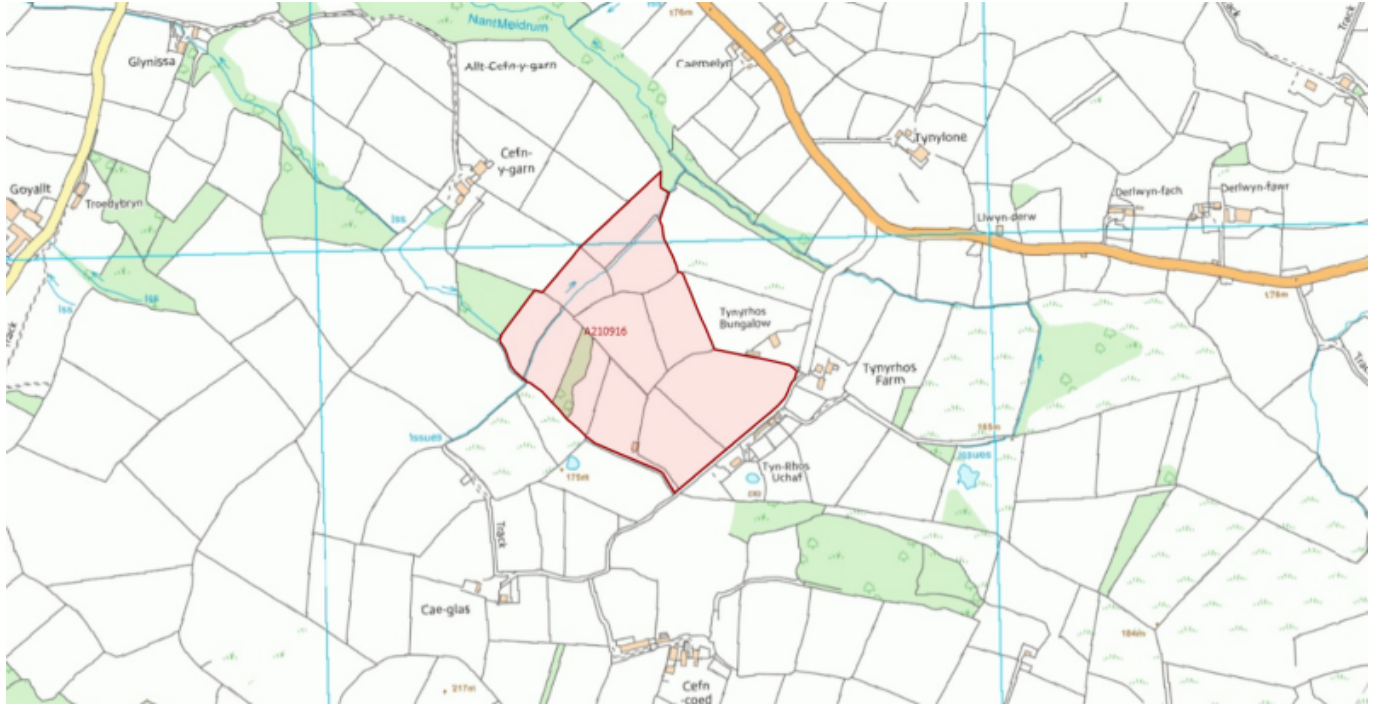


2. Prif Eitemau/Main Items

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
1	A210916	16-09-2021	Mr N Evans	A one planet development with additional track way An erection of a low impact zero carbon 3 bedroom house An erection of a wooden workshop for apple juice making and herbal products An erection of 2 poly tunnels, wildlife pond	Llettyr Gog, Llangeitho, Tregaron. SY25 6SY	Approve Subject to Conditions (and s106)
2	A240557	29-07-2024	Mr Jacob Hughes (Morgans Hotel)	Change of use of Holiday Units to Residential Dwellings and associated works	Parc Teifi Chalets, Bridge Street, Pontrhydfendigaid, Ystrad Meurig. SY25 6BH	Approve Subject to Conditions (and s106)

2.1. A210916



Rhif y Cais / Application Reference	A210916
Derbyniwyd / Received	16-09-2021
Y Bwriad / Proposal	A one planet development with additional track way An erection of a low impact zero carbon 3 bedroom house An erection of a wooden workshop for apple juice making and herbal products An erection of 2 poly tunnels, wildlife pond
Lleoliad Safle / Site Location	Llettyr Gog, Llangeitho, Tregaron. SY25 6SY
Math o Gais / Application Type	Full Planning
Ymgeisydd / Applicant	Mr N Evans, 2a Town End, Hungarton, LE7 9JT
Asiant / Agent	,

Y SAFLE A HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

Mae'r safle 9.5 hectar arfaethedig yn cynnwys set o 12 o gaeau pori bychain gyda gwrychoedd aeddfed cyffiniol. Mae'r safle tua 1.5 cilomedr i'r de-orllewin o Langeitho a 5.5 cilomedr i'r De-Ddwyrain o Dregaron. Mae nant fechan yn rhedeg trwy ogledd y safle. Mae'r ffin de-ddwyreiniol yn ffinio â ffordd heb enw sy'n dod oddi ar y B4342.

Mae sgubor a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais rhif A010633 wedi'i leoli ar y ffin deheuol ar ddiwedd y llwybr mynediad.

Defnyddiwyd y tir i bori defaid yn flaenorol. Ar hyn o bryd, ni ddefnyddir y tir, ac eithrio i gynhyrchu gwair ar hanner y tir, fel y cofnodir yn y datganiad cyflwyno.

Mae cynefinoedd cyfagos yn y tirlun ehangach yn cynnwys tir pori tebyg, coetiroedd a gwrychoedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

- A010633 – Codi sied at ddibenion amaethyddol gan gynnwys cadw anifeiliaid yn achlysurol – Cymeradwywyd yn Unol ag Amodau 28 Awst 2001

MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r ymgeiswyr yn cynnig datblygiad un blaned a fyddai'n sefydlu gerddi llysiau, coed cnau, gerddi perllysiau, perllan draddodiadol, gerddi ffrwythau meddal, yn ogystal â chadw ieir.

Byddai'r gwaith peirianeg ac adeiladu arfaethedig yn cynnwys annedd bychan, gweithdy, lloches cae, dau dwnnel polythen a phwll.

Byddai'r eiddo arfaethedig yn cynnwys cegin, ystafell aml-bwrpas, ystafell fyw, ystafell solar, pantri, dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi. Byddai'r ystafell solar yn nhw blaen yr annedd, gyda ffenestri mewn tri gweddlyn er mwyn sicrhau cymaint o fantais solar ag y bo modd. Byddai'r annedd tua 10.0m x 10.0m a byddai uchder y crib tua 7.0m. Byddai dau do croes y naill ochr i'r talcendo canol.

Byddai waliau byrnau gwellt, ffrâm pren a chladin pren yn cael eu defnyddio i adeiladu'r annedd, a byddai ganddo do tun a ffenestri dwbl pren a drysau pren. Byddai arâe paneli solar yn cael ei osod ar weddlyn deheuol y to.

Bwriedir lleoli gweithdy bychan i'r gogledd o'r annedd, a byddai'r gweithdy hwn tua 7.0m o ran lled a 4.0m o ran dyfnder, a byddai uchder y crib tua 4.0m. Unwaith eto, byddai cladin pren a tho tun i'r gweithdy. Byddai'r gweithdy yn cael ei ddefnyddio i brosesu ffrwythau a chnau, yn ogystal â gweithdy perllysiau. Byddai dwy set o ddrysau yn y gweddlyn blaen er mwyn cael mynediad i bob rhan o'r gweithdy, a byddai 4 ffenestr fychan yn y gweddlynau eraill.

Byddai lloches cae bychan yn eistedd gerllaw ffin de-ddwyreiniol y safle a byddai hwn yn cael ei leoli y tu ôl i wrych newydd ac o fewn llwyni yr ardd goedwig bresennol. Byddai gan y lloches cae bychan hwn strwythur agored heb unrhyw ddrysau a byddai oddeutu 3.0m x 3.0m o ran maint, ac unwaith eto, byddai cladin pren a tho tun ar y strwythur hwn.

Byddai twnnel polythen 1 yn cael ei leoli ymhlith y tŷ a'r gweithdy arfaethedig, a byddai'r twnnel polythen hwn tua 8.0 x 4.0m a byddai ganddo ddrysau gwbl wrth ddau dalcen y twnnel. Byddai twnnel polythen 2 yn cael ei leoli tua 40m i'r dwyrain a gerllaw y lle plannu ffrwythau meddal arfaethedig. Byddai'r ail dwnnel polythen hwn tua 14.0m x 4.0m a byddai drysau dwbl wrth ei ddau dalcen hefyd.

Byddai'r pwll yn cael ei leoli i'r gogledd o'r sgubor presennol sydd ar y safle, ac i'r de o'r annedd arfaethedig. Byddai'r pwll o siâp hirgrwn, byddai'n 30.0m o ran hyd ac yn 12.0m o ran lled.

POLISIĀU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

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

- S04: Datblygu mewn aneddiadau cyswllt a lleoliadau eraill
- DM06: Dylunio a chreu lle o safon uchel
- DM09: Dylunio a Symud
- DM10: Dylunio a Thirlunio
- DM14: Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol
- DM15: Cadw Bioamrywiaeth Lleol
- DM17: Y Dirwedd yn Gyffredinol
- DM20: Gwarchod coed, gwrychoedd a choetiroedd

Polisi Cynllunio Cenedlaethol

- Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru. Rhifyn 11
- TAN 6: Datblygu ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
- Canllawiau Ymarfer Datblygu Un Blaned, Nodyn Cyngor Technegol 6 (2012)

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

DEDDF TROSEDD AC ANRHEFN 1998

Mae Adran 17(1) Deddf Trosedd ac Anrhefn 1998 yn rhoi dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i gyflawni ei swyddogaethau amrywiol gan roi sylw dyladwy i effaith debygol cyflawni'r swyddogaethau hynny ar ei ardal, a'r angen i wneud popeth y gall ei wneud yn rhesymol i atal trosedd ac anrhefn yn ei ardal. Ystyriwyd y ddyletswydd hon wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai unrhyw gynnydd arwyddocaol neu annerbyniol mewn trosedd ac anrhefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig', sef oedran; anabled; ailbennu rhywedd; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gredo; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw dyladwy i hyrwyddo cydraddoldeb yn cynnwys:

- gwaredu neu leihau gymaint ag y bo modd anfanteision y bydd pobl yn eu dioddef o ganlyniad i'w nodweddion gwarchoddedig;
- cymryd camau i fodloni anghenion pobl o grwpiau gwarchoddedig lle y mae'r rhain yn wahanol i angen pobl arall; ac
- annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle y mae eu cyfranogiad yn isel mewn ffordd anghymesur.

Rhodddwyd ystyriaeth ddyladwy i'r ddyletswydd uchod wrth wneud penderfyniad am y cais hwn. Barnir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw oblygiadau ar gyfer, nac effaith ar, unigolion sy'n rhannu nodwedd warchoddedig, yn ychwanegol i unrhyw unigolyn arall.

DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol i gyflawni ei swyddogaethau er mwyn bodloni'r saith nod llesiant yn y Ddeddf. Paratowyd yr adroddiad hwn trwy ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy' fel y nodir yn Neddf 2015. Wrth wneud yr argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau y bodlonir anghenion y presennol heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i fodloni eu hanghenion nhw.

YMATEBION YMGYNGHORI

Cyngor Cymuned Llangeitho – Wedi gwrthwynebu'r cynnig am y rhesymau canlynol:

- Gwelededd gwael wrth fynd allan i'r briffordd.
- Mae'r mynediad yn anwastad ac yn cynnwys nifer o dyllau.
- Nid yw'r ddaear yn addas i blannu / tyfu llysiau gan ei fod yn ddaear gwlyb iawn.
- Nid oes lle byw ar y ddaear er mwyn gallu rhedeg busnes o'r safle.

Priffyrdd – Ni wnaethpwyd unrhyw wrthwynebiadau, yn unol ag amodau.

Draenio Tir - Ni wnaethpwyd unrhyw wrthwynebiadau, yn unol ag amodau.

Ecoleg - Ni wnaethpwyd unrhyw wrthwynebiadau, yn unol ag amodau a gwybodaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Ni wnaethpwyd unrhyw wrthwynebiadau, nid oedd o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrir dan eu Pynciau Ymgynghori

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Hawliau Tramwy – Dim gwrthwynebiad, cynigiwyd gwybodaeth ynghylch yr Hawl Tramwy Cyhoeddus cyfagos, 42/7

Sylwadau trydydd parti

Cafwyd dau wrthwynebiad, ac roedd dau gyfrannydd wedi mynegi eu pryderon am y cais, ond nid oeddent wedi mynd mor bell â gwrthwynebu'r cynnig. Rhoddir crynodeb ohonynt isod:

Pryderon gwrthwynebwyr

- Mae'r llwybr mewn cyflwr gwael er mwyn gallu ymdopi â defnydd o'r fath.
- Barnwyd bod tandatgan o ran y defnydd isel y rhagwelir y bydd cerbydau yn ei wneud o'r safle.
- Mynediad a ffordd allan beryglus ar i brif ffordd Llangeitho – Stags Head.
- Yn amheus o'r angen am y datblygiad o ystyried y ffaith nad oes prinder tyddynnod sydd ar werth yng Ngheredigion.
- Pryderon pellach ynghylch y cynsail tai y gallai'r safle ei sefydlu.
- Absenoldeb cysylltiad â'r prif gyflenwad dŵr.
- Bylchau yn y data ariannol a ddarparwyd sy'n ymwneud â gorbenion.
- Gwrthwynebwyr a chyflwynwyd fideo o'r llwybr yn dilyn glaw trwm, a oedd yn dangos dŵr yn rhedeg ac yn gorchuddio'r ffordd fynediad.

Pryderon a fynegwyd gan ddau gyfrannwr ar wahân

- Mynegwyd pryderon ynghylch dichonoldeb bodloni gofyniad draenio SUDs yn gallu delio â llifogydd a welir unwaith mewn canrif
- Yn amheus a fyddai'r cyflenwad trydanol arfaethedig yn gallu bodloni gofynion yr offer arfaethedig a fyddai'n defnyddio cryn dipyn o ynni
- Mynegwyd pryder am y mynediad i'r safle
- Pryderon pellach am y cynsail ynghylch tai a allai gael ei osod gan y safle

CASGLIAD

Mae Adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn nodi: "Os ystyrir y cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad i'w wneud dan y Ddeddfau cynllunio, rhaid i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun, oni bai bod ystyriaeth berthnasol yn dynodi fel arall".

Mae Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040, yn gwneud cyfeiriad at ymrwymiad i fyw o fewn ein modd gan ddefnyddio ein cyfran ni yn unig o adnoddau'r blaned, a'u defnyddio mewn ffordd effeithlon. Yn ogystal, mae Canlyniad 11 Cymru'r Dyfodol yn rhagweld pobl yn byw mewn mannau sydd wedi'u datgarboneiddio a lle y mae'r hinsawdd yn gydnerth.

Mae Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 11, yn cyfeirio at Ddatblygiad Un Blaned (OPD) fel datblygiad isel ei effaith sy'n gwella ansawdd yr amgylchedd neu nad yw'n gwaethygu ansawdd yr amgylchedd mewn ffordd arwyddocaol. Dylai OPD a leolir mewn cefn gwlad agored ddarparu ar gyfer anghenion lleiaf preswylwyr o ran incwm, bwyd, ynni a chronni gwastraff dros gyfnod heb fod dros pum mlynedd ers cychwyn ar y gwaith ar y safle. Dylai cynllun rheoli wedi'i baratoi gan unigolyn(unigolion) cymwys ddangos tystiolaeth o hyn. Pan na ellir dangos hyn, dylid ystyried cynigion yn erbyn polisïau sy'n ceisio rheoli datblygiad mewn cefn gwlad agored.

Dylai Awdurdodau Cynllunio ddilyn y canllawiau yn TAN 6 ynghylch gofynion OPD a chynlluniau rheoli cysylltiedig.

Mae canllawiau TAN 6 ar gyfer Datblygiad Un Blaned yn nodi'r canlynol, "Un o amcanion y Cynllun Datblygu Cynaliadwy, "Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned" yw y bydd Cymru, o fewn un genhedlaeth, yn defnyddio dim ond ei chyfran deg o adnoddau'r ddaear, ac y bydd ein hól troed ecolegol yn cael ei leihau yn ôl maint yr adnoddau sydd ar gael ar gyfartaledd yn fyd-eang – 1.88 hectar byd-eang y pen yn 2003. Mae Datblygiadau Un Blaned yn bwrw ymlaen ag egwyddorion Datblygiad Isel ei Effaith (LID) yn y cyd-destun Cymreig. Datblygiad Un Blaned yw datblygiad y mae, trwy ei effaith isel, yn gwella ansawdd yr amgylchedd neu nad yw'n ei waethygu yn sylweddol. Mae Datblygiad Un Blaned o bosibl yn fath enghreifftiol o ddatblygu cynaliadwy. Ar y dechrau, dylai Datblygiadau Un Blaned sicrhau ôl troed ecolegol o 2.4 hectar byd-eang y pen neu'n llai o ran defnydd, gan ddangos potensial clir i symud tuag at darged hectar byd-eang 1.88 gydag amser. Dylent fod

yn ddatblygiadau di-garbon hefyd o ran eu hadeiladwaith a'r defnydd a wneir ohonynt."

Mae canllawiau TAN 6 yn ymhelaethu ar y meini prawf angenrheidiol y byddai angen eu bodloni er mwyn caniatáu OPD. Mae adran 4.16.1 TAN 6 yn nodi bod angen tystiolaeth gadarn i gefnogi ceisiadau Cynllunio ar gyfer Datblygiadau Un Blaned ar y tir mewn cefn gwlad agored. Rhaid bod cynllun rheoli, wedi'i baratoi gan unigolyn(unigolion) cymwys, yn cyd-fynd â cheisiadau cynllunio ar gyfer y math hwn o ddatblygiad. Dylai'r cynllun rheoli nodi amcanion y cynnig, yr amserlen er mwyn datblygu'r safle a'r amserlen ar gyfer adolygu. Dylid ei ddefnyddio fel sail cytundeb cyfreithiol sy'n ymwneud â deiliadaeth y safle, os rhoddir caniatâd cynllunio. Dylai'r cynllun rheoli gynnwys y meysydd canlynol:

- Cynllun Busnes a Gwella er mwyn nodi a oes angen byw ar y safle a phennu lefel gofynion y preswylwyr o ran incwm, bwyd, ynni a chymhathu gwastraff, y mae modd ei sicrhau o'r safle yn uniongyrchol;
- Dadansoddiad ôl troed ecolegol o'r datblygiad;
- Dadansoddiad carbon o'r datblygiad;
- Asesiad bioamrywiaeth a thirlun;
- Asesiad effaith cymunedol i nodi effeithiau posibl ar y gymuned letyol (yn rhai cadarnhaol a negyddol) a chynnig sail er mwyn nodi a gweithredu unrhyw fesurau lliniaru a fydd yn angenrheidiol efallai, ac;
- Asesiad trafndiaeth a chynllun teithio i nodi anghenion trafndiaeth y preswylwyr ac er mwyn cynnig datrysiadau teithio cynaliadwy.

Mae Adran 4.16.2 TAN 6 yn nodi pan na fydd ceisiadau cynllunio ar gyfer Datblygiadau Un Blaned a leolir mewn cefn gwlad agored yn cynnwys y wybodaeth a nodir ym mharagraff 4.16.1, dylai'r awdurdod cynllunio geisio'r wybodaeth angenrheidiol gan yr ymgeisydd yn gyntaf. Os na ddarparir hon, byddai ganddynt yr hawl i wrthod y cais ar sail diffyg cyfiawnhad cywir dros y cynllun.

Trosolwg ac Asesiad o Gynllun Rheoli Un Blaned

Bydd yr Adran hon yn gweithio mewn ffordd olynol trwy wahanol elfennau'r cynllun rheoli, gan ddechrau gyda'r Cynllun Busnes a Gwella. Er eglurder, bydd y ffurf yn dilyn y drefn a nodir yng nghanllawiau arfer OPD er mwyn cynnig asesiad systematig o'r cynnig yn erbyn y polisi.

Dyluniad / Strategaeth

Dosbarthiad cyffredinol arfaethedig defnydd tir a gweithgareddau ar y safle:

- Gardd gartref – llysiâu: Mae'r Ardd Gartref tua 860 metr sgwâr o ran maint, ac mae'n cynnwys:
- 12 gwely llysiâu, pob un yn 5.6m x 3.6m = 242 metr sgwâr
- Blodau/perlysiâu: 9 gwely, pob un yn 10m x 15m = 1350 metr sgwâr
- Ffrwythau Meddal: 4 gwely, pob un yn 10m x 15m = 600 metr sgwâr
- Afalau: 85 coeden – tua 2700 metr sgwâr
- Cnau cyll: 40 coeden – tua 1300 metr sgwâr
- Gardd Goedwig: tua 2200 metr sgwâr
- Gwely cyrs: 3m x 6m = 18 metr sgwâr
- Twnnel polythen 1: 5m x 9.1m = 287.5 metr sgwâr
- Twnnel polythen 2: 5m x 14.6m = 73 metr sgwâr
- Gweithdy: 8m x 4m (allanol) = 32 metr sgwâr

Mae'r adeiladau wedi cael eu clystyru gyda'i gilydd er mwyn lleihau'r effaith a fel bod modd iddynt oll ddefnyddio un darn o arwyneb solet. Dylanwadwyd ar leoliadau agweddau adeiledig y datblygiad gan dopograffeg y tir ac fe'u lleolir ar ddarn o laswelltir wedi'i led-wella, yn unol ag argymhelliad Aderyn Ecology Ltd.

Byddai'r safle yn cynnal un aelwyd a byddai'n bodloni eu hanghenion lleiaf fel y dangosir yn adran Busnes a Gwella y cynllun rheoli a gyflwynwyd. Byddai gofyn i ddau aelod yr aelwyd weithio ar y safle dan drefniant rhan-amser.

Byddai'r ymgeiswyr yn rheoli'r safle ar y cyd ac yn rhannu'r gwaith yn unol â'u sgiliau a'u cryfderau. Rheolir sawl tasg ar y cyd, er enghraifft y cynaeafau ffrwythau. Byddant yn monitro eu cynnydd yn barhaus o ran eu targedau, a byddant yn cynorthwyo ei gilydd yn ôl y gofyn.

Y rhaglen amlinellol ar gyfer datblygiad y safle

- **Blwyddyn 1:** Plannu perllan, ffrwythau meddal, a gwrychoedd newydd. Taenu tomwellt ar gyfer gerddi blodau a pherlysiâu. Dechrau plannu gerddi blodau a pherlysiâu. Gosod llwybrau ac arwyneb solet. Gosod twnnel polythen 2. Sefydlu ardal gompostio. Gosod carafán ar y safle fel annedd dros dro.
- **Blwyddyn 2:** Plannu coed cyll a chastanwydd. Gosod twnnel polythen 1. Parhau i ddatblygu gerddi blodau a pherlysiâu. Cynllun terfynol, lluniadau peiriannydd strwythurol a rheoliadau adeiladu ar gyfer yr annedd. Adeiladu'r gweithdy.

- **Blwyddyn 3:** Adeiladu'r annedd. Parhau i ddatblygu gerddi blodau a pherlysiâu. Dechrau cynhyrchu cynhyrchion llysieuol.
- **Blwyddyn 4:** Parhau i adeiladu'r annedd. Cynyddu cynhyrchiant cynhyrchion llysieuol. Cynaeafu a gwerthu llus America. Cynaeafu afalau, prosesu sudd a gwerthu sudd afal. Datblygu gwelyau llysiau.
- **Blwyddyn 5:** Cwblhau'r annedd. Cynyddu cynhyrchiant cynhyrchion llysieuol. Cynaeafu a gwerthu llus America. Cynaeafu afalau, prosesu sudd a gwerthu sudd afal.

Cynllun Busnes a Gwella

Mae elfen tir y cynllun rheoli yn canolbwyntio ar gyfiawnhau'r angen i fyw ar y safle a sut y bydd y safle yn cynnal anghenion lleiaf y preswylwyr am fwyd, gan gynnig yr incwm lleiaf sy'n angenrheidiol er mwyn bodloni eu hanghenion domestig sylfaenol, o fewn 5 mlynedd i'r adeg lle y byddant yn byw ar y safle am y tro cyntaf. Dyma sylfaen yr angen i fyw ar y safle a'r rheswm pam y dylai'r safle fod yn unig breswylfa y preswylwyr.

Mae Canllawiau Arfer OPD yn nodi y dylai cynlluniau rheoli OPD unigol ddisgrifio a chofnodi sut y bydd yr anghenion bwyd ac incwm lleiaf yn deillio o'r safle mewn ffyrdd sy'n cyd-fynd â'r safle penodol a chynigion OPD. Mae'r gofynion hyn yn tanlinellu ethos sylfaenol y tir a chynhaliaeth Datblygiad Un Blaned, ond nid ydynt yn atal y preswylwyr rhag ennill incwm arall.

Un o'r ffyrdd mwyaf amlwg lle y gall gweithgarwch ar y tir gynnal preswylwyr safle yw trwy ddarparu bwyd iddynt. Mae hyn yn lleihau eu heffaith amgylcheddol yn sylweddol, gan ei fod yn golygu nad oes yn rhaid cynhyrchu eu bwyd rywle arall, ei roi mewn pecynnau a'i gludo iddynt.

Nid yw hi'n ymarferol i holl anghenion bwyd y preswylwyr gael eu cynhyrchu ar y safle am ddau reswm: (a) mae'n anodd cynhyrchu a phrosesu yr holl mathau o fwyd sy'n angenrheidiol ar gyfer diet iach ar un safle yng Nghymru, yn enwedig grawnfwyd; a (b) bydd adegau o'r flwyddyn lle y bydd gweithgarwch cynhyrchu bwyd yn rhy fach i fodloni holl anghenion y preswylwyr. Mewn gwirionedd, dylai safle OPD fod yn gallu cynhyrchu o leiaf 65% o'r holl anghenion bwyd sylfaenol.

Mae tabl manwl (Tabl 3) yn y Cynllun Busnes a Gwella a gyflwynwyd yn dangos sut y bydd o leiaf 42% o anghenion bwyd yn cael eu cynhyrchu ar y safle. Yn ogystal, mae gofyn bod 23% pellach o werth bwyd yr aelwyd yn cael ei gynhyrchu gan y mentrau tir, a gwerth cyfan gwbl hwn yw £625.44.

Mae'r incwm a'r anghenion amcanestynedig o'r mentrau OPD yn seiliedig ar y ffigurau a gyflwynwyd yn 2021 pan gyflwynwyd y cais. Rhoddwyd y cyfle i'r ymgeisydd roi ffigurau wedi'u diweddarau ond oherwydd cyfyngiadau amser, a'r angen i sicrhau penderfyniad cyn gynted ag y bo modd oherwydd yr amser sydd wedi mynd heibio ers y cyflwynwyd y cais, penderfynwyd y gallai'r ymgeisydd roi'r ffigurau wedi'u diweddarau os bydd y Pwyllgor yn barnu bod hynny'n angenrheidiol.

Nodir yr anghenion domestig sylfaenol yn ystod blwyddyn 5, yn unol ag asesiad 2021, fel cyfanswm o £4,015.64. Mae hyn yn cynnwys dillad, esgidiau, teithio, cynnal a chadw cerbyd, TG ac ati. Mae'r ffigur hwn yn cynnwys cost y bwyd ychwanegol a fyddai'n ofynnol er mwyn rhoi'r balans sy'n weddill o 65% yr anghenion bwyd sylfaenol sy'n ofynnol i'r OPD eu darparu. O ystyried y ffaith y rhagwelir y bodlonir 42% o'r anghenion bwyd ar y safle, mae hyn yn gadael diffyg o 23%, neu £625.44, o ran bwyd y mae angen iddo gael ei fodloni gan y mentrau ychwanegol yn yr OPD. Ymhelaethir ar y mentrau isod er mwyn dangos hyfywedd y gofyniad hwn.

Y referniw disgwylidig o'r cynhyrchion llysieuol i'w gwerthu yn ystod blwyddyn 5 fyddai £5,096, gyda'r costau sy'n gysylltiedig â'r gwerthiant hwn yn rhoi cyfanswm o £1436.10. Byddai hyn yn creu elw o £3659.90.

Rhagwelir mai'r referniw disgwylidig o gynhyrchu a gwerthu sudd afal fyddai £3827.25 erbyn blwyddyn 5, a'r costau fyddai £1275.75, gan roi elw blynyddol o £2551.50 erbyn blwyddyn 5.

Rhagwelir mai'r referniw disgwylidig o gynhyrchu a gwerthu llus America fyddai £962.50 erbyn blwyddyn 5, gyda chostau o £46.20, gan roi elw blynyddol o £916.30 erbyn blwyddyn 5.

Nid oes gofyn i'r fenter gael unrhyw offer arbennig, a'r unig offer angenrheidiol yw cyfleusterau golchi dwylo, basgedi neu focsys er mwyn cynaeafu, yn ogystal ag offer gardd cyffredinol.

Costau ac incwm blynyddol ar gyfer yr holl fentrau:

Menter	Incwm £
Cynhyrchion Llysieuol Rhodd Gaia	3659.9
Sudd Afal	2551.5
Llus America	916.3
Cyfanswm	7127.70

Gyda'i gilydd, ystyrir y bydd y mentrau a ddisgrifiwyd yn sicrhau'r incwm gofynnol er mwyn bodloni'r anghenion domestig sylfaenol yn ystod blwyddyn 5, sef £4,015.64.

Llety'r Gog fydd unig breswylfa yr ymgeiswyr. Maent wedi cynllunio'r mentrau, y gerddi a'r arferion rheoli tir ehangach fel bod y ddau ohonynt yn gallu rheoli'r safle. Fel y dangosir yn y tabl yn Atodiad 3 y cynllun rheoli, rhoddir crynodeb o'r ffordd y maent yn disgwyl treulio eu hamser ar elfennau amrywiol y safle o flwyddyn 5 ymlaen. Cyfanswm yr oriau gofynnol yw 256 o ddiwrnodau 8 awr mewn blwyddyn, sy'n cyfateb ag un swydd amser llawn.

Casgliad a meini prawf hanfodol

Bodlonir anghenion bwyd lleiaf o leiaf 65% yr holl breswylwyr gan y cynnyrch a dyfir ac a fagir ar y safle, neu a brynir gan ddefnyddio incwm sy'n dod o gynhyrchion eraill a brynir ac a dyfir ar y safle. 41% o'u hanghenion bwyd o'r safle yn uniongyrchol a'r 24% sy'n weddill yn cael ei dalu gan incwm o'r tir.

Rheoli'r Tir

Mae Adran 3.37 y canllawiau ymarfer yn nodi mai amcan Datblygiadau Un Blaned mewn cefn gwlad agored ddylai fod i ddiogelu, rheoli, a lle y bynnag y bo modd, gwella ansawdd yr amgylchedd. Y man cychwyn fydd yr hyn sydd eisoes yn bresennol ar y safle. Dylai Datblygiadau Un blaned ddiogelu a gwella bioamrywiaeth, treftadaeth ddiwylliannol, a thirlun y safle, gan ddwyn manteision i'r tirlun ehangach o bosibl hefyd. Bydd yn arbennig o bwysig diogelu safleoedd a nodweddion dynodedig ac yn achos bioamrywiaeth, cynefinoedd a nodweddion a nodir yn y Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth Lleol.

Mae Adran 3.38 yn nodi y dylai'r amcanion ar gyfer bioamrywiaeth, treftadaeth ddiwylliannol a thirlun fod yn rhan annatod o'r gwaith o reoli'r safle cyfan, gan ffurfio rhan o system rheoli tir sy'n gynaliadwy ac sy'n darparu bwyd a chynhyrchion eraill wrth gynnig budd i agweddau eraill ar yr amgylchedd hefyd. Bydd hyn yn cynnwys gwella deunydd organig pridd a chynyddu poblogaethau pryfed sy'n peillio ac ysglyfaethwyr naturiol i blâu a chlefydau. Trwy wneud hynny, dylai gynyddu gweithgarwch addasu yr amgylchedd naturiol i newid hinsawdd hefyd.

Mae'r meini prawf hanfodol fel a ganlyn:

Caiff yr holl gynefinoedd lled-naturiol a phwysig eraill sydd eisoes yn bodoli ar y safle eu diogelu a'u gwella trwy gyfrwng gweithgarwch rheoli traddodiadol priodol.

- Rheolir y gwrychoedd, y coetir a'r glaswelltir mewn ffordd briodol a sensitif er mwyn gwella nodweddion traddodiadol y safle ac er mwyn cynyddu bioamrywiaeth.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynnyddol: Sylwebaeth am gynefinoedd lled-naturiol a phwysig eraill ar y safle sy'n bodoli eisoes, a sut y cânt eu rheoli.

Caiff tirlun y safle ei wella trwy ychwanegu a rheoli mewn ffordd draddodiadol nodwedd neu nodweddion yr arferent fod yn nodweddiadol o'r tirlun lleol y gellir eu defnyddio, ymhlith pethau eraill, i sgrinio a hidlo golygon o elfennau adeiledig y cynigion a chynnig lloches a sgrinio i ardaloedd garddwriaethol.

- Caiff perllan draddodiadol a gwrychoedd newydd eu cynnwys yn y cynlluniau ar gyfer datblygiad y safle.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynnyddol: Sylwebaeth am nodweddion a gaiff eu creu ar y safle a sut y cânt eu rheoli.

Lleolir adeiladau a strwythurau eraill a llwybrau mynediad lle y mae modd eu cilfach i mewn i'r tirlun ac nid ydynt yn sefyll allan mewn golygon o fannau ffafriol cyhoeddus.

- Lleolir pob adeilad a strwythur sy'n rhan o'r datblygiad mewn ardaloedd sy'n cael eu sgrinio gan oledffiad y tir a'r coed aeddfed sydd yno eisoes.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynnyddol: Sylwebaeth am y cynnydd gydag adeiladau a sut y cânt eu lleoli i leihau'r effaith weledol gymaint ag y bo modd.

Mae'r strategaeth rheoli tir yn amlinellu'r mesurau a gaiff eu cymryd i gynnal a gwella bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r mesurau sy'n cael eu cynnwys yn niferus ac maent yn cynnwys cynigion megis creu perllan a phwll newydd. Mae disgrifiad manwl o bob cynnig yn amlinellu pa waith y bwriadir ei wneud a'r manteision tebygol i fioamrywiaeth lleol. Bydd y cynigion yn cael effaith gadarnhaol ar gynyddu bioamrywiaeth ar y safle a bydd nifer o agweddau ar y cynllun rheoli tir yn cael effaith gadarnhaol ar wella'r tirlun lleol hefyd trwy sgrinio'r adeiladau arfaethedig o'r ardal o gwmpas. Ymhellach, mae gwelliannau megis deunydd organig pridd a phresenoldeb uwch pryfed sy'n peillio yn debygol o gael ei wella trwy gyfrwng y prosiectau arfaethedig, sef creu system gompostio a chreu gardd flodau a pherlysiau.

Ystyrir bod yr ymrwymadau a amlinellir yn y cynllun rheoli tir yn gadarnhaol a'u bod yn cydymffurfio â'r canllawiau ymarfer. Fodd bynnag, bydd yn rhaid i'r ymgeiswyr ddangos y gwelliannau hyn yn yr adroddiad monitro blynnyddol.

Ynni

Mae TAN 6 yn gofyn am y canlynol mewn perthynas ag ynni:

- Meintioli sut y mae modd sicrhau gofynion y preswylwyr am ynni o'r safle yn uniongyrchol
- Ceir y potensial o gael manteision lleihau carbon cymunedol ehangach trwy allforio unrhyw drydan dros ben i'r grid

Er bod TAN 6 yn ystyried ynni yn unig, mae dŵr yn adnodd naturiol sy'n gofyn am reolaeth ofalus hefyd. Mae ynni a dŵr yn adnoddau a ddefnyddir gan ddatblygiad, felly maent yn creu effaith amgylcheddol. Mae'n nodwedd hanfodol o Ddatblygiad Un blaned bod y defnydd o'r adnoddau hyn yn cael ei leihau gymaint ag y bo modd, a'i fod yn cael ei ail-ddefnyddio pryd bynnag y bo modd, a bod anghenion ynni preswylwyr yn dod o'r safle. Dylai hyn fod yn wir ar gyfer dŵr hefyd, oni bai y gellir dangos bod dewis amgen sy'n fwy cynaliadwy ar lefel amgylcheddol.

Defnyddir ynni a dŵr gan weithgareddau domestig a gweithgareddau eraill ar y safle. Bydd y rhain yn aml yn gorgyffwrdd, megis tyfu cynnyrch.

Byddai'r annedd arfaethedig yn lleihau ei ddefnydd o ynni gymaint ag y bo modd trwy gyfrwng y mesurau effeithlonrwydd canlynol:

- Annedd wedi'i inswleiddio'n dda
- Stôf llosgi pren effeithlon ar gyfer gwresogi a choginio
- Goleuadau ynni isel
- Defnyddio dyfeisiau ynni isel
- Defnyddio dyfeisiau pan fydd pŵer digonol ar gael yn unig

Y ddwy brif ffynhonnell ynni cynaliadwy fydd biomas a phaneli Solar ar gyfer yr annedd.

Caiff biomas ei sicrhau yn bennaf ar ffurf pren sy'n sgil-gynnyrch gweithgarwch adfer a rheoli gwrychoedd, yn ogystal â gweithgarwch rheoli coed aeddfed mwy o faint ar y safle, megis y coed Ynn sy'n dioddef clefyd coed ynn. Ceir planhigfa Gwerni yno yn barod hefyd, a fydd yn rhan o drefniant cylchdro coedlan dros y blynyddoedd i ddod.

Bydd gan yr annedd arâe paneli solar 6 cilowat. Y swm nodweddiadol a gynhyrchir yn ystod yr haf fydd 15.36 cilowat a 5.04 cilowat y dydd yn ystod y gaeaf. Defnyddir banc batris fel byffer er mwyn caniatáu defnydd trydan yn ystod y nos ac er mwyn cynnig ffordd o ymdopi â chyfnodau hir o dywydd gwael yn ystod y gaeaf.

Mae'r trydan arfaethedig a fydd ar gael yn fwy na gofynion yr aelwyd.

Dŵr

Domestig

Defnyddir gwaith dylunio cynaliadwy er mwyn defnyddio cyn lleied o ddŵr ag y bo modd ar y safle. Bydd y safle yn defnyddio toiled compostio sych ac amcangyfrifir mai cyfanswm y gofyniad domestig am ddŵr ar gyfer Llety'r Gog fydd uchafswm o ddwy rhan o dair o'r defnydd dyddiol cyfartalog yng Nghymru. Felly, caiff tua 169.2 litr o ddŵr y dydd ei neilltuo ar gyfer defnydd domestig wrth gynllunio'r system.

Dyfrhau

Rheolir y gwaith o ddyfrhau'r gerddi yn ddyddiol a bydd yr aelwyd yn lleihau'r defnydd o weithgarwch dyfrhau mewn ffordd weithredol yn ystod cyfnodau sych er mwyn diogelu'r dŵr glaw a gynaeafwyd. Mae'r dull garddio o beidio cloddio yn defnyddio llai o ddŵr na dulliau gweithredu confensiynol o ganlyniad i strwythur pridd gwell.

Anifeiliaid

Caiff dŵr ar gyfer anifeiliaid ei gynaeafu o ddŵr glaw.

Ffynonellau Dŵr

Prif gyflenwad dŵr

Ceir cysylltiad â'r prif gyflenwad dŵr ar y safle yn barod. Barnwyd mai hwn yw'r dewis mwyaf amgylcheddol gynaliadwy ar gyfer darpariaeth ddomestig gan bod y seilwaith eisoes yn ei le.

Dŵr Glaw

Defnyddir toeon yr annedd a'r gweithdy a'r twnelau polythen i gynaeafu dŵr glaw a ddefnyddir i ddyfrhau ac er mwyn darparu dŵr yfed i'r anifeiliaid. Mae data gan y Swyddfa Dywydd yn dynodi bod y glawiad blynyddol cyfartalog ar y safle yn

1250-1500mm, sy'n uwch na'r cyfartaledd yn y DU, sef 1,100mm. Barnir bod y swm a gaiff ei storio yn ddigonol am hyd at 6 wythnos o ddefnydd yn ystod cyfnodau sych yr haf; gosodir hwn yn ystod y cam paratoi a bydd o faint priodol gan ddefnyddio profiad ymarferol.

Meini Prawf Hanfodol

Ynni

Mae'r canllawiau ymarfer yn cydnabod bod ynni a dŵr yn adnoddau a ddefnyddir gan y datblygiad, gan greu effaith amgylcheddol. Mae'n nodwedd hanfodol OPD bod y defnydd o'r adnoddau hyn mor fach ag y bo modd a'u bod yn cael eu hailddefnyddio pryd bynnag y bo modd, a bod anghenion ynni preswylwyr yn cael eu diwallu gan y safle. Mae'r canllawiau yn nodi y dylai hyn fod yn wir am ddŵr, oni bai y gellir dangos dewis amgen mwy cynaliadwy.

Caiff anghenion ynni y safle eu lleihau gymaint ag y bo modd trwy gynllunio a gwneud defnydd addas o dechnoleg, gan gynnwys yr hyn sy'n galluogi aildefnyddio.

- Caiff anghenion ynni yr aelwyd eu lleihau gymaint ag y bo modd trwy gyfrwng cynllunio solar goddefol, caiff y tŷ ei inswleiddio'n sylweddol a defnyddir gosodiadau golau a dyfeisiau ynni isel.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol: Sylwebaeth am strategaethau lleihau a ddefnyddir.

Bodlonir holl anghenion ynni yr holl weithgareddau gan ffynonellau ynni adnewyddadwy ar y safle, ac eithrio symiau bychain o danwydd anadwyddadwy at ddefnydd penodol, y maent fwyaf addas ar ei gyfer ac y mae modd cyfiawnhau eu defnyddio ar ei gyfer.

- Ac eithrio llif gadwyn a thanwydd cerbyd, bodlonir yr holl anghenion ynni gan baneli solar a gweithgarwch cynaeafu biomas ar y safle.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol: Ffigurau blynyddol am ynni a gynhyrchir ar y safle gan baneli Solar a choed tân. Ffigurau blynyddol ynghylch y defnydd o bob tanwydd anadwyddadwy, gan gynnwys y cyfanswm a'r rheswm dros eu defnyddio.

Dŵr

Caiff angen y safle am ddŵr ei leihau gymaint ag y bo modd trwy gynllunio a defnyddio technoleg mewn ffordd addas, gan gynnwys yr hyn sy'n galluogi aildefnyddio.

- Caiff yr angen am ddŵr ei leihau trwy ddefnyddio toiled compostio gyda siambr ddeuol a defnydd gofalus.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol: Sylwebaeth am ddefnydd dŵr blynyddol.

Rhaid manteisio i'r eithaf ar weithgarwch cynaeafu dŵr glaw o adeiladau a strwythurau.

- Caiff gweithgarwch cynaeafu dŵr glaw ei drefnu ar bob adeilad er mwyn sicrhau bod cymaint o ddŵr ag y bo modd ar gael at ddibenion dyfrhau.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol: Sylwebaeth am y cynnydd wrth drefnu gweithgarwch cynaeafu dŵr glaw a pha mor dda y mae'n bodloni anghenion dyfrhau a dŵr yfed anifeiliaid trwy gydol y flwyddyn.

Dylid bodloni anghenion dŵr yr holl weithgareddau gan y dŵr sydd ar gael ar y safle, oni bai bod dewis amgen ar gael sy'n fwy cynaliadwy i'r amgylchedd. Rhaid bod gweithgarwch tynnu o gyrff dŵr (gan gynnwys ffynonellau dŵr daear) fod ar lefelau lle nad ydynt yn peri niwed amgylcheddol. Byddai niwed yn deillio o ostwng lefelau dŵr wyneb a daear.

- Caiff dŵr domestig ei sicrhau o gysylltiad y prif gyflenwad sydd eisoes wedi'i osod ar y safle. Caiff yr holl ddŵr ar gyfer garddwriaeth a dŵr yfed anifeiliaid ar y safle ei sicrhau trwy gynaeafu dŵr glaw.
- I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol: Ffigurau blynyddol ar gyfer defnydd dŵr.

Gwastraff

Mae gwastraff a gynhyrchir gan weithgareddau domestig a gweithgareddau eraill yn debygol o gynnwys y mathau canlynol: gwastraff bwyd domestig, dŵr llwyd, ysgarthion ac wrin dynol, deunydd pacio a phapur, gwastraff gwyrdd a thyfu bwyd a phren a thail da byw.

Meini prawf hanfodol:

Caiff yr holl wastraff bioddiraddadwy a gynhyrchir ar y safle ei gyfuno ar y safle mewn ffyrdd amgylcheddol gynaliadwy.

- Caiff system gompostio ei chynllunio i fod wrth wraidd y prosiect er mwyn sicrhau bod yr holl wastraff bioddiraddadwy a gynhyrchir ar y safle yn cael ei gyfuno ar y safle mewn ffordd amgylcheddol gynaliadwy.

Yr unig eithriad i hyn yw gwaredu symiau bychain o wastraff oddi ar y safle, nad yw'n wastraff bioddiraddadwy, ac nad oes

modd ei gyfuno ar y safle, sy'n codi wrth i bethau a ddefnyddir ar y safle dreulio neu dorri ac nid oes modd eu trwsio.

- Caiff unrhyw wastraff anorganig ei ailgylchu neu ei waredu mewn ffordd gyfrifol.

Rhaid i'r holl weithgarwch trin gwastraff a chyfuno gwastraff ar y safle gydymffurfio â chanllawiau Asiantaeth yr Amgylchedd.

- Bydd yr holl weithgarwch trin gwastraff yn cydymffurfio â chanllawiau Asiantaeth yr Amgylchedd.

I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol:

- Ffigurau blynyddol ynghylch cyfanswm y gwastraff a'r dull gwaredu/ cyfuno.

Meini prawf cyfrannol

Dylai aildddefnyddio gwastraff organig ar y safle gynyddu ffrwythlondeb cyffredinol a chynhyrchiant y safle, ar yr amod nad yw hyn ar draul cynefinoedd lled-naturiol pwysig, yn ddibynnol ar ffrwythlondeb pridd isel.

- Defnyddir deunyddiau wedi'u compostio a thail anifeiliaid yn yr ardaloedd garddwriaethol ar y safle yn bennaf, lle y caiff y ffrwythlondeb ei wella o un flwyddyn i'r llall.

I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol:

- Sylwebaeth am arsylwadau ynghylch ffrwythlondeb a chynhyrchiant y safle.

Casgliad

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn dynodi gofynion y preswylwyr o ran incwm a bwyd a fyddai'n cael ei sicrhau o'r safle yn uniongyrchol. Bodlonir anghenion ynni trwy gymysgedd o dechnoleg solar a biomas. Ni nodwyd unrhyw ddiffygion o ran dŵr a gwastraff. Ar y sail hon, ystyrir y gellir sicrhau gofynion preswylwyr y dyfodol o ran bwyd, incwm, ynni, dŵr a gwaredu gwastraff o'r safle yn uniongyrchol yn bennaf, a byddai'n bodloni gofynion OPD.

Adeiladau Di-garbon

Dylai pob Datblygiad Un Blaned rannu'r uchelgais a nodwyd gan Lywodraeth Cymru o sicrhau datblygiad o statws 'di-garbon' o ran adeiladwaith a defnydd. Mae canllawiau OPD yn amlinellu'r ffaith nad yw hyn yn golygu na ddylai'r datblygiad gael unrhyw effeithiau carbon net o ran adeiladwaith a defnydd, oherwydd y byddai hyn bron yn amhosibl. Yn hytrach, mae 'di-garbon' yn derm ar gyfer lleihad carbon penodedig a ddefnyddir i ddiffinio'r safon ar gyfer adeiladau di-garbon.

Meini prawf hanfodol:

Bydd adeiladau domestig ac atodol yn rhai 'di-garbon' o ran adeiladwaith a defnydd, fel yr esbonnir yn y canllaw hwn a chan ddefnyddio'r diffiniad diweddaraf o ddi-garbon yng Nghymru.

- Pum elfen yr annedd sy'n ofynnol gan safonau OPD yw'r to, y waliau allanol, y waliau mewnol, y llorïau a'r ffenestri
- Canfu asesiad a gynhaliwyd gan Sureline Design Services Ltd y byddai gan yr annedd arfaethedig radd A+ ar gyfer y bum elfen
- Rhaid bod yr annedd yn un di-garbon o ran defnydd hefyd, a byddai hyn yn cael ei gyflawni gan y gwresogi goddefol solar o'r tŷ gwydr sy'n wynebu'r de, paneli solar ar y to, deunyddiau sy'n inswleiddio yn fawr ar waliau, a stôf biomas effeithlon
- Ni chaiff unrhyw rai o'r adeiladau atodol eraill eu gwresogi ac ni fydd ganddynt drydan ac eithrio'r gweithdy, a fydd yn cael trydan gan baneli solar yr annedd
- Byddai modd gwaredu'r annedd a'r strwythurau ar y safle heb gael fawr iawn o effaith o ganlyniad i'r defnydd o bren a sylfeini sylfaenol

I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol:

- Sylwebaeth am adeiladwaith adeiladau a'r deunyddiau a ddefnyddiwyd.

Bydd cynigion yn nodi pa strwythurau y bydd gofyn iddynt sicrhau cymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu a bod y gymeradwyaeth hon yn cael ei sicrhau naill ai cyn adeiladu neu yn ystod y gwaith adeiladu.

- Adeiladir yr annedd arfaethedig gyda chymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu

I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol:

- Sylwebaeth am gynnydd y gwaith adeiladu ac a yw'n bodloni gofynion Rheoliadau Adeiladu

Mae'r holl strwythurau a nodwyd fel rhai i'w gwaredu yn y Strategaeth Ymadael yn gallu cael eu gwaredu heb gael effaith

amgylcheddol fawr.

- Yr annedd yw'r unig adeilad a nodwyd fel un i'w waredu yn y Strategaeth Ymadael ac mae'n gallu cael ei waredu trwy gael effaith amgylcheddol isel.

Bydd pob adeilad yn adeilad un llawr ac wedi'u gwneud o ddeunyddiau naturiol er mwyn eu helpu i ymdoddi i'r tirlun. Ymhellach, o'r ymweliad safle a gynhaliwyd, ac ystyriaeth ehangach o'r tirlun lleol, caiff yr adeiladau arfaethedig eu sgrinio yn dda o fannau ffafriol o gwmpas ac ni fyddant yn amlwg o'r tirlun ehangach.

Asesiad Effaith Cymunedol

Meini prawf hanfodol:

Ceir asesiad o effeithiau'r cynigion ar gymunedau cyfagos. Ni ddylai Datblygiad Un Blaned mewn cefn gwlad agored gael effaith negyddol ar gymunedau cyfagos.

- Mae'r ymgeiswyr wedi ymgysylltu â sawl aelod o'r gymuned leol a'r gymuned amaethyddol ehangach
- Maent wedi nodi eu bwriad i gynnal 3 diwrnod agored y flwyddyn yn ystod misoedd yr haf, gyda phwyslais ar wahodd pobl leol i'r safle i asesu'r cynnydd a sicrhawyd yn y Datblygiad Un Blaned
- Maent yn bwriadu cynnig ymweliadau gan ysgolion lleol
- Prynu bwyd na ellir ei gynhyrchu ar y safle yn lleol

I'w gynnwys yn yr Adroddiad Monitro Blyneddol:

- Sylwebaeth am feini prawf cyfrannol a'u heffeithiau cadarnhaol.

Cynllun Teithio ac Asesiad Trafnidiaeth

Nod Datblygiad Un blaned ddylai fod i leihau effeithiau amgylcheddol trafndiaeth yn sylweddol, trwy leihau'r angen i deithio a ffafrio dulliau trafndiaeth carbon isel.

Yn unol â'r canllawiau ymarfer, mae'r ymgeiswyr wedi darparu'r wybodaeth asesu angenrheidiol ar ffurf gwaelodlin trafndiaeth, asesiad o symudiadau arfaethedig i'r safle ac o'r safle (mewn car, trafndiaeth gyhoeddus, cerdded, beicio), ynghyd â chynllun Teithio sy'n nodi sut y gellir lleihau symudiadau cerbydau gymaint ag y bo modd mewn perthynas â phob gweithgarwch y mae'r symudiad yn gysylltiedig ag ef.

Bydd mwy o draffig yn ystod y cyfnod adeiladu ac wrth sefydlu'r datblygiad hwn. Mae'r ymgeiswyr yn nodi y byddant yn archebu swmpgyflenwadau er mwyn lleihau nifer y teithiau a fydd yn ofynnol gymaint ag y bo modd, a byddant yn annog y rhai sy'n mynychu'r safle i gyrraedd ar droed, ar feic neu ar drafndiaeth gyhoeddus. Er y dylid nodi, o ystyried amlder trafndiaeth gyhoeddus yn y lleoliad hwn, a pha mor agos ydyw i ganolfannau trefol, bod y cyfleoedd i ymwelwyr deithio mewn ffordd gynaliadwy yn gyfyngedig.

Mae'r ymgeisydd wedi nodi mathau posibl o deithiau ac mae wedi ffurfio strategaethau er mwyn lleihau effaith y teithiau hyn gymaint ag y bo modd. Bydd llwyddiant y rhain yn dod yn amlwg yn y system adrodd flynyddol. Mae'r ymgeiswyr yn berchen ar fan ar hyn o bryd, y byddant yn parhau i'w defnyddio yn ystod y cyfnod sefydlu, ond maent yn bwriadu prynu car trydan at ddibenion teithio yn y dyfodol.

Dadansoddiad o'r Ôl Troed Ecolegol (EFA)

Mae Dadansoddiad o Ôl Troed Ecolegol (EFA) yn ddangosydd sy'n cynnig 'cipolwg' ac sy'n dangos y galw dynol ar adnodd biolegol cyfyngedig ein planed, a fynegir fel y darn o dir y pen. Mae PPW yn mynnu bod OPD yn sicrhau ôl troed ecolegol o 2.4 hectar byd-eang y pen neu'n llai o ran defnydd yn y lle cyntaf, a dangos potensial clir i symud tuag at 1.88 hectar byd-eang gydag amser. Y cyfrifiad ôl troed ecolegol a gyflwynwyd wrth breswyllo yno y tro cyntaf yw 2.51 hectar byd-eang, a bydd hwn yn gostwng i 1.42 hectar byd-eang ym mlwyddyn 5. Mae'r ffigurau hyn yn cadarnhau y disgwylir i'r ymgeiswyr sicrhau ôl troed ecolegol un blaned sy'n is na'r 1.88 hectar byd-eang a nodir yn PPW. Fel rhan o'r gwaith monitro, bydd yr ymgeiswyr yn darparu'r ffigurau go iawn i'w hasesu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cyfnodau

Isod, nodir y cyfnodau arfaethedig fel y'u hamlinellwyd yn y cynllun rheoli a gyflwynwyd:

Blwyddyn 1: Plannu perllan, ffrwythau meddal, gwrychoedd newydd. Taenu tomwellt ar gyfer gerddi blodau a pherlysiâu. Dechrau plannu gerddi blodau a pherlysiâu. Gosod llwybrau ac arwyneb solet. Gosod twnnel polythen 2. Sefydlu ardal gompostio. Gosod carafán ar y safle fel annedd dros dro.

Blwyddyn 2: Plannu coed cyll a chastanwydd. Gosod twnnel polythen 1. Parhau i ddatblygu gerddi blodau a pherlysiâu.

Cynllun terfynol, lluniadau peiriannydd strwythurol a rheoliadau adeiladu ar gyfer yr annedd. Adeiladu'r gweithdy.

Blwyddyn 3: Adeiladu'r annedd. Parhau i ddatblygu gerddi blodau a pherlysiau. Dechrau cynhyrchu cynhyrchion llysiuol.

Blwyddyn 4: Parhau i adeiladu'r annedd. Cynyddu cynhyrchiant cynhyrchion llysiuol. Cynaeafu a gwerthu llus America. Cynaeafu afalau, prosesu sudd a gwerthu sudd afal. Datblygu gwelyau llysiuol.

Blwyddyn 5: Cwblhau'r annedd. Cynyddu cynhyrchiant cynhyrchion llysiuol. Cynaeafu a gwerthu llus America. Cynaeafu afalau, prosesu sudd a gwerthu sudd afal.

Monitro

Cyflwynir adroddiad monitro blynyddol ar gyfer safle Llety'r Gog. Cyflwynir cyfrifiad EFA yn ystod blynyddoedd 3 a 5 a chyflwynir cynllun rheoli diwygiedig yn ystod blwyddyn 6 ar gyfer y 5 mlynedd ddilynol.

Strategaeth Ymadael

Mae'r ymgeiswyr wedi nodi sut y byddent yn ymateb i'r posibilrwydd na fyddai prosiect Llety'r Gog yn bodloni'r meini prawf hanfodol neu nodweddion Datblygiad Un Blaned dro ar ôl tro. Os na roddir sylw i'r problemau a nodir dros gyfnod o ddwy flynedd, efallai y defnyddir y strategaeth ymadael.

Roedd y strategaeth ymadael yn cyflwyno nodau i wneud defnydd amaethyddol o'r tir unwaith eto, a gadael y safle mewn cyflwr gwell nag yr oedd yn flaenorol cyn y datblygiad. Byddai'r gwaith tirlunio a phlannu ar y safle yn cynnig budd i fioamrywiaeth ac i werth amaethyddol y tir, yn unol ag asesiad Ceredigion Ecology, felly gallai'r gwaith tirlunio a phlannu hwn aros fel ag y mae.

Mae rhan fwyaf yr adeiladau at ddefnydd amaethyddol, felly, gallent barhau ar y safle ar gyfer unrhyw weithrediadau yn y dyfodol, a bydd defnyddio pren ar gyfer rhan fwyaf yr adeiladwaith yn caniatáu i strwythurau o'r fath ymddodi i'r safle. Ar gyfer yr annedd, mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno dau ddewis, a nodir y rhain isod:

Dewis 1: Os defnyddir y strategaeth ymadael, caiff yr annedd cyfan ei ddatgymalu. Gwerthir unrhyw ddeunyddiau gwerthfawr neu na fyddant yn diraddio er mwyn eu hailddefnyddio neu eu hailgylchu. Caiff deunyddiau bioddiraddadwy eu compostio ar y safle a gwerthir unrhyw bren i wneud coed tân. Byddai'r sylfeini syml yn cael eu datgymalu, gan ddefnyddio peiriannau bychain a'u llenwi'n ôl gan ddefnyddio isbridd o'r safle.

Dewis 2: Caiff yr annedd ei drawsnewid yn adeilad amaethyddol trwy dynnu'r nodweddion a'r dyfeisiau domestig allan ohono.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn barnu mai Dewis 1 yw'r un mwyaf ffafriol, os na chanfyddir defnydd amaethyddol addas ar gyfer y strwythurau arfaethedig, os bydd yr OPD yn dod i ben.

Mae canllawiau Ymarfer Datblygiad Un Blaned yn nodi y dylai'r cynllun rheoli amlinellu strategaeth ymadael os na fydd y datblygiad yn cyflawni un neu fwy o nodweddion hanfodol Datblygiad Un Blaned dros gyfnod o ddwy flynedd heb weithredu mesurau clir ac effeithiol i roi sylw i'r problemau a nodwyd. Mae'r cynllun rheoli yn cynnwys strategaeth ymadael ac fe'i derbyniwyd gan LPC fel strategaeth realistig lle y gellir gwaredu'r adeiladau o'r safle ac adfer y tir i fod yn dir pori amaethyddol.

Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol eraill

Effaith Weledol a Dyluniad

Mae'r holl strwythurau arfaethedig yn rhai un llawr ac o faint cymedrol, a byddant yn cael eu sgrinio'n dda. Bydd deunyddiau a gorffeniadau yn ymddangos yn naturiol, a ddylai ymddodi'n dda i'r tirlun a byddant yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal wledig. Lleolir strwythurau eraill mewn ardaloedd wedi'u sgrinio yn dda, felly ni fyddant yn amlwg o'r ardal gyfagos.

Mynediad

Mae'r llwybr a rennir ac a ddefnyddir er mwyn cael mynediad i'r safle wedi bod yno ers dros 300 mlynedd, ac arferai wasanaethu'r tŷ gwreiddiol, o'r enw Llety'r Gog. Mae'r ymgeisydd wedi trwsio'r ffordd yn y cyfamser gyda chymorth cymdogion sy'n defnyddio'r llwybr hefyd, a chyflawnwyd y gwaith hwn yn ystod yr haf 2022. Dim ond un car fydd gan yr ymgeiswyr, er mwyn cydymffurfio â rheoliadau OPD, a cheir digon o le ar y safle i barcio'r car hwn.

Ymhellach, nododd yr ymgeisydd na fydd siop ar y safle, ac y caiff yr hyn a gynhyrchir ar y safle ei werthu ar-lein. Dylai hyn waredu rhan fwyaf y symudiadau traffig posibl a fyddai'n deillio o gael siop ar y safle, a fyddai ar gael i'r cyhoedd.

Fel yr amlinellwyd yn y cynllun rheoli, mae symudiadau i'r safle ac o'r safle yn debygol o fod yn isel yn ystod y flwyddyn, fodd bynnag, nodir y gallai'r gweithgareddau a gyflawnir ar y safle arwain at gynnydd sydyn mewn traffig yn dod i'r safle ac o'r

safle e.e. y diwrnodau agored a'r diwrnodau addysg. Fodd bynnag, mae'r cynllun rheoli teithio yn nodi pan gynhelir gweithgareddau, y cynghorir ymwelwyr i rannu eu taith mewn car, i ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus, i gerdded neu feicio. Bydd yr adroddiad monitro blynyddol yn sicrhau nad yw symudiadau ar y safle yn cyrraedd nifer a allai arwain at effaith negyddol ar y safle.

Nid oedd yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi gwneud unrhyw wrthwynebiadau yn unol ag amodau.

Ecoleg

Ni leolir y safle o fewn dalgylch Afon Teifi, felly nid oes HRA yn ofynnol. Mae NRW ac ecolegydd y Cyngor yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd. Ni wnaethpwyd unrhyw wrthwynebiad.

Casgliad

I gloi, teimlir bod y cais OPD ar gyfer Llety'r Gog wedi cael ei ystyried yn dda, ond mae hefyd yn uchelgeisiol iawn. Bydd gofyn i'r ymgeiswyr wneud cryn dipyn o waith caled a dangos cryn dipyn o ymroddiad dros y bum mlynedd nesaf os ydynt yn mynd i gyflawni'r gofynion monitro. Weithiau, ystyrir bod ffigurau yn rhy dynn neu eu bod wedi cael eu hystyngtu y tu hwnt i'r hyn y byddai modd ei gyflawni, fodd bynnag, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn sefyllfa i wrthod y cais ar sail tybiaethau, a bydd cyfrifoldeb ar yr ymgeiswyr dros ddangos eu bod wedi cyflawni'r ffigurau hyn trwy gyfrwng y gwaith monitro blynyddol.

Ceir elfennau megis y nwyddau arfaethedig i'w gwerthu, megis y mentrau cynhyrchion llysiuol a sudd afal fydd â marchnad anhysbys, ac ychydig iawn o fanylion a geir am fusnesau lleol penodol a fydd yn ymrwymo. Yn ogystal, bydd y gofyniad i fodloni safonau iechyd a diogelwch a hylendid bwyd yn cymhlethu'r prosesau hyn ymhellach.

Mae'r incwm y disgwylir iddo gael ei sicrhau o'r tir yn ddiabynnol ar gnydau yn gweithio ac amodau tywydd ffatriol hefyd, er y byddai hyn yn wir gydag unrhyw fenter amaethyddol.

Mae'r oriau gwaith sy'n ofynnol rhwng y gwaith ar y tir, y fenter a busnesau yn helaeth, ac ar adegau, cwestiynir a fydd yr ymgeiswyr eu hunain yn gallu bodloni galwadau'r llwyth gwaith o fewn yr amseroedd a roddwyd.

Fodd bynnag, at ei gilydd, mae hwn yn gais sy'n esblygu a dylid rhoi'r cyfle i'r ymgeiswyr i ddangos y gallant fodloni gofyniad yr OPD ar sail y wybodaeth fanwl a'r model busnes y byddant yn ei gyflwyno erbyn Blwyddyn 5. Mae'r cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau TAN6 a'r canllawiau ymarfer sy'n cyd-fynd ag ef, ac mae'n cynrychioli datblygiad y mae modd ei gyfiawnhau mewn cefn gwlad agored, yn ogystal â chydymffurfio â pholisïau LDP sy'n ymwneud â diogelu'r tirlun, trafndiaeth a bioamrywiaeth. Argymhellir y dylid ei gymeradwyo yn unol â chydymffurfiaeth ag amodau a llofnodi cytundeb cyfreithiol Adran 106 sy'n rhwymo'r annedd arfaethedig i'r tir.

ARGYMHELLIAD:

Cymeradwyo yn unol ag amodau a chytundeb A106.

Rheswm am gyfeirio:

Mae'r cais wedi cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu i'w ystyried gan fod y cais yn gynrychiadol o ddatblygiad mawr.

Rhif y Cais / Application Reference	A210916
Derbyniwyd / Received	16-09-2021
Y Bwriad / Proposal	A one planet development with additional track way An erection of a low impact zero carbon 3 bedroom house An erection of a wooden workshop for apple juice making and herbal products An erection of 2 poly tunnels, wildlife pond
Lleoliad Safle / Site Location	Llettyr Gog, Llangeitho, Tregaron. SY25 6SY
Math o Gais / Application Type	Full Planning
Ymgeisydd / Applicant	Mr N Evans, 2a Town End, Hungarton, LE7 9JT
Asiant / Agent	,

THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY

The proposed 9.5 hectare site comprises of a set of 12 small pasture fields with adjacent mature hedgerows. The site is approximately 1.5 km southwest of Llangeitho and 5.5km South East of Tregaron. A small stream runs through the north of the site. The southeastern boundary is adjacent to an unnamed road that comes off the B4342.

A previously approved barn under application A010633 sits to the southern boundary at the end of the access path.

The land was previously used for sheep grazing. Currently the land is not in use except for hay production on half of the land this year.

Surrounding habitats in the wider landscape consist of similar pastures, woodlands and hedgerows.

Relevant Planning History

- A010633 - Erection of shed for agricultural purposes including occasional animal housing - Approved Subject to Conditions 28th August 2001

DETAILS OF DEVELOPMENT

The applicants propose a one planet development that would see the establishment of vegetable gardens, nut trees, herb gardens, a traditional orchard, soft fruit gardens as well as keeping hens.

The proposed engineering and building works would consist of a small dwelling, workshop, field shelter, two polytunnels and a pond.

The proposed dwelling would have a kitchen, utility, living room, solar room, pantry, two bedrooms and a bathroom. The solar room would be to the front of the dwelling with windows to three elevations to maximise solar gain. The dwelling would be around 10.0m x 10.0m with a ridge height of around 7.0m. The central hipped roof would be bookended either side by two lean-to roofs.

The dwelling would be constructed of strawbale walls, timber frame and timber cladding with a tin roof and wooden double-glazed windows with wooden doors. A solar PV array would be accommodated on the southern elevation of the roof.

A small workshop is proposed immediately to the north of the dwelling, this workshop would be around 7.0m in width and 4.0m in depth with a ridge height of around 4.0m. Again, the workshop would be finished in timber cladding with a tin roof. The workshop would be used for fruit and nut processing as well as a herbal workshop. The front elevation would have two sets of doors to access each section of the workshop with 4 small windows to the remaining elevations.

A small field shelter would sit near the south-eastern boundary of the site and would sit behind new hedgerow and within the existing forest garden shrubbery. This small field shelter would have an open structure with no doors and would be around 3.0m x 3.0m, again this structure would be finished in timber cladding and have a tin roof.

Polytunnel 1 would sit amongst the proposed house and workshop, this polytunnel would be around 8.0 x 4.0m and have double doors at either gable end of the tunnel. Polytunnel 2 would sit some 40m to the east and adjacent to the proposed soft fruit planting. This second polytunnel would be around 14.0m x 4.0m and also have double doors at either gable end.

The pond would sit to the north of the existing barn on site and to the south of the proposed dwelling. The pond would be an oval shape 30.0m in length and 12.0m in width.

RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE

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

- S04: Development in linked settlements and other locations
- DM06: High quality design and placemaking
- DM09: Design and Movement
- DM10: Design and Landscaping
- DM14: Nature conservation and Ecological Connectivity
- DM15: Local Biodiversity Conservation
- DM17: General Landscape
- DM20: Protection of trees hedgerows and woodlands

National Planning Policy

- Future Wales - The National Plan 2040
- Planning Policy Wales. Edition 11
- TAN 6: Development for sustainable rural communities
- One Planet Development Practice Guidance, Technical Advice Note 6 (2012)

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.

CONSULTATION RESPONSES

Cyngor Cymuned Llangeitho - Objected to the proposal for the following reasons:

- Poor visibility to get out onto the main road.
- The access being uneven with many potholes.
- Ground not being suitable for planting / growing vegetables due to very wet ground.
- No living accommodation on the ground to allow running a business from the site.

Highways - Offered no objection, subject to conditions.

Land Drainage - Offered no objection, subject to conditions.

Ecology - Offered no objection, subject to conditions and informatives.

Natural Resources Wales - Offered no objection, did not consider that the proposed development affects a matter listed under their Consultation Topics

Dwr Cymru Welsh Water - No objection

Rights of Way - No objection, offered informatives relating to the nearby Public Right of Way 42/7

Third-party comments

There were two objections, and two contributors voiced their concerns with the application but stopped short of objecting to the proposal. They are summarised below:

Objector concerns

- The track is in a poor condition to accommodate such a use.
- Considered the projected low vehicular usage to be understated.
- Hazardous ingress and egress onto the main Llangeitho - Stags Head Road.
- Sceptical of the need for the development with no shortage of smallholdings for sale in Ceredigion.
- Further concerns around the precedent for housing that the site could set.
- Absence of mains water connection.
- Gaps in the provided financial data relating to overhead costs.
- Objected and submitted a video of the path after a heavy rain event showing running water enveloping the access road.

Concerns voiced by two separate contributors

- Expressed concerns surrounding the feasibility of meeting the drainage requirement of the SUDs being capable of dealing with a 1 in 100-year flood event
- Sceptical that the proposed electrical supply would be able to meet the requirements of the proposed energy intensive equipment
- Voiced concern surrounding the access to the site
- Further concerns around the precedent for housing that the site could set

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 considerations indicate otherwise".

Future Wales - The National Plan 2040, makes references to a commitment to living within our means using only our share of the planet's resources and using them efficiently. Additionally, Future Wales Outcome 11 envisages people living in places which are decarbonised and climate resilient.

Planning Policy Wales - Edition 11, references One Planet Development (OPD) as being low impact development that either enhances or does not significantly diminish environmental quality. OPD located in the open countryside should provide for the minimum needs of inhabitants in terms of income, food, energy and waste assimilation over a period of no more than five years from the commencement of work on site. This should be evidenced by a management plan produced by a competent person(s). Where this cannot be demonstrated, proposals should be considered against policies which seek to control development in the open countryside.

Planning Authorities should follow the guidance in TAN 6 with regard to the requirements of OPD and associated management plans.

The TAN 6 guidance for One Planet Development says the following, "The Sustainable Development Scheme, "One Wales: One Planet" includes an objective that within the lifetime of a generation, Wales should use only its fair share of the earth's resources, and our ecological footprint be reduced to the global average availability of resources - 1.88 global hectares per person in 2003. One Planet Developments take forward Low Impact Development (LID) principles in the Welsh context. One Planet Development is development that through its low impact either enhances or does not significantly diminish environmental quality. One Planet Development is potentially an exemplar type of sustainable development. One Planet Developments should initially achieve an ecological footprint of 2.4 global hectares per person or less in terms of consumption and demonstrate clear potential to move towards 1.88 global hectare target over time. They should also be zero carbon in both construction and use."

The TAN 6 guidance expands upon the necessary criteria that would need to be met to permit a OPD. Section 4.16.1 of TAN 6 states that Planning applications for land based One Planet Developments located in the open countryside need to be supported by robust evidence. A management plan, produced by a competent person(s), must accompany planning applications for this type of development. The management plan should set out the objectives of the proposal, timetable for development of the site and timescale for review. It should be used as the basis of a legal agreement relating to the occupation of the site, should planning consent be granted. The management plan should cover the following areas:

- Business and Improvement plan to identify whether there is a need to live on the site and establish the level of the inhabitants' requirements in terms of income, food, energy and waste assimilation that can be obtained directly from the site;
- Ecological footprint analysis of the development;
- Carbon analysis of the development;
- Biodiversity and landscape assessment;
- Community impact assessment to identify potential impacts on the host community (both positive and negative) and provide a basis to identify and implement any mitigation measures that may be necessary, and;
- Transport assessment and travel plan to identify the transport needs of the inhabitants and propose sustainable travel solutions.

Section 4.16.2 of TAN 6 states that where planning applications for One Planet Developments located in the open countryside are not accompanied by the information identified in paragraph 4.16.1, the planning authority should first seek the necessary information from the applicant. Should this not be provided they would be entitled to refuse the application on the grounds of lack of proper justification for the scheme.

One Planet Management Plan Overview and Assessment

This Section will work sequentially through the different elements of the management plan starting with the Business and Improvement Plan. For clarity the format will follow the order set out in the OPD practice guidance to give a systematic assessment of the proposal against the policy.

Design / Strategy

The proposed overall distribution of land uses and activities on the site:

- Home garden - veg: The Home Garden is approximately 860sqm, and includes:
 - 12 beds for vegetables, each 5.6m x 3.6m = 242sqm
 - Flowers/herbs: 9 beds, each 10m x 15m = 1350sqm
 - Soft Fruit: 4 beds, each 10m x 15m = 600sqm
 - Apples: 85 trees - approx. 2700sqm
 - Hazelnuts: 40 trees - approx. 1300sqm
 - Forest Garden: approx. 2200sqm
 - Reedbed: 3m x 6m = 18sqm
 - Polytunnel 1: 5m x 9.1m = 287.5sqm
 - Polytunnel 2: 5m x 14.6m = 73sqm
 - Workshop: 8m x 4m (external) = 32sqm

The buildings have been clustered together in order to reduce impact and so that they can all utilise one area of hard standing. The locations of the built aspects of the development were influenced by the topography of the land and are sited on an area of semi improved grassland as recommended by Aderyn Ecology Ltd.

The site would support one household and would meet their minimum needs as demonstrated in the Business and Improvement section of the submitted management plan. The site would require both members of the household to work part time on the site.

The applicants, Nick and Charleen would manage the site jointly and would divide the work in line with their skill sets and strengths, an example being that Charleen will run the herbal products business and Nick will manage the orchard and soft fruit. Many tasks will be jointly managed, for example the fruit harvests. They will continually monitor their progress in terms of their targets and will assist each other where required.

The outline programme for the development of the site

- **Year 1:** Planting of orchard, soft fruits, and new hedgerows. Mulching areas for flower and herb gardens. Start planting flower and herb gardens. Install tracks and hard standing. Install polytunnel 2. Establish compost area. Install caravan on the site as temporary dwelling.
- **Year 2:** Plant hazelnuts and chestnuts. Install polytunnel 1. Continue to develop flower and herb gardens. Final design, structural engineer's drawings and building regulations for the dwelling. Build workshop.

- **Year 3:** Build dwelling. Continue to develop flower and herb gardens. Start to produce herbal products.
- **Year 4:** Continue to build dwelling. Increase production of herbal products. Harvest and sell blueberries. Harvest apples, process into juice and sell apple juice. Develop vegetable beds.
- **Year 5:** Complete dwelling. Increase production of herbal products. Harvest and sell blueberries. Harvest apples, process into juice and sell apple juice.

Business and Improvement Plan

The land-based element of the management plan centres on justifying the need to live on site and how the site will sustain the occupants' minimal needs for food, and providing the minimum income necessary to meet their basic domestic needs, within 5 years of first habitation on the site. This is the basis of the need to live on site and the reason why the site should be the sole residence of the occupants.

The OPD Practice Guidance sets out that individual OPD management plans should describe and quantify how the minimum food and income needs will be derived from the site in ways that fit with the particular site and OPD proposals. These requirements underline the fundamental land based and subsistence ethos of One Planet Development but do not preclude inhabitants earning other income.

One of the clearest ways in which land-based activity can support the residents of a site is by providing them with food. This significantly reduces their environmental impact as it means that their food does not have to be produced elsewhere, packaged, and transported to them.

It is not feasible for all the food needs of occupants to be produced on site for two reasons: (a) it is difficult to produce and process all of the food types which are needed for a healthy diet from a single site in Wales, especially cereals; and (b) there will be times of the year during which food production will be too low to meet all of the needs of occupants. Realistically, an OPD site should be able to produce at least 65% of basic food needs.

A detailed table (Table 3) in the submitted Business and Improvement Plan demonstrates how at least 42% of food needs will be produced on site. It is also required that a further 23% of the value of the households food needs will need to be generated from the land-based enterprises, this is a total value of £625.44.

The basic domestic needs in year 5 is set at a total of £4,015.64. This includes clothing, footwear, travel, vehicle maintenance, IT etc. This figure includes the cost of the additional food that would be required to make up the remaining balance of the 65% of basic food needs that are required to be met by the OPD. Given 42% of food needs are anticipated to be met on site then this leaves a deficit of 23%, or £625.44, of food needs to be met by the additional enterprises on the OPD. These enterprises will be expanded upon below to demonstrate the viability of this requirement.

The anticipated revenue from the herbal products to be sold in year 5 would be £5,096, with the costs associated with these sales equalling £1436.10. This would make for a profit of £3659.90.

The anticipated revenue from the production and selling of apple juice is anticipated at £3827.25 by year 5, with costs of £1275.75, making for an annual profit of £2551.50 by year 5.

The anticipated revenue from the production and selling of blueberries is anticipated at £962.50 by year 5, with costs of £46.20, making for an annual profit of £916.30 by year 5.

No special equipment is required for the enterprise, with the only necessary equipment being hand wash facilities, baskets or punnets for harvesting as well as general garden tools.

Annual income and costs for all enterprises:

Enterprise	Income £
Gift of Gaia Herbal Products	3659.9
Apple Juice	2551.5
Blueberries	916.3
Total	7127.70

It is considered that in combination the enterprises described will generate the required income to meet the basic domestic needs in year 5 of £4,015.64.

Llety'r Gog will be the sole residence for the applicants Charleen and Nick. They have designed the enterprises, gardens and wider land management practices so that they are able to manage the site with just the two of them. As shown in the table in Appendix 3 of the management plan is a summary of how they expect to spend their time on the various elements of the site from year 5 onwards. The total minimum hours required works out as 256 x 8-hour days a year that is equivalent

to one full time job. Split between the two residents they are confident that they can manage this work.

Conclusion and Essential Criteria

The minimum food needs of at least 65% of all occupants are to be met from produce grown and reared on the site or purchased using income derived from other products grown and reared on the site. 41% of their food needs directly from the site and the remaining 24% paid for with land-based income.

Land Management

Section 3.37 of the practice guidance states that One Planet Developments in the open countryside should have the objective of conserving, managing and, wherever possible, enhancing environmental quality. The starting point will be what is already present on the site. One Planet Developments should conserve and enhance the site's biodiversity, cultural heritage and landscape, also potentially bringing benefits to the wider landscape. It will be particularly important to conserve designated sites and features and, in the case of biodiversity, habitats and features identified in the Local Biodiversity Action Plan.

Section 3.38 states that the objectives for biodiversity, cultural heritage and landscape should be integral to the management of the whole site forming part of a sustainable land management system that provides food and other products while also benefitting other aspects of the environment. This will include improving soil organic matter and increasing populations of pollinating insects and natural predators to pests and diseases. By so doing it should also increase adaptation of the natural environment to climate change.

The essential criteria are that:

All existing semi-natural and other important habitats on the site are conserved and enhanced through appropriate traditional management.

- The hedgerows, woodland and grass lands will be managed appropriately and sensitively to enhance the traditional characteristics of the site and increase biodiversity.
- To be included in the Annual Monitoring Report: Commentary on existing semi-natural and other important habitats on the site and how they are being managed.

The landscape of the site is enhanced by the addition and traditional management of characteristic or once characteristic local landscape features that, amongst other things, may be used to screen and filter views to built elements of the proposals and to provide shelter and screening to horticultural areas.

- A traditional orchard and new hedgerows are included in the plans for the development of the site.
- To be included in the Annual Monitoring Report: Commentary on features created on site and how they are managed.

Buildings and other structures and access tracks are located where they can be recessed into the landscape and do not stand out in views from public vantage points.

- All buildings and structures that are part of the development are located in areas screened by the lay of the land and existing mature trees.
- To be included in the Annual Monitoring Report: Commentary on progress with buildings and how they are positioned to minimise visual impact.

The land management strategy outlines the measures which will be undertaken to sustain and improve biodiversity on site. The measures included are numerous and include proposals such as creation of a new orchard and pond. A detailed description of each proposal outlines what works are intended and the likely benefits to local biodiversity. The proposals will have a positive impact in increasing biodiversity on site and many aspects of the land management plan will also have a positive impact in improving the local landscape by means of screening the proposed buildings from the surrounding area. Furthermore, improvements such as soil organic matter and the increased presence of pollinating insects are likely to be improved through the proposed projects namely creation of compost system and creation of a herb and flower garden.

The commitments outlined within the land management plan are considered positive and comply with the practice guidance. However, the applicants will have to demonstrate these improvements in the annual monitoring report.

Energy

TAN 6 requires the following in relation to energy:

- Quantification of how the inhabitants' requirements for energy can be obtained directly from the site
- There is the potential to have wider community carbon reduction benefits through the export of any surplus electricity to the grid

Although TAN 6 only considers energy, water is a natural resource that also requires careful management. Energy and water are both resources which development consumes, and so create environmental impact. It is an essential characteristic of One planet Development that the use of these resources is minimised and re-used wherever possible and that the energy needs of inhabitants come from the site. This should also be the case for water, unless it can be demonstrated that there is a more environmentally sustainable alternative.

Energy and water are consumed by both domestic and other activities on the site. These will often overlap, such as the growing of produce.

The proposed dwelling would minimise energy use through efficiency measures through the following:

- A well-insulated dwelling
- An efficient wood burning stove for heating and cooking
- Low energy lighting
- Use of low energy appliances
- Use of appliances only when there is sufficient power available

The two main sustainable sources of energy for will be biomass and Solar PV panels for the dwelling.

Biomass will be sourced mainly from wood that is the by-product of hedgerow restoration and management as well as management of larger mature trees on site such as the Ash that is suffering from ash dieback. There is also an existing Alder plantation that will be brought into a coppice rotation over the coming years.

The dwelling will have a 6kw solar array. Typical generation in summer will be 15.36kw and in winter 5.04kw per day. A battery bank will be used as a buffer to allow for nighttime electricity usage and to accommodate for long spells of poor weather in the winter.

The proposed available electricity exceeds the household requirements.

Water

Domestic

Minimisation of water usage will be achieved on site through sustainable design. The site will make use of a dry compost toilet with the total domestic requirement for water Llety'r Gog estimated to be a maximum of two thirds of the average daily usage in Wales. Therefore, approximately 169.2 litres of water per day will be allowed for domestic use in the design of the system.

Irrigation

Irrigation for the gardens will be managed on a daily basis and the household will actively reduce irrigation usage during dry spells in order to preserve the rainwater harvest. The no dig method of gardening uses less water than conventional approaches due to a superior soil structure.

Animals

Water for animals will be harvested from rainwater.

Water Sources

Mains water

There is an existing mains connection on the site. This has been deemed the most environmentally sustainable option for domestic provision as the infrastructure is already in place.

Rainwater

The dwelling and workshop roofs and polytunnels will be used to harvest rainwater to be used for irrigation and drinking water for animals. Met Office data indicates that there is an average annual rainfall at this site of 1250-1500mm, above the UK average of 1,100mm. The quantity stored is considered sufficient to allow for up to 6 weeks usage to cover dry summer periods; this will be installed during the set up phase and sized appropriately using on the ground experience.

Essential Criteria

Energy

The practice guidance acknowledges that energy and water are both resources which development consumes, and so

create environmental impact. It is an essential characteristic of OPD that the use of these resources is minimised and re-used wherever possible and that the energy needs of inhabitants come from the site. The guidance indicates that this should also be the case for water, unless a more sustainable alternative can be demonstrated.

The energy needs of the site will be minimised through suitable design and use of technology, including that which enables re-use.

- The energy needs of the household will be minimised through passive solar design, the house will be highly insulated and the use of low energy appliances and light fittings.
- To be included in Annual Monitoring Report: Commentary on minimization strategies employed.

All of the energy needs of all activities shall be met from sources of renewable energy on site, with the exception of small amounts of non-renewable fuel for particular uses for which they are best suited and justifiable.

- With the exception of a chainsaw and vehicle fuel all energy needs will be met through solar panels and biomass harvest on site.
- To be included in Annual Monitoring Report: Annual figures on energy generated on site from Solar PV and firewood. Annual figures on use of all non-renewable fuels, including quantity and what they were used for.

Water

The water needs of the site will be minimised through suitable design and use of technology, including that which enables re-use.

- Water needs will be minimised through the use of a twin chamber composting toilet and careful usage.
- To be included in Annual Monitoring Report: Commentary on annual water usage.

Rainwater harvesting from buildings and structures must be maximised.

- Rainwater harvesting will be set up on all buildings to maximise water available for irrigation.
- To be included in Annual Monitoring Report: Commentary on progress with set up of rainwater harvesting and how well it is providing for the needs of irrigation and animal's drinking water throughout the year.

All of the water needs of all activities should be met from water available on site, unless there is a more environmentally sustainable alternative. Abstraction from water bodies (including groundwater sources) must be at levels that do not cause environmental harm. Harm would result from the lowering of surface and ground water levels.

- Domestic water will be sourced from the mains connection already installed on the site. All water required for horticulture and animal drinking water on site will be sourced from the rainwater harvesting.
- To be included in Annual Monitoring Report: Annual figures for water usage.

Waste

Waste produced by both domestic and other activities on site is likely to include the following types; domestic food waste, grey water, human faeces and urine, packaging and paper, green waste and growing food and timber and livestock manures.

Essential criteria:

All biodegradable waste produced on site is assimilated on site in environmentally sustainable ways.

- A composting system is designed in at the heart of the project to ensure all biodegradable waste produced on-site is assimilated on-site in an environmentally sustainable way.

The only exception to this is occasional off-site disposal of small nonbiodegradable amounts of waste, which cannot be assimilated on site, which arise from things used on site wearing out or breaking irreparably.

- Any inorganic waste will be recycled or disposed of responsibly.

All waste handling and assimilation on site must comply with Environment Agency guidelines.

- All waste handling will comply with Environment Agency Guidelines

To be included in Annual Monitoring report:

- Annual figures on quantity of waste and method of disposal/ assimilation.

Contributory criteria

The re-use of organic waste on site should increase overall site fertility and productivity so long as this is not at the expense of important semi-natural habitats, dependent on low soil fertility.

- The use of composted materials and animal manures on site will be concentrated in the horticultural areas where the fertility will be improved year on year.

To be included in Annual Monitoring Report:

- Commentary on observations regarding site fertility and productivity.

Conclusion

The submitted information indicates that the inhabitants' requirements in terms of income and food would be obtained directly from the site. Energy needs will be met through a mix of solar and biomass. No issues or shortfalls have been identified in terms of water and waste. On this basis it is considered that the future inhabitants' requirements in terms of food, income energy, water and waste disposal can be mostly obtained directly from the site and would meet the requirements of OPD.

Zero Carbon Buildings

All One Planet Developments should share the aspiration set out by the Welsh Government to achieve development that is of 'zero carbon' status in terms of construction and use. The OPD guidance outlines that this does not mean that the development should literally have no net carbon impacts in construction and use, as this would be near impossible. Instead 'zero carbon' is a term for a specified carbon reduction used to define the standard for Zero carbon buildings.

Essential criteria:

Domestic and ancillary buildings will be 'zero carbon' in construction and use as explained in this guidance and using the up-to-date Welsh definition of zero carbon.

- The five elements of the dwelling required by the OPD standards are the roof, external walls, internal walls, floors and windows
- An assessment carried out by Sureline Design Services Ltd found that the proposed dwelling would have an A+ rating for all five elements
- The dwelling must also be zero carbon in use, this would be achieved by the solar passive heating from the south facing greenhouse, solar panels on the roof, highly insulating materials to walls and an efficient biomass stove
- None of the other ancillary buildings will be heated or have electricity apart from the workshop which will receive electricity from the dwellings solar array
- Removability of dwelling and structures with minimal impact would be achievable on the site due to the use of timber and basic foundations

To be included in Annual Monitoring Report:

- Commentary on construction of buildings and the materials used.

Proposals will identify which structures require Building Regulations approval and that this approval is obtained either before or during construction.

- The proposed dwelling will be built with Building Regulation approval

To be included in Annual Monitoring Report:

- Commentary on progress with building and if it is meeting the Building Regulation requirements.

All structures identified for removal in the Exit Strategy are capable of removal with low environmental impact.

- The dwelling is the only building identified for removal in the Exit Strategy and is capable of removal with low environmental impact.

All building will be single storey and made from natural materials to help them blend into the landscape. Furthermore from the site visit undertaken, and a wider consideration of the local landscape, the proposed buildings will be well screened from

surrounding vantage points and will not be prominent from the wider landscape.

Community Impact Assessment

Essential criteria:

There is a thorough assessment of all impacts of the proposals on neighbouring communities. One Planet Development in the open countryside should not impact negatively on neighbouring communities.

- The applicants have engaged with several members of the local community and the wider farming community
- Noted their intention to have 3 open days per year in the summer months with an emphasis on inviting local people onto the site to assess the progress made at the One Planet Development
- The offer of visits from local schools
- Buying food that cannot be produced on site locally

To be included in Annual Monitoring Report:

- Commentary on contributory criteria and their positive impacts.

Transport Assessment and Travel Plan

One planet Development should aim to significantly reduce the environmental impacts of transport, both by reducing the need to travel and favouring low carbon modes of transport.

In accordance with the practice guidance the applicants have provided the necessary assessment information in the form of a transport baseline, an assessment of movements proposed to and from the site (by car, public transport, walking, bike) along with a Travel plan which details how vehicular movements can be minimised in respect of each activity the movement is associated with.

There will be a higher volume of traffic generated during the construction and setting up phase of this development. The applicants state that they will order in bulk to minimise the number of journeys required and will encourage those attending the site to arrive by foot, bike or public transport.

The applicant has noted all potential journey types and formed strategies for minimising the impact of these journeys. The success of these will only become apparent in the annual reporting system. The applicants currently own a van which they will continue to use in the set-up phase but intend to buy an electric car for future travel.

Ecological Footprint Analysis (EFA)

An Ecological Footprint Analysis (EFA) is a 'snapshot' indicator which demonstrates the human demand on the finite biological resource of our planet, expressed as the per person area of land. PPW requires OPD to initially achieve an ecological footprint of 2.4 global hectares per person or less in terms of consumption and demonstrate clear potential to move towards 1.88 global hectares over time. The submitted ecological footprint calculation at first habitation is 2.51 global hectares with this set to drop to 1.42 global hectares in year 5. These figures confirm that the applicants are predicted to achieve a one planet ecological footprint of below the 1.88 global hectares as set out in PPW. As part of the monitoring the applicants will provide the actual figures for assessment by the LPA.

Phasing

The proposed phasing as outlined in the submitted management plan is set out below:

Year 1: Planting of orchard, soft fruits, new hedgerows. Mulching areas for flower and herb gardens. Start planting flower and herb gardens. Install tracks and hard standing. Install polytunnel 2. Establish compost area. Install caravan on the site as temporary dwelling.

Year 2: Plant hazelnuts and chestnuts. Install polytunnel 1. Continue to develop flower and herb gardens. Final design, structural engineers drawings and building regulations for the dwelling. Build workshop.

Year 3: Build dwelling. Continue to develop flower and herb gardens. Start to produce herbal products.

Year 4: Continue to build dwelling. Increase production of herbal products. Harvest and sell blueberries. Harvest apples, process into juice and sell apple juice. Develop vegetable beds.

Year 5: Complete dwelling. Increase production of herbal products. Harvest and sell blueberries. Harvest apples, process into juice and sell apple juice.

Monitoring

An annual monitoring report will be submitted for the Llety'r Gog site. An EFA calculation will be submitted in years 3 and 5 with a revised management plan submitted in year 6 for the following 5 years.

Exit Strategy

The applicants have set out how they would respond to the potential of the Llety'r Gog project repeatedly failing to meet the essential criteria or characteristics of a One Planet Development. If the identified problems are not addressed over a two-year period then the exit strategy may be employed.

The exit strategy put forward aims to return the land to agricultural use and to leave the site in a better condition than before the development took place. The landscaping and planting on site would provide a benefit to the biodiversity and agricultural value of the land as assessed by Ceredigion Ecology, therefore, this landscaping and planting could remain in place.

The majority of the buildings are for agricultural use and, therefore, could remain on site for any future operations, the use of timber for the majority of construction will allow such structures to blend into the site. For the dwelling, the applicants have put forward two options and are set out below:

Option 1: In the event of the exit strategy being implemented the whole dwelling will be dismantled. Any non-degradable or valuable materials will be sold for re-use or recycled. Biodegradable materials to be composted on site with any timber sold for firewood. The simple foundations would be dismantled, using small-scale machinery and filled back in using subsoil from site.

Option 2: The dwelling is converted into an agricultural building by stripping out the domestic appliances and features.

The LPA considers Option 1 to be most favourable should no suitable agricultural use for the proposed structures be found should the OPD cease to operate.

The One Planet Development Practice guidance indicates that the management plan should outline an exit strategy if the development fails to achieve one or more of the essential characteristics of One Planet Development over a period of two years without instituting clear and effective measures to address the identified problems. An exit strategy is included within the management plan and is accepted by the LPA as a realistic strategy where the buildings can be removed from the site and the land restored to agricultural grazing land. Alternatively, the OPD could be sold/rented to someone either as a new OPD or as land to graze/farm.

Other Material Planning Considerations

Design and Visual Impact

All proposed structures are single storey and modestly scaled and will be well screened from view. Materials and finishes will appear natural which should blend in well in the landscape and will be in keeping with the character of the rural area. Other structures are positioned in well screened areas and as such will not be prominently visible from the surrounding area.

Access

The shared track used for access to the site is over 300 years old and serviced the original house called Llety'r Gog. The road has since been repaired by the applicant with the help of neighbours that also use the path, this worked was carried out over the summer of 2022. The applicants will only have one car to comply with OPD regulations, there is ample room on site to park said car.

Furthermore, the applicant noted that there is not to be an actual shop on the premises and rather what is produced on the site is to be sold online. This should eliminate most of the potential traffic movements that would result from a physical shop that was open to the public operating on the site.

As outlined in the management plan, movements to and from the site are likely to be low over the course of the year, however it is noted that the activities that take place on the site could result in a sudden increase in traffic coming to and from the site e.g the open days and education days. However, the management travel plan indicates that when activities will take place, visitors will be advised to car share, use public transport, walk or cycle. The annual monitoring report will ensure that movements onto site do not reach a number that could result in negative impact on site.

The Local Highway Authority offered no objection subject to conditions.

Ecology

NRW and the Councils ecologist are satisfied with the information submitted the applicant. No objection is raised.

Conclusion

To conclude it's felt that the OPD application for Llety'r Gog has been well thought through but is also highly ambitious. The next five years will require a lot of hard work and dedication from the applicants if they are to achieve the monitoring requirements. Figures are sometime considered to be too tight or stretched beyond what would be achievable, however the LPA are not in a position to refuse the application based on speculation and it will be up to the applicants to demonstrate that they have achieved these figures.

There are elements such as the proposed goods for sale like the herbal products and apple juice enterprises which will have an unknown market and little detail of specific local businesses on board. Additionally, the requirement to meet health and safety and food hygiene standards will further complicate these processes.

The income proposed to be generated from the land is also dependant on crops working and favourable weather conditions although this would be the case on any agriculturally based enterprise.

The hours of work required between the land work, enterprise and businesses is extensive and at times it is questioned whether the applicants themselves will be able to meet the demands of the workload within the times given.

However, on balance this is an evolving application and the applicants must be given an opportunity to show that they can meet the requirement of the OPD based on the detailed information and business model that they've submitted by Year 5. The proposal accords with the provisions of TAN6 and the accompanying practice guidance and represents a justifiable development in the open countryside as well as complying with LDP policies relating to landscape protection, transport and biodiversity. Approval is recommended subject to compliance with conditions and the signing of a Section 106 legal agreement binding the proposed dwelling to the land.

RECOMMENDATION:

Approve subject to conditions and S106 agreement.

Reason for Referral

The application has been referred to the development management committee for consideration as the proposal would represent major development.

2.2. A240557



Rhif y Cais / Application Reference A240557
Derbyniwyd / Received 29-07-2024
Y Bwriad / Proposal Change of use of Holiday Units to Residential Dwellings and associated works
Lleoliad Safle / Site Location Parc Teifi Chalets, Bridge Street, Pontrhydfendigaid, Ystrad Meurig. SY25 6BH
Math o Gais / Application Type Full Planning
Ymgeisydd / Applicant Mr Jacob Hughes (Morgans Hotel), Cambrian House Cambrian Place, Swansea, SA1 1RH
Asiant / Agent Mrs Gwennan Jenkins (JMS Planning and Development), Canolfan Creuddyn Centre Lower Ground Floor, Front Floor, Pontfaen Road, Llanbedr Pont Steffan, SA48 7BN

Y SAFLE A HANES PERTHNASOL

Mae safle'r cais ym mhentref Pontrhydfendigaid sy'n cynnwys datblygiad llinol o'r 19eg a'r 20fed ganrif ar hyd y B4343 ac am bellter byr ar ffyrdd ymylol.

Mae'r rhan fwyaf o'r tai hŷn yn dyddio o ganol i ddiwedd y 19eg ganrif. Maen nhw wedi'u hadeiladu o gerrig – wedi'u rendro â sment, cerrig wedi'u paentio neu heb eu gorchuddio gyda thoeau llechi.

Mae tai modern mewn ystadau bach a thai unigol neu fyngalos yn gorwedd o fewn ac ar gyrion y pentref.

Adeiladwyd cyfleusterau chwaraeon, adeiladau amaethyddol ffrâm ddr a neuaddau arddangos ar gyrion gogleddol y pentref.

Mae'r safle ei hun wedi'i leoli yng nghefn tafarn y Red Lion. Mae Parc Teifi yn cynnwys 10 bwthyn sy'n lety dwy a thair ystafell wely gydag ystafelloedd ymolchi, *en-suite*, cegin a lolfa cynllun agored, lôn gerbydau ar wahân i'r ardal flaen a decio i'r cefn sy'n cefnu ar ardal gardd ar gyfer pob eiddo. Mae'r eiddo yn dai pâr (5 pâr).

Yn ogystal, mae adeilad ar wahân ar gyfer ystafell golchi dillad, llety staff uwchben ac adeilad arall ar wahân sy'n cynnwys derbynfa/bar ar y llawr gwaelod a 2 fflat ar y llawr cyntaf.

Hanes Cynllunio

Rhif y Cais		
931138	Adnewyddu caniatâd ar gyfer 10 carafân	Cymeradwywyd yn seiliedig ar amodau 18/11/1993
A040498	Amnewid 10 carafân gwyliau am 10 caban gwyliau (<i>chalet</i>), codi sied a newid adeilad a oedd yn segur i swyddfa a llety gweinyddwyr safle	Cymeradwywyd yn seiliedig ar amodau 20/7/2005
A070679	Dileu Amod 10 cais cynllunio A040498 i ganiatáu ffenestri uPVC	Cymeradwywyd yn seiliedig ar amodau 9/9/2007
A070680	Newid i Amodau 24 a 25 o gais cynllunio A040498 i ehangu unedau 2, 4 a 5	Cymeradwywyd yn seiliedig ar amodau 5/9/2007
A090403	Estyniad i ddarparu toiledau a lle i storio	Cymeradwywyd yn seiliedig ar amodau 19/1/2010
A110376	Caniatâd ôl-weithredol i gadw'r dderbynfa, y bar a'r cyfleusterau arlwygo ar y llawr gwaelod	Cymeradwywyd yn seiliedig ar amodau

MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r cais yn gofyn am ganiatâd i newid defnydd y 10 uned wyliau yn 10 annedd marchnad agored.

Yn ogystal, mae'r datblygiad yn gofyn am gymeradwyaeth ar gyfer 2 fflat 1 ystafell wely arall yn hen ardal y bar, mae'r rhain ynghyd â'r 3 fflat 1 ystafell wely presennol sy'n cael eu cynnig fel yr unedau fforddiadwy.

Mae'r cais yn ei gyfanrwydd yn gofyn am ganiatâd ar gyfer 15 uned. 10 tŷ marchnad agored, a 5 fflat fforddiadwy.

Mae ardal agored i'r cyhoedd hefyd yn cael ei gynnig yng nghornel y safle sydd ar ymyl ardal o gefn gwlad agored, ac yn cyfateb i 180 metr sgwâr o ardal amwynder naturiol.

Yn allanol, bydd pob eiddo yn aros fel y mae ar hyn o bryd, ond bydd y gerddi'n cael eu diffinio gan ffensys a bydd mannau parcio wedi'u dyrannu ar gyfer pob eiddo i'r tu blaen. Bydd sgrinio ychwanegol yn cael ei osod ar hyd ffiniau'r safle ac o fewn y gerddi.

POLISIÂU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

Mae'r polisiâu Cenedlaethol a lleol canlynol yn berthnasol wrth benderfynu'r cais hwn:

- DM01 Rheoli Effeithiau Datblygu ar Gymunedau a'r Iaith Gymraeg
- DM03 Teithio Cynaliadwy
- DM04 Seilwaith Teithio Cynaliadwy fel Ystyriaeth Berthnasol
- DM05 Datblygu Cynaliadwy a Lles Cynllunio
- DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel
- DM08 Arwyddion Dwyieithog ac Enwau Llefydd
- DM09 Dylunio a Symud
- DM10 Dylunio a Thirwedd
- DM11 Dylunio ar gyfer y Newid yn yr Hinsawdd
- DM12 Seilwaith Cyfleustodau
- DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy
- DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol
- DM15 Cadw Bioamrywiaeth Lleol
- DM17 Y Dirwedd yn Gyffredinol
- DM19 Tirweddau Hanesyddol a Diwylliannol
- DM20 Gwarchod Coed, Gwrychoedd a Choetiroedd
- DM22 Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd yn Gyffredinol
- LU02 Gofynion sy'n ymwneud â phobl Datblygiadau Preswyl
- LU04 Diwallu Amrywiaeth o Anghenon Tai
- LU05 Sicrhau Cyflenwi Datblygiadau Tai
- LU06 Dwysedd Tai
- LU24 Darparu Mannau Agored Newydd
- S01 Twf Cynaliadwy
- S03 Datblygiad mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig
- S05 Tai Fforddiadwy
- Y Gymuned a'r Iaith Gymraeg CCA 2015
- Mannau Agored CCA Ebrill 2014
- Tafflen Gymorth CCA Cymuned a'r Iaith Gymraeg 2015
- Safonau Parcio CCC CCA 2015
- Asesiad Trafnidiaeth CCA 2015
- Amgylchedd Adeiledig a Dylunio CCA 2015
- Cadwraeth Natur CCA 2015

- Tai Fforddiadwy CCA 2014
- Taflenni Cymorth CCA Tai Fforddiadwy 2014
- Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 12, Chwefror 2024)
- TAN12 Dyluniad (2016)
- TAN18 Trafnidiaeth (2007)
- TAN2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
- TAN5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
- LU16 Mathau o lety nad yw Polisi LU14 yn eu cwmpasu
- TAN13 Twristiaeth (1997)

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998

Mae adran 17(1) o Ddeddf Trosedd ac Anhrefn 1998 yn rhoi dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i arfer ei swyddogaethau gan ystyried effaith debygol gweithredu'r swyddogaethau hyn ar droseddau ac anrhefn yn ei ardal, ac i wneud popeth y gallu yn rhesymol i atal troseddau ac anrhefn. Mae'r ddyletswydd hon wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai cynnydd sylweddol nac annerbyniol mewn troseddau ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig', sef oed; anabled; ailbennu rhyw; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gredo; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw dyledus i hybu cydraddoldeb yn cynnwys:

- Gwaredu neu leihau anfanteision y mae pobl yn eu dioddef yn sgil eu nodweddion gwarchoddedig;
- Cymryd camau i ddiwallu anghenion pobl o grwpiau gwarchoddedig lle bo'r anghenion yn wahanol rai pobl eraill;
- Annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus neu mewn gweithgareddau eraill lle bo'u cyfranogiad yn anghyfartal o isel.

Rhoddwyd sylw dyledus i'r ddyletswydd uchod wrth benderfynu ynghylch y cais hwn. Ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn peri goblygiadau sylweddol i bobl â nodweddion gwarchoddedig nac yn cael effaith arnynt sy'n fwy nag ar unrhyw berson 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 Cymuned Ystrad Flur – Dim gwrthwynebiad yn seiliedig ar amodau

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad yn seiliedig ar amodau

Draenio Tir – Angen cymeradwyaeth SDCau

Ecoleg – Dim gwrthwynebiad yn seiliedig ar amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad yn seiliedig ar amodau

Dŵr Cymru - Dim gwrthwynebiad yn seiliedig ar amodau

Nid yw Cyngor Cymuned Ystrad Fflur, fodd bynnag, yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ond maent yn gofyn am gynnwys cymal A106 a fyddai'n sicrhau bod y preswylwyr wedi'u geni yng Nghymru ac yn weithwyr allweddol. Dylai'r cymal hefyd sicrhau y gall y cyngor cymuned wneud cyfraniad o ran bwy all feddiannu'r anheddau.

CASGLIAD

Mae adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn nodi:

"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 ystyriaeth materion yn cyfleu fel arall".

Egwyddorion Datblygu

Mae Polisi LU16 y Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud â llety twristiaeth nad polisi LU14 yn eu cwmpasu ac yn gwrthsefyll newid defnydd sefydliadau lle bo hynny'n bosibl oni ellir dangos bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â 3 maen prawf polisi. Y rheswm am hyn yw bod y CDLI yn cydnabod y rôl y mae llety twristiaeth yn ei chwarae wrth arallgyfeirio'r economi wledig. Mae 3 maen prawf polisi LU14 yn cael eu nodi isod:

- i. *defnydd posibl neu barhaus y cyfleuster yn annichonadwy; neu*
- ii. *nid oes galw am y math hwn o lety; neu*
- iii. *bod y galw'n cael ei ddiwallu'n ddigonol gan ddarparwyr eraill yn y Grŵp Aneddiadau".*

Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd i gefnogi ymholiad y cais, mae'r ACLI yn cydnabod bod Parc Teifi wedi profi lefelau deiliadaeth gwael ers nifer o flynyddoedd ac er iddo gael ei farchnata ar Facebook, Booking.com ac Airbnb, nid yw'n gynaliadwy yn economaidd.

O ran darparu unedau preswyl ychwanegol yn y lleoliad hwn, yn unol â pholisïau cynllunio cenedlaethol a lleol, dylid cyfeirio datblygiadau preswyl tuag at aneddiadau cynaliadwy ac fe ddylid eu cynnwys o fewn ffiniau aneddiadau presennol. Mae Strategaeth y CDLI yn nodi y dylai 51% o ddatblygiadau tai newydd ar draws y Sir ddigwydd yn y Canolfannau Gwasanaethau Trefol, 24% yn y Canolfannau Gwasanaethau Gwledig a 25% mewn aneddiadau a lleoliadau eraill (gan gynnwys aneddiadau cyswllt).

Mae'r safle o fewn ffin anheddiad Pontrydfendigaid, Canolfan Gwasanaeth Gwledig gydnabyddedig at ddibenion y CDLI. Felly, ystyrir fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn unol ag A03 y CDLI.

Mae Polisi S03 y CDLI yn ymdrin â Datblygu mewn Canolfannau Gwasanaethau Gwledig ac yn cefnogi datblygiad tai o fewn y CGG hyd at y lefelau'r ddarpariaeth dai a bennir ar gyfer y grŵp aneddiadau ac ar yr amod ei fod yn cyd-fynd â dynodiad Datganiad y Grŵp Aneddiadau ac yn bodloni holl bolisïau'r Cynllun eraill.

Cyfanswm y gofyniad ar gyfer darparu tai ym Mhontrhydfendigaid fel y nodir yn y Datganiad Grŵp Aneddiadau yw 73. Mae'r ffigurau monitro tai CDLI diweddaraf (Tachwedd 2024) yn dangos bod 10 annedd wedi'u cwblhau yn y Ganolfan Gwasanaethau Gwledig gyda chaniatâd ar hyn o bryd ar gyfer 6 annedd arall. Felly, gan gyfrif am ddymchwel ac addasiadau (0) mae gan Bontrhydfendigaid fel anheddiad ofyniad tai sy'n weddill o 57 uned.

Felly, cefnogir yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ychwanegol ym Mhontrhydfendigaid gan bolisïau cynllunio lleol a

chenedlaethol ar yr amod bod yr holl ystyriaethau cynllunio eraill yn dderbyniol.

O'r herwydd, ystyrir y byddai'r cais yn cydymffurfio â Pholisi S03 y CDLI a gellir cefnogi'r egwyddor o letyau preswyl ychwanegol o fewn anheddiad Pontrhydfendigaid.

Effaith ar yr Iaith Gymraeg

Polisi Mae DM01 sy'n rheoli effeithiau Datblygu ar Gymunedau a'r Gymraeg yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol (AECI) mewn perthynas â datblygiadau tai mewn canolfannau gwasanaeth lle byddai'r ddarpariaeth yn cael ei chyflwyno ar gyfradd gyflymach na'r hyn y cyfeirir ato yn y Datganiad Grŵp Aneddiadau.

Ni fyddai'r ddarpariaeth tai arfaethedig yn cael ei gyflwyno ar raddfa gyflymach na'r hyn y cyfeirir ato yn y Datganiad Grŵp Aneddiadau, ac felly ystyrir y gellir cyflawni'r datblygiad heb effeithio'n negyddol ar broffil Cymunedol ac Ieithyddol Pontrhydfendigaid.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi SO5 Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion 2013 (CDLI) a fabwysiadwyd yn nodi gofyniad i ddarparu 1100 o dai fforddiadwy newydd yn y Sir dros gyfnod y cynllun. Byddai'r gofyniad hwn yn cael ei ddarparu drwy gyfuniad o ddarpariaeth ar y safle a/neu daliad swm cymudo.

Byddai'r datblygiad yn darparu 5 o fflatiau 1 ystafell wely fel unedau fforddiadwy. Byddai hyn yn cynrychioli 33% o'r unedau ar y safle. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol.

Mewn perthynas â'r sylwadau a dderbyniwyd gan Gyngor Cymuned Ystrad Fflur byddai cymal fel y'i cynigir mewn perthynas ag anheddau'r farchnad agored yn amhriodol, fodd bynnag, byddai angen i'r rhai sy'n dymuno meddiannu'r unedau fforddiadwy fodloni meini prawf tai yr Awdurdodau Lleol fodd ta beth, ac mae wedi'u eu geni'n lleol neu weithiwr allweddol yn rhan o'r meini prawf hyn. Mae'r polisi wedi cael ei brofi drwy ymholiad i fod yn un priodol, ac mae'n cynnwys gogwydd tuag at y rhai sydd â chysylltiad da â'r Sir.

Dylunio ac effaith allanol weledol

DM06 yw polisi creu lle y CDLI ac mae'n nodi y dylai Datblygu roi ystyriaeth lawn, a chyfrannu'n gadarnhaol at gyd-destun ei leoliad a'i amgylchoedd. Dylai'r datblygiad adlewyrchu dealltwriaeth glir o egwyddorion dylunio, y gyd-destun ffisegol, cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol lleol a dylai hyrwyddo dylunio arloesol wrth ystyried arbenigrwydd lleol a threftadaeth ddiwylliannol o ran ffurf, dyluniad a deunyddiau. Dylai ceisiadau datblygu hefyd ategu'r safle a'i amgylchoedd o ran cynllun, parchu golygfeydd i mewn ac allan o'r safle, gan gynhyrchu ffurf gydynol mewn perthynas â graddfa, uchder a maint y ffurf adeiledig bresennol.

Nid oes unrhyw waith allanol yn cael ei gynnig i'r adeiladau presennol. Ystyrir bod darparu tirlunio naturiol ychwanegol yn gwella cymeriad ac ymddangosiad gweledol yr ardal, ac felly ystyrir bod y cynnig yn unol â'r polisi cynllunio lleol a chenedlaethol a amlinellir uchod.

Prifffyrdd

Mae Polisi DM03 yn cynghori y dylai datblygiadau gael ei leoli er mwyn lleihau'r angen i deithio ac mae'n nodi y dylid sicrhau darpariaeth parcio fel rhan o'r cais datblygu yn unol â CCA Safonau Parcio Ceredigion.

Byddai mynediad i gerbydau i'r datblygiad arfaethedig drwy gyffordd bresennol gyda'r B4343 ac mae 29 o leoedd parcio yn cael eu darparu ar y safle. Byddai'r datblygiad arfaethedig hefyd yn darparu ar gyfer troi cerbydau ar y safle o ran mynd i mewn ac allan o'r safle tra'n gyrru am ymlaen. Felly, ystyrir bod y cais yn cyd-fynd â'r safonau parcio sydd wedi'u mabwysiadu fel y nodir yn y CCA.

Mae Polisi DM04 yn tynnu sylw ymgeiswyr at yr angen i wneud y mwyaf o'r cyfleoedd ar gyfer cerdded, beicio a defnyddio

trafnidiaeth gyhoeddus. Dylid cyflawni hyn drwy ddarparu cyswllt o ddatblygiad newydd i'r llwybrau presennol ac ail-osod seilwaith nad yw'n cael ei ddefnyddio lle bydd hynny'n gwasanaethu datblygiad newydd mewn ffordd gynaliadwy gan ddarparu gwell iechyd ac ansawdd bywyd trwy ymgorffori nodweddion mewn datblygiad sy'n manteisio ar gysylltiadau â dulliau teithio heblaw ceir ar gyfer siwrneiau pobl a chludo nwyddau. Mae'r datblygiad arfaethedig mewn lleoliad da mewn perthynas â'r gwasanaethau a'r cyfleusterau sydd ar gael ym Mhontrhydfendigaid. Mae gwasanaeth bws ar gael hefyd i Dregaron ac Aberystwyth lle gellir cael mynediad at ystod ehangach o wasanaethau.

Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol ar y cais ac yn dilyn cyflwyno lluniadau diwygiedig sy'n ymgorffori llwybrau troed ar wahân nid yw'n cynnig gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig yn seiliedig ar amodau. Ar y cyfan, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ddiogelwch a symudiad y prifffyrdd, ac mae digon o gapasiti o fewn y rhwydwaith prifffyrdd presennol i amsugno'r traffig a grëir o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Perygl Llifogydd

Mae safle'r cais yn gorwedd o fewn parth Map Perygl Llifogydd / Map Cyngor ar Ddatblygu Cyfoeth Naturiol Cymru ("MCD") C2.

Darparwyd TAN 15 newydd ynghyd â Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) ym mis Medi 2021, ymlaen llaw o'r cyhoeddiad a ragwelid ym mis Rhagfyr 2021. Mae'r cyhoeddiad hwnnw wedi'i ohirio ers hynny.

Mae'r llythyr gan y Prif Gynllunyydd at Benaethiaid Cynllunio pob Awdurdod Cynllunio ar 15 Rhagfyr 2021 yn egluro bod yr 'oedi' yn golygu bod y fframwaith polisi presennol (TAN 15 2004) yn parhau i fod yn weithredol. Serch hynny mae'n cadarnhau "y dylai awdurdodau cynllunio gydnabod fodd bynnag y gallai fod yn briodol ystyried y wybodaeth orau a mwyaf diweddar fel ystyriaeth berthnasol". Mae'n cadarnhau ymhellach "Mae gan Lywodraeth Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru hyder yn y Map, sy'n cynrychioli gwybodaeth well a mwy diweddar na'r Map Cyngor Datblygu."

Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio wedi cael ei ystyried fel rhan o ystyriaethau'r cais ac mae'n cadarnhau bod safle'r cais yn parhau i fod mewn perygl o lifogydd, gan gael ei ddynodi fel un sydd wedi'i leoli o fewn parthau llifogydd 3.

Mae Ffigur 1 y Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl o Lifogydd ("TAN15") yn nodi parth MCD C2 i fod yn ardaloedd gorlifdir sydd heb seilwaith hanfodol i amddiffyn rhag llifogydd, felly gellir disgwyl y bydd lifogydd.

Ffigur 2 y TAN15. Mae paragraff A1.14 o Atodiad 1 y TAN15 hefyd yn tynnu sylw at yr effaith drawmatig y mae llifogydd yn ei chael ar fywydau pobl pan fydd llifogydd mewn datblygiadau preswyl.

Mae paragraff 6.2 o TAN15 yn datgan bod "...Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod, serch hynny, na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2...".

Mae dull rhagofalus o osgoi datblygiadau mewn ardaloedd o lifogydd yn cael ei nodi'n glir ym Mholisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 11 ("PCC") (mae paragraffau'r PCC yn cynnwys 6.6.22 i 6.6.26) a TAN15.

Mae Polisi Cynllun Datblygu Lleol DM11 Dylunio ar gyfer y Newid yn yr Hinsawdd yn ceisio sicrhau bod datblygiadau'n mynd i'r afael â goblygiadau newid yn yr hinsawdd trwy ei gwneud yn ofynnol bod datblygiad a ellir eu cyfiawrnhau yn y parth llifogydd yn wydn ac yn y rai y gellir eu haddasu ar gyfer effeithiau llifogydd.

Fodd bynnag, mae'r ACLI yn cydnabod bod yr argymhelliad ar gyfer newid datblygiadau sy'n hynod agored i niwed (DHAiN) lle maent eisoes yn bodoli. Nid yw TAN15 yn gwahaniaethu ar sail dwysáu defnydd, dim ond ar ddefnydd y dynodiad bregusrwydd o'r datblygiad.

O'r herwydd, mae CNC a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran y perygl llifogydd.

Gwaredu Dŵr Wyneb

Mae adran gwasanaethau technegol y Cyngor eu hunain wedi cynghori y gallai fod angen cymeradwyaeth SDCau ac maent yn darparu manylion am sut i leihau'r risg o lifogydd dŵr wyneb. Felly, ystyrir y gellid rheoli gwaredu dŵr wyneb yn briodol.

Draenio Gwastraff

Mae DM12 o'r CDLI yn ceisio sicrhau bod seilwaith digonol a phriodol yn ei lle neu y bydd yn ei lle, i ddarparu ar gyfer datblygiad arfaethedig. Mae 13 o'r 15 uned eisoes wedi'u cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Bwriedir hefyd cysylltu'r uned arfaethedig â'r garthffos gyhoeddus.

Mae Dŵr Cymru sy'n gyfrifol am garthffosiaeth wedi cadarnhau bod gwaith trin dŵr gwastraff Pontrhydfedigaid yn methu â chydymffurfio â thrywyddedau Llifo Dŵr Ymlaen ar hyn o bryd.

Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru hefyd yn cynghori bod gwelliannau wedi'u cynllunio i'w cwblhau erbyn 31 Mawrth 2025. O'r herwydd er mwyn sicrhau y gall y datblygiad arfaethedig gael ei wasanaethu'n llwyddiannus gan seilwaith cyfleustodau, ystyrir bod angen cymhwyso amod Grampian a fyddai'n atal meddiannu'r ddwy uned newydd cyn 31 Rhagfyr 2025 oni bai bod uwchraddio'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff wedi'i gwblhau yn unol â maen prawf 2iii o'r DM12.

Ecoleg

Mae Polisi 9 Cymru'r Dyfodol 2040 yn ceisio sicrhau bod Cymru'n datblygu a chynnal rhwydweithiau seilwaith ecolegol a gwyrdd gwydn. Ym mhob achos, rhaid dangos fod camau wedi'u cymryd tuag at sicrhau cynhaliach a gwella bioamrywiaeth (er mwyn darparu budd net), cydnerthedd ecosystemau ac asedau seilwaith gwyrdd fel rhan o geisiadau datblygu trwy ddulliau arloesol sy'n seiliedig ar natur o ran cynllunio safle a dyluniad yr amgylchedd adeiledig.

Mae DM14 a DM15 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio cynnal a gwella bioamrywiaeth a diogelu safleoedd gwarchoddedig pwysig. Ni chaniateir datblygu ar safleoedd, cynefinoedd neu lle ceir rhywogaethau a warchodir naill ai'n uniongyrchol, yn anuniongyrchol neu ar y cyd, oni ellir dangos bod y cynnig yn cyfrannu at amddiffyn, gwella neu reoli cadarnhaol o'r safle, cynefin neu rywogaethau, neu mewn amgylchiadau penodol eraill a nodir yn y polisi. Mae CCA y Cyngor ar fioamrywiaeth yn darparu canllawiau ar asesu effaith datblygiad ar safleoedd dynodedig neu rywogaethau a warchodir.

Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golli unrhyw seilwaith gwyrdd presennol. Cynigir gwelliannau bioamrywiaeth trwy blannu naturiol a blychau ystumod.

Yn ystod y cais mae CNC wedi mynegi pryderon ynghylch effaith y datblygiad arfaethedig ar Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Teifi a dywedodd y dylai unrhyw ffensys newydd ar hyd ffin glan yr afon fod yn rai sy'n gallu ymatal cŵn, er mwyn lleihau aflonyddwch i ddyfrgwn a bywyd gwyllt eraill sy'n defnyddio llwybr yr afon. Mae hyn wedi'i gynnwys yn y cynllun arfaethedig.

Mynegwyd pryderon hefyd mewn perthynas ag effaith y datblygiad arfaethedig ar ACA Afon Teifi o ganlyniad i anallu Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Pontrhydfendigaid i ymdrin â'r gollyngiad ychwanegol, fodd bynnag, mae CNC yn fodlon y gellir rheoli hyn drwy amod a maent yn cytuno ag asesiad priodol y Cyngor ei hun gan nodi mai yn y pen draw taw'r awdurdod sydd angen ei fodloni fod unrhyw amod a osodir yn cwrdd â'r Profion angenrheidiol.

Ymgynghorwyd â'r Ecolegydd Cynllunio Sirol wrth ystyried y cais cynllunio ac ni nodwyd unrhyw wrthwynebiad yn seiliedig ar gynnwys amod.

ARGYMHELLIAD:

Argymhellir cymeradwyo'r cais yn seiliedig ar amodau ac A106 er mwyn sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy

Rheswm am gyfeirio:

Mae'r cais wedi cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu i'w ystyried gan fod y cais yn gynrychiadol o ddatblygiad mawr.

Rhif y Cais / A240557
Application Reference
Derbyniwyd / Received 29-07-2024
Y Bwriad / Proposal Change of use of Holiday Units to Residential Dwellings and associated works
Lleoliad Safle / Site Location Parc Teifi Chalets, Bridge Street, Pontrhydfendigaid, Ystrad Meurig. SY25 6BH
Math o Gais / Application Type Full Planning
Ymgeisydd / Applicant Mr Jacob Hughes (Morgans Hotel), Cambrian House Cambrian Place, Swansea, SA1 1RH
Asiant / Agent Mrs Gwennan Jenkins (JMS Planning and Development), Canolfan Creuddyn Centre Lower Ground Floor, Front Floor, Pontfaen Road, Llanbedr Pont Steffan, SA48 7BN

THE SITE AND RELEVANT PLANNING HISTORY

The application site is within the village of Pontrhydfendigaid which consists of 19th and 20th century linear development along either side of the B4343 and for a short distance on side roads.

Most older houses date to the mid to-late 19th century. They are stone built - cement rendered, painted stone or left bare with slate roofs.

Modern housing in small estates and individual houses or bungalows lie within and on the outskirts of the village.

Sports facilities, steel frame agricultural buildings and exhibition halls have been constructed on the northern fringe of the village.

The site itself is situated to the rear of the Red Lion public house. Parc Teifi comprises of 10 cottages which are two and three-bedroom properties with bathrooms, en-suites, open plan kitchen and lounge area, separate driveways to the front and decking area to the rear which back onto garden areas for each property. The properties are semi-detached properties (5 pairs).

In addition, there is a detached building which houses the laundry room and staff accommodation above and a further detached building which includes a reception/bar area on the ground floor and 2 flats on the first floor.

Planning History

Application No		
931138	Renewal of permission for 10 caravans	Approved STC 18/11/1993
A040498	Replacement of 10no holiday caravans with 10no holiday chalets, erection of a shed and conversion of redundant building into site administrators' office and accommodation	Approved STC 20/7/2005
A070679	Removal of Condition 10 of planning application A040498 to allow uPVC windows	Approved STC 9/9/2007
A070680	Alteration to Conditions 24 & 25 of planning application A040498 to enlarge units 2, 4 & 5	Approved STC 5/9/2007
A090403	Extension to provide toilet accommodation and storage	Approved STC 19/1/2010
A110376	Retrospective permission to retain reception office, bar and catering facilities on ground floor	Approved STC 17/11/2011

DETAILS OF DEVELOPMENT

The proposal seeks to change the use of the 10 holiday units into 10 open market dwellings.

In addition the development seeks approval for a further 2no- 1-bedroom flats within the former bar area, these together with

the existing 3no 1-bedroom flats are proposed to serve as the affordable units.

In total the proposal seeks consent for 15 units. 10 open market houses, and 5 affordable flats.

An area of public open space is also proposed in the corner of the site which backs onto open countryside which amounts to 180 sq m of natural amenity area.

Externally, each property will remain as existing, but with their gardens being defined by fences and with allocated parking spaces for each property to the front. Additional screening will be implemented along the site boundaries and within gardens

RELEVANT PLANNING POLICIES AND GUIDANCE

These national and local policies are applicable in the determination of this application:

- DM01 Managing the Impacts of Development on Communities and the Welsh Language

- DM03 Sustainable Travel

- DM04 Sustainable Travel Infrastructure as a Material Consideration

- DM05 Sustainable Development and Planning Gain

- DM06 High Quality Design and Placemaking

- DM08 Bilingual Signs and Place Names

- DM09 Design and Movement

- DM10 Design and Landscaping

- DM11 Designing for Climate Change

- DM12 Utility Infrastructure

- DM13 Sustainable Drainage Systems

- DM14 Nature Conservation and Ecological Connectivity

- DM15 Local Biodiversity Conservation

- DM17 General Landscape
- DM19 Historic and Cultural Landscape
- DM20 Protection of Trees| Hedgerows and Woodlands
- DM22 General Environmental Protection and Enhancement
- LU02 Requirements Regarding All Residential Developments
- LU04 Meeting a Range of Housing Needs
- LU05 Securing the Delivery of Housing Development
- LU06 Housing Density
- LU24 Provision of New Open Space
- S01 Sustainable Growth
- S03 Development in Rural Service Centres (RSCs)
- S05 Affordable Housing
- Community and the Welsh Language SPG 2015
- Open Space SPG April 2014
- Community and the Welsh Language SPG Help Sheet 2015
- CCC Parking Standards SPG 2015

- Built Environment and Design SPG 2015
- Nature Conservation SPG 2015
- Affordable Housing SPG 2014
- Affordable Housing SPG Help Sheets 2014
- Future Wales: The National Plan 2040
- Planning Policy Wales (edition 12, February 2024)
- TAN12 Design (2016)
- TAN18 Transport (2007)
- TAN2 Planning and Affordable Housing (2006)
- TAN5 Nature Conservation and Planning (2009)
- LU16 Tourism Accommodation Types of Accommodation not covered by Policy LU14
- TAN13 Tourism (1997)

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.

CONSULTATION RESPONSES

Cyngor Cymuned Ystrad Flur Community Council – No Objection STC

Highways – No Objection STC

Land Drainage – SUDs approval required

Ecology – No Objection STC

Natural Resources Wales - No Objection STC

Dwr Cymru Welsh Water - No Objection STC

Ystrad Flur community council do not object to the proposed development however request a clause within a S106 which would ensure residents are Welsh born and key workers. The clause should also ensure the community council may contribute on who may occupy the dwellings.

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 considerations indicate otherwise".

Principle of Development

Policy LU16 of the Local Development Plan considers tourism accommodation not covered by policy LU14 and resists the change of use of establishments where possible unless it can be demonstrated that the proposed development complies with 3 policy criteria. This is because the LDP recognized the role tourism accommodation plays in diversifying the rural economy. The 3 policy criteria of LU14 are repeated below:

- i. *potential or continued use of the facility is unviable; or*
- ii. *there is no demand for this type of accommodation; or*
- iii. *demand is adequately met by other providers in the Settlement Group".*

Based on the information provided in support of the application enquiry, the LPA recognises that Parc Teifi has suffered from poor occupancy levels for a number of years and despite being marketed on Facebook, Booking.com and Airbnb is not economically sustainable.

Having regard to the provision of additional residential units in this location in accordance with national and local planning policies that residential development is directed to towards sustainable settlements and should be contained within existing settlement boundaries. The Strategy of the LDP is that over the plan period 51% of new housing development across the County will occur in the Urban Service Centres, 24% in the Rural Service Centres and 25% in other settlements and locations (including linked settlements).

The site is within the settlement boundary of Pontrydfendigaid, a recognized Rural Service Centre for the purposes of the LDP. The principle of residential development is therefore considered in accordance with S03 of the LDP.

Policy S03 of the LDP deals with Development in Rural Service Centres and supports housing development within RSCs up to the housing provision level identified for the settlement group and provided it accords with the Settlement Group Statement designation and satisfies all other Plan policies.

The total requirement for housing delivery within Pontrydfendigaid as set out in the Settlement Group Statement is 73. The latest LDP housing monitoring figures (November 2024) shows that 10 dwellings have been completed in the Rural Service Centre with extant permission for a further 6 dwellings. Therefore, accounting for demolitions and conversions (0) Pontrydfendigaid as a settlement has a remaining housing requirement of 57 units.

The principle of additional residential development in Pontrydfendigaid is therefore supported by both local and national planning policies subject to all other planning considerations being acceptable.

As such, it is considered that the proposals would comply with Policy S03 of the LDP and the principle of additional residential accommodation within the settlement of Pontrydfendigaid may be supported.

Welsh Language Impacts

Policy DM01 managing the impacts of Development on Communities and the Welsh Language requires a Community and Linguistic Impact Assessment (CLIA) to be provided in respect of housing developments within service centres where delivery would come forward at a rate faster than that referenced in the Settlement Group Statement.

The proposed housing delivery would not come forward at a rate faster than that referenced in the Settlement Group Statement, and as such it is considered that the development can be delivered without the negatively impacting the Community and Linguistic profile of Pontrydfendigaid.

Affordable Housing

Policy SO5 of the adopted Ceredigion Local Development Plan 2013 (LDP) identifies a requirement for the provision of 1100 new affordable houses to be provided in the County over the plan period. This requirement would be delivered through a combination of on site provision and/or commuted sum payment.

The development would make provision for 5no 1-bedroom flats as affordable units. This would represent 33% of units on site. This is considered acceptable to the local planning authority.

In respect of the representations received from Ystrad Fflur Community Council a clause as proposed in respect of the open market dwellings would be inappropriate, however those looking to occupy the affordable units would need to satisfy the Local Authorities housing criteria in any event, with being born locally or a key worker forming part of these criteria. The policy has been tested through inquiry to be appropriate, and includes a bias towards those who have a good association with the County.

Character Design and External Appearance

DM06 is the place making policy of the LDP and states that Development should have full regard, and positively contribute to the context of its location and surroundings. Development should reflect a clear understanding of design principles, the

local physical, social, economic and environmental context and should promote innovative design whilst having regard to local distinctiveness and cultural heritage in terms of form, design and material. Development proposals should also complement the site and its surroundings in terms of layout, respecting views into and out of the site, producing a cohesive form in relation to the scale, height and proportion of existing built form.

No external works are proposed to the existing buildings. The provision of additional natural landscaping is considered to enhance the character and visual appearance of the locality, and as such it is considered that the proposal is in accordance with the local and national planning policy outlined above.

Highways

Policy DM03 advises that development will be located so as to minimise the need to travel. Policy DM03 also sets out that parking provision should be provided as part of development proposals in accordance with the Ceredigion Parking Standards SPG.

Vehicular access to the proposed development would be via an existing junction with the B4343 with 29 parking spaces provided on site. The proposed development would also make provision for the turning of vehicles on site as to enter and exit the site in the forward gear. The proposal is therefore considered to accord with the adopted parking standards as set out in the SPG.

Policy DM04 draws the attention of applicants to the need to make the most of opportunities for walking, cycling and the use of public transport. This should be achieved by providing connections to existing routes from new development, re-instating infrastructure that has fallen into disuse where that will serve new development in a sustainable way and providing improved health and quality of life by incorporating features in development that take advantage of links to non-car travel modes for human and freight movement. The proposed development is well located in relation to the services and facilities available within Pontrhydfendigaid. There is also a bus service available to Tregaron and Aberystwyth where a wider range of services can be accessed.

The Local Highway Authority have been consulted on the application and following the submission of revised drawings incorporating segregated footways offer no objection to the proposed development subject to conditions. Overall, it is considered that the proposed development will not have an unacceptable adverse impact on highway safety and movement, and there is sufficient capacity within the existing highway network to absorb the traffic created as a result of this development.

Flood Risk

The application site lies within Natural Resources Wales's (NRW) Flood Risk Map / Development Advice Map ("DAM") zone C2.

A new TAN 15 accompanied by a Flood Map for Planning (FMfP) was made available in September 2021, in advance of an anticipated publication in December 2021. That publication has since been suspended.

The letter from the Chief Planner to All Planning Authority Heads of Planning on 15th December 2021 explains that the 'pause' means that the existing policy framework (the 2004 TAN 15) remains in place. It nevertheless confirms that "*planning authorities should recognise however that it may be appropriate to take best and more recent information into account as a material consideration*". It further confirms that "*The Welsh Government and Natural Resources Wales have confidence in the FMfP, which represents better and more up-to-date information than the DMA.*"

The FMfP has been reviewed as part of the consideration of the application and confirms that the application site remains at risk of flooding, being designated as being located within flood zones 3.

Figure 1 of Technical Advice Note 15 – Development and Flood Risk ("TAN15") confirms DAM zone C2 to be areas of the floodplain without significant flood defence infrastructure. Consequently, flooding can be expected to occur.

Figure 2 of TAN15. Paragraph A1.14 of Appendix 1 to TAN15 also highlights the traumatic effect that flooding has on peoples' lives when residential development is flooded.

Paragraph 6.2 of TAN15 states that “...In zone C the tests outlined in sections 6 and 7 will be applied, recognising, however, that highly vulnerable development and Emergency Services in zone C2 should not be permitted...”.

A precautionary approach to positive avoidance of development in areas of flooding is clearly set out in Planning Policy Wales - Edition 11 (“PPW”) (PPW paragraphs including 6.6.22 to 6.6.26) and TAN15.

Local Development Plan Policy DM11 Designing for Climate Change seeks to ensure that development addresses the implications of climate change by requiring that justified development in the flood zone is resilient and adaptable to the effects of flooding.

The LPA recognises however that the proposal is for the conversion of highly vulnerable development (HVD) where it already exists. TAN15 does not differentiate on intensification of use, only on the vulnerability designation use of the development.

As such both NRW and the LPA are satisfied that the proposed development is acceptable in respect of flood risk.

Surface Water Disposal

The councils own technical services department have advised SUDs approval may be required and provide details of how to minimize the risk of surface water flooding. It is therefore considered that surface water disposal could be appropriately managed.

Foul Drainage

DM12 of the LDP seeks to ensure that adequate and appropriate infrastructure is in place or will be in place to cater for proposed development. 13 of the 15 units already benefit from an existing connection to the public sewer. It is also proposed to connect the proposed unit to the public sewer.

Dwr Cymru Welsh Water (DCWW) as sewerage undertaker have confirmed that the Pontrhyfedigaid Wastewater treatment works is currently failing to comply with Flow Passed Forward (FPF) permits.

However, Dwr Cymru Welsh Water also advise improvements are planned for completion by 31st March 2025. As such in order to ensure the proposed development can be successfully served by utility infrastructure it is considered necessary to apply a Grampian condition which would prevent the occupation of the 2 new units before 31st of December 2025 unless the upgrading of the Wastewater Treatment Works has been completed in accordance with criterion 2iii of DM12.

Ecology

Policy 9 of Future Wales 2040 seeks to ensure that Wales develops and maintain resilient ecological and green infrastructure networks. In all cases, action towards securing the maintenance and enhancement of biodiversity (to provide a net benefit), the resilience of ecosystems and green infrastructure assets must be demonstrated as part of development proposals through innovative, nature-based approaches to site planning and the design of the built environment.

Policies DM14 and DM15 of the Local Development Plan seeks to maintain and enhance biodiversity and safeguard protected important sites. Protected sites, habitats or species either directly, indirectly or in combination will only be permitted where it can be demonstrated that the proposal contributes to the protection, enhancement or positive management of the site, habitat or species or in certain other circumstances set out in the policy. The Council’s SPG on biodiversity provides guidance on assessing the impact of development on designated sites or protected species.

The Green Infrastructure Statement submitted in support of the application confirms that the proposed development would not result in the loss of any existing green infrastructure. Biodiversity enhancements are proposed by way of natural planting and bat boxes.

During the course of the application NRW have raised concerns in respect of the impact of the proposed development on the River Teifi Special Area of Conservation and advised that any new fencing along the riverbank boundary should be dog proof, to reduce disturbance to otters and other wildlife using the river corridor. This has been incorporated into the proposed

scheme.

Concerns have also been raised in respect of the impact of the proposed development on the River Teifi SAC as a result of the inability of the Ponrhydfendigaid WwTw to accept the additional discharge, however NRW are satisfied that this can be managed by way of condition and agree with the conclusion of the councils own appropriate assessment and note it is ultimately for the authority to be satisfied that any condition imposed meets the required tests.

The County Planning Ecologist has been consulted during the consideration of the planning application and raises no objection subject to a condition.

RECOMMENDATION:

It is recommended that the application be approved Subject to conditions and S106 securing the provision of affordable housing

Reason for Referral

The application has been referred to the development management committee for consideration as the proposal would represent major development.