Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog

Cynllun Datblygu Lleol

MAWRTH 2015

Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol

Polisi CYD LP1: Galluogi Datblygiadau Priodol yng Nghefn Gwlad

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad....3
2.0 Strategaeth Ofodol....4
3.0 Trawsnewid Adeiladau Fferm ac Adeiladau Eraill yn Anheddau....5
4.0 Anheddau Cyfnewid....8
5.0 Estyniadau ar Anheddau....10
6.0 Adfer Hen Anheddau....12
Atodiad 1: Siart Llif y Broses....14

1.0 Cyflwyniad

1.1 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (yr Awdurdod) yn Awdurdod Cynllunio Lleol at bwrpas arbennig ac felly mae'n gyfrifol am gyflawni'r swyddogaeth gynllunio statudol ar gyfer Ardal y Parc Cenedlaethol.

1.2 Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol gan yr Awdurdod ar 17eg Rhagfyr 2013 ac ar y dyddiad hwnnw daeth yn gynllun datblygu ar gyfer Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. Mae'n datgan y polisïau a'r dyraniadau defnydd tir allweddol a fydd yn dylanwadu ar ddyfodol ardal y Parc Cenedlaethol ac yn llywio datblygiadau hyd at 2022.

1.3 Pwrpas y cyfarwyddyd cynllunio ategol hwn yw esbonio'r defnydd o Bolisi CYD LP1: Galluogi Datblygiadau Priodol y Cynllun Datblygu Lleol mewn perthynas â'r mathau canlynol o ddatblygiadau:

- Trawsnewid adeiladau fferm ac adeiladau eraill yn anheddau
- Anheddau cyfnewid
- Estyniadau ar anheddau
- Adfer hen anheddau

2.0 Strategaeth Ofodol

2.1 Strategaeth Ofodol y Cynllun Datblygu Lleol yw'r mynegiant gofodol o'r Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu mewn perthynas â datblygu. Mae'n sail i'r Cynllun Datblygu Lleol. Nod y Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu yw sicrhau bod datblygiadau yn y dyfodol a alluogir drwy gyfrwng y Cynllun Datblygu Lleol yn cydymffurfio â Phwrpas a Dyletswydd Statudol y Parc Cenedlaethol. O'r herwydd, mae'r Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu'n ceisio galluogi datblygiadau na fyddant yn cael effaith niweidiol ar harddwch naturiol, bywyd gwyllt, treftadaeth ddiwylliannol, cyfoeth naturiol, neu seilwaith cymunedol y Parc Cenedlaethol, gan ystyried yr angen am liniaru ar gyfer effeithiau tebygol a disgwyliedig newid yn yr hinsawdd yn y dyfodol. Datblygwyd y Strategaeth Ofodol drwy ddefnyddio'r Dull Capasiti Amgylcheddol o Weithredu i ystyried graddfa a dosbarthiad datblygiadau'r dyfodol.

2.2 Wrth bennu'r Strategaeth Ofodol mae'r Cynllun Datblygu Lleol wedi dilyn trywydd y Weledigaeth ar gyfer Canolbarth Cymru, fel y nodir yng Nghynllun Gofodol Cymru. Wrth gyflawni'r weledigaeth hon, mae Cynllun Gofodol Cymru'n datgan dull Hwb a Chlwstwr o weithredu mewn perthynas â datblygiadau gofodol, gan ddatgan Aneddiadau Allweddol sy'n gweithredu fel canolfannau gwasanaethu i'r rhanbarth.

Hierarchaeth Aneddiadau "Clwstwr Bannau Brycheiniog"

Lefel 1	Prif Anheddiad Allweddol (Aberhonddu)
Lefel 2	Aneddiadau Allweddol (Y Gelli Gandryll, Crughywel, Pontsenni a Defynnog a Thalgarth)
Lefel 3	Aneddiadau
Lefel 4	Aneddiadau Twf Cyfyngedig
Lefel 5	Cefn Gwlad

2.3 Mae'r Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol hwn yn ymwneud â datblygu yng Nghefn Gwlad (Lefel 5), a ddiffinnir yn yr Hierarchaeth Aneddiadau fel "Llefydd heb ddim potensial i roi lle i unrhyw lefel o dwf. Bydd y datblygiadau yn y fan yma'n gyfyngedig i'r hyn sy'n hanfodol yn unol â'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol".

2.4 Yn fwy na hynny, mae Polisi CYD LP1: Galluogi Datblygiadau Priodol yn datgan y bydd rhaid i gynigion ar gyfer datblygu yng nghefn gwlad gyfrannu'n gadarnhaol at y cefn gwlad hwnnw a hyrwyddo ansawdd y tirlun heb effeithio'n niweidiol ar fywyd gwyllt, harddwch naturiol, treftadaeth ddiwylliannol, asedau amgylcheddol neu fioamrywiaeth yr ardal. Rhaid i bob cynnig ar gyfer datblygu yng nghefn gwlad ddangos sut maent yn ymateb i'r problemau sydd wedi'u datgan ym mharagraff 4.9 y CDLl a sut bydd y cynllun yn cyfrannu at gyflawni amcanion y Weledigaeth 15 Mlynedd ar gyfer Dyfodol Cefn Gwlad.

3.0 Trawsnewid Adeiladau Fferm ac Adeiladau Eraill yn Anheddau

3.1 Polisi'r Cynllun Datblygu Lleol

3.1.1 Mae Polisi CYD LP1 yn galluogi cynigion i adfer adeiladau gwag ar gyfer y defnyddiau buddiol canlynol:

- Defnydd Masnachol, Chwaraeon, Twristiaeth neu Hamdden NEU
- Tai Fforddiadwy i wasanaethu angen sydd wedi'i ddatgan NEU
- Bydd y cynnig yn darparu Annedd Menter Wledig i wasanaethu angen hanfodol y gwelwyd tystiolaeth ohono

3.1.1 Dim ond mewn achosion ble gellir cyflwyno tystiolaeth i'r Awdurdod i ddangos nad oes angen trawsnewid ar gyfer y defnyddiau uchod yn yr ardal fydd yr Awdurdod yn ystyried cynigion i adfer adeiladau gwag ar gyfer eu defnyddio fel tai ar y farchnad agored.

3.1.3 Mae Polisi CYD LP1 yn adlewyrchu bwriad yr Awdurdod i gyfyngu ar newid y defnydd o adeiladau gwag yng Nghefn Gwlad at ddefnydd preswyl ar y farchnad agored os ydynt yn addas ar gyfer defnyddiau buddiol sy'n ymateb i'r materion sydd wedi'u datgan ym mharagraff 4.9 o'r CDLl.

3.2 Cynigion Eraill

3.2.1 Fodd bynnag, efallai bod ystyriaethau cynllunio sylfaenol (fel materion perthnasol i dreftadaeth, ecoleg ac ati) sy'n bwysicach na rhagdybiaeth y polisi yn erbyn trawsnewid adeiladau gwag ar gyfer y farchnad agored, os yw'r posibilrwydd o drawsnewid at y defnyddiau buddiol eraill i gyd wedi'i brofi. Mewn achosion o'r fath, cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd darparu cyfiawnhad cadarn dros unrhyw wyro oddi wrth y polisi cynllunio a bydd angen asesiad o'r ymarferoldeb ariannol, er mwyn dangos bod pob defnydd buddiol arall yn anymarferol.

3.2.2 Ceir siart llif yn Atodiad 1 i ddangos y broses o ystyried cais cynllunio mewn perthynas ag adeiladau gwag.

3.2.3 Os gall yr ymgeisydd ddangos yn rhesymol yn ysgrifenedig, er boddhad APC, bod ffactorau arwyddocaol sy'n golygu nad yw'r cynllun yn ymarferol o ran y cyfraniad targed at dai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod yn ceisio dilysu hyn gan ddefnyddio Pecyn Adnoddau Gwerthuso Datblygiadau'r 3 Draig (neu broses gyfatebol sydd ar waith yn APC ar y pryd), gydag ateb terfynol i'r Prisiwr Rhanbarthol neu aseswr ymarferoldeb cyfatebol.

3.2.4 Bydd cost anghydfod am ymarferoldeb a gyfeirir at sylw prisiwr annibynnol yn cael ei thalu gan y Datblygwr. Bydd angen tai fforddiadwy o hyd, i lefel sydd wedi'i phrofi'n ymarferol drwy gyfrwng y broses ddilysu uchod.

3.3 Gofynion Ymgeisio

3.3.1 Er mwyn cydymffurfio â Pholisi CYD LP1, bydd pob cais perthnasol i drawsnewid adeiladau fferm ac adeiladau eraill, os yw'r cynnig yn arwain at fudd net o 1 neu fwy o anheddau, yn gorfod cynnwys y dystiolaeth a'r manylion canlynol:

1. Marchnata

3.3.2 Bydd disgwyl i ymgeiswyr farchnata adeilad y cais ar gyfer ei werthu at **ddefnydd Masnachol, Chwaraeon, Twristiaeth, Hamdden ac Annedd Menter Wledig** am

gyfnod parhaus o amser, sef o leiaf 6 mis, cyn cyflwyno cais cynllunio. Hefyd, efallai y bydd yr ymgeiswyr am ystyried marchnata adeilad y cais ar gyfer prydles.

3.3.3 Bydd APC yn disgwyl i ymarfer marchnata gynnwys y canlynol:

- Marchnata gweithredol drwy asiant eiddo masnachol cydnabyddedig ac annibynnol ar gyfer De a Chanolbarth Cymru (i gynnwys Sir Fynwy, Powys, Sir Gaerfyrddin, Torfaen, Merthyr Tudful, Caerffili, Blaenau Gwent, Rhondda Cynon Taf a Swydd Henffordd);
- Hysbysu sefydliadau eraill sydd â diddordeb o bosib mewn hybu'r safle (er enghraifft, adrannau Datblygu Economaidd mewn Awdurdodau Unedol).

3.3.1 Rhaid manylu ar ganlyniadau'r ymarfer marchnata mewn datganiad ategol sy'n cynnwys tystiolaeth o'r canlynol:

- Graddfa'r marchnata, gan gynnwys copïau o bob hysbyseb (gyda dyddiadau), pryd ac am ba hyd oedd yr hysbyseb yn ffenestr yr asiant, ar ei wefan, ac ati;
- Pris marchnata'r eiddo (a ddylai adlewyrchu'n rhesymol ei werth fel eiddo ar gyfer pob un o'r defnyddiau buddiol y cyfeiriwyd atynt);
- Manylion ysgrifenedig am yr ymholiadau a dderbyniwyd, gan gynnwys unrhyw gynigion cadarn (amodol neu ddiamod); a
- Datganiad ysgrifenedig o farn yr asiant eiddo masnachol o ran ymarferoldeb yr eiddo ar gyfer y defnyddiau buddiol y cyfeiriwyd atynt.

3.3.2 Cyn rhoi unrhyw ganiatâd ar gyfer trawsnewid adeilad fferm (neu arall) i fod yn annedd ar y farchnad agored, bydd rhaid i'r Awdurdod fod yn fodlon bod ymdrechion didwyll wedi'u gwneud i farchnata'r eiddo. Caiff corff annibynnol graffu ar y dystiolaeth a gyflwynwyd, fel y Prisiwr Rhanbarthol, er mwyn sicrhau bod yr eiddo wedi cael ei farchnata am bris priodol.

2. Angen Wedi'i Ddatgan am Dai Fforddiadwy

3.3.3 Y defnydd buddiol sy'n weddill sydd wedi'i ddatgan yn CYD LP1 yw Tai Fforddiadwy i wasanaethu angen wedi'i ddatgan.

3.3.4 Nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol bod rhagdybiaeth o angen yn holl ardaloedd y Parc Cenedlaethol. Os yw ymgeisydd yn herio tystiolaeth o angen yr Awdurdod, cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw profi er boddhad yr Awdurdod, drwy gyfrwng datganiad ysgrifenedig o dystiolaeth, nad oes angen Tai Fforddiadwy yn yr ardal.

3.3.5 Rhaid i'r ffynonellau tystiolaeth allweddol gynnwys (ond nid ydynt yn gyfyngedig i):

- Asesiad priodol o'r Farchnad Dai Leol;
- Cofrestr Anghenion Tai Fforddiadwy;
- Rhestri Aros Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r Awdurdod Lleol perthnasol; ac
- Arolygon ar Anghenion Tai Lleol a gynhelir gan y Galluogwr Tai Gwledig perthnasol.

3.3.6 Hefyd bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos eu bod wedi gweithio gyda Swyddog Tai Fforddiadwy yr Awdurdod Unedol er mwyn sefydlu'r lefelau presennol o angen.

3.3.7 Os penderfynir bod lefel o angen yn yr ardal, bydd disgwyl i ymgeiswyr weithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i benderfynu a fyddai ganddynt ddiddordeb mewn defnyddio'r eiddo ar gyfer Tai Fforddiadwy.

3.3.8 Mewn achosion ble mae angen wedi'i ddatgan ond nad yw'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn fodlon defnyddio'r eiddo, byddai swm gohiriedig sy'n gyfartal â chyfran y Canllaw Costau Derbyniol llai'r cyfraniad a delir fel rheol gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn daladwy (Llywodraeth Cymru sy'n llunio'r Canllaw Costau Derbyniol ac fe'i darperir fel cyfarwyddyd ar dderbynioldeb tebygol costau'r cynllun at bwrpas grant). Cedwir unrhyw swm gohiriedig taladwy mewn cronfa wedi'i chlustnodi gan yr Awdurdod er mwyn hwyluso darparu Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol.

3.3.9 Bwriad yr Awdurdod o dan Bolisi CYD LP1 yw cyfyngu ar newid defnydd i anheddau'r farchnad agored os oes defnyddiau buddiol mwy priodol. Yn wir, nod y drefn o ofyn am gyfraniad ar ffurf swm gohiriedig yw sicrhau **budd cyfatebol** ar ffurf Tŷ Fforddiadwy. Ni fyddai unrhyw ostyngiad yn y swm gohiriedig yn cyflawni hyn a byddai'n groes i Bolisi CYD LP1 ac, yn unol â hynny, yn arwain at wrthod y cais.

3.3.10 **Yn aml bydd ffermwyr/perchnogion tir eisiau trawsnewid yr adeiladau hyn er mwyn darparu cartref i aelodau'r teulu. Yn unol â hynny, mewn achosion ble byddai ysgubor a drawsnewidir yn darparu annedd ar gyfer plentyn (gan gynnwys cymar a dibynyddion sy'n byw gydag ef neu hi) y ffermwr, byddai'r Awdurdod yn oedi gyda'r gofyniad am dalu'r swm gohiriedig perthnasol nes bod yr ysgubor wedi'i thrawsnewid yn cael ei gwerthu ar y farchnad agored.**

3.4 Buarth

3.4.1 Un nodwedd allweddol sy'n perthyn i ffermdai yw'r modd y mae'r tirlun o'u hamgylch yn dod yn union at ymyl yr adeiladau'n aml iawn, heb unrhyw ffurf ar ddiffinio buarth. Rhaid parchu'r nodwedd hon a hefyd diwallu anghenion unrhyw ddefnydd newydd.

3.4.2 Yn ddelfrydol, dylid cadw'r buarth cyn lleied â phosib. Rhaid lleoli unrhyw ardaloedd preifat caeedig yn ofalus, yn enwedig o ran golygfeydd cyhoeddus a'r tirlun o amgylch. Mae angen caniatâd cynllunio er mwyn ymestyn gerddi i dir amaethu a dylid osgoi hyn os yn bosib. Rhaid i waliau neu blanhigion newydd, y gellir eu defnyddio i guddio ardaloedd parcio a gerddi, gadw at y drefn yn lleol. Mewn tirlun hynod sensitif, efallai mai wal ha-ha yw'r diffiniad mwyaf priodol a disylw.

3.4.3 Gydag unrhyw waith trawsnewid, ac yn enwedig trawsnewid domestig, rhaid ystyried lleoliad eitemau fel biniau sbwriel, tanciau olew a siediau yn ofalus.

3.5 Trafodaethau Cyn Ymgeisio

3.5.1 Cynghorir ymgeiswyr a/neu asiantau i drafod â Swyddogion Cynllunio'r Awdurdod y tebygolrwydd y bydd yr adeilad yn addas ar gyfer y defnyddiau buddiol a restrir uchod a chynnwys unrhyw ddatganiad angenrheidiol. Cynghorir bod hyn yn cael ei gyflawni drwy weithdrefn gynghori cyn ymgeisio ffurfiol yr Awdurdod.

3.5.2 Os cynigir trawsnewid Adeilad Rhestredig, dylai'r ymgeiswyr a/neu'r asiantau ystyried hefyd y cyfarwyddyd perthnasol a gynhyrchir gan Cadw (ar gael yn cadw.wales.gov.uk).

4.0 Anheddau Cyfnewid

4.1 Polisi'r CDLl

4.1.1 Mae Polisi CYD LP1 yn darparu ar gyfer dymchwel a chyfnewid adeiladau yng nghefn gwlad yn briodol, os yw'r cam gweithredu hwn yn arwain at gynnydd net o ddim mwy na 30% o faint gwreiddiol yr annedd. Mae Polisi 26 yn delio'n benodol â dymchwel a chyfnewid anheddau y gellir byw ynddynt ac yn datgan mai dim ond o dan yr amgylchiadau canlynol y caniateir hyn:

- Nid yw'r annedd presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol nodedig er mwyn ei warchod; a
- Mae cynllun, maint a lleoliad yr annedd cyfnewid yn cyd-fynd yn briodol â'r lleoliad.

4.1.2 Mae'r Awdurdod yn dymuno gwarchod anheddau sydd o werth pensaernïol, hanesyddol a/neu weledol. Gwrthodir cynigion ar gyfer cyfnewid adeiladau o'r fath. Fodd bynnag, ar gyfer pob annedd arall, mae cynnig i gyfnewid yn gyfle i wella ymddangosiad gweledol adeilad a'i berthynas â'i leoliad yn nhirlun y Parc Cenedlaethol. Felly mae'r Awdurdod yn datgan ei bod yn ofynnol i gynllun, maint, lleoliad a buarth yr holl anheddau cyfnewid arfaethedig gyd-fynd â'u lleoliad yn y Parc Cenedlaethol.

4.1.3 Nod Polisi SP1 yw ymgorffori pwrpas a dyletswydd y Parc Cenedlaethol, fel y nodir yn Neddf yr Amgylchedd 1995, yn fframwaith polisi'r CDLl. Mae Polisi 1 yn datgan y meini prawf manwl angenrheidiol a ddefnyddir gan APCBB er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith ar allu'r Parc Cenedlaethol i gyflawni ei bwrpas a'i ddyletswydd statudol.

4.1.4 Yn ychwanegol at yr ystyriaeth a roddir i effeithiau ffisegol anheddau cyfnewid ar harddwch naturiol y Parc Cenedlaethol, bydd yr Awdurdod hefyd yn rhoi ystyriaeth briodol i'r effaith y gall cynigion o'r fath ei chael ar y farchnad dai ac, yn benodol, yr amrywiaeth ym maint yr anheddau sydd ar gael ar y farchnad agored yng nghefn gwlad. Mae'r pwnc hwn yn eithriadol bwysig mewn perthynas â chynigion sy'n ceisio cyfnewid adeilad presennol am annedd sylweddol fwy (er enghraifft, cyfnewid eiddo 2 ystafell wely am eiddo 4 ystafell wely). Nod yr Awdurdod yw sicrhau bod y stoc dai bresennol yng nghefn gwlad yn darparu amrywiaeth o opsiynau i fodloni pob incwm, gan gefnogi cymunedau cynaliadwy (cefn gwlad byw, sy'n gweithio, fel y mae'r CDLl am ei weld). Mae hyn yn arbennig o wir ym mhen isaf y farchnad dai, ble mae prisiau tai a chyflogau gwledig yn fwy tebygol o fod yn gymesur. O'r herwydd, wrth benderfynu ar geisiadau am anheddau cyfnewid mewn cefn gwlad agored, bydd yr Awdurdod yn ystyried sut bydd y newidiadau arfaethedig yn effeithio ar y farchnad dai bresennol. Mewn achosion ble mae'r annedd cyfnewid dros y trothwy sydd wedi'i sefydlu o 30% ac yn cael effaith arwyddocaol ar yr amrywiaeth o dai yn yr ardal, gwrthodir y cais.

4.2 Hawliau Datblygu a Ganiateir

4.2.1 Byddai cynigion ar gyfer annedd cyfnewid sy'n gynnydd o fwy na 30% o gynnwys ciwbig yr annedd gwreiddiol **yn ychwanegol at yr hyn a ganiateir o dan hawliau datblygu a ganiateir** (ar gyfer estyniadau ar anheddau) yn cael eu hystyried fel datblygiadau sy'n mynd yn groes i CYD LP 1, SP1, SP3, Polisïau 1 a 26.

4.2.2 Dylid cydnabod hefyd bod yr hawliau datblygu a ganiateir i

ddeiliaid tai wedi cael eu newid ar 30ain Medi 2013. O dan rai amgylchiadau mae hyn yn caniatáu ar gyfer estyniadau llawer mwy na'r 50 metr ciwbig a ganiateir o dan Orchymyn 1995.

4.3 Gofynion Ymgeisio

4.3.1 I ddechrau, dylai deiliaid tai geisio sicrhau bod eu hannedd cyfnewid arfaethedig oddi mewn i ofyniad CYD LP1 ac yn gynnydd o ddim mwy na 30% ar faint yr annedd gwreiddiol (yn ychwanegol at yr hyn a ganiateir o dan hawliau datblygu a ganiateir).

4.3.2 Yn ail (ac yn bwysicach), bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos, fel rhan o'u Datganiad Dylunio a Mynediad, sut bydd eu cynnig yn cynnal neu'n gwella ansawdd a chymeriad Harddwch Naturiol, bywyd gwyllt, treftadaeth ddiwylliannol ac amgylchedd adeiledig y Parc Cenedlaethol. Hefyd efallai y bydd yn ofynnol i ymgeiswyr gyflwyno un neu fwy o'r dogfennau canlynol (nid yw hon yn rhestr hollgynhwysfawr):

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Cynaliadwyedd
- Cod ar gyfer Asesiad Ymlaen Llaw Cartrefi Cynaliadwy
- Manylion Tirlunio
- Datganiad Treftadaeth
- Asesiad Goleuo
- Arolwg ar Goed
- Adroddiad yr Arolwg ar Fioamrywiaeth

4.3.3. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, mewn achosion ble ystyrir y byddai'r annedd cyfnewid arfaethedig yn amhriodol o ran graddfa, ffurf, cynllun ac ymddangosiad, ond eto oddi mewn i'r lwfans o 30% sydd wedi'i nodi yn CYD LP1, bydd cais yn cael ei wrthod yn erbyn gofynion SP1, SP3, Polisïau 1 a 26.

4.3.4 Bydd yr Awdurdod yn disgwyl i unrhyw annedd cyfnewid gael ei leoli ar safle'r annedd presennol. Dim ond os yw'n arwain at fanteision amgylcheddol neu ddiogelwch ffordd fyddai'r Awdurdod yn ystyried bod adleoli'n dderbyniol. Mewn achosion o'r fath, byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd ddangos na fyddai unrhyw gynnydd yn effaith weledol gyffredinol yr adeilad ar y tirlun.

4.3.5 Ni fyddai'r Awdurdod yn disgwyl i fuarth annedd cyfnewid fod yn fwy na buarth yr annedd gwreiddiol.

4.3.6 Bydd yn ofynnol i gynigion ar gyfer anheddau cyfnewid fod o ansawdd uchel o ran cynllun. Dylai'r cynigion ystyried elfennau lleol a thraddodiadol y cynllunio a'r deunyddiau ac, os yw hynny'n briodol, cyd-fynd ag unrhyw adeiladau cyfagos safonol.

5.0 Estyniadau ar Anheddau

5.1 Polisi'r CDLl

5.1.1 Mae CYD LP1 yn datgan ei bod yn ofynnol i gynigion ar gyfer rhoi estyniad ar anheddau preswyl fod yn briodol o ran graddfa a chynllun i'r lleoliad yng nghefn gwlad, heb fod yn fwy na'r cynnydd net o 30% ar faint yr annedd gwreiddiol.

5.1.2 Y brif ystyriaeth wrth asesu cynigion i roi estyniad ar annedd traddodiadol yng nghefn gwlad yw gwarchod y cymeriad cynhenid, fel nad oes effaith niweidiol ar ymddangosiad tirlun gwledig y Parc Cenedlaethol drwy golli ei adeiladau gwerinol. I'r diben hwn, mae Polisi 27 yn datgan y caniateir estyniadau ar dai (ac adeiladau ategol) yn unol â'r amodau canlynol:

- mae'r cynnig yn briodol i raddfa, cynllun a lleoliad yr annedd gwreiddiol;
- ni chollir unrhyw ofod parcio ar y safle a gellir sicrhau darpariaeth barcio ddigonol ar y safle ar gyfer yr annedd sydd wedi'i ymestyn;
- cedwir ardal o ofod dymunol preifat sy'n rhesymol gymesur â maint arfaethedig yr annedd; ac
- ni cheir colled arwyddocaol o ran preifatrwydd mewn eiddo cyfagos.

5.1.3 Yn ymarferol, er mwyn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol, rhaid i bob cynnig ar gyfer rhoi estyniad ar anheddau yng nghefn gwlad fod fel a ganlyn:

- Yn sylweddol lai na'r annedd presennol;
- Yn is na'r annedd presennol mewn perthynas ag uchder crib y to; ac
- Yn isradd i'r annedd presennol, gyda ffurf wreiddiol yr annedd i'w gweld yn glir ar ôl cwblhau'r gwaith newydd.

5.2 Maint Estyniadau

5.2.1 Mae darparu a chadw cymysgedd o anheddau o wahanol faint yn rhan bwysig o strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol hwn. Gall estyniadau ar anheddau effeithio ar gydbwysedd maint yr anheddau sydd ar gael. Mae'r polisi'n ceisio sicrhau bod ystod o anheddau o wahanol faint ar gael i gefnogi tirlun gweithio byw. Mae'r mater hwn yn eithriadol bwysig mewn perthynas â chynigion sy'n ceisio ymestyn annedd llai'n arwyddocaol (fel eiddo dwy ystafell wely). Mae'r anghyfartaledd rhwng cyflogau gwledig a phrisiau tai gwledig wedi'i gofnodi'n helaeth (Arsyllfa Wledig Cymru, Tachwedd 2005[1]; Arsyllfa Wledig Cymru, Mehefin 2006[2]; Sefydliad Joseph Rowntree, Mehefin 2008[3]). Nod yr Awdurdod yw sicrhau bod y stoc bresennol o dai yng nghefn gwlad yn darparu ystod o opsiynau i ddiwallu pob incwm, gan gefnogi cymunedau cynaliadwy (cefn gwlad byw, sy'n gweithio, fel y mae'r CDLl am ei weld). Mae hyn yn arbennig o wir ym mhen isaf y farchnad dai, ble mae prisiau tai a chyflogau gwledig yn fwy tebygol o fod yn gymesur. O'r herwydd, wrth benderfynu ar geisiadau am anheddau cyfnewid mewn cefn gwlad agored, bydd yr Awdurdod yn ystyried sut bydd y newidiadau arfaethedig yn effeithio ar y farchnad dai bresennol. Mewn achosion ble mae'r annedd cyfnewid dros y trothwy sydd wedi'i sefydlu o 30% ac yn cael effaith arwyddocaol ar yr amrywiaeth o dai yn yr ardal, gwrthodir y cais.

5.2.3 Mae gan estyniadau ar anheddau botensial i leihau gofod parcio ac ardaloedd dymunol. Hefyd gall estyniadau amhriodol gael effaith weledol niweidiol ar dirlun y Parc Cenedlaethol. Felly bydd yr Awdurdod yn ceisio sicrhau mai'r estyniadau yw'r rhan isradd o'r strwythur gorffenedig cyffredinol, heb fod amlycaf nac yn ymwthiol. Rhaid i'r

ardal ddymunol breifat a ddarperir fod yn briodol i raddfa'r annedd fel y mae a/neu'n arfaethedig.

5.2.4 Cred yr Awdurdod y byddai cynnydd o 30% ar faint yr annedd gwreiddiol yn sicrhau bod yr estyniad yn isradd ac ar raddfa briodol. I esbonio, bydd y 30% hwn yn gynnydd yn nwysedd cyffredinol yr annedd gwreiddiol. Ni chaniateir dwysedd mwy yn ardal y Parc Cenedlaethol oni bai fod modd dangos yn glir nad achosir unrhyw niwed i gymeriad ac ymddangosiad yr annedd gwreiddiol.

5.2.5 Efallai y bydd eithriad i'r cyfyngiadau maint a nodir uchod yn cael ei ystyried yn briodol os yw'r annedd presennol yn gymharol fach (hy yn llai na 250 metr ciwbig fel rheol). O dan amgylchiadau o'r fath, efallai y bydd modd trafod cynnydd yn y canran.

6.0 Adfer Hen Anheddau

6.1 Polisi'r CDLl

6.1.1 Mae CYD LP1 yn galluogi cynigion sy'n elwa o wella'r stoc adeiladu bresennol a/neu'n defnyddio tir y datblygwyd arno'n flaenorol a/neu'n ailddefnyddio adeiladau gwag. O dan rai amgylchiadau, bydd yr Awdurdod yn cefnogi adfer hen dai os yw'r defnydd ohonynt fel annedd wedi dod i ben.

6.1.2 Mae Polisi 25 yn datgan y caniateir adfer hen anheddau yng Nghefn Gwlad yn unol â'r canlynol:

- pan wneir cais, gellir dangos bod yr adeilad presennol yn meddu ar nodweddion sylfaenol yr hen annedd, o ran y canlynol:
  - mae strwythur gwreiddiol y wal yn ei le'n sylweddol ac yn gadarn, heb fod angen gwaith dymchwel mawr na helaeth a/neu waith ailadeiladu, ac mae'n dangos yn glir faint, nifer a lleoliad yr holl ffenestri a drysau gwreiddiol; ac
  - mae'r adeilad yn dangos tystiolaeth o uchder gwreiddiol y to a'r siâp a'r nodweddion gwreiddiol;
- mae unrhyw adnewyddu sydd ei angen, os yw hynny'n briodol, yn cadw neu'n atgynhyrchu'n ffyddlon faint, nifer a lleoliad y drysau a'r ffenestri gwreiddiol a strwythur y to;
- mae'r cynnig, gan gynnwys unrhyw estyniad a'r gwasanaethau a ddarperir a'r newidiadau a wneir yn y buarth, yn briodol i raddfa a chynllun yr adeilad gwreiddiol a'i leoliad;
- nid oes angen buarth newydd neu fwy; a
- gellir darparu unrhyw fynedfa a gofod parcio newydd neu fwy heb wneud difrod arwyddocaol i leoliad y cynnig neu'r tirlun o amgylch.

6.1.3 Mae cynnal cymeriad yr annedd a'i leoliad yn elfennau pwysig o'r polisi hwn ac felly bydd datblygiadau a ganiateir yn cael eu dileu os dyfernir caniatâd cynllunio.

6.2 Gofynion Ymgeisio

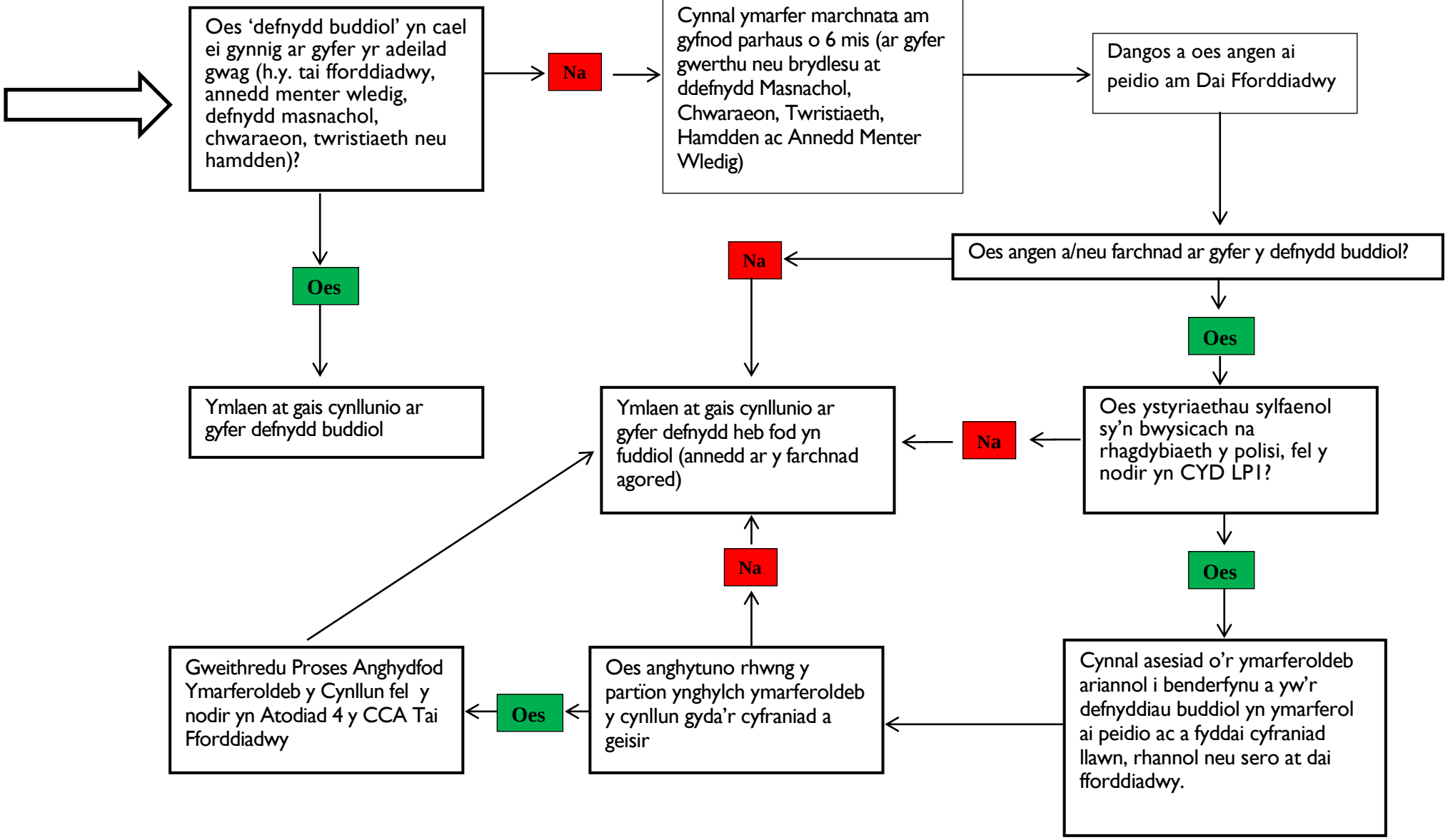
6.2.1 Yn aml iawn, mae hen anheddau'n gynefinoedd addas i ystlumod. Felly efallai y bydd angen gwaith arolygu cyn cyflwyno cais. Rhaid i bob cais gydymffurfio â Pholisi 7 Rhywogaethau Gwyllt Dan Warchodaeth a Phwysig.

6.2.2 Os oes angen, cynhelir arolwg saernïol ac efallai y bydd yr Awdurdod yn ymgynghori â'r gwasanaeth rheoli adeiladau ar unrhyw gynigion a gyflwynir o dan y polisi hwn. Rhaid i bob cynnig gydymffurfio hefyd â Pholisi 23 Dylunio Cynaliadwy wrth addasu ac ailddefnyddio adeiladau.

6.2.3 Ni fyddai'r Awdurdod yn disgwyl i fuarth annedd sydd wedi'i adfer fod yn fwy na buarth yr annedd gwreiddiol.

6.2.4 Hefyd bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos fel rhan o'u Datganiad Dylunio a Mynediad sut bydd eu cynnig yn cynnal neu'n gwella ansawdd a chymeriad Harddwch Naturiol, bywyd gwyllt, treftadaeth ddiwylliannol ac amgylchedd adeiledig y Parc Cenedlaethol. Yn ychwanegol at hynny, rhaid i'r Datganiad Dylunio a Mynediad fanylu ar sut ymchwiliwyd i dechnolegau carbon isel a sero. Os gwelir fod technolegau o'r fath yn berthnasol, mae'n rhaid eu defnyddio yn y cynllun, yn unol â gofynion Polisi 23.

6.2.5 Hefyd efallai y bydd yn ofynnol i ymgeiswyr gyflwyno un neu fwy o'r dogfennau canlynol (nid yw hon yn rhestr hollgynhwysfawr):

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Cynaliadwyedd
- Manylion Tirlunio
- Datganiad Treftadaeth
- Asesiad Goleuo
- Arolwg ar Goed

Atodiad 1: Siart Llif y Broses