Cyngor Sir y Fflint
Nodyn Cyngor i Ddatblygwyr

Fflatiau a Thai Amlfeddiannaeth

Medi 2018

Cynnwys

1. Cyflwyniad 3

2. Diffiniadau 3

3. Cyd-destun a Chefndir y Polisi 4

4. Rhan 1. – Tai Amlfeddiannaeth 6
Amwynder ar gyfer Preswylwyr 6
Golygfa a Phreifatrwydd 8
Llety ar yr Islawr 9
Llety mewn Gofod To 9
Man Amwynder Awyr Agored 9
Cadw Biniau 11
Mynediad a pharcio a beicio 11

5. Rhan 2. – Fflatiau (safonau a gofynion ychwanegol) 12
Amwynder ar gyfer Preswylwyr 12
Man Amwynder Awyr Agored 12
Mynediad a pharcio a beicio 14

6. Rhan 3. – Amodau Byw Cymdogion a Chymeriad yr Ardal 15

7. Cysylltiadau Defnyddiol 18

8. Atodiadau 19

1. Cyflwyniad

1.1 Mae Tai Amlfeddiannaeth (a fflatiau hunangynhwysol lle bo'n briodol) 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'. Er bod nifer fechan o dai amlfeddiannaeth wedi'u hadeiladu'n bwrpasol, mae'r mwyafrif yn Sir y Fflint wedi'u creu drwy addasu adeiladau, sydd ar hyn o bryd yn dai preswyl neu mewn defnydd arall.

1.3 Gall fflatiau a thai amlfeddiannaeth sydd wedi'u dylunio'n wael, arwain at broblemau, ar gyfer y preswylydd ac ar gyfer cymdogion, oherwydd y nifer o bobl sy'n byw o fewn llefydd eithaf bach. Gall y problemau hyn 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 amwynder preswyl a chymeriad yr ardal.

1.4 O ystyried y duedd glir, gynyddol o ran datblygu tai amlfeddiannaeth yn Sir y Fflint, ac yn arbennig mewn lleoliadau penodol fel Glannau Dyfrdwy, mae'r Cyngor wedi cynhyrchu Nodyn Cyfarwyddyd i Ddatblygwyr er mwyn cynghori ymgeiswyr posibl am ofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) o ran paratoi a chyflwyno gwybodaeth a thystiolaeth berthnasol i gefnogi ceisiadau cynllunio ar gyfer tai amlfeddiannaeth, er mwyn ystyried ceisiadau mewn modd priodol.

1.5 Mae'r ddogfen hon yn nodi sut mae'r Cyngor yn bwriadu rheoli'r datblygiad o dai amlfeddiannaeth ac fe'i defnyddir wrth benderfynu unrhyw gais cynllunio ar gyfer datblygu eiddo o'r fath yn Sir y Fflint. Er nad yw'n ddogfen polisi, caiff y Nodyn Cyngor i Ddatblygwyr ei fabwysiadu gan y Cyngor, unwaith y cyflawnir ymgynghoriad, a bydd yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau o'r fath. Unwaith y mabwysiadir y CDLl, caiff Nodyn Canllaw Cynllunio Atodol ei gynhyrchu i gefnogi dehongliad a gweithrediad polisi tai amlfeddiannaeth penodol yn y CDLl.

2. Diffiniadau

2.1 Mae diffiniad o'r hyn a gaiff ei ystyried fel tŷ amlfeddiannaeth yn dibynnu 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 Ar gyfer dibenion cynllunio, nodir tai amlfeddiannaeth o fewn Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, fel y'i diwygiwyd, fel

"*defnydd o dŷ annedd gan 3-6 o breswylwyr fel "tŷ amlfeddiannaeth"* (Dosbarth Defnydd C4) neu dŷ amlfeddiannaeth mawr (mwy na 6 o bobl yn rhannu) (Sui Generis*)* Ni ddiffinnir tai amlfeddiannaeth o fewn y Gorchymyn, sy'n dibynnu ar ddiffiniad a nodir o fewn y Ddeddf Tai 2004.

2.3 Roedd y diwygiadau a wnaed i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 yn 2016, wedi cyflwyno dosbarth defnydd penodol ar gyfer tai amlfeddiannaeth (C4). Golyga hyn bod angen caniatâd cynllunio i wneud unrhyw newidiadau o Ddosbarth C3 i C4. Mae'r newid hwn yn benodol ar gyfer Cymru, oherwydd yn Lloegr, mae'r un newid defnydd yn ddatblygiad a ganiateir.

3. Cyd-destun a Chefndir y Polisi

Cenedlaethol

3.1 Er nad yw'r fersiwn bresennol o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 10, 2018) 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. I ddechrau, cynhaliwyd ymchwil eang yn 2015 o'r enw 'Tai Amlfeddiannaeth: Adolygiad a Chasglu Tystiolaeth', ac er ei fod yn canolbwyntio ar ardaloedd gyda chrynodiad uchel o fyfyrwyr, 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%). Yr anawsterau sy'n codi o hyn yw nad yw tai amlfeddiannaeth gyda llai na 7 o breswylwyr angen cofrestru gyda'r Cyngor ar hyn o bryd, felly mae'n anodd canfod lle mae'r tai amlfeddiannaeth. Caiff hyn ei gymhlethu gan y ffaith cyn 2016, roedd datblygu tai amlfeddiannaeth yn datblygu a ganiatawyd ac nid oedd angen caniatâd cynllunio.

3.2 Gwnaed newidiadau i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, yn 2016, lle gyflwynwyd dosbarth C4 newydd, sef tai amlfeddiannaeth a ddisgrifir fel tŷ annedd a ddefnyddir gan hyd at 6 preswylydd fel tŷ amlfeddiannaeth. Mae hyn wedi arwain at yr angen i gyflwyno cais i'r ACLl ar gyfer newid defnydd i C4.

3.3 Yn fwy diweddar, mae Ysgrifennydd y Cabinet dros Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig wedi ysgrifennu at holl awdurdodau lleol ym mis Chwefror 2018, i'w 'hatgoffa' o'r pwerau sydd ganddynt i reoli tai amlfeddiannaeth (gweler atodiad 1). Mae'r llythyr yn pwysleisio'n glir bod rheoli tai amlfeddiannaeth yn fater lleol lle dylai ACLl wneud penderfyniadau gwybodus ar yr hyn sydd orau ar gyfer eu hardal nhw, a datblygu ymatebion addas, ar sail polisi i helpu cyflawni hyn. Mae'r PCC hefyd yn cynorthwyo o ran y cyd-destun hwn wrth ddatgan ym mharagraff 3.1.4: *"Nid yw'r system gynllunio yn bodoli er mwyn diogelu buddion preifat un unigolyn yn erbyn gweithgareddau eraill. Dylid ystyried cynigion o ran eu heffeithiau ar amwynder a defnydd presennol o dir ac adeiladau ym mudd y cyhoedd. Mae rheol y Llysoedd yn nodi bod budd unigolyn yn agwedd o fudd y cyhoedd, ac felly mae'n ddilys ystyried effaith y cynnig ar amwynder eiddo cyfagos. Fodd bynnag, dylai*

ystyriaethau o'r fath fod yn seiliedig ar egwyddorion cyffredinol, sy'n adlewyrchu budd ehangach y cyhoedd (er enghraifft safon "cymdogrwydd da"), yn hytrach na phryderon yr unigolyn."

Lleol

3.4 Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir y Fflint yw'r cynllun datblygu sydd wedi'i fabwysiadu'n ffurfiol ar gyfer y Sir. Er bod y CDU wedi dod i ben yn niwedd 2015, mae'n parhau i fod y cynllun datblygu a fabwysiedir gan y Sir, tra bod Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) y Sir yn mynd drwy'r camau statudol. Rhaid ystyried y CDU wrth benderfynu ar geisiadau tai amlfeddiannaeth.

3.5 Er nad oes polisi penodol yn y CDU sy'n delio â thai amlfeddiannaeth, dylai'r cynllun gael ei ddarllen yn gyflawn, ac mae'r polisïau canlynol yn berthnasol wrth ystyried cynigion tai amlfeddiannaeth (ond efallai bydd rhai eraill i'w hystyried hefyd):

- **STR1 Datblygiad Newydd**
- **STR4 Tai**
- **GEN1 Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu**
- **GEN2 Datblygiadau y Tu Mewn i Ffiniau Aneddiadau**
- **D1 Ansawdd y Dylunio, Lleoliad a Chynllun**
- **D2 Dylunio**
- **AC18 Darpariaeth o ran Parcio a Datblygiadau Newydd**
- **HSG3 Tai ar Safleoedd nas Dyrannwyd y Tu Mewn i Ffiniau Aneddiadau**
- **S10 Addasiadau Lloriau Uchaf**

3.6 **Y prif faterion cynllunio i'w hystyried gyda'r mwyafrif o gynigion ar gyfer tai amlfeddiannaeth yw effaith y datblygiad ar gymeriad yr ardal o ran amodau byw ar gyfer cymdogion, preswylwyr yn y dyfodol a darpariaeth parcio.**

Strwythur y Nodyn Cyngor hwn a'r Pwysau sy'n Gysylltiedig

3.7 Mae'r canllawiau canlynol yn gosod y safonau a'r gofynion y mae disgwyl i ymgeiswyr ar gyfer tai amlfeddiannaeth lynu atynt, yn ogystal â'r asesiadau sydd eu hangen o ran effeithiau posibl y datblygiad a sut y gellir lleihau'r rhain. Mae'r nodyn wedi'i strwythuro i dair prif ran:

- **Rhan 1: Tai Amlfeddiannaeth** – mae'r adran hon yn delio'n eang â gofynion cynllunio am y ffordd y dylai tai amlfeddiannaeth gael eu dylunio er mwyn darparu llety addas ar gyfer preswylwyr ac osgoi unrhyw effeithiau ar amodau byw cymdogion;
- **Rhan 2: Safonau a Gofynion Ychwanegol o ran Fflatiau** – Mae fflatiau'n cael eu rheoli gan yr un gofynion a nodir yn Rhan 1, ond mae safonau ychwanegol i'w bodloni hefyd, megis meintiau ystafelloedd;
- **Rhan 3: Amodau Byw Cymdogion a Chymeriad Ardal** – mae'r adran hon yn darparu diogelwch rhesymol er mwyn sicrhau bod datblygu tai amlfeddiannaeth yn yr ardal yn cael ei reoli er mwyn osgoi effeithiau negyddol ar gymdogion a chymeriad yr ardal.

4. Rhan 1: Tai Amlfeddiannaeth

4.1 Mae'r adran hon yn nodi sut mae'r Cyngor yn bwriadu rheoli'r ddarpariaeth o dai amlfeddiannaeth o fewn y sir, fel eu bod yn cynrychioli ffurf gynaliadwy o ddatblygu, heb effeithio'n annerbyniol ar breswylwyr yn y dyfodol, amwynder i gymdogion, cymeriad cynhenid ardal, a'r gallu i barcio. Nodwch fod yr adran hon yn nodi'r **gofynion cynllunio yn unig.** Ni ddylid tybio bod safonau'r Ddeddf Tai, rheoliadau rheoli tai amlfeddiannaeth a Thrwyddedu Gorfodol Tai Amlfeddiannaeth (os yw'n berthnasol) hefyd yn cael eu bodloni. Dylai ymgeiswyr gysylltu â'r tîm safonau tai (gweler Atodiad B) er mwyn sicrhau bod unrhyw ofynion ychwanegol yn cael eu bodloni.

4.2 Gellir diffinio tŷ amlfeddiannaeth yn fras fel: *Tŷ a gaiff ei anheddu gan unigolion nad ydynt yn perthyn, gyda rhai yn rhannu un neu fwy o gyfleustodau sylfaenol. Mae cyfleustodau a rennir yn gyffredinol yn cynnwys: ystafelloedd ymolchi, toiledau, ystafelloedd cawod, ceginau ac ystafelloedd byw.*

4.3 Gall adeilad a ddiffinnir fel tŷ amlfeddiannaeth gynnwys unedau un ystafell yn gyfan gwbl (lle rhennir rhai neu holl gyfleustodau) neu gyfuniad o lety un ystafell a fflatiau hunangynhwysol (gweler Rhan 2 ar gyfer gofynion ychwanegol yn ymwneud â fflatiau).

Amwynder ar gyfer Preswylwyr

4.4 **Maint Ystafelloedd** - Er mwyn sicrhau bod Tai Amlfeddiannaeth yn ddigon mawr i ddarparu llety addas ar gyfer preswylwyr, dylid bodloni safonau isafswm maint ystafelloedd:

Tabl 1: Llety Un Ystafell Sengl (Tŷ Amlfeddiannaeth)[1] - Isafswm maint ystafell fewnol

	Llety gydag ystafell fyw/lolfa cymunedol	Llety **heb** fynediad at ystafell fwyta neu lolfa cymunedol
Llety un ystafell heb gyfleusterau cegin	**10m²**	**15m²**
Llety un ystafell sengl gyda chegin fewnol	**13m²**	**19.5m²**

[1] Mae'r ffigyrau hyn yn tybio mai dim ond un preswylydd sy'n byw yn yr ystafell. Os oes llety un ystafell sengl o fewn tŷ amlfeddiannaeth ar gyfer dau breswylydd, dylid cynyddu'r safonau hyn 25%. Mae'r ardaloedd hyn yn eithrio ystafelloedd ymolchi, toiledau ac ystafelloedd cawod.

4.5 Dylai fflat hunangynhwysol o fewn tŷ amlfeddiannaeth fodloni'r safonau a nodir yn Rhan 2 y nodyn hwn sy'n ymwneud â fflatiau.

4.6 Argymhellir bod gan holl breswylwyr o fewn cynlluniau tŷ amlfeddiannaeth fynediad at ardaloedd cymunedol lle gallent dreulio amser yn ymlacio, cymdeithasu, bwyta prydau ac ati. Mae hyn yn arbennig o bwysig, oherwydd fel arall dim ond un ystafell sydd gan y preswylwyr i dreulio mwyafrif o'u hamser. Fodd bynnag, os yw'r ystafelloedd a ddarperir yn fawr (h.y. holl lety un ystafell yn bodloni safonau yn y golofn ochr dde uchod) mae'r Cyngor yn cydnabod nad oes angen ystafelloedd cymunedol oherwydd bod gan breswylwyr ddigon o ofod preifat. Ystyrir bod hyn yn darparu dull hyblyg a fydd yn caniatáu i ymgeiswyr ddefnyddio'r llety sydd ar gael yn y ffordd orau.

4.7 **Llety Aml-ystafell** – Mewn rhai achosion gall uned mewn tŷ amlfeddiannaeth fod â mwy nag un ystafell breifat i'r preswylydd ei ddefnyddio. Dylai'r ystafelloedd ychwanegol hyn fodloni'r isafswm safonau fel y nodir isod. Dylai'r brif ystafell fodloni'r safonau a nodir uchod yn nhabl 1. Rhaid i unrhyw ystafell(oedd) ychwanegol fodloni'r safonau isod (tabl 2), yn dibynnu ar ei swyddogaeth:

Tabl 2: Llety aml-ystafell (Tŷ Amlfeddiannaeth) – meintiau ystafelloedd mewnol ychwanegol

Ystafell Wely ar wahân	**8.5m^2**
Ystafell Fyw	**9m^2**
Ystafell Fyw/cegin cyfun	**11m^2**
Cegin	**5.5m^2**

4.8 **Cyfleusterau a rennir** – Yn gyffredinol, mae tai amlfeddiannaeth yn rhannu un neu fwy o gyfleusterau allweddol, fel arfer cegin, ystafell fwyta, ystafell fyw neu ystafell ymolchi. Ni ddylai ystafelloedd ymolchi a rennir fod yn fwy nac un llawr uwchben neu un llawr islaw'r unedau un ystafell sy'n eu defnyddio nhw. Os darperir llety un ystafell o fewn adeilad ar wahân neu atodiad i'r prif adeilad, rhaid i'r preswylwyr hyn gael mynediad at ystafell ymolchi a/neu gegin wedi'i leoli'n addas o fewn yr adeilad hwnnw. Ni ddisgwylir i unrhyw breswylwyr fynd allan neu i adeilad arall, er mwyn cael mynediad at ystafell ymolchi neu gegin.

4.9 Dylai cyfleusterau a rennir, lle disgwylir i breswylwyr gymdeithasu am gyfnod o amser, megis lolfa gymunedol neu ystafell fwyta (ystafelloedd gyda seddi), gael eu lleoli er mwyn lleihau'r effaith ar ystafelloedd gwely, o fewn yr adeilad ac eiddo sy'n gysylltiedig. Yn gyffredinol, y lleoliad gorau yw'r llawr gwaelod.

4.10 Mae Tabl 3 isod yn nodi isafswm maint yr ystafelloedd cymunedol, os darperir y rhain.

Tabl 3: Maint Ystafelloedd Cyfleusterau a Rennir mewn Tŷ Amlfeddiannaeth

Cegin ar wahân	**7m²**
Lolfa neu Ystafell fwyta	**11m²**
Ardal cymunedol amlddefnydd (e.e. cegin/ystafell fwyta neu gegin/lolfa)	**14m²**
Ystafell ymolchi/toiled	**Dim safon wedi'i nodi – fodd bynnag rhaid cael trefniadau addas er mwyn galluogi preswylwyr i ddefnyddio'r cyfleusterau yn ddiogel heb arwain at berygl o lithro /baglu/ gwrthdaro neu cloi i mewn.**

4.11 Rhaid i'r safonau hyn gynyddu yn ddibynnol ar y nifer o breswylwyr y bwriedir eu gwasanaethu. Dylid darparu nifer priodol o ystafelloedd ymolchi a/neu doiledau, yn gysylltiedig â'r nifer o unedau sy'n rhannu'r cyfleusterau hynny. Cynghorir ymgeiswyr i siarad â Thîm Safonau Tai'r Cyngor cyn gynted â phosib er mwyn sicrhau y darperir cyfleustodau digonol ar gyfer tenantiaid yn y dyfodol. Mae Atodiad 1 yn rhoi amlinelliad o'r safonau sydd eu hangen ar gyfer ystafelloedd ymolchi / toiledau, am ragor o fanylion, cysylltwch â Thîm Safonau Tai'r Cyngor.

Golygfa a Phreifatrwydd

4.12 Mewn tai amlfeddiannaeth dylai bob llety un ystafell gael o leiaf un ffenestr gyda golygfa resymol. Yn yr un modd, dylai o leiaf un ffenestr 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.

4.13 Mewn nifer o ardaloedd trefol yn Sir y Fflint, efallai nad yw'r safonau hyn yn gyraeddadwy. Yn arbennig o ran addasiadau a datblygiadau mewnlenwi. O ran yr achosion hyn, bydd y Cyngor yn ystyried golygfa'r llety cyfan, yn cynnwys 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. Asesir bob achos yn ôl ei rinweddau ei hun.

Llety ar yr Islawr

4.14 O ran llety ar yr islawr, ni fydd y Cyngor yn cymeradwyo caniatâd cynllunio os nad oes golygfa resymol o'r ffenestri ymhob llety un ystafell a bob ystafell gyfanheddol o fewn yr islawr. 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 caiff isloriau eu hystyried yn dderbyniol ar gyfer eu haddasu i lety amlfeddiannaeth.

4.15 Wrth ystyried os oes golygfa resymol o ffenestr mewn ystafell gyfanheddol ar yr islawr, bydd y Cyngor yn ystyried defnydd y gofod y mae'n edrych allan arno. Er enghraifft, ni ystyrir ffenestr sy'n wynebu ardal cadw biniau neu ardal ar gyfer parcio, neu briffordd neu droedffordd gyhoeddus, yn briodol.

4.16 Yn fwy cyffredinol, ni ddylai lefelau llawr mewnol fod yn fwy na 1 metr o dan lefel y ddaear bresennol o'r tu allan (ni fyddai cloddio tir er mwyn darparu golygfa resymol yn dderbyniol). Mae hyn er mwyn rhwystro llety rhag bod yn dywyll a llaith. Gellir defnyddio isloriau ar gyfer storio, ystafelloedd golchi dillad, beiciau neu ddefnydd arall. Mae'r cyfyngiad ar gloddio er mwyn darparu golygfa resymol o'r islawr, yn gymwys yn arbennig i 'asedau treftadaeth', oherwydd gall gloddio effeithio cymeriad a golwg yr adeilad.

Llety mewn Gofod To

4.17 Mae'r un egwyddorion yn gymwys ar gyfer llety mewn gofod to a llety eraill.

4.18 Wrth gyfrifo gofod llawr llety un ystafell ac ystafelloedd cymunedol mewn gofod to, ni fydd y Cyngor yn cynnwys gofod gydag uchder o'r llawr i'r to sy'n llai na 1.5m. Ystyrir na fydd y gofodau hyn yn darparu llety y gellir eu defnyddio. Rhaid i ymgeiswyr nodi ar y cynlluniau a gyflwynir, y gofod llawr sydd ag uchder o'r llawr i'r to sy'n 1.5m neu fwy.

4.19 Ni ystyrir ffenestri to sy'n wynebu'r awyr fel rhai sy'n darparu golygfa resymol.

4.20 Rhaid i ystafelloedd yn y to gael eu hinswleiddio'n thermol rhag bod yn rhy oer neu'n rhy boeth.

4.21 Rhaid i ddatblygwyr fod ymwybodol bod nifer fawr o ffenestri to yn gallu niweidio golwg adeilad, yn arbennig os yw'r adeilad yn ased treftadaeth, ac mae'n annhebyg iawn y caiff cynigion o'r fath eu derbyn.

Man Amwynder Awyr Agored

4.22 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.

4.23 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. Efallai na fydd lefel y preswylwyr mewn Tŷ Amlfeddiannaeth yn wahanol iawn i fflat tair ystafell. Er hynny, bydd y safonau isod yn helpu i sicrhau y bydd gan breswylwyr tai amlfeddiannaeth ddigon o ofod awyr agored preifat.

Tabl 4: Isafswm Gofynion Man Amwynder mewn Tai Amlfeddiannaeth

Maint y Tŷ Amlfeddiannaeth Arfaethedig	Safon Man Amwynder
3 llety un ystafell	**Lleiafswm o 20m^2**
Bob llety un ystafell ychwanegol dros 3	**+10m^2 fesul llety un ystafell**

4.24 Rhaid i’r man amwynder fod yn hygyrch i bob preswylydd ac o safon uchel, wedi’i ddylunio’n dda a’i gynllunio’n addas ar gyfer y defnydd. Gall y safonau gael eu bodloni drwy ddarparu ardal gymunedol (megis gardd gefn neu do teras), gofod preifat (megis balconi) neu gyfuniad o'r rhain. Ni fydd 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 fydd 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.

4.25 Gall y Cyngor, mewn rhai amgylchiadau eithriadol, dderbyn swm llai o ofod amwynder os nad oes posib bodloni’r safonau hyn. Bydd hyn yn cael ei asesu fesul achos. Ni fydd y Cyngor, dan unrhyw amgylchiadau, yn derbyn darpariaeth heb ofod amwynder neu ofod sydd yn llawer is na'r safon. Mae rhai o’r ffactorau a all fod yn berthnasol er mwyn derbyn safonau is yn cynnwys:

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

4.26 Os yw’n anodd bodloni’r safon gofod amwynder gofynnol, rhaid i ymgeiswyr gymryd pob cyfle i wneud y mwyaf o’r gofod amwynder o fewn y cynnig. Er enghraifft, gall hyn gynnwys tynnu estyniadau a thai allan presennol. Ni fydd y cyngor yn caniatáu man amwynder annigonol os nad yw holl gyfleoedd i wneud y mwyaf o'r gofod wedi eu cymryd. Ni chaniateir estyniadau i eiddo er mwyn cynyddu'r llety, os yw hyn yn arwain at swm annigonol o fan amwynder.

4.27 **Os nad yw’n bosib bodloni’r safonau man amwynder agored yn llawn, cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw dangos yn glir pam y dylid derbyn safonau is.**

Cadw Biniau

4.28 Rhaid darparu man addas ar gyfer biniau gwastraff ac ailgylchu, ar gyfer holl breswylwyr yr adeilad. Rhaid i ardal y storfa finiau fod o fewn 25m o balmant cyhoeddus hygyrch er mwyn hwyluso casgliadau. 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 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.

4.29 Os yw datblygiad yn effeithio ased treftadaeth, dylai'r storfa finiau, lle bynnag bosib, fod i ffwrdd o olwg y ffordd.

Mynediad a pharcio a beicio

4.30 Efallai na fydd preswylwyr tai amlfeddiannaeth yn berchen car ac felly mae'n bwysig bod tai amlfeddiannaeth wedi'u lleoli mewn ardaloedd lle mae mynediad da i amrywiaeth o ddulliau teithio, yn cynnwys, cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus. Er hynny, mae'n dibynnu ar y math o dŷ amlfeddiannaeth a statws y preswylwyr.

4.31 Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried yn ofalus, sawl gofod parcio car sydd angen ger y datblygiad, a darparu cynllun o'r safle yn dangos lleoliad y gofodau, fel rhan o'r cais cynllunio. Y dewis gorau fydd 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. **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.**

Mae Arolygwyr Cynllunio sy'n ystyried apeliadau yn y Sir yn y blynyddoedd diwethaf wedi defnyddio'r ffigwr o 0.4 car i bob fflat neu ystafell wely mewn tŷ amlfeddiannaeth (Cyfeirnod Cynllunio 054886, 63 Stryd Fawr, Saltney). Mae'r ffigwr hwn yn seiliedig ar y *Residential Car Parking Research* a gyflawnwyd gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn 2007. Felly mae'n rhaid i ymgeiswyr gyfrifo'r gofyniad ar gyfer parcio ceir oddi ar y stryd, gan ddefnyddio'r ffigwr 0.4 gofod parcio car fesul uned.

4.32 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'r cais cynllunio.

4.33 Gall ardaloedd parcio ceir andwyo golwg asedau treftadaeth, yn arbennig os

ydynt ar flaen yr adeiladau. Os yw hyn yn anochel, rhaid i'r ardal parcio ceir gael ei ddylunio mewn modd sensitif. Mewn lleoliadau hygyrch, efallai nad oes angen ardal i barcio ar y safle.

5. Rhan 2: Safonau a gofynion ychwanegol yn gysylltiedig â Fflatiau

5.1 Yn dilyn Rhan 1 y nodyn cyngor hwn, mae'r gofynion o ran datblygu fflatiau hunangynhwysol ar ben eu hunain, neu fel rhan o ddatblygiad cymysg o fflatiau a llety heb fod yn hunangynhwysol, yn gyffredinol, yr un fath â gofynion llety un ystafell mewn tai amlfeddiannaeth fel y nodir yn Rhan 1, ac eithrio'r safonau a'r gofynion ychwanegol canlynol.

Amwynder ar gyfer Preswylwyr

5.2 **Maint Ystafelloedd** - Er mwyn sicrhau bod fflatiau hunangynhwysol yn darparu llety addas ar gyfer preswylwyr, dylid bodloni'r safonau isafswm canlynol:

Tabl 5: Isafswm arwynebedd llawr mewnol mewn fflatiau (m^2)

	Cyfanswm maint y llety	Isafswm maint y brif ystafell wely[2]
Fflat Stiwdio[1]	**25m^2**	**Amherthnasol**
1 Fflat un ystafell	**37m^2**	**8.5m^2 (10.5m^2 os ystyrir yr ystafell yn un dwbl)**
2 Fflat dwy ystafell	**61m^2**	**10.5m^2**
3 Fflat tair ystafell	**74m^2**	**10.5m^2**

1 Mae fflat stiwdio yn llety sydd â'r holl gyfleusterau byw (ystafell wely, cegin, ystafell fyw) o fewn un ystafell/gofod.

2 Prif ystafell wely yw'r unig ystafell wely mewn fflat un ystafell, neu'r ystafell wely fwyaf mewn fflatiau gyda dwy ystafell wely neu fwy.

5.3 Mewn fflatiau sydd â dwy ystafell wely neu fwy, rhaid i o leiaf un ystafell wely fod yn ystafell ddwbl (h.y. gyda lle i wely dwbl neu ddau wely sengl).

5.4 Gall y gofod o fewn y fflat fod yn hyblyg, fel y gellir dylunio fflatiau newydd er mwyn bodloni anghenion y farchnad leol neu i addasiadau ystyried cynlluniau presennol. Fodd bynnag, dylai maint yr ystafelloedd fod yn ddigonol ar gyfer eu pwrpas.

Man Amwynder Awyr Agored

5.5 Mae'n bwysig bod gan breswylwyr fynediad at ardal amwynder awyr agored preifat. O ran fflatiau, fel arfer darperir hyn fel ardal gymunedol sydd ar gael i holl breswylwyr y fflatiau. Bwriad y gofod hwn yw darparu ardal i breswylwyr ar gyfer amser hamdden anffurfiol, sychu dillad a chymdeithasu.

5.6 Isafswm y safonau ar gyfer man amwynder awyr agored ar gyfer fflatiau yw fel a ganlyn:

Tabl 6: Isafswm Gofynion Man Amwynder ar gyfer Fflatiau

Man Amwynder Gofynnol
20m² fesul fflat

5.7 Rhaid i'r man amwynder fod yn hygyrch i bob preswylydd ac o safon uchel, wedi'i ddylunio'n dda a'i gynllunio'n addas ar gyfer y defnydd. Gall y safonau gael eu bodloni drwy ddarparu ardal gymunedol (megis gardd gefn neu do teras), gofod preifat (megis balconi) neu gyfuniad o'r rhain. Ni fydd 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 fydd 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.

5.8 Gall y Cyngor, mewn rhai amgylchiadau eithriadol, dderbyn swm llai o ofod amwynder os nad oes posib bodloni'r safonau hyn. Caiff hyn ei asesu fesul achos. Ni fydd y Cyngor, dan unrhyw amgylchiadau, yn derbyn darpariaeth heb ofod amwynder neu ofod sydd yn llawer is na'r safon. Mae rhai o'r ffactorau a all fod yn berthnasol er mwyn derbyn safonau is yn cynnwys:

- 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.

5.9 Os yw'n anodd bodloni'r safon gofod amwynder gofynnol, rhaid i ymgeiswyr gymryd pob cyfle i wneud y mwyaf o'r gofod amwynder o fewn y cynnig. Gall hyn gynnwys tynnu estyniadau ac adeiladau allanol presennol a/neu gynnwys to teras priodol. Ni fydd y cyngor yn caniatáu man amwynder annigonol os nad yw holl gyfleoedd i wneud y mwyaf o'r gofod wedi eu cymryd. Ni chaniateir estyniadau i eiddo er mwyn cynyddu'r llety, os yw hyn yn arwain at swm annigonol o fan amwynder.

5.10 Os nad yw'n bosib bodloni'r safon man amwynder agored yn llawn, cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw dangos yn glir pam y dylai safon is gael ei dderbyn.

Mynediad a pharcio a beicio

5.11 Mae Safonau Parcio Rhif 11 Nodyn Cyfarwyddyd Ategol y Cyngor yn nodi'r egwyddorion sy'n sicrhau bod gan ddatblygiadau fflatiau newydd ddigon o ofodau parcio.

5.12 Bydd angen i'r ymgeisydd ystyried sawl gofod parcio car sydd ei angen ger y datblygiad, yn unol â'r polisi parcio uchod, a darparu cynllun o'r safle yn dangos lleoliad y gofodau, fel rhan o'r cais cynllunio. **Rhaid i ymgeiswyr egluro'n glir sut gall ofynion parcio eu fflatiau arfaethedig gael eu darparu'n rhesymol heb niweidio amgylchiadau presennol yn yr ardal leol.**

6. Rhan 3: Amodau Byw Cymdogion a Chymeriad yr Ardal

6.1 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 addasiadau tai amlfeddiannaeth mewn ardal leol effeithio'n negyddol ar amwynder preswyl a newid cymeriad yr ardal er gwaeth.

Lleihau’r effaith ar eiddo cyfagos

6.2 Gall addasu eiddo i dŷ amlfeddiannaeth effeithio'n niweidiol ar gymdogion cyfagos. Gall rhannu un cartref teuluol i lety ar gyfer nifer o aelwydydd gael effaith niweidiol ar sŵn, parcio, gwastraff ac ati. Bwriad y cyfyngiadau canlynol yw lleihau'r niwed posibl i eiddo/cymdogion presennol sydd gerllaw'r tŷ amlfeddiannaeth. **Cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd ymchwilio a phenderfynu’r amgylchiadau isod ac os yw'r cynnig yn gallu cydymffurfio â'r gofynion canlynol.**

6.3 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.

6.4 Yn yr esiampl uchod, byddai'r tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig (rhif 22) yn arwain at eiddo nad yw'n dŷ amlfeddiannaeth (rhif 20) rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth. **Ni fydd hyn yn dderbyniol.**

6.5 Fodd bynnag, yn yr esiampl isod, ni fyddai'r tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig (rhif 18) yn arwain at eiddo nad yw'n dŷ amlfeddiannaeth rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth. **Byddai hyn yn dderbyniol mewn egwyddor.**

b). Ni ddylai cynigion arwain at dri thŷ amlfeddiannaeth ger ei gilydd, oni bai bod y cais wedi'i leoli rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth presennol

6.6 Yn yr esiampl uchod, bydd y tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig yn arwain at res o dri thŷ amlfeddiannaeth. **Ni fydd hyn yn dderbyniol.** Fodd bynnag, yn yr esiampl isod, er y byddai'r tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig (rhif 20) yn arwain at res o dri thŷ amlfeddiannaeth, mae'r eiddo rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth presennol. Ystyrir y byddai caniatáu i'r eiddo gael ei droi yn dŷ amlfeddiannaeth yn datrys y broblem bresennol o un tŷ teuluol rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth. **Byddai hyn yn dderbyniol mewn egwyddor.**

6.7 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).

6.8 Dylid osgoi lleoli ystafelloedd cymunedol, lle disgwylir i breswylwyr dreulio cyfnodau o amser (cegin, lolfa ac ati) neu ardaloedd cylchrediad (yn cynnwys grisiau) os ydynt yn rhannu wal gydrannol gydag ystafell wely yn yr eiddo drws nesaf. Dylid lleoli ystafelloedd cymunedol ac ardaloedd cylchrediad fel nad ydynt yn achosi cymaint o boendod i breswylwyr presennol ac yn y dyfodol. Os nad ellir osgoi lleoli ardal gymunedol wrth ymyl ystafell wely, gall fesurau ynysu rhag sŵn fod yn gymwys drwy amod.

7. Cysylltiadau a dolenni defnyddiol

Ar gyfer Rheoli Datblygu Cynllunio (01352 703331)
Gwe: http://www.siryfflint.gov.uk/cy/Planning
E-bost: planningdc@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 Adeiladu (01352 703417)
Gwe: 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 Diogelu'r Amgylchedd (01352 703440)
Rheoli Amgylcheddol Safonau Tai a Thrwyddedu Tai Amlfeddiannaeth,
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 3XT.
Gweithdrefnau
1. Ymgynghori â'r gymuned cyn gwneud eich cais
Anogir chi i ymgynghori â phreswylwyr lleol a budd-ddeiliaid allweddol eraill cyn gwneud cais.
2. Cyngor cyn ymgeisio
Fel y nodwyd uchod, mae'r math hwn o ddatblygiad yn cynnwys nifer o faterion y bydd angen mynd i'r afael â nhw gyda chais cynllunio. Felly anogir yn gryf bod ymgeiswyr yn derbyn cyngor cyn gwneud cais i'r Cyngor. Gellir dod o hyd i wybodaeth am y gwasanaethau yr ydym yn eu cynnig, pa wybodaeth sydd ei angen a'r ffioedd a godwn am gyngor cyn ymgeisio ar http://www.siryfflint.gov.uk/cy/Resident/Planning/Pre-application-Planning-Advice.aspx

Atodiad 1

1. **Llety un ystafell (cegin yn yr ystafell) (gan gynnwys fflatiau mewn llety amlfeddiannaeth)**

a) 4 preswylydd = 1 ystafell ymolchi llawn (bath neu gawod, basn golchi dwylo a thoiled)
c) 5 preswylydd = 2 ystafell ymolchi llawn (neu 1 ystafell ymolchi ac ystafell doiled ychwanegol gyda basn golchi dwylo)
d) 6 i 10 preswylydd = 2 ystafell ymolchi (1 gyda neu heb doiled) ac ystafell doiled ychwanegol gyda basn golchi dwylo
e) 11 i 15 preswylydd = 3 ystafell ymolchi llawn ac 1 ystafell doiled ar wahân. (Gall 2 doiled fod yn yr ystafelloedd ymolchi)

2. **Llety un ystafell wedi'u gosod yn unigol (fel tai a rennir ond â thenantiaeth unigol) (gan gynnwys fflatiau mewn llety amlfeddiannaeth)**

a) 4 preswylydd = 1 ystafell ymolchi llawn (bath neu gawod, basn golchi dwylo a thoiled)
b) 5 preswylydd = 2 ystafell ymolchi llawn (neu 1 ystafell ymolchi gydag ystafell doiled ychwanegol a basn golchi dwylo)
c) 6 i 10 preswylydd = 2 ystafell ymolchi (1 gyda neu heb doiled) ac ystafell doiled ychwanegol gyda basn golchi dwylo
d) 11 i 15 preswylydd =3 ystafell ymolchi llawn ac 1 ystafell doiled ar wahân. (Gall ddau doiled fod yn yr ystafelloedd ymolchi)

3. **Tŷ a rennir (wedi'i osod ar gyfer grŵp o fyfyrwyr neu weithwyr proffesiynol)**

a) 4 preswylydd = 1 ystafell ymolchi llawn (bath neu gawod, basn golchi dwylo a thoiled)
b) 5 preswylydd = 1 ystafell ymolchi llawn gyda neu heb doiled ac 1 ystafell doiled ychwanegol gyda basn golchi dwylo (neu ail ystafell ymolchi gyda thoiled a basn golchi dwylo)
c) 6 i 10 preswylydd= 2 ystafell ymolchi (rhaid i un gael toiled a basn golchi dwylo) ac 1 ystafell doiled ychwanegol gyda basn golchi dwylo.
d) 11 i 15 preswylydd = 3 ystafell ymolchi llawn ac 1 ystafell doiled ar wahân. (Gall 2 doiled fod yn yr ystafelloedd ymolchi)

4. **Fflatiau hunangynhwysol (lle mae'r preswylwyr i gyd yn perthyn)**

a) 4 preswylydd = 1 ystafell ymolchi llawn
b) 5 i 6 preswylydd = 1 ystafell ymolchi (gyda neu heb doiled) a thoiled ychwanegol gyda basn golchi dwylo neu ystafell ymolchi llawn ychwanegol

Mae’r dudalen hon wedi’i gadael yn wag yn fwriadol