

# Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Newydd yng Nghefn Gwlad Agored





## 1. Pwrpas

- 1.1 Mae'r Cyngor wedi nodi yn ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) 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 CDLI 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' ... Mabwysiadwyd CDLI 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 CDLI ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen i arwain cynigion datblygu. Felly, gall CCA gefnogi'r CDLI drwy roi canllawiau mwy manwl ar amryw o bynciau a materion i gynorthwyo â dehongli a gweithredu polisiau 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 CDLI yw hynny, ond i ddarparu cyngor a chanllawiau manylach sy'n ehangu ar ddyraniad neu bolisi penodol yn y CDLI.

## 3. Statws / Y Broses Baratoi

- 3.1 Nododd y Cyngor yn ei Gytundeb Cyflawni (CC) ar gyfer y CDLI 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 XX/XX/XX a daeth i ben ar YY/YY/YY. Ystyriwyd sylwadau ac ymatebion, ynghyd ag unrhyw ddiwygiadau i'r ddogfen ddrafft gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar ZZ/ZZ/ZZ ac fe benderfynodd y dylid mabwysiadu'r CCA. Mae sylwadau'r ymgynghoriad, ymatebion ac unrhyw ddiwygiadau wedi'u nodi yn Atodiad 1. Felly, fe ddylai'r ddogfen hon ddal cryn bwysau fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

## 4. Cyflwyniad

- 4.1 Mae'r CCA yn egluro'r dull y bydd y Cyngor yn ei gymryd wrth ymdrin â chynigion ar gyfer tai newydd yng nghefn gwlad agored. Mae'n cynnig canllawiau ychwanegol ar ddehongli a chymhwyso polisiau allweddol o fewn y CDLI, gan gynnwys polisi ambarél PC1 'Perthynas Datblygu â Ffiniau Anheddau' ac yn fwy penodol polisi HN4 'Tai yng Nghefn Gwlad'; polisi HN4-A 'Anheddau Newydd'; a pholisi HN4-C 'Datblygiadau Mewnlenwi mewn Grwpiau o Dai'. Mae rhestr lawn o'r polisiau hyn yn Atodiad 1. Sylwch fod canllawiau mewn perthynas ag addasiadau preswyl o adeiladau gwledig (HN4-B) a chynlluniau eithriadau tai fforddiadwy (HN4-D) wedi'u nodi mewn CCA ar wahân.
- 4.2 Wrth ddefnyddio'r CCA hwn sylwer y diffinnir cefn gwlad agored ym mholisi PC1 fel tir sydd y tu allan i ffiniau anheddau diffiniedig. Nodir ffiniau anheddau ar fapiau cynigion y CDLI.

## 5. Polisiau Cynllunio Lleol a Chenedlaethol

- 5.1 Egwyddor sylfaenol y CDLI a Pholisi Cynllunio Cymru yw y dylid cadw rheolaeth lem ar ddatblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored. Mae'r cynllun yn ceisio cyfeirio datblygiadau newydd i anheddau presennol drwy STR2, ond mae'n cydnabod bod mathau penodol o dai mewn cefn gwlad agored y gellir eu caniatáu, ac mae'r rhain wedi'u nodi yma, ac yn y Canllawiau Cynllunio Atodol cysylltiedig.
- 5.2 Mae Polisi HN4 Tai yng Nghefn Gwlad y CDLI yn nodi'n gryno y mathau o dai a ganiateir mewn cefn gwlad agored:

### HN4: Tai yng Nghefn Gwlad

Caniateir cynigion am ddatblygiadau tai y tu allan i ffiniau anheddau diffiniedig o dan yr amgylchiadau canlynol yn unig:

- a. ei fod at ddibenion amaethyddiaeth, coedwigaeth neu fenter wledig arall fel y'i diffinnir yn TAN6,
- b. ei fod yn ymwneud â disodli annedd bresennol (gweler polisi HN4-A), neu
- c. ei fod yn ymwneud ag isrannu annedd bresennol, ar yr amod bod modd isrannu'r annedd heb estyniadau mawr sy'n gyfystyr â chodi annedd neu anheddau ychwanegol, neu
- d. ei fod yn ymwneud ag addasu adeilad dibreswyl presennol (gweler polisi HN4-B), neu
- e. ei fod yn ymwneud â datblygiad mewnlenwi sensitif o fewn grŵp priodol o anheddau yng nghefn gwlad (gweler polisi HN4-C).
- f. ei fod ar gyfer safleoedd eithrio gwledig tai fforddiadwy ar dir ger ffiniau anheddau (gweler polisi HN4-D), neu
- g. ei fod ar gyfer Datblygiad Un Blaned fel y'i diffinnir yn TAN6.

- 5.3 Mae'n bwysig pwysleisio na ddylid darllen y polisi hwn yn y CDLI ar ei ben ei hun ond y dylid darllen polisiau'r CDLI yn eu cyfanrwydd. Mae amrywiaeth o bolisiau a all fod yn berthnasol i gynigion tai newydd yng nghefn gwlad agored, yn dibynnu ar leoliad a manylion penodol pob cynnig. Fodd bynnag, mae nifer o bolisiau allweddol sy'n berthnasol i'r rhan fwyaf o gynigion datblygu. Mae'r rhain yn cynnwys:
- PC2 Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu
  - PC3 Dylunio
  - PC4 Cynaliadwyedd a Chadernid Datblygiad Newydd
  - PC5 Cludiant a Hygyrchedd

## 6. a) Anheddau Menter Wledig

- 6.1 Mae meini prawf HN4 yn nodi y bydd anheddau newydd at ddibenion amaethyddiaeth, coedwigaeth neu fentrau gwledig eraill yn cael eu caniatáu fel y'u diffinnir yn TAN6. O ystyried bod canllawiau cynhwysfawr ym mharagraffau 4.2.6 i 4.2.37 o Bolisi Cynllunio Cymru ac yn TAN6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, ni ystyrir bod angen i'r Cynllun ailadrodd hyn mewn polisi manwl penodol. Yn yr un modd, dim ond trosolwg o'r canllawiau ar y math hwn o ddatblygiad y mae'r adran hon o'r CCA yn ei roi, gyda'r adrannau perthnasol o TAN6 sydd i'w gweld yn <https://www.llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-6-cynllunio-ar-gyfer-cymunedau-gwledig-cynaliadwy>. Rhaid i ymgeiswyr ddarllen y CCA hwn ynghyd â'r cyngor mwy manwl yn TAN6.

### A yw'r Cynnig yn Gymwys fel Anedd Menter Wledig?

- 6.2 Eithriad i'r rheolaethau llym arferol ar anheddau newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithiwr menter wledig i fyw yn ei weithle neu'n agos ato. Mae hyn yn seiliedig ar anghenion y fenter wledig ac nid ar ddewis personol nac amgylchiadau'r unigolyn dan sylw. Rhaid i geisiadau am ddatblygiadau o'r fath gael eu cefnogi'n llawn gan dystiolaeth gadarn i alluogi i'r ACLI eu hasesu'n llawn. Bydd angen penderfynu a yw cynnig yn dod o fewn cwrpas y polisi anheddau menter wledig h.y. a yw menter yn uniongyrchol gysylltiedig â rheoli busnesau sy'n ymwneud â thir gwledig, neu a oes ganddi nodweddion sy'n golygu mai dim ond yng nghefn gwlad agored y gellir ei lleoli. Gall hefyd gynnwys rhesymau penodol iawn dros fod angen ei leoli yng nghefn gwlad agored yn hytrach nag mewn anheddiad presennol. Mae TAN6 yn rhoi'r eglurhad canlynol '...mae mentrau gwledig cymwys yn cyfeirio at fusnesau sy'n gysylltiedig â thir, gan gynnwys amaethyddiaeth, coedwigaeth a gweithgareddau eraill y mae eu mewnbynau sylfaenol yn deillio o'r safle, megis prosesu cynhyrchion amaethyddol, coedwigol a mwynol, ynghyd â gweithgareddau rheoli tir a gwasanaethau cymorth (gan gynnwys contractio amaethyddol), twristiaeth a mentrau hamdden.
- 6.3 Mae TAN6 yn nodi'r mathau canlynol o aneddiadau menter wledig:
- Diwallu anghenion mentrau gwledig sefydledig (gan gynnwys ffermydd) lle mae angen swyddogaethol am weithiwr llawn amser, a bod yr achos busnes yn nodi rhagolygon o gynaliadwyedd ariannol busnes hirdymor.
  - Gallu trosglwyddo rheolaeth ar fentrau fferm sy'n ariannol sefydlog i'r genhedlaeth nesaf.

- Diwallu'r angen am weithwyr ychwanegol ar ffermydd sefydledig sy'n ariannol gynaliadwy, lle mae angen swyddogaethol am 0.5 gweithiwr llawn amser neu fwy sy'n ennill o leiaf 50% o gyflog gweithiwr fferm, a
- Diwallu anghenion menter wledig newydd lle mae angen a galw swyddogaethol am weithiwr llawn amser.

- 6.4 Mae TAN6 yn nodi canllawiau manwl ar 'anheddau newydd ar fentrau gwledig sefydledig' yn adran 4.4, 'ail anheddau ar ffermydd sefydledig' yn adran 4.5 ac 'anheddau newydd ar fentrau newydd' yn adran 4.6 ac nid yw'r canllawiau hyn yn cael eu hailadrodd yma.
- 6.5 Gan y bydd anheddau a ganiateir o dan y polisi Anheddau Menter Wledig yn eithriadau i'r polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiadau preswyl yng nghefn gwlad, mae angen edrych yn ofalus ar y cyfiawnhad manwl ar gyfer anheddau o'r fath. Yn hyn o beth, mae'r polisi anheddau menter wledig yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion gael eu profi yn erbyn pedwar prawf allweddol fel a ganlyn:

### Prawf 1: Y Prawf Gweithredol

- 6.6 Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod ar gael yn rhwydd y rhan fwyaf o'r amser, ar safle o angen neu wrth ei ymyl, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n briodol. Dylai ymwneud â sefyllfaoedd annisgwyl a allai godi e.e., i ba raddau y byddai angen y meddiannydd arfaethedig wrth law y tu allan i oriau gwaith arferol i ddarparu gofal hanfodol i anifeiliaid ar fyr rybudd, neu ymdrin yn gyflym ag argyfyngau i atal colli cnydau neu i amddiffyn da byw rhag lladrad neu anaf, er na fyddai diogelwch ar ei ben ei hun yn gyfiawnhad digonol.

### Prawf 2: Y Prawf Amser

- 6.7 Lle mae gofyniad swyddogaethol wedi'i sefydlu, bydd angen ystyried nifer y gweithwyr sydd eu hangen i'w fodloni. Bydd hyn yn ystyried cwmphas a natur y fenter ac fel arfer bydd ar gyfer gweithiwr llawn amser.

### Prawf 3: Y Prawf Ariannol

- 6.8 Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn ariannol gadarn a bod ganddi ragolygon da am gyfnod rhesymol o amser y caniateir anheddau. Bydd angen tystiolaeth o berfformiad ariannol gwirioneddol a/neu bosibl i sefydlu a oes gan y fenter obaith rhesymol o ddarparu enillion marchnad rhesymol i'w weithredwyr, am o leiaf 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad arfaethedig.
- 6.9 Mae hefyd angen asesu maint yr annedd y gall y fenter fforddio ei hadeiladu a'i chynnal. Ni fydd anheddau sy'n anarferol o fawr mewn perthynas ag anghenion y fenter neu'n anarferol o ddrud i'w hadeiladu mewn perthynas â'r incwm y gall ei gynnal yn y tymor hir, yn dderbyniol. Gofyniad y fenter ac nid y deiliad sy'n berthnasol i bennu maint priodol annedd;

- 6.10 Mewn rhai achosion, efallai y bydd angen ystyried dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer datblygiad o fewn cwrtil yr annedd. Gallai estyniadau i'r annedd olygu ei fod o faint mwy na'r hyn a gyfiawnhawyd gan y gofyniad swyddogaethol. Gallai hefyd effeithio ar argaeledd y defnydd parhaus o'r annedd fel y'i bwriadwyd, o ystyried yr incwm y gall y fenter wledig ei gynnal.

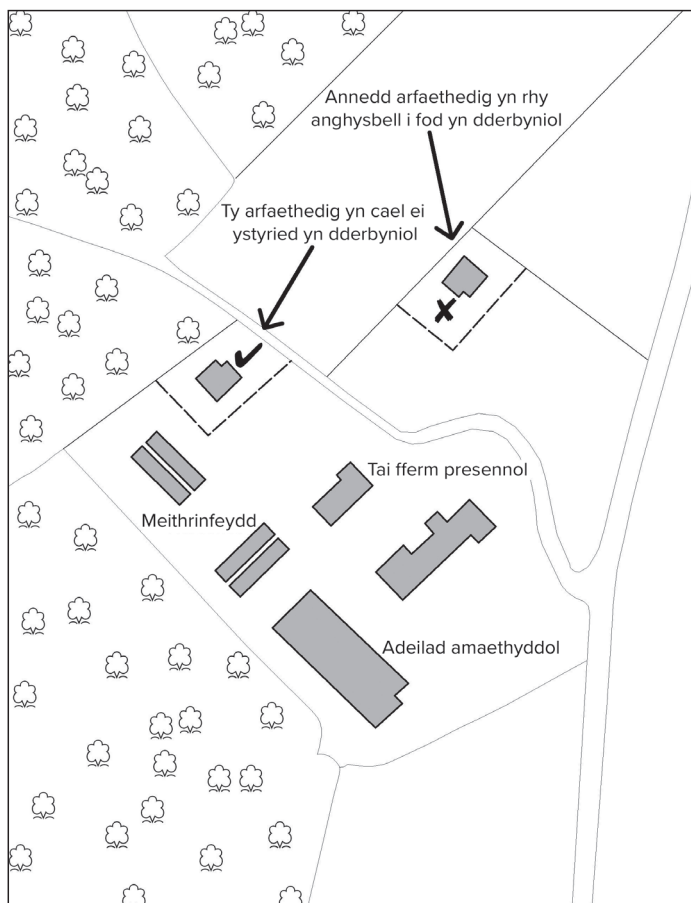
## Prawf 4: Y Prawf Annedd Arall

- 6.11 Bydd anghenion menter yn cael eu hystyried o ran argaeledd annedd bresennol neu adeilad sy'n addas i'w addasu. Os oes annedd bresennol neu adeilad sy'n addas i'w addasu, bydd angen i'r ymgeisydd ddangos pam na ellir defnyddio'r rhain i ddiwallu anghenion y fenter am annedd newydd. Efallai hefyd y bydd angen ymchwilio i hanes y fenter, a p'un a werthwyd anheddau neu adeiladau presennol yn ddiweddar. Rhoddir ystyriaeth i p'un a oes anheddau eraill ar werth neu i'w rhentu yn yr ardal a all fod yn addas i fodloni gofynion yr ymgeisydd.

## Y Prawf Gofynion Cynllunio Eraill

- 6.12 Pan fydd yr angen am dŷ newydd wedi'i brofi, bydd angen i'r tŷ arfaethedig fodloni'r gofynion cynllunio arferol o hyd. Rhaid ystyried ffactorau sy'n benodol i'r safle, fel a ganlyn:

- **Lleoliad** - Dylai lleoliad yr annedd newydd fod â chysylltiad agos â'r gweithgareddau y mae'r angen yn codi. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd hyn yn golygu bod yr annedd newydd yn rhan o'r prif adeiladau, er y gallai nodweddion tirwedd naturiol



eraill effeithio ar hyn. Ni ddylai anheddau gael eu hynysu oddi wrth gyfodeilad y fferm nac mewn lleoliadau a allai annog darnio fferm. Dylai'r annedd newydd weddu i'r dirwedd a pheidio ag ymddangos fel annedd sy'n ymddangos allan o le.

Ffigur 1

Enghraifft o leoliad derbyniol ac annerbyniol annedd gweithwyr menter mewn perthynas â'r cyfodeilad presennol

- **Dyluniad** - Mae deunyddiau adeiladu a mesurau dylunio priodol yn bwysig i sicrhau bod yr adeilad yn gweddu'n dda ag adeiladau presennol a'r hyn sydd o'i amgylch.
- **Maint yr annedd** - Dylai'r maint fod yn gysylltiedig â gofynion swyddogaethol y fenter a dylai fod ar raddfa a ffurf sy'n parchu'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.
- **Cynaliadwyedd** - O ystyried lleoliad anghysbell rhai mentrau gwledig efallai y bydd cyfleoedd i ymgorffori technoleg cynhyrchu a storio ynni adnewyddadwy ar y safle. Gall mesurau i arbed ac ailgylchu dŵr hefyd helpu i leihau effeithiau amgylcheddol anheddau newydd.

6.13 Bydd angen i anheddau arfaethedig naill ai o fewn neu'n agos at AHNE Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy fodloni gofynion polisi EN5 h.y. a yw'n gwarchod neu'n gwella harddwch naturiol yr AHNE a'i lleoliad.

## Cwblhau Arfarniad o Annedd Menter Wledig

6.14 Rhaid cyflwyno arfarniad gyda chais cynllunio am annedd menter wledig, yn cynnwys tystiolaeth gadarn i gyfiawnhau'r annedd arfaethedig. Dylai'r arfarniad roi sylw i'r prawf swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau eraill, yn ogystal â'r prawf 'Gofynion cynllunio eraill'. Bydd y gwerthusiad yn cael ei asesu i ddechrau gan Swyddogion Cynllunio, ond gall yr ACLI, mewn rhai achosion, ofyn am asesiad annibynnol gan ymgynghorydd arbenigol y rhennir ei ffioedd rhwng yr ymgeisydd a'r Cyngor Sir. Os bydd ymgeisydd yn methu â chynnwys gwerthusiad fel rhan o gais cynllunio, neu os nad oes digon o fanylion, yna byddai gan yr ACLI hawl i wrthod y cais ar sail diffyg cyfiawnhad priodol dros yr annedd.

## Caniatâd dros dro

6.15 Lle mae ansicrwydd ynghylch hyfywedd hirdymor y fenter, gall y Cyngor roi caniatâd dros dro am hyd at dair blynedd ar gyfer carafán neu lety dros dro arall mewn lleoliad addas. Bydd hyn yn caniatáu cyfnod pellach o asesu hyfywedd y fenter a chyfiawnhad dros annedd barhaol. Mewn amgylchiadau o'r fath, byddai amodau ar roi caniatâd cynllunio ar gyfer annedd barhaol, er mwyn sicrhau bod y llety dros dro yn cael ei symud o fewn 3 mis i gwblhau'r annedd barhaol.

## Amodau Meddiannaeth

6.16 Lle rhoddir caniatâd o dan y polisi hwn ar gyfer annedd menter wledig, bydd angen sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar gael at y diben hwnnw. Mae amod meddiannaeth wedi'i gynllunio i sicrhau bod tŷ yn parhau i fod ar gael i ddiwallu anghenion mentrau gwledig lleol eraill, os nad oes ei angen mwyach ar y busnes gwreiddiol. Os na, gellir ystyried ei ddefnyddio fel tŷ fforddiadwy. Os nad yw hynny'n briodol, yna gallai gael ei feddiannu gan unrhyw ddibynyddion preswyl. Mae mwy o ganllawiau ar amodau ar gael yn TAN6.



## Tynnu amod meddiannaeth

- 6.17 Anghenion y busnes, nid yr unigolyn, yw'r mater pwysicaf, felly nid yw amgylchiadau personol yn berthnasol, na'r ddadl nad yw'r tŷ bellach yn addas ar gyfer gweithiwr amaethyddol. I gyfiawnhau dileu amod meddiannaeth, rhaid i'r ymgeisydd ddangos pa newidiadau sydd wedi digwydd ers rhoi'r caniatâd gwreiddiol (o leiaf 5 mlynedd ynghynt); profi nad oes bellach angen annedd gweithiwr amaethyddol ar y fenter neu yn yr ardal; a darparu tystiolaeth ddogfennol bod ymdrechion rhesymol wedi'u gwneud i osod neu werthu'r eiddo am bris realistig (h.y. yn rhatach na gwerth llawn y farchnad) am o leiaf blwyddyn gyda'r amod meddiannaeth yn ei le.

## 7. b) Anheddau newydd

- 7.1 Nod Polisi HN4-A yw sefydlu o dan ba amgylchiadau y caniateir anheddau newydd yng nghefn gwlad agored:
- dylai'r annedd presennol fod yn gyfanheddol yn ei gyflwr presennol, ond efallai ei fod yn annigonol o ran maint, gosodiad, cyfleusterau modern sylfaenol neu fod ganddo ddiffygion sylweddol megis sŵn, lleithder, ymsuddiant neu lifogydd.
  - Nid yw adeilad sydd wedi'i hen adael, wedi'i ddimchwel, neu strwythur dros dro fel carafán neu gartref symudol yn dod o fewn cylch gorchwyl y canllaw hwn gan y gallai gynrychioli'r hyn a fyddai mewn gwirionedd yn annedd newydd mewn cefn gwlad agored. Dylai fod gan yr adeilad hawliau defnydd cyfreithlon fel annedd.
  - Mewn achosion lle mae gan yr annedd bresennol werth pensaernïol a/neu hanesyddol lleol, y dewis fydd edrych ar opsiynau eraill i gadw'r annedd bresennol drwy adnewyddu, addasu a/neu greu estyniad. Lle bo hynny'n cael ei ystyried yn briodol ac yn angenrheidiol, rhoddir ystyriaeth i ychwanegu adeiladau teilwng at y rhestr Adeiladau o Ddiddordeb Lleol.
- 7.2 Bydd angen i'r tŷ newydd arfaethedig barchu maint a nodweddion y tŷ presennol, y plot a thai eraill yn yr ardal leol. Ni ddylai'r annedd newydd fod yn sylweddol fwy na'r gwreiddiol, a bydd yn rhaid i gynnydd mewn arwynebedd llawr o fwy na 50% fod yn destun craffu. Ni ddylai hyn gael ei drin fel terfyn eithaf na tharged datblygu, yn hytrach mae angen i unrhyw gynnydd mewn arwynebedd llawr fod yn ystyriol o safonau byw ac anghenion rhesymol, tra'n sicrhau nad yw'r annedd newydd yn niweidio cymeriad a golwg yr ardal leol.
- Fel arfer dylai'r annedd newydd gael ei lleoli ar ôl troed yr annedd bresennol. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd amgylchiadau eithriadol lle gellir cyfiawnhau ail-leoli'r annedd, naill ai lle mae ystyriaethau amgylcheddol annerbiniol gan gynnwys llifogydd, ymsuddiant, sŵn, neu niwsans arall, neu lle mae buddion amgylcheddol megis diogelu coed a/neu gynefinoedd a bywyd gwyllt, neu osgoi amhariad yr annedd ar y dirwedd. Mewn achosion sy'n ymwneud ag ail-leoli, bydd amod yn cael ei osod i sicrhau bod yr annedd wreiddiol yn cael ei dymchwel.
  - Gwrthwynebir estyniad i gwrtil preswyl, oni bai ei fod yn anorfod o ystyried ail-leoli tŷ o dan yr amgylchiadau penodol a amlinellir uchod. Dylai unrhyw estyniad o'r fath fod y maint lleiaf sydd ei angen i gynnig safonau byw digonol a dylid ei dirlunio'n briodol.

- Bydd cael gwared ar unrhyw adeiladau allanol anneniadol yn dderbyniol, ond ni ddylid ystyried bod hyn yn cyfiawnhau codi annedd newydd fwy yn eu lle.
- Ni chaniateir newid eiddo sydd wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau neu at ddefnyddiau dros dro eraill, oni bai ei fod yn gyn annedd sy'n gallu dychwelyd yn ôl i ddefnydd preswyl, gan y byddai hyn gyfystyr â chodi annedd newydd yng nghefn gwlad.
- Gall caniatâd ar gyfer annedd newydd fod yn destun amod sy'n dileu hawliau datblygu a ganiateir.

## 8. c) Is-adran o Dŷ Presennol

- 8.1 Gall fod tai presennol yng nghefn gwlad lle mae'n bosibl eu hisrannu, ond bydd hyn yn dibynnu ar y tŷ presennol, y plot a'r hyn sydd o'i amgylch. Gall isrannu tŷ presennol arwain at ddefnydd mwy effeithlon o annedd bresennol, a gall fod yn fwy fforddiadwy o ran diwallu angen lleol. Fodd bynnag, ni ddylai'r israniad gael ei wneud mewn modd sy'n newid cymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol, nac yn cynyddu'r defnydd i'r graddau ei fod yn niweidio cymeriad ac edrychiad, er enghraifft drwy ychwanegu mynedfeydd i gerbydau, mannau parcio neu fwynderau preifat. Yn yr un modd, ni ddylai'r israniad fod yn ddibynnol ar estyniadau a fyddai'n niweidio cymeriad ac edrychiad. Gellir rhoi unrhyw ganiatâd o'r fath ond ei fod yn destun i amod sy'n dileu hawliau datblygu a ganiateir.

## 9. d) Addasu Adeilad Presennol

- 9.1 Mae addasu adeiladau presennol at ddibenion preswyl wedi'i gynnwys ym mholisi HN4-B 'Addasu Adeiladau Preswyl' ac mae canllawiau ar y math hwn o ddatblygiad wedi'u nodi mewn CCA ar wahân.

## 10.c) Isrannu Anedd Bresennol

- 10.1 O bryd i'w gilydd, gall tŷ presennol yng nghefn gwlad agored fod yn gyfle i gael ei rannu'n ddwy neu fwy o unedau. Ar y naill law gall hyn gynrychioli defnydd mwy effeithlon o dŷ presennol ond ar y llaw arall gallai arwain at niwed cynllunio. Dylid cadw'r ystyriaethau canlynol mewn cof wrth ystyried cynigion o'r fath:
- Dylai'r annedd allu cael ei isrannu heb estyniadau sy'n gyfystyr â chodi annedd/anheddau ychwanegol.
  - Dylai'r israniad gadw cymeriad, edrychiad a nodweddion yr annedd bresennol
  - Ni ddylai'r israniad niweidio safonau byw preswylwyr yr annedd bresennol na'r uned(au) ychwanegol.
  - Digonolrwydd y fynedfa bresennol i gerbydau a'r ddarpariaeth barcio a pha mor dderbyniol yw mynedfa newydd / parcio o ran diogelwch y ffyrdd a'r effaith weledol
  - Pa mor ddigonol yw'r ardd bresennol i wasanaethu annedd/anheddau ychwanegol - mae canllawiau ar ymestyn gerddi isod.

- 10.2 Dylid gallu ymgymryd â'r israniad mewn modd nad yw'n arwain at niwed i gymeriad ac edrychiad y tŷ presennol, y safle a'r ardal leol a diogelwch y ffyrdd.

## 11. e) Tai mewnlenwi

- 11.1 Mae Polisi HN4-C (gweler Atodiad 2) yn nodi'r sefyllfaoedd penodol lle caniateir tai mewnlenwi yng nghefn gwlad agored. Mae'n rhaid i ddatblygiadau tai mewnlenwi fodloni'r meini prawf o ran lleoliad a safle, yn ogystal â diwallu angen lleol am dai.

### Beth yw Tai Mewnlenwi?

- 11.2 Rhaid i grŵp presennol o dai ffurfio blaen adeiledig di-dor a/neu ganolbwynt o anheddau, er enghraifft croesffordd, a dylai gynnwys chwe annedd neu fwy.
- Rhaid cael grŵp o dai adnabyddadwy a chydlynol a phatrwm datblygu adnabyddadwy sy'n rhoi cyfle am blot mewnlenwi.
  - Ni ddylai grŵp o dai fod ar wasgar ymysg caeau unigol.
  - dylai plot tai mewnlenwi fod yn fwlch bach sy'n gallu cynnwys annedd sengl neu ddau dŷ pâr, lle mai dyma'r math cyffredinol o dŷ yn y grŵp.
  - nid yw plot ar ddiwedd rhes o dai yn blot mewnlenwi, gan ei fod yn cynrychioli estyniad i ddatblygiad adeiledig. Mae plot mewn patrwm rhydd neu achlysurol o adeilada yn dwysáu'r datblygiad gwasgaredig hwnnw ymhellach. Byddai mathau o ddatblygiad o'r fath yn achosi niwed cynllunio i gefn gwlad agored.
  - Ni ddylai plot mewnlenwi gynrychioli nodwedd yn y dirwedd, cadwraeth natur, hanesyddol neu amwynder arall pwysig y dylid ei chadw.
  - Dylai ystyriaethau cynllunio arferol fod yn berthnasol i anheddau mewnlenwi o ran sicrhau gofod digonol o amgylch anheddau a mannau amwynder preifat. Rhaid sicrhau safonau byw digonol ar gyfer meddianwyr yr annedd arfaethedig a'r anheddau presennol.
  - Dylai annedd newydd fod o raddfa, cymeriad a ffurf sy'n parchu'r plot a'r anheddau cyfagos. Y canlyniad ddylai fod annedd newydd wedi'i lleoli'n gyfforddus o fewn y plot a'r ardal o'i amgylch, ac sy'n parchu cymeriad ac edrychiad yr ardal leol, yn hytrach na niweidio cefn gwlad agored.

Ffigur 2 - Datblygiad mewnlenni -  
Enghreifftiau o leoliadau derbyniol ac annerbyniol



Sylwer: Byddai'n rhaid i'r lleoliadau derbyniol fod yn dderbyniol o hyd mewn perthynas ag ystyriaethau cynllunio arferol eraill

## Beth yw Angen Lleol am Dai?

- 11.3 Mae dau fath o angen lleol am dai y gellid eu diwallu drwy ddatblygiad mewnlenni, sef:
- Gweithwyr allweddol sydd angen byw o fewn ardal benodol mewn cysylltiad â menter wledig, fel gweithwyr fferm, gweithwyr coedwigaeth, sydd ar hyn o bryd yn byw'n rhy bell i ffwrdd o'u gwaith (e.e. hwsmonaeth anifeiliaid); a
  - Aelwydydd lleol incwm isel sydd heb eu tai eu hunain, neu sy'n byw mewn tai sy'n annigonol neu'n anaddas, sy'n methu darparu'n ariannol ar gyfer eu hanghenion eu hunain yn y farchnad dai heb gymorth.
- 11.4 O ystyried y ddau fath gwahanol o angen lleol am dai, bydd yn bwysig i ymgeiswyr sicrhau bod eu cynigion yn glir drwy nodi ymlaen llaw y math o angen lleol am dai y maent yn ceisio mynd i'r afael ag o. Gellir gwneud hyn mewn llythyr eglurhaol, Datganiad Dylunio a Mynediad neu mewn Datganiad Cynllunio.

## Angen Lleol am Dai - Gweithwyr Mentrau Gwledig

- 11.5 Ar gyfer ymgeiswyr sy'n ceisio dangos angen lleol am dai ar y sail eu bod yn weithwyr menter wledig, rhaid darparu tystiolaeth ddigonol i ddangos yr angen i'r gweithwyr hynny fyw yn yr ardal benodol honno, a bod y math o waith yn cyfiawnhau'r angen i fod yn agos i'w gweithle. Ym mhob achos rhaid dangos bod angen i ddefnyddiwr yr annedd arfaethedig fyw o fewn yr ardal leol, ac nad oes unrhyw ddewisiadau amgen priodol fel prynu cartref presennol yn yr ardal leol.
- 11.6 Dylai'r dystiolaeth a fyddai fel arfer yn ofynnol i gefnogi 'annedd gweithiwr' newydd ystyried y pwyntiau isod. Bydd unrhyw wybodaeth bersonol yn cael ei golygu a'i chadw'n gyfrinachol.
- Manylion yr aelwyd i feddiannu'r annedd, gan gynnwys cyfeiriad eu cartref presennol; statws perchnogaeth eu cartref presennol; yr amser y bu'r gweithiwr yn y cyfeiriad hwnnw; y gweithle presennol a'r amser y bu yn y gweithle hwnnw; a natur/swyddogaeth/math o weithle.
  - Cysylltiadau lleol ag ardal y datblygiad arfaethedig a pha mor agos fydd yr ardal leol i'r gweithle, e.e. cysylltiadau teuluol, man cyflogaeth.

- Rheswm pam ei bod yn hanfodol eu bod yn byw yn agos at y gwaith a'r rhesymeg dros ddewis yr ardal honno; yn ogystal â'r rheswm dros gynnig adeilad newydd yn hytrach na phrynu cartref presennol yn yr ardal.

## Angen Lleol am Dai - Anghenion Tai Fforddiadwy

- 11.7 Ar gyfer ymgeiswyr sy'n ceisio dangos angen am dai fforddiadwy, bydd angen tystiolaeth ddigonol i ddangos bod angen tai fforddiadwy o fewn yr ardal benodol honno. Ym mhob achos, rhaid dangos bod gan feddiannydd y datblygiad arfaethedig gysylltiadau lleol o fewn y gymuned. Mae'r cysylltiadau lleol hyn wedi gweithio'n bennaf yn y gymuned a/neu wedi byw yn y gymuned am y pum mlynedd diwethaf o leiaf. Gall cysylltiadau lleol eraill gynnwys cysylltiadau teuluol â'r ardal leol. Fodd bynnag, ym mhob achos mae'n rhaid dangos nad oes gan yr ymgeisydd ddigon o incwm ac ecwiti tŷ i'w alluogi i gael cartref yn yr ardal honno drwy ddulliau arferol heb gymhorthdal.
- 11.8 Dylai'r dystiolaeth y byddai ei hangen fel arfer i gefnogi cynigion tai fforddiadwy fynd i'r afael â'r pwyntiau canlynol:
- Manylion yr aelwyd a fydd yn byw yn y tŷ fforddiadwy gan gynnwys cyfeiriad eu cartref presennol; statws perchnogaeth eu cartref presennol; y rheswm pam fod eu cartref yn annigonol; a'r amser yn y cyfeiriad hwnnw.
  - Cysylltiadau lleol gyda'r gymdogaeth mae'r cynnig yn cael ei wneud, ac agoswydd yr ardal i'r gweithle
  - Y rheswm dros ddewis yr ardal honno; a'r rhesymeg dros gynnig adeilad newydd yn hytrach na phrynu cartref presennol yn yr ardal.
- 11.9 Yn ogystal â'r uchod, dylai ymgeiswyr gwblhau Cais am Berchnogaeth Tai Fforddiadwy, gellir cael ffurflenni gan yr Uned Strategaeth Tai. Bydd y wybodaeth hon yn cael ei chadw'n gyfrinachol ac ni fydd ar gael i'r cyhoedd ei gweld. Bydd y ffurflen gais yn cael ei hasesu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a'r Uned Strategaeth Tai i nodi a yw'r unigolion angen tai fforddiadwy. Bydd canfyddiadau'r broses hon yn llywio'r ACLI fel rhan o'r ymgynghoriad ar geisiadau cynllunio. Bydd y wybodaeth hon yn datgelu a fyddai'r datblygiad yn cyfrannu at ddiwallu angen am dai fforddiadwy o ystyried lefel y fforddiadwyedd hysbys i'r ymgeisydd, ac argaeledd a chost tai sydd ar y farchnad ar hyn o bryd.

## Angen Lleol am Dai - Sicrhau Budd Cymunedol

- 11.10 Wrth ganiatáu naill ai anheddau gweithwyr neu dai fforddiadwy, mae angen i'r ACLI sicrhau bod amodau'n cael eu gosod a chytundebau cyfreithiol yn cael eu llofnodi, er mwyn sicrhau bod unrhyw angen lleol am dai a ddarperir yn cael eu cadw am gyhyd ag sy'n ofynnol gan y gymuned.
- 11.11 Yn achos cynigion sy'n ceisio diwallu anghenion tai fforddiadwy, bydd angen amodau cynllunio sy'n cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig. Yn ogystal, byddai'n rhaid sicrhau cytundeb cyfreithiol i reoli prosesau ailwerthu'r eiddo yn y dyfodol am bris

fforddiadwy priodol, ac i sicrhau mai dim ond aelwydydd ag angen tai fforddiadwy sy'n byw yn yr eiddo. Wrth ddrafftio'r cytundeb cyfreithiol, byddai'n ystyriaeth bwysig sicrhau bod ffafriaeth ddilyniannol yn cael ei rhoi yn gyntaf:

- i'r unigolion hynny sydd angen tai fforddiadwy, gyda chysylltiadau lleol â'r gymuned lle mae'r eiddo;
- gyda llai o ffafriaeth yn cael ei roi i unigolion o ardaloedd cymunedol cyfagos;
- ac yn olaf, ffafriaeth gan unigolion o fannau eraill yn y Sir.

11.12 Pe bai'n dod i'r amlwg na ellid nodi unrhyw aelwydydd a oedd yn bodloni unrhyw un o'r gofynion uchod, yna byddai'n bwysig ystyried a oedd angen yr eiddo i ddiwallu anghenion tai. Fodd bynnag, byddai'n rhaid i hyn fod yn fater o gais cynllunio newydd i amrywio'r amod cynllunio a diddymu'r cytundeb cyfreithiol.

11.13 Er mwyn i'r annedd mewnlenni arfaethedig gael ei hasesu'n briodol mewn perthynas â'i safle a'r ardal, ac o ran diwallu angen lleol, dylid cyflwyno cais cynllunio llawn.

## 12.f) Safleoedd Eithriad Tai Fforddiadwy

12.1 Mae Polisi HN4-D yn rhoi arweiniad mewn perthynas â Chynlluniau Eithrio Tai Fforddiadwy ac yn ceisio hwyluso darpariaeth tai fforddiadwy ar safleoedd cyfagos lle mae tystiolaeth bod angen tai, fel eithriad i reolaethau cynllunio arferol datblygiadau tai newydd. Mae canllawiau ar y math hwn o ddatblygiad wedi'u nodi mewn CCA 'Tai Fforddiadwy' ar wahân.

## 13.g) Datblygiadau Un Blaned

13.1 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru ar Ddatblygiadau Un Blaned wedi'u cynnwys ym mharagraff 4.2.38/9 Polisi Cynllunio Cymru, yn TAN6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ac mewn Nodyn Canllawiau Ymarfer 'Defnyddio Cyfrifiannell Ôl Troed Ecolegol Datblygiad Un Blaned'. Mae TAN6 yn diffinio Datblygiad Un Blaned fel "datblygiad bach ei effaith sy'n gwella neu nad yw'n effeithio'n sylweddol ar ansawdd amgylcheddol. Dylai Datblygiadau Un Blaned gyflawni ôl troed ecolegol o 24 hectar byd-eang fesul person neu lai yn nhermau defnydd a dangos potensial clir i symud tuag at 1.88 hectar byd-eang dros amser." Bydd Cynigion Datblygiad Un Blaned yn cael eu hasesu yn unol â diffiniad TAN6 a Chanllawiau Ymarfer Datblygiad Un Blaned (Hydref 2012) er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â'r dull cenedlaethol.

13.2 Nid yw Polisi HN4 yn darparu canllawiau penodol na manwl ar y math hwn o ddatblygiad gan fod polisi a chanllawiau sefydledig wedi'u cynhyrchu gan Lywodraeth Cymru. Yn ogystal, mae diffyg ceisiadau ar gyfer y math hwn o ddatblygiad yn Sir y Fflint. Bydd unrhyw geisiadau am Ddatblygiadau Un Blaned yn cael eu pennu yn erbyn polisiâu perthnasol eraill yn y CDLI a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN6.

## 14. Estyniadau Gardd yng Nghefn Gwlad

- 14.1 Er nad oes gan y CDLI bolisi penodol ar y pwnc hwn, mae'r ACLI yn aml yn derbyn ceisiadau cynllunio i wneud estyniadau gardd. Mae angen caniatâd cynllunio i wneud estyniad gardd annedd i dir sy'n cael ei ddefnyddio at ddiben arall, tir amaethyddol yn aml, gan fod hwn yn newid defnydd sylweddol. Mae ehangu gerddi preswyl, newid ffiniau plotiau a chyflwyno offer domestig megis ffensys a siediau yn cyflwyno nodweddion trefol a all gael effaith weledol sylweddol.
- 14.2 Caniateir estyniadau gerddi i gefn gwlad agored lle nad yw cymeriad ac ymddangosiad cyffredinol yr ardal leol yn cael ei niweidio. Bydd sawl pwynt i'w hystyried:
- faint o ardd sydd ar gael ar hyn o bryd mewn perthynas â maint y tŷ (gweler CCA Gofod o Amgylch yr Anheddau) a maint yr estyniad a geisir
  - perthynas â gerddi unrhyw dai cyfagos o ran patrwm cyson
  - presenoldeb ffin briodol neu greu ffin newydd briodol
  - manylion y ffin o ran ffensys neu blanhigion brodorol, sy'n nodweddiadol o'r ardal leol
  - gwelededd yr estyniad o unrhyw olygfannau cyhoeddus megis ffyrdd neu hawliau tramwy cyhoeddus
  - i ba raddau y byddai'r estyniad yn dod â manteision diogelwch megis darparu mynediad gwell i gerbydau neu barcio
  - i ba raddau y byddai'r estyniad yn gwella'r ddarpariaeth o wasanaethau hanfodol megis tanciau tanwydd domestig.
  - i ba raddau y byddai'r cynnig yn arwain at golli'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.
  - Unrhyw ganiatâd cynllunio sydd ag amodau i ddileu hawliau datblygu a ganiateir i atal strwythurau newydd megis siediau, garejys, tai gwydr ac estyniadau i dai.
  - Unrhyw ganiatâd cynllunio sydd ag amodau i sicrhau bod unrhyw waith plannu neu dirlunio angenrheidiol yn cael ei wneud ac yn cael ei gynnal.

### Cysylltiadau

Dylid anfon unrhyw ymholiadau sy'n ymwneud â'r CCA hwn at [developmentplans@flintshire.gov.uk](mailto:developmentplans@flintshire.gov.uk) neu ffonio'r llinell gymorth ar **01352 703294**.

Dylai ymholiadau sy'n ymwneud â chynigion datblygu penodol gysylltu â [planningadmin@flintshire.gov.uk](mailto:planningadmin@flintshire.gov.uk) neu **01352 703331** neu gyflwyno ymholiad cyn ymgeisio, y gellir dod o hyd i fanylion amdano yn <https://www.siryfflint.gov.uk/cy/Resident/Planning/Pre-application-Planning-Advice.aspx>

## Atodiad 1: Polisiâu Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint

### 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 mewnlenni 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-A: Newid Anheddau

Dim ond o dan yr amodau canlynol y caniateir newid annedd y tu allan i ffiniau anheddiad:

- a) mae gan yr adeilad presennol hawliau cyfreithlon i gael ei ddefnyddio fel annedd;
- b) mae modd byw yn yr annedd presennol neu gellid ei wneud felly heb waith sy'n gyfystyr ag adeiladu annedd newydd;
- c) nid oes i'r annedd presennol ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol sylweddol;
- d) nid yw'r annedd newydd yn sylweddol fwy na'r annedd presennol ac mae'n adlewyrchu cymeriad ac arddull adeiladu draddodiadol y gymdogaeth o safbwynt ei leoliad, dyluniad, ffurf, a'r deunyddiau a ddefnyddir;
- e) dylai'r annedd newydd gael ei leoli ar safle'r annedd presennol, neu mewn amgylchiadau eithriadol lle bydd lleoliad arall o fewn y cwrttil yn mynd i'r afael â chyfyngiad sy'n bodoli'n barod ar y safle neu'n golygu gwelliant amgylcheddol cyffredinol; ac
- f) nid oes estyniad i'r cwrttil preswyl presennol.



## HN4-C: Datblygiad Mewnlenwi mewn Grwpiau o Dai

Y tu allan i ffiniau anheddiad, gellir caniatáu datblygiad mewnlenwi i un neu ddwy uned dai, cyn belled â bod y cynnig ar gyfer diwallu angen lleol a brofwyd, ac:

- a) ei fod yn cynnwys bwlch bychan nad yw yn nodwedd bwysig o ran tirwedd, cadwraeth natur, hanes neu amwynder arall o fewn grŵp bychan o dai sy'n hawdd eu hadnabod oddi mewn i ffryntiad a ddatblygwyd yn barhaus;
- b) nid yw'n cynnwys, nac yn ehangu datblygiad hirgul sydd yno'n barod a fyddai'n niweidiol i gymeriad a golwg cefn gwlad agored, ac nid yw'n creu datblygiad tameidiog; ac
- c) mae'n parchu eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas o ran ei leoliad, ffurf, dyluniad a'i raddfa, ac nid yw'n golygu gor-ddatblygu'r safle.

