Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar yr Apêl

---

gan Helen Smith BA (Anrh) BTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 05/06/2024

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02976-C6C4T0

Cyfeiriad y safle: Isfryn, Tal-sarn, Llanbedr Pont Steffan, SA48 8QE

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Stuart Roper yn erbyn y penderfyniad gan Gyngor Sir Ceredigion.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf A220097, dyddiedig 6 Chwefror 2022, drwy hysbysiad dyddiedig 13 Mawrth 2023.
- Y datblygiad a gynigir yw codi pâr o dai pâr.
- Gwnaed ymweliad â'r safle ar 11 Mawrth 2024.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Materion Gweithdrefnol

2. Er eglurder, rwyf wedi cymryd y disgrifiad o'r datblygiad a chyfeiriad y safle o'r Hysbysiad o Benderfyniad a'r Ffurflen Apelio.
3. Cyflwynwyd y cais cynllunio yn wreiddiol ar gyfer 2 dŷ marchnad agored, a diwygiwyd hyn yn ddiweddarach i gynnig 2 dŷ fforddiadwy. Rwyf wedi penderfynu ar yr apêl ar y sail honno.
4. Cyflwynwyd dau Ddatganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais cynllunio. Fodd bynnag, dim ond un ohonynt oedd yn ymwneud â chynnig yr apêl, ac rwyf wedi rhoi sylw iddo.
5. Ers cyflwyno'r apêl, mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Rhifyn 12 wedi'i gyhoeddi. Fodd bynnag, gan ei fod yn cydgrynhoi cynnwys a gyhoeddwyd yn flaenorol, nid yw'n codi unrhyw faterion newydd sy'n cael unrhyw effaith arwyddocaol ar y penderfyniad.

Prif Fater

6. Y prif fater yw a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor o ystyried polisïau cynllunio sy'n ymwneud â datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad.

Rhesymau

7. Mae safle'r apêl yn llain o dir y tu cefn i grŵp bach o anheddau ym mhentrefan Llundain-fach sydd wedi'i leoli tua milltir i'r dwyrain o 'Anheddiad Cyswllt' Tal-sarn, sydd â chyfleusterau cyfyngedig, ac o fewn grŵp aneddiadau Felin-fach/Ystrad Aeron fel y nodir

yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Ceredigion. Mae safle'r apêl wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored o fewn ardal a ddiffinnir fel 'Lleoliad Arall' at ddibenion Polisi S04 y CDLl. Ceir mynediad i'r safle o Dal-sarn ar hyd ffordd y B4342, sef ffordd gul heb oleuadau na llwybrau troed. Gwelais mai cyfyngedig oedd y ddarpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus yng nghyffiniau safle'r apêl.

8. Mae Polisi S04 y CDLl yn nodi, ymhlith pethau eraill, bod 'Lleoliadau Eraill' yn amhriodol ar gyfer datblygu tai oni ellir cyfiawnhau hynny ar sail bodloni angen clir heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy yn yr ardal leol neu angen am annedd ar gyfer menter wledig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6. Mae'r polisi hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i dai fforddiadwy gael eu lleoli'n union wrth ymyl anheddau presennol, yn unol â bwriadau PCC. Er bod PCC wedi'i ddiweddaru ers hynny, mae'r darpariaethau polisi lleol hyn yn gyson ag amcanion presennol polisi cenedlaethol o reoli datblygiadau newydd yn gaeth nad ydynt ger aneddiadau presennol, a lleoli datblygiadau o fewn a gerllaw'r aneddiadau lle gellir eu lleoli orau o ran, ymhlith pethau eraill, seilwaith a mynediad.

9. Wrth nodi bod y safle mewn 'Lleoliad Arall', mae'r CDLl yn cydnabod bod y lleoliad hwn yn llai cynaliadwy na'r rhai o fewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol neu Wledig. Er bod y safle wrth ymyl grŵp bach o anheddau, nid yw wedi'i leoli o fewn nac wrth ymyl anheddiad diffiniedig, a gwelais mai ychydig o wasanaethau sydd o fewn pellter cerdded neu feicio rhesymol. Am y rheswm hwn, ac o ystyried cyflwr y ffyrdd a'r drafnidiaeth gyhoeddus gyfyngedig yn y cyffiniau, mae'n debygol y byddai meddianwyr yn y dyfodol yn dibynnu ar gar i gael mynediad i gyfleusterau hanfodol. Felly, ni fyddai'r cynnig mewn lleoliad cynaliadwy.

10. Rwyf wedi ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr apelydd sy'n honni y byddai'r cynnig yn bodloni angen lleol a nodwyd am dai fforddiadwy. Fodd bynnag, nid yw hyn na maint yr anheddau yn newid fy nghanfyddiadau y byddai lleoliad y cynnig yn niweidiol i gyflawni patrymau datblygu cynaliadwy, yn groes i amcanion PCC a pholisi S04 y CDLl.

11. Mae'r apelydd yn datgan y byddai'r anheddau'n cael eu meddiannu gan aelodau teulu perchennog y tir, ffermydd a busnes amaethyddol sydd wedi'i hen sefydlu yn yr ardal. Er fy mod yn cydnabod yr awydd i roi cyfle i aelodau iau o'r teulu weithio yn y busnes teuluol, nid oes unrhyw dystiolaeth ger fy mron i awgrymu y byddai'r anheddau yn gyfystyr ag anheddau menter wledig fel y'u diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' (TAN 6). Fel y cyfryw, nid oes angen cyfiawn ar y sail hon.

12. Mae'r apelydd wedi tynnu fy sylw at eiddo a adeiladwyd o'r newydd ger y safle, y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer (cyfeirnod y cais: A100128). Fodd bynnag, nid yw amgylchiadau llawn y datblygiad hwn ger fy mron, felly ni allaf ystyried a ellir cymharu amgylchiadau'r caniatâd hwnnw'n uniongyrchol â chynnig yr apêl. Felly, rwyf wedi ystyried yr apêl yn ôl ei rhinweddau ei hun.

13. Am y rhesymau a nodir uchod, deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ddatblygiad preswyl anghyfiawn ac anghynaliadwy yng nghefn gwlad, yn groes i bolisi S04 y CDLl ac amcanion PCC.

Casgliad

14. Am y rhesymau a nodir uchod, ac ar ôl ystyried yr holl faterion a godwyd, deuaf i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl.

15. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adran 3 ac adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyriaf fod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.

Cyf: CAS-02976-C6C4T0

H Smith

AROLYGYDD