Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Canllaw Cynllunio Atodol:

Arallgyfeirio ar Fferm

Hydref 2012

9

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Canllaw Cynllunio Atodol:

Arallgyfeirio ar Fferm

Fersiwn Drafft Gorffennaf 2012

9

1. Cyflwyniad

1.1. Cafodd yr cynllunio atodol hwn ei baratoi ar y cyd gan y tri Pharc Cenedlaethol yng Nghymru gan gymryd i ystyriaeth unrhyw amgylchiadau lleol ychwanegol i un Parc penodol. Mae'r arweiniad yn ystyriaeth cynllunio perthnasol wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio ar gyfer arallgyfeirio ar fferm, ac fe'i paratowyd er mwyn cynorthwyo ymgeiswyr wrth iddynt gyflwyno ceisiadau o'r fath i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE). Yn ogystal , mae cyfle i ddarpar ymgeiswyr gymryd mantais o'r gwasanaeth cyn cyflwyno cais i drafod prosiectau arallgyfeirio cyn i gais cynllunio gael ei gyflwyno.

2. Pwrpas yr Arweiniad

2.1. Er bod incwm ffermydd wedi cynyddu yn y blynyddoedd diweddar bydd angen parhaus i arallgyfeirio incwm ffermydd er mwyn cynnal y fenter fferm a'r economi wledig ehangach. Yn 2009/10 dengys fod oddeutu 24% o Ffermydd Cymreig wedi ymgymryd â gweithgaredd sy'n ymwneud ag arallgyfeirio yn ystod y flwyddyn honno a bod y canran wedi cynyddu ers y blynyddoedd blaenorol. Nid yw'r dewis i arallgyfeirio o anghenraid yn golygu fod y busnes fferm yn dod i ben neu yn peidio â gweithredu yn y ffordd draddodiadol. Bydd unrhyw weithgaredd newydd yn darparu incwm ychwanegol ac iddo'r potensial i greu mwy o gyfleoedd gwaith. Fe fydd hyn yn ei dro yn helpu i gynnal cymunedau gwledig ac olyniaaeth o bobl iau mewn mentrau gwledig. Bydd buddsoddiad addas yn yr economi wledig hefyd yn cynorthwyo i reoli cefn gwlad mewn ffordd gynaliadwy a daw buddion cadwraethiaethol a buddion i'r gymuned yn ei sgil. Yn ogystal gall cynlluniau arallgyfeirio sicrhau defnydd i'r dyfodol ar gyfer adeiladau fferm traddodiadol.

2.2. Nid yw'n angenrheidiol i'r holl brosiectau arallgyfeirio gael caniatâd cynllunio ond fel rheol bydd prosiectau sy'n cynnwys ymofyniad i newid defnydd tir o amaeth i ddefnydd arall ac hefyd codi neu drosi adeiladau ar gyfer dibenion sydd ddim a wnelo amaeth angen caniatâd cynllunio.

2.3. Bydd cynigion ar gyfer arallgyfeirio ar ffermydd yn gyffredinol yn cael eu cefnogi gan APCE. Gallant amrywio yn fawr o ran ystod a graddfa ac o ganlyniad bydd eu heffaith ar yr amgylchedd o gwmpas yn amrywio o brosiect i brosiect. Gall prosiectau o'r fath amrywio o drosi adeilad bach - i swyddfa - i ddarparu canolfan gerdded neu feicio mynydd. Mae'r canllaw hwn yn rhoi peth arweiniad ymarferol ar faterion cynllunio a fydd yn codi wrth i benderfyniadau gael eu gwneud ar geisiadau cynllunio. Bydd materion o'r fath hefyd yn darparu rhestr wirio ddefnyddiol ar adeg cynnar wrth ddatblygu prosiect. Gweler ynt Atodiad 1 rhai enghreifftiau damcaniaethol ymarferol o brosiectau a'r ystyriaethau cynllunio sy'n codi yn ystod neu cyn i gais cynllunio gael ei gyflwyno. Enghreifftiau yn unig yw'r prosiectau a drafodwyd. Ni ddylid dod i'r casgliad y bydd cynigion tebyg yn ddi-os yn cael caniatad cynllunio.

3. Polisïau Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

3.1. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu ymagwedd neu ddull gweithredu cadarnhaol tuag at arallgyfeirio ar fferm mewn

ardaloedd gwledig os ydynt yn cael eu gwasanaethu gan gludiant cyhoeddus ai pheidio. Er y dylid rhoi ystyriaeth yn gyntaf i drosi adeiladau presennol nid yw'n diystyru codi adeiladau newydd priodol. Rhoddir arweiniad technegol cenedlaethol yn Nodyn Cyngor Technegol 6 "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy".

3.2. Mae'r nodyn hwn yn cefnogi prosiectau cynaliadwy yng nghefn gwlad ac mae'n datgan y gall gweithgareddau economoaidd gael eu lleoli yn gynaliadwy ar ffermydd fel siop ffermydd neu weithdai. Mae'n datgan y gall Cynlluniau Busnes Fferm fod yn ddefnyddiol ar gyfer cefnogi ceisiadau i arallgyfeirio. Gall cynlluniau o'r fath ddangos sut mae'r gweithgaredd arallgyfeirio yn ffitio i mewn i'r darlun mwy o ran ffermio, a gosod allan y canlyniadau amgylcheddol gan dynnu sylw at sut y bydd yr effeithiau niweidiol arwyddocaol yn cael eu lliniaru.

3.3. **Mae Polisi 20 yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri** yn delio gydag arallgyfeirio amaethyddol ac fe'i gynhyrchir yn llawn yn Atodiad 2. Mae'r polisi yn cefnogi cynlluniau arallgyfeirio ar fferm weithiol sydd wedi cael ei chofrestru fel daliad amaethyddol lle mae'r prif fusnes yn amaethyddiaeth. (Fel y'i diffiniwyd gan adran 336 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.) Mae'n annhebygol y byddai cynigion ar gyfer arallgyfeirio fferm yn cael eu cefnogi ar gyfer rhandiroedd llai o dir sydd ddim yn rhan o fferm weithiol.

3.4. Dylai'r cynnig fod yn weithgaredd eilaidd i brif fenter y fferm ac yn ddelfrydol bydd yn cyd-fynd gyda gweithgaredd dyddiol y fferm. Yn unol â pholisi cenedlaethol mae cyfeiriad ym **Mholisi 20 i Bolisi 9: Trosi a Newid Defnydd Adeiladau Gwledig** (gweler Atodiad 2). Bydd ffafriaeth yn cael ei roi i drosi adeiladau presennol yn gydymdeimladwy a bydd rhaid i ymgeisydd ddangos pam na fyddai'n ymarferol i ddefnyddio adeilad presennol yn hytrach nac adeiladu o'r newydd. Pan y dangoswyd yn llwyddiannus fod angen adeilad newydd yna dylai hyn fod ar gyfer prosiect arallgyfeirio ac nid ar gyfer unrhyw ddiben arall. Hefyd fe ddylai fod ar y raddfa iawn gyda'i leoliad ac wedi'i ddylunio'n briodol ar gyfer y defnydd bwriedig. Bydd adeiladau o gyfranedd da, ac sy'n cymryd i ystyriaeth lleoliad a deunyddiau addas yn fwy tebygol o gael cymeradwyaeth. Mae gan nifer o fentrau fferm ddigon o le nesaf at adeiladau presennol i alluogi i unrhyw adeilad newydd gael ei ymdebygu i'r complecs fferm heb achosi unrhyw niwed dianghenraid. Bydd rhaid i ddyluniad, graddfa a lleoliad datblygiad, yn ogystal a'i effaith posib ar yr amgylchedd gydymffurfio yn ogystal a **Pholisi 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol** (gweler Atodiad 2).

3.5. Ni fydd newid defnydd adeilad amaethyddol presennol i ddefnydd di-amaeth, sydd, o ganlyniad i hynny yn peri'r angen am adeilad newydd i ddiwallu'r angen gwreiddiol yn cael ei gefnogi fel rheol oni bai fod tystiolaeth glir ynghylch arferion ffermio newidiol sy'n gallu cyfiawnhau'r ehangiad hwnnw neu'r newid.

3.6. Wrth benderfynu ar gais cynllunio rhoddir ystyriaeth i bolisïau lleol a chenedlaethol ill dau.

4. Ystod o Brosiectau Arallgyfeirio

4.1. Mae'r ystod ddichonol o brosiectau arallgyfeirio yn eang ac mae'n amhosib i'r canllaw hwn fynd i'r afael gyda phob sefyllfa bosib dan haul. Gellir disgrifio arallgyfeirio fel unrhyw gynnig sy'n ceisio / anelu at fod yn atodol i incwm y fferm ar fferm weithiol. Mae'r rhain fel rheol yn cael eu categoreiddio fel priosectau twristiaeth, gwasanaethau, chwaraeon a hamddena a defnyddiau eraill. Gall trosi adeiladau fferm segur ar gyfer llety gwyliau gael ei gefnogi fel rheol ac fe ellir annog prosiectau chwaraeon a hamddena sydd ddim yn cael effaith andwyol ar y dirwedd na bioamrywiaeth, yn ddarostyngedig y rhoddir y systemau gwarchod digonol yn eu lle. Fodd bynnag, yn unol â phwrpasau'r Parciau Cenedlaethol, bydd y flaenoriaeth uchaf yn cael ei roi i warchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal. Bydd y rhan fwyaf o brosiectau angen caniatad cynllunio. Ar gyfer mathau penodol o gynigion fel gwersylla neu feysydd carafán, mae polisïau eraill yn y Cynllun Datblygu Lleol a chanllaw cynllunio arwahan a fydd yn gymwys ac mae'n rhaid rhoi ystyriaeth iddynt.

4.2. Bydd graddfa unrhyw gynnig yn bwysig. Gall prosiect rhy fawr orlethu menter fferm bresennol yn nhermau maint neu eu cyfraniad ariannol i'r busnes. Ar y llaw arall fe all fod buddion economaidd i gefnogi estyniad busnes presennol sydd wedi dod yn llwyddiannus iawn. Unwaith eto, gall ddyluniad da oresgyn problemau posib gyda maint adeilad. Wrth bwyso a mesur dylai'r gweithrediad amaethyddol barhau i fod y prif fusnes ar y fferm, a dylai'r cynnig ar gyfer arallgyfeirio fod yn israddol i brif fusnes y fferm. Y mae'n debygol fod unrhyw adeiladau newydd a gaiff ganiatâd cynllunio yn cael eu rhwymo i amod cynllunio i ddaliad y fferm wreiddiol er mwyn osgoi gwerthiant dichonol yn y dyfodol, a hynny'n amherthnasol i'r fenter fferm. Er mwyn rhoi cymorth gyda cynigion mwy cymleth, dylai Cynllun Busnes Fferm gael ei gyflwyno gyda cais cynllunio.

5. Ystyriaethau Cynllunio

5.1. Mae'r prif ystyriaethau cynllunio a gymerir i ystyriaeth gan APCE yn ychwanegol at y polisïau hynny sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol wedi eu hamlinellu isod. Trafodir materion fwy manwl ynghylch dyluniad a lleoliad yn y canllawiau cynllunio Tirweddau Eryri a Dyluniad Lleol Cynaliadwy. Serch hynny, trafodir y prif ystyriaethau isod;-

5.2. **Graddfa -** Mae'r rhan fwyaf o fentrau ffermio wedi eu lleoli yng nghefn gwlad agored sy'n ddeniadol. Mae gan y rhan fwyaf o ffermydd adeiladau mawr iawn, sydd ar brydiau, ddim yn annhebyg i adeiladau diwydiannol a welir mewn ardaloedd trefol. Felly dylai unrhyw adeilad o'r newydd fod yn gyfyngedig o ran ei effaith weledol ar y dirwedd ac fe ddylid ei ddylunio a'i leoli yn briodol, Gall rhai gweithgareddau oherwydd eu maint greu llawer o draffig neu greu sŵn neu aflonyddwch cyffredinol i eiddo cyfagos. Dylai lefel y gweithgaredd sy'n debygol o gael ei greu fod yn briodol i'r safle ac fe fydd hyn yn cael ei asesu fel rhan o'r cais cynllunio. Bydd trosi adeiladau sy'n bodoli'n barod yn cael blaenoriaeth dros unrhyw waith adeiladu o'r newydd.

5.3. **Mynediad -** Mae nifer o ffermydd sy'n bodoli yn barod wedi ei lleoli mewn lleoliadau ynysig ac mae'r mynediad a geir atynt ar hyd ffyrdd gwledig cul. Fodd bynnag mae nifer ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan gerbydau danfon nwyddau mwy ac fe all

dwysedd y traffig o ran ceir ar hyd y ffordd tuag at y fferm fod yn ysgafn. Dan amgylchiadau o'r fath a pan fo gwelededd mynedfa i'r safle yn dda efallai na fydd traffig ychwanegol yn achosi problem. Fodd bynnag, ni fyddai yn briodol i fynd ati i annog i ragor o draffig gael ei greu lle mae mynediad peryglus nac ar hyd ffyrdd mynedfa sy'n gwbl anaddas ar gyfer faint o draffig a ragwelir a fydd yn cael ei greu. Byddai mynediad ar gludiant cyhoeddus o fantais ond cydnabyddir nad yw hyn wastad yn bosib mewn lleoliadau sy'n fwy ynysig.

5.4. **Lleoliad a Dyluniad –** Fel rhan o ddyluniad newydd**,** dylid warchod nodweddion adeidaau fferm traddodiadol, ac mewn rhai achosion bydd angen archwiliad archeolegol cyn cychwyn ar addasiad a chofnodi neu cadw unrhyw ddarganfyddiadau. Os nad yw hi'n bosibl nac yn ymarferol i drosi adeilad presennol, bydd lleoli adeilad newydd yn agos at grŵp presennol yn lleihau'r effaith ar gefn gwlad agored ac fe fyddai'n sicrhau fod gwasanaethau presennol yn cael eu defnyddio yn effeithiol. Pe bai'r tir ar y safle a ddetholwyd ar gyfer y strwythur newydd ar lethr, mae'n helpu i leihau ei effaith os yw'r bondoeau a'r ymylon yn rhedeg cyfochrog gyda phatrymau'r ddaear. Bydd y dyluniad a'r math o ddeunyddiau yn dibynnu ar ddefnydd yr adeilad. Yn gyffredinol fodd bynnag dylai adeiladau newydd fod o ddyluniad traddodiadol a dylid defnyddio deunyddiau adeiladu lleol i gydweddu gyda'r rhai sy'n bodoli yn barod.

5.5. Fe all fod yn bosib i ail gylchu carreg leol a llechi o'r safle. Gellir lleihau dwysedd a ffurf adeilad newydd trwy dorri rhywfaint ar ogwydd y to, ac mae llwyd tywyll, gwyrdd tywyll, glas tywyll, du neu brown tywyll yn cydweddu yn well gyda'r dirwedd. Ar lefel y tir, gwell fyddai osgoi defnyddio rhannau o darmac estynedig di-dor ac fe ddylid ei dorri i lawr i rannau llai. Gall plannu coed gynorthwyo gyda sgrinio ar rai drychiadau pan y'i gwelir o olygfannau cyhoeddus fel ffyrdd neu lwybrau cyhoeddus.

5.6. Hefyd fe fydd APCE yn ystyried yn ofalus yr effaith yn ei gyfanrwydd ar y dirwedd o olygfannau agos a phell ac yn enwedig y gwelededd o dir uwch o'u hamgylch. Fel rheol, - y gorau yw'r dyluniad a'r defnydd a wneir o ddeunyddiau lleol yna mae'r adeilad yn ymddangos yn llai ymwthiol yn y dirwedd. Gall y cynnig hefyd gynnwys defnyddio tir ar gyfer defnydd hamddena neu bwrpas arall. Lle bynnag fo hynny'n bosib dylid cadw'r effaith ar y dirwedd i gyn lleied â phosib.

6. Materion Bioamrywiaeth

6.1. Gall trosi adeilad presennol neu fathau penodol o ddefnydd tir effeithio ar safleoedd amgylcheddol pwysig neu rywogaethau a ddiogelir. O ran trosiadau mae'r adeiladau fferm hyn yn gynefinoedd dichonol ar gyfer ystlumod a thylluanod gwyn a ddiogelir gan y gyfraith. Pe canfyddir fod un neu'r llall yn bresennol bydd angen diogelu eu cynefin a chael trwydded gan Lywodraeth Cymru i aflonyddu ar neu symud yr anifeiliaid. Nid yw'n golygu na all cynnig fynd yn ei flaen. Mae yna ffyrdd o liniaru effeithiau ar rywogaethau a ddiogelir a chynefinoedd a gellid eu trafod a chytuno arnynt gyda'r APCE. Gellid cael mwy o wybodaeth yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth.

7. Amwynder

7.1. Er bod y rhan fwyaf o gynigion yn annhebygol o godi materion sydd a wnelo amwynder, mae’n bosib, er enghraifft, y gall sŵn, arogl neu greu traffig achosi niwsans i bobl leol eraill sy’n byw yn y cyffiniau. Gall lleoli gweithgaredd neu adeilad o’r fath oresgyn materion fel hyn. Fel y trafodwyd uchod, gall tirlunio yn aml brofi i fod yn ddull effeithiol yn aml. Hefyd mae’n beth doeth i drafod cynnig gyda chymydog cyfagos a all gael ei effeithio ac egluro yn fanwl beth all y cynlluniau ei olygu. Bydd hyn yn osgoi unrhyw gamargraff a all ddigwydd yn y dyfodol ac fe fydd yn helpu tuag at sicrhau taith esmwyth i’r cais cynllunio.

8. Casgliad

8.1. Petaech, wedi i chi ddarllen yr canllaw hwn, eisiau trafod prosiect mewn rhagor o fanylder yna byddai APCE yn falch o allu eich cynorthwyo trwy gyfrwng ei wasanaeth trafod cyn cyflwyno cais. Gellir rhoi arweiniad ar ba wybodaeth bellach a all fod yn angenrheidiol a’r tebygolrwydd o gael caniatad cynllunio cyn i unrhyw wariant dianghenraid gael ei wneud. Pan fo hynny’n bosibl, bydd APCE yn gweithio gydag ymgeiswyr i ddod a chynigion boddhaol gerbron a all fod o fudd busnes a’r economi wledig ehangach.

Atodiad 1

Isod mae enghreifftiau o dri o brosiectau arallgyfeirio damcaniaethol sydd, yn ddarostyngedig y derbynnir rhagor o wybodaeth a'i diwellir, yn debygol o gael ei gefnogi gan yr Awdurdod Cynllunio. Mae'r prif faterion cynllunio a fydd yn codi yn cael eu trafod isod ac fe all darpar ymgeisydd ddechrau eu hystyried cyn cyflwyno cais cynllunio. Mae APCE yn cynnig gwasanaeth trafod cynhwysfawr cyn cyflwyno cais ac fe gynghorir darpar ymgeiswyr i gymryd mantais o'r cyfle i gynnal deialog cynnar gyda'r swyddogion Cynllunio.

Cynnig 1: Trosi adeiladau fferm draddodiadol i bump o unedau llety gwyliau ac adeiladu llwybr beicio mynydd ar y tir cyfagos o fewn daliad fferm.

A yw'r adeiladau fferm yn addas i'w trosi?

Ydynt maent wedi eu hadeiladu mewn carreg draddodiadol ac fe ellir eu trosi heb unrhyw estyniadau pellach. Nid oes eu hangen mwyach i gyflawni'r fenter ffermio ac maent yn strwythurol gadarn. Mae'r cynllun trosi yn cadw cymeriad yr adeiladau gwreiddiol ac mae'r safle yn gymharol agos i atyniadau twristiaeth eraill. Mae'r adeiladau yn sgil eu haeddiant pensaernïol yn werth eu cadw ac maent angen defnydd hyfyw economaidd newydd. Mae'r cynllun yn cydymffurfio gyda pholisïau trosi priodol yr Awdurdod.

Pa wybodaeth bellach sy'n angenrheidiol gan yr Awdurdod Cynllunio?

Mae'r ymgeisydd wedi cymryd mantais o'r gwasanaeth cyn cyflwyno cais a ddarparwyd ac ar yr adeg hon fe'i hysbyswyd fod yr hen adeiladau fferm yn debygol o fod yn gynefin i ystlumod. Mae arolwg cychwynnol hefyd wedi dangos fod presenoldeb ystlumod. Gofynnwyd felly i'r ymgeisydd gyflogi person cymwys i ymgymryd ag arolwg ystlumod sydd, yn wir, wedi cadarnhau fod presenoldeb ystlumod yn gaeafgysgu yn yr ysguboriau. Mae'r arolwg hefyd wedi adnabod mesurau lliniaru sy'n cynnwys trosi adeilad bach arall fel clwyd ymroddedig ar gyfer yr ystlumod. Mae'r Awdurdod Cynllunio (AC) yn fodlon gyda'r manylion a ddarparwyd.

Nid oes rhywogaethau eraill a ddiogelir a adnabyddir na safleoedd statudol o bwys amgylcheddol dynodedig yn cael eu heffeithio.

A yw'r fynedfa yn gallu ymdopi gyda'r traffig ychwanegol?

Mae gwelededd gwael i'r fynedfa bresennol i'r ffordd B brysur. Fodd bynnag fe ellid ei wella am ychydig gostau trwy symud llwyni yn ôl a chreu gwell llinellau gwelededd ar hyd y ffordd B. Mae'r tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac felly mae'n bosib gwneud y gwelliant. Mae'r AC eisoes wedi gofyn i'r ymgeisydd wella'r fynedfa ac fe ddangosir hyn ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.

Pa effaith a gaiff y trac beicio?

Y bwriad gwreiddiol oedd rhoi'r trac beicio ar gael ar gyfer meddianwyr yr uned wyliau yn unig. Fodd bynnag mae'r ymgeisydd wedi penderfynu y byddai'n an-hyfyw i ddarparu trac oni bai fod defnyddwyr eraill yn gallu cael eu denu ac y codir tâl bychan am ei ddefnyddio. Mae yna ddigon o lawr caled presennol o fewn complecs y fferm ar gyfer parcio oddeutu 20

o geir. Mae’r ymgeisydd yn bwriadu denu teuluoedd ac mewn gwirionedd mae’r trac beicio ar gyfer dysgwyr ac ar gyfer plant llai.

Am fod y trac beicio wedi ei leoli o fewn coedlan fach ac am nad yw’n cynnwys symud coed, nid yw’n ymwthiol yn y dirwedd ac mae’n defnyddio cyn lleied â phosib o arwynebau caled mae’r AC yn ystyried fod y cynnig hwn yn dderbyniol. Ystyrir hefyd y bydd y cynnig yn cydweddu gyda thraciau beicio eraill yn yr ardal sy’n darparu ar gyfer rhai sy’n mwynhau beicio mwy eithafol.

Casgliadau

Daw’r AC i’r casgliad fod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi cynllunio, ei fod yn creu cyn lleied â phosib o annifyrrwch ac fe fydd yn atodol i incwm y fferm ar fferm fach gymysg. Felly mae’n rhoi caniatad cynllunio amodol.

Cynnig 2 : Codi Siop Fferm a'r adeilad storio cynnyrch cysylltiedig (2000 tr. Sg o ran arwynebedd) ar fferm llysiau ac eidion organig.

A yw dyluniad yr adeilad newydd yn dderbyniol?

Mae'r ymgeisydd yn bwriadu gwerthu cynnyrch ar y fferm ond cynnyrch perthnasol eraill hefyd o'r tu allan. Mae'r fferm yn weithrediad organig llewyrchus ac mae'r ffermwr eisiau rhoi hwb i'w incwm trwy werthu yn uniongyrchol i'r cyhoedd. Does dim adeiladau traddodiadol ar ôl ac mae'r holl adeiladau eraill ar y fferm yn cael eu defnyddio ar gyfer gweithrediadau amaethyddol. Mae dyluniad yr adeilad newydd o wneuthuriad syml, sef chwip ar waliau a tho llechi. Mae'r ffermdy presennol wedi ei chwipio a chredir fod y lleoliad yn briodol, gyfagos i, ond ar wahân i'r brif fenter amaethyddol.

A fydd y cynnig yn effeithio ar siopau cyfagos mewn pentrefi neu drefi

Mae gan yr ardal enw da am gynhyrchu cynnyrch organig o safon. Er bod yna dref bum milltir i ffwrdd mae'r AC yn ystyried na fydd y cynnyrch arbenigol a werthir a maint yr ardal manwerthu (500 tr sg) yn cael effaith andwyol ar fanwerthwyr cyfagos. Mae'r AC fymryn yn bryderus ynghylch y nifer o bobl a all gael eu denu ond mae yna fynedfa dda iawn a digon o le parcio ar y safle.

A oes yna effaith ar amwynder?

Oes o bosib. Mae dau eiddo ar y naill ochr i'r ffordd a'r llall ac mae'r man parcio yn weledol o'r eiddo hwn ac o'r briffordd. O ganlyniad i hyn mae'r AC wedi gofyn i'r ymgeisydd blannu coed a ffurfio byndiau pridd ar hyd y ddwy ochr i'r maes parcio. Mae'r ymgeisydd yn hapus i wneud hyn oherwydd y mae o'n credu y bydd hyn yn gwella pa mor atyniadol yw'r safle ac fe fydd y byndiau pridd yn lleihau'r niwsans sŵn. Mae'r ymgeisydd, am ei fod yn gymydog da wedi trafod y cynnig yn flaenorol gyda meddianwyr yr eiddo cyfagos ac nid oes ganddynt wrthwynebiadau yn ystod y cyfnod ymgynghorol ar y cais cynllunio.

Casgliad

Oherwydd y bydd y rhan fwyaf o'r cynnyrch a werthir yn y siop yn cael ei dyfu ar y fferm ac am fod ei raddfa yn gymharol fach mae'r AC yn argymell rhoi caniatad. Fodd bynnag maent yn rhoi amod fod y dylai 60% o'r cynnyrch a werthir ar unrhyw adeg gael ei gynhyrchu ar y fferm.

Cynnig 3: Codi gweithdy bach (500tr sg) ar gyfer gweithgynhyrchu nwyddau dur arbenigol.

A yw'r adeilad a'r safle yn addas ar gyfer y defnydd?

Lleolir y fferm yn agos at ardaloedd trefol ac mae'r holl adeiladau presennol yn cael eu defnyddio ar gyfer dibenion amaethyddol. Mae gan y ffermwr sgiliau mewn gweithgynhyrchu haearn ac ar hyn o bryd mae'n gwneid giatiau haearn a nwyddau bach eraill ar gyfer y diwydiant amaethyddol. Yn awr mae o'n dymuno codi gweithdy pwrpasol, cyflogi un prentis a gweithgynhyrchu nwyddau ar gyfer y farchnad ddomestig a diwydiannol gyffredinol. Bydd yr adeilad yn cael ei leoli yn agos at yr adeiladau eraill o fewn complecs y fferm ac mae digon o le i symud o ran cerbydau danfon a chludo. Mae'r adeilad wedi cael ei ddylunio yn addas ac fe'i adeiladwyd mewn gwaith bloc wedi'i chwipio gyda tho wedi gladio gyda dur sy'n cydweddu'n dda gyda'r adeiladau eraill.

A fydd materion yn codi sydd a wnelo amwynder?

Does dim eiddo, heblaw am yr annedd fferm, o fewn 400m i'r gweithdy felly mae'n annhebygol y bydd swn o ganlyniad i dorri a chreu dur yn mynd i achosi problem. Bydd yr adeiladau sy'n bodoli'n barod o gwmpas y gweithdy yn gweithio fel wal i atal swn o'r safle. Bydd y rhan fwyaf o'r gwaith gorffen mwy swnllyd yn cael ei gyflawni y tu mewn i'r adeilad.

Casgliad

Daeth yr AC i'r casgliad mai ychydig iawn fyddai effaith weledol a gaiff y defnydd ac mae'r cynnydd mewn traffig i'r safle yn amherthnasol ac yn dderbyniol. Maent yn cydnabod y byddai gweithgaredd o'r fath yn gallu cael ei leoli o fewn parc diwydiannol. Fodd bynnag y mae nifer o gyfleoedd arallgyfeirio amlwg a fyddai'n gallu cydweddu a chyd-fynd gyda'r gweithgaredd ffermio ar y cyfan. Mae creu cyflogaeth newydd a'r posibilrwydd o greu rhagor o swyddi yn ystyriaeth cynllunio perthnasol. Defnyddiod yr awdurdod cynllunio amodau cynllunio i glymu yr adeilad newydd am byth i'r daliad ffarm. Mae'n debygol y byddai ehangu'r busnes o fewn rheswm yn y dyfodol yn rhywbeth y gellir ei ganiatáu yn yr achos hwn.

Atodiad 2

Polisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol (1)

Er mwyn gwarchod a gwella ‘Nodweddion Arbennig’ a phwrpasau’r Parc Cenedlaethol, caniateir datblygiadau yn unig pan fyddant yn bodloni pob un o’r isod:

i. Mae natur, lleoliad a gosodiad, uchder, ffurf a graddfa’r datblygiad yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle lle mae wedi ei leoli;

ii. Ni fydd datblygiad yng nghwrtil domestig tŷ yn amharu ar gymeriad a ffurf y tŷ presennol na’i osodiad yn y dirwedd;

iii. Nid yw’r datblygiad yn rhy amlwg yn y dirwedd ac ni fydd yn peri niwed sylweddol i fwynderau eiddo cyfagos;

iv. Mae’r datblygiad yn adlewyrchu safon dylunio gynaliadwy da, yn defnyddio deunyddiau sy’n gydnaws â’r ardal, neu’n ei gwella, ac yn cydymffurfio â Pholisi Datblygu 6: Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy;

v. Ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fioamrywiaeth nodweddiadol Eryri, yn enwedig cynefinoedd a rhywogaethau a ddiogelir o dan ddeddfwriaeth genedlaethol ac Ewropeaidd;

vi. Nid yw’r datblygiad yn arwain at golled o nodweddion tirwedd gan gynnwys coedlan, coed iach, gwrychoedd, waliau cerrig nac yn gwneud difrod i dir agored pwysig neu olygfa gyhoeddus;

vii. Mae mynediad addas sy’n cwrdd â safonau priffyrdd yn bodoli neu gellir darparu mynediad heb niweidio cymeriad y cyffiniau neu fwynderau gerllaw;

viii. Darperir meysydd parcio priodol a mannau troi ar y safle sy’n briodol i raddfa’r datblygiad arfaethedig lle bo angen. Dylai wynebau meysydd parcio fod yn athraidd ble bo’n briodol i’r datblygiad;

ix. Ni fydd goblygiadau trafnidiaeth y datblygiad yn arwain at fathau o drafnidiaeth neu swm trafnidiaeth a fyddai’n creu problemau traffig neu ddiogelwch ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, nac yn ddifrifol andwyol i dirlun neu fwyniant pobl leol;

x. Gellir darparu gwasanaethau ac isadeiledd addas heb beryglu ansawdd a chymeriad y dirwedd a’r dreftadaeth ddiwylliannol;

xi. Ni chaiff y datblygiad effaith andwyol annerbyniol, trwy ddefnydd ychwanegol o adnoddau, gollyngiadau nac allyriadau, ar iechyd y cyhoedd, dŵr wyneb a thir (ansawdd, cyfaint neu ecoleg), ansawdd yr aer, pridd a’r tir amaethyddol gorau a mwyaf aml-ddefnydd;

xii. Mae’r datblygiad yn gydnaws â, ac nid yw’n peri niwed sylweddol, i’r amgylchedd, mwynderau preswylwyr cyfagos na mwynderau’r Parc ar ffurf sŵn, llwch, cryndod, aroglau, llygredd golau, deunyddiau peryglus na chynhyrchu gwastraff;

xiii. Ni chaiff y datblygiad effaith andwyol annerbyniol ar fwynhad tawel y cyhoedd o’r ardal;

xiv. Ni chaiff y datblygiad effaith andwyol annerbyniol ar hawliau tramwy cyhoeddus, llwybrau hamdden eraill na chefn gwlad agored;

xv. Gellir sicrhau sadrwydd y tir heb beri effaith annerbyniol i'r amgylchedd neu'r dirwedd;

xvi. Gellir rheoli peryglon, ac effeithiau, llifogydd ar y safle ac oddi arno i lefel dderbyniol, yn unol â pholisïau cynllunio cenedlaethol.

Polisi Datblygu 9: Addasu a newid defnydd adeiladau gwledig (9)

Bydd addasu neu newid defnydd adeiladau gwledig diangen tu allan i unrhyw Ffin Datblygu Tai yn cael ei ganiatáu ar gyfer defnydd cyflogaeth, llety gwyliau hunan arlwyo tymor byr, neu ar gyfer tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol ar yr amod bod y meini prawf canlynol yn cael eu cwrdd:

i. Fod yr adeilad o adeiladwaith parhaol a sylweddol, o ffurf a chymeriad traddodiadol â gwerth pensaernïol sydd werth ei gadw.

ii. Fod modd addasu'r adeilad heb yr angen am ailadeiladu neu ymestyn sylweddol a fyddai'n niweidio'i gymeriad presennol.

iii. Fod yr holl weithiau allanol yn cynnwys gorffeniadau a ffiniau eiddo sy'n gydymdeimladol â chymeriad yr adeilad, arddull a deunyddiau adeiladau lleol, ac nad ydynt yn niweidio cymeriad unrhyw grŵp o adeiladau cyfagos.

iv. Nad yw'r cais nac unrhyw strwythurau ategol yn niweidio cymeriad y dirwedd ble maent wedi eu lleoli.

v. Nid yw'r cynnig yn arwain at greu mynediad newydd i gerbydau neu fannau parcio a fyddai'n effeithio yn andwyol ar gymeriad neu ymddangosiad adeilad neu'r dirwedd ehangach.

Ble bo'r cais yn cynnwys Adeilad Rhestredig neu adeilad o ffurf neu ddyluniad traddodiadol, fod y cais yn cydymffurfio â Pholisi Datblygiad 7: Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol.

Dim ond pan fo gofynion Polisi Strategol G: Tai yn cael eu cwrdd y rhoddir caniatâd ar gyfer aneddiadau fforddiadwy newydd gan gynnwys y posibilrwydd o symiau gohiriedig.

Bydd angen arolwg strwythurol annibynnol pan fo unrhyw amheuaeth ynghylch sefydlogrwydd strwythurol yr adeilad neu pan ystyrir y byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at ailadeiladu mawr neu sylweddol.

Rhaid i'r ymgeiswyr ddangos na fyddai'r defnydd preswyl arfaethedig yn disodli'r defnydd presennol sy'n golygu codi adeilad arall i'w alluogi i barhau.

Polisi Datblygu 20: Arallgyfeirio Amaethyddol (20)

O fewn y Parc Cenedlaethol rhoddir cefnogaeth i gynigion arallgyfeirio amaethyddol, sy'n helpu i gadw'r fferm yn hyfyw ac yn hyrwyddo pwrpasau'r Parc Cenedlaethol, pan:

i. Fo'r datblygiad yn ffurfio rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol.

ii. Fo'r cynnig yn eilradd i'r defnydd a wneir o weddill y tir ar y fferm i gynhyrchu da byw neu gnydau.

iii. Fo'r cynllun yn cael ei gynnal ar ddaliad sydd wedi'i gofrestru'n fusnes amaethyddol

iv. Fo'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisi Datblygu 9

Pan fo angen adeilad newydd er mwyn cynnal y cynllun arallgyfeirio, bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn mynnu bod yr ymgeisydd yn dangos nad yw'n ymarferol ailddefnyddio'r adeilad presennol. Pan nad yw'n ymarferol ailddefnyddio adeilad presennol, bydd raid i unrhyw adeilad newydd:

v. Fod yn hanfodol yn unswydd er mwyn gweithredu'r cynnig cynllun arallgyfeirio arfaethedig.

vi. Fod o fath ac o faint sy'n adlewyrchu natur y cynnig arallgyfeirio.

Os bodlonir y gofynion hyn, bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn defnyddio amodau ar y caniatâd cynllunio neu'n ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb cyfreithiol i sicrhau bod yr adeilad newydd yn cael ei glymu am byth wrth y daliad amaethyddol.