

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/0169/19/AM

**Dyddiad
Cofrestru: 20/02/2019**

Math y Cais: Amlinell/Outline

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

**Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig /
Outline application for the erection of a rural enterprise
dwelling**

**Lleoliad: Gypsy Wood, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd,
LL52YA**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol ar gyfer codi tŷ newydd menter wledig ar safle atyniad parc fferm a gweithgareddau teuluol Gypsy Wood, Bontnewydd.
- 1.2 Mae safle Gypsy Wood wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd ac mae'n gweithredu fel atyniad parc teuluol gydag anifeiliaid a gweithgareddau amrywiol. Mae'r safle yn eithaf helaeth ac yn cynnwys nifer o wahanol adeiladau parhaol a symudol.
- 1.3 Mae'r cais wedi ei gyflwyno gyda ffurflen gais sy'n datgan fod yr holl faterion yn cael eu cadw yn ôl - ond mae disgrifiad y cais yn rhan 5 o'r ffurflen gais a pharagraff 5.1 o'r Datganiad Cynllunio a Gwerthusiad Anedd Menter Wledig yn datgan eu bod yn cynnwys lleoliad a mynedfa i'w benderfynu ar y cam yma.
- 1.4 Mae'r bwriad i godi tŷ deulawr newydd a fydd o faint (ar ei fwyaf) 7m wrth 15m ac 5.25m i'r bondo a 7m i'r crib sydd i'w leoli i lawr trac mynediad bresennol sydd ar wahân i brif fynedfa i safle Gypsy Wood. Mae safle'r cais sydd wedi ei amlygu gan y llinell goch yn cynnwys y trac mynediad bresennol a siâp hirsgwar y tŷ bwriedig yn unig ac nid yw'n ymddangos yn cynnwys cwrtil. Nodir ei fod yn ymddangos fod rhan o'r trac mynediad yma wedi ei wneuthuro yn ddiweddar, ac nid oes manylion y trac na'r byndiau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais. Nodir hefyd ei fod yn ymddangos fod rhan o'r trac mynediad bresennol wedi ei leoli y tu allan i linell glas y cais ac felly nid yw'n glir pwy yw perchennog rhan yma o'r tir.
- 1.5 Mae safle'r cais wedi ei leoli i'r gogledd o brif ardal Gypsy Wood sy'n ymestyn allan o gyfeiriad safle'r cais tua phentref Bontnewydd.
- 1.6 Mae Datganiad Cynllunio a Gwerthusiad Anedd Menter Wledig wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais
- 1.7 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar alw'r Aelod Lleol, a cafwyd ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 29.04.2019 er mwyn asesu cynnwys llythyr cyfreithiol a dderbynwyd yn hwyr oedd yn ymwneud a'r bwriad i rentu a gwerthu rhannau o'r tir i'r ymgeisydd yn y dyfodol.

2. Polisiâu 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 materol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Gorffennaf 2017

PS 5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth
TAI 14: Defnydd preswyl o garfanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol
TAI 16: Safleoedd Eithrio
Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy 2009

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
Cyngor Ymarfer TAN 6 Tai Menter Gwledig
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Y18/000618 - 25.04.2019 Cyngor cyn cyflwyno cais ar gyfer gosod carafán breswyl ar y safle.

C17/0961/19/LL - Cais ôl-weithredol i gadw caffi, adeilad storio amaethyddol, amrywiol o fan ddatblygiadau a thoiledau arfaethedig - CANIATÁU - 29-Jan-2018

Y16/000063 18.01.2016 Cadarnhau fod angen caniatâd cynllunio ar gyfer gosod carafán ar gyfer defnydd preswyl y rheolwr am 6 mis o'r flwyddyn.

C13/0985/19/LL - GOSOD CLEDRAU CUL ODDEUTU 400M O HYD AR GYFER TRÛN BACH - CANIATÁU - 31-Oct-2013

C11/0992/19/LL - ESTYNIAD I GREU TOILED (CAIS OL-WEITHREDOL) - CANIATÁU - 03-Jan-2012

C07A/0766/19/LL - CODI ADEILAD AMAETHYDDOL - CANIATÁU - 23-Nov-2007

C07A/0497/19/LL - CODI CAFFI A THOILED AU - CANIATÁU - 21-Aug-2007

C04A/0572/19/HY - GOSOD DAU ARWYDD - CANIATÁU - 12-Oct-2004

C04A/0540/19/LL - MAES PARCIO GORLIF I'R PARC NATUR - CANIATÁU - 12-Oct-2004

C03A/0207/19/LL - NEWID DEFNYDD I GREU PARC NATUR YN CYNNWYS MAES PARCIO, TIRLUNIO, CAFFI, LLWYBRAU CERDDED, CYSGODFEYDD ANIFEILIAID ,LLYN PYSGOTA AC ARSYLLFA ADAR - CANIATÁU - 22-Sep-2003

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

C01A/0329/19/LL - CREU LLYN - CANIATÁU - 12-Jul-2001

C98A/0507/19/LL - CREU MYNEDFA NEWYDD, FFORDD A PHONT - CANIATÁU - 05-Nov-1998

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dim gwrthwynebiad
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Yn wreiddiol, 'roeddwn o dan yr argraff mai'r bwriad oedd i defnyddio'r prif fynedfa i Gypsy Wood, yn bennaf gan fod y cais ar gyfer codi annedd menter wledig, ac felly'n naturiol yn gysylltiedig a'r busnes.

Wedi adolygu'r cais nodaf y bwriad yw unai i defnyddio'r adwy amaethyddol presennol oddi ar Lôn Caeathro, neu'r trac preifat cyfagos sy'n gwasanaethu Maes Merddin. Tybiaf fod y ddwy fynedfa, sy'n ymuno a'r briffordd yn y ddau safle'n anaddas ar gyfer cynnydd trafndiaeth. Tydy'r adwy i'r cae ddim yn addas fel adwy ty annedd, ac mae'r trac yn amddangos fel tir trydydd parti, ac yn bwysicaf mynediad i'r briffordd yn is-safonol oherwydd y diffyg gweledd am gyfeiriad Bontnewydd.

Yn argymhell defnyddio'r prif fynedfa i Gypsy Wood yn hytrach nag yn ur sydd wedi ei farcio'n goch ar y cynlluniau yn y cais.

Dŵr Cymru: Sylwadau cyffredinol ac amod cynllun draenio budr

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau cyffredinol

Iechyd yr Amgylchedd: Heb ymateb

Uned Draenio: Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben aac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd, ac i'r perwyl hyn mae wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored yn nhermau Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn (CDLl). Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

nghefn gwlad. I bwrpas y CDLI mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi PS17 Strategaeth Aneddleoedd, sy'n cadarnhau main dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (ynghyd â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer) fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.

- 5.2 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o'r NCT6 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 i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio 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 NCT 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 gwro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.
- 5.3 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd wedi ymgymryd mewn partneriaeth 50% gyda Mr a Mrs Evans (sydd yn berchen y tir) yn y busnes parc teuluol gydag anifeiliaid a gweithgareddau amrywiol sy'n gweithredu o'r safle. Mae'r wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn datgan fod y safle yn cynnwys 30 acer o dir gyda 20 acer yn goediog, gyda rhannau o dir gwlyb, tir pori ac atyniadau sy'n cynnwys nifer o adeiladau a strwythurau eraill. Mae'r asiant yn disgrifio'r safle fel atyniad antur a gweithgareddau rhyngweithiol i blant mewn lleoliad gwledig. Mae'n cynnwys amrywiaeth eang o atyniadau naturiol ac o wneuthuriad dyn sy'n cyfuno chwedl a hud tylwyth teg, gwrrachod a chreaduriaid chwedlonol eraill; rhyngweithio ag anifeiliaid sy'n cynnwys, ond nid yn llwyr, merlod, alpacas, asynnod, geifr pygmy, moch, cwningod, moch cwta, a'r gallu i ymlwybro 20 erw o goetir naturiol a gwlypdiroedd. Mae plant ac oedolion yn gallu cyffwrdd, bwydo, gafeael a thwtio rhai anifeiliaid ar y parc yn ogystal â rasio rhai eraill.
- 5.4 Mae'r atyniadau o wneuthur-dŷ yn cynnwys reidiau rheilffordd, trenau bach, man chwarae pob tywydd sy'n cynnwys ffrâm ddringo, sleidiau, pont raffau, gwahanol fathau o siglenni a thrampolinau, gwifren zip, carafanau sipsiwn bychan, tai coed cerddorol a llefydd cudd, twneli tanddaearol a pheintio ceir a reidiau, cartio a safleoedd picnic.
- 5.5 Mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ceisio dangos sut mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion NCT 6 o ran tŷ newydd ar gyfer menter bresennol. Nodir fod y datganiad ac arfarniad yn cadarnhau fod yr ymgeisydd (Mr a Mrs G Jones) wedi ymgymryd i bartneriaeth yn y busnes ar raddfa o 50/50 gyda Mr a Mrs J Evans. Mrs Evans ddaru gychwyn y busnes yn wreiddiol yn 2004, ac mae Mr a Mrs Evans yn berchen y tir ble lleolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo (Tyddyn Newborough) sydd wedi ei leoli ar y safle.
- 5.6 Derbyniwyd llythyr cyfreithiol cyn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf oedd yn datgan fod bwriad i ddarparu prydles o'r eiddo busnes adnabyddir fel Parc Gypsy Wood i'r ymgeiswyr, trosglwyddo'r busnes i'r ymgeiswyr ac hefyd gwerthu'r rhan o dir y bwriedir adeiladu'r ty sy'n destun y cais yma i'r ymgeiswyr. Nodir nad yw'r llythyr yma yn newid sefyllfa perchngoaeth tir na'r sefyllfa gyda'r busnes ar hyn o bryd gan nad yw cynnwys y llythyr wedi ei weithredu eto. O ganlyniad mae'r gofynion ar gyfer asesu'r cais yn aros yr un peth h.y. nid yw cynnwys y llythyr yn newid y sefyllfa bresennol. Gan fod Mr a Mrs Evans yn parhau gyda 50% o'r busnes; yn berchen ar y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

tir ble leolir y busnes ac yn byw ar y safle; ystyrir fod unrhyw angen swyddogaethol (sef angen i weithiwr llawn amser fodoli ar y safle drwy'r adeg i ddelio gyda sefyllfaoedd annisgwyl) sy'n bodoli gyda'r busnes ar y safle ar hyn o bryd wedi ei ddiwallu gan yr eiddo presennol ar y safle yn unol â gofynion 4.3.1 a 4.3.2 o'r NCT a 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6. Nodir nad yw'r NCT yn caniatáu ail-dy ar safle menter gwledig ac felly ystyrir fod gofynion swyddogaethol y fenter wledig wedi ei ddiwallu yn gyfan gwbl gyda'r ddarpariaeth bresennol. Mater i'r busnes ydi gweithredu yn y modd gorau posib gyda'r adnoddau sydd ar gael iddynt.

- 5.7 Nodir petai'r sefyllfa perchnogaeth tir a'r busnes yn newid yn swyddogol yn y dyfodol yna byddai'n ofynnol ail-asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn erbyn y rhannau perthnasol o NCT 6. Ar hyn o bryd mae'n gwbl gynamserol ac amhriodol i asesu unrhyw sefyllfa all fodoli yn y dyfodol gan nad oes unrhyw sicrwydd fod hyn am ddiwydd. Pe bai'r sefyllfa berchnogaeth yn newid yn swyddogol yn y dyfodol yna byddai'n ofynnol i'r ymgeiswyr ddarparu'r wybodaeth briodol ar gyfer ail-asesu'r cais yn ei gyfanrwydd ac fe argymhellir yn gryf iddynt ofyn am farn cyn-cyflwyno cais er mwyn deall gofynion polisi a'r profion perthnasol o fewn NCT 6 sy'n cynnwys y prawf swyddogaethol, y prawf amser, y prawf ariannol, y prawf anheddau erailla'r prawf gofynion cynllunio arferol eraill.
- 5.8 Mae rhan 4.11 o NCT 6 yn cadarnhau fod rhaid darparu tystiolaeth nad oes unrhyw annedd/anheddai neu adeiladau eraill y gellir eu haddasu i fodloni'r angen. Os oes annedd/anheddau ar y fenter yn barod bydda angen dangos pam na ellir defnyddio'r rhain i ddiwallu angehion y fenter ar gyfer gweithiwr preswyl, a pham na ellir aildrefnu trefniadau llafur neu breswyl er mwyn sicrhau bod y llety presennol yn diwallu angenhion y fenter heb fod angen annedd arall.
- 5.9 Ai'r NCT ymlaen i gadarnhau mewn achosion ble mae'r Awdurdod Cynllunio'n arbenning o bryderus ynghylch camddefnydd posibl, gallai fod yn fuddiol ymchwilio i hanes y fenter er mwyn sefydlu'r patrwm diweddar o ddefnydd tir ac adeiladau ac a werthwyd unrhyw anheddau neu adeiladau addas i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gall gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen.
- 5.10 Ystyrir felly fod y bwriad yma o godi annedd menter wledig yng nghyswllt y busnes ar y safle yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.
- 5.11 Gan fod y safle wedi ei leoli oddeutu 250m tu allan i ffin ddatblygu y pentref, ac er mwyn cadarnhau'r sefyllfa yn glir, mae'r bwriad hefyd yn groes i ofynion polisiâu TAI 3 a TAI 16 o'r CDLI ar gyfer codi tai newydd o fewn y ffin ddatblygu ac ar safleoedd eithrio hefyd.
- 5.12 Nodir fod yr ymgeiswyr (Mr a Mrs Jones a'u plant) yn datgan eu bod yn byw mewn carafán ar y safle ar hyn o bryd. Yn gyffredinol ystyrir bod carafanau a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn annerbyniol fel cartrefi parhaol yn ardal y Cynllun. Fodd bynnag, mae'n bosib fod ganddynt rôl i'w chwarae wrth ddarparu llety tymor byr, cost isel i aelwydydd penodol, cyn belled â bod angen hanfodol amdanynt. Mae polisi TAI 14 yn gallu rhoi caniatâd dros dro i ddefnydd preswyl carafán mewn cysylltiad â sefydlu menter wledig neu amaethyddol, ond fel sydd wedi ei gadarnhau uchod, mae gofynion y menter wledig o ran anheddau wedi ei ddiwallu'n gyfan gwbl gyda'r eiddo presennol sydd ar y safle ac felly byddai cais i gadw'r garafán ar gyfer defnydd preswyl dros dro yn methu ar sail gofynion paragraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6 a pholisi TAI 14 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Er bod y cais wedi ei gyflwyno gyda ffurflen gais sy'n datgan fod yr holl faterion yn cael eu cadw yn ôl - mae disgrifiad y cais yn rhan 5 o'r ffurflen gais a pharagraff 5.1 o'r Datganiad Cynllunio a Gwerthusiad Annedd Menter Wledig yn datgan eu bod yn cynnwys lleoliad a mynedfa i'w benderfynu ar y cam yma.
- 5.14 Yn sgil y wybodaeth sydd i law; ac yn dilyn ail-edrych ar y sefyllfa, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi adolygu'r cais a nodi fod y bwriad yn golygu defnyddio'r adwy gerbydol bresennol oddi ar y briffordd sy'n gwasanaethu Maes Merddin ac sy'n ymddangos fel tir trydydd parti. Mae'r fynedfa yma i'r briffordd yn is-safonol oherwydd diffyg gwelededd am gyfeiriad Bontnewydd. Argymhellir dylai ddefnyddio'r prif fynedfa i Gypsy Wood yn hytrach na'r un sy'n cael ei gynnig yma. Ar y sail yma ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd. Er fod yna ddigon o le parcio o fewn safle'r parc yn gyffredinol, mae amheuaeth os y gellir darparu parcio digonol ar gyfer yr eiddo bwriedig o fewn safle'r cais sydd wedi ei nodi ar y cynlluniau. Er hyn, ac pe bai'r cais yn dderbyniol ar sail bob mater arall, byddai modd sicrhau hyn drwy gais materion a gadwyd yn ôl.

Mwynderau gweledol a chyffredinol.

- 5.15 Mae polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.16 Nodir fod safle'r cais yn cynnwys lle ar gyfer yr eiddo yn unig ac nad yw'n cynnwys llefydd parcio, gardd na lle mwynderol ar gyfer cadw biniau, gosod lein ddillad ayyb yn gysylltiedig gyda'r tŷ newydd. Nodir byddai defnyddio ardaloedd tu allan i'r safle cais ar gyfer gweithgareddau cysylltiedig â'r eiddo angen caniatâd cynllunio pellach.
- 5.17 Mae'r cynllun dangosol yn cadarnhau lleoliad y tŷ newydd gyda llinell goch, ynghyd â chadarnhau'r trac mynediad presennol i'r safle oddi ar y briffordd. Mae'r cynllun yn cadarnhau y byddai'r annedd o faint (ar ei fwyaf) 7m wrth 15m ac 5.25m i'r bondo a 7m i'r crib. Nodir fod paragraff 4.13.4 o NCT 6 a pharagraff 1.10 o Arweiniad Ymarferol NCT 6 yn cadarnhau fod Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno mesurau llymach mewn perthynas â meddiannaeth anheddau a ganiateir er mwyn sicrhau eu bod yn parhau i ddiwallu anghenion mentrau gwledig a phan na fydd anheddau yn gwneud hynny mwyach, bydd y mesurau yn ceisio eu neilltuo i ddiwallu anghenion y gymuned ehangach am dai fforddiadwy. I'r perwyl hyn mae'n ofynnol i dai fenter wledig hefyd gydymffurfio gyda gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy o ran arwynebedd llawr (gan gynnwys ychydig yn fwy ar gyfer swyddfa ac iwtiliti er defnydd y busnes) er mwyn gallu cadarnhau y byddai'r eiddo o fewn cyrraedd sawl sy'n gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy hefyd.
- 5.18 Gan mai cais amlinellol sydd gerbron, mae'r mesuriadau yma yn ddangosol yn unig. Byddai tŷ deulawr 7m wrth 15m yn golygu arwynebedd llawr oddeutu 210m sgwâr, sydd yn sylweddol fwy na'r 130m sgwâr y caniateir ar gyfer eiddo deulawr 5 llofft fforddiadwy; ond nodir pe bai materion eraill yn dderbyniol y byddai'n bosib trafod yr union angen am nifer o loffttydd, maint a dyluniad yr eiddo ymhellach drwy gais am faterion a gadwyd yn ôl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.19 Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod modd darparu eiddo addas gyda'i holl anghenion mwynderol (parcio gardd ayyb) o fewn ardal y cais sydd wedi ei ddynodi ar y cynllun dangosol; ond byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd ddangos hynny drwy faterion a gadwyd yn ôl petai egwyddor y cais wedi bod yn dderbyniol er mwyn caniatáu'r cais. Fel ag y mae, a chan mai cais amlinellol sydd gerbron, byddai materion mwynderau gweledol a chyffredinol yn cael eu hasesu ar adeg delio gyda chais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y bwriad er mwyn cadarnhau yn sicr fod y safle yn anaddas o ran hyn, ac o ran polisiau PCYFF 2, PCYFF 3, a PCYFF 4.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio, ac mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais sy'n ceisio dangos sut mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion NCT 6 o ran tŷ newydd ar gyfer menter presennol yn cadarnhau fod yr ymgeisydd (Mr a Mrs G Jones) wedi ymgymryd i bartneriaeth yn y busnes ar raddfa o 50/50 gyda Mr a Mrs J Evans sydd yn berchen y tir ble leolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo (Tyddyn Newborough) sydd wedi ei leoli ar y safle yn barod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly o'r farn fod unrhyw angen swyddogaethol sy'n bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu'n barod. Byddai codi annedd ychwanegol ar y safle yma felly yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6 gan fod yr angen eisoes wedi ei ddiwallu ac nid yw polisiau cyfredol lleol na chenedlaethol yn cefnogi ail-dy ar gyfer menter gwledig. Nodir hefyd fod y bwriad o ddefnyddio'r fynedfa is-raddol oddi ar y briffordd ger eiddo Maes Merddin yn anaddas o ran gwelededd i'r ochr Bontnewydd, ac er y byddai modd darparu mynedfa dderbyniol i'r bwriad drwy brif fynedfa i'r parc, ar sail y wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais, mae'n groes i ofynion polisi TRA 4 o ran diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

1 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio, ac mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig yn cadarnhau fod unigolion sydd yn berchen a 50% o'r busnes menter gwledig, yn berchen y tir ble leolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo sydd wedi ei leoli ar y safle yn barod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly o'r farn fod unrhyw angen swyddogaethol sy'n bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu'n barod ac y byddai codi annedd ychwanegol ar y safle yma felly yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.

2 Mae'r fynedfa bresennol a fwriedir ei ddefnyddio i wasanaethu'r bwriad gerbron yn is-raddol o ran gwelededd tua gyfeiriad Bontnewydd. I'r perwyl hyn, mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Môn 2017 o ran sicrhau diogelwch ffyrdd.