Penderfyniad ar yr Apêl

Appeal Decision

Ymweliad â safle a wnaed ar 19/10/10

Site visit made on 19/10/10

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

by Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Dyddiad: 25/11/10

Date: 25/11/10

Cyf yr Apêl: APP/L6805/C/09/2111097
Cyfeiriad y safle: Tir wedi'i leoli ar rifau maes AO 5261, 6256 a 6267 Cae Cwta, Ffordd Talwrn, Llangefni, Ynys Môn

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 174 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991.
- Gwneir yr apêl gan Richard Brian Jones yn erbyn hysbysiad gorfodi a gyhoeddwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn.
- Cyfeirnod y Cyngor yw 2008/34/201.
- Cyhoeddwyd yr hysbysiad ar 16 Gorffennaf 2009.
- Mae'r achos o dorri rheolaeth gynllunio fel y'i honnwyd yn yr hysbysiad heb ganiatâd cynllunio:
  - i. Newid defnydd sylweddol o amaethyddiaeth i ddefnydd cymysg at ddiben amaethyddiaeth a lleoli carafanau ar y tir a ddefnyddir at ddibenion preswyl, a
  - ii. Datblygiad gweithredol yn cynnwys gosod tanc carthion ar y tir.
- Gofynion yr hysbysiad yw:
  - i. Rhoi'r gorau i ddefnyddio'r tir at ddiben lleoli carafanau a ddefnyddir at ddibenion preswyl a symud y carafanau hynny o'r tir,
  - ii. Symud y tarc carthion o'r tir ac adfer y tir i'w gyflwr cyn gosod y tanc carthion.
- Y cyfnod ar gyfer cydymffurfio â'r gofynion yw dau fis.
- Mae'r apêl yn mynd rhagddi ar y seiliau a amlinellir yn adran 174(2) (a) a (d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd.

Penderfyniad

1. Gwrthodaf yr apêl a chadarnhaf yr hysbysiad gorfodi.

Materion Rhagarweiniol

2. Mae'r Apelydd wedi tynnu sail (d) yn ei hôl ac mae'r apêl yn mynd rhagddi o dan sail (a) yn unig.

3. Mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 3 (PCC rhifyn 3) a Nodyn Cyngor Technegol 6 (TAN 6 Gorffennaf 2010) Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy mis Gorffennaf 2010 wedi'u cyhoeddi ac mae'r rhain yn disodli arweiniad cynharach. Ar y sail hon y caiff yr apêl ei hystyried.

Yr apêl ar sail (a) a'r cais tybiedig

4. Y prif fater yn yr achos hwn yw a yw anghenion y fenter wledig yn cyfiawnhau'r datblygiad. Mae termau'r cais tybiedig yn deillio'n uniongyrchol o eiriau'r honiad. Cydnabyddir yng nghyflwyniad yr Apelydd nad yw'r cais tybiedig yn ymwneud ag anhedd-dŷ. Mae arfarniadau swyddogaethol ac ariannol wedi'u cyflwyno gyda'r apêl

hon er bod y rhain yn ymwneud â chynnig am annedd barhaol na phenderfynwyd arni hyd yn hyn. At hynny mae tystysgrif o ddefnydd neu ddatblygiad cyfreithlon mewn perthynas â charafan na phenderfynwyd arni. Er nad yw'r Apelydd wedi cyflwyno achos am ganiatâd cynllunio dros dro am un o'r carafanau mewn perthynas â'r fenter, mae'r arweiniad ym mharagraff 4.6.2 Nodyn Cyngor Technegol 6 Gorffennaf 2010 yn gwneud darpariaeth ar gyfer y posibilrwydd hwnnw, lle nad yw'r achos wedi'i brofi'n gyfan gwbl.

5. Mae'r fferm ddefaid wedi'i sefydlu dros gyfnod o 20 mlynedd, ond dim ond yn ddiweddar mae elfen arddwriaethol y fenter wedi dechrau. Mae'r Cyngor yn dweud i'r poli-twnnel gael ei droi'n gyflwr defnyddiol yn 2010 ond mae cyflwyniad yr Apelydd yn cyfeirio ato fel menter newydd. Mae'r arfarniad yn cyfeirio at ddarpar ffigurau'r gyllideb gydag uned arddwriaethol gwbl weithredol yn hytrach na darparu cyfrifon ariannol blaenorol neu bresennol. O ganlyniad, rwyf o'r farn y gellid ystyried y fenter gyfan yn unol â meini prawf anheddau newydd ar fentrau newydd, fel y'u hamlinellir ym mharagraff 4.6 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Gorffennaf 2010. Fodd bynnag, lle bo'r fenter yn gwbl weithredol mae'r adenillion ar yr elfen arddwriaethol fwy neu lai'n gyfartal â'r adenillion disgwyliedig ar yr ochr ffermio defaid, ac felly, mae'n fenter newydd sy'n dibynnu ar elfen gymysg o weithgareddau.

Bwriad cadarn a gallu i ddatblygu'r fenter wledig dan sylw

6. Mae'r daliad fferm yn mesur rhyw 48 hectar, ac mae perchenogion yn meddu ar 34 hectar ac mae'r 14 hectar sydd ar ôl ar ffurf daliadau amrywiol. Rhennir tir yr Apelydd yn ddwy uned, un yng Ngwalchmai a'r llall yn Nhalwrn, sef safle'r apêl. Fodd bynnag, mae'r Apelydd hefyd yn amlygu mai 27 hectar yw cyfanswm tir y tenant. O ran lefelau'r stoc mae 250 o famogiaid, er i'r ffigur hon godi i 360 yn ddiweddar, ond lleihaodd y nifer ar ôl achos o ladrad lle cafodd 56 o ddefaid eu dwyn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio am ddau boli-twnnel ac mae un wedi'i osod eisoes. Mae tystiolaeth bod offer hydroffoneg wedi'u gosod yn y poli-twnnel. Yn ogystal, mae adeilad amaethyddol mawr ar y safle sy'n dangos bwriad cadarn a gallu i ddatblygu'r fenter. Rwyf o'r farn bod y maen prawf hwn wedi'i fodloni.

Tystiolaeth glir bod angen i'r fenter newydd gael ei sefydlu yn y lleoliad arfaethedig ac na ellir ei lleoli ar safle addas arall lle bo annedd yn debygol o fod ar gael

7. Nid oes unrhyw dystiolaeth gymhellgar i ddangos y gellid lleoli'r fenter mewn man arall lle mae annedd yn debygol o fod ar gael. Nodaf dystiolaeth y Cyngor mewn perthynas ag annedd sydd ar gael ac sy'n ffinio â'r daliad, ond caiff hynny ei ystyried maes o law yn y penderfyniad hwn. Felly rwyf o'r farn bod y maen prawf hwn wedi'i fodloni.

Wedi'i gynllunio ar sail ariannol gadarn

8. Mae'r rhagolwg ariannol yn ymwneud â'r flwyddyn ariannol, ac mae'n seiliedig ar y fenter yn gweithio i'r eithaf. Mae'r arfarniad yn amlygu bod cyfrifon elw a cholled am y tair blynedd diwethaf wedi'u gweld, ac mae'n dangos elw ym mhob blwyddyn. Nid yw'r wybodaeth hon wedi'i chynnwys yn y cyflwyniad, ac nid yw'r rhagolwg ariannol yn dangos rhagamcaniad o leiaf pum mlynedd fel y'i hamlinellir yn 4.10.2 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Gorffennaf 2010.

9. Yn fy marn i, ni fyddai'r fenter yn sicrhau elw ar ffurf uchafswm cyflog amaethyddiaeth ar hyn o bryd. Mae hyn oherwydd, fel yr honnwyd yn yr arfarniad, na fyddai gwartheg cig eidion wedi'u cyflwyno a dim ond un poli-twnnel sydd heb ei osod. Byddai hyn yn

dibrisio'r ffigur dychwelyd i lafur £8911. £11823 fyddai'r ffigur dychwelyd i lafur, a fyddai'n is na'r lleiafswm cyflog amaethyddol a honnwyd o £12691.

10. Yn fy marn i, mae'r rhagolwg ariannol yn rhy gyfyngedig ac yn unol â'r perfformiad presennol, nid yw wedi'i ddangos ei bod yn rhesymol ymarferol i'r busnes sicrhau elw i'r farchnad. Yn seiliedig ar y wybodaeth ger fy mron, nid wyf o'r farn bod y maen prawf hwn wedi'i fodloni.

Mae angen swyddogaethol yn ymwneud â gweithiwr amser llawn

11. Yn seiliedig ar yr arfarniad, mae'r gyfradd ŵyna wedi gostwng ac yn amlwg mae materion lles mewn perthynas â'r stoc oherwydd diffyg presenoldeb ar y safle. Mae ŵyna'n gyfnod pan fo'n hanfodol i weithiwr fod yn bresennol a chydnabyddir bod nifer o swyddi lle bo angen i rywun fod ar y safle y tu allan i oriau gwaith. Mae'r system hydroffoneg a ddefnyddir yn yr achos hwn hefyd yn ddull sy'n cymryd amser o dyfu ffrwythau meddal a saladau yn y poli-twneli. Mae'r Dechneg Ffilm Maetholion yn gofyn am oruchwyliaeth pe bai'r pwmp yn methu. Mae gofynion monitro'r system yn fy arwain i gasglu bod angen i rywun fod ar y safle er mwyn i'r fenter weithio'n briodol, o ystyried y dyletswyddau amrywiol cysylltiedig a'r pryderon diogelwch a amlygwyd yn y busnes defaid a garddwriaethol.

12. Gan droi at y mater a yw'r angen swyddogaethol yn ymwneud â gweithiwr amser llawn, mae'r Cyngor yn dweud bod Mr Jones yn gweithio mewn siop drydanol. Mae'r Apelydd yn cadarnhau'r pwynt hwn, ond yn dangos y gall adael ar unrhyw adeg i ymdrin ag anghenion y fenter. Yn ogystal, byddwn yn cwestiynu, yn seiliedig ar y gofynion llafur presennol, a yw anghenion y fenter yn cyfateb i oriau gwaith safonol un gweithiwr allweddol. Mae'r arfarniad yn seiliedig ar ofynion llafur menter gwbl weithredol. Fodd bynnag, mae un poli-twnnel ar hyn o bryd, mae'r Apelydd yn cydnabod ei fod yn gobeithio stocio'r fferm gyda gwartheg cig eidion a bod y ffigurau llafur yn seiliedig ar 360 o famogion yn hytrach na 250 o famogion. Yn fy marn i, nid yw anghenion y fenter ar hyn o bryd yn ymwneud ag un gweithiwr amser llawn. Felly rwyf o'r farn nad yw'r maen prawf hwn wedi'i fodloni.

Ni ellid cyfiawnhau angen swyddogaethol gan annedd neu adeilad addas arall, neu lety arall yn y gymdogaeth

13. Mae'r Cyngor wedi dangos bod eiddo sy'n ffinio â'r daliad ar gael ar hyn o bryd. Mae'r annedd sy'n hysbys fel Bryn Difyr wedi'i rhoi ar y farchnad am bris gostyngol gan ei bod yn rhwymedig i amod deiliadaeth amaethyddol. Nid yw'r Apelydd wedi mynd i'r afael â'r mater, ac nid wyf wedi fy narbwyllo na allai'r annedd hon gyfiawnhau anghenion swyddogaethol y fenter. Nid yw'r maen prawf hwn wedi'i fodloni.

Ystyriaethau cynllunio arferol eraill

14. Ni ellir cymathu'r garafan ddwy uned hon yn y dirwedd hon yn ei lleoliad presennol heb iddi ymddangos yn anghydweddol, gan fod modd ei gweld o ochr y ffordd ar bwyntiau penodol ac nid yw'r pridd yn lliniaru'r niwed yn ddigonol. Nid yw'r safle presennol yn briodol yng nghyd-destun y lleoliad gwledig.

15. Rwyf wedi ystyried yn ofalus y pryder mewn perthynas â mynediad, ond o ystyried bod i hyn fantais caniatâd cynllunio, ni ellir ei ystyried yn ddiffygiol bellach. Ni fyddai dwysedd llif y traffig o'r ffordd fynediad yn fwy na'r hyn a allai godi'n gyfiawn.

16. Ar y cyfan, er gwaethaf y pwynt y gellid lleoli'r garafan ar y safle at ddiben llety tymhorol, mae effeithiau gweledol a deiliadaeth breswyl gysylltiedig y datblygiad

honedig yn niweidiol yn y lleoliad hwn. Rwyf o'r farn nad yw'r maen prawf hwn wedi'i fodloni.

Casgliadau

17. Felly casglaf nad yw anghenion y fenter wledig yn cyfiawnhau'r datblygiad. Mae elfen weithredol yr hysbysiad yn hwyluso defnyddio carafanau a chan nad oes unrhyw gyfiawnhad drostynt, yna mae hon hefyd yn methu. Mae'r datblygiad yn groes i baragraffau 4.3, 4.6 Nodyn Cyngor Technegol 6 Gorffennaf 2010 a pholisïau 31, 53 o Gynllun Lleol Ynys Môn a HP6, EN1 o gynllun ataliedig Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn.

18. Mae'r hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol symud y carafanau o'r tir. Nid oes unrhyw angen i gyflwyno rhywbeth yn yr hysbysiad i ddiogelu'r hyn a allai ddigwydd yn gyfreithlon mewn perthynas â charafan a ddefnyddir ar gyfer llety tymhorol mewn perthynas â'r uned.

19. Am y rhesymau a roddwyd uchod, casglaf na ddylai'r apêl ar sail (a) a'r cais tybiedig lwyddo.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD