

1. Gohiriwyd/Deferred

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
1	A200906	23-10-2020	Mr L Baker (LEB Construction Ltd)	Conversion, extension and alterations of existing dwelling to provide 4 self contained flats	1 Castle Terrace, South Road, Aberystwyth, SY23 1JT	Approve Subject to Conditions

1.1. A200906



Rhif y Cais	A200906
Derbyniwyd	23-10-2020
Y Bwriad	Trosi, estyn a newid yr annedd bresennol i ddarparu pedwar fflat hunangynhwysol
Lleoliad y Safle	1 Heol y Castell, Tan-y-Cae, Aberystwyth, SY23 1JT
Math o Gais	Cynllunio Llawn
Ymgeisydd	Mr L Baker (LEB Construction Ltd), Uned 8b Ystâd Ddiwydiannol Glanyrafon, Llanbadarn Fawr, Aberystwyth, SY23 3JQ
Asiant	Mr Rhys ap Dylan (Morgan & Davies), Morgan & Davies, 4 Stryd y Farchnad, Aberaeron, SA46 0AS

Y SAFLE A HANES PERTHNASOL

Mae safle'r cais yn ymwneud ag annedd deras, draddodiadol, dri llawr, wedi'i lleoli ar y cornel rhwng Tan-y-Cae a Rhes Rheidol yn Ardal Gadwraeth Canol Tref Aberystwyth. Mae'r adeilad ei hun yn eiddo Fictoraidd cymesur iawn ag iddo fanylion dymunol ac mae'r tu allan wedi ei rendro a'i beintio. Yn gyffredinol, mae cymeriad yr ardal yn nodweddiadol drefol ac mae'n cynnwys amrywiaeth eang o dai teras trefol sydd wedi eu trefnu yn batrwm unfurf.

MANYLION Y DATBLYGIAD

Dylid nodi bod nifer y fflatiau wedi ei ostwng o 5 i 4 yn ystod cyfnod ystyried y cais hwn ac mae'r cais wedi ei ystyried ar y sail hon.

Mae'r cais am ganiatâd cynllunio llawn i drosi'r eiddo er mwyn caniatáu iddo gael ei ddefnyddio yn bedwar fflat unigol, hunangynhwysol. Byddai'r unedau wedi'u cynnwys yn bennaf o fewn strwythur presennol yr adeilad. Yr unig eithriad i hyn fyddai ailadeiladu'r estyniad croes un llawr a'r garej sy'n bodoli yn y cefn er mwyn darparu llety ychwanegol ar gyfer fflat ar y llawr gwaelod. Yn ogystal â hyn, cynigir newid rywfaint ar y ffenestri a bydd wal derfyn estynedig hefyd yn creu lle amgaaedig i mewn i Res Rheidol.

Y tu mewn, bydd y fflatiau'n cael eu trefnu dros 3 llawr gyda'r llawr gwaelod yn cynnwys 2 fflat 1 ystafell wely a'r ddau lawr uchaf fel ei gilydd yn cynnwys 1 fflat â dwy ystafell wely ar bob lefel.

Mae darpariaeth ar gyfer storio beiciau a gwastraff ar y llain gul o dir yng nghefn yr adeilad.

POLISIAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

Polisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol:

- FW21 Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
- PPW21 Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11, Chwefror 2021)

Mae'r polisiau canlynol o'r Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn:

- DM06 Dylunio a Gwneud Lle o Ansawdd Uchel
- DM07 Ardaloedd Cadwraeth
- DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy
- DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol
- DM15 Cadw Bioamrywiaeth Leol
- LU07 Isrannu Anheddau Presennol

- S01 Twf Cynaliadwy

- S02 Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998

Mae Adran 17(1) Deddf Trosedd ac Anhrefn 1998 yn gosod dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i arfer ei swyddogaethau amrywiol, gan roi sylw priodol i effaith debygol arfer y swyddogaethau hynny ar drosedd ac anrhefn o fewn ei ardal, a'r angen i gymryd pob cam rhesymol i atal hynny. Mae'r ddyletswydd hon wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai unrhyw gynnydd sylweddol neu annerbyniol yn y lefelau trosedd ac anrhefn 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:

- dileu neu leihau'r anfanteision a wynebir 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 ac yn un a fydd yn cael effaith sylweddol ar bobl sydd â nodwedd warchoddedig, o'u cymharu 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 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 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.

YMATEBION YMGYNGHORI

Cyngor Tref Aberystwyth – Yn gwrthwynebu

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad ond bydd amodau

Draenio Tir – Dim gwrthwynebiad/ Yn rhoi gwybodaeth gyffredinol

Ecoleg – Ni chafwyd sylwadau

Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais gan 5 gwrthwynebydd trydydd parti a oedd yn canolbwyntio ar y materion isod.

- Colli cartrefi i deuluoedd
- Niwed i amwynder
- Llifogydd
- Perchnogaeth Tir
- Darpariaeth Parcio
- Troseddau
- Gwaredu gwastraff

CASGLIAD

Mae Adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn datgan:

“Os ystyrir y cynllun datblygu at bwrpas gwneud penderfyniad o dan Ddeddfau Cynllunio bydd yn rhaid gwneud y penderfyniad hwnnw yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau materion yn cyfleu fel arall”

Mae safle'r cais hwn wedi'i lleoli o fewn ffiniau diffiniedig anheddiad Aberystwyth, sy'n cael ei nodi yn Ganolfan Gwasanaethau Trefol yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi S01 y Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud â Thwf Cynaliadwy ac mae'r polisi hwn yn nodi bod angen datblygu oddeutu 6,544 annedd erbyn diwedd cyfnod y cynllun yn 2022 ac y dylai o leiaf 51% o'r anheddau hyn gael eu darparu yn y Canolfannau Gwasanaethau Trefol.

Mae polisi S02 y Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud â Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol ac mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i bob datblygiad fod o fewn terfynau diffiniedig y Canolfannau Gwasanaethau Trefol. Yn Aberystwyth, mae angen datblygu er mwyn cyfrannu at arwyddocâd cenedlaethol y dref ac at ei rôl fel canolfan strategol ar gyfer Canolbarth Cymru ac mae'n ategu'r amcanion a'r camau gweithredu presennol sy'n ymwneud â'i Statws Adfywio Strategol.

Cyfanswm y tai y mae'n ofynnol eu cyflenwi yn Aberystwyth fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol yw 1877. Yn ôl ffigyrau diweddaraf a gafwyd wrth fonitro tai y Cynllun Datblygu Lleol (Mawrth 2021) nodir bod 613 annedd wedi'u cwblhau yn y Ganolfan Gwasanaethau Trefol gyda chaniatâd yn bodoli ar gyfer 347 annedd bellach. Felly, gan roi ystyriaeth i eiddo'n cael ei ddymchwel a'i drosi, mae capasiti ar gyfer 1133 annedd bellach yn Aberystwyth.

Fel y cyfryw, ystyrir y byddai'r cynigion yn cydymffurfio â pholisïau S01 a S02 y Cynllun Datblygu Lleol a derbynnir egwyddor y datblygiad.

Mae polisi LU07 yn ymwneud ag 'Isrannu Anheddau sydd Eisoed yn Bodoli' ac mae'r polisi hwn yn datgan y caniateir trosi unedau preswyl mawr yn fflatiau yn amodol ar y pum maen prawf a nodir isod:

1. Mae'r annedd o faint a chynllun addas sy'n ei gwneud hi'n bosibl ei throsi heb estyniad sylweddol;
2. Nid yw'r datblygiad yn effeithio'n andwyol ar amwynder deiliaid cyfagos ac mae'n cynnwys seinglosio digonol rhwng unedau;
3. Nid yw'r datblygiad yn arwain at broblemau sylweddol o ran parcio;
4. Mae darpariaeth ddigonol ar gyfer storio sbwriel; a
5. Darperir fflatiau 3 a 4 ystafell wely fel rhan o'r arlwy, lle ceir tystiolaeth bod angen lleol am fflatiau mwy ac nad yw'r angen hwnnw wedi ei fodloni a bod gan yr eiddo y capasiti ffisegol priodol.

Ystyrir bod y fflatiau arfaethedig o faint derbynol a byddant yn cynnig safon byw foddhaol i'r sawl fydd yn eu meddiannu yn y dyfodol.

Mae'r cais yn gofyn am ychwanegu estyniad un llawr at gefn yr eiddo, fodd bynnag mae hwn yn lle estyniad 'croes' a garej a fydd yn cael eu dymchwel. Dim ond ceisio estyn ôl troed yr adeilad ryw ychydig yn fwy na'r ôl troed presennol mae'r cais, felly. O'r herwydd, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â maen prawf 1 LU07 sy'n ceisio gwrthsefyll estyniadau 'sylweddol' wrth drosi eiddo.

Gan fod yr adeilad ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel cartref i un teulu, yn ddi-os bydd y datblygiad yn arwain i ryw raddau at niwed amwynder i'r eiddo cyfagos oherwydd y cynnydd yn y 'mynd a'r dod' a fydd yn deillio o breswylwyr y dyfodol. Fodd bynnag, mae hyn i'w ddisgwyl mewn lleoliad yng nghanol tref ac nid ystyrir ei fod yn effeithio'n andwyol ar amwynder manau preswyl cyfagos i'r fath raddau fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Gellir ymdrin â seinglosio rhwng unedau preswyl drwy osod amod. Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â maen prawf 2 LU07.

Mae gan yr eiddo presennol un man parcio oddi ar y stryd - yn y garej sydd yno ar hyn o bryd. Byddai'r datblygiad yn lleihau nifer cyffredinol y llyfdd parcio sydd ar gael, fodd bynnag oherwydd ei fod wedi ei leoli mewn man cynaliadwy yng nghanol y dref, yn agos at ystod o ganolfannau trafnidiaeth gyhoeddus, mae'r eiddo hwn yn addas ar gyfer datblygiad digar. Nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â maen prawf 3 LU07.

Bydd lle i storio bin allanol yn cael ei ddarparu ar gyfer pob un o'r fflatiau arfaethedig yn unol â maen prawf 4 LU07.

Bydd y datblygiad yn cynnwys darparu dau fflat un ystafell wely, yn ogystal â dau fflat dwy ystafell wely. Felly, bydd y datblygiad yn darparu amrywiaeth ac ystod addas o ran maint unedau, o ystyried nifer y llyfdd byw a ddarperir yn unol â maen prawf 5 LU07.

Cymeriad Gweledol ac Ardal Gadwraeth

Mae'r cais yn gofyn am ddymchwel 'estyniad croes' a garej sydd yno ar hyn o bryd er mwyn lletya'r datblygiad. Ystyrir bod graddfa'r hyn sydd i'w ddymchwel yn is na 115 metr ciwbig ac felly nid oes angen caniatâd ardal gadwraeth.

Bydd yr estyniad newydd y bwriedir ei godi yn y cefn yn cynnwys to fflat a fyddai fel rheol yn rhywbeth a gâi ei wrthsefyll mewn ardaloedd cadwraeth gan fod toau fflat yn tynnu oddi ar yr olygfa o doau Aberystwyth fodd bynnag gan y bydd yr estyniad cefn wedi ei leoli y tu ôl i wal derfyn dal, na fydd yn amlwg o le cyhoeddus, felly ystyrir bod yr estyniad to fflat yn y cefn yn ddatblygiad derbyniol. Lle mae modd cael cipolygon, yna bydd yr estyniad newydd yn well i gymeriad gweledol yr ardal na'r garej bresennol.

Niwed i Amwynder eiddo cyfagos

Fel y trafodwyd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at fwy o niwed i'r amwynder nag y byddid yn ei ddisgwyl yng nghanol tref, yn sgil mwy o fynd a dod. Gellir ymdrin â niwed sy'n deillio o sŵn drwy gyfrwng amod fydd wedi'i eirio'n briodol. Roedd sylwadau gan feddianwyr eiddo cyfagos yn nodi colli mwy o olau fel rheswm dros wrthwynebu, yn sgil hyn cafwyd gwared ar lawr uchaf yr estyniad cefn o'r cais.

Mae meddiannydd yr eiddo cyfagos wedi codi pryderon y byddai to fflat yr estyniad yn cael ei ddefnyddio fel teras to/balconi. Felly, fe'i hystyrir yn briodol ychwanegu amod a fydd yn rhwystro hyn rhag digwydd dros byth.

Amodau Byw Meddianwyr y Dyfodol

Mae polisiâu creu lleoedd Polisi Cynllunio Cymru, dogfen bolisi ddiweddar Adeiladu Llefydd Gwell a Pholisi DM06 y Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio darparu cartrefi o ansawdd da sy'n ategu llesiant a gwell iechyd corfforol a meddyliol.

Ystyrir bod y fflatiau arfaethedig ar y llawr gwaelod yn fach, fodd bynnag byddai maint y llety a'r cyfleusterau ymolchi yn bodloni safonau gofod iechyd amgylcheddol. Nid oes unrhyw safonau cynllunio o ran gofod sy'n berthnasol i anheddau ar y farchnad agored. Gellir darparu'r cyfleusterau sy'n angenrheidiol er mwyn cydymffurfio â Gofynion Ansawdd Datblygu. Mae lefel y gofod amwynder yn gymesur â chymeriad eiddo arall yn y lleoliad hwn yng nghanol y dref.

Mae hyn wedi ei gadarnhau mewn penderfyniad apêl diweddar a oedd yn ymwneud â throosi eiddo tebyg yn Stryd Cambria, Aberystwyth.

Tai Fforddiadwy

Mae polisi S05 y Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud â Thai Fforddiadwy ac yn datgan bod angen swm cymudol sy'n cyfateb i 10% o werth y datblygiad a'r gwerth hwnnw i'w bennu ar adeg y cais, mewn achosion lle bo cynigion yn cynhyrchu rhywbeth sy'n ateb y gofyn am dai fforddiadwy ond nad yw'n uned gyflawn.

Mae Canllaw Cynllunio Atodol y Cyngor 'Tai Fforddiadwy' yn helaethu ar y polisi hwn ac yn datgan y bydd angen talu swm cymudol o 10% o bris gwerthiant y cartref wedi iddo gael ei gwblhau ac wedi iddo gael ei brisio ar sail y cynllun ar adeg y cais. Bydd y swm hwn i'w dalu pan werthir neu y trosglwyddir yr eiddo am y tro cyntaf.

Mae Polisi S05 y Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn datgan y bydd angen i ddatblygwyr sy'n ceisio negodi gostyngiad o ran darpariaeth tai fforddiadwy yn gorfod cyflwyno manylion i ddangos nad yw'r safle benodol yn hyfyw.

Cyflwynwyd her hyfywedd i ategu'r cais. Ar ôl ystyried yr her hyfywedd gan ddefnyddio amrywiaeth tai/swm cymudol a chyfrifiannell hyfywedd Cyngor Sir Ceredigion, ystyrir bod swm cymudol yn lle cyfraniadau tai fforddiadwy ar y safle yn ariannol hyfyw yn yr achos hwn. Mae'r ymgeisydd, felly, wedi cytuno i ymrwymo i gytundeb cyfreithlon adran 106 er mwyn sicrhau swm cymudol o £19,226. Derbynnir, fodd bynnag, nad yw swm cymudol sy'n cyfateb i 10% yn gyraeddadwy yn ariannol.

Ystyriaethau eraill

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad fel y'i cynigir, ond bod amodau. Fel y trafodwyd uchod, ystyrir bod lleoliad y datblygiad hwn yng nghanol y dref yn gynaliadwy iawn ac o'r herwydd ni fydd angen teithio mewn car.

Nid yw ecolegydd mewnol Cyngor Sir Ceredigion wedi gwneud sylwadau am y cais. Fodd bynnag, oherwydd lleoliad, graddfa a natur y datblygiad arfaethedig nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at unrhyw niwed i rywogaethau gwarchoddedig neu asedau dynodedig.

Cododd gwrthwynebwyr trydydd parti lifogydd yn rheswm dros bryderon a hynny oherwydd bod yr eiddo yn agos i lannau

deheuol Aberystwyth. Nid yw safle'r cais wedi'i dynodi o fewn y parth llyfoggydd ar Fap Cyngor Datblygu Cyfoeth Naturiol Cymru ac felly ni roddwyd ystyriaeth bellach i'r pryder hwn.

Mae preswlydd yr eiddo cyfagos hefyd yn codi dadl ynghylch ffiniau wrth drafod gwaith fydd yn cael ei wneud i wal y rhennir ar y cyd â'i eiddo ef. Mater preifat yw materion sy'n ymwneud â dadleuon ynglŷn â ffiniau ac nid ydynt yn effeithio ar y rhinweddau cynllunio y gellir seilio penderfyniad arnynt wrth ymdrin â'r cynllun hwn.

Casgliad

Mae darparu tai ychwanegol yn cael ei ategu gan neges gyffredinol y Cynllun Datblygu Lleol sy'n ceisio cyfeirio tai i'r aneddiadau mwyaf cynaliadwy. Mae LU07 y Cynllun Datblygu Lleol yn rhoi sail polisi i drosi anheddau preswyl mawr yn fflatiau. Felly, ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r cais wedi dangos sut y gellir cyflenwi'r datblygiad heb arwain at unrhyw niwed andwyol ychwanegol i'r eiddo cyfagos. Am y rhesymau uchod, argymhellir cymeradwyo'r cynllun ond gydag amodau.

Awdurdod Dirprwyedig

Roedd y Cynghorydd Endaf Edwards yn dymuno cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu ei ystyried, am y rhesymau canlynol:

- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golli cartref teuluol
- Mae parcio a thagfeydd traffig yn broblemau real iawn yn yr ardal, ac rwy'n pryderu y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at y naill a'r llall
- Mae llawer o eiddo yn yr ardal yn wag ac nid wyf o'r farn bod angen yn lleol am y datblygiad hwn. Mae amgylchiadau'r ardal wedi newid ers i'r Cynllun Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu.

RHESWM DROS OHIRIO:

Gohiriodd y Pwyllgor Rheoli Datblygu ystyriaeth o'r cais cynllunio yma fel y gallai'r Grŵp Tasg a Gorffen ystyried y cais a chaniatáu i wybodaeth ychwanegol gael ei gyflwyno mewn perthynas â pherchnogaeth tir, maint y lle amwynder, a chywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd mewn perthynas â raddfa yr estyniad arfaethedig.

Mae'r wybodaeth bellach wedi'i ddarparu ac mae swyddogion hefyd wedi bod allan i'r safle i gadarnhau cywirdeb y cynlluniau.

Mae'r garej ynghyd â'r adeilad allanol presennol yn ymestyn i 24.5 metr sgwâr ac yn mesur 2.8m o uchder. Ôl- troed canlyniadol yr estyniad yw 17.3 metr sgwâr ac mae'n mesur 2.8m o uchder. Felly bydd yr estyniad canlyniadol yn arwain at ôl troed yn llai i'r adeilad na'r ffurf adeiledig bresennol ar ôl dymchwel y garej.

Mae maint y fflatiau arfaethedig yn cydymffurfio â'r safonau iechyd amgylcheddol gofynnol.

Darperir lluniau i ddangos maint y gofod amwynder presennol, a fydd yn cael ei ymestyn fel rhan o'r datblygiad. Mae'r gofod amwynder presennol yn ymestyn i 19.7 metr sgwâr. Mae'r gofod amwynder arfaethedig yn ymestyn i 26.9 metr sgwâr. Mae'n hawdd darparu ar gyfer y sied feiciau a'r storfa biniau. O ystyried lleoliad y safle yng nghanol y dref a'i agosatrydd at draeth a pharc, yna mae'r diffyg lle ffurfiol ar gyfer gardd yn dderbyniol.

Mae materion sy'n ymwneud â pherchnogaeth tir yn parhau i fod yn fater sifil y tu hwnt i gylch gwaith cynllunio, ond ar ôl ystyried gwybodaeth y gofrestrfa tir nid yw'n ymddangos fel pe bai unrhyw lechfeddiant yn digwydd.

Gellir cyfyngu defnydd to fflat yr estyniad arfaethedig fel to teras trwy amod cynllunio.

ARGYMHELLIAD:

Cymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau

Rhif y Cais / Application Reference	A200906
Derbyniwyd / Received	23-10-2020
Y Bwriad / Proposal	Conversion, extension and alterations of existing dwelling to provide 4 self contained flats
Lleoliad Safle / Site Location	1 Castle Terrace, South Road, Aberystwyth, SY23 1JT
Math o Gais / Application Type	Full Planning
Ymgeisydd / Applicant	Mr L Baker (LEB Construction Ltd), Unit 8b Glanyrafon Industrial Estate, Llanbadarn Fawr, Aberystwyth, SY23 3JQ
Asiant / Agent	Mr Rhys ap Dylan (Morgan & Davies), Morgan & Davies 4 Market Street, Aberaeron, SA46 0AS

THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY

The application site relates to a traditional 3 storey terraced dwelling which occupies a corner plot between South Road and Rheidol Terrace within Aberystwyth Town Centre Conservation Area. The building itself is an attractively detailed and well-proportioned Victorian property with a painted rendered exterior. The prevailing character of the area is typical urban and includes a wide variety of terraced town houses set in a uniform pattern.

DETAILS OF DEVELOPMENT

The application seeks full planning permission for the conversion of the property to allow it to be used as four individual self-contained flats. The units would predominantly be accommodated within the existing fabric of the building. The only exception to this would be the rebuilding of an existing rear single-storey lean-to extension and garage to provide additional accommodation to a ground floor flat. Additionally, some changes to fenestration are proposed together with an extended boundary wall enclosure onto Rheidol Terrace.

It should be noted that during the course of considering this application the number of flats has been reduced from 5 to 4 and the application has been considered on this basis.

Internally the flats will be arranged over 3 floors with the ground floor housing 2 x 1 bedroom flats and the upper floors housing 1 x 2 bedroom flat on each level.

Provision is made for cycle and refuse storage in the rear side return of the building.

RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE

National planning policies and guidance:

- FW21 Future Wales: The National Plan 2040
- PPW21 Planning Policy Wales (Edition 11, February 2021)

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

- DM06 High Quality Design and Placemaking
- DM07 Conservation Areas
- DM13 Sustainable Drainage Systems
- DM14 Nature Conservation and Ecological Connectivity
- DM15 Local Biodiversity Conservation
- LU07 Subdivision of Existing Dwellings

- S01 Sustainable Growth

- S02 Development in Urban Service Centres (USCs)

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.

YMATEBION YMGYNGHORI / CONSULTATION RESPONSES

Cyngor Tref Aberstwyth Town Centre – Object

Highways – No Objection STC

Land Drainage – No Objection/General Informative

Ecology – Did not comment

Objections have been received in respect of the application from 5 third party objectors focusing on the below.

- Loss of Family homes
- Amenity Harm
- Flooding
- Land Ownership
- Parking Provision
- Crime
- Refuse disposal

CASGLIAD / 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".

The application site lies within the defined settlement boundary of Aberystwyth, which is identified as an Urban Service Centre (USC) within the Local Development Plan (LDP). Policy S01 of the LDP relates to Sustainable Growth and this identifies that approximately 6,544 dwellings are required to be developed by the end of the plan period in 2022 and at least 51% of these dwellings should be delivered in the Urban Service Centres.

Policy S02 of the LDP relates to 'Development in Urban Service Centres' and this requires that all development is within the defined limits of the Urban Service Centres. In Aberystwyth, development is also required to contribute to its national significance and its role as the strategic centre for Mid Wales and Supports current objectives and action plans relating to its Strategic Regeneration Status.

The total requirement for housing delivery within the Aberystwyth as set out in the LDP is 1877. The latest LDP housing monitoring figures (March 2021) shows that only 613 dwellings have been completed in the Urban Service Centre with extant permission for a further 347 dwellings. Therefore accounting for demolitions and conversions there is capacity for a further 1133 dwellings in Aberystwyth.

As such, it is considered that the proposals would comply with Policies S01 and S02 of the LDP and the principle of development is accepted.

Policy LU07 relates to 'Subdivision of Existing Dwellings' and this states that the conversion of large residential units to flats will be permitted subject to five criteria as set out below:

1. The dwelling is of a suitable size and layout capable of conversion without substantial extension;
2. The development does not adversely affect the amenity of the adjoining occupants and includes adequate soundproofing between units;
3. The development does not result in significant parking problems;
4. There is adequate provision for the storage of refuse; and
5. Provision of 3 and 4 bedroom apartments is included as part of the mix, where there is evidence of unmet local need for larger flats and the property has appropriate physical capacity.

The size of the proposed flats is considered acceptable and will afford a decent standard of living to future occupiers

The application does seek the addition of a single storey extension to the rear of the property however this is in place of an existing 'lean to' extension and garage which are to be demolished. The application therefore only seeks to extend the footprint of the building minimally above the existing. The application is therefore considered to confirm with criterion 1 of LU07 which seeks to resist 'substantial' extensions as part of conversions

As the building is currently in use as a single family home the development will undoubtedly lead to a degree of amenity harm to neighbouring properties owing to the resultant increase in the 'comings and goings' of future residents. However this is to be expected in a town centre location and is not considered to adversely affect the amenity of neighbouring residents to such a degree as to justify refusing the application. Soundproofing between residential units can be dealt with by way of condition. The proposed development is therefore considered to comply with criterion 2 of LU07.

The existing property does benefit from a single off street parking space within the existing garage. The development would reduce the overall number of parking available however given the sustainable town centre location, in close proximity to a range of public transport hubs, the property is suitable for a car free development. The LHA have raised no objection to the proposed development. The proposed development is therefore considered to comply with criterion 3 of LU07.

An external bin store will be provided for each of the proposed flats in accordance with criterion 4 of LU07

The development will include the provision of two 1 bedroom flats, as well as a 2 two bedroom flats.

Therefore, the development will provide a suitable mix and range of unit sizes, given the overall quantum of housing provided in accordance with criterion 5 of LU07.

Visual Character and Conservation Area

The application seeks to demolish an existing 'lean to extension' and garage in order to accommodate the development. The scale of demolition is considered to be below 115 cubic meters and conservation area consent is not therefore required.

The proposed new rear extension is to include a flat roof which should normally be resisted in conservation areas as they detract from the roof scape of Aberystwyth, however as the rear extension will be set behind a tall boundary wall and not obviously viewable from the public realm the rear flat roof extension is considered acceptable. Where glimpse views are available the extension will result in a betterment on the visual character of the area on the garage it replaces.

Amenity Harm on neighbouring properties

As discussed the proposed development is not considered to result in harm to amenity above that which can be expected in a town centre location by virtue of increased comings and goings. Harm arising from noise can be dealt with via a suitably worded condition. Representations from the occupiers of the neighbouring property raised loss of light as a reason for objection, this saw the deletion of the upper storey to the rear extension from the proposal.

The neighbouring occupier has raised concerns in regard to the resultant flat roof of the extension being used as a roof terrace/balcony area. It is therefore considered appropriate to attach a condition preventing this use in perpetuity.

Living Conditions of Future Occupiers

The placemaking policies of Planning Policy Wales, the recent Building Better Places policy document and LDP Policy DM06 seek the provision of good quality homes that support well-being and better physical and mental health.

The proposed ground floor flats are considered to be small however the size of the accommodation and bathroom facilities would meet the environmental health space standards. There are no planning space standards that apply to open market dwellings. The facilities necessary to comply with DQR can be provided. The level of amenity space is commensurate with the character of other properties in this town centre location.

This has been confirmed in a recent appeal decision in respect of a similar conversion in Cambrian Street, Aberystwyth.

Affordable Housing

Policy S05 of the LDP relates to Affordable Housing and states that where proposals yield an affordable housing requirement which is not a whole unit, then a commuted sum at the equivalent value of 10% of the open market value (OMV) of the development valued at the time of the application is required.

The Council's Supplementary Planning Guidance 'Affordable Homes' expands on this Policy and states that, in respect of one residential unit in a Service Centre or a Linked Settlement, a Commuted Sum of 10% of the sale price of the completed home valued off plan at the time of application will be payable at first sale or transfer of the property.

Policy S05 of the LDP also states that developers seeking to negotiate a reduction in affordable housing provision will need to submit detail to show lack of viability of the specific site.

Submitted in support of the application is a viability challenge. Having considered the viability challenge using Ceredigion County Council's housing mix / commuted sum and viability calculator it is considered that a commuted sum in lieu of onsite affordable housing contributions is financially viable in this instance. The applicant has therefore agreed to enter into a section 106 legal agreement in order to secure a commuted sum of £19,226

It is however accepted that this figure represents sum below the 10% required by policy S05 of the adopted development plan.

Other considerations

The Local Highways Authority have no objection in respect of the development as proposed subject to conditions. As discussed above the town centre location of the development is considered highly sustainable and will negate the need to travel by car.

The CCC in house ecologist has not commented on the application however owing to the location, scale and nature of the proposed development it is not considered that the proposal will result in any harm to protected species or designated assets.

Third party objectors raised flooding as a reason for concerns given the proximity of the property to the south shore of Aberystwyth. The application site is not designated as being in the flood zone on NRW's Development Advice Map and this concern has not therefore been considered further.

The resident of the neighbouring property also raises a boundary dispute in regard to works being undertaken to the party wall with his property. Matters relating to boundary disputes are a private matter which do not affect the planning merits of the scheme on which a decision can be based.

Conclusion

The provision of additional housing provision is supported by the general thrust of the LDP which seeks to direct housing to the most sustainable settlements. LU07 of the LDP provides a policy basis for the conversion of large residential dwellings into flats. The principle of development is therefore considered acceptable. The application has demonstrated how the development can be delivered without resulting in any additional adverse harm to the surrounding residents. For the above reasons it is recommended that the application be approved STC.

Delegated Authority

Cllr Endaf Edwards wished for the application to be referred to the Development Management Committee for consideration for the following reasons

- The proposed development would result in the loss of a family home
- Parking and traffic congestion are very real problems in the area, and I am concerned that the development would contribute to both
- Many properties in the area are vacant and I do not consider that the local need for this development exists. Circumstances have changed in the area since the LDP was adopted.

REASON FOR DEFERRAL:

The Development Control Committee deferred consideration of the planning application so that the Task and Finish Group could consider the application and allow additional information to be sought in regard to land ownership, amenity space, and the accuracy of the submitted plans in relation to the scale of the proposed extension.

This information has now been provided and officers have also been out to site to confirm the accuracy of the plans.

The garage together with the existing lean to extends to 24.5sqm and measures 2.8m in height. The resultant footprint of the extension is 17.3sqm and measures 2.8m in height. The resultant extension will therefore result in the building having a smaller footprint than the existing built form following the demolition of the garage.

The size of the proposed flats comply with the required environmental health standards.

Photographs are provided to demonstrate the extent of the existing amenity space, which will be enlarged as part of the development. The existing amenity space extends to 19.7sqm. The proposed amenity space extends to 26.9sqm. The bike shed and bin storage can be easily accommodated. Given the town centre location of the site and its proximity to the beach and castle park then the lack of formal garden space is acceptable.

Matters relating to land ownership remain a civil matter beyond the remit of planning, however having checked the land registry it would not appear as though any encroachment is proposed.

The ability to restrict the use of the flat roof of the proposed extension as a roof terrace can be dealt with by way of a planning condition.

ARGYMHELLIAD / RECOMMENDATION:

Approve the application subject conditions

