

1. Gohiriwyd/Deferred

#	Cyfeirnod y Cais / Application Reference	Dyddiad y derbyniwyd / Received Date	Ymgeisydd / Applicant	Bwriad / Proposal	Lleoliad / Location	Argymhelliad / Recommendation
1	A210363	12-04-2021	Messrs A Jones & Sons	Erection of agricultural building for housing of young stock (straw bed loose housing).	Alltgoch, Silian, SA48 8LU	Refuse

1.1. A210363



Rhif y Cais / Application Reference	A210363
Derbyniwyd / Received	12-04-2021
Y Bwriad / Proposal	Erection of agricultural building for housing of young stock (straw bed loose housing).
Lleoliad Safle / Site Location	Alltgoch, Silian, SA48 8LU
Math o Gais / Application Type	Full Planning
Ymgeisydd / Applicant	Messrs A Jones & Sons, Llwyn, Lampeter, Ceredigion, SA48 8JY
Asiant / Agent	Llyr Evans (Llyr Evans Planning Ltd), Llantood Farm, Cardigan, SA43 3NU

Y SAFLE A HANES PERTHNASOL

Mae safle'r cais yn gae amaethyddol sydd wedi'i leoli i'r gorllewin o'r fferm yn Alltgoch, ac i'r gogledd ddwyrain o'r adeilad rhestredig gradd II yn fferm Olwen, ar ochr ddwyreiniol ffordd yr A485 rhwng Llanbedr Pont Steffan a Silian. Mae'r cae wedi'i leoli gerllaw coetiroedd a elwir yn 'Coed Gwarallt' a 'Coed Olwen'. Mae safle'r cais wedi'i leoli i'r de o gyfleuster ac iard trin gwartheg sy'n bodoli eisoes. Mae lagŵn slyri i'r gorllewin o safle'r cais, a adeiladwyd dan hawliau datblygu a ganiateir. Ceir mynediad i'r safle oddi ar yr A485 trwy Fferm Olwen, ar hyd y lein rheilffordd segur, ac o'r A486 trwy Dyffryn i'r gorllewin o'r safle drwy gytundeb hawl tramwy.

Mae'r tir yn cael ei redeg ar y cyd â fferm Olwen i'r de a fferm Llwyn, sydd wedi'i lleoli tua 3 milltir i'r dwyrain, ac sy'n fferm laeth a defaid gymysg, gyda thua 690 o aceri, gyda 400 acer o hwnnw'n berchen i'r ymgeiswyr, a'r gweddill ar rent. Mae'r fenter yn cynnwys tua 420 o fuchod godro a stoc ifanc.

Cyflwynwyd cais blaenorol am yr un datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn Hydref 2020 ond cafodd ei dynnu'n ôl yn Rhagfyr 2020 yn dilyn pryderon a fynegydd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (A200850).

MANYLION Y DATBLYGIAD

Mae'r cais yn ail-gyflwyno cais blaenorol a dynnwyd yn ôl i godi adeilad amaethyddol. Mae'r adeilad arfaethedig yn mesur tua 13.7 metr o led gyda bargod 2 fetr x 60.96 metr o hyd, gydag uchder bondo yn y cefn (i'r de) o tua 4.88 metr, ac uchder bondo ychydig yn is i'r gogledd oherwydd y bargod, ac uchder crib o ychydig dan 7 metr. Mae'r adeilad arfaethedig yn un ffrâm dur, gyda phaneli concrid ar ran isaf y waliau hyd at uchder o tua 1 metr, byrddau Swydd Efrog ar ran uchaf y waliau, a tho dalennau sment ffibr llwyd wedi'u proffilio. Byddai ffenestri'n cael eu gosod yn y to ymhob cowlas. Bydd yr ochr o'r adeilad sy'n wynebu'r gogledd yn agored. Mi fydd angen codi lefel y ddaear rhywfaint ar un ochr i greu darn o dir gwastad ar gyfer yr adeilad.

Mae'r cais yn nodi y byddai'r adeilad yn darparu sied hyblyg, aml-bwrpas ar gyfer magu stoc ifanc ar y fferm. Mi fyddai'r stoc yn cael eu cadw'n rhydd ar lawr gwellt, gyda ffens fwydo'n caniatáu bwydo dan y bargod ar hyd ochr ogleddol yr adeilad. Byddai'r tail/dom ar ffurf Tail Buarth, wedi'i storio dros dro ar y tir yn unol â'r rheoliadau perthnasol nes iddo gael ei ddefnyddio fel gwrtaith ar y tir.

POLISIAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

Polisiâu cynllunio cenedlaethol perthnasol:

- Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (argraffiad 11, Chwefror 2021)
- TAN5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
- TAN6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
- TAN12 Dylunio (2016)

Polisiâu cynllunio lleol perthnasol:

Mae polisiâu canlynol y Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn:

- S04 Datblygu Mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill
- LU30 Diogelu
- DM06 Dylunio a Chreu Lle o Safon Uchel
- DM13 Systemau Draenio Cynaliadwy
- DM14 Cadwraeth Natur a Chysylltedd Ecolegol
- DM15 Cadw Bioamrywiaeth Leol
- DM17 Y Dirwedd yn Gyffredinol
- DM18 Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA)

- DM22 Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd yn Gyffredinol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig perthnasol:

- CCA Ardaloedd Tirwedd Arbennig
- CCA Dylunio'r Amgylchedd Adeiledig 2015
- CCA Cadwraeth Natur 2015

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL ERAILL

DEDDF TROSEDD AC ANHREFN 1998

Mae Adran 17(1) o Ddeddf Trosedd ac Anhrefn 1998 yn gosod dyletswydd ar yr Awdurdod Lleol i ymarfer ei swyddogaethau amrywiol, gan roi sylw priodol i effaith debygol ymarfer y swyddogaethau hynny ar drosedd ac anhrefn yn ei ardal, a'r angen i wneud popeth sy'n rhesymol bosib i'w atal. Mae'r ddyletswydd honno wedi'i hystyried wrth werthuso'r cais hwn. Ystyrir na fyddai unrhyw gynnydd sylweddol neu annerbyniol yn lefel y trosedd ac anhrefn o ganlyniad i'r penderfyniad arfaethedig.

DEDDF CYDRADDOLDEB 2010

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn nodi nifer o 'nodweddion gwarchoddedig', sef oed; anabledd; ailbennu rhywedd; beichiogrwydd a mamolaeth; hil; crefydd neu gred; rhyw; cyfeiriadedd rhywiol; priodas a phartneriaeth sifil. Mae rhoi sylw priodol i hyrwyddo cydraddoldeb yn golygu:

- dileu neu leihau'r anfanteision a wynebir gan bobl oherwydd eu nodweddion gwarchoddedig;
- cymryd camau i gwrdd ag anghenion pobl o grwpiau gwarchoddedig pan fydd y rhain yn wahanol i anghenion pobl eraill, ac
- annog pobl o grwpiau gwarchoddedig i gymryd rhan mewn bywyd cyhoeddus, neu mewn gweithgareddau eraill lle mae eu cyfranogiad yn anghymesur o isel.

Mae'r ddyletswydd uchod wedi cael ystyriaeth briodol wrth wneud penderfyniad am y cais hwn. Ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn un sydd â goblygiadau sylweddol o ran pobl sydd â nodwedd warchoddedig, nac yn un a fydd yn cael effaith sylweddol arnynt, o'i gymharu ag unrhyw un arall.

DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar y Cyngor i gymryd camau rhesymol i ymarfer ei swyddogaethau i fodloni'r saith nod llesiant a geir yn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy' fel y'i gosodir yn Neddf 2015. Wrth bennu'r argymhelliad, mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu bodloni heb amharu ar allu cenedlaethau'r dyfodol i gwrdd â'u hanghenion eu hunain

YMATEBION YMGYNGHORI

- **Cyngor Tref Llambod** - Ni chafwyd unrhyw ymateb
- **Priffyrdd** - Dim gwrthwynebiad
- **Draenio Tir** – Cyngor Safonol, angen cymeradwyaeth SuDS
- **Ecoleg** – Dim gwrthwynebiad, wedi argymhell amodau
- **Cyfoeth Naturiol Cymru** – wedi mynegi pryderon sylweddol am y cais i ddechrau, ond yn sgil cyflwyno gwybodaeth ychwanegol (Cynllun Atal Llygredd, Cynllun Rheoli Maethynnau a Thail a manylion draenio) maent wedi dweud erbyn hyn nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad, yn unol ag amodau.

Cafwyd gwrthwynebiad gan Fferm Dyffryn gerllaw am y rhesymau canlynol, yn gryno:

- Yr angen am adeilad yn y lleoliad hwn: Dim cyfiawnhad ac nid yw'n angenrheidiol. Wedi'i osod i ffwrdd o'r brif fferm yn Llwyn a'r adeiladau yn Alltgoch. Lleoliadau eraill ar gael, yn agosach at yr adeiladau a'r anheddiad presennol. Yn groes i ganllawiau cynllunio, sy'n nodi y dylai unrhyw adeiladau newydd ffurfio rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar eu pennau'u hunain.
- Mynediad ac Effaith ar Draffig. Yn cynyddu maint y traffig drwy fferm Dyffryn. Mi fydd yn cael effaith andwyol ar wyneb presennol y lôn. Mae gan yr ymgeisydd hawl mynediad drwy fferm Dyffryn yn unig. Mwy o drafndiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Effaith andwyol ar y dirwedd: Yr adeilad mewn ardal wledig agored, i ffwrdd o'r fferm bresennol a'r adeiladau yn Alltgoch. O fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig, a bydd yn cael effaith ar yr amgylchedd hanesyddol. Pryderon y byddai'n gosod cysail ar gyfer datblygu tebyg, yn ogystal â datblygu ar y safle hwn yn y dyfodol.
- Effaith ar Amwynder: Mi fydd cael mwy o draffig trwy fferm Dyffryn yn cael effaith andwyol ar amwynder preswylwyr

fferm Dyffryn.

- Effaith Amgylcheddol: Perygl o lygredd o gerbydau amaethyddol trwm yn mynd trwy fferm Dyffryn.
- Risgiau o ran bioamrywiaeth ac ecoleg.
- Effaith mwy o drafnidiaeth ar y lein rheilffordd segur.

CASGLIAD

Mae Adran 38 (6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn datgan: *"If regard is to be had to the development plan for the purpose of any determination to be made under the planning Acts the determination must be in accordance with the plan unless material consideration indicate otherwise"*.

Egwyddor Datblygu

Mae safle'r cais wedi'i leoli tua 1km i'r gogledd o anheddiad Llanbedr Pont Steffan ac mae'n dod dan 'lleoliadau eraill' fel y'u diffinnir yn y CDLI. Mae'r safle wedi'i amgylchynu â chaeau amaethyddol, gyda Choed Gwarallt i'r gogledd-ddwyrain a Choed Olwen i'r de. Mae yna ffermydd ynysig o fewn yr ardal gyfagos, gan gynnwys Alltoch i'r gogledd-ddwyrain, Dyffryn i'r gogledd-orllewin ac Olwen i'r de-ddwyrain.

Mae polisïau lleol a chenedlaethol fel ei gilydd yn mabwysiadu agweddau llym mewn perthynas â pholisïau datblygu o fewn ardaloedd gwledig, i sicrhau datblygu cynaliadwy, ac i warchod tirwedd ardaloedd gwledig agored. Mae paragraff 3.38 o Bolisi Cynllunio Cymru (argraffiad 11) yn nodi, er mwyn cyd-fynd â datblygu cynaliadwy a'r egwyddorion cynllunio cenedlaethol, ac i gyfrannu tuag at ganlyniadau creu lle, bod yn rhaid gwarchod cefn gwlad, a lle bo modd, ei wella i ddiogelu ei werth ecolegol, daearegol, ffisiograffig, hanesyddol, archeolegol, diwylliannol ac amaethyddol, a'i dirwedd a'i adnoddau naturiol. Mae'n mynd ymlaen i nodi y dylid pwysu a mesur yr angen i warchod y rhinweddau hyn yn erbyn anghenion economaidd, cymdeithasol a hamdden cymunedau lleol ac ymwelwyr. Mae paragraff 3.60 yn nodi y dylai unrhyw ddatblygiad yng nghefn gwlad gael ei leoli o fewn, a gerllaw'r aneddiadau hynny sydd fwyaf addas ar ei gyfer, a bod angen rheolaeth lem ar unrhyw adeiladu o'r newydd o fewn ardaloedd gwledig, i ffwrdd o'r aneddiadau presennol, a dylai pob datblygiad newydd fod o faint a dyluniad sy'n parchu cymeriad yr ardal o'i amgylch.

Mae polisi S04 yn nodi y bydd angen i unrhyw ddatblygu o fewn 'lleoliadau eraill' fod yn unol â TAN 6. Mae TAN 6 yn cyfeirio at ddatblygu sy'n gysylltiedig ag amaethyddiaeth, ac felly mae'r egwyddor o adeiladau amaethyddol o fewn 'lleoliadau eraill' yn cydfynd â TAN 6. Fodd bynnag, ac yng ngoleuni'r gofyniad polisi i warchod cefn gwlad, bernir ei bod hi'n angenrheidiol ystyried p'un ai oes cyfiawnhad rhesymol dros yr angen am yr adeilad at ddibenion amaethyddol, a ph'un ai hwn yw'r lleoliad mwyaf addas.

Mae'r cais yn dod gyda Datganiad Cynllunio sy'n nodi y byddai'r adeilad yn caniatáu llety tua 100 o heffrod ifanc ar gyfer y fuches laeth yn Llwyn, a byddai adeilad ar y safle arfaethedig yn caniatáu pori tir ar y daliad sy'n anaddas ar gyfer silwair, yn ogystal â bod yn gyfleus i'r partner allu gofalu am yr anifeiliaid mewn argyfwng, a'u bwydo a gofalu am eu lles o ddydd i ddydd. Mae'r partner y cyfeirir ato'n byw yn fferm Olwen, sydd tua 800 metr i ffwrdd. Mae'n nodi bod yr heffrod yn cael eu magu ar hyn o bryd drwy gyfuniad o'u cadw allan dros y gaeaf a'u cadw mewn adeiladau anaddas i'r diben, sydd heb system awyru ddigonol. Byddai'r adeilad yn lleihau'r angen ar y daliad i gadw anifeiliaid allan dros y gaeaf, gan olygu llai o sathru tir, cywasgu pridd, difrodi'r ddaear a dŵr ffo. Byddai adeilad addas i'r diben, gyda system awyru dda, yn gwella perfformiad yr heffrod ac yn cael effaith bositif felly ar eu cynhyrchedd a'u heffeithlonrwydd gydol oes. Mae'n nodi bod y fuches laeth yn Llwyn yn perfformio'n well na'r ffigurau cyfartalog o ran allyriadau CO2 ar hyn o bryd, fel y dengys eu canlyniadau ôl troed Carbon diweddaraf, o'u cymharu â 2,300 o ffermwyr llaeth Arla ar draws y DU.

Mae'r Datganiad Cynllunio'n cynnwys asesiad o'r safle a ddewiswyd, sy'n ystyried mai hwn yw'r lleoliad mwyaf priodol am y rhesymau canlynol, yn gryno:

- **Alltgoch:**
 - Mae'r dirwedd gerllaw'r annedd a'r tai allanol yn golygu y byddai lleoli'r adeilad yn anodd ac yn gostus.
- **Olwen:**
 - Mae cyfran sylweddol o'r tir o fewn parth llifogydd C2 sy'n gysylltiedig ag Afon Dulas
 - Mae mwyafrif y tir o fewn 250m o'r Afon Dulas, sydd felly'n creu problemau o ran yr effaith bosib ar y cwrs dŵr
 - Mae ffermdy Olwen yn adeilad rhestredig gradd II
 - Mae Castell Olwen, sef Heneb Gorfrestredig, wedi'i leoli ychydig bellter i'r de o ffermdy Olwen, a byddai datblygu yng nghyffiniau'r Heneb yn debygol o gael effaith andwyol ar y lleoliad, ac yn debygol o arwain at oblygiadau archeolegol
 - Mae'r tai allanol traddodiadol yn darparu cyfle i addasu'r adeilad er mwyn arallgyfeirio yn y dyfodol
 - Byddai angen cynnwys cyfleusterau storio a thrin a thrafod byrnau neu borthiant, sydd ar gael ar y safle arfaethedig
 - Mae'r safle arfaethedig yn fwy canolog i dir y daliad.
- **Llwyn, Ffordd Llanfair**
 - Mae elfen fawr o'r fenter ffermio wedi'i lleoli yn y safle hwn, ond mae'r safle wedi'i leoli'n agosach at Afon Teifi ac

nid yw'n darparu'r opsiynau llety ar gyfer rheoli'r fenter a gynigir gan Alltgoch.

Yn ôl yr wybodaeth mae'r heffrod yn cael eu magu drwy gyfuniad o'u cadw allan dros y gaeaf a'u cadw mewn adeiladau anaddas i'r diben sydd heb system awyru ddigonol, ond ni roddwyd unrhyw wybodaeth i esbonio pam na ellir uwchraddio'r adeiladau presennol neu godi rhai newydd, na ph'un ai oes adeiladau eraill addas yn bodoli eisoes y gellid eu defnyddio i letya'r heffrod. Yn ogystal, nid yw'r rheswm a roddir dros beidio â darparu'r adeilad ar y brif fferm yn Llwyn yn cael ei ystyried yn rheswm digonol. Darperir prif safle'r fferm yn Llwyn, sy'n cynnwys adeiladau amaethyddol sylweddol. Serch cydnabod bod Llwyn yn agos at Afon Teifi, ni ddangoswyd prawf digonol y byddai codi adeilad newydd, neu un i gymryd lle hen un, yn cael effaith andwyol ar ACA Afon Teifi, gan olygu y byddai cais o'r fath yn cael ei wrthod. Mae'n bwysig nodi hefyd bod yr wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn nodi na fydd y datblygiad arfaethedig yn cynyddu nifer y stoc ar y fferm, ond yn hytrach yn gwella'r cyfleusterau ar gyfer y stoc presennol.

Yn nhermau ffermdy Alltgoch, derbynnir y byddai'r dirwedd yn heriol, a hefyd mae'r adeiladau yn Alltgoch yn wag/segur a does dim gweithgarwch ffermio'n digwydd yno. Yn nhermau ffermdy Olwen, nodir y cyfyngiadau yn y lleoliad hwn ac maent yn heriol, ond nodir hefyd nad yw ffermdy Olwen yn fferm weithredol, ond yn hytrach yn cael ei defnyddio fel man preswyl gan un o bartneriaid y fferm. Bernir felly nad yw'r lleoliadau hyn yn opsiwn amgen addas, oherwydd ystyrir nad oes unrhyw gyfiawnhad nac angen i'r adeilad fod wedi'i leoli'n agos at fferm Olwen na fferm Alltgoch. Ni ystyrir bod y gyfiawnhad a roddir yn nhermau rheoli da byw yn ddigonol, gan fod yna ffermdy'n bodoli yn Llwyn yn barod, a fyddai'n darparu ar gyfer yr angen i reoli'r anifeiliaid. Yn ogystal, nid yw'r ffaith bod yna gyfleuster trafod stoc gerllaw safle'r cais yn barod yn rheswm digonol dros ganiatáu adeilad newydd, yn enwedig un o faint sylweddol.

Yng ngoleuni'r uchod, ystyrir na ddangoswyd i raddau digonol bod yna angen am yr adeilad, yn enwedig un o faint mor sylweddol, yn y lleoliad penodol hwn – i fwrdd o'r brif fferm yn Llwyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid lleoli'r adeilad ar/gerllaw'r brif fferm yn Llwyn yn hytrach na'i wahanu oddi wrth y fferm mewn lleoliad ynysig, lle mae grŵp o adeiladau fferm.

Effaith ar y Dirwedd

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn 'ardal wledig agored', wedi'i amgylchynu'n bennaf â chaeau agored, a ffermydd a choetiroedd ynysig. Mae'r safle'n dod dan Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Dyffryn Teifi. Nod Polisi DM06 y CDLI yw sicrhau bod y datblygiad o ansawdd da a'i fod yn cyfrannu mewn ffordd positif at gyd-destun yr amgylchedd o'i amgylch. Nod Polisi DM17 yw gwarchod y dirwedd yn gyffredinol rhag niwed sylweddol a achosir gan ddatblygiadau newydd, ac nid yw'n caniatáu datblygu sy'n amharu'n sylweddol ar yr olygfa, ac sydd wedi'i leoli mewn modd ansensitif, heb roi ystyriaeth i'w lleoliad. Nod Polisi DM18 yw garchod rhinweddau arbennig yr ATA.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylai awdurdodau lleol warchod a gwella nodweddion arbennig y dirwedd, tra'n rhoi sylw teilwng i'r buddiannau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol maent yn eu darparu, a'u rôl o ran creu lleoedd o werth. Yn ogystal, mae'n datgan pan na fydd modd osgoi effeithiau andwyol ar gymeriad y dirwedd, mi fydd angen gwrthod caniatâd cynllunio. Mae TAN 6 yn datgan bod yn rhaid i'r system gynllunio warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol, a diogelu cefn gwlad a mannau agored. Mae'n nodi y gall codi adeilad amaethyddol newydd gael effaith sylweddol ar y dirwedd o'i amgylch, a dylai adeiladau newydd ffurfio rhan o grŵp fel arfer, yn hytrach na sefyll ar eu pennau'u hunain.

Mi fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cyflwyno adeilad amaethyddol o faint sylweddol (13.7 metr o led gyda bargod 2 fetr x 60.96 metr o hyd (tua 835 metr sgwâr) ac uchder crib o ychydig dan 7 metr), mewn lleoliad ynysig i fwrdd o brif fferm y fenter. Hefyd mi fyddai'r adeilad i'w weld yn amlwg o fewn y dirwedd. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd o'i amgylch a'r Ardal Tirwedd Arbennig, a'i fod yn groes i bolisiau DM06, DM17 a DM18 y CDLI.

Ystyrir bod yr adeilad arfaethedig yn ddigon pell i fwrdd o'r asedau hanesyddol yn Fferm Olwen a Chastell Olwen, ac felly ni ystyrir ei fod yn cael effaith andwyol ar y naill lleoliad na'r llall. Mae'r adeilad hefyd yn ddigon pell i fwrdd o'r lein rheilffordd segur.

Amwynder Preswyl

Mae perchennog/deiliad fferm Dyffryn gerllaw wedi gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig gan nodi y byddai'r traffig cynyddol yn mynd yn ôl ac ymlaen o'r safle'n cael effaith andwyol ar eu hamwynder. Nodir bod gan yr ymgeisydd hawl mynediad drwy fferm Dyffryn i gyrraedd fferm Alltgoch a'r caeau o'i hamgylch. Mae hyn yn golygu bod y fenter ffermio'n cael mynediad at Alltgoch a'r caeau o'i hamgylch at ddibenion amaethyddol ar hyn o bryd heb unrhyw gyfyngiadau cynllunio. Serch cydnabod y byddai mwy o draffig yn ystod cyfnod codi'r adeilad, byddai hynny am gyfnod dros dro yn unig. Ni ystyrir bod y defnydd o'r adeilad, unwaith y bydd wedi'i godi, yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol ym maint y traffig drwy fferm Dyffryn o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol.

Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tua 300 metr i fwrdd o fferm Dyffryn. Er nad yw'r cais yn gais dan y weithdrefn

gymeradwyo flaenorol dan Rhan 6, bernir ei bod hi'n berthnasol nodi nad yw'r eithriad a ddefnyddir ar gyfer adeiladau a ddefnyddir i letya da byw o fewn 400 metr o gwrtil adeilad gwarchoddedig yn berthnasol gydag annedd neu adeilad arall ar uned amaethyddol arall a defnyddir at ddibenion cysylltu amaethyddiaeth. Felly, nid yw effaith datblygiad o'r fath ar amwynder ffermydd presennol yr un fath â'r egwyddor ar gyfer anheddau preswyl nas defnyddir at ddibenion amaethyddol.

Yng ngoleuni'r uchod, bernir na fyddai'r adeilad yn cael effaith andwyol sylweddol ar amwynder preswylwyr fferm Dyffryn.

Mynediad a Phriffyrdd

Mae'r cais yn datgan bod y mynediad i'r safle oddi ar yr A485 trwy Fferm Olwen ar hyd y lein rheilffordd segur, ac o'r A486 trwy Dyffryn i'r gorllewin o'r safle drwy gytundeb hawl tramwy. Ni ystyrir bod yr adeilad arfaethedig yn debygol o arwain at gynydd sylweddol ym maint y traffig, o'i gymharu â'r defnydd presennol o'r tir yn y lleoliad hwn.

Nid yw'r awdurdod priffyrdd lleol wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Draenio Tir

Mae'r cais yn nodi y bydd dŵr o'r to'n cael ei gyfeirio i suddfan dŵr. Mi fydd angen cymeradwyaeth SuDS gan Gorff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB) y Cyngor, felly ystyrir bod modd delio'n ddigonol â dŵr wyneb drwy broses SAB.

Mae'r cais yn datgan na fyddai unrhyw ddraeniau o fewn yr adeilad a byddai'n cael ei lunio i gadw unrhyw elifiant o fewn ymylon unionsyth, i'w atal rhag ffoi o'r adeilad. Byddai'r llawr hefyd yn cael ei lunio o goncrid felly dim leinin. Byddai'r adeilad yn cadw stoc yn rhydd ar lawr gwellt felly ni fyddai unrhyw elifiant go iawn. Byddai'r tail ar ffurf tail buarth, wedi'i storio dros dro ar y tir yn unol â'r rheoliadau pethnasol nes iddo gael ei defnyddio fel gwrtaith ar y tir.

Safleoedd Gwarchoddedig

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn 290 metr ac o fewn dalgylch Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Teifi. Yn eu hymateb gwreiddiol cododd Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon sylweddol ynghylch effaith y datblygiad ar SoDdGA ac ACA Afon Teifi yn nhermau Ffosffad, Allyriadau Awyrol ac Ansawdd Dŵr, ac o ganlyniad gofynnwyd am wybodaeth bellach. Mewn ymateb, cyflwynwyd Cynllun Rheoli Maethynnau a Chynllun Rheoli Gwrtaith, Cynllun Atal Llygredd, a manylion pellach ynghylch draenio. Ar sail yr wybodaeth hon, ni chodwyd unrhyw bryderon gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu hymateb dilynol i'r datblygiad arfaethedig yn nhermau allyriadau awyrol, oherwydd ni fyddai unrhyw effaith gynyddol o ran stoc ac ansawdd dŵr, am fod gan y fferm allu digonol i wneud defnydd o'r tail a'r slyri a gynhyrchir gan y busnes, ond gofynnwyd am fanylion pellach mewn perthynas â draenio ac atal llygredd. Anfonwyd y rhain at Cyfoeth Naturiol Cymru ac yn nhrdydd ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru, maent yn nodi y gellir goresgyn eu pryderon, yn unol ag amod yn gofyn bod yn datblygiad yn cyd-fynd â'r dogfennau a gyflwynwyd.

Mae Ecolegydd Cynllunio'r Cyngor wedi cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, sy'n dod i'r casgliad na ragwelir unrhyw effaith andwyol sylweddol ar yr ACA ar sail yr wybodaeth a ddarparwyd.

Rhywogaethau a Warchodir

Ni chynhaliwyd asesiad ecolegol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ond mae Ecolegydd Cynllunio'r Cyngor wedi dweud bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar laswelltir wedi'i wella, ac ni cholli unrhyw gynefinoedd â blaenoriaeth o'i herwydd felly.

Diogelu Mwynau

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ardal diogelu mwynau (agregiadau), ond o ystyried maint a natur y datblygiad, ni ystyrir y bydd yn mynd yn groes i amcanion y dynodiad, fel y'u gosodir ym Mholisi 30 y CDLI.

Pŵer Dirprwyo

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu ar gais y cyn aelod lleol, y Cynghorydd Ivor Williams, am y rhesymau canlynol:

- Lleoliahd i godir sied ar y farm Alltgoch yn lle perffaith tu nol i cnwycyn a fydd ddim ymhariad ar golygfa
- Cyfoeth Natural Cymru yn cefnogi'r cais
- Arbedwch garbon gan ei fod yn lleihau symudiad da byw a slyri yn ôl ac ymlaen i fferm Llwyn
- Lles yr anifeiliaid gan ei bod yn well eu cadw ar y fferm trwy gydol y flwyddyn gyda silwair a slyri

ARGYMHELLIAD

Argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am ei fod yn cynrychioli datblygiad na ellir ei gyfiawnhau, sydd wedi'i leoli ar wahân i'r fferm bresennol, ac a fydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd, yn groes i bolisiâu S04, DM06, DM17 a DM18.

RHESWM DROS OHIRIO:

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygu ar y 13eg o Orffennaf, 2022, penderfynodd yr Aelodau gyfeirio'r cais i'r Panel Archwilio Safle (SIP), yn unol a phwynt 4,5 a 7 o'r Weithdrefn Weithredol.

Cyfarfu'r SIP ar ddydd Iau, 28ain o Orffennaf, 2022 ac roedd yn cynnwys y Cynghorydd Rhodri Davies (Cadeirydd), y Cynghorydd Rhodri Evans, y Cynghorydd Geraint Hughes, a'r Cynghorydd Maldwyn Lewis. Ymddiheurodd y Cynghorydd Ifan Davies am ei anallu i fynychu'r cyfarfod. Roedd yr ymgeisydd yn bresennol i hebrwng y SIP i'r safle arfaethedig yn unig, ac ni aeth gyda'r aelodau yn ystod eu harchwiliad ac nid oedd yn bresennol yn ystod eu trafodaethau.

Cyfarfu'r aelodau yn Llwyn (sef y brif fferm) ac archwilio'r gweithrediadau presennol ar y safle yn drylwyr, a derbyn mai Llwyn oedd lleoliad y prif weithred ffermio. Aeth yr aelodau wedyn i ymweld ag Olwen ac Alltgoch, a lleoliad arfaethedig y sied rhyw 800m o Olwen. Ar leoliad y safle daeth yr Aelodau ynghyd i drafod eu canfyddiadau, lle mynegwyd barn. Trafodwyd cyfeiriadedd y sied ac a ellid ei symud i leihau'r effaith ar y dirwedd, ac hefyd a ellid gosod amod ar liw y to. Bu'r aelodau hefyd yn trafod y bosibilrwydd y byddai'r fferm yn cael ei gwahanu yn y dyfodol gan bod y tir yn y lleoliad yma yn 250 erw. Cafwyd trafodaeth ar leihau'r slyri a gynhyrchir yn Llwyn, er y derbyniwyd mai cynnig am lety rhydd oedd hwn, a gwellt yn cael ei ddarparu ar gyfer gwasarn, gan felly gynhyrchu tail, yn hytrach na slyri. Byddai'r sied hefyd wedi'i leoli gyferbyn a'r uned trin gwartheg presennol ac felly'n lleoliad priodol ar gyfer yr adeilad.

Derbyniwyd bod y topograffi o amgylch Alltgoch yn leoliad anaddas ar gyfer adeiladu'r sied, ac o bosibl y byddai sied gerllaw Alltgoch yn cael ei gosod ar uchder uwch yn cael mwy o effaith ar y dirwedd. Mae Olwen yn adeilad rhestredig, a chytunwyd na fyddai'n briodol adeiladu'r sied yn agos i'r eiddo.

I gloi, daeth yr Aelodau i gonsensws bod lleoliad y sied yn addas i hwyluso gweithrediadau ffermio parhaus, ac nid oeddent yn ystyried bod y lleoliad yn cael effaith andwyol ar y dirwedd.