

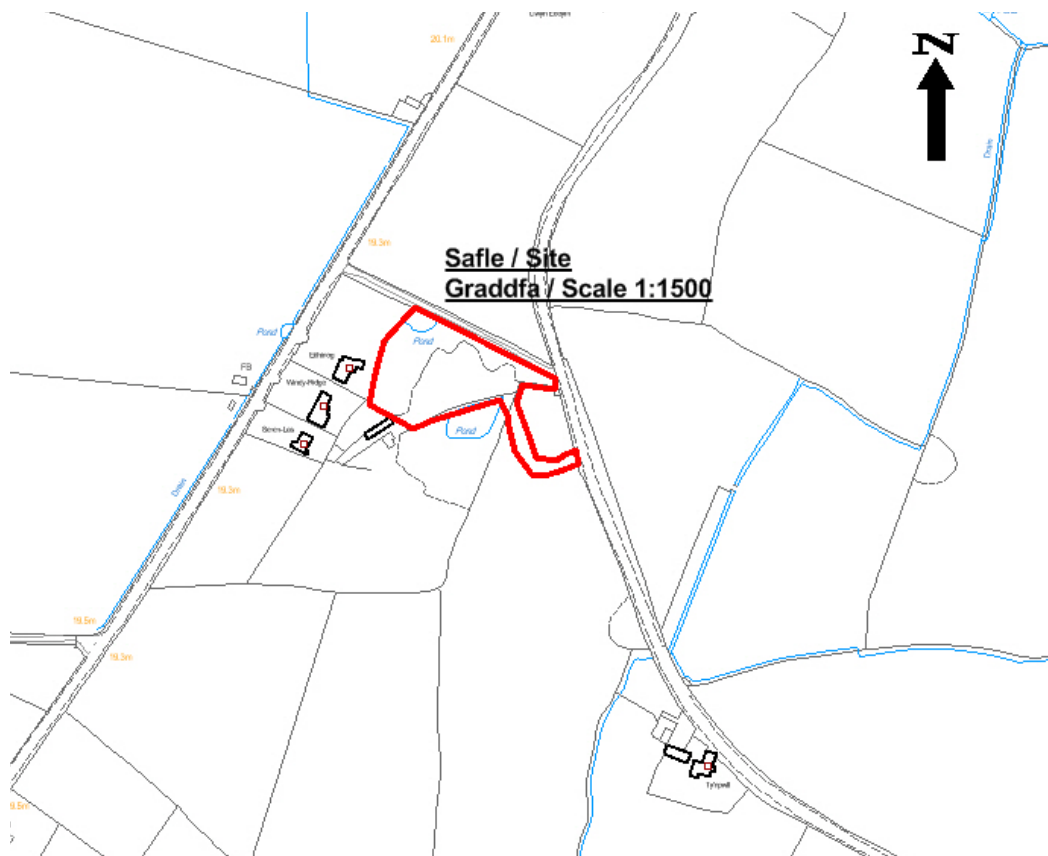
Rhif y Cais: **13C183B/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Elin Rowlands

Cais llawn ar gyfer codi annedd mentrau gwledig, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of a rural enterprise dwelling, installation of a package treatment plant together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Seren Las, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod perthnasol o staff fel yr amlinellir 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

Cais llawn yw hwn i godi annedd ar gyfer gweithwir menter wledig ar ddaliad 6.8ha (16.8 o erwau) ynghyd â gosod gwaith trin carthion a chreu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r safle i'r de o Fodedern ac mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r tir.

Bwriedir y bydd yr annedd yn cael ei chodi yng nghongl ogleddol y safle a 40 metr i'r dwyrain o'r annedd o'r enw Eithinog. Mae'r datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd yn sôn bod y cais cynllunio ar ffurf amlinellol er bod cais cynllunio llawn wedi ei gyflwyno hefyd, ynghyd â manylion llawn am yr annedd. Roedd arwynebedd llawr yr annedd yn y cais gwreiddiol a gyflwynwyd yn 310 o fetrau sgwâr. Y maint arferol ar gyfer anheddau menter wledig yw rhwng 140 a 200 o fetrau sgwâr. Mewn ymateb i sylwadau gostyngwyd maint yr annedd i oddeutu 200 o fetrau sgwâr o lety domestig yn ogystal â'r lle ar gyfer swyddfa a'r lle arall y byddai ei angen fel arfer ar gyfer gwaith mentrau gwledig. Ystyrir y cais ar sail y cynllun diwygiedig

Cefnogir y cais gan Gynllun Busnes ynghyd â dogfen ymateb. Paratowyd y ddau gan ymgynghorydd yr ymgeisydd ac mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol hefyd.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor datblygu annedd ar yr adeg hon yn hanes y busnes

Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6: Tai yn y Cefn Gwlad

Polisi D4: Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D29: Safon y dylunio

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

Canllawiau Cynllunio Atodol

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2: Dyluniad
Polisi HP6: Tai yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Lleol neu Genedlaethol Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 7
TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
TAN 12 Dylunio (2009)

Canllaw Ymarfer ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol: Dim ymateb

Cyngor Cymuned: Dim ymateb

Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau

Draenio: Manylion yn foddhaol

Llwybrau: Sylwadau mewn perthynas â chynnal y cyswllt i'r llwybr troed

Dŵr Cymru-Welsh Water: Sylwadau mewn perthynas â'r dull arfaethedig o ddraenio

Cyfoeth Naturiol Cymru Sylw mewn perthynas ag ecoleg a chyngor safonol ar gyfer datblygwr

Ymgynghorwyr Amaethyddol y Cyngor ystyried bod yr annedd yn gynamserol ar yr adeg hon yn hanes y fenter

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a drefnwyd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

13C183 Cais i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol i gadw bwyd ar gyfer anifeiliaid a pheiriannau ar dir ger Seren Las, Bodedern – Datblygiad a ganiateir 19-11-13

13C183 Cais amlinellol gyda mynediad ar gyfer codi annedd ynghyd â gosod gwaith trin carthion ar dir ger Seren Las, Bodedern – gwrthodwyd 8-1-14

13C183C Cais i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer twnnel polythen ar dir ger Eithinog, Bodedern – Datblygiad a ganiateir 20-4-15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae Polisiâu'r Cynllun Datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol, ynghyd â chyngor technegol, yn caniatáu datblygu anheddau os oes eu hangen i gefnogi mentrau gwledig megis y busnes garddwriaethol a gynigir yma ac os llwyddir i gwrdd â phrofion polisi caeth. Cefnogir y cais gan

gynllun busnes a gwybodaeth gefnogol arall. Adolygwyd y rhain gan ymgynghorwyr amaethyddol y Cyngor a mynegwyd pryderon ynghylch, ymysg pethau eraill, yr angen am annedd yn y cyfnod hwn yn hanes y fenter, ynghyd â maint yr annedd arfaethedig. Gostyngwyd maint yr annedd a chyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb i bryderon ynghylch y fenter arfaethedig ei hun. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu sefydlu menter arddwriaethol yn seiliedig ar gynhyrchu ffrwythau meddal a phlanhigion addurniadol. O'r daliad 6.8ha (a ddefnyddir ar hyn o bryd i bori defaid a chynhyrchu ŵyn ac sy'n cael ei redeg o leoliad yn Llangefni), mae'r Cynllun Busnes yn dangos y bwriedir cynhyrchu mefus o 1.6ha a defnyddio 0.8 hectar ar gyfer crydau eraill i gychwyn; 1.5 erw ar gyfer mafon a hanner erw ar gyfer ffrwythau perthi wedi hynny (cyrens cochion, cyrens duon, mafon a chwsberis, ynghyd â phocedi o riwbob). Bydd gwerthu wrth giât y fferm ac opsiynau i bigo eich ffrwythau eich hun hefyd ar gael yn ogystal â gwerthu'n uniongyrchol i ddsbarthwyr / busnesau lleol.

Mae paragraff 4.3.1 Nodyn Cyngor Technegol 6 yn dweud 'un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig'. Mae'r cyngor yn y polisi yn caniatáu anheddau newydd ar fenter wledig newydd os oes angen gweithiwr amser llawn ac os oes tystiolaeth lawn y gellir cwrdd â'r meini prawf ym mharagraffau 4.6.1. Y rhain yw os ystyrir y bydd annedd newydd yn hanfodol i gefnogi menter wledig newydd dylai gwrdd â'r meini prawf a ganlyn:

Tystiolaeth amlwg o fwriad cadarn a gallu i ddatblygu'r fenter wledig dan sylw (mae buddsoddiad sylweddol mewn adeiladau ac offer newydd yn aml yn arwydd da o fwriad);
Tystiolaeth amlwg bod angen sefydlu'r fenter newydd yn y lleoliad arfaethedig ac na ellir ei lleoli ar safle addas arall lle mae annedd yn debygol o fod ar gael;
Tystiolaeth amlwg bod y fenter arfaethedig wedi'i chynllunio ar sail ariannol gadarn;
Bod angen swyddogaethol clir am weithiwr amser llawn, nid rhan-amser;
Ni ellid bodloni'r angen swyddogaethol gan annedd arall neu trwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar safle'r fenter, nac unrhyw lety arall sy'n bodoli yn yr ardal ac sy'n addas ac ar gael i'r gweithwyr dan sylw ei feddiannu;

Dywed paragraff 4.6.2 'Lle nad yw'r achos dros godi annedd wedi'i brofi'n gyfan gwbl, ni ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Er hynny, mae'n bosib y bydd yn briodol i'r awdurdod cynllunio roi prawf ar y dystiolaeth trwy roi caniatâd i godi llety dros dro am gyfnod penodol. Fel rheol, bydd tair blynedd yn ddigon i sicrhau bod yr amgylchiadau'n cael eu hasesu'n llawn'.

Mae Cynllun Busnes yr ymgeisydd yn dweud ar y cychwyn 'the type of business detailed below will require a full time person after the crops are established to be living on the site to manage the crops and to attend to the much more intensive inputs these crops will require'. Dywed hefyd 'caravan living is not easy with a young family especially when the focus needs to be on the developing business'. Mae'n glir bod awdur y cynllun busnes yn teimlo'r angen i berswadio'r awdurdod cynllunio lleol bod yr opsiwn carafán yn anhwylyd i'r teulu, ond gan awgrymu fodd bynnag ei fod yn ystyried fod llety dros dro yn cael ei gydnabod fel opsiwn priodol yn yr achos hwn. Mae'r cynllun busnes yn cydnabod y bydd angen annedd barhaol pan fo'r busnes, fel yr amlinellir ef yn y cynllun busnes, wedi ei sefydlu ac nid vice versa. Mae Canllaw Ymarfer TAN 6 yn egluro bod angen swyddogaethol am annedd yn 'angen a benderfynir gan gymeriad a gofynion rheoli'r fenter ac nid gan ddymuniaid neu amgylchiadau personol yr unigolion cysylltiedig'.

Cododd ymgynghorwyr y Cyngor gwestiynau mewn perthynas â'r gallu i redeg y fenter a'r lleoliad a ddewiswyd, ac mae'r ymgeisydd wedi rhoi sylw digonol i'r rheini. Mae'r cynllun busnes yn dweud y byddai modd cyflawni elw gros o £53,000 y flwyddyn o fenter fel y disgrifir hi yma, heb dwnelau

polythen. Byddai angen tynnu costau sefydlog o'r swm hwnnw. Gyda 1000 o fetrau sgwâr o dwnelau polythen, byddai hynny'n codi i oddeutu £82,000 y flwyddyn, ac, ar ôl tynnu'r costau, byddai'n fusnes a fyddai'n gallu cefnogi dau neu ragor o bobl. Ystyrir bod y twnelau polythen yn allweddol bwysig i lwyddiant y prosiect yn y tymor canol a'r tymor hir.

Mae'r paragraff yn yr adroddiad hwn sy'n ymwneud â'r hanes cynllunio yn dangos bod cais am dwannel polythen wedi ei gyflwyno'n ddiweddar. Mae'n mesur 18.6mx 6m neu oddeutu 112 o fetrau sgwar ar y cynllun, sef ychydig dros 10% o'r hyn y mae'r cynllun busnes yn ei ddweud sy'n allweddol ar gyfer llwyddiant - dywed y cynllun busnes fel a ganlyn 'ideally the polythene tunnels would start as 1000sq m'. Dywedir y bydd mefus yn rhoi cnwd ysgafn ym mlwyddyn un a dywedir yr un peth hefyd am y mafon os cânt eu plannu gyda chansenni hir, gyda'r ddau yn rhoi cnydau llawn o flwyddyn dau ymlaen. Dywedir y byddai'r ffrwythau llwyni yn cynhyrchu rhywfaint o gnwd ym mlwyddyn dau gyda chnwd llawn ym mlynnyddoedd 3 i 4.

Mewn ymateb i bryderon a godwyd gan ymgynghorydd y Cyngor, dywedodd yr ymgeisydd 'we submitted an application for a 60'x20' Polytunnel at the same time as this application with intent to start with this to see what results we would get in the first year. This would be with a view for further investment in polytunnels once the business is established and making enough profit to afford their purchase...we have bought the polytunnel and it is currently on site awaiting erection...we have made contact with R W Walpole for the supply of Strawberries and Raspberries. I have agreed a variety to plant and accepted a quote...'.

Mae'r cynllun busnes hefyd yn dweud 'normally fruit is planted between November and March but newer techniques allow for planting outside these times. Similarly the soft fruit season used to be June July but this has now been extended so fruit can be available from early May until October with some protected cropping'. Mae gohebiaeth gan yr ymgeisydd dyddiedig Mai 2015 yn cadarnhau nad oedd y twannel polythen 112 o fetrau sgwâr wedi ei godi eto ac nad oedd y planhigion mefus a mafon y derbyniwyd dyfynbris amdanynt wedi eu danfon i'r safle na'u plannu. Dywed y cynllun busnes mewn perthynas â'r mefus:

'At 5 rows in an 8m tunnel by 62.5m gives a usable 312m of tables and the cost of tables is £6 per metre and plants and bas / troughs is £4.00 totalling £10.00.

The plants and bags do two seasons and the tables do 10 plus.

Unlike outdoors, frozen plants can be planted and these will produce a crop 60 days from planting (end March to July) and will average 500g/plant year 1 and 750g/plant year two.

1st year production 312m of tables at 10 plants per m 3120 plants at £300 per '000. Plants cost £916, bags/troughs £312, total £1248 annual cost £624.

Gross output 3120 plants at 500g/plant yields 1560kg, early and late fruit worth £4.00 per kg total output £6240.00.

Costs picking at 20p per kg £312.00, pack at 30p per kg £468, tending £280 total £1060.00.

Gross margin £5180.00. The annual charge back for the tables is £187.20 over ten years of life so the annual gross margin adjusted for this is £5000.00'.

Ar gyfer mafon, a blannir fel arfer yn y tymor o fis Tachwedd i fis Mawrth, dywed y cynllun busnes fel a ganlyn:

'1500m of row 3000 canes yield in year2, 1kg per station total 3000kg and this should be maintained for at least 5 seasons. Again, if long canes are planted there would be some first year yield to gain some marketing experience'.

Nid yw'n glir o ohebiaeth yr ymgeisydd a yw wedi derbyn dyfynbris ar gyfer cansenni hir a all gynhyrchu cnwd yn y flwyddyn gyntaf, ond o gofio adeg y flwyddyn a'r tymor plannu, mae'n annhebygol efallai y bydd y rhain yn cynhyrchu cnwd sylweddol. Nid yw'r ymgeisydd yn cadarnhau nifer y planhigion y mae wedi derbyn dyfynbris ar eu cyfer. Mae'r cynllun busnes yn seiliedig ar 1500m o res o 3000 o gansenni gyda chostau sefydlu o £4,754.00 ond gydag elw gros o £11,750.00 ym mlwyddoedd 2-5 a'r tu draw i hynny. Nid yw'r cynllun busnes yn rhagweld cynnyrch ym mlwyddyn un.

Dywedir bod y twnnel polythen y cafwyd caniatâd ar ei gyfer ar y safle ond nid yw wedi ei godi hyd yma. Derbyniwyd dyfynbris ar gyfer y planhigion mefus. Rhagwelir y bydd amgylchedd twnnel polythen 500 o fetrau sgwâr (twnnel 8m x 62.5m a ddyfynnir yn y cynllun busnes) yn rhoi 312 o fetrau sgwâr y gellid eu defnyddio ac i ddarparu ar gyfer cnwd tymor llawn gydag elw gros blyneddol o £5000. Mae'r twnnel polythen a gymeradwywyd yn 112 o fetrau sgwâr. Yn seiliedig ar y fformiwla o 10 o blanhigion fesul metr gyda chynnyrch o 500g fesul planhigyn ar raddfa o £4.00 fesul kg, byddai defnyddio'r cyfan o arwynebedd llawr y twnnel polythen a gymeradwyir yn cynhyrchu, ar y mwyaf £2240 a byddai'n rhaid tynnu costau o'r swm hwnnw. Mae'r lle y gellir ei ddefnyddio yn debygol o fod yn llai nag arwynebedd llawr cyfan y twnnel polythen.

Fel y dywedir uchod, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau fel a ganlyn: "we submitted an application for a 60'x20' Polytunnel at the same time as this application with intent to start with this to see what results we would get in the first year. This would be with a view for further investment in polytunnels once the business is established and making enough profit to afford their purchase..."

Unwaith eto, fel y dywedir uchod, mae cynllun busnes yr ymgeisydd yn dweud o ran y math o fusnes a ddisgrifir ynddo, ar elw gros o bron i £53,000, neu £82,000 gyda 1000 o fetrau sgwâr o dwnelau polythen yn ogystal â thir agored - 'will require a full time person after the crops are established'. Yr elw gros o'r mefus ar hyn o bryd (nid oeddent wedi eu plannu eto ym Mai 2015 ac nid oedd y twnnel polythen wedi ei godi fel y cadarnhawyd gan yr ymgeisydd) yw £2,240 ar y mwyaf cyn costau. Nid yw'r elw gros a ragwelir o dyfu'r mafon yn glir hyd yma - mae'r cynllun busnes yn dyfynnu £11,750 o flwyddyn dau ymlaen. Nid oes manylion am union niferoedd y planhigion y derbyniwyd dyfynbris ar eu cyfer ond mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei bod yn disgwyl am ganlyniadau'r flwyddyn gyntaf cyn buddsoddi ymhellach.

Mae'r ymgeisydd yn dadlau bod cost cael y safle wedi dangos ei bod wedi gwneud buddsoddiad sylweddol yn y cynnig ond mae wedi disbyddu ei hadnoddau ariannol. Mae'r gost o £14,000 a gadarnhawyd yn fwy na'r swm a roddir yn y manylion ariannol a gyflwynwyd mewn perthynas â chost dybiedig caffael y safle a chostau adeiladu'r annedd. Mae hi'n dweud bod yr elw o £82,000 (mae ymgynghorydd y Cyngor yn nodi mai cynnyrch a ragwelir yw'r ffigwr a roddir yn y cynllun busnes yn hytrach na ffigwr elw) yn ffigwr gyfartalog fesul blwyddyn dros y cyfnod tair blynedd ac mae'n cymryd i ystyriaeth na fydd yn derbyn unrhyw incwm yn y flwyddyn gyntaf. Dywedir y bydd cwmni morgais amaethyddol yn cyllido'r rhan fwyaf o'r fenter oherwydd bod talp sylweddol o gynilion yr ymgeisydd wedi eu disbyddu i brynu'r safle, offer a gwneud gwelliannau, gan gynnwys gwelliannau i'r cae mawr. Mae'r £82,000 a ragwelir yn seiliedig ar 1000 o fetrau sgwâr o blanhigion dan dwnel polythen yn ogystal â phlannu yn y tir agored. Mae'r cynnyrch heb y twnnelau polythen yn llai. Mae ymgynghorydd y Cyngor wedi holi a yw'r cwmni morgais neu gorff gyllido arall wedi cymeradwyo'r cynllun busnes ond nid yw wedi derbyn unrhyw gadarnhad.

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed gan ymgynghorydd amaethyddol y Cyngor dywed yr ymgeisydd :

'As you can see from the business plan, Mr Creed clearly states that it is essential for someone to be on site to supervise this type of produce on a full time basis. I have been reluctant to spend thousands of pounds on planting strawberries and raspberries with the risk of the planning approval not being obtained. This would mean that the plants would be with no purpose and couldn't be managed correctly which would kill any investment and hope of this business's profitability'.

Fel y dywedir uchod, mae Mr Creed, ymgynghorydd yr ymgeisydd wedi dweud bod angen annedd pan fydd y planhigion wedi eu sefydlu, nid er mwyn sefydlu'r planhigion, ac mae'r angen am annedd yn seiliedig ar weithrediad y safle yn unol â'r cynllun busnes a rhagwelir y byddai'n cynhyrchu bron i £53,000 ar dir agored neu £82,000 gyda 1000 o fetrau sgwâr o blannu mewn twnnelau polythen yn ogystal ag ar dir agored. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n glynu ar hyn o bryd wrth y cynllun busnes oherwydd ei bod yn dymuno gweld pa ganlyniadau a geir yn y flwyddyn gyntaf o ychydig dros 10% fel yr awgrymir yn y cynllun busnes o blannu mewn twnnelau polythen a swm nad yw wedi ei benodi o blannu ar y tir agored. Mae'n ymddangos nad oes dim wedi ei blannu ar safle erbyn 13 Mai eleni pan dderbyniwyd ymateb gan yr ymgeisydd ac nid oedd y twnnel polythen wedi ei godi ar 12 Mehefin. Mae'n ymddangos bod yr ymgeisydd yn dymuno sicrhau bod ganddi ganiatâd cynllunio ar gyfer yr annedd cyn plannu dim. Mae ymgynghorydd y Cyngor yn codi pryder sefyllfa 'yr iâr a'r wy'. Y mater o bwys yw nid a yw'r ymgeisydd yn bwriadu sefydlu'r fenter, ond absenoldeb y fenter ar hyn o bryd a'r diffyg sicrwydd ynghylch a fydd yn cyrraedd y lefelau cynaliadwyedd a ragwelir yn y cynllun busnes. Mae'r Cyngor wedi gofyn i'r ymgeisydd dderbyn caniatâd dros dro tair blynedd ar gyfer llety er mwyn caniatáu presenoldeb ar y safle i sefydlu pa ganlyniadau a geir yn y flwyddyn gyntaf ac i ganiatáu i'r busnes ddatblygu, gyda sicrwydd polisi y bydd caniatad cynllunio'n cael ei roi ar gyfer annedd barhaol pan fo'r achos wedi ei wneud yn llawn. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n dymuno ystyried llety dros dro a'i bod yn dymuno i'r cais gael ei ystyried am annedd barhaol. Dywed ymgynghorydd y Cyngor fel a ganlyn: 'difficult to understand why a permanent dwelling would provide a better start than any other form of on-site accommodation. In either case the relevant worker would be available to deliver the necessary tasks. Why, in the absence his accepted lack of knowledge of how the start-up of the enterprise is to be funded, Mr Creed considers it would be helpful for an embryonic business to have to cover the high cost of a permanent dwelling at the outset is unclear. This is particularly so when the applicant has indicated that she will be unable to provide elements of the productive resources underpinning the Business Plan until profits allow'.

Dywed Paragraff 5.8 y Canllaw Ymarfer 'y bydd y cynllun busnes yn galluogi ymgeiswyr ac awdurdodau cynllunio lleol i benderfynu a ddylid darparu annedd barhaol ynteu annedd dros dro. Yn achos mentrau cwbl newydd, fel arfer byddai llety dros dro yn ddigon i gwrdd â'u hanghenion swyddogaethol yn y lle cyntaf fel bod modd rhoi prawf ar eu cynaliadwyedd ariannol. Nodir bod cartref symudol a charafân deithiol eisoes ar y safle ac a ddefnyddir yn ystod y cyfnod wyna. Mae'n ymddangos na fyddai unrhyw gostau buddsoddi ychwanegol i'r ymgeisydd os dilynid yr opsiwn hwn.

7. Casgliad

Mae TAN 6 yn caniatáu datblygu anheddau newydd ar gyfer mentrau newydd ar yr amod eu bod yn cwrdd â meini prawf caeth. Dywed y Canllaw Ymarfer ar gyfer TAN 6 fel a ganlyn: 'Mae anheddau mentrau gwledig newydd yn eithriadau i'r polisi cyffredinol o hyd ac mae angen cyfiawnhad penodol drostynt. Profion anghenion swyddogaethol hanfodol a chynaliadwyedd economaidd yw'r sail dros yr eithriad o hyd'. Mae'n dweud hefyd: 'Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'n dymuno "spend thousands of pounds on planting strawberries and raspberries with the risk of the planning approval not being obtained" er gwaethaf y cynnig o lety dros dro i gynorthwyo i sefydlu'r busnes newydd. Mae'r angen am yr annedd yn seiliedig ar gynllun busnes yn cael ei

weithredu'n llawn ac ar ôl i'r planhigion sefydlu. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei bod yn dymuno gweld pa ganlyniadau a geir yn y flwyddyn gyntaf o'r plannu cyfyngedig cyn datblygu ymhellach - ymddengys nad yw'n glynu wrth y cynllun busnes. Mae'n ymddangos nad yw menter wirioneddol yr ymgeisydd yn cwrdd â'r prawf polisi ar gyfer annedd barhaol gan nad oes dim wedi ei blannu hyd yma. Mewn amgylchiadau o'r fath mae TAN 6 yn cynghori y gellid rhoi caniatâd cynllunio dros dro ar gyfer llety, ond nid yw'r ymgeisydd yn dymuno ystyried yr opsiwn hwn.

8. Argymhelliad

Gwrthod caniatad cynllunio ar gyfer annedd barhaol am y rheswm a ganlyn:

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi dangos yr angen am annedd barhaol ar y safle ar hyn o bryd yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 6. Mae'r datblygiad felly yn 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 (Rhifyn 7) a Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy'.