

Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Pembrokeshire Coast National Park



Cynllun Datblygu Lleol 2 Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Anheddau Newydd yn Lle Rhai Presennol yng
Nghefn Gwlad

Canllawiau Cynllunio Atodol 3ydd Drafft

Ymgynghoriad Hydref 2025
Mabwysiadu **XXX**

Mae'r eitem hon ar gael yn Saesneg hefyd/ This item is also available in English

Cynnwys

Cyflwyniad	3
Y Cyd-destun Polisi	4
Statws Canllawiau Cynllunio Atodol	5
Adran A: Cwestiynau Allweddol	6
Adran B: Ystyriaethau cyffredinol	13
Dyluniad	15
Cwrtil	15
Goleuo.....	16
Atal hawliau datblygu a ganiateir.....	16
Estyniadau	17

1. Ym mis Medi 2020 cafodd Cynllun Datblygu Lleol 2 Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (dyddiad dod i ben 2031) ei fabwysiadu gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro.
2. Er mai dim ond y polisïau yn y cynllun datblygu mabwysiedig sydd â statws arbennig wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio (h.y. at ddiben unrhyw benderfyniad a wneir yn unol â'r Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r Cynllun perthnasol oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn awgrymu fel arall), gellir ystyried Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaeth gynllunio berthnasol cyn belled â'u bod yn deillio o'r cynllun datblygu mabwysiedig ac yn gyson ag ef a'u bod wedi bod yn destun ymgynghoriad eu hunain, a fydd yn eu gwneud yn fwy dylanwadol.
3. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn darparu gwybodaeth fanwl ynglŷn â'r modd y bydd polisïau'r Cynllun Datblygu yn cael eu gweithredu mewn perthynas â cheisiadau cynllunio ar gyfer anheddau newydd yn lle rhai presennol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol wedi'u drafftio er mwyn sicrhau eu bod yn cydblethu â dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol Awdurdod y Parc Cenedlaethol ar Ddylunio a Datblygu Cynaliadwy, Cymeriad Tirwedd a Morwedd a Bioamrywiaeth.¹

¹ <https://www.arfordirpenfro.cymru/cynllunio/polisiau-cynllunio/cynllun-datblygu-lleol-2/canllawiau-cynllunio-atodol-cdl2/>

Cymru'r Dyfodol 2040 a Chynllun Datblygu Lleol 2

4. Dan ddeddfwriaeth gynllunio, caiff y polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal eu cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mae Cymru'r Dyfodol 2040 yn gosod strategaeth ofodol sy'n datgan *'drwy ganolbwyntio twf ar raddfa fawr ar yr ardaloedd trefol gellir sianelu pwysau datblygu i ffwrdd oddi wrth gefn gwlad.'*² Cafodd Cynllun Datblygu Lleol 2 Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro ei fabwysiadu ym mis Medi 2020. Mae strategaeth ofodol Cynllun Datblygu Lleol 2 hefyd yn sianelu datblygiadau tuag at drefi a phentrefi.
5. Mae **Polisi 7 (Cefn Gwlad)** Cynllun Datblygu Lleol 2 yn rheoli datblygu yng nghefn gwlad yn llym.
6. Nid oes gan yr Awdurdod bolisi penodol ar **anheddu newydd yn lle rhai presennol** yng nghefn gwlad yng Nghynllun Datblygu Lleol 2 (CDLI 2). Fodd bynnag, mae gan CDLI2 nifer o bolisïau sy'n amlinellu'r egwyddorion strategol a fydd yn berthnasol ar gyfer pob datblygiad, gan gynnwys Polisi 29 (Dylunio Cynaliadwy) a Pholisi 31 (Lleihau Gwastraff). Os na chânt eu cyfiawnhau neu eu dylunio'n iawn, mae perygl y gall anheddu newydd yn lle rhai presennol arwain at:
 - ddefnyddio rhagor o ddeunyddiau adeiladu a disbyddu adnoddau'r ddaear ymhellach – mae Polisi 29 (Dylunio Cynaliadwy) a Pholisi 31 (Lleihau Gwastraff) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau gael eu cynllunio'n dda o ran eu defnydd o ddeunyddiau ac adnoddau.
 - posibilrwydd o golli adeilad sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad yr ardal leol. Mae Polisi 29 (Dylunio Cynaliadwy) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad gael ei ddylunio'n dda o ran lle a hynodrwydd lleol ac mae Polisi 14 (Gwarchod a gwella Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad beidio â chael effaith niweidiol annerbyniol ar nodweddion hynod lleol drwy golli neu beidio ag ymgorffori nodweddion traddodiadol pwysig.
 - ceisio cyflwyno i gefn gwlad eiddo mwy o faint a drutach sydd yn llai fforddiadwy mewn lleoliad sydd ag anawsterau o ran fforddiadwyedd yn y man cyntaf.
7. Yn sgil adfywio'r farchnad dai yn ystod y blynyddoedd diweddar, mae'r Awdurdod wedi derbyn nifer o geisiadau am anheddu newydd yn lle rhai presennol yng nghefn gwlad, ac mae llawer ohonynt wedi methu ag ystyried y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad, mewn egwyddor, gael eu rheoli'n llym,

²Tudalen 64, ail baragraff. Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040
<https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-03/cymru-r-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040.pdf>

ond wedi canolbwyntio'n hytrach ar gael yr ôl troed mwyaf posib i'r datblygiad o fewn ffiniau'r safle cyfan.

8. Rôl y canllawiau hyn ydy sicrhau bod cynigion o'r fath yn destun ystyriaeth ofalus er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â pholisïau Cynllun Datblygu Lleol 2.
9. Anogir defnyddio'r canllawiau hyn ochr yn ochr â gwneud cyflwyniad cyn-ymgeisio oherwydd natur y datblygiad.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

10. Gall Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol yn ystod y broses o asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PCAC) yn gosod cryn bwysau ar ganllawiau cynllunio atodol sydd yn deillio o gynllun datblygu ac yn gyson ag ef. Nid yw CCA yn cyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd.
11. Yn unol â chynghor Llywodraeth Cymru, bydd y drafft CCA hyn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad i'w mabwysiadu gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol.
12. Mae'r canllawiau canlynol wedi'u rhannu yn ddwy is-adran. Mae'r is-adrannau yn ymwneud â'r testunau canlynol:

Adran A: Cwestiynau Allweddol

Adran B: Materion Cyffredinol

13. Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn darparu canllawiau pellach ynglŷn â'r ystyriaethau cynllunio sydd yn berthnasol ar gyfer anheddau newydd yn lle rhai presennol yng nghefn gwlad. Y diffiniad o 'gefn gwlad' yn y cyd-destun hwn ydy safleoedd y tu allan i'r Canolfannau, fel y'u diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol 2.

Adran A: Cwestiynau Allweddol

- A.1 Isod, mae cwestiynau allweddol i'w hystyried mewn perthynas â chynigion ar gyfer codi anheddau newydd yn lle rhai presennol yng nghefn gwlad. Darperir canllawiau manylach wedyn mewn perthynas â'r cwestiynau allweddol hyn.
- A.2 Dylid nodi y bydd gan weithredoedd dan gwestiynau unigol oblygiadau o ran ymateb i gwestiynau eraill wrth ddatblygu cynigion. Felly, mae angen ymagwedd gynhwysfawr at gynigion.

C1. A yw'r adeilad yn cael ei ystyried yn un sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad yr ardal drwy ei rinweddau pensaernïol cynhenid neu ei leoliad yn y dirwedd?

Pam mae'r awdurdod cynllunio yn gofyn y cwestiwn hwn?	Cyfeirnod Polisi Cenedlaethol	Cyfeirnod Polisi Cynllunio Lleol
Ni ddylai'r cynnig arwain at golli adeilad sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad yr ardal leol. Os bydd cais yn ceisio dymchwel adeilad y mae'r Awdurdod yn ystyried yn werth ei gadw oherwydd ei gyfraniad at gymeriad gweledol a chynhenid tirwedd wledig y Parc Cenedlaethol a chodi un arall yn ei le, yna mae'n annhebygol y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi yn unol â Pholisi 14.	Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) Paragraff 6.0.2 <i>"Mae'n rhaid diogelu nodweddion arbennig ac unigryw a phriodoleddau cynhenid yr amgylchedd naturiol ac adeiledig am yr hyn ydynt, am resymau hanesyddol, golygfaol, esthetig a chadwraeth natur. Maent yn rhoi hunaniaeth a chymeriad unigryw i leoedd ac yn darparu profiadau diwylliannol a ffyrdd iach o fyw."</i> TAN 12 Dylunio 5.8.1 <i>"Dylid cydnabod rhinweddau arbennig tirwedd ac arfordir Cymru. Dylid cyfoethogi'r rhinweddau trwy warchod cymeriad cefn gwlad a sicrhau bod datblygiadau newydd o ansawdd uchel."</i>	Polisi 14 (Gwarchod a gwella Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) <i>Ni chaniateir datblygiad lle byddai hyn yn cael effaith andwyol annerbyniol ar nodweddion a chymeriad tirwedd a morwedd arbennig Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro gan gynnwys nodweddion unigryw lleol drwy...d) colli neu fethu â chynnwys nodweddion traddodiadol pwysig.</i>

Nodiadau: Cymeriad

Mae cymeriad hanesyddol a/neu esthetig llawer o adeiladau ar draws y Parc Cenedlaethol yn dibynnu ar lunwedd syml a chadarn, gyda deunyddiau adeiladu oedd ar gael yn lleol yn un o nodweddion adeiladau gwledig. Daeth newid tua diwedd y bedwaredd ganrif ar bymtheg pan wnaed defnydd cynyddol o lechi o Ogledd Cymru ac yn gynnar yn yr ugeinfed ganrif pan gafodd dur rhychiog a rhywfaint o frics eu defnyddio. Nid yw'r mwyafrif llethol o adeiladau gwledig yn rhestredig ac er gwaethaf colli rhywfaint o fanylion, mae'r rhan fwyaf yn cadw eu ffurf yn dda. Yr adeiladau hyn sydd fel petaent

yn 'gyffredin' sydd yn rhoi ei gymeriad arbennig i'r Parc Cenedlaethol o safbwynt ffurf adeiledig.

Lle mae'r annedd yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad lleol yr ardal a bod y perchennog yn dymuno gwella neu gynyddu'r llety preswyl sydd ar gael, yna'r unig opsiwn fydd estyniad i'r annedd.

Adeiladau Rhestredig: Dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid diogelu neu wella adeilad rhestredig a'i leoliad, a allai ymestyn y tu hwnt i'w gwrtil.

Ateb i C1 yw 'nac ydy'
– ewch i'r cwestiwn nesaf

Ateb i C1 yw 'ydy'
– mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio

C2. A oes gan yr annedd presennol ddefnydd preswyl cyfreithlon?

Pam mae'r awdurdod cynllunio yn gofyn y cwestiwn hwn?	Cyfeirnod Polisi Cenedlaethol	Cyfeirnod Polisi Cynllunio Lleol
Mewn lleoliadau cefn gwlad, rhaid bod gan yr annedd presennol ddefnydd sydd wedi'i sefydlu fel uned breswyl neu fel arall, byddai'r cynllun yn cael ei ystyried yn un i greu annedd newydd, sydd yn groes i bolisi cynllunio Cenedlaethol. Rhaid bod gan yr annedd gwreiddiol ddefnydd preswyl parhaol cyfreithlon a rhaid bod modd iddo gael ei feddiannu at ddibenion preswyl yn ei gyflwr a'i ffurf presennol cyn unrhyw newid derbyniol a gymeradwyir. Gweler paragraff 'Error! Reference source not found.' isod am ragor o fanylion.	Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) Datblygu yng Nghefn Gwlad 3.60 <i>'Dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn a gerllaw'r aneddiadau lle gellir eu lleoli orau o ran seilwaith, mynediad, gwarchod cynefinoedd a gwarchod y dirwedd. Fodd bynnag, mae'n rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu.'</i>³	Polisi 7 (Cefn Gwlad) <i>Tu allan i'r Canolfannau a nodwyd mae cefn gwlad lle mae'n rhaid rheoli datblygiad yn llym...</i>

³Mae Cymru'r Dyfodol 2040 yn gosod strategaeth ofodol sy'n datgan 'drwy ganolbwyntio twf ar raddfa fawr ar yr ardaloedd trefol gellir sianelu pwysau datblygu i ffwrdd oddi wrth gefn gwlad.'

Nodiadau: Defnydd Cyfreithlon

Wrth ystyried unedau preswyl sydd yn destun cis i gael eu dymchwel a chael rhai newydd yn eu lle, bydd rhaid i'r Awdurdod, yn y man cyntaf, sicrhau bod gan yr uned y cynigir ei dymchwel ddefnydd cyfreithlon fel uned breswyl, h.y. bydd angen sicrhau nad yw'r uned yn un adawedig. Ystyr 'gadawedig' ydy pan fydd y defnydd gwreiddiol a ganiatawyd wedi'i golli. Er mwyn pennu a yw uned yn adawedig o ran ei defnydd yna bydd rhaid ystyried y cynnig yn ôl y meini prawf canlynol⁴:-

- a) Cyflwr ffisegol yr adeilad;
- b) Y cyfnod sydd wedi mynd heibio ers i'r adeilad gael ei ddefnyddio ddiwethaf;
- c) A yw'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio at ddefnydd gwahanol;
- d) Bwriad y perchennog;

Gallai adeiladau sydd heb ddefnydd preswyl cyfreithlon fod yn addas ar gyfer eu haddasu – gweler Polisi 7c) (Cefn Gwlad) sy'n ymdrin ag addasu adeiladau yng nghefn gwlad a'r canllawiau cynllunio atodol sy'n ategu'r polisi hwnnw.

Ateb i C2 yw 'oes'
– ewch i'r cwestiwn nesaf

Ateb i C2 yw 'nac oes' -
mae'n annhebygol y rhoddir
caniatâd cynllunio

⁴ Ymddiriedolwyr Ystâd Castell-y-Mynach v Cyngor Dosbarth Taf-Elai [1985] JPL 40

C3. A oes modd cyfiawnhau dymchwel yr annedd presennol?

Pam mae'r awdurdod cynllunio yn gofyn y cwestiwn hwn?	Cyfeirnod Polisi Cenedlaethol	Cyfeirnod Polisi Cynllunio Lleol
Pan fydd adeilad yn cael ei ddymchwel ac un newydd yn cael ei roi yn ei le, mae'r allyriadau sydd wedi'u cloi yn yr adeilad gwreiddiol yn cael eu gwastraffu ac mae prosesau cynhyrchu deunyddiau ac adeiladu'r adeilad newydd yn creu allyriadau newydd. Mae hyd yn oed adeiladau sy'n effeithlon o ran ynni yn gallu cymryd degawdau i arbed mwy o allyriadau ynni gweithredol nag a grëwyd yn ystod y broses adeiladu.	Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) 5.13.5 <i>'Dylid ystyried atal gwastraff a dulliau o annog ailddefnyddio ac ailgylchu yn fuan yn y broses, wrth ddewis deunydd a dylunio.'</i> TAN 12 Dylunio Tudalen 22 Ymateb <i>'dylid ymgorffori datblygu addasadwy a hyblyg a all ymateb.....i leihau'r angen i ddymchwel ac ailadeiladu..'</i>	Polisi 29 (Dylunio Cynaliadwy) <i>Disgwylir i bob cynnig ar gyfer datblygu ddangos...iddynt gael eu cynllunio'n dda o ran: g) deunyddiau ac adnoddau</i> Polisi 31 (Lleihau Gwastraff) <i>Rhaid i ddatblygiad leihau, ailddefnyddio ac ailgylchu gwastraff a gynhyrchir yn ystod dymchwel ac adeiladu ...'</i>

Nodiadau: Ailddefnyddio ynteu Dymchwel

Yn y gorffennol, roedd dadl ynglŷn â ph'un ai roedd hi'n well i'r hinsawdd bod hen adeilad sy'n llarpio ynni yn cael ei ddymchwel ac adeilad newydd wedi'i inswleiddio'n dda yn cael ei godi yn ei le. Fodd bynnag, sylweddolir erbyn hyn y gall fod yn bosib ac yn briodol yn y rhan fwyaf o achosion i ôl-osod hen eiddo yn hytrach na'u dymchwel yn llwyr.

'185. Mae'r sector adeiladu, dymchwel a chloddio yn gyfrifol am 62 y cant o gyfanswm y gwastraff a gynhyrchir yn y Deyrnas Unedig. Amcangyfrif y bydd 80 y cant o'r adeiladau sy'n sefyll ar hyn o bryd yn dal i gael eu defnyddio yn 2050: os yw'r Deyrnas Unedig am gyflawni ei hamcanion sero net, bydd angen i'r rhan fwyaf o'r rhain gael eu hól-osod er mwyn dod yn effeithlon o ran ynni.

186. Mae ysgogiad polisi amlwg i leihau'r defnydd o adnoddau yn y sector adeiladu, i leihau deunydd gwastraff sy'n deillio o ddymchwel eiddo presennol a chodi rhai yn eu lle, ac i flaenoriaethu gwaith i leihau allyriadau sy'n deillio o'r amgylchedd adeiledig.

187. Roedd y dystiolaeth a dderbyniom⁵ yn argymhell yn gyson y dylai ôl-osod ac ailddefnyddio gael blaenoriaeth dros adeiladu o'r newydd er mwyn diogelu adnoddau, lleihau gwastraff, lleihau allyriadau carbon ymgorfforedig, a darparu datrysiad cost-effeithiol i ddarparu ar gyfer gofynion tai.'

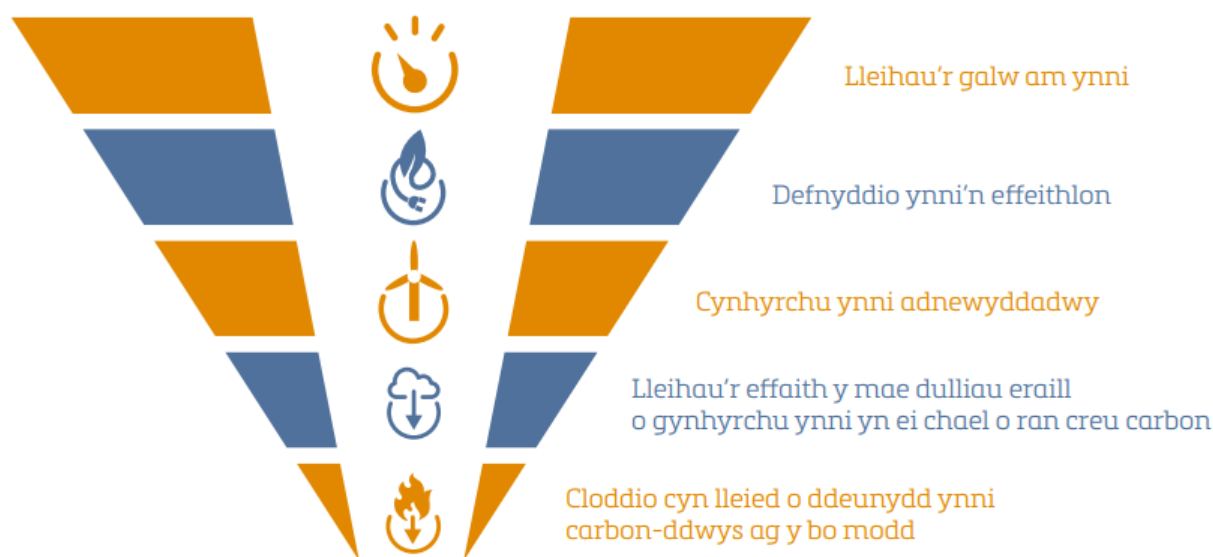
'213. Dylai ôl-osod ac ailddefnyddio adeiladau, lle bo hynny'n ymarferol, gael blaenoriaeth dros adeiladu o'r newydd er mwyn diogelu adnoddau, lleihau allyriadau

⁵ Y Sefydliad Adeiladu Siartredig; Y Gynghrair Werdd; Dr Niamh Murtagh et al; Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain; Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig; Sefydliad y Peirianwyr Adeiladu

*carbon ymgorfforedig, lleihau gwastraff dymchwel a darparu datrysiadau cost-effeithiol i ddarparu ar gyfer gofynion tai.*⁶

Yn unol â Pholisi 31 (Lleihau Gwastraff), os cynigir adeilad newydd yn lle un presennol, rhaid dangos nad oes modd cadw'r adeilad presennol drwy ei adnewyddu. Mae Ffigur 1.0 isod o Bolisi Cynllunio Cymru 12 yn amlinellu'r hierarchaeth ynni gyda'r prif nod o leihau'r galw am ynni.

Er mwyn dangos nad yw adnewyddu yn ddichonadwy, dylid cyflwyno Adroddiad Adeiledd, wedi'i baratoi gan unigolyn â chymwysterau priodol, gyda'r cais, a hwnnw'n amlinellu'r dystiolaeth sy'n dangos sut mae dymchwel ac ailadeiladu yn gorbwysio manteision ailddefnyddio drwy adnewyddu.



7

⁶ Pwyllgor Archwilio Amgylcheddol Tŷ'r Cyffredin Building to net zero: costing carbon in construction Adroddiad Cyntaf Sesiwn 2022–23, ynghyd â chofnodion ffurfiol ynglŷn a'r adroddiad y Gorchmynnodd Tŷ'r Cyffredin y dylid eu hargraffu 11 May 2022 <https://committees.parliament.uk/publications/22427/documents/165446/default/>

⁷ Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12 5.8.1 Dylai'r system gynllunio gefnogi datblygiad newydd sy'n defnyddio ynni'n effeithiol iawn, yn cefnogi datgarboneiddio, yn mynd i'r afael ag achosion newid yn yr hinsawdd ac yn addasu i effeithiau yr argyfwng hinsawdd nawr ac i'r dyfodol trwy ymgorffori mesurau lliniaru ac addasu effeithiol.

⁸ Diffiniad o Dir a Ddatblygwyd o'r Blaen Pholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12: Y diffiniad o'r cwrtil ydy'r arwynebedd tir sydd wedi'i gysylltu â'r adeilad. 'Mae cwrtil y safle yn cael ei ddiffinio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen hefyd. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y dylai holl ardal y cwrtil gael ei hailddatblygu. Er enghraifft, os bydd olion adeilad ond yn cwmpasu cyfran o safle, a bod gweddill y safle'n dir agored (megis ysbyty), fel arfer ni ddylai'r safle i gyd gael ei ddatblygu i ffin y cwrtil. Dylai'r awdurdod cynllunio wneud dyfarniad ynghylch cynllun y safle yn y cyd-destun hwn, gan gofio ystyriaethau cynllunio eraill megis polisiau i warchod mannau agored, caeau chwarae neu ddatblygiad yng nghefn gwlad. Dylent ystyried ffactorau megis sut mae'r safle'n ymwneud â'r byd o'i gwmpas a gofynion ar gyfer mannau agored, lleiniau clustogi ac ardaloedd wedi'u tirlunio.'

⁹ Mae Cymru'r Dyfodol 2040 yn gosod strategaeth ofodol sy'n datgan 'drwy ganolbwyntio twf ar raddfa fawr ar yr ardaloedd trefol gellir sianelu pwysau datblygu i fwrdd oddi wrth gefn gwlad.'

¹⁰ Polisi 36 Adleoli anheddau parhaol presennol yr effeithir arnynt gan newid arfordirol

Pan roddir caniatâd ar gyfer annedd newydd yn lle un presennol, fel arfer, bydd angen cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu (CMS) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn. Disgwylir i'r CMS gynnwys manylion cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff sy'n deillio o ddymchwel. Bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos eu bod yn ailgylchu ac ailddefnyddio cymaint o wastraff ag sydd bosib ar y safle.

Ateb i C3 yw 'oes' – ewch i'r cwestiwn nesaf.

Ateb i C3 yw 'nac oes' – mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio oni bai bod tystiolaeth yn cadarnhau manteision

C4. A yw'r annedd newydd o fewn yr un ôl troed â'r un y mae'n cymryd ei le?

Pam mae'r awdurdod cynllunio yn gofyn y cwestiwn hwn?	Cyfeirnod Polisi Cenedlaethol	Cyfeirnod Polisi Cynllunio Lleol
Y nod ydy sicrhau bod y cynnig yn parchu polisi cenedlaethol i reoli datblygu yng nghefn gwlad yn llym a hefyd na ddylai greu amhariad gweledol annerbyniol. Yn hyn o beth, byddai'r Awdurdod yn disgwyl y dylai'r datblygiad newydd adlewyrchu'r un faint o ddatblygiad ag y mae'n cymryd ei le. Fan leiaf, ni ddylai'r cynnigion greu mwy o amhariad gweledol niweidiol na'r annedd sy'n bodoli. Byddai annedd wedi'i leoli ar yr un ôl-troed â'r annedd gwreiddiol yn fwy tebygol ar y cyfan o gyflawni'r amcan honno. Byddai angen i adleoli o fewn cwrtil yr annedd presennol ddangos manteision amlwg er mwyn cael cefnogaeth. Nid yw hyn yn golygu, fodd bynnag, y gellir datblygu'r cwrtil cyfan.^{8 8} Gweler paragraff 'Error! Reference source not found.' isod am ragor o fanylion.	Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) Datblygu yng Nghefn Gwlad 3.60 <i>'... mae'n rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu.'</i>^{9 9} Mae TAN 12 Dylunio Tudalen 19 yn nodi y dylai Ymateb Dylunio ar ôl arfarnu'r cyd-destun ymateb i: • <i>Dirweddau a threfweddau, diwylliant a bioamrywiaeth</i> • <i>Patrymau a ffurfiau datblygu sy'n arbennig i'r ardal leol</i> • <i>Adeiladau presennol, seilwaith, tirwedd drefol/wledig a chelfyddyd gyhoeddus</i> • <i>Ffiniau clir a llinellau adeiladu sefydledig</i> • <i>Priodoldeb y defnyddiau a'r cymysgedd defnyddiau a dwyseddau</i> • <i>Nodweddion a thirnodau sy'n hawdd eu hadnabod a'u deall</i>	Polisi 7 (Cefn Gwlad) <i>Tu allan i'r Canolfannau a nodwyd mae cefn gwlad lle mae'n rhaid rheoli datblygiad yn llym...</i> Polisi 14 (Gwarchod a gwella Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) <i>Ni chaniateir datblygiad lle byddai hyn yn cael effaith andwyol annerbyniol ar nodweddion a chymeriad tirwedd a morwedd arbennig Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro gan gynnwys nodweddion unigryw lleol drwy...a) achosi ymyrraeth weledol... c) beidio â gweddu â neu wella cymeriad tirffurf, tirwedd a morwedd y Parc Cenedlaethol...</i>

Nodiadau: Lleoli

Yn gyffredinol, dylid amcanu at leoli'r annedd newydd yn y safle lleiaf amlwg o fewn y cwrtil, yn amodol ar sicrhau bod gan yr annedd newydd berthynas foddhaol ag unrhyw

ddatblygiadau cyfagos. Y ffordd orau o gyflawni hynny fel arfer ydy i'r annedd gael ei leoli ar yr un ôl-troed â'r annedd gwreiddiol. Dylid lleoli'r uned newydd ar ôl-troed yr adeilad presennol oni bai bod manteision, er enghraifft, o ran effaith weledol a/neu effaith ar amwynder trigolion lleol neu symud o ardal sydd yn agored i lifogydd.¹⁰ Os oes modd profi y ceir manteision drwy leoli'r annedd mewn lleoliad gwahanol o fewn cwrtil y safle, yna byddai hynny'n dderbyniol lle nad oes unrhyw gynnydd yn effaith weledol yr annedd yn y dirwedd. Dylai'r asesiad o effeithiau gynnwys golygfeydd o bellter yn ogystal ag o'r gymdogaeth yn union o'i gwmpas.

Ateb i C4 yw 'ydy' – ewch i'r cwestiwn nesaf.

Ateb i C4 yw 'nac ydy' – mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio oni bai bod enillion amgylcheddol o ganlyniad i

C5. A yw'r annedd arfaethedig o raddfa a maint tebyg i'r annedd gwreiddiol?

Pam mae'r awdurdod cynllunio yn gofyn y cwestiwn hwn?	Cyfeirnod Polisi Cenedlaethol	Cyfeirnod Polisi Cynllunio Lleol
Ni ddylai'r cynnig greu amhariad gweledol annerbyniol ac ni ddylai hynny, fan lleiaf, fod ddim mwy o ran graddfa a maint na'r annedd presennol y bydd yn cymryd ei le. Byddai annedd sydd o raddfa a maint tebyg i'r annedd gwreiddiol yn fwy tebygol ar y cyfan o gyflawni'r amcan honno.	TAN 12 Dylunio 5.8.3 <i>"Gan fod llawer o'r adeiladau yng nghefn gwlad Cymru wedi eu codi ar safleoedd gweledol amlwg, mae'r perygl o ddifrodi'r arbenigrwydd lleol trwy eu datblygu mewn ffordd anaddas yn fwy hyd yn oed nag ydyw mewn ardaloedd dwys eu datblygiad."</i> Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) Cyflenwi Tai 4.2.25 <i>Yn y cefn gwlad agored, yn bell o aneddiadau sefydledig a nodir mewn cynlluniau datblygu, neu'n bell o ardaloedd eraill sydd wedi'u neilltuo ar gyfer datblygiad, nid yw'r ffaith y gallai tŷ ar safle penodol fod yng nghudd yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad ardal.</i>	Polisi 14 (Gwarchod a gwella Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) <i>Ni chaniateir datblygiad lle byddai hyn yn cael effaith andwyol annerbyniol ar nodweddion a chymeriad tirwedd a morwedd arbennig Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro gan gynnwys nodweddion unigryw lleol drwy...a) achosi ymyrraeth weledol b) dwysáu defnydd sy'n anghydnaws â'i leoliad... c) beidio â gweddu â neu wella cymeriad tirffurf, tirwedd a morwedd y Parc Cenedlaethol...'</i>

Nodiadau: Maint a Graddfa

Mae cyfnewid anheddau bychain gwledig â thai mwy crand yn gallu newid cymeriad y safle yn llwyr i fod yn un o natur mwy swbwrbaidd yn ogystal â lleihau'r cyflenwad o anheddau gwledig llai. Dylai'r datblygiad fod o raddfa a maint tebyg i'r adeilad gwreiddiol er mwyn iddo fod yn gydnaws â maen prawf b) Polisi 14 Cynllun Datblygu Lleol 2.

Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i grynswth, dyluniad, uchder ac agoriadau'r datblygiad arfaethedig er mwyn sicrhau bod y cynnig yn ymdoddi'n naturiol i'r dirwedd. Rhaid i'r datblygiad ddiogelu hunaniaeth, cymeriad a hynodrwydd lleol y dirwedd a diogelu Rhinweddau Arbennig y Parc Cenedlaethol. Dylid ystyried arwynebedd llawr gwreiddiol yr uned wrth ystyried a yw graddfa'r datblygiad ag ôl-troed tebyg i'r gwreiddiol. Lle derbynnir cyfiawnhad fyddai'n golygu y byddai angen i arwynebedd y llawr fod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwnnw fod yn fwy na 30% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Nodir mai canllaw yw'r ffigwr hwn yn hytrach na tharged ac y bydd pob cais yn cael ei asesu yn unigol. Dylid sicrhau bod yr ychwanegiad at arwynebedd y llawr yn hanfodol o safbwynt ymarferoldeb ac na ddylai fod yn rhan o ddyhead i gael tŷ mwy. Ni ddylid ystyried unrhyw dŷ allan wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl.

Byddai angen i annedd newydd wedi'i ddylunio'n dda sydd o raddfa a maint gwahanol ddangos manteision amlwg o ran lleihau'r effaith ar y dirwedd o'i amgylch er mwyn cael cefnogaeth.

Ateb i C5 yw 'ydy' – ewch i'r cwestiwn nesaf.

Ateb i C5 yw 'nac ydy' – mae'n annhebygol y rhoddir caniatâd cynllunio oni bai bod manteision amlwg o ran lleihau'r effaith ar y dirwedd o'i amgylch.

Adran B: Ystyriaethau cyffredinol

Dyluniad

B.1 Disgwylir y bydd datblygiad preswyl yn lle un presennol yn cynnwys egwyddorion dylunio o ansawdd da – Polisi 29 (Dylunio Cynaliadwy) wedi'u hategu gan Ganllawiau Dylunio Cynaliadwy yr Awdurdod. Dylai cynigion ystyried nodweddion traddodiadol y dyluniad a'r deunyddiau a lle bo'n briodol, dylent fod yn gydnaws â'r amgylchedd adeiledig cyfagos. Dylai unrhyw gynllun barchu cymeriad y dirwedd ac ni ddylai gyflwyno datblygiad sydd yn anghydnaws neu'n ymwithol yn y dirwedd.

Cwrtil

B.2 Rhaid i'r cynnig barchu cymeriad yr ardal, gan gynnwys lleoliad y safle yn unol â Pholisi 14 (Gwarchod a gwella Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro).

B.3 Y nod fydd osgoi trefoli cwrtil yr eiddo drwy gael cyfran dderbyniol o arwynebedd yr adeilad mewn perthynas ag arwynebedd tir (h.y. y cwrtil preswyl¹¹) yn hytrach na waliau a ffensys er mwyn gwella'r cyd-destun gwyrdd lleol.

B.4 Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer estyn gerddi i dir a fu'n dir amaethyddol a dylid osgoi hynny os oes modd oni bai bod tystiolaeth hanesyddol i brofi y bu pethau'n wahanol. Mewn achosion eithriadol, rhoddir ystyriaeth i ail-greu cwrtilau hanesyddol. Cafwyd gwared â chwrtilau hanesyddol megis buarthau a gerddi yn aml a'u cynnwys mewn caeau/gwelliannau i fuarth fferm gerllaw. Lle mae angen creu cwrtil newydd neu ychwanegol ar gyfer annedd sy'n cymryd lle un presennol, rhaid i hyn fod o arwynebedd cyn lleied â phosib.

B.5 Lle mae triniaethau terfynau megis gatiau, waliau neu gloddiau Sir Benfro eisoes yn ffurfio rhan o gymeriad traddodiadol y lleoliad yng nghefn gwlad, dylid eu hymgorffori mewn unrhyw gynllun. Rhoddir ffafriaeth i gyfleoedd i drwsio adeileddau ar derfynau lle bo angen yn hytrach na gosod rhai newydd yn eu lle.

¹¹ Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12: 1. Y diffiniad o'r cwrtil ydy'r arwynebedd tir sydd wedi'i gysylltu â'r adeilad. Mae cwrtil y safle yn cael ei ddiffinio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen hefyd. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y dylai holl ardal y cwrtil gael ei hailddatblygu. Er enghraifft, os bydd olion adeilad ond yn cwmpasu cyfran o safle, a bod gweddill y safle'n dir agored (megis ysbyty), fel arfer ni ddylai'r safle i gyd gael ei ddatblygu i ffin y cwrtil. Dylai'r awdurdod cynllunio wneud dyfarniad ynghylch cynllun y safle yn y cyd-destun hwn, gan gofio ystyriaethau cynllunio eraill megis polisïau i warchod mannau agored, caeau chwarae neu ddatblygiad yng nghefn gwlad. Dylent ystyried ffactorau megis sut mae'r safle'n ymwneud â'r byd o'i gwmpas a gofynion ar gyfer mannau agored, lleiniau clustogi ac ardaloedd wedi'u tirlunio.

Goleuo

- B.6 O ran dyluniad y goleuo, dylid defnyddio ymagwedd ystyriol a chydweddus er mwyn diogelu cymeriad a swyn esthetig yr eiddo. Dylai cynigion gadw at Ganllawiau Arfer Da *Cynllunio ar gyfer Cadwraeth a Gwella Awyr Dywyll yng Nghymru*. Dylid cymryd gofal i atal gwastraffu ynni a chyfyngu ar unrhyw effeithiau amgylcheddol negyddol sy'n deillio o gyfraniad yr adeilad at lygredd golau.
- B.7 Dylid osgoi defnyddio goleuo allanol ym mhob ardal ac eithrio lle mae ei angen am resymau diogelwch. Dylid rheoli goleuo mewn modd priodol er mwyn sicrhau na chaiff goleuadau eu cynnau pan nad oes eu hangen, e.e. drwy ddefnyddio synwryddion symudiad ac amseryddion awtomatig.
- B.8 Er mwyn cyfyngu ar gyfraniad system oleuo at lygredd golau, dylai golau gael ei gyfeirio tuag i lawr bob amser a chael ei gysgodi mewn modd addas er mwyn sicrhau nad oes unrhyw olau'n llewyrchu uwchben y llinell lorweddol. Dylai goleuadau allanol ddefnyddio synwryddion diffodd, pylu neu PIR. Dylai graddfa goleuedd y goleuadau fod yn briodol, heb fod yn fwy pwerus na'r hyn sydd ei angen i oleuo'r man dan sylw a heb ollwng golau i'r amgylchedd cyfagos. Dylai'r golau fod o liw 'Gwyn Cynnes' gyda thymheredd golau heb fod yn fwy na 2700 Kelvin.
- B.9 Er mwyn cyfyngu ar oleuo'r tu allan gyda'r goleuadau mewnol, dylid osgoi ffenestri gormodol. Anogir bleinds, llenni, caeadau allanol a/neu ddefnyddio gwydr ag arlliw neu wydr electrocromig.

Atal hawliau datblygu a ganiateir

- B.10 Mae 'Hawliau Datblygu a Ganiateir' yn caniatáu i fathau penodol o ddatblygiadau fynd rhagddynt heb fod angen derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith hwnnw. Gan fod y cynigion hyn wedi'u lleoli yng nghefn gwlad, pan roddir caniatâd cynllunio ar gyfer cael annedd newydd yn lle un presennol, defnyddir amod cynllunio i atal yr hawliau datblygu a ganiateir sydd yn gysylltiedig ag addasiadau, estyniadau ac unrhyw ddatblygiadau cysylltiedig eraill perthnasol er mwyn galluogi Awdurdod y Parc Cenedlaethol i gael rheolaeth dros unrhyw ddatblygiadau fydd yn digwydd ar y safle yn y dyfodol. Golyga hynny y bydd unrhyw ddatblygiad arfaethedig ar y safle ar gyfer estyniadau ac addasiadau yn amodol ar gais cynllunio.

- B.11 Lle caiff cyfiawnhad cryf ei gyflwyno, gall fod modd cefnogi ychwanegiadau bychain at yr adeilad gwreiddiol ar yr amod bod yr ychwanegiadau hynny wedi eu cynllunio mewn modd sydd yn sensitif, yn eilradd ac yn gydnaws â'r adeilad gwreiddiol. Dylai unrhyw estyniadau ychwanegu gwerth at yr adeilad o safbwynt dyluniad pensaernïol yn ogystal â chyfraniad ehangach at yr amgylchedd lleol.