CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL – AIL-ADEILADU TAI A THROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD

ADRODDIAD YMGYNGHORIAD AC ARGYMHELLION SWYDDOGION

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Medi 2019

Cynnwys

1.0 CEFNDIR 3

Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 3

Y Cyd-destun Polisi 3

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol 3

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol 3

2.0 CCA AIL-ADEILADU TAI A THROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD 4

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus 4

ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION 6

1.0 CEFNDIR

Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

1.1 Diben y CCA yw:

- cynorthwyo'r ymgeiswyr a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion ynghylch sut i ddefnyddio polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sy'n cyd-fynd â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Y Cyd-destun Polisi

<u>Y Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdodau Cynllunio Gwynedd a Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dynodiadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:

- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all rhoi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n paratoi cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun a fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion y Cynllun.

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio materol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Ni all y CCA gyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd nac yn addasu polisïau sy'n bodoli eisoes.

1.7 Felly, cyn gynted ag y bydd wedi'i fabwysiadu, dylid rhoi pwys sylweddol i'r CCA fel ystyriaeth gynllunio faterol.

2.0 CCA AIL-ADEILADU TAI A THROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD

2.1 Diben y CCA yw darparu rhagor o wybodaeth a manylder i gynorthwyo'r ddau awdurdod cynllunio i weithredu Polisi CYF6 ('Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant'), Polisi TWR2 ('Llety Gwyliau'), Polisi TAI 7 ('Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl') a pholisi TAI 13 (Ail-adeiladu tai) o'r CDLl ar y Cyd er mwyn sicrhau dull cyson o weithredu'r polisïau hyn. Mae'r canllaw yn egluro'r ystyriaethau yn gysylltiedig â throsi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd amgen ynghyd ac amlygu'r brif ystyriaeth yn gysylltiedig â ail-adeiladu tai mewn cefn gwlad, gan gynnwys egwyddorion yn ymwneud a maint a dyluniad.

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus

2.2 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 25 Ionawr, 2019. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion perthnasol o'r ddau Awdurdod. Cyn hyn, cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 16 Tachwedd, 2018.

2.3 Roedd y CCA yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 21ain o Chwefror a 4ydd o Ebrill, 2019.

2.4 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gynghorwyr, Cynghorau Cymuned, asiantau cynllunio, ymgynghorwyr statudol, cyrff amgylcheddol, awdurdodau cyfagos a'r sawl a oedd wedi datgan diddordeb yn y CCA. Anfonwyd manylion yr ymgynghoriad at yr arbenigwyr ym maes y testun (e.e. gwerthwyr tai ac undebau amaethyddol). Roedd copïau caled o'r CCA hefyd ar gael i'w darllen ym mhob llyfrgell gyhoeddus y ddwy sir, prif swyddfa Cyngor Ynys Môn yn Llangefni ac yn Siop Gwynedd (Caernarfon, Dolgellau a Phwllheli).

2.5 Roedd nifer o ffyrdd gwahanol i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, gan gynnwys:

- Ffurflen ymateb ar-lein mewn Word a pdf - ar gael ar y ddwy wefan a chopïau papur ar gael yn yr holl lyfrgelloedd, prif swyddfa Cyngor Sir Ynys Môn ac yn Siop Gwynedd. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.
- E-bost
- Llythyr

2.6 Derbyniwyd 9 sylw, a oedd yn cynnwys 7 gwrthwynebiad a 1 sylw o gefnogaeth ac 1 sylw cyffredinol.

2.7 Mae'r adran nesaf (Atodiad 1) yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd. Mae'n cynnwys ymateb y Cynghorau iddynt a, phan fo'n briodol, yn argymell unrhyw ddiwygiadau i'r CCA sydd eu hangen yn sgil y sylw. Mae unrhyw ddiwygiad i eiriad y CCA wedi ei nodi mewn **ysgrifen bold sydd wedi ei danlinellu**.

Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

2.9 Cyflwynwyd yr Adroddiad Ymgynghori i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 17 Gorffennaf 2019 er mwyn ystyried a chynnig sylwadau mewn perthynas â ymateb Swyddogion a'r sylwadau a dderbyniwyd.

ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
1	01	Gwrthwynebu	Penseiri Russell Hughes	Cyffredinol	Rydym yn teimlo fod hwn yn rhwystredig i Bensaernïaeth dda, a hefyd yn rhy gaeth. Rhaid cofio fod y ddogfen yma am gael ei ddefnyddio fel Beibl caeth gan y swyddogion Cynllunio er mai canllaw ydi o.	**Nodi'r sylw** Nid yw'r sylw yn ymhelaethu ar ba ran / rannau o'r Canllaw a ystyrir sydd yn rhy gaeth. Ystyrir fod y Canllaw yn rhoi arweiniad i benseiri o ran y math a safon dyluniadau a ddisgwylir gan geisiadau Cynllunio i addasu ail-adeiladu tai. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.
2	02	Gwrthwynebiad	Cyfoeth Naturiol Cymru	Cyffredinol	**Seilwaith Traeniad Aflan -** O ran carthion, rydym yn argymell y dylai'r canllawiau amlygu'r pwynt y bydd angen cyfleusterau trin carthion priodol yn ôl yr hierarchaeth ddraenio fudr: cysylltiad â charthffos, tanc septig/ offer trin ac suddfan dŵr, neu driniaeth i'w ollwng i ddyfrffos. Byddai CNC yn gwrthwynebu amlhau gollyngiadau preifat o fewn pellter rhesymol i garthffosydd presennol, neu pan fydd y cwrs dŵr arfaethedig sy'n derbyn eisoes yn methu â chyrraedd targedau'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr oherwydd problemau draenio budr. Os oes mwy nag un annedd yn	**Nodi'r sylw** Mae'r Canllaw hyn yn benodol ymwneud a'r prif ystyriaethau polisi cynllunio yn gysylltiedig â'r egwyddor o drosi adeiladau gwledig ac ail-adeiladu tai. Nid yw'n rhesymol i'r canllaw gynnwys arweiniad o ran yr holl ystyriaethau cynllunio yn gysylltiedig â datblygiadau o'r math yma. Bydd rhaid i unrhyw ddarpar gais gynllunio i drosi neu ail-adeiladu rhoi ystyriaeth i'r holl bolisïau perthnasol sydd wedi ei

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					cael ei chynnig, rhaid ystyried nifer yr anheddau wedi'u lluosi â'r gofyniad 30 metr i gysylltu â charthffos. Rhaid i gyfleusterau trin carthion preifat fod wedi'u cofrestru gyda Chyfoeth Naturiol Cymru o dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016, neu raid bod trwydded briodol ar gael. Nid oes sicrwydd y bydd CNC yn dyroddi trwydded i ryddhau, neu eithriad hyd yn oed os rhoddir caniatâd cynllunio.	gynnwys o fewn y Cynllun gan gynnwys Polisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd). **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.
3	03	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Caernarfon	3.4	Angen tai dim busnesau – prinder tai.	**Nodi'r sylw** Mae'r flaenoriaeth sydd yn cael ei roi i ddefnydd economaidd o'r mathau yma o unedau yn deillio o ofynion polisi o fewn y CDL lar y Cyd ynghyd a arweiniad Polisi Cynllunio Cenedlaethol. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2019) yn nodi y dylid cymryd ymagwedd bositif tuag at ail-ddefnyddio adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes. Cefnogir yr egwyddor hon gan Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig sydd yn nodi'r

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						angen i roi blaenoriaeth i ail-ddefnyddio adeiladau gwledig ar gyfer dibenion economaidd yn hytrach na defnydd preswyl. Pe byddai'n bosib profi nad oes yna ddefnydd economaidd addas ar gyfer yr unedau, yna fe fyddai modd ystyried addasrwydd yr uned ar gyfer dibenion anheddol - cyn belled ei fod yn dŷ fforddiadwy yn unol â'r arweiniad sydd wedi ei gynnwys ym Mholisi TAI 7. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.
4	03	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Caernarfon	4.6	Angen tai dim busnesau – cyflogaeth yn cael blaenoriaeth.	Gweler uchod yr ymateb i 'Rif Adnabod y Sylw' 3 uchod.
5	03	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Caernarfon	5.1	Angen ystyried tai fforddiadwy yn lle cyflogaeth bob tro.	Gweler uchod yr ymateb i 'Rif Adnabod y Sylw' 3 uchod.
6	04	Gwrthwynebu	Angela Gliddon	8.3	Mae nifer o bobl yn dymuno adeiladu estyniadau i'w tai yn hytrach na symud i dai mwy a chan hynny mae yna lai o dai bychan fforddiadwy i bobl leol. Mae Cynllunwyr angen sicrhau fod y stoc o dai bychan yn	**Nodi'r sylw** Mae'r Canllaw hyn ac yr arweiniad sydd wedi ei gynnwys ym mharagraff 8.3 o'r Canllaw yn benodol ymwneud a'r

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a'r Argymhelliad
					cael ei gynnal ond mae’n gwbl annheg i wahaniaethau tai mewn ardaloedd gwledig ar gyfer y cyfyngiad yma yn unol â’r arweiniad yn y Canllaw drafft. Fe ddylai geiriad y canllaw gael ei ddiwygio fel a chanlyn:- Dileu “…ni ddylai’r ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd (er enghraifft ystafell chwarae, ystafell wely ychwanegol).” Ai amnewid hefo’r eirfa ganlynol “Ni ddylai unrhyw ychwanegiad gynnwys llawr ychwanegol a ni ddylai ymestyn arwynebedd y llawr fwy nag uchafswm o 25% yn ystod cyfnod o 20 mlynedd. Dylai unrhyw dŷ haul fod o strwythur adeiladwaith sydd yn lliw tywyll er enghraifft lwyd, du frown neu wyrdd tywyll.”	ystyriaethau yn gysylltiedig â cheisiadau ar gyfer newid defnydd adeiladau gwledig, hynny yw adeiladau sydd yn bresennol ddim mewn defnydd anheddol. Fe fyddai unrhyw gais ar gyfer estyniad i dŷ preswyl mewn cefn gwlad agored yn cael ei asesu yn unol â pholisïau cyffredinol y Cynllun gan gynnwys Polisi PCYFF 3 (Dylunio a siapio lle). Wrth ystyried ceisiadau sydd yn ymwneud a throsi adeiladau gwledig (hynny yw adeiladau sydd ddim mewn defnydd preswyl presennol) ystyrir yn briodol rhoddi arweiniad o fewn y Canllaw o ran beth a ystyrir fel estyniadau derbyniol i’r adeiladau hyn, yn enwedig o gofio'r arweiniad polisi cynllunio cenedlaethol sydd wedi ei gynnwys yn NCT 23 sydd yn nodi’r angen i adeiladau sydd yn destun ei drosi fod yn addas ar gyfer y dibenion hynny. **Argymhelliad** Dim angen diwygio’r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
7	05	Cefnogi	Cyngor Cymuned Tudweiliog	Ddim yn berthnasol	Canllaw yn cael ei groesawu a'i gefnogi	**Nodi'r sylw o gefnogaeth.**
8	06	Gwrthwynebu	Dylan Llwyd	Ddim yn berthnasol	Mewn ardal sydd â phrisiau tai uchel a llewyrch economaidd isel mae'n siomedig fod adeiladau gwledig ddim yn gallu cael eu trosi ar gyfer dibenion tai angen lleol. Mae'r polisi yn caniatáu trosi adeiladau traddodiadol gwledig ar gyfer defnydd llety gwyliau o ansawdd uchel fodd bynnag mae angen cyfalaf i wneud hynny. Mae unedau sydd yn derbyn caniatâd fel 'llety gwyliau' yn cael eu rhentu allan drwy gydol y flwyddyn (gan olygu ei fod yn newid i fod yn ddefnydd anheddol. Budd economaidd dim ond yn bosib i'r rhai sydd ag arian i fuddsoddi. Oes modd clymu'r datblygiad i'r perchennog yn hytrach na'r eiddo. Fel hynny, fe fyddai'r caniatâd cynllunio ddim yn symud ymlaen i'r perchennog nesaf pe byddai'r eiddo'n cael ei werthu.	**Nodi'r sylw** Gweler uchod yr ymateb i 'Rif Adnabod y Sylw' 3 uchod. Mae'r hawl cynllunio yn cael ei roi ar eiddo/tir er mwyn gallu rheoli'r defnydd presennol ac yn y dyfodol. Nid oes posib i'r hawl cynllunio gael ei roddi i'r unigolyn. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.
9	07	Sylw	Swyddog	2.5 & 2.6	Ystyrir fod angen cynnwys gwybodaeth bellach ynglŷn â beth a ddisgwylir ei gynnwys o fewn Adroddiad Strwythurol - hynny yw, sicrhau eu bod yn addas i'w pwrpas.	**Nodi'r sylw** Er mwyn ychwanegu eglurder ystyrir yn briodol diwygio'r Canllaw gan gynnwys eglurhad pellach o ran y disgwyliadau yn

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a'r Argymhelliad
						gysylltiedig ag Adroddiadau Strwythurol. **Argymhelliad** Cynnig cynnwys paragraff ychwanegol ar ôl para 2.6 sydd yn nodi fel a chanlyn:- **“Dylai unrhyw Adroddiad Strwythurol fod yn un cynhwysfawr a thrylwyr gan gynnwys gwybodaeth ynglŷn â chyflwr yr adeilad a’i addasrwydd ar gyfer y defnydd arfaethedig. Ni fydd Adroddiad sydd yn seiliedig ar archwiliad gweledol o’r adeilad yn unig yn dderbyniol.”**