CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

DRAFFT YMGYNGHOROL

Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad

DRAFFT

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

CHWEFROR 2019

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad a phwrpas Canllaw Cynllunio Atodol 3

2.0 Ystyriaethau cyffredinol yn ymwneud a throsi ac ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad 4

ADRAN A: TROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD 6

3.0 Cyflwyniad – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad 6

4.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol 6

5.0 Blaenoriaethu defnydd cyflogaeth 8

6.0 Unedau Byw a Gweithio 9

7.0 Diffinio adeiladau traddodiadol 10

8.0 Estyniadau 10

9.0 Strwythur 11

10.0 Dyluniad 11

ADRAN B: AIL-ADEILADU TAI YNG NGHEFN GWLAD 13

11.0 Cyflwyniad – Ail-adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad 13

12.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol 13

13.0 Addasrwydd 14

14.0 Maint 14

15.0 Lleoliad 15

16.0 Dyluniad 15

17.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau 17

ATODIAD 1 18

DRAFT

1.0 Cyflwyniad a phwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol

Pwrpas

1.1 Dibenion y Canllawiau hyn ydi:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau wrth baratoi'r cynigion cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau gyda swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio, a
- helpu Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiad newydd a hwyluso dull cyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

Y Cyd-destun Polisi

Cynllun Datblygu Lleol

1.3 O dan ddeddfwriaeth gynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal. Cafodd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ei fabwysiadu ar 31 Gorffennaf 2017. Mae o'n berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac i Ynys Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau eang ynghyd â dynodiadau tir ar gyfer y prif ddefnyddiau fel tai, cyflogaeth a manwerthu, a bydd yn helpu i lunio dyfodol ardal y Cynllun mewn modd ffisegol ac amgylcheddol yn ogystal â dylanwadu arno yn nhermau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol. Mae'r Cynllun felly yn ceisio:

- helpu'r Cynghorau i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol ac
- arwain datblygiad i leoliadau priodol dros y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Cynghorau wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio'r cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl yma mae'r Cynghorau yn paratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun drwy ddarparu canllawiau mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisïau a'r cynigion yn y Cynllun.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Gellir ystyried Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) fel ystyriaeth gynllunio berthnasol yn y broses asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi cryn bwyslais ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o, ac sy'n gyson â chynllun

DRAFT

datblygu. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisi cynllunio newydd, ond mae'n hytrach yn gweithredu fel 'porth' ar gyfer polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol a, lle'n briodol, polisi cynllunio cenedlaethol a CCA eraill.

1.7 Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r CCA wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd drafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar 25 Ionawr 2019 gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd. Fe fuodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng *dyddiad*. Rhoddwyd ystyriaeth i'r x sylwadau a gyflwynwyd i'r Cynghorau, a lle 'roedd yn briodol mae gwelliannau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar *ddyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb y Cynghorau yn *Atodiad neu leoliad adroddiad i Bwyllgor*. ***(Ar ôl iddi gael ei mabwysiadu)*** **Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.**

1.8 Mae'r canllaw canlynol wedi ei rannu'n ddwy isadran. Mae'r isadrannau penodol yn ymdrin ag:-

Adran A: Trosi adeiladau yng nghefn gwlad
Adran B: Ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad

1.9 Bydd y CCA hyn yn rhoi ychwaneg o eglurder o ran yr ystyriaethau Cynllunio sy'n gysylltiedig â cheisiadau ar gyfer trosi ynghyd ag ail-adeiladu (ar gyfer defnydd preswyl) yng nghefn gwlad. Diffinnir 'cefn gwlad' yn y cyd-destun hwn fel lleoliad sydd tu allan i ffin ddatblygu neu anheddle ac a adnabyddir fel clwstwr o fewn y CDLl ar y Cyd.

2.0 Ystyriaethau cyffredinol yn ymwneud â throsi ac ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad

Bywyd gwyllt

2.1 Mewn rhai amgylchiadau mae'n bosib fod yna rywogaethau sy'n cael eu gwarchod gan ddeddfwriaeth genedlaethol neu Ewropeaidd yn byw a chlwydo mewn adeiladau y bwriedir eu trosi neu eu hail-adeiladu. Bydd angen sicrhau fod unrhyw fwriad yn cydymffurfio gyda'r arweiniad cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 5: 'Cadwraeth Natur a Chynllunio', ynghyd â'r polisïau perthnasol a gynhwysir ym mhennod 6.5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r Cynlluniau Bioamrywiaeth perthnasol ar gyfer y ddwy sir.

2.2 Wrth gynnal trafodaethau gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y broses Cyngor Cyn Cyflwyno Cais neu'r broses gynllunio ffurfiol bydd angen derbyn arweiniad gan yr Awdurdod p'un a oes angen cynnal Arolwg Bywyd Gwyllt o'r adeilad fel rhan o'r broses cynllunio ai peidio. Dylai unrhyw arolwg o'r fath gael ei gynnal gan berson proffesiynol a chymwysedig. Dylid trafod a chael cytundeb efo'r Swyddog Bioamrywiaeth perthnasol er mwyn penderfynu ar y dyddiadau mwyaf addas i gynnal yr arolwg (dibynnol ar ba gyfnod o'r flwyddyn mae'r rhywogaeth a warchodir yn clwydo). Mae cynnal arolwg yn fodd o asesu unrhyw effaith y gallai'r gwaith datblygu ei gael ar rywogaethau sy'n cael eu gwarchod. Yn ogystal mae'r arolwg yn fodd o adnabod mesurau y gellir eu cymryd er mwyn lliniaru unrhyw effaith a ddaw ar draul y datblygiad arfaethedig ar rywogaethau sydd yn cael eu gwarchod. Gall peidio â chyflwyno Arolwg Bywyd Gwyllt neu gyflwyno adroddiad is-safonol arwain i'r cais cynllunio gael ei wrthod.

DRAFT

2.3 Y rhywogaethau sydd fwyaf tebygol o fod yn bresennol yn y mathau yma o adeiladau yw ystlumod, y dylluan wen a gwenoliaid. Mae ystlumod, y dylluan wen a gwenoliaid (adar nythu) yn cael eu gwarchod dan ddeddfwriaeth Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981; derbynia ystlumod warchodaeth ychwanegol gan Reoliadau Cynefinoedd 1994.

2.4 Mae'n bosib derbyn arweiniad pellach ar yr ystyriaethau sy'n gysylltiedig â bywyd gwyllt drwy gysylltu â Swyddogion Bioamrywiaeth y Cynghorau.

Adroddiad Strwythurol

2.5 Gan amlaf bydd gofyn cyflwyno adroddiad strwythurol i gyd-fynd â chais i drosi neu ail-adeiladu tai, bydd angen sicrhau fod yr adroddiad yn cael ei lunio gan berson cymwys, megis, Peiriannydd Strwythurol. Dylai'r wybodaeth a gyflwynir fod ar ffurf Adroddiad. Ble'n briodol, anogir y defnydd o ddarluniau a lluniau er mwyn dangos cyflwr yr adeilad.

2.6 Gan fod cyflwr adeiladau segur yn gallu newid yn sylweddol dros amser bydd angen sicrhau fod yr Adroddiad Strwythurol yn cael ei gynnal o fewn cyfnod o 3 mis i ddyddiad cyflwyno cais cynllunio.

Diddymu Hawl Datblygu a Ganiateir

2.7 Mae 'Hawliau Datblygu a Ganiateir' yn caniatáu i fathau penodol o ddatblygu gymryd lle heb yr angen i dderbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith hwnnw. Pan roddir caniatâd cynllunio i drosi adeilad gwledig neu ail-adeiladu tŷ, defnyddir amod Cynllunio i ddiddymu'r hawl cynllunio a ganiateir ar gyfer addasiadau, estyniadau ynghyd â datblygiadau ategol eraill perthnasol er mwyn galluogi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gael rheolaeth dros unrhyw ddatblygiad fyddai'n cymryd lle ar y safle yn y dyfodol. Golygai hynny y bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad arfaethedig ar y safle ar gyfer estyniadau ac addasiadau fod yn destun cais cynllunio.

DRAFT

ADRAN A: TROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD

3.0 Cyflwyniad – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad

3.1 Y mathau o adeiladau sydd yn berthnasol i'r Canllaw hwn yw'r rhai nad ydynt yn cael eu defnyddio mwyach ar gyfer y defnydd gwreiddiol, e.e. os yw'r adeilad dan sylw yn fodurdy domestig ac mae defnydd preswyl yr annedd yn parhau, ni ystyrir felly fod y defnydd o'r modurdy wedi dod i ben. Ble'n briodol, bydd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth i brofi nad yw'r adeilad dan sylw yn cael ei ddefnyddio. Yn yr achosion lle mae yna ganiatâd wedi cael ei roi ar gyfer defnydd penodol o adeilad, bydd angen sicrhau fod yr adeilad sydd yn destun ei drosi wedi bod mewn defnydd ar gyfer y perwyl hynny. Ni ddylai unrhyw gais i drosi adeilad fod yn fodd o geisio cael y gorau (circumvent) o'r system gynllunio.

3.2 Mae newidiadau mewn amgylchiadau cymdeithasol ac economaidd yn aml yn golygu fod yna adeiladau segur yng nghefn gwlad gan eu bod yn ddiangen ac yn ymarferol anaddas ar gyfer y defnydd gwreiddiol. Mae'r mathau o adeiladau segur yn gallu cynnwys, er enghraifft, adeiladau fferm allanol, sgubordai, ysgolion, capeli ayyb.

3.3 Mae'r CDLl ar y Cyd yn cefnogi'r egwyddor o ganfod defnydd amgen ar gyfer adeiladau segur yng nghefn gwlad. Mae gwneud defnydd o adeiladau segur yn lleihau'r angen i ddatblygu ar dir gwyrdd ac yn cyd-fynd â'r egwyddor datblygu cynaliadwy sydd yn graidd i strategaeth y CDLl ar y Cyd. Ymhellach, gall canfod defnyddiau amgen addas i'r adeiladau hyn gyfrannu at gynnal a gwella'r amgylchedd a'r economi wledig ynghyd â gwarchod gwead cymdeithasol traddodiadol ardaloedd gwledig.

3.4 Mae'r galw am ddefnyddiau amgen i'r adeiladau hyn yn cynnwys ystod eang o ddefnyddiau. Serch y pwysau i drosi adeiladau gwledig ar gyfer dibenion preswyl, mae yna ragdybiaeth yn erbyn y defnydd hwn yn lleol ac yn genedlaethol, gyda ffafriaeth yn cael ei roi i ddefnydd economaidd. Mae enghreifftiau o ddefnyddiau amgen economaidd yn cynnwys defnyddiau busnes, hamdden, diwydiannol, twristiaeth a chwaraeon.

3.5 Noder fod yr egwyddorion a gynhwysir o fewn y Canllaw hwn hefyd yn berthnasol i geisiadau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i drosi adeilad ac i geisiadau newydd ar gyfer estyniadau/addasiadau i'r unedau hynny.

4.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

Arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol

4.1 Mae arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol wedi ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 10, 2018). Noda PCC y dylai datblygiadau gael ei leoli gerllaw aneddiadau lle gellir eu wasanaethu orau o ran seilwaith, mynediad, gwarchod cynefinoedd a gwarchod y dirwedd. Rhaid rheoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwald agored nad yw ger anheddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddynodwyd ar gyfer datblygiad (para 3.56). Fel rhan o'r

egwyddor datblygu cynaliadwy, mae PCC hefyd yn annog ail ddefnyddio safleoedd addas a ddatblygwyd o'r blaen yn hytrach na datblygu ar dir gwyrdd (Adran 3.51).

4.2 Serch yr ystyriaethau sy'n gysylltiedig â datblygu cynaliadwy, mae PCC hefyd yn cydnabod yr angen i hwyluso arallgyfeirio amaethyddol drwy hwyluso ailddefnyddio adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes (Para 5.6.6).

4.3 Pwysleisir PCC yr angen i warchod cymeriad diwylliannol ac amgylcheddol safleoedd/adeiladau o ddiddordeb treftadaeth a'r cyfraniad y gall hynny ei wneud at naws am le ardal a'u hunaniaeth ddiwylliannol (para 6.0.2). Nodir y pwysigrwydd i sicrhau fod yr amgylchedd hanesyddol yn cael ei ddiogelu, ei reoli a'i warchod.

4.4 Cefnogir PCC gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TANs). Mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn nodi mai'r brif ystyriaeth yng nghyswllt cynigion i drosi adeiladau gwledig yw:-

- sicrhau fod natur a'r defnydd arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt Cynllunio;
- bod y bwriad yn parchu'r dirwedd a deunyddiau adeiladu lleol (Adran 3.2);
- annog gwneud defnydd economaidd (gan gynnwys llety gwyliau, para 3.6.1) o adeiladau a fwriedir eu trosi yn hytrach na defnydd preswyl (para 3.5.1);
- un achlysur pan allai defnydd anheddol fod yn addas yw pan ei fod yn rhan israddol o ddefnydd cyflogaeth ehangach.

4.5 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd yn cydnabod y rôl bwysig sydd gan addasu adeiladu gwledig yn yr economi leol. Noda Nodyn Cyngor Technegol 23 y dylai unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi ar gyfer defnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw heb orfod cynnal gwaith sylweddol neu ail-adeiladu'n llwyr.

Polisïau lleol - Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

4.6 Mae'r polisïau o fewn y CDLl ar y Cyd sydd yn ymwneud yn benodol â throsi adeiladau gwledig ar gyfer defnyddiau amgen yn hyrwyddo ail-ddefnyddio adeiladau gwledig addas ar gyfer dibenion cyflogaeth yn y man cyntaf. Dim ond yn yr achlysuron lle mae'n bosib profi nad oes yna ddefnydd cyflogaeth hyfyw ar gyfer yr adeilad y bydd modd ei ystyried ar gyfer defnydd preswyl.

4.7 Mewn perthynas â cheisiadau i drosi adeiladau ar gyfer defnydd cyflogaeth, dylid ystyried yr egwyddorion a gynhwysir o fewn Polisi CYF 6: 'Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant' (Gweler Atodiad 1). Mae'r Polisi hwn yn cefnogi ceisiadau sydd yn ymwneud â throsi adeiladau ar gyfer defnydd cyflogaeth/busnes cyn belled fod yr adeilad yn strwythurol gadarn, bod unrhyw estyniad i'r adeilad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol a bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

4.8 Mae Polisi TWR 2 'Llety Gwyliau' (gweler Atodiad 1) yn cynnwys yr egwyddorion sy'n gysylltiedig â throsi adeilad ar gyfer defnydd llety gwyliau. Mae'r egwyddor o drosi adeilad ar gyfer defnydd cyflogaeth yn dderbyniol cyn belled ei fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac

edrychiad a chyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd wedi eu cynnwys o fewn y polisi.

4.9 Bydd angen ystyried ceisiadau cynllunio i drosi unedau ar gyfer defnydd preswyl yn erbyn "Polisi TAI 7 Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl" (Gweler Atodiad 1). Mae Polisi TAI 7 yn nodi:-

- y bydd blaenoriaeth yn cael ei rhoi i drosi adeiladau yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd cyflogaeth;
- dim ond yn yr achosion ble mae modd profi nad oes yna ddefnydd cyflogaeth addas y gellir wedyn ystyried defnydd preswyl ar gyfer yr adeilad dan sylw;
- os oes posib darparu tystiolaeth sydd yn dangos nad oes modd gwneud defnydd cyflogaeth addas o'r uned, byddai rhaid i'r uned honno a fwriedir ei throsi ddarparu uned tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol neu fe ddylai'r defnydd preswyl fod yn elfen israddol ynghlwm â datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth (uned byw a gweithio);
- bydd rhaid i'r strwythur fod yn gadarn;
- ni ddylid rhoi estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;
- bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

5.0 Blaenoriaethu defnydd cyflogaeth

5.1 O fewn y CDLl ar y Cyd mae yna ragdybiaeth o blaid trosi adeiladau gwledig sy'n addas ar gyfer defnydd cyflogaeth (Polisi CYF 5, TWR 2 a TAI 7), oni bai fod posib profi nad oes modd gwneud defnydd cyflogaeth hyfyw addas ohonynt. Ni fydd ceisiadau a asesir yn erbyn gofynion Polisi TAI 7 (hynny yw ar gyfer defnydd preswyl) sydd heb wneud ymdrech resymol i brofi nad oes yna ddefnydd economaidd hyfyw addas ar gyfer y safle yn cael eu caniatáu. Mae'r mathau o ddefnyddiau cyflogaeth a all fod yn addas yn cynnwys defnydd twristiaeth (gan gynnwys llety gwyliau), busnes, hamdden ac adnodd cymunedol (enghreifftiau yn unig).

5.2 Bydd rhaid profi fod yna ymdrech resymol wedi ei gwneud i farchnata'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae polisi TAI 7 yn nodi'r angen i hysbysebu'r uned ar gyfer defnydd economaidd am gyfnod o amser. Nid yw'r cynllun wedi diffinio'r cyfnod amser hwn. Nodir fodd bynnag y dylid gwneud ymdrech am gyfnod o 12 mis fan leiaf. Bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn fodlon gyda'r ymdrech sydd wedi ei gwneud i farchnata'r uned ac efallai, mewn rhai amgylchiadau, megis oherwydd diffyg ymdrech, bydd gofyn i'r uned gael ei marchnata am gyfnod hwy na 12 mis.

5.3 Fel rhan o'r ymdrech i farchnata'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth dylid dilyn y camau a ganlyn:-

- Marchnata'r eiddo gydag Asiantau Gwerthu Lleol yn ogystal ag Asiantau Gwerthu sydd yn arbenigo mewn eiddo masnachol/busnes.
- Tystiolaeth o broses hysbysebu ar y we ynghyd â phapurau newydd lleolagyhoeddir yn ddyddiol neu'n wythnosol.

- Cysylltu ag asiantaethau/mudiadau sydd yn arbenigo mewn sefydlu busnesau bychain newydd, er enghraifft, Adran Datblygu Economaidd y Cyngor, Mentrau Busnes Lleol, Cynghorau Cymuned/Tref, Ffederasiwn Busnesau Bach, Llywodraeth Cymru a Busnes Cymru.
- Gwybodaeth o ran unrhyw ddiddordeb sydd wedi ei ddatgan yn yr adeilad ynghyd ag unrhyw gynigion a'r ymateb iddynt - gan gynnwys cyfiawnhad dros yr ymateb hynny.

6.0 Unedau Byw a Gweithio

6.1 Yn unol â pholisi TAI 7, un achlysur pan mae'n bosib caniatáu defnydd preswyl o unedau a throsir yng nghefn gwlad yw pan fo'r defnydd hwnnw yn elfen israddol sydd ynghlwm â datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae'r mathau yma o unedau yn cael eu hadnabod fel 'Unedau Byw a Gweithio'. Diffinnir unedau byw a gweithio fel rhai sydd wedi cael eu dylunio ar gyfer defnydd deuol, gan gyfuno defnydd preswyl gyda defnydd cyflogaeth, ond yn nhermau Cynllunio, un uned sydd yn cael ei chreu. Yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (1987) fe'i diffinnir fel 'defnydd unigryw' (adnabyddid hyn fel defnydd *'sui generis'* yn flaenorol). Er mwyn newid defnydd uned o'r fath (sydd yn cael ei ddiffinio fel 'defnydd unigryw') byddai'n rhaid derbyn caniatâd cynllunio. Ymhellach, bydd hawliau datblygu a ganiateir unedau o'r math hyn yn cael eu diddymu.

6.2 Pan roddir caniatâd ar gyfer 'uned byw a gweithio' bydd amod Cynllunio yn cael ei osod i gyfyngu meddiannaeth elfen breswyl yr uned i fod yn gysylltiedig â'r elfen gyflogaeth.

6.3 Nodir na ddylid drysu rhwng y cysyniad o 'weithio gartref' a'r 'unedau byw a gweithio' gan nad oes angen newid defnydd uned i 'weithio gartref', fodd bynnag, mae 'unedau byw a gweithio' angen caniatâd penodol ar gyfer y defnydd hwnnw. Noder cyn gallu ystyried defnyddio uned ar gyfer 'byw a gweithio' , rhaid sicrhau nad oes yna ddefnydd cyflogaeth hyfyw addas y gellir ei wneud o'r adeilad yn ei gyfanrwydd (yn unol â maen prawf 1 Polisi TA1 7).

6.4 Yn ystod y broses o gyflwyno cais ar gyfer unedau byw/gweithio, dylid cyflwyno tystiolaeth rymus ynglŷn â'r fenter a fwriedir ei chynnal yn yr uned ar ffurf Cynllun Busnes ynghyd â chyfiawnhad o ran yr angen i fyw ar y safle. Dylai'r bwriad fod yn rhan o weledigaeth ehangach yn gysylltiedig â chefnogi'r economi wledig ac arallgyfeirio. Mae'r mathau o fusnesau a ystyrir yn gymwys ar gyfer 'unedau byw a gweithio' yn cynnwys, saer coed, gof, mentrau cynhyrchu bwyd lleol, stiwdio gelf/gweithdai. Drwy fyw a gweithio yn yr un lleoliad mae yna fanteision cynaliadwyedd ac economaidd amlwg. Mae'r defnydd deuol hwn yn ei gwneud yn fwy fforddiadwy/hyfyw i weithwyr fyw yn yr ardal y maent yn gweithio ynddi.

6.5 Wrth ystyried addasrwydd a dyluniad yr unedau dylid sicrhau fod gan yr uned fynediad allanol ar wahân ar gyfer y defnydd cyflogaeth a'r defnydd preswyl, fel nad yw'r ddau ddefnydd yn amharu ar ei gilydd. Dylai'r gofod cyflogaeth fod â chyfleusterau cegin/ystafell ymolchi ei hun. Dylai'r gofod cyflogaeth o fewn yr unedau hyn fod yn ddigon hyblyg i'w addasu yn unol â newidiadau mewn technoleg a newidiadau yn anghenion y busnes. Dylid lleoli'r bwriad o fewn yr un gragen - nid yw ystyried ceisiadau sydd â defnydd preswyl a chyflogaeth mewn dau adeilad ar wahân yn briodol. Ymhellach, dylid sicrhau fod yna ddigon o lecynnau parcio

ynghlwm â’r bwriad ar gyfer preswylwyr ynghyd â’r sawl fydd yn cael eu cyflogi neu yn ymweld â’r safle.

6.6 Ym mhob achos ac yn unol â pholisi TAI 7, dylai’r elfen breswyl fod yn israddol i’r defnydd cyflogaeth, gan olygu fod yna fwy o ofod llawr daear ar gyfer cyflogaeth nag ar gyfer defnydd preswyl. Fel llinyn mesur ystyrir mai rhaniad o 75% cyflogaeth a 25% preswyl fyddai’r rhaniad derbyniol.

6.7 Dylai unrhyw gynnig ar gyfer unedau byw a gweithio ddilyn egwyddorion cynaliadwyedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Cydnabyddir fod yna fanteision amgylcheddol amlwg wrth fyw a gweithio ar yr un safle gan leihau’r angen i deithio, fodd bynnag, dylid yn ogystal sicrhau fod y bwriad yn gweddu i’r dirwedd leol a bod cysylltiad cynaliadwy i wasanaethau’r anheddle cyfagos.

6.8 Yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy, dylai unedau byw a gweithio gydymffurfio â’r egwyddorion hygyrchedd a ganlyn:-

- Wedi lleoli ar ymyl ffordd bresennol.
- Ddim mewn lleoliad ynysig.
- Cysylltiad drwy ddulliau cynaliadwy o deithio hefo gwasanaethau lleol, megis ysgolion a siopau.

6.9 Nid yw safleoedd llety gwyliau (e.e. llety gwyliau hunanwasanaeth/gyda gwasanaeth, gwely a brecwast a safleoedd carafanau) yn gymwys ar gyfer unedau byw a gweithio.

7.0 Diffinio adeiladau traddodiadol

7.1 Mae Polisi TAI 7 yn benodol ymwneud â throsi adeiladau traddodiadol. Yn gyffredinol, ystyrir adeiladau traddodiadol i fod yn rhai sydd wedi eu hadeiladu cyn 1919 ac o ‘adeiladwaith anadladwy’, hynny yw mae’r dull adeiladu yn golygu fod y deunydd a ddefnyddwyd i'w hadeiladu yn gallu amsugno a rhyddhau lleithder. Gan hynny, mae’r waliau yn rhai cadarn ac nid oes gwagle rhyngddynt.

7.2 Ymhellach mae gan adeilad traddodiadol werth esthetig sydd yn deillio o’r ffordd y mae pobl yn cael mwynhad synhwyrol a deallusol o’r adeilad ac mae cymeriad yr adeilad yn aml yn cwmpasu nodweddion unigryw lleol ac yn cyfrannu i’r naws am le.

8.0 Estyniadau

8.1 Yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7 dylai’r adeilad a fwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi’r datblygiad a dylai’r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

8.2 Pan fo posib derbyn cyfiawnhad grymus, bydd modd cyfiawnhau ychwanegiadau bychan eu maint cyn belled fod yr ychwanegiadau hyn wedi’u dylunio mewn modd sydd yn sensitif ac yn cyd-fynd â’r adeilad gwreiddiol. Dylai unrhyw estyniadau ychwanegu gwerth i’r adeilad o ran ei ddyluniad pensaernïol ynghyd â chyfrannu’n ehangach tuag at yr amgylchedd lleol.

8.3 Dylai unrhyw ychwanegiad fod yn addas i bwrpas ac ni ddylai'r ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd (er enghraifft ystafell chwarae, ystafell wely ychwanegol). Mae'r mathau o estyniadau a ystyrir yn addas yn cynnwys cyntedd bychan neu estyniad bychan i'r waliau er mwyn creu mwy o ofod ymarferol o fewn ystafelloedd angenrheidiol (er enghraifft cegin ac ystafell ymolchi).

9.0 Strwythur

9.1 Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd. Dylai'r muriau fod yn gadarn hyd at lefel y bargod. Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas. Mae hyn yn sicrhau na fydd cymeriad arbennig ac ymddangosiad yr adeilad yn cael ei niweidio. Fel canllaw, ni ddylid ystyried cais i drosi adeilad os oes angen ailadeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau pan fo angen cynnal gwaith adfer i'r to neu 20% o gyfanswm y waliau os nad oes angen adfer y to.

9.2 Bydd rhaid i unrhyw gais i drosi gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod cynnal gwaith adeiladu sylweddol neu ei ailadeiladu'n llwyr. Bydd yr angen i gyflwyno adroddiad strwythurol gyda chais yn cael ei nodi yn ystod y trafodaethau 'Cyngor Cyn Cyflwyno Cais'.

9.4 Yn ystod y gwaith adeiladu bydd angen sicrhau fod camau priodol yn cael eu dilyn i warchod/atgyfnerthu strwythur yr adeilad. Dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi y dylid cynnal y gwaith angenrheidiol o atgyfnerthu'r adeilad cyn mynd ati i gynnal unrhyw waith strwythurol. Dylid sicrhau fod yr Adroddiad Strwythurol yn cydnabod beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer yr adeilad a'i fod yn dod i gasgliadau ynglŷn ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd hwnnw'n benodol.

9.5 Mewn achosion lle mae'r adeilad sydd i'w drosi yn disgyn yn ystod y broses adfer, dylid dod â'r gwaith o drosi'r adeilad i derfyn hyd nes y bydd trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Gall y ffaith fod rhannau o'r adeilad wedi dymchwel olygu nad yw'r caniatâd cynllunio a roddwyd yn wreiddiol bellach yn ddilys. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd angen cyflwyno cais cynllunio newydd ac efallai na fydd y bwriad yn cydymffurfio ag egwyddor y polisïau perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Wrth gynnal y gwaith adfer, os oes rhannau o'r adeilad gwreiddiol lle canfyddir nad yw'r strwythur yn gadarn a chan hynny yn rhwystro'r gwaith adfer, dylid sicrhau fod trafodaeth yn cael ei chynnal gyda'r Gwasanaeth Cynllunio. Ni ddylid mynd ati i ddymchwel yr adeilad yn fwriadol ac yna ei ailadeiladu heb yn gyntaf dderbyn yr hawl i wneud hynny.

10.0 Dyluniad

10.1 Mae'r to yn un o brif nodweddion unrhyw adeilad gan ei fod yn strwythur dominyddol/gweledol amlwg o fewn y nenlinell. Yn aml, strwythur y to yw un o'r prif nodweddion sydd yn gallu dioddef yn strwythurol pan fo adeilad yn cael ei adael yn wag am beth gyfnod o amser. Yn yr achosion lle mae angen cynnal gwaith i'r to neu ei ail-adeiladu'n

DRAFT

llwyr dylid gwneud pob ymdrech i sicrhau fod y deunydd gwreiddiol yn cael ei adfer a'i ail-ddefnyddio. Lle nad yw hynny'n bosib, dylai unrhyw ddeunydd newydd a ddefnyddir gyd-fynd â'r gwreiddiol. Gan amlaf llechen Gymreig sydd ar doeau hen adeiladau cefn gwlad yr ardal a gan hynny mae'n debyg mae dyma fyddai'r gorchudd o ddewis. Efallai y ceir rhai achlysuron pan fo gorchudd arall yn addas, e.e. os yw'r deunydd yn nodweddiadol o gymeriad yr ardal. Dylid sicrhau fod unrhyw orchudd a dyluniad o'r to yn cydymffurfio gyda'r arweiniad sydd wedi ei amlinellu ym Mholisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle. Dylid ceisio sicrhau nad yw uchder, codiad (*pitch*) a bargod y to yn cael ei addasu/newid o'r lefelau gwreiddiol. Bydd hyn yn sicrhau nad yw cymeriad nenlinell yr ardal yn cael ei niweidio.

10.2 Dylid rhoi ystyriaeth i fanylion megis ymylon a bargod y to ynghyd â phibellau dŵr glaw/landerydd cysylltiedig er mwyn sicrhau fod y rhain yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol o ran naws a'r deunyddiau a ddefnyddir. Dylid sicrhau mai nifer cyfyngedig/angenrheidiol yn unig o bibellau dŵr sydd yn cael eu gosod.

10.3 Dylai unrhyw fwriad i drosi adeilad traddodiadol barchu'r naws a'r nodweddion hynny sy'n cyfrannu tuag at ei werth pensaernïol. Lle'n bosib dylid sicrhau fod unrhyw nodweddion modern/dieithr yn cael eu cyfyngu. O ran y deunyddiau, dylai'r rhain hefyd fod yn draddodiadol a pharchu'r hyn sy'n bodoli.

10.4 Ni ddylid ychwanegu agoriadau drysau a ffenestri diangen er mwyn ceisio sicrhau fod cymeriad traddodiadol yr adeilad yn cael ei barchu. Fel rheol, ni chaniateir ffenestri gromen. Yn yr achos lle ystyrir mai golau to fyddai'r unig opsiwn er mwyn cael mwy o olau dydd yn yr adeilad yna dylid ceisio cymryd y camau priodol i liniaru unrhyw effaith negyddol gweledol y gallai hyn ei gael, er enghraifft drwy osod ffenest to sydd yn gydwastad â'r to

10.5 Gall rhai adeiladau nad ydynt yn adeiladau traddodiadol neu o ddiddordeb pensaernïol fod yn destun cais ar gyfer eu trosi. Yn aml mae'n debyg fod y math hwn o adeiladau yn cynnwys deunyddiau sydd ddim yn ychwanegu gwerth pensaernïol i'r ardal ac sydd ddim yn gweddu. Dylai ceisiadau i drosi adeiladau o'r math hwn sicrhau fod y gwaith o drosi'r adeilad yn cynnig newidiadau addas i wneud cyfraniad pensaernïol cadarnhaol gan barchu'r amgylchedd ehangach ac ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad y safle mewn cydymffurfiaeth â pholisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

DRAFT

ADRAN B: AIL-ADEILADU TAI YNG NGHEFN GWLAD

11.0 Cyflwyniad – Ail-adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad

11.1 Mae'r rhan hon o'r Canllaw yn cynnig arweiniad ar gynigion sydd yn ymwneud ag ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad. Nid yw'r canllaw yn cynnig arweiniad o ran dymchwel ac ail adeiladu o fewn ffiniau datblygu neu ar gyfer defnydd amgen.

11.2 Mewn ardaloedd gwledig mae yna adeiladau sydd bellach yn adfeiliedig nad ydynt yn addas i fyw ynddynt yn yr oes gyfoes. Wrth ystyried unedau preswyl sydd yn destun cais i'w dymchwel a'u hail-adeiladu, bydd rhaid i'r Awdurdod yn y lle cyntaf sicrhau fod gan yr uned a fwriedir ei dymchwel defnydd cyfreithlon fel uned breswyl, hynny yw, bydd angen sicrhau nad yw defnydd yr uned wedi cael ei adael. 'Gadawiad Defnydd' (*abandonment*) yw pan fo'r defnydd gwreiddiol a ganiatawyd wedi cael ei golli. Er mwyn penderfynu os yw'r defnydd wedi'i adael bydd rhaid ystyried y bwriad yn erbyn y pum maen prawf a ganlyn:-

a) Cyflwr ffisegol yr adeilad;
b) Y cyfnod amser nad yw'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio;
c) P'un ai ydyw wedi cael ei ddefnyddio ar gyfer defnyddiau amgen;
ch) Bwriad y perchennog;
d) Camau a gymerwyd i warchod yr adeilad/defnydd

11.3 Nodir fod ceisiadau ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu yn berthnasol i unedau parhaol yn unig. Nid yw ceisiadau ar gyfer amnewid carafán/siale am uned breswyl barhaol yn gymwys yn unol â maen prawf 5 polisi TAI 13.

11.4 Mewn lleoliadau a ddiffinnir fel cefn gwlad yn y Cynllun bydd rhaid i geisiadau ar gyfer ail-adeiladu fod yn un am un, hynny yw, ni chaniateir cynnydd yn nifer yr unedau ar y safle. Ymhellach, bydd rhaid i geisiadau fod yn gais llawn gan gynnwys yr holl fanylion sy'n ymwneud â dyluniad a mynediad.

11.5 Oherwydd oed yr unedau fyddai'n gymwys i'w dymchwel a'u hail-adeiladu a natur adeiladu'r unedau, mae'n debyg nad ydym yn gwneud defnydd effeithlon o ynni. Ystyrir gan hynny y dylid manteisio ar gyfleoedd i sicrhau fod datblygiadau newydd yn effeithlon ac yn ymgorffori dulliau cynaliadwy o adeiladu.

11.6 Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i geisiadau ar gyfer ail-adeiladu mewn mannau sydd yn ddirweddol sensitif, megis safle sydd wedi ei leoli o fewn neu wrth ymyl Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Bydd ystyriaeth briodol yn cael ei rhoi i faint, graddfa a dyluniad adeilad fyddai'n effeithio ar y dynodiadau tirwedd hyn er mwyn sicrhau fod blaenoriaeth yn cael ei rhoi i sicrhau fod natur wledig a phensaernïaeth draddodiadol yr ardal yn cael ei warchod.

12.0 Cyd-destun Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

<u>Polisi Cynllunio Cenedlaethol</u>

12.1 Mae arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol mewn perthynas â’r egwyddor o ddymchwel unedau preswyl ac ail-adeiladu i’w gael ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018). Mae PCC yn nodi y dylid rheoli datblygiadau newydd ar dir gwyrdd /cefn gwlad agored. Un achos pan fo datblygu mewn lleoliad o’r fath yn briodol yw pan fo hynny ar gyfer ail-adeiladu.

Polisïau lleol - Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

12.2 Y polisi sydd yn ymwneud yn benodol â dymchwel ac ail-adeiladu tai yw Polisi TAI 13: “Ail-adeiladu Tai” CDLl ar y Cyd. Mae’r polisi yn cefnogi’r egwyddor o ail-adeiladu tai cyn belled eu bod yn briodol ac yn cydymffurfio gyda’r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi (gweler Atodiad 1).

12.3 Yn unol â’r Polisi, ni chefnogir cynigion ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu adeilad rhestredig neu adeilad sydd o werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig[1]. Adeiladau yw’r rhain sy’n unigryw yn lleol ac yn creu naws am le ond nid ydynt yn derbyn gwarchodaeth statudol. Noda’r polisïau feini prawf penodol ar gyfer cynigion i ddymchwel ac ail-adeiladu yn ddibynnol ar leoliad y bwriad, hynny yw, os yw’r bwriad wedi ei leoli o fewn neu du allan i’r ffin ddatblygu neu os yw’r safle o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol.

13.0 Addasrwydd

13.1 Yn unol â maen prawf 4 Polisi TAI 13 dylid sicrhau nad oes posib cadw’r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn. Ymhellach dylid dangos nad yw atgyweirio’r adeilad yn ymarferol yn economaidd. I gydymffurfio â maen prawf 4 dylid cyflwyno adroddiad strwythurol gyda’r cais sydd yn nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei ail-ddefnyddio. Ymhellach dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol gael ei gefnogi gan Adroddiad Hyfywdra Ariannol sydd yn manylu ar y gost o gynnal gwaith adfer/addasu’r adeilad o gymharu â’r costau fyddai’n gysylltiedig â dymchwel ac ail-adeiladu. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys ar gyfer ei ystyried ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu. Dylai unrhyw Asesiad Hyfywdra gynnwys y costau sy’n gysylltieidg ag atgyweirio'r broblem sydd yn cael ei hadnabod, ni ddylai costau atgyweirio’r adeilad gynnwys gwaith sydd yn rhan o ddyhead yr ymgeisydd.

14.0 Maint

14.1 Nodir ym maen prawf 7 Polisi TAI 13 y dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad fod o faint a graddfa debyg i’r adeilad gwreiddiol. Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i siâp, dyluniad, uchder ac agoriadau'r datblygiad arfaethedig yn enwedig mewn lleoliadau sydd yn ddirweddol sensitif (e.e. AHNE ac ATA) er mwyn sicrhau fod y bwriad yn ymdoddi’n naturiol i’r dirwedd.

14.2 Wrth ystyried os yw graddfa’r datblygiad yn debyg i’r gwreiddiol dylid bod yn ystyriol o arwynebedd llawr yr uned. Pan fo cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai’n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na’r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai’r ychwanegiad

[1] Dylid cyfeirio at rhan 2.2 o’r ddogfen ‘Rheoli Rhestrau o Asedau Hanesyddol o Ddiddordeb Lleol yng Nghymru’ (Cadw), wrth ystyried gwerth pensaernïol/hanesyddol a/neu gweledol arbennig adeilad sydd yn destun cais yw ail-adeiladu.

hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Noder nad targed i'w gyflawni yw'r ffigwr hwn a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Dylid sicrhau fod yr ychwanegiad i'r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Ni ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl. Nodir nad yw adeiladau cyfagos sydd yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl sydd i'w hail-adeiladu.

14.3 Ymhellach, wrth ystyried priodoldeb maint y datblygiad, dylid ystyried yr egwyddorion a gynhwysir ym Mholisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai.

15.0 Lleoliad

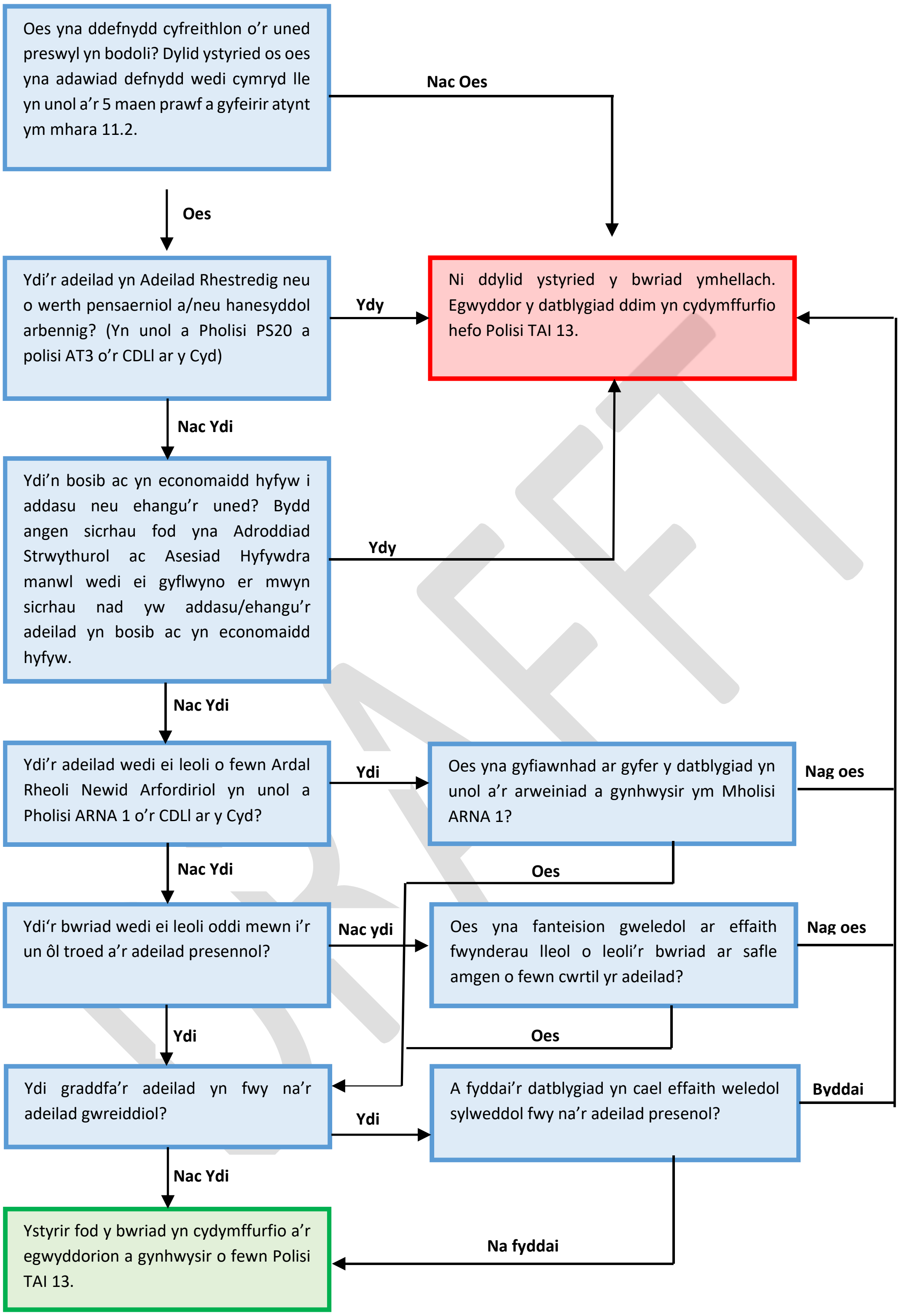
15.1 Bydd rhaid i'r uned newydd gael ei lleoli ar ôl-troed yr adeilad presennol oni bai fod yna fanteision o ran effaith weledol a/neu effaith ar fwynderau trigolion lleol (heblaw am achosion pan fo'r tŷ wedi'i leoli o fewn Ardal Rheoli newid Arfordirol). Os oes modd profi fod yna fanteision i'w cael o leoli'r uned ar safle amgen o fewn cwrtil y safle fe fyddai hynny'n dderbyniol. Yn ogystal â manteision o ran effaith weledol, mae'r manteision eraill sy'n gysylltiedig â lleoli'r safle mewn man amgen o fewn cwrtil yn gallu cynnwys manteision diogelwch ffyrdd a buddiannau amgylcheddol. Bydd rhaid sicrhau os yw'r uned yn cael ei lleoli mewn man amgen o fewn y cwrtil nad oes yna unrhyw effaith negyddol o ran cynnydd yn ymyrraeth weledol yr uned o fewn y dirwedd.

16.0 Dyluniad

16.1 Disgwylir i ail-adeiladu er defnydd preswyl gynnwys egwyddorion dylunio o safon dda. Dylai cynigion ystyried nodweddion traddodiadol y dyluniad a'r deunyddiau a lle'n briodol, dylent gyd-fynd â'r amgylchedd adeiledig cyfagos. Dylai unrhyw ddyluniad barchu cymeriad y dirwedd ac ni ddylai gyflwyno datblygiad sy'n anghydnaws neu'n ymwthiol o fewn y dirwedd.

16.2 Mae'r siart llif a ganlyn yn rhoddi arweiniad cryno o ran yr ystyriaethau sydd yn gysylltiedig â cheisiadau ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu:-

DRAFT


Oes yna ddefnydd cyfreithlon o'r uned preswyl yn bodoli? Dylid ystyried os oes yna adawiad defnydd wedi cymryd lle yn unol a'r 5 maen prawf a gyfeirir atynt ym mhara 11.2.
Nac Oes
Oes
Ydi'r adeilad yn Adeilad Rhestredig neu o werth pensaerniol a/neu hanesyddol arbennig? (Yn unol a Pholisi PS20 a polisi AT3 o'r CDLl ar y Cyd)
Ydy
Ni ddylid ystyried y bwriad ymhellach. Egwyddor y datblygiad ddim yn cydymffurfio hefo Polisi TAI 13.
Nac Ydi
Ydi'n bosib ac yn economaidd hyfyw i addasu neu ehangu'r uned? Bydd angen sicrhau fod yna Adroddiad Strwythurol ac Asesiad Hyfywdra manwl wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw addasu/ehangu'r adeilad yn bosib ac yn economaidd hyfyw.
Ydy
Nac Ydi
Ydi'r adeilad wedi ei leoli o fewn Ardal Rheoli Newid Arfordiriol yn unol a Pholisi ARNA 1 o'r CDLl ar y Cyd?
Ydi
Oes yna gyfiawnhad ar gyfer y datblygiad yn unol a'r arweiniad a gynhwysir ym Mholisi ARNA 1?
Nag oes
Nac Ydi
Oes
Ydi'r bwriad wedi ei leoli oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol?
Nac ydi
Oes yna fanteision gweledol ar effaith fwynderau lleol o leoli'r bwriad ar safle amgen o fewn cwrtil yr adeilad?
Nag oes
Ydi
Oes
Ydi graddfa'r adeilad yn fwy na'r adeilad gwreiddiol?
Ydi
A fyddai'r datblygiad yn cael effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presenol?
Byddai
Nac Ydi
Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r egwyddorion a gynhwysir o fewn Polisi TAI 13.
Na fyddai

DRAFFT

17.0 Gwybodaeth Bellach a Chysylltiadau

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch ag:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Swyddfeydd y Cyngor,
Ffordd y Castell,
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1SH
01286 685003
polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd,
Swyddfeydd y Cyngor
Ffordd y Cob
Pwllheli
Gwynedd
LL53 5AA
01766 771000
cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Cynllunio.aspx

Gwasanaeth Cynllunio Ynys Môn
Swyddfeydd y Cyngor
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW
01286 752428
cynllunio@ynysmon.gov.uk

http://www.ynysmon.gov.uk/cynllunio-a-gwastraff/rheoli-cynllunio?redirect=false

DRAFT

ATODIAD 1

POLISI CYF 6: AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES/ DIWYDIANT

Caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu uned breswyl er mwyn caniatáu gweithio o adref neu unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes, os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;

2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;

3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:

i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;

ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;

iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

Eglurhad:

6.3.47 Yn sgil datblygiadau mewn technoleg a chysylltiadau band eang sydd gan gymunedau gwledig mae yna fwy o gyfleoedd i bobl allu gweithio o'u cartrefi neu addasu adeiladau gwledig i'w defnyddio ar gyfer busnesau. Nod y polisi hwn yw annog cymunedau gwledig i fod yn fwy cynaliadwy a hyrwyddo cysylltiad agos rhwng lleoliadau byw a gweithio.

6.3.48 Ystyrir bod darparu gweithdai gwledig ac unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaliadwyedd a hunangynhaliaeth ardaloedd gweledig. Mae'r polisi hwn yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli'n barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig. Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi arweiniad ar y mater.

POLISI TWR 2: LLETY GWYLIAU

Bydd cynigion ar gyfer:

1. Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu

2. Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu

3. Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli,

yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;

ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;

iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Eglurhad:

6.3.63 Nid yw'r polisi hwn yn berthnasol i gynigion i sefydlu safleoedd carafanau gwyliau sefydlog neu deithiol newydd, safleoedd chalet newydd neu safleoedd gwersylla moethus amgen. Caiff cynigion o'r fath eu hystyried o dan bolisïau TWR3 a TWR5 y Cynllun hwn.

6.3.64 O ran llety gwasanaethol, mae'r polisi hwn yn berthnasol i amrywiaeth o wahanol fathau o lety, o westai mawr o ansawdd uchel i lety gwely a brecwast bach. Gall gwestai o ansawdd a mathau eraill o lety gwasanaethol ddod â buddion economaidd sylweddol i ardal y Cynllun, ac ehangu'r math o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr. Caiff ei gydnabod yn eang nad oes ystod ddigonol o lety o'r fath yn ardal y Cynllun. Nod y polisi hwn yw cefnogi'r egwyddor o ehangu'r ystod o lety gwasanaethol, a chynyddu eu nifer a gwella eu hansawdd. Yn unol â Pholisi PS14 mae'n bwysig hefyd nad yw gwestai yn cael eu colli.

6.3.65 Mae tystiolaeth am gyfraddau meddiannu yn awgrymu bod llety hunanwasanaeth sydd o safon dda yn gyffredinol yn dal yn boblogaidd gydag ymwelwyr. Mae Polisi PS14 a Pholisi TWR2 yn cydnabod bod rheoli'r ystod eang o lety hunanwasanaeth o ansawdd uchel yn hanfodol ar gyfer rhoi dewis i ymwelwyr. Mae'r polisi felly'n anelu at gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy, sy'n rhoi dewis o'r fath.

6.3.66 Pan roddir caniatâd cynllunio i lety hunanwasanaeth, rhoddir amod ar y caniatâd i sicrhau bydd yr adeilad ond yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau ac na ellir ei ddefnyddio i breswylio'n barhaol ynddo. Ni chaniateir llety hunanwasanaeth sy'n 'adeilad newydd' yng nghefn gwlad agored er mwyn gwarchod yr ardal rhag i gartrefi gwyliau preifat gael eu hadeiladu ar draws Ardal y Cynllun.

6.3.67 Yn hanesyddol mae canllawiau cynllunio cenedlaethol a pholisi cynllunio lleol (yn arbennig yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd) wedi rhoi blaenoriaeth i drosi adeiladau presennol yng nghefn gwlad i ddefnydd economaidd. Mae hyn yn golygu bod nifer helaeth o adeiladau sydd wedi cael eu trosi i lety hunanwasanaeth mewn rhai ardaloedd. Felly, mae yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun. Gall hyn olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg, nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu bydd busnesau yn methu**.** Fe fydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol, a bydd yn cynorthwyo i wneud yn siŵr nad oes bwlch i ganiatáu ail-

DRAFT

ddatblygu adeiladau presennol neu adeiladau newydd yng nghefn gwald i ddefnydd gwyliau a bod yna angen caniatáu iddynt newid wedyn i ddefnydd preswyl os dangosir nad ydynt yn hyfyw fel defnydd gwyliau.

POLISI TAI 13: AIL-ADEILADU TAI

Caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. **Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;**
2. **Nid yw'r adeilad yn rhestredig;**
3. **Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;**
4. **Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;**
5. **Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;**
6. **Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;**
7. **Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;**
8. **Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:**

    i. **Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;**
    ii. **Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;**
    iii. **Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;**
    iv. **Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.**

9. **Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.**

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ annedd yn destun amod i sicrhau:

10. **Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu**
11. **Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.**

Eglurhad:

6.4.1 Ar gyfer safleoedd ble nad oes cyswllt gyda'r hierarchaeth aneddleoedd, ac felly yn cael eu hadnabod fel cefn gwlad agored, rhaid cael rheolaeth fwy llym ar gyfer ailadeiladu tai mewn perthynas â'i ddefnydd preswyl cyfreithiol, ailadeiladu strwythur dros dro ac effaith weledol y bwriad.

6.4.2 Yng nghefn gwlad agored rhaid i'r tŷ presennol fod â defnydd preswyl cyfreithiol neu fel arall byddai'n cael ei ystyried fel creu tŷ newydd yng nghefn gwlad yn groes i bolisi cenedlaethol. Bydd blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau gyda codi tai o'r newydd ond yn derbyn caniatad pan nad yw'n hyfyw i wneud gwaith adnewyddu.

6.4.3 Ni fydd y polisi hwn yn caniatáu adeiladu tŷ i ddisodli carafan neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol (gweler y diffiniad o 'garafán' a 'siale gwyliau' ym Mholisi TWR 3).

6.4.4 Bydd disgwyl i'r tŷ newydd ddefnyddio ôl troed yr adeilad presennol oni bai y gellid dangos fod ei ail leoli o fewn cwrtil y safle yn lleihau ei effaith weledol a ddim yn cael effaith ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar gyfer safleoedd o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol bydd Polisi ARNA 1 yn cario mwy o bwysau na'r polisi hwn.

6.4.5 Yng nghefn gwlad agored, dylai'r adeilad newydd adlewyrchu maint a graddfa'r adeilad presennol oni bai y gellid dangos na fuasai'r datblygiad yn arwain at effaith weledol sy'n sylweddol fwy a bod y bwriad yn arwain at annedd o ddyluniad gwell.

6.4.6 Mae datblygiad newydd yn cael ei gyfeirio i ffwrdd o ardal perygl o lifogydd, fodd bynnag gellir caniatáu datblygiad i ailadeiladu tŷ sydd yn cynnwys mesurau lliniaru a mesurau gwrthsefyll llifogydd.

DRAFT