

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 19/06/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD: 19.06.2023

ADRODDIAD CNOI CIL PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL

RHIF CAIS : C23/0148/17/LL

1. PWRPAS

1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 22/05/2023 yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i adeiladu tŷ menter gwledig (3 ystafell wely) ar Fferm Uwchlaw'r Rhos tua 1.5 milltir y tu allan i bentref Penygroes. Lleolir y safle y tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodir yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn)

2.2 Mae'r cais wedi bod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 22/05/2023 ac atodir yn adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar yr pryd yn **Atodiad 1**.

3. CYD-DESTUN POLISI

Polisiâu Perthnasol:

3.1 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 Lleol.

3.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

3.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS 2 Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd
PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2 Safonau parcio
TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5 Datblygiad cynaliadwy
PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
PCYFF 1 Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 Meini prawf datblygu

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 19/06/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

PCYFF 3 Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu
 PCYFF 5 Rheoli Carbon
 PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr
 PS 17 Strategaeth Aneddleoedd
 PS 18 Tai Fforddiadwy
 TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 AMG 3 Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5 Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AT 1 Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad

3.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. **ASESIAD O'R YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO**

- 4.1 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tŷ menter wledig ar safle y tu hwnt i iard y fferm a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan CDLI. Mae polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol, polisiâu cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 4.2 Datgan eglurhad i bolisi PCYFF 1 y cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder polisi PCYFF 1 bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gallir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.
- 4.3 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os ydi lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Ymgeisir yma gais am dy fenter wledig sy'n fath o ddatblygiad y gellir ei gyfiawnhau yng nghefn gwlad o fewn amgylchiadau eithriadol.
- 4.4 **Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad.** Mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, yn glŷn â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 19/06/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

- 4.5 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o TAN6 mai 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 TAN 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.
- 4.6 Datgan yr ymgeisydd, y bu'r fferm o fewn tenantiaeth y teulu am 3 - 4 cenhedlaeth ond fe brynwyd y tir ganddo yn 2018 a gwerthwyd y tŷ ar wahân. Datganodd hefyd 3 partner yn y busnes, sef yr ymgeisydd a'i ddau fab.
- 4.7 Noder o hanes cynllunio'r safle y cyflwynwyd cais cynllunio gan un o'r meibion ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir y daliad amaethyddol 2021 dan gyfeirnod C21/0811/17/LL. Mae'r cynllun lleoliad a safle a gyflwynwyd gyda'r cais hwnnw yn dangos bod llain y tŷ arfaethedig wedi ei ynysu ar wahân i weddill tir y fferm ac mae'r amgylchiadau hynny yn cael ei adlewyrchu a'i gadarnhau ar gynllun lleoliad a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol hwn. Ymhellach, fe gyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf tystysgrif perchenogaeth B yn cadarnhau mai un o'r meibion yw perchennog tŷ Uwchlaw'r Rhos, sef y tŷ fferm wreiddiol. **Felly, mae partner yn y cwmni eisoes yn byw yn Uwchlaw'r Rhos ar hyn o bryd. Noder hefyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod Uwchlaw'r Rhos wedi rhannu yn 2 uned byw yn cynnwys 1 uned 4 ystafell wely ac 1 uned 3 ystafell wely. Mae'n ymddangos felly bod 2 dy eisoes ar y fferm gydag un ohonynt yn cael ei feddiannu gan un o bartneriaid y fferm.**
- 4.8 O'r wybodaeth a gyflwynwyd datgenir fod yr ymgeisydd yn ffermio 84ha, ond mai 59.9ha yn unig sydd o fewn ei berchnogaeth a'r gweddill yn cael ei rhentu dan delerau tymor hir. Derbyniwyd map IACS sy'n dangos bod tir y daliad o amgylch safle y cais. Noder y lleolir y tir sy'n cael ei rhentu yn Rhostryfan, Caernarfon. Fodd bynnag nid yw'r wybodaeth yn gadarnhad beth yw telerau a thymor y cytundeb rhent. Datgan yr ymgeisydd y defnyddir 20.2ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha 2 (doriad)
- 4.9 Datgan yr ymgeisydd bod y busnes wedi ei bodoli ers dros 3 mlynedd. Cyflwynwyd cyfrifon busnes ar gyfer y 3 blynedd flaenorol i ddangos bod y busnes wedi gwneud elw o fewn 3 allan o'r 4 blynedd ddiwethaf. Serch hynny, mae'n ymddangos fod busnes sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored.

1. Y Prawf Swyddogaethol (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.

2. Y Prawf Amser (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol amdano.

3. Y Prawf Ariannol (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 19/06/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.

4. Y Prawf Anheddau Amgen (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

- 4.10 Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir. Yn sgil y profion uchod yng nghyswllt y cais yma felly, nodir y canlynol:

Y Prawf Swyddogaethol a'r Prawf Amser

- 4.11 Mae angen swyddogaethol hanfodol yn ymwneud a gweithgarwch rheoli penodol neu gyfuniad o weithgareddau sy'n golygu bod angen i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser (a'r flwyddyn) er mwyn peidio â gwneud niwed i weithrediad priodol menter bresennol a lle na ellir cyflawni hynny mewn unrhyw ffordd ymarferol arall megis goruchwylio electronig, neu drwy wneud defnydd o hawliau datblygiad a ganiateir (e.e. lleoli carafán dymhorol). Mae prawf amser yn sicrhau fod gofyniad llawn amser am y gweithiwr. Lle bod annedd / anheddau eisoes ar y fenter, rhaid dangos ei bod yn hanfodol cael gweithiwr ychwanegol yn byw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol.
- 4.12 Er bod wyna a bwrw llo yn cael ei ystyried fel gweithgaredd fel hyn, mae ei natur dymhorol yn golygu fod posib delio gyda'r sefyllfa drwy'r eithriadau a gynigir yn Rhan V o Atodlen 2 I Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais i ddangos paham na fyddai modd goruchwylio'r stoc ar y cyfnodau yma dan hawliau caniataol.
- 4.13 **Noder sylwadau'r ymgeisydd, fodd bynnag mae'n anodd gweld sut gellir cyfiawnhau codi tŷ newydd yng nghefn gwlad ar sail defnydd tymhorol yn enwedig o gofio bod yr ymgeisydd yn byw ym Mhenygroes sydd ond tua 1.6 milltir o'r safle. Dylid hefyd nodi bod mab yr ymgeisydd yn byw ar y fferm yn barhaol, yn gweithio yn achlysurol ar y fferm ac mewn sefyllfa i oruchwylio gweithgareddau'r fferm dros oriau anodd.** Nid yw'r Cyngor wedi ei argyhoeddi bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno fel cadarnhad penodol fod angen i'r ymgeisydd fod wrth law yn barhaol ar y fferm o ystyried amgylchiadau'r daliad.
- 4.14 Gan fod goruchwyliaeth naturiol yn bodoli ar y ffarm gan fab yr ymgeisydd, yn ystod oriau tu allan i oriau gwaith arferol, ystyrir felly nad yw angen tymhorol o wyna a bwrw llo ar ei ben ei hun yn ddigonol ar gyfer profi'r angen swyddogaethol yma, a bod y bwriad yn methu o dan y prawf angen swyddogaethol hanfodol.
- 4.15 **Mae'n ymddangos hefyd bod y daliad wedi bod yn weithredol ers 2018 (dyddiad prynu'r busnes) ac mae'r ymgeisydd wedi bod yn byw tua 1.6 milltir o'r safle ym Mhenygroes ers hynny. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos bwriad i newid y sustem ffarmio a fydd yn newid y sefyllfa a fydd yn golygu bod angen presenoldeb parhaol ar y tir.**
- 4.16 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â meddiannaeth yr eiddo ym Mhenygroes (morgais/meddiannaeth heb forgais/rhent) nac unrhyw dystiolaeth na ellir yr eiddo yma ddiwallu'r angen am dy gan gofio bod y ffarm wedi bod yn gweithredu fel hyn ers tair blynedd ac roedd partneriaid y busnes yn ymwybodol o hyn wrth brynu'r tir. Yn ychwanegol i hyn, mae yn amlwg roedd y tŷ ffarm ar gael i'r teulu prynu ar adeg gwerthiant y tir ac roedd un o'r meibion yn

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 19/06/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

llwyddiannus yn ei brynu ond nid oes unrhyw wybodaeth na thystiolaeth ynglŷn â sefyllfa'r ymgeisydd ar y pryd a pham na brynwyd yr annedd fel y prif weithwyr amaethyddol.

- 4.17 Mae'r hanes yma yn codi pryder dros y gwir angen am dŷ newydd ac mae paragraff 4.11.2 o NCT 6 yn datgan: "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."
- 4.18 Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar gyfer dangos llafur llawn amser ar gyfer 1.5 person, nid yw'r prawf swyddogaethol wedi ei brofi yn eu cyfanrwydd, ac felly mae'r bwriad yn parhau i fethu.

Y Prawf Ariannol

- 4.19 Gan fod y busnes yn un bresennol, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu prawf ariannol ar gyfer cyfnod o leiaf 3 mlynedd, ac mae hyn yn golygu darparu copi o'r llyfrau/datganiad diwedd blwyddyn am y cyfnod yma. Dylai'r prawf ariannol hefyd asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai'r ffigyrau a roddir ar gyfer y Prawf Ariannol ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i'r gweithwyr (1.5 yn yr achos yma) a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu'r tŷ (ffigwr 5.18 o'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar gyfer Nodyn Cyngor Technegol 6).
- 4.20 Os na ellir profi fod y fenter bresennol yn gynaliadwy o edrych arni yn y byr dymor uniongyrchol, yna mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer annedd, hyd yn oed os oes angen swyddogaethol i letya gweithiwr ar hyn o bryd, gan fod yr angen hwnnw yn annhebygol o gael ei gynnal.
- 4.21 Derbyniwyd datganiad gan gyfrifydd yn cyfeirio at elw'r busnes dros y 3 blynedd ddiwethaf; mae'r llythyr hwn yn gwneud datganiad ariannol yn unig ac nid yn cadarnhau sefyllfa parthed ariannu'r tŷ arfaethedig. Mae'n datgan hefyd bod twf sylweddol y cwmni yn debygol o arafu dros y 3 blynedd nesaf ond ni dderbyniwyd esboniad neu resymeg dros hyn. **Er mae'r cyfrifon yn dangos elw a'r partneriaid yn derbyn rhaniad o'r elw, nid yw'n glir os ydi'r ymgeisydd yn derbyn cyflog o'r busnes fel gweithiwr llawn amser. Nid yw'n glir ychwaith os ydi un o'r meibion yn derbyn cyflog o'r busnes fel ymgymrwyr amaethyddol a'r ail un fel gweithiwr achlysurol ar y ffarm.**
- 4.22 Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth digon grymus a fyddai yn dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ ac felly ni ellir cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol. Llety Amgen
- 4.23 Bydd angen i'r rhai sy'n gwneud cais am anheddau newydd i wasanaethu mentrau gwledig sydd eisoes yn bodoli dangos:
- pam nad yw unrhyw annedd sydd eisoes yn bodoli ar y tir ar gael nac yn addas i ddiwallu'r angen swyddogaethol i letya gweithiwr;
 - pam nad oes dewisiadau amgen yn lle datblygiad newydd ar y tir; er enghraifft, dim adeiladau sy'n addas i'w trosi neu ddim cyfleoedd i fodloni'r gofynion swyddogaethol drwy ad-drefnu'r gwaith o reoli'r fenter;

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 19/06/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

- pam nad yw'r tai sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol yn addas i ddiwallu angen swyddogaethol y fenter neu pam nad ydynt ar gael; er enghraifft, oherwydd natur anghysbell canolfan y fenter, cost uchel dai ar y farchnad agored, neu ddiffyg argaeledd mathau priodol o dai yn gyffredinol.
- 4.24 Mae angen ymdrin â phob un o'r ystyriaethau hyn drwy gyflwyno dadl resymedig neu dystiolaeth gadarn glir. Mae adroddiad yr ymgeisydd yn datgan nad oes adeiladau addas ar gyfer eu trosi ar y daliad, ond nid oes gwybodaeth na phrawf wedi ei gynnig am y datganiad yma. **Mae'r ymgeisydd hefyd yn datgan nad oedd modd prynu'r tŷ presennol, Uwchlaw'r Rhos fel rhan o'r busnes, fodd bynnag mae tystiolaeth yr ymgeisydd yn cadarnhau bod y tŷ presennol, sef Uwchlaw'r Rhos ym meddiant mab yr ymgeisydd sy'n bartner yn y busnes.** Fel sydd wedi cael ei drafod ym mharagraff 5.15 a 5.16 mae'r awdurdod yn bryderus am y sefyllfa.
- 4.25 Noder bod yr ymgeisydd yn pwysleisio nad oes eiddo arall ar gael i'r busnes ar y fferm er bod un mab yn byw yn y tŷ gwreiddiol yn Uwchlaw'r Rhos. Mae NCT 6 yn gofyn os oes tŷ arall neu adeilad addas i'w addasu ar y fferm ac nid tŷ yn rhan o'r busnes. **Yn yr achos yma, mae'r mab (partner yn y busnes) yn berchen ar Uwchlaw'r Rhos ac felly gyda chartref parhaol ar y fferm boed y tŷ yn rhan o'r busnes neu beidio.** Ystyrir felly fod y bwriad yn methu'r prawf llety amgen felly yn ogystal
- 4.26 I grynhoi ni ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn bodloni meini prawf y polisiau cynllunio perthnasol.
- 4.27 Rhaid i'r aelodau allu cyflwyno rhesymau a thystiolaeth i gyfiawnhau caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, gan hefyd ystyried mai cais am dy newydd yng nghefn gwlad agored sydd o dan ystyriaeth yn yr achos yma. Ni chredir fod rhesymau na thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau caniatáu'r cais yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol ac yn groes i argymhelliad Swyddogion.

5 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU'R CAIS

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin datblygu, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble mae rhagdybiaeth gref yn erbyn codi tai yng nghefn gwlad ac nad oes cyfiawnhad gref a dibynadwy ar gyfer y bwriad. Fel mae'r asesiad uchod yn ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 22 Mai 2023 nid yw'r swyddogion yn argyhoeddedig bod cyfiawnhad digonol wedi ei ddangos ar gyfer y bwriad er caniatáu y cais a fyddai , fel arfer, yn groes i bolisiau cynllunio lleol a cenedlaethol. Byddai caniatáu'r cais hwn yn groes i argymhelliad yn tansilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol.
- 5.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai menter gwledig.
- 5.3 Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau i alw i mewn ceisiadau cynllunio i'w penderfynu. Hefyd, mae ganddynt bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio a dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

6 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 6.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 19/06/2023 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL | |

a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad – Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisïau a canllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010). Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor. Os nad yw'r ymgeisydd yn fodlon gyda penderfyniad i wrthod yna mae hawliau i apelio'r gwrthodiad.

b) Caniatáu'r cais gydag amod cynllunio safonol tŷ menter gwledig, ac amodau cynllunio eraill arferol. Fodd bynnag, byddai rhaid derbyn y risg o gais cynllunio yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol ar gyfer codi yr amod, a'r posibilrwydd cryf y byddai'n rhaid cytuno i hynny, gan ystyried nad oedd tystiolaeth o angen am dy newydd menter gwledig yn y lle cyntaf.

c) Caniatáu fel tŷ marchnad agored tu allan i'r ffin gydag amodau arferol - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y fyddai'n caniatáu tŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth na phris. Byddai hyn yn taseilio polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygredd y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Nodir eto fod posibilrwydd cryf y byddai dewis opsiwn b) uchod yn arwain at yr opsiwn yma yn y pen draw.

6.2 Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor, credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisïau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd (sef opsiwn a) yn unol gyda'r rheswm gwrthod a gyflwynwyd i Bwyllgor 22 Mai 2023 ac sydd wedi ei gynnwys isod er osgoi amheuaeth.

Argymhelliad: Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei hargyhoeddi fod yna gwir angen swyddogaethol am ail dy amaethyddol ar y fferm sy'n destun y cais; fod y safle a grybwyllir yn addas, ac na ellir unrhyw eiddo arall ddiwallu'r angen a grybwyllir, ac ni ystyrir bod tystiolaeth ddigonol i brofi sicrwydd o hyfywdra'r fenter ffermio i'r dyfodol, hefyd ni ystyrir ychwaith fod maint y tŷ amaethyddol yn adlewyrchu maint y fenter (fforddiadwy). Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i bolisïau PCYFF1, a PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Gwledig yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
2. Mae'r safle yn meddiannu lleoliad uwch, agored ac amlwg yn y tirlun uwchben adeiladau y fferm ble byddai adeiladu tŷ ar y safle yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2, PCYFF3 a PCYFF4 o fewn Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026