Tai Amlfeddiannaeth

Nodyn Canllawiau Dros Dro

Cyngor Sir y Fflint
Flintshire County Council

DRAFFT

1. Cyflwyniad

1.1 Mae Tai Amlfeddiannaeth yn darparu llety bychain, fforddiadwy, hyblyg a diogel ar gyfer amrywiaeth eang o bobl, yn cynnwys pobl sengl, myfyrwyr, gweithwyr tymhorol neu ar gyflogau isel, y rhai ar gontractau tymor byr, ac yn rhan hanfodol o'r farchnad dai. Gallent hefyd gynnig llety dros dro ar gyfer pobl sy'n cynilo arian i brynu tŷ.

1.2 Gelwir tai sy'n darparu llety ar gyfer o leiaf 3 unigolyn nad ydynt yn aelodau o'r un teulu yn 'Dai Amlfeddiannaeth'. Yn Sir y Fflint mae'r rhain fel arfer yn cael eu creu trwy drosi adeiladau, sydd un ai'n adeiladau preswyl neu defnydd eraill.

1.3 Gall Dai Amlfeddiannaeth sydd wedi'u dylunio a'u lleoli'n wael arwain at broblemau, ar gyfer y preswylwyr ac ar gyfer cymdogion, yn sgil natur fwy dwys y llety o fewn Tŷ Amlfeddiannaeth. Gall y problemau hyn effeithio ar safonau byw a gallent gynnwys sŵn, aflonyddwch, colli preifatrwydd a llety preswyl annigonol. Yn yr un modd, gall ormod o dai amlfeddiannaeth mewn un ardal, neu rhai sydd wedi'u lleoli'n wael, fod yn niweidiol i gymeriad yr ardal.

1.4 O ystyried y tuedd ar gyfer datblygu Tai Amlfeddiannaeth yn Sir y Fflint, ac yn arbennig mewn lleoliadau penodol megis Glannau Dyfrdwy, mae'r Cyngor wedi llunio'r nodyn canllawiau polisi dros dro. Ei nod yw cynghori ymgeiswyr posibl am ofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) ac i'r wybodaeth a thystiolaeth berthnasol gael eu paratoi a'u cyflwyno i gefnogi'r ceisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth, er mwyn ystyried y goblygiadau cynllunio'n iawn. Mae'n bwysig nodi bod y ddeddfwriaeth Gwarchod y Cyhoedd yn nodi'r safonau a gofynion gwahanol ac ni fydd hyn yn cael ei nodi yn y nodyn hwn. Bydd angen i ymgeiswyr ymgynghori ag Adran Diogelu Busnes a'r Gymuned CSFf i gael y gofynion yn llawn.

1.5 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Mabwysiedig yn cynnwys Polisi HN7 Tai Amlfeddiannaeth. Nod y polisi hwn sy'n seiliedig ar feini prawf yw sicrhau nad yw datblygu Tŷ Amlfeddiannaeth yn achosi effeithiau niweidiol sylweddol i'r adeilad, i'r ardal leol neu gymuned. Mae'r canllawiau polisi dros dro hwn yn cynnwys canllawiau ychwanegol mewn perthynas â phob maen prawf ac yn ychwanegu mwy o fanylion ar y ffordd mae'r Cyngor yn bwriadu rheoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth. Bydd y nodyn canllawiau polisi dros dro yn cael ei ddefnyddio i benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar gyfer datblygu Tai Amlfeddiannaeth o fewn Sir y Fflint. O ystyried y diffyg cynllun trwyddedu ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth llai ar hyn o bryd, nid yw'r dystiolaeth yn bodoli i lywio a chyfiawnhau canfod 'trothwy' ar gyfer nifer y Tai Amlfeddiannaeth mewn ardal, a fyddai'n achosi niwed. Pan fydd cynllun trwyddedu ychwanegol yn cael ei ddatblygu yn Sir y Fflint, bydd hyn yn hwyluso gwaith mapio lleoliad Tai Amlfeddiannaeth. Unwaith y bydd hyn ar gael, bydd CCA diwygiedig yn cael ei baratoi a bydd ymgynghoriad arno. Tan hynny, mae'r ddogfen hon yn cynrychioli nodyn canllawiau polisi dros dro.

DRAFT

2. Diffiniadau

2.1 Mae diffiniad o'r hyn sy'n cyfrif fel Tŷ Amlfeddiannaeth yn dibynnu'n bennaf ar ddeddfwriaeth yn ymwneud â'r sector rhentu preifat h.y. Deddf Tai 2004. Mewn termau syml, caiff Tŷ Amlfeddiannaeth ei ddiffinio fel eiddo lle mae preswylwyr yn rhannu un neu fwy o gyfleustodau sylfaenol (h.y. toiled, cyfleusterau ymolchi personol neu gyfleusterau coginio), sydd â 3 neu fwy o unigolion nad ydynt yn ffurfio un aelwyd, yn defnyddio'r eiddo fel eu hunig neu eu prif breswylfa. Mae gofyniad hefyd, bod rhent yn daladwy gan o leiaf

un preswylydd yn yr eiddo.

2.2 Mae’r tabl isod yn dangos dyfyniad o Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd Cynllunio Gwlad a Thref Cymru, yn ymwneud â’r dosbarthiadau defnydd sy’n berthnasol i’r nodyn canllawiau dros dro hwn. Ar gyfer pob dosbarth defnydd mae’r tabl yn darparu disgrifiad o’r defnydd hwnnw ac unrhyw newid a ganiateir ar gyfer defnydd arall.

Canllawiau i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd yng Nghymru - Dosbarthiadau C3, C4, C5, C6 a Sui Generis **Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y’i diwygiwyd)**		
Dosbarth Defnydd	Disgrifiad	Newid a Ganiateir
Dosbarth C3 - Tai annedd, a ddefnyddir fel unig, neu brif breswylfa	Tŷ annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a'i feddiannu am fwy na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr gan - (a) berson sengl neu gan bobl a ystyrir sy’n ffurfio aelwyd sengl, (b) dim mwy na chwe phreswyliwr yn byw gyda’i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal ar gyfer preswylwyr, (c) dim mwy na chwe phreswyliwr yn byw gyda’i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i breswylwyr (oni bai am ddefnydd o fewn Dosbarth C4)	Newidiadau a ganiateir i Ddosbarth C5 Newidiadau a ganiateir i Ddosbarth C6 Newid a ganiateir i ddefnydd cymysg yn cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 gyda defnydd yn disgyn o fewn Dosbarth C6 rheng y dosbarthiadau defnydd newydd, C3, C5 a C6. Newid a ganiateir i ddefnydd cymysg yn cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 gyda defnydd yn disgyn o fewn Dosbarth C6 Ni chaniateir datblygiad os fyddai’n arwain at y defnydd fel dau neu fwy o dai annedd ar wahân yn disgyn o fewn Dosbarth C3, Dosbarth C5 neu Ddosbarth C6 o unrhyw adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel un tŷ annedd.
Dosbarth C4 - Tŷ Amlfeddiannaeth	Defnydd o dŷ annedd gan ddim mwy na chwe phreswyliwr fel “tŷ amlfeddiannaeth”. Mae Tai Amlfeddiannaeth mawr (dim mwy na chwech o bobl) heb ddosbarth ac felly’n sui generis	Newidiadau a ganiateir i Ddosbarth C3
Dosbarth C5 - Tai annedd, a ddefnyddir fel unig, neu brif breswylfa	Tŷ annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a'i feddiannu am 183 diwrnod neu lai gan -	Newidiadau a ganiateir i Ddosbarth C3

DRAFT

	(a) berson sengl neu gan bobl a ystyrir sy'n ffurfio aelwyd sengl, (b) dim mwy na chwe phreswyliwr yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal ar gyfer preswylwyr, neu (c) dim mwy na chwe phreswyliwr yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i breswylwyr (oni bai am ddefnydd o fewn Dosbarth C4)	Newidiadau a ganiateir i Ddosbarth C6 Newid a ganiateir i ddefnydd cymysg yn cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 gyda defnydd yn disgyn o fewn Dosbarth C6 Newid a ganiateir i ddefnydd cymysg yn cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 gyda defnydd yn disgyn o fewn Dosbarth C6 Ni chaniateir datblygiad os fyddai'n arwain at y defnydd fel dau neu fwy o dai annedd ar wahân yn disgyn o fewn Dosbarth C3, Dosbarth C5 neu Ddosbarth C6 o unrhyw adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel un tŷ annedd.
Dosbarth C6 - llety gosod tymor byr	Defnydd o dŷ annedd a ddefnyddir ar gyfer llety gosod tymor byr masnachol heb fod am fwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiannaeth	Newidiadau a ganiateir i Ddosbarth C3 Newidiadau a ganiateir i Ddosbarth C5 Newid a ganiateir i ddefnydd cymysg yn cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 gyda defnydd yn disgyn o fewn Dosbarth C6 Newid a ganiateir i ddefnydd cymysg yn cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 gyda defnydd yn disgyn o fewn Dosbarth C6 Ni chaniateir datblygiad os fyddai'n arwain at y defnydd fel dau neu fwy o dai annedd ar wahân yn disgyn o fewn Dosbarth C3, Dosbarth C5 neu Ddosbarth C6 o unrhyw adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel un tŷ annedd.
Sui generis - Dim dosbarth penodol	Yn cynnwys:	Ni chaniateir newid, oni bai -

DRAFT

	(a) Yn cynnwys tai amlfeddiannaeth mawr (mwy na chwech o bobl yn rhannu), (b) fel theatr, (c) fel arcedau adloniant neu ffair, (d) fel golchdy, (e) ar gyfer gwerthu tanwydd ar gyfer cerbydau modur, (f) ar gyfer gwerthu neu arddangos ar gyfer gwerthu cerbydau modur, (g) ar gyfer busnes tacsi neu logi cerbydau, (h) fel hostel, (i) fel iard sgrap, (j) ar gyfer unrhyw waith a gofrestrir o dan alcali, ac ati. Deddf Rheoleiddio Gwaith 1906, fel gosodiad gwaredu gwastraff, (k) fel swyddfa fetio	(a) gwerthiannau cerbydau modur i Ddosbarth A1. (b) Newidiadau defnydd a ganiateir o ddefnydd fel swyddfa fetio i Ddosbarth A1, defnydd cymysg ar gyfer unrhyw ddiben o fewn Dosbarth A1 ac fel fflat sengl, Dosbarth A2; a defnydd cymysg ar gyfer unrhyw ddiben o fewn Dosbarth A2 ac fel fflat sengl (c) Newidiadau defnydd a ganiateir o ddefnydd cymysg fel swyddfa fetio ac fel fflat sengl i Ddosbarth A1, defnydd cymysg ar gyfer unrhyw ddiben o fewn Dosbarth A1 ac fel fflat sengl, Dosbarth A2, defnydd cymysg ar gyfer unrhyw ddiben o fewn Dosbarth A2 ac fel fflat sengl; ac fel swyddfa fetio

3. Cyd-destun a Chefndir Polisi

Cenedlaethol

3.1 Er nad yw'r fersiwn bresennol o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 12, Chwefror 2024) yn cyfeirio'n benodol at ddatblygiad tai amlfeddiannaeth, mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod bod gor-ddatblygu tai amlfeddiannaeth mewn ardal yn cael effeithiau niweidiol arwyddocaol. Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymchwil eang yn 2015 o'r enw 'Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth':

https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2018-11/houses-in-multiple-occupation-hmos-review-report-on-findings.pdf

3.2 Roedd yr ymchwil yn canolbwyntio ar ardaloedd gyda chrynodiad sylweddol o fyfyrwyr, ond roedd hefyd yn cydnabod, yn gyffredinol bod y pryderon sy'n tarddu o'r nifer o dai amlfeddiannaeth mewn ardal yn cynyddu, unwaith i'r crynodiad o dai o'r fath fynd yn fwy na throthwy penodol (10%). Yn anhawster sy'n codi o gymhwyso hwn i Sir y Fflint yw mai dim ond Tai Amlfeddiannaeth gyda 5 neu fwy o breswylwyr mewn adeilad 3 llawr neu fwy, sy'n destun trwyddedu gorfodol. Caiff hyn ei gymhlethu gan y ffaith cyn 2016, roedd

datblygu tai amlfeddiannaeth bach yn datblygu a ganiatawyd ac nid oedd angen caniatâd cynllunio. Gan nad oes gan Sir y Fflint gynllun trwyddedu ychwanegol ar hyn o bryd nid yw'n bosibl i fapio'n gywir lle maent wedi'u lleoli.

3.3 Mae Diogelu Busnes â'r Gymuned wedi sicrhau cyllid i ddatblygu a chyflwyno cynllun trwyddedu ychwanegol felly mae'r broses o sefydlu cynllun trwyddedu llawn yn mynd rhagddo. Unwaith fydd y system yn weithredol, bydd yn galluogi canfod ardaloedd gyda chrynodiadau mawr o dai amlfeddiannaeth. Ar y pwynt hwnnw, bydd y nodyn canllawiau polisi dros dro hwn yn cael ei adolygu er mwyn ystyried gweithredu rheolyddion trothwy ar Dai Amlfeddiannaeth. Bydd system o reolyddion trothwy yn galluogi asesiad o nifer y Tai Amlfeddiannaeth sy'n bodoli o fewn radiws 50 metr o unrhyw Dŷ Amlfeddiannaeth newydd arfaethedig. Os yw'r crynodiad o Dai Amlfeddiannaeth o fewn radiws 50 metr yn cyrraedd 100% neu fwy, gellir gwrthod caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, nes i'r system ddod yn gwbl weithredol, gall y nodyn canllawiau polisi dros dro hwn ddarparu cyngor a chymorth defnyddiol o ran unrhyw geisiadau Tai Amlfeddiannaeth newydd.

3.4 Yn Chwefror 2018, ysgrifennodd yr Ysgrifennydd Cabinet Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig ar holl awdurdodau lleol i'w hatgoffa o'u pwerau sydd ganddynt i reoli Tai Amlfeddiannaeth (dolen gwe isod). Mae'r llythyr yn pwysleisio'n glir fod rheoli Tai Amlfeddiannaeth yn fater lleol lle dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau gwybodus ar yr hyn sydd orau i'w hardaloedd a datblygu ymatebion polisi addas gyda thystiolaeth er mwyn helpu i gyflawni hyn.

https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2018-1;1/local-authority-powers-houses-in-multiple-occupation.pdf

Lleol

3.5 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir y Fflint yn Ionawr 2023 ac mae'n nodi'r prif ganllawiau polisi defnydd tir ar gyfer y Sir. Mae'r cynllun hwn yn cynnwys nifer o bolisïau perthnasol fel y nodir yn Atodiad 2, ond y prif bolisi yw:

HN7: Tai Amlfeddiannaeth

O fewn ffiniau anheddiad penodol, bydd cynigion i drosi adeilad presennol i lety hunangynhwysol, eiddo un ystafell neu dŷ amlfeddiannaeth yn cael eu caniatáu ar yr amodau canlynol yn unig:

- *a. Mae modd trosi'r eiddo heb lawer o waith addasu ac ymestyn a fyddai'n cael effaith sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad a'r ardal leol;*
- *b. Bydd graddfa a dwysedd y defnydd yn cyd-fynd â'r adeilad presennol a defnydd gerllaw;*
- *c. bydd y cynnig yn cynnwys parcio ar y safle, neu yn gallu dangos na fydd yn cael effaith niweidiol ar ddarpariaeth parcio lleol;*
- *d. mae'r cynnig yn cynnwys ardal sychu, storfa finiau a pharcio beiciau, ac yn darparu amwynder ar gyfer preswylwyr yn y dyfodol;*
- *e. ni fydd effaith cronnus y datblygiad yn effeithio'n niweidiol ar gymeriad yr ardal leol neu amwynder preswyl;*
- *f. Nid yw'r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn arwain at fwy na dau Dŷ Amlfeddiannaeth ochr yn ochr neu eiddo preswyl presennol y rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth.*

3.6 Y prif faterion cynllunio i'w hystyried gyda chynigion ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yw

DRAFT

cynaliadwyedd yr adeilad presennol, effaith y datblygiad ar gymeriad yr ardal o ran amodau byw ar gyfer cymdogion, preswylwyr yn y dyfodol a darpariaeth parcio, yn ogystal ag ystyried effeithiau cronnus datblygiad Tŷ Amlfeddiannaeth. Mae pob meini prawf ym Mholisi HN7 yn bwysig er mwyn sicrhau bod trosi i Dŷ Amlfeddiannaeth yn creu llety rhesymol ar gyfer preswylwyr yn y dyfodol ac ni fydd yn arwain at niwed cynllunio. Mae'r polisi, a'r nodyn canllawiau polisi dros dro hwn, yn canolbwyntio'n glir ar drosi adeiladau presennol yn Dai Amlfeddiannaeth gan mai dyma'r ffurf o ddatblygu mwyaf tebygol, ond mae hefyd yn gymwys ar gyfer ceisiadau adeiladau Tai Amlfeddiannaeth newydd.

4. Canllawiau Manwl

a) Addasrwydd Adeilad i Letya ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth

4.1 Mae maen prawf a. polisi HN7 yn nodi '*Mae modd trosi'r eiddo heb lawer o waith addasu ac ymestyn a fyddai'n cael effaith sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad a'r ardal leol'.* Ei nod yw sicrhau bod adeilad presennol yn addas ac yn briodol i gael ei drosi'n llwyddiannus i Dŷ Amlfeddiannaeth.Os yw cynigion i drosi anheddau i Dai Amlfeddiannaeth yn cynnwys estyniadau a/neu addasiadau, neu os cynigir estyniadau i Dai Amlfeddiannaeth presennol, dylai'r gwaith gydymffurfio â'r gofynion ym mholisi HN5 Estyniadau ac Addasiadau Tai h.y.

a. yn llai o ran lleoliad, graddfa a ffurf na'r annedd bresennol, ac nad yw'n golygu gor-ddatblygu ar y safle;
b. yn parchu'r annedd sydd yno'n barod a'r tir o'i amgylch o ran dyluniad a deunyddiau;
c. ddim yn cael effaith annerbyniol ar amodau byw meddianwyr y datblygiadau cyffiniol.

4.2 Dylid hefyd ystyried y canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Estyniadau ac Addasiadau i Anheddau, yn arbennig o ran pellter gwahanu a safonau golau dydd. Dylai trosi adeiladu yn Dŷ Amlfeddiannaeth fod yn bosibl heb orfod addasu cymeriad ac ymddangosiad yr adeilad ei hun a'r ardal leol.

4.3 Yn ogystal ag ystyried addasrwydd adeilad o ran ei gymeriad ac ymddangosiad allanol, mae hefyd angen sicrhau bod yr adeilad yn gallu darparu safon foddhaol o lety preswyl yn fewnol, er mwyn cydymffurfio â Safonau Gofynnol Tai Amlfeddiannaeth. Mae hyn yn fater ar gyfer adran Diogelu Busnes a'r Gymuned y Cyngor, a byddai'n fuddiol i unrhyw un sy'n gwneud cais ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth geisio canllawiau ar y safonau perthnasol cyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd glynu at y safonau perthnasol hefyd yn cynorthwyo i sicrhau y bydd y Tŷ Amlfeddiannaeth yn derbyn y drwydded Tŷ Amlfeddiannaeth priodol. Gweler Atodiad 3 Gofynion Cofrestru a Thrwyddedu Tai Amlfeddiannaeth.

b) Graddfa a Dwysedd y datblygiad

4.4 Mae maen prawf b. polisi HN7 yn nodi *'Bydd graddfa a dwysedd y defnydd yn cyd-fynd â'r adeilad presennol a defnydd gerllaw'* Bydd trosi i Dŷ Amlfeddiannaeth yn arwain at gynnydd mewn dwysedd y defnydd ac mae'n hanfodol bod preswylwyr yn y dyfodol a phreswylwyr gerllaw â lefelau rhesymol o safonau byw. Er enghraifft, ar gyfer preswylwyr rhai Tai Amlfeddiannaeth mae'r ystafell wely yn darparu eu gofod preifat eu hunain, ac felly maent yn fwy tebygol o dreulio mwy o amser yn yr ystafell wely nac y byddai unigolion mewn cartref teuluol. Felly, yn yr achosion hyn, byddai diffyg golygfa resymol o'r ystafell wely yn

DRAFT

creu amgylchedd gormesol ar gyfer y preswylwyr hynny.

4.5 Mewn Tai Amlfeddiannaeth dylai bob llety un ystafell gael o leiaf un ffenestr yn agor gyda golygfa resymol. Yn yr un modd, dylai o leiaf un ffenestr sy'n agor mewn ystafelloedd cymunedol cyfanheddol gael golygfa resymol. Mae'r ACLl yn ystyried bod golygfa resymol yn cynnwys isafswm pellter o 12 metr rhwng prif ffenestr mewn ystafell gyfanheddol a wal wag (neu wal gyda ffenestr ystafell nad yw'n gyfanheddol. I sicrhau preifatrwydd, dylai'r isafswm pellter fod yn 21 metr rhwng prif ffenestr mewn ystafell gyfanheddol a ffenestr arall mewn ystafell gyfanheddol.

4.6 Mae'r safonau hyn yn gymwys yn gyffredinol i gynigion adeiladau newydd ac mewn nifer o rannau trefol yn Sir y Fflint efallai na fydd y safonau hyn yn gyflawnadwy, yn arbennig wrth drosi stoc dai hŷn. O ran yr achosion hyn, bydd y Cyngor yn ystyried golygfa'r llety cyfan, yn cynnwys yr ystafelloedd gwely ac ystafelloedd cymunedol cyfanheddol. Bydd y Cyngor hefyd yn ystyried defnydd blaenorol yr ystafelloedd o ran cynlluniau addasiadau, a phenderfynu os fydd cynnig yn arwain at fwy o niwed. Bydd pob achos yn cael ei asesu yn ôl eu rhinweddau eu hunain a rhaid iddynt ystyried amodau byw preswylwyr y Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig a phreswylwyr y tai gerllaw a defnyddiau tir eraill.

Llety ar yr Islawr

4.7 Bydd cynigion ar gyfer isloriau i'w defnyddio fel Tai Amlfeddiannaeth, mewn ardaloedd sydd â pherygl llifogydd, yn cael eu hasesu yn ofalus yn erbyn y lefel a math o berygl llifogydd a rhaid bodloni canllawiau wedi'u diweddaru yn TAN15. Rhaid i geisiadau gynnwys Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd a bydd ymgynghoriad yn cael ei gyflawni gyda CNC i sefydlu a all y perygl o lifogydd gael ei reoli i lefel foddhaol. Bydd ystyriaethau perygl llifogydd yn gymwys i holl gynigion Tai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd â pherygl llifogydd ac nid isloriau yn unig, o ystyried dwysâd defnydd preswyl. Dim ond os nad oes perygl llifogydd neu os yw'r perygl llifogydd wedi cael ei reoli i foddhad Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Cyngor y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Ym mwyafrif yr achosion mae'n annhebygol y bydd isloriau yn cael eu hystyried yn dderbyniol ar gyfer eu trosi yn llety Tai Amlfeddiannaeth.

4.8 Wrth ystyried a oes golygfa resymol allan o ffenestr mewn ystafell gyfanheddol mewn islawr, bydd y Cyngor yn ystyried swyddogaeth y gofod. Er enghraifft, ni ystyrir ffenestr sy'n wynebu ardal cadw biniau neu ardal ar gyfer parcio, neu briffordd neu droedffordd gyhoeddus, yn briodol. Gellir defnyddio isloriau ar gyfer storio, ystafelloedd golchi dillad, beiciau neu ddefnydd arall.

c. Mynediad a pharcio

4.9 Mae maen prawf c. Polisi HN7 yn nodi *''bydd y cynnig yn cynnwys parcio ar y safle, neu yn gallu dangos na fydd yn cael effaith niweidiol ar ddarpariaeth parci lleol'.* Yn aml mae Tai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd tai dwysedd uchel lle mae darpariaeth cyfyngedig o barcio ar y stryd. Nod y polisi yw sicrhau na yw'r galw cynyddol am barcio yn effeithio ar ddarpariaeth parcio lleol a diogelwch y briffordd yn yr ardal gyfagos. Efallai na fydd preswylwyr Tai Amlfeddiannaeth yn berchen car ac felly mae'n bwysig bod Tai Amlfeddiannaeth wedi'u lleoli mewn ardaloedd cynaliadwy lle mae mynediad da at gyfleusterau a gwasanaethau gan ddefnyddio amrywiaeth o ddulliau teithio, yn cynnwys, cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus.

4.10 Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried yn ofalus, sawl gofod parcio car sydd angen ger y

DRAFT

datblygiad, a darparu cynllun o’r safle yn dangos lleoliad y gofodau, fel rhan o’r cais cynllunio. Mae’r eglurhad i bolisi HN7 yn cyfeirio at safon parcio ceir o 0.4 gofod fesul llety un ystafell wely. Mae’r safon yn seiliedig ar Ymchwil Parcio Ceir Preswyl a gyflawnwyd gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn 2007 ac wedi’i nodi gan Arolygwyr Cynllunio mewn penderfyniadau apêl diweddar. Cynghorir darparu parcio oddi ar y stryd, er mwyn cynorthwyo gyda rheoli effeithiau y gall datblygiad tai amlfeddiannaeth ei gael ar barcio ar y stryd, yn arbennig mewn ardaloedd preswyl trefol dwys, megis strydoedd teras, lle mae preswylwyr presennol yn dibynnu ar y math hwn o barcio lle nad oes unrhyw ddewis rhesymol arall ar gael iddynt.

4.11 Rhaid i ymgeiswyr egluro’n glir sut gall ofynion parcio eu tai amlfeddiannaeth arfaethedig gael ei ddarparu'n rhesymol heb niweidio amgylchiadau presennol yn yr ardal leol. Crëir mwyafrif o Dai Amlfeddiannaeth trwy drawsnewid llety preswyl, felly mae’n bwysig ystyried a fydd defnydd Tŷ Amlfeddiannaeth yn cael effaith niweidiol wrth gymharu â’r parcio sy’n debygol i gael ei greu gan y defnydd preswyl presennol, neu sut fath o barcio byddai’n ofynnol gan safonau parcio CCA . Er enghraifft, byddai tŷ 4 ystafell wely yn creu gofyniad parcio o 3 gofod ond byddai trosi tŷ i Dŷ Amlfeddiannaeth 6 ystafell wely yn arwain at ofyniad parcio o 2.4 gofod, felly nid oes effaith niweidiol cyffredinol o ran parcio. Rhaid i unrhyw gynigion sy’n darparu dim parcio neu lefelau llai o barcio, fod â datganiad cynaliadwyedd yn egluro pam y gellir cyfiawnhau hyn o ran natur y Tŷ Amlfeddiannaeth, argaeledd gwasanaethau a chyfleusterau lleol a dull teithio trwy gerdded, beicio a chludiant cyhoeddus.

4.12 Gall y ddarpariaeth o ardaloedd parcio ceir ar y safle niweidio cymeriad ac edrychiad asedau treftadaeth, yn arbennig os ydynt o flaen adeiladau neu’n cynnwys tynnu nodweddion a waliau ffin traddodiadol. Ym mhob achos dylai ardaloedd parcio ceir gael eu dylunio’n sensitif gan barchu cymeriad ac ymddangosiad ardal a darparu gofod diogel ar gyfer parcio a symud cerbydau.

d. Cyfleusterau ar y Safle a Gofod Amwynder Awyr Agored

4.13 Mae maen prawf d. polisi HN7 yn nodi *‘mae’r cynnig yn cynnwys ardal sychu, storfa finiau a pharcio beiciau, ac yn darparu amwynder ar gyfer preswylwyr yn y dyfodol’* ac yn ceisio sicrhau bod Tai Amlfeddiannaeth â darpariaeth ddigonol ar gyfer y gofynion domestig hanfodol hyn. Mae’n bwysig bod gan breswylwyr fynediad at ardal amwynder awyr agored preifat. Fel arfer, darperir hyn fel ardal gymunedol sydd ar gael i holl breswylwyr y tŷ amlfeddiannaeth. Bwriad y gofod hwn yw darparu ardal i breswylwyr ar gyfer amser hamdden anffurfiol, sychu dillad a chymdeithasu.

4.14 Mae’r tabl isod yn nodi isafswm y gofyniad ar gyfer man amwynder ar gyfer tai amlfeddiannaeth. Mae’r safonau hyn yn adlewyrchu bod llety un ystafell yn cael eu defnyddio gan unigolion sengl ac anaml iawn y bydd plant yn byw ynddynt. Er hynny, bydd y safonau isod yn helpu i sicrhau y bydd gan breswylwyr tai amlfeddiannaeth ddigon o ofod awyr agored preifat.

Tabl 4: Polisi Cynllunio Gofynion Lleiafswm Gofod Amwynder Tai Amlfeddiannaeth

Maint y Cynnig Tŷ Amlfeddiannaeth	Safon Gofod Amwynder
3 llety un ystafell wely	**O leiaf 20m^2**
Pob llety un ystafell wely ychwanegol	**+10m^2 fesul llety un ystafell wely**

4.15 Rhaid i’r gofod amwynder fod yn hygyrch i holl breswylwyr ac wedi’i ddylunio a’i gynllunio’n

DRAFT

dda ac yn addas i ddiwallu anghenion y preswylwyr. Gellir diwallu'r safon trwy ddarparu ardal gymunedol (megis gardd gefn), gofod preifat neu gyfuniad o'r rhain. Bydd unrhyw ofod amwynder angen cael ei asesu'n ofalus yn erbyn effeithiau ar safonau byw preswylwyr gerllaw o ran trosedrych a cholli preifatrwydd. Ni ddylai ardaloedd ar flaen yr adeilad nad ydynt yn breifat, ac ardaloedd ar gyfer parcio a chadw biniau yn cael eu cynnwys yn y cyfrifiad. Ni ddylai gofodau hir a chul yn cael eu cynnwys yn y cyfrifiad o fan amwynder sydd ar gael, gan na ystyrir hwy yn ofodau y gellir eu defnyddio.

4.16 Bydd angen cyfiawnhad gan ymgeiswyr os cynigir darpariaeth o ofod amwynder sy'n is na'r safon a bydd hyn ond yn dderbyniol yn destun y dau faen prawf canlynol:

- Bod y cynnig o fewn pellter cerdded i ganolfan leol, lle mae manteision o fod yn agos at gyfleusterau cymunedol (megis mannau gwyrdd, mannau agored, neu gyfleusterau hamdden) a thrafnidiaeth gyhoeddus yn sylweddol;

- Lle mae ailddefnyddio adeilad a fuasai'n wag fel arall yn cynnig manteision cymunedol neu adfywio arwyddocaol ehangach.

4.17 Rhaid i ymgeiswyr gymryd pob cyfle i wneud y mwyaf o ofod amwynder o fewn y cynigion. Er enghraifft, gall hyn gynnwys tynnu estyniadau a thai allan presennol. Ni chaniateir estyniadau i eiddo er mwyn cynyddu'r llety, os yw hyn yn arwain at swm annigonol o fan amwynder.

Cadw Biniau

4.18 Rhaid darparu man addas ar gyfer biniau gwastraff ac ailgylchu, ar gyfer holl breswylwyr yr adeilad. Dylid lleoli biniau mewn storfa finiau neu mewn lleoliad sy'n hygyrch i ymyl y palmant. Lle bynnag bosibl, dylai'r ardal finiau fod ar ochr neu gefn yr eiddo, i ffwrdd o olwg y cyhoedd a lle na fydd yn niwsans. Os yw'n angenrheidiol i finiau gael eu cadw ar flaen yr eiddo, dylai'r storfa finiau gadw ar flaen yr eiddo, dylai'r storfa finiau gael ei ddylunio i weddu gyda'r stryd. Ni ddylai'r storfa finiau greu ardaloedd tywyll a fyddai'n annog camddefnydd, fandaliaeth neu broblemau rheoli plâu. Os yw datblygiad yn effeithio ased treftadaeth, dylai'r storfa finiau, lle bynnag bosib, fod i ffwrdd o olwg y ffordd. Dylai cyfleusterau ar gyfer storfa gwastraff ac ailgylchu gael ei nodi'n glir ar y cynlluniau a gellir eu rheoli gydag amodau cynllunio er mwyn sicrhau eu bod yn parhau i fod yn eu lle am oes. Anogir ymgeiswyr i ymgynghori gyda'r Gwasanaethau Stryd er mwyn cadarnhau gofynion storio/casglu gwastraff ac ailgylchu mewn perthynas â maint y Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig.

4.19 Rhaid i'r ymgeisydd gynnwys cyfleusterau parcio beiciau diogel o fewn y safle hefyd. Mae hyn yn arbennig o bwysig oherwydd y lefelau isel o berchnogaeth car sy'n gysylltiedig â thai amlfeddiannaeth. Oni bai bod y datblygwr yn dangos nad yw hyn yn bosibl i foddhad y Cyngor, dylai un gofod parcio beic gael ei ddarparu ar gyfer bob ystafell wely mewn tŷ amlfeddiannaeth, uned un ystafell neu fflat hunangynhwysol o fewn yr adeilad. Dylid darparu manylion fel rhan o unrhyw gais cynllunio a gellir ei reoli gan amod cynllunio er mwyn sicrhau eu bod yn parhau i fod yn eu lle am oes.

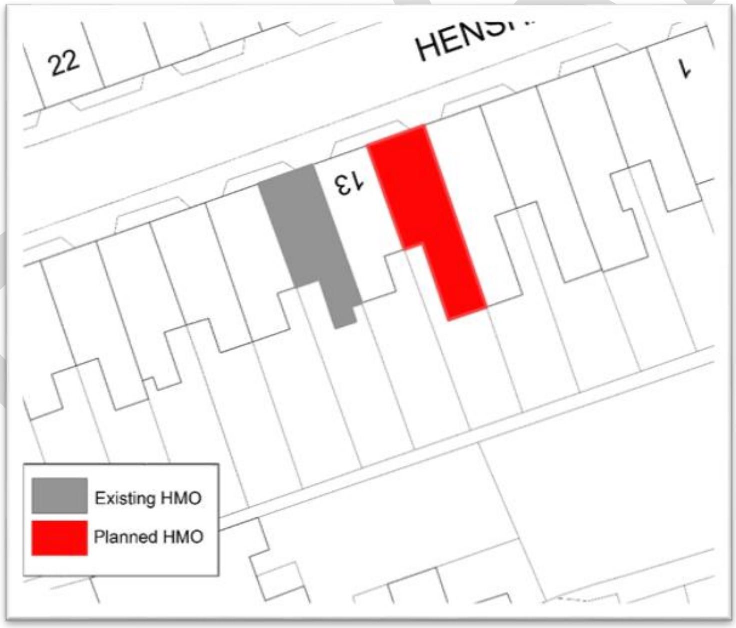
e. a f. Lleihau effaith ar gymeriad yr ardal leol ac amwynder preswyl

4.20 Gall caniatáu addasu adeilad i dŷ amlfeddiannaeth helpu i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Fodd bynnag, mae posibilrwydd hefyd iddynt achosi poendod i breswylwyr cyfagos presennol. Yn ogystal â hynny, gall ormod o dai amlfeddiannaeth mewn ardal leol effeithio'n negyddol ar amwynder preswyl a newid cymeriad yr ardal er gwaeth.

4.21 Mae maen prawf e. polisi HN7 yn nodi, ‘*ni fyddai effaith gronnol y datblygiad yn effeithio’n andwyol ar gymeriad yr ardal leol na’r amwynder preswyl.’* Gyda’r nod o fynd i’r afael â’r effaith andwyol a all ddigwydd os fydd nifer o Dai Amlfeddiannaeth wedi’i lleoli yn agos at ei gilydd, a Thŷ Amlfeddiannaeth ychwanegol yn yr arfaeth. Mae maen prawf f. yn nodi ‘*Nid yw’r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn arwain at fwy na dau Dŷ Amlfeddiannaeth ochr yn ochr neu eiddo preswyl presennol y rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth.’* ac yn ceisio darparu canllawiau mwy penodol ac ymarferol ar leoliad y Tai Amlfeddiannaeth arfaethedig. Mae trosi eiddo i Dŷ Amlfeddiannaeth gyda’r posibilrwydd o effeithio’n negyddol ar y cymdogion gerllaw ac ar gymeriad ardal, a bydd yr effeithiau hyn yn cynyddu’n gronnus gyda phob Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig dilynol. Mae’r enghreifftiau canlynol mewn ffurf darluniau gyda’r bwriad o ddarparu ffyrdd ymarferol a chyffredin o leihau niwed posibl ar eiddo/cymdogion presennol sy’n agos i’r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig. Mae diffyg presennol o system drwyddedu Tai Amlfeddiannaeth yn golygu nad yw’n hysbys lle mae’r holl Dai Amlfeddiannaeth wedi’u lleol, fodd bynnag, bydd y sail dystiolaeth yn gwella dros amser.Bydd penderfynu ar gais cynllunio yn cael ei gynorthwyo gan yr ymgeisydd a fydd yn darparu gwybodaeth ar nifer a lleoliad y Tai Amlfeddiannaeth yn ardal safle’r cais a datganiad o ran sut maent yn ystyried y bydd y Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion Polisi HN9 a’r Nodyn Canllawiau Dros Dro hwn. Bydd angen i’r swyddog achos barhau i asesu gwybodaeth o’r fath yn erbyn ffynonellau data hysbys ac ymweliad i’r adeilad a’r ardal gerllaw er mwyn asesu a yw’r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi.

4.22 Ni fydd y Cyngor yn caniatáu’r canlynol wrth ystyried ceisiadau ar gyfer addasiadau tai amlfeddiannaeth:

a). Ni chaniateir i eiddo nad yw'n dŷ amlfeddiannaeth fod rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth.



4.23 Yn yr esiampl uchod, byddai’r tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig yn rhif 11 yn arwain at eiddo nad yw’n dŷ amlfeddiannaeth, rhif 13, rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth. **Ni fydd hyn yn dderbyniol.**

4.24 Fodd bynnag, yn yr esiampl uchod, ni fyddai’r tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig (yn rhif 18) yn arwain at eiddo nad yw’n dŷ amlfeddiannaeth, rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth. Byddai’r

ddau eiddo nad ydynt yn dai amlfeddiannaeth gydag un Tŷ Amlfeddiannaeth ar un ochr, nid ar y ddwy ochr. **Byddai hyn yn dderbyniol mewn egwyddor.**

b). Tai Amlfeddiannaeth Cyffiniol

4.25 Yn yr esiampl uchod, bydd y tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig yn arwain at res o dri thŷ amlfeddiannaeth. **Ni fydd hyn yn dderbyniol.**

4.26 Mae'r cyfyngiadau hyn yn gymwys ar gyfer bob math o dai, gan gynnwys tai teras, tai pâr a thai ar wahân. Nid yw'r cyfyngiadau hyn yn gymwys os yw'r eiddo (yn cynnwys cwrtil) wedi'u gwahanu gan ffordd (o leiaf 5.5m) sy'n addas ar gyfer cerbydau neu ardal o dir sydd heb ei ddatblygu (sydd o leiaf 5.5 o led).

Atodiad 1 Cysylltiadau a Dolenni Defnyddiol

Ar gyfer Rheoli Datblygu Cynllunio (01352 703331)

Gwe: https://www.siryfflint.gov.uk/cy/Resident/Planning/Home.aspx E-bost: planningadmin@flintshire.gov.uk

Ar gyfer Polisi Cynllunio (01352 703213) Gwe: www.flintshire.gov.uk/planningpolicy E-bost: developmentplans@flintshire.gov.uk

Ar gyfer materion treftadaeth a dylunio (01352 703218/ 703297)

Gwe: www.flintshire.gov.uk/conservation E-bost: conservation@flintshire.gov.uk

Ar gyfer Rheoli Adeiladau (01352 703417) Gwe: ôl www.flintshire.gov.uk/buildingcontrol E-bost: bcadmin@flintshire.gov.uk

Ar gyfer Rheoli Datblygu Priffyrdd (01352 704617)

Gwe: www.flintshire.gov.uk/highwaysdc E-bost: highwaysdc@flintshire.gov.uk

Ar gyfer Gwarchod y Gymuned a Busnes (01352 703440)

Tai a Rheoli Llygredd Gwe: www.flintshire.gov.uk/houseinmultipleoccupationlicense E-bost: housingenforcement@flintshire.gov.uk

Y cyfeiriad post ar gyfer yr holl gysylltiadau uchod yw:

Cyngor Sir y Fflint, Tŷ Dewi Sant, Parc Dewi Sant, Ewlo, CH5 3FF

Ar gyfer y Strategaeth Dai, unai 01352 703721 neu 01352 702121 a gofynnwch am y Strategaeth Dai Cyfeiriad Post, Cyngor Sir y Fflint, Stryd y Capel,

Y Fflint, Sir y Fflint, CH6 5BD.

Gweithdrefnau

Cyngor Cyn-ymgeisio

Mae'r CCA wedi dangos fod y math hwn o ddatblygiad yn cynnwys nifer o faterion a fydd angen delio â nhw cyn cyflwyno cais cynllunio. Felly anogir yn gryf bod ymgeiswyr yn defnyddio gwasanaeth cyngor cyn-ymgeisio'r Cyngor. Gellir dod o hyd i wybodaeth am y gwasanaeth, pa wybodaeth sydd ei hangen a'r ffioedd a godir ar gyfer cyngor cyn-ymgeisio ar https://www.siryfflint.gov.uk/cy/Resident/Planning/Pre-application-Planning-Advice.aspx

DRAFT

Atodiad 1 - Polisïau Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint

HN7: Tai Amlfeddiannaeth

O fewn ffiniau anheddiad penodol, bydd cynigion i drosi adeilad presennol i lety hunangynhwysol, eiddo un ystafell neu dŷ amlfeddiannaeth yn cael eu caniatáu ar yr amodau canlynol yn unig:

a. Mae modd trosi'r eiddo heb lawer o waith addasu ac ymestyn a fyddai'n cael effaith sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad a'r ardal leol;
b. Bydd graddfa a dwysedd y defnydd yn cyd-fynd â'r adeilad presennol a defnydd gerllaw;
c. bydd y cynnig yn cynnwys parcio ar y safle, neu yn gallu dangos na fydd yn cael effaith niweidiol ar ddarpariaeth parci lleol;
d. mae'r cynnig yn cynnwys ardal sychu, storfa finiau a pharcio beiciau, ac yn darparu amwynder ar gyfer preswylwyr yn y dyfodol;
e. ni fyddai effaith gronnol y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar gymeriad yr ardal leol na'r amwynder preswyl.'
f. Nid yw'r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn arwain at fwy na dau Dŷ Amlfeddiannaeth ochr yn ochr neu eiddo preswyl presennol y rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth.

DRAFT

Mae'r polisi hwn yn ychwanegu mwy o fanylder i'r polisïau Strategol STR6 Gwasanaethau, Cyfleusterau
ac Isadeiledd, ac STR11 Darparu Safleoedd Tai Cynaliadwy. Gyda'r newidiadau deddfwriaethol diweddar yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth, mae'r Sir wedi gweld cynnydd sylweddol yn nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth. Mae Tŷ Amlfeddiannaeth yn annedd neu adeilad arall sydd wedi'i drosi i ystafelloedd gosod a breswylir gan 3 neu fwy o unigolion nad ydynt yn perthyn, yn rhannu'r un cyfleusterau megis cegin ac ystafell ymolchi.

Roedd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi canfod angen am lety ar gyfer aelwydydd llai ar draws y Sir. Os yw hyn yn cynnwys trosi eiddo presennol, ffefrir trosi eiddo i lety hunangynhwysol. Fodd bynnag, cydnabyddir y gall Tai Amlfeddiannaeth ffurfio rhan bwysig o'r stoc dai a diwallu anghenion tai penodol. Er hynny, mae Tai Amlfeddiannaeth yn ffurf fwy dwys o lety a all gael effeithiau ar adeilad, ardal leol a'r gymuned. Mae hyn yn benodol o wir mewn ardaloedd penodol o'r Sir sy'n gweld nifer cynyddol o eiddo yn cael eu trosi i Dai Amlfeddiannaeth, a gall hyn arwain at effeithiau cronnus. Gall gormod o fflatiau / Tai Amlfeddiannaeth mewn un ardal newid cymeriad ardaloedd preswyl sefydledig, gan arwain at effaith ar gydlyniant cymunedol ac amwynder preswyl. Er enghraifft, gall nifer uchel o fflatiau neu Dai Amlfeddiannaeth arwain at broblemau megis diffyg gofodau parcio ar y stryd a phroblemau storio biniau. Felly dylai ymgeiswyr gyfrifo'r gofyniad ar gyfer parcio ceir oddi ar y stryd gan ddefnyddio'r ffigwr 0.4 gofod parcio car fesul uned. Mae'r ffigwr yn seiliedig ar Ymchwil Parcio Ceir Preswyl a gyflawnwyd gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn 2007 ac fe'i defnyddir gan

Arolygwyr wrth ystyried apeliadau. Hefyd, mae ardaloedd o'r fath yn cael eu cysylltu'n aml â lefelau is o berchen-feddianwyr, ac mewn rhai achosion gall hyn arwain at safonau is o gynnal a chadw eiddo a materion diraddio amgylcheddol cysylltiedig. At hynny, gall effaith gronnus fflatiau / Tai Amlfeddiannaeth gael effaith andwyol ar greu cymunedau cymysg a chytbwys drwy leihau nifer y cartrefi teuluol sydd ar gael o fewn ardal.

O ran eiddo busnes, rhaid sefydlu nad oes angen yr adeilad ar gyfer dibenion cyflogaeth bellach ac mae Polisi PE6 yn rhoi mwy o ganllawiau ar hyn. Yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol gall drosi lloriau uwchben eiddo manwerthu a masnachol ychwanegu at fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi, ond o ran llawr gwaelod mewn eiddo o fewn Prif Ardaloedd Siopa, bydd angen i gynigion gael eu hasesu yn erbyn Polisi PE8. Dylai adeilad allu cael ei drosi i Dŷ Amlfeddiannaeth heb fod angen addasiadau neu estyniadau a fyddai'n arwain at or-ddwysau neu niweidio cymeriad ac ymddangosiad yr adeilad a'r ardal leol.

Felly mae'r polisi yn ceisio sicrhau fod cynigion ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu hasesu o ran eu priodoldeb. Rhaid i'r adeilad ei hun fod yn addas ar gyfer cael ei dros heb estyniadau neu addasiadau a fyddai'n newid ei gymeriad neu ymddangosiad. Rhaid i raddfa a dwysedd y cynnig mewn perthynas â'r adeilad ei hun a'r ardal leol, fod yn addas heb arwain at effeithiau niweidiol. Yn ddelfrydol, dylai cynigion gael ardal parcio ceir ar y safle, neu os nad yw hyn yn bosibl, dylai'r cynnig ddangos na fyddai effaith andwyol ar y ddarpariaeth parcio lleol. Dylai'r ymgeiswyr ystyried addasrwydd y lleoliad o ran argaeledd ac agosatrwydd at gludiant cyhoeddus a pharcio cyhoeddus oddi ar y stryd. Dylai'r cynigion wneud darpariaethau ar y safle ar gyfer ardal sychu dillad, storfa finiau a pharcio beiciau, yn ogystal â gofod amwynder addas ar gyfer preswylwyr. Mae mwy o fanylion am hyn mewn Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol.

DRAFT

STR4: Egwyddorion Datblygu, Dylunio a Chreu Lleoedd Cynaliadwy

Er mwyn hyrwyddo a phennu lleoedd cynaliadwy newydd, bydd pob datblygiad yn cael ei ddylunio i safon uchel yn unol ag egwyddorion dylunio creu lleoedd cynaliadwy a dylent gael cymeriad lleol, bod yn gynhwysol ac yn hygyrch, a lliniaru ac addasu i newid hinsawdd.
Er mwyn cyflawni hyn, dylai pob datblygiad:

i. Gael ei ddylunio i fod yn addasadwy, yn ddiogel a hygyrch, i ymateb i newid hinsawdd, ac o ran tai, addasu i anghenion sy'n newid dros amser;
ii. Ymateb i'r cyd-destun a'r cymeriad lleol, parchu a chyfoethogi'r amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol, a bod yn addas o ran graddfa, dwysedd, cymysgedd a chynllun;
iii. Bod yn hygyrch a chysylltiedig, gan ganiatáu symud yn hawdd;
iv. Gwneud y defnydd gorau o dir, deunyddiau ac adnoddau;
v. Cyfrannu at les cymunedau, yn cynnwys diogelu amwynder, parth cyhoeddus, darpariaeth mannau agored a hamdden, tirlunio a mannau parcio mewn cyd-destunau preswyl;
vi. Cynnwys isadeiledd gwyrdd newydd a chysylltu â'r un sydd yno'n barod, hyrwyddo bioamrywiaeth;
vii. Cynnwys, lle bo modd, effeithlonrwydd ynni ar y safle a chynhyrchu ynni adnewyddadwy;
viii. Sicrhau bod yna gapasiti ac argaeledd isadeiledd er mwyn gwasanaethu datblygiadau newydd;
ix. Rheoli dŵr a gwastraff yn gynaliadwy;
x. Sicrhau ei fod yn cefnogi ac yn cynnal lles hirdymor yr Iaith Gymraeg.

PC2: Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu

Dylai pob datblygiad:

a. gyd-fynd gyda neu wella cymeriad, nodweddion lleol unigryw a golwg y safle, adeilad(au) presennol a'r dirwedd/treflun o'i gwmpas;
b. peidio â chael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ac amodau byw preswylwyr sy'n byw gerllaw, defnyddwyr eraill tir/eiddo gerllaw, neu'r gymuned yn gyffredinol, drwy fwy o weithgaredd, aflonyddu, sŵn, llwch, dirgryniad, peryglon, neu effeithiau niweidiol gan lygredd;
c. ystyried diogelwch personol a chymunedol wrth ddylunio a chynllunio;
d. gwneud y gorau o ddewisiadau teithio cynaliadwy drwy gael mynediad diogel a chyfleus ar droed, beic, cludiant cyhoeddus a cherbydau;
e. peidio â chael effaith annerbyniol ar y rhwydwaith priffyrdd neu ddiogelwch y briffordd o ganlyniad i broblemau sy'n codi o gynhyrchu traffig, mannau parcio annigonol ac sydd mewn lleoliad gwael ac o ran gwasanaethu a symud ar y safle;
f. peidio ag arwain at broblemau neu fod yn dueddol o greu problemau o ran draenio dŵr budr a dŵr wyneb, sefydlogrwydd tir, halogiad, llifogydd, neu lygredd o ran golau, aer a dŵr, naill ai ar neu oddi ar y safle.

DRAFT

PC3: Dyluniad

Dylai pob datblygiad newydd:

a. fod o ansawdd uchel, yn unigryw ac yn gynhwysol o ran ei ddyluniad, sy’n parchu ac yn gwella’r safle a’i gyffiniau yn nhermau ei leoliad, cynllun, graddfa, uchder, dyluniad, dwysedd, defnydd o ddeunyddiau a thirlunio, ac yn creu ymdeimlad o le;
b. cadw nodweddion presennol o ran tirwedd a chadwraeth natur a chynnwys cyfleoedd i wella bioamrywiaeth a chysylltedd ecolegol;
c. sicrhau bod deunyddiau newydd yn briodol, yn barhaol ac yn sympathetig i gymeriad a chyd-destun y safle;
d. diogelu a gwella’r treflun, a’r amgylchedd adeiledig o ran pensaernïaeth, hanes a diwylliant;
e. cynnwys darpariaeth addas o ran y mannau o amgylch anheddau, mannau amwynder, tirlunio a phlannu;
f. creu mannau deniadol, hygyrch a diogel ac iach gyda mesurau gwyliadwriaeth naturiol, gweledaedd a goleuadau sensitif;
g. cynnwys Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy er mwyn creu llawer o fuddion fel rhan annatod o’r datblygiad;
h. amddiffyn amodau byw preswylwyr cyfagos rhag unrhyw effeithiau niweidiol datblygiad newydd gan gynnwys edrych ar y gwaith, niwed i olygon, cynnydd mewn gweithgarwch/tarfu/sŵn.

DRAFT

Atodiad 3 Gofynion Cofrestru a Thrwyddedu Tai Amlfeddiannaeth

Yn ogystal â chael caniatâd cynllunio, bydd mwyafrif y Tai Amlfeddiannaeth hefyd angen trwydded ar wahân gan Diogelu Busnes a'r Gymuned, tîm Tai a Rheoli Llygredd. Mae Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig yn destun amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gymryd holl gamau rhesymol i reoli a chynnal safonau ffisegol da'r Tai Amlfeddiannaeth yn foddhaol. Mae'r rhain yn cynnwys amodau gorfodol sy'n gofyn am archwiliadau ardystiedig o ran nwy, trydan a diogelwch tân, yn ogystal â phennu'r nifer mwyaf o denantiaid. Mae yna amodau hefyd sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y drwydded atal ymddygiad gwrthgymdeithasol. Gall torri amodau'r drwydded arwain yn y pen draw at erlyn landlordiaid a diddymu eu trwydded. Mae gofynion trwyddedu'n gwbl ar wahân i'r gofyniad am ganiatâd cynllunio, ac eglurir yn fanwl yn y polisi cynllunio cenedlaethol na ddylai'r system gynllunio ddyblygu rheolau rheoliadau eraill wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

Dolen i Safonau Gofynnol Tai Amlfeddiannaeth CSFf
https://www.siryfflint.gov.uk/cy/Resident/Housing/Housing-Policies-and-Procedures/Houses-in-Multiple-Occupation-HMO.aspx

DRAFT

Atodiad 4 Effeithiau'r Nodyn Canllawiau Cynllunio Dros Dro ar y Gymraeg

Cafodd Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir y Fflint ei fabwysiadu ar 24/01/23. Mae'r CDLl mabwysiedig bellach yn cynrychioli'r

Cynllun Datblygu Lleol statudol ar gyfer y Sir a dylid ei ddarllen ochr yn ochr â Chymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Mae'r CDLl wedi'i baratoi yng nghyd-destun Polisi Cynllunio Cymru a Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3. Mae'r Cynllun yn ymdrin â chyfnod o 15 mlynedd sy'n dod i ben ar 31/03/30.

Roedd Asesiad o Effaith Integredig yn rhan allweddol o baratoi'r Cynllun ac fe'i cyhoeddwyd mewn cyfnodau allweddol gan gynnwys cam y Strategaeth a Ffefrir yn 2017, cam archwilio gan y cyhoedd yn 2019 ac ym mis Ionawr 2023 pan gafodd y cynllun ei fabwysiadu. Cafodd yr holl bolisïau yn y cynllun

eu hasesu ac ystyriwyd yr effeithiau ar y Gymraeg.

Gweler y ddolen hon ar gyfer Asesiad o Effaith Integredig 2023:- https://www.flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/Examination-Library-Documents/Final-Sustainability-Appraisal-Report.pdf

Mae'r Asesiad o Effaith Integredig yn dangos tystiolaeth y byddai polisi HN7 yn cael effaith gadarnhaol yn hytrach nag effaith niweidiol ar y Gymraeg.

Yn rhan o'r CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd cafodd ymgynghorydd ei gyflogi i gyflawni gwaith ychwanegol i

ystyried y Gymraeg yn Sir y Fflint. Wedi hynny, cynhyrchwyd Papur Cefndir Rhif

12 yr Iaith Gymraeg, a oedd yn mynd i'r afael â'r materion ac yn ystyried

goblygiadau polisïau'r CDLl ar y Gymraeg yn ofalus. Mae

adroddiad yr ymgynghorydd wedi'i gynnwys yn y papur cefndir.

https://www.flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/Evidence-BaseDocuments/Background-Papers/LDP-EBD-BP12-Welsh-Language.pdf

Mae hwn yn dangos sut yr oedd y Gymraeg yn cael ei hystyried, wrth i'r cynllun fynd rhagddo.

Mae sawl cyfle wedi bod i bobl wneud sylwadau ar y mater ym

mhob cam ymgysylltu ac ymgynghori hefyd wrth i'r Cynllun fynd rhagddo.

Ni chyfeiriwyd at fater y Gymraeg yn fater allweddol yn Adroddiad yr Arolygwyr.

Yn y CDLl mae'r Cyngor wedi nodi ei fwriad i baratoi cyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio.

Nid yw'r nodyn canllawiau cynllunio dros dro yn nodi polisi newydd ond mae'n ehangu ar bolisi HN7 yn y CDLl ac yn rhoi arweiniad arno ac fel yr eglurwyd uchod, mae effaith y polisïau hynny ar y Gymraeg eisoes wedi'i hystyried a'i harchwilio, a chanfuwyd bod y

DRAFT

Cynllun yn un cadarn. Felly dim ond ynghylch yr eglurhad a'r canllawiau ychwanegol yn y nodyn canllawiau cynllunio dros dro

y mae'r ymgynghoriad sy'n cael ei gynnal ar hyn o bryd yn ymwneud ag ef ac ni ddylai arwain at unrhyw oblygiadau ychwanegol i'r Gymraeg.

Tai Amlfeddiannaeth

Mae'r ddogfen dros dro yn rhoi arweiniad ar asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth. Ei nod yw cefnogi'r broses o wneud penderfyniadau cyson a helpu'r gwaith o reoli effaith Tai Amlfeddiannaeth ar gymunedau lleol.

Yr effaith ar y Gymraeg

Gall Tai Amlfeddiannaeth arwain at effeithiau cadarnhaol a negyddol fel y nodir isod:

Effeithiau Cadarnhaol

Gall rheoleiddio Tai Amlfeddiannaeth helpu i ddiogelu cymeriad cymunedau, gan gynnwys cymunedau Cymraeg, drwy atal gor-grynhoi un math o dai a hyrwyddo demograffeg gytbwys.

Gall Tai Amlfeddiannaeth gynnig dewisiadau tai sy'n is o ran cost, yn enwedig i bobl sengl neu oedolion ifanc. Mae hyn yn caniatáu i siaradwyr Cymraeg lleol aros yn eu cymunedau, gan leihau'r angen i adleoli ar gyfer tai.

Effaith Negyddol

Mewn ardaloedd â chanrannau uchel o siaradwyr Cymraeg, gall nifer uchel o ddatblygiadau Tai Amlfeddiannaeth amharu ar barhad yr iaith. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o ddatblygiadau Tai Amlfeddiannaeth yn Sir y Fflint yn tueddu i ddigwydd mewn aneddiadau mwy ac ardaloedd trefol fel Bwcle, Shotton a Chei Connah, ac mae'r rhain yn ardaloedd â nifer isel o siaradwyr Cymraeg. Felly, mae'n annhebygol y byddai Tai Amlfeddiannaeth ychwanegol yn niweidiol i'r Gymraeg.

Effaith Niwtral

Mae'r canllawiau'n ymdrin yn bennaf â chynllunio a rheoleiddio tai, dylai gweithredu gofalus a CCA ategol sicrhau bod gan ddatblygiadau Tai Amlfeddiannaeth newydd effeithiau niwtral.

DRAFT

DRAFT