

**ANHEDDAU HANFODOL MEWN
ARDALOEDD O GEFN GWLAD
AGORED
Adroddiad Terfynol**

**PROSIECT YMCHWIL
RHIF CONTRACT: 250/2002**

**Paratowyd ar gyfer
Llywodraeth Cynulliad Cymru
gan
Land Use Consultants
mewn cydweithrediad â
Kernon Countryside Consultants
a
Athrofa'r Gwyddorau Gwledig, Prifysgol
Cymru, Aberystwyth**

Ionawr 2005

Mae'r holl ddeddfwriaeth ac ystadegau yn berthnasol i adeg
llunio'r fersiwn drafft ym mis Awst 2004

14 Great George Street
Bristol BS1 5RH
Ffôn: 01179 291 997
Ffacs: 01179 291 998
luc@Bristol.landuse.co.uk

CYDNABYDDIAETHAU

Comisiynwyd yr astudiaeth hon gan Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru. Rydym yn ddiolchgar iawn am y gefnogaeth a'r cymorth a gynigiwyd gan Jan Dominguez fel Cadeirydd y Grŵp Llywio ac i Peter Roberts, y swyddog a enwebwyd gan Lywodraeth y Cynulliad i gynorthwyo â'r astudiaeth. Rydym hefyd yn ddiolchgar am y cymorth a'r arweiniad a gynigiwyd gan aelodau eraill o'r Grŵp Llywio: Mike Harmer (Y Gyfarwyddiaeth Dai); Basil Hollington (Yr Is-adran Datblygu Bwyd a Ffermio); Terry O'Keefe (Y Comisiwn Coedwigaeth); John Davies (Yr Arolygiaeth Gynllunio); Ian Roberts (Cymdeithas y Swyddogion Cynllunio); Eifion Bowen (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru); Jonathan Andrew (Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad); Malcolm Thomas (Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr Cymru).

Mae ein dyled yn fawr hefyd i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol a ymatebodd i'r holiadur cenedlaethol a anfonwyd drwy'r post ac a oedd yn rhan o'n sampl manylach, sef Bwrdeistref Blaenau Gwent; Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog; Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr; Cyngor Sir Dinbych; Cyngor Sir Gwynedd; Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro; Cyngor Sir Powys; Cyngor Sir Abertawe; Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam.

Hoffem ddiolch yn arbennig i'r ceiswyr hynny a oedd yn rhan o'n hastudiaethau achos. Rydym yn ddiolchgar iawn iddynt am roi o'u hamser ac am y sylwadau hyddysg a wnaed.

Cynhaliwyd y gwaith ymchwil hwn gan Land Use Consultants gyda Lyndis Cole yn gweithredu fel y cyfarwyddwr ymchwil a'r awdur; Tony Kernon oedd wrth y llyw o ran y gwaith a wnaed gan Kernon Countryside Consultants ac ef hefyd oedd cyd-awdur yr adroddiad hwn; a Dr Alister Scott oedd yn gyfrifol am waith Athrofa'r Gwyddorau Gwledig ym Mhrifysgol Aberystwyth.

CYNNWYS

Cydnabyddiaethau Crynodeb Gweithredol

1. Briff a methodoleg	1
Y briff	1
Methodoleg.....	2
2. Cyd-destun a pholisi cenedlaethol.....	7
Tueddiadau ym maes amaethyddiaeth.....	7
Tueddiadau ym maes coedwigaeth.....	12
Tueddiadau o ran gwerthu ffermydd	13
Tueddiadau o ran prisiau tai gwledig a'u fforddiadwyedd	14
Sefyllfa gyfnewidiol cymunedau gwledig	17
Cyd-destun polisi cenedlaethol.....	19
3. Polisiâu penodol sy'n ymwneud ag anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.....	23
Polisi cenedlaethol ar anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored	23
Polisiâu cynllunio lleol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored	29
Cyd-destun polisi cyfnewidiol yn Lloegr a'r Alban	33
4. Tueddiadau o ran anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.....	35
Tueddiadau o ran ceisiadau cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol a choedwigaeth newydd	35
Tueddiadau o ran ceisiadau cynllunio ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol	40
Tystysgrifau Cyfreithlondeb.....	42
5. Y broses ar gyfer gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol	45
Ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.....	45
Gorfodi amodau deiliadaeth amaethyddol.....	51
Ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol	52
Ceisiadau ar gyfer Tystysgrifau Cyfreithlondeb	53
6. Dadansoddi ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd	55
Dadansoddi cydymffurfiaeth â pholisi PPW presennol a'r cyngor gweithdrefnol yn (TAN (W) 6).....	56
Ystyriaethau eraill.....	67
Materion ffermio cymdeithasol a theuluol.....	69
Arallgyfeirio ar ffermydd.....	72

7. Diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol a thystysgrifau cyfreithlondeb	75
Diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol	75
Ceisiadau am dystysgrifau cyfreithlondeb	79
8. Trafodaeth ac argymhellion	81
Tensiynau sy'n gwrthdaro	81
Rheoli anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.....	83
Argymhellion	86

TABLAU

Tabl 1.1	Ymgynghoreion cenedlaethol y cysylltwyd â hwy wrth gynnal y gwaith ymchwil	4
Tabl 2.1	Nifer y prif ddaliadau yn ôl math o ffermydd	7
Tabl 2.2	Tueddiadau yn y sectorau da byw yng Nghymru yn ystod y 10 mlynedd diwethaf	8
Tabl 2.3	Incwm net ffermydd yn ôl math o fferm	10
Tabl 2.4	Niferoedd a gyflogir ym maes amaethyddiaeth yng Nghymru	10
Tabl 2.5	Cyfanswm yr ardaloedd ailstocio ac ailblannu ac ardaloedd o dan y Cynllun Grantiau Coetir	12
Tabl 2.6	Cyflogaeth ym maes coedwigaeth	13
Tabl 2.7	Nifer y daliadau yn ôl categori maint yng Nghymru (2002)	14
Tabl 2.8	Newidiadau mewn prisiau tai Ionawr-Mawrth 2002 i Ionawr-Mawrth 2004	16
Tabl 2.9	Strwythur oedran siroedd y sampl yng Nghymru wedi'i gymryd o gyfrifiad 2001	18
Tabl 4.1	Nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfartaledd fesul blwyddyn ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored (1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)	35
Tabl 4.2	Nodweddion sampl o 28 o geisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd	38
Tabl 4.3	Nodweddion yr anheddau a oedd yn gysylltiedig â'r sampl o 28 o geisiadau	39
Tabl 4.4	Cyfraddau cymeradwyaeth ar gyfer ceisiadau ar gyfer anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored (1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)	39
Tabl 4.5	Nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfartaledd fesul blwyddyn ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)	40

Tabl 4.6	Cyfraddau cymeradwyaeth ar gyfer ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (1999 – 2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)	42
Tabl 5.1	Ffactorau a gwmpaswyd gan asesiadau annibynnol gan yr ACLI neu ar ran yr ACLI	48
Tabl 5.2	Yr amser a gymerir i wneud penderfyniad ar geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol (sampl o 28)	49
Tabl 5.3	Defnyddio amodau a chytundebau adran I06 (sampl o 20 o geisiadau a gymeradwywyd)	50
Tabl 5.4	Tystiolaeth a gyflwynwyd gyda cheisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (sampl o 12)	52
Tabl 5.5	Yr amser a gymerir i wneud penderfyniad ar geisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (sampl o 12)	53
Tabl 6.1	Crynodeb o'r ffeiliau achos a astudiwyd (sampl o 25)	55
Tabl 6.2	Crynodeb o'r ceisiadau sy'n berthnasol i anheddau sy'n bodoli eisoes ar y daliad (sampl o 25)	56
Tabl 6.3	Crynodeb o ddadansoddiadau'r ymgynghorwyr o'r ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd (25 o ffeiliau achos)	57
Tabl 6.4	Data ariannol a ddarparwyd i ategu'r ceisiadau	63
Tabl 6.5	Yr ymchwiliadau a wnaed gan geiswyr i adeiladau amgen (14 o astudiaethau achos)	69
Tabl 7.1	Natur ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (sampl o 7)	76
Tabl 7.2	Marchnata eiddo (sampl o 7)	77
Tabl 7.3	Natur ceisiadau ar gyfer tystysgrifau cyfreithlondeb (sampl o 7)	80

I. BRIFF A METHODOLEG

Y BRIFF

Cwmpas

- 1.1. Cynhaliwyd y gwaith ymchwil hwn er mwyn rhoi cyngor ar natur polisi cynllunio ar gyfer y dyfodol yng Nghymru ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, a gwmpesir ar hyn o bryd yn *Polisi Cynllunio Cymru Mawrth 2002 (9.3.6 –10)* a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) (Cymru) 6 *Datblygu Amaethyddol a Gwledig 2000*.
- 1.2. Yng nghyd-destun y gwaith ymchwil hwn:
 - ystyr *cefn gwlad agored* yw ardaloedd nad ydynt yn agos at aneddiadau sefydledig a gydnabyddir mewn CDU;
 - ystyr *anheddau hanfodol* yw'r anheddau hynny yr ystyrir eu bod yn hanfodol iddynt fod mewn lleoliad gwledig o ganlyniad i'r swyddogaeth benodol a gyflawnir ganddynt;
 - ystyr *ardaloedd ar gyrion trefi* yw'r ardaloedd hynny ar gyrion Caerdydd, Abertawe a Chasnewydd a choridor yr A55 yng Ngogledd Ddwyrain Cymru;
 - ystyr *ardaloedd gwledig hygyrch* yw'r ardaloedd hynny o fewn pellter cymudo hawdd i'r prif ganolfannau poblogaeth;
 - ystyrir mai *ardaloedd gwledig anghysbell* yw'r rhan fwyaf o Gymru, wedi'u lleoli'n bennaf yng nghanolbarth a gorllewin Cymru.
- 1.3. Bu lleihau nifer y datblygiadau mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn un o nodau hirsefydledig polisi cynllunio cenedlaethol. Un o'r 'eithriadau' prin i'r polisi hwn fu'r gallu i ganiatáu anheddau sy'n hanfodol er mwyn i amaethyddiaeth a choedwigaeth weithredu'n briodol.
- 1.4. Yn ystod y gwaith ymchwil hwn, bu'r ffocws yn amlwg ar anheddau hanfodol ym maes amaethyddiaeth a choedwigaeth, a'r ffordd y caiff amodau deiliadaeth amaethyddol eu gweithredu. Ond, gan adlewyrchu'r pwyslais polisi cynyddol ar arallgyfeirio ar ffermydd, ystyriodd hefyd anheddau eraill a ddarperir i ategu gweithgareddau y mae angen lleoliad gwledig arnynt, fel gweithgareddau merlota, pysgodfeydd, gweithgareddau hamdden, a gweithgareddau prosesu bwyd ar ffermydd.
- 1.5. Fodd bynnag, **nid** yw'r gwaith ymchwil hwn wedi ystyried datblygiadau effaith isel (a ystyriwyd fel rhan o waith ymchwil ar wahân). Nid yw ychwaith wedi ystyried anheddau 'nad ydynt yn hanfodol' mewn ardaloedd o gefn gwlad agored (hy yr anheddau hynny nad oes o reidrwydd angen lleoliad gwledig arnynt fel llety twristiaeth nad yw'n diwallu angen gweithredol) na cheisiadau preswyl nad ydynt yn gysylltiedig â busnes gwledig. Serch hynny, cydnabyddir bod y ffin rhwng y gwahanol fathau hyn o ddatblygiad yn anelwig a chadwyd hyn mewn cof wrth ymgymryd â'r gwaith ymchwil hwn.

Amcanion

1.6. Fel y nodwyd yn y briff (**gweler yr Atodiad**), amcanion y gwaith ymchwil hwn oedd:

- Adolygu canllawiau presennol y Cynulliad ar anheddau amaethyddol a choedwigaeth ac amodau deiliadaeth amaethyddol, gan gyfeirio'n benodol at y profion gweithredol a'r profion ariannol.
- Rhoi cyngor ar briodolrwydd y canllawiau o ystyried newidiadau yn yr economi wledig ac i'r polisi gwledig presennol.
- Asesu'n fanwl a yw'r rheolaethau presennol sydd ar waith yn ddigonol gan gynnwys dulliau monitro a gorfodi.
- Ymchwilio i fethodolegau amgen ar gyfer asesu'r angen am anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.

1.7. Wrth gynnal y gwaith ymchwil hwn bu'n bwysig ystyried anheddau hanfodol o fewn cyd-destun ehangach yr elfennau canlynol: dyfodol amaethyddiaeth a choedwigaeth; datblygu cymunedau gwledig cynaliadwy; cefnogi'r iaith Gymraeg; a datblygu cyfleoedd cyflogaeth a busnes gwledig newydd er mwyn sicrhau economi wledig ffyniannus ac amrywiol, lle y caiff gweithgareddau amaethyddol a gweithgareddau cysylltiedig eu hategu gan dwristiaeth gynaliadwy a mathau eraill o gyflogaeth o fewn cefn gwlad gweithredol.

1.8. Yn fwy penodol, bu'n rhaid i'r gwaith ymchwil hwn ystyried:

- sefyllfa economaidd gyfnewidiol y diwydiant ffermio yng Nghymru;
- goblygiadau posibl y broses sy'n mynd rhagddi ar hyn o bryd i ddiwygio Polisi Amaethyddol Cyffredin (PAC) yr UE ar strwythurau ac incwm ffermydd;
- y pwyslais cryf o fewn polisi cenedlaethol (*Ffermio i'r Dyfodol*) ar gadw ffermydd teuluol traddodiadol yng Nghymru;
- y pryder polisi cynyddol bod pobl ifanc yn gadael ardaloedd o Gymru wledig (yn arbennig y broydd Cymraeg) gan gynnwys prinder pobl ifanc yn ymuno â'r diwydiant ffermio;
- prinder tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig i'r bobl leol;
- y cynnydd aruthrol mewn prisiau tai yng Nghymru wledig yn ystod y ddwy flynedd diwethaf, sydd wedi gwaethgu'r sefyllfa o ran prinder tai fforddiadwy;
- y pwysau parhaus a chynyddol i ddod o hyd i 'gartref yn y wlad' wedi'i ysgogi gan bwysau cymudo ac ymddeol ac, mewn rhai ardaloedd, ail gartrefi.

METHODOLEG

1.9. Roedd y fethodoleg ar gyfer y gwaith ymchwil hwn yn cynnwys nifer o gamau.

Pennu cyd-destun

1.10. Drwy adolygu llenyddiaeth, archwiliwyd cyd-destun anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, gan adlewyrchu'r pwyntiau a nodwyd ym

mharagraffau 1.7 –1.8 uchod. Ategwyd y broses hon gan adolygiad cryno o'r ffordd y mae polisi ar gyfer anheddau hanfodol wedi esblygu.

- 1.11. Ochr yn ochr â hyn, dosbarthwyd holiadur drwy'r post i fwy na 100 o asiantau gwerthu tai/tir yng Nghymru gyda'r nod o gasglu data uniongyrchol ar gyflwr presennol y farchnad tai gwledig fel y mae'n berthnasol i anheddau hanfodol. Derbyniwyd 34 o ymatebion ac roedd 26 o'r ymatebion hyn yn cynnwys data y gellid ei ddadansoddi.

Casglu data ystadegol

- 1.12. Gan fod cyfanswm nifer y ceisiadau cynllunio a geir ar gyfer anheddau hanfodol fesul awdurdod cynllunio yn fach, gwnaed ymdrech i lunio darlun cenedlaethol o geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd a cheisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth yn ystod y cyfnod o dair blynedd o 1999 i 2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny. O ganlyniad, dosbarthwyd holiadur eboost byr i bob awdurdod cynllunio lleol (ACLI) yng Nghymru.
- 1.13. Yn dilyn proses o ailddosbarthu'r holiadur dros gyfnod o bedwar mis, derbyniwyd cyfanswm o naw ymateb erbyn diwedd mis Ionawr 2004 gan:
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent (cyrion y dref)
 - Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (gwledig hygyrch)
 - Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr (cyrion y dref)
 - Cyngor Sir Dinbych (cyrion y dref / gwledig hygyrch)
 - Cyngor Sir Gwynedd (gwledig hygyrch / gwledig pellennig)
 - Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro (gwledig pellennig)
 - Cyngor Sir Powys (gwledig hygyrch / pellennig)
 - Cyngor Sir Abertawe (cyrion y dref)
 - Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam (cyrion y dref / gwledig hygyrch)
- 1.14. Gan fod yr ACLI hyn yn cynrychioli detholiad rhesymol o ardaloedd ar gyrion trefi, ardaloedd gwledig hygyrch ac ardaloedd gwledig pellennig yng Nghymru, fe'u defnyddiwyd fel y prif sampl ar gyfer yr holl waith ymchwil pellach a gynhaliwyd drwy gydol yr astudiaeth hon.
- 1.15. Dilynwyd hyn gan drafodaeth dros y ffôn gyda mwyafrif yr ACLI nad ymatebodd, er mwyn canfod nifer nodweddiadol y ceisiadau cynllunio a dderbynnir ganddynt ar gyfer anheddau hanfodol newydd ac ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth. Ategwyd hyn gan drafodaethau yng nghyfarfod Cymdeithas y Swyddogion Cynllunio ym mis Mawrth 2004 i archwilio'r materion cynllunio penodol sy'n gysylltiedig ag anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.
- 1.16. Un pwynt pwysig a godwyd yng nghyfarfod Cymdeithas y Swyddogion Cynllunio oedd nifer gynyddol y ceisiadau ar gyfer Tystysgrifau Cyfreithlondeb Defnydd sy'n Bodoli gan bobl a fu'n byw gan dorri amod deiliadaeth amaethyddol ers mwy na 10 mlynedd. Felly rhoddwyd ystyriaeth i hyn yng ngweddill y gwaith ymchwil.

Ymgynghoriadau cenedlaethol

- 1.17. Oherwydd amrywiaeth y materion sy'n effeithio ar bolisi cynllunio ar gyfer y dyfodol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, gofynnwyd am farn amrywiaeth eang o ymgynghoreion cenedlaethol. Nodir y rheini y cysylltwyd â hwy yn ysgrifenedig a'r rheini a ymatebodd yn **Nhabl 1.1** isod.

Tabl 1.1: Ymgynghoreion cenedlaethol y cysylltwyd â hwy wrth gynnal y gwaith ymchwil

Ymgynghorai	Ymateb a gafwyd
<i>Is-adrannau Llywodraeth Cynulliad Cymru</i>	
1. Is-adran yr Amgylchedd	
2. Is-adran Polisi Economaidd	
3. Is-adran Datblygu Bwyd a Ffermio	
4. Is-adran Polisi Gwledig	
5. Y Gyfarwyddiaeth Dai	
<i>Sefydliadau Eraill</i>	
6. Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (YDCW)	
7. CBI Cymru	
8. Coed Cymru	
9. Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad (CLA)	
10. Cyngor y Benthycwyr Morgais	
11. Cyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC)	
12. Cyswllt Ffermio (Awdurdod Datblygu Cymru)	
13. Undeb Amaethwyr Cymru	
14. Ffederasiwn Busnesau Bach	
15. Comisiwn Coedwigaeth	
16. Ffederasiwn Adeiladwyr Tai (HBF)	
17. Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr Cymru	
18. Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol	
19. Yr Arolygiaeth Gynllunio	
20. Un Llais i Gymru	
21. Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) Cymru	
22. Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru	
23. Cyngor yr Undebau Masnach (TUC)	
24. Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru	
25. Bwrdd Croeso Cymru	
26. Awdurdod Datblygu Cymru	
27. Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru	
28. Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC)	

- 1.18. Roeddem yn awyddus i gael atebion i'r chwe chwestiwn penodol canlynol:

1. Yn eich barn chi, beth sy'n achosi'r pwysau ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored ee:
 - a) angen amaethyddol gwirioneddol?
 - b) mentrau eraill sy'n chwilio am leoliad mewn ardal o gefn gwlad agored?
 - c) awydd i gael cartref yn y wlad ymhlith y rheini nad ydynt yn gysylltiedig â'r diwydiant ffermio?

2. Yn eich barn chi, a yw'r eithriad presennol hwn o fewn polisi cynllunio yn cael ei gamddefnyddio mewn unrhyw ffordd ac, os felly, sut?
3. Yn eich barn chi, pa effaith a gaiff y broses sy'n mynd rhagddi ar hyn o bryd i ddiwygio'r PAC ar ddyfodol amaethyddiaeth a sut mae'r diwygiadau hyn yn debygol o effeithio ar y galw am anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored i ategu amaethyddiaeth, coedwigaeth a gweithgareddau gwledig eraill?
4. A yw'r galw am anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn gysylltiedig â'r prinder tai presennol am brisiau fforddiadwy yn ardaloedd gwledig Cymru?
5. Yn eich barn chi, yn y dyfodol a ddylai'r polisi ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored ystyried pwyslais Llywodraeth y Cynulliad ar gynnal ffermydd teuluol yng Nghymru?
6. O ystyried eich atebion i'r cwestiynau uchod, yn eich barn chi, a oes angen parhau i ganiatáu anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored i ategu :
 - a) amaethyddiaeth a choedwigaeth
 - b) gweithgareddau gwledig eraill (nodwch)?

Adolygu polisi ac arfer ACLI

1.19. Fel rhan o'r gwaith ymchwil hwn, bu'n bwysig deall sut y mae ACLI yn ymdrin â cheisiadau cynllunio cyfredol ar gyfer anheddau hanfodol ac ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth, a'r polisiâu sy'n llywio'r penderfyniadau hyn a sut y maent yn cydymffurfio â chanllawiau polisi cenedlaethol. Bu'n bwysig hefyd deall y mathau o gais cynllunio a wneir ar hyn o bryd mewn perthynas ag anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored a natur y wybodaeth ategol a gynhwysir gyda'r ceisiadau hyn. Felly, fel rhan o'r gwaith ymchwil, cynhaliwyd cyfres o ymchwiliadau yn y naw ACLI a oedd yn rhan o'r sampl (para 1.13), sef:

- Adolygu'r polisiâu cynllunio perthnasol yng nghynlluniau lleol / cynlluniau datblygu unedol (CDU) yr ACLI a ddewiswyd.
- Adolygu cyfanswm o 5-6 o ffeiliau achos fesul ACLI (1999- 2003) a oedd yn berthnasol i geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd, diddymu amodau deiliadaeth, a cheisiadau ar gyfer Tystysgrif Cyfreithlondeb mewn perthynas ag anheddau ag amod deiliadaeth amaethyddol ynghlwm wrthynt. Cynhaliwyd y broses o adolygu pob ffeil achos yn swyddfeydd yr ACLI ac roedd y broses yn cynnwys casglu data yn unol â ffurflen a baratowyd ymlaen llaw a oedd wedi'i chysylltu â chronfa ddata. Roedd cyfanswm nifer y ffeiliau achos a adolygwyd ar draws yr holl ACLI fel a ganlyn:
 - 28 o geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd
 - 12 o geisiadau cynllunio ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol
 - 9 o geisiadau ar gyfer Tystysgrif Cyfreithlondeb.

- Trafodaethau gyda swyddogion yr awdurdod lleol ar y polisi a'r arfer a fabwysiedir wrth ystyried ceisiadau sy'n ymwneud ag anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Roedd y trafodaethau hyn yn cynnwys trafodaethau strwythuredig gyda'r swyddogion sy'n ymwneud â gwaith blaen gynllunio, rheoli datblygiadau, gorfodi a darparu tai.

Astudiaethau achos

I.20. Gan adeiladu ar y broses o adolygu polisi ac arfer yr ACLI, teimlwyd ei bod yn hanfodol i'r gwaith ymchwil edrych yn fanwl ar natur y ceisiadau cynllunio cyfredol a wneir ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored - y cymhellant a oedd yn sail i'r ceisiadau a'r ystyriaethau cymdeithasol ac economaidd cysylltiedig, ac i archwilio'n fanwl sut roedd y canllawiau polisi sy'n bodoli ar hyn o bryd yn cael eu rhoi ar waith. O ganlyniad:

- Cynhaliwyd dadansoddiad desg o 40 o'r ffeiliau achos a gasglwyd gan yr ACLI a oedd yn rhan o'r sampl, gyda'r bwriad o archwilio pob ffeil yn erbyn y profion polisi sy'n bodoli ar hyn o bryd a nodir yn TAN (W) 6 ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored (Pennod 3) er mwyn asesu i ba raddau yr oeddent yn cydymffurfio, ac hefyd i nodi'r ffactorau a allai fod yn ysgogi'r ceisiadau.
- Yn dilyn yr uchod, dewiswyd cyfanswm o 20 o geisiadau i'w harchwilio'n fanwl fel astudiaethau achos penodol:
 - 14 o astudiaethau achos a oedd yn ymwneud â cheisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd
 - 3 astudiaeth achos a oedd yn ymwneud â cheisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol
 - 3 astudiaeth achos a oedd yn ymwneud â cheisiadau ar gyfer tystysgrifau cyfreithlondeb

Roedd yr astudiaethau achos hyn yn cynnwys cyfweiliadau wyneb yn wyneb â'r ceisydd er mwyn deall:

- yr angen amaethyddol honedig hy a oedd yr anedd yn hanfodol i'r fenter neu a oedd ffactorau eraill yn sail i'r cais;
- y materion cymdeithasol ac economaidd cysylltiedig, a'r effeithiau a gaiff gwrthodiad neu y gallai gwrthodiad fod wedi eu cael ar y fferm a'i dyfodol, fel busnes ac i'w deiliaid.

I.21. Bu'r dadansoddiad manylach hwn yn hanfodol er mwyn llywio'r casgliadau a'r argymhellion a ddeilliodd o'r gwaith ymchwil hwn, gan sicrhau mai realiti'r sefyllfa yn hytrach na barn a oedd yn sail i'r dystiolaeth.

I.22. Mae'r Penodau canlynol yn nodi canfyddiadau'r gwaith ymchwil hwn ac mae Pennod 2 yn cadarnhau'r cyd-destun ehangach.

2. CYD-DESTUN A PHOLISI CENEDLAETHOL

- 2.1. Mae'r Bennod hon yn amlinellu'r cyd-destun cenedlaethol y mae angen ystyried polisiau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored o'i fewn. Yn gyntaf, mae'n ystyried tueddiadau ym maes amaethyddiaeth yng Nghymru a fforddiadwyedd tai gwledig gan ystyried wedyn y cyd-destun polisi perthnasol ar gyfer dyfodol ardaloedd gwledig.

TUEDDIADAU YM MAES AMAETHYDDIAETH

- 2.2. Dosberthir 1.6 miliwn o hectarau fel tir a ddefnyddir at ddibenion amaethyddol yng Nghymru.

Mathau o ffermydd

- 2.3. **Llaeth, gwartheg eidion a defaid** yw prif gynnyrch y diwydiant ffermio yng Nghymru. Mae'r ddibyniaeth ar dda byw yn deillio o amodau hinsoddol ac amodau eraill sy'n cyfyngu ar amaethyddiaeth yng Nghymru: mae 77% o'r ffermdir wedi'i ddynodi fel Ardaloedd Llai Ffafirol (LFA) – 52% ohono o dan anfantais ddifrifol a 26% ohono o dan anfantais. Mae ystadegau defnydd tir yn ategu'r pwyslais hwn ar fagu da byw, gyda thua 8% o'r tir amaethyddol yng Nghymru yn dir â'r, o'i gymharu â 92% yn dir pori a thir pori garw. Prin y mae'r ffigurau hyn wedi newid yn ystod y 10 mlynedd diwethaf. Atgyfnerthir y pwyslais ar fagu da byw ymhellach wrth ddadansoddi'r mathau o ffermydd (**Tabl 2.1**) gyda dim ond 1% o ddaliadau fferm yng Nghymru yn cael eu dosbarthu fel tir â'r yn 2002, o'u cymharu â 35% wedi'u dosbarthu fel ffermydd LFA gwartheg a defaid.
- 2.4. Mae hefyd yn werth nodi'r cynnydd cyson yn nifer y daliadau yn y categori 'eraill' rhwng 1999 a 2001 o 5,901 i 8,244. Mae'r categori 'eraill' hwn yn deillio'n bennaf o ganlyniad i'r ffaith bod daliadau fferm sefydledig yn cael eu rhannu i greu lleiniau 'diddordeb' bach¹.

Tabl 2.1: Nifer y prif ddaliadau yn ôl Math o Ffermydd

	1999	2000	2001	2002
grawnfwydydd	291	255	253	282
cnydau cyffredinol	177	163	162	122
garddwriaeth	329	373	370	524
moch a dofednod	430	407	401	631
cynnyrch llaeth	3644	3381	3364	3178
gwartheg a defaid (LFA)	13014	12219	12143	12802
gwartheg a defaid (Iseldir)	3557	3230	3218	3665
cymysg (cnydau a da byw)	675	606	625	677
mathau eraill	5901	7776	8244	14592
Pob math	28,018	28,410	28,780	36,746

¹ Roedd y cynnydd sylweddol iawn yn nifer yr unedau 'eraill' yn yr ystadegau ar gyfer 2002 yn un o ganlyniadau anuniongyrchol argyfwng clwy'r Traed a'r Genau yn 2001 lle y rhybuddiwyd nifer o ddaliadau bod gofyniad cyfreithiol arnynt i gael eu cofrestru at ddibenion iechyd anifeiliaid os oeddent yn cadw unrhyw dda byw. Mewn gwirionedd, dim ond nifer fach o geffylau sydd gan lawer o'r daliadau hyn ac felly, at ddibenion y cyfrifiad, fe'u dosberthir fel 'ceffylau arbenigol' er nad yw llawer ohonynt o'r farn eu bod yn ddaliadau amaethyddol.

- 2.5. Nodir y tueddiadau penodol yn y sectorau da byw yn **Nhabl 2.2**, gyda'r fuches laeth genedlaethol yn parhau yn gymharol gyson o ran maint yn ystod y 10 mlynedd diwethaf ond gyda gostyngiad o 30% yn nifer y daliadau cynnyrch laeth. O gymharu, mae nifer y gwartheg eidion wedi gostwng o uchafbwynt yn 2000 tra bod nifer y daliadau â gwartheg eidion wedi gostwng 8% dros y 10 mlynedd diwethaf. Mae hyn yn cymharu â'r sector defaid lle y gostyngodd nifer y defaid dros 1 filiwn rhwng 2000 a 2002 a lle y gostyngodd nifer y daliadau â defaid hefyd 8% dros y 10 mlynedd diwethaf.

Tabl 2.2: Tueddiadau yn y sectorau da byw yng Nghymru yn ystod y 10 mlynedd diwethaf

	1992	2000	2001	2002
Sector cynnyrch laeth				
Gwartheg laeth (miloedd)	269.5	268.6	270	267.7
Nifer y daliadau â gwartheg laeth	5712	4307	4100	4004
Maint y fuches ar gyfartaledd	47	62	66	67
Sector eidion				
Gwartheg eidion (miloedd)	164.7	223.3	206.2	195.8
Nifer y daliadau â gwartheg eidion	9856	9326	8714	9020
Maint y fuches ar gyfartaledd	17	24	24	22
Sector defaid				
Cyfanswm y defaid (miloedd)	11055	11148	9897.3	10050
Nifer y daliadau	17543	15088	14150	16118
Maint y praidd ar gyfartaledd	630	739	700	624

Ffynhonnell: Arolwg busnesau fferm

- 2.6. Mae'r sector **garddwriaeth** yng Nghymru yn fach gyda dim ond 1,600 o hectarau (gostyngiad o 16% yn ystod y 10 mlynedd diwethaf) ar draws Cymru gyfan (amcangyfrifir bod 900 o ddaliadau)². Mae hyn yn cynrychioli 1% o'r arwynebedd tir a gaiff ei ffermio yng Nghymru³, gan gynhyrchu £350 miliwn yn 2001. O fewn y sector hwn, cynhyrchu ffrwythau a llysiau, tirlunio, cnydau newydd (perlyisiau) a thyfu blodau gan gynnwys cyflenwi dail yw'r cnydau pwysicaf, gyda'r diwydiannau tirlunio yn faes twf pwysig.
- 2.7. O gymharu, gwelwyd twf cadarn yn y **sector organig** dros y 10 mlynedd diwethaf. Mae cyfanswm o tua 4.1% o dir amaethyddol o dan reolaeth organig yng Nghymru, gyda chyfanswm o 622 o ffermwyr organig⁴ yn 2004. Mae 90% o'r tir organig hwn

² Wedi'i gymryd o ddata cyfrifiad Mehefin 2002

³ Mae'r ffigur hwn yn cyfuno pob math o ffrwythau, llysiau a gaiff eu tyfu yn yr awyr agored, stoc planhigfeydd gwyn a thai gwydr

⁴ Canolfan Organig Cymru, 2004

wedi'i gysylltu â phrosesau cynhyrchu eidion a defaid gyda data a ddarparwyd gan gyrff ardystio organig yn nodi ym mis Ebrill 2003, bod tua 3,700 o wartheg organig, 65,000 o Ŵyn organig, a 50,000 o famogiaid organig. Yn ogystal, mae 4% o'r tir organig yn dir â'r ac mae 1.2% ohono yn dir lle y tyfir ffrwythau a llysiau⁵. Mae'r prif ganolfannau cynhyrchu organig wedi'u canolbwyntio ym Mhowys (22%), Sir Benfro (17%), Ceredigion (12%), Sir Gaerfyrddin (12%) a Gwynedd (12%).

- 2.8. Gwelwyd cynnydd sylweddol yn y gallu i gynhyrchu llaeth organig ers 1998, gan gynyddu o ddim ond 30 o ffermwyr llaeth organig yng Nghymru yn 1998/99 i uchafswm o 147 o ffermydd yn 2000/01, gyda chyfaint y llaeth organig a gaiff ei farchnata yng Nghymru yn cynyddu o 4 miliwn o litrau yn 1998/99 i 36 miliwn o litrau yn 2002/03. Fodd bynnag, mae cyfradd gyflym y newid i gynnyrch organig yn 1999/2000 wedi sefydlogi o ganlyniad i brisiau is a gormodedd o gynnyrch yn y farchnad, gyda chost cynhyrchu llaeth organig yn cael ei gofnodi ar lefel o 22.9c y litr, sy'n uwch na'r pris a delir i lawer o ffermwyr - yn wir, mae rhai ffermwyr bellach yn rhoi'r gorau i gynhyrchu'n organig.

Incwm ffermydd

- 2.9. Gan adlewyrchu tueddiadau'r DU, gwaethygodd sefyllfa amaethyddiaeth yng Nghymru yn gyson o ganol y 1990au hyd at 2002, gydag Incwm Net Ffermydd ar gyfartaledd yn gostwng i ddim ond £1,900 ar gyfer y flwyddyn 2001/02 ar gyfer ffermydd defaid a thua £5,500 ar gyfer ffermydd gwartheg a defaid ucheldir ac iseldir. Roedd y caledi ariannol cynddrwg fel y bu'n rhaid gwerthu sawl fferm neu rannau o ffermydd, gan arwain at y cynnydd yn y nifer o ffermydd 'eraill', a nodir ym mhara 2. 4.
- 2.10. Eto ers y cyfnod hwn gwelwyd gwelliant arwyddocaol iawn yn y diwydiant ffermio yn y DU, gyda chyfanswm incwm y DU o ffermio yn cynyddu 32% yn 2003 i £3.2 biliwn o gymharu â £2.4 biliwn yn 2002. Yng Nghymru, mae incwm ffermwyr da byw wedi cyrraedd ei lefel uchaf ers saith mlynedd, gan adlewyrchu pris llawer gwell am gig oen, yn ogystal â galw uchel am gig eidion yn ystod 2003. O ganlyniad, rhagwelir y bydd Incwm Net Ffermydd ar y fferm gyffredin yng Nghymru yn cynyddu i £16,400 ar gyfer y flwyddyn 2003/04, sef cynnydd o £2,500 o 2002/03 a £6,800 o 2001/02⁶. Yn wir, disgwylir i ffermydd mewn Ardaloedd Llai Ffafirol weld cynnydd mwy byth a rhagwelir y bydd Incwm Net Ffermydd ar gyfer y flwyddyn 2003/04 yn £16,700, sef cynnydd o £13,600 o lefel 2001/02 (**Tabl 2.3**). Mae hyn yn adlewyrchu cynnydd sylweddol mewn cynnyrch tra bod costau wedi gostwng.
- 2.11. Serch hynny, cyrhaeddodd benthyciadau amaethyddol eu lefel uchaf ar gyfer mis Rhagfyr ers dros 15 mlynedd yn 2003, gyda dyled y diwydiant ffermio yn cyrraedd bron i £8 biliwn, sy'n cynrychioli cynnydd o 2.7% o gymharu â'r flwyddyn flaenorol⁷.

⁵ Canolfan Organig Cymru, 2004

⁶ Gwlad rhifyn 26, yn seiliedig ar ffigurau'r arolwg busnesau fferm

⁷ Farmers Weekly Chwefror 2004 (yn seiliedig ar Ffigurau Banc Lloegr)

Tabl 2.3: Incwm net ffermydd yn ôl math o fferm

Sector fferm	Incwm Net Ffermydd		
	2001/02	2002/03	2003/04(rh)
Cynnyrch llaeth a da byw	£9,600	£14,100	£16,400
Gwartheg / defaid LFA	£3,100	£13,100	£16,700
Cynnyrch llaeth (rh) rhagolwg	£26,000	£19,300	£19,600

Ffynhonnell: Arolwg Busnesau Fferm

- 2.12. Yr un sector yng Nghymru nad yw'n mwynhau'r gwelliant hwn o ran incwm yw'r diwydiant cynnyrch llaeth lle y disgwylir mai dim ond cynnydd o £300 a welir yn lefel Incwm Net Ffermydd ar gyfartaledd yn 2003/04, sydd £6,400 yn is na'r cynnydd a welwyd yn 2001/02. Yn ôl yr arolwg busnesau fferm, mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith mai dim ond 1.5% oedd y cynnydd a welwyd yng ngwerth cynnyrch rhwng 2001/02 a 2002/03, tra y cynyddodd y gwariant ar gynyrrch bron 11%. Yn ystod yr un cyfnod, gostyngodd prisiau llaeth 10% - 15%.
- 2.13. Mae'n ddiddorol o ystyried bod incwm ffermydd yng Nghymru wedi newid ar gyfradd mor gyflym bod llawer o sylwebwyr yn dal i fyfrio ar gyflwr truenus y diwydiant amaethyddol.

Llafur ffermydd

- 2.14. Serch hynny, gan barhau â thuedd hirdymor, mae'r niferoedd a gyflogir ym maes amaethyddiaeth yng Nghymru yn parhau i ostwng, gyda gostyngiad o 8,600 yn y gweithlu amaethyddol yn ystod y 10 mlynedd o 1992 i 2002. Fodd bynnag, fel y nodir yn **Nhabl 2.4**, gellir priodoli'r gostyngiad hwn fwy neu lai yn llwyr i ostyngiad yn lefel y gweithwyr amaethyddol yn hytrach na gostyngiad yn lefel y perchen-ddeiliaid a'r tenantiaid llawn a rhan amser.

Tabl 2.4: Niferoedd a gyflogir ym maes amaethyddiaeth yng Nghymru

Llafur ar Ddaliadau (miloedd)	1992	2000	2001	2002
Ffermwyr, partneriaid a chyfarwyddwyr:				
Llawn amser	22.5	22.6	22.8	22.5
Rhan amser	12.7	20.8	22.1	22.6
Gwragedd, gwr, partneriaid ffermwyr	11.8			
Teulu a gweithwyr cyflogedig:				
Llawn amser	5.4	3.4	3.3	3.0
Rhan amser	4.0	3.4	2.8	2.7
Gweithwyr tymhorol neu achlysurol	8.3	5.2	4.9	5.2
Rheolwyr cyflogedig	0.3	0.4	0.4	0.4
Cyfanswm llafur ar ddaliadau	64.9	55.7	56.4	56.3

Ffynhonnell: Cymru mewn ffigurau - Cynulliad Cenedlaethol Cymru

- 2.15. Mae oedran y boblogaeth ffermio yn ffactor arwyddocaol. Fel yn 1995, oedran ffermwyr ar gyfartaledd yng Nghymru yn 2000 oedd 54 oed, gyda 65.6% o'r boblogaeth ffermio dros 50 oed (ffigur tebyg i ffigur 1995). Mae strwythur oedran y diwydiant ffermio yn peri pryder. Fel y nodwyd gan Undeb Amaethwyr Cymru, mae'r diwydiant amaethyddol yng Nghymru yn dibynnu ar pa un a all gadw pobl ifanc i ddarparu'r genhedlaeth nesaf o ffermwyr. Nodant fod llawer o bobl ifanc a fagwyd ar

ffermydd wedi gorfod mynd ar drywydd gyrfa arall neu chwilio am waith mewn maes arall o ganlyniad i'r incwm isel a geir ar ffermydd. Ond mae angen iddynt aros yn agos at ddaliad y fferm gan fod llawer ohonynt yn parhau i gyfrannu llafur rhan amser ar y fferm.

Goblygiadau'r broses sy'n mynd rhagddi i ddiwygio'r PAC

- 2.16. Bydd goblygiadau'r diwygiadau sylfaenol sy'n cael eu gwneud ar hyn o bryd i'r Polisi Amaethyddol Cyffredin (PAC) yn sylweddol ond hyd yma, nid ydynt yn hysbys. O dan y diwygiadau presennol, caiff taliadau cymorth cynhyrchu o dan Biler Un y PAC eu disodli gan daliad sengl i ffermydd, na fydd yn gysylltiedig â lefelau cynhyrchu. Yng Nghymru, bydd y taliad sengl hwn yn seiliedig ar batrymau talu hanesyddol ond nid yw'r cyfanswm a gaiff ei ryddhau i ffermwyr yng Nghymru wedi'i gyhoeddi eto. Felly y prif bryder sydd gan ffermwyr ar hyn o bryd yw nad ydynt yn gwybod faint y byddant yn ei gael a phryd, sy'n cyfyngu ar unrhyw ymdrech i flaen gynllunio.
- 2.17. O ganlyniad, erys cryn ansicrwydd ymhlith sylwebwyr o ran goblygiadau posibl y newidiadau hyn i batrymau ffermio ac incwm ffermydd. Awgrymodd papur diweddar yng nghynhadledd y Gymdeithas Economeg Amaethyddol y gellid gweld categori newydd o 'ffermwyr sofffa' a fydd yn lleihau eu stoc ac yn troi eu cefnau ar ffermio confensiynol. Ymhlith ffermwyr hefyd, ceir barn gyffredinol y bydd rhywfaint o ostyngiad o ran lefelau stoc, yn arbennig yn y fuches eidion, gyda'r ffermwyr hyn yn dewis prynu gwartheg stôr. Serch hynny, mae'r ansicrwydd presennol yn golygu ei bod yn anhebygol y gwelir unrhyw newid sydyn yn nifer y stoc neu mewn patrymau ffermio.
- 2.18. **Barn yr ymgynghoreion:** Ymhlith y rheini yr ymgynghorwyd â hwy fel rhan o'r gwaith ymchwil hwn, roedd amrywiaeth barn o ran goblygiadau tebygol y broses o ddiwygio'r PAC ar ddyfodol amaethyddiaeth. Barn yr ymgynghoreion oedd y gallai'r broses bresennol o ddiwygio'r PAC arwain at:
- mwy o hyblygrwydd a rhyddid i ffermwyr wneud penderfyniadau yn seiliedig ar rymoedd y farchnad (FUW) gan arwain at amrywiaeth llawer mwy o ran mathau o fferm (Is-adran Datblygu Bwyd a Ffermio) gydag unrhyw ffermwr unigol yn cael incwm o amrywiaeth eang o ffynonellau - amaethyddol, arallgyfeirio ar y fferm a chyflogaeth oddi ar y fferm;
 - twf yn nifer yr unedau amaethyddol mwy ac felly llai o ffermwyr llawn amser (CLA);
 - rhai ffermwyr yn ymddeol yn gynnar (CLA) wedi'i gyfuno â phroses o annog newydd-ddyfodiaid i'r diwydiant ffermio (FUW);
 - newid pwyslais o swm y cynhyrchu i ansawdd y cynhyrchu - gan ddatblygu rôl stiwardiaeth ffermwyr wrth reoli cefn gwlad (Bwrdd Croeso);
 - datblygu math newydd o ffermwr sy'n berchen ar stoc ond sy'n prydlesu tir pori gan ddefnyddio cytundebau byrdymor (Coed Cymru);
 - mwy o bwyslais ar ychwanegu gwerth gyda ffermwyr yn arallgyfeirio mwy i amrywiaeth o fentrau gan gynnwys, lle bo'r galw, twristiaeth, gan arwain o bosibl at

fwy o swyddi ar ffermydd sy'n gysylltiedig â gweithgareddau arallgyfeirio (Bwrdd Croeso) a galw cynyddol am lafur gwledig (FUW);

- parhad o'r duedd i ffermwyr chwilio am waith y tu allan i'r diwydiant ffermio, gyda gwragedd llawer o ffermwyr yn gwneud gwaith cyflogedig (Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol);
- o ganlyniad i'r uchod, mwy o elfennau yn perthyn i incwm ffermydd gan ymateb i rymoedd y farchnad - gan gynyddu lefel y risg a'r ansicrwydd o bosibl (Is-adran Datblygu Bwyd a Ffermio);
- pwysau parhaus ar ffermwyr i werthu asedau fel y ffermdy (Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol).

TUEDDIADAU YM MAES COEDWIGAETH

- 2.19. Coetir yw 13.7% o arwynebedd tir Cymru, gyda thua 40% ohono (110,000 o hectarau) yn eiddo i'r Cynulliad Cenedlaethol (coetiroedd y Comisiwn Coedwigaeth) a 60% ohono yn eiddo preifat (176,000 o hectarau). O gyfanswm yr arwynebedd sy'n goetiroedd, mae coed conifer ar 56% ohono, Sitka Spruce yn bennaf, gyda llawer o'r coed hyn wedi'u canolbwyntio mewn planhigfeydd ucheldir mawr, ac mae coed llydanddail ar 44% ohono, sef coed derw ac ynn gan fwyaf sydd i'w gweld yn bennaf mewn ardaloedd iseldir ac ar ochr dyffrynnoedd, gyda llawer ohonynt yn goetiroedd fferm llai.
- 2.20. Yn ystod y 15 mlynedd diwethaf bu newid mawr o ran polisi, fel yr adlewyrchir yn Strategaeth Coetir Cymru - *Coetiroedd i Gymru* (2002), o ddatblygu cronfa strategol o goed tuag at hyrwyddo coedwigaeth aml-fudd. Gan adlewyrchu hyn, bu pwyslais y Cynllun Grantiau Coetir yng Nghymru ar gefnogi coed llydanddail, er mai coed conifer sydd ar y brig o hyd o ran cyfanswm yr ardaloedd ailstocio a phlannu newydd (**Tabl 2.5**) – gyda mwyafrif y gwaith plannu coed conifer yn gysylltiedig ag ailstocio planhigfeydd sy'n bodoli eisoes.

Tabl 2.5: Cyfanswm yr ardaloedd ailstocio ac ailblannu ac ardaloedd o dan y Cynllun Grantiau Coetir

Mathau o goetir	Cyfanswm yr ardaloedd plannu newydd ac ailstocio yng Nghymru		Cyfanswm yr ardaloedd sy'n rhan o'r Cynllun Grantiau Coetir yng Nghymru	
	1996/97	2002/03	1996/97	2002/03
Coed conifer	2,900 hectar	1,600 hectar	900 hectar	500 hectar
Coed llydanddail	800 hectar	600 hectar	1,300 hectar (1)	800 hectar

(1) Mae'r ardaloedd hyn yn fwy na'r ardaloedd plannu newydd ac ailstocio ar gyfer coed llydanddail, gan fod y Cynllun Grantiau Coetir hefyd yn darparu ar gyfer rheoli coetiroedd sy'n bodoli eisoes. Ffynhonnell: www.forestry.gov.uk

- 2.21. Amcangyfrifwyd mai cyfanswm yr elw ym maes coedwigaeth yng Nghymru yn ystod y cyfnod o 1999 i 2002 oedd -3.2%. Yn arbennig, gwelwyd cystadleuaeth gynyddol o wladwriaethau'r Baltig a Dwyrain Ewrop a gafodd effaith ddifrifol ar broffidioldeb y

broses o gynhyrchu coed conifer, sy'n amlwg yn y gostyngiad o 24% yn y pris ar gyfartaledd fesul metr ciwbig o risgl rhwng 2002 a 2003. Fodd bynnag, mae'r potensial gan fentrau sy'n gysylltiedig â choedwigaeth aml-bwrpas, fel canolfannau beicio mynydd, i gynyddu gwerth economaidd coedwigaeth, felly hefyd ychwanegu gwerth at brennau caled, fel yr hyrwyddir gan Coed Cymru.

- 2.22. Yng Nghymru yn 1998/99 roedd tua 4,099 o swyddi cyfwerth ag amser llawn ym maes coedwigaeth a oedd yn cynrychioli 14% o gyflogaeth coedwigaeth y DU. Gellir dadansoddi'r swyddi coedwigaeth hyn fel y nodir yn **Nhabl 2.6**.

Tabl 2.6: Cyflogaeth ym maes coedwigaeth

Cyflogaeth yn ôl sector		Cyflogwyr ym maes coedwigaeth	
Sector	% y gyflogaeth goedwigaeth yn 1998/99	Cyflogwr	CALI 1998/99
Prosesu	53%	Diwydiannau prosesu pren	2,130 CALI
Cynaeafu a chludo	15%	Perchnogion coedwigoedd preifat	987 CALI
Sefydlu a chynnal a chadw	15%	Comisiwn Coedwigaeth	567 CALI
Gwaith nad yw'n gysylltiedig â choedwigoedd	11%	Cwmnïau/contractwyr preifat	298 CALI
Pob math o waith arall o fewn coedwigoedd	5%		

Y goblygiadau ar gyfer anheddau hanfodol

- 2.23. Mae'r cynnydd cyflym a welwyd yn ddiweddar mewn incwm ffermydd, yn bennaf gysylltiedig â'r sector da byw, yn nodi ei bod yn debygol y bydd yr angen am anheddau amaethyddol newydd i ddiwallu anghenion gweithredol ffermio yn parhau, er bod y cynnydd parhaus o ran maint ffermydd ym maes amaethyddiaeth prif ffrwd yn debygol o gyfyngu ar y twf yn y galw hwn. Fodd bynnag, nid yw'n debygol y bydd goblygiadau llawn y broses o ddiwygio'r PAC yn hysbys am rai blynyddoedd eto. Ar y llaw arall, mae'n anhebygol y bydd yr angen am anheddau hanfodol i ategu'r sector coedwigaeth yn parhau gan fod mwyafrif y gwaith coedwigaeth bellach yn cael ei gynnal gan gontractwyr a gweithwyr peripatetig.

TUEDDIADAU O RAN GWERTHU FFERMYDD

- 2.24. Ceir tystiolaeth gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) bod ansicrwydd ynghylch goblygiadau'r broses o ddiwygio'r PAC wedi lleihau nifer y ffermydd a'r ffermdir a gafodd eu gwerthu yn ystod y flwyddyn ddiwethaf⁸. Fodd bynnag, noda RICS hefyd fod gwerthoedd tir wedi cynyddu i'w lefelau uchaf erioed. Yng Nghymru, yn ystod ail hanner 2003 cynyddodd prisiau i £4,384 / hectar (£1,774/erw). At hynny, cynyddodd cyfran y ffermydd a brynwyd gan bobl nad oeddent yn ffermwyr yng Nghymru a Lloegr i 51% yn ystod tri mis olaf 2003⁹. Mae'r duedd hon yn arwyddocaol yng Nghymru gan fod ffermwyr diddordeb/ffordd o fyw yn newid strwythur traddodiadol y diwydiant ffermio. Mae hyn yn amlwg yn y cynnydd yn nifer y tyddynnod dros y blynyddoedd diwethaf gyda daliadau o dan 5 hectar bellach yn gyfrifol am 37% o'r holl ddaliadau fferm yng Nghymru (**Tabl 2.7** – gweler hefyd para

⁸ Uned Polisi RICS. Rural Land Markets Surveys of Great Britain, cyhoeddir bob chwarter

⁹ Arolwg Marchnad Tir Gwledig RICS

2.4 a'r troednodyn). Yn 2001, cyfartaledd maint ffermydd yng Nghymru oedd 50 hectar gyda chyfanswm o 28,780 o ddaliadau, ond yn 2002 roedd cyfartaledd maint ffermydd wedi gostwng i 40 hectar gyda chyfanswm o 36,473 o ddaliadau, yn erbyn cefndir lle roedd ffermydd mwy yn parhau i dyfu.

Tabl 2.7: Nifer y daliadau yn ôl categori maint yng Nghymru (2002)

0 – 4.9 ha	5 – 19.9 ha	20 – 49.9 ha	50 – 99.9 ha	100 – 199 ha	200+ ha
13,588 (37%)	7,856 (21%)	6,080 (17%)	4,968 (14%)	2,880 (8%)	1,101 (3%)

Ffynhonnell: Cymru mewn ffigurau - Cynulliad Cenedlaethol Cymru

- 2.25. Ategir y ffaith bod prynwyr nad ydynt yn ffermwyr yn ddylanwad cadarn gan arolwg a gynhaliwyd drwy anfon holiadur at asiantau gwerthu tai ledled Cymru (cwblhawyd 26). Cadarnhaodd yr arolwg hwn fod y rhan fwyaf o ffermydd yn cael eu rhannu'n lleiniau adeg eu gwerthu, gydag un fferm unigol yn aml yn cael ei gwerthu fel hyd at wyth llain ar wahân, yn aml dros gyfnod o amser. Roedd asiantau yn gadarn o'r farn na all gweithwyr amaethyddol bellach fforddio prynu anheddau lleol hyd yn oed os oes amod deiliadaeth amaethyddol ynghlwm wrthynt (a fydd yn lleihau gwerth yr eiddo 30%-50% o'i werth ar y farchnad agored, gan ddibynnu ar faint yr eiddo, gydag eiddo mwy yn destun disgowntiau mwy). Atgyfnerthir hyn gan farn yr asiantau mai dim ond 10% o'r rheini sy'n mynd i weld anheddau amaethyddol gydag amodau deiliadaeth ynghlwm wrthynt a fyddai'n gallu bodloni'r amod deiliadaeth amaethyddol. Serch hynny, erys y farchnad ar gyfer ffermydd, eiddo â chyfleusterau marchogaeth a mentrau gwledig eraill yn gryf.
- 2.26. Yn Lloegr, nododd Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM) fod y broses o werthu lleiniau gwledig yn peri pryder mawr. Mewn llythyr at bob prif swyddog cynllunio yn Lloegr, nododd Pennaeth Rheoli Datblygiadau Cynllunio'r Swyddfa fod y broses o isrannu tir amaethyddol i greu lleiniau llai i'w gwerthu, fel arfer dros y rhyngwyd, yn creu problemau i gymunedau ac adrannau rheoli cynllunio (19eg Ebrill 2004). Aiff y llythyr hwn yn ei flaen i nodi atebion a strategaethau posibl. Yng Nghymru, mewn ymateb i Gwestiynau'r Cynulliad, anfonodd y Gweinidog lythyr at awdurdodau cynllunio lleol ar 14 Rhagfyr 2004.

Y goblygiadau ar gyfer anheddau hanfodol

- 2.27. Mae'r uchod yn creu darlun diddorol. Mae'r farchnad ar gyfer gwerthu ffermydd ac anheddau ag amodau deiliadaeth ynghlwm wrthynt yn fywiog ond mae'r bywiogrwydd hwn, bron yn sicr, yn deillio o'r ffaith bod pobl nad ydynt yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth a choedwigaeth yn prynu'r eiddo. Ar yr un pryd, ceir marchnad glir a chadarn ar gyfer creu tyddynnod a allai ysgogi pwysau newydd ar gyfer anheddau amaethyddol i ategu gweithgareddau lled amaethyddol yn y dyfodol.

TUEDDIADAU O RAN PRISIAU TAI GWLEDIG A'U FFORDDIADWYEDD

- 2.28. Adlewyrchir y tueddiadau hyn yn y farchnad eiddo gwledig ehangach lle y gwelwyd cynnydd sylweddol yng ngwerth eiddo gwledig yn ystod y tair blynedd diwethaf. Ategir

hyn gan ffigurau'r Gofrestrfa Tir. Rhydd **Tabl 2.8** bersbectif Cymru gyfan ar y cynnydd mewn prisiau tai, ac yna noda sawl sir wledig fel enghreifftiau.

- 2.29. Ar gyfer Cymru gyfan, mae prisiau tai wedi cynyddu tua 23% ar gyfer y ddwy flynedd ddiwethaf (2002/03), sy'n cyfateb â chynnydd cyffredinol o 51.6% dros ddwy flynedd. Ond mae Sir Gaerfyrddin (77.3%), Ceredigion (69.4%), Gwynedd (68.6%) a Phowys (67.7%) oll wedi rhagori'n sylweddol ar y gyfradd twf genedlaethol, tra roedd cynnydd Sir y Fflint (46.6%) a Sir Fynwy (36.6%) yn is. Mae'r canrannau hyn, mewn gwirionedd, yn cuddio sefyllfa lle y bu prisiau eiddo mewn siroedd mwy gwledig yn dal i fyny gyda'r prisiau yn y rhannau mwy hygyrch o Gymru.
- 2.30. Caiff manylion y newidiadau o ran y cynnydd mewn prisiau tai fesul sir eu hegluro gan amrywiaeth o ffactorau lleol megis newidiadau demograffig ac economaidd lleol, a chyflwr y stoc tai lleol. Ond mae'n ddi-ddorol nodi bod prisiau tai pâr a thai teras wedi cynyddu 5% -10% yn gyflymach na phrisiau tai ar wahân. Mae tai ar wahân, ar gyfartaledd, yn llawer drutach o hyd, ond mae gan y duedd hon oblygiadau clir o ran gwaethygu'r problemau fforddiadwyedd a welir tuag at waelod y farchnad tai.
- 2.31. Yn y gorffennol, nodwyd ail gartrefi fel achos rhannol dros gynnydd o'r fath mewn prisiau mewn ardaloedd gwledig a phroblemau dilynol o ran fforddiadwyedd. Fodd bynnag, mae gwaith a gynhaliwyd ar ran Llywodraeth Cynulliad Cymru¹⁰ wedi dangos nad oes unrhyw gysylltiad rhwng prisiau tai a lleoliadau lle ceir nifer fawr o ail gartrefi a chartrefi gwyliau (ar hyd yr arfordir, o fewn y Parciau Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yng Nghymru, ac mewn ardaloedd sy'n hygyrch i Loegr fel Bro Morgannwg). Yr awgrym yw y bu materion demograffig yn ffactor pwysig wrth ystyried y galw am dai yng Nghymru, gyda chynnydd amlwg yn nifer y mewnfudwyr sydd wedi ymdeol a'r cymudwyr sy'n barod i deithio pellterau hwy i'r gwaith a chyda'r gallu i weithio o gartref bellach yn creu pwysau ychwanegol ar y stoc tai gwledig. Felly ceir ardaloedd o bwysau cymudo mewn trefi bach yn Ne Ddwyrain a Gogledd Orllewin Cymru sydd wedi rhoi cryn bwysau ar farchnadoedd tai lleol. Mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru, ystyrir bod diffyg fforddiadwyedd a mynediad gwael i dai yn deillio o gyflogau isel yn ogystal â phwysau allanol am dai.
- 2.32. Nodwyd fforddiadwyedd tai gwledig, sydd bellach yn broblem yn y rhan fwyaf o ardaloedd o'r DU, fel pryder mawr gan bron bob un yr ymgynghorwyd â hwy fel rhan o'r astudiaeth hon. Mae'r cynnydd mewn prisiau tai gwledig wedi golygu bod gwaelod yr ysgol dai allan o gyrraedd amrywiaeth cynyddol o bobl, yn arbennig y rheini yn y sectorau â chyflogau is megis twristiaeth ac amaethyddiaeth. Er yr arferid ystyried mai problem i'r ifanc a'r rheini ar incwm isel oedd gallu cael gafael ar dai fforddiadwy, mae grwpiau teuluol gyda phlant hŷn erbyn hyn yn gweld na allant fforddio cartref gwledig. Nododd papur a gyflwynwyd gan Gyngor Sir Powys i'r Bartneriaeth Wledig er mai 68% y cododd prisiau tai yn y Sir yn 2003, fod cartrefi ym Mhowys ar gyfartaledd yn costio mwy na chwe gwaith cyfartaledd incwm personol y boblogaeth.

¹⁰ Tewdwr-Jones M, Gallent N a Mace A (2002) *Second Homes and Holiday Homes and the Land Use Planning System*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Caerdydd

Tabl 2.8: Newidiadau mewn prisiau tai Ionawr-Mawrth 2002 i Ionawr-Mawrth 2004

		Tŷ ar wahân		Tŷ pâr		Tŷ teras		Fflat/Fflat deulawr		Cyffredinol	
		pris ar gyfartaledd	cynnydd blynyddol	pris ar gyfartaledd	cynnydd blynyddol	pris ar gyfartaledd	cynnydd blynyddol	pris ar gyfartaledd	cynnydd blynyddol	pris ar gyfartaledd	cynnydd blynyddol
Cymru	lon-Maw 2004	£173,981	20.3%	£104,763	29.2%	£81,502	27.4%	£106,741	16.8%	£115,184	23.6%
	lon-Maw 2003	£144,615	24.5%	£81,080	20.7%	£63,971	25.6%	£91,386	20.6%	£93,162	22.6%
	lon-Maw 2002	£116,132		£67,195		£50,933		£75,780		£76,003	
Sir Gaerfyrddin	lon-Maw 2004	£147,873	19.7%	£81,271	30.5%	£64,807	33.5%	£84,666	91.3%	£104,315	31.2%
	lon-Maw 2003	£123,572	33.2%	£62,288	35.9%	£48,544	29.6%	£44,255		£79,504	35.2%
	lon-Maw 2002	£92,737		£45,834		£37,462		~		£58,822	
Ceredigion	lon-Maw 2004	£163,840	24.1%	£104,667	29.7%	£101,311	16.1%	£78,000	26.4%	£136,686	29.4%
	lon-Maw 2003	£132,004	35.8%	£80,724	27.6%	£87,247	30.1%	£61,701	7.1%	£105,612	30.9%
	lon-Maw 2002	£97,172		£63,254		£67,066		£57,590		£80,696	
Sir y Fflint	lon-Maw 2004	£167,753	14.8%	£97,267	24.8%	£81,718	31.6%	£58,350	10.3%	£116,828	15.9%
	lon-Maw 2003	£146,090	21.4%	£77,941	28.1%	£62,102	27.0%	£52,880	4.6%	£100,813	26.5%
Gwynedd	lon-Maw 2004	£168,099	27.8%	£109,833	30.8%	£86,097	35.5%	£90,659	57.3%	£114,256	27.4%
	lon-Maw 2003	£131,575	30.2%	£83,988	36.6%	£63,525	32.8%	£57,625	45.6%	£89,675	32.3%
	lon-Maw 2002	£101,074		£61,496		£47,825		£39,566		£67,777	
Sir Fynwy	lon-Maw 2004	£219,289	7.5%	£136,712	10.4%	£124,611	24.8%	£99,765	29.9%	£164,775	11.5%
	lon-Maw 2003	£203,984	19.4%	£123,867	43.8%	£99,870	25.6%	£76,788	34.3%	£147,739	22.5%
	lon-Maw 2002	£170,889		£86,111		£79,532		£57,170		£120,625	
Powys	lon-Maw 2004	£190,630	23.1%	£107,533	26.0%	£88,314	13.7%	~	~	£140,986	24.7%
	lon-Maw 2003	£154,900	31.9%	£85,357	28.7%	£77,668	50.3%	£45,750	10.6%	£113,073	34.5%
	lon-Maw 2002	£117,450		£66,318		£51,660		£41,375		£84,052	

Lle y cafwyd llai na 5 gwerthiant, hepgorwyd y data er mwyn osgoi tuedd

Ffynhonnell - <http://www.landreg.gov.uk/propertyprice/interactive/>

- 2.33. Fel y nodwyd gan y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol, gwaethygir y prinder tai fforddiadwy am brisiau cymedrol gan y ffaith bod yn well gan ddatblygwyr adeiladu tai mwy o faint, mwy proffidiol sy'n diwallu anghenion cymudwyr, pwynt a godwyd hefyd gan yr ymgynghoreion cymunedol yn *What Sort of Countryside Do We Want?*¹¹ Yn ogystal, nododd NFU Cymru bod problem prisiau tai uchel yn cael ei gwaethygu gan brinder llety gwledig i'w rentu a'r anhawster cynyddol a wynebwr gan Gymdeithasau Tai wrth brynu tai a chaffael tir i adeiladu tai arno.

Y goblygiadau ar gyfer anheddau hanfodol

- 2.34. Mae'r materion hyn yn gyd-destun pwysig wrth ystyried anheddau hanfodol. Er bod rhaniad amlwg rhwng anheddau hanfodol a mathau eraill o ddatblygiadau tai mewn polisi, mae gwerth cynyddol tai gwledig yng Nghymru a'r problemau fforddiadwyedd y mae hyn yn eu hachosi, yn cael effaith ar anheddau hanfodol mewn dwy ffordd:
- mae'r ffaith bod fforddiadwyedd yn gwaethygu yn golygu bod cyfleoedd ar gyfer dod o hyd i adeiladau amgen yn lle anheddau hanfodol ar gyfer gweithwyr ym maes amaethyddiaeth a choedwigaeth yn lleihau;
 - mae gwerth cynyddol anheddau gwledig yn cynyddu'r cymhelliant i geisio diddymu amodau deiliadaeth.
- 2.35. Felly, yn annibynnol ar yr amodau ym maes amaethyddiaeth a choedwigaeth mae cyflwr y farchnad tai ehangach yn cynyddu'r pwysau ar y cyflenwad o anheddau hanfodol.

SEFYLLFA GYFNEWIDIOL CYMUNEDAU GWLEDIG

- 2.36. Ystyrir bod y newidiadau presennol o ran prisiau eiddo a deiliadaeth yng Nghymru wledig yn ffactorau canolog sy'n cyfrannu at y ffaith bod pobl ifanc yn allfudo o Gymru wledig ac felly at boblogaeth gynyddol oedrannus. Rhwng 1991 a 1999 gostyngodd y boblogaeth rhwng 15 a 29 oed 9% yn y naw awdurdod gwledig yng Nghymru¹², er y gwelwyd gostyngiad uwch yng ngweddill Cymru, ar gyfradd o 12%. Ar yr un pryd, yng Nghymru wledig, roedd 23% o'r boblogaeth dros oedran ymddeol yn 1999 o gymharu ag 19% ar gyfer gweddill Cymru¹³. Cadarnheir y ffigurau hyn yn gyffredinol gan Gyfrifiad 2001 sy'n dangos yn y pedair sir wledig a ddewiswyd (Ynys Môn, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion a Phowys) bod canran y boblogaeth sydd dros 60 oed, ar gyfartaledd, 2.5% yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol, o gymharu â Sir y Fflint a Bro Morgannwg lle mae'r ffigurau yn llawer agosach at y cyfartaledd cenedlaethol (**Tabl 2.9**).

¹¹ Athrofa'r Gwyddorau Gwledig, Prifysgol Cymru a Land Use Consultants (2004) *What Sort of Countryside Do We Want?* Ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru

¹² Yn Adroddiad Pwyllgor Amaethyddiaeth a Datblygu Gwledig Cynulliad Cenedlaethol Cymru *Arallgyfeirio'r Economi Wledig* (2001) nodir awdurdodau unedol Ynys Môn, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro a Phowys fel Cymru wledig

¹³ Adroddiad Pwyllgor Amaethyddiaeth a Datblygu Gwledig Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001) *Arallgyfeirio'r Economi Wledig*

Tabl 2.9: Strwythur oedran siroedd y sampl yng Nghymru wedi'i gymryd o Gyfrifiad 2001

ACLI	<16	16-19	20-29	30-59	60-74	75+	Oedran ar gyfartaledd
Cyfartaledd cenedlaethol							
Cymru a Lloegr	20.2%	4.9%	12.6%	41.5%	13.3%	7.6%	38.6
Siroedd o dan ddylanwad trefol							
Bro Morgannwg	21.5%	5.1%	9.8%	41.6%	13.8%	8.2%	39.3
Sir y Fflint	20.6%	4.9%	11.4%	42.9%	13.5%	6.8%	38.6
Siroedd gwledig							
Sir Gaerfyrddin	19.5%	4.8%	10.1%	40.5%	15.7%	9.4%	41.1
Powys	19.4%	4.5%	8.8%	41.6%	16.1%	9.6%	41.7
Ceredigion	17.0%	6.4%	14.0%	38.4%	15.2%	9.0%	40.5
Ynys Môn	19.5%	4.6%	10.2%	40.7%	16.2%	8.7%	41.1

- 2.37. Amlygir y tueddiadau hyn gan astudiaeth fanylach o newidiadau demograffig yng ngogledd orllewin Cymru¹⁴. Noda'r astudiaeth hon fod disgwyl i Ynys Môn gollu tua 10% o'i phoblogaeth erbyn 2016, gyda phoblogaeth gweddill y rhanbarth yn parhau yn gymharol sefydlog, ond gan barhau i gollu pobl ifanc. Y prif resymau a nodir gan y rheini sy'n gadael yr ardal yw cyfleoedd cyflogaeth cyfyngedig, cyflogau isel, addasiad cymdeithasol (i'r rheini sy'n dychwelyd i ardal eu mebyd) a mynediad gwael i wasanaethau allweddol a thai – sy'n dangos mai dim ond un o blith cymysgedd o ffactorau sy'n llywio'r newidiadau demograffig hyn yw prisiau tai.
- 2.38. Yn ei dro, beiwyd strwythur poblogaeth cyfnewidiol cymunedau gwledig (a threfol) am y ffaith bod cymunedau lleol yn colli eu hunaniaeth a'u cydlynid, gyda phobl o'r farn bod mewnfudwyr yn amharod i chwarae rhan ym mywyd y gymuned ac yn methu â gwerthfawrogi bywyd cymunedol¹⁵. Ystyrir hefyd ei fod yn bygwth y broydd Cymraeg, gyda chanran y bobl sy'n siarad Cymraeg yn sylweddol uwch mewn ardaloedd gwledig. Ynys Môn, Gwynedd, Ceredigion, Sir Gaerfyrddin a Chonwy yw'r pum awdurdod â'r nifer uchaf o siaradwyr Cymraeg gyda thros 50% o'r boblogaeth (3+ oed) yn y pedwar cyntaf naill ai'n gallu siarad, darllen neu ysgrifennu yn Gymraeg¹⁶.
- 2.39. **Y goblygiadau ar gyfer anheddau hanfodol:** Mae i'r newidiadau hyn yn strwythur cymunedau Cymru wledig oblygiadau ar gyfer anheddau hanfodol, gan fod ffermwyr, er mai dim ond 8% o'r boblogaeth wledig ydynt erbyn hyn, yn cael eu hystyried fel ffocws traddodiadol cymunedau gwledig a cheidwaid allweddol yr iaith Gymraeg (para 2.43). Yn yr un ffordd, mae angen annog pobl ifanc i aros yn y diwydiant ffermio, er mwyn sicrhau parhad y diwydiant ac er mwyn cyfrannu at strwythur oedran mwy amrywiol mewn cymunedau gwledig (para 2.15).

¹⁴ Jones et al 2001

¹⁵ Athrofa'r Gwyddorau Gwledig, Prifysgol Cymru a Land Use Consultants (2004) *What Sort of Countryside Do We Want? Ar gyfer Cynulliad Cenedlaethol Cymru*

¹⁶ Monitor Busnes Twristiaeth Cymru, 2002

CYD-DESTUN POLISI CENEDLAETHOL

2.40. Gan droi at y cyd-destun polisi cenedlaethol, mae'r polisi ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn rhan o fframwaith polisi cenedlaethol. Mae'r *Cynllun i Gymru 2001* yn cynnwys tair egwyddor arweiniol, sef:

- Gweithredu nawr er budd y dyfodol (Datblygu Cynaliadwy)
- Mynd i'r afael â thlodi (Cynhwysiant Cymdeithasol)
- Cyflawni cydraddoldeb ymhob peth a wnawn (Cyfle Cyfartal)

2.41. Mae'r polisi cenedlaethol ar gyfer amaethyddiaeth a choedwigaeth yng Nghymru yn greiddiol i bolisi'r dyfodol ar gyfer anheddau hanfodol, ac mae'r polisi hwnnw, yn ei dro, wedi'i gysylltu â'r polisi ar gyfer yr economi wledig ehangach; y polisi sy'n ymdrin â thai fforddiadwy a thai yn fwy cyffredinol; a pholisi cynllunio cenedlaethol ar gyfer ardaloedd gwledig.

Polisi amaethyddol a choedwigaeth

2.42. **Polisi amaethyddol ac arallgyfeirio ar ffermydd:** Yn ystod y ddau ddegawd diwethaf, gan ragweld y byddai'r PAC yn cael ei ddiwygio, mae polisi'r DU wedi canolbwyntio'n gynyddol ar bwysigrwydd arallgyfeirio ar ffermydd fel ffordd o sicrhau hyfywra busnesau fferm. Nodwyd hyn yng Nghynllun Gweithredu Llywodraeth y DU ar gyfer Ffermio (2000)¹⁷ ac yng Nghymru, fe'i cyflenwyd drwy *Raglen/Cynllun Datblygu Gwledig Cymru ac Amcan I*. Yn ei dro, nodir pwysigrwydd amaethyddiaeth ac arallgyfeirio'r economi ffermio yn strategaeth amaethyddiaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru – *Ffermio i'r Dyfodol – Cyfeiriad newydd i amaethyddiaeth*.

2.43. Mae'r strategaeth hon yn pwysleisio bod “angen diwydiant amaethyddol cryf a hyfyw ar Gymru” gydag amaethyddiaeth a phrosesu bwyd yn rhan bwysig o'r economi genedlaethol a gwledig. Ond cydnabyddir hefyd bod “ffermio yn gyfrifol am lunio ansawdd yr amgylchedd gwledig a, thrwy gynnal cefn gwlad, ei fod yn gwneud cyfraniad anuniongyrchol hanfodol i dwristiaeth” tra bod “y fferm deuluol yn hanfodol i gymeriad Cymru wledig, ac i wead cymdeithasol cymunedau gwledig”. Aiff y strategaeth yn ei blaen i nodi:

“yn gymdeithasol, mae'r fferm deuluol yn diffinio cymeriad cymdeithas wledig yng Nghymru, a'i hymdeimlad o hunaniaeth. Mae'r niferoedd a gyflogir yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol ym maes ffermio yn gwneud cyfraniad hanfodol tuag at gynnal cymunedau gwledig. Mewn sawl rhan o Gymru wledig, ffermio hefyd yw un o'r meysydd pwysicaf o fywyd lle y mae'r Gymraeg yn parhau fel y cyfrwng cyfathrebu naturiol a ddefnyddir yn feunyddiol” gyda.... “53% o berchnogion a rheolwyr fferm yng Nghymru yn siarad Cymraeg”.[1.3]

2.44. O fewn amcan Llywodraeth Cynulliad Cymru o gynnal cymunedau gwledig hyfyw a chytbwys, mae'r strategaeth yn canolbwyntio ar helpu amaethyddiaeth i addasu, gyda'r nod o gyflawni:

¹⁷ Y Weinyddiaeth Amaethyddiaeth, Pysgodfeydd a Bwyd (30 Mawrth 2000) *Action Plan for Farming* (i'r DU)

- “bwyd a chynnyrch nad ydynt yn fwyd sy’n ddiogel ac yn iach, wedi’u cynhyrchu yn unol â safonau gofal uchel tuag at yr amgylchedd a lles anifeiliaid ac wedi’u targedu’n llawer agosach at gyfleoedd o fewn y farchnad er mwyn rhoi gwell elw i deuluoedd sy’n ffermio;
- cefn gwlad sy’n weledol ddeniadol a chyfoethog o ran ei fioamrywiaeth, ei archeoleg, ei hanes a’i ddiwylliant, nid yn unig er ei fwyn ei hun ond er mwyn i bobl ei fwynhau ac er mwyn helpu i gefnogi twristiaeth;
- cynnyrch bwyd lleol arbennig fel sail ar gyfer dulliau coginio sy’n helpu i hyrwyddo twristiaeth;
- drwy’r uchod, sy’n cyfrannu at ddelwedd gadarnhaol o Gymru ledled y byd”. [2.2]

2.45. Ystyrir bod arafu’r gostyngiad yn nifer y bobl a gyflogir ym maes amaethyddiaeth tra’n creu cyflogaeth wledig amgen sy’n galluogi pobl ifanc i aros mewn ardaloedd gwledig yn heriau allweddol – gydag arallgyfeirio’r economi wledig yn elfen ganolog i’r Strategaeth Datblygu Economaidd Genedlaethol¹⁸. Ochr yn ochr â hyn, mae *Ffermio i’r Dyfodol* yn cyfleu’r neges allweddol bod angen i deuluoedd sy’n ffermio **arallgyfeirio**, gan greu incwm hyfyw o amaethyddiaeth a ffynonellau eraill mewn ffordd sy’n cynnal y teulu a’r amgylchedd. Mae’n nodi cyfleoedd ar gyfer y dyfodol o ran symud o farchnadoedd nwyddau drwy ddatblygu cynnyrch gwerth ychwanegol a chydweithredol, gan nodi mai dim ond un o blith amrywiaeth o opsiynau cynhyrchu incwm yw amaethyddiaeth.

2.46. **Polisi coedwigaeth a choetir:** Adlewyrchir y pwyslais hwn ar arallgyfeirio amaethyddol yn y polisi coedwigaeth i Gymru – *Coetiroedd i Gymru* – lle mae’r pwyslais yn awr yn amlwg ar hyrwyddo coedwigaeth aml-fudd gyda’r weledigaeth ganlynol:

“Bydd Cymru yn adnabyddus am ei choetiroedd o ansawdd uchel sy’n cyfoethogi’r dirwedd, sy’n briodol i amodau lleol ac sy’n cynnwys cymysgedd amrywiol o rywogaethau a chynefinoedd. Bydd y rhain yn:

- darparu buddiannau cymdeithasol a chymunedol gwirioneddol, yn lleol ac yn genedlaethol
- cefnogi diwydiannau ffyniannus sy’n gysylltiedig â choetiroedd;
- cyfrannu at amgylchedd o ansawdd gwell ledled Cymru.”

Polisi ar gyfer tai a thai fforddiadwy

2.47. Mewn ymateb i bryderon cyffredinol ynghylch fforddiadwyedd tai, canolbwyntiodd **adolygiad Barker** o’r cyflenwad tai yn y DU (2004)¹⁹, a gomisiynwyd gan Lywodraeth y DU, ar greu marchnad tai fwy hyblyg yn y DU. Gwnaed nifer o argymhellion ym maes cynllunio, gan ganolbwyntio ar y ffaith y dylai gweithdrefnau cynllunio roi ystyriaeth well i’r farchnad tai a chydag argymhelliad canolog y dylid sicrhau bod mwy o dir ar gael er mwyn ‘rhyddhau’ y farchnad tai i gyflawni targedau fforddiadwyedd rhanbarthol.

¹⁸ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2001) *Cymru’n Ennill* – y strategaeth datblygu economaidd genedlaethol

¹⁹ Adroddiad Terfynol Adolygiad Barker – Argymhellion *Review of Housing Supply, Delivering Sustainability: Securing our Future Housing Needs, Trysorlys EM 2004.*

- 2.48. Ond nid yw'r adolygiad yn cyfeirio at y materion penodol a godwyd gan adrannau cynllunio mewn perthynas â thai mewn ardaloedd gwledig, a chymudo. Rhaid i argymhellion cyffredinol yr adroddiad o ran ymatebolrwydd a hyblygrwydd marchnadoedd tai gael eu cymhwyso mewn ffyrdd gwahanol mewn ardaloedd trefol a gwledig. Mae'r polisiau cynllunio sydd ar waith mewn ardaloedd gwledig yn fwy cyfyngedig am resymau hir sefydledig sydd wedi'u hanelu at feithrin ymagwedd strategol tuag at gynaliadwyedd yn ogystal â diogelu'r amgylchedd.
- 2.49. Rhoddir ymateb mwy penodol i fforddiadwyedd tai yn y strategaeth tai genedlaethol (2001)²⁰ ac yn adroddiad Pwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad Llywodraeth Cynulliad Cymru ar *Yr agweddau ar gynllunio sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy a chymunedau cynaliadwy yng ngefn gwlad* (Chwefror, 2004). Nid yw'r gwaith hwn yn ymdrin ag anheddau hanfodol mewn unrhyw ffordd ond mae'n darparu cyd-destun pwysig ar gyfer ystyried eu dyfodol.
- 2.50. Yn ei adroddiad, mae'r Pwyllgor yn argymhell pwyslais cyffredinol a mwy o hyblygrwydd o ran y cysylltiad rhwng cynllunio a fforddiadwyedd tai. Mae'n argymhell y dylai ACLI allu datblygu polisiau sy'n ymateb i amgylchiadau lleol sy'n adlewyrchu'r farchnad tai leol a thystiolaeth leol o angen, fel y'i diffinnir gan Asesiad Anghenion Tai Lleol (o bosibl gan ddefnyddio polisiau cynllunio tai fforddiadwy gwahanol wedi'u datblygu ar gyfer gwahanol ardaloedd o fewn yr awdurdod). Dylid gosod hyblygrwydd o'r fath o fewn fframwaith cenedlaethol wedi'i ddatblygu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Byddai'r fframwaith cenedlaethol hwn yn cynnwys cyfres o opsiynau y gall awdurdodau cynllunio lleol ddewis o'u plith er mwyn diffinio fforddiadwyedd o fewn eu cynlluniau datblygu. Byddai hefyd yn egluro'r opsiynau a'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol ddatblygu'r polisiau hyn gan gynnwys:
- defnyddio polisiau 'pobl leol yn unig'
 - defnyddio cytundebau Adran 106
 - defnyddio safleoedd sydd wedi'u heithrio ar gyfer tai fforddiadwy lle mae arolygon o angen, megis Asesiad Anghenion Tai Lleol, yn ategu hyn
 - defnyddio targedau neu gwtâu ar gyfer tai fforddiadwy, y dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru alluogi awdurdodau cynllunio lleol i'w gorfodi ar ddatblygwyr. (*Crynodeb LUC*)
- 2.51. Yn ogystal, nododd y Pwyllgor lle y ceir pwysau aciwt ar y farchnad tai, y byddai'n briodol i ACLI ddatblygu polisiau 'pobl leol yn unig' ar gyfer yr **holl** dai newydd (nid tai fforddiadwy yn unig), wedi'u cysylltu'n glir ag asesiad o angen lleol, er y cydnabuwyd y byddai angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r diffiniad o 'pobl leol'. Nododd y Pwyllgor hefyd fod y canllawiau presennol ar yr iaith Gymraeg a'r system gynllunio (TAN (W) 20) yn ddigon defnyddiol wrth ystyried datblygiadau tai gwledig ac y dylid eu hatgyfnerthu.
- 2.52. Yn ystod y cyfarfod llawn ar 23^{ain} Mehefin 2004, croesawodd y Gweinidog dros yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad adroddiad y Pwyllgor a chefnogodd y rhan fwyaf o'i argymhellion, gan gadarnhau mai bwriad Llywodraeth Cynulliad Cymru oedd ymgorffori prif argymhellion yr adroddiad i fersiwn diwygiedg o TAN (W) 2 *Cynllunio*

²⁰ Llywodraeth Cynulliad Cymru (2001) *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru*

a *Thai Fforddiadwy*. Bwriedir cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar TAN (W) 2 yn ddiweddarach eleni.

Polisi cynllunio cenedlaethol ar gyfer ardaloedd gwledig

- 2.53. Yn olaf, mae'r polisi cynllunio cenedlaethol i Gymru, fel y'i nodir yn *Polisi Cynllunio Cymru* (PPW) 2002, yn adlewyrchu meysydd polisi eraill ac yn ystyried cefn gwlad fel adnodd deinamig ac aml-bwrpas. Ond gan barhau ag egwyddor gynllunio hir sefydledig, mae'n cadarnhau y dylid lleoli'r rhan fwyaf o ddatblygiadau o fewn ac o amgylch aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes – gydag unrhyw waith adeiladu newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn destun rheolaethau caeth.
- 2.54. Gan adlewyrchu'r pwyslais ar **arallgyfeirio'r economi wledig**, ystyrir bod busnesau newydd mewn ardaloedd gwledig yn hanfodol er mwyn cynnal a gwella cymunedau gwledig a nodwyd bod gan fentrau bach eu maint ran hanfodol i'w chwarae wrth hyrwyddo gweithgarwch economaidd iach a all gyfrannu at ffyniant lleol a chenedlaethol. Ystyrir bod safleoedd datblygu i ategu'r gweithgareddau arallgyfeirio economaidd hyn yn debygol o fod yn fach ac wedi'u lleoli'n gyffredinol o fewn ffiniau aneddiadau, ac eithrio **arallgyfeirio ar ffermydd**, lle bydd y pwyslais ar addasu adeiladau presennol y fferm ac o bosibl ar ddarparu adeiladau newydd wedi'u cynllunio'n sensitif o fewn y fferm bresennol.
- 2.55. O ran **darparu tai gwledig**, noda *Polisi Cynllunio Cymru* y dylid diwallu'r rhan fwyaf o anghenion tai gwledig o fewn aneddiadau sy'n bodoli eisoes a thrwy fewnlenwi ac ymestyn grwpiau tai bach mewn ffordd sy'n cydweddu â'r ardal tra y gellid diwallu'r angen am dai fforddiadwy, fel y'i nodir drwy Arolygon Anghenion Tai, drwy ddarparu safleoedd gwledig wedi'u heithrio (er y gallai'r maes polisi hwn gael ei ehangu wrth i TAN (W) 2 gael ei ddiwygio, fel y nodwyd uchod).

Goblygiadau polisi cenedlaethol ar gyfer anheddau hanfodol

- 2.56. Y pedwar ffactor sy'n berthnasol i'r polisi ar gyfer anheddau hanfodol yn y dyfodol sy'n deillio o'r adolygiad cryno hwn o bolisi cenedlaethol yw:
- y pwyslais pwysig ac hir sefydledig mewn polisi cynllunio cenedlaethol ar gyfyngu datblygiadau mewn ardaloedd o gefn gwlad agored;
 - y pwyslais polisi cryf ar arallgyfeirio ar ffermydd gyda'r goblygiad y bydd incwm ffermydd yn y dyfodol yn dod yn gynyddol o amrywiaeth o ffynonellau gwahanol ac mai dim ond rhan o'r amrywiaeth hwnnw fydd amaethyddiaeth;
 - y ffaith bod ffermydd teuluol wedi'u nodi mewn polisi cenedlaethol fel ffactor sy'n ganolog i fywyd cymunedol Cymru wledig;
 - yr angen i ystyried y broses o ddarparu anheddau hanfodol yn erbyn cefndir polisi ehangach sy'n gysylltiedig â thai lleol a fforddiadwy yng Nghymru wledig.

3. POLISI'AU PENODOL SY'N YMWNEUD AG ANHEDDAU HANFODOL MEWN ARDALOEDD O GEFN GWLAD AGORED

POLISI CENEDLAETHOL AR ANHEDDAU HANFODOL MEWN ARDALOEDD O GEFN GWLAD AGORED

- 3.1. Bu cyfyngu ar ddatblygiadau preswyl mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn egwyddor gynllunio bwysig ers amser. Datblygiadau preswyl i ategu amaethyddiaeth a choedwigaeth fu un o'r eithriadau prin i'r egwyddor hon. Mae'r Bennod hon yn archwilio esblygiad polisi cynllunio lleol mewn perthynas ag anheddau hanfodol a sut y dehonglwyd y polisi hwn drwy bolisiâu lleol/cynlluniau CDU.

Cylchlythyr 49/73 y Swyddfa Gymreig

- 3.2. Parhaodd y canllawiau ar anheddau i weithwyr amaethyddol a gweithwyr ym maes coedwigaeth mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn ddiglyfnawid yng Nghymru a Lloegr am bron i 20 mlynedd tan 1992. Nodwyd y '*ffactorau perthnasol*' wrth ystyried ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn Atodiad Cylchlythyr 49/73 y Swyddfa Gymreig (Swyddfa Gymreig 20 Chwefror 1973) fel a ganlyn:

- a) hyfywdra'r fenter [fferm]
- b) gofynion llafur y fenter
- c) faint o weithwyr yr oedd angen iddynt fyw ar y fferm
- d) yr adeiladau a fodolai eisoes ar y fferm a'r rhesymau pam nad oeddent yn diwallu'r anghenion presennol.

Cylchlythyr 49/73 y Swyddfa Gymreig

Blwch 3.1

Hyfywdra: Ystyr hyfywdra oedd y tybiwyd bod yn rhaid i'r fferm gynnig gobaith i ffermwr cymwys ennill bywoliaeth ddigonol hy ar lefel a oedd yn cyfateb o leiaf â'r isafswm cyflog amaethyddol, ac yn uwch fwy na thebyg, gan ganiatáu ar gyfer gofynion buddsoddi busnes fferm. Byddai angen darparu tystiolaeth gadarn, megis buddsoddi cyfalaf mewn adeiladau fferm, i ategu unrhyw fwrriad i aildrefnu neu ehangu busnes fferm.

Gofynion llafur: Efallai y byddai angen gweithwyr ychwanegol pe byddai ffermwr yn caffael mwy o dir neu anifeiliaid neu'n newid i gategori gwahanol o ffermio. Nodwyd mewn achosion priodol y gallai fod angen i'r ceisydd ddangos pam na ellid ymdrin yn rhesymol â'r gwaith ychwanegol drwy aildrefnu'r gweithlu a oedd eisoes yn gweithio ar y fferm.

Yr angen i fyw ar y fferm: Cydnabuwyd ar y cyfan bod yr angen i fyw ar y fferm yn berthnasol i weithwyr arbenigol ee hwsmyd neu oruchwylwyr da byw dwys. Ymhlith y gofynion posibl eraill a nodwyd roedd yr angen:

- i'r ffermwr ei hun ddiogelu ei eiddo ac atal pobl rhag tresmasu;
- i atal llafur rhag cael ei golli neu i ddenu'r llafur angenrheidiol, hyd yn oed os nad oedd natur y gwaith yn ei gwneud yn ofynnol i'r gweithiwr fyw ar y fferm – ystyriwyd y byddai hyn yn arbennig o berthnasol i ffermydd anghysbell;
- i wella'r adeiladau er mwyn denu'r staff rheoli neu'r gweithwyr crefftus angenrheidiol;

- i ddarparu cartref ar wahân ar gyfer mab neu ferch lle roedd y ffermwr a'i deulu yn rhedeg busnes y fferm gyda'i gilydd (roedd angen tystiolaeth i gadarnhau eu bod wedi gwneud ymdrech ddilys i ddod o hyd i gartref addas yn yr ardal leol).

Nododd y cylchlythyr hefyd, er nad oedd ystyriaethau personol (ee awydd ffermwr i adeiladu cartref ymdeol ar ei fferm) yn effeithio ar angen amaethyddol, y gellid eu hystyried a dylanwadu ar benderfyniad pan nad oedd modd gwneud penderfyniad cytbwys yn seiliedig ar faterion eraill.

Adeiladau presennol: Roedd y canllawiau yn gofyn am dystiolaeth bod diffyg tai addas yn bodoli eisoes ar y daliad ac o bosibl yn yr ardal leol

PPG7: Cefn Gwlad a'r Economi Wledig (1992) – Atodiad E

3.3. Yn 1992 diddymwyd yr Atodiad i'r Cylchlythyr drwy gyhoeddi PPG7 *Cefn Gwlad a'r Economi Wledig* (Y Swyddfa Gymreig, Ionawr 1992). Roedd Atodiad E y PPG hwn yn rhoi canllawiau mwy cynhwysfawr ar anheddau amaethyddol a choedwigaeth. Fel Cylchlythyr 49/73, roedd Atodiad E yn cydnabod fel arfer y dylid dod o hyd i gartrefi i weithwyr amaethyddol mewn aneddiadau cyfagos. Nododd hefyd, fel ei ragflaenydd, lle y gellid cyfiawnhau annedd, y dylai gydymffurfio â gofynion cynllunio arferol eraill. Fodd bynnag, cydnabu PPG7 y gofynion damcaniaethol a allai ysgogi ceisiadau am anheddau mewn ardaloedd o gefn gwlad agored gan nodi [E3]...*”bod rhywfaint ohono yn ddamcaniaethol ac yn deillio o'r ffaith bod ceiswyr yn awyddus i fanteisio ar fuddiannau ffishogol neu ariannol cartref newydd yng nghefn gwlad. Felly mae'n hanfodol craffu'n drwyadl ar bob cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu goedwigaeth newydd gyda'r bwriad o ganfod ymdrechion i gamddefnyddio'r consesiwn.....”*. Ar y sail hon, argymhellwyd y dylai awdurdodau lleol ystyried cymhwyso prawf gweithredol ac ariannol gyda:

- a) prawf gweithredol, yn berthnasol ymhob achos, i ganfod pa un a yw'n hanfodol er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol i un neu fwy o weithwyr fod ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser;
- b) ac mewn achosion lle na ddaeth prawf gweithredol i gasgliad pendant, y posibilrwydd o ddefnyddio prawf ariannol. Nodwyd nad diben y prawf ariannol oedd *“llunio barn ar hyfywdra ariannol tebygol y fenter nawr nac yn y dyfodol fel y cyfryw, gan nad yw hyn yn berthnasol i'r system gynllunio, ond asesu'r goblygiadau o ran defnydd tir.... a'r tebygolrwydd y caiff y datblygiad arfaethedig ei wireddu”*.

3.4. Ar ôl cadarnhau angen gweithredol a chadernid ariannol, fel y bo'n briodol, nododd y canllawiau y byddai angen ystyried nifer y gweithwyr y byddai eu hangen i fodloni'r gofynion a nodwyd ac i ba raddau yr oedd unrhyw adeiladau presennol yn yr ardal yn addas ac ar gael i'r gweithiwr dan sylw [E8].

3.5. Wrth baratoi'r canllawiau diwygiedig, roedd y Llywodraeth yn awyddus i ddiddymu'r elfennau cynhennus canlynol:

- ni ellid bellach defnyddio'r ddadl diogelu eiddo fel cyfiawnhad dros annedd amaethyddol;
- ni allai angen amaethyddol gyfiawnhau'r ffaith bod anheddau newydd yn cael eu darparu i'w defnyddio fel cartrefi ymdeol;

- rhaid i faint a chost anheddau fod yn gymesur â'r angen gweithredol a gadarnhawyd;
 - gallai hanes diweddar gwerthu tir ac adeiladau ar yr uned fod yn ystyriaeth berthnasol, er enghraifft, byddai'r ffaith i annedd gael ei werthu'n ddiweddar ar yr uned yn arwydd nad oedd angen amaethyddol.
- 3.6. Amlygodd y canllawiau hefyd y gellid defnyddio amodau a rhwymedigaethau i sicrhau bod anheddau o'r fath yn aros o fewn y gymuned ffermio/coedwigaeth, er enghraifft, drwy ddefnyddio amod deiliadaeth a'r defnydd posibl o rwymedigaethau cynllunio i glymu ffermdy i dir fferm cyfagos i'w atal rhag cael ei werthu ar wahân i'r tir.

PPG7: Cefn Gwlad: Ansawdd Amgylcheddol a Datblygiad Economaidd a Chymdeithasol – Atodiad I (Lloegr yn unig)

- 3.7. Yn 1997, diwygiwyd PPG7 yn Lloegr yn unig, pan gyflwynwyd cyfres pum rhan newydd o feini prawf yn PPG7 *Cefn Gwlad: Ansawdd Amgylcheddol a Datblygiad Economaidd a Chymdeithasol*, Atodiad I. Roedd y penderfyniad hwn i gyflwyno'r gyfres fwy caeth hon o feini prawf ar gyfer anheddau amaethyddol a choedwigaeth yn adlewyrchu canfyddiadau ac argymhellion yr adroddiad *Planning Controls over Agricultural and Forestry Development and Rural Building Conversions* yn 1995. Un o bryderon penodol yr adroddiad hwn oedd y dystiolaeth gymhellol yn dangos ceisiadau llwyddiannus ar gyfer anheddau mewn ardaloedd o gefn gwlad agored lle nad oedd llawer o gyswllt â menter amaethyddol a lle mai cael 'cartref yn y wlad' oedd y prif gymhelliant dros yr eiddo. Nodwyd enghreifftiau o ffermydd a oedd wedi codi annedd newydd bob blwyddyn ers pum mlynedd; anheddau a adeiladwyd i ategu menter newydd na ddaeth i'r amlwg byth wedi hynny; a lle y cymeradwywyd anheddau mawr newydd i ategu cynigion lle roedd amheuaeth ynghylch yr angen gweithredol a lle roedd y fenter mor fach fel bod amheuon difrifol ynghylch ei haddasrwydd ariannol. Felly roedd Atodiad I y canllawiau yn fersiwn diwygiedig PPG7 (1997) yn ei gwneud yn ofynnol i bum gofyniad gael eu bodloni cyn y gellid ystyried annedd *parhaol*, sef:
- a) bod angen gweithredol presennol yn bodoli;
 - b) bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, neu weithiwr a oedd yn ymwneud yn bennaf ym maes amaethyddiaeth;
 - c) bod yr uned a'r fenter dan sylw wedi bod yn weithredol ers o leiaf tair blynedd, eu bod wedi bod yn gwneud elw am o leiaf blwyddyn o'r dair, a'u bod yn ariannol gadarn ac yn debygol o barhau felly;
 - d) nad oedd unrhyw annedd arall ar yr uned neu annedd arall yn yr ardal yn addas ac ar gael i ddiwallu'r angen a nodwyd;
 - e) bod gofynion lleoli, gofynion mynediad a gofynion cynllunio arferol eraill wedi'u bodloni.
- 3.8. Mewn achosion lle roedd y fenter yn newydd (naill ai ar unedau a grëwyd o'r newydd neu fenter newydd ar uned sy'n bodoli eisoes), argymhellwyd y dylid darparu adeilad dros dro am dair blynedd gyntaf y fenter ar yr amod bod pum maen prawf (yn debyg

i'r rhai uchod) wedi'u bodloni (Atodiad I paragraff 14). Fodd bynnag, nid oedd y polisi hwn yn berthnasol ledled Cymru, lle y parhaodd Atodiad E PPG7 1992 yn weithredol.

Polisi Cynllunio Canllawiau Cynllunio (Cymru) Diwygiad Cyntaf (Ebrill 1999)

- 3.9. Ategwyd y canllawiau hyn gan *Bolisi Cynllunio Canllawiau Cynllunio (Cymru) Diwygiad Cyntaf* a gyhoeddwyd ym mis Ebrill 1999. Nododd paragraff 10.6.2 yr ystyriaethau penodol ar gyfer anheddau hanfodol ym maes amaethyddiaeth a choedwigaeth fel:
- prawf gweithredol, o ran y gofynion presennol a gofynion tebygol yn y dyfodol i weithwyr fod ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser;
 - prawf ariannol i ddangos hyfywdra economaidd ac i ddarparu tystiolaeth o ran maint yr annedd y gall yr uned ei gynnal.
- 3.10. Nododd paragraff 10.6.3 hefyd os oedd angen yr annedd i ategu gweithgaredd ffermio newydd "*ond nad oedd yr achos wedi'i brofi'n llwyr*", y dylid ei ddarparu fel arfer fel strwythur dros dro am y tair blynedd gyntaf.

TAN (W) 6 Datblygu Amaethyddol a Gwledig (Mehefin 2000)

- 3.11. Cyhoeddwyd TAN (W) 6 *Datblygu Amaethyddol a Gwledig* (Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Mehefin 2000) tua 14 mis yn ddiweddarach. Disodlodd Atodiad E PPG7 a chyflwynodd ganllawiau newydd, a oedd, yn eu hanfod, yn debyg i'r canllawiau a oedd ar waith yn Lloegr o dan PPG7 (1997) Atodiad I. Mae paragraff 41 TAN (W) 6 yn atgynhyrchu'r pum maen prawf a nodwyd yn PPG7 (1997) (para 3.7 uchod). Mae'r meini prawf hyn yn berthnasol o hyd.
- 3.12. Ni wnaed unrhyw newid i bolisi yn y maes hwn o ganlyniad i gyhoeddi *Polisi Cynllunio Cymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru) (2002). Mae'r cyngor a nodir ym mharagraffau 9.3.6-8 yn debyg i'r cyngor a nodwyd yn y Diwygiad Cyntaf a ddisodlwyd ganddo. Mae'r canllawiau yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal prawf gweithredol a phrawf ariannol, ac maent hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio adeiladau dros dro ar gyfer mentrau newydd, fel yr adlewyrchir yn TAN (W) 6. Fel y gwelwyd mewn canllawiau eraill a gyhoeddwyd yn ddiweddar, mae *Polisi Cynllunio Cymru* hefyd yn nodi'n glir "*na all anghenion amaethyddol gyfiawnhau penderfyniad i ddarparu anheddau newydd fel cartrefi ymdeol ar gyfer ffermwyr*". Noda'r canllawiau:
- "Nid yw'r ffaith y byddai tŷ unigol ar safle penodol yn cydweddu'n briodol, ynddo'i hun, yn ddadl dda o blaid rhoi caniatâd; gallai caniatadau o'r fath gael eu rhoi yn rhy aml a hynny gan effeithio'n andwyol ar gymeriad ardal."*[9.3.6]
- 3.13. Dim ond i anheddau amaethyddol a choedwigaeth y mae'r canllawiau hyn yn berthnasol. Ni ddarparwyd unrhyw ganllawiau ategol neu sylfaenol ar gyfer anheddau 'hanfodol' eraill, i ategu mentrau fel canolfannau merlota, llynnoedd pysgota, magu adar hela, canolfannau cŵn neu ganolfannau cathod, nac anheddau sy'n gysylltiedig â mentrau arallgyfeirio gwledig eraill.
- 3.14. Ceir crynodeb o'r canllawiau polisi penodol ar gyfer anheddau hanfodol ar gyfer gweithwyr amaethyddol a choedwigaeth yn TAN (W) 6 ym **Mlwch 3.2**.

TAN (W) 6 Polisi sy'n berthnasol i anheddau gweithwyr amaethyddol a choedwigaeth mewn ardaloedd o gefn gwlad agored:

Dim ond i ategu gweithgareddau amaethyddol sy'n bodoli eisoes ar unedau amaethyddol sefydledig y dylid caniatáu anheddau parhaol newydd a hynny ar yr amod (41):

- (a) bod angen gweithredol *presennol* clir;
- (b) bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr *llawn amser*, neu weithiwr a gyflogir yn bennaf ym maes amaethyddiaeth, ac nad yw'n ymwneud â gofyniad rhan amser;
- (c) bod yr uned a'r gweithgaredd amaethyddol dan sylw wedi bod yn weithredol ers o leiaf tair blynedd, eu bod wedi bod yn gwneud elw am o leiaf blwyddyn o'r dair, a'u bod yn debygol o barhau felly;
- (d) nad oedd unrhyw annedd arall ar yr uned, neu annedd arall sy'n bodoli eisoes yn yr ardal yn addas ac ar gael i'r gweithwyr dan sylw allu byw ynddo gan felly ddiwallu'r angen gweithredol;
- (e) bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft o ran lleoli a mynediad, wedi'u bodloni.

Dylai'r prawf gweithredol gadarnhau'r angen i weithwyr fod ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser (42). Ni ellir defnyddio gofynion sy'n deillio o brosesu bwyd i gyfiawnhau annedd amaethyddol (44).

Dylai anheddau amaethyddol fod o faint sy'n gymesur â'r gofyniad gweithredol sefydledig (47). Dylai'r prawf ariannol, yn ogystal â chadarnhau hyfywdra economaidd y fenter yn gyffredinol, ddarparu tystiolaeth o ran maint yr annedd y gall yr uned ei gynnal.

Lle ceir pryder ynghylch achosion posibl o gamdefnyddio'r system gynllunio, gellir ymchwilio i hanes diweddar y daliad er mwyn cadarnhau a werthwyd unrhyw dir neu adeiladau, gan gynnwys adeiladau a fyddai'n addas i'w haddasu (43).

Mewn rhai achosion gallai fod yn briodol, drwy amod, i ddiddymu rhai hawliau penodol a ganiateir er mwyn sicrhau bod maint a chymeriad yr annedd yn parhau i adlewyrchu ei ddiben gweithredol (48).

Dylid lleoli unrhyw annedd er mwyn sicrhau y gall gyflawni ei angen gweithredol, a dylid ei leoli'n synhwyrol mewn perthynas ag anheddau sy'n bodoli eisoes ac adeiladau'r fferm (49).

Anheddau dros dro

Os na fydd yr achos o blaid annedd parhaol wedi'i brofi'n llwyr, dylid ei ddarparu fel annedd dros dro ar gyfer y tair blynedd gyntaf (er enghraifft, carafan neu strwythur pren y gellir ei dynnu i lawr yn hawdd). Dylai fodloni'r meini prawf canlynol (50):

- (a) tystiolaeth glir o fwriad a gallu pendant i ddatblygu'r fenter dan sylw (mae buddsoddiad sylweddol mewn adeiladau fferm newydd yn aml yn arwydd da o fwriad);
- (b) angen gweithredol;
- (c) tystiolaeth glir bod y fenter arfaethedig wedi'i chynllunio ar sail ariannol gadarn;
- (d) na ellid diwallu'r angen gweithredol drwy ddefnyddio annedd arall ar yr uned, neu unrhyw annedd arall yn yr ardal sy'n addas ac ar gael i'r gweithwyr dan sylw fyw ynddo;
- (e) bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft gofynion lleoli a gofynion mynediad, wedi'u bodloni.

Dylid nodi cyfnod y caniatâd dros dro yn glir. Ni fydd yn foddhaol dyfarnu estyniadau dilynol i ganiatâd dros dro dros gyfnod o fwy na thair blynedd. Os rhoddir caniatâd ar gyfer annedd dros dro, ni ddylid rhoi caniatâd ar gyfer annedd parhaol oni ellir bodloni'r meini prawf ar gyfer annedd parhaol yn llawn (51).

Amodau deiliadaeth

Dylai anheddau a gymeradwywyd ar gyfer gweithwyr amaethyddol neu goedwigaeth fod yn destun amod deiliadaeth, er mwyn sicrhau bod yr annedd yn parhau i gyflawni'r swyddogaeth a nodwyd (53).

Er nad yw wedi'i nodi yn y TAN, geiriad safonol ar gyfer yr amod hwn yw: *“Caiff deiliadaeth yr annedd ei chyfyngu i berson sy'n gweithio'n llwyr neu'n bennaf yn yr ardal leol ym maes amaethyddiaeth neu goedwigaeth - neu i ŵr neu wraig weddw person o'r fath, ac unrhyw ddibynyddion sy'n preswyllo yno.”*

Mae'n bosibl hefyd y gellid gosod amod deiliadaeth ar anheddau presennol eraill ar y fferm, er mwyn helpu i leihau'r pwysau ar gyfer anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad. Gall ACLI hefyd ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio i glymu ffermdy ag adeiladau fferm cyfagos neu â'r tir amaethyddol er mwyn eu hatal rhag cael eu gwerthu ar wahân heb wneud cais pellach i'r awdurdod (55).

Ni ddylid cadw anheddau ag amodau deiliadaeth ynghlwm yn wag gan ddefnyddio'r amod deiliadaeth fel rheswm am hynny. Dylid ystyried ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth ar sail asesiadau realistig o'r angen presennol ar eu cyfer, gan gofio mai'r angen am annedd ar gyfer unigolyn sy'n gweithio'n llwyr, yn bennaf neu a fu'n gweithio'n fwyaf diweddar ym maes amaethyddiaeth mewn ardal gyfan yn hytrach nac ar y daliad penodol hwnnw sy'n berthnasol (56).

- 3.15. Mae'n bwysig nodi na chynigir unrhyw ganllawiau penodol i ACLI nac i'r gymuned ffermio ar sut y dylid cymhwyso'r profion a nodir yn TAN (W) 6. Nid yw *Arweiniad i'r System Gynllunio ar gyfer Ffermwyr* yn cyfeirio at y pwynt hwn ychwaith. Dychwelir at hyn ym Mhennod 6.

Crynodeb

- 3.16. Yn gryno, mae'r prif newidiadau a gyflwynwyd mewn canllawiau dros y blynyddoedd i geisio osgoi achosion o gamddefnyddio'r consesiwn cynllunio hwn ar gyfer annedd yng nghefn gwlad fel a ganlyn:
- cyflwyno profion mwy caeth gyda'r nod o ganfod ymdrechion i gamddefnyddio'r consesiwn ar gyfer annedd mewn ardal o gefn gwlad agored - gyda'r profion hyn yn canolbwyntio ar **brawf gweithredol a phrawf ariannol**;
 - nodi na ellir defnyddio dadl diogelu eiddo fel cyfiawnhad dros annedd amaethyddol;
 - nodi na chaiff anheddau newydd y bwriedir eu defnyddio fel cartrefi ymddeol eu cwmpasu gan y consesiwn hwn;
 - nodi bod yn rhaid i faint a chost annedd fod yn gymesur â'r angen gweithredol a nodwyd;
 - nodi y gall hanes diweddar o ran gwerthu tir ac adeiladau ar yr uned fod yn ystyriaeth berthnasol;

- nodi na ellir defnyddio'r angen i fyw ar y fferm fel cyfiawnhad dros annedd newydd, er enghraifft, yn achos aelodau'r teulu, neu er mwyn denu'r llafur angenrheidiol, oni chaiff yr angen gweithredol ei ddiwallu'n amlwg.
- 3.17. Yn yr un modd, dylid nodi nad yw TAN (W) 6 yn nodi, yn wahanol i gylchlythyr cynharach 49/73 a PPG7 (1992), y dylid dod o hyd i adeilad ar gyfer gweithwyr amaethyddol mewn aneddiadau cyfagos fel arfer.

POLISIÂU CYNLLUNIO LLEOL AR GYFER ANHEDDAU HANFODOL MEWN ARDALOEDD O GEFN GWLAD AGORED

- 3.18. Yn erbyn y cefndir uchod, archwiliwyd y CDU presennol a'r rhai newydd sydd wrthi'n cael eu llunio sy'n cwmpasu'r naw ACLI sy'n rhan o'r sampl yn fanwl i asesu eu polisiau tai gwledig a'u polisiau ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.
- 3.19. Adolygwyd y cynlluniau hynny a ddefnyddir ar hyn o bryd i lywio penderfyniadau cynllunio, sef:
- CDU Blaenau Gwent Datganiad Ysgrifenedig wedi'i Adneuo, Mehefin 2000
 - Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, Cynllun Lleol a Fabwysiadwyd, Mai 1999
 - CDU Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, Fersiwn wedi'i Adneuo, Mai 2001
 - CDU Cyngor Sir Dinbych (1996 – 2011), Fersiwn wedi'i Adneuo, Medi 2002
 - Cyngor Gwynedd, Cynllun Lleol Dwyfor 1998
 - Cyd Gynllun Datblygu Unedol Sir Benfro 2000 – 2016 Fersiwn wedi'i Adneuo, Chwefror 2002. Cyngor Sir Penfro ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro
 - Cyngor Sir Powys: Cynllun Fframwaith Sir Powys, Disodliad, Chwefror 1996; Cynllun Lleol Sir Frycheiniog, Hydref 1997; Cynllun Lleol Sir Faesyfed Ebrill 1999; Cynllun Lleol Sir Drefaldwyn, Fersiwn wedi'i Adneuo, Hydref 1995 ac Addasiadau Dilynol.
 - Adolygiad o Gynllun Lleol Abertawe, Rhif 1, mabwysiadwyd Ionawr 1999 (Cynllun Lleol Abertawe, Mabwysiadwyd Rhagfyr 1989) a Chynllun Fframwaith Gorllewin Morgannwg (Adolygiad Rhif 2) Rhan A Datganiad Ysgrifenedig a Rhan B Memorandwm Esboniadol 1991 - 2006
 - CDU Wrecsam, Fersiwn wedi'i Adneuo, Mawrth 2000
- 3.20. O'r adolygiad ymddengys fod y polisiau o fewn y cynlluniau fwy neu lai yn dilyn y canllawiau cenedlaethol cyfredol fel y'u hamlinellir uchod. Maent oll yn rhoi pwyslais ar y ffaith y dylid diogelu ardaloedd o gefn gwlad agored rhag datblygu ac maent oll yn cyfyngu datblygiadau tai i safleoedd o fewn aneddiadau mwy ac ar ymylon aneddiadau o'r fath gan ganiatáu ar gyfer cynigion i fewnlenwi o fewn grwpiau sy'n bodoli eisoes o anheddau mewn ardaloedd o gefn gwlad ehangach. Mae'r rhan fwyaf ohonynt yn rhoi pwyslais ar addasu adeiladau gwledig at ddibenion economaidd, er bod rhai o'r cynlluniau hyn yn dal i gefnogi gwaith addasu preswyl. Mae'r rhan fwyaf hefyd yn caniatáu ar gyfer safleoedd wedi'u heithrio er mwyn darparu tai gwledig fforddiadwy. Yr un cynllun sy'n amlwg yn mynd yn groes i'r canllawiau cynllunio cenedlaethol cyfredol yw'r Cyd Gynllun Unedol ar gyfer Sir Benfro sy'n cyfyngu ar gynigion i

ddarparu tai newydd i'r farchnad gyffredinol a thai wedi'u hadnewyddu o fewn y Parc Cenedlaethol i'r rheini a all fodloni'r meini prawf anghenion lleol²¹.

Polisiau ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored

- 3.21. Gan edrych yn benodol ar bolisiau ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, mae'r holl gynlluniau a adolygwyd yn cynnwys polisiau ar gyfer darparu anheddau hanfodol er mwyn diwallu anghenion amaethyddiaeth a choedwigaeth. Yn ogystal, mae tri chynllun yn cysylltu angen hanfodol â gweithgareddau gwledig eraill. Yng Nghynllun Lleol Abertawe 1989 cyfeirir at anghenion cymdeithasol sy'n adlewyrchu'n rhannol ganllawiau cynharach cylchlythyr 49/73 y Swyddfa Gymreig sy'n nodi y gallai fod cyfiawnhad dros ddarparu annedd amaethyddol er mwyn cartrefu aelodau eraill o'r teulu sy'n gweithio ar y fferm neu er mwyn denu sgiliau arbenigol:

Cynllun Lleol Abertawe 1989: Polisi VI

“dim ond lle y caiff yr angen amaethyddol, neu goedwigaeth hanfodol neu anghenion economaidd neu gymdeithasol holl bwysig eu profi, ac y caiff yr angen iddo gael ei leoli ar y fferm neu yn y coetir yn hytrach nag o fewn anheddiad cyfagos ei brofi, y caiff datblygiad preswyl ei ganiatáu [mewn ardal o gefn gwlad agored].”

- 3.22. Mae Drafft Ymgynghorol Polisi CDU Abertawe wedi'i Adneuo (2003) EV20 yn nodi y gellir hefyd ystyried anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored mewn perthynas ag arallgyfeirio ar ffermydd, twristiaeth gynaliadwy, hamdden a chadwraeth natur. Yn yr un ffordd, yng Nghynllun Fframwaith Powys (1996) nodir ym mholsi H9:

“Ni chaiff anheddau newydd eu caniatáu mewn ardaloedd o gefn gwlad agored..... oni ellir bodloni'r awdurdod cynllunio lleol bod yr annedd yn hanfodol i gartrefu gweithiwr sydd wedi'i gyflogi ar y pryd ym maes amaethyddiaeth, coedwigaeth neu gyflogaeth wledig briodol arall, y bydd yn rhaid iddo fyw yn y fan a'r lle yn hytrach nag o fewn anheddiad cyfagos”.

Profion gweithredol ac ariannol

- 3.23. Mae'r holl gynlluniau a adolygwyd yn cyfeirio at brawf gweithredol ac mae'r mwyafrif hefyd yn sôn am yr angen i gynnal prawf ariannol, er bod yr ail brawf wedi'i hepgor mewn tri o'r cynlluniau hyn ee Cynllun Fframwaith Powys a Chynllun Lleol Gwynedd (1998). Yng Nghynllun Lleol Bannau Brycheiniog 1999 (Polisi H8) mae'r pwyslais ar yr angen am brawf ariannol yn wahanol i'r hyn a nodwyd yn TAN (W) 6 gan adlewyrchu'r canllawiau cynharach yn PPG7 1992 lle mai dim ond pan nad oedd y prawf gweithredol yn nodi casgliad pendant yr oedd angen cynnal prawf ariannol:

Cynllun Lleol Bannau Brycheiniog 1999 (Polisi H8)

“.....Rhaid darparu tystiolaeth weithredol, gan gynnwys asesiad ariannol os bydd angen, o allu hirdymor y fenter i gefnogi deiliad arfaethedig yr annedd”

²¹ Ar adeg ei gyflwyno, gwrthwynebodd Llywodraeth y Cynulliad y polisi hwn ar y sail na ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i'w ategu. Yn dilyn hynny, methodd heriau APCASB i'r uchel lys i'r polisi hwn. Fodd bynnag, ers hynny, mae APCASB wedi datblygu tystiolaeth ategol sydd ar brawf mewn Ymchwiliad Cyhoeddus i'r Cynllun Drafft wedi'i Adneuo.

- 3.24. Serch hynny, mae'n bwysig nodi, hyd yn oed ymhlith y cynlluniau mwy diweddar, na chyfeirir at yr angen i'r fenter y mae'r cais yn gysylltiedig â hi fod wedi bod yn weithredol am o leiaf tair blynedd (sy'n rhan o'r prawf ariannol). Yn ogystal, dim ond tri chynllun sy'n egluro sut y dylid cyflawni / barnu'r prawf gweithredol a'r prawf ariannol. Yn CDU Wrecsam (2000) nodir y bydd y Fwrdeistref Sirol yn manteisio ar gymorth Adran Amaethyddiaeth y Swyddfa Gymreig ar y pryd neu ymgynghorydd amaethyddol cydnabyddedig i wneud penderfyniad ar hyfywdra hirdymor y fenter, a noda CDU Sir Ddinbych (1996 – 2011) ym Mholisi HSG5 y bydd y Cyngor yn comisiynu ymgynghorydd annibynnol i'w ariannu gan y ceisydd, i gadarnhau'r angen gweithredol ac i ddilysu hyfywdra hirdymor y fenter a'r angen am annedd ychwanegol. Noda hefyd ymhob achos y bydd yn ofynnol i'r ceisydd gwblhau holiadur a baratowyd gan y Cyngor sy'n cynnwys prawf gweithredol ac ariannol i gadarnhau bod y bwriadau a ddatganwyd o ran gweithgareddau amaethyddol neu goedwigaeth yn ddilys.

Gweithiwr llawn amser, anheddau eraill yn yr ardal leol, a chaniatâd dros dro

- 3.25. Ar gyfer y profion eraill sy'n ofynnol gan TAN (W) 6 ar gyfer annedd parhaol, dim ond dau gynllun sy'n nodi'r ffaith y dylai'r angen gweithredol fod yn gysylltiedig â gweithiwr llawn amser (pwynt a drafodir ym Mhennod 6), a dim ond pedwar cynllun sy'n nodi y dylid cadarnhau na ddylid diwallu'r angen gweithredol gan ddefnyddio anheddau eraill yn yr ardal leol. At hynny, dim ond tri chynllun sy'n nodi os na chaiff yr achos o blaid annedd parhaol ei brofi'n foddhaol, yna y dylid ei ddarparu fel annedd dros dro yn ystod y tair blynedd cyntaf. Nid oes cydberthynas glir rhwng oedran y cynllun a chynnwys y polisiâu yn yr un o'r achosion hyn.

Cyfyngiadau a rheolaethau eraill

- 3.26. O ran y cyfyngiadau a'r rheolaethau eraill a nodwyd yn TAN (W) 6:
- mae pum cynllun yn nodi y dylai'r annedd fod o **faint priodol** o fewn y dirwedd, ond dim ond tri chynllun sy'n nodi y dylai maint yr annedd fod yn gymesur â'r gofynion gweithredol a nodwyd. Nodir hefyd yng Nghynllun Lleol Bannau Brycheiniog (1999): *“Na ddylai maint a math yr annedd olygu na fyddai gweithiwr yn y diwydiant dan sylw mewn sefyllfa i'w brynu neu ei rentu”* (Polisi H8);
 - dim ond un cynllun sy'n nodi'r posibilrwydd o adolygu hanes yr uned i weld a fu unrhyw achosion posibl o gamddefnyddio'r system, er enghraifft, o ran anheddau'n cael eu gwerthu yn y gorffennol;
 - dim ond dau gynllun sy'n cyfeirio at y cyfle i gysylltu unrhyw annedd newydd â'r tir neu adeiladau fferm eraill ar yr uned er mwyn osgoi sefyllfa lle y câi'r uned ei rhannu;
 - nid oes unrhyw gynlluniau yn cyfeirio at y posibilrwydd o ddiddymu hawliau datblygu a ganiateir er mwyn rheoli unrhyw gynnig i ymestyn yr annedd wedi hynny.

- 3.27. Ar yr un pryd, er na chaiff ei nodi'n benodol yn TAN (W) 6, mae pedwar cynllun yn nodi y byddai'n fwy dymunol i anheddau newydd ar gyfer gweithwyr amaethyddol gael eu darparu drwy addasu adeilad sy'n bodoli eisoes yn hytrach na chodi adeilad newydd. Yn wir, nododd Sir Fynwy fod gallu'r Sir i ddarparu anheddau hanfodol newydd wedi ei gwtogi'n sylweddol o ganlyniad i bolisiau yn y gorffennol a oedd yn nodi y byddai'n well addasu ysguboriau i greu adeiladau preswyl er mwyn cyflawni targedau tai mewn ardaloedd gwledig.

Caniatadau amlinellol

- 3.28. Er na wneir unrhyw gyfeiriad penodol at ganiatadau amlinellol yn TAN (W) 6, fe'u cydnabuwyd fel maes a allai achosi problemau, yn arbennig os na chaiff y prawf gweithredol a'r prawf ariannol eu cymhwyso ar adeg cyflwyno'r cais amlinellol (para 5.5 – 5.6). Dim ond un o'r cynlluniau a adolygwyd a oedd yn cwmpasu materion o'r fath. Noda CDU Sir Ddinbych (2002) ym mholisi HSG6 "*Caiff y terfyn amser ar gyfer caniatâd amlinellol ei gyfyngu i ddwy flynedd yn unig, gyda'r materion a gadwyd yn ôl i gael eu cymeradwyo o fewn dwy flynedd a'r gwaith i ddechrau o fewn tair blynedd o ddyddiad y penderfyniad. Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y caiff cynigion ar gyfer adnewyddu caniatadau amlinellol eu caniatáu*".

Ffermwyr sydd wedi ymddeol

- 3.29. Nodir yn glir yn *Polisi Cynllunio Cymru* na ddylid darparu anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored ar gyfer ffermwyr sy'n ymddeol. Nodir hyn yn amlwg mewn un o'r cynlluniau a adolygwyd. I'r gwrthwyneb, mae Cynllun Fframwaith 1996 Sir Powys yn awgrymu y gallai fod sail dros drin ffermwyr sy'n ymddeol yn wahanol (gan adlewyrchu canllawiau cynharach cylchlythyr 49/73 y Swyddfa Gymreig), er y nodir os nad oes unrhyw gyfiawnhad sy'n gysylltiedig â chyflogaeth amaethyddol yna dylid trin byngalo ymddeol yn union yr un peth ag unrhyw annedd arall yng nghefn gwlad.

Amodau deiliadaeth

- 3.30. Mae pob cynllun yn ei gwneud yn ofynnol i amod deiliadaeth gael ei atodi i unrhyw annedd hanfodol newydd a gymeradwyir. Mae pedwar cynllun hefyd yn sôn am y cyfle i gymhwyso amodau deiliadaeth i anheddau eraill ar y fferm fel rhan o'r broses o gymeradwyo annedd hanfodol newydd.
- 3.31. Yn yr un modd, mae pob cynllun yn nodi'r posibilrwydd y gellid diddymu amodau deiliadaeth lle na ellir bellach gyflawni'r amod deiliadaeth. Mae'r rhan fwyaf (ond nid pob un ohonynt) yn ei gwneud yn ofynnol i feini prawf clir gael eu bodloni cyn y caiff cais i ddiddymu amod deiliadaeth ei gymeradwyo. Er enghraifft:

CDU Sir Ddinbych (1996 – 2011) Polisi HSG7

"Dim ond os bodlonir yr amodau canlynol y caiff cais i ddiddymu amod deiliadaeth amaethyddol neu goedwigaeth ei ganiatáu:

- (i) *Mae'r angen hirdymor am annedd hanfodol ar y daliad ac yn yr ardal wedi dod i ben.*

(ii) *Cyflwynwyd tystiolaeth yn dangos y gwnaed ymdrechion gwirioneddol dros gyfnod o 12 mis i werthu neu rentu'r eiddo am bris sy'n adlewyrchu'r ffaith bod amod deiliadaeth yn bodoli i bobl sy'n gymwys o dan yr amod hwnnw."*

- 3.32. Yn achos Cyd CDU Sir Benfro cyflwynir gwahaniaeth pwysig gan fod y Cynllun yn ceisio annog unigolion i drosglwyddo anheddau o'r fath i'r stoc tai fforddiadwy. Felly ym Mholisi 46 nodir fel arfer y bydd yn ofynnol i geiswyr sy'n gwneud cais ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth fod wedi cynnig yr annedd i'w werthu dros gyfnod parhaus (2 flynedd) am bris sy'n adlewyrchu'r amod deiliadaeth. At hynny o fewn y Parc Cenedlaethol, lle y gellir dangos yn llawn nad oes angen annedd penodol bellach i ddiwallu anghenion ffermio'r ardal, dim ond os gellir darparu'r annedd fel rhan o'r stoc tai lleol drwy gyfrwng rhwymedigaeth neu amod cynllunio y rhoddir caniatâd ar gyfer diddymu'r amod. Yn yr achosion hyn, dim ond am gyfnod o chwe mis y bydd angen hysbysebu eiddo am bris realistig.
- 3.33. Er gwaethaf yr amrywiaeth hwn o ran yr ymateb polisi i ganllawiau cenedlaethol, mae swyddogion cynllunio o fewn yr awdurdodau lleol a oedd yn rhan o'r sampl yn gyffredinol yn cefnogi'r canllawiau cyfredol a nodir yn TAN (W) 6 ar gyfer anheddau hanfodol, er eu bod o'r farn y gallai fod angen rhywfaint o hyblygrwydd er mwyn gallu ymateb i amgylchiadau lleol ac ymateb i wahanol fathau o bwysau mewn gwahanol ardaloedd.

Crynodeb

- 3.34. O'r adolygiad o'r cynlluniau ymddengys fod bron pob un o'r cynlluniau yn nodi'r angen am gyfiawnhad gweithredol ac ariannol dros annedd yng ngefn gwlad. Serch hynny, mewn sawl un o'r cynlluniau, gan gynnwys rhai o'r CDU mwy diweddar, mae manylion pwysig a nodir yn TAN (W) 6 ar goll, fel y nodir uchod. At hynny, yn achos rhai ACLI, mae oedran y cynllun sy'n bodoli yn golygu ei fod yn adlewyrchu canllawiau cynharach, wedi'u hôl-ddyddio mewn rhai achosion i gylchlythyr 49/73 y Swyddfa Gymreig. Mae hyn yn peri pryder o ystyried mai'r cynllun datblygu lleol statudol yw'r ystyriaeth berthnasol gyntaf wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio. Felly mae'n bosibl bod llawer o geisiadau ar gyfer annedd hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn cael eu barnu yn erbyn meini prawf sy'n llai caeth na'r rheini a nodir yn TAN (W) 6.

CYD-DESTUN POLISI CYFNEWIDIOL YN LLOEGR A'R ALBAN

- 3.35. Yn Lloegr, mae **Planning Policy Statement (PPS) 7 – Sustainable Development in Rural Areas, 2004** bellach wedi disodli PPG7. Fel *Polisi Cynllunio Cymru*, mae'n anelu at "hyrwyddo sectorau amaethyddiaeth cynaliadwy, amrywiol y gellir eu haddasu" drwy bolisiau cynllunio cadarnhaol ac yn cydnabod bod arallgyfeirio i weithgareddau nad ydynt yn ymwneud ag amaethyddiaeth yn hanfodol er mwyn sicrhau hyfywdra parhaus sawl menter fferm.
- 3.36. Ar gyfer anheddau amaethyddol a choedwigaeth mae'r canllawiau yn y PPS a'r Atodiad ategol yn adlewyrchu'r ymagwedd a nodir yn TAN (W) 6 gydag un newid pwysig iawn, sef y gall y cyfiawnhad arbennig ar gyfer annedd preswyl mewn ardal anghysbell hefyd gael ei gymhwyso i sefyllfaoedd lle "mae angen yr adeilad er mwyn

galluogi..... gweithwyr llawn amser eraill i fyw yn eu gweithle, neu yn y cyffiniau[10].
Ymhelaethir ar hyn yn yr Atodiad:

“15. Gallai fod achosion hefyd lle y mae cyfiawnhad arbennig yn bodoli dros anheddau newydd mewn ardal anghysbell sy'n gysylltiedig â mentrau gwledig eraill. Yn yr achosion hyn, rhaid i'r fenter ei hun, gan gynnwys unrhyw ddatblygiad y byddai ei angen er mwyn gweithredu'r fenter, fod yn dderbyniol yn nhermau cynllunio a chael ei ganiatáu yn y lleoliad gwledig hwnnw, heb ystyried y ffaith bod unrhyw annedd cysylltiedig arfaethedig yn cael ei ystyried. Dylai awdurdodau cynllunio lleol gymhwyso'r un lefelau caeth o asesu i geisiadau ar gyfer anheddau galwedigaethol newydd o'r fath ag y cymhwysir ganddynt i geisiadau ar gyfer anheddau gweithwyr amaethyddol a choedwigaeth”.

Pwyslais LUC

- 3.37. Â'r canllawiau newydd hyn yn eu blaen i nodi y bydd angen cymhwyso amod deiliadaeth i anheddau amaethyddol, anheddau coedwigaeth ac anheddau galwedigaethol eraill, tra'n dal i nodi na ddylai anheddau o'r fath gael eu cadw'n wag o ganlyniad i amodau cynllunio nad ydynt bellach yn ddefnyddiol.
- 3.38. Yn yr Alban, cyhoeddwyd y ddogfen **Scottish Planning Policy (SPP15: Planning for Rural Development, Ionawr 2004)** er mwyn ymgynghori arni. Mae'r ddogfen hon yn ddogfen gynhwysfawr, llawn gweledigaeth nad yw'n cynnwys ystyriaethau manwl. Caiff canllawiau penodol eu paratoi a'u cyflwyno drwy Nodiadau Cyngor Cynllunio. O ran tai newydd mewn ardaloedd mwy anghysbell o gefn gwlad mae'r ddogfen ddrfft yn nodi y byddai clystyrau bach a grwpiau o anheddau yn ymarferol mewn lleoliadau lle na lwyddwyd i fodloni'r galw [22]. Mae'n nodi na fydd amodau deiliadaeth sy'n cysylltu anheddau o'r fath â defnydd amaethyddol a choedwigaeth bellach yn berthnasol i ddatblygiadau o'r fath. Mae hyn yn atgyfnerthu'r ymagwedd polisi a fabwysiadwyd yn *SPP3: Planning for Housing*.
- 3.39. Dychwelir at oblygiadau'r newidiadau polisi hyn yn Lloegr a'r Alban i Gymru yn yr argymhellion terfynol yn yr adroddiad hwn.

4. TUEDDIADAU O RAN ANHEDDAU HANFODOL MEWN ARDALOEDD O GEFN GWLAD AGORED

- 4.1. Ar ôl adolygu'r cefndir polisi, mae'r Bennod hon yn archwilio tueddiadau diweddar yn y nifer a'r math o geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.

TUEDDIADAU O RAN CEISIADAU CYNLLUNIO AR GYFER ANHEDDAU AMAETHYDDOL A CHOEDWIGAETH NEWYDD

Niferoedd cyffredinol

- 4.2. O ganlyniadau cyfun yr holiadur ebost a anfonwyd at ACLI yng Nghymru a galwadau ffôn dilynol i'r ACLI hynny nad ymatebodd i'r holiadur, ymddengys fod nifer y ceisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd yn ystod y cyfnod o dair blynedd o 1999 i 2002 yn gymharol debyg i'r niferoedd a welwyd ar ddechrau'r 1990au.
- 4.3. Yn gyffredinol, roedd nifer y ceisiadau cynllunio a dderbyniwyd **bob blwyddyn** fesul awdurdod lleol yng Nghymru yn ystod 1999-2002 ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad yn amrywio o 1 i 20 (**Tabl 4.1**). Fodd bynnag, gall y nifer hwn fesul awdurdod lleol roi darlun camarweiniol oherwydd y gwahaniaeth mawr iawn sydd ym maint awdurdodau cynllunio lleol ledled Cymru.

Tabl 4.1: Nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfartaledd fesul blwyddyn ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored (1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)

Ffynhonnell	ACLI	Nifer y ceisiadau cynllunio bob blwyddyn ar gyfer anheddau hanfodol newydd
< 3 cais cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd bob blwyddyn		
H	Blaenau Gwent	<1
Ff	CS Caerdydd	<1
H	Pen-y-bont ar Ogwr	1
H	APC Bannau Brycheiniog	1-2
Ff	CBS Caerffili	1-2
H	CS Gwynedd	1-2
H	Sir Ddinbych	2
3-5 o geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd bob blwyddyn		
Ff	CS y Fflint	3-4
H	Wrecsam	3-4
H	Abertawe	4-5
Ff	CS Fynwy	4-6
5-10 o geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd bob blwyddyn		
H	APC Sir Benfro	8
Ff	APC Eryri	8-9
H	Powys	9
Ff	Bro Morgannwg	7-10
> 10 o geisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd bob blwyddyn		
Ff	CS Penfro	18 (bydd rhai ohonynt yn gorgyffwrdd â'r PC)
Ff	CS Caerfyrddin	15-20

H = Ymateb i'r holiadur
Ff = trafodaeth dros y ffôn

- 4.4. Yn y rhan fwyaf o achosion mae swyddogion awdurdodau lleol yn honni bod nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn gostwng. Ond ystyrir bod y gostyngiad hwn yn gysylltiedig â'r ffaith bod eu polisïau cynllunio yn fwy caeth a'u bod yn fwy trylwyr wrth asesu ceisiadau o'r fath, yn hytrach nag adlewyrchiad o unrhyw ostyngiad cyffredinol o ran galw. Yn wir, cyfeiriodd sawl awdurdod lleol at anheddau a gymeradwywyd yn y gorffennol lle y gellid codi amheuan ynghylch y cyfiawnhad gweithredol.

Y pwysau cyfredol ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad

- 4.5. Yn yr astudiaeth flaenorol a arweiniodd at y canllawiau cynllunio cyfredol ar anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad – *Planning Controls over Agricultural and Forestry Developments and Rural Building Conversions*, (1995) – daethpwyd i'r casgliad y byddai'r pwysau tebygol ar anheddau amaethyddol yn y dyfodol yn debygol o fod yn bennaf gysylltiedig ag amgylchiadau teuluol (ee o ran cartrefi ymddeol neu gartrefi ar gyfer aelodau ychwanegol o'r teulu); mentrau newydd a ddatblygir ar safleoedd anial; a datblygiadau hapfasnachol a gynigir gan geisio eu cyfiawnhau fel anghenion amaethyddol. Yn wir, ymddengys mai dyma sy'n digwydd. Yr argraff a geir o'r holiaduron a'r galwadau ffôn gyda'r ACLI yw bod y galw am anheddau hanfodol newydd yn dod ar hyn o bryd o:

- ffermydd teuluol sefydledig lle y mae angen cartrefu aelod arall o'r teulu - y mab neu'r ferch fel arfer sy'n helpu'r ffermwr i redeg y busnes. Er enghraifft, nodwyd hyn fel tuedd amlwg gan Sir Gaerfyrddin lle mae'r angen am ail anheddau yn aml yn gysylltiedig â chreu unedau mwy o ganlyniad i uno ffermydd, sy'n golygu bod angen mwy o gymorth gan aelodau'r teulu. Yn hyn o beth, barn y CLA yw y bydd angen dod o hyd i dai yn y dyfodol i ffermwyr a fydd yn awyddus i ymddeol yn gynnar mewn ymateb i'r diwygiadau sy'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd i'r PAC;
- lleiniau tir anial a grewyd o ganlyniad i rannu ffermdir i'w werthu, lle y gallai ceisiadau ymwneud yn fwy â chael 'cartref yn y wlad' yn hytrach nag angen amaethyddol go iawn (er y bydd rhai mentrau amaethyddol newydd ar lain tir anial yn amlwg yn cyfiawnhau annedd amaethyddol newydd).

- 4.6. Ymddengys fod y plotiau tir anial hyn yn fwy cysylltiedig ag ardaloedd gwledig hygyrch, megis Abertawe, Bro Morgannwg a rhannau o Sir Gaerfyrddin er nad oes unrhyw batrymau amlwg. Noda'r Fro fod llawer o'r pwysau ar gyfer anheddau hanfodol yn dod o gymudwyr sy'n gweithio yng Nghaerdydd ond sydd hefyd yn awyddus i ffermio fel diddordeb hamdden.

Rhesymau nad ydynt yn ymwneud ag amaethyddiaeth a all gyfiawnhau annedd hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored

- 4.7. Yn dilyn y pwyslais polisi cryf sydd bellach yn cael ei roi ar arallgyfeirio ar ffermydd, roedd yr ymgynghoreion cenedlaethol o'r farn y bydd galw cynyddol am anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored er mwyn ategu gweithgareddau

arallgyfeirio ar ffermydd, yn arbennig mewn ardaloedd anghysbell. Yn wir, mae'r CLA o'r farn y bydd y prif alw am anheddau hanfodol yn y dyfodol yn deillio o weithgareddau arallgyfeirio. Er enghraifft, cyfeiria Bwrdd Croeso Cymru at yr angen posibl am anheddau i ategu canolfannau gweithgaredd a llety â gwasanaeth, gan nodi bod Cymdeithas Parciau Gwyliau a Pharciau Cartrefi Prydain wedi codi'r mater hwn gyda Llywodraeth y DU.

- 4.8. Fodd bynnag, yn ôl yr holiaduron a ddychwelwyd dros yr ebost, yn y rhan fwyaf o achosion nodir mai amaethyddiaeth yw'r prif gyfiawnhad o hyd dros wneud cais am annedd hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Ond, mewn rhai rhannau o'r wlad, megis Sir Ddinbych, bu nifer gynyddol o geisiadau sy'n ymwneud â choedwigaeth (coedlannu a llosgi golosg) a gweithgareddau 'eraill'. Yn gyffredinol, yr awdurdodau lleol hynny lle y gwelir canran uwch o geisiadau cynllunio 'eraill' ar gyfer anheddau hanfodol yw'r awdurdodau hynny sy'n caniatáu, yn eu polisiau cynllunio, ddehongliad ehangach o hanfodol y tu hwnt i amaethyddiaeth a choedwigaeth (para 3.21). Er enghraifft, o blith ceisiadau Abertawe ar gyfer anheddau hanfodol rhwng 1999 a 2002, roedd 55% ohonynt yn ymwneud ag amaethyddiaeth a 45% ohonynt ag 'eraill'. Yn yr un modd, ym Mhowys roedd 80% yn ymwneud ag amaethyddiaeth ac 20% ag 'eraill'. O'r trafodaethau a gafwyd yng nghyfarfod Cymdeithas y Swyddogion Cynllunio roedd rhywfaint o gefnogaeth gan awdurdodau nad oes ganddynt bolisiau ar gyfer anheddau 'eraill' ar hyn o bryd i ehangu cwmpas yr eithriad, gan adlewyrchu'r angen i gefnogi economi wledig amrywiol.
- 4.9. Mae Undeb Amaethwyr Cymru o'r farn bod y pwyslais cynyddol ar arallgyfeirio ar ffermydd, gyda ffermwyr yn manteisio ar amrywiaeth o ffynonellau incwm, wedi ei gwneud hi'n anos i ffermwyr fodloni'r prawf gweithredol a'r prawf ariannol sy'n ofynnol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Maent o'r farn bod llawer o'r canllawiau y mae TAN (W) 6 yn seiliedig arnynt wedi dyddio ac nad ydynt yn llwyddo i gydnabod pwysigrwydd gweithgareddau arallgyfeirio mewn ardaloedd gwledig. Ategir y farn hon yn gryf gan NFU Cymru sy'n nodi nad yw'r prawf gweithredol a'r prawf terfyn amser (sy'n nodi bod yn rhaid i fenter fod wedi bod yn hyfyw ers tair blynedd) bellach yn berthnasol a'u bod yn mynd yn groes i bwyslais y Llywodraeth ar annog economi ffermio sy'n arallgyfeirio.

Adolygu ffeiliau cynllunio

- 4.10. Fel y nodwyd ym Mhennod 1, roedd rhan o'r gwaith ymchwil yn cynnwys adolygiad o 28 o ffeiliau cynllunio a oedd yn ymwneud â cheisiadau am anheddau hanfodol newydd ar draws y naw awdurdod lleol a oedd yn rhan o'r sampl, ar gyfer y tair blynedd o 1999 i 2003. Dewiswyd y ffeiliau hyn ar hap ac maent yn cynrychioli tua 10% o gyfanswm nifer y ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol yng Nghymru yn ystod y cyfnod penodedig hwnnw.
- 4.11. Ymysg y sampl, roedd 86% o'r ceisiadau yn ymwneud â menter amaethyddol a oedd yn bodoli eisoes a dim ond 14% a oedd yn ymwneud â llain tir anial. At hynny, pan ailgysylltwyd â'r ACLI a oedd yn rhan o'r sampl i gael enghreifftiau eraill o geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol a oedd yn ymwneud â lleiniau tir anial, ni lwyddont i nodi unrhyw ychwanegiadau. Gallai hyn achosi rhywfaint o syndod o ystyried y pryderon cryf a godwyd gan rai awdurdodau gwledig hygyrch a chyrion y dref mewn perthynas â'r pwysau a greir gan benderfyniadau i rannu tir i'w werthu. Serch hynny, nid oedd

unrhyw rai o'r awdurdodau a gododd y mater hwn fel mater pwysig yn rhan o'r sampl. Gallai hyn ategu'r ffaith bod ACLI yn nodi bod nifer y ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol yn gostwng mewn ymateb i'r ffaith bod y profion yn cael eu cymhwyso'n fwy trwyadl (para 4.4).

- 4.12. Gan adlewyrchu'r rhaniad sylfaenol hwn rhwng daliadau amaethyddol sefydledig a lleiniau tir anial, nodir ystadegau sylfaenol eraill sy'n ymwneud â'r sampl hwn isod (**Tabl 4.2**)

Tabl 4.2: Nodweddion sampl o 28 o geisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd

Maint y daliad (sampl o 27)*	
5 hectar neu lai	4 (15%)
5 – 20 hectar	-
20 – 50 hectar	4 (15%)
50 – 100 hectar	8 (30%)
> 100 hectar	11 (40%)
Natur y fenter (sampl o 23)	
Menter amaethyddol sy'n bodoli eisoes	20 (87%)
Menter newydd ar uned sy'n bodoli eisoes	1 (4%)
Menter newydd ar uned newydd	2 (9%)
Math o fenter (sampl o 28)	
Menter amaethyddol	25 (89%)*
Menter amaethyddol ddwys	1 (4%)
Contractio amaethyddol	2 (8%)
Merlota	1 (4%)
Twristiaeth hamdden	1 (4%)
Siop fferm	1 (4%)
Nifer yr anheddau sy'n bodoli eisoes ar y daliad (sampl o 25)	
Un annedd presennol neu fwy	15 (60%)
Cartref symudol sy'n bodoli eisoes	4 (16%)
Cynnig ar gyfer annedd i ddisodli annedd arall	1 (4%)
Nid oes unrhyw annedd yn bodoli eisoes ar y daliad	5 (20%)
At ddefnydd pwy y mae'r annedd (sampl o 28)	
Ffermwyr / rheolwr y fenter	15 (54%)
Aelod o'r teulu	7 (25%)
Gweithiwr amaethyddol	6 (21%)

* Yn dod i gyfanswm o fwy na 100% gan fod rhai ceisiadau yn cynnwys dwy fenter

- 4.13. Mae'r ystadegau cyffredinol hyn yn rhoi syniad o fwyafrif y ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd o fewn y sampl sy'n ymwneud â daliadau amaethyddol sefydledig, lle mae'r angen yn ymwneud â menter amaethyddol sy'n bodoli eisoes, y mae gan y rhan fwyaf ohonynt (60%) annedd ar y daliad yn barod, a lle mae 54% o'r ceisiadau yn ymwneud â llety ar gyfer rheolwr y fenter a 25% ohonynt ag aelod arall o'r teulu. Dychwelir at y nodweddion hyn ym Mhennod 6.
- 4.14. Yn eu tro, mae nodweddion yr anheddau arfaethedig fel a ganlyn (**Tabl 4.3**):

Tabl 4.3: Nodweddion yr anheddau a oedd yn gysylltiedig â'r sampl o 28 o geisiadau

Maint yr anedd (sampl o 13)	
2 ystafell wely	3 (23%)
3 ystafell wely	5 (38%)
4 ystafell wely neu fwy	5 (38%)
Lleoliad yr anedd (28)	
O fewn / yn agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes ar y daliad	13 (47%)
Ar wahân i adeiladau sy'n bodoli eisoes ar y daliad	11 (39%)
Llain tir anial	4 (14%)

- 4.15. O'r 28 o geisiadau cynllunio, roedd 18 (64%) ohonynt yn geisiadau amlinellol ac roedd 10 (36%) ohonynt yn geisiadau cynllunio llawn. Mae hwn yn bwynt pwysig y dychwelir ato drwy gydol gweddill yr adroddiad hwn.

Cyfraddau cymeradwyaeth

- 4.16. O ran y ceisiadau a gymeradwyir, y gyfradd gymeradwyaeth ar gyfartaledd ymhlith yr ACLI a oedd yn rhan o'r sampl, yn seiliedig ar yr holiaduron a ddychwelwyd, oedd 62%, fel y nodir yn **Nhabl 4.4**. Yn seiliedig ar yr ystadegau, nid ymddengys fod unrhyw batrwm daearyddol clir yn y cyfraddau cymeradwyaeth hyn. Mae'r gyfradd gymeradwyaeth yn sylweddol is na'r cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer ceisiadau cynllunio ond mae'n adlewyrchu natur eithriadol y consesiwn hwn ym maes cynllunio. Ystyriwch pa un a yw'r gyfradd gymeradwyaeth hon yn adlewyrchu'r canllawiau cyfredol yn TAN (W) 6 ymhellach ym Mhennod 6.

Tabl 4.4: Cyfraddau cymeradwyaeth ar gyfer ceisiadau ar gyfer anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored (1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)

ACLI	% a gymeradwywyd	Cyfanswm nifer y ceisiadau ar gyfer anheddau newydd 1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny
Blaenau Gwent	100%	1
Bannau Brycheiniog	100%	4
Wrecsam	75%	10
Powys	70%	28
Pen-y-bont ar Ogwr	66%	3
Gwynedd	60%	5
Abertawe	55%	11
Sir Ddinbych	50%	6
Arfordir Sir Benfro	42%	24

Crynodeb

- 4.17. Yn gryno, mae'r ffactorau allweddol a ddaw i'r amlwg o'r dadansoddiad hwn fel a ganlyn:

- ymddengys fod y prif bwysau ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn dod o'r galw am anheddau ychwanegol ar ffermydd sefydledig, gyda 60% ohonynt eisoes yn cynnwys annedd sefydledig;
- ystyrir bod y profion cyfredol yn rheoli nifer y ceisiadau am anheddau newydd sy'n gysylltiedig â lleiniau tir anial er bod niferoedd sylweddol o geisiadau o'r fath yn cael eu cyflwyno o hyd mewn ardaloedd fel y Fro;
- ar hyn o bryd nid cheir nifer fawr o geisiadau am anheddau hanfodol sy'n gysylltiedig â mentrau nad ydynt yn fentrau amaethyddol, er y rhagwelir y bydd nifer y ceisiadau o'r fath yn cynyddu yn y dyfodol;
- ceir canran uchel o geisiadau amlinellol am anheddau hanfodol (64%).

TUEDDIADAU O RAN CEISIADAU CYNLLUNIO AR GYFER DIDDYMU AMODAU DEILIADAETH AMAETHYDDOL

Niferoedd cyffredinol

- 4.18. Dim ond ar gyfer y naw awdurdod lleol a oedd yn rhan o'r sampl a gwblhaodd yr holiadur ebost y mae ystadegau ar gael ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol, fel y nodir yn **Nhabl 4.5**.

Tabl 4.5: Nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfartaledd fesul blwyddyn ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (1999 - 2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)

ACLI	Nifer y ceisiadau fesul blwyddyn ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (1999–2002)
Blaenau Gwent	0
APC Bannau Brycheiniog	0
Gwynedd	0 - 1
Pen-y-bont ar Ogwr	1
Abertawe	1
Powys	1 - 2
APC Arfordir Sir Benfro	1 - 2
Sir Ddinbych	2
Wrecsam	5

- 4.19. Mae nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol yn amlwg yn sylweddol is na nifer y ceisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd ac ar gyfer anheddau hanfodol eraill, gyda'r awdurdodau lleol yn derbyn cyfartaledd o 1-2 bob blwyddyn. O ganlyniadau'r holiadur ebost, roedd pedwar ACLI o'r farn bod nifer y ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol yn cynyddu (gan gynnwys Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro a Pharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog) tra roedd pump ACLI o'r farn bod y niferoedd yn aros yr un peth. Nododd Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog fod argyfwng clwy'r traed a'r genau yn un o'r ffactorau sydd wedi arwain at bwysau cynyddol i ddiddymu amodau deiliadaeth wrth i nifer y ffermydd da byw ostwng. Adlewyrchir y rhaniad hwn yn fras yng nghanlyniadau'r trafodaethau dros y ffôn.

- 4.20. Yn y llenyddiaeth, awgryma Bass (2000)²² y bydd yr angen am anheddau gydag amodau deiliadaeth amaethyddol yn parhau er mwyn darparu ar gyfer gweithwyr fferm sydd wedi ymddeol a'u dibynyddion. Serch hynny, ymddengys hefyd ei bod yn gynyddol gyffredin i bobl nad ydynt yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth ymgartrefu yn yr anheddau hynny, wedi'i ysgogi gan ddwy duedd. Ar y naill llaw, mynegwyd pryder gan nifer o ACLI bod y ffaith bod anheddau hanfodol na allent fodloni'r prawf gweithredol a'r prawf ariannol wedi cael eu cymeradwyo yn y gorffennol wedi creu stoc o dai lle y byddai'n anodd cydymffurfio â'r amod deiliadaeth pe'i gorfodwyd yn gaeth, oni fyddai'r deiliad yn gweithio ym maes amaethyddiaeth ar ddaliad arall neu pe byddai wedi ymddeol o faes amaethyddiaeth. Ar y llaw arall, fel y nodwyd drwy'r arolwg o asiantau gwerthu tai, ceir tuedd gynyddol i anheddau ag amodau ynghlwm wrthynt gael eu prynu gan y rheini na allant fodloni'r amod deiliadaeth.
- 4.21. Mae'r Arolygiaeth hefyd wedi nodi bod llawer o'r ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol yn ymwneud ag eiddo sydd mor fawr fel eu bod y tu allan i gyrraedd y rhan fwyaf o bobl, heb sôn am weithwyr amaethyddol, hyd yn oed ar ôl ystyried y disgownt.
- 4.22. Roedd yr ymgynghoreion hefyd o'r farn y bydd arallgyfeirio ar ffermydd yn ei gwneud hi'n gynyddol anodd i rai ffermwyr gydymffurfio â'r amod deiliadaeth yn y dyfodol.
- 4.23. Os bydd y diffyg o ran cymryd camau gorfodi (Pennod 5) yn erbyn y rheini sy'n byw gan dorri amodau deiliadaeth yn parhau, mae'r ffactorau hyn yn debygol o barhau. Bydd yn rhaid aros i weld pa un a fydd hyn yn arwain at nifer gynyddol o geisiadau i ddiddymu amodau deiliadaeth, er bod cynnydd sylweddol yn nifer y ceisiadau ar gyfer Tystysgrif Cyfreithlondeb (gweler isod) yn debygol.

Adolygu ffeiliau cynllunio

- 4.24. Ar draws yr awdurdodau lleol a oedd yn rhan o'r sampl, archwiliwyd cyfanswm o 12 o ffeiliau cynllunio a oedd yn ymwneud â cheisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth. Unwaith eto, dewiswyd y ffeiliau hyn ar hap ac maent yn cynrychioli tua 20% - 30% o gyfanswm nifer y ceisiadau i ddiddymu amodau deiliadaeth yng Nghymru yn ystod y cyfnod penodedig hwnnw. Mae'r archwiliad hwn yn nodi'r ffeithiau canlynol o fewn y sampl:
- roedd 60% o'r ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol ar ddaliadau o bum hectar neu lai, sydd o bosibl yn cadarnhau barn yr ACLI bod ceisiadau o'r fath yn aml yn ymwneud ag eiddo lle y byddai'n anodd iawn bodloni'r amod deiliadaeth ar y daliad hwnnw;
 - roedd 56% o'r ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol ar ddaliadau lle roedd un annedd arall neu fwy.

²² Bass D (2000) 'Agricultural Dwellings: The Functional and Financial Tests, *Cylchlythyr yr Arolygiaeth Gynllunio*, Rhifyn 21, Hydref

Cyfraddau cymeradwyaeth

- 4.25. O ran nifer y ceisiadau a gymeradwywyd, y gyfradd gymeradwyaeth ar gyfartaledd ymhlith yr ACLI a oedd yn rhan o'r sampl ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol, yn seiliedig ar yr holiaduron a ddychwelwyd, oedd 70% (Tabl 4.6). Ystyrir y cyfraddau cymeradwyaeth hyn ymhellach ym Mhennod 7.

Tabl 4.6: Cyfraddau cymeradwyaeth ar gyfer ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny)

ACLI	% a gymeradwywyd	Cyfanswm nifer y ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol 1999–2002 gan gynnwys y blynyddoedd hynny
Blaenau Gwent	-	0
Bannau Brycheiniog	-	0
Gwynedd	100%	1
Arfordir Sir Benfro	100%	5
Wrecsam	80%	15
Pen-y-bont ar Ogwr	66%	3
Sir Ddinbych	50%	6
Powys	40%	4
Abertawe	33%	3

TYSTYSGRIFAU CYFREITHLONDEB

- 4.26. Ni chasglwyd unrhyw ddata cenedlaethol ar nifer y ceisiadau ar gyfer Tystysgrifau Cyfreithlondeb o Ddefnydd sy'n Bodoli mewn perthynas â phobl a fu'n torri amod deiliadaeth amaethyddol am fwy na 10 mlynedd. Fodd bynnag, nododd nifer o ACLI eu bod yn derbyn nifer gynyddol o geisiadau o'r fath o ganlyniad i'r ffaith nad yw amodau deiliadaeth yn cael eu gorfodi (er nad yw pob awdurdod lleol o'r un farn). Mae Bro Morgannwg, er enghraifft, yn amcangyfrif eu bod yn cael rhwng 30 a 50 o geisiadau o'r fath bob blwyddyn.
- 4.27. Noda adolygiad o sampl o naw o geisiadau ar gyfer Tystysgrifau Cyfreithlondeb lle y bu'r amod deiliadaeth yn cael ei dorri ers o leiaf 10 mlynedd fod ceisiadau o'r fath yn ymwneud â:
- sefyllfaoedd lle y bu naill ai'r deiliad presennol neu'r deiliad presennol gyda deiliad blaenorol yn torri'r amod deiliadaeth amaethyddol ers 10 mlynedd neu fwy (mewn rhai achosion gallai hyn gynnwys hyd at bedwar deiliad blaenorol);
 - sefyllfaoedd lle y torrwyd yr amod gan y ceisydd gwreiddiol a'r prynwr dilynol
- 4.28. Rhoddir mwyafrif helaeth y tystysgrifau hyn (gweler Pennod 7). Unwaith y rhoddir Tystysgrif, caiff eiddo o'r fath ar adeg eu gwerthu eu marchnata heb eu hamod deiliadaeth a disgwylir iddynt gyrraedd gwerthoedd y farchnad agored, er bod yr amod deiliadaeth yn parhau mewn grym (para. 7.16).

Crynodeb

4.29. Mae'r ffactorau sy'n berthnasol i bolisi ar anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad yn y dyfodol fel a ganlyn:

- ar hyn o bryd mae nifer y ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth yn sylweddol is na nifer y ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd;
- ond credir bod nifer sylweddol o bobl yn byw gan dorri eu hamod deiliadaeth naill ai am nad ydynt bellach (neu na fuont erioed) yn gweithio ym maes amaethyddiaeth, neu o ganlyniad i weithgareddau arallgyfeirio ar ffermydd. Ystyrir bod yr olaf yn duedd a ddaw'n gynyddol amlwg yn y dyfodol;
- os bydd deiliaid wedi byw gan dorri amod deiliadaeth am dros ddeng mlynedd, gallant wneud cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb a gaiff ei gymeradwyo fel arfer;
- os caiff amod deiliadaeth ei ddiddymu neu os rhoddir Tystysgrif Cyfreithlondeb, gall yr annedd gyflawni ei werth llawn ar y farchnad ar adeg ei werthu a chaiff ei dynnu o'r stoc o anheddau sydd ar gael am bris gostyngol i'r gymuned ffermio leol.

5. Y BROSES AR GYFER GWNEUD PENDERFYNIADAU AR GEISIADAU CYNLLUNIO AR GYFER ANHEDDAU HANFODOL

- 5.1. Mae'r Bennod hon yn ystyried sut y gwneir ceisiadau cyfredol sy'n ymwneud ag anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored gan y ceisydd a sut y cânt eu hystyried gan yr ACLI, yn seiliedig ar ganlyniadau:
- adolygu ffeiliau achos
 - cyfweliadau gyda swyddogion rheoli datblygiadau a swyddogion gorfodi o fewn y naw ACLI a oedd yn rhan o'r sampl.

CEISIADAU AR GYFER ANHEDDAU HANFODOL NEWYDD MEWN ARDALOEDD O GEFN GWLAD AGORED

Gwneud cais

- 5.2. Mae'r ffeiliau achos yn nodi ymhlith y sampl a archwiliwyd (28), y gwnaed mwyafrif y ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd naill ai gan asiant neu bensaer y ceisydd, ac mai dim ond mewn 13% o achosion y gwnaeth y ceisydd y cais ei hun. Er gwaethaf y lefel gymharol uchel hon o fewnbwn proffesiynol, tra y cyflwynodd 82% o'r ceiswyr rywfaint o wybodaeth i gyfiawnhau'r angen gweithredol, dim ond 21% ohonynt a gyflwynodd wybodaeth i gynorthwyo wrth asesu hyfywdra ariannol yr uned. Mewn 18% o'r achosion, ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ategol gyda'r cais cynllunio ar gyfer annedd hanfodol newydd. Lle y cyflwynwyd rhyw fath o wybodaeth ategol, roedd y wybodaeth hon yn gyffredinol ar ffurf adroddiad byr (52% o achosion) neu lythyr (35% o achosion). Mewn rhai achosion, ategwyd y llythyr neu'r adroddiad gan wybodaeth ategol, fel copïau o gyfrifon y fferm. Mewn rhai achosion prin, darparwyd y wybodaeth hon heb adroddiad neu lythyr ategol.
- 5.3. Mae TAN (W) 6 (paragraffau 57 a 58) yn awgrymu yn y rhan fwyaf o achosion y dylai'r ACLI allu gwneud penderfyniad ar geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol ar sail "eu profiad a'r wybodaeth a ddarparwyd gan y ceisydd ac unrhyw bartion eraill sydd â diddordeb". Yn amlwg, mewn 18% o'r achosion ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth (neu fe'i collwyd o'r ffeiliau cynllunio). Dim ond mewn nifer fach iawn o achosion y cafwyd asesiad manwl gan y ceisydd yn erbyn y pum prawf a nodir yn TAN (W) 6 (gweler **Blwch 5.1**). Mae hyn yn anochel yn golygu mai'r awdurdod cynllunio sy'n gyfrifol am asesu pa un a yw'r cynigion yn bodloni'r profion a nodir yn TAN (W) 6.

Prosesau a ddilynir gan yr ACLI

- 5.4. **Trafodaethau cyn gwneud cais:** Mae'r rhan fwyaf o'r ACLI a oedd yn rhan o'r sampl yn annog trafodaethau cyn gwneud cais ar gyfer anheddau hanfodol, er mewn un neu ddau achos, fod y broses hon wedi dirwyn i ben gan fod pwysau'r ymholiadau gan ddarpar geiswyr (ar gyfer pob math o gais cynllunio) yn cael effaith andwyol ar allu'r ACLI i ymgymryd â'i fusnes craidd. Mewn rhai achosion, mae'r ACLI yn cyflogi ymgynghorydd i ymgymryd â'r rôl cynghori hon. Serch hynny, mae trafodaethau rhagarweiniol yn rhan hanfodol o wasanaeth rheoli datblygiadau da.

TAN (W) 6 (41) – Y pum prawf ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored

- (a) bod angen gweithredol *presennol* clir;
- (b) bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr *llawn amser*, neu weithiwr a gyflogir yn bennaf ym maes amaethyddiaeth, ac nad yw'n ymwneud â gofyniad rhan amser;
- (c) bod yr uned a'r gweithgaredd amaethyddol dan sylw wedi bod yn weithredol ers o leiaf tair blynedd, eu bod wedi bod yn gwneud elw am o leiaf blwyddyn o'r dair, a'u bod yn debygol o barhau felly;
- (d) nad oedd unrhyw annedd arall ar yr uned, neu annedd arall sy'n bodoli eisoes yn yr ardal yn addas ac ar gael i'r gweithwyr dan sylw allu byw ynddo gan felly ddiwallu'r angen gweithredol;
- (e) bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft o ran lleoli a mynediad, wedi'u bodloni.

- 5.5. **Ceisiadau cynllunio amlinellol:** Yn yr adroddiad yn 1995 *Planning Controls over Agricultural and Forestry Development and Rural Building Conversion* nodwyd “yn erbyn y tuedd cynyddol tuag at geisiadau cynllunio llawn ar gyfer y rhan fwyaf o fathau o ddatblygiad, mae anheddau amaethyddol yn aml yn dechrau fel cais amlinellol er mwyn profi'r egwyddor datblygu, lle y cymhwysir y profion perthnasol. Fodd bynnag, pan gaiff materion a gadwyd yn ôl eu cymeradwyo wedi hynny ni chaiff y profion perthnasol..eu hailadrodd a gellir rhoi caniatâd ar gyfer uned nad yw bellach yn hyfyw neu lle nad oes bellach angen gweithredol. Mewn rhai achosion mae'n bosibl y bydd y tir amaethyddol wedi cael ei werthu..... Mae rhai awdurdodau lleol yn ceisio ymdrin â'r broblem bosibl hon drwy gyfyngu ar oes y caniatâd cynllunio amlinellol i chwe mis, er enghraifft” (gweler hefyd para 3.28).
- 5.6. O'r gwaith ymchwil cyfredol hwn mae'n amlwg bod mwyafrif y ceisiadau o'r fath yn parhau i ddechrau fel ceisiadau amlinellol (para 4.15), wedi'u hannog yn aml gan yr ACLI. Yn amlwg, mae'r ymagwedd hon yn fanteisiol i'r ceisydd gan ei bod yn cyfyngu ar gostau. Dylid nodi hefyd nad oedd unrhyw rai o'r pryderon a godwyd yn yr adroddiad yn 1995 (megis gwerthu tir o safle'r anneddd) yn amlwg yn ystod y gwaith ymchwil, er bod angen ystyried y posibilrwydd y gallai'r amgylchiadau hyn godi.
- 5.7. **Canllawiau'r ACLI:** Nid oedd gan unrhyw rai o'r ACLI a oedd yn rhan o'r sampl unrhyw ganllawiau mewnol i swyddogion ar sut i gymhwyso profion TAN (W) 6 (ac eithrio eu cynllun lleol/polisïau'r CDU). Nid yw hyn yn syndod o ystyried y nifer fach iawn o geisiadau o'r fath a geir o gymharu â chyfanswm nifer y ceisiadau a dderbynnir gan ACLI bob blwyddyn. Serch hynny, mae sawl gwahanol ffordd y gellid dehongli mater fel y profion, fel yr archwiler yn y Bennod nesaf. Caiff y broblem hon ei gwaethgu o ganlyniad i ddiffyg unrhyw ganllawiau cenedlaethol cyfoes ar sut i gynnal y profion, yn arbennig y prawf ariannol. Ar ddechrau'r 1990au, ar ôl cynhyrchu PPG7 (1992), cynhyrchodd MAFF (WOAD) fethodoleg ar gyfer y prawf ariannol a anfonwyd at bob ACLI, er yr eglurwyd nad oedd y fethodoleg yn benodedig a bod rhyddid gan ACLI ac ymgynghorwyr preifat i lunio methodolegau amgen eraill. Ers

hynny, ni chynhyrchwyd unrhyw ganllawiau pellach, ac ni chwmpaswyd y profion yn yr *Arweiniad i'r System Gynllunio* ar gyfer Ffermwyr (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2003).

5.8. **Asesiad ACLI yn erbyn y pum prawf:** Tan ddechrau'r 1990au, roedd ADAS yn cynnal arfarniadau amaethyddol o gynigion ar gyfer datblygiadau amaethyddol ar ran ACLI. Ers hynny, bu'n ofynnol i ACLI roi eu systemau eu hunain ar waith i asesu pa un a gaiff y pum prawf yn TAN (W) 6 eu bodloni. Mae'r systemau hyn bellach ar waith ar amryw o wahanol ffurfiau, gan gynnwys un neu fwy o'r canlynol:

- dibynnu ar staff cynllunio mewnol lle y mae ganddynt brofiad yn y maes hwn a/neu gefndir ffermio - mae staff rhai ACLI sy'n ymdrin â'r ceisiadau hyn wedi ymdrin â hwy drwy gydol eu gyrfa yn aml o fewn nifer o wahanol ACLI ledled Cymru a Lloegr. Bydd yr aelodau hyn o staff yn dilyn y canllawiau yn TAN (W) 6 gan ddefnyddio testunau safonol, fel llyfr poced NIX²³;
- ei gwneud yn ofynnol i'r ceisydd gwblhau holiadur manwl yn cwmpasu ffactorau fel lefelau stoc ac oriau gwaith, a gofyn am wybodaeth ar yr anheddau sy'n bodoli eisoes ar y daliad. Wedyn caiff y wybodaeth hon ac unrhyw wybodaeth ategol arall a ddarperir gan y ceisydd ei hasesu yn erbyn y pum prawf gan yr ACLI neu weithiau gan ymgynghorydd / cynghorydd annibynnol a benodir gan yr ACLI (gweler isod);
- ei gwneud yn ofynnol i'r ceisydd gyflwyno arfarniad annibynnol llawn gyda'u cais, y telir amdano gan y ceisydd. Yn yr achosion hyn, gallai'r ACLI nodi pa ymgynghorydd y dylid ei ddefnyddio, gallai ddarparu rhestr o ymgynghorwyr i'r ceisydd, neu gallai adael i'r ceisydd ddewis yr ymgynghorydd. Fel amrywiad i'r ymagwedd hon, bydd rhai ACLI yn penodi'r ymgynghorydd i gynnal arfarniad annibynnol ond bydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r ceisydd dalu amdano. Ymhob achos, caiff yr arfarniadau hyn wedyn eu hadolygu gan swyddogion cynllunio'r ACLI yn erbyn polisiau eu cynllun lleol;
- lle mae ceiswyr wedi penodi eu hymgyngorwyr eu hunain i gyflwyno arfarniad annibynnol heb gyngor staff yr ACLI, gall yr ACLI benodi ei ymgynghorydd ei hun (a allai fod ar gomisiwn am gyfnod penodol gyda'r ACLI) i adolygu'r wybodaeth a gyflwynwyd. Er mwyn lleihau costau, asesiad desg a gynhelir yn aml gan ddefnyddio'r wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais;
- fel amrywiad arall, lle bydd y ceisydd wedi methu â chyflwyno unrhyw wybodaeth ariannol, gellir gofyn i ymgynghorydd (a allai fod eto ar gomisiwn am gyfnod penodol gyda'r ACLI) fwrw golwg dros gyfrifon y fferm a chyflwyno arfarniad annibynnol o'i hyfywra ariannol yn seiliedig ar y cyfrifon hyn;
- mae'n bosibl y bydd gan awdurdodau'r parc cenedlaethol gytundeb lefel gwasanaeth gydag awdurdodau sirol i asiant tir y sir adolygu'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda cheisiadau ar gyfer anheddau hanfodol.

²³ John Nix *The Farm Management Pocket Book* The Imperial College Llundain, Campws Gwy. Argraffiad Blynyddol

- 5.9. O'r ymatebion gan ACLI, ymddengys mai nifer gymharol fach ohonynt sy'n dilyn ymagwedd gyson gyda'r rhan fwyaf yn ymateb i natur ceisiadau unigol, er bod yr ACLI sy'n defnyddio holiadur safonol bron bob amser yn gofyn i'r ceisydd gwblhau'r holiadur hwn. Nododd nifer o ACLI fod yr angen i wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio o fewn cyfnod o wyth wythnos yn aml yn cyfyngu ar eu gallu i gomisiynu arfarniad annibynnol.
- 5.10. Cadarnheir amrywiaeth yr ymagweddau a nodwyd uchod drwy adolygu'r ffeiliau achos. O blith y 28 o achosion a adolygwyd, roedd 15 (54%) ohonynt yn amlwg wedi cynnal rhyw fath o asesiad o'r wybodaeth a gyflwynwyd gan y ceisydd, er yn arwyddocaol, mewn 13 o achosion (34%) nid oedd unrhyw asesiad pellach i'w weld ar y ffeiliau achos. Yn y 15 o achosion lle y gwnaed asesiad annibynnol, roedd y prif ffocws ar asesu'r angen gweithredol (**Tabl 5.1**).

Tabl 5.1: Ffactorau a gwmpaswyd gan asesiadau annibynnol gan yr ACLI neu ar ran yr ACLI

Angen gweithredol	Prawf ariannol	Ffactorau eraill sy'n gysylltiedig â'r profion
12 (80%)	8 (53%)	9 (53%)

Yn y 15 o achosion lle y gwnaed asesiad annibynnol, fe'i cynhaliwyd yn y rhan fwyaf o achosion gan ymgynghorydd allanol (8 neu 53%) neu gan y swyddog cynllunio (6 neu 40%), gydag un ohonynt yn cael ei arfarnu gan Asiant Tir y Sir.

- 5.11. **Ffactorau eraill a gaiff eu hystyried:** Yr unig ffactor ychwanegol a nodwyd gan un ACLI fel ffactor pwysig wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau o'r fath oedd gwybodaeth ar faint o weithwyr fferm sy'n byw oddi ar y fferm mewn achosion lle y gwneir cais am ail anedd.

Gwneud penderfyniad ar geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored

- 5.12. **Dirprwyo penderfyniadau:** Mewn pedwar o'r naw ACLI yr ymgynghorwyd â hwy, mae ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad bob amser yn cael eu cyflwyno i'r pwyllgor i wneud penderfyniad arnynt, tra y gwneir penderfyniad ar y ceisiadau hyn yn y pum ACLI arall o dan bwerau dirprwyedig ac eithrio o dan yr amgylchiadau canlynol:

- derbynnir gwrthwynebiadau;
- ceir cais gan aelod i'r cais gael ei gyflwyno ger bron y pwyllgor;
- mae'r cais yn gwyro o'r cynllun datblygu;
- mae'r penderfyniad yn un ymylol.

Yn yr achosion hyn, caiff y cais ei gyfeirio i'r pwyllgor.

- 5.13. Ym marn swyddogion yr ACLI, mae pwyllgorau yn fwy tebygol o ystyried amgylchiadau personol (gan efallai gymeradwyo ceisiadau yr argymhellwyd y dylid eu gwrthod). Serch hynny, nodwyd erbyn hyn mewn lleoliadau cyrion y dref a gwledig hygyrch nad oes cymaint o gyswllt rhwng y gymuned ffermio ac aelodau pwyllgorau.

- 5.14. Unwaith eto, cadarnheir y rhaniad cyffredinol rhwng penderfyniadau dirprwyedig a phenderfyniadau pwyllgorau drwy ddadansoddi ffeiliau achos gyda 57% o'r ceisiadau a adolygwyd yn cael eu penderfynu gan bwyllgor a 43% ohonynt yn cael eu penderfynu o dan bwerau dirprwyedig. O'r 16 a gyflwynwyd ger bron pwyllgorau, cymeradwywyd dau ohonynt gan fynd yn groes i argymhelliad y swyddogion.
- 5.15. **Rhesymau dros wrthod:** Cadarnhaodd swyddogion ACLI fod y prif resymau dros wrthod yn ymwneud â:
- diffyg angen gweithredol;
 - methiant i fodloni'r prawf ariannol;
 - amhariad gweledol gyda sawl ceisydd yn dewis lleoliad arunig gyda golygfeydd da;
 - anheddau eraill ar y fferm honno a all ddiwallu'r angen gweithredol;
 - cynllun annerbyniol.
- 5.16. **Yr amser a gymerir i wneud penderfyniad ar geisiadau:** Mae'r amser a gymerir i arfarnu'r ceisiadau hyn (para 5.9) yn golygu mai ar nifer fach ohonynt y gwneir penderfyniad o fewn 8 wythnos. O'r arfarniad o ffeiliau achos, dim ond dau o'r 28 o geisiadau a adolygwyd y gwnaed penderfyniad arnynt o fewn y cyfnod o wyth wythnos.

Tabl 5.2: Yr amser a gymerir i wneud penderfyniad ar geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol (sampl o 28)

< 8 wythnos	8 – 12 wythnos	12 – 16 wythnos	16 - -24 wythnos	>24 wythnos
2 (7%)	5 (18%)	6 (21%)	11 (39%)	4 (14%)

Defnyddio amodau a chytundebau adran 106

- 5.17. **Amodau deiliadaeth:** Mae TAN (W) 6 yn nodi y dylai pob cais a gymeradwyir ar gyfer annedd hanfodol newydd gynnwys amod deiliadaeth er mwyn sicrhau bod yr annedd yn parhau i ddiwallu ei angen gweithredol. Ymhlith y ffeiliau achos, roedd pob annedd hanfodol a gymeradwywyd (20) yn cynnwys amod deiliadaeth.
- 5.18. Mae geiriad yr amodau deiliadaeth hyn yn amrywio rhywfaint. Mae rhai yn cyfeirio at “yn gweithio'n llwyr neu'n bennaf ym maes amaethyddiaeth neu goedwigaeth”, a rhai at “wedi'u cyflogi'n llwyr neu'n bennaf ym maes amaethyddiaeth neu goedwigaeth”. Yr unig eithriad oedd cynnig i addasu ysgubor i greu llety preswyl i fab y ffermwr. Gwnaed penderfyniad ar y cais hwn o dan y polisi ar gyfer aildefnyddio adeiladau yn hytrach nag ar gyfer annedd hanfodol ac roedd yr amod deiliadaeth a osodwyd yn ymwneud ag anghenion lleol yn hytrach na deiliadaeth amaethyddol:

“Ni chaiff y tŷ ei feddiannu ac eithrio fel unig breswylfa person lleol ynghyd ag aelodau teulu person lleol o'r fath a fydd yn preswyllo gydag ef neu'n parhau i ddefnyddio'r eiddo fel yr unig neu'r brif breswylfa yn dilyn marwolaeth person lleol o'r fath. At ddiben y cymal hwn, ystyr person lleol fydd person a oedd yn byw neu'n gweithio yn Nosbarth Dwyfor gynt yn ystod y cyfnod yn union cyn ad-drefnu llywodraeth leol ar 1^{af} Ebrill 1996.....neu o fewn 10 milltir o Red Land [y fferm] am gyfnod parhaus o dair blynedd yn union cyn meddiannu'r

eiddo dan sylw neu o fewn 10 milltir o Red Land am gyfnod parhaus o dair blynedd yn union cyn ymddeol”.

5.19. Yn achos amodau deiliadaeth ar gyfer mentrau nad ydynt yn ffermydd, roedd yr amod deiliadaeth fel arfer yn benodol ar gyfer y fenter honno. Er enghraifft, yn achos tŷ newydd ar gyfer rheolwr maes carafannau, yr amod deiliadaeth oedd:

“Cyfyngu ar y defnydd o’r Tŷ i Reolwr y Maes Carafannau a’i deulu neu ei theulu ac heb fod at unrhyw ddiben arall o gwbl”.

5.20. **Amodau eraill:** Yn ogystal ag amodau deiliadaeth, mae TAN (W) 6 hefyd yn nodi amodau penodol eraill y gellid eu hystyried ar gyfer anheddau hanfodol (**Tabl 5.3**). Fodd bynnag, ymhlith yr ACLI a oedd yn rhan o’r sampl, ymddengys mai anaml y defnyddir y rhan fwyaf o’r amodau posibl hyn neu y defnyddir cytundebau Adran 106. Mae’r eithriadau fel a ganlyn:

- weithiau caiff amod ei gynnwys sy’n nodi bod yn rhaid gwerthu’r annedd gydag adeiladau cyfagos gan un ACLI;
- bydd pedwar ACLI bob amser neu bron bob amser yn gosod cytundeb Adran 106 sy’n clymu’r annedd i dir y fferm (gan gynnwys y ddau awdurdod parc cenedlaethol sy’n rhan o’r sampl);
- bydd tri ACLI fel arfer yn nodi drwy amod y dylid codi adeiladau eraill sy’n gysylltiedig â menter newydd cyn darparu’r annedd - gallai hyn fod yn gysylltiedig â chaniatâd dros dro;
- mae un awdurdod weithiau’n diddymu hawliau datblygu a ganiateir.

5.21. Cadarnheir y patrwm hwn yn fras drwy adolygu’r ffeiliau achos (**Tabl 5.3**).

Tabl 5.3: Defnyddio amodau a chytundebau Adran 106 (sampl o 20 o geisiadau a gymeradwywyd)

	Amod	Adran 106
Amod deiliadaeth (1)	15 (75%)	-
Deiliadaeth anheddau eraill ar y daliad (2)	-	-
Amod sy’n nodi bod yn rhaid gwerthu’r annedd gydag adeiladau cyfagos (3)	1 (5%)	-
Amod sy’n nodi bod yn rhaid gwerthu’r annedd gyda thir cyfagos (3)	-	6 (30%)
I’w adeiladu o fewn 1-2 flynedd (para 5.5 uchod)	1 (5%)	
Diddymu Rhan 1/2 Hawliau Datblygu a Ganiateir (4)	2 (10%)	1 (5%)
Gwaith ar y fenter sy’n cyfiawnhau’r annedd i gael ei gwblhau gyntaf	-	-
Ymddangosiad allanol	12 (60%)	1 (5%)
Cyfyngu ar faint yr annedd	2 (10%)	-

Cyfeiriadau o fewn TAN (W) 6

(1) TAN (W) 6 (53) Dylai anheddau a gymeradwyir ar gyfer gweithwyr amaethyddol neu goedwigaeth fod yn destun amod deiliadaeth, er mwyn sicrhau bod yr annedd yn parhau i gyflawni’r swyddogaeth a nodwyd ar ei gyfer.

- (2) TAN (W) 6 (55) Gellid hefyd gosod amod deiliadaeth ar anheddau eraill sy'n bodoli eisoes ar y fferm, er mwyn helpu i leihau'r pwysau ar gefn gwlad o ran anheddau newydd.
- (3) TAN (W) 6 (55) Gall ACLI hefyd ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio i glymu ffermdy ag adeiladau cyfagos ar y fferm neu â thir amaethyddol yr uned er mwyn eu hatal rhag cael eu gwerthu ar wahân heb orfod gwneud cais pellach i'r awdurdod.
- (4) TAN (W) 6 (48) Mewn rhai achosion penodol gallai fod yn briodol drwy amod i ddiddymu rhai hawliau datblygu penodol a ganiateir er mwyn sicrhau bod maint a chymeriad yr annedd yn parhau i adlewyrchu ei ddiben gweithredol.

5.22. Yn ogystal, mae nifer o ACLI yn ceisio cyfyngu ar faint yr annedd drwy amod, pwynt y dychwelir ato ym Mhennod 6.

Crynodeb

- 5.23. Yn gryno, mae'r ffactorau sy'n berthnasol i ddatblygu polisi ar gyfer anheddau hanfodol yn y dyfodol fel a ganlyn:
- ymddengys fod ceisiadau cyfredol ar gyfer anheddau newydd bron bob amser yn cael eu hasesu yn erbyn y prawf gweithredol ond nad yw'r prawf ariannol yn cael ei gymhwyso mor gyson - dim ond mewn 18% o achosion y caiff gwybodaeth ariannol ategol ei darparu;
 - nid oes gan ACLI unrhyw ganllawiau mewnol ar weithredu'r profion a nodir yn TAN (W) 6 (gan gynnwys y prawf gweithredol a'r prawf ariannol) ac maent yn dibynnu ar brofiad swyddogion neu brofiad ymgynghorwyr a benodir;
 - mae'r dulliau ar gyfer asesu ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd yn amrywio'n sylweddol rhwng ACLI;
 - cymhwysir amodau deiliadaeth i bob annedd hanfodol newydd ond anaml y cânt eu monitro (gweler isod).

GORFODI AMODAU DEILIADAETH AMAETHYDDOL

- 5.24. O'r gwaith ymchwil hwn mae'n amlwg na chaiff amodau deiliadaeth amaethyddol nac amodau deiliadaeth eraill eu monitro'n ddigonol. O'r 19 ACLI yr ymgynghorwyd â hwy yn wreiddiol, dim ond tri ohonynt oedd yn meddu ar restr gyfredol o anheddau gydag amodau deiliadaeth amaethyddol neu amodau deiliadaeth tebyg. Os nad oes cofnod o'r anheddau hyn, yna ni ellir monitro'r amod deiliadaeth. Serch hynny, os na chaiff yr amodau hyn eu gorfodi, anogir y rheini nad ydynt yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth i brynu eiddo o'r fath gan ragweld y byddant yn gallu gwneud cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb unwaith y bydd yr amod wedi cael ei dorri am 10 mlynedd.
- 5.25. O'r ymgynghoriadau gyda'r naw ACLI a oedd yn rhan o'r sampl, cadarnhawyd y darlun hwn. Nid oes gan y mwyafrif ohonynt yr adnoddau i nodi'r eiddo hynny ag amodau deiliadaeth o'u cofnodion cyfrifiadurol. Dim ond mewn dau achos y cynhelir / cynigir gwaith monitro rheolaidd ac mewn un achos arall fe'i cynigiwyd ond ni weithredwyd ar y cynnig hwnnw yn dilyn gwrthwynebiad gan aelodau.
- 5.26. O'r ddau lle y cynhelir / cynigir gwaith monitro rheolaidd anfonir llythyr at ddeiliaid anheddau cyfyngedig i sicrhau nad ydynt yn torri eu hamod deiliadaeth. Mewn achosion lle y caiff yr amod ei dorri, cymerwyd / cymerir camau gorfodi.

CEISIADAU AR GYFER DIDDYMU AMODAU DEILIADAETH AMAETHYDDOL

Arfer cyffredinol

- 5.27. O dan y canllawiau yn TAN (W) 6, lle na ellir bodloni amod deiliadaeth bellach, nodir na ddylid cadw'r eiddo yn wag ac y dylid ystyried diddymu'r amod ar sail asesiad realistig o angen.
- 5.28. O'r cyfweiliadau, cadarnhaodd yr ACLI y byddant bob amser yn ymchwilio i ddilysrwydd cais ar gyfer diddymu amod deiliadaeth amaethyddol. Gall yr ymchwiliadau hyn gynnwys un neu fwy o'r canlynol:
- ymchwilio i ddeiliadaeth bresennol yr eiddo;
 - ymchwilio i'r galw lleol am anheddau cyfyngedig drwy drafodaethau gydag ymgynghorwyr amaethyddol;
 - marchnata'r eiddo am o leiaf chwe mis am bris y gallai gweithiwr amaethyddol ei fforddio - a gadarnheir drwy drafodaethau gyda'r asiant sy'n gwerthu'r eiddo. Fel arfer, ystyrir bod y gwerth hwn rhwng 30% a 60% yn llai na'r gwerth ar y farchnad agored, gan ddibynnu ar faint yr eiddo. Gellir gwirio'r pris a ddefnyddiwyd i farchnata'r eiddo gydag asiant tir y sir.
- 5.29. Mewn rhai achosion, bydd ACLI yn asesu'r cais yn fanylach os gwelir bod tir cyfagos a oedd yn eiddo i'r ceisydd wedi cael ei werthu yn ddiweddar.
- 5.30. O'r ffeiliau achos, mae'n amlwg bod y prif ddull a ddefnyddir ar gyfer asesu angen amaethyddol yn ymwneud â marchnata'r eiddo. Serch hynny, mae hefyd yn ddiddorol nodi mewn tri achos (25% o'r sampl) na ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i ategu'r cais ar gyfer diddymu amod deiliadaeth amaethyddol (**Tabl 5.4**).

Tabl 5.4: Tystiolaeth a gyflwynwyd gyda cheisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (sampl o 12)

Math o dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais	
Diffyg angen ar y fferm	1 (8%)
Tystiolaeth bod yr eiddo wedi cael ei farchnata'n llawn	6 (50%)
Tystiolaeth nad oedd diddordeb o'r farchnad	7 (58%)
Tystiolaeth bod yr eiddo wedi cael ei farchnata am bris gostyngol	3 (25%)
Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth	3 (25%)

- 5.31. Yn wahanol i asesiadau a gynhelir ar gyfer anheddau hanfodol newydd, anaml y bydd ACLI yn defnyddio ymgynghorwyr arbenigol i asesu ceisiadau i ddiddymu amodau deiliadaeth amaethyddol.

Gwneud penderfyniad ar geisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth

- 5.32. **Dirprwyo penderfyniadau:** O fewn ACLI unigol, fel arfer caiff y penderfyniad ar geisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth ei drin yn yr un ffordd â cheisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd (para 5.12) ac, o'r ffeiliau achos a adolygwyd, mae'r penderfyniad fel arfer yn unol ag argymhelliad y swyddog.
- 5.33. **Rhesymau dros wrthod:** Ymhlith y swyddogion ACLI y cyfwelwyd â nhw, nodwyd mai'r prif resymau dros wrthod ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol oedd:
- marchnata am bris yn uwch na'r hyn y gallai gweithiwr amaethyddol ei fforddio;
 - tystiolaeth annigonol nad yw'r amod bellach yn cyflawni diben defnyddiol.
- 5.34. **Yr amser a gymerir i wneud penderfyniad ar geisiadau:** Fel ceisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd, nifer gymharol fach y gwneir penderfyniad arnynt o fewn y cyfnod o wyth wythnos (**Tabl 5.5**)

Tabl 5.5: Yr amser a gymerir i wneud penderfyniad ar geisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (sampl o 12)

< 8 wythnos	8 – 12 wythnos	12 – 16 wythnos	16 - 24 wythnos	>24 wythnos
2 (17%)	3 (25%)	1 (8%)	5 (42%)	1 (8%)

CEISIADAU AR GYFER TYSTYSGRIFAU CYFREITHLONDEB

Arfer cyffredinol

- 5.35. Nid yw Tystysgrifau Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli yn rhan o bolisi cynllunio, gan eu bod yn geisiadau ar gyfer defnyddio eiddo mewn ffordd gyfreithlon. O'r naw a samplwyd wrth adolygu ffeiliau achos, cytunwyd i roi wyth (89%) ohonynt a thynnwyd un yn ôl. Felly, ni wrthodwyd unrhyw gais am dystysgrif o'r fath.
- 5.36. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae swyddogion cynllunio yn dadansoddi'r cais ac wedyn yn trosglwyddo'r ffeil, gyda'r casgliadau rhagarweiniol, i dîm cyfreithiol yr awdurdod lleol ei dilysu a'i chymeradwyo. Nid oes angen ymgynghori a gwnaed penderfyniad ar ddwy ran o dair o'r ceisiadau a adolygwyd o fewn wyth wythnos.

Cyngor / dadansoddiad

- 5.37. Yn y rhan fwyaf o achosion, gwneir penderfyniad ar y cais am dystysgrif cyfreithlondeb ar sail y dystiolaeth a gynhwysir gyda'r cais, neu'r dystiolaeth ategol y gofynnwyd amdani wrth brosesu'r cais. Prin yw'r awdurdodau sy'n ceisio dilysu'r dystiolaeth gan ddefnyddio cadarnhad trydydd parti.

- 5.38. Yn aml, darperir datganiadau statudol gyda'r ceisiadau, er mewn sawl achos dim ond llythyrau a gyflwynir. Mae'n drosedd camarwain ar ddatganiad statudol, felly dylid rhoi mwy o bwyslais ar dystiolaeth a gyflwynwyd yn y fath fodd.

Crynodeb

- 5.39. Yn gryno, mae'r ffactorau sy'n berthnasol i ddatblygu polisi ar gyfer anheddau hanfodol yn y dyfodol fel a ganlyn:
- yn gyffredinol mae'r profion a gymhwysir i asesu pa un a ddylid diddymu amod deiliadaeth yn llai beichus na'r rheini a gymhwysir i gais ar gyfer annedd hanfodol newydd, ac yn gyffredinol maent yn ymwneud â marchnata'r eiddo am bris gostyngol;
 - mae gwneud cais am dystysgrif cyfreithlondeb yn broses gyfreithiol ac felly nid yw'n rhan o Bolisi cynllunio. Darperir canllawiau yng Nghylchlythyr 24/97 y Swyddfa Gymreig sy'n parhau mewn grym "Enforcing Planning Control: Legislative Provisions and Procedural Requirements" ("Index of Planning Guidance for Wales" Llywodraeth Cynulliad Cymru, Hydref 2002).

6. DADANSODDI CEISIADAU AR GYFER ANHEDDAU HANFODOL NEWYDD

- 6.1. Mae'r Bennod hon yn edrych yn fwy penodol ar geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd a'r materion sy'n deillio ohonynt. Mae'n seiliedig ar ddadansoddiad o 25 o ffeiliau achos a'u cydymffurfiaeth â pholisi, a chanlyniadau 14 o astudiaethau achos (allan o'r sampl o 25) a oedd yn cynnwys cyfweiliadau manwl gyda'r ceisydd er mwyn archwilio'r angen amaethyddol honedig a'r ffactorau cymdeithasol ac economaidd a ddylanwadodd ar y cais (para 1.20). Bu'r dadansoddiad hwn yn hanfodol er mwyn sicrhau bod y dystiolaeth a gasglwyd drwy'r gwaith ymchwil hwn yn seiliedig ar realiti'r sefyllfa. Rhaid i'r astudiaethau achos, o ganlyniad i'w natur, barhau yn gyfrinachol ond caiff y casgliadau y gellir dod iddynt eu cynnwys yn y Bennod hon.
- 6.2. Gan adlewyrchu'r cyd-destun polisi ehangach, mae'r adolygiad hwn wedi cynnwys y ffordd y caiff y profion yn TAN (W) 6 eu gweithredu gan fwrw ati wedyn i ystyried materion sy'n ymwneud â:
- tueddiadau o ran prisiau tai gwledig, prinder tai fforddiadwy, a goblygiadau hyn ar gymunedau gwledig a ffermio teuluol;
 - goblygiadau arallgyfeirio ar ffermydd, yn arbennig mewn perthynas â'r prawf gweithredol a'r prawf ariannol.

Y sampl (25 o ffeiliau achos)

- 6.3. Mae'r 25 o ffeiliau achos a archwiliwyd yn fanwl yn ymwneud â 23 o fentrau. Roedd y rhain yn adlewyrchu ffermydd a mentrau o amrywiol feintiau, ond (yn anochel) unedau da byw oedd y rhan fwyaf ohonynt (gweler hefyd baragraffau 4.12-4.13).

Tablau 6.1: Crynodeb o'r ffeiliau achos a astudiwyd (sampl o 25)

Cyf	Lleoliad (1)	Math o fferm	Maint (ha)	Anheddau sy'n bodoli eisoes ar y daliad	Penderfyniad yr ACLI (2)
14	Cyrion y dref	Defaid a cheffylau	34	Cartref symudol	C
15	Cyrion y dref	Ar, gwartheg a defaid	113	Un	G
16	Cyrion y dref	Ceffylau	28	Un	G
21	Cyrion y dref	Gwartheg, defaid a moch	136	Un	C
22	Cyrion y dref	Defaid	73	Dwy	G
9	Gwledig hygyrch	Cynnyrch laeth	87	Un	C
20	Gwledig hygyrch	Gwartheg, defaid a chontractio	71	Yn lle annedd arall	C
40	Gwledig hygyrch	Cynnyrch laeth	5	Un	C
1	Gwledig pellennig	Gwartheg a defaid	401	Un	C
2	Gwledig pellennig	Gwartheg a defaid	397	Dwy (3)	C ar Apêl
3	Gwledig pellennig	Gwartheg a defaid	113	Un	G/C
4/5	Gwledig pellennig	Gwartheg a defaid	344	Un	C
6/7	Gwledig pellennig	Lloi a chontractio	3	Dim	C
8	Gwledig pellennig	Gwartheg a defaid	293	Un	C
10	Gwledig pellennig	Maes carafannau	-	Dim	C
12	Gwledig pellennig	Gwartheg a defaid	86	Cartref Symudol	C
13	Gwledig pellennig	Hufenfa arfaethedig	328	Un (4)	C
17	Gwledig pellennig	Ar, gwartheg a defaid	162	Un	G

18	Gwledig pellennig	Garddwriaeth	5	Cartref symudol	C
Cyf	Lleoliad (1)	Math o fferm	Maint (ha)	Anheddau sy'n bodoli eisoes ar y daliad	Penderfyniad yr ACLI (2)
19	Gwledig pellennig	Ar, gwartheg a defaid	141	Un (5)	C
23	Gwledig pellennig	Dim stoc	34	Dim	C
24	Gwledig pellennig	Gwartheg a defaid	71	Un	C
39	Gwledig pellennig	Dim stoc	3	Dim	G

(1) Yng Nghymru nid oes unrhyw system sefydledig ar gyfer dosbarthu ardaloedd gwledig - er y defnyddir y 9 sir yn gyffredinol a bod is-ddeddfwriaeth Llywodraeth y Cynulliad ee RTB (2003 OS 54 a I 147) yn cynnwys Atodlen o gymunedau gwledig sy'n seiliedig ar ddwysedd y boblogaeth. Yn yr asesiad hwn, ystyrir mai ardaloedd 'cyrion y dref' yw'r ardaloedd hynny ar gyrion Caerdydd, Abertawe, Casnewydd a choridor yr A55 yng Ngogledd Ddwyrain Cymru; ardaloedd 'gwledig hygyrch' yw'r ardaloedd hynny sydd o fewn pellter cymudo hawdd i'r prif ganolfannau poblogaeth; ac ardaloedd 'gwledig pellennig' yw'r rhan fwyaf o Gymru sy'n cwmpasu canolbarth a gorllewin Cymru.

(2) Penderfyniad: C = Cymeradwywyd; G = Gwrthodwyd.

(3) 2 uned a gaiff eu rhedeg gyda'i gilydd gan ddau frawd. Mae un brawd yn rhedeg busnes cludo mawr o un uned gydag annedd gysylltiedig. Mae'r brawd arall yn byw mewn annedd newydd ar yr uned arall - dymchwelwyd y ffermdy gwreiddiol.

(4) Ehangwyd uned wreiddiol y fferm a'r annedd drwy brynu ail uned nad oedd yn cynnwys yr annedd a werthwyd adeg y gwerthiant.

(5) Bwriadwyd addasu ysgubor bresennol i greu'r ail annedd arfaethedig ar gyfer un o weithwyr y fferm.

- 6.4. Fel y nodwyd ym Mhennod 4, roedd tua dwy ran o dair o'r sampl yn ymwneud ag ail annedd (neu fwy) ar fentrau sefydledig. Cymeradwywyd llawer ohonynt.

Tabl 6.2: Crynodeb o'r ceisiadau sy'n berthnasol i anheddau sy'n bodoli eisoes ar y daliad (sampl o 25)

Math	Nifer	Canran o'r cyfanswm	Canran a gymeradwywyd
Annedd cyntaf, menter sefydledig	2	9%	50%
Ail annedd (neu fwy)	15	65%	66%
Annedd yn lle cartref symudol	3	13%	100%
Annedd cyntaf, menter newydd	2	9%	50%
Tŷ yn lle tŷ arall	1	4%	100%

DADANSODDI CYDYMFFURFIAETH Â PHOLISI PRESENNOL (TAN (W) 6)

- 6.5. Roedd cam cyntaf y gwaith dadansoddi yn cynnwys asesiad annibynnol er mwyn nodi i ba raddau y mae'r 25 o geisiadau yn bodloni'r meini prawf (profion) a nodir yn TAN (W) 6. Cynhaliwyd yr asesiad hwn, nid er mwyn bwrw amheuaeth ar benderfyniad yr ACLI, ond er mwyn taflu goleuni ar y materion dan sylw.
- 6.6. O reidrwydd, cynhaliwyd yr asesiad annibynnol hwn fel gwaith desg. Fodd bynnag, cynhelir llawer o'r asesiadau a gynhelir gan ymgynghorwyr ar ran ACLI fel gwaith desg hefyd, am fod angen lleihau costau - felly mae'r dull hwn yn briodol ar gyfer asesu pa un a ydynt yn cydymffurfio â'r profion, er nad yw'n briodol ar gyfer asesu gofynion lleoli a chynllunio mewn perthynas â'r effaith ar y dirwedd.

- 6.7. Wrth ddadansoddi'r ceisiadau, cymhwyswyd y trothwyon neu'r technegau asesu canlynol:
- Aseswyd yr *angen gweithredol* o ran nifer y gweithwyr y mae'n hanfodol iddynt breswyllo ar y safle “*er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol*” (TAN (W) 6, 42).
 - Wrth asesu pa un a yw'r ceisiadau yn cydymffurfio â'r *prawf ariannol*, bu'r ffocws ar ba un a gyflwynwyd data ariannol digonol (ee tair blynedd o gyfrifon) gyda'r cais neu wedi hynny er mwyn gallu asesu hyfywdra ariannol y fenter. Ni fu'n bosibl cynnal dadansoddiad manylach o berfformiad ariannol oherwydd, yn ddealladwy, mewn nifer sylweddol o achosion ni chedwir unrhyw wybodaeth ariannol ar y cofnodion cyhoeddus. Mae'n bosibl i'r data ariannol gael ei asesu ar yr adeg y gwnaed y cais ar y fferm er, mewn achosion o'r fath, y dylai fod rhyw fath o gofnod o'r casgliadau ar y ffeil achos.
 - Dim ond o ran diwallu'r angen gweithredol yr aseswyd lleoliad y ceisiadau, gan ragweld os bydd angen gweithredol, y dylai'r annedd a ddarperir i ddiwallu'r angen hwn fod o fewn 100m o'r fenter / adeiladau sy'n cyfiawnhau'r angen. Ni wnaed unrhyw werthusiad o ran yr effaith ar y dirwedd a fyddai hefyd yn ystyriaeth berthnasol.
- 6.8. Dangosir canlyniadau'r dadansoddiad hwn yn **Nhabl 6.3**. Yn y dadansoddiad hwn mae'n rhaid i bob cais fodloni'r pum prawf a nodir ym mharagraff 4I TAN (W) 6 er mwyn sicrhau mai 'Pasio' fydd 'barn yr ymgynghorwyr'.

Tabl 6.3: Crynodeb o ddadansoddiadau'r ymgynghorwyr o'r ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd (25 o ffeiliau achos)

Cyf	Pum prawf TAN (W) 6					Asesiad yr ymgynghorwyr	Penderfyniad yr ACLI
	Angen gweithredol yn bodoli eisoes? (1)	Gweithwyr llawn amser yn bodoli eisoes? (2)	Prawf ariannol (Gwybodaeth ar gael)? (3)	A allai anheddau eraill ddiwallu'r angen? (4)	A yw'r lleoliad yn dderbyniol? (5)		
1	2	2	Oes	Na allent	Gwael	Ymylol	C
2	2	3	Rhannol	Gallent	Gwael	Methu	C
3	1	2	Oes	Gallent	Da	Methu	G/C
4/5	1	2	Nac oes	Gallent	Gwael	Methu	C
6/7	Dim	0.5	Nac oes	-	Da	Methu	C
8	1	3	Oes	Gallent	Gwael	Methu	C
9	1	2	Nac oes	Gallent	Da	Methu	C
10	Ymylol	1	Nac oes	-	Da	Methu	C
12	1	1.5	Nac oes	-	Da	Methu	C
13	1	2	Cyllidebau	Gallent	Da	Methu	C
14	Ymylol	1	Oes	Na allent	Da	Methu	C
15	1	2	Nac oes	Gallent	Da lawn	Methu	G
16	1	1	Nac oes	Gallent	Da	Methu	G
17	1	3	Nac oes	Gallent	Gwael	Methu	G
18	1	2	Oes	Na allent	Da	Pasio	C
19	1	2	Dim data	Gallent	Da	- (6)	C
20	Ymylol	1	Cyfrifon	Na allent	Gwael	Ymylol	C

21	1	2	Cyfrifon	Gallent	Da	Methu	C
22	1	1	Dim data	Gallent, dwy	Gwael	Methu	G
23	Dim	Dim	Dim data	-	Da	Methu	C
24	1	2	Dim data	Gallent	Da	Methu	C
39	Dim	Dim	Dim data	-	-	Methu	G
40	1	3	Cyfrifon	Gallent	Gwael	Methu	C

- (1) A oes angen gweithredol amlwg? Mae'r tabl yn nodi nifer y bobl sydd eu hangen i ddiwallu'r angen gweithredol.
- (2) A yw'r angen hwn yn ymwneud â gweithiwr llawn amser? Mae'r tabl yn nodi nifer y gweithwyr llawn amser sydd eu hangen i redeg y fenter (ond nad oes o reidrwydd angen iddynt fyw ar y safle).
- (3) Bod yr uned yn ariannol gadarn a bod disgwyliad clir y bydd yn parhau felly? Mae'r tabl yn nodi pa un a oes tystiolaeth gadarn i nodi y cymhwyswyd y prawf ariannol.
- (4) Na ellid diwallu'r angen gweithredol drwy ddefnyddio annedd arall sydd eisoes ar yr uned? Mae'r tabl yn nodi a oes annedd arall a allai ddiwallu'r angen gweithredol. (-) = Ni nodwyd unrhyw angen gweithredol. Nac oes = Nid oes unrhyw annedd arall i ddiwallu'r angen gweithredol
- (5) Lleoli'r annedd ac ystyriaethau cynllunio safonol eraill. Mae'r tabl yn nodi pa un a yw'r annedd arfaethedig mewn lleoliad da i ddiwallu'r angen gweithredol a nodwyd hy a yw o fewn 150m o'r fenter y mae'r angen gweithredol yn deillio ohoni
- (6) Cais i addasu ysgubor oedd y cais hwn lle nad oedd unrhyw angen gweithredol yn bodoli ond lle y bwriadwyd denu gweithiwr fferm pan fyddai'r busnes yn ehangu. Gan mai cais i addasu ysgubor ydoedd, gellid dadlau nad oedd angen iddo fodloni profion TAN (W) 6.

- 6.9. Mae canlyniadau'r dadansoddiad desg hwn yn datgelu mai dim ond un cais o'r sampl a fodlonodd yr holl brofion a bod dau arall yn ymylol, ond cymeradwywyd 17 allan o'r 23 (un yn dilyn apêl). Yn y dadansoddiad hwn, y prif reswm dros fethiant ceisiadau i fodloni profion TAN (W) 6 oedd y ffaith bod annedd yn bodoli eisoes ar y safle a allai fodloni'r prawf gweithredol (14 o geisiadau neu 60% o'r sampl) gyda chwe chais pellach (26%) lle nad oedd unrhyw angen gweithredol neu lle roedd yr angen yn ymylol. Pryder arall oedd y ffaith nad oedd dadansoddiad ariannol i'w weld (gweler hefyd **Tabl 6.4**).
- 6.10. Ystyriwyd y materion hyn wrth ddadansoddi'r 14 o astudiaethau achos a lwyddodd, yn eu tro, i ddatgelu amrywiol fethiannau posibl wrth ddehongli'r pum prawf a nodir yn TAN (W) 6, gan geiswyr, eu hasiantau, a chan yr ACLI. Felly ystyrir pob prawf yn ei dro ac awgrymir geiriad diwygiedig posibl ar gyfer TAN (W) 6 i ydmrin â'r mater penodol a godwyd. **Fodd bynnag, rhaid ystyried y geiriad diwygiedig hwn o fewn cyd-destun y drafodaeth fwy cyffredinol a'r argymhellion a gynhwysir ym Mhennod 8.**

Y Prawf Gweithredol (TAN (W) 6 41(a))

- 6.11. Mae angen darllen paragraff 41(a) TAN (W) 6 ochr yn ochr â pharagraff 42. Diben y prawf yw sicrhau, cyhyd ag y bo'n bosibl, ei fod yn "*hanfodol er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol i un neu fwy o weithwyr fod ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser*". Nodir rhai enghreifftiau o'r sefyllfaoedd a allai olygu bod angen i weithiwr fyw ar y safle, megis "*rhag ofn bod angen darparu gofal hanfodol i anifeiliaid neu brosesau amaethyddol ar fyr rybudd*" neu "*er mwyn ymdrin yn gyflym ag argyfyngau a allai fel arall arwain at golled ddifrifol o ran cynydu neu gynnyrch*".
- 6.12. Y prawf gweithredol yw'r prawf pwysicaf. Os nad oes angen gweithiwr preswyl er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol, yna hyd yn oed os yw'r busnes yn fusnes llawn

- amser a hyfyw, ni ellir cyfiawnhau annedd newydd. Y prawf gweithredol hefyd yw'r prawf mwyaf anodd i lunio barn arno. Mae'n gofyn am werthusiad o'r posibilrwydd y bydd problemau annisgwyl yn codi, eu hamlder, difrifoldeb y dioddefaint neu'r golled oni chânt eu nodi ac onid ymdrinnir â hwy, ac i ba raddau y byddai gweithiwr preswyl mewn gwirionedd yn gallu nodi ac ymdrin â phroblem. Mae'n ymwneud yn bennaf â sefyllfaoedd o argyfwng neu lle y bydd angen darparu gofal hanfodol i anifeiliaid neu brosesau ar fyr rybudd.
- 6.13. Ni ellir rhagweld gweithgareddau o'r fath yn hawdd ymlaen llaw. Ni ddylid drysu rhwng y gweithgareddau hyn â thasgau cyffredin. Felly os bydd angen dyn neu ddynion stoc *i weithio* ar fferm laeth, er enghraifft, o 5am i 12 canol dydd ac o 3pm i 6pm ac i gynnal gwiriad am 11pm, mae'r tasgau hyn yn rhai cyffredin y gellir eu rhagweld. Byddai'n debyg, er enghraifft, i redeg tafarn. Ni fyddai angen hanfodol i fyw ar y safle yn ymwneud ag ymdrin â'r gweithgareddau hyn ond yn hytrach ag ymdrin ag argyfyngau neu weithgareddau annisgwyl, megis bwrw lloi neu lo newydd ei eni neu loi yn dianc, y tu allan i'r oriau gwaith lle y byddai'r dyn stoc yn gweithio beth bynnag.
- 6.14. Yn gyffredinol, ymddengys fod yr astudiaethau achos wedi cael eu hasesu gan ddefnyddio'r dull hwn, yn ôl y dadansoddiad gweithredol a gynhaliwyd gan asiantau, ymgynghorwyr yr ACLI, a swyddogion yr ACLI. Ond daw dau wall cyffredin arwyddocaol i'r amlwg, sef:
- prin yw'r ceisiadau ar gyfer ail annedd a gaiff eu dadansoddi o ran pam ei bod yn hanfodol i ddau weithiwr breswyl ar y safle. Rhoddwyd esboniadau am anghenion gweithredol y tu allan i oriau arferol, megis bwrw lloi, ond nid o ran pam bod y rhesymau hyn hefyd yn golygu bod angen i ddau weithiwr yn hytrach nag un gweithiwr breswyl ar y fferm;
 - mae tuedd i gyfuno'r asesiad gweithredol â dadansoddiad o nifer y gweithwyr llawn amser sydd eu hangen ar y daliad. Er enghraifft, gellid cyfrifo bod gan fferm angen llafur sy'n cyfateb â 550 o ddiwrnodau gwaith safonol (cyfwerth ag 8 awr), a gall dyn stoc gyda goramser ddarparu 275 o Ddiwrnodau Gwaith Safonol. Fodd bynnag, nid yw'r angen dilynol i gyflogi 2 weithiwr o reidrwydd yn golygu bod angen i'r ddau fyw ar y safle.
- 6.15. Prin yw'r dadansoddiad o ran pa un a ellid diwallu'r angen gweithredol gan ddefnyddio un o'r gweithwyr presennol, neu pa un a fyddai'n amhosibl i'r gweithiwr hwnnw (ee. oherwydd ei oedran neu analluogrwydd) ymgymryd â gwaith brys. Roedd hyn yn arbennig o berthnasol i geisiadau ar gyfer ail anheddau.
- 6.16. Awgrymodd rhai o'r ymgynghoreion bod y prawf gweithredol "*wedi dyddio*". Efallai'n wir o ran yr angen i gwmpasu arallgyfeirio ac i ehangu'r cwmpas er mwyn galluogi mentrau eraill y mae lleoliad gwledig yn hanfodol ar eu cyfer (a ystyrir ar wahân ar ddiwedd y Bennod hon). Fodd bynnag, nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod y prawf gweithredol cyfredol yn atal achosion o angen gwirioneddol rhag cael caniatâd. Yn wir, mae'r dystiolaeth yn awgrymu i'r gwrthwyneb - mae sawl achos lle nad yw'r angen gweithredol i gael annedd yn hanfodol, yn cael caniatâd.
- 6.17. Mae'r dadansoddiad hwn yn arwain at y casgliadau cychwynnol canlynol (a ystyrir ymhellach ym Mhennod 8):

- os bydd y prawf gweithredol yn parhau, mae angen llunio canllawiau cliriach er mwyn sicrhau bod y gwerthusiad yn canolbwyntio ar faint o weithwyr y mae angen iddynt fyw ar y fferm (yn hytrach nag yn yr ardal) er mwyn diwallu'r angen gweithredol;
 - mae angen egluro nad yw nifer y gweithwyr a nodir yr un peth â nifer y gweithwyr y mae angen iddynt fyw ar y fferm.
- 6.18. Felly, pe parhawyd â'r canllawiau presennol, gellid eu diwygio fel a ganlyn (yn seiliedig ar baragraffau 41(a), 42 a 45 TAN (W) 6):
- 41(a) *ceir angen gweithredol sefydledig clir i'r gweithiwr y cynigir yr annedd ar ei gyfer fyw ar y safle (gweler paragraff x i gael manylion pellach am y prawf gweithredol). Os ceir annedd/anheddu sy'n bodoli eisoes ar yr uned yna rhaid dangos bod yr angen i weithwyr ychwanegol fyw ar y safle er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol yn angen hanfodol;*
- X *Mae angen prawf gweithredol er mwyn cadarnhau pa un a yw'n hanfodol er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol i un neu fwy o weithwyr fod ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser. Dylai fod yn gysylltiedig â sefyllfaoedd annisgwyl a allai godi, lle y byddai angen i weithwyr fod wrth law y tu allan i oriau gwaith arferol y fenter benodol honno. Gallai gofynion o'r fath godi, er enghraifft, os bydd angen i weithwyr fod wrth law nos a dydd i ymdrin ag argyfwng a fyddai'n bygwth hyfywdra parhaus a bodolaeth y fenter pe nad ymdriniwyd ag ef ar unwaith.*
- 6.19. Mae'r geiriad uchod hefyd yn ystyried goblygiadau mentrau sydd wedi arallgyfeirio, gan nad yw'n cysylltu'r angen gweithredol â mentrau fferm yn unig. Trafodir pwysigrwydd arallgyfeirio ar ffermydd ar ddiwedd y Bennod hon ac ym Mhennod 8.

Y Prawf Llawn Amser (TAN (W) 6 41(b))

- 6.20. Mewn sawl achos, ni chafwyd dadansoddiad ar wahân o brawf 41(b) – “*mae'r angen [gweithredol] yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, neu weithiwr a gyflogir yn bennaf ym maes amaethyddiaeth*”. Roedd llawer o ymgynghorwyr yn dal i ddefnyddio prawf gweithredol a phrawf ariannol, gan weithredu'r prawf dwy ran blaenorol a nodwyd o fewn Atodiad E PPG7 (1992). Mewn un cais a wnaed ar ôl 2000 cyfeiriodd yr asiant yn benodol at ganllawiau yn Atodiad E a ddisodlwyd gan TAN (W) 6.
- 6.21. Lle y gwnaed prawf 'llawn amser', fe'i gwnaed fel arfer gan gyfeirio at dechnegau cyllidebu llafar safonol o lyfrau cyllidebu ar gyfer rheoli ffermydd. Yn gyffredinol caiff ymagwedd o'r fath ei derbyn fel ymagwedd gywir, er y gallai effaith amrywiadau tymhorol o ran baich gwaith effeithio ar y casgliad o bryd i'w gilydd.
- 6.22. Cred NFU Cymru nad yw'r prawf llawn amser bellach yn berthnasol ar adeg lle y mae ffermydd yn arallgyfeirio. Yn hytrach, awgrymant y dylid lleihau'r trothwy llafur ar gyfer y gweithgaredd y ceir angen hanfodol mewn perthynas ag ef i 550 o oriau, gyda'r gweddill o fewn busnesau lleol (o bosibl oddi ar y fferm). Yn sicr, mae achos o blaid diwygio geiriad presennol y prawf, sy'n ei gwneud yn ofynnol bod y gweithiwr wedi'i gyflogi'n llawn amser ac yn bennaf ym maes amaethyddiaeth, i adlewyrchu'r amrywiaeth ehangach o fentrau y gellid caniatáu annedd newydd ar eu cyfer (a ystyrir ar ddiwedd y Bennod hon).

- 6.23. Fodd bynnag, nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod y prawf llawn amser sy'n cael ei gymhwyso i geisiadau ar gyfer annedd newydd wedi dyddio. Efallai fod y sefyllfa yn wahanol ar gyfer cyfyngiadau deiliadaeth amaethyddol sy'n bodoli eisoes (a ystyrir ymhellach ym Mhenodau 7 ac 8), ond nid ar gyfer anheddau newydd. Dim ond lle y bydd y gweithiwr wedi'i gyflogi neu'n gweithio'n llwyr neu'n bennaf ar y fenter y dylid caniatáu anheddau newydd ar gyfer busnesau hyfyw a sefydledig lle y mae'n rhaid i'r preswlydd fod ar gael yn hawdd y rhan fwyaf o'r amser.
- 6.24. Mae'r dadansoddiad hwn yn arwain at y casgliadau cychwynnol canlynol, a ystyrir ymhellach ym Mhennod 8:
- mae angen egluro diben y prawf llawn amser gan nodi ei fod yn berthnasol i'r gweithiwr sy'n bodloni'r prawf gweithredol a'i fod ar wahân i'r broses o asesu nifer y gweithwyr sydd eu hangen ar gyfer y fenter yn gyffredinol;
 - gallai effaith uchafbwyntiau ac iselbwyntiau tymhorol fod yn ffactor dylanwadol ac mae angen i'r canllawiau egluro'r pwynt hwn.
- 6.25. Felly, pe parhawyd â'r canllawiau presennol, gellid eu diwygio fel a ganlyn (yn seiliedig ar baragraffau 41(b) a 45 TAN (W) 6:
- 41(b) *rhaid i'r gweithiwr y mae angen gweithredol i gael llety newydd ar ei gyfer (maen prawf a uchod) fod yn weithiwr llawn amser neu'n weithiwr a gyflogir yn bennaf yn y fenter. Ni all fod yn berthnasol i ofyniad rhan amser neu ofyniad nad yw'n ymwneud â'r mentrau ar y safle. Os mai ail annedd (neu fwy) yw'r annedd hwn, rhaid bod pob annedd sy'n bodoli eisoes wedi'i feddiannu gan weithwyr llawn amser y mae'n hanfodol iddynt hefyd barhau ar y safle am resymau gweithredol.*

Y Prawf Ariannol (TAN (W) 6 41(c))

- 6.26. Roedd amrywiaeth sylweddol o ran faint o ddata ariannol a ddarparwyd i ategu ceisiadau ar gyfer anheddau newydd. Mewn rhai achosion, roedd yn amlwg bod y swyddogion cynllunio yn cyfeirio nôl at yr hen ganllawiau yn PPG7 (1992) Atodiad E, gan olygu mai dim ond mewn achosion lle nad oedd yr angen gweithredol yn bendant y gofynnwyd am wybodaeth ariannol - nodwyd hyn mewn nifer o astudiaethau achos lle y gwnaed y cais ar ôl cyflwyno TAN (W) 6. Gallai problemau gyda'r prawf ariannol hefyd fod yn gysylltiedig ag amwysedd neu ddiffyg eglurder yn y canllawiau eu hunain neu â chyfrinachedd y wybodaeth ariannol.
- 6.27. Mae paragraff 41(c) yn ei gwneud yn ofynnol i'r uned a'r gweithgaredd amaethyddol dan sylw "fod wedi bod yn weithredol ers o leiaf tair blynedd, wedi bod yn gwneud elw am o leiaf blwyddyn o'r dair, bod yn ariannol gadarn ar hyn o bryd, ac yn debygol o barhau felly". Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith mai nifer fach o fusnesau (boed yn amaethyddol neu beidio), os o gwbl, sy'n dangos elw o fewn y tair neu bedair blynedd gyntaf o weithredu.
- 6.28. Dylai fod yn hawdd dadansoddi pa un a yw menter wedi bod yn weithredol ers tair blynedd neu fwy. Ond mewn dau achos, cymeradwywyd annedd parhaol a oedd yn gwasanaethu menter newydd, er y gwnaed hynny yn erbyn argymhelliad y swyddog. Serch hynny, mae'r canllawiau yn glir yn hyn o beth.

- 6.29. Fodd bynnag, nid yw lefel yr elw sy'n angenrheidiol i fodloni'r gofyniad i fod "wedi bod yn gwneud elw am o leiaf un" flwyddyn mor glir. Ai elw o £1 ydyw, neu'r isafswm cyflog amaethyddol, neu a yw'n gofyn am elw ar asedau'r uned neu'r busnes (tir, llafur a chyfalaf)? Mae gan ymgynghorwyr a chynghorwyr wahanol safbwyntiau yn hyn o beth. Mae profiad yn fwy cyffredinol yn dangos tri throthwy allweddol a gymhwysir gan y rheini sy'n asesu ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd. Gallai'r dadansoddiad, a gymhwysir fel arfer i Gyfrifon Masnachu ac Elw a Cholled gwirioneddol fod yn berthnasol i:
- ar y lefel isaf, yr isafswm cyflog amaethyddol (£10,540 ar hyn o bryd). Dyma'r isafswm cyflog sy'n daladwy i oedolyn sy'n gweithio ar fferm ar y radd sylfaenol am gyfnod safonol o 39 awr yr wythnos;
 - ar lefel uwch, dyma'r cyflog sy'n daladwy i rywun am y gwaith dan sylw. Er enghraifft, os bydd yr angen hanfodol i fyw ar safle yn ymwneud â ffermwr sy'n ymgymryd â thua 2,000 o oriau o waith bob blwyddyn, a bod rhywfaint o'r gwaith hwnnw yn golygu gweithio ar benwythnosau ac yn ystod y nos, yna byddai trothwy o'r isafswm cyflog amaethyddol ynghyd â goramser ar y 200 o oriau ychwanegol a gaiff eu gweithio yn briodol;
 - yn olaf, ar y lefel uchaf, dyma'r elw ar lafur wedi'i brisio ar yr isafswm cyflog amaethyddol ynghyd â goramser (neu enillion cyfartalog ar gyfer y math o weithiwr), ynghyd ag elw ar dir wedi'i brisio fel y swm rhentu cyfatebol, ynghyd ag elw ar gyfalaf, sef gwerth y da byw, adeiladau newydd a chost y tŷ gan ystyried elw o 2.5% (fel arfer). Dyma oedd y trothwy a ddefnyddiwyd gan MAFF/ WOAD yn eu canllawiau ar ddechrau'r 1990au (para 5.7).
- 6.30. O'r astudiaethau achos, lle y mae data ar gael i graffu arno, ymddengys mai'r trothwy is a ddefnyddir fel arfer.
- 6.31. Mae'n werth nodi mai prin iawn yw'r gwaith dadansoddi a wnaed, yn arbennig yn y ceisiadau ar gyfer ail anheddau, i asesu pa un a yw'r cyfrifon yn dangos lefel o elw sy'n cwmpasu'r holl weithwyr cysylltiedig. Mewn achosion lle y mae'r tad, y fam a'r mab oll yn bartneriaid ac wedi'u cyflogi'n llawn amser, rhaid i'r trothwy gwmpasu o leiaf tri gweithiwr ynghyd â'r didyniadau eraill, os yn briodol.
- 6.32. Nid yw'r rheswm dros y diffyg dadansoddi hwn yn glir. Mae'n bosibl mai diffyg dealltwriaeth am gyfrifon sy'n gyfrifol amdano. Mae cwmnïau cyfyngedig yn talu cyflog i gyfarwyddwyr. Felly, os bydd cwmni cyfyngedig yn dangos elw, mae hynny fel arfer ar ôl ystyried yr holl gostau llafur. Fodd bynnag, mae lefel elw unig fasnachwr yn cael ei gyfrifo cyn ystyried ei gostau/ei chostau llafur. Bydd partneriaeth yn dangos elw cyn ystyried unrhyw ddiidyniadau neu daliadau llafur ar gyfer yr holl bartion. Dyma pam y gall y lefel elw berthnasol fod yn gymharol amrywiol.
- 6.33. O'r astudiaethau achos, mae'n amlwg bod pryder dealladwy ymhlith ceiswyr o ran datgelu manylion ariannol personol. Nododd un cais a adolygwyd na chyflwynwyd unrhyw fanylion ariannol gan y byddai hynny'n "mynd yn groes i hawl [y ceisydd] i gyfrinachedd". Roedd un arall yn ddiidyniadau pan ganfu fod ei gyfrifon busnes wedi cael eu trosglwyddo i'r cyngor cymuned i bawb eu gweld. Dyna'r penbleth: er mai dyma'r unig fath o gais cynllunio lle y gellid disgwyl craffu'n fanwl ar berfformiad y busnes, oni

chaiff y cyfrifon eu hadolygu, sut y gall yr ACLI fod yn siwr bod y busnes yn “gwneud elw” ac yn “hyfyw” a’i fod “yn debygol o barhau felly”.

- 6.34. Dengys dadansoddiad o’r ffeiliau achos ceisiadau cynllunio yr amrywiaeth canlynol o ran y manylion ariannol a gyflwynwyd (**Tabl 6.4**).

Tabl 6.4: Data ariannol a ddarparwyd i ategu’r ceisiadau

Cyf	Math o fferm	Math o gais	Lefel y data ariannol a gyflwynwyd	Penderfyniad (1)
1	Gwartheg a defaid	Ail annedd	Cyfrifon dwy flynedd	C
2	Gwartheg a defaid	Trydydd annedd	Ffigur elw yn unig ar gyfer tair blynedd	C ar apêl
3	Gwartheg a defaid	Ail annedd	Cyfrifon tair blynedd - ond elw ymylol	G/C
4/5	Gwartheg a defaid	Ail annedd	Sylwadau’r asiant - ni chyflwynwyd unrhyw ddata na chrynodeb o’r cyfrifon	C
6/7	Gwartheg a chontractio	Annedd cyntaf	Dim	C
8	Gwartheg a defaid	Ail annedd	Cyfrifon tair blynedd	C
9	Cynnyrch llaeth	Ail annedd	Datganiad yr asiant yn unig	C
10	Maes carafannau	Annedd cyntaf	Dim	C
12	Gwartheg a defaid	Yn lle cartref symudol	Dim	C
13	Cynnyrch llaeth	Ail annedd	Cyllidebau gan nad yw’n weithredol	C *
14	Defaid a cheffylau	Yn lle cartref symudol	Cyflwynwyd y cyfrifon	C
15	Âr, gwartheg a defaid	Ail annedd	Dim	G
16	Merlota	Ail annedd, yn lle cartref symudol	Dim	G
17	Âr, gwartheg a defaid	Ail annedd	Dim	G
18	Garddwriaeth	Yn lle cartref symudol	Cyflwynwyd y cyfrifon	C *
19	Âr, gwartheg a defaid	Ail annedd gan addasu ysgubor	Dim	C
20	Defaid, gwartheg a chontractio	Yn lle tŷ presennol sy’n adfeilio	Cyflwynwyd y cyfrifon	C
21	Gwartheg, defaid a moch	Ail annedd	Cyflwynwyd y cyfrifon	C
22	Defaid	Trydydd annedd	Dim	G
23	Da byw (ond heb stoc)	Annedd cyntaf	Dim	C
24	Âr, gwartheg a defaid	Ail annedd	Dim	C
39	Dim stoc	Annedd cyntaf	Dim	G
40	Cynnyrch llaeth	Ail annedd	Cyflwynwyd y cyfrifon	C

(1) Penderfyniad: C = Cymeradwywyd; G = Gwrthodwyd * = Cymeradwywyd yn erbyn argymhelliad y swyddog

- 6.35. Roedd rhai o'r ymgynghoreion cenedlaethol o'r farn bod y prawf ariannol a'r prawf amser (tair blynedd) wedi dyddio. Dengys y dystiolaeth o'r gwaith ymchwil hwn bod achosion dilys yn cael eu cymeradwyo. Pan gynhaliwyd gwaith ymchwil i anheddau hanfodol yn y gorffennol rhwng 1992 a 1995²⁴, roedd dystiolaeth amlwg bod anheddau yn cael eu caniatáu ar gyfer mentrau nad oeddent wedyn yn cael eu sefydlu neu fod anheddau wedi cael eu caniatáu i ategu mentrau bach na fyddent byth yn llwyddo i gynnal y ceisydd yn ariannol. Yn wir, dangosodd y broses o ddadansoddi ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth mai diffyg hyfywdra'r fenter a nodir yn aml fel y prif gyfiawnhad dros y cais (Pennod 7). Mae hyn yn amlygu'r angen i barhau â'r prawf ariannol er mwyn osgoi ailadrodd problemau'r gorffennol, gan ei gwneud yn ofynnol i fenter newydd brofi ei hun dros gyfnod o dair blynedd o leiaf.
- 6.36. Yn unol â hyn, mae'r dadansoddiad yn arwain at y casgliadau cychwynnol canlynol, a ystyrir ymhellach ym Mhennod 8:
- bod angen parhau â phrawf ariannol;
 - bod angen egluro'r canllawiau;
 - bod yn rhaid pwysleisio'r angen i ACLI dderbyn a chraffu ar dystiolaeth o berfformiad ariannol;
 - bod angen egluro diben y broses graffu ymhellach.
- 6.37. Fel rhan o'r esboniad hwn bydd yn bwysig ystyried pa drothwy ariannol y dylid ei gymhwyso (para 6.29), hy (a) isafswm cyflog; (b) elw ar lafur; neu (c) elw ar dir, llafur a chyalaf.
- 6.38. Diben cymhwyso'r profion yw sicrhau mai dim ond pan fydd gwir eu hangen a lle y disgwylir yn rhesymol y bydd yr angen hwnnw yn parhau y caiff anheddau newydd eu caniatáu. Hynny yw, dylai fod rhywfaint o sicrwydd y bydd yr angen am yr annedd yn parhau (a dyna y bwriedir i'r prawf ariannol ei asesu). Gan gofio yng Nghymru mai ffermydd da byw teuluol bach yw'r math mwyaf cyffredin o fferm, mae angen i'r prawf ariannol fod yn realistig ac yn ymwybodol o'r amrywiadau sylweddol a brofwyd o ran incwm ffermydd yn ystod y deng mlynedd diwethaf. Felly ystyrir y dylai'r prawf ariannol fod yn seiliedig ar drothwy sy'n adlewyrchu elw ar lafur (para 6.29 (b)) yn hytrach na'r trothwy uwch (para 6.29 (c)) a gynigiwyd gan ganllawiau MAFF /WOAD ar ddechrau'r 1990au (gweler Blwch 6.1). Nid awgrymir y dylid cymhwyso prawf mwy caeth i leiniau tir anial, gan na ddylid ystyried lleiniau o'r fath ar gyfer annedd parhaol. Yn hytrach, dylid disgwyl iddynt gael eu cwmpasu gan y prawf annedd dros dro (TAN (W) 6. Diben caniatáu annedd dros dro ar gyfer tair blynedd gyntaf menter newydd yw darparu cyfnod prawf er mwyn lleihau'r tebygolrwydd y bydd y busnes yn methu ac felly y caiff y cyfiawnhad dros unrhyw annedd newydd ei golli.
- 6.39. Mewn rhai achosion, yn arbennig mewn perthynas ag ail anheddau, gallai ffermydd fod yn derbyn y Taliad Sengl i Ffermydd²⁵ o ganlyniad i'r diwygiadau sy'n mynd rhagddynt i'r PAC. Mae'r taliad hwn yn seiliedig ar daliadau cymhorthdal hanesyddol ac mae rhai

²⁴ LUC et al (1995) *Planning Controls over Agricultural and Forestry Development and Rural Building Conversions* Adran yr Amgylchedd, Llyfrfa EM

²⁵ Cymeradwywyd y Taliad Sengl i Ffermydd yng Nghymru ar sail hawliadau hanesyddol. Ni fydd ceiswyr newydd yn gallu ei hawlio oni fyddant yn gallu dangos 'parhad'. Rhaid cyflwyno hawliad yn 2005, neu caiff yr hawliadau eu colli.

meini prawf cymhwyso a thrawsgydymffurfio yn gysylltiedig ag ef. Yn unol â hyn, mae'r Taliad Sengl i Ffermydd yn cynrychioli incwm sy'n gysylltiedig ag amaethyddiaeth a dylid ei gynnwys o fewn unrhyw asesiad o broffidioldeb.

Y prawf ariannol

Blwch 6.1

Mae adolygiad a gynhaliwyd o fusnesau gwledig yng Nghymru yn awgrymu nad ydynt yn debygol o gyrraedd y trothwy uchaf (para 6.29(c)). Fel enghraifft, gan ystyried fferm 100 hectar gyda 800 o famogiaid, byddai'r trothwy uchaf fel a ganlyn:

- elw ar lafur di-dâl gan gynnwys goramser, £14,000 ar gyfraddau sylfaenol person di-grefft;
- elw ar dir, y swm rhentu cyfatebol ar 100 hectar ar gyfartaledd o tua £80 fesul hectar, sef £8,000;
- elw ar gyfalaf wedi'i brisio ar werth canol oes da byw ynghyd â chost yr annedd, 800 o famogiaid am £50 (£40,000) ynghyd â chost yr annedd (£80,000) sy'n dod i gyfanswm o £120,000, â'r elw wedi'i brisio ar gyfradd o 2.5% sef £3,000;
- felly er mwyn pasio'r trothwy uchaf rhaid i elw'r fferm fod yn £25,000.

Serch hynny mae busnesau fferm yn debygol o barhau os ydynt yn llwyddo i ddarparu cyflog sy'n ddigon i fyw arno hyd yn oed os nad ydynt yn llwyddo i wneud elw ar dir a chyfalaf. Pe bai'r sefyllfa'n wahanol, prin fyddai'r ffermydd a fyddai'n dal i fasnachu. Er mwyn cymharu, byddai ymgynghorydd hunan-gyflogedig sy'n gweithio o gartref ac yn ennill £15,000 yn ystyried ei elw ar ddiwedd y flwyddyn ac yn penderfynu pa un a ddylai barhau i fasnachu ai peidio. Byddent yn anhebygol o ddiwynnu rhent tybiannol ar y gofod a ddefnyddir ganddynt yn eu tŷ ynghyd ag elw ar y cyfalaf a fuddsoddiwyd o'r £15,000 cyn gwneud eu dadansoddiad.

Serch hynny, dylid pennu'r trothwy yn uwch na'r isafswm cyflog amaethyddol sylfaenol i oedolion (para 6.29(a)) gan fod yn rhaid i'r gweithredwr, drwy rinwedd y prawf gweithredol, fod yn ymgymryd â gwaith y tu allan i'r wythnos waith safonol (6.29(b)).

6.40. Felly, pe parhawyd â'r canllawiau presennol, gellid eu diwygio fel a ganlyn (yn seiliedig ar baragraffau 41(c) a 46 TAN (W) 6):

41(c) *rhaid bod yr uned a'r gweithgaredd dan sylw wedi'u sefydlu a'u bod wedi cael eu gweithredu gan y ceisydd am o leiaf tair blynedd gan wneud elw am o leiaf un o'r tair blynedd honno. Dylai fod yn ariannol gadarn a dylid disgwyl yn rhesymol iddo barhau yn economaidd gynaliadwy am gyfnod rhesymol o amser. Bydd angen tystiolaeth o berfformiad economaidd gwirioneddol er mwyn asesu proffidioldeb. Er mwyn asesu cynaliadwyedd economaidd bydd angen dangos bod disgwyl rhesymol y bydd y busnes yn parhau i ddarparu elw yn y farchnad i bob gweithredwr sy'n cyfateb â swm y gwaith rheoli a'r llafur dynol a fuddsoddir. Gweler paragraff Y am fanylion pellach;*

Y *Bydd angen prawf ariannol er mwyn asesu pa un a oes gan yr uned yn gyffredinol y potensial i barhau. Bydd angen dangos y gall yr uned ddarparu elw realistig i'r gweithredwr am yr holl fewnbwn llafur. Dylid asesu hyn ar sail yr hyn sy'n incwm realistig ar gyfer sgiliau'r gweithredwr. Bydd angen prawf ariannol hefyd er mwyn asesu maint yr annedd y gall yr uned fforddio ei adeiladu a'i gynnal.*

Y Prawf Anheddau Eraill (TAN (W) 6 41(d))

- 6.41. Mae'n amlwg o'r dadansoddiad yn **Nhablau 6.1 – 6.4** uchod, bod llawer o'r ceisiadau a adolygwyd yn ymwneud ag ail anheddau ar uned. Mae TAN (W) 6 41(d) yn gofyn pa un a ellid diwallu'r angen gweithredol drwy ddefnyddio annedd arall sy'n bodoli eisoes ar y daliad. Felly er mwyn cyfiawnhau ail annedd rhaid bod angen gweithredol i ddau berson breswyl ar y fferm. Archwiliwyd i ba raddau yr oedd ceisiadau yn asesu'r angen gweithredol am ddau weithiwr yn barod.
- 6.42. Mae'r canllawiau ym mharagraff 43 TAN (W) 6 hefyd yn nodi mewn rhai achosion y gallai fod angen ymchwilio i weld pa un a werthwyd unrhyw anheddau yn ystod y blynyddoedd diwethaf, gyda gwerthiant diweddar yn cael ei ystyried fel arwydd nad oes angen annedd newydd. Prin oedd yr asesiadau a ystyriodd y pwynt hwn, er efallai na fyddai wedi bod yn berthnasol mewn sawl achos (os o gwbl).
- 6.43. Mae'r dadansoddiad yn arwain at y casgliad bod angen egluro'r canllawiau, gyda pharagraff 41(d) yn cael ei eirio fel a ganlyn:
- 41 (d) *ni ddylai unrhyw annedd arall/anheddau eraill sy'n addas ac ar gael allu diwallu'r angen gweithredol. Os bydd annedd/anheddau yn bodoli eisoes ar yr uned bydd angen dangos pam na ellir eu defnyddio i ddiwallu anghenion y fenter o ran gweithiwr preswyl, a pham na ellir ad-drefnu trefniadau llafur neu drefniadau preswyl er mwyn sicrhau bod yr annedd/anheddau sy'n bodoli eisoes yn diwallu anghenion y fenter heb fod angen annedd newydd.*
- 6.44. Ar yr un pryd, dylid cadw paragraff 43 TAN (W) 6 ar ei ffurf bresennol.

Gofynion cynllunio arferol eraill gan gynnwys lleoli (TAN (W) 6 41(e))

- 6.45. Roedd cyfran ryfeddol o'r ceisiadau a adolygwyd wedi cynnig anheddau a oedd wedi'u lleoli cryn bellter o adeiladau'r fferm. Ond fel y nodir ym mharagraff 49 TAN (W) 6 "Dylid ceisio dewis safle sydd mewn lleoliad addas i ddiwallu'r angen gweithredol a nodwyd ac mewn perthynas ag adeiladau presennol y fferm neu anheddau eraill" (er mwyn lleihau'r effaith ar y dirwedd).
- 6.46. Ar bapur, a chadarnheir hyn drwy'r astudiaethau achos, nid yw lleoliad arunig yn llwyddo i ddiwallu anghenion amaethyddol y fferm. Cyflwynwyd sawl cais ar gyfer ail annedd er mwyn galluogi meibion i fyw ar y fferm ac i symud allan o'r ffermdy, ond cyfaddawdir yr angen iddynt fod ar y safle i nodi ac ymdrin â phroblemau gan y ffaith bod yr anheddau newydd wedi'u lleoli y tu allan i fuarth y fferm.
- 6.47. Nododd cyfweiliadau manwl bod y safleoedd arunig hyn yn cael eu dewis gan fod y genhedlaeth hŷn yn bwriadu ymddeol i'r annedd newydd naill ai ar unwaith neu yn y dyfodol agos.
- 6.48. Mae lleoliadau arunig nid yn unig yn lleihau buddiannau amaethyddol yr annedd, ond maent yn ei gwneud hi'n llawer haws gwerthu'r annedd nad yw'n agos at y fferm. Gallai canlyniad y gwerthiant (er enghraifft, yn dilyn marwolaeth y ffermwr sydd wedi ymddeol) greu angen tebyg am annedd newydd ymhen 25 mlynedd pan fydd plant y genhedlaeth nesaf yn barod i adael cartref.
- 6.49. Gallai hyn awgrymu:

- bod angen addasu'r canllawiau er mwyn sicrhau y caiff lleoliadau sy'n agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes eu dewis, ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol;
- y dylid pwysleisio'r pŵer i gymhwyso rhwymedigaethau Adran 106 yn atal gwerthu'r anheddau newydd neu anheddau sy'n bodoli eisoes yn y dyfodol fel eiddo ar wahân i'r fferm (TAN (W) 6 paragraff 55)

6.50. Felly pe parhawyd â'r canllawiau presennol, gellid eu diwygio i gyfeirio'n fwy penodol at leoli (yn seiliedig ar baragraffau 41(e) a 55 TAN (W) 6) fel a ganlyn:

41(e) *dylai lleoliad yr annedd arfaethedig fod yn agos at y gweithgareddau y mae'r angen gweithredol yn gysylltiedig â hwy. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd hyn yn golygu y dylid lleoli'r annedd newydd yn agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes ar y fferm ac na ddylai fod mewn lleoliad arunig (fwy na 100 metr) o'r fferm. Ar yr un pryd, bydd angen bodloni'r meini prawf cynllunio arferol eraill, megis effaith ar y dirwedd a mynediad.*

YSTYRIAETHAU ERAILL

6.51. Yn ogystal â'r pum prawf, mae'r canllawiau yn TAN (W) 6 yn ei gwneud yn ofynnol i nifer o faterion eraill gael eu hystyried, sef:

- maint yr annedd (paragraff 47);
- i ba raddau y gellir defnyddio materion sy'n ymwneud â diogelwch wrth gyflwyno achos o blaid annedd newydd (paragraff 44);
- pa un a yw gwahanol ystyriaethau yn berthnasol i anheddau coedwigaeth (paragraff 52);
- a'r defnydd o amodau deiliadaeth a chytundebau cyfreithiol (paragraff 53 – 55).

Maint yr annedd

6.52. Mae canllawiau polisi yn datgan y dylai annedd fod o faint sy'n "gymesur" â'r angen gweithredol ac na ddylai fod yn rhy ddrud i'w adeiladu mewn perthynas â'r hyn y gall y fferm ei fforddio. Nid oes unrhyw ganllawiau eraill i alluogi awdurdodau lleol i asesu'r maint priodol.

6.53. Mae problemau wedi codi o ganlyniad i'r canllawiau presennol. Mae rhai awdurdodau o'r farn y dylai maint fod yn gysylltiedig â'r elw a gynhyrchir gan y fferm, mae eraill o'r farn mai'r angen gweithredol am weithiwr sy'n dylanwadu ar y maint ac felly na ddylai anheddau o'r fath fod yn fwy na tair ystafell wely, sy'n nodweddiadol o gartref gweithiwr fferm. O'r awdurdodau lleol a oedd yn rhan o'n sampl, dim ond tri ohonynt a ddarparodd canllawiau polisi ar faint mewn perthynas â'r angen gweithredol (para 3.26).

6.54. Mae cyfraith achos ym mhenderfyniad y Llys Apêl ar gyfer Y Goron yn erbyn Cyngor Dosbarth Newbury ex parte Cyngor Plwyf Chieveley (1997) yn awgrymu bod yn rhaid pennu cyfyngiadau maint fel amod ar gais amlinellol, ac na ellir eu gorfodi pan gaiff manylion materion a gadwyd yn ôl eu cyflwyno.

6.55. Felly yn y cyd-destun hwn mae'n amlwg na osodwyd unrhyw amodau yn cyfyngu ar faint yn ystod y cam amlinellol yn yr astudiaethau achos. Mewn un achos, roedd y manylion a gyflwynwyd yn ddiweddarach ar gyfer tŷ llawer mwy na'r tŷ a grybwyllwyd yn ystod y cam amlinellol.

- 6.56. Mae hyn yn arwain i'r casgliad bod angen hysbysu ACLI y dylid gosod amod sy'n ymwneud â maint ar anheddau yn ystod y cam amlinellol.
- 6.57. Yn ogystal, mae TAN (W) 6 (48) (Blwch 3.2) yn nodi mewn rhai amgylchiadau penodol y gallai fod yn briodol diddymu rhai hawliau datblygu penodol a ganiateir er mwyn sicrhau bod maint a chymeriad yr annedd yn parhau i adlewyrchu ei ddiben gweithredol. Mae hyn yn bwysig gan ei fod yn effeithio ar y maint yn y dyfodol ac o ganlyniad i hynny, ar fforddiadwyedd yr eiddo. Ni chymhwyswyd amod o'r fath mewn unrhyw un o'r astudiaethau achos a adolygwyd. Ond dylai ACLI roi ystyriaeth ddifrifol i amod o'r fath ac mewn achosion lle y ceir ceisiadau amlinellol dylent nodi y caiff ei ystyried fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl.

Rôl diogelwch

- 6.58. Nododd TAN (W) 6 ym mharagraff 44 y gallai "*diogelu da byw rhag cael eu dwyn neu eu hanafu gan dresmaswyr*" gyfrannu at yr angen am annedd ar sail lles anifeiliaid. Ond ni chyfeirir at yr angen i ddiogelu offer fferm ee. peirianwaith, prosesau gweithgynhyrchu neu gynnyrch wedi'u storio. Ni nodwyd angen am annedd ar sail diogelwch mewn unrhyw un o'r astudiaethau achos. Felly mae'r canllawiau yn cael eu dilyn. Serch hynny, gellid cyfeirio yn y canllawiau at y ffaith nad yw diogelwch peirianwaith ac offer prosesu ac ati yn golygu bod angen byw ar y safle.

Anheddau coedwigaeth

- 6.59. Nid oedd unrhyw un o'r awdurdodau a oedd yn rhan o'r sampl wedi cael cais am annedd a oedd yn gysylltiedig â choedwigaeth. Gwrthodwyd annedd a oedd yn gysylltiedig â chynhyrchu golosg (ac fe'i gwrthodwyd ar apêl) gan un awdurdod ond digwyddodd hynny yn fwy diweddar na chyfnod ein sampl. Roedd y broses o gynhyrchu golosg yn yr achos hwnnw yn ymwneud â chyfleusterau addysgol (a gymeradwywyd wedi hynny) ac annedd effaith isel, nid coedwigaeth.
- 6.60. Felly, nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod angen diwygio'r canllawiau presennol o ran anheddau coedwigaeth, y byddai angen eu hasesu yn erbyn y meini prawf ym mharagraff 41 TAN (W) 6 beth bynnag. Prin yw'r amgylchiadau lle y mae'n debygol y bydd angen annedd coedwigaeth newydd.

Defnyddio Amodau Deiliadaeth

- 6.61. Mae paragraff 53 TAN (W) 6 yn croesgyfeirio at gylchlythyr 35/95 ac yn rhoi cyngor ar osod amod deiliadaeth.
- 6.62. O'r ffeiliau achos, ceir rhywfaint o amrywiad yng ngeiriad yr amodau deiliadaeth a osodir (paragraffau 5.17 – 5.19). Felly, gallai fod yn werth, er mwyn sicrhau cysondeb, dilyn yr ymagwedd a fabwysiadwyd yn PPG7 (1997) (Lloegr) lle y nodir yr amod a argymhellir o fewn y canllawiau TAN perthnasol.
- 6.63. Gan adlewyrchu'r pwyslais ar arallgyfeirio ar ffermydd ac arallgyfeirio'r economi wledig yn fwy cyffredinol, gallai fod angen aralleirio'r amod hwn er mwyn caniatáu i fferm arallgyfeirio heb dorri'r amod ac hefyd er mwyn sicrhau bod mentrau gwledig yn fwy cyffredinol yn cael eu cynnwys o dan yr un amod deiliadaeth. Mewn papur gan

y CLA ym mis Awst 2000²⁶ argymhellwyd bod angen dehongli'r amod deiliadaeth amaethyddol yn ehangach er mwyn caniatáu deiliadaeth i'r rheini a gyflogwyd mewn prosiectau arallgyfeirio ar ffermydd ac o bosibl busnesau gwledig lleol eraill. Yn unol â hyn, gellid ystyried yr amod fel math o bolisi anghenion lleol drwy ddarparu tai fforddiadwy i gyflogeion gwledig. Mae'r pwynt hwn yn bwynt pwysig ac fe'i hystyrir ymhellach ym Mhennod 8, yn dilyn dadansoddiad o'r ceisiadau i ddiddymu amodau deiliadaeth amaethyddol.

MATERION FFERMIO CYMDEITHASOL A THEULUOL

- 6.64. Mae'n amlwg o'r ceisiadau a ddadansoddwyd bod achosion dilys yn parhau i gael eu cyflwyno ar gyfer anheddau newydd i ategu gweithgareddau cefn gwlad. Fodd bynnag, mae'r pwysau mwyaf (o leiaf yn y sampl a astudiwyd) yn dod o geisiadau ar gyfer ail anheddau ar ddaliadau lle mai darparu cartref ymddeol neu gartref ar gyfer aelod o'r teulu yw'r cymhelliant amlwg.
- 6.65. Am y rheswm hwn, drwy'r astudiaethau achos, archwiliwyd y prif gymhelliant dros wneud cais, a cheir crynodeb o'r canlyniadau yn **Nhabl 6.5**.

Tabl 6.5: Yr ymchwiliadau a wnaed gan geiswyr i adeiladau amgen (14 o astudiaethau achos)

Cyf	Penderfyniad	Lleoliad (mewn perthynas ag adeiladau'r fferm)	Deiliad datganedig (D) Deiliad gwirioneddol (G) (Anheddau presennol)	Eiddo arall yr ymchwiliwyd iddo gan y ceisydd a'r rhesymau pam y'i gwrthodwyd. <i>Barn yr ymgynghorwyr mewn llythrennau italig</i>
1	A	250m	Mab/ ceisydd (D) Tad a chwaer (G) (un annedd yn bodoli eisoes)	Y mab a'r tad yn bartneriaid yn y fferm. Ar hyn o bryd mae'r mab yn byw 7 milltir i ffwrdd. Anheddau posibl eraill yn yr ardal leol yn rhy ddrud ac yn rhy bell. <i>Ardal anghysbell iawn. Mae'r anheddiad agosaf 3 milltir i ffwrdd.</i>
2	A (Apêl)	130m	Ceisydd (D) Gweithiwr (G) (dwy annedd yn bodoli eisoes)	Mae'r ffermwr yn byw 0.5 milltir i ffwrdd ar uned gyfagos lle y mae'n rhedeg busnes adeiladu gyda'i feibion. Nid ystyriwyd y byddai unrhyw dŷ arall yn gallu bodloni'r angen i fod ar y safle, er bod gan ei frawd annedd ar yr uned yn barod a bod y ceisydd presennol wedi dymchwel y ffermdy gwreiddiol er mwyn codi adeiladau fferm newydd. <i>Dylai'r awdurdod lleol fod wedi ymchwilio i dai amgen.</i>
3	R. Ail gais A	70m	Mab (D) Mab (G) (un annedd yn bodoli eisoes - fferm wedi'i lleoli yn agos at bentref)	Mae'r mab yn gweithio ar y fferm. Awgrymodd ymchwiliadau bod tai eraill yn rhy bell i ffwrdd. Gwrthodwyd byngalo gwag a oedd 1.5 milltir i ffwrdd ac yn eiddo i'r teulu fel opsiwn, felly hefyd tŷ ar ochr arall y pentref gydag amod deiliadaeth amaethyddol. <i>Cost ac awydd i adeiladu tŷ newydd oedd y prif gymhelliant. Llwyddwyd i adeiladu tŷ 4 ystafell wely am lai na chost byngalo 2 ystafell wely yn y pentref cyfagos.</i>

²⁶ Cymdeithas y Tirfeddianwyr - Mark Jones (Awst 2000) *Agriculture and Rural Economy Sub-committee – Agricultural Occupancy Conditions*

Tabl 6. 5: Yr ymchwiliadau a wnaed gan geiswyr i adeiladau amgen parhad/

Cyf	Penderfyniad	Lleoliad (mewn perthynas ag adeiladau'r fferm)	Deiliad datganedig (D) Deiliad gwirioneddol (G) (Anheddau sy'n bodoli eisoes)	Eiddo arall yr ymchwiliwyd iddo gan y ceisydd a'r rhesymau pam y'i gwrthodwyd. <i>Barn yr ymgynghorwyr mewn llythrennau italig.</i>
4/5	A	170m gyda lôn ar wahân	Gweithiwr (D) Rhiant (G) (un annedd yn bodoli eisoes)	Mae'r mab yn gweithio'n llawn amser ar y fferm ac roedd angen tŷ arno ar y fferm. Ystyriwyd bod eiddo lleol yn llawer rhy ddrud. <i>Roedd cost tai lleol fwy na dwywaith cost yr adeilad newydd. Cynlluniwyd y byngalo gan ystyried yn sicr y byddai'r tad yn ymddeol yno.</i>
8	A	Dros 300m	Mab (D) Y mab i ddechrau, y rhiant o fewn ychydig flynyddoedd (G) (un annedd yn bodoli eisoes)	Mae'r mab yn gweithio'n llawn amser ar y fferm ac ar hyn o bryd yn byw 2 filltir i ffwrdd. Byddai tŷ teras 3 ystafell wely lleol yn costio £114,000, ond cost byngalo unigol newydd ar y fferm yn llai na £70,000. Nid oedd y ffermwr am ymddeol i dŷ teras. <i>Roedd anghysondeb amlwg rhwng yr hyn y gellid ei fforddio a'r hyn a oedd yn dderbyniol. Ystyriaeth eilaidd oedd yr anghenion amaethyddol.</i>
10	A	Wrth fynedfa'r safle	Ceisydd (D) Ceisydd (G) (dim annedd yn bodoli eisoes)	Gwerthodd y ceisydd ei dŷ er mwyn prynu'r safle carafannau. Gwerthwyd y tŷ a oedd yn wreiddiol yn rhan o'r safle (gwesty) ar wahân ar yr adeg y prynwyd y safle. <i>Roedd y ceiswyr o'r farn na allent redeg eu busnes onid oeddent ar y safle. Ni chynhaliwyd unrhyw ymchwiliadau eraill, er nad oedd y Cyngor o'r farn bod angen iddynt fod ar y safle.</i>
12	A	20m	Ceisydd (D) Ceisydd (G) (cartref symudol yn bodoli eisoes)	Arferai fyw mewn pentref ½ milltir i ffwrdd ond ar ôl 10 mlynedd rhoddodd gartref symudol ar y tir. Oherwydd twf y busnes ac amgylchiadau personol, teimlai'r ceisydd bod angen iddo fod ar y safle. <i>Mae tai yn yr ardal leol yn ddrud iawn. Y cymhelliant dros wneud cais oedd angen i fod ar y safle, nid prinder tai lleol.</i>
13	A	20m	Mab (D) Mab (G) (un annedd yn bodoli eisoes)	Ceisiodd y ceisydd brynu'r tŷ a werthwyd ar wahân i'r fferm i'w fab, ond derbyniwyd cynnig uwch. Wedyn, ymchwiliodd i dai lleol fforddiadwy, ond gan ganfod nad oedd tai o'r fath ar gael. <i>Yr angen i fod ar y safle oedd y prif gymhelliant.</i>
16	R	Yn agos at adeiladau'r fferm	Mab (D) Mab (G) (un annedd yn bodoli eisoes)	Mae'r rhieni yn rhedeg y busnes gogordy ar y daliad tra bod y mab yn rhedeg garej oddi ar y safle, er efallai mai ef fydd yn gyfrifol am y busnes gogordy yn yr hirdymor. Ymchwiliodd y ceisydd i dai amgen, ond roeddent yn rhy ddrud. <i>Pris tai amgen yn yr ardal oedd y prif reswm dros gyflwyno'r cais hwn.</i>
18	A (yn aros am gymeradwyaeth i'r manylion)	50m	Ceisydd (D) (cartref symudol yn bodoli eisoes)	Roedd y ceisydd yn benderfynol bod angen byw ar y safle. Nid ymchwiliwyd i dai fforddiadwy yn yr ardal leol. <i>Gellid amau a oes angen byw ar y safle er mwyn rhedeg siop y fferm. Dylid bod wedi ymchwilio i dai amgen.</i>

Tabl 6. 5: Yr ymchwiliadau a wnaed gan geiswyr i adeiladau amgen

parhad/

Cyf	Penderfyniad	Lleoliad (mewn perthynas ag adeiladau'r fferm)	Deiliad datganedig (D) Deiliad gwirioneddol (G) (Anheddau sy'n bodoli eisoes)	Eiddo arall yr ymchwiliwyd iddo gan y ceisydd a'r rhesymau pam y'i gwrthodwyd. <i>Barn yr ymgynghorwyr mewn llythrennau italig</i>
20	A	Safle ar ei ben ei hun	Ceisydd (D) Ceisydd (A) (un annedd wedi adfeilio)	Safodd annedd ar y fferm yn wag am 25 mlynedd. Ystyriodd y ceisydd ei adnewyddu, ond roedd yn rhy gostus a byddai angen gormod o waith. Bu'n rhentu byngalo yn yr ardal leol, ond roedd dewisiadau amgen yn rhy ddrud i'w prynu. <i>Prinder tai fforddiadwy a chyflwr gwael yr annedd a oedd yn bodoli eisoes oedd y rheswm dros gyflwyno'r cais.</i>
24	A (Heb ei adeiladu ac yn debygol o ddirwyn i ben)(1)	Yn agos at adeiladau'r fferm	Mab (D) Mab (G) (un annedd yn bodoli eisoes)	Mae'r mab yn gweithio ar y fferm ac yn byw gyda'r teulu sy'n ffermio. Dadleuodd y ceisydd y byddai tŷ lleol yn diwallu'r angen ond eu bod oll yn rhy ddrud. <i>Mae'r ceisydd wedi datgan mai diben y cais oedd amlygu'r prinder tai fforddiadwy yn yr ardal leol.</i>
39	R	Dim adeiladau amaethyddol	Ceisydd (D) Ceisydd (G) (dim annedd yn bodoli eisoes)	Byddai wedi bod yn rhatach i'r ceisydd adeiladu na phrynu yn yr ardal leol. Roedd yn llwyddo i ffermio'r daliad 3 hectar hwn gan fyw 4 milltir i ffwrdd. <i>Ystyriaeth eilaidd oedd yr angen amaethyddol. Y gallu i adeiladu tŷ yn rhatach na phrynu tŷ oedd y prif gymhelliant.</i>
43	R	Ar wahân i adeiladau'r fferm	Rhieni (D)	Ymchwiliwyd i dai amgen ar ôl i'r cais gael ei wrthod. Nid oedd unrhyw dai fforddiadwy yn yr ardal leol a bu'n rhaid i'r mab brynu 8 milltir i ffwrdd. <i>Y bwriad oedd y byddai'r rhieni yn ymddeol i'r byngalo newydd gan fod y fam yn anabl. Bu'n rhaid i'r mab symud i ffwrdd, ond nid oedd yn gweithio'n llawn amser ar y fferm beth bynnag gan ei fod yn rhedeg ei fusnes contractio ei hun. Y bwriad oedd y byddai'n rhedeg y fferm yn y dyfodol.</i>

(1) Nid adeiladwyd yr annedd gan fod amrywiaeth yr amodau o ran dylunio a deunyddiau yn golygu ei bod "fwy neu lai yn amhosibl ei hadeiladu"

6.66. O'r dadansoddiad hwn mae'n amlwg bod fforddiadwyedd yn un o'r prif bryderon yn y cynigion ar gyfer 8 allan o'r 14 o geisiadau a adolygwyd (57%). Ar gyfer ceisiadau ar gyfer ail annedd, nid oedd angen gweithredol yn gymhelliant sylfaenol (gan fod yr angen hwnnw yn aml yn ymylol) ond yn hytrach, y cymhelliant sylfaenol oedd i gartrefu aelod o'r teulu (neu'r ffermwr a oedd yn ymddeol) am bris fforddiadwy.

6.67. Yn anochel, mae manteision cymdeithasol, ffermio ac economaidd sylweddol yn deillio o gael caniatâd i godi annedd ar y fferm, pa un ai'r mab neu'r rhieni fydd yn preswyllo yno:

- mae'r buddsoddiad sydd ei angen i ddarparu annedd sylweddol yn sylweddol is, yn nodweddiadol ar gyfradd o 30 – 40% o gost prynu eiddo lleol tebyg (hyd yn oed os oes ganddo amod deiliadaeth);

- mae'n golygu y gall dwy genhedlaeth fyw yn gymharol agos, gyda manteision cymdeithasol a lles (gofalu am berthnasau oeddrannus ac ati ...);
 - gellir galw ar aelodau o'r teulu yn hawdd ac yn gyflym i gyflawni tasgau lle y mae angen mwy nag un (neu ddau) weithiwr, megis symud defaid neu brofi gwartheg am TB;
 - mae'n sicrhau bod ffermydd teuluol yn parhau fel unedau teuluol.
- 6.68. A fyddai gwrthod y cais wedi arwain at sefyllfa lle y byddai'n rhaid rhannu'r fferm deuluol? Wrth archwilio'r mater hwn drwy'r astudiaethau achos, daethpwyd i'r casgliad clir na fyddai wedi gwneud hynny. Bron yn sicr, byddai wedi arwain at ryw fath o newid cymdeithasol ac, i'r graddau y gellid ei archwilio, rhyw fath o bwysau economaidd ychwanegol ar y fferm i ariannu tai ar y farchnad agored. Fodd bynnag, ni fyddai'r fferm wedi cael ei his-rannu na'i gwerthu.
- 6.69. Un o'r pryderon canolog i'r ceiswyr (a hynny'n gwbl ddealladwy) yw'r anghysondebau rhwng y math o d y gall y ffermwr sy'n ymddeol (neu'r mab sy'n prynu am y tro cyntaf) ei fforddio a'r hyn y maent am ei gael. Ni fydd tŷ teras yn dderbyniol i ffermwr sydd wedi byw drwy gydol ei oes gwaith mewn annedd ar ei ben ei hun â gardd, ond mae hyd yn oed y math hwnnw o eiddo yn debygol o gostio swm sylweddol fwy na byngalo ymddeol a gaiff ei adeiladu o'r newydd ar y fferm.
- 6.70. Mae'r dadansoddiad hwn yn awgrymu:
- bod gwerthoedd uchel am dai lleol (o'u cymharu â chost gyfatebol adeiladu o'r newydd) wedi ysgogi llawer i ystyried adeiladu ar y fferm;
 - bod anghysondeb mawr rhwng disgwyliadau a'r hyn y gellir ei fforddio ar y farchnad agored;
 - bod llawer o'r ceisiadau ar gyfer ail anheddau yn cael eu hysgogi gan awydd i ymddeol;
 - y byddai gwrthod y cais wedi arwain at oblygiadau cymdeithasol ac economaidd negyddol;
 - ond na fyddai wedi cael effaith andwyol ar barhad y fferm deuluol.
- 6.71. Trafodir y cyswllt canolog hwn â fforddiadwyedd ym Mhennod 8.

ARALLGYFEIRIO AR FFERMYDD

- 6.72. Fel y nodwyd ym Mhennod 2, ceir pwyslais polisi cryf ar arallgyfeirio ar ffermydd erbyn hyn. O fewn yr astudiaethau achos, dim ond tri chais a oedd yn ymwneud â mentrau nad oeddent yn fentrau amaethyddol. Roedd dau o'r ceisiadau hyn ar gyfer mentrau a oedd yn ymwneud â cheffylau (yr oedd un ohonynt yn cael ei rhedeg ochr yn ochr â menter a oedd yn ymwneud â defaid) ac roedd un ohonynt ar gyfer parc carafannau. Yn yr un ffordd, oherwydd diffyg cyffredinol cyfrifon fferm (gweler y sylwadau ar y prawf ariannol uchod) ni lwyddwyd i nodi ffynonellau incwm eraill. O ganlyniad, ni fu'r astudiaethau achos yn ddefnyddiol wrth ddangos yr amrywiaeth o

ffynonellau incwm (ar ffermydd ac oddi ar ffermydd) sy'n debygol o ddod yn nodwedd a gysylltir â sawl fferm. Serch hynny, yn y dyfodol bydd yn bwysig bod profion ar gyfer annedd hanfodol yn gallu rhoi ystyriaeth deg i'r mentrau hyn sydd wedi arallgyfeirio, sy'n debygol o ddod yn norm.

Prawf Gweithredol

- 6.73. Fel y dadleuwyd eisoes, y prawf gweithredol yw'r prif brawf. Yn rhesymegol, dylid ei gymhwyso i bob menter ar y daliad (sy'n ymwneud â'r fferm ac nad ydynt yn ymwneud â'r fferm), gyda'r prawf gweithredol yn cael ei gymhwyso i gyfanswm cronol yr holl fentrau ar yr uned sydd ag angen gweithredol (fel y'i diffinnir yn TAN (W) 6). Er enghraifft:
- mae gan uned 1 fenter gwartheg magu ran amser a menter gogordy cheffylau ran amser;
 - mae gan uned 2 fenter gwartheg magu ran amser a menter 'paintball' ran amser.
- 6.74. O'r ddwy uned hyn, mae'r cymysgedd o fentrau ar uned 1 yn llawer mwy tebygol o greu angen gweithredol cyffredinol na'r rheini ar uned 2, lle nad yw'n debygol y bydd gan y fenter 'paintball' angen gweithredol i fyw ar y safle ac er bod angen gweithredol yn gysylltiedig â'r fenter gwartheg, mai menter ran amser yn unig ydyw.

Prawf Llawn Amser

- 6.75. Yn yr un ffordd, dylid cymhwyso'r prawf llawn amser i gyfanswm cronol yr holl fentrau hynny ar yr uned (pa un a ydynt yn fentrau amaethyddol ai peidio) sydd ag angen gweithredol. Diben y prawf yw sicrhau lle y rhoddir caniatâd ar gyfer anheddau, eu bod at ddefnydd gweithwyr llawn amser yn hytrach na gweithwyr rhan amser. Dylai'r prawf felly ei gwneud yn ofynnol sicrhau bod y gweithiwr y mae angen iddo fyw ar y safle wedi'i gyflogi'n llwyr neu'n bennaf ar yr uned honno, er y gallai hyn fod ar draws amrywiaeth o fentrau.

Prawf Ariannol

- 6.76. Ar gyfer y prawf ariannol, rhaid defnyddio asesiad o hyfywdra cyffredinol yr uned fel y man cychwyn. Felly dylid ystyried pob math o incwm wedi'i arallgyfeirio a gynhwysir yn y cyfrifon masnachu ac asesu'r incwm net sy'n deillio o hynny er mwyn nodi pa un a yw'r uned yn darparu elw realistig ar y gwaith rheoli a'r llafur corfforol sy'n gysylltiedig â'i hamrywiol fentrau. Fodd bynnag, bydd hefyd yn bwysig asesu hyfywdra a pharhad tebygol y fenter/mentrau sy'n creu'r angen gweithredol oherwydd os ydynt yn debygol o fod yn fyrhoedlog, bydd yr angen am yr annedd hefyd yn fyrhoedlog. Gan ystyried y ddwy uned a ddisgrifir uchod:
- yn achos uned 1, os yw'r ddwy fenter (gwartheg a cheffylau) yn cyfrannu at hyfywdra cyffredinol yr uned, yna gellir disgwyl yn rhesymol y bydd yr uned yn parhau;
 - ond yn achos uned 2, os mai dim ond rhan fach o incwm cyffredinol y daliad yw'r incwm a gynhyrchir gan y fenter gwartheg, neu os yw'n rhan fawr ond bod costau sefydlog y fenter ffermio yn uwch na'r incwm o'r gwartheg, yna gellid amhau

parhad y fenter gwartheg. Os nad yw'r fenter gwartheg yn hyfyw, mae'n bosibl iawn y rhoddir y gorau iddi ac felly ni fydd yr angen ar gyfer yr annedd hanfodol yn parhau.

- 6.77. Gallai hyn fod yn anodd i'w ddadansoddi mewn rhai achosion gan mai prin iawn yw'r cyfrifon sy'n hawdd i'w dosrannu rhwng mentrau, yn arbennig o ran costau sefydlog. Serch hynny, mae'n hanfodol gwerthuso parhad y fenter/mentrau sy'n creu'r angen gweithredol ar gyfer yr annedd mewn ffordd realistig. Yn yr asesiadau hyn, ni fydd fel arfer yn briodol ystyried incwm oddi ar y fferm, gan mai diben y prawf ariannol yw asesu hyfywdra hirdymor y fenter (neu gasgliad o fentrau) sy'n creu'r angen i fyw ar y safle. Yn ôl y diffiniad ohono, nid oes angen annedd ar y fferm er mwyn ymgymryd â gwaith oddi ar y fferm.

Prawf Anheddau Eraill a Phrawf Lleoli

- 6.78. Yn olaf, dylai'r prawf anheddau eraill a'r prawf lleoli gael eu cymhwyso yn yr un ffordd i fentrau sydd wedi'u harallgyfeirio ag y'u cymhwysir i fentrau amaethyddol.
- 6.79. Rhydd Pennod 8 ystyriaeth bellach i'r posibilrwydd o gynnwys gweithgareddau arallgyfeirio fel cyfiawnhad dros annedd mewn ardal o gefn gwlad agored. Mae'r drafodaeth uchod yn nodi sut y dylid cymhwyso'r profion presennol pe ehangwyd cwmpas y consesiwn hwn.

7. DIDDYMU AMODAU DEILIADAETH AMAETHYDDOL A THYSTYSGRIFAU CYFREITHLONDEB

- 7.1. Mae'r Bennod hon yn adolygu'r materion sy'n gysylltiedig â diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol a cheisiadau ar gyfer Tystysgrifau Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli. Yn y naill achos, adolygwyd saith ffeil achos a thair astudiaeth achos fanylach.

DIDDYMU AMODAU DEILIADAETH AMAETHYDDOL

Polisi

- 7.2. Gorfodwyd Amodau Deiliadaeth Amaethyddol ar anheddau fferm newydd ers 1949. Mae'r cyngor a roddir ym mharagraff 56 TAN (W) 6 yn cwmpasu sefyllfaoedd lle nad yw'r amod deiliadaeth bellach yn ddefnyddiol. Mae'n nodi na ddylid cadw anheddau cyfyngedig yn wag ac na ddylai fod rhwymedigaeth ar y deiliaid presennol i aros yno am nad yw amod bellach yn ddefnyddiol. Yr angen "*i rywun sy'n gweithio'n llwyr, yn bennaf neu a fu'n gweithio'n fwyaf diweddar ym maes amaethyddiaeth mewn ardal gyfan yn hytrach nag ar y daliad penodol hwnnw sy'n berthnasol*". Ni cheir unrhyw ganllawiau mwy penodol o ran sut y dylid asesu'r angen hwn.
- 7.3. Fel y nodwyd ym mhara 6.63 mae'r CLA ac eraill wedi gwneud cais am i eiriad amodau deiliadaeth amaethyddol gael ei ehangu i gynnwys gweithwyr lleol yn ogystal â gweithwyr a gyflogir yn llwyr ym maes amaethyddiaeth er mwyn adlewyrchu, ymhlith pethau eraill, y pwyslais cynyddol ar arallgyfeirio ar ffermydd.

Natur ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol

- 7.4. Yn y rhan fwyaf o achosion cyflwynir cais ar gyfer diddymu amod deiliadaeth amaethyddol ar yr adeg y cynigir gwerthu'r annedd. Mae'r prif resymau a nodwyd dros werthu, yn deillio o'r adolygiad o'r ffeiliau achos, yn ymwneud ag:
- ysgariad a phrofedigaeth;
 - yr angen i breswlydd hŷn symud yn agosach at berthnasau / cyfleusterau meddygol;
 - y ffaith nad yw'r preswlydd presennol yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth;
 - y ffaith nad oedd angen ail annedd ar y fferm bellach;
 - y ffaith i'r eiddo gael ei adeiladu ond i amgylchiadau'r ceisydd newid wedi hynny.
- 7.5. Roedd y ceisiadau a adolygwyd yn ymwneud gan fwyaf ag anheddau a adeiladwyd yn ystod y 30 mlynedd diwethaf. Mewn sawl achos roedd yr angen amaethyddol gwreiddiol a honnwyd wedi diflannu ers hynny ac roedd y tir amaethyddol a oedd yn gysylltiedig â'r annedd wedi'i werthu neu roedd yr annedd ar gyfer ffermwr a oedd yn ymddeol a fu farw ers hynny.

Tabl 7.1: Natur ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol (sampl o 7)

Cyf	Oed yr annedd	Cyfiawnhad gwreiddiol dros yr annedd	Tir amaethyddol a oedd yn gysylltiedig â'r annedd adeg ei hadeiladu	Arwynebedd yr uned erbyn hyn	Y dyddiad pan ddaeth yr angen amaethyddol i ben
25	1975	Byngalo ymddeol	Dim data	Dim data	13 mlynedd yn ôl
26	1981	Fel annedd i'r ffermwr	35 hectar (90 erw)	Gardd 1 hectar	Ar ôl 6 wythnos pan y bu farw'r ffermwr yn sydyn
27	1995	Menter fferm arfaethedig - rhoddwyd y gorau i'r datblygiad ar ôl i'r ffermwr fynd yn sâl	26 hectar (65 erw)	19.5 hectar (48 erw)	2002 pan y bu farw'r gŷr
28	1983	Estyniad arfaethedig i fenter fferm na weithredwyd arno erioed	15 hectar (37 erw)	15 hectar wedi'i brydlesu	Erbyn 1986 pan oedd y gŷr yn gweithio'n llawn amser yn ei fusnes contractio ei hun
29	1970	Annedd ymddeol	Dim data	Dim	Dim data
30	1973	Annedd ymddeol	Dim data	Dim	Dim data
31	1991	Ar gyfer goruchwyllo anifeiliaid	14 hectar	14 hectar	Dim data

Aseu angen amaethyddol

- 7.6. Cyn y caiff cais ar gyfer diddymu amod deiliadaeth amaethyddol ei ystyried, bydd y rhan fwyaf o ACLI, er nad pob un ohonynt (paragraffau 3.31 a 5.28) yn gofyn am dystiolaeth nad oes bellach angen amaethyddol am eiddo ag amod deiliadaeth amaethyddol yn yr ardal leol. Yr arfer safonol yw ei gwneud yn ofynnol i'r eiddo gael ei farchnata am werth sy'n adlewyrchu'r amod deiliadaeth (sef 30% - 40% yn llai na'i werth ar y farchnad agored fel arfer) dros gyfnod o 6 mis i flwyddyn. O'r ffeiliau achos, mae'n amlwg nad oes gwaith marchnata o'r fath yn digwydd ymhob achos, gan adlewyrchu'r diffyg polisi yn hyn o beth mewn rhai cynlluniau datblygu (para 3.31) (**Tabl 7.2**). Hyd yn oed pan gynhelir gwaith marchnata, mewn rhai achosion gall fod yn dwyllodrus o hyd, gydag un ceisydd yn nodi bod "y broses o farchnata eiddo o'r fath yn gamarweiniol gan nad oes unrhyw fwriad i werthu'r eiddo am y pris gostyngol". Mae hyn yn amlygu'r broblem bosibl sy'n deillio o ddefnyddio prawf ariannol (parodrwydd i werthu a phrynu am bris penodol) fel dangosydd o angen amaethyddol.

Tabl 7.2: Marchnata eiddo (sampl o 7)

Cyf	Hyd y cyfnod marchnata	Tystiolaeth o brisiad	Disgownt	Pobl a ddaeth i weld yr eiddo a chynigion a wnaed	Penderfyniad yr ACLI
25	26 mis	Dim (Dim ond llythyr gan yr Asiant Gwerthu Tai yn disgrifio'r sefyllfa)	Gostyngwyd yn raddol o £135,000 i £99,950	Cytunwyd i werthu am £99,950. Tynnodd y prynwyr eu cynnig yn ôl oherwydd yr amod deiliadaeth amaethyddol	A
26	18 mis	Dim	Dim tystiolaeth	Dim cynigion. Cadarnhaodd ymgynghorwyr y cyngor nad oedd unrhyw alw yn yr ardal	A
27	9 mis Tynnwyd yn ôl o'r farchnad cyn gwneud cais	Cytunwyd ar werth gyda'r ACLI	35 – 40%	Daeth 8 o bobl i weld yr eiddo. Ni chafwyd unrhyw gynigion "derbyniol"	A
28	Nis marchnatwyd	Dim	Nis marchnatwyd	Dim	A
29	Yn ysbeidiol am 3½ blynedd	Cadarnhawyd gan adran brisio'r cyngor	Newidiwyd y pris o £95,000 ym mis Chwefror 99 i £115,000 yn 2002. Cadarnhawyd gan y swyddfa brisio	Tynnodd y darpar brynwr ei gynnig yn ôl oherwydd y cais i ddiddymu'r amod deiliadaeth amaethyddol	A
30	Dim	Dim	Nis marchnatwyd	Dim	A
31	Dim	Dim, dadleuodd y ceiswyr nad oedd yn bosibl gorfodi'r amod	Nis marchnatwyd	Dim	A

- 7.7. O'r uchod mae'n amlwg nad oes ymagwedd gyson ymhlith ACLI tuag at farchnata eiddo neu asesiadau eraill o angen amaethyddol. At hynny, cymeradwywyd yr holl geisiadau a adolygwyd.
- 7.8. Mae'n amlwg hefyd o gyfweiliadau'r astudiaethau achos mai'r awydd i gynyddu gwerth yr eiddo oedd y prif gatalydd ar gyfer ceisio diddymu'r amod deiliadaeth. Mewn rhai o'r cyfweiliadau, roedd yn amlwg bod angen i'r deiliaid gynyddu gwerth eu heiddio i'r eithaf er mwyn symud tŷ, o ganlyniad i'r gwahaniaeth rhwng prisiau eiddo a oedd wedi'u cyfyngu gan amod deiliadaeth amaethyddol ac eiddo nad oeddent wedi'u cyfyngu gan amod o'r fath.
- 7.9. Mae nifer o faterion yn deillio o'r dadansoddiad hwn:
- caniatwyd rhai anheddau yn wreiddiol ar gyfer anghenion amaethyddol y profwyd wedi hynny eu bod yn amheus neu'n fyrhoedlog;

- ffactor arall oedd natur arbennig, maint ac ansawdd y tai a ganiatawyd, gyda rhai ohonynt yn anheddau mawr gyda golygfeydd helaeth;
- mae prisiau nodweddiadol wedi cynnwys disgownt o 30-40% ar werth rhydd-ddaliadol syml ar y farchnad agored. Fodd bynnag, mae gwerthoedd uchel ar y farchnad agored yn golygu hyd yn oed ar ôl disgowntiau o'r fath, nad yw'r eiddo o reidrwydd yn fforddiadwy i weithwyr amaethyddol neu ffermwyr sy'n ymddeol;
- mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn codi cwestiynau ynghylch dilysrwydd yr ymgyrchoedd marchnata. Mae cyfweiliadau manwl yn cadarnhau bod rhai ceiswyr (er nad pob un) wedi gobeithio gallu diddymu'r amod deiliadaeth amaethyddol os yn bosibl, o ganlyniad i'r cynnydd sylweddol iawn a welwyd o ran y gwerth a oedd yn gysylltiedig â'r amod hwnnw.

Dadansoddiad

- 7.10. Mae rhan o'r pwysau presennol ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol ynghlwm â'r ymagwedd hanesyddol llai caeth tuag at ganiatáu anheddau amaethyddol yn ystod y 1970au a'r 1980au gydag anheddau bellach yn cael eu cyflwyno nad oes ganddynt unrhyw dir yn gysylltiedig â hwy. Mae tystiolaeth yn deillio o'r achosion o anheddau newydd a ddadansoddwyd yn awgrymu, o leiaf o fewn yr awdurdodau lleol a oedd yn rhan o'r sampl, nad oes bellach unrhyw nifer sylweddol o ganiatadau newydd ar gyfer mentrau sy'n seiliedig ar gynigion ar gyfer y dyfodol neu fentrau nad oes sicrwydd ynghylch eu parhad. Felly, **dylid** gweld gostyngiad yn y dyfodol yn nifer y ceisiadau hynny lle y diddymir yr amod deiliadaeth amaethyddol ar y sail na wireddwyd y cyfiawnhad gwreiddiol.
- 7.11. Serch hynny, gallai nifer yr ail anheddau a ganiatawyd yn ddiweddar ar gyfer aelodau o'r teulu arwain at ormoded tebyg ymhen 20 mlynedd pan fydd y ffermwyr sy'n ymddeol ar hyn o bryd yn marw neu'n symud i dai lloches neu bentref ond na fydd y genhedlaeth nesaf wedi cyrraedd oedran lle y byddant am gael eu llety eu hunain ar y fferm.
- 7.12. Yn amlwg ceir diffyg diddordeb gan brynwyr dilys sy'n gallu cydymffurfio ag amodau deiliadaeth amaethyddol. Gallai hyn fod am nifer o resymau:
- hyd yn oed gyda disgownt o 30-40% mae'r eiddo yn dal yn ddud (ac yn aml yn rhy fawr neu'n cynnwys gormod o gyfleusterau) i weithwyr gwledig (para 4.21). Felly o ran ffermwyr, maent yn dal yn ddutach nag adeilad newydd ar y fferm gartref;
 - er y gallai hyn awgrymu y dylai'r disgownt fod yn uwch, 60-70% er enghraifft, daw adeg pan fydd prynwyr nad ydynt yn ffermio, yn arbennig prynwyr arian parod sydd wedi gwerthu eu tai eu hunain, yn prynu eiddo amaethyddol yn y gobaith na chymerir unrhyw gamau gorfodi yn eu herbyn. O ganlyniad, mae disgownt o 70% yn ymarferol annhebygol.
- 7.13. Serch hynny, yn erbyn sbectrwm ehangach o anogaeth ar gyfer economi wledig fwy amrywiol a'r diffyg tai fforddiadwy i'r rheini sy'n diwallu anghenion gwledig hanfodol,

ymdengys fod dadl gryf o blaid cadw stoc o eiddo gwledig cyfyngedig. Awgrymir felly y gallai fod angen ymagwedd ddeublyg:

- *Newid yng ngeiriad presennol yr amod deiliadaeth i adlewyrchu arallgyfeirio gwledig, gyda'r geiriad o bosibl yn cael ei ehangu i gynnwys y rheini "sy'n gweithio neu a fu'n gweithio'n fwyaf diweddar ym maes amaethyddiaeth neu goedwigaeth neu fenter wedi'i harallgyfeirio ar y daliad neu yn yr ardal leol, neu'r rheini sydd mewn cyflogaeth a ystyrir gan yr awdurdod lleol fel cyflogaeth sy'n hanfodol yn yr ardal leol a fyddai'n gymwys i gael eu hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiau tai yr awdurdod lleol".* Gellid cymhwyso'r amod hwn i anheddau newydd, mewn achosion gorfodi yn erbyn achosion o fethu â chydymffurfio, ac mewn achosion lle y gwneir cais am ddiddymu'r amod deiliadaeth amaethyddol.
- *Gwell gweithdrefnau ar gyfer monitro a gorfodi amodau deiliadaeth sy'n bodoli eisoes er mwyn sicrhau bod pris anheddau o'r fath yn parhau yn 'fforddiadwy' o ganlyniad i'r farchnad gyfyngedig y maent yn berthnasol iddi.*

7.14. Trafodir y pwyntiau hyn ym Mhennod 8.

CEISIADAU AM DYSTYSGRIFAU CYFREITHLONDEB DEFNYDD NEU DDATBLYGIAD SY'N BODOLI

- 7.15. Nid oes unrhyw bolisi ar Dystysgrifau Cyfreithlondeb yn TAN (W) 6. Ystyrir ceisiadau o'r fath ar sail cyfreithlondeb y defnydd, gan ystyried pa un a yw'r dystiolaeth yn awgrymu, yn ôl pob tebyg, bod yr amod wedi'i dorri am gyfnod llawn o fwy na 10 mlynedd. Nid yw ystyriaethau polisi yn berthnasol.
- 7.16. Lle y rhoddir tystysgrif cyfreithlondeb, ystyrir bod yr achos o dorri'r amod yn gyfreithlon, er na chaiff yr amod deiliadaeth ei ddiddymu. Felly os bu'r eiddo yn wag wedi hynny am gyfnod arwyddocaol neu os daeth rhywun i fyw yno a oedd yn bodloni'r amod, byddai unrhyw ddeiliadaeth ddilynol a fyddai'n torri'r amod yn achos o dorri amod y gellid cymryd camau gorfodi yn ei erbyn, heb ystyried tystysgrif cyfreithlondeb (*Nicholson v SEE a Chyngor Dosbarth Maidstone 1998*).

Natur ceisiadau

- 7.17. Roedd y ceisiadau am dystysgrifau cyfreithlondeb a ddadansoddwyd yn ymwneud ag amrywiol feintiau a mathau o anheddau.

Tabl 7.3 : Natur ceisiadau ar gyfer tystysgrifau cyfreithlondeb (sampl o 7)

Cyf	Oedran yr annedd neu ddyddiad y caniatâd	Maint	Pam y torrwyd yr amod
32	1972	Dim data	1979 - rhoddodd y gorau i fod yn weithiwr amaethyddol
33	1973	Dim data	Amrywiol denantiaid (nad oeddent yn amaethyddol) ers 1992
34	1972	Byngalo â 3 ystafell wely	1980 - daeth gweithiwr nad oedd yn weithiwr amaethyddol i fyw yno
35	1987	Tŷ unigol â 4 ystafell wely	1988 - daeth gweithwyr nad oeddent yn weithwyr amaethyddol i fyw yno
36	1966	Byngalo	1978 - pan symudodd modryb y deiliad gwreiddiol allan o'r eiddo
37	1970au	Dim data	1975 - ni wireddwyd y bwriadau amaethyddol. Deiliaid nad oeddent yn weithwyr amaethyddol ers hynny
38	1980	Dim data	Dim data

- 7.18. O'r sampl hwn a ddewiswyd ar hap, y cyfnod hwyaf y bu i ddefnydd amaethyddol bara oedd 20 mlynedd; ond roedd y rhan fwyaf yn methu o fewn 10 mlynedd. Mewn un achos, roedd yr angen yn un ar gyfer ysgol farchogaeth nas adeiladwyd erioed.
- 7.19. Credir yn y rhan fwyaf o achosion, bod y cais yn ymwneud ag achos o dorri amod gan y ceisydd gwreiddiol. Mae hyn yn rhoi pwyslais pellach ar yr angen i awdurdodau lleol roi gweithdrefnau monitro ar waith. Mae'r canlyniadau yn awgrymu y gallai fod stoc sylweddol o dai gwledig lle y mae'r deiliaid yn byw yno gan dorri'r amod deiliadaeth ac, o gael llonydd, byddant yn gallu cael Tystysgrif Cyfreithlondeb am y rheswm syml bod cyfnod digonol o amser wedi mynd heibio.
- 7.20. Rhoddir ystyriaeth bellach i'r rhyngberthynas rhwng y canfyddiadau hyn a pholisi yn y dyfodol ar gyfer anheddau gweithwyr amaethyddol ym Mhennod 8.

8. TRAFODAETH AC ARGYMHELLION

TENSIYNAU SY’N GWRTHDARO

- 8.1. Bu anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn faes cynllunio cynhennus erioed ac maent yn parhau felly, o ganlyniad i’w natur ‘eithriadol’. Maent yn ‘eithriad’ i’r cyfyngiadau rheoli datblygiadau caeth a osodir fel ardal ar ardaloedd o gefn gwlad agored. Bu’r cyfyngiad hwn yn un o elfennau canolog y system gynllunio ers ei chyflwyno yn 1947 ac mae’n rhaid iddo barhau fel y man cychwyn ar gyfer unrhyw broses o ystyried datblygiadau y tu allan i aneddiadau gwledig.
- 8.2. Mewn sawl ffordd, mae canfyddiadau’r gwaith ymchwil hwn yn amlygu tensiwn mwy byth yn y polisi ar gyfer anheddau hanfodol na’r tensiwn a fodolai yn y gorffennol.
- 8.3. Yn greiddiol i’r tensiwn hwn, ar y naill law, ceir yr angen i gyfyngu’r achosion o gamddefnyddio’r consesiwn hwn ym maes cynllunio ond, ar y llaw arall, wedi’i ymgorffori o fewn polisi cenedlaethol, ceir yr angen i gefnogi ffermydd teuluol yng Nghymru ac i ddiogelu integreidd cymunedau gwledig yng Nghymru yn erbyn cefndir o gynnydd diweddar mewn prisiau tai yng Nghymru wledig na welwyd mo’i debyg o’r blaen. At hynny, ceir yr angen canolog i annog gweithgareddau arallgyfeirio ar ffermydd ac arallgyfeirio’r economi wledig yn ehangach, tra’n parhau i gydnabod pwysigrwydd amaethyddiaeth, yn economaidd ac fel ceidwad y dirwedd.

Datblygu hapfasnachol

- 8.4. O astudiaethau blaenorol, ac o drafodaethau a gynhaliwyd fel rhan o’r gwaith ymchwil hwn, mae’n amlwg yn y gorffennol y bu defnydd sylweddol o’r eithriad hwn wrth gynllunio datblygiadau hapfasnachol neu fel ffordd i’r rheini nad ydynt yn ymwneud ag amaethyddiaeth neu sy’n chwarae rhan ymylol ym maes amaethyddiaeth i gael tŷ yn y wlad. Yn yr adroddiad mawr diwethaf ar y pwnc hwn, sef *Planning Controls over Agriculture and Forestry Development and Rural Building Conversions* (1995) dangosodd tystiolaeth fod anheddau yn cael eu hadeiladu o dan y consesiwn hwn lle nad oedd unrhyw weithgarwch amaethyddol a oedd yn cyfiawnhau’r angen; neu fod menter amaethyddol wedi’i chynllunio ond na chafodd ei gwireddu erioed; neu lle roedd maint y daliad neu’r fenter yn rhy fach iddo fyth fod yn hyfyw yn economaidd ac iddo fethu ar ôl i’r annedd gael ei hadeiladu (paragraffau 3.7 a 4.4).
- 8.5. Mae’r mathau hyn o ddatblygiad, sy’n deillio’n bennaf o ganlyniad i benderfyniadau cynllunio yn y 1970au, yr 1980au a dechrau’r 1990au, i’w gweld yn amlwg yn y ceisiadau sy’n cael eu cyflwyno ar hyn o bryd ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol - gyda 60% o geisiadau o’r fath yn ymwneud ag anheddau ar ddaliadau o 5 hectar neu lai (para 4.21). Noda swyddogion cynllunio fod yr anheddau ‘hanfodol’ hyn, nad oes bellach gyfiawnhad amaethyddol drostynt, yn un o nodweddion penodol ardaloedd hygyrch a deniadol o gefn gwlad sy’n wynebu pwysau datblygu o ganlyniad i gymudo, megis Bro Morgannwg a’r Gŷr (para 4.6).
- 8.6. O’r gwaith ymchwil hwn ymddengys, o ganlyniad i gyflwyno profion mwy caeth yn ystod y pum mlynedd diwethaf ar gyfer caniatáu anheddau hanfodol, fod nifer y

ceisiadau hapfasnachol o'r fath yn gostwng (para 4.4). Serch hynny, mae'r pwysau sy'n annog datblygiadau o'r fath yn amlwg yn cynyddu gyda:

- 37% o'r holl ddaliadau fferm yng Nghymru yn llai na 5 hectar yn 2002 (para 2.24)
- cynnydd cyson yn ystod y blynyddoedd diwethaf yn nifer y daliadau sy'n syrthio i'r categori arall (para 2.4);
- cyfran y ffermydd a brynwyd gan bobl nad oeddent yn ffermwyr yng Nghymru a Lloegr yn ystod tri mis olaf 2003 yn cynyddu i 51% (para 2.24);
- pris tai gwledig yng Nghymru yn cynyddu bron i 20% yn fwy na'r cyfartaledd cenedlaethol yn ystod y ddwy flynedd 2002-2003 (para 2.29).

8.7. Felly byddai'n annoeth iawn newid y rheolaethau caeth presennol dros anheddau hanfodol er mwyn ymateb i bryderon polisi eraill heb roi ystyriaeth ofalus iawn i'r goblygiadau tebygol ar gyfer datblygiadau hapfasnachol a gaiff eu llywio i raddau helaeth gan ffactorau nad ydynt yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth.

Ffermydd teuluol yng Nghymru

- 8.8. Ar yr un pryd, mae polisi cenedlaethol yn pwysleisio pwysigrwydd cefnogi'r fferm deuluol yng Nghymru fel ffocws canolog cymunedau gwledig a'r iaith Gymraeg (para 2.42). O'r gwaith ymchwil hwn, mae'n amlwg, o leiaf yn ardaloedd mwy gwledig Cymru, bod y prif bwysau ar gyfer anheddau gwledig yn dod gan deuluoedd ffermio sefydledig lle y mae'r angen a nodwyd ar gyfer annedd ychwanegol i aelod arall o'r teulu sy'n gweithio'n rhan amser neu'n llawn amser ar y fferm. Rhagwelir y bydd y person hwn yn cymryd cyfrifoldeb dros y fferm ar ôl i'r ffermwr presennol ymddeol, gyda'r ffermwr yn ymddeol i'r annedd newydd arfaethedig (paragraffau 4.13 a 6.4). Yn y sampl a adolygwyd, cymeradwywyd mwyafrif yr ail anheddau hyn, er pe cymhwyswyd y profion presennol ar gyfer anheddau hanfodol a nodir yn TAN (W) 6 fwy na thebyg y byddai nifer sylweddol ohonynt wedi cael eu gwrthod (para 6.9).
- 8.9. Mae'r ffactorau allweddol sy'n dylanwadu ar y ceisiadau hyn yn cynnwys y cynnydd mewn prisiau tai a phrinder tai fforddiadwy. Gyda phrisiau tai gwledig yn cynyddu ar raddfa eithriadol, mae'n anochel yn rhatach adeiladu annedd newydd ar y fferm na phrynu annedd lleol sy'n bodoli eisoes, hyd yn oed os bydd yr annedd hwnnw ar werth am bris gostyngol gydag amod deiliadaeth. Fel enghraifft, erbyn hyn gellir disgwyl talu pris cyfartalog o £160,000 am dŷ unigol yng Nghymru wledig (Tabl 2.8): gan gynnwys disgownt o 40% gydag amod deiliadaeth y gwerth fyddai £96,000. Fodd bynnag, o'r ceisiadau a adolygwyd, gellir adeiladu tŷ newydd ar y fferm am £70,000 (Tabl 6.5). At hynny, bydd yr annedd hon ar y fferm yn unol ag union fanyleb y ceisydd a bydd yn y dewis leoliad, gan ganiatáu i ddwy genhedlaeth o'r un teulu fyw yn gymharol agos at ei gilydd a chan ddwyn manteision gweithredol, cymdeithasol a lles (para 6.67).
- 8.10. Un o'r prif bryderon i geiswyr yw'r anghysondeb rhwng y math o dŷ y gall ffermwr sy'n ymddeol (neu fab/merch sy'n prynu cartref am y tro cyntaf) ei fforddio (ar y farchnad agored) a'r hyn y maent am ei gael, gydag eiddo canol teras yn debygol o gostio'n sylweddol fwy nag adeilad newydd ar y fferm (para 6.69).

Arallgyfeirio ar ffermydd

- 8.11. Ar yr un pryd, mae'n hanfodol ystyried yr ymgyrch bolisi o blaid arallgyfeirio ar ffermydd, gan gynnwys twristiaeth (paragraffau 2.42 a 2.46). Mae hyn yn codi nifer o faterion o ran y polisi yn y dyfodol ar gyfer anheddau hanfodol, gan gynnwys y ffaith na fydd nifer gynyddol o fentrau tir gwledig yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth, a'r ffaith bod mentrau fferm nodweddiadol y dyfodol yn debygol o gael eu hincwm o amrywiaeth o ffynonellau gan gynnwys gweithgarwch amaethyddol a gweithgarwch nad yw'n amaethyddol ar y safle ac o bosibl cyflogaeth oddi ar y safle. Caiff hyn effaith bosibl o ran pa weithgareddau yr ystyrir eu bod yn gymwys i gael annedd hanfodol a pha brofion y byddai angen iddynt eu bodloni er mwyn cyfiawnhau annedd o'r fath.
- 8.12. Mae angen ystyried goblygiadau fforddiadwyedd tai ac arallgyfeirio ar ffermydd wrth gyflwyno unrhyw newidiadau posibl i bolisi. Ond bydd angen gwneud hyn mewn ffordd sy'n atal ceisiadau annilys.

RHEOLI ANHEDDAU HANFODOL MEWN ARDALOEDD O GEFN GWLAD AGORED

- 8.13. Yn gyffredinol, defnyddiwyd y dulliau a ddefnyddir i asesu ceisiadau ar gyfer anheddau newydd i reoli anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad, o ran polisi ac arfer. Fodd bynnag, mae pedwar ffactor yn effeithio ar y broses o reoli'r consesiwn hwn ym maes cynllunio:
- 1) bodloni meini prawf cyn y caiff y cais ei gymeradwyo;
 - 2) gosod amodau ar adeg cymeradwyo'r cais - yn arbennig amod deiliadaeth sy'n cyfyngu ar bwy sy'n gymwys i fyw yn yr eiddo, gan gyfyngu felly'r defnydd a wneir o'r eiddo yn y dyfodol a thrwy hynny leihau ei werth ar y farchnad;
 - 3) y broses o fonitro cydymffurfiaeth â'r amod deiliadaeth;
 - 4) cyfyngu ar yr amgylchiadau lle y gellir diddymu'r amod deiliadaeth.
- 8.14. **(1) Bodloni meini prawf neu brofion yn ystod y cam gwneud cais:** Disgwyliwyd erioed i geisiadau ar gyfer anheddau hanfodol fodloni rhai meini prawf/profion penodol cyn y gellir eu cymeradwyo. Dros y blynyddoedd, daeth y meini prawf/profion hyn yn fwy caeth er mwyn ceisio cyfyngu ar yr achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio (Pennod 3). O'r gwaith ymchwil hwn, mae'n amlwg na lwyddwyd o reidrwydd i gynnwys canllawiau cenedlaethol ar dynhau'r meini prawf hyn o fewn cynlluniau datblygu presennol. Er enghraifft, nid yw pob un o'r cynlluniau datblygu sy'n bodoli ar draws y naw awdurdod yng Nghymru a adolygwyd yn cyfeirio'n benodol at y prawf ariannol; nid yw'r un ohonynt yn nodi y dylai'r fenter fod wedi bod yn weithredol am o leiaf tair blynedd (para 3.24); dim ond dau gynllun sy'n nodi y dylai'r angen gweithredol ymwneud â gweithiwr llawn amser; a dim ond pedwar cynllun sy'n nodi y dylid cadarnhau na all anheddau eraill yn yr ardal leol ddiwallu'r angen gweithredol (para 3.25).
- 8.15. Yn ogystal, mae'n amlwg bod amrywiaeth sylweddol iawn o hyd ar draws awdurdodau lleol o ran y ffordd y caiff y profion eu cymhwyso, gyda'r prawf ariannol yn aml yn cael ei anwybyddu neu ond yn cael sylw brysiog. Yn wir, ymddengys fod

- rhai ceisiadau yn parhau i gael eu hadolygu yn erbyn y canllawiau a nodir yn PPG7 1992 a ddisodlwyd drwy gyflwyno TAN (W) 6 yn 2000 (paragraffau 5.10, 6.14-6.15, 6.25). Mae'r methiant i gymhwyso'r prawf ariannol yn peri pryder arbennig gan mai diben penodol y prawf hwn yw sicrhau bod y fenter sy'n cyfiawnhau'r annedd yn hyfyw a'i bod yn debygol o barhau felly am gyfnod hir, fel y bydd yr angen ar gyfer yr annedd yn parhau i'r dyfodol.
- 8.16. Serch hynny, er gwaethaf yr amrywiaeth hwn o ran cymhwyso, roedd y rhan fwyaf o'r ACLI yr ymgynghorwyd â hwy o'r farn bod natur gynyddol drwyadl y profion wedi lleihau nifer yr achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio yn sylweddol. Mae hefyd yn dilyn pe byddai pob ACLI yn dilyn y polisiâu a nodir yn Polisi Cynllunio Cymru a TAN (W) 6 ar anheddau hanfodol, y byddai nifer llai byth o achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn.
- 8.17. **(2) Gosod amodau:** Roedd pob ACLI yr ymgynghorwyd â hwy a phob cais cynllunio a gymeradwywyd ar gyfer annedd amaethyddol newydd a adolygwyd yn cynnwys amod deiliadaeth amaethyddol a oedd yn cyfyngu ar alwedigaeth y rheini a oedd yn byw yn yr annedd *i'r rheini sy'n gweithio / a gyflogir ar hyn o bryd neu'n bennaf neu a fu'n gweithio / a gyflogwyd yn fwyaf diweddar ym maes amaethyddiaeth*. Fodd bynnag, mae geiriad yr amod hwn yn amrywio rhwng ACLI a chymharol brin yw'r defnydd a wneir o'r amodau / cytundebau cyfreithiol posibl eraill a nodir yn TAN (W) 6 fel rhai a allai fod yn ddefnyddiol wrth sicrhau bod yr annedd yn parhau i gael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd a gynigiwyd ar ei chyfer (paragraffau 5.17 – 5.21).
- 8.18. **(3) Monitro cydymffurfiaeth ag amodau deiliadaeth:** Fodd bynnag, un o ganfyddiadau arwyddocaol iawn y gwaith ymchwil hwn yw'r ffaith mai prin iawn yw'r gwaith monitro a gynhelir gan ACLI o ran amodau deiliadaeth amaethyddol unwaith y byddant wedi'u gosod. O'r 19 ACLI yr ymgynghorwyd â hwy yn wreiddiol, dim ond tri oedd yn meddu ar restr gyfredol o'r anheddau yr oedd amodau deiliadaeth ynghlwm wrthynt. Os nad oes cofnod hygyrch o amodau deiliadaeth amaethyddol, ni ellir eu monitro. Ond os mai prin yw'r gwaith monitro a gorfodi yr ymgymerir ag ef, mae hynny'n anogaeth gref i'r rheini nad ydynt yn gysylltiedig ag amaethyddiaeth brynu eiddo o'r fath gan ragweld y byddant yn gallu gwneud cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb unwaith y bydd yr amod wedi cael ei dorri am gyfnod o ddeng mlynedd (paragraffau 5.24 – 5.26). Er bod safbwyntiau'r ACLI o ran nifer y Tystysgrifau Cyfreithlondeb y gwneir cais amdanynt ar hyn o bryd yn amrywio, mae'r ardaloedd sydd o dan bwysau datblygu, megis Bro Morgannwg, yn cofnodi eu bod yn derbyn rhwng 20 a 50 o geisiadau o'r fath bob blwyddyn. Felly, heb unrhyw waith monitro, prin yw gwerth hir dymor defnyddio amodau deiliadaeth.
- 8.19. Yn ogystal, mae arallgyfeirio ar ffermydd yn debygol o arwain at achosion mwy rheolaidd o dorri amodau deiliadaeth amaethyddol yn y dyfodol, hyd yn oed ar ffermydd sefydledig. Mae hyn yn debygol o gynyddu ymhellach nifer y ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol a Thystysgrifau Cyfreithlondeb.
- 8.20. **(4) Diddymu amodau deiliadaeth:** Yn olaf, mae'n amlwg bod cyfradd gymeradwyaeth uwch ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth, nag ar gyfer ceisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd (para 4.25). At hynny, mae'n haws diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol mewn sefyllfaoedd lle nad oes angen gweithredol hir dymor, gan ategu pwysigrwydd y profion a gymhwysir ar ddechrau'r broses ar gyfer

ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd. Hefyd, fel y nodwyd gan yr Arolygiaeth, gallai'r anheddau hyn fod o faint sydd y tu allan i gyrraedd y rhan fwyaf o bobl, gweithwyr gwledig yn arbennig, hyd yn oed o ystyried y disgownt (para 4.21).

- 8.21. Fel arfer cyflwynir y ceisiadau hyn ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol ar yr adeg y penderfynir ceisio gwerthu'r eiddo, gyda'r bwriad o sicrhau'r elw uchaf posibl ar fuddsoddiad y ceisydd (para 7.8). Y prawf a gymhwysir er mwyn asesu pa un a oes angen parhaus am eiddo cyfyngedig yn yr ardal leol yw ei farchnata ar gyfradd ostyngol (fel arfer 30% – 40% yn llai na'i werth ar y farchnad agored) am gyfnod penodedig (para 7.6). Serch hynny, mae'n amlwg bod amrywiaeth sylweddol rhwng ACLI o ran i ba raddau y cymhwysir yr ymagwedd hon ac y gall y broses farchnata fod yn dwyllodrus. Mae hyn yn arwydd o'r broblem sy'n deillio o ddefnyddio prawf ariannol neu farchnata (parodrwydd i werthu neu brynu eiddo am bris penodol) fel dangosydd o angen amaethyddol, yn arbennig gan na all llawer o weithwyr amaethyddol fforddio'r eiddo hyd yn oed ar brisiau gostyngol (para 7.6).
- 8.22. Mae'r uchod yn amlygu'r ffaith nad dim ond yn nhermau'r ymagwedd a fabwysiedir ar gyfer anheddau newydd y dylid ystyried polisi'r dyfodol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Er mwyn osgoi achosion helaeth o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio, tra'n diwallu anghenion gweithwyr gwledig, mae'n hanfodol bod polisi yn ystyried cylch bywyd llawn eiddo o'r fath. Mae hyn yn arbennig o bwysig ar adeg lle y ceir pryder mawr o ran dirywiad cymunedau gwledig gyda chanran uchel o fewnfudwyr yn ymuno â'r farchnad tai gwledig ac yn codi gwerthoedd y farchnad y tu hwnt i gyrraedd pobl leol.

Crynodeb o'r pwyntiau allweddol yn deillio o'r gwaith ymchwil hwn:

- 8.23. *Ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored*
- Ceir angen bach ond dilys o hyd ar gyfer anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, wedi'i ategu gan y gwelliant economaidd cyfredol ym maes amaethyddiaeth yng Nghymru (Pennod 2).
 - O'r astudiaeth hon, ymddengys fod mwyafrif y ceisiadau presennol ar gyfer anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn ymwneud â busnesau fferm sefydledig, er bod yr Arolygiaeth yn nodi, yn ystod y cam apelio, bod enghreifftiau rheolaidd o hyd o bobl sy'n hoffi'r syniad o fywyd gwledig heb unrhyw ymrwymiad i redeg busnes gwledig hyfyw sy'n cyfiawnhau hynny (para 4.6).
 - Mae cost tai lleol yn un o'r ffactorau sy'n annog ceisiadau ar gyfer anheddau hanfodol newydd.
 - Mae llawer o geisiadau o'r fath yn ymwneud â darpariaeth ar gyfer y genhedlaeth nesaf a darpariaeth o ran tai ymddeol.
 - Byddai gwrthod ceisiadau o'r fath yn cael effaith gymdeithasol ac economaidd negyddol ar y fferm er nad oes unrhyw dystiolaeth glir y byddai eu gwrthod yn peryglu strwythur neu ddyfodol y ffermydd hynny (paragraffau 6.68 – 6.67).
- 8.24. *Ceisiadau ar gyfer diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol*
- Mae mantais ariannol amlwg i'r ceisydd mewn achosion lle y caiff amod deiliadaeth amaethyddol ei ddiddymu.

- Cyn y caiff cais ar gyfer diddymu amod deiliadaeth amaethyddol ei gymeradwyo, ceir gofyniad fel arfer i'r eiddo gael ei farchnata am bris sy'n is na'i werth ar y farchnad agored.
- Nid yw pa un a yw'r broses farchnata hon yn ddilys bob amser yn amlwg.
- Ymddengys ei bod yn haws diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol lle mae'r angen sy'n eu cyfiawnhau yn fyrhoedlog neu lle na chafodd ei wireddu erioed.

8.25. *Ceisiadau ar gyfer Tystysgrifau Cyfreithlondeb*

- Mae'r ceisiadau hyn yn llwyddiannus yn bennaf am na chynhelir gwaith monitro o ran cydymffurfiaeth ag amodau deiliadaeth amaethyddol.
- Mae nifer y ceisiadau hyn yn debygol o gynyddu o ganlyniad i ddiffyg gwaith monitro ac arallgyfeirio ar ffermydd.

ARGYMHELLION

8.26. Gan adlewyrchu'r drafodaeth uchod, mae'r argymhellion sy'n deillio o'r astudiaeth hon yn ceisio ateb y cwestiynau canlynol:

- A ddylid cadw consesiwn ym maes cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored?
- A ddylid ehangu'r cyfleoedd i godi anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored y tu hwnt i amaethyddiaeth a choedwigaeth?
- Os tybir y bydd consesiwn ym maes cynllunio yn parhau, a ddylid ei wneud yn haws neu'n anos cael caniatâd cynllunio?
- A oes achos o blaid cymhwyso'r profion mewn ffordd llai caeth o dan rai amgylchiadau penodol?
- A ddylid cadw'r prawf parhaol a'r prawf dros dro?
- A ddylid cadw amrywiaeth yr amodau a'r canllawiau eraill yn TAN (W) 6?
- A oes achos dros newid geiriad amodau deiliadaeth a sut y dylid eu cymhwyso?
- Sut y gellir sicrhau bod y broses o weithredu amodau deiliadaeth yn fwy effeithiol?

8.27. Ystyrir y cwestiynau hyn yn eu tro isod.

A ddylid cadw consesiwn ym maes cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored?

8.28. Mae'r gwaith ymchwil hwn wedi nodi bod nifer bach ond parhaus o geisiadau dilys ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Er budd yr economi amaethyddol a'r economi wledig ehangach, bydd yn bwysig cadw'r consesiwn hwn ym maes cynllunio ond mewn ffyrdd sy'n atal achosion o gamddefnyddio'r system.

Argymhelliad 1: Ceir achos cyfiawn o hyd dros barhau â'r consesiwn ym maes cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored.

A ddylid ehangu'r cyfleoedd i godi anheddau newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored?

8.29. Nid ymdriniodd y gwaith ymchwil hwn â materion sy'n ymwneud â datblygiadau effaith isel mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn benodol gan iddynt gael eu harchwilio mewn gwaith ymchwil ar wahân. Ond ystyriodd goblygiadau arallgyfeirio ar

ffermydd. Mae arallgyfeirio ar ffermydd yn debygol o arwain at dwf yn nifer y mentrau tir nad ydynt yn amaethyddol ac at arallgyfeirio llifoedd incwm ar ffermydd unigol. Bydd y canllawiau presennol ar anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn gynyddol anghyson â meysydd eraill o bolisi cenedlaethol oni chaniateir ar gyfer gweithgareddau gwledig sydd wedi arallgyfeirio lle y ceir angen gweithredol clir i weithiwr breswyl ar y daliad.

- 8.30. Yn Lloegr, mae PPS 7 (2004) wedi cynnwys mentrau wedi arallgyfeirio o fewn polisi ar gyfer anheddau hanfodol (paragraffau 3.35 – 3.37) ac mae ei eiriad yn darparu model addas ar gyfer polisi yng Nghymru. Mae'r geiriad hwn yn egluro bod yn rhaid i'r fenter, ac unrhyw ddatblygiad cysylltiedig sy'n angenrheidiol er mwyn gweithredu'r fenter, fod yn dderbyniol yn nhermau cynllunio a chael ei chaniatáu yn y lleoliad gwledig hwnnw cyn y gellir ystyried cais ar gyfer annedd hanfodol. Rhaid ystyried derbynioldeb y fenter yn ei lleoliad gwledig fel y man cychwyn hanfodol.

Argymhelliad 2: Ceir achos cadarn dros ehangu'r canllawiau presennol ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored er mwyn iddynt fod yn berthnasol i fentrau amaethyddol, mentrau coedwigaeth a mentrau gwledig eraill. Dim ond lle y bydd y fenter wledig sy'n cyfiawnhau'r angen yn dderbyniol yn nhermau cynllunio a lle y'i caniateir yn y lleoliad gwledig hwnnw y dylid caniatáu adeilad preswyl newydd. Mae'r geiriad yn yr Atodiad i PPS 7: Datblygu Cynaliadwy mewn Ardaloedd Gwledig (2004) paragraff 15 yn darparu set enghreifftiol o eiriau (gweler para 3.36 yr adroddiad hwn).

A ddylid gwneud y consesiwn ym maes cynllunio ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn haws neu'n anos?

- 8.31. Er bod cynrychiolwyr y gymuned ffermio wedi nodi bod y canllawiau presennol ar anheddau hanfodol wedi dyddio, ceir tystiolaeth glir ei bod yn hanfodol craffu'n fanwl ar geisiadau unigol o hyd er mwyn atal achosion o gamddefnyddio'r consesiwn polisi hwn. Os caiff ei gymhwyso heb gyfeirio at gyfres gyffredin o feini prawf, mae'r potensial y ceir datblygiadau amhriodol yng nghefn gwlad yn sylweddol, yn arbennig o ystyried prisiau cynyddol tai gwledig, achosion o rannu tir a chanran uchel y tir a gaiff ei brynu gan bobl nad ydynt yn ffermwyr. O'r gwaith ymchwil hwn, ymddengys fod y profion mwy caeth a ddefnyddiwyd yn ystod y pum mlynedd diwethaf wedi lleihau'r achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio, gyda mwyafrif y ceisiadau diweddar ar draws yr awdurdodau lleol a adolygwyd yn ymwneud ag ail anheddau ar unedau fferm sefydledig.
- 8.32. Felly mae'r profion a nodir ym mharagraff 4I TAN (W) 6 yn parhau'n briodol ar gyfer asesu ceisiadau newydd ar gyfer anheddau hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Maent hefyd yr un mor ddilys ar gyfer mentrau sydd wedi arallgyfeirio.
- Mae'r prawf gweithredol yn hanfodol er mwyn sicrhau bod angen gweithwyr preswyl er mwyn i'r fenter/mentrau weithredu'n briodol.
 - Mae'r prawf llawn amser yn hanfodol er mwyn sicrhau bod yr angen hwn yn ymwneud â gweithiwr llawn amser sydd wedi'i gyflogi neu sy'n gweithio'n llwyr neu'n bennaf ar y fenter/mentrau sy'n cyfiawnhau'r angen hwnnw.

- Mae'r prawf ariannol yn hanfodol er mwyn sicrhau parhad y fenter/mentrau sy'n cyfiawnhau'r angen, neu gellid darparu annedd i ategu menter a fydd yn diflannu'n fuan wedi hynny. Mae hyn yn holl bwysig er mwyn osgoi achosion o gamddefnyddio'r consesiwn hwn ym maes cynllunio. Mae ei angen hefyd er mwyn nodi maint yr annedd y gall y fenter/mentrau ei chynnal, gan sicrhau bod maint yr annedd yn gymesur â'r angen gweithredol a'r cyfiawnhad ariannol.
 - Mae angen y prawf anheddau eraill er mwyn sicrhau nad oes unrhyw dai sy'n bodoli eisoes ar yr uned neu yn yr ardal leol a allai ddiwallu'r angen gweithredol a nodwyd.
 - Mae angen bodloni gofynion cynllunio arferol eraill er mwyn sicrhau bod yr annedd mewn lleoliad addas i ddiwallu ei angen gweithredol ac i leihau'r effaith ar y dirwedd ehangach i'r eithaf.
- 8.33. Fodd bynnag, o'r gwaith ymchwil hwn, mae'n amlwg bod cryn amrywiaeth o ran y ffordd y caiff y profion hyn eu cymhwyso yn ymarferol. Mae cysondeb yn bwysig a daw yn gynyddol bwysig wrth i'r amrywiaeth o fentrau gwledig sy'n cyfiawnhau'r angen ehangu yn sgîl arallgyfeirio gwledig.
- 8.34. Yn ogystal, mae angen hysbysu ACLI y dylid gosod amod sy'n cyfyngu ar faint annedd hanfodol i sicrhau ei fod yn gymesur â'i angen gweithredol a'r cyfiawnhad ariannol ar anheddau o'r fath yn ystod y cam lle y cyflwynir y cais amlinellol (para 6.52-6.57).

Argymhelliad 3: Mae'r pum prawf presennol a nodir yn TAN (W) 6 paragraff 41 ar gyfer asesu ceisiadau ar gyfer anheddau amaethyddol newydd yn parhau'n uniongyrchol berthnasol ac maent yr un mor bwysig i fentrau arallgyfeirio. Fodd bynnag, mae angen egluro'r profion hyn er mwyn sicrhau gwell cysondeb o ran eu cymhwyso.

Mae Pennod 6 paragraffau 6.18; 6.25; 6.40; 6.42-6.43; 6.49 a 6.50 yn awgrymu geiriad ar gyfer pob un o'r pum prawf er mwyn sicrhau eu bod yn fwy eglur. Mae'r geiriad hwn yn un mor berthnasol i weithgareddau sydd wedi arallgyfeirio. Yn eu tro, mae paragraffau 6.72–6.78 yn rhoi ystyriaeth benodol i'r ffordd y dylid dehongli'r profion ar gyfer mentrau sydd wedi arallgyfeirio, gan gydnabod amrywiaeth helaeth yr amgylchiadau sy'n debygol o godi.

Argymhelliad 4: Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru mewn cydweithrediad â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), Cymdeithas y Swyddogion Cynllunio a'r Arolygiaeth Gynllunio gydweithio gydag awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru i sicrhau gwell cysondeb o ran cymhwyso'r maes polisi hwn.

A oes achos o blaid cymhwyso'r profion (TAN (W) 6 paragraff 41) mewn ffordd llai caeth o dan rai amgylchiadau?

- 8.35. O'r gwaith ymchwil hwn, ceir dwy sefyllfa lle y gallai fod achos dros gymhwyso'r pum prawf a nodir yn TAN (W) 6 (41) mewn ffordd llai caeth. Mae'r ddwy yn ymwneud yn benodol ag ail anheddau ar fentrau sefydledig, ac yn ceisio ymateb i'r ffocws polisi clir ar gefnogi'r ffermydd teuluol traddodiadol yng Nghymru, sef:

- mewn ardaloedd anghysbell lle, er nad oes o bosibl angen gweithredol pendant ar gyfer ail annedd, y mae angen i ail weithiwr fod ar gael i helpu rheolwr y fenter i gyflawni tasgau lle y mae angen dau berson ac mewn achosion o argyfwng;
 - lle y mae angen i aelod o'r teulu, sy'n gweithio'n llawn amser neu'n rhan amser ar y fenter, fod ar gael ar fyr rybudd gyda'r bwriad y byddant yn cymryd cyfrifoldeb dros y fenter pan fydd rheolwr presennol y fenter yn ymddeol, er unwaith eto nad oes angen gweithredol pendant ar gyfer ail annedd ar yr uned.
- 8.36. Yn y ddau achos, mae'r mater yn dibynnu ar ba un a oes tai eraill ar gael yn yr ardal leol sy'n fforddiadwy, sydd ar gael ac sy'n addas i ddiwallu'r angen a nodwyd.
- 8.37. Mae'r ail sefyllfa yn arbennig yn berthnasol i'r ceisiadau niferus a nodwyd drwy'r gwaith ymchwil hwn lle y mae dwy genhedlaeth o'r un teulu yn gweithio ar yr uned ar hyn o bryd, er y bydd y genhedlaeth hŷn wedi ymddeol o ffermio'n llawn amser ymhen ychydig flynyddoedd. I bob perwyl, annedd ymddeol yw'r ail annedd arfaethedig (a gaiff ei eithrio'n amlwg fel cyfiawnhad dros annedd yn y ddogfen Polisi Cynllunio Cymru) er ei fod hefyd yn cwmpasu cyfnod trosglwyddo ac yn helpu i sicrhau parhad y fenter.
- 8.38. Yn ddiau, bydd manteision cymdeithasol ac economaidd sylweddol i'r fenter os gall y genhedlaeth hŷn neu'r genhedlaeth iau adeiladu annedd ac os na chaiff ei gorfodi i brynu ar y farchnad tai agored. Yn hyn o beth, mae darparu anheddau newydd sy'n gysylltiedig â mentrau gwledig yn un ffordd o ddarparu math o dai newydd am gost is neu â chymhorthdal. Fodd bynnag, byddai ymagwedd o'r fath yn anochel yn annheg. Er y gallai fod yn briodol darparu un annedd ychwanegol i sicrhau parhad y fenter, byddai'n amhriodol (o ystyried y pwyslais ar reoli datblygiadau mewn ardaloedd o gefn gwlad agored) darparu ar gyfer aelodau ychwanegol o'r teulu. Mae hyn yn ategu pwysigrwydd creiddiol ymdrin â thai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig a all hefyd ddiwallu anghenion gweithwyr gwledig hanfodol eraill fel athrawon.
- 8.39. Un risg amlwg iawn sy'n gysylltiedig â chaniatáu anheddau newydd o dan yr amgylchiadau uchod yw y gallai arwain at fabwysiadu ymagwedd bolisi lai caeth o dan bob math o amgylchiadau, gan leihau'r cyfyngiadau caeth ar dai newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored yn gyffredinol. Felly, mae angen i'r ymagwedd hon gael ei hystyried yn ofalus iawn, gydag unrhyw eiriad yn y canllawiau yn diffinio'n glir o dan ba amgylchiadau y gellid mabwysiadu ymagwedd lai caeth. **Mae angen ei hystyried hefyd ochr yn ochr â newid yng ngeiriad yr amod deiliadaeth a'r defnydd a wneir ohono**, a ystyrir ar wahân isod.
- 8.40. Gellid o bosibl defnyddio'r geiriad canlynol:
Gallai fod achosion lle nad oes unrhyw adeilad addas sydd ar gael yn yr ardal leol ond lle y byddai'n fuddiol iawn sicrhau bod gweithiwr ar gael yn hawdd er nad oes angen hanfodol i'r gweithiwr breswyllo ar y fenter. O dan yr amgylchiadau hyn, gellid ystyried annedd galwedigaethol ond dim ond ar yr amod y caiff yr holl amodau canlynol eu bodloni: mae'r fenter yn bodloni'r prawf ariannol; mae'r gweithiwr yn greiddiol i lwyddiant a chynaliadwyedd y fenter; ac y gwnaed pob ymdrech resymol i sicrhau adeilad addas yn yr ardal dros gyfnod

rhesymol. Dim ond i ail anheddau sy'n gysylltiedig â menter y bydd hyn yn berthnasol ac ni fydd yn berthnasol i anheddau pellach.

Bydd addasrwydd yn ymwneud ag asesiad o fath, maint, lleoliad a gwerth eiddo yn yr ardal. Bydd argaeledd yn ymwneud â pha eiddo a fu ar gael ar y farchnad agored dros gyfnod rhesymol o amser, a fydd, ymhob achos, yn gyfnod o flwyddyn o leiaf.

Rhaid dangos bod y gweithiwr yn hanfodol i lwyddiant parhaus y fenter, ac na ellir diwallu'r angen mewn unrhyw ffordd resymol arall ee drwy ad-drefnu cyfrifoldebau llafur. Mewn achosion o'r fath, bydd yr annedd yn rhwym i'r daliad drwy gytundeb cyfreithiol.

Argymhelliad 5: Ar fentrau sefydledig sy'n bodloni'r prawf ariannol, gallai fod achos, o bryd i'w gilydd, dros ganiatáu ail annedd lle y ceir angen am gymorth llawn amser neu ran amser ond lle nad oes unrhyw lety addas ar gael yn yr ardal. Bydd angen ystyried geiriad consesiwn o'r fath yn ofalus iawn er mwyn sicrhau na fydd yn arwain at leihau'r cyfyngiad caeth ar dai newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored (awgrymir geiriad posibl uchod).

A ddylid cadw prawf dros dro?

- 8.41. Cyflwynwyd y gofyniad sy'n nodi y dylai mentrau brofi eu bod wedi bod yn weithredol ers o leiaf tair blynedd cyn y gellir caniatáu annedd parhaol yn Lloegr yn 1997 ac yng Nghymru yn 1999 drwy gyhoeddi Diwygiad Cyntaf y ddogfen Polisi Cynllunio Canllawiau Cynllunio (Cymru). Ymhelaethwyd ar y canllawiau hyn wedi hynny ym mharagraffau 50-51 TAN (W) 6. O dan y canllawiau hyn, dylid darparu llety preswyl dros dro (cartref symudol neu strwythur dros dro) ar gyfer tair blynedd gyntaf menter newydd er mwyn rhoi amser i'r fenter ddatblygu a phrofi y gall fod yn economaidd gynaliadwy.
- 8.42. Ceir tystiolaeth o'r achosion a astudiwyd bod y dull hwn yn ddull effeithiol o asesu achosion dilys, ac nad yw'n arwain ychwaith at galedi diangen i geiswyr.
- 8.43. Felly, deuir i'r casgliad y dylid cadw'r canllawiau hyn wrth gyflwyno unrhyw fersiynau diwygiedig o TAN (W) 6 yn y dyfodol. At hynny, mae geiriad presennol y profion anheddau dros dro yn briodol a gellir ei gymhwyso yn yr un modd i fentrau sydd wedi arallgyfeirio. Mae'r unig ddau newid y dylid eu hystyried er mwyn sicrhau eglurder pellach fel a ganlyn:
- Byddai'n fwy priodol pe gelwid yr adran yn "mentrau newydd" yn hytrach nag "ancheddau dros dro" gan mai ei diben yw darparu ymateb polisi i anheddau sy'n gysylltiedig â mentrau newydd.
 - Yn yr un modd, o dan brawf 50 (d) 'y prawf anheddau eraill' gallai fod yn briodol darparu esboniad pellach lle y cynigir mentrau newydd ar unedau sefydledig, gan gydnabod cyfran uchel y ceisiadau a geir ar gyfer ail anheddau.

Argymhelliad 6: Dylai'r gofyniad presennol i ddarparu annedd dros dro yn achos mentrau newydd, lle nad yw'r achos dros annedd wedi'i brofi'n llwyr, barhau a dylid cadw'r profion presennol yn TAN (W) 6 paragraff 50. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau eglurder, dylid ailenwi'r adran gan ddefnyddio'r teitl

“Mentrau newydd” ac o dan brawf (d) dylid nodi “yn achos mentrau newydd ar unedau sy’n bodoli eisoes bydd angen iddo ddangos pam na ellir diwallu angen gweithredol y fenter newydd drwy ddefnyddio anheddau sy’n bodoli eisoes ar y daliad, o bosibl drwy ad-drefnu’r llafur a’r adeiladau presennol”.

A ddylid cadw amrywiaeth yr amodau a’r canllawiau eraill yn TAN (W) 6?

- 8.44. Ac eithrio’r amod deiliadaeth, a ystyrir ar wahân isod, mae TAN (W) 6 yn cynnwys amrywiaeth o ganllawiau eraill, y gellir eu dilyn yn ôl disgrisiwn yr ACLI er mwyn atal achosion o rannu tir a sicrhau bod anheddau hanfodol yn parhau’n briodol at y diben y’u hadeiladwyd ar ei gyfer. Mae’r rhain yn cynnwys:
- Ystyried hanes diweddar y daliad [43] (paragraffau 6.41, 6.43);
 - Diddymu rhai hawliau datblygu penodol a ganiateir drwy amod [48] (para 6.57);
 - Cymhwyso’r amod deiliadaeth i eiddo eraill ar y daliad [55];
 - Cysylltu’r ffermdy ag adeiladau fferm cyfagos neu â thir yr uned er mwyn atal unrhyw achosion o’u rhannu wedi hynny;
 - Nodi mai dim ond o ran lles anifeiliaid y gellir ystyried diogelwch ac na ellir ei ystyried o ran offer, prosesu a chynnyrch [44] (para 6.58).
- 8.45. Nodir y defnydd presennol a wneir o’r canllawiau hyn ym mharagraffau 5.20 – 5.21. Er mai prin oedd y drafodaeth a’r sylwadau a gafwyd ar ddefnyddio’r mathau hyn o reolaethau yn ystod y gwaith ymchwil hwn, fe’u cynhwyswyd yn TAN (W) 6 er mwyn atal y mathau o gamddefnydd a nodwyd yn glir gan waith ymchwil blaenorol. Gan ei fod yn hanfodol o hyd parhau i gyfyngu’r achosion o gamddefnyddio’r consesiwn hwn ym maes cynllunio o ystyried y cynnydd o ran prisiau tai gwledig a’r pwysau ar y stoc tai gwledig gan fewnfudwyr, mae’n briodol i’r rheolaethau hyn barhau i gael eu cynnwys o fewn canllawiau yn y dyfodol.

Argymhelliad 7: Dylai’r canllawiau presennol yn TAN (W) 6 sydd wedi’u hanelu at gyfyngu achosion o rannu tir a sicrhau bod anheddau hanfodol yn parhau’n briodol at y diben y’i hadeiladwyr ar ei gyfer barhau, fel ffordd o reoli achosion o gamddefnyddio’r consesiwn hwn ym maes cynllunio.

A oes achos dros newid geiriad amodau deiliadaeth a sut y cânt eu cymhwyso?

- 8.46. Drwy’r ymgynghoriadau, awgrymwyd y dylid diddymu’r amod deiliadaeth fel y cynigiwyd yn yr Alban (para 3.38). Nid yw hyn yn briodol i Gymru. Gyda phrisiau tai yn codi’n gyflym a’r pwysau ar y stoc tai gwledig, byddai datblygiad o’r fath yn ysgogi achosion o hapfasnachu eiddo ac yn golygu y byddai tai ymhellach fyth allan o gyrraedd y rheini sy’n gysylltiedig ag amaethyddiaeth a mentrau gwledig eraill.
- 8.47. Ond, gan adlewyrchu’r pwyslais polisi ar arallgyfeirio ar ffermydd a’r diffyg tai fforddiadwy ar gyfer gweithwyr lleol, ceir achos cryf dros newid geiriad yr amod deiliadaeth amaethyddol i’w droi’n amod deiliadaeth gwledig, gan ehangu geiriad yr amod (para 7.13):

“Caiff deiliadaeth yr annedd ei chyfyngu i’r rheini:

- a. *sy’n gweithio neu a fu’n gweithio ddiwethaf yn yr ardal leol ym maes amaethyddiaeth neu goedwigaeth; neu*
- b. *sy’n gweithio neu a fu’n gweithio ddiwethaf ar fenter arallgyfeirio ar y daliad; neu yn yr ardal leol; lle y maelroedd angen gweithredol diffiniedig neu*
- c. *sydd mewn cyflogaeth neu a fy mewn cyflogaeth ddiwethaf a ystyriwyd gan yr awdurdod lleol fel cyflogaeth hanfodol yn yr ardal leol a fyddai’n gymwys i’w ystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiau tai yr awdurdod lleol; neu*
- d. *sy’n weddwon yr uchod, neu unrhyw ddibynyddion sy’n preswyllo yn yr ardal.”*

- 8.48. Byddai’r geiriad hwn yn briodol ar gyfer anheddau sy’n gysylltiedig â phob math o fenter wledig ac, fel y dadleuwyd gan y CLA (para 6.63), byddai’n darparu math o bolisi anghenion lleol drwy ddarparu tai mwy fforddiadwy i gyflogaeth hanfodol. Fodd bynnag, byddai angen i amod o’r fath gael ei integreiddio â’r ymagwedd ehangach tuag at ddarparu tai sy’n diwallu anghenion lleol a argymhellir gan Bwyllgor yr Amgylchedd, Cynllunio a Chefn Gwlad, gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru yn datblygu fframwaith cenedlaethol i lywio polisiau tai fforddiadwy ar y lefel leol, a chydag ACLI unigol yn datblygu eu polisiau tai fforddiadwy penodol eu hunain (paragraffau 2.49 –2.52).

Argymhelliad 8: Dylid ehangu geiriad yr amod deiliadaeth amaethyddol presennol i greu amod deiliadaeth wledig sy’n adlewyrchu’r ffaith bod mentrau gwledig yn arallgyfeirio a’r angen i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Dylid safoni geiriad amod deiliadaeth o’r fath er mwyn annog cysondeb, gan nodi amod a argymhellir wrth ddiwygio TAN (W) 6 (nodir y geiriad a awgrymir uchod). Ar yr un pryd, dylid egluro o fewn canllawiau cenedlaethol bod yn rhaid i’r amod hwn weithredu o fewn y fframwaith cenedlaethol ar dai sy’n diwallu anghenion lleol gydag ACLI unigol yn datblygu eu polisiau tai fforddiadwy penodol eu hunain.

- 8.49. Dylai’r diwygiad hwn i’r geiriad gael gwared ar yr angen i ddiddymu amodau deiliadaeth i raddau helaeth gan y bydd y farchnad ar gyfer prynu neu rhentu anheddau hanfodol wedi ehangu’n sylweddol. Yn ei dro, dylai’r neges amlwg na chaiff yr amod deiliadaeth ei ddiddymu fel arfer weithredu i atal y rheini sy’n ceisio defnyddio’r consesiwn hwn ym maes cynllunio fel ffordd o gael cartref yng nghefn gwlad nad yw’n gysylltiedig â menter wledig. Yn hanfodol, drwy gadw’r amod deiliadaeth cedwir stoc bach o dai mwy fforddiadwy yn yr ardal leol.
- 8.50. At hynny, yn hytrach na diddymu amodau deiliadaeth amaethyddol presennol, dylai polisi egluro lle na ellid bellach eu bodloni neu lle y cymerir camau gorfodi mewn ymateb i achos o ddiffyg cydymffurfio, y dylid disodli’r amod gan ddefnyddio’r geiriad newydd yn hytrach na’i ddiddymu, gan gadw’r anheddau hyn o fewn y sector tai cyfyngedig.

Argymhelliad 9: Dylid cynnwys neges gryf o fewn polisiau na ddylid diddymu amodau deiliadaeth gwledig tra bod yr angen am dai lleol am brisiau fforddiadwy yn parhau. Lle y gwneir ceisiadau i ddiddymu amodau deiliadaeth

amaethyddol presennol, dylid disodli'r amod gan ddefnyddio'r amod deiliadaeth wledig yn hytrach na chymryd yr eiddo allan o'r sector cyfyngedig drwy ddi-ddymu'r amodau deiliadaeth, fel y gwneir ar hyn o bryd.

Sut y gellir sicrhau bod y broses o weithredu amodau deiliadaeth yn fwy effeithiol?

- 8.51. Un o ganfyddiadau allweddol y gwaith ymchwil hwn yw'r ffaith na chaiff amodau deiliadaeth amaethyddol eu monitro'n ddigonol ar hyn o bryd. Heb eu monitro, prin yw gwerth amodau o'r fath ac ar ôl eu torri am gyfnod o 10 mlynedd byddant yn gymwys i gael Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad sy'n Bodoli. Byddai'r un sefyllfa yr un mor berthnasol pe cyflwynwyd y diwygiadau awgrymedig i'r amod deiliadaeth amaethyddol. Mae gwaith monitro o'r fath yn hanfodol er mwyn cadw stoc tai ar gyfer gweithwyr gwledig am brisiau fforddiadwy. Nid yw'r diffyg monitro yn broblem newydd ac fe'i nodwyd yn y gwaith ymchwil a wnaed yn 1995 i anheddau gweithwyr amaethyddol. Nid yw ychwaith yn broblem hawdd i'w datrys, gan fod angen i awdurdodau cynllunio lleol sefydlu cronfa ddata o eiddo cyfyngedig ac wedyn bwrw ati i'w monitro yn rheolaidd.
- 8.52. Darperir model ar gyfer gwaith monitro gan Abertawe a rhai ACLI eraill sy'n dosbarthu holiadur blynyddol i ddeiliaid pob annedd cyfyngedig a nodwyd. Mae'r holiadur hwn yn gofyn am wybodaeth o ran pa mor hir y bu'r deiliad yn byw yn yr annedd a'u galwedigaeth bresennol a'u galwedigaeth ddiwethaf. Byddai angen addasu'r holiadur hwn yng ngoleuni unrhyw newidiadau i eiriad yr amod deiliadaeth ond mae'n darparu ffordd gymharol rhad o fonitro deiliadaeth. Mae ymagwedd o'r fath yn hanfodol er mwyn lleihau'r duedd bresennol o achosion o ddeiliadaeth sy'n torri'r amod deiliadaeth.

Argymhelliad 10: Rhaid i Lywodraeth Cynulliad Cymru, gan gydweithio gyda CLILC a Chymdeithas y Swyddogion Cynllunio, sicrhau bod pob ACLI yng Nghymru yn sefydlu ac yn cynnal cofnodion cyfredol o'r adeiladau hynny sydd ag amodau deiliadaeth amaethyddol/gwledig a'u bod yn cynnal gweithgareddau monitro blynyddol i sicrhau cydymffurfiaeth â'r amodau hyn er mwyn atal achosion o'u torri ac er mwyn osgoi sefyllfa lle y caiff yr adeiladau hyn eu colli o'r stoc tai cyfyngedig.

- 8.53. Eto mae'n rhaid pwysleisio na ddylid ystyried unrhyw un o'r argymhellion hyn ar ei ben ei hun. Maent oll yn gysylltiedig â'i gilydd a bydd llwyddiant polisi'r dyfodol yn dibynnu ar y rhyngweithio rhwng caniatáu anheddau newydd a gweithredu a monitro amodau deiliadaeth.

Land Use Consultants, Kernon Countryside Consultants ac Athrofa'r Gwyddorau Gwledig,
Prifysgol Cymru.
Ionawr 2005

ATODIAD

Rhaglen Ymchwil i Gynllunio yng Nghymru

MANYLEB Y GWAITH YMCHWIL

Manyleb ar gyfer: Prosiect ymchwil 'Anheddau Hanfodol mewn Ardaloedd o Gefn Gwlad Agored'

Rhif y Contract: **250/2002**

CEFNDIR

Rhaglen Ymchwil i Gynllunio yng Nghymru

1. Caiff y prosiect ymchwil hwn ei gomisiynu fel rhan o Raglen Ymchwil i Gynllunio yng Nghymru Llywodraeth Cynulliad Cymru. Sefydlwyd y Rhaglen er mwyn diwallu'r angen i ddatblygu polisi cynllunio defnydd tir sy'n seiliedig ar dystiolaeth o fewn cyddestun egwyddorion a blaenoriaethau Llywodraeth y Cynulliad.
2. Ceir rhagor o wybodaeth am y Rhaglen, a'r gwaith ymchwil sy'n mynd rhagddo ac sydd wedi'i gyhoeddi eisoes yn:
<http://www.wales.gov.uk/subiplanning/topics-e.htm#research>

Ymchwil i Gynllunio Gwledig

3. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru, mewn cydweithrediad â'i phartneriaid allweddol, wedi nodi ei strategaeth ar gyfer dyfodol economi Cymru yn y ddogfen 'Cymru'n Ennill'. Mae'r strategaeth 10 mlynedd hon yn cynnwys ymrwymiad i gefnogi Cymru wledig ac i sicrhau bod y camau gweithredu a nodir yn y ddogfen yn targedu ardaloedd gwledig mewn ffordd briodol. Mae'n cydnabod yr angen i ddatblygu cyfleoedd cyflogaeth a busnes newydd mewn ardaloedd gwledig, ac yn cynnig y dylid:
 - gweithredu Cynllun Datblygu Gwledig Cymru er mwyn gwarchod a gwella'r amgylchedd a galluogi busnesau ffermio, busnesau coedwigaeth a busnesau a chymunedau gwledig eraill i addasu i amgylchiadau cyfnewidiol;
 - gweithredu 'Ffermio i'r Dyfodol - cyfeiriad newydd i ffermio yng Nghymru'.
4. Yn ogystal, bydd y broses o ddatblygu Cynllun Gofodol Cymru yn pennu fframwaith clir ar gyfer y datblygiadau sy'n angenrheidiol er mwyn i Gymru gyflawni ei dyheadau o ran llwyddiant economaidd yn ogystal ag o ran cynhwysiant cymdeithasol ac amgylchedd o ansawdd.
5. Mae'r amcanion bras canlynol yn adlewyrchu blaenoriaethau'r Cynulliad mewn ardaloedd gwledig:
 - sicrhau bod gan gymunedau lleol dai digonol o ansawdd da i ddiwallu eu hanghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol ac anghenion arbennig lle y bo'n briodol;

- sicrhau economi leol ffyniannus ac amrywiol, lle y caiff gweithgareddau sy'n gysylltiedig ag amaethyddiaeth eu hategu gan dwristiaeth gynaliadwy a mathau eraill o gyflogaeth mewn cefn gwlad gweithgar.
6. Mae dogfen strategaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru 'Ffermio i'r Dyfodol' yn nodi gweledigaeth lle y bydd y diwydiant amaethyddol yn ddiwydiant cynaliadwy. Mae'r ddogfen yn amlinellu camau gweithredu penodol sy'n ymwneud ag ardaloedd gwledig, gan gynnwys ymrwymiad i ehangu'r sail amaethyddol er mwyn creu economi mwy amrywiol yn seiliedig ar y tir, gyda'r nod o helpu teuluoedd sy'n ffermio i gynhyrchu digon o incwm i roi dyfodol hyfyw iddynt yn eu cymunedau gwledig.
 7. Lanswyd polisi cynllunio cenedlaethol Llywodraeth Cynulliad Cymru 'Polisi Cynllunio Cymru' (PPW) ym mis Ebrill 2002 ac mae'n darparu'r fframwaith polisi strategol ar gyfer cynllunio defnydd tir yng Nghymru. Mae'n adlewyrchu polisïau a mentrau ehangach y Cynulliad ar gyfer ardaloedd gwledig sydd wedi'u cynllunio i ymateb i natur gyfnewidiol yr economi wledig. Mae'r ddogfen yn cynnwys canllawiau penodol ar yr economi wledig, yn arbennig o ran annog arallgyfeirio ar ffermydd ac arallgyfeirio gwledig a chaniatáu datblygiadau economaidd newydd o fewn unedau fferm mewn ardaloedd o gefn gwlad agored. Yn arbennig, mae PPW yn argymhell y dylid paratoi strategaethau datblygu gwledig integredig i hwyluso'r broses o arallgyfeirio'r economi wledig, ac yn awgrymu y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu ymagwedd adeiladol tuag at gynigion datblygu gwledig, yn arbennig y rheini sydd wedi'u cynllunio i ddiwallu anghenion arferion ffermio cyfnewidiol. Mae 'Polisi Cynllunio Cymru' yn cynnwys polisïau caeth i reoli'r gwaith o adeiladu tai newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored y tu allan i aneddiadau sy'n bodoli eisoes.
 8. O ganlyniad i gyhoeddi 'Polisi Cynllunio Cymru', mae angen diwygio'r canllawiau technegol yn y Nodiadau Cyngor Technegol sy'n ei ategu er mwyn sicrhau eu bod yn unol â'r cyfeiriad polisi newydd. Bydd y prosiect ymchwil hwn yn rhoi cyngor ar y broses o ddiwygio'r rhan honno o Nodyn Cyngor Technegol 6 'Datblygu Amaethyddol a Gwledig' sy'n rhoi canllawiau ar ddatblygiadau preswyl unigol mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, o ran anheddau amaethyddol a choedwigaeth hanfodol ac o ran amodau deiliadaeth amaethyddol. Bydd hyn yn sicrhau bod y canllawiau yn y Nodyn Cyngor Technegol yn cyfateb â pholisïau a strategaethau cynllunio a pholisïau a strategaethau eraill y Cynulliad ar gyfer ardaloedd gwledig.

AMCANION

9. Mae'n ofynnol gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, y cyfeirir ato wedi hyn fel y Cleient, ar ran Llywodraeth Cynulliad Cymru, i'r contractwr llwyddiannus gynnal prosiect ymchwil i:
 - adolygu canllawiau presennol y Cynulliad ar anheddau amaethyddol a choedwigaeth a deiliadaeth amaethyddol, gan gyfeirio'n benodol at y prawf gweithredol a'r prawf ariannol
 - rhoi cyngor ar ba mor briodol yw'r canllawiau o ystyried newidiadau i'r economi wledig a pholisi gwledig presennol
 - asesu'n fanwl pa mor ddigonol yw'r broses o weithredu rheolaethau presennol gan gynnwys monitro/gorfodi

- ymchwilio i fethodolegau amgen ar gyfer asesu'r angen ar gyfer anheddau hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored
10. Bydd y contractwr llwyddiannus yn:
- archwilio'r canllawiau cynllunio technegol presennol ar gyfer rheoli tai newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, fel y'u nodir yn TAN 6, gan gyfeirio at bolisi cynllunio strategol a pholisïau eraill y Cynulliad;
 - nodi sut y gellid defnyddio'r system gynllunio (canllawiau cynllunio, amodau cynllunio a rhwymedigaethau a dulliau eraill) i alluogi i dai newydd hanfodol gael eu datblygu mewn ardaloedd o gefn gwlad agored, heb i hynny gael effaith andwyol ar yr amgylchedd, diwylliant lleol ac amcanion cynllunio eraill. Bydd angen sicrhau'n benodol na cheir unrhyw effaith andwyol ar bolisi'r Cynulliad ar sicrhau rheolaeth gadarn ar dai newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored;
 - ystyried cyfleoedd ar gyfer diwygio is-ddeddfwriaeth neu ganllawiau cynllunio technegol i annog ffyrdd mwy cynaliadwy o ddarparu tai hanfodol mewn ardaloedd o gefn gwlad sy'n diwallu anghenion ardaloedd gwledig; a
 - cyflwyno argymhellion o ran yr angen am unrhyw newidiadau a gynigir a natur y cyfryw gynigion.

METHODOLEG A CHWMPAS

11. Mae'r Cleient yn ei gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n cyflwyno tendr gynnig methodoleg briodol ar gyfer yr astudiaeth. Dylid nodi'r rhesymeg ar gyfer yr astudiaeth yn glir, felly hefyd ei allu i fodloni gofynion y prosiect ac i gyflawni'r canlyniadau gofynnol o fewn y terfynau amser penodedig.
12. Disgwylir y bydd y fethodoleg yn cynnwys y canlynol, ond na fydd wedi'i chyfyngu i hynny:
- i) adolygiad o'r llenyddiaeth a'r data sy'n bodoli eisoes, gan gynnwys unrhyw bolisïau, canllawiau, gwaith ymchwil ac argymhellion ar arfer da mewn rhannau eraill o'r DU y gellir eu defnyddio i gymharu;
 - ii) archwiliad o ganllawiau polisi cynllunio presennol a newydd y Cynulliad ar gyfer datblygu tai hanfodol newydd mewn ardaloedd o gefn gwlad agored a deiliadaeth amaethyddol, o ran cynorthwyo'r broses o gyflawni polisiau a blaenoriaethau eraill y Cynulliad ar gyfer datblygu gwledig;
 - iii) archwiliad o sampl haenedig o gynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygiadau awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru, er mwyn asesu effeithiolrwydd polisiau a phenderfyniadau cynllunio ar y lefel leol;
 - iv) cynnal cyfweiliadau strwythuredig gydag amrywiaeth o gyrff ar lefel genedlaethol a lleol gan gynnwys Is-adrannau'r Cynulliad, awdurdodau cynllunio lleol (adrannau cynllunio, tai a datblygu economaidd), RTPI, RICS, Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai, Ffederasiwn Busnesau Bach, Cyswllt Ffermio, Undeb Amaethwyr Cymru, Undeb

Cenedlaethol yr Amaethwyr, Comisiwn Coedwigaeth, Coed Cymru, YDCW, grwpiau cymunedol, Ffederasiwn Cenedlaethol y Cymdeithasau Tai yng Nghymru, ac ati.

v) nifer o astudiaethau achos i ymchwilio i effaith anheddau hanfodol ar yr economi wledig a'r amgylchedd mewn gwahanol fathau o anheddiad mewn gwahanol ardaloedd o Gymru;

vi) adroddiad ar ganfyddiadau i i v uchod, gan gynnwys argymhellion ar gyfer unrhyw ddiwygiadau i is-ddeddfwriaeth neu ganllawiau cynllunio. Dylai hefyd ddarparu enghreifftiau o arfer da.

FFYNONELLAU GWYBODAETH ALLWEDDOL

13. Dogfennau polisi allweddol:

'Cynllun i Gymru 2001'
'Ffermio i'r Dyfodol' (2001)
'Cymru'n Ennill' (2002)
'Polisi Cynllunio Cymru' (2002)

14. Ymhlith y dogfennau ffynhonnell defnyddiol eraill roedd:

'Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6, 'Datblygu Amaethyddol a Gwledig'
'Cartrefi Gwell i Bobl Cymru' (2001),
Adroddiad Ymchwil 'Arallgyfeirio ar Ffermydd a'r System Gynllunio' (2001)
Adroddiad Ymchwil 'Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System' (2002)
Adroddiad Ymchwil 'Yr Economi Wledig a'r System Gynllunio' (2002)

Gellir gweld yr holl ddogfennau hyn ar wefan y Cleient sef www.cymru.gov.uk

CYNNYRCH

15. Bydd y Cleient am gael 1 copi heb ei rwymo a 250 o gopiâu o'r adroddiad terfynol (gellir nodi costau dros dro ar gyfer yr elfen hon, er y gall y cleient ddewis derbyn neu beidio â derbyn y rhan hon o'r cais). Ni ddylai'r adroddiad terfynol fod yn fwy na 40,000 o eiriau (ac eithrio'r Atodiadau), dylid bod wedi ei brawfddarllen yn llawn a'i gynhyrchu erbyn dyddiad cwblhau'r contract. Bydd yn cynnwys Crynodeb Gweithredol ar wahân heb fod yn fwy na phedair ochr A4. Dylid cynhyrchu'r Adroddiad Terfynol a'r Crynodeb Gweithredol yn ddwyieithog (yn Gymraeg ac yn Saesneg) 'gefn wrth gefn'. Dylai'r testun fod ar fformat *Word*, *HTML* a *PDF* (fformat i'w gytuno). Atodir copi o Ganllaw'r Is-adran Gynllunio ar gyfer Cynhyrchu Dogfennau i'w gosod ar y Rhyngwyd / Mewnwyd yn Atodiad 1. Bydd yr ymchwilwyr hefyd yn darparu crynodeb dwyieithog o'r prosiect a'i brif ganfyddiadau a fydd yn addas i'w gynhyrchu ar y Rhyngwyd. Ni ddylai fod yn fwy na 100 o eiriau, a dylai grynhoi'r adroddiad terfynol. Dylai'r fersiynau Cymraeg gael eu cyfieithu gan gyfieithydd sydd wedi'i restru yng Nghyfeiriadur Bwrdd yr Iaith Gymraeg o Gyfieithwyr Cymraeg. Mae cynllun clawr safonol ar gael ar gyfer pob adroddiad ymchwil a gomisiynir drwy'r Rhaglen Ymchwil i Gynllunio yng Nghymru. Darperir copi o gynllun y clawr ar ffurf electronig i'r contractwr buddugol.

16. Lle y bydd y sawl sy'n cyflwyno tendr o'r farn y dylid ymgymryd â gwaith sy'n ychwanegol at y gwaith a ddynodir yna dylid nodi hyn a darparu prisiau clir ac ar wahân ar ei gyfer.

Dylid ysgrifennu pob adroddiad gan ddefnyddio egwyddorion yr ymgyrch 'Plain English'.

19. *Bydd yn ofynnol gan y Cleient i'r ymchwilyr drefnu seminar ar ôl cwblhau'r prosiect er mwyn lledaenu'r canlyniadau. Bydd yr ymchwilyr yn anfon gwahoddiadau at restr o sefydliadau ac unigolion y cytunir arni gyda'r Grŵp Llywio. Bydd yn ofynnol darparu copi cadw o unrhyw ddeunyddiau cyflwyno a ddefnyddir yn y seminar lledaenu a'r gweithdai i'r Cleient.*

CYNLLUN IAITH GYMRAEG

20. *Mae'r Cleient o'r farn y gallai Cynllun Iaith Gymraeg Cynulliad Cenedlaethol Cymru fod yn berthnasol mewn perthynas â'r contract hwn. Gallai fod angen cynnal rhywfaint o'r prosiect drwy gyfrwng y Gymraeg e.e. cyfweiliadau a holiaduron, yn arbennig yn yr ardaloedd hynny lle mai Cymraeg yw mamiaith mwyafrif y boblogaeth. Yn ogystal, bydd angen cynhyrchu copïau o'r adroddiad terfynol yn Gymraeg ac yn Saesneg. Felly bydd angen i'r contractwr buddugol sicrhau bod y gwasanaethau a ddarperir drwy'r contract hwn yn cydymffurfio â'r cynllun. Gellir gweld copi o'r cynllun yn: www.cymru.gov.uk/subiculture/content/wellangschm.pdf*

Cyfraddau Cyfieithu

21. Telir am unrhyw waith cyfieithu (Saesneg-Cymraeg neu Cymraeg-Saesneg) sy'n ofynnol o dan y contract hwn ar uchafswm cyfraddau'r Cleient – atodir copi o'r cyfraddau hyn yn Atodiad 3.

RHEOL GORDDIBYNIETH

22. Mae'r Cynulliad Cenedlaethol yn awyddus i annog tegwch ac ystyried cyflenwyr wrth lunio contractau gyda sefydliadau. Felly mae'n bolisi gennym, wrth ddyfarnu contractau, ystyried statws ariannol sefydliad er mwyn osgoi sefyllfaoedd lle y bydd sefydliadau yn dibynnu'n ormodol ar ein busnes. Ni fyddai contractau yn cael eu dyfarnu pe byddai contract i brynu nwyddau yn mynd y tu hwnt i 25% o drosiant cyflenwr, neu pe byddai contract i brynu gwasanaethau yn mynd y tu hwnt i 40% o drosiant cyflenwr. I'r perwyl hwn, a fyddai'r sawl sy'n cyflwyno tendr cystal â darparu'r wybodaeth ganlynol gyda'u tendr – manylion trosiant a'r cyfnod cyfrifo y mae'n berthnasol iddo, a pha un a ydynt yn fusnes bach neu ganolig (oes ganddynt lai na 500 o gyflogeion).

Y MEINI PRAWF AR GYFER DYFARNU'R CONTRACT

23. Caiff pob cais ei werthuso yn erbyn y meini prawf canlynol:
- Cymhwyso'r rheol gorddibyniaeth
 - Ansawdd y cynnig o ran bodloni'r gofyniad
 - Y gallu i fodloni'r terfynau amser yn llawn
 - Cymwysterau, medrusrwydd profedig a phrofiad perthnasol yr Ymchwilydd/Ymchwilwyr i gynnal y prosiect yn unol ag amcanion y gwaith ymchwil
 - Gwerth am Arian.
24. Mae'n bosibl y caiff y sawl sy'n cyflwyno tendr eu gwahodd i wneud cyflwyniad i ategu eu tendr yn swyddfeydd y Cleient ym Mharc Cathays, Caerdydd. Trefnwyd dyddiad dros dro ar gyfer y cyflwyniadau hyn (gweler yr Amserlen ar dudalen 5).

Y Sgiliau Ymchwil sy'n Ofynnol

25. Bydd gan yr ymchwilwyr a benodir wybodaeth drwyadl am y system gynllunio fel y mae'n berthnasol i Gymru, dealltwriaeth fanwl o bolisiau a mentrau cynllunio a gwledig ac ymwybyddiaeth o'r ffynonellau gwybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd ar ddefnydd tir yng Nghymru. Bydd angen iddynt ddangos y sgiliau hyn drwy gyfeirio at eu profiad ymchwil diweddar a bydd angen iddynt hefyd ddangos sgiliau cyflwyno da o ran cynhyrchu cyngor ymarferol mewn ffordd glir a chryno sy'n hawdd i'w ddeall gan ddefnyddio cyn lleied o jargon technegol â phosibl. Rhaid i'r ymchwilwyr ystyried yr angen i fod yn eglur ac yn gynhwysol wrth eu gwaith.
26. Rhaid i'r ymchwilwyr a benodir ystyried yr angen i gynhyrchu cynigion ymarferol a realistig gan gadw gofyniad y Cleient i fod yn gynhwysol wrth gynnal ei fusnes mewn cof.

PWYNT CYSWLLT Y CLEIENT

27. Rheolwr Contract y Cleient fydd **Peter Roberts** sy'n gweithio yn Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru.
28. Rheolwr y Contract fydd pwynt cyswllt y Contractwr mewn perthynas â'r contract. Gallai benderfynu cyfarfod ag un o gynrychiolwyr penodedig y Contractwr fel y bo'r angen i drafod unrhyw faterion a allai fod wedi codi wrth ddarparu'r gwasanaeth.
29. Caiff Grŵp Llywio ei lunio i oruchwylio'r prosiect gyda chynrychiolwyr yn cael eu dewis o Lywodraeth Cynulliad Cymru ac o'r tu allan. Bydd y Grŵp Llywio yn monitro cynnydd ac yn darparu canllawiau ar amcanion, cynnyrch ac anghenion gwybodaeth o ran materion technegol a dadansoddol. Disgwylir i'r ymchwilwyr a benodir ddarparu cymorth gweinyddol ac ysgrifenyddol yn ystod cyfarfodydd y Grŵp Llywio ac o fewn 5 diwrnod gwaith o bob cyfarfod i baratoi cofnod drafft i'w gymeradwyo gan reolwr y contract cyn ei anfon at aelodau'r Grŵp Llywio. Bydd hefyd yn ofynnol iddynt anfon copi o'r adroddiadau a nodir o dan 'Amserlen' ar dudalen 5 at aelodau'r Grwp Llywio dros yr e-bost o leiaf 3 diwrnod cyn cyfarfod y Grwp Llywio.

Staff y Contractwr

30. Dylai'r sawl sy'n cyflwyno tendr ddarparu enwau'r aelodau o staff a gaiff eu penodi i weithio ar y contract, CV cryno, eu statws yn y sefydliad, eu profiad blaenorol o ran ymdrin â chontractau o natur debyg a'u mewnbwn penodol i'r astudiaeth o ran diwrnodau a chyfraddau. Atodir Rhestr Prisiau Ymchwil at y diben hwn (Atodiad 4). Dylai'r sawl sy'n cyflwyno tendr hefyd nodi manylion pwynt cyswllt enwebedig.
31. Os ceir achos o beidio â chydymffurfio â'r Fanyleb, caiff y weithdrefn ganlynol ei dilyn:
- hysbysu am y gŵyn a'r gofyniad i gydymffurfio;
 - hysbysu am arferion annerbyniol a/neu fethiant sylweddol i gydymffurfio â'r Fanyleb ar gyfer y gwasanaethau;
 - ail-bwysleisio amodau'r contract.

Newidiadau i'r Fanyleb

37. Mae'r ddogfen fanyleb hon yn nodi gofyniad presennol y Cleient o ran y gwasanaeth. Mae'n bosibl yn ystod oes y contract y bydd angen gwneud newidiadau, er enghraifft, i natur a maint y gwaith a'r amserlen neu ofynion eraill. Caiff newidiadau i'r Fanyleb eu gweithredu drwy gyflwyno diwygiadau ysgrifenedig i'r holl rai hynny yr effeithir arnynt gan y newidiadau.

Perchnogaeth

39. Y Cynulliad fydd yn berchen ar holl ddata a chanfyddiadau'r gwaith ymchwil, er y gellir rhoi caniatâd i gyhoeddi canfyddiadau mewn cyfnodolion academaidd drwy gytundeb. Ni chaiff y cyfryw gytundeb ei wrthod yn afresymol. Ni ellir defnyddio unrhyw ddata na chanfyddiadau cyn i'r Cynulliad gyhoeddi'r adroddiad.