'r llinell goch/safle'r cais yn y cais hwn. Mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd yn cyflwyno cais cynllunio ar wahân ar gyfer gweddill y trac mynediad.

Cyflwynwyd llythyron cefnogi gan y cymdogion yn Clettwr Vale a Llundain-Fach yn rhan o'r cais.

Mae arolwg cyflymder ac arfarniad o'r mynediad, dyddiedig Chwefror 2019, yn cyd-fynd â'r cais a chyflwynwyd y rhain i gefnogi'r cais blaenorol am annedd Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 (A180513) a dynnwyd yn ôl. Mae'r arolwg cyflymder yn ystyried bod y lleiniau gweledd angenrheidiol yn 2.4 x 120m ac mae'n datgan bod modd cyflawni hyn.

POLISIÂU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

Polisi Cynllunio Cenedlaethol Perthnasol

- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (Chwefror 2021)
- PCC Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Lleol Perthnasol:

Mae'r polisiâu a ganlyn o'r Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth wneud penderfyniad ynghylch y cais hwn:

- DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel

- DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy
- DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol
- DM15 Cadw Bioamrywiaeth Leol
- DM17 Y Dirwedd yn Gyffredinol
- DM18 Ardaloedd Tirwedd Arbennig
- DM20 Gwarchod Coed, Gwrychoedd a Choetiroed
- DM22 Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd yn Gyffredinol.

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

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

DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn dynodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig' sef oedran; 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 wynebir gan bobl oherwydd eu nodweddion gwarchoddedig;
- cymryd camau i gwrdd ag anghenion pobl o grwpiau gwarchoddedig lle bo'r rhain yn wahanol i anghenion pobl eraill; ac
- annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle bo'u cyfranogiad yn anghymesur o isel.

Rhoddwyd ystyriaeth briodol i'r uchod wrth wneud penderfyniad ynghylch y cais hwn. Ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn un sydd â goblygiadau sylweddol i bobl â nodweddion gwarchoddedig nac yn cael effaith arnynt yn fwy nag ar 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 wrth ymarfer ei swyddogaethau i gwrdd â'r saith nod llesiant sy'n rhan o'r Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel y'i gosodir yn Neddf 2015. Wrth bennu'r argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i fodloni eu hanghenion eu hunain.

YMATEB I'R YMGYNGHORI

- **Cyngor Cymuned Llandysul:** Dim gwrthwynebiad
- **Priffyrdd:** Gwrthod
- **Draenio Tir:** Nid oes digon o wybodaeth i'r cais gael ei werthuso'n llawn.
- **Ecoleg:** Dim gwrthwynebiad
- **Cyfoeth Naturiol Cymru:** Dim sylwadau

Cafwyd sylwadau gan bedwar o'r trigolion cyfagos yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig, yn gryno, am y rhesymau a ganlyn:

- Dim cyfiawnhad/angen y mynediad arfaethedig at ddibenion amaethyddol
- Effaith Amgylcheddol
- Draenio Dŵr Wyneb
- Diogelwch ar y Priffyrdd
- Colli tir amaethyddol
- Materion Daearegol a mwy o berygl o dirlithriad
- Manylion/gwybodaeth annigonol wedi'u cyflwyno
- Colli cloddiau a choed
- Anghydnaws

Cafwyd sylwadau cefnogol gan Clettwr Vale sydd, yn gryno, yn datgan bod angen y mynediad er mwyn amddiffyn diogelwch preswylwyr yr anheddau sy'n ffinio â'r mynediad cul presennol.

Cyflwynwyd llythyron cefnogi gan yr asiant hefyd ar ran Clettwr Vale a Llundain-Fach yn rhan o'r cais am ganiatâd cynllunio.

CASGLIAD

Mae Adran 38(6) Deddf 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

Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i unrhyw anheddiad ac mae o fewn 'lleoliadau eraill' fel y'u dynodir yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae Polisi S04 y Cynllun Datblygu Lleol yn mynnu bod datblygiad o fewn 'lleoliadau eraill' yn cyd-fynd â gofynion Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 - ystyrir bod Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a'r egwyddor o ddatblygu sy'n ymwneud ag amaethyddiaeth yn dderbyniol o dan TAN 6. Fodd bynnag, ystyrir ei bod yn angenrheidiol ystyried a oes angen rhesymol am y datblygiad at ddibenion amaethyddiaeth o fewn yr uned honno.

Mae'r cais yn datgan bod y mynediad yn angenrheidiol am fod y mynediad presennol i'r cae, sy'n lôn i'r de y mae iddi hawl mynediad sy'n rhedeg i gefn y ddau eiddo preswyl y'u hadnabyddir fel Clettwr Vale a Llundain Fach, yn is na'r safon a'i fod yn llithro/suddo. Ni chyflwynwyd tystiolaeth o'r llithro/suddo yn rhan o'r cais. O ran cyfiawnhau/angen y mynediad, mae'r cais yn datgan bod y gweithgareddau a wneir ar dir y cae yn rhai amaethyddol a bod angen mynediad ar beiriannau fel tractorau a threlars. Ceir eglurhad hefyd bod modd cael mynediad i'r cae drwy gaeau eraill sy'n eiddo i'r fferm a gall hyn fod yn anodd iawn, heb ddifetha'r tir, yn ystod misoedd gwlyb iawn. Mae'r cae yn rhyw 1.2ha ac yn ystod yr ymweliad safle roedd nifer bach o wartheg yn y cae. Mae stablau yn agos i'r mynediad presennol hefyd.

Nodir y gallai mynediad newydd yn y lleoliad hwn gynnig mynediad haws i'r cae na'r un presennol. Fodd bynnag, ar sail y wybodaeth a'r cyfiawnhad a ddarperir, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argyhoeddedig ei bod yn rhesymol bod angen mynediad newydd at ddibenion amaethyddol mewn perthynas â'r cae hwn.

Effaith ar gymeriad

Mae safle'r cais yn gorwedd mewn lleoliad gwledig yn Ardal Tirwedd Arbennig Dyffryn Teifi. Mae Polisi DM06 y Cynllun Datblygu Lleol yn mynnu bod y datblygiad yn cyfrannu mewn modd cadarnhaol i'w gyd-destun. Mae Polisi DM17 y Cynllun Datblygu Lleol yn mynnu nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar ansawdd a chymeriad y dirwedd, ac mae Polisi DM18 y Cynllun Datblygu Lleol yn gwarchod nodweddion gwerthfawr Ardaloedd Tirwedd Arbennig.

Bydd y mynediad arfaethedig, oherwydd topograffi'r safle, yn 16.4m o led a bydd waliau cynnal ar y naill ochr a'r llall a fydd yn mesur 7.2m o hyd ac 1.75m o uchder. Bydd y mynediad yn ymestyn 6m am yn ôl er mwyn creu cwmp o 1:20 ac, ar y pwynt hwn, bydd yn 4.5m o led. Bydd y trac mynediad yn ymestyn 13m am yn ôl, a bydd cwmp o 1.8. Bydd y tir ar bob ochr o'r trac mynediad yn cael ei oleddf. Bydd y waliau cynnal yn cael eu gorffen â gwaith carreg naturiol/cymysg a gosodir cerrig mân wedi'u cywasgu yn y mynediad. Bydd hyn yn golygu colli 16.4m o'r clawdd presennol, a dengys y cynlluniau a gyflwynwyd yn yr arolwg cyflymder y bydd mwy o glawdd yn cael ei golli yn agos at y mynediad er mwyn cyflawni'r lleiniau gweledd. Bwriedir plannu clawdd o rywogaeth gynhenid y tu ôl i'r waliau cadw ar y naill ochr a'r llall o'r mynediad.

Bydd y cynnig yn creu mynediad sylweddol yr ystyrir y bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad gwledig yr ardal. Felly, mae'n methu â bodloni Polisi DM06, DM17 a DM18 y Cynllun Datblygu Lleol gan nad yw'n cyfrannu'n gadarnhaol i gyd-destun ei lleoliad; bydd yn achosi amhariad gweledol sylweddol; a bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd a'r Ardal Tirwedd Arbennig yn sgil hynny.

Priffyrdd

Mae'r awdurdod priffyrdd lleol wedi argymhell bod y cais yn cael ei wrthod gan nad yw'r cynnig yn rhoi mynediad addas a diogel, yn groes i Polisi DM06 y Cynllun Datblygu Lleol. Mae hyn oherwydd bod y cynlluniau'n dangos bod y lefel arfaethedig wrth linell y giât yn 123.85, hyd y trac yn 13m a'r graddiant yn 1:8. Bydd y trac yn codi 1.625m dros bellter o 13m ar raddiant o 1 mewn 8. Mae'n dilyn y bydd y lefel ar ddiwedd y trac yn 125.47. Gan fod uchder y cae ar ddiwedd y trac yn 130m, bydd cwmp fertigol o 4.53m rhwng y cae a diwedd y trac. Bydd y newid yn y lefel yn rhwystro mynediad i'r cae. Nid yw'r awdurdod priffyrdd lleol wedi gwrthwynebu'r cais ar sail gweledd wrth y mynediad.

Mae'r asiant wedi egluro y bydd y trac mynediad yn ymestyn ymhellach i fyny'r cae ac y bydd lefelau'r cae yn cael eu haddasu yn unol â hynny ar hyd y trac hwn i ganiatáu ar gyfer mynediad i'r cae. Fodd bynnag, mae hyn yn ymestyn y tu hwnt i'r llinell goch/safle'r cais yn y cais hwn. Mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd yn cyflwyno cais am ganiatâd ar wahân am weddill y trac mynediad.

Draenio Tir

Nid yw'r ffurflen gais yn datgan sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei waredu ond mae'r dyluniad o'r 'cynllun wrth y mynediad' yn dangos y bwriedir rhoi naill ai ddraen llinol neu ffos gerrig yno. Mae adran Draenio Tir y Cyngor wedi gofyn am ragor o

fanylion mewn perthynas â gwaredu dŵr wyneb. Mae pryder ynghylch effaith y datblygiad arfaethedig ar y dŵr wyneb yn llifo i'r briffordd ac a ellir delio â hyn yn foddhaol drwy system ddraenio gynaliadwy. Ystyrir na chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol yn rhan o'r cais er mwyn gallu asesu'n iawn a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran draenio tir.

Amddiffyn yr Amgylchedd

Mae Polisi DM22 y Cynllun Datblygu Lleol yn datgan y caniateir datblygu cyn belled â bod tystiolaeth yn cyd-fynd ag unrhyw dir yr effeithir arno i ddangos na chaiff unrhyw waith i sefydlogi'r safle effaith andwyol ar yr amgylchedd. Bydd y mynediad arfaethedig yn cynnwys waliau cynnal ar y naill ochr a'r llall, ac y bydd y tir ar bob ochr i'r mynediad yn cael ei oleddfu i ddarparu ar gyfer y mynediad. Nid yw Ecolegydd Cynllunio'r Cyngor wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig gan fod y prif lwybr llygru i'r Ardal Gadwraeth Arbennig drwy'r ffordd, a gellir gosod amodau i sicrhau nad yw'r deunydd a gloddir yn mynd ar y ffordd. At hynny, gwneir iawn, i raddau, wrth gollu'r clawdd drwy blannu clawdd y tu ôl i'r waliau cynnal. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru chwaith wedi gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig gan nodi nad oes ganddo unrhyw sylwadau.

Pwerau Dirprwyo

Mae'r aelod lleol, y Cynghorydd Peter Davies, wedi gofyn ar i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Mae'n ystyried bod y mynediad yn bwysig o ran amaethu ar y tir hwn.
- Mae am gyfleoedd i drafod y cais mewn cyfarfod o'r pwyllgor cynllunio.

ARGYMHELLIAD:

Argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod gan yr ystyrir nad yw'r angen am y mynediad arfaethedig yn gorbwyso'r effaith niweidiol arwyddocaol a fydd ganddo ar gymeriad ac ymddangosiad gwledig yr ardal. Felly, mae'r cais yn groes i bolisiâu DM06, DM17 a DM18 y Cynllun Datblygu Lleol. Ni ddangoswyd yn foddhaol yn rhan o'r cais hwn chwaith bod modd cyflawni'r mynediad o ran lefelau'r safle, ac y mae hwn yn ddibynnol ar drac mynediad arall sy'n disgyn y tu allan i gwmpas y cais hwn. Yn ogystal â hyn, nid oes manylion digonol yn cyd-fynd â'r cais hwn i ddangos y gellir delio'n foddhaol â dŵr wyneb yn unol â pholisi DM13 y Cynllun Datblygu Lleol.

Rhif y Cais / Application Reference	A200528
Derbyniwyd / Received	02-07-2020
Y Bwriad / Proposal	Formation of new agricultural field access
Lleoliad Safle / Site Location	Land at Cilgraig, Capel Dewi, Llandysul
Math o Gais / Application Type	Full Planning
Ymgeisydd / Applicant	Mr D Jones, Penwern, Capel Dewi, Llandysul, Ceredigion, SA44 4PS
Asiant / Agent	Mr M Edwards (Castle Arch. Designs Ltd), Bank House, 9 Bridge Street, Newcastle Emlyn, Newcastle Emlyn, SA38 9DX

THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY

The application site relates to a field located along the B4450 Rhydowen to Capel Dewi road, approximately 0.5 mile to the north of the village of Capel Dewi. The field rises steeply from the road and is bounded by a hedgerow and some trees.

The application site is surrounded by fields with a woodland area to the south. There is one residential dwelling to the north and a group of dwellings to the south.

An application for the same development was submitted in February 2020 however this was subsequently withdrawn due to lack of information on the detailed design of the access (A200134).

An application for outline planning permission for the erection of a TAN 6 dwelling within this field was withdrawn on 29-10-2018 (application reference number A180513). Under this application the proposed access to the dwelling was in the same location as this application.

DETAILS OF DEVELOPMENT

The application seeks full planning permission for the creation of a new agricultural field access. The field is currently accessed via a right of access lane to the south which runs to the rear of the two residential properties known as Clettwr Vale and Llundain-fach. The application states that this access is substandard and slipping/subsiding.

The field slopes steeply upwards from the road, which means that a more substantial access is required along with retaining walls. The access will measure 16.4m wide where it joins the road with retaining walls either side measuring a length of 7.2 metres and a height of 1.75 metres. The access will extend back by 6m in order to achieve a 1:20 fall and at this point will be 4.5 metres wide. The access track will extend back by 13m and will have a 1.8 fall. The land either side of the access track will be graded down.

The agent has clarified that the access track will extend further upwards within the field however this extends outside of the red line/application site under this application. The agent has confirmed that they would submit a separate planning application for the remainder of the access track.

Letters of support from the neighbouring properties of Clettwr Vale and Llundain-Fach have been submitted as part of the application.

The application is accompanied by a speed survey and access appraisal, dated February 2019, which was submitted in support of the previously withdrawn application for a TAN 6 dwelling (A180513). The speed survey considers that the required visibility splays are 2.4 x 120m and states that this can be achieved.

RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE

Relevant National Planning Policy

- Future Wales: The National Plan 2040 (February 2021)
- PPW Planning Policy Wales (Edition 11, February 2021)
- Technical Advice Note (TAN) 6: Planning for sustainable rural communities.
- Technical Advice Note (TAN) 18: Transport

Relevant Local Planning Policy:

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

- DM06 High Quality Design and Placemaking
- DM13 Sustainable Drainage Systems
- DM14 Nature Conservation and Ecological Connectivity
- DM15 Local Biodiversity Conservation
- DM17 General Landscape
- DM18 Special Landscape Areas (SLAs)
- DM20 Protection of Trees| Hedgerows and Woodlands
- DM22 General Environmental Protection and Enhancement.

OTHER MATERIAL CONSIDERATIONS

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

- **Cyngor Cymuned Llandysul Community Council:** No objection
- **Highways:** Refuse
- **Land Drainage:** There is insufficient information for the application to be fully appraised.
- **Ecology:** No objection
- **Natural Resources Wales (NRW):** No comments to make

Representations have been received from four nearby residents objecting to the proposed development, for the following reasons in summary:

- No justification/need for the proposed access for the purpose of agricultural
- Environmental Impact
- Surface water drainage
- Highway Safety
- Loss of agricultural land
- Geological Issues and Increase risk of landslip
- Insufficient detail/information submitted
- Loss of hedge and tree
- Out of character

Representation of support has been received from Clettwr Vale, which in summary states that there is a need for the access in order to safeguard the safety of occupants of the dwellings that adjoin the existing narrow access.

Letters of support from Clettwr Vale and Llundain-Fach have also been submitted by the agent as part of the planning application submission.

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

The application site lies outside of any settlement and is within 'other locations' as identified within the LDP. LDP Policy S04 requires development within 'other locations' to accord with the requirements of Technical Advice Note (TAN) 6 - Planning for Sustainable Rural Communities and the principle of development relating to agriculture is considered to be acceptable under TAN 6. However it is considered necessary to consider whether the development is reasonably necessary for the purposes of agriculture within than unit.

The application states that the access is required because the existing access to the field, which is a right of access lane to the south which runs to the rear of the two residential properties known as Clettwr Vale and Llundain-fach, is substandard and slipping/subsiding. No evidence of the slipping/subsiding has been submitted as part of the application. In terms of justification / need for the access, the application states that the land activities undertaken at the field is agriculture and that access is required for machinery such as tractor and trailer. It is also explained that the field can be accessed through other fields owned by the farm but that can be difficult in very wet months, without making a mess of the land. The field measures approximately 1.2 ha and during the site visit there were a small number of cows within the field. There are also stables near to the existing entrance.

It is noted that a new access in this location may provide an easier access to the field than the existing accesses; however based on the information and justification provided, the LPA is not convinced that a new access is reasonably necessary for the purpose of agriculture in relation to this field.

Impact on character

The application site lies within a rural location and is within the Teifi Valley Special Landscape Area (SLAs). LDP Policy DM06 requires development to contribute positively to its context. LDP Policy DM17 requires development to not have a significant adverse effect on the qualities and character of the landscape, whilst LDP Policy DM18 protects the valued characteristics of the SLA.

The proposed access, due to the topography of the site, will measure 16.4 metres wide, and will have retaining walls either side that will measure a length of 7.2 metres and a height of 1.75 metres. The access will extend back by 6m in order to achieve a 1:20 fall and at this point will be 4.5 metres wide. The access track will extend back by 13m and will have a 1.8 fall. The land either side of the access track will be graded down. The retaining walls will be finished using natural / random stonework and the access will be laid with compacted crushed stone. This will result in the loss of 16.4 metres of the existing hedgerow, and the plans included within the speed survey shows that there will be further hedge loss near to the entrance in order to achieve the visibility splays. It is proposed to plant a native species hedge behind the retaining wall structures to either side of the access.

The proposal will create a substantial access which is considered to have a significant harmful impact on the rural character and appearance of the area. It therefore fails to meet with LDP Policy DM06, DM17, and DM18 as it does not contribute positively to the context of its location; it will cause a significant visual intrusion; and will have a significant harmful impact on the landscape and subsequently the Special Landscape Area.

Highways

The local highway authority has recommended that the application is refused as the proposal does not provide safe and suitable access contrary to LDP Policy DM06. This is because the plans show that the proposed level at the line of the gate to be 123.85, the length of track to be 13m and the gradient of the track to be 1:8. The track will rise 1.625m over a distance of 13m at a gradient of 1 in 8. It follows that the level at the end of the track will be 125.47. As the field contour at the end of the track is 130m, there will be a vertical drop of 4.53m between the field and the end of the track. The change in level will prohibit access to the field. The local highway authority has not raised an objection to the application on grounds of visibility of the access.

The agent has clarified that the access track will extend further upwards within the field and that the levels of the field will be adjusted accordingly along this track to allow for access into the field. However this extends outside of the red line/application site under this application. The agent has confirmed that they would submit a separate planning application for the remainder of the access track.

Land Drainage

The application form does not state how surface water will be disposed of, but the drawing 'plan at entrance' show that either a linear drain or soakaway is proposed. The Council's Land Drainage department has requested the submission of further details in relation to the disposal of surface water. There is a concern with the impact of the proposed development on the surface water run-off onto the highway and whether this can be satisfactorily dealt with via a sustainable drainage system. It is considered that insufficient information has been submitted as part of the application to be able to properly assess whether the proposed development is acceptable in relation to land drainage.

Environmental Protection

LDP Policy DM22 states that development will be permitted provided that any land affected by instability is accompanied by evidence which illustrates that any works that are required to stabilise the site do not have a significant adverse impact on the environment. The proposed access will include retaining walls either side, and the land either side of the access will be graded down to accommodate the access. The Council's Planning Ecologist has raised no objection to the proposed development, because the main pollution pathway to the SAC is via the road, and conditions can be imposed to ensure that none of the excavation material will be going onto the road. Furthermore, the loss of hedgerow will be partially compensated for with the planting of a hedge behind the retaining walls. NRW has also not raised any objection to the proposed development noting that they do not have any comments to make.

Power of Delegation

The local member, Cllr Peter Davies, has requested for the application to be reported to Planning Committee for the following reasons:

- Considers that the access is important for the farming of this land
- Wants the opportunities for the application to be discussed at planning committee.

RECOMMENDATION:

The application is recommended for refusal, as it is considered that the need for the proposed access does not outweigh the significant harmful impact that the proposed access will have on the rural character and appearance of the area. The application is therefore contrary to LDP policies DM06, DM17 and DM18. It has also not been satisfactorily demonstrated as part of this application that the access is achievable with regards to site levels, and this is reliant on a further access track which falls outside the scope of this application. The application is also not accompanied by sufficient details to demonstrate that surface water can be satisfactorily dealt with in line with LDP policy DM13.