

Pwyllgor Cynllunio: 11/01/2023

7.1

Rhif y Cais: HHP/2022/230

Ymgeisydd: Mike Halliwell

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Dinas Bach, 5 Ystad y Fron, Aberffraw



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Arfon Wyn oherwydd pryderon lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7^{fed} Rhagfyr 2022, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Dyma'r rhesymau a gofnodwyd:

“Ystyriwyd bod y cais yn groes i Bolisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd”. Oherwydd:

1. Ei effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw oherwydd agosrwydd y datblygiad a chan nad yw'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

2. Problemau parcio o ganlyniad i'r datblygiad.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion a nodwyd ym mhwyntiau 1 a 2 uchod.

1. Yr effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw oherwydd agosrwydd y datblygiad a chan nad yw'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol lleiaf yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Dyma gais gan ddeiliad y tŷ am ddau estyniad ar wahân i'r annedd preswyl. Mae'r pryderon a godwyd yn ymwneud â'r estyniad ochr un llawr a fydd yn cael ei godi yn lle'r garej ar hyd drychiad gogledd-ddwyreiniol yr annedd, yn wynebu 4 Y Fron.

Ar ôl dymchwel y garej, bydd yr estyniad yn ymestyn tua 6.2m tu hwnt i'r drychiad ochr, a bydd yn 14.4m o hyd. Bydd ganddo do fflat 3.2m o uchder, ac mae hyn yn uwch na bondo'r prif annedd ond mae'n 0.8m yn is na'r prif do ar oleddf, gan amlygu fod yr estyniad yn eilradd i'r prif annedd. Bydd yr estyniad tua 0.8m yn lletach na'r garej bresennol, ac felly bydd 0.8m yn agosach i derfyn yr eiddo drws nesaf, 4 Y Fron, tua 2.1m oddi wrth y terfyn, a 5.7m oddi wrth ran agosaf drychiad ochr yr eiddo hwnnw.

Er nad yw'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y CCA, canllawiau yw'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn hytrach na pholisi, a rhaid ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau ei hun. Nid ystyrir bod y cynnydd o 0.8m yn ormodol ac mae pellter y garej bresennol hefyd yn llai na'r pellteroedd a nodwyd. Mewn ardal adeiledig, mae'n anrffod y bydd datblygiadau adeiledig yn agos at ei gilydd i ryw raddau, ond, yn yr achos hwn, nid ystyrir y byddai unrhyw effeithiau yn rhai sylweddol. Nid ystyrir y bydd ei leoli 0.8m yn agosach yn cael effaith andwyol o ran graddfa a mas, ac oherwydd bod to fflat yr estyniad yn is na phrif do ar oleddf yr annedd, mae'n amlygu ei ffurf eilradd sydd ddim yn dominyddu.

Er bod elfen o oredrych yn bodoli rhwng eiddo cyfagos ar hyn o bryd, mae hyn yn nodwedd naturiol o fyw mewn ardal adeiledig debyg i'r rhan hon o Aberffraw. Bydd y drychiad ochr sy'n wynebu 4 Y Fron yn cynnwys ffenestr ystafell wely, ffenestr ystafell ymolchi a drws i'r ystafell amlbwrpas, ac ystyrir bod camau digonol wedi cael eu cymryd i warchod preifatrwydd a mwynderau'r cymdogion yn 4 Y Fron.

Nid yw'r ystafell amlbwrpas yn ystafell y gellir byw ynddi ac o'r herwydd nid oes unrhyw bryder ynghylch y drws, bydd gwydr aneglur ar ffenestr yr ystafell ymolchi a bydd hynny'n cael ei gynnwys mewn amod. Er mwyn atal goredrych o ffenestr yr ystafell wely, codir ffens bren uchel, 1.95m o uchder, ar ran o'r terfyn. Ystyrir bod y ffens hon yn dod o dan hawliau datblygu a ganiateir o dan Ran 2 Dosbarth A o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar ei chyfer.

Ystyrir y bydd y mesurau hyn yn atal goredrych rhwng y ddau eiddo, gan warchod preifatrwydd a mwynderau cymdogion yn unol â pholisi PCYFF 2.

2. Problemau parcio o ganlyniad i'r datblygiad.

Gan fod hwn yn eiddo pedair ystafell wely, rhaid darparu tri lle parcio i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd. Mae'r cynllun safle arfaethedig yn dangos y darperir tri lle parcio, yn ôl y gofyn, ynghyd â lle ychwanegol ar gyfer mwy o gerbydau petai angen. Mae hyn yn cydymffurfio â safonau parcio'r Awdurdod Prifffyrdd a pholisi TRA 2.

Codwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori am broblemau parcio ar stad Y Fron, gyda phobl yn parcio ar lôn y stad tra eu bod yn ymweld â'r traeth. Mae hwn yn fater ar wahân y mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn ymwybodol ohono a rhoddir sylw iddo ar wahân i'r cais hwn. Mae'r cais hwn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i 5 Y Fron, ac nid oes gan yr Awdurdod Prifffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwnnw.

Argymhelliad

Fod y cais yn cael ei ganiatau yn unol gyda'r amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- 2957:21:1A - Cynllun lleoliad
- 2957:21:3c - Cynllun safle arfaethedig
- 2957:21:6c - Cynllun llawr arfaethedig
- 2957:21:7d - Edrychiadau arfaethedig
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Adolygiad A - 15/09/22

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan fod Cynllun Osgoi Llygredd Adeiladu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion sy'n cael eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig dynodedig, yr Ardal Amddiffyn Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn ac yr Ardal o Warchodaeth Arbennig Arfordir Môn: Morfa Heli.

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad/neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffens pren 1.95m o uchder ar y ffin, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei osod ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(06) Cyn meddiannu'r estyniadau a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i ffenest yr ystafell folchi ar y drychiad ochr, fel y labelir ar luniad 2957:21:6c, gael ei gosod gyda gwydr aneglur (lefel aneglurder lefel 5), ac wedi hynny cael ei chadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er wyn diogelu mwynderau preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 2

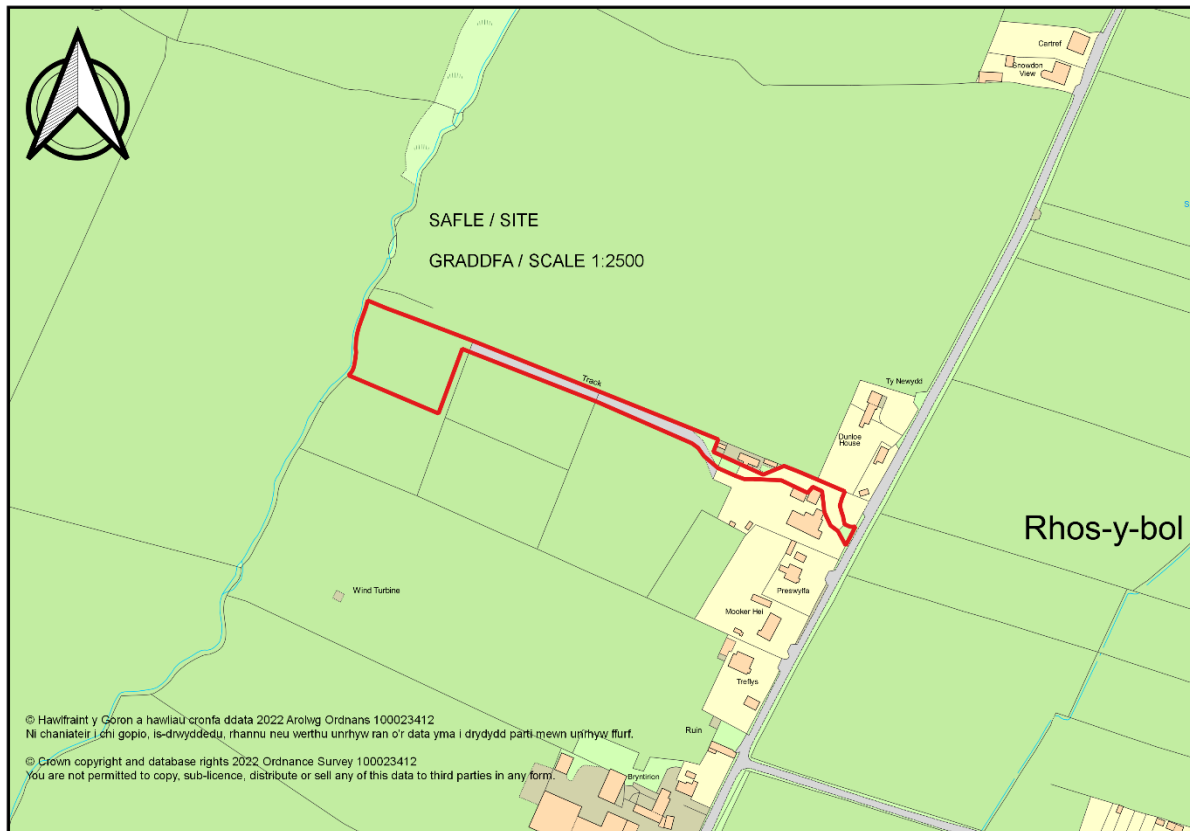
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/215

Ymgeisydd: Glyn Jones

Bwriad: Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd a cadw'r gwaith ail wynebu y trac yn

Lleoliad: Capel Bach, Rhosybol



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Aled Morris Jones.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle personol gydag aelodau'r pwyllgor yn 20/12/2022

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd â chadw'r gwaith ail-wynebu y tu ôl i'r prif eiddo/safle yng Nghapel Bach. Mae'r sied arfaethedig wedi'i lleoli oddeutu 217m o brif eiddo Capel Bach ac mae mewn lleoliad cefn gwlad agored heb unrhyw strwythurau adeiledig o'i amgylch.

Mae safle'r cais ar gyrron pentref Rhosybol ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynnderau o'i amgylch.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy PCYFF 4: Design and Landscaping
Strategic Policy PS 19: Conserving and Where Appropriate Enhancing the Natural Environment
Policy AMG5: Local Biodiversity Conservation
Planning Policy Wales (Edition 11)
Technical Advice Note 6: Planning for Sustainable Rural Communities (2010)
Technical Advice Note 12: Design (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Arsylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a Roddwyd
Cynghorydd Derek Owen	No Response
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw Mewn i Caniatau Cais
Cynghorydd Liz Wood	No Response
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim Ymateb
Tom Fildes	Dim sylw i'w wneud.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy gyflwyno rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/10/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran hon.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/157 - Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau yn / Full application for the erection of a agricultural shed for the storage of machinery at - Capel Bach, Rhosybol - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 02/08/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â'r cais yn cynnwys:

1. Lleoliad;
2. Dyluniad,
3. Cyfiawnhad;

Lleoliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu ac nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 217m oddi wrth annedd Capel Bach ac ni ddarparwyd unrhyw gyfiawnhad dros ddewis y lleoliad hwn, sy'n ymwthio'n sylweddol i gefn gwlad agored ac sydd ymhell o'r ffurf adeiledig bresennol.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n mynnu bod cynigion yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau;
3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;

Mae'r adeilad arfaethedig yn mesur 23m o hyd x 16m o led gydag uchafswm uchder o oddeutu 6.8m. Mae'r mesuriadau hyn fymryn yn llai na'r cynnig gwreiddiol ar gyfer sied 25m hyd. Bernir bod y sied arfaethedig yn fawr o ran maint a bod siediau o'r math hyn fel arfer wedi'u lleoli ar ffermydd/safleoedd amaethyddol sylweddol eu maint. Cadarnhawyd y bydd y sied yn cael ei hadeiladu gyda blociau Mona ynghyd â dalenni atal lleithder a choed wedi'u trin.

Oherwydd ei leoliad amlwg mewn cefn gwlad agored, ei faint, graddfa a diffyg tirweddu, bernir nad ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3 na PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) yn datgan:

A14. Gall lleoliad adeilad amaethyddol neu goedwigaeth newydd, ffordd, gwaith cloddio neu waredu gwastraff, datblygiad, neu danc pysgod, gael effaith sylweddol ar y dirwedd o'u cwmpas. Dylid sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'u bwriedir ar eu cyfer. Fel rheol, dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar eu pennau eu hunain, a dylid sicrhau perthynas rhwng eu lliw a'u maint ag adeiladau sydd eisoes yn bodoli. Er hynny, mae'n well weithiau gwahanu adeiladau newydd o ddyluniad modern oddi wrth grŵp o adeiladau traddodiadol er mwyn osgoi gwrthdaro gweledol. Dylid osgoi safleoedd ar y trumwel. I leihau'r effaith weledol, dylid sicrhau bod adeiladau'n cydweddu â'r dirwedd, neu ar safleoedd llethrog, nad ydynt yn torri ar oleddf y llethr os gellir gwneud hynny heb gost anghymesur.

Bernir nad ydi'r sied yn gwella cymeriad y safle ac y bydd yn cael effaith weledol andwyol ar ardal cefn gwlad gyda chaeau agored sydd heb eu datblygu ac nid yw'r cynnig yn parchu cyd-destun y dirwedd leol.

Ar ôl ymweld â'r safle, nodwyd bod y gwaith ar y llawr caled eisoes wedi cychwyn a bod tunelli o rwbel a deunyddiau adeiladu wedi cael eu dadlwytho yn y lleoliad cefn gwlad agored hwn heb ganiatâd cynllunio. Dylid nodi hefyd bod deunyddiau adeiladu megis teils llechi, bris blociau a deunyddiau adeiladu eraill wedi'u lleoli ar y safle ac nad ydynt yn gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd amaethyddol. Mae'r asiant wedi egluro y bydd y deunyddiau'n cael eu symud oddi ar y safle a'u bod yn ddeunyddiau a oedd dros ben yn dilyn gwaith ar y prif eiddo (tua 214m oddi wrth y safle arfaethedig) a'r gwaith o osod patio sydd yn mynd rhagddo.

Cyfiawnhad

Darparwyd datganiad gan yr asiant mewn perthynas â'r cais sy'n rhestru'r peiriannau a fydd yn cael eu storio yn y sied arfaethedig. Mae'r rhestr yn cynnwys Tractor, Roler, Og, Torrwr Gwair PTO Wessex, Tractor Torri Gwair J Deere, Trelars a Pheiriant Torri Gwrych. Mae'r sied arfaethedig wedi cael ei disgrifio ar y ffurflen gais fel sied amaethyddol ar gyfer rheoli'r tir yn briodol. Mae'r tir sydd ym meddiant yr ymgeisydd wedi'i leoli rhwng y safle arfaethedig ac eiddo Capel Bach (sydd wedi'i amgylchynu gyda llinell las ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd).

Ar ôl mesur y cynlluniau mae'r tir sydd ym meddiant yr ymgeisydd yn mesur 7.5 acer ac nid 10 acer fel y nodwyd ar y ffurflen gais. Bernir nad yw hyn yn llawer o dir ar gyfer sied mor fawr a'r defnydd amaethyddol honedig a wneir ohono. Ar ôl ymweld â'r safle nodir bod y safle'n cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd Twristiaeth/Busnes nac amaethyddol ac nad ydi'r safle'n cael ei ddefnyddio i gadw da byw neu dyfu cnydau ac ati.

Mae'r cae gerllaw yn rhan o Glwb Carafanau Teithiol gyda lle i leoli 5 carafán ar y tro. Mae busnes trin gwallt gerllaw ac mae llety gwyliau amrywiol ar y safle sy'n cael eu hysbysebu ar dudalen ar-lein.

Mae un o'r caeau sydd o fewn y llinellau glas ar y cynllun lleoliad wedi'i labelu fel "Llecyn Cerdded Cŵn" i dwristiaid fynd â'u cŵn am dro. Yn yr un cae mae pob math o offer, siglenni, llithren, si-so, mainc bicnic ac ati ac ar wefan y Clwb Carafanau Teithiol mae wedi'i labelu fel lle chwarae i blant. Bernir nad ydi'r tir yma'n dir amaethyddol a'i fod yn cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd hamdden/preswyl.

Gan nodi'r uchod bernir nad ydi'r sied at ddefnydd amaethyddol ac na ellir cyfiawnhau'r Peiriannau a restrir a sied o'r maint hwn yn y lleoliad hwn. Bernir y bydd y cynnig yn arwain at orddatblygu'r safle.

Nid yw ffurf a maint y datblygiad yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch yn unol â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol:

- Dylunio ar gyfer yr amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Casgliad

Oherwydd y diffyg cyfiawnhad ar gyfer sied amaethyddol o'r maint a'r raddfa hon mewn lleoliad cefn gwlad agored ymhell o'r ffurf adeiledig, bernir nad ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

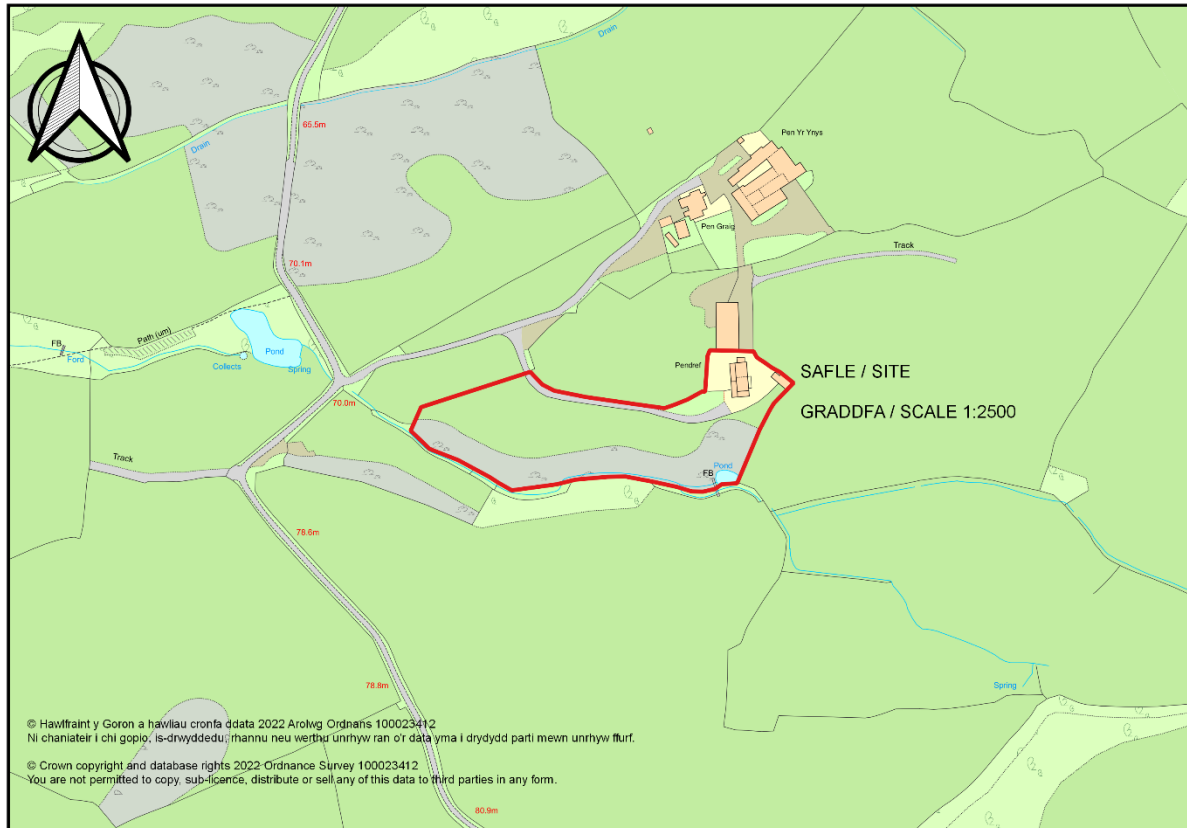
(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn arwain at ddatblygiad annerbyniol heb gyfiawnhad mewn cefn gwlad agored yn groes i ddarpariaethau polisiau PCYFF1, PCYFF 3, PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

Rhif y Cais: FPL/2022/195

Ymgeisydd: Mr John Edward Holland Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi tyrbîn gwynt 14.5m o uchder, 5kW yn

Lleoliad: Pendref, Llanfairynghornwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol, Jackie Lewis.

Yn y cyfarfod pwyllgor o'r 07/12/2022 cytunwyd yr aelodau i ymweld a'r safle yn rhithiol. Cafodd yr ymweliad safle rhithiol ei gynnal ar y 21/12/2022 ac fydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd a'r safle a'i amgylchoedd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ar yr arfordir yn ardal Llanfairynghornwy ac mae hefyd yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Ceir mynediad i'r safle ar lôn gul breifat sy'n darparu mynediad i ddau eiddo arall hefyd. Ar hyn o bryd, mae safle'r cais yn rhan o gae amaethyddol

sy'n agos at annedd yr ymgeisydd ac mae ar derfyn y trac mynediad i'r eiddo. Mae topograffi hynod o fryniog yn nodweddiadol o'r ardal ac mae safle'r cais yn uwch na'r briffordd gyhoeddus, ond mae'n cael ei guddio o'r golwg ar hyn o bryd gan y topograffi bryniog. Mae'r lôn fynediad a'r cae amaethyddol yn cynnwys llwybrau cyhoeddus fydd yn pasio'n agos at safle'r cais. Mae'r cais ar gyfer codi tyrbin gwynt domestig gydag uchder cyffredinol o 14.75 metr a 12 metr i ben yr hwb.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol ynghyd ag effaith weledol y cynllun ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Polisi ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Bydd y bwriad yn cael effaith weledol lleol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb.
Cynghorydd Jackie Lewis	Galw i bwyllgor
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Cylch y Garn Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau cyffredinol ynghlun a ecoleg
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Amod

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd oedd 21 Medi 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cynllun wedi dod i law, a rhoddir sylw i'w cynnwys yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae egwyddor datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried o dan bolisi ADN 1 (Ynni Gwynt ar y Tir) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae ADN 1 yn cefnogi codi tyrbinau gwynt yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) cyhyd â'u bod ar raddfa ddomestig yn unig. Mae domestig yn cael ei ddiffinio yn nhabl 9 y CDLIC, yn unol â'r meini prawf canlynol:

- Ceisiadau am dyrbinau gwynt unigol
- Tyrbin sydd yn mesur hyd at 15m i flaen y llafn
- Gall y tyrbin gwynt fod wedi'i osod ar do neu bolyn

Mae'r cais ar gyfer tyrbin unigol 14.75m o uchder a fydd yn cael ei osod ar bolyn a'i ddefnyddio i gyflenwi eiddo preswyl ac, fel y cyfryw, mae'r adran yn fodlon fod y tyrbin yn cael ei ddosbarthu fel un ar raddfa ddomestig. Yn ogystal â hyn, mae ADN 1 yn datgan bod rhaid i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

- Bod yr holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'u lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, eu gosodiadau, yn cael eu diogelu neu eu gwella;
- Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith gan sŵn, taflu cysgod ac effaith ar iechyd cyhoeddus, ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;
- Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion cyfagos;
- Ni fydd y cynnig yn arwain at ymyrraeth electromagnetig annerbyniol â chyfarpar cyfathrebu, systemau rheoli radar neu draffig awyr, systemau cyfathrebu'r gwasanaethau brys neu systemau telegyfathrebu eraill;
- Ni fydd y cynnig yn cael effeithiau cronus annerbyniol mewn perthynas â thyrbinau gwynt presennol, a'r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
- Ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, bydd tyrbinau gwynt ac isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno ganddo.

Fel y nodir uchod, mae safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig Arfordir Ynys Môn ac mae'n cael ei ddisgrifio fel ardal fryniog sy'n codi o'r môr gyda thirnodau clir heb eu difetha a golygfeydd deniadol sy'n cael eu hystyried o werth uchel gan LANDMAP. Mae LANDMAP yn disgrifio nodweddion yr ardal fel a ganlyn:

'Mae'r ardal hon o ucheldir ym mhen gogledd-orllewin Ynys Môn, ac mae'n codi o'r arfordir i 170m. Mae'n amlwg yn fwy creigiog na'r iseldir gerllaw ac mae ganddi frigiadau gwasgarog o greigiau, gydag eithin a waliau cerrig, ynghyd ag ardal o goedwig. Mae lonydd bychan troellog yn rhoi mynediad i ffermydd ar wasgar a phentref hirfain Llanfairynghornwy yn y pen dwyreiniol. O'r pwyntiau uchel, ceir golygfeydd 360 gradd, gan gynnwys i Ynysoedd y Moelrhoniaid oddi ar Drwyn Carmel. Mae lleoliad yr ardal ar yr arfordir yn ychwanegu at ei diddordeb.' Roedd y dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys ffotogyfosodiad a oedd wedi'i anodi i ddangos graddfa/leoliad y tyrbin o bob golygfa. Roedd y ffotogyfosodiad yn cynnwys golygfeydd o wahanol leoliadau yn ardal y safle, gan gynnwys llwybrau troed a phriffyrdd cyhoeddus. Er nad oedd graddfa'r tyrbin a ddangoswyd yn y lluniau yn gwbl gywir, roedd agosatwydd y tyrbin at yr annedd yn ddigonol i ganiatáu'r adran wneud asesiad cywir o'r uchder mewn perthynas â'r annedd. O'r lluniau, mae'n amlwg y bydd y tyrbin fwyaf gweladwy o'r llwybr cyhoeddus sy'n agos ato ac i fyny at fynedfa'r safle. Yn agos ato, bydd y tyrbin yn cael ei weld yn erbyn y gorwel a byddai'n ymddangos fel yr unig ddatblygiad fertigol yn yr ardal sydd, fel arall, yn ardal heb ei difetha. Fel y cyfryw, mae'r adran o'r farn y byddai'r cynllun yn cael rhywfaint o effeithiau lleol ac y byddai'n integreiddio'n wael

oherwydd natur agored, heb ei ddatblygu y dirwedd. Dyma oedd barn swyddog tirwedd yr awdurdod lleol hefyd. Fodd bynnag, ymhellach i ffwrdd byddai'r tyrbîn yn cael ei weld yn erbyn cefndir y topograffi bryniog a ffermydd/anheddau lleol eraill, sydd â'u hisadeiledd cysylltiedig eu hunain megis polion telegraff. O edrych arno o Fynydd y Garn, byddai'r tyrbîn hefyd yn cael ei weld yn erbyn cefndir y goedwig yn Nhrwyn Carmel. Mae diamedr polyn y tyrbîn yn debyg i ddiamedr polion telegraff a chan fod y llafnau yn llai ac yn symud yn fwy cyflym na thyrbînau ar raddfa ddiwydiannol, ni ystyrir y byddai'r tyrbîn yn nodwedd amlwg yn y dirwedd wrth edrych arno o gyd-destun ehangach. O'r herwydd, mae'r adran o'r farn nad oes effaith negyddol ar nodweddion arbennig yr AHNE i'r graddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais, neu a fyddai'n mynd yn groes i fyrddwn ADN 1. Yn ogystal â hyn, nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac, o safbwynt tirwedd, yr unig sylw a gyflwynwyd oedd nad oeddent yn barnu y byddai'r cynllun yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE oherwydd graddfa a lleoliad y datblygiad.

Mae'r tyrbîn wedi'i leoli tua 120m oddi wrth yr eiddo agosaf ac nid oes unrhyw oleuadau a fyddai'n goleuo'r tyrbîn o'r tu ôl ac yn achosi fflachio neu'n effeithio ar unrhyw dderbynyddion sensitif eraill. Mae'r eiddo preswyl i'r gogledd o'r safle yn cynnwys golygfeydd arfordirol a golygfeydd o Fynydd y Garn ac ystyrir eu bod yn olygfeydd o werth uchel. Ni fyddai'r tyrbîn yn amharu ar y golygfeydd hyn a byddai'n ymddangos yn erbyn cefndir brynïau lleol yn unig. Mae'r cais yn datgan mai 27kph yw cyflymder cyfartalog blynyddol y gwynt ar gyfer y safle ac, ar y cyflymder hwn, byddai'r tyrbîn yn cynhyrchu 45dB o sŵn ar bellter o 40m. Mae Canllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru, Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy ac Ynni Carbon Isel 2011, yn nodi ym mharagraff 3.4.6, Sŵn a Dirgryniad, nad yw sŵn aerodynameg tyrbîn domestig ar 45dB yn ymwithiol mewn natur yn gyffredinol, ac mae'n cael ei ddisgrifio fel sŵn tebyg i wynt mewn coed. Ar ôl edrych ar geisiadau blaenorol a ystyriwyd o dan bolisi ADN 1, fel arfer mae amod yn cael ei osod ar y caniatâd sy'n cyfyngu ar allyriadau sŵn y tyrbîn. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r amod hwn yn cyflawni pwrpas cynllunio defnyddiol yn yr achos hwn gan fod yr eiddo agosaf tua 120m oddi wrth y safle.

Derbyniwyd ymateb mewn perthynas â'r cynllun gan y Weinyddiaeth Amddiffyn a mynegwyd nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i egwyddor y cynllun cyhyd â bod amod yn cael ei gynnwys gyda'r caniatâd yn nodi bod rhaid i'r ymgeisydd hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn ynghylch pryd fydd y tyrbîn yn cael ei godi. Nid oes unrhyw dyrbînau gwynt eraill yng nghyd-destun uniongyrchol y safle, ac mae'r tyrbîn domestig agosaf arall o'r golwg yr ochr arall i Fynydd y Garn, ac felly ni fyddai unrhyw effeithiau cronrus. Byddai amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid tynnu'r tyrbîn i lawr ar ddiwedd ei oes weithredol.

Yn ychwanegol i'r uchod, mae Nodyn Cyngor Technegol 8 (Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy) yn datgan fod ynni gwynt ar y tir yn cynnig y potensial mwyaf ar gyfer cynyddu'r trydan sy'n cael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy yn y tymor byr a'r tymor canol ac felly mae ganddo rôl bwysig o ran cyflawni targedau ynni adnewyddadwy y llywodraeth.

Effaith Gweledol ac Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae lleoliad y safle yn yr AHNE yn golygu fod rhaid i'r cynllun gydymffurfio â pholisi AMG 1 y CDLIC sydd yn datgan 'bydd angen, ble bo'n briodol, i gynigion sydd o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol'. Mae'r cynllun rheoli AHNE yn nodi'r pwyntiau (perthnasol) canlynol:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch yn cael eu hasesu'n drwyadl er mwyn lleihau datblygiadau anaddas a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sydd yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy yn cael eu cefnogi.

Fel y nodwyd uchod yn yr adroddiad, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael unrhyw effeithiau arwyddocaol ar y dirwedd ehangach nac yn niweidio ei nodweddion arbennig i'r graddau y byddai'n groes i bolisiau ADN 1 neu AMG 1. Bydd unrhyw effeithiau gweledol yn cael eu cyfyngu i ardal uniongyrchol y safle, ac mae hynny ynddo'i hun yn nodwedd gynhenid o bob cynnig o'r fath oherwydd gofynion y meini prawf ar gyfer y safle er mwyn i offer o'r fath fod yn effeithiol. Mae angen cyflymder gwynt uwch na'r cyfartaledd er mwyn i dyrbinau weithio'n effeithiol a cheir cyflymder gwynt sy'n sylweddol uwch yn y gornel hon o'r ynys oherwydd ei natur agored a'i lleoliad uchel ar yr arfordir. Ystyrir fod y tyrbîn yn ddigon agos at yr annedd presennol i sicrhau ei fod yn perthnasu'n dda iddo ac nad yw'n ymddangos fel endid annibynnol/ar wahân, h.y. ystyrir ei bod yn amlwg fod y tyrbîn i fod i wasanaethau anghenion domestig Pendref. Oherwydd yr uchod, ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio â byrdwn AMG 1.

Materion a godwyd yn y llythyrau gwrthwynebiad

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 4 llythyr wedi dod i law ac roedd pob un ohonynt yn gwrthwynebu'r cynllun. Gellir crynhoi'r materion o bryder fel yr isod:

- Effaith ar edrychiad yr AHNE.
- Bydd defnyddwyr llety gwyliau cyfagos yn colli preifatrwydd a heddwch.
- Colli golygfeydd.
- Nid yw'r tyrbîn yn perthnasu'n dda gan ei fod yng nghanol cae bychan.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:

- Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y polisi perthnasol (AMG 1), ni ystyrir fod y cynnig yn groes i nodau ac amcanion cynllun rheoli'r AHNE. Mae'r tyrbîn yn dyrbin domestig ar raddfa fechan sydd yn eistedd ar fast sydd â diamedr cymharol gul a bydd yn cynnwys llafnau sy'n troi'n gyflym ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith weledol niweidiol i'r graddau y byddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Cydnabyddir y bydd effaith weledol leol, ond ni ystyrir y byddai hyn yn mynd tu hwnt ac i'r fath raddau y byddai'n effeithio ar nodweddion yr AHNE neu'n mynd yn groes i egwyddor polisiau ADN 1 ac AMG 1. Oherwydd y gofynion i sicrhau fod y tyrbîn yn effeithiol, mae'r effeithiau gweledol lleol hyn yn rhai cynhenid, ond byddai'r adran yn pwysleisio nad ystyrir bod unrhyw effeithiau gweledol ehangach ar y dirwedd ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno â hynny hefyd.
- Mae'r tyrbîn wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth anheddau/llety gwyliau cyfagos ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'n cael effaith ar eu mwnderau i'r graddau y byddai'n groes i bolisi PCYFF 2, sydd yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Mae'n rhaid nodi fod y tyrbîn ar gyfer defnydd domestig yn unig ac felly ni fyddai'n cynhyrchu'r un lefel o deithiau i'r safle ac oddi yno ag y byddai seilwaith y grid cenedlaethol.
- Nid yw golygfeydd yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.
- Mae'r tyrbîn 44 metr oddi wrth yr annedd ac 17 metr oddi wrth gwrtil preswyl Pendref, ac ystyrir bod hyn yn bellter rhesymol ac nid yw'n niweidio'r mwnderau y mae'r ymgeisydd yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Ni fyddai'n rhesymol i'r awdurdod lleol ddisgwyl i strwythurau o'r fath gael eu lleoli mewn cwrtilau cyfyngedig ac, o'r herwydd, mae'r adran yn fodlon fod y tyrbîn wedi'i osod yn y lleoliad ymarferol agosaf at yr annedd.

Casgliad

Mae'r adran yn fodlon fod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol ac ni fydd y cynllun yn achosi unrhyw effeithiau gweledol annerbyniol yng nghyd-destun y dirwedd ehangach.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad / Landscape and Visual Impact Maps and Photos
- Cynllun Safle Bwriedig / TQRQM22210143308191
- Cynlluniau Bwriedig / 0140-AD-00626 01

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Mae'r caniatad a rhoddwyd yma am gyfnod o 25 mlynedd or dyddiad cyntaf o gynhyrchu trydan o'r datblygiad. Bydd rhaid cadarnhau yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r dyddiad o gynhyrchu trydan am y tro cyntaf o fewn mis calendr i hynny digwydd.

Rheswm: Er cydymffurfio a Deddfau Cynllunio Gwlad a thref.

(04) Yn ddim hwyrach na 12 mis cyn i'r cyfnod gweithredol o 25 mlynedd o'r caniatad yma dod i ben, y bydd rhaid cyflwyno yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cynllun i adfer y tir a fydd yn cynnwys tynnu'r tyrbin a holl gyfarpar cysylltiedig or tir. Bydd rhaid gweithredu ar y cynllun a ganiateir a thynnu'r tyrbin a' holl gyfarpar cysylltiedig o'r tir dim hwyrach na chwe mis o'r caniatâd yma dod i ben.

Rheswm: Er cydymffurfio gyda Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref.

(05) Os bydd y tyrbin yn mynd allan o ddefnydd am gyfnod chwe mis di-dor ya bydd rhaid ei wared or safle a bydd rhaid adfer y tir i'w gyflwr blaenorol.

Rheswm: Er mwyn les gweledol.

(06) Bydd rhaid ir dull o gysylltu'r trydan a gynhyrchir gan y tyrbin i'r fferm a/neu'r grid fod drwy gebl tanddaearol y unig.

Rheswm: Er mwyn lles gweledol.

(07) Mae'n rhaid i'r ymgwymerwr hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn, yn ysgrifenedig, o leiaf 14 diwrnod cyn cychwyn y gwaith, gan nodi'r wybodaeth a ganlyn:
a) y dyddiad pan fydd y gwaith o godi generaduron tyrbin gwynt yn cychwyn;
b) uchder mwyaf unrhyw offer adeiladu i'w ddefnyddio i adeiladu'r tyrbinau gwynt;
c) y dyddiad pan fydd generaduron tyrbin gwynt yn dechrau cael eu defnyddio;
d) lledred a hydred ac uchder mwyaf pob generadur tyrbin gwynt, ac unrhyw fastiau anemomedr.

Mae'n rhaid hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn am unrhyw newidiadau i'r wybodaeth a ddarparwyd yn unol â'r gofynion hyn, a gwybodaeth am gwblhau'r gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn cynnal diogelwch awyrennau.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 1, PS 19, ADN 1.

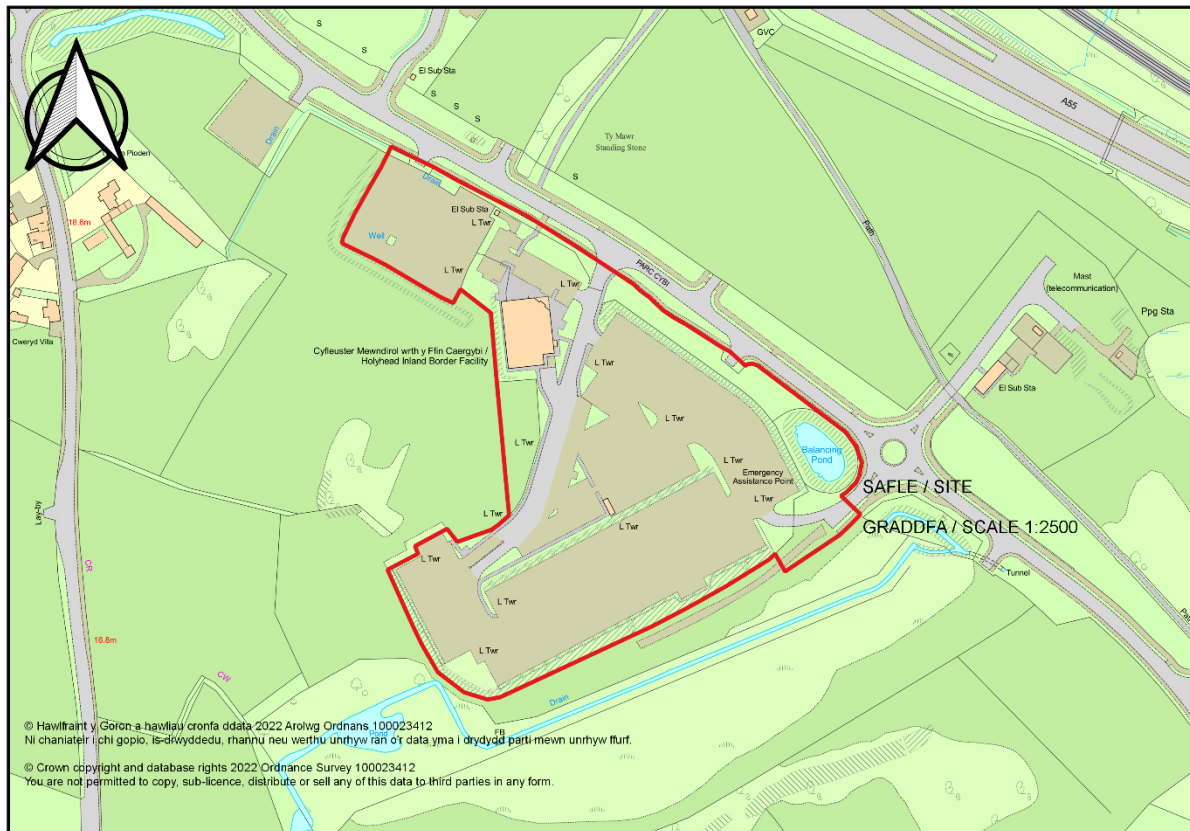
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: DIS/2022/63

Ymgeisydd: HMRC

Bwriad: Cais i ryddhau amod (05)(tirwedd) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn

Lleoliad: Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergyb



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais i ryddhau amod(au) a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu cais cynllunio FPL/2021/337 "Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn yr hen Roadking Truckstop, Parc Cybi, Caergybi" yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 02/03/2022.

Bydd Aelodau yn cofio, yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Rhagfyr penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais hwn gan fod Adran Drafndiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am fwy o wybodaeth. Mae'r wybodaeth ychwanegol bellach wedi ei derbyn ac wedi'i hanfon ar Adran Drafndiaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer ei adolygu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amod (05) (tirwedd), amod (08) (arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Safle Ffiniau Mewndirol ar hen safle lorïau Roadking, Parc Cybi, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai yw'r ymgynghoreion statudol yn fodlon fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau'r amodau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cadw Consultations	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Cefnogi
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r manylion tirlunio'n dderbyniol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb hyd yma

Nid oedd angen cyhoeddusrwydd fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn / Screening opinion for full planning application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) on land at - Parc Cybi, Caergybi / Holyhead - Dim Angen AEA / EIA Not Required 03/12/2021

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi / Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead, - [object Object] - Caniatáu / Permit

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn / Application to discharge conditions (02) (Construction Traffic Management Plan), (03)(Construction Environmental Management Plan), (07)(Details/Samples of Materials), (09)(Local Employment Scheme), (10)(Local Supply Chain Scheme) of planning permission FPL/2021/337: Full application for the construction of an Inland Border Facility (IBF) at Former Roadking Truckstop, Parc Cybi, Holyhead - Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio FPL/2021/337 ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol ar hen safle lorïau Roadking ar Barc Cybi, Caergybi.

Roedd amod (05) o gais cynllunio FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu cynllun tirlunio.

Cyflwynwyd lluniad argymhellion tirlunio gan yr ymgeisydd a throsglwyddwyd y cynllun i'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed ac mae'r swyddog wedi cadarnhau fod y cynllun tirlunio'n dderbyniol.

Roedd amod (08) o gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno i'w gymeradwyo, cynllun arwyddion a fyddai'n cynnwys yr holl arwyddion allanol a mewnol. Roedd hyn er mwyn sicrhau fod yr arwyddion yn ddwyieithog.

Mae'r wybodaeth a ddarparwyd ar luniad rhif 8652-AFF-ST-XX-DR-A-1111 (Rev B) yn cadarnhau y bydd pob arwydd yn ddwyieithog gyda'r testun Cymraeg yn ymddangos gyntaf.

Roedd Amod (16) o gais cynllunio rhif FPL/2021/337 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad risg a oedd yn cynnwys mesurau lliniaru pe na fyddai'r safle'n gallu cynnal y gwiriadau gofynnol neu pe na fyddai'r safle'n gallu gweithredu oherwydd bod rhaid cau'r safle'n annisgwyl.

A risk assessment scheme has been submitted however Welsh Government Transport Division requested further information. Mae cynllun asesu risg wedi'i gyflwyno a gofynnodd yr Awdurdod Prifffyrdd ac Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru am fwy o wybodaeth. Mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt bellach wedi eu derbyn ac mae'r wybodaeth wedi'i hanfon ymlaen at Swyddogion perthnasol Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad gwn, nid yw'r adran hon wedi derbyn unrhyw ymateb.

Casgliad

Derbyniwyd gwybodaeth ddigonol i ryddhau amodau (05) (tirwedd), (08) (cynllun arwyddion) ac amod (16) (asesiad risg/mesurau lliniaru).

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar ymateb boddhaol gan Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru

Rhif y Cais: FPL/2022/172

Ymgeisydd: Messrs HL, BL and HM Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd menter gwledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn

Lleoliad: Eirianallt Goch Farm, Carmel, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Llinos Medi.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Rhagfyr, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- ☐ Nid yw'r ffaith bod yr annedd amaethyddol gwreiddiol a oedd ar y daliad (Eirianallt Goch) wedi cael ei werthu o ganlyniad i ysgariad yn rheswm dros wrthod y cais.
- ☐ Pwysigrwydd diogelu ffermydd a chefnogi'r economi wledig ac amaethu yng Nghymru ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

☐ Mae'n hanfodol bod yr ymgeisydd yn byw ar y safle ac ar gael 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos fel y gall gymryd yr awenau gan ei dad a sicrhau parhad y busnes.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu: "Pan fydd y Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod canlynol er mwyn caniatáu i'r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Gwneir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor a rhoddir copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 o'r Cyfansoddiad."

Dywed Paragraff 4.5.12.2

"Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o'r fath, yn eu barn hwy, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys ac yn trafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi sylw i'r materion hyn:

☐ Nid yw'r ffaith bod yr annedd amaethyddol gwreiddiol a oedd ar y daliad (Eirianallt Goch) wedi cael ei werthu o ganlyniad i ysgariad yn rheswm dros wrthod y cais.

Yn nhermau cynllunio dim ond y ffaith bod yr eiddo, a oedd ei hun wedi cael ei ganiatáu drwy eithriad polisi arbennig, wedi cael ei werthu sydd yn berthnasol. Nid yw'r rheswm dros y gwerthiant, sydd ddim yn anghyffredin nac yn eithriadol, yn berthnasol i'r asesiad cynllunio ac yn yr un modd nid yw'n rheswm cynllunio derbyniol na dilyd dros ganiatáu'r cais sydd, fel arall, yn hollol groes i'r polisi cynllunio cenedlaethol.

Er gwaethaf anawsterau personol Mr Williams neu ragolygon busnes y fferm yn y dyfodol, safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw ei fod wedi rhoi caniatâd cynllunio am ddwy annedd hanfodol ar y fferm, ei fod wedi gorfod ildio un i'r farchnad agored a'i fod, nawr yn wynebu ail gais am dŷ pellach, yn dilyn gwrthod y cais cynharach, a hyn o fewn dwy flynedd a hanner yn unig. Beth bynnag fo amgylchiadau personol yr unigolion dan sylw, mae'r rhain yn faterion o ffaith ac yn berthnasol yng nghyd-destun dymuniad parhaus Llywodraeth Cymru i gynnwys datblygiad preswyl yn y cefn gwlad, osgoi camddefnyddio'r eithriadau y mae'n eu caniatáu ar gyfer gweithwyr menter wledig, ond ysgogi olyniaeth y genhedlaeth iau i reoli'r fferm.

Byddai rhoi caniatâd cynllunio yn unol â'r cais presennol i bob pwrpas yn un am drydedd annedd gweithiwr ar ddaliad y mae'r teulu Williams yn byw ynddo. Nid oes unrhyw drydydd parti wedi bod yn rhan o'r penderfyniadau sy'n ymwneud â'r tri chais nac yn y penderfyniadau ar gael gwared ag asedau fferm. Mae unrhyw angen am yr annedd a fwriedir nawr yn deillio'n uniongyrchol o'r penderfyniadau hynny y dylid rhoi rhywfaint o bwys iddynt.

Mae'n fater o ffaith bod Eirianallt Goch ym mherchnogaeth Mr Williams, y mab, ac roedd yn byw yno hyd at fis Tachwedd 2019. Byddai cadw'r eiddo hwnnw wedi cwrdd ag anghenion presennol yr ymgeisydd am dŷ ar y daliad. Mae'n rhesymol ystyried, felly, bod ei wahanu oddi wrth y fferm yn 2019 yn dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn NCT 6.

☐ Pwysigrwydd diogelu ffermydd a chefnogi'r economi wledig ac amaethu yng Nghymru ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol

☐ Mae'n hanfodol bod yr ymgeisydd yn byw ar y safle ac ar gael 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos fel y gall gymryd yr awenau gan ei dad a sicrhau parhad y busnes.

I gydnabod yr angen i gefnogi'r economi wledig, mae eithriadau arbennig i'r polisi sy'n caniatáu datblygu anheddau menter wledig. Mae hyn yn cynrychioli'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored.

Diben 'annedd menter wledig' yw ei gwneud yn bosib i weithwyr menter wledig fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato, gan gynnwys annog pobl iau i reoli busnesau fferm a chefnogi arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig.

Dylid archwilio pob cais am anheddau menter wledig newydd yn ofalus i sicrhau bod yno angen gwirioneddol. Bydd yn bwysig sefydlu a yw'r fenter wledig yn gweithredu fel busnes ac a fydd yn parhau i weithredu am gyfnod rhesymol o amser. Dylai awdurdodau cynllunio ddilyn y canllawiau yn NCT 6 a'r canllawiau arfer cysylltiedig o ran y gofynion am arfarniadau o anheddau menter wledig.

Ni chaniateir ceisiadau am anheddau menter wledig ac eithrio pan fo gwerthusiad annedd menter wledig yn cyflwyno tystiolaeth bendant bod angen am yr annedd. Er mwyn sicrhau bod anheddau menter wledig yn cael eu cadw at y diben y'u bwriadwyd, rhaid gosod amod yn cyfyngu ar feddiannaeth yr eiddo. Dylai anheddau menter wledig hefyd gael eu dosbarthu yn dai fforddiadwy fel y'u diffinnir yn NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar gael i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy pe bai'r cyfiawnhad gwreiddiol yn peidio â bodoli.

Mae'r fframwaith ar gyfer arfarnu'r achos dros yr annedd arfaethedig wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (2021) a Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' (2010). Mae'r Canllawiau Ymarfer a gyhoeddwyd ar Anheddau Menter Wledig (2011) i gefnogi NCT 6 hefyd yn berthnasol.

Er bod Llywodraeth Cymru yn dymuno cefnogi anghenion a dyheadau cymunedau gwledig ac yn cydnabod bod mynd i'r afael â'r anawsterau tai sy'n aml yn wynebu'r cymunedau hynny yn ganolog i'r cymorth hwnnw, mae'n parhau i fod yn rhan o bolisi cynllunio hirsefydlog y dylid diogelu cefn gwlad rhag datblygiadau afreolus ac ysbeidiol (Polisi Cynllunio Cymru paragraffau 4.2.24 a 4.2.36). Fel y cyfryw, mae angen cyfiawnhad arbennig ar gyfer bwriadau am anheddau anghysbell. Un enghraifft o gyfiawnhad o'r fath yw lle mae angen hanfodol am weithiwr gwledig i fyw'n agos i'w weithle oherwydd nad oes llety cyfagos. Dan yr amgylchiadau hyn, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod pob cais cynllunio (PCC paragraff 4.2.37) yn cael ei archwilio'n ofalus i sicrhau bod gwir angen am yr annedd a bod y busnes cysylltiedig yn gynaliadwy. At hynny, mae Llywodraeth Cymru yn mynnu bod unrhyw annedd menter wledig a ganiateir yn cael ei hystyried yn dŷ fforddiadwy lleol, ac yn cael ei chadw felly (PCC paragraff 4.2.37).

Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 yn cyflwyno'r meini prawf lle dylid craffu hyn mewn perthynas â nifer o amgylchiadau amaethyddol:

- (i) annedd newydd ar fenter sefydledig;
- (ii) ail annedd ar fferm sefydledig fel bod modd trosglwyddo rheolaeth i ffermwr iau;
- (iii) ail annedd ar fferm sefydledig pan fo angen swyddogaethol am o leiaf 50% o weithiwr ychwanegol; ac
- (iv) annedd newydd ar fenter newydd.

Byddai'r datblygiad arfaethedig unwaith eto'n cynyddu nifer yr anheddau sy'n gwasanaethu uned Eirianallt Goch i ddwy. Mae'r tŷ presennol yn cwrdd ag angen swyddogaethol cyn belled ag y caiff ei feddiannu gan weithiwr llawn amser ar yr uned, sef Mr Williams (y tad). Caiff yr angen am yr annedd ychwanegol ei hyrwyddo fel tai hanfodol ar gyfer aelod o'r genhedlaeth nesaf yn y fenter ffermio deuluol, ac i ddarpariaethau'r pwynt bwled cyntaf yn adran 4.5.1 NCT 6.

Y profion perthnasol i'w bodloni yw'r rhai ar gyfer anheddau newydd ar fentrau sefydledig fel y nodir ym mharagraff 4.4.1 NCT 6, sef:

- (a) bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu;
- (b) bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, (Gweler paragraff 4.7.1)
- (c) bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf dair 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 ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly;
- (d) na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan unrhyw fodd arall ar y fferm nac yn lleol
- (e) bod gofynion cynllunio arferol eraill (e.e. lleoliad a mynediad) wedi'u bodloni.

Fodd bynnag, mae'r eithriadau polisi sy'n ymwneud ag olyniaeth fferm ym mharagraff 4.5 yn mynnu'r canlynol yn unig:

- (i) y dangosir bod yr unigolyn perthnasol wedi cymryd rheolaeth fwyafrifol o fusnes y fferm ac mai ef sy'n gwneud y penderfyniadau;
- (ii) bod meini prawf (c) i (e) ym mharagraff 4.4.1 yn cael eu bodloni; a
- (iii) dangosir bod yr olyniaeth rheoli yn hollbwysig i lwyddiant parhaus busnes y fferm, ac na ellir diwallu'r angen am yr annedd arfaethedig mewn unrhyw ffordd resymol arall.

Mae'r gwerthusiad a ganlyn yn ystyried y tair elfen bolisi allweddol sy'n deillio o'r fframwaith polisi uchod, sef (i) amgylchiadau trosglwyddo rheolaeth;

- (ii) cynaliadwyedd ariannol y fenter ffermio; a
- (iii) dim dewisiadau amgen rhesymol am annedd ychwanegol.

Mewn achos o drosglwyddo rheolaeth, nid yw NCT 6 yn mynnu bod meini prawf (a) a (b) paragraff 4.4.1 yn cael sylw ffurfiol. Fodd bynnag, derbynnir bod maint a natur y fenter ffermio yn gofyn am weithiwr allweddol sydd ar gael yn hawdd er mwyn ei rheoli'n effeithiol. Mae gofyn am lafur dau weithiwr wedi'i asesu ar gyfer magu'r ddiadell. Ar hyn o bryd, gweithiwr fferm (Mr Williams, y tad) sy'n gwneud y gwaith yma, a'i fab, yn rhannol, sydd â chyflogaeth nad yw'n un amaethyddol hefyd, gan ei fod yn byw ym Mangor. Derbynnir hefyd y bydd adegau, rhagweladwy ac anrhagweladwy, pan fydd angen presenoldeb y ddau weithiwr.

Mae'r cais am yr annedd ychwanegol arfaethedig yn benodol "*i ddiwallu anghenion olyniaeth hanfodol y fenter amaethyddol*" (Datganiad Cynllunio Rhan 4). Fodd bynnag, amodir hyn gan yr ystyriaeth nad yw Mr Williams, y mab, eto wedi olynu ei dad ac nid oes amser wedi'i bennu ar gyfer olyniaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio yn nodi bod Mr Williams, y mab, yn gweithio ochr yn ochr â'i dad ac yn gynyddol felly a bod Mr Williams, y tad, "*yn bwriadu ymddeol yn raddol pan fydd ei fab yn ei olynu, yn llawn amser*". Ymhellach, dywedir bod preswyllo ar y safle yn ddyhead i gyflawni "*cyfrifoldebau ffermio cyfredol a chynllun olyniaeth y fferm*". Dywedir bod Mr Williams, y mab, eisoes yn "*gyfranddaliwr y mwyafrif*" ym musnes y fferm, ond y bydd yn "olynu ei Dad yn llwyr, ar amser nad yw'n hysbys eto".

Nid oes unrhyw feirniadaeth o'r bwriad y bydd olyniaeth yn digwydd, fodd bynnag, nid yw mynegiant o fwriad yn bodloni gofyn polisi penodol NCT 6 sy'n sail i'r lwfans ar gyfer ail anheddau mewn achosion olyniaeth. Mae'r gofyn wedi'i nodi ym mharagraff 4.5.1 NCT 6 sy'n gofyn am rywfaint o sicrwydd o ran y broses olynu. Cyflawnir hyn trwy gyflwyno "*trefniadau diogel a chyfreithiol*" yn rhan o'r cais cynllunio sy'n rhoi sicrwydd naill ai:

"-----ddangos bod busnes y fferm wedi'i drosglwyddo i rywun ifancach na'r sawl sy'n gyfrifol amdano ar hyn o bryd, neu fod ei drosglwyddo'n amodol ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd yn unig. Dylai'r person ifanc fod yn gyfrifol am y mwyafrif o fusnes y fferm ac am wneud penderfyniadau mewn perthynas â busnes y fferm;" (paragraff 4.5.1)

Amcan Llywodraeth Cymru wrth ddarparu ar gyfer ail anheddau ar ffermydd sefydledig mewn amgylchiadau eithriadol yw "*annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig*" (NCT 6 paragraff 4.5.1). Mae'r trefniadau clir a chyfrwymol yn angenrheidiol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw gamddefnydd o'r gwyriad hwn o'r sefyllfa bolisi arferol ar anheddau ychwanegol ar ffermydd, ac mewn amgylchiadau lle dadleuir y byddai'r annedd ychwanegol yn cynorthwyo gyda chynllunio olyniaeth.

Mae'r Canllawiau Ymarfer sy'n cefnogi NCT 6 yn rhoi rhywfaint o gyngor ar sut y gellid mynd i'r afael â'r gofyn uchod:

"Gellid trosglwyddo rheolaeth mewn nifer o ffyrdd. Gallai un llwybr fod trwy ffurf y busnes fferm; er enghraifft, ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol mewn partneriaeth neu gwmni cyfyngedig. Fel arall, gellid sicrhau'r rôl reoli trwy roi rheolaeth ar asedau cynhyrchol fferm trwy gytundeb tenantiaeth neu gontract neu, yn wir, trwy drosglwyddo perchnogaeth yn llwyr i'r person iau dan sylw."

Mae'r llwybr a ddewiswyd ar gyfer Cytundeb Partneriaeth yn y cais presennol er mwyn bodloni gofyn NCT 6, mewn egwyddor, yn amlwg yn briodol ac yn gyson â'r cyngor yn y Canllawiau Ymarfer. Y cwestiwn sylfaenol yw a yw'r Cytundeb Partneriaeth a gyflwynwyd yn amlwg yn ailneilltuo cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol a gwobrau a rhwymedigaethau ariannol o blaid Mr Williams, y mab, ynteu a fydd yn gwneud hynny ar ôl rhoi caniatâd cynllunio am annedd hanfodol.

Mae'r Cytundeb yn amlwg yn ymwneud â chyfraniad y genhedlaeth nesaf ym musnes y fferm ac, felly, mae'n cyd-fynd ag amcan y polisi. Y cwestiwn yw a yw'n amlwg yn neilltuo'r gwaith rheoli i Mr Williams, y mab.

Mae elw a rhwymedigaethau busnes y fferm yn cael eu rhannu fel bod gan Mr Williams, y mab, fudd a chyfrifoldeb ariannol cymesurol a bychan (51%) dros ei rieni; y partneriaid eraill yn y Cytundeb (49%). Fodd bynnag, nid oes unrhyw gyfeiriad at unrhyw wahaniaeth rhwng y Partneriaid o ran cyfrifoldebau gweinyddol a gweithredol. Yn wir, mae'n ofynnol i bob Partner roi ei "*holl amser a sylw*" diamod i'r busnes (8a), ac mae angen cytundeb unfrydol y Partneriaid ar gyfer agweddau penodol o'r busnes. Mae'r sgôp i'r Partner iau wneud prif benderfyniadau rheoli beunyddiol a pholisi yn aneglur.

Felly nid yw'r Weithred Partneriaeth a gyflwynwyd yn rhoi Mr Williams, y mab, mewn rheolaeth swyddogaethol. Mae peth ansicrwydd yn parhau ynglŷn â chyflawni'r broses olyniaeth sy'n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth gynyddol a nodir fel arall gan Mr Williams, y tad, dros amser nad yw'n hysbys. Mae'r sgôp i'r partner iau wneud y prif benderfyniadau ar reolaeth a pholisi o ddydd i ddydd yn aneglur.

O ystyried hanes anheddau sy'n gysylltiedig â'r fferm a'r fenter benodol, nid yw'n afresymol cyflwyno'r sicrwydd a ddisgwyllir gan NCT 6 ac, o'r herwydd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i fodloni bod "trefniadau diogel a chyfreithiol rwymol" yn eu lle mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli fel sy'n ofynnol gan NCT 6.

Er ei bod yn bolisi cenedlaethol i annog pobl iau i reoli busnesau fferm, mae hyn yn amodol bod y busnesau perthnasol wedi'u sefydlu ac yn ariannol gynaliadwy. Mae'r Prawf Ariannol fel y'i gelwir (paragraff 4.4.1 c) yn mynnu bod:

- (i) Y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers tair blynedd o leiaf;
- (ii) Y fenter wedi bod yn broffidiol yn ystod o leiaf un o'r blyneddoddd;
- (iii) Y fenter ac anghenion swyddogaethol yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly.

Nid yw hirhoedledd y fenter yn Eirianallt Goch wedi'i nodi yn y Gwerthusiad Anheddau ategol. Fodd bynnag, ers i ganiatâd cynllunio gael ei roi am dŷ fferm ym 1976 o blaid Mr a Mrs Williams, mae'n amlwg bod y fenter wedi'i hen sefydlu, a bod y cyfnod sefydlu o dair blynedd o leiaf yn cael ei fodloni. Felly, mae maen prawf cyntaf y Prawf Ariannol wedi'i fodloni.

Mae'r Gwerthusiad Anheddau a gyflwynwyd yn nodi bod cyfrifon fferm 2018 a 2019 yn dangos bod menter Eirianallt Goch wedi gwneud elw o £19,412 a £17,396 cyn dibrisiant. Felly, mae prawf yr ail faen prawf wedi'i fodloni.

O ran trydydd prawf maen prawf adran 4.10 NCT 6, nodir:

- (i) Mae angen tystiolaeth o berfformiad economaidd gwirioneddol a phosibl;
- (ii) Rhaid i'r fenter allu gwobrwyo llafur ar sail incwm realistig; a
- (iii) Rhaid i'r fenter allu fforddio cost adeiladu'r annedd arfaethedig a'i chynnal a'i chadw.

Dim ond ar gyfer mentrau fferm sydd wedi ennill eu plwyf ac sy'n ariannol gynaliadwy y mae darpariaeth NCT 6 - anheddau olynol, ar gael. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i geisiadau fodloni'r hyn a elwir yn Brawf Ariannol a nodir ym mharagraff 4.4.1 (c) yn NCT 6. Mae'r RAC wedi ystyried perfformiad ariannol diweddar y fenter bresennol gan gyfeirio at gyfrifon fferm ar gyfer y cyfnod 2018 – 2022.

Mae data'r cyfrifon yn cadarnhau bod y fenter wedi'i sefydlu ers o leiaf dair blynedd a'i bod wedi bod yn broffidiol drwy gydol y cyfnod hwnnw. Mae'r data hefyd yn dangos bod elw, cyn dibrisiant, wedi bod ar lefel gymedrol ac nad yw'n darparu unrhyw dâl am lafur Mr Williams, y mab.

Mae Prawf Ariannol NCT 6 yn ei gwneud yn ofynnol i fentrau fod yn ariannol gadarn ar hyn o bryd ac y rhagwelir y byddant yn parhau felly. Y disgwyl (paragraff 4.10.2) yw bod mentrau yn darparu enillion marchnad cynaliadwy ar gyfer y llafur a ddefnyddir ynddynt ac yn gallu cynnal cost adeiladu annedd arfaethedig. Roedd gan yr RAC beth pryder yn hyn o beth.

Y tâl presennol ar gyfer gweithiwr safonol (Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol) yw tua £19,000. Mae cyfrifon y fferm yn dangos bod lefel yr elw a'r arian a godir wedi disgyn yn is na'r raddfa hon o gydnabyddiaeth yn yr holl flynyddoedd diwethaf, heb ystyried absenoldeb tâl am unrhyw lafur a roddodd Mr Williams, y mab. Er y gallai'r sefyllfa bresennol barhau, nid yw'n bodloni gofyn NCT 6, yn enwedig gan mai achos yr ymgeisydd, hyd yn oed yn ei amgylchiadau presennol, yw bod angen dau weithiwr ar y fenter ffermio. Lefel yr elw sylfaenol sydd ei hangen i dalu dau weithiwr a darparu elw ar y buddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig fyddai tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol cyn dibrisiant o lai na £20,000, ac elw net cyfartalog o lai na £10,000. Yn erbyn hyn, mae gan y busnes fferm sylfaen asedau sefydlog a chydbwysedd cadarnhaol sylweddol rhwng asedau a rhwymedigaethau cyfredol.

Derbynnir bod llawer o fentrau ffermio teuluol yn parhau ar lefelau proffidioldeb sy'n is na'r disgwyl a nodir yn NCT 6. Mae hyn yn adlewyrchu ymrwymiad ffordd o fyw i ffermio ac absenoldeb gwir gyfrifo amser a chost llafur teulu. Mae'r achos dros yr annedd ychwanegol yn yr achos presennol yn troi, felly, yn fwy ar ei ragolygon ar gyfer y dyfodol nag ar ei allu i fodloni'n llawn ofynion NCT 6 - sef cadernid ariannol presennol.

Y bwriad yw y bydd y cyfuniad o bresenoldeb sicr Mr Williams, y mab, ar y fferm a chyflwyno buches sugno fechan yn galluogi'r fenter i wella ei pherfformiad ariannol yn sylweddol. Mae dau Arfarniad Amaethyddol (Hydref 2021 a Mehefin 2022) wedi'u cynhyrchu gan Mr W Williams ac, yn rhan o'r dogfennau cais, mae'n ceisio dangos hyn drwy asesiad ariannol. Yr unig newid yn y ffynonellau incwm o'r rhai a ddangosir yng nghyfrifon y fferm yw cyflwyno 25 o fuchod sugno a dangosir mai cyfraniad bychan yn unig (8-10%) a wna i gyfanswm elw gros amcanol y fenter. Fodd bynnag, mae Nodyn Adendwm gan Mr W Williams (24.01.22) yn awgrymu y bydd cyflwyno'r buchod sugno "yn ---- rhoi hwb i elw i sicrhau'r lefel o incwm sydd ei angen". Er hyn, mae'r asesiad yn rhagweld cynnydd yng nghyfanswm yr elw gros o dros £70,000 o'i gymharu â gwir berfformiad diweddar y fenter gyda mwyafrif y twf yn dod o ffynonellau presennol. O ystyried yr amrywioldeb cyffredinol mewn prisiau a chostau a'r newidiadau sydd i ddod i'r system cymorth cyhoeddus ar gyfer ffermio, efallai y bydd yr asesiadau'n obeithiol. Mae'n amlwg bod yr asesiad diweddaraf o elw net dros £22,000 yn is na'r hyn a wnaed ychydig dros chwe mis ynghynt.

Fel y nodwyd yn gynharach, lefel yr elw sylfaenol sydd ei angen i fodloni pwyslais y Prawf Ariannol yw tâl priodol am lafur dau weithiwr (tua £39,000 ar hyn o bryd a darparu elw ar fuddsoddiad o £150,000 yng nghost adeiladu'r annedd arfaethedig (£3750 @ 2.5%) Byddai hyn yn gofyn am isafswm elw o tua £43,000 o'i gymharu â'r elw gwirioneddol diweddar o lai na £20,000 a'r elw rhagamcanol o tua £64,000. Er bod yn rhaid bod peth ansicrwydd ynghylch a allai'r fferm weld gwelliant dramatig yn ei pherfformiad a ragwelir mewn cyfnod byr, derbynnir y byddai cyflwyno Mr Williams, y mab, i'r fenter ar sail ddiogel,

amser llawn yn debygol o ysgogi gwelliant, yn ychwanegol at gyflwyno buwch sugno newydd, fel y byddai elw'r targed llai yn fwy tebygol o gael ei gyflawni.

Dylid nodi hefyd fod y cyfrifon fferm diweddaraf yn dangos na ellir cynnal proffidioldeb cyfartalog busnes y fferm oni bai y cyflwynir yr hyn sy'n ymddangos yn daliad unwaith ac am byth, nad yw'n un amaethyddol, o £5000

Dengys y data ariannol gwirioneddol sylweddol sy'n berthnasol i'r fenter fferm, ac a ddarparwyd, bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae'r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd ond, er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, ni ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Casgliad

Yn absenoldeb y "trefniadau diogel a chyfreithiol" sy'n ofynnol gan NCT 6, erys ansicrwydd ynghylch cyflawni'r broses olynu sy'n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth o'r fenter ffermio i'r genhedlaeth nesaf a graddau'r rheolaeth a arferir gan Mr Williams, y mab, neu y bydd yn ei arfer. O ganlyniad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i fodloni felly bod "*trefniadau diogel a chyfreithiol-rwymol*" ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldebau rheoli, fel sy'n ofynnol gan NCT 6.

Mae'r data ariannol gwirioneddol sylweddol a gyflwynwyd, sy'n berthnasol i'r fenter fferm yn dangos bod yr amgylchiadau presennol yn llai na disgwyliadau Prawf Ariannol NCT 6. Mae'r gwelliant a ragwelir mewn perfformiad ariannol yn ymddangos yn optimistaidd, ond er y gallai fod yn rhesymol disgwyl gwelliant a allai o bosibl fodloni gofynion allweddol prawf Ariannol NCT 6, ar ôl pwyso a mesur, nid ystyrir y bodlonir prawf ariannol NCT 6.

Fel y nodir ym mharagraff 4.11.2 o NCT 6 sy'n nodi *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 i'w trosi'n anheddau yn ddiweddar, er enghraifft. Gallai gwerthiant felly fod yn dystiolaeth o ddiffyg angen.* Mae'r hanes cynllunio a'r ffaith bod Eirianallt Goch wedi ei wahanu oddi wrth y fferm yn 2019 yn dystiolaeth nad oes yno angen, yn unol â'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn NCT 6.

Argymhellriad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rhesymau canlynol:

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dangoswyd bod y fenter yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y bydd yn parhau felly, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(02) Ni ddarparwyd gwybodaeth ddigonol i ddangos bod trefniadau diogel a chyfreithiol-rwym ar waith mewn perthynas â throsglwyddo cyfrifoldeb am reoli'r fenter fferm i'r genhedlaeth nesaf, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

(03) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod yr hanes cynllunio sy'n ymwneud â'r daliad a gwerthiant diweddar Eirianallt Goch yn dangos bod diffyg angen, yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)