

Rhif y Cais: 33C258B/RUR Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Alun Owen**  
**c/o Cadnant Planning Ltd**  
**1 Connaught House**  
**Riverside Business Park**  
**Benarth Road**  
**Conwy**  
**LL32 8UB**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddol, addasu yr fynedfa presennol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn

Outline application for the erection of an agricultural dwelling, alterations to the vehicular access together with the installation of a septic tank on land at

Cefn Poeth, Penmynydd



**Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2013**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn berthyn i aelod perthnasol o staff fel y nodir hynny yng Nghyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r ffeil ac nid yw wedi codi unrhyw bryderon.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais yn gais amlinellol i godi annedd ar gyfer gweithiwr amaethyddol ynghyd â gosod tanc septig.

Bwriedir codi'r annedd mewn cornel o gae sy'n cael ei ddefnyddio fel tir pori ar hyn o bryd. Mae'r cae wedi'i wahanu o'r lôn fach sy'n arwain at y ffarm (sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus) gan ffens pyst a weiren. Mae'r safle'n uwch na'r fferm ond mae ar ran fflat o'r cae - mae'r cae'n goleddfu'n serth i'r gorllewin. Caiff ei sgrinio'n rhannol gan gadwyn o goed pîn aeddfed.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor y datblygiad
- Y Dirwedd a'r Effaith Weledol

### **3. Prif Bolisïau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A6: Anheddau yng Nghefn Gwlad

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29: Safon y Dyluniad

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 : Polisi Cyffredinol

Polisi 31: Tirlunio

Polisi 42 : Dyluniad

Polisi 48 : Meini Prawf codi Tai

Polisi 53 : Tai yn y Cefn Gwlad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 : Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 : Dyluniad

Polisi HP6 : Anheddau yng Nghefn Gwlad

#### **Polisi Cenedlaethol neu Leol Perthnasol**

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5, Tachwedd 2012 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2009)

Canllawiau Ymarferol ar gyfer Anheddau sy'n gysylltiedig â Mentrau Gwledig

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

**Aelod Lleol** – cefnogi'r cais

**Cyngor Cymuned** – dim gwrthwynebiad

**Priffyrdd** – mae yna lwybr yn ymyl y datblygiad arfaethedig ac ni ddylid ymyrryd ag aliniad y llwybr

**Draenio** – sylwadau

### **Ymateb i Gyhoeddusrwydd**

Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

33C258 Cais i benderfynu a oedd angen caniatâd ymlaen llaw i godi sied amaethyddol i gadw defaid yn Cefn Poeth, Penmynydd – datblygiad a ganiatawyd 27/2/07

33C258A Cais i benderfynu a oedd angen caniatâd ymlaen llaw i ymestyn y sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid yn Cefn Poeth, Penmynydd – datblygiad a ganiatawyd 24/10/12.

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

#### **Egwyddor y Datblygiad**

Mae polisïau yn y Cynllun Datblygu a pholisïau cenedlaethol wedi eu cefnogi gan gyngor technegol yn caniatáu datblygu anheddau ble mae eu hangen i gefnogi mentrau gwledig megis ffermydd ac mewn achosion ble mae modd cwrdd â'r profion llym o ran polisi. Cefnogir y cais gan werthusiad annedd amaethyddol. Mae ymgynghorwyr amaethyddol y Cyngor wedi adolygu'r gwerthusiad ac o'r farn bod angen annedd i gefnogi'r fenter ffermio yn unol â gofynion y polisi.

#### **Y Dirwedd ac Effaith Weledol**

Mae'r safle ar ran o boncen sy'n edrych dros Langefni. Ni fyddai modd ei weld wrth deithio ar y B5420 i Langefni o Benmynydd ond byddai'n fwy amlwg wrth deithio o Benmynydd i Langefni. Fodd bynnag, yn y golygfeydd hyn o bellter, byddai'r plot yn ffurfio rhan o glwstwr gyda'r fferm a'r adeiladau allanol presennol a byddai'n cael ei sgrinio'n rhannol gan y gadwyn bresennol o goed pîn. Fodd bynnag, ni fyddai modd sgrinio'r cyfan o'r safle o'r llwybr cyhoeddus sydd ar gyrion y safle. Er mwyn lleihau effaith weledol y cynnig a'i effaith ar y dirwedd a gyda golwg ar faint y datblygiad fel y caiff ei awgrymu yn y datganiad dyluniad a mynediad (hyd at 7.5m o uchder neu o leiaf 6.5m), ystyri'r dylid cyfyngu'r annedd i ddyluniad unllawr ac y dylid mynnu ar amod tirlunio er mwyn lleihau'r effaith yn gyffredinol.

#### **Materion Eraill**

Cefnogir yr annedd o ran polisi oherwydd mae ei hangen er mwyn hwyluso'r gwaith o barhau i redeg y fferm lwyddiannus yn Cefn Poeth. Ynghyd ag amod yn cyfyngu defnydd o'r annedd i weithiwr menter wledig fel sy'n ofynnol dan bolisi cynllunio cenedlaethol, mae angen cytundeb Adran 106 hefyd er mwyn clymu'r annedd bresennol a'r un newydd i'r fferm er mwyn sicrhau na fydd modd cael gwared â'r asedau fesul dipyn - gan olygu na fyddai'n fenter mwyach yn ddilys o safbwynt ymarferol ac ariannol.

### **7. Casgliad**

Mae'r cynnig yn cwrdd â'r profion polisi cynllunio cenedlaethol a lleol o ran yr angen i'r annedd gefnogi menter wledig. Gellir lleddfu'r effaith ar y dirwedd.

### **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r cais** cynllun gydag amodau a chytundeb adran 106.

**(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, edrychiad yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder a phensaernïaeth ac yn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd o ran diogelwch y ffordd.

**(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddir caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(04) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(05) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(06) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(07) Unllawr fydd yr adeilad(au) y bwriedir ei godi/eu codi ar y safle.**

Rheswm: Er mwyn bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(08) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd toi ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am ddeunyddiau'r gorffenwaith allanol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun wedyn yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdodau cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw newid.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun tirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun tirlunio yn cynnwys cynllun ar gyfer sgrinio terfynau'r plot ynghyd ag amserlen ar gyfer plannu a chynllun ar gyfer cynnal a chadw unrhyw blanhigion er mwyn sicrhau y bydd planhigion newydd yn cael eu plannu yn lle unrhyw rai a fydd yn marw neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y 5 mlynedd cyntaf o ddyddiad eu plannu ynghyd â chynllun ar gyfer rheoli a chynllun ar gyfer cadw'r coed pinwydd a nodir ar y rhan honno o Gynllun Lleoliad Cadnant sydd â llinellau ar ei thraws ac a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod 33C258B/RUR ar 4/4/13. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo'n**

**unol â'r cynllun a gymeradwywyd oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw newid.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(11) Bydd defnydd o'r annedd yn cael ei gyfyngu i'r rheiny:**

**a. sy'n gweithio'n unig neu yn bennaf neu a oedd yn gweithio ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle gwelir/gwelwyd bod angen ymarferol penodol; neu, lle nad oes pobl gymwys o'r fath;**

**b. i'r rheiny a fyddai'n gymwys i'w hystyried am dŷ fforddiadwy dan bolisiâu tai'r awdurdod lleol; neu, mewn achosion lle gellir profi nad oes unrhyw bobl yn gymwys i symud i mewn i'r annedd dan naill ai**

**(a) neu (b): gweddwon neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion sy'n byw hefo nhw.**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau bod y datblygiad yn parhau i fod er budd gorau'r economi wledig.