

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C23/0864/04/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 29/10/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandderfel

Ward: Llandderfel

Bwriad: Adeiladu annedd amaethyddol newydd (Ail-gyflwyniad).

Lleoliad: Parc Y Derw Goed, Llandderfel, Gwynedd, LL23 7HG

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi tŷ amaethyddol newydd a modurdy ar wahân ar lecyn o dir ym Mharc y Derw Goed, Llandderfel. Tŷ unllawr to brig fyddai o orffeniad paneli rhychiog du gyda modurdy dwbl o'r un gorffeniad. Byddai'r tŷ yn cynnwys cegin/ystafell fyw agored, 3 ystafell wely, ystafell ymolchi, ystafell aml bwrpas a swyddfa ac yn mesur yn fras oddeutu 97m² yn fewnol gyda modurdy oddeutu 37m² yn fewnol. Byddai'r gwaith yn golygu creu adwy i'r llain a gosod system drin carthion preifat.
- 1.2 Gorwedd y safle mewn lleoliad uchel ymhell tu allan i unrhyw ffin datblygu gydnabyddedig felly yn safle cefn gwlad agored, ger Llyn Maes y Clawdd. Fe wasanaethir y safle gan drac cilffordd 'byway' a rhed llwybr cyhoeddus rhif 42 Llandderfel i'r gogledd o'r safle. Ceir un tŷ arall yng nghyffiniau safle'r cais sef Tyn y Bwlch. Mae'r safle o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig ac wedi ei adnabod fel Ardal Cadwraeth Arbennig (SAC) Ffosffad. Mae'r caeau i'r de o'r safle wedi eu hadnabod fel Safleoedd Bywyd Gwyllt Lleol.
- 1.3 Mae'r cais yn ail gyflwyniad o gais C23/0409/04/LL am union yr un bwriad. Fe wrthodwyd y cais ar yr 17 Gorffennaf 2023 am nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion lleoli anedd amaethyddol oherwydd ei bellter o'r fferm.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, llythrau o gefnogaeth gan NFU Cymru a Chyngor Amaeth Gwas ynghyd â Chynllun Busnes gan Gyswllt Ffermio (cyfrinachol) fel rhan o'r cais.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor 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.
- 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 chyfraniad gan ddatblygwyr
 - TRA 2: Safonau parcio
 - TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu leol

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, (2021)

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Llythyr y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C23/0409/04/LL Adeiladu annedd amaethyddol newydd: Gwrthod 17 Gorffennaf 2023

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Y23/0057 Ymholiad cyn cais am godi tŷ amaethyddol. Yr ymgeisydd i weld yn bodloni'r gofynion ond datgan pryder am leoliad yr uned i ffwrdd o'r fferm bresennol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Trafodwyd y cais yn ein cyfarfod yn ddiweddar a chafwyd cefnogaeth unfrydol iddo. Teimlwyd ei bod hi'n bwysig i sicrhau fod cyfleoedd i deuluoedd lleol barhau yn ein cymunedau gwledig

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir 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.

Uned Bioamrywiaeth: Adroddiad Ecolegol
Nid yw'r ymgeisydd wedi darparu Adroddiad Ecolegol. Or lluniau a'r delweddau o'r awyr, mae'n ymddangos bod y safle yn laswelltir wedi'i wella gan amaeth, felly mae'n bosib na fydd angen cael adroddiad ecolegol.

Y Safle a Chynefinoedd

- Wal gerrig sych gyda bryoffytau a chen
- Coeden aeddfed o fewn 10 metr
- 1.4km o ACA Afon Dyfrdwy
- Safle Bywyd Gwyllt 80 metr i'r de: Ty'n y Bwlch 1323, mae hwn yn gynefin tir corsiog, mawnog.

Effeithiau Ecolegol

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y bydd y rhan fwyaf o'r wal gerrig sych yn cael ei chadw, heblaw am dynnu rhan ohoni i greu mynedfa.

Er nad yw ôl troed y datblygiad o fewn cynefin corsiog y Safle Bywyd Gwyllt, mae'n sensitif i faetholion a llygredd.

Mae Afon Dyfrdwy yn sensitif i faetholion a llygredd, yn enwedig ffosffad.

Safle Bywyd Gwyllt

Y Safle Bywyd Gwyllt i'r de o'r tŷ arfaethedig a'r tanc septig. Mewn e-bost (27 Gorffennaf 2023) at bensaer/asiant cynllunio yr ymgeisydd, rwy'n argymhell y dylid plannu gwrych rhwng ffos gerrig y tanc septig a'r Safle Bywyd Gwyllt i leihau'r maetholion, llygredd ac yn arbennig ffosffad sy'n mynd i mewn i'r Safle Bywyd Gwyllt a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

llednant sy'n llifo i Afon Dyfrdwy.

Gwella Bioamrywiaeth

Dan ran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (2016) mae gan bob corff cyhoeddus fel Cyngor Gwynedd ddyletswydd i gynnal a gwella bioamrywiaeth yn ogystal â sicrhau gwytnwch yr ecosystem.

Rwy'n argymhell bod yr ymgeisydd yn darparu nodweddion gwella bioamrywiaeth fel rhan o'r cynllun datblygu, megis gwrych cynhenid o amgylch y safle, a bocsys ystlumod ac adar ar yr adeiladau.

ACA Afon Dyfrdwy a'r Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd

Dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), Cyngor Gwynedd yw'r awdurdod cymwys a chyn iddo benderfynu ar geisiadau cynllunio, mae'n rhaid iddo ystyried yr effeithiau sylweddol tebygol y gallai datblygiad eu cael ar Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae'r cynnig datblygu hwn 1.4km o Afon Dyfrdwy (fel yr hed y frân), ac mae llednant (sy'n llifo i Afon Dyfrdwy) o fewn 170 metr i'r datblygiad. Pe bai gwrych yn cael ei blannu byddai hyn yn sicrhau bod llai o siawns o lygredd yn llifo i'r ACA.

Gofynion

- Cynllun diwygiedig yn dangos plannu gwrych.
- Rheolaeth o'r Safle Bywyd Gwyllt.

Uned Hawliau Tramwy:

Mae hawl tramwy cyhoeddus Llandderfel (rb) Rhif 41 (Cilffordd Gyfyngedig) yn croesi ar flaen y safle'r datblygiad, rhaid sicrhau fod yr hawl tramwy hwn yn ddirwystr ac ar gael i ddefnyddwyr ystod ac yn dilyn cwblhad y datblygiad hwn.

Uned Dwr ac Amgylchedd YGC:

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 dŵr wyneb wedi eu darparu 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: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

enedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i ddarparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch safleoedd gwarchoddedig. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Mae manylion pellach ar gael isod.

Safleoedd Gwarchoddedig

Nodwn fod safle ymgeisio yn nalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid. Fel y gwyddoch, ar 21 Ionawr 2021, cyhoeddom becyn tystiolaeth yn amlinellu lefelau ffosfforws ar gyfer pob ACA afonol ar draws Wales. Yn unol â'n Cyngor Cynllunio (Awst 2023), o dan y Rheoliadau Cynefinoedd, rhaid i Awdurdodau Cynllunio ystyried effaith ffosfforws datblygiadau arfaethedig ar ansawdd dŵr o fewn dalgylchoedd afonydd ACA. Felly, rydym yn eich cynghori i ystyried a fyddai'r cynnig, fel y'u cyflwynwyd, yn cynyddu faint o ddraeniad aflan sy'n cael eu rhyddhau o'r safle yn nhermau cynllunio.

Nodwn o'r wybodaeth a gyflwynwyd y bydd tanc septig newydd yn cael ei osod i ddarparu draeniad aflan ar gyfer y datblygiad ac felly mae ganddo'r potensial i gynyddu faint o ffosfforws sy'n cael ei ryddhau o'r safle. Felly, rydym yn eich cyfeirio at ein Cyngor Cynllunio ac yn eich cynghori i ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd. Rydym yn eich cynghori i ofyn am ragor o wybodaeth fel y nodwyd yn yr adran o'r enw 'Beth mae hyn yn ei olygu i gynigion datblygu sy'n cynnwys systemau trin carthion preifat' o'r cyngor hwnnw.

Cyn belled â bod y cyngor hwn yn cael ei ddilyn ac y gallwch ddod i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA, ni fyddai gennym wrthwynebiad i'r cynnig. Fodd bynnag, os ydych yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA, ymgynghorwch â ni ar eich Aseiad Priodol o dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd).

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

CARTHFFOSIAETH Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio system drin breifat, byddem yn cynghori y dylai gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru oherwydd efallai y bydd ganddynt fewnbwn o ran rheoli'r dull hwn o gael gwared ar garthffosiaeth. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe bai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar developer.services@dwrcymru.com

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd y trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth ar y cais gan y cymdogion agosaf:

- Angen cefnogi ffermwyr ifanc gael tai, yn alwedigaeth bwysig sy'n helpu'r economi leol
- Lleoliad y safle o fewn cyrraedd i'r fferm

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

- 5.1 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 (NCT6): Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy – Gorffennaf 2010 a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.
- 5.2 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o NCT6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd ble 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 NCT6 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Cyflwynwyd Cynllun Busnes fel rhan o'r cais sydd wedi ei baratoi gan Farming Connect sy'n cadarnhau fod yr ymgeisydd yn ffermio mewn partneriaeth gyda'i dad ers 2012. Mae'r Cynllun Busnes yn rhoi cefndir o'r fenter ynghyd â manylion am faint y daliad, niferoedd stoc, gofynion llafur a manylion ariannol am hyfywdra'r fenter. Byddai hwn felly yn ail annedd ar fferm sefydledig, gyda'r ymgeisydd yn rhedeg y fferm gyda'i dad.
- 5.4 Fe nodir yn para 4.4 NTC 6 na ddylid caniatáu anheddau parhaol newydd i gefnogi mentrau gwledig sefydledig oni bai fod y pwyntiau canlynol wedi eu diwallu, sef:
- bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu; (Gweler paragraff 4.8.1).*
 - bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, nid â gofyniad rhan-amser; (Gweler paragraff 4.7.1) (Gweler paragraffau 4.5.1 - 4.5.3 am eithriadau i'r polisi).*
 - bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y byddant yn parhau felly; (Gweler paragraffau 4.10.1 - 4.10.3).*
 - na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw; (Gweler paragraffau 4.11.1 - 4.11.2), a*
 - bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni. (Gweler paragraffau 4.12.1 - 4.12.2).*
- 5.5 Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod yr ymgeisydd yn cyfarfod â gofynion profion a), b) a c) a nodir uchod. Fe nodir hefyd nad oes adeiladau traddodiadol addas a ellir eu haddasu i dŷ ar y daliad i gyfarfod prawf d).
- 5.6 Yn nhermau cyfarfod gofynion prawf e) rhaid cwestiynu'r dewis o leoliad ar gyfer y tŷ amaethyddol arfaethedig. Cynghorwyd yr ymgeisydd mewn cyngor cyn cais cynllunio iddynt ystyried safleoedd eraill i leoli'r tŷ fyddai'n agosach i adeiladau'r fferm. Serch hynny, cyflwynwyd cais Cynllunio C23/0409/04/LL yn ddiweddarach ar gyfer tŷ amaethyddol ar yr union safle, ac fe'i gwrthodwyd oherwydd ei bellter o'r fferm a'i ddiffyg cysylltiad ffisegol i weithgareddau'r fferm. Mae'r cais gerbron yn ail gyflwyniad o'r union yr un bwriad, gydag ychydig mwy o wybodaeth.
- 5.7 Cynhwyswyd eglurhad yn y Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais hwn, eu rhesymeg dros ddewis y safle, gan nodi saith safle arall a ddiystyrwyd am amrywiol resymau, megis tiroedd serth, diffyg mynediad hwylus, safle rhy agos i bwl slyri, tiroedd gwlyb ger afon fechan, caeau gwair a phori sy'n angenrheidiol i gynhyrchu silwair, safleoedd gwyntog a safleoedd gweladwy yn y tirlun. Dadleuir na fyddai'r un o'r saith opsiwn yn galluogi'r ymgeiswyr i warchod a chadw llygaid ar eu stoc yng nghaeau Llyn Maes y Clawdd. Datganir bod angen lleoli'r tŷ arfaethedig ar y safle dan sylw i warchod a monitro stoc yn y caeau ger y llyn ac i oruchwylio gan fod troseddau o gŵn yn ymosod ar stoc wedi eu profi yn ddiweddar a phobl yn gyrru dros y caeau a chreu llanast. Fe nodir bod y safle dan sylw yn dir amaethyddol o ansawdd gwael, ble ceir trac presennol a chyflenwad dŵr a thrydan agos. Fe ddadleuir ei fod yn safle sy'n swatio naturiol tu ôl i fryncyn, wedi ei sgrinio'n dda a ble gellir gwella bioamrywiaeth. Maent eisiau osgoi lleoli'r tŷ mewn safle amlwg yn y dirwedd, gan ystyried hwn yn le cysgodol wedi ei sgrinio'n dda. Mae'r safle oddeutu 650 metr fel hed y fran i ffwrdd o dŷ fferm Derw Goed a'r adeiladau fferm gysylltiedig. Datgan paragraff 4.12 y NCT“ *Dylai annedd arfaethedig fod wedi ei leoli'n agos at y weithgareddau y mae galw amdanynt. Yn y rhan fwyaf o achosion bydd hyn yn golygu y bydd yr annedd newydd wedi ei leoli'n agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes ac yn achos anheddau ar*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyfer mentrau amaethyddol, ni ddylai fod ar wahân i'r fferm neu mewn lleoliadau allai annog darnio'r fferm."

- 5.8 Tra gwerthfawrogir eu heglurhad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi eu llwyr argyhoeddi na fyddai posib datblygu ar rai o'r lleoliadau a ddiystyriwyd, megis ar dir ger y tŷ fferm neu ar leoliadau eraill na ddangoswyd yn y dyffryn yn agosach i'r fferm. Ystyrir bod opsiynau eraill ar gael i fonitro tir, megis camerâu cylch cyfyng. Credir mai dymuniad yr ymgeiswyr yw lleoli'r tŷ yn y lleoliad arfaethedig, gan ei fod yn lleoliad dymunol yn y dirwedd. Credir bod lleoliad y tŷ arfaethedig yn llechfeddiannu yn afresymol i gefn gwlad ac yn ormodol ar wahân o'r daliad fferm ble y byddai'n annog darnio'r fferm, ac felly yn groes i ofynion rhannau 4.7.1 a 4.12 o NCT 6.
- 5.9 Dylai unrhyw dŷ newydd adlewyrchu angen y gweithiwr hanfodol, felly dylid ystyried ei faint, ei ddyluniad a'i fforddiadwyedd i'r dyfodol. Dylai maint yr annedd arfaethedig adlewyrchu anghenion y fenter, yn hytrach na dyheadau'r unigolyn dan sylw. Yn nhermau maint, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid cadw ail annedd ar fferm sefydledig, yn agos i'r hyn a ddisgwylir i fod yn annedd fforddiadwy, gyda rhywfaint o hyblygrwydd o ran gallu darparu ardal aml bwrpas i'r ffermwr a chyfleusterau swyddfa a fyddai'n angenrheidiol i weithiwr fferm. Mae'r angen i fod yn debyg i faint tŷ fforddiadwy hefyd yn ymwneud a gofyniad yr amod mentrau gwledig safonol a osodir ar dai amaethyddol bellach, ble mae'r ail gymal yn gofyn eu bod yn gymwys yw ystyried ar gyfer tai fforddiadwy os yw'r angen amaethyddol yn darfod.
- 5.10 Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos tŷ o ddyluniad unllawr gyda thair ystafell wely a modurdy dwbl ar wahân. Fe nodir o'r wybodaeth gyda'r cais fod gan yr ymgeisydd bartner a'u bod yn dymuno cyd fyw, ond nid yw'n ymddangos eu bod ganddynt deulu ar hyn o bryd. Mae Canllaw Cynllunio Atodol, Tai Fforddiadwy yn rhoddi arweiniad am faint tybiedig tai fforddiadwy yn Atodiad 5. Fe awgrymir arwynebedd llawr o 58m² i fyngalo 2 ystafell wely a 88m² i dŷ 3 ystafell wely gyda modurdai oddeutu 20m².
- 5.11 Fe nodir fod y tŷ unllawr arfaethedig yn mesur yn fewnol (yn fras) oddeutu 97.9m² gyda modurdy dwbl oddeutu 37.44m² (mewnol) sydd yn uwch na'r maint mewnol a awgrymir i dai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, credir fod modd derbyn tŷ o faint tair llofft i gwpl ifanc, gydag ychydig o hyblygrwydd yn y maint er mwyn darparu ystafell aml bwrpas i'r ffermwr newid o'i ddillad gwaith a swyddfa i ymgymryd â gwaith gweinyddol y fferm. Mae'r modurdy yn fwy ond ymddengys fod hwn yn rhannol ar gyfer darparu gofod i ddarparu system wresogi gynaliadwy, sydd yn cael ei annog ym mholisi PS 5 y CDLI.
- 5.12 Oherwydd pellter y safle a'i ddiffyg cysylltiad ffisegol i'r fferm a'r gweithgareddau presennol, ynghyd â'r ffaith y byddai'r tŷ yn sefyll mewn lleoliad dymunol gyda golygfeydd braf dros fryniau a dyffryn Llandderfel, cwestiynir os byddai'r lleoliad dan sylw yn gallu sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy i'r dyfodol. Yn sicr, byddai modd ei wahanu a'i ddarnio o'r fferm heb unrhyw drafferth. Ni dderbyniwyd unrhyw brisiad marchnad agored (llyfr coch) fel rhan o'r cais. Mae polisi NCT 6 yn datgan dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi ein gwir argyhoeddi mai hwn yw'r lleoliad mwyaf addas i dŷ amaethyddol heb sicrwydd fod yr eiddo yn mynd i fod yn fforddiadwy i'r hir dymor. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a rhannau 4.7.1, 4.12 a 4.13 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.13 Polisiau PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle a PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio sy'n ymwneud â dyluniad adeiladau a thirlunio, sydd ymysg prif ystyriaethau'r cais. Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn bod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeileidig. Mae'n dŷ syml o ran dyluniad ac o orffeniad dur rhychiog lliw du, sy'n gyfoes ei wedd. Yn yr achos yma, credir y gallai'r dyluniad arfaethedig fod yn dderbyniol, gan iddo ymdebygu nodweddion a ffurf adeilad amaethyddol. Yn ddelfrydol, byddwn wedi dymuno gweld to llechi ar yr eiddo ond credir y gellir derbyn to rhychiog i gyd fynd a'r gweddill y muriau mewn lleoliad cefn gwlad o'r fath, fyddai'n debygol o ymddodi i'r dirwedd. Fe nodir bwriad i gadw'r wal garreg derfyn presennol a thirlunio dwy ochr o'r cwrtil gyda gwrych cynhenid. Mae ardal Llandderfel wedi ei adnabod fel Ardal o Dirwedd Arbennig a dylai unrhyw ddatblygiadau fod yn barchus i'r tirlun, yn briodol o ran graddfa a sicrhau na fyddai'n cael effaith niweidiol ar y tirlun. Ar y cyfan ystyrir fod dyluniad, graddfa a gorffeniad y cynnig yn gallu bod yn dderbyniol i gydymffurfio â gofynion polisi PCYFF3 ac AMG 2 y CDLI.

Materion Mwynderau preswyl

- 5.14 Gan mai tŷ yng nghefn gwlad fyddai hwn, byddai effaith ar fwynderau meddianwyr lleol eraill yn debygol o fod yn gyfyngedig. O safbwynt y tŷ agosaf i safle'r cais, sef Tyn y Bwlch, ystyrir fod pellter digonol yn eu gwahanu fel na fyddai effaith arwyddocaol ar eu mwynderau. Mae trigolion yr eiddo hwn wedi datgan eu cefnogaeth i'r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLI.

Materion Ffyrdd

- 5.15 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 3 a thrac cilffordd 'byway' yn arwain i safle'r cais. Gan fod ffyrdd presennol yn gwasanaethu'r safle, nid oes unrhyw bryder sylweddol am ddiogelwch ffyrdd yn codi yn yr achos hwn. Byddai'r fynedfa wedi ei leoli ar lecyn syth ble y byddai gweledd i'r ddau gyfeiriad. Mae darpariaeth parcio wedi ei ddangos o fewn y cwrtil. Ar sail y safle arfaethedig, ystyrir y byddai modd bodloni gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.16 Mae'r safle o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig yr Afon Dyfrdwy ac o fewn 80 metr i safle sydd wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt, Tyn y Bwlch sydd wedi ei ddewis am ein nodweddion corslyd. Mae'r gors i'r de o safle'r cais sydd â chwrs dŵr llednant yn arwain i'r Afon Dyfrdwy. Byddai'r tanc trin carthion preifat yn gymharol agos i'r Safle Bywyd Gwyllt a'r llednant. Fe nodir yn sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth, pe byddai gwrych yn cael ei blannu rhwng y tanc trin a'r llednant y byddai hyn yn sicrhau fod tebygolrwydd llygredd yn cael mynediad i'r ACA yn cael ei leihau. Mae'r cynllun safle yn dangos bwriad i blannu terfyn cefn yr eiddo yn ogystal â gwrych 'byffer' ymhellach i'r cefn tu ôl i'r system drin carthffosiaeth a byddai modd gosod amod i sicrhau plannu. Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth hefyd yn gofyn bod rheolaeth o'r safle Bywyd Gwyllt yn cael ei weithredu hefyd a bod gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig. Mae'r cynllun safle yn dangos bwriad i blannu coed yn yr ardd a gosod blwch nythu ar y goeden aeddfed gyfagos. Byddai modd rheoli'r materion Bioamrywiaeth trwy amodau Cynllunio a chredir bod gwybodaeth ddigonol ar y cais i fodloni gofynion polisi PS 19 y CDLI sy'n ymwneud â gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Draenio

- 5.17 Nodir fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi pryder ynglŷn â mesurau trin carthffosiaeth y bwriad gan ddatgan nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno. Mae'r safle o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, ble mae pryderon am effaith lefelau ffosfforws ar ansawdd dŵr o fewn dalgylch yr afon. Mae CNC felly yn gofyn am ragor o wybodaeth parthed y mater gan nodir fod gan y system drin carthion y potensial i gynyddu faint o ffosffad sy'n cael ei ryddhau o'r safle. Maent felly yn cyfeirio'r datblygwr at eu Cyngor safonol ynghyn a systemau carthion preifat. Fe nodir cyn belled a bod y cyngor safonol yn cael eu dilyn ac y gallwn ni ddod i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA, nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig. Mae Uned Bioamrywiaeth y cyngor eisoes wedi gwneud Asesiad Priodol o dan Reoliad 63 o Reoliad Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) ac wedi dod i'r casgliad pe byddai plannu'n cael ei gynnal rhwng y tanc carthffosiaeth a'r llednant y byddai llai o siawns i lygredd dreiddio i'r ACA. Yn sgil y sylwadau ystyrir y gellir goresgyn y pryderon draenio yn yr achos yma.

Iaith Gymraeg

- 5.18 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol ac ategir hyn ymhellach ym Mholisi Cynllunio Cymru ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.19 Mae gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ar rai mathau penodol o ddatblygiadau, ac mae trothwyon wedi eu gosod ym Mholisi PS1 o'r CDLI a diagram 5 o Ganllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Nid yw'r datblygiad o un tŷ yn cwrdd â'r trothwyon ble mae angen cyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. O ystyried natur y cais am dŷ menter wledig, neu dŷ fforddiadwy ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith nac yn groes i bolisi PS 1 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau, down i'r casgliad fod y bwriad yn parhau yn groes i ofynion lleoli a osodir allan yn NCT 6 gan y byddai'r tŷ amaethyddol yn ormodol ar wahân o'r fferm bresennol. Cwestiynir hefyd os yw'r lleoliad hwn yn gallu sicrhau fod yr eiddo yn gallu bod yn fforddiadwy yn hir dymor, petai'r defnydd amaethyddol yn dod i ben. Gwrthodwyd y cais blaenorol am union yr un bwriad, ac er bod ychydig mwy o gyfiawnhad wedi ei gyflwyno ar y cais gerbron, nid ydym wedi ein gwir argyhoeddi mai'r lleoliad hwn yw'r mwyaf addas i dŷ amaethyddol. Er bod rhai materion yn ymwneud â mwynderau a ffyrdd yn dderbyniol, nid yw'r bwriad yn cwrdd â'r holl ystyriaethau polisi perthnasol. Fe ddatganwyd y pryderon hyn yn ein hymateb i ymholiad cyn cais ac yn ein gwrthodiad blaenorol ond fe ddewisodd yr ymgeisydd i fwrw ymlaen gydag ail gyflwyno'r cais. Ar sail yr asesiad uchod, nid oes dewis ond gwrthod y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rheswm

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion lleoli annedd amaethyddol, oherwydd ei bellter ar wahân o'r fferm bresennol a'i ddiffyg cysylltiad ffisegol i ffwrdd o weithgareddau'r fferm. Byddai'r lleoliad yn annog darnio fferm heb unrhyw sicrwydd y byddai'r annedd, yn y lleoliad unig hwn, yn bodloni'r angen i sicrhau ei fforddiadwyedd i'r dyfodol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiau PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a rhannau 4.7.1 , 4.12 a 4.13 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.