

## 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 (Polisiau 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 (Polisiau 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 prydles 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, deuaf 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 fynnir 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





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.

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

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)

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.

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

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)

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