

# Canllaw Cynllunio Atodol:

Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig



Tachwedd 2009

[www.gwynedd.gov.uk](http://www.gwynedd.gov.uk)

Uned Polisi a Pherfformiad, Gwasanaeth  
Amgylcheddol, Adran Rheoleiddo (Cynllunio,  
Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd),  
Cyngor Gwynedd



## CYNNWYS

	<i>Paragraff</i>
<b>Datganiad am ymgynghori</b>	<b>1 - 2</b>
<b>Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol</b>	<b>3 – 4</b>
<b>Cyflwyniad</b>	<b>5 – 11</b>
<b>Polisiâu a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol Perthnasol</b>	<b>12 - 17</b>
<b>Polisiâu Cynllun Datblygu Unedol</b>	<b>18 - 23</b>
<b>Gofynion Saernïol</b>	<b>24 – 47</b>
<b>Ystyriaethau Cynaliadwyedd</b>	<b>48</b>
<b>Ardal Cadwraeth ac Adeiladau Rhestredig</b>	<b>49 – 50</b>
<b>Bywyd Gwyllt</b>	<b>51 – 54</b>
<b>Datblygu a ganiateir</b>	<b>55</b>
<b>Trosi adeilad nad oes defnydd iddo fwyach</b>	<b>56 – 57</b>
<b>Caniatâd cynllunio blaenorol</b>	<b>58</b>
<b>Angen lleol cymunedol wedi ei brofi</b>	<b>59 – 60</b>
<b>Mwynderau adeiladau cyfagos / Lleoliad</b>	<b>61</b>
<b>Crynodeb a chasgliadau</b>	<b>62</b>
<b>Cyngor cyn cyflwyno'r cais</b>	<b>63 - 66</b>
<b>ATODIAD 1</b>	<b>Pwyntiau i gadw mewn cof</b>
<b>ATODIAD 2</b>	<b>Rhannau perthnasol o Bolisi Cynllunio Cymru</b>
<b>ATODIAD 3</b>	<b>Polisiâu perthnasol o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd</b>
<b>ATODIAD 4</b>	<b>Manylion cyswllt</b>

## DATGANIAD AM YMGYNGHORI

- 1 Fe fuodd y fersiwn drafft o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) yma'n destun ymgynghoriad cyhoeddus o 19 Mawrth 2009 i 24 Ebrill 2009. Fe gyhoeddwyd rhybudd cyhoeddus yn y Caernarfon & Denbigh Herald ac yn y Cambrian News ar 19 Mawrth 2009 i roi gwybod am yr ymgynghoriad cyhoeddus. 'Roedd copïau o'r CCA ar gael i'w gweld ym mhrif swyddfeydd y Cyngor, yn y llyfrgelloedd cyhoeddus ac ar wefan y Cyngor yn ystod y cyfnod ymgynghori. Fe ofynnwyd am sylwadau gan amryw o unigolion a sefydliadau, a oedd yn cynnwys cynghorau cymuned ac adeiladwyr lleol a'u cynrychiolwyr. Gellir gweld crynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd a'r ymateb iddynt mewn dogfen "Datganiad o ymgynghoriad - Rhagfyr 2009".
- 2 Fe gafodd y sylwadau a'r ymateb iddynt eu craffu gan y Pwyllgor Amgylchedd ar 11 Mehefin 2009. Cafodd y CCA ei fabwysiadu yng nghyfarfod Bwrdd y Cyngor ar 24 Tachwedd 2009.

## PWRPAS CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL

3. Mae'r CCA yma'n un o gyfres o ganllawiau sy'n ategu polisiâu Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) mabwysiedig. Cafodd y CDU ei fabwysiadu ar 16 Gorffennaf 2009. Tra mai polisiâu'r CDU fydd sail gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio (yn unol â'r hyn a nodir yn rhan 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004), mae cynnwys y CCA yn ystyriaeth gynllunio faterol.
4. Prif fwriad y Canllaw Cynllunio Atodol yma yw bod o gymorth a darparu cyfarwyddyd manwl i aelodau o'r cyhoedd, swyddogion cynllunio a phwyllgorau cynllunio sydd yn ymdrin â cheisiadau cynllunio ar gyfer trosi adeiladau yng nghefn gwlad ac mewn pentrefi gwledig.

## CYFLWYNIAD

5. Mae ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd yn ardal wledig ei naws a chan hynny mae gwarchod adeiladau yng nghefn gwlad yn bwysig er mwyn gwarchod tirwedd ac etifeddiaeth yr ardal. Yn sgil pwysigrwydd yr adeiladau hyn a'r angen i reoli datblygiad yng nghefn gwlad mae datblygiadau pellach mewn cefn gwlad agored yn cael ei reoli'n ofalus.
6. Cydnabyddai'r Cyngor y gallai adeiladau yng nghefn gwlad gael eu trosi ar gyfer sawl defnydd megis defnydd economaidd ynghyd â defnydd preswyl, a fyddai'n fodd cynaliadwy o ddarparu ar gyfer angen penodol. Bydd y cyfleoedd i wneud hynny yn dibynnu ar gyflwr yr adeilad, hynny yw nad yw'n rhy adfeilliedig, yn ogystal ag hygyrchedd y safle o ran ei leoliad. Rhaid yn ogystal sicrhau na fyddai trosi adeilad yn cyflwyno nodweddion ymwithiol i gefn gwlad nag yn amharu ar unrhyw ddynodiad cadwraethol arbennig. Mae adfer y mathau yma o adeiladau mewn modd sensitif a chynaliadwy yn sicrhau fod gwerthoedd traddodiadol y dirwedd yn cael ei werthfawrogi mewn blynyddoedd i ddod.

### **Adeiladau sydd yn addas i'w trosi**

7. Mae yna rhai mathau o adeiladau sydd yn chwarae rhan bwysig yn nhirwedd ardal cynllunio Gwynedd. Gallai cynigion i drosi adeiladau o'r fath mewn modd sensitif sydd wedi cael ei ddylunio'n dda gael effaith bositif ar yr amgylchedd a sicrhau fod yr adeiladau hanesyddol/traddodiadol yma'n cael

eu hadfer ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Yn sgil eu pwysigrwydd cymeradwyir yr egwyddor o'u trosi. Fodd bynnag ni ddylai trosi'r adeilad arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol (e.e. tafarndy, siop pentref, ayyb), oni bai fod yna tystiolaeth gref yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor yn profi fod yr eiddo wedi cael ei farchnata am bris rhesymol a theg, ar werth neu ar rent am gyfnod o 12 mis, sydd yn unol ag egwyddorion Polisi CH12 yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae rhai mathau o adeiladau sydd o bwysigrwydd yn nhirwedd Gwynedd a allai cael eu trosi ar gyfer defnydd preswyl, twristiaeth ac economaidd wedi cyfnod marchnata aflwyddiannus ar gyfer y defnydd perthnasol ar werth ac ar rent yn cynnwys er enghraifft:-

- adeiladau amaethyddol
- capeli/eglwysi
- melinau
- tafarndai
- hen ysgolion
- swyddfa bost/siopau
- festrïoedd
- ysgoldai

#### **Adeiladau sydd ddim mor addas i'w trosi**

8. Fodd bynnag mae yna rhai adeiladau/strwythurau sydd ddim yn addas yw trosi megis rhai sydd yn:-

- Fregus eu strwythur
- Adfeilion, h.y. bod rhannau sylweddol o'r waliau ar goll neu ei fod mor adfeiliedig fel mai dim ond olion yn unig o'r adeilad gwreiddiol sydd i'w gweld.
- Adeiladau dros dro
- Mewn ardal sydd â pherygl o lifogydd.
- Rhy fychan eu maint
- Mewn mannau mor anghysbell a fyddai'n arwain at batrwm datblygu anghynaliadwy.

#### **Elfennau Strwythurol Angenrheidiol**

9. O ran strwythur a maint yr adeilad bydd angen i'r cais gydymffurfio â'r meini prawf canlynol cyn derbyn caniatâd cynllunio:-

- Angen i adeiladwaith y muriau fod yn amlwg a chadarn hyd at lefel y bargod.
- Rhaid bod yna agoriadau drysau neu ffenestri amlwg y gellir eu defnyddio.
- Bod y camau priodol wedi cael eu cymryd i sicrhau fod cyflwr y muriau a tho (lle mae'n bodoli) yr adeilad yn cael ei warchod.
- Rhaid i'r adeilad presennol ddarparu cyflenwad digonol o arwynebedd llawr, h.y. o leiaf 40m<sup>2</sup>.
- Pe fyddai'r gwaith addasu yn golygu cynnal gwaith adfer y to, yna ni ddylid fod angen ail adeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau. Os nad oes yna angen cynnal gwaith adfer o'r to, yna byddai'n dderbyniol fod angen ail adeiladu 20% o gyfanswm y waliau.

10. Pwysleisir y bydd yn ofynnol i unrhyw gais i drosi adeilad yng nghefn gwlad neu bentref gwledig fod yn gais llawn, nid cais amlinellol.

#### **Beth yw cefn gwlad?**

11. Diffinnir cefn gwlad yn yr achos yma fel tir sydd du allan i ffin datblygu canolfannau a phentrefi neu sydd ddim yn cael ei adnabod fel bod yn rhan o glwstwr adeiladol pentref gwledig fel adnabyddir yn 'Cynllun Datblygu Unedol

Gwynedd'. Nodir y Cynllun ei fod yn bwysig amddiffyn tirwedd cefn gwlad rhag datblygiadau oni bai am yr hyn sydd yn wirioneddol angenrheidiol.

## **POLISIÂU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO CENEDLAETHOL PERTHNASOL**

### **Polisiau Cenedlaethol**

12. Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) fel y diwygiwyd gan gyfres o Ddatganiadau Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog sydd yn cynnwys cyfarwyddyd y Cynulliad mewn perthynas â chynllunio ar gyfer trosi adeiladau yng nghefn gwlad. Caiff y polisi cynllunio cenedlaethol yma ei gefnogi gan gyfres o 'Nodiadau Cyngor Technegol' (NCT). Yn gyfunol â nifer o gylchlythyrau dyma'r dogfennau sydd yn llunio'r Polisiau cenedlaethol sydd raid i Awdurdodau Cynllunio Lleol yng Nghymru gydymffurfio â hwy. Rhain felly yw'r dogfennau craidd ar gyfer Cynlluniau Datblygu Unedol. (Gweler Atodiad 1 ar gyfer copïau cyflawn o'r paragraffau Polisiau Cynllunio Cymru a gyfeirir atynt isod).

### ***Paragraff 7.6.9 (Polisi Cynllunio Cymru, 2002)***

13. Mae paragraff 7.6.9 yn cyfeirio at y ffaith fod addasu adeiladau yng nghefn gwlad yn chwarae rhan bwysig er mwyn diwallu anghenion ardaloedd gwledig am ddefnyddiau masnachol, diwydiannol, twristiaeth, chwaraeon a hamdden.
14. Rhaid fodd bynnag i unrhyw ddatblygiad o'r math yma gydymffurfio gyda chyfres o feini prawf gan gynnwys:-
- na fyddai'n achosi gwasgariad annerbyniol a fyddai'n gallu cael effaith andwyol ar fywiogrwydd a gweithgaredd pentrefi/trefi.
  - rhaid i'r dyluniad fod yn gydnaws a'r dyluniad cyffredinol.
  - bod modd addasu'r adeilad heb orfod ei ailadeiladu'n helaeth neu'n gyfan ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd naturiol.

### ***Paragraff 7.6.10 (Polisi Cynllunio Cymru, 2002)***

15. Ymhellach, mae paragraff 7.6.10 yn nodi os oes yna adeilad yng nghefn gwlad sydd wedi cael ei ganiatáu ar gyfer defnydd arbennig megis defnydd masnachol neu amaethyddol sydd ddim mewn angen mwyach yna bydd rhaid sicrhau fod yna fesuriadau boddhaol yn cael ei gymryd gan yr ymgeisydd i ail ddefnyddio'r adeilad ar gyfer y defnydd gwreiddiol, dylid ystyried defnydd preswyl fel ail opsiwn i ddefnydd economaidd a byddai tai o'r math yma sydd yn cael ei ganiatáu ar gyfer defnydd preswyliaeth yn gorfod diwallu peth o'r angen lleol am dai fforddiadwy.

### ***Paragraff 9.2.18 (Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006 – Tai)***

16. Nodir paragraff 9.2.18 ei fod yn bwysig i unrhyw ddatblygiad yng nghefn gwlad ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, cyfeirir hefyd fod yna angen rheolaeth lem ar dai newydd yng nghefn gwlad.

### ***Nodyn Cyngor Technegol 6 – Datblygu Amaethyddol a Gwledig***

17. Cefnogir Polisi Cynllunio Cymru gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol, mae Nodyn Cyngor Technegol 6 (2001) yn berthnasol i 'Ddatblygu Amaethyddol a Gwledig'. Dyma rai o'r prif bwyntiau a amlygir:-
- Angenrheidiol i geisiadau cynllunio ar gyfer ail-ddefnyddio neu drosi adeiladau gwledig gymryd i ystyriaeth natur a graddfa'r defnydd arfaethedig newydd.

- Rhaid sicrhau fod yna waith ymchwil trylwyr yn cael ei wneud er mwyn gweld pa ddefnydd blaenorol oedd i'r adeilad.
- Mae ceisiadau i addasu adeilad ar gyfer defnydd preswyl yn gorfod cymryd i ystyriaeth amwynder gweledol yr amgylchedd, gyda dyluniad sensitif yn cael ei ffafrio.
- Dylai unrhyw gais i addasu neu ail adeiladu adeilad i ddefnydd preswyl weddu a'r amgylchedd.
- Cyn caniatáu trosi adeilad yng nghefn gwlad ar gyfer tai dylid rhoi ystyriaeth fanwl i anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yr ardal.
- Bydd ceisiadau i drosi adeiladau yng nghefn gwlad ar gyfer dibenion economaidd megis twristiaeth yn cael ei ffafrio.

## **POLISIÂU CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD**

18. Y Cynllun sydd yn cynnwys y polisiâu defnydd tir mabwysiedig ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd yw'r Cynllun Datblygu Unedol (Gweler copïau o bolisiâu'r CDU a gyfeirir atynt isod yn Atodiad 2).

### ***Polisi C4 – Addasu adeiladau i'w hailddefnyddio***

19. Cymeradwyir yr egwyddor o drosi adeiladau yng nghefn gwlad i'w hailddefnyddio yn hytrach na dymchwel cyn belled eu bod yn cydymffurfio a'r meini prawf canlynol:-
- Bod yr adeilad yn un parhaol, cadarn a gellir ei addasu heb waith ailadeiladu'n llwyr.
  - Addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig.
  - Rhaid i ddyluniad yr adeilad arfaethedig parchu'r adeiledd, o ran ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o amgylch. Dylid yn ogystal gadw unrhyw nodweddion cynhenid traddodiadol, hanesyddol neu archeolegol.
  - Ni ddylai unrhyw storffeydd neu waith allanol gael effaith annerbyniol ar yr ansawdd gweledol na chymeriad yr ardal o'i gwmpas.
  - Fydd y datblygiad ddim yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fydd yn niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

### ***Polisi CH12 – Trosi adeiladau oddi mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl***

20. Mewn cydymffurfiaeth a pholisi CH12 ni ddylid caniatáu trosi adeilad yng nghefn gwlad neu mewn pentrefi gwledig oni ellir yn y man cyntaf sicrhau na fyddai defnydd economaidd yn addas ar gyfer yr adeilad. Byddai rhaid i unrhyw gais i drosi adeilad ar gyfer defnydd preswyl fod yn ddarostyngedig ar nifer o feini prawf:-
- Bod yna angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad.
  - Na fyddai'r datblygiad yn arwain tuag at greu nifer sylweddol o unedau preswyl a chan hynny ni fyddai'n debygol o gael effaith niweidiol ar strwythur a chymeriad y pentref neu'r gymuned.
  - Byddai rhaid i drefniadau boddhaol gael ei wneud er mwyn cyfyngu preswyliaeth y tŷ am byth i rai sydd yn profi angen lleol cymunedol.
  - Ni ddylid colli gwasanaeth neu adnodd cymunedol, rhaid cyflwyno tystiolaeth i'r Cyngor yn profi fod yr eiddo wedi ei farchnata yn aflwyddiannus fel uned ar gyfer y defnydd perthnasol am bris rhesymol neu deg, ar werth neu ar rent am gyfnod parhaol o 12 mis.

**Polisi D14**

21. Yn unol â Pholisi D14 - 'Llety Gwyliau Gwasanaethol' bydd cynigion ar gyfer addasu adeiladau presennol yn llety gwyliau gwasanaethol yn cael ei gymeradwyo. Rhaid fodd bynnag i unrhyw gais o'r fath fod a dyluniad, gosodiad a gwedd datblygiad o'r safon uchaf. Yn ogystal byddai angen i unrhyw gais gydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:-
- Bod graddfa'r datblygiad yn addas o ystyried y safle a'r lleoliad
  - Oni bai am amgylchiadau eithriadol, bod y safle yn wirioneddol hygyrch i wahanol ddulliau teithio a gall cwsmeriaid a staff gyrraedd y safle heb orfod defnyddio car preifat.
22. Cydnabyddir fod trosi adeiladau yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd economaidd yn fuddiol i'r economi leol.

**Polisi D15**

23. Mae Polisi D15 - 'Llety Gwyliau Hunan Wasanaethol' yn cynnwys egwyddorion tebyg i bolisi D14 ond mewn perthynas ag lletyau gwyliau hunan gwasanaethol. Mae'r meini prawf perthnasol y byddai angen cydymffurfio gyda, yn cynnwys y canlynol:-
- Rhaid i raddfa'r datblygiad fod yn addas o ystyried y safle, lleoliad a'r aneddiadau dan sylw.
  - Ni fyddai'r datblygiad yn arwain at golli stoc o dai parhaol.
  - Ni ddylai'r datblygiad gael ei leoli mewn ardal breswyl ac ni fyddai'n cael effaith annerbyniol ar gymeriad preswyl yr ardal.
  - Ni fyddai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth o letya o'r math o fewn yr ardal.

**GOFYNIION SAERNIOL YR ADEILAD**

24. Mae'n ofynnol fod unrhyw adeilad yn saernïol gadarn (h.y. fod muriau'r adeilad yn gadarn hyd at lefel y bargod). Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig fel y byddai 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 oes yna ddim angen gwneud gwaith adfer i'r to.
25. Bydd unrhyw gais i drosi adeilad yng nghefn gwlad yn gorfod cael ei gefnogi gan arolwg strwythurol annibynnol, sydd yn cael ei gynnal gan arbenigwr (e.e. peiriannydd strwythurol). Bydd yr arolwg yn fodd o ddarganfod faint o waith adfer y bydd angen ei gynnal ar yr adeilad. Ynghyd a'r arolwg saernïol mae'n ofynnol fod y cais cynllunio yn cynnwys manylion a chynlluniau y cais er mwyn sicrhau ei fod yn fwriad yr ymgeisydd i geisio adfer yr adeilad dan sylw gan sicrhau na fydd yr adeilad yn cwmpo yn ystod y gwaith trosi. Pe fyddai hynny'n digwydd mae'n bosib na fydd y caniatâd cynllunio yn ddilys bellach. Bydd yn ofynnol dangos trwy luniau pa rannau fydd angen eu disodli, atgyfnerthu neu adnewyddu.
26. Pe byddai'r arolwg saernïol yn darganfod na fyddai'n bosib adfer yr adeilad dan sylw heb orfod dymchwel rhannau o'r adeilad gwreiddiol neu ailadeiladu rhan helaeth ohono yna fe fydd yn ofynnol i'r Cyngor wrthod y cais.
27. Pan fo'r ymgeisydd yn ystyried pa ddefnyddiau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu, yn ddelfrydol dylid ceisio ymgorffori dulliau cynaliadwy.

### **Muriau, Agoriadau Ffenestri a Drysau**

28. Rhaid i adeiladwaith y muriau fod yn amlwg gadarn a chyrraedd uchder hyd at lefel y bargod. Er mwyn atgyweirio rhannau o'r waliau dylid ceisio defnyddio'r deunyddiau sydd yn debyg o ran lliw a hindreuliad.
29. Mae defnydd digydymdeimlad o ddeunyddiau modern yn debygol o gael effaith andwyol ar yr adeilad a'r amgylchedd. Os oes angen cynnal gwaith ail bwyntio brics/carreg rhaid ceisio sicrhau fod y deunydd a ddefnyddir yn gydnaws a'r gwreiddiol. Cymeradwyir cynigion i ail bwyntio'r gwaith brics/carreg gyda chalch yn hytrach na ei orchuddio gyda deunydd megis gro chwipio neu rendro. Mae manylion bach fel hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau fod dyluniad yr adeilad yn cael ei warchod.
30. Rhaid sicrhau fod yr agoriadau gwreiddiol yn cael eu defnyddio lle bynnag y bo hynny'n ymarferol i'w wneud a ble fod angen cynnwys agoriadau newydd yna dylent gymryd i ystyriaeth maint yr adeilad gwreiddiol. Os oes angen cau agoriad gwreiddiol yna yn ddelfrydol dylid cynnwys panel cilannog (recessed) sydd yn dangos lleoliad yr agoriad gwreiddiol.
31. Dylid ceisio gwneud bob ymdrech i ddefnyddio'r ffenestri a drysau gwreiddiol. Mae'n ofynnol i unrhyw ddrysau neu ffenestri newydd fod o ddeunydd sydd yn gydnaws a'r gwreiddiol ac yn adlewyrchu cymeriad yr adeilad. Pan ddefnyddir ffenestri pren ni ddylid defnyddio staen modern. Gan amlaf bydd y defnydd o ffenestri PVCu yn annerbyniol.

### **To**

32. Mae'r to yn un o brif nodweddion unrhyw adeilad gan ei fod yn weledol amlwg. Oherwydd hynny ni ddylid codi lefel y to yn uwch na'r lefel gwreiddiol. Bydd hyn yn sicrhau nad yw cymeriad nenlinell yr ardal yn cael ei niweidio.
33. Dylid ceisio adfer y deunydd gwreiddiol ynghyd ag unrhyw waith atgyweirio fydd angen ei gynnal. Rhaid i unrhyw ddeunydd newydd yn ogystal gyd-fynd a'r gwreiddiol. Gan amlaf llechan Cymreig sydd ar doeau hen adeiladau cefn gwllac ac yn unol â pholisi B25 o'r Cynllun byddai rhaid i unrhyw ddefnydd o lechan ar y to fod yn lechan Cymreig neu yn lechan tebyg o ran ei edrychiad lliw a nodweddion hindreulio. Ceir eithriadau pan mai ddim llechan fyddai'r unig ddefnydd derbyniol. Mae enghraifft o'r math hyn yn cynnwys achosion ble fod yna fanteision cynladwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol.
34. Rhan amlaf ni chaniateir dormer gan nad ydyw'n gweddu a gwaed traddodiadol tai hŷn, yn yr un ystyr ni chaniateir ffenestri yn y to. 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 ei gael. Nid yw estyniadau neu addasiadau a fyddai'n cynnwys to fflat yn dderbyniol.
33. Mewn egwyddor cymeradwyir cynlluniau sydd yn cynnwys paneli solar. Dylid rhoi ystyriaeth fanwl i leoliad a'r math o baneli solar a ddefnyddir.

### **Draeniad a gwastraff**

36. Dylid sicrhau fod y cwteri a pheipiau landerau gwreiddiol yn cael ei adfer ble'n bosib. Os oes angen rhai newydd dylid ceisio defnyddio deunydd o'r un math a'r rhai gwreiddiol, er enghraifft haearn bwrw. Mewn rhai achosion bydd deunydd mwy modern sydd yn gweddu yn dderbyniol. Dylai unrhyw gwrter



neu beipiau landerau newydd fod ar y mannau sydd leiaf amlwg yn enwedig yn yr adeiladau hŷn, lle yn flaenorol nad oedd gwteri na pheipiau landerau yn bresennol.

37. Yn ystod y gwaith o adfer yr adeilad mae'n ofynnol fod yr ymgeisydd yn ceisio ymgorffori dulliau cynaliadwy o gael gwared ar ddŵr gwastraff yn ogystal â gwastraff eraill. Mewn rhai amgylchiadau ni fydd cynnwys tanciau septig neu garthbwll yn dderbyniol, felly bydd yn ofynnol cynnig dulliau eraill mwy cynaliadwy.

#### **Simnai**

38. Ni ddylid lleoli simnai ar yr adeilad sydd yn cael ei drosi os nad ydyw'n cydfynd â dyluniad gwreiddiol yr adeilad. Mae lleoli corn simnai yn debygol o niweidio cymeriad traddodiadol yr adeilad yn enwedig mewn perthynas ag adeiladau ble mai'r defnydd blaenorol oedd fel adeilad amaethyddol. Credir fod gosod simnai yn creu'r argraff nodweddiadol o adeilad sydd â defnydd preswyl a dylid cymryd y camau priodol i geisio osgoi hynny. Yn ddelfrydol dylai'r ymgeisydd geisio ymgorffori dulliau mwy cynaliadwy o gynhesu'r adeilad a olygai na fyddai angen gosod simnai. Gan hynny mewn rhai amgylchiadau penodol efallai y byddai simnai fechan metal du yn dderbyniol yn enwedig ar gyfer tân sydd yn llosgi pren fel tanwydd.

#### **Ffiniau'r Cwrtil**

39. Yn ddelfrydol dylai ffin y cwrtil ddilyn y llinell terfyn gwreiddiol. Ni ddylai'r deunydd ar gyfer y terfyn fod yn ddeunydd amlwg/modern. Mae rhai mathau o ddeunyddiau a fyddai'n gweddu yn cynnwys, gwrych, postia pren gyda gwrych oddi cefn, llechi, clawdd neu wal garreg sych. Byddai hyn yn adlewyrchu cymeriad gwledig yr adeilad.
40. Ar gyfer deunydd llawr y cwrtil, yn ddelfrydol ni ddylid defnyddio deunydd modern. Y math o ddefnydd mwyaf cydnaws o bosib fyddai'r deunydd oedd yno'n wreiddiol, megis cerrig mân.

#### **Nodweddion Mewnol**

41. Lle mae'r adeilad gwreiddiol yn un agored dylid ceisio cadw'r israniadau i'r nifer lleiaf posib. Bydd hyn yn fodd o gynorthwyo treuliad golau naturiol trwy'r adeilad yn ogystal â sicrhau fod dyluniad gwreiddiol yr adeilad yn cael ei warchod.

#### **Mannau Parcio a Mynediad**

42. Bydd angen sicrhau fod manau parcio a garejis wedi cael eu cuddio o unrhyw fan sydd yn weledol i'r cyhoedd. Efallai y bydd yna rhai achosion ble y byddai'n bosib trosi adeiladau allanol ar gyfer garej. Os nad oes garej fe fyddai angen cymryd camau priodol i sicrhau fod ceir yn cael ei sgrinio'n effeithiol. Y dull mwyaf effeithiol o wneud hynny fyddai drwy ddefnyddio wal carreg sych neu wrych, os mai dyma yw'r math o derfyn sydd yn nodweddiadol yn lleol.
43. Mae'n hollol hanfodol fod unrhyw fan parcio yn cydymffurfio a chanllawiau'r Awdurdod Priffyrdd.
44. Dylai unrhyw ddatblygiad geisio cadw neu atgyfnerthu'r mynediad gwreiddiol, oni bai fod rhesymau da dros beidio gwneud hynny. Rhan amlaf mae'r mynediad yn dilyn y terfyn naturiol sef gwrych neu walliau. Mae'r terfynau hyn yn gweddu a'r amgylchedd a'r dirwedd naturiol ac felly ar bob cyfrif dylid

ceisio ei adfer. Os oes yna angen darparu mynediad newydd yna dylid sicrhau ei fod yn dilyn y terfyn gwreiddiol naturiol.

#### **Gwres a gwyntylliad**

45. Yn yr achos fod angen gosod fflwg system gwresogi neu echdynwyr ni ddylent fod yn weledol amlwg. Cymeradwyir defnydd o deils awyrell sydd yn gydnaws gyda'r waliau a'r toeau.

#### **Estyniadau**

46. Yn yr achos fod angen ymestyn yr adeilad gwreiddiol gan osod estyniad byddai angen sicrhau nad oes yna ffurf eraill o ymestyn y man byw yn y man cyntaf. Gallai hynny fod drwy ddefnyddio adeiladau allanol presennol neu ymestyn y man byw i'r to er enghraifft. Dylid hefyd ceisio sicrhau na fyddai'r estyniad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion yr adeilad yn ogystal â'r cymdogion cyfagos.
47. Bydd angen sicrhau fod y deunyddiau a ddefnyddir ar gyfer yr estyniad yn gydnaws a'r adeilad gwreiddiol. Bydd hefyd angen i ffurf yr estyniad weddu a'r gwreiddiol, h.y. fod yn debyg o ran cyfrannedd goleddf y to ac uchder y bargod ac felly o ran maint ni ddylid dominyddu'r adeilad gwreiddiol.

#### **YSTYRIAETHAU CYNALIADWYEDD**

48. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau newydd ynghyd ag addasu neu roi estyniad ar adeiladau presennol, mae'n ofynnol rhoi ystyriaeth ddwys i egwyddorion cynaliadwyedd y datblygiad. Rhoddir arweiniad pellach ar y mater penodol hwn ym mholisi C7 o'r Cynllun Datblygu Unedol. Mae rhai o'r materion cynaliadwyedd y bydd angen rhoi ystyriaeth iddynt wrth asesu cais ar gyfer trosi adeilad presennol yn cynnwys yr angen i sicrhau fod ystyriaeth briodol yn cael ei roi i'r deunyddiau a ddefnyddir gan geisio sicrhau ble'n bosib ac yn ymarferol eu bod yn lleol a bod mesurau yn cael eu cymryd er mwyn ceisio gwella effeithlonrwydd y datblygiad yn nhermau'r defnydd o ynni.

#### **ARDAL CADWRAETH AC ADEILADAU RHESTREDIG**

49. Bydd unrhyw gais i drosi adeilad yng nghefn gwlad ble fo'r adeilad yn adeilad rhestredig, yn ymyl adeilad rhestredig neu mewn ardal cadwraeth yn cael ei rheoli'n fwy caeth. Yn ogystal, yn unol â deddfwriaeth byddai angen caniatâd Adeilad Rhestredig pan fo'r cynnig i wneud gwaith adfer ar adeilad rhestredig. Rhaid hefyd cofio fod dyluniad mewnol adeiladau rhestredig yn cael eu gwarchod.
50. Yn yr achos fod yr adeilad sydd yn destun ei drosi yn adeilad rhestredig yna argymhellir fod yr ymgeisydd yn cysylltu ag Uwch Swyddog Cadwraeth Adeiladu y Cyngor er mwyn derbyn arweiniad pellach ar y mater.

#### **BYWYD GWYLLT WEDI'I DIOGELU**

51. Mae rhai o'r rhywogaethau sydd yn cael eu gwarchod gan ddeddfwriaeth genedlaethol neu Ewropeaidd yn byw a chlwydo mewn adeiladau yng nghefn gwlad. Cyn i'r ymgeisydd gyflwyno cais cynllunio ar gyfer trosi adeilad yng nghefn gwlad, mae'n ofynnol cynnal arolwg (gan berson proffesiynol) rhwng y dyddiadau 1af o Fai hyd at y 15fed o Fedi er mwyn asesu os yw'r adeilad yn bwysig i rywogaethau penodol ac asesu unrhyw effaith y gall gwaith datblygu

ei gael ar rywogaethau sydd yn cael eu gwarchod. Yn ogystal mae'r arolwg yn fodd o awgrymu dulliau y gellir eu cymryd er mwyn lliniaru unrhyw effaith y gallai datblygiadau ei gael ar rywogaethau sydd yn cael eu gwarchod.

52. 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 ei gwarchod dan ddeddfwriaeth Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981; derbynir ystlumod warchodaeth ychwanegol gan y Rheoliad Cynefinoedd 1994.
53. Yn yr achos fod yr arolwg yn darganfod fod yna rhywogaethau sydd yn cael eu gwarchod yn bresennol yn yr adeilad, fe fydd yn angenrheidiol ymgorffori dulliau megis gwagle croglofft (sydd ddim yn cael ei ddefnyddio), blychau adar a thyllau tylluanod. Dylid nodi fod clwydi ystlumod yn cael ei gwarchod os yw'r ystlumod yn bresennol ai pheidio. Cyn y gall unrhyw waith gymryd lle mewn adeilad ble mae clwydi ystlumod yn bresennol mae angen derbyn trwydded gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Os oes yna rywogaethau sydd yn cael eu gwarchod yn cael ei adnabod yn yr adeilad wedi i'r gwaith adeiladu ddechrau yna bydd rhaid rhoi gorau i'r gwaith a chysylltu â Chyngor Cefn Gwlad Cymru am fwy o wybodaeth a chymorth mewn perthynas â'r camau priodol y dylid ymgymryd.
54. Mae'n bosib derbyn cyngor pellach ynglŷn ag effaith trosi adeiladau yng nghefn gwlad ar rywogaethau sy'n cael eu gwarchod gan Swyddogion Bioamrywiaeth y Cyngor.

#### **DATBLYGU A GANIATEIR (PERMITTED DEVELOPMENT)**

55. Pan fo caniatâd yn cael ei roi i drosi adeilad yng nghefn gwlad mae'n ofynnol gosod amod cynllunio gyda'r caniatâd a fydd yn rheoli gwaith a ellir ei wneud i'r adeilad heb orfod cael caniatâd cynllunio ar ôl derbyn y caniatâd gwreiddiol. Mae enghreifftiau o ddatblygiadau a fyddai felly angen caniatâd cynllunio yn cynnwys estyniadau, newidiadau i'r to, gosod dysg lloeren a.y.b.

#### **TROSI ADEILAD NAD OES DEFNYDD IDDO FWYACH**

56. Os yw'r adeilad yng nghefn gwlad wedi ei gyfyngu trwy amodau cynllunio ar gyfer defnydd arbennig megis ar gyfer defnydd amaethyddol neu wyliau, bydd yn ofynnol i unrhyw gais cynllunio i'w drosi profi nad oes angen yr adeilad ar gyfer y defnydd penodol mwyach. Yn ogystal byddai rhaid profi nad yw'n bosib defnyddio'r adeilad ar gyfer dibenion economaidd eraill.
57. Yn yr achos fod y cais yn golygu trosi adeilad a adeiladwyd yn wreiddiol ar gyfer defnydd preswyl penodol megis amaethyddol, bydd angen cyflwyno datganiad ynghyd a'r cais yn esbonio pam nad yw'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol hynny mwyach. Byddai rhaid yn ogystal i'r datganiad esbonio pam na fyddai defnydd arall yn hytrach na phreswyl megis defnydd economaidd yn addas ar gyfer yr adeilad.

#### **CANIATÂD CYNLLUNIO BLAENOROL**

58. Cyn y gellir gwrthod/caniatáu cais i drosi adeilad yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl fe fydd yn ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio wneud ymchwil i unrhyw ganiatâd cynllunio blaenorol sydd ynghlwm a'r adeilad, yn enwedig gydag achosion pan nad ydyw'n amlwg beth oedd y defnydd gwreiddiol. Fe

fyddai'r gwaith ymchwil hyn yn gyfle i weld os yw'r defnydd sydd yn destun cais cynllunio yn cyd-fynd a'r defnydd gwreiddiol.

### **ANGEN LLEOL CYMUNEDOL WEDI EI BROFI**

59. Bydd caniataid cynllunio i drosi adeilad yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl yn dibynnu ar y dystiolaeth fod yna angen lleol cymunedol ar gyfer y datblygiad. Gellir gweld mwy o fanylion ynglŷn â beth yw maen brawf lleol cymunedol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Pennod CH, Para 5.2.20 yn ogystal gellir archwilio'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.
60. Yn fras golygai lleol cymunedol fod angen i'r ymgeisydd sydd eisiau trosi adeilad yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl gydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:-
- wedi byw yn ardal y Cyngor Cymuned am gyfnod parhaol o ddeng mlynedd yn union cyn gwneud y cais/cymryd meddiant o'r eiddo.
  - wedi bod yn byw oddi mewn ardal y Cyngor Cymuned am gyfnod parhaol o ddeng mlynedd neu fwy yn y gorffennol.
  - Pobl sydd wedi byw neu weithio am gyfnod parhaol o ddeng mlynedd neu fwy o fewn 4 milltir fel 'hed y fran' o 'graidd' y pentref gwledig (sef ble mae'r adeiladau a liwiwyd ar y map mewnosod wedi ei leoli) ble lleolir safle'r cais penodol.

### **MWYNDERAU ADEILADAU CYFAGOS / LLEOLIAD**

61. Disgwylir fod yr adeilad yn addas ar gyfer ei drosi o ran ffurf a lleoliad. Dylai hyn warchod bywiogrwydd trefi a phentrefi a chan hynny ni chaniateir cynigion i drosi adeiladau ynysig nad oes ganddynt gyswllt swyddogaethol na gweledol a threfi neu bentrefi cyfagos. Mae hyn yn gyson a'r angen i hybu datblygiad cynaliadwy, sy'n cynnwys yr angen i leihau teithiau mewn car, a'r angen i osgoi rhoi pwysau gormodol ar ddarparwyr isadeiledd. Ni ddylai defnydd yr adeilad wrthdaro a'i gymeriad gwreiddiol na chwaith unrhyw adeilad cyfagos.

### **CRYNODEB A CHASGLIADAU**

62. Mae'r Cyngor yn cydnabod fod trosi adeiladau yng nghefn gwlad yn fodd cynaliadwy o ychwanegu at gyfleoedd i arallgyfeirio economi wledig ac yn fodd o sicrhau cyflenwad o dai yng nghefn gwlad sydd yn diwallu peth o'r angen lleol. Pwysleisir fod dyluniad da sydd yn gweddu a dyluniad gwreiddiol yr adeilad yn angenrheidiol. Rhaid pwysleisio fod gwaith manwl a chreffftwaith da unrhyw waith adfer a throsi adeiladau yng nghefn gwlad yn gwbl hanfodol gan sicrhau fod y deunydd a ddefnyddir yn gydnaws a'r gwreiddiol. Mae'n hanfodol sicrhau fod adeiladwaith saerniol yr adeilad yn addas i'w drosi.

### **CYNGOR CYN CYFLWYNO'R CAIS**

63. Os oes yna unrhyw ansicrwydd ynglŷn â throsi adeilad yng nghefn gwlad yna cynghorir unrhyw ymgeisydd i gysylltu â'r Cyngor cyn cyflwyno'r cais. Gweler y manylion cysylltu yn Atodiad 4. Mae cysylltu o flaen llaw er mwyn derbyn cyngor yn arbed amser ac arian yr ymgeisydd yn enwedig o ran yr angen i gynnal arolwg saerniol a chynlluniau. Awgrymir hefyd y dylai'r ymgeisydd edrych ar ddogfen 'Canllawiau Dylunio Gwynedd' gan y byddai'n rhoi rhagor o arweiniad iddynt o anghenion dyluniad trosi adeiladau yng nghefn gwlad.

64. Yn ogystal â dilyn canllawiau cynllunio mae hefyd yn ofynnol fod unrhyw gais i drosi adeilad yng nghefn gwlad yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu. Cyn ymgymryd ag unrhyw waith adeiladu awgrymir fod yr ymgeisydd yn cysylltu â'r swyddog Rheoli Adeiladu perthnasol er mwyn derbyn cyngor ynglŷn ag unrhyw fesurau y dylai'r ymgeisydd ymgymryd ag cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.
65. Mewn achosion ble fo'r ymgeisydd eisiau newid defnydd yr adeilad o'r defnydd blaenorol yna bydd angen derbyn caniatâd cynllunio. Os yw'r adeilad yn wag a bod yr ymgeisydd eisiau adfer yr adeilad er mwyn ei ddefnyddio ar gyfer defnydd o'r un math a'r gwreiddiol, yna dylid sicrhau nad oes 'gadawiad defnydd' wedi cymryd lle. Bydd penderfynu os oes yna adawiad defnydd wedi cymryd lle yn dibynnu ar:-
- Cyflwr ffisegol yr adeilad
  - Y cyfnod sydd wedi mynd heibio ers i'r adeilad gael ei ddefnyddio diwethaf
  - Sut cafodd yr adeilad ei ddefnyddio yn y cyfamser
  - Beth oedd bwriad y perchennog ar gyfer yr adeilad ers iddo gael ei ddefnyddio diwethaf.
66. Fodd bynnag os nad ydyw'n amlwg fod yna adawiad defnydd wedi digwydd ac os nad yw'r ymgeisydd eisiau trosi'r adeilad ar gyfer defnydd arall, yna mae'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer yr adeilad yn ddilys.

## **ATODIAD 1**

### **Pwyntiau i gadw mewn cof...**

- Mae trosi yn golygu addasu nid dymchwel adeilad a'i ail adeiladu.
- Mae adfer cymeriad gwreiddiol yr adeilad yn hanfodol.
- Er mwyn arbed amser ac arian mae ymgynghori buan a chynnal sgysiau gyda'r Swyddog Cynllunio perthnasol a Swyddogion eraill o fewn y Cyngor yn cael ei annog er mwyn trafod hyfywdra'r cais arfaethedig.
- Dylai fod yn bosib trosi'r adeilad heb orfod cynnal fawr o waith adfer ac ail adeiladu.
- Rhaid i'r adeilad fod yn saernïol gadarn, posib derbyn prawf o hynny drwy gyflwyno arolwg saernïol gan berson proffesiynol megis peiriannydd strwythurol.
- Pe fyddai'r gwaith addasu yn golygu cynnal gwaith adfer y to, yna ni ddylid fod angen ail adeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau. Os nad oes yna angen cynnal gwaith adfer o'r to, yna byddai'n dderbyniol fod angen ail adeiladu 20% o gyfanswm y waliau.
- Mae'n angenrheidiol fod unrhyw gais cynllunio i drosi adeilad yng nghefn gwlad yn cael ei gefnogi gan gynlluniau dylunio sydd yn nodi'r union waith adfer sydd angen ei gynnal.
- Cyn derbyn caniatâd cynllunio bydd angen cynnal arolwg er mwyn darganfod os oes yna rywogaethau arbennig sydd yn cael ei warchod yn bresennol yn yr adeilad.
- Bydd defnydd economaidd o'r adeilad yn cael ei ffafrio yn hytrach na defnydd preswyliaeth, oni bai fod yna dystiolaeth glir na fyddai hynny'n ymarferol.
- Bydd angen sicrhau fod yr agoriadau gwreiddiol (drysau a ffenestri) yn cael ei adfer. Yn yr achos fod angen darparu agoriad newydd yna dylai gyd-fynd a maint yr agoriadau gwreiddiol.
- Rhaid i unrhyw ddeunyddiau a ddefnyddir yn ystod y gwaith adfer gyd-fynd a'r gwreiddiol.
- Ni ddylid codi lefel y to yn uwch na'r lefel gwreiddiol.
- Ni ddylid lleoli simnai os nad ydyw'n cyd-fynd a'r dyluniad gwreiddiol oni bai ei fod yn hanfodol er mwyn hwyluso dull mwy cynaliadwy o gynhesu'r adeilad. Mewn rhai amgylchiadau byddai simnai fechan metal ddu yn dderbyniol.
- Dylai ffiniau'r cwrtil ddilyn y ffiniau gwreiddiol.
- Bydd angen cymryd y camau priodol er mwyn sicrhau fod manau parcio yn cael eu cuddio.
- Yn yr achos fod yr adeilad wedi cael ei ganiatáu ar gyfer defnydd arbennig (megis amaethyddol) ac nad oes angen ar gyfer y defnydd mwyach, dylid profi hynny yn unol â chanllawiau'r Cynllun Datblygu Unedol.

- Dylid sicrhau fod angen 'lleol cymunedol' wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad preswyl.
- Bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio gynnal gwaith ymchwil i hanes cynllunio'r adeilad er mwyn darganfod beth oedd y defnydd gwreiddiol a sicrhau nad oes gadawiad defnydd wedi cymryd lle.

## **ATODIAD 2**

### **Rhannau perthnasol o Bolisi Cynllunio Cymru (2002)**

#### Paragraff 7.6.9

*“Mae aildddefnyddio ac addasu adeiladau sydd eisoes yn bod yng nghefn gwlad yn chwarae rhan bwysig wrth ddiwallu anghenion ardaloedd gwledig am ddatblygiadau masnachol a diwydiannol, yn ogystal ag ar gyfer twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol gymryd agwedd gadarnhaol at addasu adeiladau gwledig i'w haildddefnyddio at ddibenion busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny a leolir mewn, neu gerllaw, clwstwr o adeiladau fferm, ar yr amod:*

- *eu bod yn addas ar gyfer eu haildddefnyddio at y diben dan sylw;*
- *na fydd eu haddasu'n arwain at wasgaru gweithgaredd i'r fath raddau fel y peryglir bywiogrwydd trefi a phentrefi;*
- *bod eu ffurf, eu maint a'u dyluniad cyffredinol yn gydnaws â'r hyn sydd o'u cwmpas;*
- *bod gosod amodau ar ganiatâd cynllunio yn goresgyn unrhyw wrthwynebiadau cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a fyddai fel arall yn gryfach na'r manteision fydd yn deillio o aildddefnyddio'r adeiladau;*
- *os yw'r adeiladau yng nghefn gwlad agored, bod modd eu haddasu heb eu hailadeiladu'n helaeth neu'n gyfan gwbl;*
- *na fydd eu haddasu yn cael effaith annerbyniol ar fframwaith, ffurf, cymeriad neu leoliad lle y mae'r adeiladau o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.”*

#### Paragraff 7.6.10

*“Ychydig o effaith economaidd a gaiff addasu at ddibenion preswyl adeiladau y rhoddwyd y gorau i'w defnyddio at ddibenion diwydiannol neu fasnachol, gan gynnwys amaethyddiaeth, a gall fod yn niweidiol i adeiladwaith a chymeriad adeiladau hanesyddol. Gall awdurdodau cynllunio lleol, yn enwedig yn yr ardaloedd hynny lle y mae creu cyflogaeth leol yn flaenoriaeth, gynnwys polisiau yn y CDU nad ydynt yn caniatáu aildddefnyddio adeiladau at ddibenion preswyl oni bai:*

- *bod yr ymgeisydd wedi gwneud pob ymdrech resymol i aildddefnyddio'r adeilad ar gyfer busnes addas arall, a bod y cais yn cael ei ategu gan ddatganiad o'r ymdrechion a wnaed; neu*
- *bod addasu adeilad at ddibenion preswyl yn is-ran o gynllun i'w aildddefnyddio ar gyfer busnes; neu*
- *y bydd y tai a geir drwy hynny'n cyfrannu at gwrdd ag angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy i ateb angen lleol (gweler 9.2.14).”*

### **Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog – Tai (2006)**

#### Paragraff 9.2.18

*“Rhaid i bolisiau nodi y bydd yr awdurdod yn ceisio negodi gyda datblygwyr lle y bwriedir cynnwys elfen o dai fforddiadwy mewn datblygiadau arfaethedig. Dylai'r polisiau ddatgan hefyd yr hyn y byddai'r awdurdod yn ei ystyried yn dai fforddiadwy a pha drefniadau a ddisgwylir ganddo i sicrhau bod tai o'r fath yn cael eu cadw ar gyfer y rhai y mae arnynt eu hangen.”*



### **ATODIAD 3**

#### **Polisiau perthnasol o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd**

##### **POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAILDDEFNYDDIO**

**Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel cyn belled ag y gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol i gyd:**

- 1. yn achos adeilad yng nghefn gwlad, bod yr adeilad yn un parhaol, strwythurol gadarn ac y gellir ei addasu heb waith ailadeiladu sylweddol neu ei ailadeiladu'n llwyr;**
- 2. bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig;**
- 3. bod dyluniad yr addasiad arfaethedig, gan gynnwys unrhyw newidiadau/altradau angenrheidiol, yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas ac yn cadw unrhyw nodweddion cynhenid traddodiadol, hanesyddol neu bensaernïol o werth a fedd yr adeilad;**
- 4. na fydd unrhyw storfeydd na gwaith allanol cysylltiedig yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o'i gwmpas;**
- 5. yn achos adeilad yng nghefn gwlad, na fydd y datblygiad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.**

**4.2.8** Eglurhad - Er y cefnogir yr egwyddor o addasu adeiladau i'w hailddefnyddio, ni fydd pob adeilad yn addas ar gyfer hyn. Disgwylir y bydd yr adeilad o dan sylw'n addas ar gyfer ei ddefnydd newydd o ran ei ffurf a'i leoliad. Mae nifer sylweddol o adeiladau gweigion mewn rhannau o'r ardal, llawer ohonynt mewn llefydd pur anghysbell. Er mwyn diogelu bywiogrwydd trefi a phentrefi ni chefnogir cynigion sy'n cynnwys addasu adeiladau ynysig nad oes ganddynt gyswllt swyddogaethol neu weledol â threfi neu bentrefi. Mae'n bwysig ystyried cyflwr saernïol yr adeilad ei hun. Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig nes y byddai angen ailadeiladu rhannau sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas. Wrth asesu safle disgwylir gweld y nodweddion canlynol o leiaf ar y safle: adeilad gyda muriau strwythurol sy'n gadarn hyd at lefel y bargod; agoriadau drysau a ffenestri; a bod camau wedi cael eu cymryd i ddiogelu cyflwr y muriau (e.e. y to, muriau wedi eu capio). Gofynnir am adroddiad ar gyflwr saernïol yr adeilad gan arbenigwr yn rhan o'r cais cynllunio. Ystyrir cynnig sy'n ymwneud ag ailadeiladu rhannau sylweddol o adeilad neu ei ailadeiladu'n llwyr yn erbyn gofynion polisiau eraill sy'n ymwneud ag adeiladau newydd ar gyfer dibenion penodol.

**4.2.9** Disgwylir i'r adeilad fod yn addas ar gyfer y defnydd newydd heb ond ychydig o newid i'w ffurf, yn enwedig os yw'r adeilad yn un traddodiadol. Gellir canfod

canllawiau pellach ar arfer da yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd 2002. Mae polisiau eraill ym mhenodau 5 a 6 y Cynllun hwn yn ymdrin ag ailddefnyddio adeiladau ar gyfer dibenion penodol.

## **POLISI CH12 - TROSI ADEILADAU O FEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD AGORED AR GYFER DEFNYDD PRESWYL**

**Mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad ni chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad. Bydd caniatâd cynllunio i drosi'r adeilad i ddefnydd preswyl yn amodol ar allu cwrdd â'r meini prawf isod i gyd:**

- 1. bod angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi;**
- 2. na fydd y cynnig yn arwain at greu nifer sylweddol o unedau preswyl newydd sydd a/neu sy'n debygol o gael effaith niweidiol ar strwythur a chymeriad y pentref a/neu'r gymuned y mae'n rhan ohono;**
- 3. na fydd y bwriad yn arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol os nad oes tystiolaeth gref, berthnasol wedi ei chyflwyno i'r Cyngor fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus fel uned ar gyfer y defnydd perthnasol am bris rhesymol a theg, ar werth neu ar rent, am gyfnod parhaol o 12 mis;**
- 4. bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth i rai sydd ag angen lleol cymunedol.**

**Mewn achosion priodol pan ganiateir datblygiad defnyddir amod cynllunio i reoli Hawliau Datblygu a Ganiateir er mwyn sicrhau fod rheolaeth gynllunio gyflawn dros ddatblygiadau cysylltiedig â'r adeilad dan sylw a'r cwrtil o'i amgylch.**

- 5.2.60** Eglurhad - Yn unol â chynghor y Cynulliad a chan fod datblygu'r economi a chynyddu cyflogaeth yn flaenoriaeth gan y Cyngor, ni chaniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig at ddefnydd preswyl oni bai y gwnaethpwyd pob ymdrech i ddarganfod defnydd economaidd addas i ddechrau neu y byddai trosi'r adeiladau'n arwain at grynhoad o ddefnyddiau tebyg, megis llety gwyliau hunanwasanaeth, gan arwain at neu achosi effaith negyddol ar yr ardal leol. Gweler Polisi D10 ar drosi adeiladau ar gyfer defnydd diwydiant/cyflogaeth a pholisiau D14 a D15 ar gyfer trosi yn llety gwyliau. Os oes prawf bod y cyfryw ymdrechion wedi methu bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon caniatáu trosi ar gyfer defnydd preswyl os gellir cydymffurfio'n llawn gyda'r polisi uchod a pholisi C7 sy'n ymwneud ag ailddefnyddio adeiladau. Mewn rhai achosion, pan fo'r adeilad mewn lleoliad amlwg bydd yr

Awdurdod Cynllunio Lleol yn dileu Hawliau Datblygiad a Ganiateir er mwyn sicrhau fod rheolaeth gynllunio gyflawn dros ddatblygiadau'n ymwneud â'r adeilad dan sylw a'r cwrttil o'i amgylch.

## **POLISI D14 – LLETY GWYLIAU GWASANAETHOL**

### **Cymeradwyir cynigion i:**

- a. ddatblygu llety gwyliau gwasanaethol parhaol newydd, neu addasu adeiladau presennol yn llety o'r fath, neu**
- b. ymestyn sefydliadau llety gwyliau gwasanaethol presennol**

**os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol i gyd:**

- 1. yn achos adeiladu o'r newydd, bod y datblygiad wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu, neu'n defnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;**
- 2. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn addas o ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw.**

**6.3.9 Eglurhad** - Mae'r polisi yma'n berthnasol i wahanol fathau o lety gwasanaethol, o westai mawr o safon uchel i lety gwely a brecwast bach ar ffermydd. Mae'r potensial gan westai graenus a mathau eraill ar lety gwasanaethol i ddod â budd economaidd sylweddol i ardal y Cynllun ac ehangu amrediad y llety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr. Yn gyffredinol y mae'r math hwn o lety'n brin yn ardal y Cynllun. Bwriad y polisi hwn yw cefnogi'r egwyddor o ehangu'r dewis, gwella ansawdd llety gwyliau â gwasanaeth a chynyddu eu nifer.

## **POLISI D15 - LLETY GWYLIAU HUNANWASANAETH**

### **Cymeradwyir cynigion i:**

- a. ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, neu i addasu adeiladau presennol yn llety o'r fath, neu i**
- b. estyn sefydliadu llety gwyliau hunanwasanaeth presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol i gyd:**

- 1. yn achos adeiladu o'r newydd, bod y datblygiad wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu, neu y defnyddir safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;**

- 2. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn addas o ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;**
- 3. na fydd y cynnig yn arwain at golli stoc o dai parhaol;**
- 4. na leolir y datblygiad o fewn ardal breswyl ac na fydd yn achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal;**
- 5. na fydd y datblygiad yn arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma o fewn ardal.**

**6.3.10 Eglurhad** - Mae amrediad eang o lety hunanwasanaeth o safon uchel yn hanfodol er mwyn darparu dewis i ymwelwyr. Bwriad y polisi hwn yw cefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o safon uchel sy'n cynnig dewis o'r fath.

**6.3.11** Pan roddir caniatâd cynllunio ar gyfer unedau gwyliau hunanwasanaeth, gosodir amod i sicrhau mai fel llety gwyliau yn unig y defnyddir yr adeilad ac na ellir ei ddefnyddio fel lle i fyw yn parhaol.

**6.3.12** Oherwydd y canllawiau cenedlaethol a'r flaenoriaeth a roddir ar hyn o bryd i drosi adeiladau ar gyfer defnydd economaidd, ceir digonedd o adeiladau mewn rhai ardaloedd sydd wedi'u trosi'n llety gwyliau. Yn amlwg nid bwriad canllawiau cenedlaethol na'r Cyngor yw i'r polisi arwain at grynhoed o'r math yma o lety gwyliau mewn ardal benodol. Wrth asesu cynigion o dan y polisi hwn, bydd y Cyngor yn ystyried gallu rhesymol y cyffiniau i gynnwys datblygiadau o'r fath o ran eu heffaith amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol, y rhwydwaith ffyrdd, mwynderau ac ati.

**6.3.13** Nid yw'r polisi hwn yn berthnasol i gynigion i sefydlu safleoedd carafannau sefydlog a theithiol na siales gwyliau newydd. Ystyrir y cyfryw gynigion o dan bolisiau D15 a D16 y Cynllun.

## **ATODIAD 4**

### **Manylion Cyswllt**

Er mwyn derbyn gwybodaeth bellach, awgrymir cysylltu â'r canlynol;-

#### **Polisi Cynllunio (Arfon, Dwyfor a Meirionnydd)**

Uned Polisi a Pherfformiad  
Adran Rheoleiddio  
Gwasanaeth Amgylcheddol  
Uned Rheoleiddio  
Stryd y Jêl  
Caernarfon  
Gwynedd  
LL55 1SH  
Rhif ffôn: (01286) 679883  
Rhif ffacs: (01286) 673324  
E-bost: [PolisiCynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:PolisiCynllunio@gwynedd.gov.uk)

#### **Rheolaeth Datblygu (Cynllunio)**

##### ***Ardal Arfon***

Gwasanaeth Cynllunio  
Adran Rheoleiddio  
Swyddfa Ardal Arfon  
Penrallt  
Caernarfon  
Gwynedd  
LL55 1BN  
Rhif ffôn: (01286) 682765  
Rhif ffacs: (01286) 682771  
E-bost: [Cynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:Cynllunio@gwynedd.gov.uk)

##### ***Ardal Dwyfor***

Gwasanaeth Cynllunio  
Adran Rheoleiddio  
Swyddfa Ardal Dwyfor  
Ffordd y Cob  
Pwllheli  
Gwynedd  
LL53 5AA  
Rhif ffôn: (01758) 704118  
Rhif ffacs: (01758) 704053  
E-bost: [Cynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:Cynllunio@gwynedd.gov.uk)

##### ***Ardal Meirionnydd***

Gwasanaeth Cynllunio  
Adran Rheoleiddio  
Swyddfa Ardal Meirionnydd  
Cae Penarlâg  
Dolgellau  
Gwynedd

LL40 2YB

Rhif ffôn: (01341) 424414

Rhif ffacs: (01341) 424440

E-bost: [Cynllunio@gwynedd.gov.uk](mailto:Cynllunio@gwynedd.gov.uk)

**Cadwraeth Adeiladu**

Uwch Swyddog Cadwraeth Adeiladu

Gwasanaeth Cynllunio

Adran Rheoleiddio

Swyddfa Ardal Arfon

Penrallt

Caernarfon

Gwynedd

LL55 1BN

Rhif Ffôn: (01286) 685614

Rhif ffacs: (01286) 682771

E-bost: [ArdaloeddCadwraethacAdeiladauRhestredig@gwynedd.gov.uk](mailto:ArdaloeddCadwraethacAdeiladauRhestredig@gwynedd.gov.uk)

**Bioamrywiaeth**

Adran Bioamrywiaeth

Gwasanaeth Amgylcheddol

Uned Rheoleiddio

Swyddfeydd y Cyngor

Stryd y Jêl

Caernarfon

Gwynedd

LL55 1SH

Rhif Ffôn: (01286) 679381

Rhif ffacs: (01286) 673324

E-bost: [bioamrywiaeth@gwynedd.gov.uk](mailto:bioamrywiaeth@gwynedd.gov.uk)

**Rheolaeth Adeiladu**

***Ardal Arfon***

Rheolaeth Adeiladu Swyddfa Ardal Arfon

Penrallt

Caernarfon

Gwynedd

LL55 1BN

Rhif Ffôn: (01286) 682764

Rhif Ffacs: (01286) 682771

E-bost: [rheolaethadeiladu@gwynedd.gov.uk](mailto:rheolaethadeiladu@gwynedd.gov.uk)

***Ardal Dwyfor***

Rheolaeth Adeiladu Swyddfa Ardal Dwyfor

Ffordd y Cob

Pwllheli

Gwynedd

LL53 5AB

Rhif Ffôn: (01758) 704040

Rhif Ffacs: (01758) 704053

E-bost: [rheolaethadeiladu@gwynedd.gov.uk](mailto:rheolaethadeiladu@gwynedd.gov.uk)

***Ardal Meirionydd***

Rheolaeth Adeiladu Swyddfa Ardal Meirionydd

Cae Penarlâg

Dolgellau

Gwynedd

LL40 2YB

Rhif Ffôn: (01341) 424365

Rhif Ffacs: (01341) 424440

E-bost: [reolaethadeiladu@gwynedd.gov.uk](mailto:reolaethadeiladu@gwynedd.gov.uk)