

Adroddiad i'r: Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad y Cyfarfod: 13 Mai 2015

Aelod / Swyddog Arweiniol: Y Cynghorydd David Smith / Angela Loftus

Awdur yr Adroddiad: Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai

Teitl: Canllawiau Cynllunio Atodol Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig - Mabwysiadu

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn rhoi crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig drafft, ac yn argymhell mabwysiadu gydag addasiadau gan alluogi'r canllawiau i gael eu defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

2.1. Ar ôl mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir Ddinbych, mae angen CCA wedi'u diweddarau ar ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig er mwyn cynnig arweiniad pellach i ddatblygwyr, Swyddogion ac Aelodau. Mae copi terfynol o'r CCA ynghlwm yn Atodiad 1 yr adroddiad hwn.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1. Bod yr Aelodau yn mabwysiadu'r CCA terfynol ar Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig fel y'i diwygiwyd, i'w defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1. Ar ôl mabwysiadu'r CDLI ar 4 Mehefin, 2013, cytunodd y Cyngor i ddwyn ymlaen y gyfres bresennol o CCA, gan gynnwys CCA 16 – Trawsnewid Adeiladau Gwledig. Fodd bynnag, oherwydd y gwahaniaethau sylweddol rhwng polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol (CDU) blaenorol a'r CDLI o safbwynt trawsnewid adeiladau gwledig, a'r angen am ganllawiau pellach, mae'n rhaid cynhyrchu CCA wedi'u diweddarau ar y testun hwn. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y CCA yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth asesu ceisiadau cynllunio.

4.2. Mae'r CCA yn ategu polisïau'r CDLI ar drawsnewid adeiladau o ddefnyddiau amaethyddol, masnachol neu gymunedol (yn bennaf polisïau HEG 4, HEG 10 a CCC 12) drwy ddarparu rhagor o fanylion am y defnyddiau sy'n dderbyniol ar gyfer adeiladau a drawsnewidiwyd, manylion am y profion marchnata gofynnol a chanllawiau dylunio.

- 4.4 Cynhaliwyd 8 wythnos o ymgynghoriad cyhoeddus ar y CCA rhwng 3 Mawrth a 28 Ebrill 2014. Mae'r adroddiad ymgynghori sy'n nodi canlyniadau'r ymgynghoriad a'r ymatebion a gafwyd ynghlwm fel Atodiad 2 i'r adroddiad hwn.
- 4.5 Y materion allweddol sy'n codi o'r ymgynghoriad oedd:
- Pryderon ynghylch hyfywedd trawsnewid ar gyfer unrhyw ddefnyddiau ar wahân i dai'r farchnad agored.
 - Cefnogaeth gyffredinol gan lawer i gael cyfnod marchnata o 12 mis, teimlai un y dylai fod yn hirach, ac un y dylai fod yn fyrrach.
 - Dylid gwneud cyfeiriad ychwanegol at ardaloedd gyda thirlun sensitif a sensitif yn archeolegol.
 - Cytundeb y dylai estyniadau fod yn eilradd i'r adeiladau gwreiddiol.
- 4.6 Cynigir nifer o newidiadau i'r CCA mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd, a dangosir y rhain yn y fersiwn sydd ynghlwm fel Atodiad 1. Dangosir testun a ddilëwyd gyda llinell drwyddo ac amlygir testun newydd.
- 4.7 Mewn ymateb i bryderon yr Aelodau ynglŷn â thai fforddiadwy, sefydlwyd Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy i edrych ar amryw o faterion yn ymwneud â thai fforddiadwy. Roedd hyn yn cynnwys y cyfyngiad tai fforddiadwy mewn perthynas â thrawsnewid ac mae'r Grŵp wedi argymhell y dylid newid polisiau cynllunio i ganiatáu trawsnewid adeiladau gwledig yn dai'r farchnad agored. Byddai hyn yn golygu newid y polisi o'r agwedd a geir yn y CDLI a fabwysiadwyd a byddai angen diwygio'r polisi ar ôl ei adolygu. Nid oes mecanwaith ar hyn o bryd i ddiwygio polisiau yn y CDLI ac eithrio drwy adolygu'r cynllun cyfan yn llawn. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried diwygiad i ganiatáu adolygu cynlluniau yn rhannol ond nid yw hyn wedi ei gadarnhau hyd yn hyn. Fel trefniant dros dro, bwriedir diwygio'r CCA i ganiatáu trawsnewid adeiladau gwledig yn dai'r farchnad agored os gellir dangos bod yr adeilad wedi ei farchnata at ddefnydd economaidd, heb lwyddiant, ac na fyddai trawsnewid yr adeilad yn dŷ fforddiadwy yn hyfyw.
- 4.8 Mae Grŵp Llywio Aelodau'r CDLI wedi trafod yr ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad ac roeddent yn cefnogi'r newidiadau arfaethedig. Mae Grŵp Llywio'r CDLI a'r Aelodau Arweiniol perthnasol wedi gofyn i'r CCA diwygiedig gael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio ar y cyfle cyntaf er mwyn galluogi'r CCA diwygiedig i gael ei fabwysiadu a gweithredu'r canllawiau diwygiedig ar aildefnyddio adeiladau gwledig cyn gynted ag y bo modd.
- 4.9 I grynhoi, y prif newidiadau yw:
- Caniatáu trawsnewid adeiladau gwledig yn dai ar gyfer y farchnad agored os gellir dangos bod yr adeilad wedi ei farchnata at ddefnydd economaidd (heb lwyddiant) ac na fyddai trawsnewid yr adeilad yn dŷ fforddiadwy yn hyfyw.
 - Diwygiadau i'r canllawiau yn ymwneud â'r adeiledd presennol a chael gwared ar y gofyniad i gynnal arolwg strwythurol

- Eglurhad y byddai'r Cyngor yn ystyried bod trawsnewid yn llety gwyliau yn ddefnydd economaidd.
- Ychwanegu gofyniad i ymgymryd â marchnata ar y we fel rhan o'r ymarferiad marchnata ar gyfer defnydd busnes.
- Eglurhad y dylai unrhyw estyniadau sydd eu hangen fod yn eilradd i'r adeilad gwreiddiol.

5 Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1. *Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17.* Bydd y CCA yn cyfrannu'n gadarnhaol at y flaenoriaeth gorfforaethol arfaethedig a ganlyn:

- Datblygu'r economi leol - Bydd darparu canllawiau pellach ar ofynion polisi'r CDLI yn cyfrannu'n sylweddol at sicrhau a darparu cyfleoedd am swyddi gwledig ledled y Sir.
- Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da - Bydd mabwysiadu'r canllawiau diwygiedig yn galluogi darparu rhagor o dai fforddiadwy a thai'r farchnad agored yn yr ardal wledig.

6 Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1. Ni ragwelir y bydd mabwysiadu'r CCA yn creu unrhyw gost ychwanegol.

7 Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai'r templed AEC wedi'i lenwi gael ei atodi fel atodiad i'r adroddiad.

7.1 Ni chredir bod angen Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ar gyfer yr adroddiad gwybodaeth hwn. Mae'r egwyddor o drawsnewid adeiladau gwledig wedi cael ei sefydlu trwy fabwysiadu'r CDLI. Mae'r CCA yn rhoi arweiniad pellach ar hyn. Cynhaliwyd Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb llawn ar y CDLI ym mis Mai 2011.

8 Pa ymgynghori a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

8.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad mewnol gyda Grŵp Llywio Aelodau'r CDLI, Aelodau Arweiniol perthnasol, swyddogion yn yr Adaran Rheoli Datblygu, Swyddog Cadwraeth y Sir ac Ecolegydd y Sir, a gwnaed newidiadau. Mae Grŵp Llywio Aelodau'r CDLI wedi trafod yr ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad yn eu cyfarfod ar 23 Ebrill 2015 ac roeddent yn cefnogi'r newidiadau arfaethedig.

9 Datganiad y Prif Swyddog Cyllid.

9.1 Dylai unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â'r canllawiau fod wedi eu cynnwys yn y cyllidebau presennol ac felly nid oes unrhyw oblygiadau ariannol amlwg yn yr adroddiad.

10 Pa risgiau sydd yna ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

- 10.1 Heb ganllawiau cyfredol, mae perygl na fyddai'r Cyngor yn gallu gweithredu polisi'r CDLI yn effeithiol. Byddai hyn yn arwain at beidio sicrhau defnyddiau cyflogaeth, masnachol neu gymunedol ar gyfer adeiladau gwledig neu dai fforddiadwy a thai'r farchnad agored mewn ardaloedd gwledig. Mae'r CCA trawsnewid adeiladau gwledig yn ymwneud â pholisi'r CDU blaenorol, ac mae gwahaniaethau arwyddocaol rhyngddo a pholisi'r CDLI, ac felly ni ellir dibynnu arno i ddarparu canllawiau cynllunio digonol dros y tymor hir. Nodwyd mabwysiadu CCA trawsnewid adeiladau gwledig newydd fel blaenoriaeth gan y Grŵp Llywio Aelodau'r CDLI.

11 Pŵer i wneud y Penderfyniad

- 11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).