

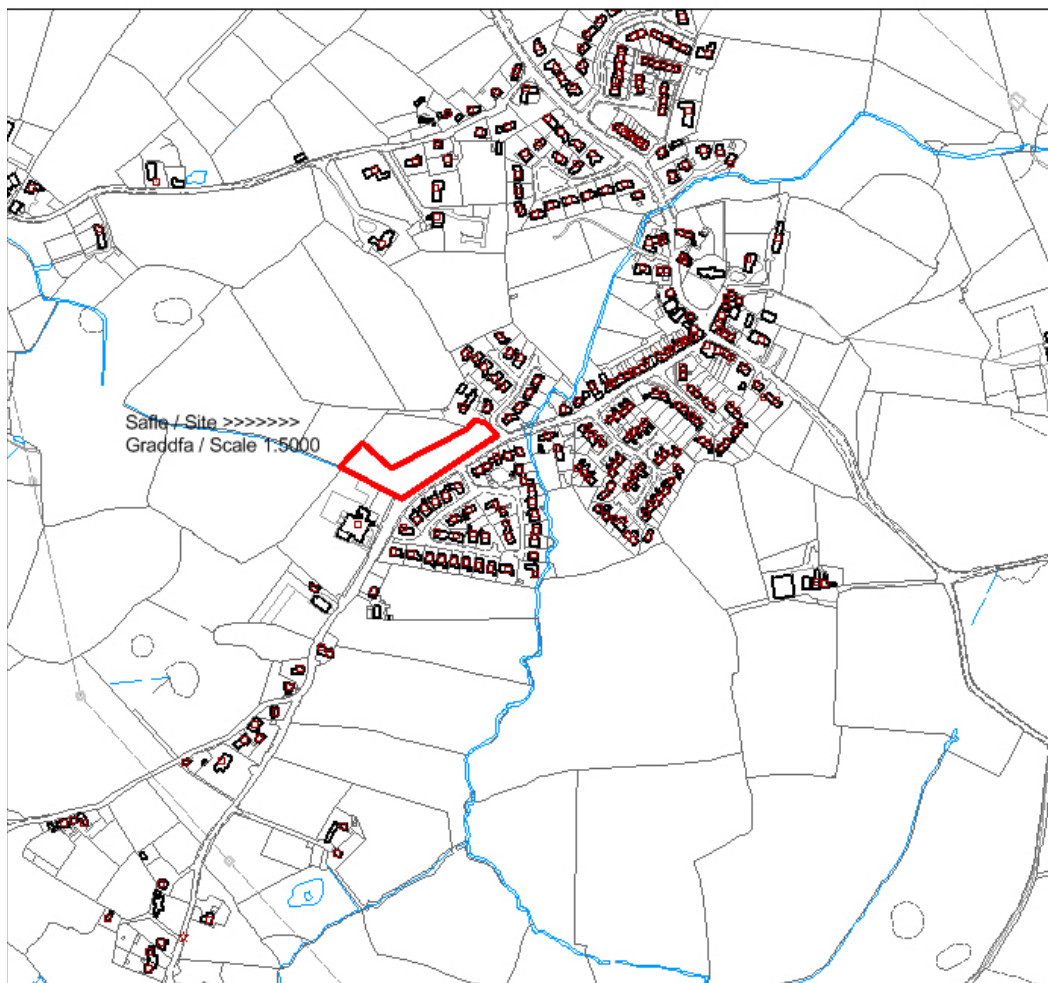
Rhif y Cais: **38C223A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Hughes Bros Development (Anglesey) Ltd

Cais llawn i godi 21 annedd ar dir ger / Full application for the erection of 21 dwellings on land adjacent to

Pen Y Bont, Ffordd Y Mynydd, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor fel cais sy'n tynnu'n groes i bolisi ond un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei gymeradwyo. Fe'i cyflwynir i'r pwyllgor hefyd ar gais Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn mewn perthynas â chae amaethyddol yn anheddiad Llanfechell. Mae llwybr cyhoeddus yn agos at y ffin ogledd-ddwyreiniol ac mae stad breswyl Pen y Bont gerllaw. Mae'r briffordd gyhoeddus sy'n mynd tua'r de yn ffinio â therfyn de-orllewinol safle'r cais, ac mae'r ysgol gynradd yn ffinio â therfyn deheuol y safle.

Gwneir y cais am stad breswyl o 21 o anheddau, gyda 7 ohonynt yn rhai fforddiadwy. Mae'r ymgeiswyr wedi cynnig darparu lle parcio oddi ar y ffordd a phalmant ger y briffordd gyhoeddus yn agos i'r ysgol.

Mae'r safle yn rhan o'r cae y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer 19 o anheddau arno o'r blaen. Bydd gweddi y cae yn cael ei ddatblygu ar gyfer 7 anedd fel y cymeradwywyd yn flaenorol. Bydd safle'r cais hwn ar gyfer 21 o unedau ar dir sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ac a fyddai wedi cynnwys 12 uned fel rhan o'r cynllun blaenorol.

Gyda 28 o unedau ar y safle cyfan, bydd angen darparu 9 o unedau fforddiadwy. Yn ogystal, bydd lle parcio ar gyfer 5 o geir yn cael ei ddarparu ar hyd y briffordd i liniaru tagfeydd wrth yr ysgol a bydd llwybr troed yn cael ei adeiladu yn unol â'r amod isod.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad
Lleoliad ac Ymddangosiad
Mwynderau
Diogelwch y briffordd
Draenio
Tai Fforddiadwy ac Addysg

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 (Tir ar gyfer Tai)
Polisi D4 (Effaith Amgylcheddol Datblygiad)
Polisi D20 (Draenio)
Polisi D29 (Dyluniad)
Polisi FF11 (Llif Traffig)
Polisi FF12 (Darpariaeth Parcio)

Polisi FF15 (Mynedfa i Gerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 (Polisi Cyffredinol)

Polisi 26 (Parcio Ceir)

Polisi 42 (Dyluniad)

Polisi 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

Polisi 50 (Pentrefi Rhestredig)

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi GP1 (Canllawiau Rheoli Cynllunio)

Polisi GP2 (Dyluniad)

Polisi HP4 (Pentrefi)

Polisi TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)

Polisi TR10 (Safonau Parcio)

Polisi SG4 (Cael Gwared a Charthion Aflan)

Polisi SG6 (Dŵr yn Llifo oddi ar yr Wyneb)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8 Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cymru) Tai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994)

CCA Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae **Aelod Lleol**, sef y **Cynghorydd Llinos Medi Huws**, wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

Cyngor Cymuned

- Effaith enfawr ar y gymuned gyda chymaint o dai yn cael eu hadeiladu ar yr un pryd
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Effaith ar yr ysgol lle byddai nifer o dai yn edrych drosodd i'r ysgol ac yn agos i'r iard
Mae lleoliad y fynedfa gyferbyn â stad arall o dai lle mae dros 35 o anheddau
- Mae'n gofyn am ganiatâd i adeiladu 21 o anheddau, ond gofynnwyd y cwestiwn, beth am weddill y tir lle mae'n ymddangos bod tai yno eisoes, a fydd cais arall yn y dyfodol am 15 o anheddau ar y plot hwn ?
Yr effaith ar y system garthffosiaeth, rydym yn cwestiynu a fyddai'r system yn medru ymdopi â'r cynnydd?
- Yn ôl dogfen y Cynllun Datblygu nid oes sôn bod angen mwy o dai yn ardal Llanfechell.
Byddai twf organig yn dderbyniol, ond nid stad enfawr o dai.
- Nid oes unrhyw sôn am balmant ar hyd y ffordd i Fynydd Mechell ac yn sgil y llif traffig y byddai'r cynllun yn ei greu; bydd hyn yn achosi problemau i blant gerdded i'r ysgol.
- Maent yn cynnig tri o lefydd parcio ger yr ysgol, ond gyda stad mor fawr a phrinder lle parcio, ni fydd llawer o le i bobl i barcio a bydd mwy a mwy o geir yn cael eu parcio dros nos, efallai ar y lôn i Fynydd Mechell.

Priffyrdd – Amodau

Dŵr Cymru – Amodau

Addysg – Angen cyfraniad o £70,672

Swyddog Ecolegol – Sylwadau mewn perthynas ag arolygon.

Gwasanaeth Tân – Dim sylwadau

Draenio – Sylwadau ynghylch dŵr wyneb

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C223: Cais am datblygiad trigiannol i godi 19 annedd (yn cynnwys 6 annedd fforddiadwy) ar dir ger Pen y Bont, Ffordd y Mynydd, Llanfechell. Caniatau – 25/03/2008

Mae'r caniatâd hwn wedi cael ei weithredu oherwydd y cychwynnwyd gwaith arno (y fynedfa) o'r herwydd, mae'n gyfredol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygiad Preswyl: Dynodir Llanfechell yn anheddiad rhestredig o dan ddarpariaethau polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Hysbysebwyd y cais fel un sy'n tynnu'n groes i bolisi oherwydd bod polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud mai dim ond anheddau sengl a ganiateir fel arfer mewn aneddiadau rhestredig. Neilltuwyd rhan o safle'r cais ar gyfer datblygiad preswyl o dan gynnig T36 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd gyda nifer dangosol o bum uned. Mae Adroddiad yr Arolygydd ar y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn argymhell y dylid ymestyn yr ardal a neilltuwyd i gynnwys y cae cyfan gyda ffigwr dangosol o 20 o unedau preswyl. Roedd argymhelliad yr Arolygydd am gael ei gynnwys fel Diwygiad Arfaethedig i'r Cynllun ac o ystyried pa mor bell yr aethwpyd yn y broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol gellir rhoi pwys sylweddol ar ei ddarpariaethau fel eu bod yn gorbwysu'r darpariaethau yn y cynllun datblygu cyfredol.

Lleoliad, Ymddangosiad a deunyddiau allanol:

Mae'r anheddau yn cyrraedd y safonau dylunio a nodir yn y polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol a grybwyllir uchod. Nid ystyrir bod y gosodiad yn amhriodol yn y lleoliad hwn gan fod enghreifftiau eraill o derasau, eiddo ar wahân ac eiddo pâr ac ni fydd yn amharu ar olwg yr ardal leol.

Effaith ar Fwynderau: Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid eiddo yn yr ardal oherwydd y pellteroedd oddi wrthynt. Nid ystyrir chwaith y byddai'r ffaith fod ysgol gerllaw yn peri problem i'r ysgol ei hun nac i'r preswylwyr newydd gan mai dim ond i'r lle chwarae yr edrychir drosodd ac nid yw defnyddiau dibreswyl angen yr un lefel o warchodaeth rhag datblygiadau cyfagos ag y byddai cartref teuluol.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr: Mae'r Adain Briffyrdd yn fodlon gyda holl agweddau technegol y datblygiad.

Draenio: Mae'r cynllun yn dderbyniol gan ymgynghoreion mewnol ac allanol cyhyd ag y caiff amodau eu gosod.

Tai Fforddiadwy ac Addysg: Darperir cyfanswm o 9 uned fforddiadwy ar gyfer y rhan hon o'r safle a'r gweddill ohono a gaiff ei ddatblygu fel rhan o'r caniatâd blaenorol. Mae hyn yn cyfateb i ychydig o dan 30% o'r cyfanswm o 28. Ystyrir hefyd y bydd yr unedau newydd sy'n wynebu'r briffordd yn llai costus oherwydd eu maint a'u dyluniad.

O ran y cyfraniad y mae'r adran addysg ei angen, dylid nodi bod caniatâd eisoes am 19 o unedau ar y safle. Gellid adeiladu'r rhain heb orfod cyfeirio'r mater ymhellach i'r ACLI. Pan roddwyd y caniatâd hwn nid oedd angen gwneud unrhyw gyfraniad.

Mae'r Adran Addysg wedi seilio eu cyfrifiadau ar y ffaith y byddai 21 o unedau newydd yn cael eu hadeiladu.

Yn wyneb hyn, rwyf o'r farn ei bod yn rhesymol y dylai gofynion yr Adran Addysg fod yn seiliedig ar y 9 uned ychwanegol a gynigir ac felly dylid gofyn am gyfran o'r £70,672. Bydd y ffigwr hwn yn cael ei negodi i'w gynnwys mewn cytundeb A106.

Ymateb i'r Cyngor Cymuned

Ymatebion i'r pwyntiau a godwyd ac a restrir yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad.

Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi ar gyfer 21 o unedau ac nid ystyrir y bydd y 9 ychwanegol yn rhoi baich gormodol ar yr ardal. Yn wir, bydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn cynorthwyo'r Cyngor yn ei ymdrechion i gwrdd â'i dargedau tai.

Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg ac ar y Gymuned sy'n dod i'r casgliad na fyddai unrhyw effeithiau niweidiol.

Nid ystyrir bod yr edrych drosodd i'r ysgol yn niweidiol.

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn ystyried bod y mynediad yn dderbyniol.

Mewn perthynas â'r tir ar weddill y safle, mae'r mater hwn wedi cael sylw mewn rhan arall o'r adroddiad hwn.

Nid yw Dŵr Cymru yn gwrthwynebu ar sail materion carthffosiaeth.

Bydd palmentydd yn cael eu darparu ar hyd tu blaen y safleoedd. O ran parcio, nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun.

8. Argymhelliad

Awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio i **ganiatáu'r** cais yn amodol ar weithredu cytundeb o dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) a fydd yn cynnwys y ddarpariaeth ganlynol: Darparu 9 o dai fforddiadwy, darpariaethau parcio ar gyfer 5 o geir, palmant i ffurfio rhan o'r briffordd gyhoeddus a chyfraniad i'r Adran Addysg (y swm i'w gytuno).

(01) Bydd raid cychwyn gwaith ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid cwblhau'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a gynhwysir yn ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais, fel y'i diwygiwyd gan y cynlluniau diwygiedig (dyddiadau i'w rhoi mewn ar ôl eu derbyn).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn nes y bydd cynllun cynhwysfawr ac integredig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo yn dangos sut yr ymdrinnir â materion dŵr wyneb, dŵr

budr a draenio tir

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(04) Rhaid adeiladu a gosod y fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i neb symud i fyw i'r anheddau a bydd raid ei chadw'n rhydd wedyn rhag rhwystrau parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(05) Rhaid darparu llwybr troed i gerddwyr fel y dangosir yn goch ar y cynllun amgaeedig ar hyd y cyfan o ffin y safle ger y Briffordd Sirol a bydd rhaid ei gwblhau cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(06) Bydd rhaid cwblhau ffordd (ffyrdd) y stad gyda gorffenwaith cerrig mân a bydd raid i'r system draenio dŵr wyneb fod wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn dechrau unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(07) Ni chaniateir i'r wal derfyn / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir wrth y briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydion y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir dim sy'n uwch na hynny o fewn 2m i'r wal honno.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(08) Bydd raid gosod cyrbin ar ffordd (ffyrdd) y stad a bydd raid wynebu a goleuo'r gerbydion a'r troedffyrdd yn derfynol cyn i neb symud i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen dwy flynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(09) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd hwn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu cynllun o'r fath cyn adeiladu unrhyw wynebau anhydraidd sy'n draenio i'r system oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Atal perygl uwch o lifogydd.

(10) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo cynllun ar gyfer tirweddu a phlannu coed ar y safle ac sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed sydd yno ar hyn o bryd. Rhaid i'r cyfryw gynllun ddangos y plannu arfaethedig, gan cynnwys manylion ynghylch y rhywogaethau, eu maint a'u dwysedd a rhaid gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod yn ystod y gwaith datblygu. Bydd rhaid i'r gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddigwydd dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i breswylwyr symud i fyw i'r adeiladau neu pan fo'r datblygiad wedi cael ei gwblhau, pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd rhaid gweithredu'r mesurau diogelu a gymeradwyir cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(11) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol, yn cael haint difrifol neu'n cael eu tynnu oddi yno am unrhyw

reswm, cyn pen 5 mlynedd i'w plannu, bydd raid plannu yn eu lle goed neu lwyni o faint a rhywogaeth debyg a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

(12) Yn ogystal â'r cynlluniau a gyflwynwyd bydd raid cael cytundeb ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer y deunyddiau a ymgorfforir yn y cynllun cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

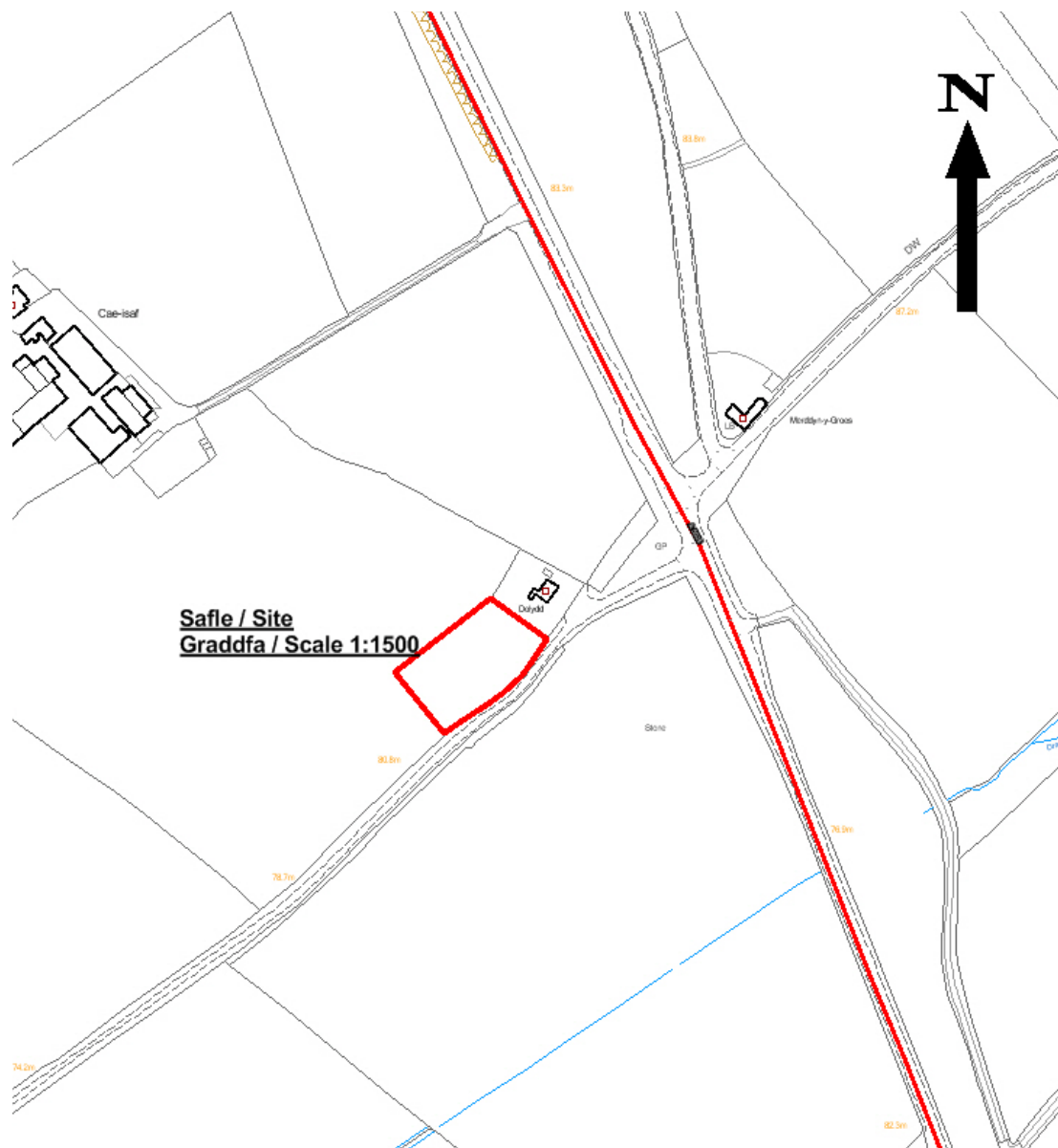
Rhif y Cais: **41C132/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

R W Jones (Sons)

Cais llawn ar gyfer codi dau annedd amaethyddol, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of two agricultural dwellings, the installation of a package treatment plant together with the construction of a vehicular access on land at

Cae Isaf, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Cynghorydd Jim Evans wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi dwy annedd ddeulawr ar wahân sy'n mesur 16m x 10m yr un ar y cynllun (ar y pwynt lletaf) ac sydd rhyw 7m i'r grib. Bydd y ddwy annedd o fewn plot 25m o led bob un, a byddant ochr yn ochr gyda rhyw 12m rhynddynt. Mae'r lluniadau'n dangos y bydd yr anheddau yn cael eu gosod oddeutu 1m yn is na lefelau cyfredol y tir.

Mae byngalo o'r enw Dolydd i'r dwyrain o'r safle ac wedi'i wahanu oddi wrtho gan y llinell o goed conwydd o fewn ei ardd.

Cefnogir y cais gan asesiad o'r angen am yr anheddau ar gyfer gweithwyr menter wledig yn Fferm Cae Isaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP6 - Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad)

Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd J Evans – Gofyn i'r Pwyllgor benderfynu'r cais ac ymweld â'r safle i asesu effaith y cynigion ar y dirwedd.

Y Cyngorydd R M Jones - Dim ymateb hyd yma

Y Cyngorydd A Mummery - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol mewn perthynas â defnyddio cyfleusterau draenio preifat.

Priffyrdd - Dim ymateb hyd yma

Draenio – Dim ymateb hyd yma

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law gan berchonogion / deiliaid yr annedd gyfagos o'r enw Dolydd. Roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Newid lleoliad heddychlon a diarffordd yn sgil adeiladu dwy annedd;
Ffordd gul sydd eisoes yn cael trafferth ymdopi gyda'r cerbydau; byddai anhwylostod ychwanegol yn ystod y cyfnod adeiladu;
Anhawster cael mynediad i wneud gwaith atgyweirio a chynnal a chadw ar ffiniau; pryderon ynglŷn â diogelwch y coed conwydd, yn enwedig yn ystod stormydd, a'r risg o ddifrod i eiddo;
Bydd yr eiddo yn edrych dros Dolydd o'u ffenestri i fyny'r grisiau, colli preifatrwydd; nid yw'n glir pam eu bod yn awyddus i adeiladu mor agos at yr eiddo sydd yno eisoes - mae ganddynt ddigon o dir mewn mannau eraill lle na fyddai unrhyw wrthwynebiad;
Pryderon ynghylch llwch ac ati yn ystod y gwaith adeiladu yn effeithio ar iechyd aelodau o'r teulu '.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio blaenorol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae polisiâu'r Cynllun Datblygu a pholisiâu cynllunio cenedlaethol a gefnogir gan gyngor technegol yn caniatáu datblygu tai lle mae eu hangen i gefnogi mentrau gwledig (cynigir cartrefi ar gyfer gweithwyr fferm) ac ar yr amod y bodlonir gofynion polisi llym.

Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd. Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir bod angen amaethyddol neu goedwigaeth am annedd yn y lleoliad penodol hwnnw.

Cadarnheir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn y cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygu Gwledig.

Yr angen am y ddwy annedd: Mae'r cais yn cael ei wneud am ddwy annedd ar gyfer meibion yr ymgeisydd y dywedir eu bod yn ffermio mewn partneriaeth ag ef. Nid yw'n glir a ydynt yn byw gyda'u rhieni yn Cae Isaf ar hyn o bryd ond dywedir bod y ddau yn bwriadu sefydlu eu haelwydydd eu hunain. Dywedir bod yr anheddau'n agos i hyb fferm Cae Isaf. Mae'r fferm yn berchen ar 206ha, ond gyda thir arall a rentir mae'n ymestyn i 336ha. Cefnogir y cais gan werthusiad a baratowyd gan ADAS a chyfrifon fferm.

Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad (DDM) a gyflwynwyd yn camddyfyngu paragraff 4.5.1 TAN 6

drwy ddatgan "the Assembly Government wishes to encourage younger people to manage farm businesses and promote the diversification of established farms. To support this policy objective it may be appropriate to allow *additional dwellings* on established farms that are financially sustainable where the criteria set out in paragraph 4.4.1 cannot be fully satisfied". Mewn gwirionedd, dywed y paragraff y gall fod yn briodol caniatáu ail annedd, nid mwy nag un annedd. Mae'r DDM yn cyfeirio at y meini prawf cymhwyso bod trefniadau diogel a chyfreithiol wedi eu gwneud i ddangos bod rheolaeth y busnes fferm wedi'i throsglwyddo i berson sy'n iau na'r person sy'n gyfrifol am reoli ar hyn o bryd neu bod trosglwyddiad o'r fath yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio. Dylai'r person iau dangos bod ganddo reolaeth fwyafrifol dros fusnes ac ef ddylai fod yn gwneud penderfyniadau ar gyfer busnes y fferm. Mae yna hefyd brawf swyddogaethol ar gyfer yr angen am yr ail annedd.

Mae'r polisi yn caniatáu ail annedd ar fferm, nid mwy nag un annedd fel yn y cais penodol hwn. Er y dywedir bod dau fab yr ymgeisydd yn bartneriaid yn y busnes, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi cael ei darparu i ddangos y berthynas hon.

Ystyrir felly y dylid asesu'r yn erbyn paragraff 4.4.1 TAN 6 sy'n datgan :

"Ni ddylid caniatáu anheddau parhaol newydd i gefnogi mentrau gwledig sefydledig oni bai:

- a. bod angen swyddogaethol *presennol* clir wedi'i sefydlu;
- b. bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr *llawn amser*, nid â gofyniad rhan-amser;
- c. 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;
- d. 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; a
- e. bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni."

Wrth asesu'r cais mae ymgynghorwyr amaethyddol y Cyngor yn derbyn bod y fenter ffermio yn Cae Isaf yn fenter ffermio sefydledig sydd wedi bod yn gweithredu ers dros dair blynedd ac sydd wedi bod yn gwneud elw ym mhob un o'r tair blynedd diwethaf. Yr agweddau hollbwysig ar y gwerthusiad y bydd angen rhoi sylw iddynt yw:

- a. a yw graddfa a natur y fenter bresennol yn golygu ei bod "yn hanfodol i un neu fwy o weithwyr fod wrth law bron bob amser er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol"(TAN 6 paragraff 4.8.1); ac
- b. a yw perfformiad economaidd y fenter yn dangos "ei bod yn rhesymol bosibl i'r busnes roi elw marchnad i'w holl weithredwyr am swm y mewnbyn rheoli a gwaith llaw", a bod maint yr annedd yn briodol i'r fenter a bod modd i'r fenter ei fforddio a'i chynnal (TAN 6 paragraff 4.10.2).

Os oes angen swyddogaethol hanfodol clir i gael tri o weithwyr ar y safle, ni fyddai dwy annedd barhaol ychwanegol ond yn cael eu caniatáu os bodlonir y prawf ariannol.

Mae'r ymgynghorwyr amaethyddol wedi asesu'r busnes fferm yn seiliedig ar fanylion stoc ac ati ac mae'n ystyried y byddai angen 5 i 6 o weithwyr(mae asesiad yr ymgeisydd yn dweud bod angen 3.9 o weithwyr). Dylid nodi nad yw'r angen hwn am weithwyr - sy'n seiliedig ar lefelau stocio ac arferion ffermio - yn golygu bod angen i'r holl weithwyr hynny fyw ar y safle. Mae paragraff 5.5 o TAN 6 yn nodi fel a ganlyn:

"The profit available to an enterprise will be tested in terms of its ability to provide a realistic return to unpaid labour, and to fund/support the proposed dwelling."

Nid yw'n glir o'r cyfrifon diweddaraf a yw'r meibion wedi eu cynnwys mewn taliadau cyflog y gwnaed cyfrif amdanynt, gan nad yw'r elw terfynol yn ddigonol i dalu am eu llafur yn llawn. Mae'r cyfrifon yn dangos elw dros y 4 blynedd diwethaf, ond hefyd yn dangos patrwm o ostyngiad sylweddol dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Y sefyllfa bresennol yw nad yw'r busnes fferm yn cynhyrchu elw digonol i gwrdd â chostau llafur realistig yn unol â gofynion TAN 6 ac nid yw wedi gwneud hynny ers 2012, oni bai bod llafur teulu yn cael ei gyfrif yn rhannol fel cost cyflog sefydlog. Mae asesiad yr ymgeisydd yn egluro mai iechyd gwael yr ymgeisydd sydd i gyfrif am y dirywiad yn sefyllfa economaidd y fenter gan

bod hynny wedi effeithio ar ei gyfraniad at fusnes y fferm. Lle gall y busnes fferm fodloni'r holl ofynion o ran elw, heb gynnwys dibrisiant, y cyngor safonol yw y byddai'r busnes hwnnw'n cael ei ystyried i fod yn un hyfyw. Fodd bynnag, er yr ystyrir ei fod yn cwrdd â phroffion TAN 6, mae pryder ynglŷn â'r patrwm diweddar. Mae'r tai hefyd yn fawr – sef 200m sgwâr – ar ben uchaf y trothwy ar gyfer anheddau fferm (fel arfer rhwng 140-200metr sgwâr). Nid ydynt yn brif anheddau ar y daliad a does dim cyfiawnhad wedi ei roi ar gyfer eu maint. Mae TAN 6 yn dweud y dylai anheddau a ganiatwyd i gwrdd ag anghenion menter wledig fod ar gael fel tai fforddiadwy:

“Dylai maint anheddau adlewyrchu anghenion y fenter wledig berthnasol, ond gan gadw mewn cof hefyd y potensial i'w defnyddio tai fforddiadwy i'r dyfodol”.

Gwneir cais am yma ddwy annedd sylweddol yn erbyn cefndir o berfformiad ariannol sy'n dirywio.

Mae'r angen swyddogaethol am yr anheddau yn seiliedig ar les anifeiliaid, ond mae'r asesiad cefnogol a gyflwynwyd yn dangos, ar y naill law, fod angen o leiaf 3 o weithwyr allwedol amser llawn, ond, ar y llaw arall, yn ystod y cyfnod wyna mae'n dweud ei bod yn bwysig bod yna ddau weithwyr ar y safle, gyda phresnoldeb 24 awr y diwrnod yn ystod cyfnodau allweddol hyn'.

Mae asesiad y Cyngor yn cytuno bod raid cael dau weithiwr oherwydd maint y gweithgarwch da byw. Mae'n llai eglur a yw cael trydydd gweithiwr ar y safle yn hanfodol. Nid yw'n glir ble mae'r ddau fab yn byw ar hyn o bryd ond dywedir bod carafán yn cael ei defnyddio yn ystod y cyfnod wyna sy'n awgrymu bod rhai gweithwyr (teulu neu fel arall) fel arfer yn preswyllo oddi ar y safle. Mae'r arwydd bod y busnes wedi dioddef o ganlyniad i salwch yr ymgeisydd hefyd yn awgrymu nad yw'r naill fab neu'r llall, neu'r ddau ohonynt, wedi bod ar gael yn rhwydd. Os yw'r meibion yn byw yn Cae Isaf, yna byddai un o'r ddau osodiad a wnaed yn yr achos ategol wedi'u bodloni ac ni ddylai'r busnes fod wedi dioddef yn sylweddol. Dim ond os yw'r busnes wedi datblygu i'w raddfa gyfredol gyda chymorth 3 o weithwyr ar y safle a'r ymgeisydd yn methu gweithio fel gweithiwr amser llawn oherwydd ei salwch y byddai'r fenter ffermio yn cael ei hamharu'n sylweddol gan absenoldeb y ddau fab o'r daliad. Mae'r gofyniad ar gyfer gweithwyr ar y safle yn deillio o faterion lles anifeiliaid a chydabyddir bod angen dau weithiwr oherwydd graddfa'r gweithgareddau. Ar adegau, efallai y bydd angen cymorth trydydd gweithiwr i fod ar gael i ymateb, ond ni fyddai angen iddynt, o reidrwydd fyw ar y safle.

Nid oes unrhyw wybodaeth ategol wedi ei darparu mewn perthynas â galluoedd tymor hir yr ymgeisydd; nid oes unrhyw wybodaeth ategol i ddangos pam na all y tŷ presennol ddarparu ar gyfer dau o aelwydydd trwy ei addasu neu ei ymestyn; heblaw am ddatganiad bod yr holl adeiladau'n cael eu defnyddio i ddibenion amaethyddol nid oes unrhyw wybodaeth ategol ynghylch diffyg unrhyw adeilad y gellid ei addasu; mae'r wybodaeth ategol ynghylch y tai sydd ar werth yn yr ardal yn seiliedig ar chwilio am anheddau ar wahân ac mae eu prisiau ymhell y tu hwnt i incwm gweithiwr fferm safonol ond mae yna dau llai ar gael yn yr ardal sydd wedi eu lleoli mewn man lle gallai trydydd gweithiwr fod ar gael yn rhesymol.

Er gofyn 4 mis yn ôl am wybodaeth ategol ychwanegol, ni chafwyd ymateb.

I gloi, o ran y profion TAN 6 ar gyfer annedd sy'n gysylltiedig â menter sydd wedi sefydu, derbynnir bod Cae Isaf yn fenter sefydledig sydd wedi gwneud elw ym mhob un o'r tair blynedd diwethaf ac sydd angen o leiaf dri gweithiwr amser llawn. Fodd bynnag, mae yna beth ansicrwydd sy'n ymwneud â'r busnes yn talu'r gweithwyr ar lefel realistig a'r gallu i gynnal cost y ddwy annedd arfaethedig heb addasu manylion y cyfrifon i ryw raddau.

Mae'r ddwy annedd ar ben uchaf y trothwy ar gyfer anheddau amaethyddol ac nid oes cyfiawnhad wedi ei roi ar gyfer eu maint. Nid oes asesiad o'r annedd bresennol wedi darparu.

O ran y gofyniad swyddogaethol, dangosir bod angen dau o weithwyr amser llawn ar y safle. Gellid cwrdd â'r angen hwnnw gydag un annedd newydd (ar yr amod nad oes modd addasu'r annedd gyfredol neu un o'r adeiladau eraill) oni bai na all yr ymgeisydd wneud hynny oherwydd bod ei gyflwr yn un parhaol. Ni wyddys ar hyn o bryd beth yw'r trefniadau byw presennol na photensial y ffermdy i ddarparu'r llety y ceisir amdano ac ni ellir chwaith diystyru'r posibilrwydd y gallai trydydd gweithiwr fyw yn un o'r anheddau llai yn yr ardal.

Effaith ar y Dirwedd: Mae Polisi 53 Cynllun Lleol (gyda geiriad tebyg yn y Cynllun Fframwaith, y

Cynllun Datblygu Unedol a TAN 6) yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw anheddau o'r fath fod yn dderbyniol yn eu rhinwedd eu hunain os dangoswyd bod angen amdanynt. Mae paragraff 4.12 TAN 6 yn datgan: "..... dylai'r annedd arfaethedig fod wedi ei lleoli'n agos at y gweithgareddau y mae galw amdanynt. Yn y rhan fwyaf o achosion bydd hyn yn golygu y bydd yr annedd newydd wedi ei lleoli'n agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes ac yn achos anheddau ar gyfer mentrau amaethyddol, ni ddylai fod ar wahân i'r fferm neu mewn lleoliadau allai annog darnio'r fferm. Dylai awdurdodau cynllunio lleol wrthod ceisiadau cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig sy'n amlwg yn y dirwedd."

Mynegwyd pryder bod safle'r cais mewn man amlwg ar gefn ac yn hynod weladwy yn y dirwedd. Dywedir bod y safle wedi cael ei ddewis oherwydd ei fod yn rhan o dir sy'n eiddo i'r fferm ac mae led cae i ffwrdd o'r hyb ffermio ac mae modd cael ato o'r ffordd. Mae lleoliadau llai amlwg ar y daliadau a fyddai'r un mor gyfleus ond ni chafwyd unrhyw ymateb i geisiadau a wnaed i ail-leoli'r cynigion. Er gwaethaf gostwng lefel y tir ystyrir nad yw'r lleoliad arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effeithiau ar y dirwedd ni waeth pa achos y gellir ei wneud o ran yr angen am yr anheddau.

Effeithiau ar fwynderau: Mynegwyd pryder gan breswlydd cyfagos am effeithiau posib y datblygiad arfaethedig ar ei eiddo a'i fwynderau. Effeithiau tymor byr fyddai'r rheini yn sgil y gwaith adeiladu ac ni fyddent yn cyfiawnhau gwrthod caniatâd; unwaith eto ni fyddai pryder bod yr anheddau'n cael eu lleoli wrth ymyl ei gartref ef a ddewiswyd ganddo oherwydd ei lleoliad ynysig yn ddigon ynddo'i hun i i gyfiawnhau gwrthod; mae'r annedd agosaf 21m i ffwrdd o'r byngalo yn Dolydd ac 8m o'r ffin a rennir lle mae coed pinwydd aeddfed ar ochr dolydd o'r ffin honno. Er bod ffenestri o fath patio wedi eu cynnig ar y drychiad ar y llawr gwaelod i'r lle byw ynghyd â ffenestri velux ar y llawr cyntaf (un yr un ar gyfer dwy ystafell wely a thri i oleuo tramwyfa), nid ystyrir y byddai effeithiau hynny'n cyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio oherwydd colli preifatrwydd.

7. Casgliad

Mae polisi cynllunio yn gefnogol mewn egwyddor i dai newydd i gwrdd ag anghenion sefydledig yng nghyswllt menter wledig. Mae'r cais wedi dangos yr angen am un annedd ychwanegol i wasanaethu'r uned ffermio. Mae'r angen am yr ail annedd yn llai clir. Nid yw'r posibilrwydd o addasu'r annedd bresennol wedi cael ei archwilio'n llawn. Mae'r ddau blot newydd arfaethedig wedi'u lleoli mewn lleoliad hynod amlwg a byddent yn arwain at effeithiau annerbyniol ar y dirwedd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5^{ed} Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

(02) Byddai'r datblygiad arfaethedig yn nodwedd amlwg yn y dirwedd wledig hon ac yn groes i ddarpariaethau Polisiâu 1 a 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy