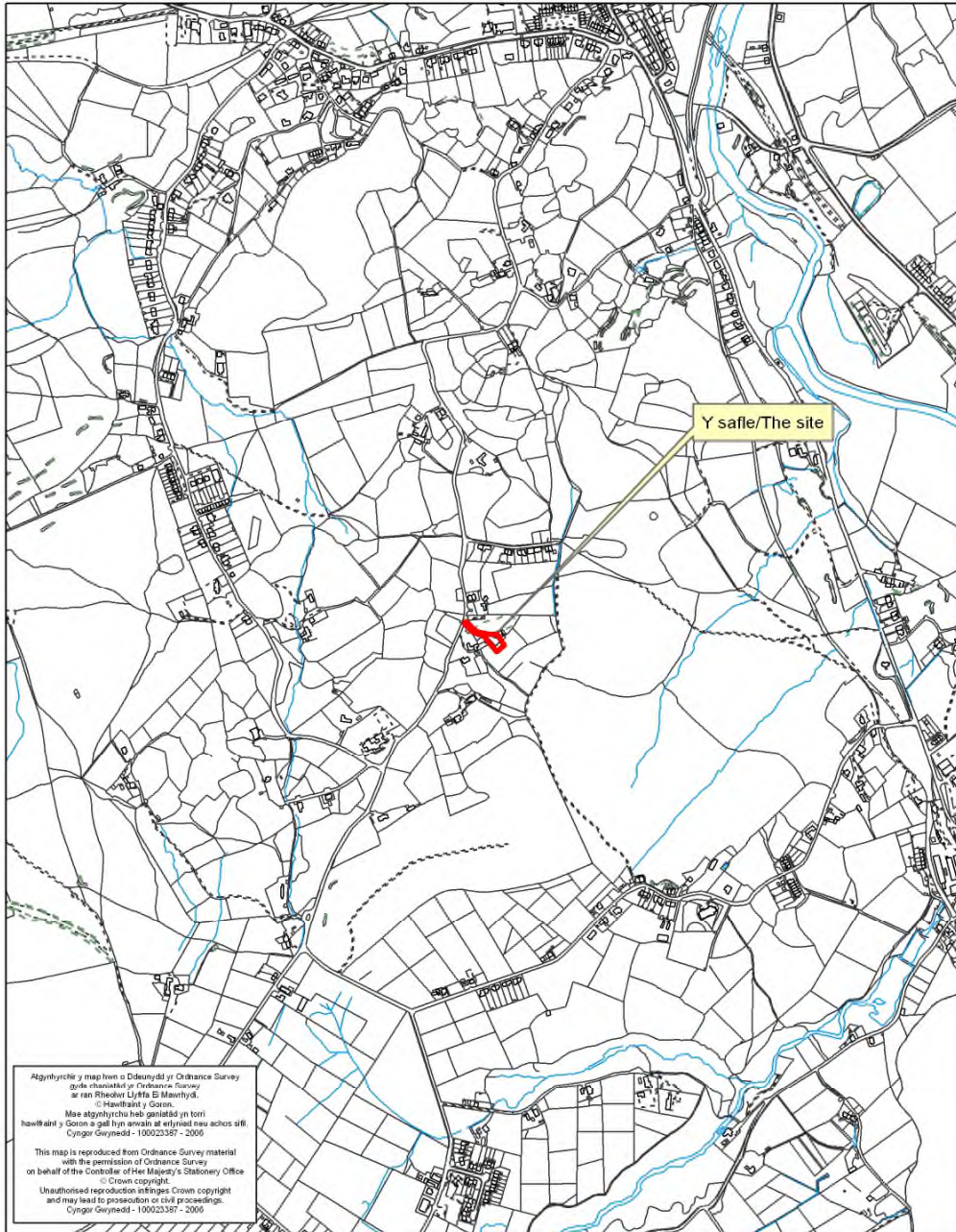


Rhif: 2



Rhif y Cais / Application Number : C14/0062/16/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C14/0062/16/LL
Dyddiad Cofrestru: 29/01/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llandygai
Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: TROSI ADEILAD GWAG I DY FFORDDIADWY
Lleoliad: ADEILAD ALLANOL BRYN LLYWELYN, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL574PA

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 15fed o Ragfyr, 2014 penderfynodd aelodau'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn trefnu ymweliad safle.
- 1.2 Yn ogystal, ac mewn ymateb i'r pryderon a nodwyd yn flaenorol mewn perthynas â maint yr estyniad arfaethedig cyflwynodd yr ymgeisydd gynllun diwygiedig gyda'r estyniad a fwriadwyd ei gynnwys yn wreiddiol ar flaen yr adeilad wedi ei adael allan. Fe ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn y diwygiad diweddar yma.
- 1.3 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer trosi ag ymestyn adeiladau amaethyddol unllawr i fod yn un uned byw fforddiadwy 2 lofft.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored rhwng pentrefi Tregarth a Mynydd Llandygai, mae patrwm a dosbarthiad tai presennol o fewn yr ardal yn wasgaredig ag yn amrywio o ran edrychiadau a maint.
- 1.5 Mae mynedfa bresennol gyda thrac preifat yn arwain at y safle oddi ar y ffordd gyhoeddus agosaf gyda thiroedd agored i'r gogledd, de a'r dwyrain o'r safle. Mae tai preswyl i gyfeiriad y de-orllewin gyda rhan agosaf un eiddo oddeutu 20medr o ran agosaf yr adeiladau sydd yn destun y cais hwn.
- 1.6 Mae'r bwriad yma yn golygu cyfuno adeiladau amaethyddol presennol sydd ar ffurf 'L' er mwyn creu uned breswyl. Mae gan yr adeilad presennol do mono-pitch o ddalenni rhychiog dur. Byddai trefniant mewnol y bwriad yn darparu ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu ffenestr a ddangoswyd i'w cynnwys ar gefn yr adeilad a thrwy ddileu'r estyniad fel y nodwyd uchod.
- 1.7 Mae'r adeiladau presennol wedi eu gosod ar ran o safle ehangach sydd yn cynnwys iard a stablau ar wahân. Mae'r adeiladau eu hunain o garreg naturiol ac yn cynnwys toeau mono-pitch dros dro o ddalenni rhychiog dur. Mi fyddai'r bwriad yn amnewid y gorffeniadau to presennol ac yn ail godi toeau fel byddai wedi bod yn wreiddiol sef to crib o lechen naturiol. Mae'r adeiladau hyn wedi cael eu hasesu gan Ymgynghorwr Peirianyddol sydd yn cadarnhau mewn adroddiad strwythurol ffurfiol fod yr adeiladau yn addas i'w trosi heb orfod cynnal gwaith ail-adeiladu sylweddol. Ymddengys fod gwaith ail-godi ac atgyweirio wedi cymeryd lle ar rannau o'r adeilad.
- 1.8 Cyflwynir y cais hwn i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2. Polisiau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
- Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO - Cymeradwyr cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH12 - TROSI ADEILADAU O FEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD AGORED AR GYFER DEFNYDD PRESWYL - Caniatáu trosi adeilad i ddefnydd preswyl o fewn pentrefi gwledig a chefn gwlad os nad ellir sicrhau defnydd economaidd addas a gallu cwrdd â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd, ardrawiad ar gymeriad yr ardal a meddiannaeth y tŷ.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Yn ychwanegol i bolisiâu CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig
- Tai fforddiadwy
- Cymeriad y dirwedd

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C02A/0461/16/LL – codi estyniad i adeilad amaethyddol – caniatwyd 07.11.02

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogol. Yn dilyn yr ail ymgynghori derbyniwyd cadarnhad eto fod y bwriad yn cael ei gefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, defnyddir mynedfa bresennol ac mae gofod parcio a throi digonol oddi mewn i'r safle

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad, cydnabyddir fod yr arolwg ystlumod yn safonol ac na ganfuwyd olion o rywogaethau wedi eu gwarchod ond y bydd rhaid ail-gysylltu os darganfyddir olion yn ystod y gwaith. Yn dilyn yr ail ymgynghori, derbyniwyd cadarnhad fod y sylwadau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn parhau yn ddilys.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Dŵr Cymru: Dim sylw gan fod bwriad i ddefnyddio cyfleusterau trin preifat

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim sylw

Uned Strategol Tai: Cynhaliwyd asesiad o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy gan Tai Teg. Canfuwyd eu bod yn cydymffurfio gyda'r diffiniad o angen lleol am dy fforddiadwy. Ar sail hyn, cefnogir y cais gan yr Uned Strategol Tai.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu gwreiddiol wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ffenestr ar y cefn yn effeithio ar breifatrwydd eiddo cyfagos

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Sŵn gan anifeiliaid
- Enw camarweiniol ar y cynlluniau/gwybodaeth

Roedd y llythyrau uchod yn ogystal yn cynnwys cefnogaeth i'r cais ar sail:

- Cefnogi hawl pobl leol i gael tai

Derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dilyn y sylwadau uchod, ac fe ail ymgynghorwyd ar sail y newidiadau hyn, mae'r cyfnod yma hefyd wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan:

- Mae'r cynllun diwygiedig wedi dileu'r prif bryder ond gofynnir os y caniateir y cynllun, fod amodau yn cael eu cynnwys i warchod preifatrwydd trigolion eiddo cyfagos

Fel sydd eisoes wedi ei nodi, ail ymgynghorwyd yn dilyn diwygiad pellach i'r cais. Mae'r cyfnod yma wedi dod i ben a derbyniwyd tri llythyr o gefnogaeth yn nodi'r canlynol:

- Fel cymydog agosaf i'r safle, rydym yn parhau i gefnogi'r bwriad
- Dim sylw cryf
- Cefnogir cyfleoedd i Gymry lleol gael tai fforddiadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyrïaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

- 5.1.1 Mae'n rhaid ystyried nifer o ffactorau mewn perthynas â'r cais hwn ond yn bennaf, rhaid ystyried addasrwydd yr adeilad i'w drosi a hefyd yr egwyddor o drosi adeilad fel yma ar gyfer defnydd preswyl. Felly, o safbwynt ystyried egwyddor y bwriad, polisïau C4 a CH12 o'r CDU yw'r prif bolisïau lleol.
- 5.1.2 Mae'r safle o fewn ardal sydd yn gefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin datblygu gydnabyddedig. Ni fyddai cais i godi annedd newydd ar safle o'r fath yn dderbyniol ac mae ceisiadau i drosi adeiladau presennol yn cael eu rheoli'n llym.
- 5.1.3 Fe gredir fod dau fater, ill dau yn faterion gwbl hanfodol mewn perthynas â chais fel yma, sydd heb eu bodloni'n gyfan gwbl, sef gofynion polisïau yn ymwneud a datblygu unedau fforddiadwy yng nghefn gwlad ac os y profwyd yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad ac hefyd addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei drosi. Yn ogystal a pholisïau C4 ac CH12 o'r CDU mae paragraff 3.2.1 o NCT 6 yn datgan: "wrth asesu cais cynllunio ar gyfer ailddefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi'r brif ystyrïaeth i natur a graddfa'r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt cynllunio..."
- 5.1.4 O safbwynt profi na ellir sicrhau defnydd economaidd ar gyfer yr adeilad mae asesiadau ffurfiol wedi eu cyflwyno gyda'r cais ar ffurf Datganiad Cynllunio ag adroddiad Priso/Marchnata gan gwmni gwerthu tai lleol. Er hynny, ni chredir fod gwir ymgais wedi ei wneud i farchnata'r adeiladau yn drylwyr ac am gyfnod digonol ac felly ni dderbynnir yn gwbl ddiameuaeth fod meini prawf polisi CH12 wedi cael eu bodloni.
- 5.1.5 Cydnabyddir fod yr ymgeisydd wedi ei gydnabod fel ei fod angen tŷ fforddiadwy o ganlyniad i asesiad ffurfiol gan Tai Teg ac felly nid oes amheuaeth am yr angen yn yr achos yma. Yn ogystal, gellir nodi fod maint y ty arfaethedig bellach yn cael ei ystyried yn faint fforddiadwy ac yn cwrdd gyda maint ty fforddiadwy unllawr 2 lofft (fel a nodir yn CCA: Tai Fforddiadwy a NCT 2). Er gwaethaf y cadarnhad o hyn nid yw'n goresgyn nac yn grobwysu gofynion polisi CH12 sy'n datgan yn glir "ni chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad". Bu i apêl ddiweddar yn Tŷ Coch Glasinfryn ddatgan "mae'n ofynnol mewn cefn gwlad agored na chaniateir trawsnewid adeiladau ar ddefnydd preswyl oni bai y bodlonir pedwar maen prawf polisi CH12". Ystyrir fod yr apêl yma'n rhoi arweiniad clir o safbwynt dehongli polisi CH12.
- 5.1.6 Ar sail hyn, ac er gwaethaf profi'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol, nid yw swyddogion wedi'u hargyhoeddi fod tystiolaeth gref (nac ddiameuol) wedi ei gyflwyno i brofi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad fel mae'r polisi'n ofyn. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd â pholisi CH12 na gofynion polisi cenedlaethol sy'n ategu polisi CH12.
- 5.1.7 Mae gofynion polisi C4 yn datgan fod rhaid i adeilad sydd i'w drosi yng nghefn gwlad fod yn addas o ran y gallu i'w drosi heb orfod newid llawer ar ei ffurf, hynny yw, mae'n rhaid iddo fod o faint a chyflwr derbyniol fel y mae heb orfod ychwanegu neu ail-adeiladu i'w wneud yn drigiadwy. Cefnogir hyn gan gyngor cenedlaethol ym mharagraff 3.2.1 o NCT 6 sydd yn datgan: "wrth asesu cais cynllunio ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ailldefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi'r brif ystyriaeth i natur a graddfa'r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad o safbwynt cynllunio..."

5.1.8 Cydnabyddir fod y cais wedi ei ddiwygio trwy ddileu estyniad oedd i'w godi i flaen yr adeilad a fyddai wedi ei wneud yn ormodol o ran ei faint i'r hyn sydd yn cael ei nodi o fewn canllawiau perthnasol ar gyfer maint unedau fforddiadwy. Er gwaethaf hyn, mae hefyd amheuaeth am gyflwr yr adeilad a graddfa'r newidiadau ac estyniadau a gynigir gan gynnwys amnewid y toeau presennol gyda thoeau crib ac na fyddai'r rhain yn cwrdd gyda pholisi C4, gofynion y CCA: 'Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig' na'r cyngor a roddir yn NCT 6.

5.1.9 Ni chredir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol gan nad yw yn bodloni gofynion polisiau C1 (Lleoli Datblygiad Newydd), C4 na CH12 o'r CDU nac ychwaith y cyngor yn y CCA: 'Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig' na'r cyngor cenedlaethol perthnasol yn NCT 6.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r adeiladau yma wedi eu lleoli oddeutu 120 metr i ffwrdd o'r ffordd gyhoeddus agosaf. Mae trac preifat presennol yn codi o'r ffordd yma tuag at y safle. Oddi amgylch y safle fe welir coed a pherthi yn wasgaredig o fewn caeau a gerddi cyfagos tra bod gwrychoedd uchel yn ymylu gyda rhannau helaeth o'r ffordd gyhoeddus. Mae'r tir oddi amgylch ar lethr yn bennaf yn enwedig wrth ddynesu at gyfeiriad Mynydd Llandygai o gyfeiriad Tregarth.

5.2.2 Oherwydd hyn, mae'n debygol mai dim ond yn rhannol weladwy fyddai'r datblygiad a hynny oherwydd yr elfen fyddai'n gweld y to lled wastad presennol yn cael ei amnewid gyda tho pig traddodiadol yn bennaf.

5.2.3 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal i raddau annerbyniol ar sail ffurf ag edrychiadau ac felly ni chredir fod y cais yn methu bodoli gofynion polisiau B22, B23, B24 a B25.

5.2.4 Mae'r safle wedi ei leoli yn gymharol agos i ardal a ddynodir fel Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ni chredir y byddai'r hyn a fwriedir yn amharu ar nodweddion a ffurf y dirwedd leol (sydd yn wasgaredig o ran ei ffurf adeiledig) a'r edrychiadau i mewn ag allan o'r ardal yma ar sail cyflwr presennol yr adeiladau, dyluniad a gorffeniadau bwriedig. Mae felly yn bodloni gofynion polisi B10.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Mae tai preswyl presennol yn gymharol agos i gefnau'r adeiladau. Mae rhywfaint o dir agored rhwng y tai yma a safle'r cais, er hynny, mi fyddai'r bwriad o'i ganiatáu yn effeithio ar breswylwyr y tai hyn o gymharu â'r hyn sydd yno ar hyn o bryd a'r hyn a fwriedir.

5.3.2 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion yr eiddo agosaf yn wreiddiol yn pryderu am ffenestr i'w cynnwys ar wal gefn yr adeilad. Diwygiwyd yr elfen yma trwy dynnu'r ffenestr o'r bwriad yn gyfan gwbl. Derbyniwyd sylwadau pellach yn cydnabod fod hyn wedi bodloni eu pryder mwyaf, er hynny mae cais ganddynt i gynnwys amodau fyddai'n sicrhau eu preifatrwydd ag yn diogelu eu mwynderau preswyl.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.3.3 Mae'r diwygiad a wnaed i'r cynllun yn bodloni pryderon mwyaf trigolion agosaf i'r safle hwn. Maent yn dymuno cynnwys amodau er mwyn diogelu eu mwynnderau i'r hir dymor ac mae'n debygol y byddai'n bosib cynnwys elfen o hyn pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. Ar sail hyn ni chredir fod y cais yn methu bodloni gofynion B23.

5.4 **Materion trafndiaeth a mynediad**

5.4.1 Mae mynedfa bresennol i mewn i'r safle hwn gyda thrac preifat yn arwain tuag at y safle ei hun. Mae'r fynedfa wedi ei gosod yn ôl o'r ffordd gyhoeddus sydd yn golygu y gellir troi i mewn heb aros ar y ffordd ei hun. Mae'r safle yn cynnwys lle digonol o flaen yr adeiladau er mwyn parcio a throï.

5.4.2 Fel sydd wedi ei gadarnhau gan yr uned drafnidiaeth, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt materion trafndiaeth a mynediad, credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau CH30, CH30 a CH36.

5.5 **Materion Bioamrywiaeth**

5.5.1 Cyflwynwyd arolwg ystlumod gyda'r cais hwn, ni chanfuwyd olion o rywogaethau wedi eu gwarchod o fewn yr adeiladau hyn. O ganlyniad ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt materion Bioamrywiaeth gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor na Chyfoeth Naturiol Cymru, credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi B20.

6. **Casgliadau:**

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ni chredir fod y cais yma i droi adeiladau amaethyddol i ddefnydd fel tŷ fforddiadwy yn dderbyniol gan nad yw'n cydymffurfio'n gyda gofynion y polisiau a amlinellir uchod.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Gwrthod – rhesymau

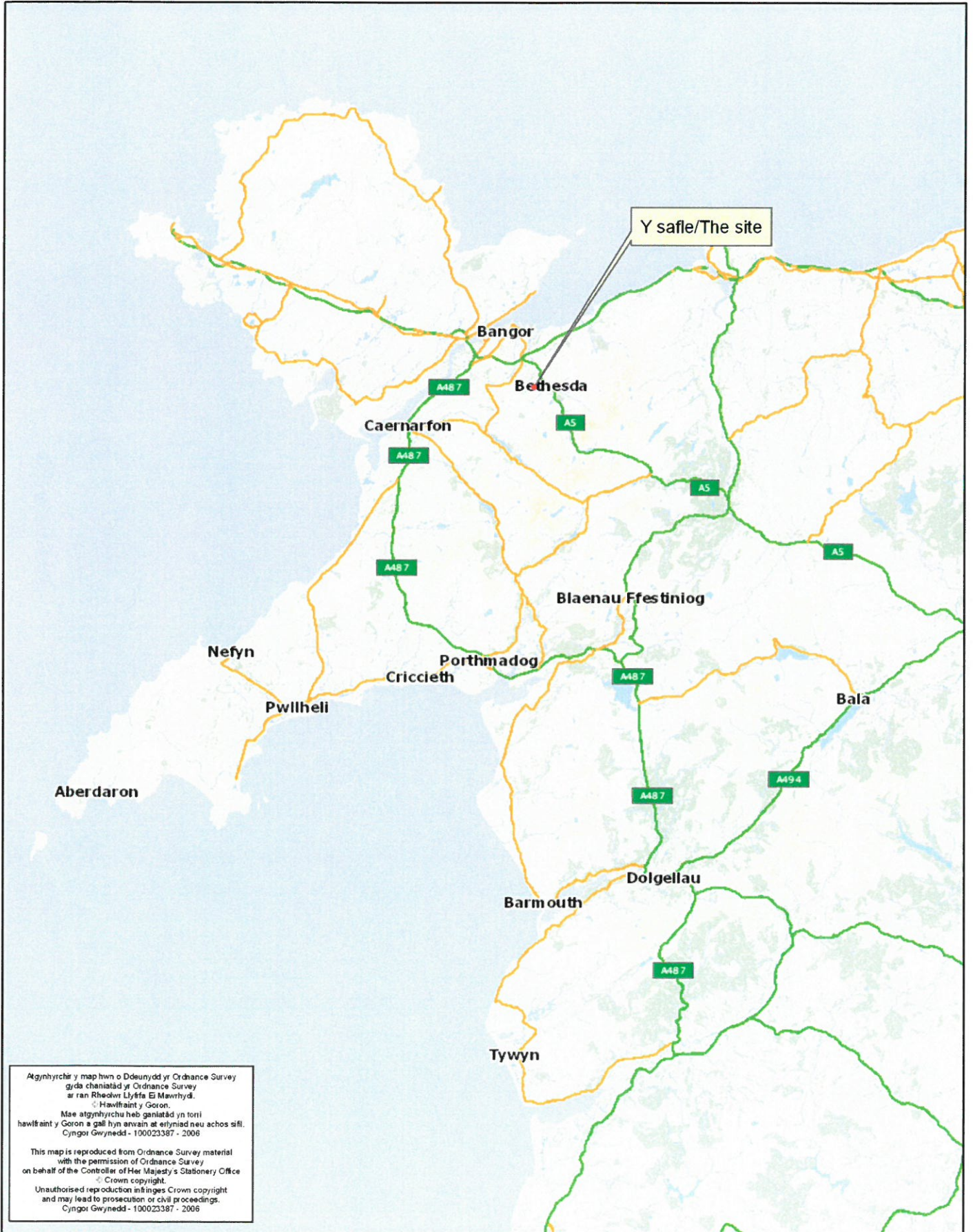
1. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi CH12 o'r Cynllun Datblygu Unedol gan na ystyrir ei fod wedi ei brofi yn ddiamheuaeth fod gwir ymgais wedi ei wneud i farchnata'r adeilad yn drylwyr ac am gyfnod digonol er mwyn sicrhau defnydd economaidd ar gyfer yr adeilad.

2. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol, y cyngor a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored ac Mewn Pentrefi Gwledig' ac i'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6 gan na ystyrir fod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig heb yr angen am newidiadau neu waith adeiladu sylweddol.



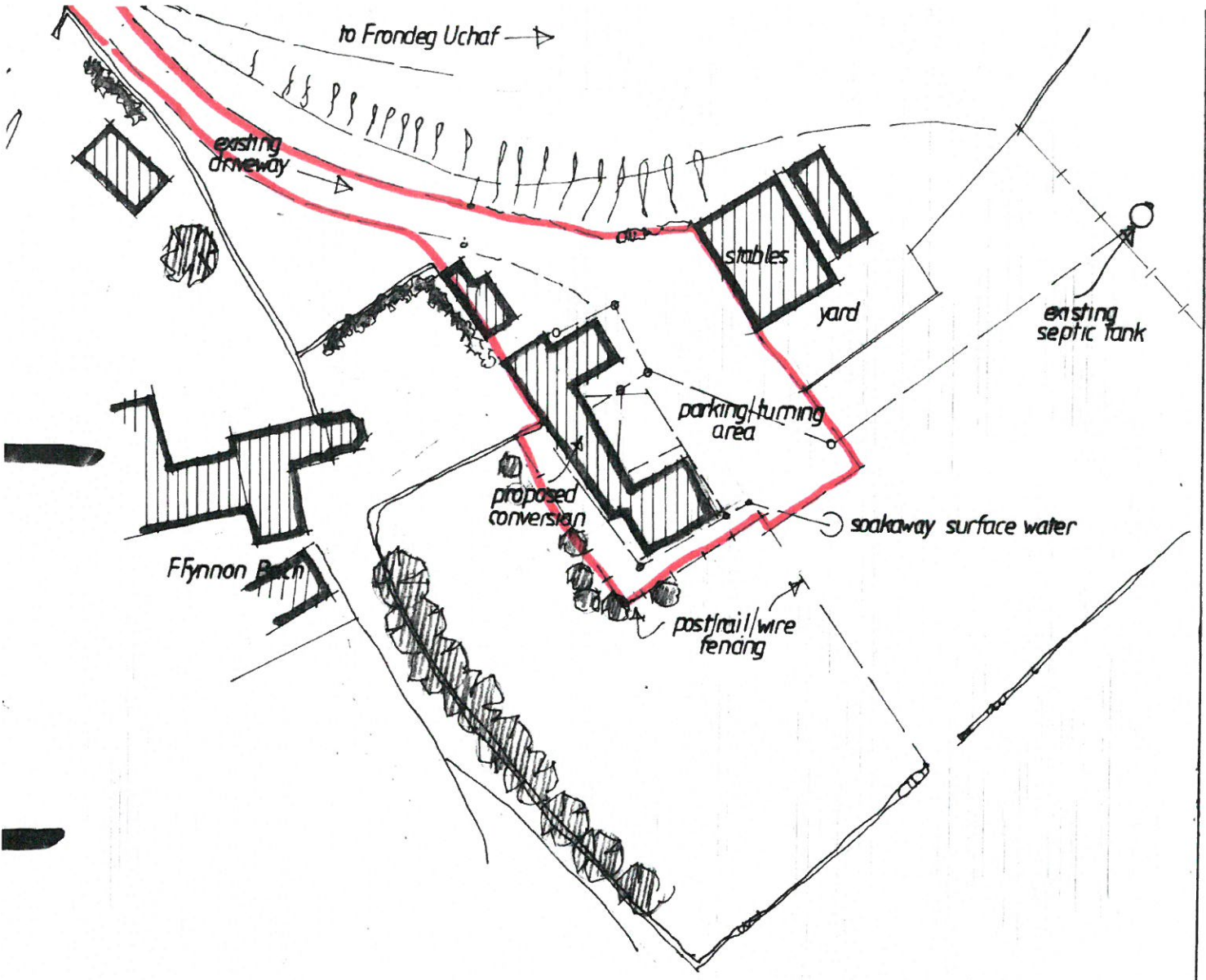
Rhif y Cais / Application Number : C14/0062/16/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.

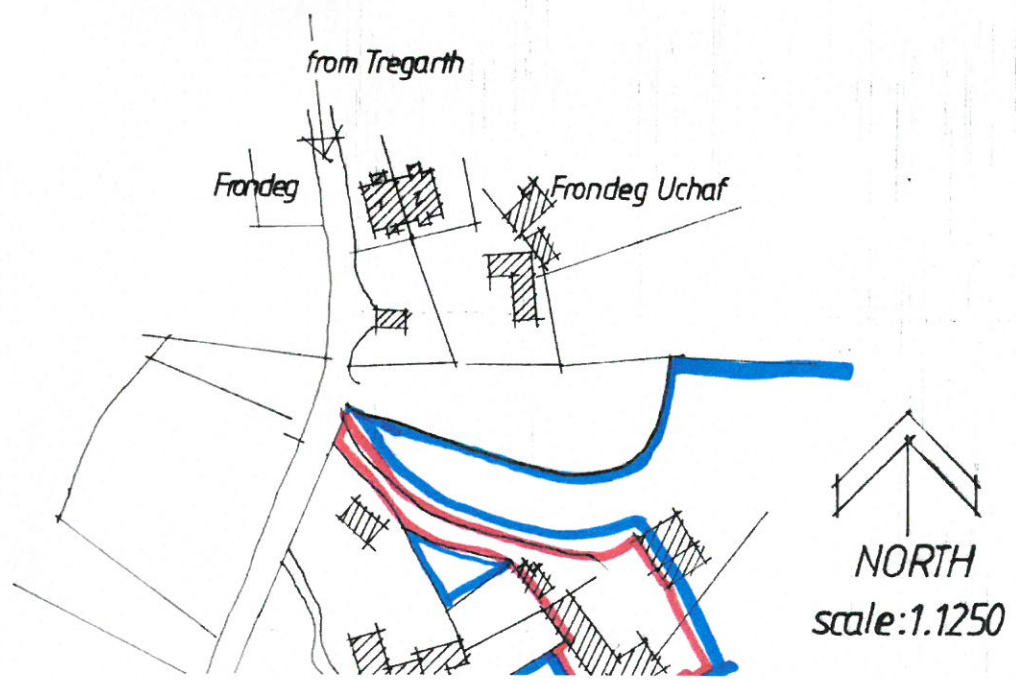


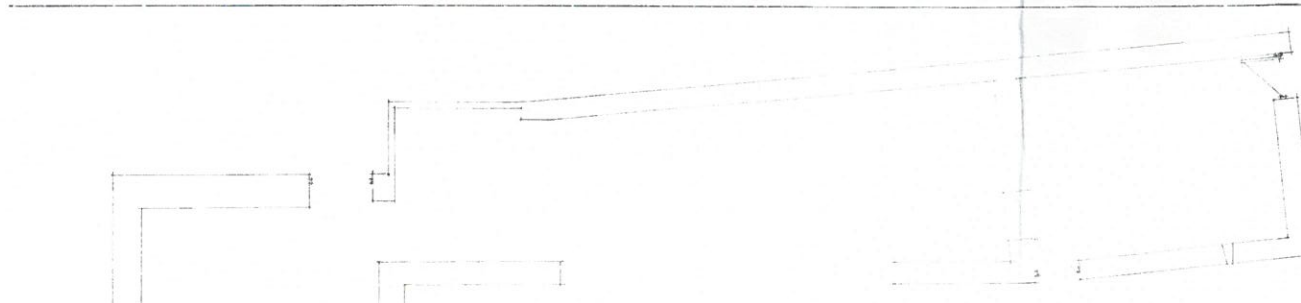
Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda cheniad yf Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa E Mawrhyd.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



SITE PLAN 1:500





EXISTING FLOOR PLAN

VENTILATION TO ROOMS
(Compliance with PART F1)

Background ventilators and intermittent extractors

a) **PURGE**
Provide opening vent to new windows equivalent to a minimum of 6% (1/20th) of floor area of rooms where windows are operable to a fixed position greater than 30 degrees or 1/10th of floor area if less than 30 degrees

b) **BACKGROUND**
Provide trickle vents to each window providing min 5000th of continuous ventilation (equivalent area) The equivalent area is to be clearly marked on the product to confirm compliance with Approved Document F1

c) **MECHANICAL**
Provide mechanical extraction as follows:
Kitchen: kitchen or similar extractor. Ducted to discharge externally and capable of extracting at a rate not less than 80 litres per second or a motorised in a cooker hood capable of extracting at a rate not less than 30 litres per second.

NOTE ANY CILING EXTRACTORS TO BE FITTED WITH CONDENSATION TRAPS

d) **VENTILATION TO FIRE ALARMS IN SITTING ROOM**
Provide 2 No. Stachon BM 418 Black Hole Vario Vent Coat (all ventilators in external wall) (Each with 100litres per hour including air blast coil and with draught trap)

EXTERNAL WALLS - REAR ROOM EXTENSION

External walls constructed of 100mm GPM block over leaf 50mm clear cavity 50mm Kingspan Kooltherm K15 insulation boards and 100mm GPM block inner leaf. But leaves constructed in solid concrete blockwork or common brickwork up to eave level.

NOTE - COMPREHENSIVE CHECK OF HIGH-STRENGTH STEEL IN CONNECTION WITH REQUIREMENTS OF SECTION A201 AND BS 5959 AND BS EN Standards AND AS SHOWN IN SECTION B AND 10 OF APPROVED DOCUMENTS

Clear cavities of eaves level and M cavities at base of walls with lean max concrete to within 225mm of eave level.
Provide stainless steel cavity wall ties at 750 centres horizontally and 450 centres vertically and staggered with additional ties at 225 centres vertically within a distance of 225mm from the vertical edges of all openings, movement joints and roof verges where appropriate.
Provide Furts stainless steel extension profiles where new brick abuts existing walls.

WALL TIES (Stainless)
Provide stainless steel wall ties in external leaf of blockwork at 500 centres horizontally and 450 centres vertically to retain blockwork.

THERMAL ELEMENTS

V. Values
Levels of insulation are based on elemental approach in accordance with Approved Document 1(A) / L1B 2010 Edition and provide by maximum values required in accordance with Approved Document 1. Windows and external doors to be fitted with double glazed units.

The following U values are to be achieved:
WALLS: U value 0.28 W/m²K
ROOF: U value 0.18 W/m²K (ceiling level)
FLOOR: U value 0.18 W/m²K (rafter level)
WINDOWS: U value 1.2 W/m²K

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

An Energy Performance Certificate shall be made available to the Local Authority Building Control Dept on completion of work.

All windows and external doors to be fitted with double glazed units complying with current U value requirements. Manufacturer's certified U values showing compliance to be provided on completion of installation.

TIMBER

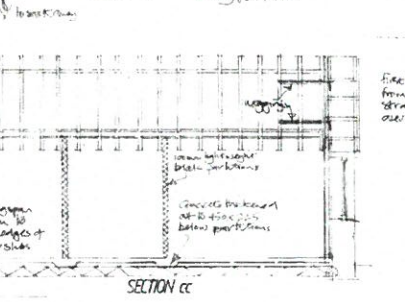
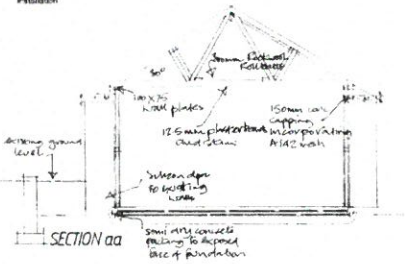
All timber used in permanent construction work is to be in accordance with TRADA Technologies Ltd Span Tables for dwellings with strength classes C 16 and C 24 and as indicated on plan and sections.

INTERNAL LINING TO EXISTING WALLS

External walls to be lined internally with 100 x 50mm treated sw studing at 600mm centres and fixed 25mm clear of wall surface.
Provide 75mm Kingspan Kooltherm insulation boards between studing.
Line internal face of studs with 12.5mm plasterboards and skim on Visqueen 1200 gauge vapour control layer.

MICLED ROOF (TRUSSES)

Roof constructed of natural Welsh slates on 50 x 25mm treated softwood battens on TYVEK micro porous underlay on link type galvanized roof trusses manufactured in accordance with BS 5258 Part 3 with members to TR26 grade timber with site fixing at 400mm centres.



BRACING TO TRUSSES

Bracing to trusses to be in accordance with BS 5258 Part 3 1998 Annex A. All bracing to be ex 25mm x 100mm and fixed in every truss using minimum 2 No 3.35mm x 65mm galvanised round wire nails. All lap joints to be side by side and over at least two trusses. Refer to Manufacturers Truss and Bracing Layout Plan and Notes.

INSULATION

Use 300mm Rockwool Roll Batts insulation to the horizontal roof void (150mm between posts and 150mm at right angles).
Provide and fix 100mm Kingspan Kooltherm K15 insulation boards between rafters to existing ceiling areas as shown with min 25mm air space above to provide a space to drain treatable, vapour membrane (U value 0.18 W/m²K). Provide 42mm Kingspan Kooltherm K15 insulated plasterboards with 3mm skim coat to underside of rafters.

LATERAL SUPPORT

Provide 1m x 305mm galvan MS straps at max 2m centres at eaves and gable levels to give lateral support to walls. All in accordance with diagrams 16 & 17 Approved Document 2002 Building Regulations (2004 Edition).

CEILING

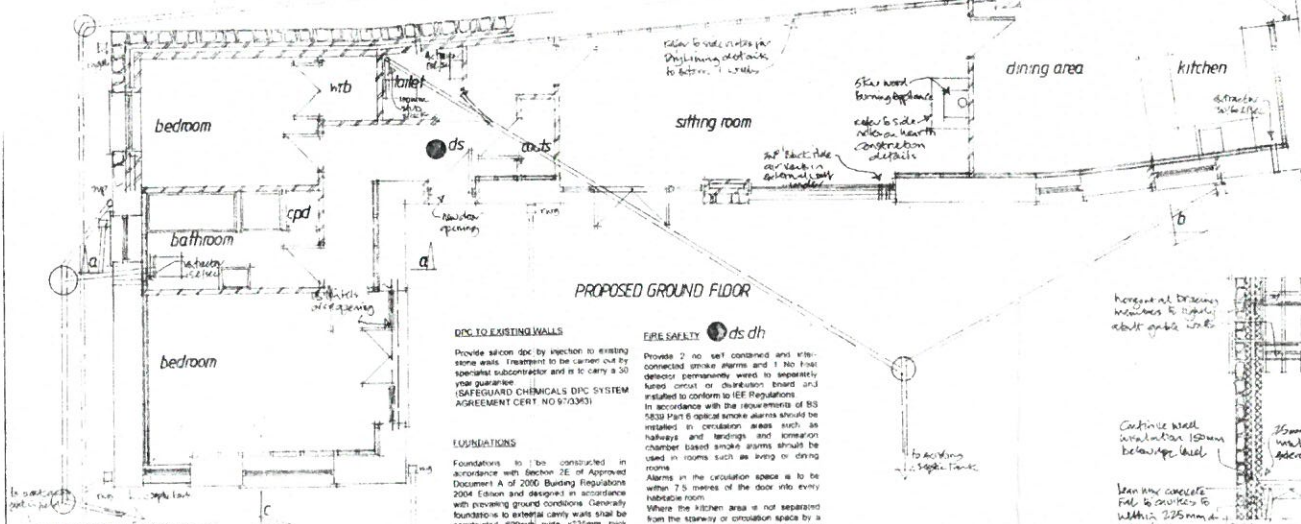
New ceilings to be 12.5mm plasterboards with skim finish.

PREVENTION OF THERMAL BRIDGING AROUND OPENINGS

- 1) Lintels: Lintels to have internal insulation with internal faces covered with min 15mm of lightweight plaster.
- 2) Jambes: Close cavities at reveals with finished type approved insulated cavity closure in accordance with Diagram 13 Section 5 Approved Document C.
- 3) Gills: Cavity wall insulation to be brought up to tightly to underside of window sills.

COMPLIANT DWYRGREID REVISED PLAN

Prepared by: *Eric Hughes*
Date: *01.01.15*



DISC TO EXISTING WALLS
Provide silicon disc by section to existing stone walls. Treatment to be carried out by specialist subcontractor and is to carry a 30 year guarantee.
SAFEGUARD CHEMICALS DISC SYSTEM AGREEMENT CERT NO 970301

EPIC SAFETY
Provide 2 no self contained and inter-connected smoke alarms and 1 No fire detector permanently wired to separately fused control or distribution board and installed to conform to IEE Regulations.
In accordance with BS 5833 Part 6 optical smoke alarms should be installed in circulation areas such as hallways and landings and in common chamber based smoke alarms should be used in rooms such as living or dining rooms.
Alarms in the circulation areas is to be within 7.5 metres of the door into every habitable room.
Where the alarm area is not separated from the stairway or circulation space by a door then an additional composite interlinked heat detector should be fitted in the kitchen.
Alarms to be located at ceiling level a minimum of 300mm from any wall or light fitting and generally all in accordance with Section 1 Approved Doc. B 2000 Edition consolidated with 2000 and 2002 amendments.

ESCAPE WINDOWS
Escape windows as indicated on plan to have clear opening min. 500mm wide x 500mm high with sill height between 600 and 1100mm above floor level and shall be lockable without the use of a key.

ELECTRICAL INSTALLATION
All electrical work required to meet the requirements of Part P (Electrical Safety) shall be designed, installed, inspected and tested by a person competent to do so.
Prior to completion the Council should be satisfied that Part P has been completed with. This may require an appropriate installation certificate to be issued for the work by a person competent to do so.

PREVENTION OF COLD BRIDGING AT LAVELS AND GROUND FLOOR LEVEL

Continue wall insulation board 150mm below dpc and perimeter floor insulation level.
Apply a minimum of 50mm layer of compressive mineral wool or similar over wall and ensure both insulation meets wall insulation.
Fully close cavity with mineral wool or calcium silicate board.

INTILES

Provide Ceramic tiles over heads of all new openings in cavity walls.
Provide Granite or similar approved pressed concrete lintels over new opening in existing walls. Lintels to have 2 wall and ensure both insulation meets wall insulation.
Fully close cavity with mineral wool or calcium silicate board.

FOUNDATIONS

Foundations to be constructed in accordance with Section 2E of Approved Document A of 2000 Building Regulations 2004 Edition and designed in accordance with prevailing ground conditions. Generally foundations to external cavity walls shall be constructed 100mm wide 425mm thick concrete (grade S72 or GEN 1 Concrete to BS 8500-2) or in accordance with Table 10 Section 2E of Approved Document A and shall be taken down to load bearing ground but in any case shall have 600mm concrete Foundations to load bearing internal block partitions shall be 450x225mm thick. New foundations to external walls are to be stepped up 150mm above base of existing wall foundations where they abut.
Foundations to some faced external walls shall be 300mm x 250mm thick.

GROUND FLOOR

New floors constructed of 100mm concrete (grade S73 to BS5228 part 2) on Visqueen 1200 vapour barrier on 100mm Kingspan Kooltherm K15 insulation boards on Visqueen 1200gsm on 150mm compacted hardcore.
Provide 25mm insulation to edge of floor slab at external perimeters.

HEATING EFFICIENCY

Refer to have SEDBUK (Seasonal efficiency of a domestic boiler in UK) of not less than as follows:
Oil fired Comb: SEFPUX Band A
System is to be installed in accordance with BS5446 1990 and BS5446 1989 and shall include for limiting anti-cycling controls.

NOTICE PLATE FOR BOILER / FUE

Provide a robust and indelible marked SAFETY INFORMATION NOTICE to be permanently located adjacent to the Consumer Unit and providing the following information:
1) Location of boiler and flue
2) Category of flue and generic types of appliance that can be safely used in the location.
3) The type and size of flue and manufacturer's name
4) The installation date
HETAS CERTIFICATE
A HETAS Certificate is to be made available to the Client and Building Control Dept in respect of the stove and associated flue installation.

HEATING CONTROLS/INSULATION

Heating system to be controlled by room thermostat and motorised valves to be provided throughout. All hot water pipes to be insulated to comply with BS5442 1977.

PREVENTION OF AIR INFILTRATION

Draught-stopping to be provided to all windows, doors and lift-hatch.
All service pipe ducts at floor and ceiling levels to be sealed.

DPC/CMC/CAVITY TRAYS

Provide 100mm wide Hoist or similar approved dpc to base of walls with dpc to inner leaf linked to dpm in floor.
Provide 150mm wide dpc to reveals of new openings.
Provide Visqueen 1200 dpm in new floors.
Provide cavity tray over heads of openings in new cavity walls incorporating stop ends and weeps.

FOUNDATION

All steps in foundations where necessary to be in accordance with Diagram 22 Section 2E of Approved Document A.
Concrete slab beneath non-load bearing lightweight block partitions is to be thickened out to 225mm or suitably reinforced.

HEATING SYSTEM

Central Domestic Hot Water System to be Compressing Conifer floor mounted boiler with horizontal discharge boiler flue - oil fired system.

HEATING SYSTEM

Secondary Heating source to be 5kw wood burning stove in sitting room.

HEATING SYSTEM

A suitable commissioning certificate or written declaration of successful commissioning including any oil storage tank if applicable shall be made available to the client and Building Control body on completion to comply with requirements of paragraph 1.49 of Approved Document 1.1.

HOT AND COLD WATER SUPPLIES

A hot and cold water supply is to be provided to the utility room and wash hand basins in the...
Central Domestic Hot Water System to be Compressing Conifer floor mounted boiler with horizontal discharge boiler flue - oil fired system.

HEATING SYSTEM

Secondary Heating source to be 5kw wood burning stove in sitting room.

HEATING SYSTEM

A suitable commissioning certificate or written declaration of successful commissioning including any oil storage tank if applicable shall be made available to the client and Building Control body on completion to comply with requirements of paragraph 1.49 of Approved Document 1.1.

RADON GAS

No radon gas protection measures required.

PROPOSED CONVERSION OF OUTBUILDING INTO A DWELLING AT BRYN LLYWELYN TREGARTH

Scale: 1:50 Drawing No: 708.1

Eric Hughes
Building Design Services
Gwasanaeth Cymunedol Adeiladu
Tel/Fax: (01248) 67080



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

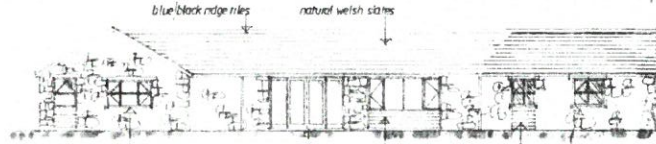


SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

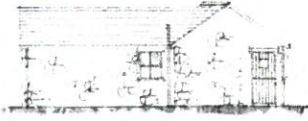
EXISTING ELEVATIONS



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION



SIDE ELEVATION



SIDE ELEVATION

PROPOSED ELEVATIONS

EXTERNAL LIGHTING

Provide external lighting with a capacity not exceeding 150 watts per light.
All external lighting shall extinguish automatically when there is sufficient light and when not required all night or have sockets that can only be used with lamps having efficacy greater than 40 lumens per watt.

FIXED INTERNAL LIGHTING EFFICIENCY

Provide fixed energy efficient light fittings one per 25m² of floor area of lighting or one per four fixed light fittings. Energy efficient lighting outlets that can only take lamps having a luminous efficacy greater than 40 lumens per circuit watt. eg fluorescent tubes or compact fluorescent lamps.

INTERNAL LIGHTING - DOWNLIGHTS

All downlights in comply with requirements of BS 2550 in respect of air leakage rate: max leakage per m² of ceiling area not to exceed 0.08m³/h at 3Pa.
All downlights to meet requirements of BS 476 Parts 1 and 2 in respect of 30000 minutes fire rating and ROBUST DETAILS Ltd Appendix F - Acoustic performance of Timber Separating Floors incorporating downlights.

OPERATING AND MAINTENANCE INSTRUCTIONS

A set of operating and maintenance instructions shall be made available in respect of the Heating System(s) and should include:

- 1) The making of adjustments to the firing and temperature control settings.
- 2) What routine maintenance is needed to enable operating efficiency to be maintained at a reasonable level through the service intervals of the system(s).

DRAINAGE

Drains to be Omega or similar approved UPVC system complying with BS457: 4869 (382 and 545).
Drain pipes to be 100mm dia. Laid on 150mm pea gravel bedding (see gravel bed and surround beneath floors). Gradients to be 1 in 40 or thereabouts.

Drains passing through walls to be protected with pre-cast concrete leads over pipes. 40mm gap to be provided around pipe which is to be packed with or polystyrene board.

Drains to lead within 1 metre of building with eaves. Below foundation level area to be banked with lean mix concrete to level of underside of adjacent foundation.

Any drains passing beneath driveways or parking areas to be encased in 150mm concrete. Concrete is to be topped with at least 10mm of slip resistant surface.

Provide FLEVECELL (shower) at each civil drainage concrete surround.

Surface water drains are to connect to soakaway pits located a minimum of 5 metres from the building.
The precise location and size of soakaway to surface water drains are to be determined by means of percolation tests.

Inspection chambers are to be constructed in 225mm Class B Eng. Brickwork on 150mm concrete base or OSMA or similar UPVC precast chamber.

Covers to be light duty galv. Steel in pedestrian areas and museum duty in parking/shower areas.
Inset set chambers to have double seal covers secured in frame with non-corrosive bolts.

NOTE: All lightweight covers to be bricked down.

All gullies on both foot and surface water drainage systems to be OSMA or similar. Gullies to be fitted with removable baffles for cleaning purposes.

Surface water system to have rodding points on system at all changes in direction.

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Date of last revision: 09.01.15
Author: [Signature]

SOIL/VENT PIPE

Soil/vent pipe is to be 100mm dia. Upvc terminating in ballon grating min 600mm above window opening.

WASTES TRAPS

Wastes to bath, shower and sink unit to be 40mm dia. Upvc and 32mm dia. To wash basin.
Each to be fitted with 75mm dia. Deep seal trap.
A screen access bag is to be provided at the head of each waste run for cleaning purposes.

RAINWATER DISPOSAL

Gullies to be 112mm dia. round upvc with 6mm dia. Downports.

LOCATION OF OIL STORAGE TANKS

Where possible the oil storage tank shall be located at least 1800mm from any building within the curtilage and at least 750mm from any boundary.

1. Less than 1800mm from any part of a building.

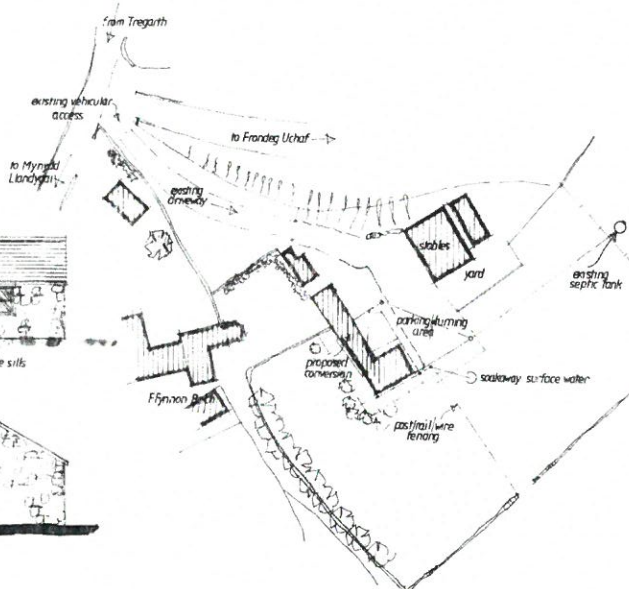
Walls of building in line at least 30 metres fire resistance including doors and eaves and extending 300mm beyond each side of tank to be clad with non-combustible material.

OR Provide a rigid masonry wall between tank and any part of the building within 1500mm of the tank and construct the walls as above. The wall shall extend 300mm above and beyond each affected part of the tank.

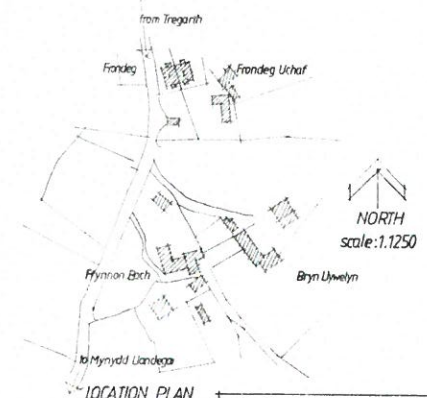
2. Less than 600mm from a boundary.

Provide a 300mm high masonry fire resistant rigid masonry fire wall between the tank and the boundary wall and extending at least 300mm higher and wider than the sides and top of tank.

AS THERE IS A POSSIBILITY OF POLLUTION OF GRASS OR WATERWAYS IN THE EVENT OF LEAKAGE FROM THE TANK THEN A PROPRIETARY BUNDED TANK SHALL BE USED IN THIS INSTANCE.



SITE PLAN 1:500



NORTH
scale: 1:1250

STORAGE OF SOLID WASTE

A suitably located enclosure shall be provided within 30 metres of the dwelling located away from windows and ventilators preferably in a shaded area and generally in accordance with the requirements of Approved Document H.

Job: PROPOSED CONVERSION OF OUTBUILDING INTO A DWELLING AT BRYN LLYWELYN TREGARTH
ELEVATIONS
SITE and LOCATION PLANS
Scale 1:100 Drawing No. 768.2

Eric Hughes
Building Design Services
Gwasanaethau Cynllunio Adreolau
Tel/Fax: (0298) 670860