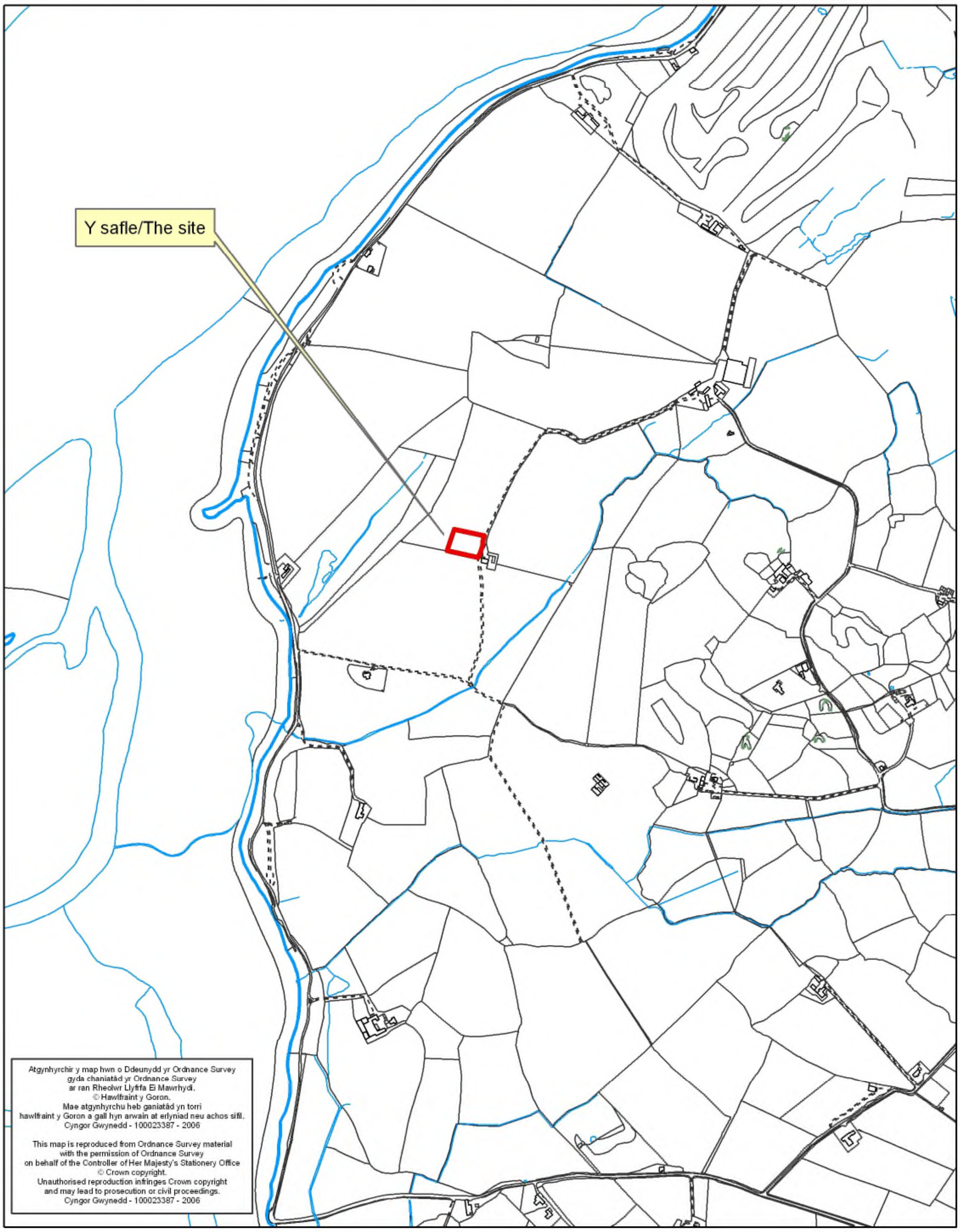
Rhif: **11**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1011/19/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C14/1011/19/LL
Dyddiad Cofrestru:	16/10/2014
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Bontnewydd
Ward:	Bontnewydd
Bwriad:	ADEILADU TY AR GYFER GWEITHIWR AMAETHYDDOL ALLWEDDOL YNGHYD A CHODI MODURDY A THANC CARTHION CYSYLLTIEDIG
Lleoliad:	TIR GER YSGUBOR FAWR, LLANFAGLAN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL545RA

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i godi tŷ un-llawr ar gyfer amaethwr llawn amser ar ddaliad amaethyddol Plas Llanfaglan sydd i'r de o Gaernarfon. Bwriedir lleoli'r tŷ oddeutu 500m i'r de-orllewin o ganolfan y daliad sy'n cynnwys ffermdy presennol ynghyd a nifer o adeiladau amaethyddol traddodiadol a newydd. Cedwir y rhan fwyaf o beiriannau'r daliad hefyd yn y ganolfan. Cysylltir safle'r cais gyda'r ganolfan yn bresennol gan rodfa ond, yn ddiweddar, caniatawyd o dan gais rhif C14/0199/19/LL rhodfa newydd i'r daliad oddi ar ffordd sirol dosbarth III - Ffordd yr Aber. Nid yw'r caniatâd yma wedi ei weithredu eto. Mae 360 acer (145ha) ym Mhlas Llanfaglan ei hun gyda 40 erw (16ha) ym Mhorthaethwy sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Yn bresennol, mae'r ymgeisydd yn byw ym Mhorthaethwy ac yn teithio i Blas Llanfaglan yn ddyddiol.

1.2 Bwriedir lleoli'r tŷ 32m i'r gorllewin o adeilad amaethyddol presennol ar ffurf ysgubor a enwir yn Ysgubor Fawr gyda'r rhodfa a'r mannau parcio arfaethedig wedi'u lleoli rhwng y ddau adeilad. Bydd arwynebedd safle'r cais oddeutu 1,292m2 gydag arwynebedd llawr y tŷ yn 145m2 ynghyd a modurdy ar wahân sydd ag arwynebedd llawr o 24m2. Yn fewnol, bydd cyfleusterau'r tŷ yn cynnwys 3 llofft, swyddfa, cyntedd, cegin, ystafell fyw/bwyta ynghyd ac ystafell ymolchi. Yn allanol, bydd o wneuthuriad to llechi naturiol, gwaith cerrig naturiol i'r waliau ynghyd a gwaith paneli coed fel nodweddion pensaernïol, drysau a ffenestri llwyd tywyll ynghyd a nwyddau glaw du. Bydd uchder y tŷ yn amrywio o 3.6m (crib y porth) i 5.2m i'r prif grib.

1.3 Gosodir y tŷ oddeutu 1m i 'mewn' i gesail boncen yng nghornel de-dwyreiniol y cae er mwyn lleihau ei effaith ar fwynderau gweledol y tirlun. Mae clawdd yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle gyda'r bwriad o'i dwchu i fyny ynghyd a chreu clawdd newydd ar hyd ffin orllewinol a gogleddol y safle.

1.4 Disgrifir safle'r cais fel safle sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored. I'r gogledd ceir caeau agored a'r rhodfa bresennol; i'r dwyrain lleolir yr hen ysgubor (Ysgubor Fawr) ynghyd a sied amaethyddol newydd a ganiatawyd yn ddiweddar o dan hysbysiad amaethyddol rhif C14/0189/19/YA ar safle adfeilion amaethyddol presennol; i'r de lleolir poncen a chaeau agored ynghyd ag Eglwys St. Baglan sy'n heneb ac yn adeilad rhestredig gradd I ac i'r gorllewin ceir caeau amaethyddol agored sy'n arwain i lawr tuag at ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) gyda'r Foryd (sydd wedi ei ddynodi fel Gwarchodfa Natur Leol, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig) wedi ei leoli ymhellach i'r gorllewin.

1.5 Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 'Dylunio', (Mehefin, 2009) cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais. Yn unol â gofynion Polisi CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) a chanllawiau NCT6 'Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy', (Gorffennaf, 2010) cyflwynwyd asesiad ar gyfer cyfiawnhau tŷ amaethyddol ar gyfer gweithiwr allweddol/llawn amser (sy'n cynnwys cyfiawnhad swyddogaethol ac ariannol) a daw'r asesiad i'r canlyniad fod yna wir angen am ail dy amaethyddol ar y daliad ar gyfer gweithiwr allweddol/llawn amser gan gymryd i ystyriaeth cyfrifon y busnes ynghyd a graddfa gweithgareddau'r daliad amaethyddol.

1.6 Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais y Cynghorydd Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B13 - GWARCHOD YR ARFORDIR AGORED
Gwarchod yr arfordir agored drwy sicrhau na chaniateir cynigion oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B16 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B17 - GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCÂD RHANBARTHOL NEU LEOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, hyrwyddo a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, (Tachwedd, 2009).

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

NCT 6 'Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy', (Gorffennaf, 2010).

NCT 12 'Dylunio', (Mehefin, 2009).

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 7, (Gorffennaf, 2014), Pennod 9 'Tai'.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae nifer o geisiadau wedi bod ger y safle hwn ac yng nghanolfan y daliad amaethyddol:-

- Cais rhif C10A/0205/19/LL - codi sied amaethyddol o faint 369m2 wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2010.
- Cais rhif C12/1021/24/LL - codi sied amaethyddol 668m2 o faint wedi ei ganiatáu yn Awst, 2012.
- Cais rhif C14/0199/19/LL - creu mynedfa a rhodfa newydd oddi ar Ffordd yr Aber wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 2014.
- Hysbyseb datblygiad amaethyddol o dan gyfeirnod rhif C14/0189/19/YA ar gyfer sied amaethyddol wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2014.

Yn ychwanegol i'r ceisiadau a'r hysbyseb uchod derbyniwyd ymholiadau o dan gyfeirnod Y12/004572, Y13/002977 a Y13/003119 parthed yr egwyddor o godi tŷ newydd neu'r opsiwn o drosi'r ysgubor a adnabyddir fel Ysgubor Fawr ar gyfer annedd amaethyddol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi’r cais mewn egwyddor ond dylid ymdrechu i ddefnyddio adeilad presennol ar gyfer ei addasu i annedd breswyl cyn bod adeilad newydd yn cael ei godi
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan y credir na fuasai’r bwriad yn amharu’n andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond gyda sylwadau yn ymwneud â safleoedd a warchodir yn statudol a rhywogaethau dan warchodaeth
Dŵr Cymru:	Cynghori’r ymgeisydd i gysylltu gyda Chyfoeth Naturiol Cymru parthed yr offer trin carthion.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Argymell fod unrhyw glawdd newydd yn cael ei ddylunio a’i godi ar ffurf draddodiadol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion o amgylch y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd llythyr yn cefnogi’r cais ar sail:- • O’r wybodaeth a’r dystiolaeth a gyflwynwyd gyda’r cais mae’n amlwg fod angen am dy ar gyfer ffermwr ar y daliad. • Buasai codi tŷ ar y daliad yn gymorth i redeg y busnes yn fwy effeithlon.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi C1 o GDUG sy’n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd, ar wahân i ddatblygiad sy’n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig dros ganiatáu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad a dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir hynny. Rhestrir y math o ddatblygiadau a ellir eu caniatáu yng nghefn gwlad sy’n cynnwys datblygiad sy’n gysylltiedig ag amaethyddiaeth neu goedwigaeth, gan gynnwys tai i weithwyr amaethyddol, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy’n seiliedig ar ddefnyddio’r tir a ble maent yn gorfod byw lle maent yn gweithio neu’n agos at eu gweithle. I’r perwyl hyn, mae’r bwriad wedi ei gyflwyno fel cais am dy newydd yng nghefn gwald ar gyfer gweithiwr llawn amser ac mae’r asesiad isod yn asesu’r egwyddor yng nghyd destun Polisi CH0 o GDUG a’r meini prawf a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

5.2 Fel y cyfeirir ato uchod mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad ategol a ddarparwyd gan ADAS Cymru “Cyswllt Ffermio” ar gyfer cyfiawnhau cael ty amaethyddol ar gyfer gweithiwr llawn amser ar y daliad amaethyddol hwn. Mae cynnwys yr asesiad yn cynnwys y manylion canlynol :-

- Mae safle’r ty bwriadedig ger Ysgubor Fawr wedi ei ddewis gan ei fod yn hanfodol ar gyfer gôruwchwilio gwartheg yn ymrannu a defaid yn wyna ac mae’r adeiladau presennol (ynghyd a’r sied bwriadedig a ganiatawyd o dan hysbyseb rhif C14/0189/19/YA) yn cynnig cyfleusterau i ynysu’r da byw (ar sail gofynion cwarantin) a chynnig mannau trin gyda lleiafswm o ymyrraeth i’r da byw eu hunain.
- Mae busnes amaethyddol y daliad o faint 400erw (162ha) ac yn cynnwys cymysg o dda byw a chnydau ac yn rhan o Gynllun Tir Cynnal Llywodraeth Cymru.
- Mae’r ymgeisydd yn ffeindio hi’n anghyfleus teithio o’i gartref ym Mhorthaethwy i i’r fferm yn Mhlas Llanfaglan yn ddyddiol er mwyn ei alluogi i oruwchwilio’r daliad amaethyddol yn effeithlon.
- Yn ôl canllawiau cydnabyddedig “Wye College Business Management Handbook” mae angen 2 weithiwr llawn amser i fyw ar y daliad yn barhaol a dim ond un ffermdy sydd yno yn bresennol. Ystyrir yr ymgeisydd yn weithiwr allweddol/hanfodol ac nid oes anheddau addas gerllaw ar ei gyfer ac nid oes adeiladau fferm ar y daliad sy’n addas ar gyfer eu haddasu i ddefnydd preswyl gan eu bod eisoes yn cael eu defnyddio at ddiben amaethyddol.
- Mae’r daliad amaethyddol yn fusnes hyfyw gan gymryd i ystyriaeth graddfa’r gweithgaredd y daliad presennol ynghyd a chynlluniau i ehangu’r busnes yn y dyfodol agos ar sail ehangu’r fuches biff a sefydlu praidd defaid iseldir.Sefydlwyd y daliad amaethyddol yn ôl yn 1952 ac o’r cyfnod hwnnw ymlaen i’r amser cyfredol mae’r busnes wedi bod yn hyfyw ac wedi arallgyfeirio fel y bo’r angen er mwyn ymateb i ofynion y farchnad sy’n golygu fod y fenter yn fwy dwys gyda’r angen ychwanegol am weithiwr llawn amser i fod ar gael yn hwylus.

5.3 Mae’r egwyddor o godi ty ar gyfer gweithiwr amaethyddol allweddol/llawn amser wedi ei selio ym Mholisi CH9 o GDUG sy’n datgan bydd rhaid cydymffurfio â nifer o feini prawf er mwyn caniatáu'r fath fwriad yng nghefn gwlad. Yn cyd-redeg gyda’r polisi hwn mae CCA: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad sydd yn cynnig cyfarwyddyd manylach ar gyfer asesu’r fath geisiadau. Mae’r meini prawf Polisi CH9 yn cynnwys:

1. Bod angen ty i gartrefu (a) gweithiwr llawn amser neu un sy’n cael ei gyflogi’n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy’n seiliedig ar ddefnyddio’r tir neu (b) rhywun sy’n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy’n darparu gwasanaeth hanfodol i’r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir.
2. Bod y sawl sydd angen y tŷ’n gorfod byw ar y safle a bod y tŷ’n angenrheidiol i reoli a rhedeg gweithgareddau presennol yr uned neu fenter amaethyddol neu goedwigaeth neu yn achos 1(b) uchod bod natur y busnes yn golygu ei bod yn angenrheidiol byw ar y safle o’r fath.
3. Bod y busnes yn un sydd wedi ei hen sefydlu.
4. Nad oes ty presennol ar yr uned neu’n agos y gellid ei ddefnyddio neu adeiladau addas gerllaw y gellid eu haddasu’n dy.
5. Yn achos 1(a) uchod bod y safle mewn lleoliad addas i ddiwallu’r angen gweithredol a enwir a’i fod yn priodi’n dda â’r adeiladau presennol ar yr uned ac yn dderbyniol i’r Awdurdod Cynllunio lleol ac yn achos 1(a) ac 1(b) bod yr Awdurdod Cynllunio lleol o’r farn fod y lleoliad yn addas a bod y cyfiawnhad dros y lleoliad yn dderbyniol.

6. Bod y math o dy sy’n cael ei gynnig a’i faint yn gyson a’r hyn mae’r busnes neu’r fenter bresennol ei angen ac y gellir ei gynnal.
7. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y ty i rai sy’n ennill eu bywoliaeth yn llawn amser neu sy’n cael eu cyflogi’n bennaf o 1(a) neu 1(b).

5.4 Mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, (Gorffennaf, 2010) hefyd yn cynnig meini prawf ar gyfer delio gyda cheisiadau ar gyfer codi anheddau newydd ar fentrau gwledig sy’n ategu at y meini prawf uchod. Gan fod y daliad amaethyddol yn bodoli eisoes dylid ymdrin â’r cais cyfredol hwn o dan y pennawd ‘Ail anheddau ar ffermydd sefydledig’ (para. 4.5). Mae’r meini prawf o dan y pennawd arbennig yma yn datgan:-

- Rhaid cael trefniadau diogel ar waith i 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; neu
- Lle bo angen swyddogaethol presennol am 0.5 gweithiwr amser llawn ychwanegol neu fwy, a bod y person hwnnw’n cael o leiaf 50% o gyflog Gweithiwr Safonol Gradd 2 o fusnes y fferm.

5.5 Yng nghyd-destun y cais cyfredol hwn yr ail faen prawf sy’n berthnasol yma. Mae’r asesiad a gyflwynwyd gyda’r cais yn datgan bod angen 644 oriau arferol ‘dydd gweithiwr’ yn flynyddol ar y daliad amaethyddol er mwyn ei weithredu’n effeithlon. Bydd angen un person ar gyfer fferm stoc gymysg i weithio 275 ‘dydd gweithiwr’ gydag oriau ychwanegol sy’n cyfateb a’r angen am 2.34 gweithiwr /allweddol llawn amser ar y daliad ei hun. Mae tasgau fel ymdrin â’r stoc angen o leiaf 2 gweithiwr llawn amser. Mae’r ffigwr cyflog yr ail weithiwr ar y daliad yma dros ddwbl yr hyn a argymhellir yn fersiwn diweddaraf Gorchymyn Cyflogau Amaethyddol ar gyfer Gweithiwr Safonol Gradd 2 sy’n dystiolaeth fod lefel isafswm cyflog (ar gyfer yr ymgeisydd) wedi ei gyrraedd a’i wella yn yr achos hwn. I’r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn cydymffurfio a’r ail faen prawf uchod parthed graddfa gyflog ail weithiwr ynghyd a chydymffurfio ac maen prawf rhif 1, 2 a 3 o Bolisi CH9 o GDUG a’r canllawiau a gynhwysir ym Mhennod 9 ‘Tai’ Polisi Cynllunio Cymru parthed yr angen i leoli ail dy amaethyddol ar y daliad ar gyfer gweithiwr allweddol/llawn amser mewn menter wledig sefydledig.

5.6 Dywed NCT 6 gellir ystyried annedd menter wledig yn ffafriol cyhyd ag y bodlonir rhai o’r meini prawf a nodir ym mharagraff 4.4.1 h.y:-

- Bod y fenter dan sylw wedi’i sefydlu ers o leiaf 3 mlynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf a bod y fenter a’r busnes sydd a’r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna rhagolwg clir y byddent yn parhau felly.
- Ni ellir 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 sy’n addas ac ar gael i’r gweithwyr dan sylw ei feddiannu.
- Bod gofynion cynllunio arferol eraill fel lleoliad a mynediad wedi’u bodloni.

5.7 Mae’r asesiad a gyflwynwyd gyda’r cais hefyd yn datgan bod y busnes fferm bresennol yn hyfyw ac yn ariannol gadarn a bod y rhagolwg yn adlewyrchu’r sefyllfa bresennol gyda’r bwriad o’r busnes yn arallgyfeirio i gynnwys stoc defaid iseldir a thrwy gynyddu’r fuches biff bresennol. Dywed yr asesiad nad oes eiddo addas arall ar gael i gyfarfod gyda anghenion teuluol yr ymgeisydd oherwydd prisiau uchel anheddau yn y rhan yma o’r ardal ynghyd a’r ffaith bod adeiladwaith presennol y daliad yn cael eu defnyddio ar gyfer dibenion amaethyddol. Yng nghyd destun y ddau

ganllaw cyntaf ym mharagraff 5.6 uchod ynghyd a meini prawf rhif 4 a 6 Polisi CH9 o GDUG credir fod y bwriad yn dderbyniol. ar sail nad oes annedd addas ar gael yn lleol i gyfarfod ag anghenion teulu'r ymgeisydd i'w alluogi gweithredu'r daliad amaethyddol yn effeithlon. Yn ychwanegol i hyn, nid oes adeilad addas wedi ei leoli ar y daliad gellir ei addasu'n annedd breswyl naill a'i oherwydd nad yw'n cydymffurfio a pholisïau perthnasol eraill yn y Cynllun Datblygu neu bod yr adeiladau eisoes yn cael eu defnyddio at ddibenion amaethyddol.

5.8 Credir hefyd bod maint yr annedd bwriedig yn adlewyrchu nid yn unig maint y daliad/busnes amaethyddol ond hefyd yn adlewyrchu maint ty fforddiadwy fel ei ddiffinir yn CCA: Tai Fforddiadwy, (Hydref, 2009). Er hyn, gellir derbyn bod arwynebedd ychydig yn fwy na'r maint fforddiadwy er gallu darparu swyddfa ac ystafell gawod/aml-bwrpas i'r amaethwr yn dderbyniol os yw'n hwyluso gweithgareddau'r daliad. Pe caniateir y cais bydd yn ofynnol i gynnwys amod perthnasol sy'n clymu meddiannaeth yr annedd i rai sy'n gweithio mewn menter gwledig.

5.9 Gellir cydymffurfio gyda maen prawf rhif 7 o Bolisi CH9 drwy gynnwys amod priodol pe caniateir y cais hwn sy'n cyfyngu meddiannaeth y ty.

5.10 Fodd bynnag, mae maen prawf rhif 5 ym Mholisi CH9 yn datgan bod rhaid i safle unrhyw gais am dy amaethyddol fod wedi ei leoli mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen gweithredol a enwir (sef anghenion fferm Plas Llanfaglan yn yr achos hwn) a'i fod yn priodi'n dda â'r adeiladau presennol ar yr uned a bod cyfiawnhad derbyniol dros y lleoliad. Mae maen prawf olaf NCT 6 a gyfeirir ato uchod ym mharagraff 5.6 yn ategu amcanion y maen prawf a gynhwysir ym Mholisi CH9 drwy ddatgan bydd rhaid i leoliad y ty amaethyddol fod yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac na ddylid caniatáu ceisiadau ar gyfer anheddau menter wledig 'mewn lleoliadau allai annog darnio'r fferm'. Mae'r cyngor a geir ym Mhennod 9 PCC yn ymhelaethu'n bellach drwy ddatgan – 'Dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Nid yw'r ffaith na fyddai un ty ar safle penodol yn or-amlwg yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd: gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad ardal. Mae angen cyfiawnhad arbennig dros dai newydd ynysig yng nghefn gwlad agored...dylid lleoli anheddau newydd mentrau gwledig o fewn safle presennol y fferm/busnes a'i ffordd mynediad neu gerllaw iddynt'.

5.11 Yng nghyd-destun yr uchod credir nad oes cyfiawnhad na thystiolaeth gadarn wedi ei gynnig gan yr ymgeisydd na gan ADAS Cymru i lwyr argyhoeddi'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod wir angen lleoli'r ty amaethyddol yma 500m i'r de-orllewin o ganolfan y daliad presennol. Er bod yr asesiad wedi crybwyll mai dyma yw'r lleoliad hanfodol i godi ail annedd ar y daliad gan y buasai yn haws i'r ymgeisydd oruwchilio'r da byw gelli'r ymgymryd â'r gwaith hwn yr un mor effeithlon pe bai'r annedd wedi ei leoli yn agosach i'r ganolfan bresennol ble lleoli'r adeiladau a strwythurau traddodiadol a pharhaol y daliad (a ble cedwir y rhan helaeth o offer a pheiriannau'r daliad) gan osgoi datblygu llecyn o dir sydd wedi ei leoli cryn bellter i ffwrdd o'r ganolfan ei hun.

5.12 Cysylltir y ganolfan i safle'r cais gan rodfa sefydledig ble lleolir adeilad amaethyddol (Ysgubor Fawr) ac adeilad amaethyddol arfaethedig a ganiatawyd o dan hysbyseb rhif C14/0189/19/YA. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith fod safle'r cais ger yr adeiladau yma yn ei hun yn ddigon o reswm i ganiatáu annedd ar safle mor ddatgymalog ac sydd 500m o ganolfan sefydledig y daliad amaethyddol. Mae'r safiad hyn hefyd yn berthnasol yng nghyd-destun y rhodfa newydd sydd wedi derbyn caniatâd yn

ddiweddar o dan gais rhif C14/0199/19/LL, sef y rhodfa fydd yn gwasanaethu'r brif ganolfan yn ogystal â'r adeiladau gerllaw safle'r cais. Ystyrir fod safle'r cais (hyd yn oed gyda'r annedd wedi ei leoli'n agosach i Ysgubor Fawr) yn safle ynysig ac fe all lleoli adeilad ychwanegol yma greu datblygiad bratiog a thameidiog yng nghefn gwlad gan wasgaru a lledaenu presenoldeb yr adeiladwaith allan i'r gorllewin i dir glas agored. Ni fydd yr annedd wedi ei integreiddio na'i briodi'n dda gydag adeiladwaith y brif ganolfan ym Mhlas Llanfaglan nac ychwaith gydag adeilad Ysgubor Fawr na'r adeilad amaethyddol bwriadedig gerllaw.

5.13 I'r perwyl uchod credir nad yw lleoliad y cais yn lleoliad delfrydol ar gyfer annedd ar gyfer gweithiwr amaethyddol ac nad yw felly'n dderbyniol mewn egwyddor ar sail maen prawf rhif 5 o Bolisi CH9 ynghyd a chanllawiau a chyngor perthnasol Llywodraeth Cymru y cyfeirir atynt uchod gan ei fod wedi ei leoli ymhell o brif ganolfan y daliad amaethyddol ar safle gwasgaredig yng nghefn gwlad agored. Pe caniateir y cais gall annog cynsail diangen am ddatblygiadau cyffelyb oddi fewn i'r Sir gan danseilio polisïau lleol a chyngor a chanllawiau cenedlaethol perthnasol.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae lleoliad safle'r cais yn lleoliad sensitif yn nhirlun gwledig agored y rhan yma o'r arfordir i'r de o Gaernarfon. Disgrifir cymeriad y tirlun fel un tonnog sy'n cynnwys cloddiau, coedlannau a phryncynnau gyda chymeriad ffermio gwledig bugeiliol iddo. Ceir golygfeydd a chipolwg ysbeidiol o'r safle yn enwedig o'r gorllewin ar hyd Ffordd yr Aber ac o'r dwyrain ar hyd y ffordd sirol/llwybr cyhoeddus sy'n gwasanaethu'r daliad amaethyddol er gwaethaf i'r annedd cael ei ail-leoli'n agosach at yr adeiladwaith presennol a'i osod i mewn i gesail y bryncyn.

5.15 Mae'r safle'n rhannol guddiedig o ystyried bod tair poncen wedi eu lleoli i'r gogledd, gorllewin ac i'r de o safle'r cais a chredir na fydd effaith presenoldeb ty un-llawr yma yn amharu'n ormodol nac yn sylweddol ar gymeriad y tirlun nac ychwaith ar osodiad yr heneb a'r adeilad rhestredig gradd I Eglwys St Baglan sydd wedi ei leoli oddeutu 282m i'r de a'r tu cefn i foncen.. Ni fyddai ychwaith unrhyw effaith ar fwynderau na phreifatrwydd trigolion cyfagos gan y byddai'r annedd cryn bellter o'r annedd agosaf a adnabyddir fel Cynifryn ar Ffordd yr Aber.

5.16 I'r perwyl hyn, ac er y credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B3, B13, B22, B23 a B25 o GDUG, nid yw hynny'n goresgyn y prif bryder cynllunio parthed lleoliad anaddas yr annedd yng nghefn gwlad agored ac oddeut 500m o'r prif ddaliad. Mae cyngor Llywodraeth Cymru yn hollol glir ar faterion sy'n ymwneud a chodi anheddau preswyl yng nghefn gwlad agored – 'dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Nid yw'r ffaith na fyddai un ty (fel yn yr achos hwn) ar safle penodol yn oramlwg yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellir ailadrodd hynny'n rhy aml er niwed cyffredinol i gymeriad ardal'.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Mae mynedfa/rhodfa bresennol sy'n gwasanaethu'r daliad amaethyddol ym Mhlas Llanfaglan oddi ar y ffordd sirol dosbarth III (Lôn Llanfaglan). Nid yw'r rhodfa ei hun yn ddelfrydol ar gyfer anghenion cerbydau trwm sy'n gwasanaethu'r daliad erbyn hyn ar sail ei aliniad a lled. Er mwyn gwella'r sefyllfa caniatawyd cais cynllunio yn Ebrill, 2014 ar gyfer creu mynedfa a rhodfa newydd o gyfeiriad Ffordd yr Aber fydd yn gwasanaethu'r ganolfan ei hun a safle'r cais pe caniateir y bwriad

hwn. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 o GDUG.

Materion Bioamrywiaeth

5.18 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod lleolir Gwarchodfa Natur Leol, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ynghyd ac Ardal Gwarchogaeth Arbennig i'r gorllewin o safle'r cais. Mewn ardaloedd gwarchodedig fel y rhain y brif amcan yw sicrhau nad yw cynigion yn debygol o achosi niwed arwyddocaol uniongyrchol neu anuniongyrchol ar yr ardaloedd gwarchodedig hyn. I'r perwyl yma credir, o ystyried lleoliad y ty arfaethedig yn y tirlun, ei raddfa a'i ddyluniad, ni fydd yn cael ad-drawiad sylweddol ar osodiad, integredd a chymeriad yr ardaloedd hyn ac, felly, crerdir ei fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi B16 a B17 o GDUG.

Hanes cynllunio perthnasol

5.19 Fel y cyfeirir ato uchod mae cais a hysbyseb wedi eu caniatau yn 2014 ar gyfer creu mynedfa a rhodfa newydd ynghyd a lleoli adeilad amaethyddol ar safle adfeilion presennol cyfochrog a'r adeilad a adnabyddir fel Ysgubor Fawr. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith fod y caniatadau hyn yn bodoli yn rheswm i leoli annedd newydd ar y safle hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail y wybodaeth sydd i law ac ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â mae prawf 5 o Bolisi CH9 a na'r maen prawf perthnasol ym mharagraff 4.4.1 o Nodyn Cyngor Technegol 6 sy'n ymwneud gyda sicrhau bod safle'r ty arfaethedig mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen gweithredol. Er bod tystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n cyfiawnhau codi ail annedd ar gyfer gweithiwr amaethyddol ym Mhlas Llanfaglan nid yw'r Cyngor wedi ei argyhoeddi bod wir angen lleoli'r annedd breswyl 500m i'r de-orllewin o brif ganolfan y daliad amaethyddol ar safle ynysig a gwasgaredig yng nghefn gwlad agored i'r de o Gaernarfon. Wedi ystyried holl ffactorau'r asesiad uchod rhaid dod i'r casgliad fod y bwriad yn groes i faen prawf 5 Polisi CH9 o GDUG ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 6 a PCC ynglŷn â lleoli anheddau newydd yng nghefn gwlad ac felly argymhellir gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rheswm :-

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi fod lleoliad yr anneddar gyfer gweithiwr amaethyddol sy'n destun y cais hwn yn lleoliad delfrydol ac angenrheidiol er mwyn galluogi'r ymgeisydd i redeg gweithgareddau'r fferm yn effeithlon. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 5 o Bolisi CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Pennod 9 Polisi Cynllunio Cymru ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

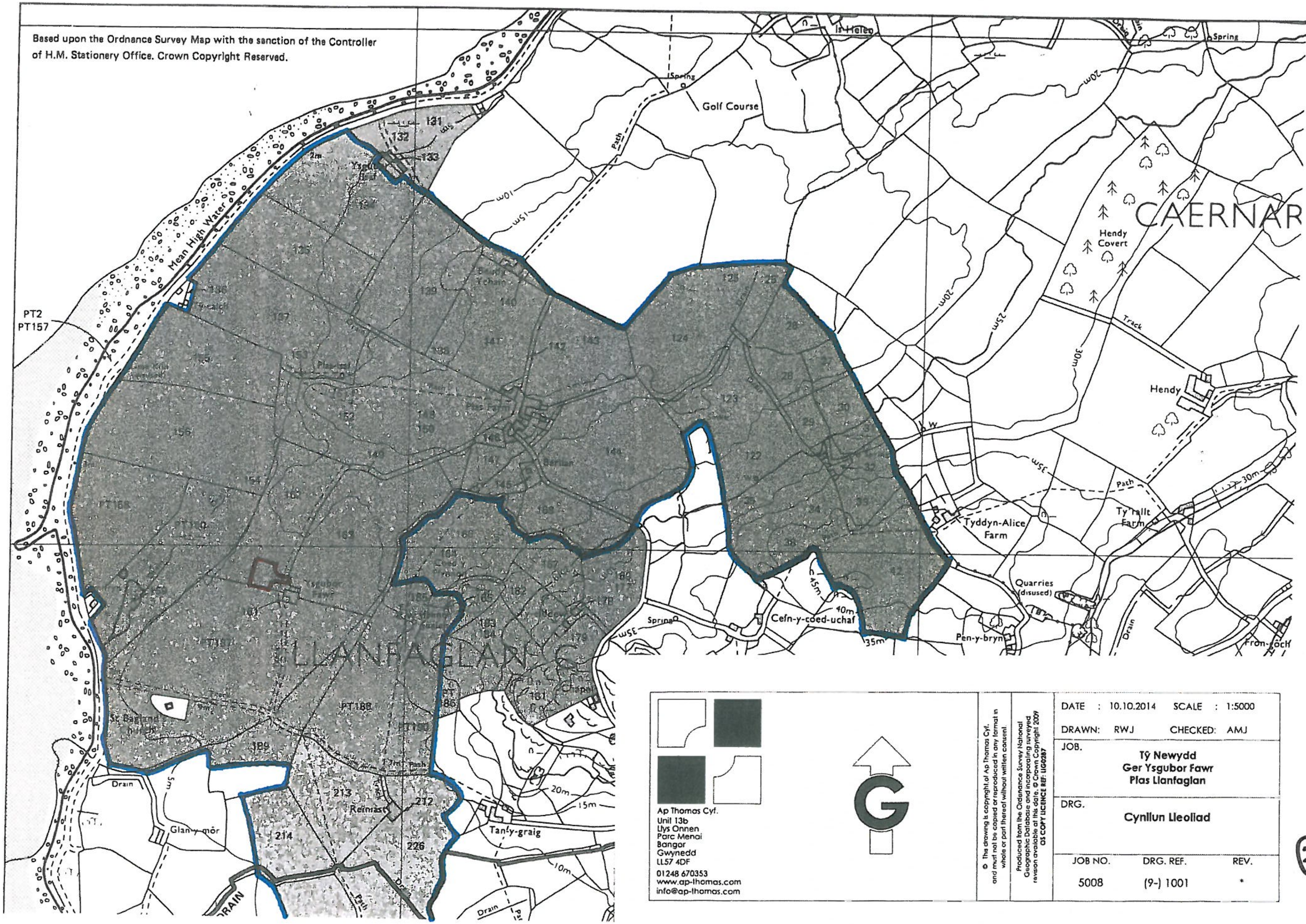
CYNCOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C14/1011/19/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



DATE : 10.10.2014	SCALE : 1:5000
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ

JOB.

Tŷ Newydd
Ger Ysgubor Fawr
Plas Llanfaglan

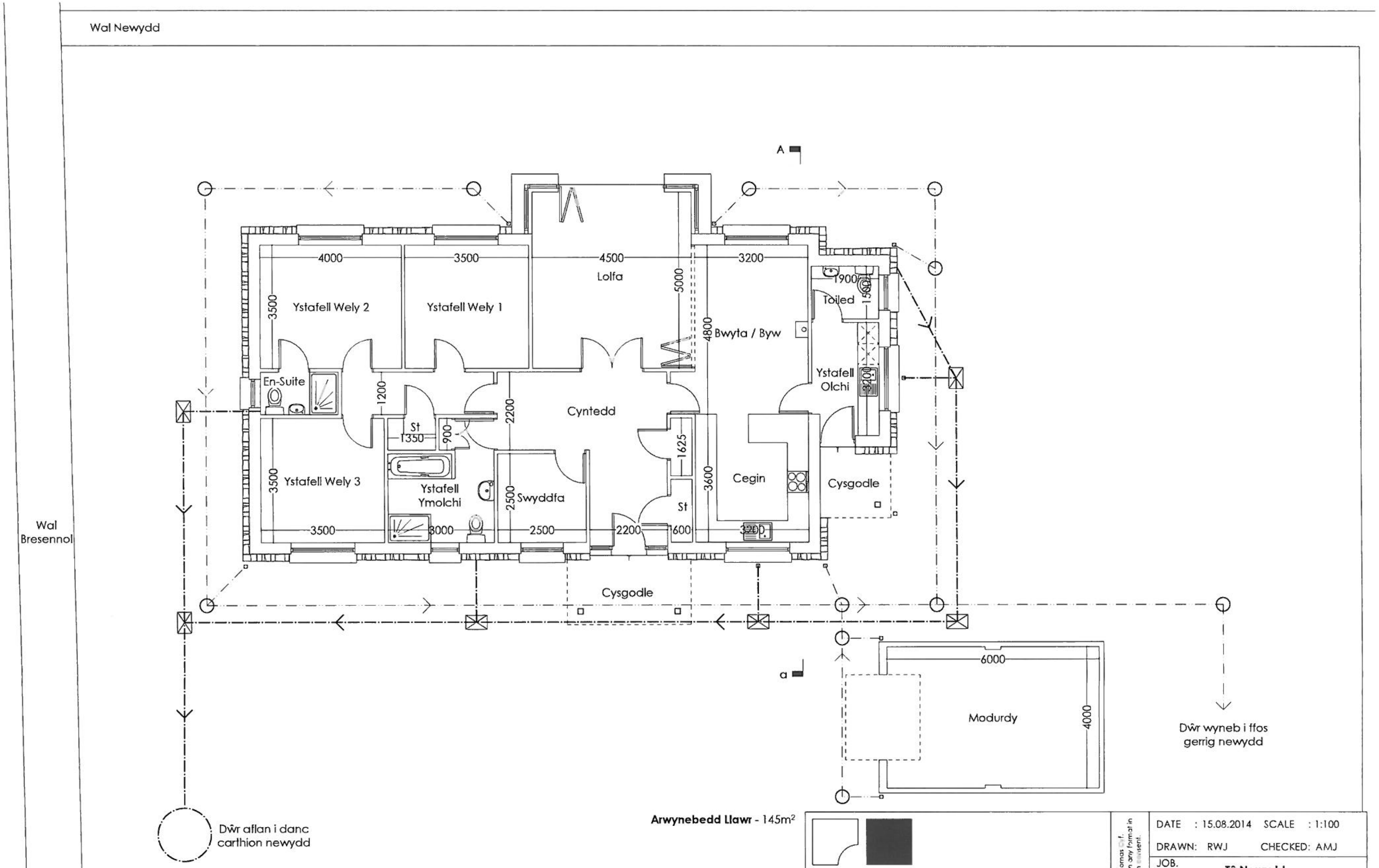
DRG.

Cynllun Lleoliad

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5008	(9-) 1001	*

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.
Produced from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2009 OS COPY LICENCE REF: LIG0287



Arwynebedd Llawr - 145m^2

Allwedd:
- Dŵr Aflan
- Dŵr Wyneb

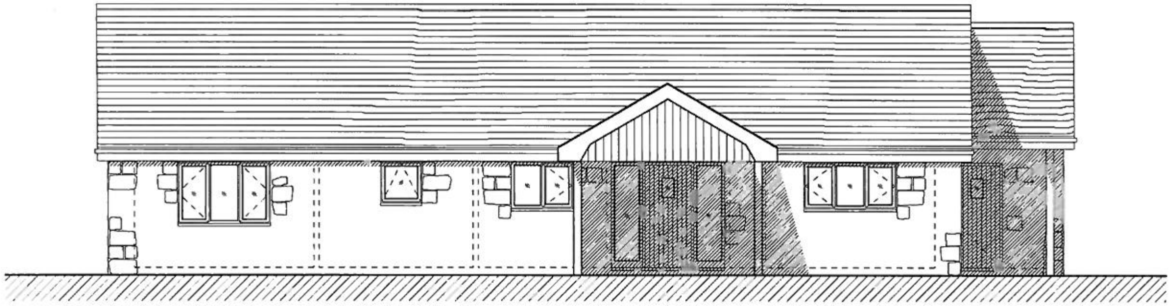
Wal Newydd

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

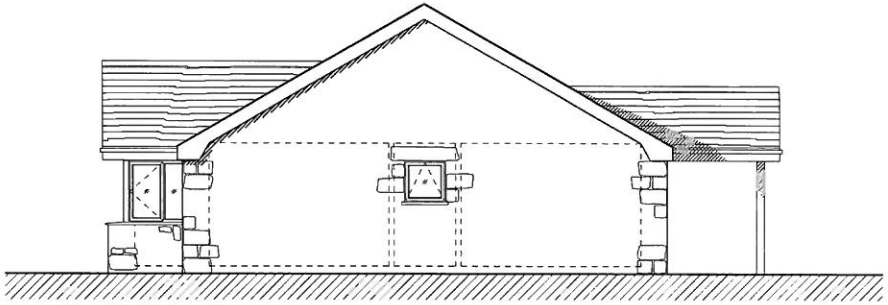
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 15.08.2014	SCALE : 1:100
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ
JOB. **Tŷ Newydd Ger Ysgubor Fawr Plas Llanfaglan**	
DRG. **Cynllun Llawr Bwriededig**	

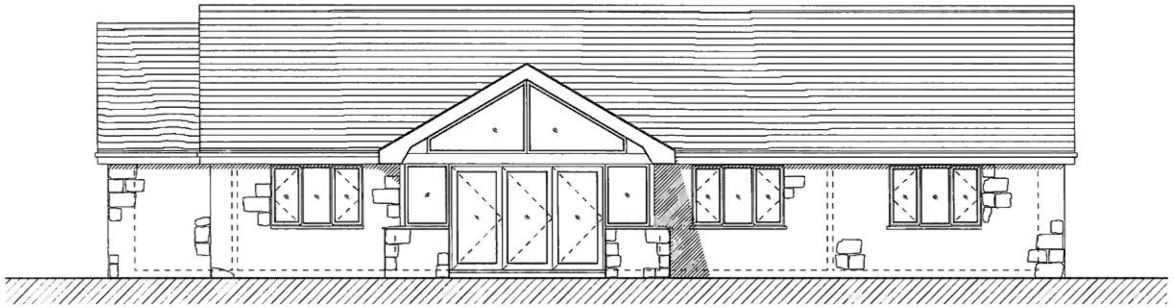
JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5008	(20) 01	*



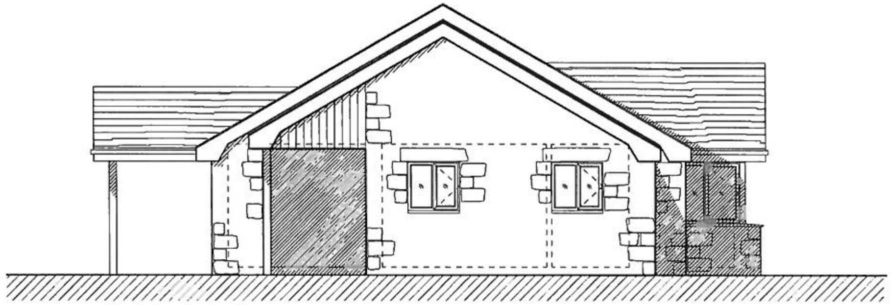
Drychiad Dwyreiniol



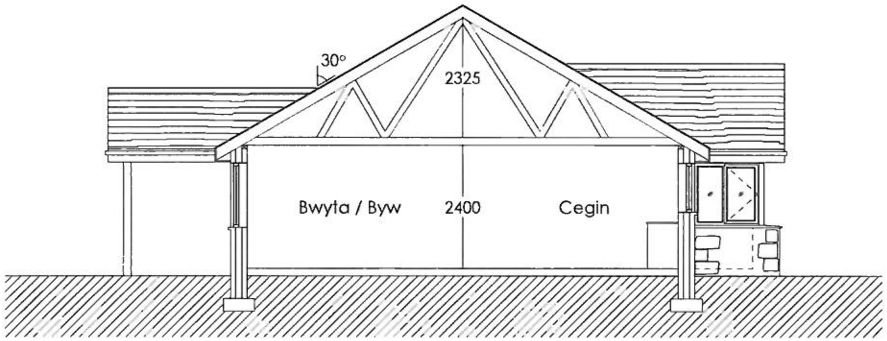
Drychiad Deheuol



Drychiad Gorllewinol



Drychiad Gogleddol



Toriad A - a

Defnyddiau:
Tô - Llechen lâs naturiol
Muriau - Gwaith cerrig lleol gyda paneli coedyn derw naturiol lle bo'r angen a postiau derw i'r cysgodleydd.
Drysau a Ffenestri - Lliw llwyd tywyll gyda siliau ffenestri llechi naturiol
Fascia - LLwyd tywyll
Gwteri a pibenau dŵr glaw - Du

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

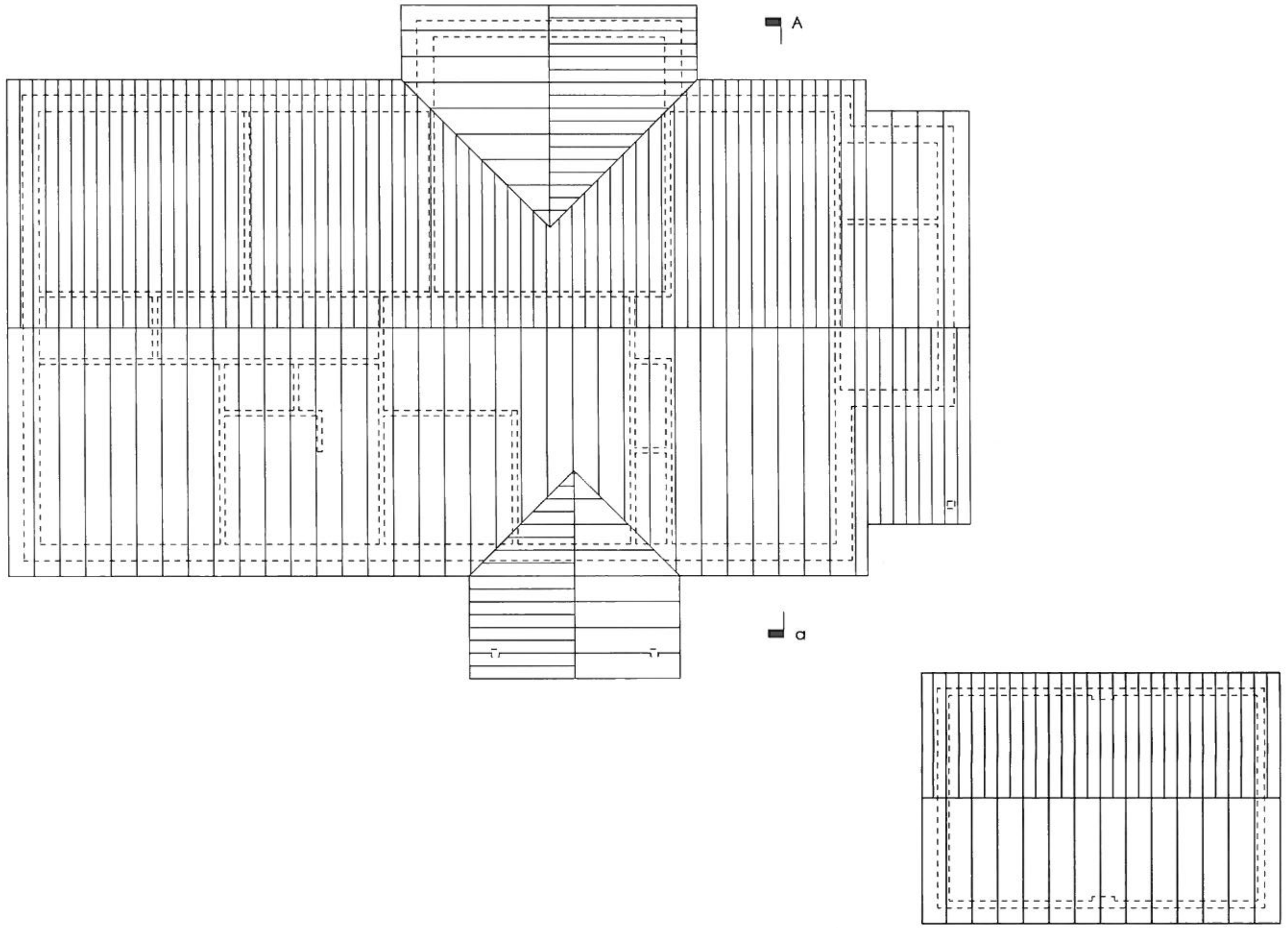
© this drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 15.08.2014	SCALE : 1:100
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ

JOB.
Ysgubor Fawr
Plas Llanfaglan

DRG.
Drychiadau Bwriededig

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5008	(20) 03	*



Arwynebedd Llawr - 145m²

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwyneudd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

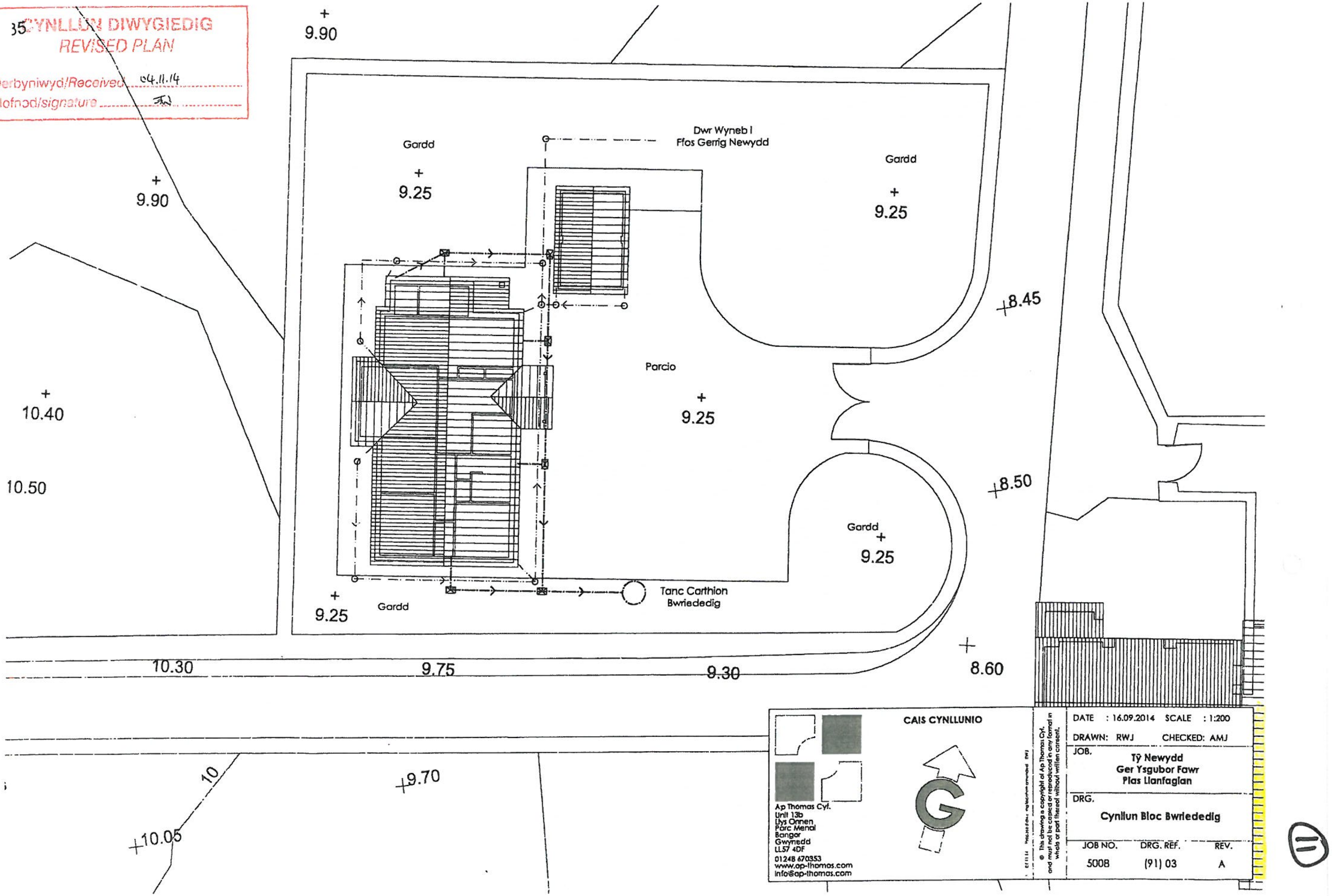
DATE : 15.08.2014	SCALE : 1:100
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ

JOB.
Tŷ Newydd
Ger Ysgubor Fawr
Plas Llanfaglan

DRG.
Cynllun Tô Bwriededig

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5008	(20) 02	*

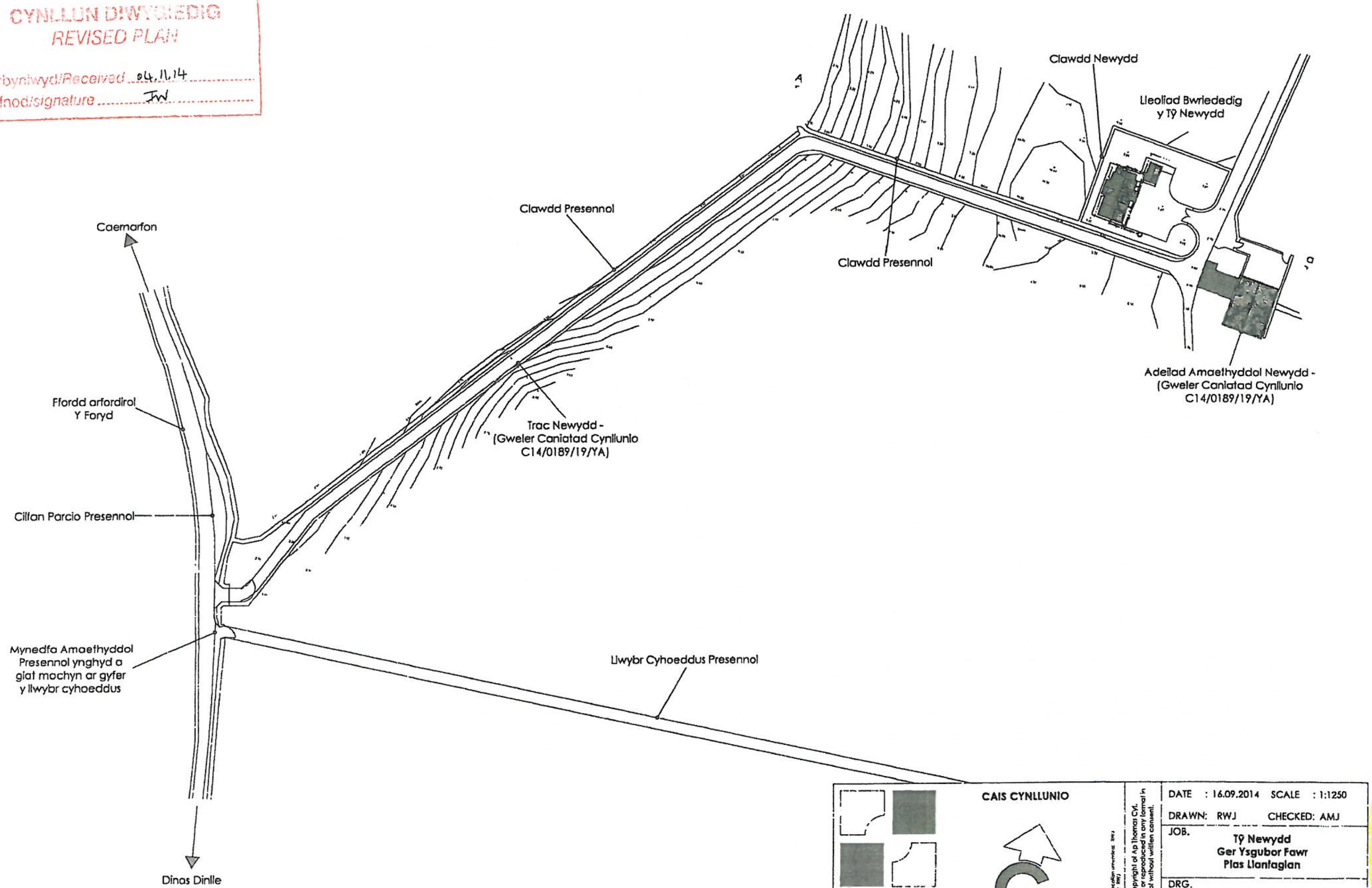
15



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 04.11.14
Llofnod/signature
9.90
9.90
10.40
10.50
Gardd
9.25
Dwr Wyneb I
Ffos Gerrig Newydd
Gardd
9.25
Parcio
9.25
8.45
8.50
Gardd
9.25
Tanc Carthion
Bwriededig
9.25
Gardd
10.30
9.75
9.30
8.60
10
9.70
10.05
CAIS CYNLLUNIO
Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com
© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.
DATE : 16.09.2014
SCALE : 1:200
DRAWN: RWJ
CHECKED: AMJ
JOB.
Tŷ Newydd
Ger Ysgubor Fawr
Plas Llanfaglan
DRG.
Cynllun Bloc Bwriededig
JOB NO. 5008
DRG. REF. (91) 03
REV. A

11

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 04.11.14
Llofnod/signature JW



CAIS CYNLLUNIO

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 16.09.2014 SCALE : 1:1250
DRAWN: RWJ CHECKED: AMJ

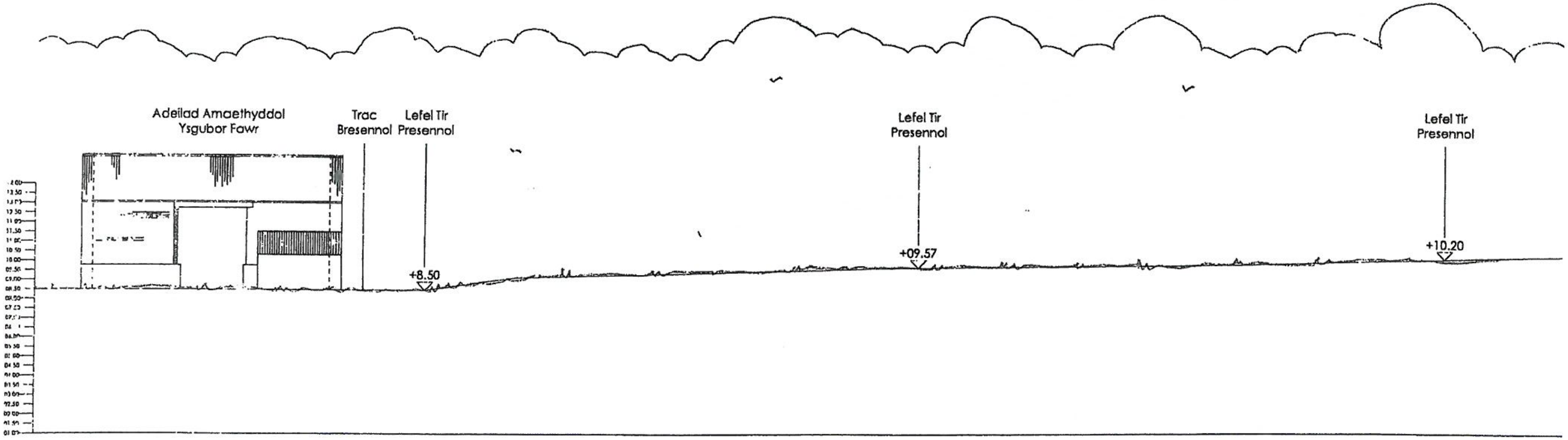
JOB.
Tŷ Newydd
Ger Ysgubor Fawr
Plas Llanfaglan

DRG.
Cynllun Safle Bwriededig

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5008	(91) 01	B

11

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 04.11.14
Llofnod/signature



CAIS CYNLLUNIO

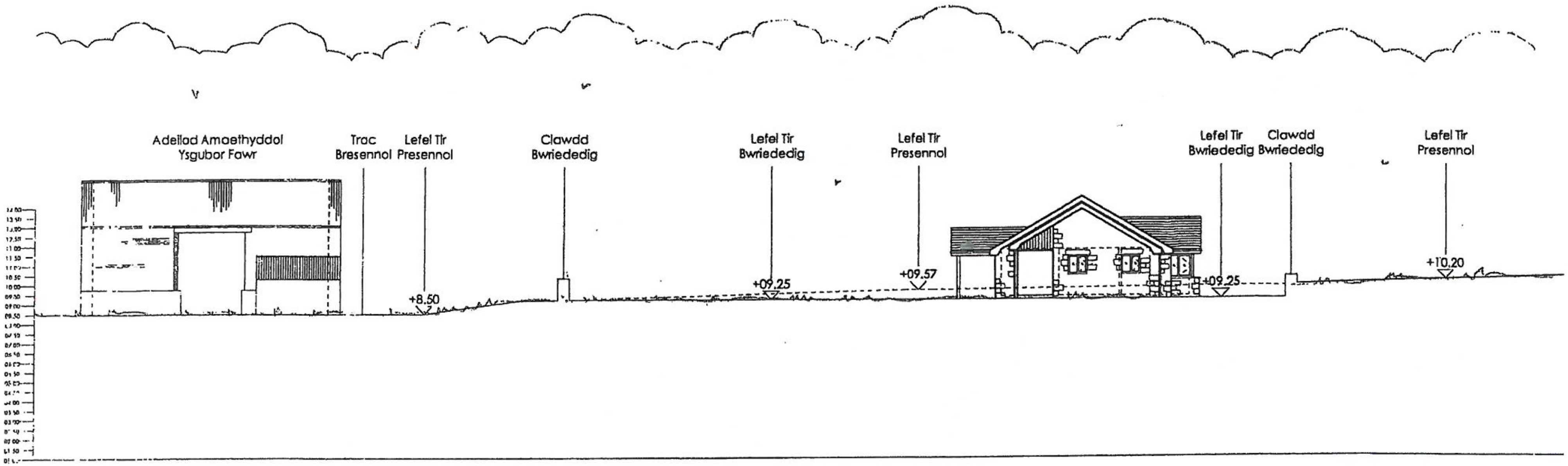
Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 23.10.2014	SCALE : 1:200
DRAWN: RWJ	CHECKED: AMJ
JOB. Tŷ Newydd Ger Ysgubor Fawr Plas Llanfaglan	
DRG. Toriad Safle Presennol	
JOB NO. 5008	DRG. REF. (90) 02 — REV. A

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 04.11.14
Llofnod/signature [signature]



CAIS CYNLLUNIO

Ap Thomas Cyf.
Unit 13b
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF
01248 670353
www.ap-thomas.com
info@ap-thomas.com

© This drawing is copyright of Ap Thomas Cyf. and must not be copied or reproduced in any format in whole or part thereof without written consent.

DATE : 23.10.2014 SCALE : 1:200
DRAWN: RWJ CHECKED: AMJ

JOB.
Tŷ Newydd
Ger Ysgubor Fawr
Plas Llanfaglan

DRG.
Toriad Safle Bwriededig

JOB NO.	DRG. REF.	REV.
5008	(91) 02	A