

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2009
PENNAETH GWASANAETH (CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH)	ARDAL ARFON

**Rhif: 13**

Rhif y Cais: C08A/0617/15/AM  
Dyddiad Cofrestru: 09/10/2008  
Math y Cais: AMLINELLOL  
Cymuned: LLANBERIS  
Ward: LLANBERIS

Bwriad: CAIS AMLINELLOL I GODI Tŷ UNLLAWR  
Lleoliad: LLAIN O DIR YN GROESLON, GLYNRHONWY, LLANBERIS, CAERNARFON,  
GWYNEDD, LL55 4EL

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** Gwrthod ar sail polisiâu lleol a chenedlaethol.

**Disgrifiad:**

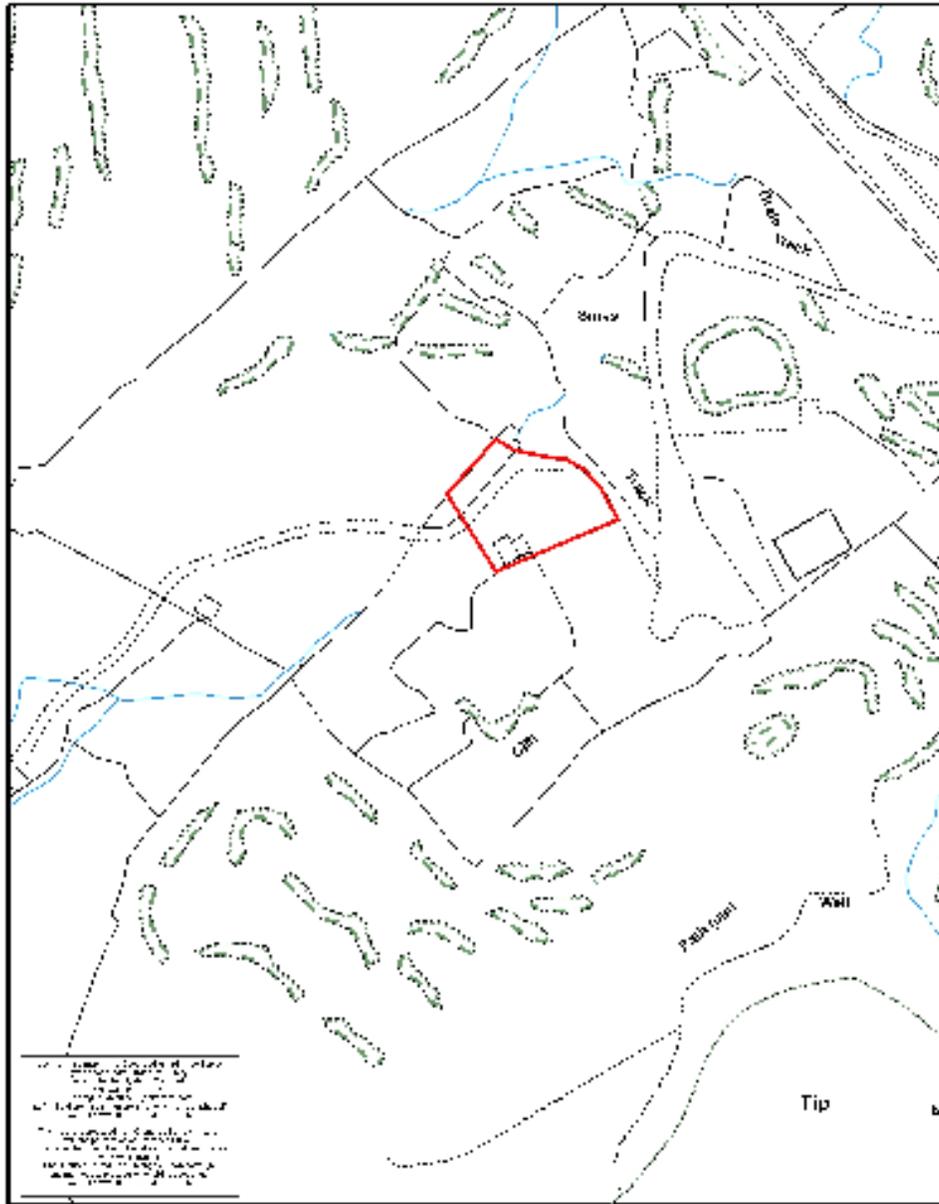
Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol i adeiladu tŷ unllawr ar ddarn o dir agored yn Glynrhonwy, Llanberis.

Mae'r ymgeisydd yn gweithio fel contractwr ac mae'n cadw amryw o beiriannau yn agos at safle'r datblygiad arfaethedig hwn ac mae'r cais am ganiatâd i adeiladu tŷ yma er mwyn diogelu'r safle.

Ar ran o'r safle mae adfeilion hen adeiladwaith, tra mae gweddill y safle yn dir anwastad a thybir ei fod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer dibenion amaethyddol.

Gellir cyrraedd y safle ar hyd trac preifat oddi ar briffordd yr A486 i Lanberis.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2009
PENNAETH GWASANAETH (CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH)	ARDAL ARFON



C08A/0617/15/AM

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2009
PENNAETH GWASANAETH (CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH)	ARDAL ARFON

### **Polisiau Perthnasol:**

### **Cynllun Lleol Arfon Wledig:**

Datgan polisi 4Ff Cynllun Lleol Arfon Wledig na chaniateir tai newydd tu allan i ffiniau'r pentrefi fel y'i diffinnir ar y map cynigion, oni ellir dangos hyd foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod y tŷ yn angenrheidiol ar gyfer cartrefu gweithiwr amaethyddol neu weithiwr coedwigaeth llawn amser sydd yn gorfod byw yn y fan dan sylw yn hytrach na byw mewn anheddiad cyfagos.

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd:**

Mae polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn cyfyngu tai newydd yng nghefn gwlad agored ond lle bydd angen cartrefu gweithiwr fferm neu goedwigaeth sy'n gorfod byw yn y fan a'r lle yn hytrach nag mewn anheddiad cyfagos.

Datgan polisi D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd yn rhaid lleoli datblygiadau newydd yn addas yn y drefwedd/tirwedd.

### **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig 2009) :**

Datgan Polisi C1 – lleoli datblygiad newydd: Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf adeiledig Pentrefi Gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf datblygedig Pentrefi Gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun, er enghraifft:

1. datblygiad sy'n gysylltiedig ag amaethyddiaeth neu goedwigaeth, gan gynnwys tai gweithwyr amaethyddol, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir neu i unigolion sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir, sy'n gorfod byw lle maent yn gweithio neu'n agos at eu gweithle.
2. tai fforddiadwy ar safleoedd addas sy'n union wrth ymyl ffiniau datblygu.
3. dymchwel ac adeiladu anheddau
4. addasu ac ymestyn anheddau
5. mentrau cyflogaeth sy'n hwyluso arallgyfeirio yn yr economi wledig
6. gweithfeydd cloddio am fwynau
7. datblygiad cysylltiedig â thwristiaeth wledig, mentrau chwaraeon a hamdden awyr agored
8. cynhyrchu ynni adnewyddol sy'n harneisio adnoddau naturiol
9. datblygiad cysylltiedig â darparwyr isadeiledd statudol
10. mynwentydd

Rheolir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yn llym yng nghefn gwlad a dylid sicrhau perthynas weledol dda rhyngddynt a datblygiadau presennol lle bynnag y bo modd.

Datgan polisi CH7 – tai newydd yng nghefn gwlad, y gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad os na ellir cydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2009
PENNAETH GWASANAETH (CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH)	ARDAL ARFON

1. bod angen y tŷ newydd i gartrefu:
  - (a) gweithiwr llawn amser neu un sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gweledig 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 yn gorfod byw ar y safle a bod y tŷ yn angenrheidiol i reoli a rhedeg gweithgareddau presennol yr uned neu'r fenter amaethyddol neu goedwigaeth, neu yn achos 1b) bod natur y busnes yn golygu ei bod yn angenrheidiol byw ar safle o'r fath;
3. bod y busnes yn un sydd wedi ei hen sefydlu;
4. nad oes tŷ presennol ar yr uned, neu'n agos y gellid ei ddefnyddio, neu adeiladau addas gerllaw y gellid eu haddasu'n dŷ;
5. yn achos 1a) 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 ac, yn achos 1a) ac 1b), bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y lleoliad yn addas a bod y cyfiawnhad dros y lleoliad yn dderbyniol;
6. bod math y tŷ sy'n cael ei gynnig a'i faint yn gyson â'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 tŷ i rai sy'n ennill eu bywoliaeth yn llawn amser neu sy'n cael eu cyflogi'n bennaf o 1a) neu 1b).

Pan ganiateir datblygiad, defnyddir amod cynllunio i reoli Hawliau Datblygu a Ganiateir er mwyn sicrhau na fyddai estyniad yn cael ei adeiladu neu newid yn cael ei wneud a fyddai'n codi gwerth yr eiddo tu hwnt i gyrraedd person sy'n ennill ei fywoliaeth yn llawn amser neu'n bennaf o'r gwaith a amlinellir yn 1a) neu 1b).

Dylid nodi y gellir rhoi cryn bwysau i'r polisi penodol hwn gan fod yr Arolygwr Cynllunio i'r Ymchwiliad Cyhoeddus ar y Cynllun Datblygu Unedol wedi cefnogi safiad Cyngor Gwynedd ynglŷn ag amcanion a nodau Polisi CH7.

#### **Polisiâu Cenedlaethol:**

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog – 1 "Tai", Medi 2006 (Llywodraeth Cynulliad Cymru)

Datgan paragraff 9.3.6 y dylid arfer rheolaeth lem dros ddatblygiadau 'newydd' yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Yr unig eithriad fyddai i ddarparu tai lle maent yn hanfodol i ganiatáu i weithiwr amaethyddol fyw yn eu man gwaith, neu'n agos at eu man gwaith, lle nad oes llety ar gael gerllaw.

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6 – Datblygu Amaethyddol a Gwledig

Datgan paragraff 40 : Un o'r amgylchiadau prin lle y gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl anghysbell yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr fferm neu goedwigaeth i fyw yn eu gweithle, neu'n agos ato. Bydd barnu a yw hyn yn hanfodol mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter fferm neu goedwigaeth o dan sylw yn hytrach nag ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion o dan sylw. Dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu goedwigaeth newydd gael eu harchwilio'n drylwyr gan yr awdurdod cynllunio lleol, gyda'r nod o ddod o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2009
PENNAETH GWASANAETH (CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH)	ARDAL ARFON

hyd i ymdrechion i gamddefnyddio'r consesiwn y mae'r system gynllunio'n ei wneud ar gyfer anheddau o'r fath yng nghefn gwlad.

### Hanes Cynllunio Perthnasol:

Nid oes hanes cynllunio yn ymwneud â'r safle hwn.

### Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim sylwadau

Asiantaeth yr Amgylchedd: Sylwadau

Dŵr Cymru: Sylwadau

Adain Iechyd yr Amgylchedd: Heb eu derbyn

### Gwybodaeth Ychwanegol:

Gofynnodd yr aelod lleol i'r cais hwn gael ei gyflwyno i Bwyllgor Cynllunio Ardal Arfon am benderfyniad yn hytrach nac iddo gael ei ymdrin dan y system ddirprwyo hawliau.

### Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol Eraill:

Lleolir safle'r cais gryn bellter oddi wrth y ffin ddatblygu agosaf., yn yr achos hwn, ffin datblygu pentref Llanberis fel a ddangosir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig 2008).

Datgan Adran (38 (5) Deddf Cynllunio a Iawndal, 2005 (gynt, Adran 54A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) “ *regard is to be made of the development plan for the purpose of any determination under the Planning Acts and the determination must be made in accordance with the plan unless material considerations indicated otherwise*”.

Nodir bod yr ymgeisydd yn gweithio fel contractwr, yn ymgymryd â gwaith i wahanol bobl gan gynnwys ffermwyr. Fodd bynnag, nid yw'n ymddangos o'r wybodaeth a gyflwynwyd bod yr ymgeisydd yn ffermio'r 20 acer o dir sy'n ffurfio rhan o safle'r cais. Er y cyflwynwyd datganiadau ariannol ynglŷn â busnes yr ymgeisydd sy'n dangos fod y busnes yn ffyniannus, ni chyflwynwyd digon o fanylion yn datgan pa ganran o'r gwaith hwn sy'n darparu gwasanaeth hanfodol ar gyfer ffermwyr.

Nodir hefyd na phrofwyd bod gwir angen lleoli tŷ newydd gyfocrog â safle'r busnes ar y safle hwn ac ni phrofwyd ychwaith bod angen penodol i leoli'r busnes yn y safle hwn yn hytrach nag mewn uned ddiwydiannol sefydledig.

Er y bu digwyddiadau o ladrata a difrodiyn y gorffennol, gellid cymryd camau priodol er mwyn diogelu'r safle trwy osod ffensys gwell, camerâu diogewlch ac ati.

### Casgliadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2009
PENNAETH GWASANAETH (CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH)	ARDAL ARFON

Gan ystyried yr uchod, ystyrir na chyflwynwyd ac ni nodwyd digon o gyfiawnhad i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ganiatáu'r bwriad hwn fel eithriad i bolisiau cynllunio sydd wedi eu hen sefydlu ynglŷn â chodi tai newydd yng nghefn gwlad.

### **Argymhelliad:**

Gwrthod ar sail polisiau lleol a chenedlaethol yn ymwneud â chodi tai newydd yng nghefn gwlad agored.

---

### Rhesymau am wrthod

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y bwriad yn groes i bolisi 9Ff Cynllun Lleol Arfon Wledig, sydd yn datgan na chaniateir tai newydd y tu allan i ffiniau datblygu a ddiffinnir ar y map cynigion, oni all yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yr annedd yn hanfodol i gartrefu gweithiwr llawn amser mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth, sy'n gorfod byw yn y fan a'r lle yn hytrach nag mewn pentref cyfagos.
2. Mae'r bwriad yn groes i bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, sydd yn cyfyngu ar dai newydd yng nghefn gwlad lle maent yn hanfodol ar gyfer cartrefu gweithiwr fferm neu goedwigaeth sy'n gorfod byw yn y fan a'r lle yn hytrach nag mewn pentref cyfagos.
3. Mae'r bwriad yn groes i bolisi D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, sydd yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli'n addas yn y drefwedd neu'r tirwedd
4. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y bwriad yn groes i bolisi CH7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2008) sydd yn datgan y dylid gwrthod cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad os na ellir cydymffurfio gydag amrywiol feini prawf gan gynnwys angen tŷ i weithwyr amaethyddol neu goedwigaeth llawn amser.
5. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y bwriad yn groes i bolisi C1 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2008) sydd yn datgan:

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi a ffurf datblygedig Pentrefi Gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf datblygedig Pentrefi Gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun er enghraifft:-

1. 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 neu i unigolion sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir, sy'n gorfod byw lle meant yn gweithio neu'n agos at eu gweithle.
2. tai fforddiadwy ar safleoedd addas sy'n union wrth ymyl ffiniau datblygu
3. dymchwel ac ailadeiladu anheddau
4. addasu ac ymestyn anheddau
5. mentrau cyflogaeth sy'n hwyluso arallgyfeirio yn yr economi wledig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2009
PENNAETH GWASANAETH (CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH)	ARDAL ARFON

6. gweithfeydd cloddio am fwynau
7. datblygiad cysylltiedig a thwristiaeth wledig, mentrau chwaraeon a hamdden awyr agored
8. cynhyrchu ynni adnewyddol sy'n harneisio adnoddau naturiol
9. datblygiad cysylltiedig â darparwyr isadeiledd statudol
10. mynwentydd

Rheolir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad yn llym a dylid sicrhau perthynas weledol dda rhyngddynt a datblygiadau presennol lle bynnag y bo modd.

6. Ystyrir bod y datblygiad yn groes i Baragraff 9.3.6 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog - 1/2006 'Tai' oherwydd mae yn datgan y dylid arfer rheolaeth lem dros ddatblygiadau 'newydd' yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Yr unig eithriad fyddai i ddarparu tai lle maent yn hanfodol i ganiatáu i weithwyr amaethyddol fyw yn eu man gwaith, neu'n agos at eu man gwaith, lle nad oes llety ar gael gerllaw.
7. Ystyrir bod y datblygiad yn groes i baragraff 40 Nodyn Cyngor Technegol 6 – Datblygu Amaethyddol a Gwledig sydd yn datgan:

“Un o'r amgylchiadau prin lle y gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl anghysbell yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr fferm neu goedwigaeth i fyw yn eu gweithle, neu'n agos ato. Bydd barnu a yw hyn yn hanfodol mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter fferm neu goedwigaeth o dan sylw yn hytrach nag ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion o dan sylw. Dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu goedwigaeth newydd gael eu harchwilio'n drylwyr gan yr awdurdod cynllunio lleol, gyda'r nod o ddod o hyd i ymdrechion i gamddefnyddio'r consesiwn y mae'r system gynllunio'n ei wneud ar gyfer anheddau o'r fath yng nghefn gwlad.”

1. Wrth ystyried y cais yma, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y polisiau a restrir isod yn berthnasol: @@ Cynllun Fframwaith Gwynedd, @@ Cynllun Lleol Arfon Wledig, @@ Cynllun Lleol Afon Menai, @@ Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2008).

---

<b>ADRODDIAD PWYLLGOR</b>	
<b>PWYLLGOR</b>	PWYLLGOR CYNLLUNIO CANOLOG
<b>DYDDIAD</b>	26 MAWRTH 2009
<b>TEITL</b>	CAIS AMLINELLOL I GODI Tŷ UNLLAWR
<b>PWRPAS YR ADRODDIAD</b>	YSTYRIED ARGYMHELLIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO ARFON I ROI CANIATÂD CYNLLUNIO YN GROES I ARGYMHELLIAD Y SWYDDOG I WRTHOD Y CAIS AR SAIL POLISI.
<b>ADRODDIAD GAN</b>	PENNAETH GWASANAETH CYNLLUNIO A THRAFNIDIAETH
<b>GWEITHREDU</b>	DERBYN YR ARGYMHELLIAD

## 1. CYFLWYNIAD

- 1.1 Dyma gais cynllunio amlinellol i adeiladu tŷ newydd ar dir yn Groeslon, Glynrhonwy, Llanberis.
- 1.2 Cyflwynwyd y cais hwn i Bwyllgor Cynllunio Arfon ar 4 Mawrth 2009 gydag argymhelliad i wrthod ar sail polisi gan y byddai'r bwriad yn arwain at annedd newydd mewn cefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad amaethyddol.
- 1.3 Atodir, er gwybodaeth, gopïau o'm adroddiad gwreiddiol ar y cais (gweler Atodiad A), ynghyd â llythyrau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a'i asiant i gefnogi'r cais hwn.
- 1.4 Yn ogystal, er gwybodaeth, gweler cofnodion y Pwyllgor sy'n ymwneud â'r cais (gweler Atodiad B).
- 1.5 Er mwyn gosod safle'r cais yng nghyd-destun Cynllun Anheddiad Llanberis, gweler hefyd yn Atodiad C ffin yr anheddiad fel y'i diffinnir yn y CDU Drafft.
- 1.6 Mae hyn yn dangos yn glir fod y safle arfaethedig gryn bellter oddi wrth ffin anheddiad Llanberis a'i fod mewn cefn gwlad agored.

## 2. CANLLAWIAU CENEDLAETHOL A PHOLISIŌAU CYNLLUN DATBLYGU

- 2.1 Datgan paragraff 9.3.6 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006:-

“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 tŷ ar y safle penodol yn oramlwg yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad yr ardal.”

- 2.2 Datgan paragraff 9.3.7 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006:-

“Dylid ystyried y canlynol, yn benodol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio am anheddau amaethyddol a choedwigaeth.

- Prawf swyddogaethol i ddarganfod a oes angen, er mwyn i'r busnes weithredu'n briodol (o ran gofynion cyfredol y busnes a'i ofynion tebygol yn y dyfodol), i un neu ragor o weithwyr fod ar gael wrth law bron bob amser; a

- Prawf ariannol i ddangos bod y busnes ffermio yn hyfyw'n economaidd – oherwydd onid ydyw, ni ellir cyfiawnhau llety parhaol newydd ar sail amaethyddol – ac i roi tystiolaeth am faint yr annedd fyddai'n briodol i'r uned.”

2.3 Datgan paragraff 40 Polisi Cynllunio Cymru – Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cymru) – ‘Datblygu Amaethyddol a Gwledig’:-

“Un o'r amgylchiadau prin lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl anghysbell yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr fferm neu goedwigaeth i fyw yn eu gweithle, neu'n agos ato. Bydd barnu a yw hyn yn hanfodol mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter fferm neu goedwigaeth o dan sylw yn hytrach nag ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion dan sylw ”.

2.4 Datgan paragraff 41:-

“Dim ond i gefnogi gweithgareddau amaethyddol sydd eisoes yn bodoli ar unedau amaethyddol sydd wedi'u hen sefydlu y dylid caniatáu anheddau parhaol newydd, ar yr amod;

- (a) bod yna angen swyddogaethol sefydledig sydd *eisoes* yn bodoli;
- (b) bod yr angen yn gysylltiedig â gweithiwr *llawn amser*, neu un sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, ac nad yw'n gysylltiedig â gofyniad rhan amser;
- (c) bod yr uned a'r gweithgarwch amaethyddol o dan sylw wedi'u sefydlu ers man lleiaf tair blynedd, wedi bod yn broffidiol am man lleiaf un ohonynt, yn gadarn yn ariannol ar hyn o bryd ac â rhagolygon clir o barhau felly;
- (d) na ellid cyflawni'r angen swyddogaethol drwy gyfrwng annedd arall sydd eisoes ar yr uned, nac unrhyw lety arall yn yr ardal sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithwyr o dan sylw; a
- (e) bod y gofynion cynllunio adferol eraill, er enghraifft, ynghylch safle a mynediad, yn cael eu bodloni.”

2.5 Datgan paragraff 42:-

“Bydd *prawf swyddogaethol* yn angenrheidiol i sefydlu a yw'n hanfodol bod un neu ragor o weithwyr ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser er mwyn i'r fenter weithio'n iawn. Gall gofyniad o'r fath godi, er enghraifft, os oes angen i weithwyr for wrth law ddydd a nos:

- rhag ofn bod angen gofal hanfodol ar fyr rybudd ar anifeiliaid neu brosesau amaethyddol;
- i ddelio'n gyflym ag argyfyngau a allai fel arall arwain at achosion difrifol o golli cnydau neu gynhyrchion, er enghraifft yn sgil barrug neu fethiant systemau awtomatig”.

2.6 Datgan polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd:-

“Ni chaniateir anheddau newydd yng nghefn gwlad agored ond o dan amgylchiadau eithriadol, yn arbennig lle bydd annedd yn hanfodol er mwyn cartrefu gweithiwr fferm neu goedwigaeth sy'n gorfod byw yn y fan a'r lle yn hytrach nag mewn pentref cyfagos”.

2.7 Datgan Polisi 4FF Cynllun Lleol Arfon Wledig:-

“Ni chaniateir anheddau newydd tu allan i ffiniau'r pentrefi a ddangosir ar y map cynigion oni ellir dangos hyd fodd yr awdurdod cynllunio lleol bod yr annedd yn angenrheidiol er mwyn cartrefu gweithiwr amaethyddol neu weithiwr coedwigaeth llawn amser sy'n gorfod byw yn y fan dan sylw yn hytrach na byw mewn cymuned gyfagos. Yn ychwanegol rhaid i'r cynigion gydymffurfio â phob un o'r meini prawf isod:

- (i) Nad oes dan ofal yr ymgeisydd ddim adeiladau segur eraill a fyddai'n gymwys i'w haddasu er mwyn darparu'r annedd angenrheidiol;

- (ii) Na fydd yr annedd wedi ei leoli mewn man lle byddai adeilad newydd neu weithgareddau preswyl fyddai'n gysylltiedig â'i deiliadaeth yn tynnu oddi wrth fwynderau gweledol neu fwynderau eraill;
- (iii) Rhaid i bob annedd newydd a ganiateir o dan y polisi hwn gael ei leoli hyd y bo'n ymarferol bosibl wrth ymyl neu y tu mewn i adeiladau a godwyd eisoes, a chael ei leoli mewn man a fydd yn manteisio ar nodweddion naturiol y diwedd er sicrhau y caiff gyn lleied o effaith ag sy'n bosibl ar y dirwedd.
- (iv) Bod y cynnig yn cydsynio â'r polisïau perthnasol eraill yn y cynllun yn arbennig y rheini sy'n ymwneud â dyluniad a lleoliad."

2.8 Datgan polisi CH7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2009):

"Gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad os na ellir cydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol:

1. bod angen y tŷ 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 1b) bod natur y busnes yn golygu ei bod yn angenrheidiol byw ar safle o'r fath.
3. bod y busnes yn un sydd wedi ei hen sefydlu.
4. nad oes tŷ presennol ar yr uned, neu'n agos y gellid ei ddefnyddio, neu adeiladau addas gerllaw y gellid eu haddasu'n dŷ.
5. yn achos 1a) 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 ac, achos 1a) ac 1b), 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 dŷ sy'n cael ei gynnig a'i faint yn gyson â'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 tŷ i rai sy'n ennill eu bywoliaeth yn llawn amser neu sy'n cael eu cyflogi'n bennaf o 1a) neu 1b)."

### 3. ASESIAID O'R BWRIAD

- 3.1 Nid yw'r profion swyddogaethol nac ariannol wedi'u bodloni o ran y cyfiawnhad am y tŷ annedd hwn.
- 3.2 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion ariannol sy'n ymwneud â'i fusnes contractio, fodd bynnag, nid yw hyn yn cynnwys unrhyw fanylion ynghylch faint o'r gwaith hwn sy'n ymwneud ag amaethyddiaeth, ac mae'n ymddangos fod y cyfiawnhad dros y tŷ annedd yn yr achos hwn yn seiliedig ar ddiogelwch yn unig.
- 3.3 Ni ellir ystyried bod rheswm o'r fath yn ddigon o gyfiawnhad dros ganiatáu tŷ annedd newydd yng nghefn gwlad.

- 3.4 Yn ogystal, nid oes caniatâd cynllunio'n bodoli er defnyddio'r tir na'r adeiladau fel iard i gontractwr ac felly, mae defnyddio'r tir i'r dibenion hyn yn anawdurdodedig ar hyn o bryd.
- 3.5 Hefyd, hyd yn oed petai unrhyw gyfiawnhad yn bodoli, mae'r safle dan sylw mewn safle agored uchel a byddai'n nodwedd hynod ymwithiol yn y tirlun.

### 3. CASGLIADAU

- 3.1 O ganlyniad i'r asesiad o'r bwriad hwn, ystyrir fod caniatáu tŷ annedd newydd ar dir agored yn groes i bolisiâu cenedlaethol a lleol yn y cyswllt hwn.
- 3.2 Datgan Adran 38(b) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol yn glir:-  
  
*“If regard is to be had for the development plans for the purpose of any determination to be made under the Planning Acts the determination must be made in accordance with the plan unless material considerations indicate otherwise”.*
- 3.3 O ystyried nad oes ystyriaethau cynllunio perthnasol wedi'u cyflwyno sy'n profi i'r gwrthwyneb yn yr achos hwn, rwyf o'r farn bod fy argymhelliad gwreiddiol yn gwbl gyfiawn.

### 4. ARGYMHELLIAD

- 4.1 O ystyried yr adroddiad uchod, argymhellaf y dylid gwrthod y bwriad ar y sail y byddai'n groes i bolisi cynllunio cenedlaethol a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006, Nodyn Cyngor Technegol 6, Polisi CH7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (drafft fel y'i diwygiwyd) Awst 2008, Polisi A1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi 4FF Cynllun Lleol Arfon Wledig.

### 5. PAPURAU CEFNDIR

- 5.1 Ffeil Cais Cynllunio C08A/0617/15/AM
- 5.2 Ffeil Cais Cynllunio C01A/0727/15/YA
- 5.3 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006 – Tai.
- 5.4 Cynllun Lleol Arfon Wledig.
- 5.5 Cynllun Fframwaith Gwynedd.
- 5.6 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig 2009).
- 5.7 Rhaglen a chofnodion Pwyllgor Cynllunio Ardal Arfon (drafftiwyd 4 Mawrth 2009).

**PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

- (7) C09A/0068/14/R3  
Estyniadau cefn  
3-5 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

- (8) C09A/0069/14/R3  
Estyniad cefn  
25 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

- (9) C09A/0070/14/R3  
Estyniad ochr  
4 Cil Coed, Caernarfon

**PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

- (10) C09A/0071/14/R3  
Estyniad ochr  
84 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

- (11) C09A/0072/14/R3  
Estyniad cefn  
26 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

- (12) C09A/0073/14/R3  
Estyniadau cefn  
7-9 Ffordd Ysgubor Goch, Caernarfon

**PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

- (13) C08A/0617/15/AM  
Cais amlinellol i godi tŷ unllawr  
Llain o dir yn Groeslon, Glyn Rhonwy, Llanberis, Caernarfon

Adroddodd Rheolwr Cynllunio Arfon fod llythyrau gan yr ymgeisydd a'i asiant yn gynwysedig yn y pecyn gwybodaeth ychwanegol.

Nododd yr aelod lleol, tra'n derbyn bod safle'r cais y tu allan i'r ffin ac yn groes i bolisi, ei fod hefyd yn derbyn dadleuon yr ymgeisydd a'i asiant dros leoli tŷ unllawr ar y safle hwn. Eglurodd fod yna fynedfa i'r safle oddi ar Ffordd Clegir, sy'n arwain o Lanberis i Gwm-y-Glo, yn ogystal ag oddi ar y trac preifat sy'n arwain o briffordd yr A4086, a bod llawer o'r difrod a'r lladrata o'r safle yn digwydd o'r lôn honno. Ychwanegodd fod cynlluniau a luniwyd ar gyfer datblygu safle Glyn Rhonwy, sy'n ffinio â safle'r cais hwn, yn cynnwys unedau diwydiannol, maes carafannau o bosib', canolfan agored hamdden o bosib' ynghyd ag, efallai, tai.

Mynegodd aelod arall gefnogaeth i'r cais ar y sail bod gan yr ymgeisydd fusnes llwyddiannus iawn, ei fod wedi gweddnewid y safle diffaith hwn a'i fod yn gwneud cyfraniad pwysig iawn i amaethyddiaeth. Ategwyd y sylwadau hyn gan aelodau eraill a nododd yn ogystal na fyddai'r datblygiad yn amharu ar neb, y dylid ymdrin yn sensitif â'r math yma o gais yn yr hinsawdd economaidd bresennol ac y dylid cefnogi'r unigolyn lleol hwn sy'n weithiwr allweddol. Yna holwyd sut y gallai'r Cyngor ddatblygu maes carafanau a thai ar safle Glyn Rhonwy os na allai'r unigolyn hwn adeiladu un tŷ yno? Mewn ymateb, eglurodd y Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio fod safle Glyn Rhonwy wedi ei adnabod gan y Cyngor fel safle i'w ddatblygu a'i fod, gan hynny, yn disgyn oddi mewn i'r polisïau. I'r gwrthwyneb, 'roedd safle'r cais yn glir y tu allan i'r polisïau. Ychwanegodd fod sôn yn y cynllun am y posibilrwydd o adeiladu tai ar y rhan o'r safle sydd agosaf at Lanberis ei hun, ac nid ar y rhan sydd agosaf at safle'r cais hwn. Nododd hefyd, er yn cydnabod yr angen i edrych yn sensitif ar geisiadau o'r math yma yn yr hinsawdd economaidd bresennol, nad oedd hynny'n esgusodi mynd yn groes i bolisi.

Nododd aelod arall ei bod yn cytuno ag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais ar y sail ei fod yn gwbl groes i bolisi. Nododd, er bod ganddi gydymdeimlad â'r ymgeisydd yn yr achos hwn, mai dyletswydd y pwyllgor oedd diogelu cefn gwlad ar gyfer y cenedlaethau i ddod a phe cymeradwyid pob cais o'r math yma, ni fyddai yna gefn gwlad ar ôl. Nododd aelod arall nad oedd yn poeni am godi ambell dŷ yma ac acw yng nghefn gwlad ac mai'r peth pwysicaf oedd cadw teuluoedd o fewn eu cynefin.

Nododd aelod arall, er bod y cais yn llwyr y tu allan i'r polisïau ar y funud, y gobeithid y byddai modd caniatáu'r math yma o ddatblygiad yn y dyfodol gyda dyfodiad canllawiau newydd.

#### **PENDERFYNWYD caniatáu gydag amodau.**

O ganlyniad i'r penderfyniad uchod, galwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio Canolog.

Ni fu i'r Cynghorwyr Keith Greenly-Jones, Huw Price Hughes, Dyfrig Jones, Dewi Llewelyn, June Marshall na Gwilym O. Williams gymryd rhan yn y drafodaeth na phleidleisio ar y mater gan eu bod yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio Canolog.

#### **(14) C08A/0007/18/LL**

Ymestyn cartref nyrsio presennol drwy greu estyniad 2-3 llawr, dymchwel y gegin bresennol, creu rhodfa a manau parcio ychwanegol ynghyd â thirweddu a gwaith draenio

Cartref Nyrsio Penisarwaun, Penisarwaun, Caernarfon

Atgoffodd Rheolwr Cynllunio Arfon yr aelodau i'r pwyllgor hwn roi hawl i weithredu ym Medi 2008 i gymeradwyo'r cais hwn yn sgil derbyn cadarnhad gan y datblygwr ynglŷn â'r trefniadau carthffosiaeth a'r posibilrwydd o wneud cyfraniad ariannol tuag at gost cynllun i wella'r ffordd. Eglurodd y cadarnhawyd y trefniadau carthffosiaeth erbyn hyn ond nad oedd y datblygwr yn fodlon cytuno â'r cais i ddarparu cyfraniad ariannol i wella'r ffordd. Ychwanegodd fod llythyr gan asiant yr ymgeisydd yn ymhelaethu ar y rhesymau dros hyn yn gynwysedig yn y pecyn gwybodaeth ychwanegol. Yna atgoffodd yr aelodau y caniatawyd cais blaenorol i ymestyn y cartref nyrsio ym Mehefin 2006 ac eglurodd y gallai'r datblygwr weithredu'r caniatâd hwnnw heb wneud unrhyw gyfraniad ariannol.

chytunir amodau caeth i osgoi hyn. Yn ogystal, mae'r bwriad yn groes i bolisi E18 (CLLD) a B18 (CDUG) oherwydd bod pryder y gallai lleoliad y tŷ arwain at golli coed aeddfed gyda niwed sylweddol i fwynderau gweledol yr ardal. Argymhellodd wrthod y cais.

ll) Y dylid ystyried pob cais o'r fath yn gaeth unol â'r cyfarwyddyd tai fforddiadwy a'r polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol er sicrhau y byddai'r tai hyn ar gael yn fforddiadwy i'r dyfodol ac na fyddai caniatáu ceisiadau am dai a fyddai gyda phris uwch oherwydd eu lleoliad a'u cost adeiladu yn arwain at gais llwyddiannus i ddileu ymrwymadau fforddiadwy o'r fath ar sail bod pris yr eiddo fel canran o'r pris marchnad agored tu allan i gyrraedd personau lleol.

m) Y derbyniwyd nifer o lythyrau'n gwrthwynebu'r cais.

Datganodd yr aelod lleol gefnogaeth i'r cais gan dynnu sylw nad oes lleiniau eraill yn y pentref yn addas ar gyfer eu datblygu gan eu bod tu allan i'r ffin datblygu. Yn ogystal nid oes tai addas ar gyfer ei anghenion ar gael ar y farchnad agored yn yr ardal. Mewn perthynas â'r ystyriaethau polisi, 'roedd o'r farn bod y cais yn cydymffurfio â'r mwyafrif o'r meini prawf o fewn y polisiau perthnasol yng Nghynllun Lleol Dwyfor a Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Drafft Adneuo).

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais ar y sail y byddai'n groes i bolisi B12 Cynllun Lleol Dwyfor a pholisi CH6 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Drafft Adneuo) (dim tystiolaeth pendant a chyfredol nad oes tir mwy addas ar gael o fewn neu ger y ffin datblygu i adeiladu tŷ fforddiadwy ynghyd â dim gwir angen lleol gwirioneddol am y tŷ fel nad yw'r cais yn amgylchiad eithriadol am dŷ fforddiadwy); croes i bolisi C9 CLLD a pholisi B22 CDUG (lleoliad y tŷ newydd yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos oherwydd goredrych a cholli preifatrwydd a defnydd o'r ffordd fynedfa gyfochrog ac nid yw'r cynllun ail-leoli diweddaraf yn ddigonol i leddfu'r pryderon hyn); croes i bolisi E18 CLLD a B18 CDUG (pryder y gallai lleoliad y tŷ arwain at golli coed aeddfed gyda niwed sylweddol i fwynderau gweledol yr ardal); pryder y gallai caniatáu'r cais ym mhen draw y cae a chryn bellter o'r fynedfa i'r ffordd ystad greu cysail ar gyfer datblygiadau cyffelyb ar y tir amlwg hwn ar draul mwynderau gweledol yr ardal a mwynderau trigolion cyfagos.**

**b) Cais rhif C08A/0617/15/AM – llain o dir yn Groeslon, Glynrhonwy, Llanberis  
Cais amlinellol i adeiladu tŷ unllawr**

Adroddwyd gan Reolwr Cynllunio Arfon:-

a) Ar fanylion y cais, sef cais amlinellol i adeiladu tŷ newydd ar dir yn Groeslon, Glynrhonwy, Llanberis.

b) Y cyflwynwyd y cais i Bwyllgor Cynllunio Ardal Arfon ar 4 Mawrth 2009 gydag argymhelliad i'w wrthod ar sail polisi gan y byddai'r bwriad yn arwain at dŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad amaethyddol.

c) Y penderfynodd y Pwyllgor Ardal ganiataw'r cais gydag amodau yn groes i'r argymhelliad.

ch) Y datgan paragraff 9.3.6 Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006 "y dylid arfer rheolaeth lem tros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Nid yw'r ffaith na fyddai un tŷ ar y safle penodol yn oramlwg yn ddadl ynddi ei hun tros roddi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad yr ardal.". Y datgan paragraff 9.3.7 o'r un datganiad polisi "y dylid ystyried y canlynol, yn benodol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio am anheddau amaethyddol a choedwigaeth –

i) Prawf swyddogaethol i ddarganfod a oes angen, er mwyn i'r busnes weithredu'n briodol, o ran gofynion cyfredol y busnes a'i ofynion tebygol yn y dyfodol, i un neu ragor o weithwyr fod ar gael wrth law bron bob amser.

ii) Prawf ariannol i ddangos bod y busnes ffermio yn hyfyw'n economaidd, oherwydd os nad yw, ni ellir cyfiawnhau llety parhaol newydd ar sail amaethyddol, ac i roddi tystiolaeth am faint yr anedd fyddai'n briodol i'r uned".

d) Y datgan paragraff 40 Polisi Cynllunio Cymru – Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cymru) – Datblygiad Amaethyddol a Gwledig "un o'r amgylchiadau prin lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl anghysbell yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr fferm neu

goedwigaeth i fyw yn eu gweithle, neu'n agos ato. Bydd barnu a yw hyn yn hanfodol mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter fferm neu goedwigaeth dan sylw yn hytrach nag ar ddewis neu amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion dan sylw". Y datgan paragraff 41 o'r un polisi "dim ond i gefnogi gweithgareddau amaethyddol sydd eisoes yn bodoli ar unedau amaethyddol sydd wedi eu hen sefydlu y dylid caniatáu anheddau parhaol newydd gyda'r amodau perthnasol". Yn ogystal datgan paragraff 42 o'r un polisi "y bydd prawf swyddogaethol yn angenrheidiol i sefydlu a yw'n hanfodol bod un neu rhagor o weithwyr ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser er mwyn i'r fenter weithio'n iawn. Gallai gofyniad o'r fath godi, er enghraifft, os oes angen i weithwyr fod wrth law ddydd a nos rhag ofn bod angen gofal hanfodol ar fyr rybudd ar anifeiliaid neu brosesau amaethyddol neu i ddelio'n gyflym gydag argyfyngau a allai fel arall arwain at achosion difrifol o golli cynydau neu gynhyrchion, er enghraifft yn sgîl barrug neu fethiant systemau awtomatig".

dd) Y datgan polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd "ni chaniateir anheddau newydd yng nghefn gwlad agored ond o dan amgylchiadau eithriadol, yn arbennig lle byddai annedd yn hanfodol er mwyn cartrefu gweithiwr fferm neu goedwigaeth sy'n gorfod byw yn y fan a'r lle yn hytrach na mewn pentref cyfagos".

e) Y datgan polisi 4Ff Cynllun Lleol Arfon Wledig "ni chaniateir anheddau newydd tu allan i ffiniau'r pentrefi a ddangosir ar y map cynigion oni ellir dangos hyd fodd yr awdurdod cynllunio lleol bod yr annedd yn angenrheidiol er mwyn cartrefu gweithiwr amaethyddol neu weithiwr coedwigaeth llawn amser sy'n gorfod byw yn y man dan sylw yn hytrach na byw mewn cymuned gyfagos. Yn ychwanegol, rhaid i'r cynigion gydymffurfio gyda phob un o'r meini prawf perthnasol".

f) Y datgan polisi CH7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2009) "y gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad os na ellir cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol".

ff) Nad yw'r profion swyddogaethol nac ariannol wedi eu bodloni o ran y cyfiawnhad am y tŷ annedd hwn. Cyflwynodd yr ymgeisydd fanylion ariannol sy'n ymwneud â'i fusnes contractio, ond nid yw hyn yn cynnwys unrhyw fanylion parthed faint o'r gwaith hwn sy'n ymwneud ag amaethyddiaeth, ac fe ymddengys bod y cyfiawnhad tros y tŷ annedd yn yr achos hwn yn seiliedig ar ddiogelwch yn unig. Ni ellir ystyried bod rheswm o'r fath yn ddigon o gyfiawnhad tros ganiatau tŷ annedd newydd yng nghefn gwlad. Yn ogystal, nid oes caniatâd cynllunio'n bodoli er defnyddio'r tir na'r adeiladau fel iard i gontractwr, ac felly, mae defnyddio'r tir i'r dibenion hynny yn anawdurdodedig ar hyn o bryd. Hefyd, hyd yn oed petai unrhyw gyfiawnhad yn bodoli, mae'r safle dan sylw mewn man agored uchel a byddai'n nodwedd hynod ymwithiol yn y tirlun. O ganlyniad i'r asesiad o'r bwriad hwn, 'roedd o'r farn bod caniatâu tŷ annedd newydd ar dir agored yn groes i bolisiau cenedlaethol a lleol yn y cyswllt hwn. Argymhellodd wrthod y cais.

Datganwyd anfodlonrwydd gan yr aelod lleol na chyfeiriwyd yn y Pwyllgor Ardal, pan drafodwyd y cais hwn, at y ffaith y defnyddir y tir a'r adeiladau fel iard i gontractwr heb ganiatâd cynllunio. Mewn ymateb, hysbysodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd y wybodaeth honno i law yr adeg hynny.

Nododd yr aelod lleol ymhellach, tra'n derbyn bod safle'r cais tu allan i'r ffin ac yn groes i bolisi, ei fod hefyd yn derbyn dadleuon yr ymgeisydd a'i asiant tros leoli tŷ unllawr ar y safle hwn. 'Roedd yr ymgeisydd yn berson lleol ac yn cyflogi gweithwyr lleol. Eglurodd bod yna fynedfa i'r safle oddi ar Ffordd Clegir, sy'n arwain o Llanberis i Cwm y Glo, yn ogystal ag oddi ar y trac preifat ar arweiniau o briffordd yr A4086, a bod llawer o'r difrod a'r lladrata o'r safle yn digwydd o'r ffordd honno. Ychwanegodd bod cynlluniau a luniwyd ar gyfer datblygu safle Glyn Rhonwy, sy'n ffinio â safle'r cais hwn, yn cynnwys unedau diwydiannol, maes carafanau o bosibl, canolfan agored hamdden ynghyd ag efallai, tai. Mewn ymateb, hysbysodd y Pennaeth Cynllunio a Thrafnidiaeth bod safle Glyn Rhonwy wedi ei adnabod gan y Cyngor fel safle i'w ddatblygu a'i fod, gan hynny, yn disgyn o fewn y polisiau. Fodd bynnag, 'roedd safle'r cais yn glir tu allan i'r polisiau. Cyfeiriodd hefyd bod sôn yn y cynllun am y posibilrwydd o adeiladu tai ar y rhan o'r safle sydd agosaf at Llanberis ei hun, ac nid ar y rhan sydd agosaf at safle'r cais hwn.

**PENDERFYNWYD** gwrthod y cais ar y sail y byddai'n groes i bolisi cynllunio cenedlaethol a'r cyngor a gynhwyswyd yn Natganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006, Nodyn Cyngor Technegol 6; polisi CH7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (drafft fel y'i diwygiwyd) Awst 2008; polisi A1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisi 4Ff Cynllun Lleol Arfon Wledig.

Dechreuodd y cyfarfod am 11.30am a daeth i ben am 12.30pm

The Arfon Planning Manager reported that a letter of objection was included in the additional information pack.

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (6) C09A/0067/14/R3  
Rear extensions  
9 Caer Saint / 10 Ffordd Maes Barcer / 12 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (7) C09A/0068/14/R3  
Rear extensions  
3-5 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (8) C09A/0069/14/R3  
Rear extension  
25 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (9) C09A/0070/14/R3  
Side extension  
4 Cil Coed, Caernarfon

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (10) C09A/0071/14/R3  
Side extension  
84 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (11) C09A/0072/14/R3  
Rear extension  
26 Ffordd Maes Barcer, Caernarfon

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (12) C09A/0073/14/R3  
Rear extensions  
7-9 Ffordd Ysgubor Goch, Caernarfon

**RESOLVED to approve with conditions.**

- (13) C08A/0617/15/AM  
Outline application for the erection of a single-storey dwelling  
Land at Groeslon, Glyn Rhonwy, Llanberis, Caernarfon

The Arfon Planning Manager reported that letters from the applicant and his agent were included in the additional information pack.

The local member noted, whilst accepting that the application site was outside the boundary and contrary to policy, he also noted that he accepted the arguments of the applicant and his agent for locating a single-storey dwelling on this site. He explained that there was an access to the site from Ffordd Clegir, which led from Llanberis to Cwm-y-Glo, as well as from the private track that led from the A4086 highway, and that a lot of damage and burglary took place at the site from that road. He added that the plans drawn up for developing the Glyn Rhonwy site, which adjoined this application site, included industrial units, possibly a caravan park, possibly an outdoor leisure centre, and there was a possibility that housing would be included also.

Another member expressed support to the application on the grounds that the applicant had a very successful business, as he had transformed this derelict site and as he made a very important contribution to agriculture. These observations were endorsed by other members and he also noted that the development would not disturb anybody, that this type of application should be dealt with sensitively in the current economic climate and that this local individual, who was a key worker, should be supported. It was then asked how the Council could develop a caravan park and housing on the Glyn Rhonwy site unless this individual could build one house there? In response, the Head of Planning Service explained that a site such as Glyn Rhonwy had been identified by the Council as a site for development and consequently, it fell within the policies. On the contrary, the application site was clearly outside the area of the policies. He added that there was reference within the plan of the possibility of building houses on the part of the site that was closest to Llanberis itself, and not on the part that was closest to this application site. He also noted, although he acknowledged the need to sensitively consider these types of applications in the current economic climate, that this was not an excuse for acting contrary to policy.

Another member noted that she agreed with the officers' recommendation to refuse the application on the grounds that it was completely contrary to policy. She noted, despite the fact that she sympathised with the applicant in this case, that it was the Council's duty to safeguard the countryside for future generations and should every application of this type be approved, there would be no countryside left. Another member noted that he was not concerned about constructing a few houses here and there in the countryside and that the most important thing was to keep families within their home areas.

Another member noted, despite the fact that the application was completely outside the policies at the moment, that it was hoped that this type of application could be approved in the future with the arrival of new guidelines.

**RESOLVED to approve with conditions.**

As a result of the above-mentioned resolution, the application was called to the Central Planning Committee.

Councillors Keith Greenly-Jones, Huw Price Hughes, Dyfrig Jones, Dewi Llewelyn, June Marshall and Gwilym O. Williams did not participate in the discussion or vote on this issue as they were members of the Central Planning Committee.

(14) C08A/0007/18/LL

other similar houses on the remainder of the land. The need to create a long access road would also have made it unsuitable as affordable housing provision because it would be difficult to ensure the affordability of the house in the short term and long term. In addition, the original applicant no longer required an affordable house on the site and no evidence had been submitted with the application of a general need for affordable housing in the village.

l) Since it was not considered that the proposal fell within the policy guidelines for affordable housing, it was therefore contrary to B6 (DLP) and CH7 (GUDP), which stated that approval would not be granted to proposals to build houses outside the boundaries of settlements and the physical form of rural villages, unless there was a genuine need to house a person employed full-time in agriculture or forestry or a similar land based industry. The proposal was also contrary to policy C9 (DLP) and B22 (GUDP) because it was considered that the use of the new access road and the rear location of the proposed house would be likely to have a substantial detrimental effect on the amenities of neighbouring residents and there were concerns of overlooking unless tight conditions were used to avoid this. In addition, the proposal was contrary to policy E18 (DLP) and B18 (GUDP) because there was concern that the location of the house could lead to the loss of mature trees, with substantial harm to the visual amenities of the area. The officer recommended refusing the application.

ll) Every application of this type should be considered in strict accordance to the affordable housing directive and the relevant local and national policies in order to ensure that these houses would be available as affordable housing in the future and that approving applications for houses with a high price because of their location and building cost would not lead to a successful application to remove such affordable commitments on the grounds that the price of the property as a percentage of the open market price was out of reach for local persons.

m) A number of letters had been received objecting to the application.

The local member declared his support of the application and drew attention to the fact that there were no other suitable plots available in the village for development as they were outside the development boundary. Also, there were no houses available to suit their needs on the open market in the area. In relation to policy considerations, he was of the opinion that the application was in accordance with the majority of the criteria within the relevant policies of the Dwyfor Local Plan and the Gwynedd Unitary Development Plan (Deposit Draft).

**RESOLVED to refuse the application on the basis that it is contrary to policy B12 of the Dwyfor Local Plan and policy CH6 of the Gwynedd Unitary Development Plan ( Deposit Draft) (no definite and current evidence that there is more suitable land available within or adjoining the development boundary to build an affordable house, along with no genuine local need for a house, thus the application is not an exceptional case for an affordable house); contrary to policy C9 of the DLP and policy B22 of the GUDP (location of the new house is likely to have a detrimental effect on the amenities of nearby residents because of overlooking and loss of privacy and the use of the adjacent access road and the latest relocation plan is insufficient to mitigate these concerns); contrary to policy E18 of the DLP and B18 of the GUDP (concern that the location of the house could lead to the loss of mature trees causing substantial harm to the visual amenities of the area); concern that approving the application at the far end of the field and quite a distance from the access to the estate road could create a precedent for similar developments on this prominent land at the expense of the visual amenities of the area and the amenities of nearby residents.**

**b) Application No. C08A/0617/15/AM – plot of land at Groeslon, Glynrhonwy, Llanberis  
Outline application for the erection of a single storey dwelling**

The Arfon Planning Manager reported:-

a) On the details of the application, namely, an outline application to construct a new house on land at Groeslon, Glynrhonwy, Llanberis.

b) The application had been submitted to the Arfon Planning Committee on 4 March 2009 with a recommendation to refuse on policy grounds as the proposal would lead to a new house in open

countryside without any agricultural justification.

c) The Area Committee decided to approve the application contrary to the recommendation.

ch) Paragraph 9.3.6 of the Ministerial Interim Planning Policy Statement 01/2006 stated that “New house building and other new developments in the open countryside, away from established settlements, should be strictly controlled. The fact that a single house on a particular site would be unobtrusive is not by itself a good argument in favour of permission; such permission could be granted too often, to the overall detriment of the character of an area”. Paragraph 9.3.7 of the same policy statement stated that “The following, in particular, should be considered when determining planning applications for agricultural and forestry dwelling –

i) A functional test to establish whether, for the proper functioning of the enterprise (in terms of both its current and likely future requirements), for one or more workers needs to be readily available at most times.

ii) A financial test to establish that the farming enterprise is economically viable, since if it is not, new permanent accommodation cannot be justified on agricultural grounds and to provide evidence of the size of the dwelling which the unit can sustain”.

d) Paragraph 40 of Planning Policy Wales – Technical Advice Note 6 (Wales) – Agricultural and rural developments” stated that “One of the few circumstances in which isolated residential development in the countryside may be justified is when accommodation is required to enable farm or forestry workers to live at or in close proximity to their place of work. Whether this is essential in any particular case will depend on the needs of the farm or forestry enterprise concerned and not on the personal preference or circumstances of any individual involved”. Paragraph 41 of the same policy stated that “New permanent dwellings should only be allowed to support existing agricultural activities on well-established agricultural units with the relevant conditions”. In addition, paragraph 42 of the same policy stated that “A functional test is necessary to establish whether it is essential for the proper functioning of the enterprise for one or more workers to be readily available at most times. Such a requirement might arise, for example, if workers are needed to be on hand day and night in case essential care was required at short notice for animals or agricultural processes or to deal quickly with emergencies that could otherwise cause serious loss of crops or products, for example, by frost damage or the failure of automatic systems.”

dd) Policy A6 of the Gwynedd Structure Plan stated that “New dwellings in the open countryside will be permitted only in exceptional circumstances, in particular where a dwelling is essential to house a farm or forestry worker who must live on the spot rather than in a nearby settlement.”

e) Policy 4Ff of the Rural Arfon Local Plan stated that “New dwellings will not be permitted outside the settlement boundaries defined on the proposals map, unless the applicant can establish to the satisfaction of the Local Planning Authority that the dwelling is essential to house a full time worker in agriculture or forestry who must live on the spot rather than in a nearby settlement. In addition, the proposals must conform to every one of the relevant criteria”.

f) Policy CH7 of the Gwynedd Unitary Development Plan (Proposed Modification Version 2009) stated that “Proposals to build new dwellings in the countryside will be refused unless they conform to all the relevant criteria”.

ff) Neither the functional or the financial tests had been met as regards the justification for this dwelling. The applicant had submitted financial details as regards his contracting business but this contains no details of how much of this work was related to agricultural work and the justification for the dwelling in this instance appeared to be solely based on security grounds. Such a reason could not be considered sufficient justification so as to allow a new dwelling in the countryside. In addition, no planning approval existed for the use of the land or the buildings as a contractor’s yard and therefore the use of the land was at present unauthorised. Also, even if any justification existed, the site in question was in an elevated open position and would be a highly intrusive feature in the landscape. As a result of the assessment of this proposal, the officer was of the opinion that approving a new dwelling on open land was contrary to both national and local policies in this respect. He recommended refusing the application.

Dissatisfaction was expressed by the local member that reference had not been made in the Area Committee, when this application was discussed, to the fact that the land and the buildings were used as a contractor’s yard without planning permission. In response, the Planning Manager

informed the committee that the information was not to hand at that time.

The local member further noted, whilst accepting that the application site was outside the boundary and was contrary to policy, that he also accepted the applicant and his agent's arguments for locating a single storey dwelling on this site. The applicant was a local person and employed local workers. He explained that there was an entrance to the site from the Clegir Road, leading from Llanberis to Cwm-y-glo, as well as an entrance off the private track which ran from the A4086 highway and that much of the damage and stealing from the site took place from this road. He added that plans drawn up for the Glyn Rhonwy site, which adjoined this application site, included industrial units, possibly a caravan park, an outdoor leisure centre and possibly housing. In response, the Head of Planning and Transportation informed the committee that the Glyn Rhonwy site had been identified by the Council as a site for development and therefore it fell within the policies. However, it was clear that the application site was outside the policies. He also referred to the fact that it mentioned in the Glyn Rhonwy scheme that there would be a possibility that houses would be built on the part of the site nearest to Llanberis and not nearest to the site of this application.

**RESOLVED to refuse the application on the grounds that it is contrary to national planning policies and the advice in the Ministerial Interim Planning Policy Statement 01/2006; Technical Advice Note 6; policy CH7 of the Gwynedd Unitary Development Plan (draft as amended) August 2008; policy A1 of the Gwynedd Structure Plan and policy 4Ff of the Rural Arfon Local Plan.**

The meeting commenced at 11.30am and concluded at 12.30pm

PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

**Number: 13**

Rhif y Cais: C08A/0617/15/AM  
*Application Number:*  
Dyddiad Cofrestru: 09/10/2008  
*Date Registered:*  
Math y Cais: AMLINELL/OUTLINE  
*Application Type:*  
Cymuned: LLANBERIS  
*Community:*  
Ward: LLANBERIS

Bwriad: CAIS AMLINELLOL I GODI ANNEDD UNLLAWR / OUTLINE APPLICATION  
*Proposal:* FOR THE ERECTION OF A SINGLE STOREY DWELLING  
Lleoliad: LLAIN O DIR / LAND AT , GROESLON, GLYNRHONWY, LLANBERIS,  
*Location:* CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4EL

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** Refuse on grounds of local and national policies.  
**Recommendation Summary:**

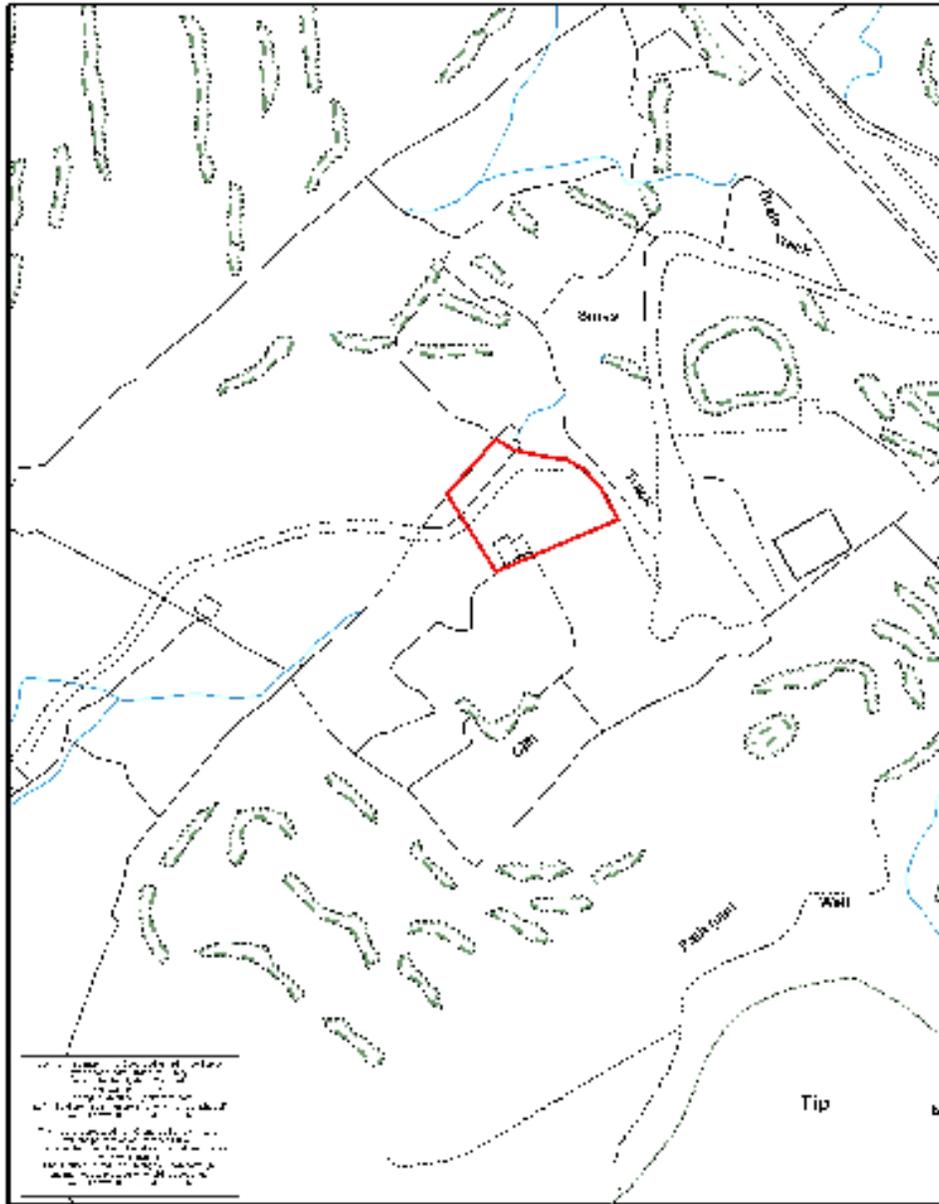
**Disgrifiad / Description:**

This application seeks to gain outline planning approval for the erection of a single storey dwelling on an open piece of land at Glynrhonwy, Llanberis.

The applicant works as a contractor with various machinery kept close to the site of this proposed development and this application seeks to gain approval for a dwelling to be built here which would safeguard the site.

The remains of a derelict structure is located on part of the site, whilst the remainder of the site is uneven land which is presumed to be used for agricultural purposes.

The site is reached along a private track off the main A486 Llanberis Road.



PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

**Polisiau Perthnasol / *Relevant Policies:***

**Cynllun Lleol Arfon Wledig / *Rural Arfon Local Plan:***

Policy 4Ff of the Rural Arfon Local Plan states that new dwellings, will not be permitted, outside the settlement boundaries defined on the proposals map, unless the applicant can establish to the satisfaction of the Local Planning Authority that the dwelling is essential to house a full-time worker in agriculture or forestry who must live on the spot rather than in a nearby settlement.

**Cynllun Fframwaith Gwynedd / *Gwynedd Structure Plan:***

Policy A6 of the Gwynedd Structure Plan restricts new housing in the countryside where they are essential to have a farm of forestry worker who must live on the spot rather than in a nearby settlement.

Policy D29 of the Gwynedd structure plan states that new developments should be suitably sited in the townscape or landscape.

**Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig 2009) : *Gwynedd Unitary Development Plan (Proposed Modifications Version 2009):***

Policy C1 – locating new development states that: Land within the development boundaries of towns and villages and the developed form of Rural Villages will be the main focus for new development. New buildings, structures and ancillary facilities in the countryside (i.e. outside development boundaries and outside the development form of Rural Villages) will be refused with the exception of development that it permitted by another policy of the Plan for example:

1. development in connection with agricultural or forestry, including housing for farm, forestry or other rural land based industry workers or for individuals that provide an essential service to the agricultural or forestry sector within the Country, who have to live at our close to their place of work
2. affordable housing on appropriate sites that are immediately adjacent to development boundaries
3. demolition and reconstruction of dwellings
4. alteration and extension of dwellings
5. employment enterprises that facilitate rural economic diversification
6. mineral extraction
7. development in connection with rural tourism, and open air sports and leisure enterprises
8. renewable energy generation harnessing natural resources
9. development associated with providers of statutory infrastructure
10. cemeteries

New buildings, structures and ancillary facilities in the countryside will be strictly controlled and should be spatially well related to existing development whenever possible.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

Policy CH7 – new dwellings in open countryside states that proposals to build new dwellings in the countryside will be refused unless they conform to the following criteria:

1. the dwelling is required as a home for a:
  - (a) through a full-time worker mainly employed in agriculture, or forestry or another rural land based industry or
  - (b) a person who earns their living through a full time activity that provides an essential service to the agricultural or forestry sector within the County.
2. the person who requires the dwelling must live on the site and the dwelling is necessary to manage and run the existing activities of the unit or agricultural or forestry unit or enterprise or, in the case of 1b) that the nature of the business means that it is essential to live on such a site.
3. that the business is well established.
4. there is no existing dwelling on, or near, the dwelling unit that could be used nor suitable buildings nearby that could be converted into a dwelling.
5. in the case of 1a) that the site is in a suitable location to accommodate the named working need and that it has a good relationship with the existing buildings on the unit and are acceptable to the Planning Authority and, in the case of 1a) and 1b), that the Local Planning Authority are of the opinion that the location is suitable and that the justification for the location is acceptable.
6. the size and type of dwelling proposed is consistent with what the existing business or enterprise needs and that it can be maintained.
7. that satisfactory arrangements are available to restrict the occupancy of the house to those who make a full time living or who are mainly employed from 1a) or 1b).

When a development is approved a planning condition is used to control Permitted Development Rights in order to prevent extension or alteration that would increase the value of the property beyond the means of a person who earns his living full time or mainly from the work outlined in 1a) or 1b).

It should be noted that considerable weight should be given to this particular policy as the Planning Inspector on the Unitary Development Plan Public Inquiry supported the stance of Gwynedd Council regarding the objectives and aims of Policy CH7.

#### **Polisiâu Cenedlaethol / National Policies:**

Ministerial Interim Planning Policy Statement – 1 on “Housing”, September, 2006 (Welsh Assembly Government)

Paragraph 9.3.6 states that “new” development in the countryside away from established settlements, should be strictly controlled. The only exception would be for the provision of dwellings where they are essential to enable farm worker to live at or close to their place of work in the absence of nearby accommodation.

Technical Advice Note (Wales) 6 – Agricultural and Rural Development

Paragraph 40 states that: One of the few circumstances in which isolated residential development in the countryside may be justified is when accommodation is required to

PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

enable farm or forestry workers to live at or close to their place of work. Whether this is essential in any particular case will depend on the needs of the farm or forestry enterprise concerned and not on the personal preference or circumstances of any of the individuals involved. Applications for planning permission for new agricultural or forestry dwellings should be scrutinised by the Local Planning Authority with the aim of detecting attempts to abuse the concession that the planning system makes for such dwellings in the countryside.

#### **Hanes Cynllunio Perthnasol / *Relevant Planning History:***

There is no planning history relating to this site.

#### **Ymgynghoriadau / *Consultations:***

Cyngor Cymuned / Tref: No objection  
*Community / Town Council:*

Uned Drafnidiaeth: No observations  
*Transportation Unit:*

Asiantaeth yr Amgylchedd: Comments  
*Environmental Agency:*

Dŵr Cymru: Comments  
*Welsh Water:*

Adain Iechyd yr Amgylchedd: Heb eu derbyn  
*Environmental Health Unit: Not received.*

#### **Gwybodaeth Ychwanegol / *Additional Information:***

The local member has requested that the application be presented to the Arfon area planning committee for decision rather it being dealt with under the provision of the delegated powers system.

#### **Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol Eraill / *Other Material Planning Considerations:***

The application site is located a considerable distance from the nearest development boundary, in this instance the Llanberis village development boundary, as illustrated in the Gwynedd Unitary Development Plan (Draft Proposed Modification Version 2008).

Section (38 (5) of the Planning and Compensation Act, 2005 (formally Section 54A of the Town and Country Planning Act, 1990 states the “regard is to be made of the development plan for the purpose of any determination under the Planning Acts and the determination must be made in accordance with the plan unless material considerations indicated otherwise”.

It is noted that the applicant works as a contractor, carrying out work for various people including farmers. However, it does not appear from the information submitted, that the applicant is involved in farming the 20 acres of land which forms part of the application site. Although financial statements relating to the applicant’s business have been submitted, which indicate that the enterprise is thriving, exact details have not been submitted which states what percentage of this work provides an essential service for farmers.

It is also noted that a convincing need to locate a new dwelling adjacent to the business site has not been proven and that a specific need to locate the business itself at this site, rather than an established industrial unit, has not been proven.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

Although incidents of theft and vandalism have occurred in the past, appropriate measures could be taken in the form of improved fencing, cameras etc to safeguard the site.

#### **Casgliadau / Conclusions:**

Given the above, it is considered that insufficient justification has been submitted and identified, that would enable the Local Planning Authority to allow this proposal as an exception to well established planning policies relating to the erection of new dwellings in the countryside.

#### **Argymhelliad / Recommendation:**

To refuse on the grounds of local and national policies relating to the erection of new dwellings in open countryside.

---

#### Reason(s) for Refusal(s)

1. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bwriad yn groes i bolisi 9Ff o Gynllun Lleol Arfon Wledig sydd yn datgan na chaniateir tai newydd y tu allan i ffiniau datblygu a ddiffinnir ar y map cynigion, oni all yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yr annedd yn hanfodol i gartrefu gweithiwr llawn amser mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth, sy'n gorfod byw yn y fan a'r lle yn hytrach nag mewn pentref cyfagos.

The Local Planning Authority considered the proposal to be contrary to policy 4Ff of the Rural Arfon Local Plan, which states that new dwellings, will not be permitted outside the settlement boundaries defined on the proposals map, unless the applicant can establish to the satisfaction of the Local Planning Authority that the dwelling is essential to house a full-time worker in agriculture or forestry who must live on the spot rather than in a nearby settlement.

2. Mae'r bwriad yn groes i bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd sydd yn cyfyngu ar dai newydd yng nghefn gwlad lle mae'n hanfodol cael gweithiwr fferm neu goedwigaeth sy'n gorfod byw yn y fan a'r lle yn hytrach nag mewn pentref cyfagos.

The proposal is contrary to policy A6 of the Gwynedd Structure Plan which restricts new housing in the countryside where they are essential to house a farm or forestry worker who must live on the spot rather than in a nearby settlement.

3. Mae'r bwriad yn groes i bolisi D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd sydd yn datgan y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli'n addas yn y drefwedd neu'r tirwedd.

The proposal is contrary to policy D29 of the Gwynedd Structure Plan which states that new developments should be suitably sited in the townscape or landscape.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

4. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bwriad yn groes i bolisi CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2008) sydd yn datgan y dylid gwrthod cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad os na ellir cydymffurfio gydag amrywiol feini prawf gan gynnwys angen ty i weithwyr amaethyddol neu goedwigaeth llawn amser.

The Local Planning Authority considered the proposal to be contrary to policy CH7 of the Gwynedd Unitary Development Plan (Draft Proposed Modifications Version 2008) which states that proposals to build new dwellings in the countryside will be refused unless they conform with various criteria including the requirement of a dwelling for a full-time agricultural or forestry worker.

5. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bwriad yn groes i bolisi C1 o Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2008) sydd yn datgan

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi a ffurf datblygedig Pentrefi Gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf datblygedig Pentrefi Gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun er enghraifft:-

1. 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 neu i unigolion sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir, sy'n gorfod byw lle meant yn gweithio neu'n agos at eu gweithle.
2. tai fforddiadwy ar safleoedd addas sy'n union wrth ymyl ffiniau datblygu
3. dymchwel ac ailadeiladu anheddau
4. addasu ac ymestyn anheddau
5. mentrau cyflogaeth sy'n hwyluso arallgyfeirio yn yr economi wledig
6. gweithfeydd cloddio am fwynau
7. datblygiad cysylltiedig a thwristiaeth wledig, mentrau chwaraeon a hamdden awyr agored
8. cynhyrchu ynni adnewyddadwy sy'n harneisio adnoddau naturiol
9. datblygiad cysylltiedig a darparwyr seilwaith statudol
10. mynwentydd

Rheolir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad yn llym a dylid sicrhau perthynas weledol dda rhyngddynt a datblygiadau presennol lle bynnag y bo modd

The Local Planning Authority considered the proposal to be contrary to Policy C1 of the Gwynedd Unitary Development Plan (Draft Proposed Modification Version 2008) which states that

Land within the development boundaries of towns and Villages and the developed form of Rural Villages will be the main focus for new development. New buildings, structures and ancillary facilities in the countryside (i.e outside development boundaries and outside the development form of Rural Villages) will be refused with the exception of development that is permitted by another policy of the Plan, for example:-

1. development in connection with agriculture or forestry, including housing for farm, forestry or other rural land based industry workers or for individuals that provide an essential service to the agricultural or forestry sector within the County, who have to live at

PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

or close to their place of work.

2. affordable housing on appropriate sites that are immediately adjacent to development boundaries
3. demolition and reconstruction of dwellings
4. alteration and extension of dwellings
5. employment enterprises that facilitate rural economic diversification
6. mineral extraction
7. development in connection with rural tourism, and open air sports and leisure enterprises
8. renewable energy generation harnessing natural resources
9. development associated with providers of statutory infrastructure
10. cemeteries

New building, structures and ancillary facilities in the countryside will be strictly controlled and should be spatially well related to existing development whenever possible.

6. Ystyried bod y datblygiad yn groes i Paragraff 9.3.6 o Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog - 1/2006 'Tai' oherwydd mae o yn datgan y dylid arfer rheolaeth lem dros ddatblygiadau 'newydd' yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Yr unig eithriad fyddai i ddarparu tai lle maent yn hanfodol i ganiatáu i weithwyr amaethyddol fyw yn eu man gwaith, neu'n agos at eu man gwaith, lle nad oed llety ar gael gerllaw.

It is considered that the proposal is contrary to Paragraph 9.3.6 of the Ministerial Interim Planning Policy - 1/2006 'Housing' as it states that new development in the countryside away from established settlements, should be strictly controlled. The only exception would be for the provision of dwellings where they are essential to enable farm workers to live at or close to their place of work in the absence of nearby accommodation.

7. Ystyrir y datblygiad yn groes i baragraff 40 o Nodyn Cyngor Technegol 6 – Datblygu Amaethyddol a Gwledig sydd yn datgan:

Un o'r amgylchiadau prin lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl anghysbell yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr fferm neu goedwigaeth i fyw yn eu gweithle, neu'n agos ato. Bid barnu a yw hyn yn hanfodol mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter fferm neu goedwigaeth o dan sylw yn hytrach nag ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion o dan sylw. Dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu goedwigaeth newydd gael eu harchwilio'n drylwyr gan yr awdurdod cynllunio lleol, gyda'r nod o ddod o hyd i ymdrechion i gamdefnyddio'r consesiwn y mae'r system gynllunio'n ei wneud ar gyfer anheddau o'r fath yng nghefn gwlad.

It is considered that the proposal is contrary to paragraph 40 of the Technical Advice Note 6 – Agricultural and Rural Development which states that:-

One of the few circumstances in which isolated residential development in the countryside may be justified is when accommodation is required to enable farm or forestry workers to live at or close to their place of work. Whether this is essential in any particular case will depend on the needs of the farm or forestry enterprise concerned and not on the personal preference or circumstances of any of the individuals involved. Applications for planning permission for new agricultural or forestry dwellings should be scrutinised by the local planning authority with the aim of detecting attempts to abuse the concession that the planning system makes for such dwellings in the countryside.

PLANNING COMMITTEE	DATE: 04/03/2009
HEAD OF SERVICES (PLANNING AND TRANSPORTATION)	ARFON AREA

1. Wrth ystyried y cais yma roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y polisiau a rhestrir isod yn berthnasol: @@ o Gynllun Fframwaith Gwynedd, @@ o Gynllun Lleol Arfon Wledig, @@ o Gynllun Lleol Afon Menai, @@ o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Fersiwn Diwygiadau Arfaethedig Drafft 2008)

The Local Planning Authority is of the opinion that the policies listed below were relevant in the consideration of this application: @@ of the Gwynedd Structure Plan, @@ of the Rural Arfon Local Plan, @@ of the Menai Strait Local Plan, @@ of the Gwynedd Unitary Development Plan (Draft Proposed Modifications Version 2008).

---

<b>COMMITTEE REPORT</b>	
<b>COMMITTEE</b>	CENTRAL PLANNING COMMITTEE
<b>DATE</b>	26 MARCH 2009
<b>TITLE</b>	OUTLINE APPLICATION FOR THE ERECTION OF A SINGLE STOREY DWELLING
<b>PURPOSE OF REPORT</b>	TO CONSIDER THE RECOMMENDATION OF THE ARFON PLANNING COMMITTEE TO GRANT PLANNING PERMISSION CONTRARY TO OFFICER RECOMMENDATION TO REFUSE CONSENT ON POLICY GROUNDS.
<b>REPORT BY</b>	HEAD OF PLANNING AND TRANSPORTATION SERVICES
<b>IMPLEMENTATION</b>	TO ACCEPT THE RECOMMENDATION

## **1. INTRODUCTION**

- 1.1 This is an outline planning application for the erection of a new dwelling on land at Groeslon, Glynrhonwy, Llanberis.
- 1.2 This application was submitted to the Arfon Area Planning Committee on the 4<sup>th</sup> March 2009 with a recommendation to refuse on policy grounds as the proposal would result in a new dwelling in open countryside without any agricultural justification.
- 1.3 Attached for information are copies of my original report on the application (see Appendix A) together with letters submitted by the applicant and his agent in support of this application.
- 1.4 In addition for information are the Committee meetings minutes in respect of the application (see Appendix B).
- 1.5 To place the application site in the context of the Settlement Plan for Llanberis also appended in Appendix C is the settlement boundary as defined in the Draft UDP.
- 1.6 This clearly demonstrates the proposed site is well away from the settlement boundary of Llanberis and is in open countryside.

## **2. NATIONAL GUIDANCE AND DEVELOPMENT PLAN POLICIES**

- 2.1 Paragraph 9.3.6 of Ministerial Interim Planning Policy Statement 01/2006 states:-

“New house building and other new development in the open countryside, away from established settlements, should be strictly controlled. The fact that a single house on a particular site would be unobtrusive is not by itself, a good argument in favour of permission; such permission could be granted too often, to the overall detriment of the character of an area.

- 2.2 Paragraph 9.3.7 of Ministerial Interim Planning Policy Statement 01/2006 states:-

The following, in particular, should be considered when determining planning applications for agricultural and forestry dwellings.

- a functional test to establish whether, for the proposed functioning of the enterprise (in terms of both its current and likely future requirements), one or more workers need to be readily available at most times; and
- a financial test to establish that the farming enterprise is economically viable, since if it is not, new permanent accommodation cannot be justified on agricultural grounds, and to provide evidence of the size of dwelling which the unit can sustain.

2.3 Paragraph 40 of Planning Policy Wales – Technical Advice Note 6 Wales ‘Agricultural and Rural Development states:-

“One of the few circumstances in which isolated residential development in the countryside may be justified is when accommodation is required to enable farm or forestry workers to live at or close to their place of work. Whether this is essential in any particular case will depend on the needs of the farm or forestry enterprise concerned and not on the personal preference or circumstances of any of the individual involved”.

2.4 Paragraph 41 states:-

“New permanent dwellings should only be allowed to support existing agricultural activities on well-established agricultural units, providing;

- (a) there is clearly established existing functional need;
- (b) the need related to a full-time worker, or one who is primarily employed in agriculture, and does not relate to a part-time requirement;
- (c) the unit and the agricultural activity concerned have been established for at least three years, have been profitable for at least one of them, are currently financially sound, and have a clear prospect of remaining so;
- (d) the functional need could not be fulfilled by another dwelling already on the unit, or any other existing accommodation in the area which is suitable and available for occupation by the workers concerned; and
- (e) either normal planning requirements, for example, on siting and access, are satisfied”.

2.5 Paragraph 42 states:-

“A functional test is necessary to establish whether it is essential for the proper functioning of the enterprise for one or more workers to be readily available at most times. Such a requirements might arise, for example, if workers are needed to be on hand day and night;

- in case of animals or agricultural processes require essential care at short notice;
- to deal quickly with emergencies that could otherwise cause serious loss of crops or products, for example by frost damage or the failure of automatic systems”.

2.6 Policy A6 of the Gwynedd Structure Plan states:-

“New dwellings in the open countryside will be permitted only in exceptional circumstances, in particular where a dwelling is essential to house a farm or forestry worker who must live on the spot rather than in a nearby settlement”.

2.7 Policy 4FF of the Rural Arfon Local Plan states:-

New dwellings, will not be permitted, outside the settlement boundaries defined on the proposal map, unless the applicant can establish to the satisfaction of the Local Planning Authority that the dwelling is essential to house a full-time worker in agricultural or forestry who must live on the spot rather than in a nearby settlement. In addition all the criteria listed below must be met:

- (i) there are no other redundant buildings within the applicant’s control suitable for conversion to provide the required accommodation;
- (ii) the dwelling would not be a location where a new building or residential activities associated with its occupation would be detrimental to visual or other amenities;

New dwellings permitted on this basis shall be located within or adjoining existing buildings wherever reasonably practicable and be sited to take advantage on natural features in order to minimise their impact on the landscape.

The proposal would satisfy other relevant policies of this plan especially those relating to design and siting.

2.8 Policy CH7 of the Gwynedd Unitary Development Plan (Proposed Modification Version 2009) states:

“Proposals to build new dwellings in the countryside will be refused unless they conform to all the following criteria”.

1. the dwelling is required as a home for a:
  - (a) through a full-time worker mainly employed in agriculture, or forestry or another rural land based industry, or
  - (b) a person who earns their living through a full-time activity that provides an essential service to the agricultural or forestry sector within the county.
2. the person who requires the dwelling must live on the site and the dwelling is necessary to manage and run the existing activities of the unit or agricultural or forestry unit or enterprise or, in the case of 1b) that the nature of the business means that it is essential to live on such a site.
3. that the business is well established
4. there is no existing dwelling on, or near, the dwelling unit that could be used nor suitable buildings nearby that could be converted into a dwelling.
5. in the case of 1a) that the site is in a suitable location to accommodate the named working need and that it has a good relationship with the existing buildings on the unit and are acceptable to the Planning authority and, in the case of a) and 1b), that the Local Planning Authority are of the opinion that the location is suitable and that the justification for the location is acceptable.
6. the size and type of dwelling proposed is consistent with that the existing business or enterprise needs and that it can be maintained.
7. that satisfactory arrangements are available to restrict the occupancy of the house to those who make a full time living or who are mainly employed from 1a) or 1b).

### 3. ASSESSMENT OF PROPSAL

- 3.1 Neither the functional or financial tests have been met as regards the justification for this dwelling.
- 3.2 The applicant has submitted financial details as regards his contracting business, however this contains no details of how much of this work is related to agricultural work and the justification for the dwelling in this instance appears to be solely based on security grounds.
- 3.3 Such a reason cannot be considered to be sufficient justification so as to allow a new dwelling in the countryside.
- 3.4 In addition no planning consent exists for the use of the land or buildings for use as a contractors yard and as such the use of the land for such a use is at present unauthorised.

- 3.5 In addition even if any justification were to exist the site in question is in an open elevated position and would be a highly intrusive feature in the landscape.

### 3. CONCLUSIONS

- 3.1 Given the assessment of this proposal it is considered that to allow a new dwelling on open land is contrary to both national and local policies in this respect.

- 3.2 Section 38(b) of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004 clearly states:-

“If regard is to be had for the development plans for the purpose of any determination to be made under the Planning Acts the determination must be made in accordance with the plan unless material considerations indicate otherwise”.

- 3.3 Given that no genuine material planning considerations have been shown to exist in this instance to indicate otherwise to. I am of the opinion that my original recommendation was whole justified.

### 4. RECOMMENDATION

- 4.1 Given the foregoing report I recommend that the proposal be refused on the grounds that it would be contrary to national planning policy and advice as contained in the Ministerial Interim Planning Policy Statement 01/2006 and Technical Advice Note 6 and Policy CH7 of the Gwynedd Unitary Development Plan (draft as amended) August 2008. Policy A1 of the Gwynedd Structure Plan and Policy 4FF of the Rural Arfon Local Plan.

### 5. BACKGROUND PAPERS

- 5.1 Planning Application File C08A/0617/15/AM
- 5.2 Planning Application File C01A/0727/15/YA
- 5.3 Ministerial Interim Planning Policy Statement 01/2006 – Housing.
- 5.4 Rural Arfon Local Plan.
- 5.5 Gwynedd Structure Plan
- 5.6 Gwynedd Unitary Development Plan (Proposed Modification Version 2009) .
- 5.7 Agenda and Minutes of the Arfon Area Planning Committee drafted 4 March 2009.