

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog**

**Polisi Cynllun Datblygu Lleol 38**

**Arallgyfeirio ar Ffermydd**

**Mawrth 2015**

**Canllawiau Cynllunio Atodol**

## Cynnwys

1. Cyflwyniad.....	3
2. Diben y Canllawiau .....	3
3. Polisiâu Cynllunio Cenedlaethol a Lleol .....	3
4. Ystod y Prosiectau Arallgyfeirio.....	5
5. Ystyriaethau Cynllunio .....	6
6. Bioamrywiaeth .....	7
7. Amgylchedd Hanesyddol.....	7
8. Amwynder Preswyl.....	7
9. Casgliad.....	8

## **1. Cyflwyniad**

- 1.1 Mae'r ddogfen hon wedi ei pharatoi fel canllawiau cynllunio atodol, sy'n ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer arallgyfeirio ar ffermydd. Y bwriad yw y bydd yn helpu ymgeiswyr i gyflwyno ceisiadau o'r fath i Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (yr Awdurdod). Hwyrach y bydd ymgeiswyr hefyd am fanteisio ar y gwasanaeth ymgynghori cyn ymgeisio am dâl i drafod prosiectau arallgyfeirio cyn cyflwyno cais cynllunio.

## **2. Diben y Canllawiau**

- 2.1 Mae arallgyfeirio ar ffermydd yn cynnig manteision allweddol ar gyfer twf economaidd-gymdeithasol cymunedau gwledig ac yn creu cyfleoedd masnachol i ddarparu cyflogaeth wledig sy'n defnyddio adnoddau cyfredol ac yn cynnig incwm ychwanegol. Yn aml, mae arallgyfeirio yn allweddol er mwyn cynnal hyfywedd unedau ffermio unigol ac fel y gall yr uned deuluol barhau i weithio yn y daliad. Mae cynlluniau arallgyfeirio hefyd yn gallu darparu dyfodol sicr i adeiladau fferm traddodiadol.
- 2.2 Ni fydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer pob prosiect arallgyfeirio ond fel arfer bydd cael caniatâd cynllunio yn ofynnol ar gyfer prosiectau sy'n gofyn am newid defnydd tir amaeth i ddiben arall neu sy'n codi neu newid adeiladau at ddibenion nad ydynt yn amaethyddol. Nodwch nad yw cael caniatâd cynllunio'n ofynnol ar gyfer arallgyfeirio sy'n ymwneud ag ymarfer amaethyddol oni bai bod hynny y tu hwnt i hawliau datblygu a ganiateir yr ymgeisydd.
- 2.3 Yn gyffredinol, bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn cefnogi cynigion arallgyfeirio ar ffermydd. Gallant amrywio'n fawr o ran maint ac ystod a gall eu heffaith felly ar yr amgylchedd o'u cwmpas amrywio o brosiect i brosiect. Mae'r ddogfen hon yn rhoi ychydig o ganllawiau ymarferol ar faterion a fydd yn codi wrth benderfynu ar gais cynllunio.

## **3. Polisiâu Cynllunio Cenedlaethol a Lleol**

- 3.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn dweud y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd gadarnhaol at arallgyfeirio ar ffermydd mewn ardaloedd gwledig, waeth a oes ganddynt wasanaeth trafndiaeth gyhoeddus ai peidio. Wrth ystyried cynigion datblygu ar gyfer gweithgareddau arallgyfeirio ar ffermydd, bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol (yr Awdurdod) yn disgwyl yr ystyrir yn gyntaf ailddefnyddio adeiladau presennol. Os nad yw hyn yn bosibl, hwyrach yr ystyrir adeilad newydd sydd wedi'i gynllunio'n ofalus i gydweddu â gweddill adeiladau'r fferm. Gwelir canllawiau technegol pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 6 "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy".
- 3.2 O ystyried natur datblygiad amaethyddol, mae'n debygol y bydd mwyafrif y cynlluniau

ar gyfer arallgyfeirio ar ffermydd yn cael eu lleoli mewn lleoliadau cefn gwlad agored fel y diffinnir ym Map Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol. Mewn ardaloedd a ddynodir fel 'Cefn gwlad', mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygu oni bai bod angen hanfodol wedi'i ddiffinio ar gyfer datblygu. Gwarchod cefn gwlad yw diben statudol blaenaf Awdurdod y Parc Cenedlaethol, ac felly mae'n hanfodol bod datblygiad mewn lleoliadau cefn gwlad yn cael ei reoli'n llym er mwyn cyfyngu ar effeithiau andwyol ar harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol y Parc Cenedlaethol. Bydd yn ofynnol i gynigion ar gyfer datblygu mewn lleoliadau cefn gwlad gyfrannu'n gadarnhaol at eu lle yng nghefn gwlad. Rhaid i'r holl gynigion ar gyfer datblygu ddangos sut y maent yn ymateb i faterion cefn gwlad a sut y bydd y cynllun yn cyfrannu at gyflawni Gweledigaeth y Dyfodol - Cefn Gwlad ymhen 15 mlynedd, fel y nodir isod.

### **Gweledigaeth 15 mlynedd y dyfodol – Cefn gwlad**

*Bydd cefn gwlad yn parhau yn dirwedd fyw a gweithgar sy'n cael cydnabyddiaeth ryngwladol am ei harddwch naturiol ysblennydd a thraddodiadau diwylliannol ffermio'r bryniau yng Nghymru.*

*Daw arferion gwledig hanfodol yn fwy cynaliadwy ac amrywiol a bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol wedi rhoi cefnogaeth gadarnhaol i ddatblygiad er mwyn helpu i gyflawni'r nodau hyn. Manteisir yn llwyr ar werth uchel yr amgylchedd. Bydd arallgyfeirio ar ffermydd yn galluogi dyfodol sicrach i gefn gwlad, gyda thwristiaeth, cynhyrchu bwyd lleol a, lle bo'n briodol, cynhyrchu ynni adnewyddadwy ar raddfa fach yn gwneud ein cefn gwlad yn dirwedd wirioneddol gynaliadwy.*

*Dynodir pob ardal y tu allan i Aneddiadau (a restrir yn lefelau 1, 2, 3 a 4 o'r hierarchaeth) yn lleoliadau cefn gwlad. Mae Polisi CYDLP1 yn nodi'r mathau o ddatblygiad y bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn eu caniatáu yn y lleoliadau hyn.*

- 3.3 Felly, mae Polisi CYD LPI o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn nodi'r dulliau datblygu y mae'r Parc Cenedlaethol yn eu hystyried yn briodol mewn lleoliad cefn gwlad.
- 3.4 Mae maen prawf 4 o bolisi CYD LPI yn gwneud darpariaeth ar gyfer datblygiadau i alluogi Menter Cefn Gwlad ac Arallgyfeirio ar Ffermydd
- 3.5 Mae polisi 38 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn ymwneud yn benodol ag arallgyfeirio ar ffermydd. Mae'r polisi'n cefnogi cynlluniau arallgyfeirio ar fferm waith sydd wedi'i chofrestru fel anheddiad amaethyddol lle mai amaethyddiaeth yw'r prif fusnes (fel y diffinnir yn adran 336 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990). Mae'r polisi fel a ganlyn:

### **Polisi 38 Arallgyfeirio Ffermydd**

*Caniateir cynigion ar gyfer arallgyfeirio ffermydd yn yr amgylchiadau canlynol:*

- a) *pan fo'r arallgyfeirio arfaethedig yn briodol i'r amgylchedd a'r gosodiad yn y Parc Cenedlaethol o ran dwysedd defnydd, ac na fydd yn cael unrhyw effaith niweidiol arwyddocaol ar fywiog rwydd a hyfywedd unrhyw dref neu bentref cyfagos, naill ai ynddo'i hun neu drwy effaith gronol;*

- b) *pan na fydd yn peryglu swyddogaeth tir amaethyddol amgylchynol;*  
c) *pan gynhelir darpariaeth ddigonol ar gyfer storio deunyddiau/offer;*  
ch) *pan ddarperir digon o le parcio i wasanaethu anghenion y cynllun arallgyfeirio;*  
d) *pan fo unrhyw adeiladau newydd neu drawsnewidiadau neu adeiladau presennol sy'n ffurfio rhan o'r cynnig o fewn neu'n union gyfagos i'r grŵp o adeiladau presennol sy'n creu cyfadeilad y fferm ac yn unol â maen prawf 2 Polisi CYD LPI a Pholisi 23.*

3.6 Yn ogystal â'r uchod, ac yn ddibynol ar ffurf y datblygiad arfaethedig, bydd pob cynllun yn ddarostyngedig i'r holl bolisiau Cynllunio Cenedlaethol a Chynllun Datblygu Lleol perthnasol. Gall y canlynol fod yn berthnasol wrth benderfynu ar gynlluniau arallgyfeirio ffermydd, ond cofiwch nad yw'r rhestr hon yn cynnwys popeth ac anogir ymgeiswyr i droi at eu Cynllun Datblygu Lleol a gofyn am gyngor cyn ymgeisio wrth lunio'u cynllun.

Polisi Cynllunio Cymru (Llywodraeth Cymru)	
Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd Gwledig (Llywodraeth Cymru)	
Polisi 1	Datblygiad Priodol yn y Parc Cenedlaethol
Polisi 5	Safleoedd o Bwysigrwydd Cadwraeth Natur
Polisi 6	Bioamrywiaeth a Datblygiad
Polisi 23	Dylunio Cynaliadwy wrth Addasu ac Aildefnyddio Adeiladau Presennol
SP9	Ynni Adnewyddadwy
CYD LPI	Galluogi datblygiad Priodol yng Nghefn Gwald
Polisi 39	Cyfleusterau Merlota
Polisi 41	Adeiladau Fferm a Choedwigaeth Newydd
Polisi 45	Adeiladau Newydd ar gyfer Llety Gwyliau
Polisi 46	Llety Gwyliau Heb fod yn Barhaol
Polisi 47	Safleoedd newydd neu Estynedig ar gyfer Carafanau Teithio, Cerbydau Gwersylla a Phebyll
Polisi 48	Canolfannau Gweithgareddau Awyr Agored Newydd neu Estynedig
Polisi 63	Cynlluniau Datblygu Ynni o Wastraff

#### 4. Ystod y Prosiectau Arallgyfeirio

4.1 Gellir disgrifio arallgyfeirio fel unrhyw gynnig sy'n ceisio ychwanegu at incwm fferm ar ffermydd sy'n gweithio. Fel rheol, mae cynigion arallgyfeirio yn syrthio i un o'r categorïau canlynol:-

- Twristiaeth
- Gwasanaethau
- Chwaraeon a Hamdden
- Arall

4.2 Bydd angen Caniatâd Cynllunio ar y rhan fwyaf o brosiectau. Pennir rhinweddau'r cynllun arallgyfeirio arfaethedig, waeth beth yw ei categori yn unol â diben a dyletswydd y Parc Cenedlaethol.

- 4.3 Lle bo'r cynnig yn gofyn am ddefnyddio adeilad rhoddir blaenoriaeth i drawsnewid adeiladau presennol a bydd rhaid i ymgeisydd ddangos pam na fyddai'n ymarferol defnyddio adeilad presennol yn hytrach nag adeiladu un newydd. Lle llwyddwyd i ddangos bod adeilad newydd yn ofynnol dylai hwnnw fod yn llwyr at ddefnydd prosiect arallgyfeirio ac nid at unrhyw ddiben arall. Dylai hefyd fod yn gymesur â'i amgylchedd ac wedi'i ddylunio'n briodol at y diben a fwriadwyd. Mae adeiladau cymesur sy'n ystyriol o'u lleoliad ac o'r deunyddiau adeiladu yn fwy tebygol o gael eu derbyn. Mae gan lawer o fusnesau ffermio ddigon o le yn agos i adeiladau cyfredol gan olygu bod modd cydweddu unrhyw adeilad newydd yn briodol â chyfadeiladau'r fferm heb achosi niwed gormodol. Mae angen i ddyluniad, graddfa a lleoliad datblygiad a'i effaith bosibl ar yr amgylchedd gydymffurfio â Pholisi 1 "Datblygiad Priodol yn y Parc Cenedlaethol".
- 4.4 Dan rai amgylchiadau, gall yr Awdurdod ofyn am weld cynllun rheoli/busnes sy'n cefnogi cynllun arallgyfeirio ar fferm. Gall hyn fod yn ofynnol pan fo angen i'r ymgeisydd roi manylion ynghylch cynaliadwyedd unrhyw gynnig i'r dyfodol, yn enwedig pan fo bwriad i godi adeiladau newydd fel rhan o'r cynllun datblygu.

## 5. Ystyriaethau Cynllunio

- 5.1 Yn ogystal â'r polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol, ystyrir ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.2 Graddfa – Mae'r rhan fwyaf o fusnesau ffermio wedi eu lleoli mewn cefn gwlad agored hyfryd ac mae gan lawer adeiladau amaethyddol mawr yn barod. Felly, dylid codi unrhyw adeilad newydd i weddu i'r dirwedd a dylai fod o faint priodol i'r lleoliad a'r amgylchedd. Fel y nodwyd uchod, rhoddir blaenoriaeth i drawsnewid adeiladau presennol yn hytrach na chodi un newydd. Ystyrir graddfa hefyd o ran y math o ddatblygiad sy'n addas i leoliad penodol. Mae rhai gweithgareddau, oherwydd eu maint, yn gallu achosi llawer o drafnidiaeth, sŵn ac aflonyddwch ac mae'n bwysig ystyried y lleoliad ac eiddo cyfagos. Felly dylai lefel y gweithgaredd sy'n debygol o gael ei greu fod yn briodol i'r safle a'i amgylchedd ac asesir hyn fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.3 Mynediad – Mae llawer o ffermydd presennol wedi'u lleoli mewn lleoliadau anghysbell a'r mynediad iddynt ar hyd ffyrdd gwledig cul. Ni fyddai'n briodol annog mwy o dramwy ar hyd ffordd beryglus neu ar hyd ffyrdd sy'n gwbl anaddas ar gyfer y tramwy y bwriedir ei achosi. Byddai hygyrchedd ar drafnidiaeth gyhoeddus yn fanteisiol ond cydnabyddir nad yw hynny bob amser yn bosibl mewn lleoliadau anghysbell. Dylid ymgynghori â'r Awdurdod Priffyrdd i drafod mynediad ac ystyriaethau priffyrdd cyn cyflwyno cais cynllunio. Dan rai amgylchiadau hwyrach y bydd angen asesiad o effaith trafndiaeth, yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 18.
- 5.4 Lleoli a Dylunio – Dylid cadw nodweddion adeiladau fferm traddodiadol yn rhan o'r dyluniad newydd ac mewn rhai achosion hwyrach y bydd angen ymchwiliad archeolegol cyn dechrau gwaith trawsnewid/adeiladu gan gofnodi neu gadw unrhyw ganfyddiadau. Os nad yw'n ymarferol neu'n bosibl trawsnewid adeilad presennol, bydd gosod adeilad newydd yn agos i grŵp presennol o adeiladau yn lleihau'r effaith

ar gefn gwlad agored ac yn sicrhau defnydd effeithlon o wasanaethau sydd ar waith yn barod. Os yw'r tir a ddewiswyd ar gyfer safle adeilad newydd ar lethr, mae cael bargodion a chrib y to yn gyflin ag amlinellid y ddaear yn helpu i liniaru ei effaith. Byddai dyluniad a'r math o ddeunyddiau a ddefnyddir yn dibynnu ar ddiben yr adeilad, serch hynny, dylai dyluniad yr adeiladau newydd fod yn draddodiadol a dylid defnyddio cymaint â phosibl o ddeunyddiau adeiladu lleol sy'n cyfateb i'r rhai ar y safle.

- 5.5 Hwyrach y bydd modd aildefnyddio meini lleol a llechi o'r safle. Gellir lliniaru maint a ffurf adeilad newydd trwy amrywio codiad to, a byddai lliwiau llwyd tywyll, gwyrdd tywyll, glas tywyll, du neu frown ar y to yn cydweddu â'r dirwedd. Mae'n well osgoi ardaloedd eang o dirlunio caled gan gynnwys tarmac undonog a dylid ystyried eu cynnwys mewn modd cydnaws â'r dyluniad cyffredinol. Gall tirlunio meddal a phlannu coed liniaru'r effaith weledol i'r cyhoedd trwy gynnwys llwybrau troed a llwybrau merlota.
- 5.6 Bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn ystyried effaith gyffredinol y datblygiad ar amwynder gweledol yr ardal gyfagos. Bydd hyn yn cynnwys yr effaith ar yr olygfa o'r ochr arall i'r dyffryn ac oddi uchod. Mae dyluniad da gyda defnydd priodol o ddeunyddiau lleol yn gallu lliniaru'r effaith weledol. Pe bai'r cynnig yn cynnwys defnyddio tir at ddibenion hamdden, dylid sicrhau'r effaith leiaf bosib ar y dirwedd.

## 6. Bioamrywiaeth

- 6.1 Wrth drawsnewid adeilad presennol neu ddefnydd tir, gall hynny effeithio ar safleoedd amgylcheddol pwysig neu rywogaethau a warchodir. Wrth drawsnewid adeilad, mae llawer o hen adeiladau ffermydd yn gynefinoedd posibl ar gyfer ystumod a thylluanod gwyn, sy'n cael eu gwarchod gan y gyfraith. Byddai angen cynnal arolwg priodol fel rhan o'r cais cynllunio ac os gwelir bod tystiolaeth yn dangos eu presenoldeb, rhaid diogelu'r anifeiliaid eu hunain a'u cynefinoedd. Bydd mesurau lliniaru ac amserlen waith yn cael eu trefnu a'u trafod gyda'r Awdurdod cyn cyflwyno'r cais. Hefyd, bydd yn ofynnol cael trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru i ymyrryd neu i symud y rhywogaethau a warchodir yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae modd cael gafael ar ragor o wybodaeth yn 'Arfer Gorau o ran Cadwraeth Bioamrywiaeth a Geoamrywiaeth yn y Sectorau Cynllunio a Datblygu'.

## 7. Amgylchedd Hanesyddol

- 7.1 Mae llawer o hen adeiladau fferm yn Adeiladau Rhestredig. Wrth eu trawsnewid, hwyrach y bydd yn ofynnol cael caniatâd yn amodol ar lefel y gwaith sydd angen ei wneud ar yr adeilad. Yn achos adeilad newydd, rhaid ystyried yn llawn leoliad yr Adeiladau Rhestredig cyfagos, yn ôl dyluniad a deunyddiau priodol.

## 8. Amwynder Preswyl

- 8.1 Er bod y rhan fwyaf o gynigion yn annhebygol o achosi problemau o ran amwynder, mae modd i sŵn, arogl neu gynnydd mewn trafndiaeth achosi niwsans i breswylwyr eraill sy'n byw yn y gymdogaeth. Gall lleoli gweithgaredd neu adeilad yn ofalus a thirlunio effeithiol oresgyn problemau o'r fath. Hefyd, mae'n ddoeth trafod cynnig gyda chymdogion a fydd o bosibl yn cael eu heffeithio, ac egluro'n fanwl yr hyn y mae'r cynllun arfaethedig yn ei fwriadu. Bydd hyn yn osgoi camsyniadau posibl yn y dyfodol ac yn helpu i sicrhau llwyddiant y cais cynllunio.

## 9. Casgliad

- 9.1 Ar ôl darllen y canllawiau hyn, os hoffech drafod prosiect yn fanylach, gallwch gychwyn trafodaethau trwy gyflwyno cais cyn ymgeisio am dâl. Mae manylion pellach ynghylch y wybodaeth sy'n ofynnol ar gael yn y 'Nodyn Arweiniol am gostau cyngor cyn gwneud cais'. Bydd yr Awdurdod yn cydweithio â'r ymgeisydd i gyflwyno cynnig boddhaol a all fod o fudd i'w fusnes a'r economi wledig ehangach.