Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol
Addasu Adeiladau Gwledig

1. Pwrpas

1.1 Mae'r Cyngor wedi nodi yn ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) ei fwriad i baratoi cyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Pwrpas pob CCA yw:

- cynorthwyo â pharatoi cynigion cynllunio ac arwain trafodaethau cyn-ymgeisio,
- rhoi arweiniad i Swyddogion wrth ddelio â cheisiadau cynllunio, ac arweiniad i Swyddogion a Chynghorwyr wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio,
- cynorthwyo Arolygwyr â phenderfynu apeliadau,
- gwella ansawdd datblygiadau newydd,
- hwyluso dull cyson a thryloyw o ran gwneud penderfyniadau.

2. Y CDLl a'r angen am CCA

2.1 Nodir ym mharagraff 9.1.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru bod *'rhaid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu sydd wedi cael ei gymeradwyo neu ei fabwysiadu ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi'n wahanol'*[1]... Mabwysiadwyd CDLl Sir y Fflint ar 24 Ionawr 2023 ac mae hwn yn gosod y sail ar gyfer gwneud penderfyniadau ochr yn ochr â Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Fodd bynnag, ni all y CDLl ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen i arwain cynigion datblygu. Felly, gall CCA gefnogi'r CDLl drwy roi canllawiau mwy manwl ar amryw o bynciau a materion i gynorthwyo â dehongli a gweithredu polisïau a chynigion penodol. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Argraffiad 3 yn nodi y *'gellir ystyried canllawiau cynllunio atodol (CCA) fel ystyriaeth berthnasol cyn belled â'u bod yn deillio o'r cynllun datblygu mabwysiedig ac yn gyson ag ef a'u bod wedi bod yn destun ymgynghoriad eu hunain, a fydd yn eu gwneud yn fwy dylanwadol'.* Nid gosod 'polisi' yw bwriad y CCA, gan mai rôl y CDLl yw hynny, ond i ddarparu cyngor a chanllawiau manylach sy'n ehangu ar ddyraniad neu bolisi penodol yn y CDLl.

3. Statws / Y Broses Baratoi

3.1 Nododd y Cyngor yn ei Gytundeb Cyflawni (CC) ar gyfer y CDLl ei fod yn bwriadu paratoi CCA. Eglurwyd yn y CC y bydd y Cyngor yn ymgynghori ar unrhyw CCA drafft, ac, yn dilyn ystyried sylwadau a gwneud unrhyw ddiwygiadau angenrheidiol, yn ceisio mabwysiadu'n ffurfiol. Mae'r dull hwn yn cyd-fynd â chyngor Llywodraeth Cymru yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3).

3.2 Cynhaliwyd cyfnod ymgynghori ar y CCA yma am gyfnod o 6 wythnos a ddechreuodd ar 01/12/2023 a daeth i ben ar 26/01/2024. Ystyriwyd sylwadau ac ymatebion, ynghyd ag unrhyw ddiwygiadau i'r ddogfen ddrafft gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar 15/10/2024 ac fe benderfynodd y dylid mabwysiadu'r CCA. Mae sylwadau'r ymgynghoriad, ymatebion ac unrhyw ddiwygiadau wedi'u nodi yn Atodiad 3. Felly, fe ddylai'r ddogfen hon ddal cryn bwysau fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

4. Cyflwyniad

4.1 Mae'r nodyn canllawiau hwn yn egluro'r dull y bydd y Cyngor yn ei gymryd wrth ddelio â chynigion ar gyfer newid defnydd a thrawsnewid adeiladau gwledig.

[1] Adran 54A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004.

Mae'n cynnig canllawiau ychwanegol ar ddehongliad a defnydd o'r polisi HN4-B Trawsnewid Adeiladau Gwledig yn Leoliadau Preswyl, ond bydd hefyd yn gymwys i bolisïau gan gynnwys PE3 Datblygiad Cyflogaeth y tu allan i Safleoedd Dynodedig a Phrif Ardaloedd Cyflogaeth, PE4 Arallgyfeirio ar Ffermydd a PE12 Llety, Cyfleusterau ac Atyniadau i Dwristiaid.

4.2 Mae nifer o'r adeiladau yng nghefn gwlad Sir y Fflint yn ffurfio rhan bwysig o dreftadaeth wledig y Sir, ond mae newidiadau economaidd ac amgylchiadau cymdeithasol yn golygu nad oes angen llawer ohonynt ar gyfer eu dibenion gwreiddiol bellach. Ymysg y rhain mae ysguboriau, adeiladau allanol, ysgolion, eglwysi a chapeli. Mewn egwyddor mae'n rhesymol y dylid dod o hyd i ddefnydd newydd ar eu cyfer, gan wneud y mwyaf o adnoddau presennol a lleihau'r pwysau ar gyfer datblygiad tir glas newydd, wrth gynorthwyo'r economi wledig hefyd. Ond rhaid i gynlluniau adnewyddu a thrawsnewid o'r fath gael eu cyflawni mewn modd sy'n parchu treftadaeth, cymeriad, ymddangosiad a nodweddion yr adeilad gwreiddiol.

4.3 Y math mwyaf cyffredin o drawsnewid gwledig yw trawsnewid ysguboriau ac adeiladau gwledig gwag eraill i ddefnydd preswyl, sydd wedi galluogi nifer o bobl i ddod o hyd i gartrefi mewn lleoliad gwledig tawel lle na fyddent yn cael caniatâd i adeiladu annedd newydd. Fodd bynnag, o safbwynt cynaliadwyedd a chadwraeth adeiladau, trawsnewid preswyl yw'r math lleiaf dymunol. Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi trawsnewidiad adeiladau ar gyfer dibenion cyflogaeth - Mae enghreifftiau o ail-ddefnydd ar gyfer busnes a fyddai'n dderbyniol mewn egwyddor yn cynnwys gweithgareddau amaeth a choedwigaeth, diwydiannau ysgafn, swyddfeydd, storio a dosbarthu, twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Dim ond os na fydd trawsnewid ar gyfer dibenion busnes, rhannol ar gyfer busnes a rhannol ar gyfer preswyl, neu dai fforddiadwy yn hyfyw, y bydd trawsnewid ar gyfer defnydd preswyl yn cael ei ystyried.

5. **Polisi**

5.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) (PCC) yn nodi'r canllawiau polisi cenedlaethol o ran datblygu a defnydd tir. Amcan allweddol yw ailddefnyddio adeiladau a thir addas wedi'i ddatblygu'n flaenorol er mwyn lleihau cymryd tir ar safleoedd tir glas. Ym mharagraff 5.6.8 PCC mae Llywodraeth Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull cadarnhaol tuag at drawsnewid adeiladau gwledig ar gyfer eu hailddefnyddio ar gyfer dibenion busnes.

5.2 Mae canllawiau pellach ym mharagraff 3.2.1 Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygiad Economaidd (TAN23) sy'n datgan *'Mae gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ail-ddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:*

- *maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;*
- *nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;*
- *mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;*
- *mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;*
- *os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;*
- *nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol'*

5.3 Mae TAN23 hefyd yn nodi ym mharagraff 3.2.2 *'Mae'n rhaid asesu gwaith trawsnewid adeiladau gwledig nad ydynt yn cael eu defnyddio mwyach at bwrpas diwydiannol neu fasnachol, gan gynnwys amaethyddiaeth, yn gartrefi ar sail eu heffaith, gan gynnwys eu heffaith ar ffabrig a chymeriad adeiladau hanesyddol. Mewn ardaloedd lle mae creu cyflogaeth leol yn flaenoriaeth, gall awdurdodau cynllunio lleol gynnwys polisïau yn y cynllun datblygu sy'n gwahardd ail-ddefnydd fel eiddo preswyl oni bai fod y canlynol wedi'i weithredu:*

- *Yr ymgeisydd wedi gwneud pob ymdrech resymol i sicrhau ail-ddefnydd busnes addas a'r cais wedi'i gefnogi gan ddatganiad o'r ymdrechion sydd wedi'u gwneud; neu*
- *Mae trawsnewid yn eiddo preswyl yn rhan o gynllun ar gyfer ail-ddefnydd busnes; neu*
- *Bydd y tai a geir o ganlyniad yn cyfrannu at angen sydd wedi'i ddatgan am dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol.*

5.4 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru ym mharagraff 3.2.3 yn glir, *'Os yw'r adeilad presennol yn anaddas ar gyfer ei drawsnewid heb addasu, ailadeiladu neu estyn helaeth, neu os byddai creu cwrtil preswyl yn cael effaith niweidiol ar gymeriad cefn gwlad, bydd yr un ystyriaethau sy'n berthnasol i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad yn berthnasol'.*

5.5 Y polisi allweddol yn y CDLl yw HN4-B Trawsnewid Adeiladau Gwledig yn Leoliadau Preswyl ac mae geiriad hyn a pholisïau perthnasol eraill wedi'u nodi yn Atodiad 1. Yn hytrach nac edrych ar bob polisi yn fanwl, mae'r Nodyn hwn yn ceisio edrych ar yr egwyddorion a chanllawiau sylfaenol.

6. Dewisiadau a Ffefrir ar gyfer Ailddefnyddio Adeiladau Gwledig Defnydd Busnes

a) Ail-ddefnydd Busnes

6.1 Fel yr eglurwyd uchod, y cyd-destun polisi cenedlaethol a lleol yw mai'r dewisiadau a ffefrir ar gyfer ailddefnyddio adeiladau gwledig yw:

- Ail-ddefnydd busnes; neu
- Trawsnewid yn eiddo preswyl yn rhan o gynllun ar gyfer ail-ddefnydd busnes; neu
- tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol.

6.2 Yn Sir y Fflint mae'r Cyngor yn cefnogi datblygiadau busnes gwledig newydd neu dai fforddiadwy trwy ailddefnyddio adeiladau presennol, gan ystyried y rôl hanfodol sydd gan fentrau gwledig bychain i hyrwyddo economi wledig fwy amrywiol a'r buddion cymunedol yn sgil tai fforddiadwy.

6.3 Mae defnydd derbyniol mewn egwyddor yn cynnwys swyddfeydd, technoleg ddigidol, diwydiannau ysgafn (gan gynnwys defnydd busnes yn ymwneud â bwyd a choed), storio a dosbarthu a thwristiaeth. Ymhob achos mae'n bwysig bod:

- Y trawsnewidiad yn cael ei gyflawni heb achosi problemau megis ymyrraeth annerbyniol, amhariad gweledol, sŵn, arogl, creu traffig gormodol, neu trwy leihau diogelwch y briffordd;
- Rhaid i'r adeiladau fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig, gydag adeiladau parod neu dros dro yn annhebygol o gael eu hystyried yn addas, oni bai mewn amgylchiadau penodol iawn ar gyfer ail-ddefnydd busnes.

6.4 Mae angen arallgyfeirio ar ffermydd er mwyn cynorthwyo i gynnal a chadw hyfywedd economaidd mentrau fferm. Yn ogystal â'r defnydd uchod, gall manwerthu ar raddfa fach sy'n berthnasol i, ond yn atodol i'r fferm, megis gwerthu cynnyrch lleol neu gynnyrch fferm neu gynnyrch bwyd gwerth ychwanegol, fod yn dderbyniol. Bydd cynnwys "cynllun fferm" yn egluro sut

fydd y cynnig yn gweddu ac yn cefnogi gweithrediad y fferm yn ddefnyddiol er mwyn asesu'r cynnig arallgyfeirio.

b) Defnydd busnes a phreswyl cyfun

6.5 Mewn rhai achosion gall adeilad gefnogi defnydd cyfun, ac o ystyried y tuedd cynyddol ar gyfer gweithio o adref a busnesau teuluol, byddai hyn yn dderbyniol mewn egwyddor, ar yr amod bod yr elfen breswyl yn israddol i'r defnydd busnes. Yn aml gelwir hyn yn uned 'byw - gweithio' ac mae'n fwy na 'gweithio o adref' yn unig. Dylai cynigion o'r fath gael eu cefnogi gan gynllun busnes yn egluro natur a gweithrediad y busnes a pham fod yr elfen breswyl yn angenrheidiol. Bydd angen rhoi ystyriaeth ofalu i'r gofod llawr a roddir i'r elfennau busnes a phreswyl, ac efallai bydd amodau cynllunio yn cael eu rhoi ar unrhyw ganiatâd cynllunio er mwyn rheoli hyn.

c) Tai at Anghenion Lleol

6.6 Mewn rhai amgylchiadau gall ailddefnyddio adeilad gwledig ar gyfer tai fforddiadwy er mwyn diwallu anghenion lleol, fod yn briodol. Er mwyn bod yn addas, bydd angen i'r adeilad fod yn hygyrch i gludiant cyhoeddus lleol yn ogystal â chyfleusterau a gwasanaethau lleol er mwyn ei wneud yn ddatblygiad cynaliadwy. Bydd angen i'r tŷ gael mecanweithiau mewn lle i sicrhau ei fod yn fforddiadwy i ddechrau ac am oes. Mae cyngor ychwanegol ar dai fforddiadwy mewn CCA ar wahân.

Tystiolaethu'r Ail-ddefnydd Arfaethedig

6.7 Bydd y CCS yn ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr gyflwyno datganiad yn nodi'r camau a gymerwyd i benderfynu ar addasrwydd neu ddichonoldeb defnyddio eiddo ar gyfer dibenion busnes, busnes a phreswyl cyfun, neu dai fforddiadwy, gan gynnwys y pwyntiau a nodir isod.

Addasrwydd ffisegol yr adeilad, safle a'r tir o gwmpas

- Dylai'r adeilad gael ei wneud o ddeunyddiau ac adeiladwaith parhaol a thraddodiadol yn bennaf.
- Dylai'r adeilad fod yn strwythurol gadarn gyda'r gallu i gael ei ailddefnyddio heb ailadeiladu sylweddol.
- Dylai'r adeilad fod yn addas mewn maint er mwyn lletya'r defnydd arfaethedig, heb estyniad sylweddol.
- Bydd estyniadau neu addasiadau ond yn cael eu hystyried os ydynt yn hanfodol er mwyn parhau gyda'r cynllun, ac ar raddfa a natur nad yw'n tynnu oddi ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad gwreiddiol;
- Dylai unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol gael eu cadw;
- Dylai'r adeilad allu cael ei drawsnewid heb addasiadau amhriodol o ran ffenestri, drysau ac ati.
- Ni fyddai ail-ddefnydd busnes yn niweidiol i amwynder trigolion gerllaw trwy sŵn, allyriadau neu draffig gormodol.

- Dylai mynediad i'r adeilad a'r rhwydwaith priffyrdd lleol fod yn ddigonol er mwyn lletya ar gyfer natur a graddfa'r traffig sy'n debygol o gael ei greu;
- Digon o barcio a gofod symud a throi ar gael o fewn y safle.

6.8 Mae mwy o ganllawiau o ran a yw adeilad yn addas yn ffisegol ar gyfer defnydd preswyl, wedi'i nodi isod. Mae'r dull polisi ychydig yn fwy hyblyg er mwyn ystyried a yw adeiladau yn addas ar gyfer defnydd cyflogaeth, gan fod y rhain fel arfer yn golygu llai o newidiadau ffisegol i adeilad er mwyn sicrhau defnydd o'r fath. I'r gwrthwyneb, mae ail-ddefnydd preswyl yn tueddu i olygu newidiadau ffisegol i adeilad er mwyn cyflawni trefniadau ystafelloedd ac i gyflawni golau naturiol, ac mae'r gwaith hyn yn debygol o niweidio cymeriad ac ymddangosiad yr adeilad gwledig traddodiadol.

Hyfywedd economaidd ar gyfer ailddefnyddio

6.9 Os yw adeilad yn addas yn ffisegol ar gyfer ail-ddefnydd busnes neu ar gyfer busnes a phreswyl cyfun, neu dai fforddiadwy, dylai'r ymgeiswyr ystyried a yw'r defnydd yn hyfyw yn ariannol, gan ganiatáu ar gyfer costau prynu a thrawsnewid a'r pris gwerthu neu brydlesu tebygol. Dylent ddangos fod holl ffynonellau posibl o gymorth grant ar gyfer ail-ddefnydd busnes wedi cael ei archwilio. Yng ngoleuni hyn, efallai gall Banc Cymru a Banc Datblygu Cymru gynorthwyo. O ran tai fforddiadwy, dylai trafodaethau ddigwydd gyda Thîm Strategaeth Tai'r Cyngor neu Gymdeithasau Tai. Bydd gwybodaeth ariannol a phersonol yn cael eu trin yn gyfrinachol gan yr ACLl.

6.10 Yn yr achosion hynny lle mae adeiladau gwledig presennol yn addas ar gyfer eu hailddefnyddio ar gyfer dibenion busnes, bydd angen i'r ymgeiswyr ddangos fod pob ymdrech rhesymol wedi cael ei wneud i ddod o hyd i ail-ddefnydd busnes, neu fod y defnydd preswyl yn israddol i'r ail-ddefnydd busnes, neu fel arall, bydd y tai yn cyfrannu tuag at angen ar gyfer tai fforddiadwy yn yr ardal leol. Bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol i'r eiddo gael ei farchnata ar werth neu brydles am bris rhesymol am gyfnod o flwyddyn o leiaf, a bod datganiad yn cael ei baratoi o'r ymdrechion gwirioneddol i sicrhau ail-ddefnydd busnes. Mae mwy o ganllawiau ar yr agwedd hon wedi'i nodi yn Atodiad 2.

7. Ail-ddefnydd Preswyl

7.1 Fel yr eglurwyd uchod, mae ystyriaethau ychwanegol eu hangen er mwyn penderfynu a yw adeilad yn addas ar gyfer defnydd preswyl ac mae'r rhai wedi'u nodi isod:

- dylai'r adeilad fod yn adeilad gwledig traddodiadol sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol;
- Ni ddylai'r adeilad fod wedi derbyn estyniad neu addasiadau radical fel nad yw bellach yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r tir o'i amgylch.
- I ddylai'r adeilad fod yn fodern nac yn iwtalitaraidd, o ran adeiladwaith nac ymddangosiad, lle nad yw'n gwneud cyfraniad gweledol i'r tir o'i amgylch.

7.2 Dim ond os fydd adeilad wedi cael ei ystyried yn addas yn ffisegol ar gyfer ail-ddefnydd preswyl, a bod yr adeilad wedi cael ei farchnata ar gyfer busnes, busnes a phreswyl cyfun neu dai fforddiadwy, heb lwyddiant, y bydd ystyriaeth yn cael ei roi i ail-ddefnydd preswyl.

8. Trawsnewid cyfleusterau cymunedol

8.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn amlygu y dylai rôl economaidd a chymdeithasol siopau lleol a thai cyhoeddus gael ei ystyried wrth asesu cynigion i newid eu defnydd i breswyl, a dylai dull cadarnhaol gael ei gymryd tuag at gynlluniau ar gyfer trawsnewid i siopau pentref ac i dafarndai mewn pentrefi sydd wedi colli darpariaethau o’r fath. Mae Polisi PC12 Cyfleusterau Cymunedol yn ceisio cadw defnydd o’r fath ac mae canllawiau pellach ar ofynion y polisi hwn wedi’i nodi mewn CCA ar wahân.

9. Adeilad segur

9.1 Mae nifer o adeiladau gwledig wedi dod yn segur o’u defnydd blaenorol, efallai oherwydd eu maint neu anaddasrwydd ar gyfer lletya a bodloni anghenion ac ymarferion modern. Os gwneir cais am adeilad amaethyddol newydd, dylai unrhyw adeilad newydd gael ei leoli a’i ddylunio yn ofalus fel ei fod yn eistedd yn gyfforddus o fewn safle’r fferm a’r cefn gwlad.

10. Ystyriaethau dylunio

10.1 Dylai ailddefnyddio adeiladau gwledig gadw cymeriad sy’n cyfiawnhau eu cadw yn y lle cyntaf gan beidio â rhoi’r ymddangosiad o ddatblygiad niweidiol neu amhriodol newydd yng nghefn gwlad. Mae hyn yn cynrychioli her sylweddol, yn arbennig ar gyfer trawsnewidiad preswyl, lle mae angen sicrhau digon o olau naturiol er mwyn sicrhau amodau byw mewnol digonol.

10.2 Gall trawsnewidiad sympathetig fod yn anodd ei gyflawni a bydd angen sgiliau a phrofiad dylunio sylweddol. Fe'i cynghorir i ddefnyddio gwasanaethau pensaer neu syrfëwr cymwys. Gall RIBA a RICS ddarparu manylion:

- Royal Institute of British Architects, 66 Portland Place, London. W1B 1AD (Rhif Ffôn 020 7307 3700)
- Royal Institution of Chartered Surveyors, 12 Great George Street, Parliament Square, London SW1P 3AD (Rhif Ffôn 020 7334 3781 neu 020 7695 1618)

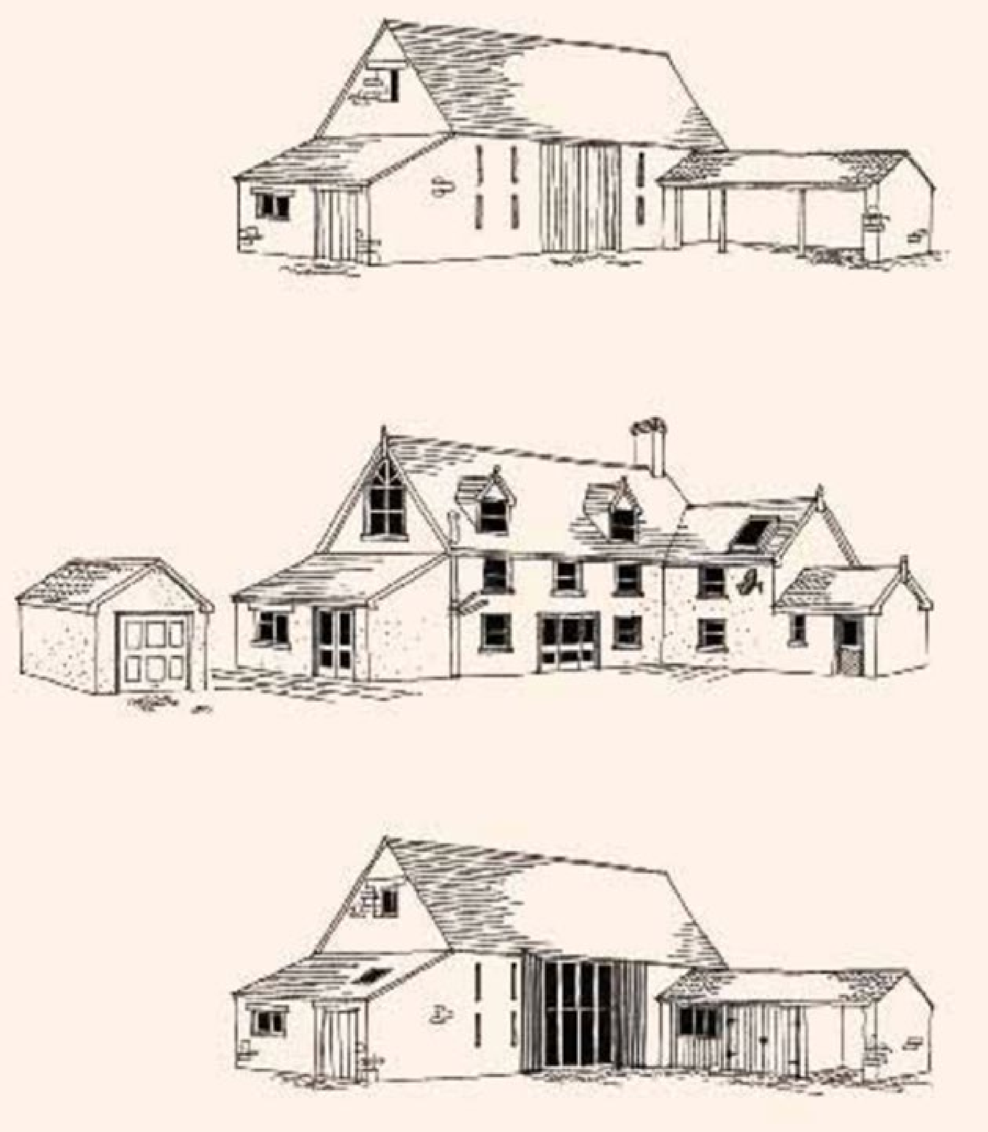
10.3 Yn ogystal â hyn, gellir dod o hyd i ganllawiau arferion da, "Addasu Adeiladau Fferm Hanesyddol yng Nghymru", a gynhyrchwyd ar y cyd gan Cadw, Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Fynwy yn 2004, ac mae ar gael yma https://cadw.llyw.cymru/cyngor-a-chymorth/asedau-hanesyddol/adeiladau-rhestredig/canllawiau-arfer-gorau?_gl=1*190fsx4*_ga*MTA3OTU1MzMwOC4xNjcxNTMwMTIz*_ga_B2BCVKM874*MTY5ODMxMjc3NC4yLjAuMTY5ODMxMjc3NC42MC4wLjA.#section-gofalu-am-gofebion-rhyfel-yng-nghymru- . Mae'r diagram canlynol o'r nodyn canllawiau yn dangos nifer o negeseuon allweddol:

Top: Ysgubor nodweddiadol, heb ei haddasu, gyda'r drysau uchel I'r ardal ddrynu, ychydig iawn o agoriadau ar gyfer golau a dim simne.

Canol: Mae'n bosibl creu ty modern safonol o adeilad o'r fath ond nid yw nodweddion yr ysgubor wedi cyfrannu o gwbl at y cynnyrch terfynol.

Gwaelod: Mae cynllun amgen ar gyfer addasu'r ysgubor yn cadw'r agoriadau gwreiddiol a llinelly to. Cadwyd drysau estyll a cheir cyn lleied o wydr u phosibl. Mae anghenion domestig fel gwaith plymio wedi'u cuddio.

Aggweddau gwahanol tuag at addasu ysgubor nodweddiadol



Nodweddion Presennol

10.4 Mae adeiladau gwledig traddodiadol yn tueddu i fod â nodweddion hanesyddol a phensaernïol sy'n rhan bwysig o'u cymeriad ac ymddangosiad. Gall y rhain fod yn frics allanol neu fanylion cerrig, holltau awyru, caeadau allanol a drysau bwrdd syml a pheiriannau megis winshis. Mae'n bwysig bod y nodweddion hyn yn cael eu cadw'n sympathetig fel rhan o'r cynllun trawsnewid.

To

- Dylid osgoi codi'r to, addasu'r goleddf neu osod ffenestri yn y to.
- Bydd dormerau bron bob tro yn amhriodol, yn arbennig lle nad oes dormerau ar yr adeilad presennol, oni bai fod cynsail clir o'u defnydd ar adeiladau yn yr ardal leol.
- Dylid osgoi pibellau a ffliwiau awyru o'r to.
- Dylai llechi/teils to gael eu hatgyweirio a'u hailddefnyddio lle bynnag bosibl.
- Dylai'r nifer o oleuadau to gael eu cadw i leiafswm a dylent fod yn syth gydag arwyneb y to ac nid yn rhy fawr yn gymesur â'r to.
- Ni ddylai safle, nifer a maint celloedd ffotofoltaidd neu solar effeithio'n niweidiol ar ymddangosiad yr adeilad.

Waliau

- Cadw'r agoriadau presennol ac os oes angen mwy o agoriadau dylid defnyddio hen agoriadau sydd wedi'u cau.
- Lleihau'r defnydd o agoriadau drysau a ffenestri newydd - os ydynt yn hanfodol, dylid sicrhau eu bod yn sympathetig o ran cymesuredd cyffredinol yr adeilad yn ogystal â dyluniad, cymesuredd a deunyddiau.
- Os oes angen cau agoriadau, dylid defnyddio deunyddiau sympathetig er mwyn dangos lleoliad yr agoriad gwreiddiol.
- Dylid cadw drysau mawr ysguboriau, unai trwy osod gwydr neu eu defnyddio ar gyfer garejys.
- Dylid osgoi manylion ffyslyd, a rhy gymhleth.
- Dylai unrhyw waith ail-bwyntio gael ei wneud gan ddefnyddio deunyddiau traddodiadol a dulliau i weddu'r adeilad presennol.

Ffenestri a Drysau

- Dylid cadw ac atgyweirio ffenestri a drysau traddodiadol neu glasurol lle bynnag bosibl.
- Dylai ffenestri a drysau newydd weddu'r rhai gwreiddiol neu adlewyrchu cymeriad yr adeilad neu'r rhai a ddefnyddir ar adeiladau yn yr ardal leol.
- Dylai fframiau ffenestri a drysau newydd gael eu pantio o leiaf 10cm i roi dyfnder i'r ffasâd.
- Yr hyn a ffefrir yw ffenestri a drysau pren traddodiadol ond mewn amgylchiadau hynod eithriadol efallai y gellir ystyried deunydd eraill fel upvc neu alwminiwm yn amodol ar ei edrychiad gweledol, ei addasrwydd ar gyfer yr adeilad a darparu a chymeradwyo samplau
- Dylai pren gael ei baentio yn hytrach na'i staenio, er y gall prennau caled lleol gael eu gadael heb eu trin.
- Ni fydd drysau garej modern sy'n agor i fyny a throsodd yn dderbyniol.

Nodweddion Mewnol

- Dylai nodweddion mewnol megis trawstiau, prennau to, gosodiadau gwreiddiol a lloriau teils, pren neu garreg, gael eu cadw a'u hymgorffori yn y trawsnewidiad.
- Ni fyddai isrannu gofod mewnol lle mae'n ffurfio rhan ganolog o gymeriad yr adeilad, yn briodol.

Estyniadau

- Y pwyslais mewn unrhyw gynllun trawsnewid yw bod yr adeilad yn ei ffurf bresennol yn addas ar gyfer ei ddefnydd bwriedig. Ar amser ystyried cynllun trawsnewid, bydd estyniadau bychain ond yn cael eu caniatáu mewn amgylchiadau eithriadol, os oes angen gwirioneddol er mwyn hwyluso trawsnewidiad preswyl (yn hytrach nac ychwanegu ystafelloedd gwely ychwanegol), gall fod yn dderbyniol os yw'r raddfa'n ategol ac yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad yr adeilad.
- Ni fydd estyniadau mawr yn dderbyniol.

- Bydd ystafelloedd haul, portshys, dormerau ac estyniadau eraill sy'n ddomestig mewn dyluniad yn cael eu gwrthwynebu. (Os oes angen portsh, dylai gael ei ddarparu'n fewnol)
- Er mwyn osgoi estyniadau diweddarach sy'n wahanol i'r cymeriad, bydd y Cyngor yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer addasiadau i'r adeilad.
- Yn achos trawsnewidiad preswyl, dylai gofynion garej a storio gael eu diwallu trwy adeiladau presennol neu strwythurau eraill ar y safle.

Draenio a Gwastraff

- Dylid cael cyn lleied â phosibl o gwteri a phibellau dŵr, mewn haearn neu alwminiwm gyda gorffeniad du.
- Dylai gwaith pibellau allanol megis pibellau awyru a phridd gael eu gosod yn fewnol gyda chyn lleied â phosibl ohonynt.
- Dylai dulliau cynaliadwy o driniaeth a gwaredu dŵr gwastraff gael ei ymgorffori yn y trawsnewidiad lle bynnag bosibl.
- Dylai cyfleusterau storio ac ailgylchu gwastraff fod mor anymwthiol â phosibl.
- Bydd cynlluniau ar gyfer mwy nac 1 uned o lety angen cynllun draenio cynaliadwy.

Gwresogi ac Awyru

- Mae'n annhebygol y bydd cyrn simneiau yn dderbyniol.
- Dylai ffliwiau system wresogi gael cyn lleied o effaith weledol â phosibl ac o ddeunydd a lliw priodol.
- Dylid ystyried ffynonellau cynaliadwy ar gyfer gwres, megis pympiau gwres yr awyr / daear, os all yr offer a pheiriannau angenrheidiol gael eu hymgorffori yn sensitif o fewn y cynllun trawsnewid.
- Gall wres o dan y llawer helpu i osgoi annibendod sydd fel arfer ynghlwm â gwresogyddion.

Ardaloedd Allanol

- Dylai cwrtilau gael eu cyfyngu i'r ardal leiaf bosibl sydd ei angen ar gyfer y ddeiliadaeth bwriedig a defnydd bwriedig o'r adeilad, ac yn ddelfrydol dylai ddilyn y nodweddion ffin presennol.
- Dylai ffiniau gael eu creu o wrychoedd o rywogaethau sy'n frodorol i'r ardal leol, neu ei adeiladu gan ddefnyddio cerrig/brics lleol, neu ffensys postyn a rheilen syml. Lle bynnag bosibl, dylid cadw ffiniau presennol a'u hatgyweirio neu ychwanegu atynt gyda phlanhigion newydd.
- Dylid cadw'r cwrtilau'n rhydd rhag geriach, yn arbennig o ran offer preswyl megis siediau, gasebo ac ati. Wrth gymeradwyo caniatâd cynllunio ar gyfer trawsnewidiad preswyl, gall y Cyngor dynnu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer strwythurau a fydd fel arfer yn waith datblygu a ganiateir.
- Dylid defnyddio briciau neu gerrig sets neu geubalau, gan gadw cymaint o'r nodweddion hyn sy'n bodoli â phosibl.
- O ran trawsnewid adeiladau fferm, mae tirlunio caled yn briodol ar gyfer cyrtiau a thirlunio meddal ymhobman arall, gan gadw nodweddion presennol

lle bynnag bosibl. Dylid lleihau arwynebau caled tu allan i'r ardal buarth fferm wreiddiol, a dylid hefyd osgoi gerddi a lawntiau taclus.
- Dylai nodweddion allanol sy'n gysylltiedig â defnydd gwreiddiol yr adeilad gael eu cadw a'u hymgorffori i gynllun a dyluniad y cwrtil.
- Dylai man parcio gael ei leoli a'i ddylunio mewn modd sensitif, a bodloni gofynion y Cyngor yn Safonau Parcio CCA.
- Dylai mynediad i gerbydau gael ei wneud o fynediad presennol i'r briffordd a dylid osgoi creu pwyntiau mynediad newydd neu ddreif ar draws tir agored.
- Dylai gwasanaethau megis tanciau nwy LP, tanciau olew a thanciau septig gael eu gosod allan o'r ffordd ac wedi'u sgrinio.
- Dylai ardaloedd storio a all fod yn ofynnol ar gyfer prosiectau cyflogaeth, gael ei lleoli'n sensitif ac allan o'r ffordd, neu eu sgrinio'n effeithiol.
- Dylai goleuadau gael eu lleoli a'u dylunio'n briodol gyda disgleirdeb sy'n lleihau llygredd golau ond eto'n darparu lefelau digonol o ddiogelwch.

Cynaliadwyedd

- Dylid defnyddio deunyddiau lleol, megis coed wedi'u casglu'n gynaliadwy, ac sydd angen llai o gludiant, eu defnyddio le bynnag bosibl, er mwyn lleihau ôl-troed carbon y datblygiad.
- Dylid gwneud pob ymdrech i sicrhau fod ôl-troed carbon yr adeilad yn cael ei leihau drwy'r safonau uchaf o inswleiddiad, effeithlonrwydd ynni a dŵr ac ynni adnewyddadwy.

Perthynas gydag adeiladau a defnydd eraill

10.5 Dylid rhoi ystyriaeth i faterion preifatrwydd a throsedrych os oes aneddiadau gerllaw neu os yw'r cynllun trawsnewid arfaethedig yn cynnwys mwy nac un uned preswyl. Mae'r CCA Gofod o Amgylch Aneddiadau yn rhoi cyngor ar y lleiafrif pellter sy'n rhesymol yn ogystal ag ardal gardd breifat. Dylai cynlluniau trawsnewid hefyd ystyried defnydd tir a gweithrediadau gerllaw o ran sicrhau fod y deiliaid yn mwynhau safonau byw boddhaol.

Rhywogaeth a warchodir

10.6 Gall nifer o hen adeiladau gynnwys rhywogaethau megis tylluanod gwynion ac ystlumod, sydd wedi'u gwarchod o dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981. Bydd angen i'r ymgeisydd gynnal arolwg cyn y gellir ystyried y cais, a lle y canfyddir bod rhywogaethau a ddiogelir / atodlen 1 yn bresennol, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) pan fydd angen cyngor pellach arnynt o ran y canlyniadau a'r mesurau lliniaru sy'n ofynnol. Mae difrodi neu ddinistrio safle ystlumod yn drosedd, hyd yn oed os gwneir hynny'n ddiarwybod. Bydd Ecolegydd y Sir yn hapus i roi cyngor.

Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth

10.7 Bydd rhai adeiladau gwledig a ystyrir ar gyfer trawsnewid yn rhestredig gan eu bod o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol. Rhaid gwneud cais ar wahân ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw addasiadau a all effeithio ar gymeriad arbennig adeiladau o'r fath. Bydd y Swyddog Cadwraeth Adeiladau'r Cyngor yn gallu rhoi cyngor.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

10.8 Mae Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy wedi'i ddynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn sgil ansawdd y tirlun a'i harddwch. Bydd ceisiadau ar gyfer trawsnewid yn neu'n agos at yr AHNE yn angen bodloni gofynion polisi EN5 h.y. lle mae'n cadw neu wella harddwch naturiol yr AHNE a'i leoliad. Bydd angen safonau uchel iawn o ddylunio a deunyddiau mewn cynlluniau. Mae cadw a gwella awyr dywyll yn y nos yn amcan pwysig ar gyfer yr AHNE. Dylid dylunio goleuadau mewn datblygiadau newydd i ddiogelu awyr y nos a'r amgylchedd nosol. Dylid rhoi ystyriaeth i CCA yr AHNE sy'n nodi'r rhinweddau arbennig, materion ac ystyriaethau dylunio sy'n berthnasol i'r AHNE a'r CCA Awyr Dywyll sy'n darparu cyngor clir mewn perthynas â goleuadau yn yr AHNE. Mae CNC wedi cynhyrchu adnoddau ar-lein sy'n cefnogi cymeriad a rhinweddau'r AHNE. Gellir eu gweld yma: https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/business-sectors/planning-and-development/evidence-to-inform-development-planning/landmap-the-welsh-landscape-baseline/?lang=cy a https://lucmaps.co.uk/NRWDarkSkies/

Tynnu hawliau datblygu a ganiateir

10.9 Mae hawliau datblygu a ganiateir yn fân newidiadau penodol y gellir eu gwneud heb fod angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio. Er mwyn osgoi colli cymeriad yr adeilad, bydd y Cyngor yn tynnu'r hawliau datblygu a ganiateir wrth gymeradwyo caniatâd ar gyfer trawsnewid preswyl trwy osod amodau cynllunio. Golyga hyn y bydd unrhyw ychwanegiadau neu addasiadau dilynol, megis garejis, siediau, estyniadau, ystafelloedd haul ac addasiadau i'r to, angen caniatâd cynllunio.

Gwneud cais cynllunio ar gyfer trawsnewid

10.10 Cynghorir yr ymgeiswyr i ymgynghori â Chynllunio Rheoli Datblygu cyn cyflwyno cais cynllunio. Mae'r Cyngor yn cynnig gwasanaeth cyn-ymgeisio er mwyn sicrhau cyngor ar ddatblygiad arfaethedig, cyn cyflwyno cais cynllunio.

Fe awgrymir y dylid cynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio gydag Archeolegwyr Cynllunio Ymddiriedolaeth Archeolegol Cymru rhanbarthol i drafod unrhyw effeithiau sy'n deillio o drawsnewid a'r camau lliniaru a allai fod yn ofynnol. Gellir dod o hyd i fanylion am y gwasanaeth cyn-ymgeisio yma https://www.siryfflint.gov.uk/cy/Resident/Planning/Pre-application-Planning-Advice.aspx **.** Dylai holl geisiadau cynllunio gael eu gwneud gan ddefnyddio'r ffurflen gais cynllunio 1App safonol neu ei gyflwyno ar-lein. Cyn cyflwyno cais, dylid cyfeirio at y ddogfen 'Gofynion Cais Cynllunio', sydd ar gael ar-lein neu gan Swyddfeydd Gwasanaethau Cynllunio. Bydd cynllun trawsnewid angen cais ar gyfer caniatâd cynllunio llawn ac yn benodol, bydd angen:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Cynlluniau a gweddluniau, presennol ac arfaethedig
- Croestoriadau lle bo'n berthnasol.
- Manylion tirlunio gan ddangos tirlunio caled a meddal presennol ac arfaethedig.
- Adroddiad gan syrfëwr/peiriannydd strwythurol.
- Adroddiad marchnata (ar gyfer prosiectau preswyl yn unig) a datganiad o'r ymdrechion a wnaed i sicrhau ail-ddefnydd busnes ar gyfer yr adeilad.
- Adroddiad arolwg ecolegol.
- Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd lle bo'r angen

Cysylltiadau

Polisi Cynllunio – developmentplans@flintshire.gov.uk 01352 703213

Rheoli Datblygu – planningadmin@flintshire.gov.uk 01352 703331

Ecolegydd

Swyddog Cadwraeth Adeiladau - conservation@flintshire.gov.uk

Atodiad 1 Polisïau CDLl

PC1: Y Berthynas Rhwng Datblygiadau a Ffiniau Anheddiad

Bydd datblygiad newydd yn cael ei ganiatáu o fewn ffiniau anheddiad fel y diffinnir ar y Map Cynigion, ar ddyraniadau ac o fewn Prif Ardaloedd Cyflogaeth yn amodol ar gydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun.

Y tu allan i ffiniau anheddiad, caniateir datblygiadau newydd ar gyfer:

a) y mathau penodol o ddatblygiadau tai a nodir ym mholisïau HN4 / HN4- A / HN4-B / HN4-C / HN4-D;
b) y mathau penodol o ddatblygiadau cyflogaeth fel y nodir mewn polisïau cyflogaeth;
c) datblygiadau mewn perthynas ag amaethyddiaeth, echdynnu mwynau, arallgyfeirio gwledig, twristiaeth, hamdden ac adloniant, a sefydliadau addysgol a sefydliadol presennol, os nad oes unrhyw effaith annerbyniol ar yr amgylchedd cymdeithasol, naturiol ac adeiledig ac yn amodol ar gydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun;
d) datblygiadau eraill sy’n briodol ar gyfer cefn gwlad agored a lle mae’n hanfodol cael lleoliad mewn ardal gefn gwlad agored, yn hytrach na’u lleoli yn rhywle arall.

PE3: Datblygiad Cyflogaeth y tu Allan i Safleoedd Dyranedig a Phrif Ardaloedd Cyflogaeth

Bydd cynigion diwydiannol, swyddfeydd a warysau newydd yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau aneddiadau ble nad oes safleoedd dyranedig addas neu ar gael neu safleoedd mewn Prif Ardaloedd Cyflogaeth ac sydd yn cydymffurfio â Pholisïau PC2, PC3 a PC4.

Y tu allan i ffiniau aneddiadau bydd datblygiadau diwydiannol, swyddfeydd a warysau newydd yn cael eu caniatáu drwy:

i. trosi adeiladau presennol cyn belled:

a) bod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn gallu cael ei drosi heb ei ailstrwythuro'n sylweddol neu'n llwyr fyddai'n gyfystyr â chodi adeilad newydd; a
b) bod yr adeilad yn addas ar gyfer ailddefnyddio penodol; a
c) bod unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol traddodiadol cynhenid o bwys yn yr adeilad yn cael eu cadw;

ii. datblygu tir ar gyrion ffiniau aneddiadau canolfannau gwasanaethau lleol haen 2, pentrefi cynaliadwy haen 3, a phentrefi diffiniedig haen 4, cyn belled:

a) nad oes mwy o safleoedd neu adeiladau addas ar gael naill ai o fewn ffin anheddiad cyfagos neu ar dir llwyd; a
b) ei fod yn benodol ar gyfer gweithgaredd gwledig na ellir ei leoli yn unman arall; a
c) bod y datblygiad o faint priodol ac yn berthnasol iawn i ffurf yr anheddiad ac nad yw'n gwaethygu datblygiad rhuban nac yn arwain at batrwm datblygu darniog; a
d) bod ffin anheddiad rhesymegol yn cael ei ffurfio gan ddefnyddio nodweddion presennol pryd bynnag fo'n bosibl, neu driniaeth ffiniau addas, wedi ei ategu gan fesurau tirlunio sensitif.

Ym mhob achos, ni ddylai'r datblygiad gynnwys storio allanol neu weithgareddau fyddai'n niweidiol i amwynder preswyl neu i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal.

PE4: Arallgyfeirio Ffermydd

Bydd cynigion ar gyfer arallgyfeirio ffermydd fydd yn cynnwys troi a/neu ymestyn cyfyngedig ar adeiladau presennol, neu mewn amgylchiadau eithriadol, adeiladau newydd sydd wedi eu lleoli a'u dylunio'n sensitif, yn cael eu caniatáu pan:

a) fo'r gweithgaredd arallgyfeirio arfaethedig yn cael ei gynnal mewn perthynas â phrif weithgaredd y fferm; a
b) fo unrhyw gynigion manwerthu ar raddfa fach, ac yn benodol gysylltiedig â gweithgaredd y fferm neu gynllun arallgyfeirio ffermydd, ac nad yw'n niweidio siopau neu gyfleusterau lleol mewn modd annerbyniol; a
c) nad yw'r cynigion yn cynnwys storio allanol neu weithgareddau fyddai'n niweidiol i amwynder preswyl neu i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal; ac

Yn achos adeiladau newydd, mae'r adeiladau o faint, lleoliad, dyluniad a deunyddiau sydd yn briodol ar gyfer y safle a'r amgylchfyd a'u bod yn cydweddu'n dda ag adeiladau presennol ym mhrif ran y fferm.

Yn achos trosi adeiladau, mae'r adeilad yn addas ar gyfer ailddefnyddio penodol; a chadwir unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol traddodiadol cynhenid o bwys.

PE12: Llety, Cyfleusterau ac Atyniadau Twristaidd

Bydd datblygu estyniadau newydd i lety ymwelwyr â gwasanaeth a hunanarlwyo presennol, ac atyniadau a chyfleusterau twristaidd yn cael eu caniatáu o fewn aneddiadau diffiniedig pan fyddant yn gymesur eu maint ar gyfer y safle a'i amgylchfyd.

Bydd datblygiadau y tu allan i ffiniau aneddiadau diffiniedig yn cael eu caniatáu ar ffurf:

a) estyniad i lety a chyfleusterau twristaidd presennol; neu
b) trosi adeiladau presennol yn unol â TAN6:
   i. mae'r adeilad yn strwythurol gadarn ac yn gallu cael ei drosi heb ei ailadeiladu'n sylweddol neu ei addasu neu ei ymestyn, fyddai'n gyfystyr â chodi adeilad newydd;
   ii. bod unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol traddodiadol cynhenid o bwys yn yr adeilad yn cael eu cadw; ac
   iii. ni ddylai unrhyw gwrtil a gynhwysir er mwyn darparu gofod amwynder neu barcio cysylltiedig neu gyfleusterau eraill niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal;
c) llety nad yw'n barhaol, megis siales, podiau, glampio a gwersylloedd pebyll;
d) atyniadau twristaidd newydd a chyfleusterau y tu allan i ffiniau aneddiadau os:
   i. bydd lleoliad mewn cefn gwlad agored yn allweddol;
   ii. ni ellir cynnal y cynigion mewn adeilad presennol neu o fewn ffiniau aneddiadau diffiniedig;
   iii. mae'r datblygiad yn seiliedig ar adnodd neu weithgaredd sydd yn ddaearyddol gyfyngedig.

Bydd meddiannaeth llety ymwelwyr yn cael ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.

HN4: Tai yng Nghefn Gwlad

Dim ond yn yr amgylchiadau canlynol y caniateir cynigion am ddatblygiad tai y tu allan i ffiniau anheddiad a ddiffiniwyd:

a) Mae at ddibenion amaethyddiaeth, coedwigaeth neu fenter wledig arall fel y diffiniwyd yn TAN6,
b) Mae'n cael ei godi yn lle annedd sydd yno'n barod (gweler polisi HN4-A), Neu
c) Mae'n golygu isrannu annedd sy'n bodoli'n barod, cyn belled ag y gellir isrannu'r annedd heb estyniadau mawr sy'n cyfateb â chodi annedd neu aneddiadau pellach, neu
d) Mae'n golygu trosi adeilad amhreswyl sy'n bodoli'n barod (gweler polisi HN4-B), neu
e) Mae'n golygu datblygiad mewnlenwi sensitif oddi mewn i grŵp addas o anheddau yng nghefn gwlad (gweler polisi HN4-C)
f) Mae ar gyfer safleoedd eithrio i dai fforddiadwy ar dir sy'n ffinio â therfynau'r anheddiad (gweler polisi NH4-D), neu
g) Mae ar gyfer Datblygiad Un Blaned ac yn cyd-fynd â'r canllawiau yn TAN6.

HN4-B: Addasu Adeiladau Gwledig yn Anheddau Preswyl

Dim ond o dan yr amodau canlynol y caniateir newid defnydd adeilad amhreswyl presennol yn annedd y tu allan i ffiniau' r anheddiad:

a) os yw'n addas at ddefnydd cyflogaeth, fod yr adeilad wedi cael ei hysbysebu am bris rhesymol i'w werthu neu ei brydlesu at ddefnydd creu gwaith, am gyfnod o flwyddyn o leiaf heb lwyddiant; neu
b) os yw addasu preswyl yn rhan isradd o gynllun ar gyfer ailddefnydd busnes; neu
c) byddai'r tai sy'n dilyn yn cyfrannu at angen a ganfuwyd am dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol.

Cyn belled â bod:

i. yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn gallu cael ei addasu heb estyniad helaeth, ail-adeiladu helaeth, neu addasu helaeth, fel y tystiwyd gan arolwg strwythurol annibynnol;
ii. mae cymeriad traddodiadol i'r adeilad oherwydd ei ffurf, ei faint a'I ddyluniad cyffredinol, mae'n cyd-fynd â'i amgylchedd, ac mae'n werth

	ei gadw a'i ail-ddefnyddio;
iii.	nid yw'r cynllun addasu yn niweidio natur yr adeilad na natur wledig y lleoliad ac mae'n cadw unrhyw nodweddion pensaernïol a hanesyddol traddodiadol gynhenid sy'n haeddu eu cadw;
iv.	Nid yw creu cwrtil preswyl yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal wledig;
v.	mae'r cynnig yn darparu amodau byw o safon resymol.

Atodiad 2:

Yr asesiad marchnata

Mewn achosion lle ystyrir fod gan adeilad y potensial ar gyfer ail-ddefnydd busnes, bydd angen i'r ymgeisydd ddangos fod pob ymdrech rhesymol wedi cael ei wneud i sicrhau ail-ddefnydd busnes. Ni chaniateir trawsnewidiad i ddefnydd preswyl oni bai bod tystiolaeth glir nad oedd galw am ddefnydd busnes. Rhaid i hyn egluro'r ymdrechion a wnaed i farchnata'r adeilad ar gyfer defnydd busnes dros gyfnod o flwyddyn o leiaf, yng Ngogledd Cymru, Swydd Gaer a Glannau Mersi am bris rhesymol ar gyfer gwerthu neu brydlesu. Bydd angen datganiad gyda'r cais cynllunio yn mynd i'r afael â'r pwyntiau canlynol:

Rhaid i'r ymarfer marchnata gynnwys:

- Marchnata drwy asiant eiddo cydnabyddedig ac annibynnol.
- Hysbysebu parhaus ar wefan yr asiant a chyhoeddiadau.
- Hysbysebu rheolaidd am flwyddyn o leiaf mewn papur newydd lleol / rhanbarthol / cyhoeddiadau / gwefannau arbenigol (am y mis cyntaf dylai hyn fod yn hysbysebu a marchnata dwys).
- Arwydd 'ar werth' a/neu 'i'w osod' ar flaen y safle trwy gydol y cyfnod (bydd angen cyfiawnhau'r penderfyniad i beidio ag arddangos arwydd).
- Hysbysiad i Uned Datblygu Economaidd Cyngor Sir y Fflint.

Rhaid i'r dystiolaeth gynnwys:

» Copïau o'r manylion gwerthu.

» Copïau o'r holl hysbysebion gyda dyddiadau.

» Manylion pryd a ble cafodd yr hysbysebion eu harddangos gan yr asiant a manylion yr asiant.

» Manylion nifer yr ymholiadau / ymweliadau.

» Manylion unrhyw gynigion a dderbyniwyd ac eglurhad pam na dderbyniwyd y rhain.

» Datganiad byr gan yr asiant o hyfywedd yr adeilad ar gyfer defnydd busnes yng ngoleuni'r ymarfer marchnata.