



Penderfyniad Apêl

gan Richard James BSc (Anrh) MSc MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 21.12.2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02693-L5G4X5

Cyfeiriad y safle: Brynhawel, Llaingarreglwyd, Llannarth, Ceredigion, SA47 0QA

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Mr Clive Scragg yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. A220077, dyddiedig 31 Ionawr 2022, trwy hysbysiad dyddiedig 30 Ionawr 2023.
- Y datblygiad a gynigir yw dymchwel bwthyn presennol ac adeiladu annedd gyfnewid. Adleoli garej/storfa bresennol, gwell mynedfa a pharcio ar gyfer Isfryn a symud siediau a storfeydd atodol ymaith.
- Cynhaliwyd ymweliad safle ar 21 Tachwedd 2023.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Mater Gweithdrefnol

2. Er mwyn bod yn gryno, rwyf wedi cymryd y disgrifiad o'r datblygiad o'r Ffurflen Apêl a Hysbysiad o Benderfyniad y Cyngor.

Y Prif Fater

3. Y prif fater yw effaith y cynnig ar gymeriad a golwg yr ardal.

Rhesymau

4. Mae safle'r apêl yn cynnwys bwthyn clom unllawr ar wahân â dwy ystafell wely o faint cymedrol iawn, sydd mewn cyflwr afeiliedig ar hyn o bryd. Mae'n ffurfio rhan o ffryntiad preswyl datblygedig Llaingarreglwyd, sy'n cynnwys grŵp llinol bach o anheddau â chaeau a chefn gwlad agored o'u hamgylch. Yn wir, at ddibenion hierarchaeth aneddiadau Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Ceredigion, mae safle'r apêl mewn 'lleoliad arall' sy'n gefn gwlad agored yn bennaf. Nid oes ffin anheddu ddiffiniedig, ac mae gan yr ardal gymeriad gwledig cryf. Mae'r bwthyn yn wynebu ymyl y ffordd ac mae'n cyffinio â phâr o dai un talcen o olwg a ffurf syml i'r dwyrain ac anheddau cymedrol eraill i'r gorllewin. Ynghyd â'r annedd bresennol ar safle'r apêl, mae gan y rhain effaith weledol dawel sy'n gymesur â chymeriad gwledig cyffredinol eu lleoliad.
5. Byddai'r annedd gyfnewid arfaethedig wedi'i gosod yn ganolog o fewn safle'r apêl mewn lleoliad onglog o ymyl y ffordd. Byddai'n un llawr a hanner o uchder gyda thalcendo, talcen cerrig blaen a fyddai'n cynnwys sgrin apig wydrog, ffenestr ddormer drionglog yn y blaen a tho canopi ar oledf. Byddai'r adeiladau allan presennol yn cael eu hamnewid â

garej ar wahân newydd, wedi'i lleoli yng nghornel flaen safle'r apêl. Byddai mynedfa ac ardal barcio Isfryn yn cael eu lleu yn rhan o'r cynnig, hefyd.

6. Mae Polisi LU08 y CDLI yn ymwneud ag anheddau cyfnewid ac mae'r partion yn cytuno y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â meini prawf 1 a 3. Yng nghyd-destun y polisi hwnnw, nid oes unrhyw beth ychwaith i awgrymu bod gan yr annedd bresennol arwyddocâd lleol yn weledol, yn ddiwylliannol nac yn hanesyddol. Yn wir, nid yw'r Cyngor yn gwrthwynebu ei dymchwel, ac nid oes gennyf reswm i anghytuno. Mae maen prawf 2i yn datgan y dylai cynigion i amnewid anheddau presennol gael eu lleoli o fewn neu gerllaw ôl troed yr annedd wreiddiol ac adlewyrchu ffurf, crynswth a maint yr annedd wreiddiol oni bai bod manteision cynllunio amlwg yn gysylltiedig â gwyro oddi wrth y lleoliad, y safle neu'r maint gwreiddiol. Mae testun ategol Polisi LU08 yn egluro bod cynigion yn aml yn cynnwys annedd gyfnewid sy'n fwy na'r annedd flaenorol ac sydd felly'n lleihau'r cyflenwad o anheddau llai yn yr ardal honno. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, nid yw'r Cyngor yn darparu tystiolaeth y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar amrywiaeth y stoc dai yn y Sir neu'r ardal leol. O ystyried bod yr annedd bresennol yn fach iawn gyda lle llawr mewnol cyfyngedig iawn ar gyfer llety teulu modern, a bod safle'r apêl yn ffurfio llain fewnlenwi o fewn ffryntiad ffordd sydd eisoes wedi'i ddatblygu, ystyriaeth fod lle ar gyfer annedd fwy na honno sy'n bodoli. Er hynny, mae safle'r apêl mewn lleoliad gwledig sensitif lle mae datblygiad newydd yn cael ei reoli'n llym. Yn hyn o beth, mae maen prawf 2ii Polisi LU08 yn dweud y dylai anheddau cyfnewid barchu neu wella dyluniad eiddo amgylchynol a'r ardal. Mae Polisi DM06 hefyd yn dadlau dros ddyluniad o ansawdd uchel ac, ymhlith pethau eraill, mae'n dweud y dylai datblygiad roi ystyriaeth lawn i'w lleoliad a gwneud cyfraniad cadarnhaol at gyd-destun y lleoliad hwnnw. Yng nghefn gwlad, mae aneddiadau bach gwasgaredig fel Llaingarreglwyd yn rhan annatod o'r dirwedd wledig. Er bod y cynnig yn ymwneud â llain fewnlenwi, mae Polisi DM17 yn ceisio atal effeithiau niweidiol arwyddocaol ar nodweddion cyffredinol y dirwedd ac mae'n berthnasol yn yr achos hwn.
7. Byddai'r cynnig, er ei fod yn gorgyffwrdd ag ôl troed y bwthyn, yn dyblu ei arwynebedd yn fras, gyda lleoliad, ffurf to ac arddull ffenestri gwahanol hefyd. Byddai llawer o ôl troed ychwanegol y cynnig a'r nodweddion gwahanol hyn i'w gweld yn amlwg o'r ffryntiad sy'n wynebu'r cyhoedd trwy gyfrwng y to uwch a'r brif wedd fwy llydan. Ni fyddai cyflwyno talcendoeon yn lleihau maint sylweddol estynedig y brif wedd yn effeithiol. Byddai'r rhan canopi ar oledf yn y blaen, er ei bod yn cynnwys nodwedd draddodiadol ac yn aros islaw uchder bondo'r bwthyn, yn ymddangos fel elfen atodol i olwg ffryntiad mwy eang y cynnig. At hynny, byddai sgrin apig dalcen fawr y cynnig yn nodwedd arbennig o amlwg a gwyrol ar y brif wedd, a fyddai'n groes i feintiau ffenestri cymedrol ffryntiadau'r anheddau cymdogol. Fel y cyfryw, er gwaethaf presenoldeb anheddau mwy o faint yn yr ardal a'r deunyddiau allanol tebyg a gynigir, ni fyddai'r annedd gyfnewid yn parchu dyluniad eiddo amgylchynol a'r ardal. Mae'r cynnig wedi ceisio ymgorffori nodweddion ffenestri a ddefnyddir mewn mannau eraill, a tho estynedig y bwriedir iddo adlewyrchu graddfa 'bwthyn'. Er hynny, byddai'r cyfuniad o'r nodweddion hyn yn arwain at annedd o ddyluniad digyswllt. O ganlyniad i'w lleoliad a'i ddyluniad, byddai'r cynnig yn cyflwyno math o ddatblygiad sy'n sylweddol fwy cymhleth yn weledol na fyddai'n parchu patrwm llinol a chymeriad cymedrol anheddau cymdogol. Felly, byddai'n cael effaith drefoli niweidiol ar gymeriad a golwg gwledig ei ardal uniongyrchol. Er gwaethaf ei natur fewnlenwi, byddai'r cynnig yn nodwedd sy'n amharu'n weledol ar y pentrefan gwledig hwn ac felly byddai'n niweidio cyfraniad cadarnhaol y pentrefan at y dirwedd wledig ddeniadol.
8. Prin yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd i ddangos y byddai'r cynnig yn arwain at fuddion sylweddol i ddiogelwch ar y priffyrdd neu'n gwella bioamrywiaeth i raddau a fyddai'n mynd y tu hwnt i ofynion polisi cynllunio arferol. Ni ddangoswyd yn ddigonol ychwaith y

byddai dyluniad ffenestri mwy adlewyrchol yn methu bodloni Rheoliadau Adeiladu. Yn ogystal, mae cynlluniau eraill a gymeradwywyd gan y Cyngor yn annhebygol o rannu'r un amgylchiadau â chynnig yr apêl, yr wyf wedi penderfynu arni ar sail ei rhinweddau ei hun. Fel y cyfryw, ni welaf unrhyw beth o sylwedd i gyfiawnhau'r niwed a amlygwyd uchod.

9. Deuaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal, yn groes i Bolisiâu LU08, DM06 a DM17 y CDLI.

Materion Eraill

10. Nodaf adroddiad y peirianwyr sy'n amlygu cyflwr strwythurol peryglus iawn yr adeilad presennol. Er hynny, nid oes angen caniatâd cynllunio o reidrwydd i wneud yr adeilad yn ddiogel. Rwyf hefyd wedi ystyried gofynion yr apelydd i letya teulu sy'n ymweld. Fodd bynnag, prin yw'r dystiolaeth mai cynnig yr apêl yw'r unig fodd realistig o sicrhau'r buddion a nodwyd, a byddai'r niwed a amlygwyd gennyf yn sylweddol. O ganlyniad, byddai'n gymesur gwrthod rhoi caniatâd cynllunio yn yr amgylchiadau. Mae'r ffaith y byddai'r cynnig yn darparu lle amwynder digonol ar gyfer ei feddianwyr o bwys niwtral.

Casgliad

11. Am y rhesymau a roddwyd uchod, ac ar ôl ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, deuaf i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl.
12. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.

Richard James

AROLYGYDD