

Canllawiau Cynllunio Atodol
Drafft:

Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig

Tîm Cynllunio Strategol a Thai
Ebrill 2015

law Cynllunio Atodol - Ail-ddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig

Ebrill 2015

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r nodyn hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n amlygu polisiâu'r cynllun datblygu mewn fformat clir a chryno gyda'r nod o wella proses, dyluniad, ac ansawdd y datblygiad newydd. Bwriad y nodiadau hyn yw cynnig canllawiau bras a fydd o gymorth i aelodau o'r cyhoedd, Aelodau o'r Cyngor, a swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio ac i fod o gymorth i swyddogion ac Aelodau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.
- 1.2 Pwrpas CCA yw:
- Ategu at bolisiâu CDLI mabwysiedig neu ymhelaethu arnynt
 - Rhoi ystyriaeth i ganllawiau cenedlaethol.

2. Statws a chyfnodau paratoi

- 2.1 Nid yw nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), gellir trin y CCA fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fydd ACLI, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau. Cafodd y ddogfen CCA hon ei chymeradwyo'n ffurfiol ar gyfer ymgynghori gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 22 Ionawr 2014.
- 2.2 Mae'r nodiadau hyn wedi cael eu paratoi yn unol â'r canllawiau a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012); Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru (Rhagfyr 2005); Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).
- 2.3 Mae'r CCA hwn yn rhoi cyngor ac arweiniad pellach ar ymrwymiad y Cyngor i ddiogelu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at yr economi wledig. Mae'n ategu at PSE 4 polisi CDLI Sir Ddinbych a fabwysiadwyd ('Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig mewn cefn gwlad agored').

3. Cefndir

- 3.1 Mae gan Sir Ddinbych gyfoeth o ysguboriau cerrig ac adeiladau gwledig traddodiadol eraill sy'n gwneud cyfraniad at hynodrwydd y dirwedd leol ac

anghenion economaidd ardaloedd gwledig ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Mae polisiâu cenedlaethol a lleol yn cefnogi ailddefnyddio adeiladau gwledig at ddibenion sy'n cyfrannu at yr economi leol ac egwyddorion datblygu cynaliadwy.

- 3.2 Mae newidiadau mewn arferion ffermio a dirywiad gwasanaethau gwledig wedi arwain at lawer o adeiladau gwledig hŷn yn mynd yn ddiangen yn economaidd neu'n anaddas ar gyfer eu dibenion gwreiddiol. O ganlyniad, mae angen i lawer o berchnogion chwilio am ddefnyddiau economaidd newydd ar gyfer eu hadeiladau. Mae galw i addasu adeiladau gwledig yn llety preswyl, fodd bynnag, mae polisi cynllunio cenedlaethol a lleol yn rhagdybio yn erbyn addasu adeiladau at ddefnydd preswyl lle gallai adeiladau o'r fath gael eu hailddefnyddio at ddibenion busnes. Mae'r CCA hwn yn cadarnhau ymrwymiad y Cyngor i ddiogelu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at yr economi wledig.

4. Ystyriaethau Polisi

Polisi Cenedlaethol

- 4.1 Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol yn cael eu cynnwys ym **Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) 2014**, sy'n pwysleisio'r angen i gydbwysu amddiffyn a gwella cefn gwlad gydag anghenion economaidd, cymdeithasol a hamdden. Mae PWW yn cefnogi dull cadarnhaol at addasu adeiladau gwledig ar gyfer eu hail-ddefnyddio ar gyfer busnes.
- 4.2 Mae **Nodyn Cyngor Technegol 6 (TAN 6) Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)**, yn nodi y dylai'r brif ystyriaeth wrth asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer trosi adeiladau gwledig ymwneud ag a yw natur a maint y defnydd bwriedig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio. Ni ddylai fod yn angenrheidiol fel arfer i ystyried a oes angen adeilad mwyach ar gyfer ei ddibenion amaethyddol neu ddibenion eraill sy'n bresennol. Fodd bynnag, dylai awdurdodau cynllunio lleol ymchwilio i hanes y defnydd lle mae achos rhesymol dros gredu bod ymdrech wedi'i wneud i gamddefnyddio'r system gynllunio drwy adeiladu adeiladau gwledig newydd gyda'r fantais o hawliau datblygu wedi'u caniatáu gyda'r bwriad o'u newid yn fuan ar gyfer defnydd arall.
- 4.3 Mae'n well gan TAN6 <http://wales.gov.uk/docs/desh/policy/100722tan6cy.pdf> yn gyffredinol ailddefnyddio busnesau yn hytrach nag ailddefnyddio preswyl (gweler paragraffau 3.5 a 3.6):
'(3.5) Gall addasu adeiladau sydd ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio'n ddiwydiannol neu'n fasnachol i ddarparu anheddau gael effaith andwyol ar yr economi leol... (3.6) Er mai effaith fach iawn a gaiff addasu at ddibenion preswyl ar yr economi wledig, gall addasu at ddibenion gwyliau gyfrannu

mwy, ac efallai y bydd yn lleihau'r pwysau i ddefnyddio tai eraill yn yr ardal at ddibenion gwyliau."

- 4.4 Mae'r TAN hefyd yn pwysleisio bod rhaid i gynigion trosi barchu tirwedd, arddulliau a deunyddiau adeiladu lleol.

Polisi Lleol

- 4.5 Mae Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych (2006-2021) a fabwysiadwyd yn 2013, yn gosod cyd-destun polisi cynllunio lleol ar gyfer y Sir.
- 4.6 Mae **PSE 4 Aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig yng nghefn gwlad agored** y Polisi Cynllun Datblygu Lleol yn cadarnhau, drwy fod yn gyson â pholisi cenedlaethol, y cefnogir ail-ddefnyddio adeiladau gwledig at ddibenion economaidd. Mae Polisi PSE 4 yn mynd ymlaen i ddweud, lle mae defnydd cyflogaeth wedi dangos nad ydyw'n ddichonadwy, bod addasu at ddefnydd preswyl i gwrdd ag anghenion lleol fforddiadwy yn gallu cael ei ystyried. Mae tystiolaeth yn dangos bod yna angen sylweddol am dai fforddiadwy ar draws Sir Ddinbych a fydd yn parhau am beth amser. Mae rhoi'r cyfle i addasiadau preswyl yng nghefn gwlad ar gyfer tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol yn darparu ffynhonnell o dai er mwyn helpu i ddiwallu'r angen hwn a nodwyd yn ein cymunedau gwledig. Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn cydnabod, mewn rhai achosion, na fyddai addasu adeiladau gwledig i dai fforddiadwy yn ariannol hyfyw, oherwydd costau uwch addasu o gymharu ag adeiladu o'r newydd, ac fe all fod yn dderbyniol ar yr amod y gellir dangos ei fod yn addasiad anymarferol ar gyfer y farchnad dai.
- 4.7 Mae **Polisi PSE 10 - Siopau a Gwasanaethau Lleol**, yn nodi y bydd colli siopau a gwasanaethau lleol yn cael ei wrthwynebu oni bai y dangosir nad yw defnydd masnachol parhaus yn ddichonadwy, gan gynnwys cyfnod marchnata 12 mis ac archwilio cofnodion ariannol.
- 4.8 Mae **Polisi BSC 12 - Cyfleusterau Cymunedol**, yn nodi y gall newid defnydd o gyfleuster cymunedol gael ei wrthod oni bai ei fod wedi cael ei ddangos bod y potensial ar gyfer defnydd parhaus fel cyfleuster cymunedol yn annichonadwy neu'n anaddas.

5 Adeiladau a allai fod yn addas i'w haddasu

- 5.1 Mae rhai adeiladau gwledig yn chwarae rhan bwysig yn nhirwedd Sir Ddinbych. Gallai cynigion i addasu adeiladau o'r fath mewn modd sensitif a'u dylunio'n dda gael effaith gadarnhaol ar yr amgylchedd a sicrhau bod yr adeiladau hanesyddol/traddodiadol hyn yn cael eu hadfer ac yn ateb diben ymarferol yn y dyfodol. O ganlyniad i'w pwysigrwydd, argymhellir eu haddasu. Serch hynny, ni ddylai addasu adeilad arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol (h.y. tafarn, siop y pentref ac ati), oni bai y ceir prawf

cadarn gan y Cyngor bod yr eiddo wedi cael ei farchnata ar werth ac ar rent am bris rhesymol am gyfnod o 12 mis, sy'n cydymffurfio ag egwyddorion polisiâu PSE 4, PSE 10 a BSC12 yn y Cynllun Datblygu Lleol. Gallai adeiladau y gellid eu haddasu ar gyfer defnydd economaidd, twristiaeth neu dai ~~fforddiadwy~~ ar ôl eu marchnata'n aflwyddiannus ar werth ac ar rent ar gyfer eu defnydd presennol, gynnwys:-

- adeiladau amaethyddol
- capeli/eglwysi
- swyddfeydd post/siopau
- tafarndai
- melinau
- hen ysgolion
- festrïoedd

DS Nid yw'r rhestr hon yn gyflawn.

5.2 Adeiladau a allai fod yn anaddas i'w haddasu

Ceir rhai adeiladau/strwythurau nad ydynt yn addas i'w haddasu, fel y rhai sydd yn:-

- ~~Fregus o ran strwythur~~
- Adfeilion, h.y. gyda rhannau sylweddol o'r waliau ar goll neu ei fod mewn cyflwr mor adfeiliedig mai dim ond olion yr adeilad gwreiddiol sydd i'w gweld, gweler 5.3 isod.
- Adeiladau dros dro
- Adeiladau o adeiladwaith nad ydynt yn draddodiadol h.y. toi a waliau dalennau rhychiog.
- Mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd.
- Rhy fach o ran maint, gweler CDLI CCA 1 Safonau Gofod Preswyl
- Mewn lleoliadau mor anghysbell ac ynysig a fyddai'n arwain at ddatblygiad anghynaliadwy.

5.3 Elfennau Strwythurol Angenrheidiol

O ran strwythur a maint yr adeilad, bydd angen i'r cais gydymffurfio â'r meini prawf canlynol cyn y gellir rhoi caniatâd cynllunio:-

- Mae angen i strwythur y waliau fod yn ~~weladwy ac yn gryf~~ yn gyfan hyd at lefel y bargod.
- Rhaid bod agoriadau amlwg ar gyfer drysau neu ffenestri y gellir eu defnyddio.
- Rhaid i'r adeilad presennol fod o arwynebedd llawr digonol, h.y. o leiaf 50m².
- ~~Os bydd y gwaith addasu yn golygu cynnal gwaith adfer y to, yna ni ddylai fod yn angenrheidiol ail adeiladu mwy na 10% o gyfanswm arwynebedd y wal. Pe bai'n ddiangen gwneud gwaith i adfer y to, yna byddai'n dderbyniol iddo fod yn angenrheidiol ail adeiladu 20% o gyfanswm arwynebedd y wal.~~

6. Y Prawf Cyflogaeth/Marchnata

- 6.1 Mae Cyngor Sir Ddinbych yn ymroddedig i gadw a chreu cyflogaeth leol, gwasanaethau gwledig a chyfleusterau cymunedol. Ni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn unol â pholisïau PSE 4, PSE 10 a BSC12 yn y Cynllun Datblygu Lleol a chanllawiau cynllunio cenedlaethol, yn caniatáu addasu adeiladau o'r fath i ddefnyddiau preswyl ar gyfer tai fforddiadwy anghenion lleol, oni bai bod ymdrechion digonol a rhesymol wedi cael eu gwneud i sicrhau busnes, defnydd masnachol neu gymunedol ar gyfer yr adeilad yn dibynnu ar ddefnydd blaenorol. Byddai'r Cyngor yn ystyried addasu i lety gwyliau neu gyfleusterau i dwristiaid fel defnydd economaidd.
- 6.2 Bydd ymdrechion digonol a rhesymol ar gyfer sicrhau defnydd busnes ar gyfer adeilad gwledig yn gofyn am "ymarfer marchnata". Mae'n anodd rhagnodi ynghylch y diffiniad o ymarfer marchnata gan y bydd pob achos yn wahanol. Fodd bynnag, bydd yr awdurdod cynllunio yn disgwyl ymarfer marchnata ar y lleiaf i gynnwys:
- hysbyseb bob deufis mewn papur newydd rhanbarthol
 - hysbysebu gydag asiant eiddo masnachol;
 - hysbysu sefydliadau eraill a allai fod â diddordeb mewn hyrwyddo'r safle.
- 6.3 Dylai'r ymarfer marchnata bara o leiaf 12 mis. Bydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu yn ôl ei ddisgresiwn ei hun ynghylch pa amserlen sy'n "ddigonol ac yn rhesymol", yn dilyn asesiad o rinweddau pob achos unigol. Mae'r enghraifft a nodwyd isod yn enghraifft o'r gofynion cyffredinol a ddisgwylir gan yr awdurdod cynllunio:
- Rhaid i'r adeilad gwledig gael ei hysbysebu'n *weithredol* ar gyfer defnydd cyflogaeth am gyfnod di-dor sydd o leiaf 12 mis, gan ddechrau o ddyddiad yr hysbyseb cyntaf;
 - Dylai'r adeilad gwledig gael ei farchnata'n *weithredol* drwy asiant eiddo masnachol cydnabyddedig ac annibynnol a dylai gynnwys ardal Gogledd Cymru. Dylai hyn gynnwys marchnata ar y we.
 - Dylai'r adeilad gwledig gael ei hysbysebu ar gyfer defnydd cyflogaeth mewn hysbyseb papur newydd rhanbarthol bob deufis yn ystod y cyfnod marchnata;
 - Rhaid i'r ymgeisydd, ar ddechrau'r cyfnod marchnata, rhoi gwybod i'r canlynol ynghylch argaeledd y tir/adeiladau ar gyfer defnydd cyflogaeth (cysylltwch â'r awdurdod cynllunio ar gyfer enwau cyswllt perthnasol):
 - (a) Uned Datblygu Economaidd a Busnes, Cyngor Sir Ddinbych;
 - (b) Llywodraeth Cymru, Busnes Cymru; ac
 - (c) Unrhyw gymdeithasau busnes neu grwpiau diddordeb lleol perthnasol h.y. siambrau masnach lleol; cynghorau dinas, tref a

chymuned; cymdeithasau twristiaeth a grwpiau Ffederasiwn
Busnesau Bach Lleol ac ati

- Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol angen tystiolaeth o raddau'r marchnata, gan gynnwys copiâu o'r holl hysbysebion (gyda dyddiadau), pryd ac am ba mor hir oedd yr hysbyseb yn ffenestr yr asiant, gwefannau ac ati;
- Rhaid darparu enw cyswllt perthnasol yn yr asiant eiddo masnachol hefyd er mwyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol drafod faint maent wedi marchnata, ynghyd â manylion y gwaith marchnata.
- Ar ddiwedd y cyfnod marchnata, bydd yr awdurdod cynllunio yn gofyn am adroddiad sy'n nodi'r ymholiadau a dderbyniwyd, gan gynnwys unrhyw gynigion cadarn (amodol neu ddiamed) - gyda thystiolaeth lle bo angen - a barn yr asiant eiddo masnachol ynghylch hyfywra masnachol y safle.

6.4 Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn fodlon fod ymdrechion gwirioneddol wedi'u gwneud gyda'r ddau:

- Marchnata'r eiddo'n weithredol;
- Marchnata'r eiddo am bris rhesymol ar gyfer defnydd cyflogaeth, masnachol neu gymunedol, gan ystyried marchnad eiddo a gwerthoedd lleol.

6.5 Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol angen tystiolaeth o'r ymarfer marchnata i gyd-fynd â chyflwyniad o unrhyw gais cynllunio ar gyfer addasu at ddefnydd preswyl.

7. Addasu at ddefnydd preswyl ar gyfer anghenion lleol am dai fforddiadwy

i) Tai fforddiadwy at anghenion lleol

7.1 Gall addasiadau preswyl yng nghefn gwlad gael effaith niweidiol ar gymeriad gwledig y dirwedd a'r economi lleol yn ogystal ag annog y defnydd o geir preifat anghynaliadwy.

7.2 Gall aildefnyddio adeilad gwledig presennol fod yn dderbyniol lle dangosir yn foddhaol bod defnydd economaidd, masnachol neu gymunedol yn annichonadwy ac y bydd yn cwrdd ag angen lleol a nodwyd am dai fforddiadwy. Rhaid i ddeiliaid fod â chysylltiad lleol cryf ag ardal y Cyngor Cymuned, yn unol â Pholisi Cysylltiadau Lleol y Cyngor (gweler CCA Tai Fforddiadwy) a hefyd ag angen ariannol am annedd fforddiadwy. Bydd yn ofynnol i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth i gefnogi cysylltiad lleol y preswlydd bwriedig a chymhwyster ariannol. Gellir cael arweiniad pellach ar dai fforddiadwy yn CDLI CCA Tai Fforddiadwy. Mae eithriadau i'r gofynion hyn wedi'u nodi ym mharagraff 7.4 isod.

ii) Unedau Byw / Gweithio

- 7.3 Mae unedau byw / gweithio yn ddefnydd cymysg o eiddo ar gyfer busnes ac at ddibenion preswyl. Ar yr amod bod y defnydd pennaf o'r adeilad yn cael ei gadw ar gyfer cyflogaeth ac nad defnydd preswyl arfaethedig ydyw'n bennaf gyda lle ar gyfer gweithio gartref, gall hwn fod yn opsiwn derbyniol. Bydd y Cyngor yn ceisio diogelu defnydd o'r adeilad yn y dyfodol trwy ddefnyddio amodau priodol. Er mwyn sicrhau parhad o ddefnydd cyflogaeth, bydd rhoi unrhyw ganiatâd cynllunio yn cynnwys amod sy'n gofyn bod y gwaith angenrheidiol ar gyfer sefydlu'r fenter wedi'i gwblhau cyn y bydd y rhan breswyl yn cael ei meddiannu. Yn ogystal, rhaid gosod amod yn clymu meddiant y llety preswyl â gweithrediad y fenter er mwyn atal yr elfen hon rhag cael ei gwerthu ar wahân. Fel arall gellir ceisio rhwymedigaeth gynllunio er mwyn cysylltu'r defnydd preswyl gyda'r busnes.

iii) Tai ar y farchnad

- 7.4 Mae'r Cyngor yn cydnabod, mewn rhai achosion na fyddai addasu adeiladau gwledig i dai fforddiadwy yn hyfyw yn ariannol, oherwydd y costau uwch o addasu o gymharu ag adeiladu o'r newydd. Mewn achosion o'r fath, ar yr amod y gall yr ymgeisydd ddangos na fyddai addasu ar gyfer tai fforddiadwy yn hyfyw, gall ailddefnyddio ar gyfer tai marchnad agored fod yn dderbyniol mewn egwyddor, yn amodol ar gydymffurfio â pholisïau a chanllawiau perthnasol eraill. Byddai angen dangos hyn drwy gyflwyno asesiad hyfywedd ariannol.

8. Ystyriaethau Cynllunio Eraill

- 8.1 Yn ychwanegol at y canllawiau a nodir uchod, bydd rhagor o feini prawf sy'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth wrth benderfynu ar gais cynllunio ar gyfer addasu. Bydd rhai o'r meini prawf yn ymwneud ag addasiadau tai fforddiadwy preswyl yn unig a bydd eraill yn cyfeirio at addasiadau ar gyfer defnydd preswyl a chyflogaeth, masnachol neu gymunedol. Lle cynigir addasu i dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol ddefnydd preswyl, dylai'r cynllun fodloni gofynion CDLI CCA 1 Safonau Gofod Preswyl.
- 8.2 Ym mhob achos, yr amcan yw sicrhau bod adeiladau sy'n cael eu haddasu yn ystyried eu hamgylchedd gyda chydymdeimlad. Yn achos adeiladau traddodiadol, dylai'r cynllun addasu sicrhau bod cymeriad gwreiddiol yr adeilad yn cael ei gadw. Ym mhob achos, dylid bod yn ofalus gyda'r dewis o ddeunyddiau a ddefnyddir, dylai inswleiddio ac effeithlonrwydd ynni hefyd gael eu hystyried fel unrhyw gynllun addasu.
- 8.3 **Ansawdd/Cyflwr yr Adeilad**
Dylai adeiladau fod o adeiladwaith parhaol a sylweddol ac ni ddylent fod mor adfeiliedig y gellid ond eu defnyddio unwaith eto drwy waith ailadeiladu sylweddol, a fyddai'n gyfystyr â chodi adeilad newydd.

8.4 ~~Er mwyn sefydlu cyflwr ac addasrwydd ffisegol adeilad, bydd angen adroddiad peiriannydd strwythurol annibynnol. Dylai hyn ddangos gallu strwythurol yr adeilad yn glir i wneud lle i'r cynllun bwriedig a dylid ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Bydd hyn o fudd i'r Cyngor a'r ymgeisydd, oherwydd os yw adeilad yn cwmpo yn ystod yr addasiad, efallai na fydd y caniatâd cynllunio yn gallu cael ei weithredu.~~

8.5 **Ansawdd yr Addasu**

Unwaith y bydd addasrwydd adeilad ar gyfer ei addasu'n cael ei sefydlu, yna mae angen asesu union fanylion y cynllun. Cyflwynir yr ystyriaethau canlynol fel adlewyrchiad o arfer da yn gyffredinol. Efallai y bydd adeiladau unigol lle efallai na fydd y canllawiau'n briodol, yn dibynnu ar ei gymeriad unigryw, dyluniad, deunyddiau ac adeiladwaith. Mewn achosion o'r fath, dylid gofyn am gyngor gan swyddogion priodol y Cyngor.

(a) Estyniad/addasu

Yn gyffredinol, dylid gallu addasu'r adeilad heb yr angen am estyniadau ac addasiadau. Rhaid i unrhyw estyniadau y cytunwyd arnynt fod yn gymedrol o ran maint ac yn israddol i'r adeilad gwreiddiol. Dylai estyniadau barchu cymeriad y strwythur gwreiddiol. Ni ddylai llinell y to gael ei newid neu ei chodi a bydd ffenestri dormer bron bob amser yn amhriodol, oni bai eu bod yn draddodiadol gydag adeiladau eraill yn yr ardal.

(b) Is-adran fewnol

Oherwydd natur eu dibenion bwriedig, mae llawer o adeiladau cynllun agored yn fewnol. Mae'n anochel, yn enwedig ar gyfer defnydd preswyl, bod yr is-adran fewnol yn angenrheidiol e.e. cegin ar wahân, ystafell ymolchi a man byw neu ofod swyddfa/storio ar wahân. Dylai is-adran fewnol gael ei gadw mor fach â phosibl, er mwyn parchu nodweddion mewnol, gofod neu strwythurau to.

(c) Newidiadau gweddluniol

(i) Ffenestri a Drysau:

Un anhawster a brofir mewn cynlluniau addasu yw galluogi digon o olau naturiol i mewn i adeilad, heb greu swm sylweddol o agoriadau newydd (ffenestri) a fyddai'n niweidio'n ei gymeriad presennol difrifol. Lle bynnag y bo'n bosibl, dylai agoriadau presennol gael eu cadw a dylid cael cyn lleied â phosibl o agoriadau newydd. Lle mae ffenestri a drysau newydd yn anochel, dylent fod yn gydnaws o ran dyluniad, maint a deunyddiau. Bydd y defnydd o UPVC ond yn dderbyniol lle mae proffilio neu fanylu yn cyd-fynd â chymeriad yr adeilad. Dylai'r holl bren allanol gael eu paentio yn hytrach na'u staenio. Gellir cyflawni golau ychwanegol gan y gwydr drwy holltau awyru a defnyddio golau to arbed ynni gwastad ar linellau to llai gweladwy cyn lleied â phosibl.

(ii) Manylion:

Dylid cadw nodweddion presennol fel peiriannau sefydlog, bwâu, linteli holltau awyru ac ati, a'u hymgorffori yn y cynllun. Lle mae angen cau

agoriadau, dylid defnyddio deunydd cydnaws ac wedi'u cilfachu i bwysleisio'r agoriad gwreiddiol. Efallai y bydd defnyddio byrddau pren neu wydr yn briodol ar gyfer agoriadau mawr gyda gwydr i helpu i sicrhau bod digon o olau naturiol ar gael. Dylid osgoi cyflwyno cynn simnai a manylion modern neu or-addurnedig. Dylid cael cyn lleied â phosibl o nwyddau dŵr glaw allanol ac wedi'u gorffen mewn haearn bwrw neu alwminiwm du.

(iii) Deunyddiau allanol:

Dylid ail-bwyntio gwaith carreg/brics presennol drwy ddefnyddio mortar sy'n seiliedig ar galch traddodiadol a dulliau, a dylid trwsio ac ail-ddefnyddio llechi to/teils lle bo hynny'n bosibl. Mewn achosion lle mae deunyddiau newydd yn angenrheidiol (lle nad yw aildefnyddio neu atgyweirio yn bosibl), dylai'r rhain gyd-fynd â'r maint, lliw, gwead presennol ac ati. Dim ond pan fydd yr adeilad presennol yn cynnwys rendro a/neu baent/gwyngalch y bydd y math hwn o driniaeth yn briodol.

Mannau Allanol

Er gwaethaf ansawdd y cynllun trawsnewid gwirioneddol, mae'n rhaid cymryd ofal gyda'r amgylchoedd allanol. Gall y gwaith o greu cwrttil preswyl, triniaeth ffiniau a chyflwyno nodweddion a defnyddiau preswyl a domestig gael effaith niweidiol ar gymeriad yr adeilad a'r ardal o'i amgylch. Dylai storffeydd biniau ac ati gael eu lleoli mewn man priodol.

(a) Cwrttilau

Yn gyffredinol, dylai cwrttil adeilad gwledig aros ar agor ac yn daclus. Lle mae lle ar gyfer ardaloedd preifat mewn addasiadau preswyl, dylai'r rhain gael eu sgrinio gyda gwrychoedd a waliau o hen frics neu garreg, a dylent ddilyn ffiniau naturiol neu o waith gwneud sy'n bodoli eisoes, fel gwrychoedd neu waliau terfyn buarth. Dylai'r driniaeth o ffiniau adlewyrchu cymeriad gwledig yr adeilad gyda phostyn syml a ffensys rheiliau, waliau cerrig / brics a giatiau pren yn dderbyniol. Dylai'r cais cynllunio gynnwys cynlluniau sy'n diffinio'n glir maint yr ardaloedd cwrttil, a dangos ffiniau manwl.

Mewn addasiadau preswyl, gall ystafelloedd haul, pyllau, siediau, ffensys ymblethedig a mynedfeydd addurnedig ac ati, amharu ar gymeriad yr adeilad a'i leoliad. Mae cynnwys tir amaethyddol yn gwrtil adeilad yn gyfystyr â newid defnydd a bydd angen caniatâd cynllunio, ond fel arfer ni fydd yn cael ei annog.

(b) Arwynebau

Weithiau, nid yw deunyddiau arwyneb tir modern fel tarmac a choncrid yn gydnaws â chymeriad adeiladau gwledig traddodiadol, er bod achosion lle gall tarmac fod yn addas. Lle bynnag y bo'n bosibl, dylai setiau cerrig presennol, cobls neu ddeunyddiau eraill addas/cydnaws gael eu cadw neu eu hail-ddefnyddio ac ychwanegu atynt lle bo angen.

(c) Tirlunio

Yn gyffredinol, bydd tirlunio caled yn briodol ar gyfer buarthau a thirlunio meddal yn briodol mewn mannau eraill. Dylai nodweddion tirwedd presennol gael eu cadw lle bo hynny'n bosibl. Dylai ceisiadau cynllunio gynnwys cynllun tirweddau manwl llawn.

(d) Parcio

Dylai parcio fod yn unol â chanllawiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i leoliad a dyluniad parcio sensitif, mewn cynlluniau cyflogaeth a chynlluniau preswyl.

Lle bynnag y bo'n bosibl mewn cynllun addasu preswyl, dylid cynnwys ceir mewn garej o fewn y cynllun addasu, yn enwedig mewn adeiladau â chyn fannau llwytho a drysau ysgubor.

(e) Gwasanaethau

Mae angen rhoi gofal penodol i wasanaethau a all gael effaith weledol niweidiol. Dylai tanciau nwy LP, tanciau septig ac ati gael eu lleoli mewn man sensitif a'u sgrinio'n dda er mwyn sicrhau nad ydyw'n amharu ar y lleoliad, tra dylid lleoli blychau rheoli trydan, blychau larwm, lloeren a chyrn simneiau ac ati, ar ddrychiadau llai amlwg.

(f) Storio

Efallai y bydd rhai cynlluniau addasu cyflogaeth angen gofod ar gyfer storio nwyddau a deunyddiau. Fel gyda pharcio ceir, dylid rhoi ystyriaeth ofalus i leoliad a sgrinio unrhyw ardaloedd storio, gan sicrhau bod cyn lleied o effaith â phosibl ar yr adeilad a'r ardal o'i amgylch drwy ddefnyddio sgrinio drwy waliau presennol neu newydd neu drwy fesurau tirlunio.

(g) Mynediad ar gyfer Pobl Anabl

Argymhellir dull dylunio cynhwysol i ymgorffori cyfleusterau ar gyfer pobl anabl yn unol â Deddf Cydraddoldeb 2010. Dylai mynediad fod yn unol â chanllawiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol, y Strategaeth Mynediad a dogfen Gymeradwy Rhan M y Rheoliadau Adeiladu 2010 a 2013 fel y'i diwygiwyd.

8.6 Amwynder/Lleoliad Adeiladau Eraill

Mae angen asesu perthynas y cynllun addasu ag adeiladau eraill. Yn aml, bydd anheddau gerllaw ac mae'n rhaid i'r rhain a'r cynllun addasu ystyried preifatrwydd a materion edrych drosodd. Rhaid i weithrediadau amaethyddol neu weithrediadau eraill, naill ai ar y safle neu gerllaw, beidio ag arwain at safonau amwynder annigonol.

8.7 Bywyd Gwylt

Efallai y bydd rhai adeiladau yn cynnwys clwydi ar gyfer ystlumod, tylluanod ac adar eraill sy'n nythu, sy'n cael eu diogelu gan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'i diwygiwyd) a Deddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd). Mae'n anghyfreithlon i ladd, anafu neu gymryd y rhan fwyaf o adar gwylt, ac i gymryd, difrodi neu ddinistrio

nyth unrhyw aderyn gwyllt tra bydd yn cael ei ddefnyddio neu'n cael ei adeiladu. Mae rhai rhywogaethau, fel y dylluan wen, yn cael eu diogelu bellach o dan y Ddeddf. Mewn achosion o'r fath, bydd angen i'r ymgeisydd gynnal arolwg cyn penderfynu ac fe ymgynghorir ag Adnoddau Naturiol Cymru (NRW) ar ganlyniadau'r arolwg a'r mesurau lliniaru sydd eu hangen. Dylai polisi Cynllun Datblygu Lleol VOE 5 Cadwraeth Adnoddau Naturiol gael ei ystyried. Cynghorir ymgeiswyr i gysylltu ag Ecolegydd y Sir i gael cyngor a chyfeirio at unrhyw ganllawiau eraill ar gadwraeth natur a chynllunio. Mae'n drosedd i ladd, anafu neu aflonyddu ar unrhyw ystlum a niweidio, dinistrio neu rwystro mynediad at unrhyw le mae ystlumod yn ei ddefnyddio fel lloches neu amddiffyniad, hyd yn oed os nad yw ystlumod yn bresennol ar y pryd. Gellir cyflawni trosedd hyd yn oed os oedd y weithred yn anfwriadol. Gellir cymryd camau yng nghynlluniau manwl toeau i ddarparu cynefinoedd a mynediad addas ar gyfer ystlumod ac adar, a bydd angen i'r rhain gael eu cynnwys o fewn unrhyw gynllun lle mae presenoldeb y rhywogaethau hyn yn amlwg neu'n debygol. Dylai dyletswyddau mewn perthynas ag adar a bioamrywiaeth gael eu hasesu a'u hannerch er boddhad Ecolegydd y Sir ac arbenigwyr trydydd parti.

8.8 Asedau treftadaeth ac ardaloedd o sensitifwydd tirwedd

Mae nifer sylweddol o'r adeiladau gwledig yn Sir Ddinbych yn gorwedd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy a Safle Treftadaeth y Byd Traphont Ddŵr a Chamlas Pontcysyllte. Mae adeiladau gwledig yn rhan bwysig o gymeriad yr ardaloedd hyn a dylid cael dull sensitif gydag addasiadau.

Efallai y bydd rhai adeiladau yn cael eu rhestru fel rhai o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig, neu efallai'n dod o fewn cwrtil adeilad rhestredig. Efallai y bydd eraill yn dod o fewn ardaloedd cadwraeth. Yn y ddau achos, bydd angen ystyried addasiadau'n ofalus iawn, i sicrhau bod cymeriad, golwg a nodweddion yr adeiladau yn cael eu cadw. Lle mae datblygiadau yn cael eu cynnig o dan bolisi VOE 4 Galluogi datblygiad, gallai'r amgylchiadau arbennig sy'n haeddu ystyriaeth o dan y polisi hwn ddiystyru gofynion Polisiâu BSC 12, PSE 4 a PSE 10 a'r canllaw CCA hwn. Bydd angen cais ar wahân am ganiatâd adeilad rhestredig lle bwriedir gweithio ar adeilad rhestredig neu adeilad o fewn cwrtil adeilad rhestredig. Lle bydd diddordeb archeolegol mewn safle, anogir ymgeiswyr i gysylltu'n gynnar gydag Archeolegydd y Sir a/neu Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd-Powys.

8.9 Cawl Gwared ar Hawliau Datblygu a Ganiateir

Wrth roi caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith addasu preswyl, bydd hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu ymaith drwy osod amod cynllunio. Mae'r holl newidiadau dilynol h.y. garejys, estyniadau, adeiladau allanol, siediau, newidiadau i'r to ac ati, a fyddai fel arfer yn cael caniatâd i'w datblygu, angen caniatâd cynllunio penodol. Mae hyn er mwyn osgoi colli cymeriad yr adeilad drwy gyfres o newidiadau bach sydd gyda'i gilydd yn gallu cael effaith niweidiol.

9. Cysylltiadau

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Cynllunio Strategol a Thai
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706916
E-bost: ldp@denbighshire.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Rheoli Datblygu
Cynllunio Strategol a Thai
Caledfryn
Ffordd y Ffair
Dinbych LL16 3RJ
Ffôn: 01824 706727
E-bost: planning@denbighshire.gov.uk