Rhif: 8

Cais Rhif:	**C17/0505/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**25/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Codi annedd newydd ar gyfer gweithiwr amaethyddol hanfodol ynghyd ag adeilad amaethyddol a mynedfa gerbydol**
Lleoliad:	**Bryn Gwredog Uchaf, Lon Bryn Gwredog, WAEN WEN, Bangor, Gwynedd LL57 4UF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i godi tŷ ar gyfer gweithiwr amaethyddol hanfodol ynghyd ag adeilad amaethyddol a mynedfa gerbydol ar ddaliad amaethyddol Bryn Gwredog Ganol, Waun Wen, Bangor. Mae'r cais hwn yn dilyn gwrthodiad o gais blaenorol i godi tŷ ar gyfer y daliad mewn lleoliad gerllaw pentref Waun Wen am y rheswm nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei hargyhoeddi fod yr ymgeisydd mewn gwir angen swyddogaethol am dŷ amaethyddol ar y safle (cais cyf. C16/1167/25/LL).

1.2 Mae safle'r cais hwn mewn cefn gwald agored y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ac mae'r lleoliad oddeutu 400m i'r gorllewin o safle'r cais blaenorol. Mae'r bwriad yn golygu codi byngalo gromen 3 llofft ynghyd a sied amaethyddol 6.3m o uchder a 322m2 o arwynebedd llawr. Fe fyddai gan y tŷ waliau rendr lliw hufen a tho brig o lechi naturiol. Fe fyddai gan y sied waliau o shîtiau dur lliw gwyrdd tywyll ar baneli concrid gyda tho brig o sment ffibr llwyd. Mae bwriad hefyd addasu'r fynedfa amaethyddol bresennol oddi ar y lon ddi-ddosbarth sy'n mynd heibio'r safle.

1.3 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod gyda'r cais :

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Asesiad Angen am Dŷ
- Cyfrifon Busnes (cyfrinachol)

1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd tri neu ragor gohebiaeth yn groes i argymhelliad y Swyddog.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL
Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

Canllaw Cynllunio Atodol – Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf, 2017) (Fel y'i diwygiwyd gan Adroddiad yr Arolygydd 30 o Fehefin 2017)**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
POLISI STRATEGOL PS 17: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
AMG 3: GWARCHOD A GWELLA NODWEDDION A RHINWEDDAU SYDD YN NODEDIG I GYMERIAD Y DIRWEDD LEOL
AT 4: DIOGELU SAFLEOEDD ARCHEOLEGOL NAD YDYNT WEDI'U DYNODI A'U GOSODIAD

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes diweddar ar y safle hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd: Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir: Heb eu derbyn

Dŵr Cymru: Sylwadau safonol ynghylch gwaredu carthffosiaeth

Uned Bioamrywiaeth : Heb eu derbyn

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd : Tynnu sylw'r Cyngor at y ffaith bod tystiolaeth bod ffordd Rufeinig yn mynd trwy'r ardal hon a gall fod olion archeolegol o weithgaredd yn gysylltiedig â'r ffordd honno ar safle'r cais. Maent yn argymell bod angen rhaglen waith lliniaru archeolegol ac yn cynnig amodau priodol ar gyfer hynny gan gynnwys sicrhau bod archwiliad archeolegol o'r safle'n digwydd cyn dechrau datblygu'r safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad gwreiddiol yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Pryder ynghylch diogelwch y briffordd yn enwedig culni'r ffordd a'r diffyg mannau pasio
- Mae'r safle mewn lleoliad amlwg yn y dirwedd
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i breifatrwydd tŷ Tyddyn Hir gerllaw ac fe fyddai'r sied yn dominyddu tir y cymdogion
- Pryderon ynghylch llygredd tir ac arogleuon a bod diffyg gwybodaeth ynghylch sut bydd gwaredu carthion anifeiliaid (gan gynnwys slyri a dŵr aflan)
- Pryder ynghylch llif ddŵr tuag at dir Tyddyn Hir
- Mae tai ar gael am brisiau rhesymol yn yr ardal leol a fyddai'n gallu diwallu'r angen

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais megis:

- Bod gwrthwynebiad wedi bod yn y gorffennol gan yr Adran Briffyrdd i gynllun arall i ddefnyddio mynedfa gyfagos at ddibenion anheddol
- Bod contractwyr sy'n gweithio ar dir yr ymgeisydd wedi niweidio waliau'r briffordd gyda pheiriannau amaethyddol
- Nad ydy'r ymgeisydd yn berchen ar yr holl dir sydd angen ei reoli fel rhan o'r cais
- Nid oes dim wedi newid o safbwynt polisi ers y cais cyntaf

5. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

5.1 Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi yn ystyriaeth berthnasol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol. O ran cynllun sydd wrthi'n cael ei baratoi ni cheir sicrwydd ynghylch ei gynnwys ond pan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad terfynol. Derbyniwyd adroddiad rhwymol yr 30 o Fehefin 2017. Mae argymhellion yr Arolygydd i wneud newidiadau yn rhai rhwymol. Ni chaiff polisïau a chynigion y Cynllun eu newid ymhellach. Ar sail hynny, mae polisïau a chynigion y Cynllun, fel cawsant eu diwygio gan yr Arolygydd, yn ystyriaethau perthnasol sy'n cario pwysau sylweddol.

5.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol yn gyfan gwbl fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn mynd ger bron y Cyngor i ystyried ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.3 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Erbyn hyn mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio sylweddol ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

5.4 *"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol..."*

5.5 Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan
"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

Egwyddor y datblygiad

5.6 Fe nodai Polisi C1 y CDU mai *"tir o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi a ffurf ddatblygedig Pentrefi Gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.*

Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun". Fe adlewyrchir hyn ym mholisi PS 15: Strategaeth Aneddleoedd y CDLL, sy'n datgan mai dim ond datblygiadau tai sy'n cyd-ymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6, sef Tai Mentrau Gwledig, a fydd yn cael eu caniatáu yng Nghefn Gwlad Agored. Felly, o safbwynt polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, dim ond mewn rhai amgylchiadau arbennig iawn y caniateir tai newydd mewn safleoedd cefn gwlad fel y cynhigir yma.

5.7 Mae Polisi CH9 y CDU yn gyson gyda gofynion NCT 6 ac yn berthnasol i'r egwyddor o ddatblygu tai yng nghefn gwlad. Nodai'r polisi hwnnw mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y caniateir anheddau newydd yng nghefn gwlad h.y. pan fod angen tŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu un sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir; neu rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir. Rhaid profi yn ogystal ei fod yn angenrheidiol i'r sawl sydd angen tŷ fyw ar y safle penodol hwnnw.

5.8 Fe nodir ym mharagraff 4.3.1 o NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Mae profi bod annedd parhaol yn hanfodol ai pheidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae TAN 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

5.9 Yn unol â gofynion TAN 6, a adlewyrchir ym Mholisi CH9 y CDU, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud â phrofion priodol yn ymwneud a'r materion isod er mwyn profi angen a chyfiawnhad dros godi tŷ yng nghefn gwlad agored:

- Y Prawf Swyddogaethol,
- Y Prawf Amser,
- Y Prawf Ariannol, a'r
- Prawf Anheddau Amgen

5.10 Fe drafodir sut mae'r cynnig hwn yn cwrdd â'r profion uchod yn y paragraffau sydd i ddilyn:

<u>Y Prawf Swyddogaethol a'r Prawf Amser</u>

5.11 Mae angen swyddogaethol hanfodol yn ymwneud a gweithgarwch rheoli penodol neu gyfuniad o weithgareddau sy'n golygu bod angen i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser trwy gydol y flwyddyn er mwyn peidio â gwneud niwed i weithrediad priodol y fenter bresennol a lle na ellir cyflawni hynny mewn unrhyw ffordd ymarferol arall megis goruchwylio electronig, neu drwy wneud defnydd o hawliau datblygiad a ganiateir. Mae'r prawf amser yn sicrhau fod gofyniad llawn amser am y gweithiwr.

5.12 Yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, datgenir fod yr ymgeisydd yn ffermio 97 hectar, gyda 6 hectar o fewn ei berchnogaeth ei hun ac mae safle'r cais ar ran o'r tir yma. Yn ogystal, mae'r uned yn ffermio 65 hectar ym Mhen Hower (sydd dan

denantiaeth 22 mlynedd), 22 hectar yn Sir Fôn a 5 hectar arall yng Nghaerhun (y ddau ar drwydded pori hirdymor).

5.13 Mae’r ymgeisydd a'i deulu yn byw mewn carafán ym Mhen Hower ac mae prif weithgareddau presennol y fferm yn digwydd ar dir Pen Hower (sydd oddeutu 1.3km o'r safle hwn). Bwriad y cais yw ymsefydlu prif weithgareddau'r fferm ar dir sydd dan berchnogaeth yr ymgeisydd. Fe fyddai hyn yn helpu sicrhau dyfodol yr uned trwy leoli prif fuddsoddiad y busnes o fewn y daliad parhaol. Mae nifer o adeiladau presennol ym Mhen Hower ond nid oes cyfleusterau cwarantîn er cwrdd â gofynion newydd ynghylch rheolaeth gwartheg. Fe fyddai datblygu cyfleuster o'r fath ar safle Bryn Gwredog Uchaf gydag uned anheddol gerllaw yn helpu gyda rheolaeth y cyfleuster newydd drwy sicrhau bod presenoldeb parhaol ar y safle er mwyn rheoli'r cyfleuster ei hun a'r tir o gwmpas.

5.14 Dengys y dystiolaeth a gyflwynwyd y byddai'r adeilad newydd hefyd yn gallu dal rhwng 30 a 40 buwch ar y tro ar adeg beichiogrwydd ac fe fyddai angen presenoldeb parhaus ar y safle er rheoli'r anifeiliaid hyn mewn modd priodol. Ni fyddai'n synhwyrol, o safbwynt sicrhau dyfodol hirdymor y busnes, i wneud y buddsoddiad angenrheidiol i ddarparu'r cyfleusterau hyn ar dir nad ydyw dan berchnogaeth y busnes ac fe ystyrir, o'r dystiolaeth a gyflwynwyd, bod y cynnig yn dderbyniol dan y prawf swyddogaethol h.y. bydd angen tŷ yn y lleoliad hwn er diben rheolaeth hanfodol gweithgareddau'r busnes amaethyddol yn unol â'r cynllun busnes ar gyfer y fferm.

5.15 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais o yn dangos bod y mewnbwn llafur i'r busnes presennol yn cyfateb i angen llawn amser ar gyfer 2.16 gweithiwr. Fe ymgymerwyd â'r asesiad gan berson cymwys ac fe ystyrir bod y dadansoddiad hwn o'r angen am lafur yn rhesymol. Fe ystyrir felly bod y datblygiad hefyd yn cwrdd gyda'r Prawf Amser.

<u>Y Prawf Ariannol</u>

5.16 Gan fod y busnes yn un presennol, mae’n ofynnol i’r ymgeisydd ddarparu prawf ariannol ar gyfer cyfnod o 3 mlynedd ar y lleiaf, ac mae hyn yn golygu darparu copi o’r llyfrau/datganiad diwedd blwyddyn am y cyfnod yma. Dylai’r prawf ariannol hefyd asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu’r fenter i’w hariannu a’i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i’r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai’r ffigyrau a roddir ar gyfer y Prawf Ariannol ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i’r gweithwyr a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu’r tŷ (ffigwr 5.18 o’r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar gyfer Nodyn Cyngor Technegol 6).

5.17 Os na ellir profi fod y fenter bresennol yn gynaliadwy o edrych arni yn y byrdymor uniongyrchol, yna mae’n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd, hyd yn oed os oes angen swyddogaethol i letya gweithiwr ar hyn o bryd, gan fod yr angen hwnnw yn annhebygol o gael ei gynnal.

5.18 Sefydlwyd busnes amaethyddol yr ymgeisydd ym 1998 ac mae o erbyn hyn yn gweithio'n llawn amser yn y busnes. Mae'r cyfrifon a gynhwyswyd gyda'r cais yn dangos bod y busnes wedi gwneud elw dros y tair blynedd diwethaf gyda'r elw wedi cynyddu'n sylweddol dros y flwyddyn ariannol ddiwethaf. Mae’r ffigyrau yn dangos elw (cyn dibrisiad) o fwy na’r £14,430 sydd, yn ôl yr ‘Asesiad Angen am Dŷ’, yn cael ei gydnabod fel cyflog lleiafswm i weithiwr amaethyddol. Mae’r ffigyrau felly'n

cadarnhau bod y fferm yn gallu talu cyflog sy’n uwch na’r cyflog lleiafswm. Derbyniwyd yn ogystal dystiolaeth bod cynnig am forgais wedi ei wneud gan un o fanciau'r stryd fawr er cwrdd â chostau datblygu'r safle.

5.19 Wrth ystyried y cyfrifon a gyflwynwyd, ac a gynhyrchwyd gan gyfrifwyr cymwysedig, ynghyd a'r ffaith i'r cyfrifon hyn fod yn dderbyniol gan un o fanciau'r stryd fawr ar gyfer cynnig morgais, fe ystyrir bod gofynion y prawf ariannol wedi'u cwrdd.

<u>Llety Amgen</u>

5.20 Mae angen i'r rhai sy'n gwneud cais am anheddau newydd i wasanaethu mentrau gwledig sydd eisoes yn bodoli ddangos:

- pam nad yw unrhyw annedd sydd eisoes yn bodoli ar y tir ar gael nac yn addas i ddiwallu'r angen swyddogaethol i letya gweithiwr;
- pam nad oes dewisiadau amgen yn lle datblygiad newydd ar y tir; er enghraifft, dim adeiladau sy'n addas i'w trosi neu ddim cyfleoedd i fodloni'r gofynion swyddogaethol drwy ad-drefnu'r gwaith o reoli'r fenter;
- pam nad yw'r tai sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol yn addas i ddiwallu angen swyddogaethol y fenter neu pam nad ydynt ar gael; er enghraifft, oherwydd natur anghysbell canolfan y fenter, cost uchel dai ar y farchnad agored, neu ddiffyg argaeledd mathau priodol o dai yn gyffredinol.

5.21 Mae angen ymdrin â phob un o’r ystyriaethau hyn drwy gyflwyno dadl resymegol neu dystiolaeth gadarn glir. Mae’r adroddiad ‘Asesiad Angen am Dŷ’ yn datgan fod yr oll adeiladau fferm sydd ar y daliad mewn defnydd amaethyddol ac nad oes tŷ annedd ar gael ar y daliad.

5.22 Derbynnir fod prisiau tai yn Waun Wen ei hun yn dipyn uwch na chyfartaledd ardaloedd eraill yng Ngwynedd ac, o ystyried y bwriad i godi'r adeilad cwarantîn / gofal gwartheg ar dir ym mherchnogaeth y busnes fe gredir ei fod yn rhesymol bod angen cael tŷ yng nghyffiniau agos at y safle. Er bod amrywiaeth o dai ar gael o fewn ffiniau dinas Bangor, sydd o fewn 2km i'r safle, oherwydd anhwylustra'r daith i'r safle, ni ystyrir y byddai'n rhesymol ceisio gofalu am stoc a chyfarpar amaethyddol o leoliad o'r fath.

5.23 Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi'i chyflwyno, fe dderbynnir nad oes tŷ addas ar dir y daliad nag ychwaith adeilad arall sydd yn briodol i'w addasu. Yn ogystal mae prisiau tai yng nghyffiniau'r safle yn uchel iawn a derbynnir nad ydyw'r trefniant presennol, sef y garafán sydd ym Mhen Hower, yn addas fel annedd hirdymor i deulu o 4. O ystyried yr uchod, fe gredir bod y cynnig yn cwrdd â'r prawf llety amgen.

5.24 O ystyried y paragraffau uchod fe ystyrir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion holl feini prawf NCT 6 ar gyfer cyfiawnhau tŷ newydd ar gyfer gweithiwr gwledig hanfodol ac o'r herwydd mae'r cynnig yn gyson gydag amcanion polisi CH9 y CDU a pholisi PS 17 y CDLl.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.25 Mae polisïau B22, B23 a B25 CDUG ynghyd a pholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl yn berthnasol i’r cais hwn ac maent yn cynnwys ystyriaethau o ddyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Fe ystyrir bod y cynllun am y tŷ, sef uned ddeulawr gyda'r llawr cyntaf yn y gofod to, yn un cymharol fychan ac

anymwthiol. Fe fyddai'n 6.7 m o uchder ac fe fyddai ganddo do brig o lechi naturiol a waliau o rendr lliw hufen. Fe fyddai gan y tŷ dair llofft ar y llawr cyntaf ac ystafell fyw a chegin / ystafell fwyta ar y llawr gwaelod. Mae cyfanswm arwynebedd llawr y gofod byw hwn yn 115m^2 (sydd yn eithaf cyson gyda'r cyfyngiad a osodir am dŷ fforddiadwy tair llofft sef 100 m^2). Fe fyddai, yn ogystal, garej mewnol 20 m^2 ynghyd a swyddfa, iwtiliti a chawod ar y llawr gwaelod ar gyfer anghenion y busnes. Fe fyddai gan y rhain gyfanswm arwynebedd llawr o 30m^2.

5.26 Fe fyddai'r sied yn 6.3m o uchder ac fe fyddai ganddo arwynebedd llawr o 322 m$^{2.}$. Fe fyddai ganddo ddyluniad a deunyddiau cyffredin ar gyfer adeiladau amaethyddol o'r fath.

5.27 Ar y cyfan fe gredir bod dyluniad y tŷ a'r sied yn eithaf disylw ac yn adlewyrchu dyluniad disgwyliedig adeiladau o'r fath. Mae patrwm datblygu'r ardal wedi ei ffurfio o dai unigol wedi eu gwasgaru ar draws cefn gwlad ac ni ystyrir y byddai'r adeiladau hyn yn edrych allan o le yn y lleoliad hwn. Derbynnir bod hwn yn lleoliad eithaf amlwg ac y byddai'r datblygiad newydd yn weladwy o fannau cyhoeddus gerllaw ond, wedi dweud hynny, nid yw'r safle o fewn dirwedd ddynodedig ac fe ystyrir y byddai'r datblygiad yn un nodweddiadol o'r ardal hon.

5.28 O ystyried yr uchod fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol dan bolisïau B22, B23 a B25 y CDLL a PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel ag y maent yn ymwneud ag effeithiau gweledol y datblygiad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.29 Mae Polisi B23 y CDU a PCYFF 2 y CDLl hefyd yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Ar y cyfan, er gwaetha gwrthwynebiad gan breswylwyr eiddo Tyddyn Hir, sef y tŷ agosaf at y safle, oherwydd y pellter sydd rhwng y safle hwn a'r tŷ hwnnw, sef oddeutu 100m, a'r 80m fydd rhwng yr adeilad amaethyddol a'r annedd hwnnw, ynghyd a'r ffaith bod gwrychoedd aeddfed rhwng y safleoedd hyn, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed uniongyrchol annerbyniol i fwynderau preswylwyr y tŷ cyfagos o safbwynt materion megis cysgodi neu gor-edrych. Cydnabyddir y gall fod sgil effeithiau, megis sŵn ac arogleuon, yn deillio o'r gweithgaredd amaethyddol ar y safle ond, o gymryd bydd y busnes yn gweithredu o fewn y cyfyngiadau a'u gosodir gan reoliadau llygredd ac o ystyried bod yr ymgeisydd a'i deulu yn bwriadu byw ar y safle, fe gredir bydd y datblygiad yn creu'r amgylchiadau addas ar gyfer sicrhau rheolaeth briodol o'r cyfeuster a'r tir. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt yr agweddau o'r polisïau uchod sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.30 Derbynnir bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn un eithaf cul fodd bynnag, er y byddai'r bwriad yn debygol o angen symudiadau trafnidiaeth amaethyddol mewn perthynas â'r gweithgareddau ar y safle, ni thybir y byddai'r rhain unrhyw faint gwaeth na'r lefel traffig a ddisgwylir gweld mewn perthynas â'r busnes amaethyddol petai’r tir yn cael ei ffermio gan berchennog yn byw tu hwnt i Waun Wen. Yn wir, o fyw ar safle ble bwriedir canoli rhan bwysig o weithgaredd y fferm, mae'n debygol bydd lleihad yn yr angen teithio o amgylch gwahanol diroedd y daliad. Mae'r Uned Trafnidiaeth wedi datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynllun ac fe ystyrir felly ei fod yn cwrdd gyda gofynion polisïau CH36 y CDU a TRA 4 y CDLl.

Materion slyri a dŵr aflan

5.31 Fe reolir materion yn ymwneud a llygredd o weithgaredd amaethyddol dan drefn reolaethol ar wahân i gynllunio. Nid oes gan y prif gorff rheolaethol priodol, sef Cyfoeth Naturiol Cymru, unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio fodd bynnag maent yn pwysleisio'r angen i gydymffurfio a rheoliadau eraill yn ymwneud â rheoli dŵr aflan a rheoli'r risg o lygredd. O dderbyn bydd y busnes amaethyddol yn gweithredu'n unol a'r rheoliadau perthnasol, fe gredir bod y bwriad yn dderbyniol dan bolisïau B33 y CDU ac AMG 3 y CDLl.

Materion draenio tir

5.32 Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar y sail y gall ddŵr lifo o safle'r adeilad amaethyddol arfaethedig i dir cyfagos. Ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Draenio Tir Ymgynghoriaeth Gwynedd. Ni chododd Dwr Cymru na Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun a disgwylir ymateb gan y corff arall. Fe adroddir ymhellach ar y mater hwn yn y Pwyllgor ond, yn ddibynnol ar ymateb yr Uned Draenio Tir, o'r dystiolaeth sydd ar gael ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mae'r cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi B32 y CDU a PCYFF 2 y CDLL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn defnyddiau tir gerllaw safleoedd datblygu.

Materion Archeoleg

5.33 Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn adrodd bod tystiolaeth ddiweddar yn awgrymu bod ffordd Rufeinig rhwng Segontium (Caernarfon) a Canovium (Caerhun, Conwy) yn mynd trwy'r ardal hon ac, er nad oes tystiolaeth bendant bod y ffordd yn mynd trwy'r union safle hwn, mae'r dystiolaeth yn awgrymu y gall fod potensial ar y safle ar gyfer darganfyddiadau a fyddai'n gwella'r ddealltwriaeth o drywydd y ffordd a'r datblygiadau cysylltiedig â hi. O'r herwydd, yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol, mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol yn gofyn am amod er sicrhau bod rhaglen o waith lliniaru archeolegol yn cael ei chyflawni cyn dechrau ar y datblygiad. O wneud hynny fe fyddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B7 y CDU ac AT4 y CDLl sy'n ymwneud ag amddiffyn safleoedd o bwysigrwydd archeolegol rhag niwed.

6. Casgliadau

6.1 Ystyrir fod y datblygiad o dŷ newydd ar gyfer gweithiwr mewn menter wledig ynghyd ag adeilad amaethyddol newydd ar y safle hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Unedol a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6. Ni ystyrir ychwaith y byddai'n cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys y materion a godwyd gan wrthwynebwyr, fe ystyrir y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau cadarnhaol gan Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd.

Amodau

1. 5 mlynedd
2. Gweithiwr amaethyddol yn unig i drigo yn y tŷ
3. Gwaith yn unol â’r cynlluniau
4. Deunyddiau / Llechi ar do'r tŷ
5. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir
6. Defnydd amaethyddol yn unig i'r sied
7. Rhaid codi'r sied cyn codi'r tŷ
8. Unrhyw amodau perthnasol ychwanegol yn ymwneud a draenio tir a rheolaeth llygredd
9. Amodau rhaglen waith lliniaru Archeolegol

Nodiadau

Nodyn Cyfoeth Naturiol Cymru yn amlygu'r rheoliadau perthnasol ynghylch ymdrin â dŵr aflan a rheolaeth llygredd.