

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

Atodiad 1

Rhif: 4

Cais Rhif: C23/0148/17/LL

Dyddiad 07/02/2023

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandwrog

Ward: Tryfan

Bwriad: Adeiladu ty menter gwledig a gwaith cysylltiol.

Lleoliad: Uwchlaw'r Rhos, Penygroes, Caernarfon, LL54 7UE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu tŷ menter gwledig ynghyd a gwaith cysylltiol. Byddai'r tŷ ar ffurf byngalo gromen ac yn mesur 115 medr sgwâr ac yn cynnwys porth, swyddfa, toiled, ystafell amlbwrpas, ystafell eistedd ystafell fwyta a chegin ar lefel daear a 3 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf. Bwriedir gorchuddio muriau allanol gyda rendr gwyn a byrddau coed a gosod llechi i'r to.
- 1.2 Lleolir y safle ymhell o'r ffin datblygu yng nghefn gwlad agored yng nghornel cae i'r gogledd ddwyrain o adeiladau'r fferm. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir dymchwel adfail er creu safle clir ar gyfer codi'r tŷ newydd. Hefyd, bwriedir ail wynebu'r trac sy'n arwain at y llain pe caniateir y cais. Mae'r safle mewn lleoliad agored ac amlwg uwchben adeiladau a thŷ gwreiddiol y fferm ac fe'i gwasanaethir gan drac cyhoeddus (Restricted byway) sy'n arwain at ffordd sirol dosbarth 3 i'r gorllewin.
- 1.3 Deallir o'r cais y byddai'r tŷ yn cael ei feddiannu gan yr ymgeisydd sy'n byw ym Mhenygroes ar hyn o bryd. Mae 3 partner i'r busnes yn Uwchlaw'r Rhos, sef yr ymgeisydd a'i 2 fab. Yr ymgeisydd yw'r prif weithiwr ar y fferm ac mae un mab yn darparu cefnogaeth llafur achlysurol i'r gweithgareddau amaethyddol. Mae'r mab arall yn gweithio fel ymgymerwr amaethyddol.
- 1.4 Datgan yr ymgeisydd y bu'r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Nid oedd y busnes mewn sefyllfa i brynu'r tŷ ar yr un pryd. Mae tystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn cadarnhau mai mab yr ymgeisydd yw perchennog y tŷ Uwchlaw'r Rhos sydd yn bartner yn y cwmni ac sydd hefyd yn darparu cefnogaeth llafur achlysurol i'r ffarm.
- 1.5 Mae'r fferm yn ymestyn i 84ha; mae'r ymgeisydd yn berchen ar 59ha ac yn rhentu 24.3 ar denantiaeth hir. Mae 84ha yn cael ei ddefnyddio fel porfa, 20ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha ar gyfer silwair (dau doriad) ac yn cael ei ddefnyddio fel porfa. Mae'r fferm yn cynnwys 118 o wartheg gyda lloeau, 120 o ddefaid, a 4 hwch a 12 bau a 27 o foch bach. Mae'r ymgeisydd hefyd mewn partneriaeth gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer pori 1,618ha dir comin. Mae'r busnes gyda hawl pori ar gyfer 10 buwch.
- 1.6 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, cyfrifon y busnes, fel rhan o'r cais.
- 1.7 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod Lleol

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 faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. 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.

| | |
|---|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 PS 2 Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
 ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd
 PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 TRA 2 Safonau parcio
 TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant
 PS 5 Datblygiad cynaliadwy
 PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
 PCYFF 1 Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2 Meini prawf datblygu
 PCYFF 3 Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
 PCYFF 5 Rheoli Carbon
 PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr
 PS 17 Strategaeth Aneddleoedd
 PS 18 Tai Fforddiadwy
 TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 AMG 3 Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5 Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AT 1 Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C18/0800/17/LL - Codi estyniad cefn deulawr - Caniatáu yn amodol ar 28/11/201

Cais rhif - C18/0801/17/CR - Caniatâd Adeilad Rhestredig i godi estyniad cefn deulawr a newidiadau mewnol -17/12/2018

Cais rhif - C21/0811/17/LL - Gwaith peirianyddol ar gyfer adeiladu dau adeilad amaethyddol gyda morlyn slyri ar lawr un adeilad – Gwrthodwyd ar 27.07.2022

C21/0518/17/LL - Cais ar gyfer codi tŷ menter gwledig ynghyd a gwaith cysylltiol - Gwrthodwyd ar 07.02.2022

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfyniad y Cyngor – cefnogi'r cais

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori.

Dŵr Cymru: Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth: Wedi cael golwg dros y cais ac wedi adolygu sylwadau Bioamrywiaeth ar y cais bresennol ac edrych ar y cais flaenorol. Nid oes angen comisiynu adroddiadau amgylcheddol fel a ofynnir amdanynt yn sylwadau C23/0148/17/LL, ond mae angen amod i wella bioamrywiaeth fel a nodir yn cais 2021 – awgrymir gosod blwch ystumod a blwch adar y to ar yr adeilad newydd. Nodir, Os oes unrhyw anifail neu rywogaeth gwarchoddedig yn cael ei ddarganfod ar y safle, mae'r cyfrifoldeb i atal gwaith a cael arweiniad arbenigol, ag os oes angen trwydded bellach i weithio gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn gyfrifoldeb i'r perchennog tir. Mae hefyd angen i'r ymgeisydd ddilyn canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":

Risg Llifogydd a Draenio Tîr Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

| | |
|--|---|
| Uned Llwybrau | Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llandwrog (rb) Rhif 51 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma. |
| Cadw | Heb ei dderbyn. |
| Gwasanaeth Archaeolegol Cynllunio Gwynedd | Heb ei dderbyn. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. |

Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tŷ menter wledig ar safle y tu hwnt i iard y fferm a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan CDLI. Mae polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol, polisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Datgan eglurhad i bolisi PCYFF 1 y cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder polisi PCYFF 1 bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gallir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.
- 5.3 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os ydi lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Ymgeisir yma gais am dy fenter wledig sy'n fath o ddatblygiad y gellir ei gyfiawnhau yng nghefn gwlad o fewn amgylchiadau eithriadol.
- 5.4 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 nghefn gwlad. Mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, ynglŷn â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer.
- 5.5 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o TAN6 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

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

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 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 nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

- 5.6 Datgan yr ymgeisydd, y bu'r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenhedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Datganodd hefyd 3 partner yn y busnes, sef yr ymgeisydd a'i ddau fab.
- 5.7 Noder o hanes cynllunio'r safle y cyflwynwyd cais cynllunio gan un o'r meibion ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir y daliad amaethyddol 2021 dan gyfeirnod C21/0811/17/LL. Mae'r cynllun lleoliad a safle a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw yn dangos bod llain y tŷ arfaethedig wedi ei ynysu ar wahân i weddill tir y fferm ac mae'r amgylchiadau hynny yn cael ei adlewyrchu a'i gadarnhau ar gynllun lleoliad a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol hwn. Ymhellach, yn dilyn, fe gyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf tystysgrif perchenogaeth B yn cadarnhau mai un o'r meibion yw perchennog tŷ Uwchlaw'r Rhos, sef y tŷ fferm wreiddiol. Felly, mae partner yn y cwmni eisoes yn byw yn Uwchlaw'r Rhos ar hyn o bryd. Noder hefyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod Uwchlaw'r Rhos wedi rhannu yn 2 uned byw yn cynnwys 1 uned 4 ystafell wely ac 1 uned 3 ystafell wely. Mae'n ymddangos felly bod 2 dy eisoes ar y fferm gydag un ohonynt yn cael ei feddiannu gan un o bartneriaid y fferm.
- 5.8 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd yn ffermio 84ha, ond mai 59.9ha yn unig sydd o fewn ei berchnogaeth a'r gweddill yn cael ei rhentu dan delerau tymor hir. Derbyniwyd map IACS sy'n dangos bod tir y daliad o amgylch safle y cais. Noder y lleolir y tir sy'n cael ei rhentu yn Rhostryfan, Caernarfon. Fodd bynnag nid yw'r wybodaeth yn gadarnhad beth yw telerau a thymor y cytundeb rhent. Datgan yr ymgeisydd y defnyddir 20.2ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha 2 (doriad)
- 5.9 Datgan yr ymgeisydd bod y busnes wedi ei bodoli ers dros 3 mlynedd. Cyflwynwyd cyfrifon busnes ar gyfer y 3 blynedd flaenorol i ddangos bod y busnes wedi gwneud elw o fewn 3 allan o'r 4 blynedd ddiwethaf. Serch hynny, mae'n ymddangos fod busnes sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored.

- Y Prawf Swyddogaethol** (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.
- Y Prawf Amser** (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol amdano.
- Y Prawf Ariannol** (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.
- Y Prawf Anheddau Amgen** (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

- 5.10 Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir. Yn sgil y profion uchod yng nghyswllt y cais yma felly, nodaf y canlynol:

Y Prawf Swyddogaethol a'r Prawf Amser

- 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 (a'r flwyddyn) er mwyn peidio â gwneud niwed i weithrediad priodol menter bresennol a lle na ellir cyflawni hynny mewn unrhyw ffordd ymarferol arall megis goruchwyllo electronig, neu drwy wneud defnydd o hawliau datblygiad a ganiateir (e.e. lleoli carafán dymhorol). Mae prawf amser yn sicrhau fod gofyniad llawn amser am y gweithiwr. Lle bod annedd / anheddau eisoes ar y fenter, rhaid dangos ei bod yn *hanfodol* cael gweithiwr ychwanegol yn byw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol.
- 5.12 Er bod wyna a bwrw llo yn cael ei ystyried fel gweithgaredd fel hyn, mae ei natur dymhorol yn golygu fod posib delio gyda'r sefyllfa drwy'r eithriadau a gynigir yn Rhan V o Atodlen 2 I Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais i ddangos paham na fyddai modd goruchwyllo'r stoc ar y cyfnodau yma dan hawliau caniaatol.
- 5.13 Noder sylwadau'r ymgeisydd, fodd bynnag mae'n anodd gweld sut gellir cyfiawnhau codi tŷ newydd yng nghefn gwlad ar sail defnydd tymhorol yn enwedig o gofio bod yr ymgeisydd yn byw ym Mhenygroes sydd ond tua 1.6 milltir o'r safle. Dylid hefyd nodi bod mab yr ymgeisydd yn byw ar y fferm yn barhaol, yn gweithio yn achlysurol ar y fferm ac mewn sefyllfa i oruchwyllo gweithgareddau'r fferm dros oriau anodd. Nid yw'r Cyngor wedi ei argyhoeddi bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno fel cadarnhad penodol fod angen i'r ymgeisydd fod wrth law yn barhaol ar y fferm o ystyried amgylchiadau'r daliad.
- 5.14 Gan fod goruchwyliaeth naturiol yn bodoli ar y ffarm gan fab yr ymgeisydd, yn ystod oriau tu allan i oriau gwaith arferol, ystyrir felly nad yw angen tymhorol o wyna a bwrw llo ar ei ben ei hun yn ddigonol ar gyfer profi'r angen swyddogaethol yma, a bod y bwriad yn methu o dan y prawf angen swyddogaethol hanfodol.
- 5.15 Mae'n ymddangos hefyd bod y daliad wedi bod yn weithredol ers 2018 (dyddiad prynu'r busnes) ac mae'r ymgeisydd wedi bod yn byw tua 1.6 milltir o'r safle ym Mhenygroes ers hynny. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos bwriad i newid y sistem ffarmio a fydd yn newid y sefyllfa a fydd yn golygu bod angen presenoldeb parhaol ar y tir.
- 5.16 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â meddiannaeth yr eiddo ym Mhenygroes (morgais/meddiannaeth heb forgais/rhent) nac unrhyw dystiolaeth na ellir yr eiddo yma ddiwallu'r angen am dy gan gofio bod y ffarm wedi bod yn gweithredu fel hyn ers tair blynedd ac roedd partneriaid y busnes yn ymwybodol o hyn wrth brynu'r tir. Yn ychwanegol i hyn, mae yn amlwg roedd y tŷ ffarm ar gael i'r teulu prynu ar adeg gwerthiant y tir ac roedd un o'r meibion yn llwyddiannus yn ei brynu ond nid oes unrhyw wybodaeth na thystiolaeth ynglŷn â sefyllfa'r ymgeisydd ar y pryd a pham na brynwyd yr annedd fel y prif weithwyr amaethyddol.
- 5.17 Mae'r hanes yma yn codi pryder dros y gwir angen am dŷ newydd ac mae paragraff 4.11.2 o NCT 6 yn datgan:

“Mewn achosion ble mae'r awdurdod cynllunio'n arbennig 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

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gallai gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen.”

- 5.18 Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar gyfer dangos llafur llawn amser ar gyfer 1.5 person, nid yw'r prawf swyddogaethol wedi ei brofi yn eu cyfanrwydd, ac felly mae'r bwriad yn parhau i fethu.

Y Prawf Ariannol

- 5.19 Gan fod y busnes yn un bresennol, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu prawf ariannol ar gyfer cyfnod o leiaf 3 mlynedd, 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 (1.5 yn yr achos yma) 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).
- 5.20 Os na ellir profi fod y fenter bresennol yn gynaliadwy o edrych arni yn y byr dymor 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.
- 5.21 Derbyniwyd datganiad gan gyfrifydd yn cyfeirio at elw'r busnes dros y 3 blynedd ddiwethaf; mae'r llythyr hwn yn gwneud datganiad ariannol yn unig ac nid yn cadarnhau sefyllfa parthed ariannu'r tŷ arfaethedig. Mae'n datgan hefyd bod twf sylweddol y cwmni yn debygol o arafu dros y 3 blynedd nesaf ond ni dderbyniwyd esboniad neu resymeg dros hyn. Er mae'r cyfrifon yn dangos elw a'r partneriaid yn derbyn rhaniad o'r elw, nid yw'n glir os ydi'r ymgeisydd yn derbyn cyflog o'r busnes fel gweithiwr llawn amser. Nid yw'n glir ychwaith os ydi un o'r meibion yn derbyn cyflog o'r busnes fel ymgymerywr amaethyddol a'r ail un fel gweithiwr achlysurol ar y ffarm.
- 5.22 Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth digon grymus a fyddai yn dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ ac felly ni ellir cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol.

Llety Amgen

- 5.23 Bydd angen i'r rhai sy'n gwneud cais am anheddau newydd i wasanaethu mentrau gwledig sydd eisoes yn bodoli dangos:
- 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.

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

- 5.24 Mae angen ymdrin â phob un o'r ystyriaethau hyn drwy gyflwyno dadl resymedig neu dystiolaeth gadarn glir. Mae adroddiad yr ymgeisydd yn datgan nad oes adeiladau addas ar gyfer eu trosi ar y daliad, ond nid oes gwybodaeth na phrawf wedi ei gynnig am y datganiad yma. Mae'r ymgeisydd hefyd yn datgan nad oedd modd prynu'r tŷ presennol, Uwchlaw'r Rhos fel rhan o'r busnes, fodd bynnag mae tystiolaeth yr ymgeisydd yn cadarnhau bod y tŷ presennol, sef Uwchlaw'r Rhos ym meddiant mab yr ymgeisydd sy'n bartner yn y busnes. Fel sydd wedi cael ei drafod ym mharagraff 5.15 a 5.16 mae'r awdurdod yn bryderus am y sefyllfa.
- 5.25 Noder bod yr ymgeisydd yn pwysleisio nad oes eiddo arall ar gael i'r busnes ar y fferm er bod un mab yn byw yn y tŷ gwreiddiol yn Uwchlaw'r Rhos. Mae NCT 6 yn gofyn *os oes tŷ arall neu adeilad addas i'w addasu ar y fferm* ac nid tŷ yn rhan o'r busnes. Yn yr achos yma, mae'r mab (partner yn y busnes) yn berchen ar Uwchlaw'r Rhos ac felly gyda chartref parhaol ar y fferm boed y tŷ yn rhan o'r busnes neu beidio. Ystyrir felly fod y bwriad yn methu'r prawf llety amgen felly yn ogystal.

Materion Dylunio

- 5.26 Fel y soniwyd uchod, mae maint yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas â gallu'r fenter i ariannu a chynnal yr annedd, ynghyd ac adlewyrchu anghenion y fenter, ond yn ogystal, gan fod meddiannaeth bosibl yr annedd yn cael ei ymestyn i'r rhai sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, dylai maint yr annedd gydymffurfio a gofynion Tai Fforddiadwy.
- 5.27 I'r perwyl hyn mae'r annedd bwriededig yn cynnig 3 ystafell wely ar arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 115m sgwâr mae canllawiau maint Tai Fforddiadwy o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn cyfyngu arwynebedd llawr Tai Fforddiadwy 3 ystafell wely i 93m sgwâr. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy na hynny, ac felly nid yw'n cydymffurfio gyda'r gofynion gan na fyddai posib i'r eiddo ddiwallu anghenion tai fforddiadwy pe bai ei ddefnydd fel tŷ amaethyddol yn gorffen. Nid oes gwybodaeth wedi ei gynnig ynglŷn ag anghenion yr ymgeisydd am eiddo o faint mwy gan mae'n ymddangos bod plant yr ymgeisydd eisoes wedi gadael cartref.
- 5.28 Ystyrir felly, nad yw maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6, CDLI na'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.29 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.30 Lleolir y safle mewn llecyn uwch, agored ac amlwg i'r gogledd ddwyrain o adeiladau a tŷ y fferm ble saif murddun ar hyn o bryd. Mae'r murddun eisoes wedi ei dirywio fel ei bod yn ffurfio rhan o'r dirwedd yn naturiol. Byddai'r bwriad yn creu datblygiad newydd mewn cae y tu hwnt i adeiladau ac ardal datblygiad sefydledig y fferm. Er nad oes gwrthwynebiad i ddyluniad y tŷ, mae'n rhaid mynegi pryder dros y lleoliad uchel ac amlwg o fewn y tirlun. Ystyrir byddai'r effaith yn un negyddol ar y dirwedd gan na fyddai'r adeiladau ffarm bresennol yn lliniaru'r

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

effaith Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cyfarfod amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn CDLI

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.31 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Datgan yr ymgeisydd fod perchenogion a meddianwyr yr eiddo cyfagos a adwaenir fel Uwchlaw'r Rhos yn ymwybodol o'r cais. Lleolir y safle bwriededig tua 90 medr i'r gogledd ddwyrain o'r eiddo hwnnw ac mae'n annhebygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol arno. Noder hefyd y lleolir y tŷ Uwchlaw'r Rhos ymysg iard ac adeiladau'r fferm. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hwnnw. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion polisi PCYFF 2 o fewn CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.32 Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd ffordd breifat sydd hefyd a statws hawl tramwy cyhoeddus drosti (Restricted byway), gyda'r mynediad oddi ar yr hen ffordd rhwng Inigo Jones a Groeslon. Lleolir y tŷ i'r gogledd ddwyrain o'r adeilad fferm a byddai'r bwriad yn defnyddio'r trac presennol. Ymgynghorwyd gydag Uned Drafnidiaeth a derbyniwyd sylwadau yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir nad yw'r bwriad yn groes i bolisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.33 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ ar safle ble saif murddun ar hyn o bryd. Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth a derbyniwyd sylwadau yn argymhell gosod amod i wella Bioamrywiaeth ar unrhyw ganiatâd - awgrymu gosod blwch ystlumod a blwch adar y to ar yr adeilad newydd. Byddai angen hefyd i'r ymgeisydd glynu at a dilyn canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo. Ar sail hynny felly chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau AMG 5 a PS 19

Materion Archeolegol

- 5.34 Er ni dderbyniwyd ymateb i'r cais cyfredol, cadarnhaodd y Gwasanaeth Archeolegol ar y cais blaenorol fod gwerth hanesyddol i'r murddun sydd i'w ddymchwel ac argymhellwyd gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi tynnu lluniau fel cofnod o'r murddun. O wneud hynny, credir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau AT 1 a PS 20.

6. Casgliadau:

Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir nad yw'r bwriad gerbron yn cydymffurfio a meini prawf penodol ar gyfer codi tŷ yng nghefn gwlad agored o fewn meini prawf a gynigir o fewn Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ar gyfer codi anheddau amaethyddol. Ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio ac egwyddorion nac ysbryd y polisiau uchod; ac y buasai'r bwriad yn nodwedd ymwithiol o fewn y dirwedd sydd wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 22/05/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei hargyhoeddi fod yna gwir angen swyddogaethol am ail dy amaethyddol ar y fferm sy'n destun y cais; fod y safle a grybwyllir yn addas, ac na ellir unrhyw eiddo arall ddiwallu'r angen a grybwyllir, ac ni ystyrir bod tystiolaeth ddigonol i brofi sicrwydd o hyfywdra'r fenter ffermio i'r dyfodol, hefyd ni ystyrir ychwaith fod maint y tŷ amaethyddol yn adlewyrchu maint y fenter (fforddiadwy). Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisiâu PCYFF1, a PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
2. Mae'r safle yn meddiannu lleoliad uwch, agored ac amlwg yn y tirlun uwchben adeiladau y fferm ble byddai adeiladu tŷ ar y safle yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026