Canllawiau Cynllunio Atodol

Gofod o Amgylch Anheddau

CYNGOR
Sir y Fflint
Flintshire
COUNTY COUNCIL

Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft
Gofod o Amgylch Anheddau

1. Diben

1.1 Yn ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLl), mae'r Cyngor wedi nodi ei fwriad i baratoi cyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Diben pob CCA yw:

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

2. Y CDLl a'r angen am CCA

2.1 Nodir ym mharagraff 9.1.2 Llawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru bod yn 'rhaid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu sydd wedi'i gymeradwyo neu ei fabwysiadu ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi'n wahanol'. Mabwysiadwyd CDLl Sir y Fflint ar 24/01/23 ac mae'n sail ar gyfer gwneud penderfyniadau ochr yn ochr â Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Fodd bynnag, ni all y CDLl roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen i arwain cynigion datblygu. Gall CCA gefnogi'r CDLl drwy roi canllawiau mwy manwl ar bynciau a materion i gynorthwyo â dehongli a gweithredu polisïau a chynigion. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn nodi y 'gellir ystyried Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) fel ystyriaeth berthnasol cyn belled â'u bod yn deillio o'r cynllun datblygu mabwysiedig ac yn gyson ag ef a'u bod wedi bod yn destun ymgynghoriad eu hunain, a fydd yn eu gwneud yn fwy dylanwadol'. Nid gosod 'polisi' yw bwriad y CCA, gan mai rôl y CDLl yw hynny. Yn hytrach, eu nod yw rhoi cyngor a chanllawiau manylach sy'n ehangu ar ddyraniad neu bolisi penodol yn y CDLl.

3. Statws / Y Broses Baratoi

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

3.2 Cynhaliwyd cyfnod ymgynghori ar y CCA yma am gyfnod o 6 wythnos a ddechreuodd ar XX/XX/XX a daeth i ben ar XX/XX/XX. Ystyriwyd sylwadau ac ymatebion, ynghyd ag unrhyw ddiwygiadau i'r ddogfen ddrafft gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar ZZ/ZZ/ZZ a benderfynodd fabwysiadu'r CCA hwn. Mae sylwadau'r ymgynghoriad, ymatebion ac unrhyw ddiwygiadau wedi'u nodi yn Atodiad 1. Felly, dylai'r ddogfen hon ddal cryn bwysau fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

4 Cyflwyniad

4.1 Mae’r CCA hwn yn rhoi arweiniad yn ymwneud â gofod o amgylch anheddau. Mae’n berthnasol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd, trawsnewid adeiladau amhreswyl yn anheddau, datblygiadau Tai Amlfeddiannaeth pan fo’r cynnig yn ymwneud ag estyniad ac estyniad i annedd bresennol. Mae'r nodyn yn ystyriaeth berthnasol pan fo'r Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol.

Mae’n bwysig defnyddio’r tir yn y ffordd fwyaf effeithlon yn y cyd-destun cenedlaethol a chaiff hyn ei adlewyrchu ym mholisïau cynllunio Sir y Fflint. Yn yr un modd, fodd bynnag, mae gan breswylwyr a'u cymdogion hawl i amodau byw rhesymol o ran faint o le, preifatrwydd a golau dydd sydd ganddynt o amgylch eu cartrefi. Mae’r CCA hwn yn nodi’r canllawiau y mae Cyngor Sir y Fflint yn eu hystyried yn angenrheidiol i ddiogelu amodau byw deiliaid datblygiadau newydd a thrigolion eiddo presennol sydd wedi’u heffeithio gan gynigion newydd cyfagos. Mae'r canllawiau hyn yn ymwneud â phob annedd hyd at 2 lawr a byddai'r Cyngor yn ystyried unrhyw beth dros 5 metr yn adeilad deulawr. Byddai'r Cyngor yn gwerthuso datblygiadau sydd â mwy na dau lawr drwy graffu’n agosach arnynt oherwydd ei bod yn fwy tebygol y gall effeithiau godi. Bydd cynigion ar gyfer adeiladau uwch, neu ar gyfer anheddau lle darperir mannau amwynder yn yr awyr agored ar sail gymunedol, yn cael eu hystyried yn ôl eu rhinweddau, ond dylid ystyried y canllawiau a ddarperir yn y CCA hwn fel y’i lluniwyd i sicrhau bod unrhyw ddatblygiad preswyl newydd neu estyniad/addasiadau yn sicrhau safonau da o ran amodau byw.

5 Polisi

5.1 Wrth ystyried ceisiadau am dai newydd, mae Polisi Cynllunio Cymru 12 (Paragraff 3.7) yn nodi “Dylai datblygiadau geisio cynyddu effeithlonrwydd ynni a’r defnydd effeithlon o adnoddau eraill (gan gynnwys tir), cynyddu symud mewn modd cynaliadwy, lleihau’r defnydd o adnoddau anadnewyddadwy, annog datgarboneiddio ac atal cynhyrchu gwastraff a llygredd. Bydd ymagwedd integredig a hyblyg at ddylunio, gan gynnwys gwneud penderfyniadau cynnar ynghylch lleoliad, dwysedd, cynllun, ffurf adeiledig, y dewis o ddeunyddiau, y gallu i addasu adeiladau a thriniaeth o’r safle yn ffordd briodol o gyfrannu at ddatblygiad cadarn”. Mae dull y Cyngor wedi’i nodi ym Mholisi HN2 y CDLl, sy’n nodi y dylai datblygiadau tai newydd anelu at ddarparu dwysedd o 30 o anheddau fesul hectar o leiaf ac ymgorffori cymysgedd o anheddau yn ôl math a maint er mwyn defnyddio’r tir sydd ar gael yn y ffordd fwyaf effeithlon a bodloni anghenion trigolion o ran yr amrywiaeth o fathau o dai a thrwy hynny greu cymunedau cymysg a chynhwysol yn gymdeithasol.

5.2 Mae Polisi PC2 Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu yn nodi ym maen prawf b) na ddylai datblygiadau newydd gael effaith andwyol sylweddol ar amodau byw trigolion cyfagos. Mae polisi PC3 Dylunio, maen prawf a) yn datgan y dylai datblygiad newydd barchu'r safle a'r hyn sydd o’i amgylch ac ym maen prawf e)

bod datblygiad yn sicrhau gofod o amgylch anheddau a mannau amwynder. Mae'r polisïau yn cydnabod bod tir yn adnodd y mae pen draw iddo y dylid ei ddatblygu'n ofalus, felly'r bwriad yw datblygiadau dwysedd uwch i sicrhau bod y tir yn cael ei ddefnyddio yn y ffordd fwyaf effeithlon. Mae amcanion dylunio da yn bwysig er mwyn cyflawni dwysedd uwch a chadw at y safonau o ran gofod o amgylch anheddau hefyd.

6 Dylunio

6.1 Dylai dylunio fod yn ystyriaeth sylfaenol ar ddechrau datblygiad arfaethedig, gan fod dyluniad sydd wedi'i ystyried yn ofalus ac ar y cyd yn fwy tebygol o fod yn llwyddiannus. Er nad yw'r CCA hwn yn ceisio bod yn ganllaw dylunio cynhwysfawr, gan fod canllawiau cynhwysfawr ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN12, mae'n ceisio sicrhau bod y broses ddylunio ar gyfer datblygiad newydd yn sicrhau bod amodau byw yn cael eu cynnal.

6.2 Ystyriaethau dylunio

Mae gwerthuso cyd-destun safle yn elfen allweddol o lywio'r broses ddylunio. Mae TAN 15: Dylunio yn nodi mai deall y safle a'i gyd-destun uniongyrchol ac ehangach yw'r sail ar gyfer ymateb dylunio ystyrlon a chynaliadwy ac mae'n gyfrifoldeb ar bawb sy'n ymwneud â'r broses ddylunio, yn enwedig ymgeiswyr cynllunio a'u hasiantau a'r rhai sy'n llunio a gweithredu polisi dylunio a chanllawiau. Dyma rai o egwyddorion arweiniol pwysig yn gysylltiedig â'r CCA:

- Graddfa – ystyried graddfa'r datblygiad mewn cysylltiad â'r ardal o'i amgylch, gan gynnwys uchder, lled a hyd pob adeilad arfaethedig a sut mae màs ac uchder yn effeithio ar breifatrwydd, golau'r haul a microhinsawdd.
- Nifer – sicrhau bod nifer yr unedau preswyl arfaethedig neu arwynebedd llawr pob uned arfaethedig y datblygiad yn defnyddio'r tir yn effeithlon gan ddiogelu ansawdd bywyd y datblygiad ei hun a'r ardal o'i gwmpas.
- Cynllun – sut mae cynllun a lleoliad y datblygiad yn sicrhau ei fod yn integreiddio â'r hyn sydd o'i amgylch a mannau agored.

6.3 Creu Lleoedd

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod rhan creu lleoedd mewn datblygiadau newydd. Mae PPW12 yn nodi bod 'Creu Lleoedd yn ystyried y cyd-destun, y swyddogaeth a'r berthynas rhwng safle'r datblygiad a'r hyn sydd o'i amgylch. Bydd hyn yn wir yn achos datblygiadau mawr sy'n creu lleoedd newydd yn ogystal â datblygiadau bach sy'n digwydd o fewn lle ehangach.' Mae'r Cyngor yn croesawu ac yn annog atebion dylunio arloesol i ddatblygiadau tai ar bob graddfa. Nid oes angen i ganllawiau yn ymwneud â gofod o amgylch anheddau a diogelu amodau byw arwain at ddatblygiad preswyl 'llyfr patrymau' ac ni fwriedir

iddo rwystro dylunio arloesol a chreu lleoedd. I gael rhagor o arweiniad cynhwysfawr ar ddylunio gweler TAN 12: Dylunio.

7 Pellter rhwng anheddau

Er mwyn caniatáu lefel foddhaol o breifatrwydd a golau dydd, mae angen pellter gwahanu digonol rhwng adeiladau. Mae angen mwy o bellter gwahanu rhwng ffenestri sy'n rhoi golau naturiol i ystafelloedd cyfanheddol h.y. ystafelloedd byw, ystafelloedd gwely, stydis, ystafelloedd bwyta a cheginau bwyta (nid yw landins, cynteddau, ceginau ac ystafelloedd cyfleustodau yn cael eu hystyried yn ystafelloedd cyfanheddol at y diben hwn).

- Mewn achosion pan fo ffenestri dwy ystafell gyfanheddol yn wynebu ei gilydd yn uniongyrchol, dylid dilyn canllaw o 22 metr (Ffigur 1).

- Mewn achosion pan fo ffenestr mewn ystafell gyfanheddol yn wynebu wal ochr (neu ystlyslun) tŷ cyfagos sy'n uwch na brig y ffenestr, dylid dilyn canllaw o 12 metr oddi wrth y wal (Ffigur 2).

- Pan fo ffenestri ystafelloedd cyfanheddol eiddo cyfagos ar ongl o lai na 90 gradd i ffenestri ystafelloedd cyfanheddol mewn datblygiad newydd (h.y. ffenestri nad ydynt yn wynebu ei gilydd yn uniongyrchol), gellir gostwng y pellter lleiaf rhwng y ffenestri sydd gyferbyn â'i gilydd (Ffigur 3).

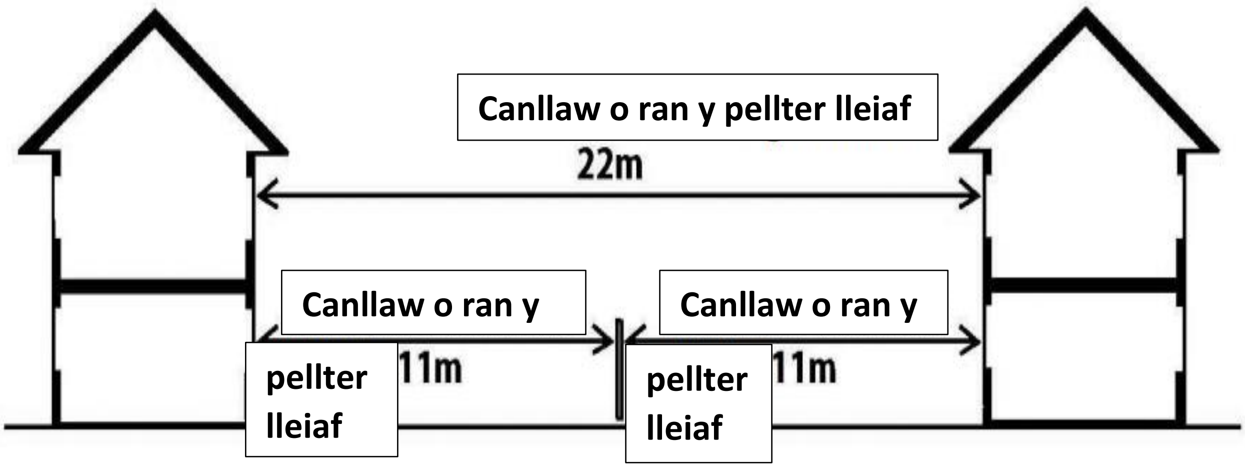
- Pan fo gan y ddwy annedd gyfagos waliau ochr heb ffenestri ystafelloedd cyfanheddol, dylid dilyn canllaw o 2 fetr (Ffigur 5)

Mae'r safonau hyn yn berthnasol ar dir gwastad.

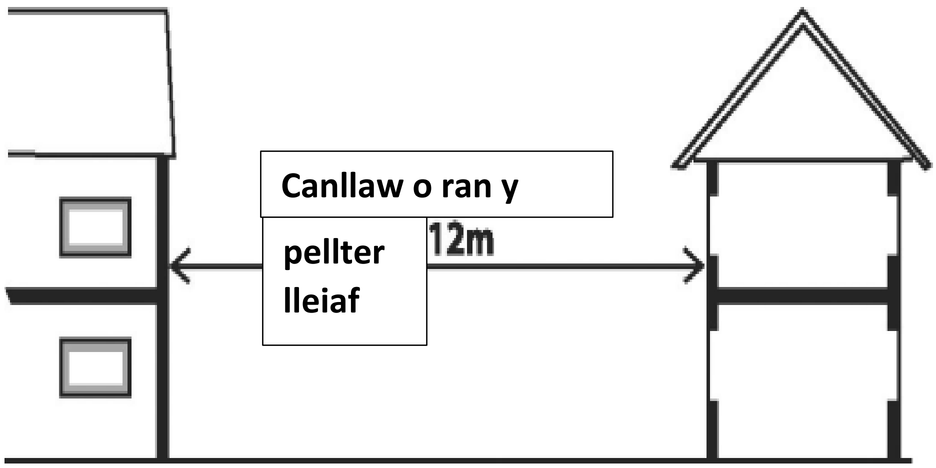
Pan fo'r ddaear ar oleddf, bydd angen mwy o bellter, fel bod y pellter o ran y safon yn cynyddu o ddau fetr am bob metr o wahaniaeth o ran uchder. Bydd yn ofynnol i ddatblygwyr nodi ar eu cynlluniau lefel(au) llawr gorffenedig eu hadeilad(au) yn gysylltiedig â phwynt datwm sefydlog, (pwynt cyfeirio neu linell y cymerir mesuriadau ohono) a, phan fo ffenestri ar eiddo presennol cyfagos, lefelau'r eiddo hyn.

- Ar dir sydd ar oleddf, am bob 1 metr o wahaniaeth o ran uchder, bydd y canllawiau uchod yn cynyddu o 2 fetr. (Ffigur 4)

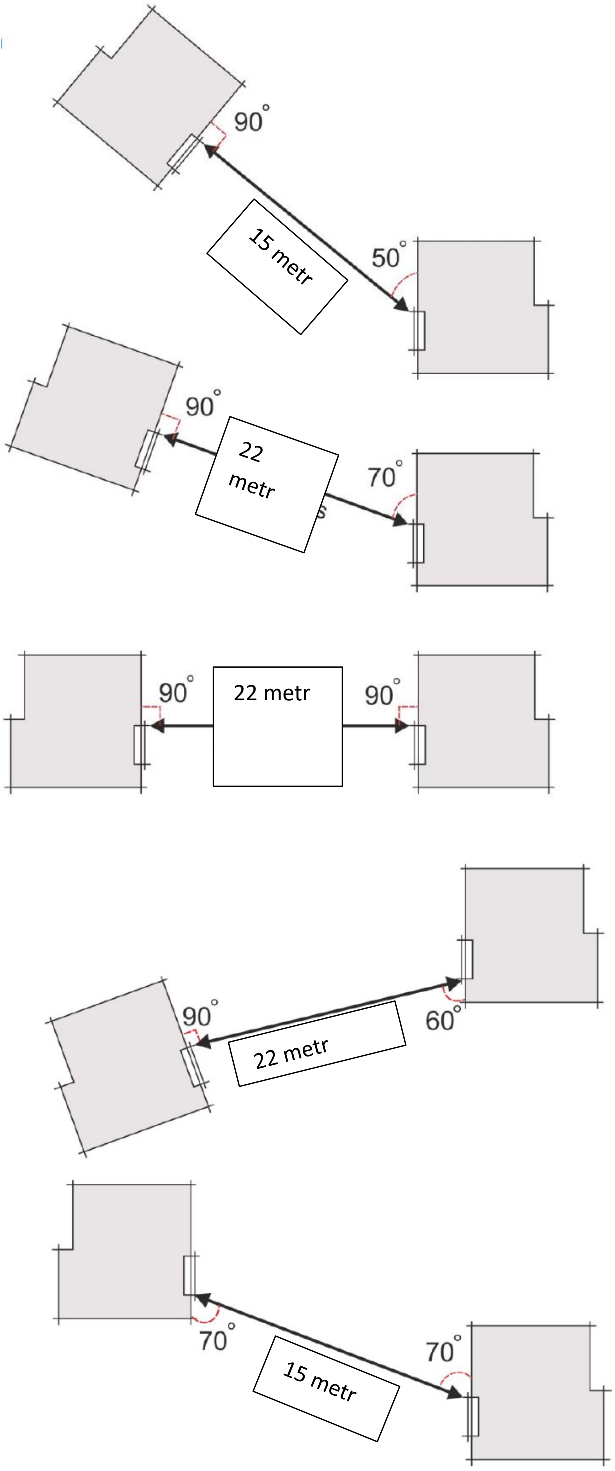
Ffigur 1: Ystafelloedd cyfanheddol sy'n wynebu ei gilydd



Ffigur 2: Ystafell gyfanheddol yn wynebu wal ochr

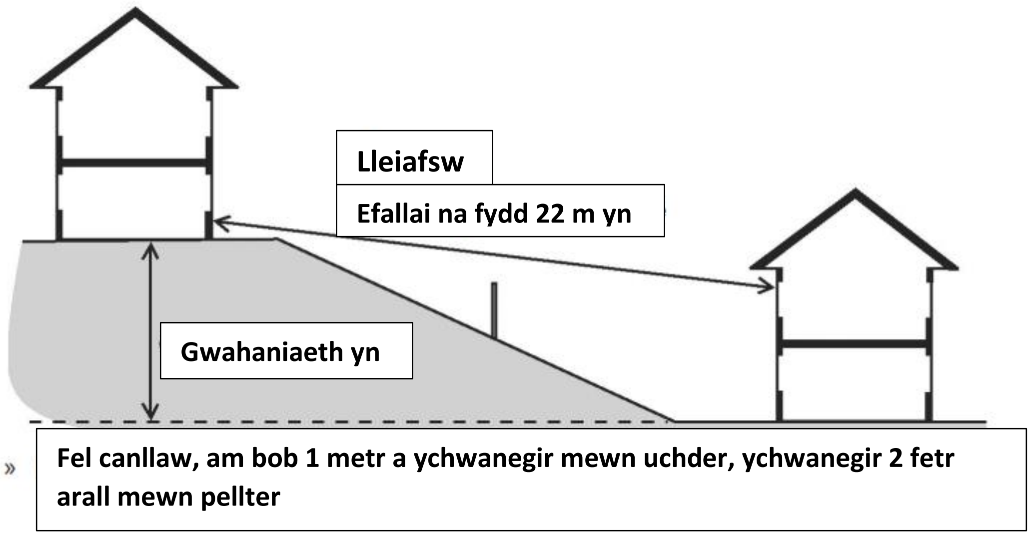


Ffigur 3: Pellter derbyniol rhwng ffenestri ystafelloedd cyfanheddol sy’n wynebu ei gilydd (metrau)



Mae lleihau'r pellter rhwng y prif ffenestri yn dibynnu ar yr ongl lorweddol rhwng y llinell fyrraf sy'n cysylltu unrhyw ran o'r brif ffenestr.

<u>Ffigur 4: Ystafelloedd cyfanheddol sy’n wynebu ei gilydd ar dir sydd ar oleddf</u>



Er mwyn rhoi ystyriaeth briodol i'r materion hyn, dylai cynlluniau a gyflwynir nodi lefelau lloriau gorffenedig yr adeilad a lefelau a lleoliadau eiddo presennol cyfagos gan nodi unrhyw ffenestri sy'n wynebu ei gilydd. Dylai pob cynllun a gyflwynir fod yn fanwl ac yn gywir i alluogi asesiad cadarn o bob cynnig yn seiliedig ar y canllawiau hyn.

- Ar leiniau mewn corneli sy'n agos at gyffyrdd ac sy’n amlwg o ddwy stryd, ni ddylai lled unrhyw estyniad arfaethedig fod yn fwy na hanner lled blaen yr eiddo presennol, ac ni ddylai ychwaith fod yn fwy na hanner lled yr ardd/llain rhwng yr eiddo a’r briffordd gyfagos.

- Pan fo’r cwrtil yn ddigon mawr, dylai anheddau ar leiniau mewn corneli hefyd fod ag o leiaf 4 metr rhwng eu wal ochr ac ymyl gefn troedffordd y briffordd, oni bai bod gan y cynllun a'r ardal leol nodweddion arbennig. Os bydd unrhyw amheuon, bydd y Cyngor yn ceisio osgoi amharu ar amwynder yr ardal. (Ffigur 5)

8 Gerddi preifat i anheddau

8.1 Mae gardd yn bwysig ar gyfer mwynhau eich hun mewn tawelwch, lle chwarae i blant, sychu dillad, a chadw anifeiliaid anwes. Fel arfer bydd yr ardd yn y cefn ac weithiau ar ochr yr eiddo er preifatrwydd, ond nid yw gerddi blaen fel arfer yn cyfrif tuag at erddi preifat. Dylai fod waliau, ffensys, gwrychoedd a choed addas yn cuddio gerddi rhag golwg cartrefi, gerddi a phobl sy'n mynd heibio. Dylai cyfrannau’r gerddi preifat fod yn rhesymol i ganiatáu ar gyfer chwarae a hamdden a chaniatáu ar gyfer golau’r haul / golau dydd, yn hytrach na bod yn rhy hir a chul neu â siâp lletchwith iddynt.

- Ar gyfer anheddau ystafelloedd gwely sengl dylid defnyddio canllaw o 30 metr sgwâr, gan gynyddu i ganllaw o 70 metr sgwâr ar gyfer annedd tair ystafell wely neu fwy. (Ffigur 5)

- Ar gyfer annedd o faint canolig neu fwy, mae dyfnder llain o 11 metr yn ganllaw rhesymol (Ffigur 5).

8.2 Cydnabyddir y gallai lleiniau mwy ganiatáu i drigolion dyfu mwy o'u bwyd eu hunain, a gwneud compost o wastraff domestig, gan wneud y datblygiad yn fwy cynaliadwy. Wrth ystyried darparu gerddi, dylen nhw:

- Fod yn siâp ymarferol

- Bod yn agos at ystafelloedd allweddol cyfanheddol ar y llawr gwaelod a drysau allanol, fel y gellir goruchwylio plant, er enghraifft.

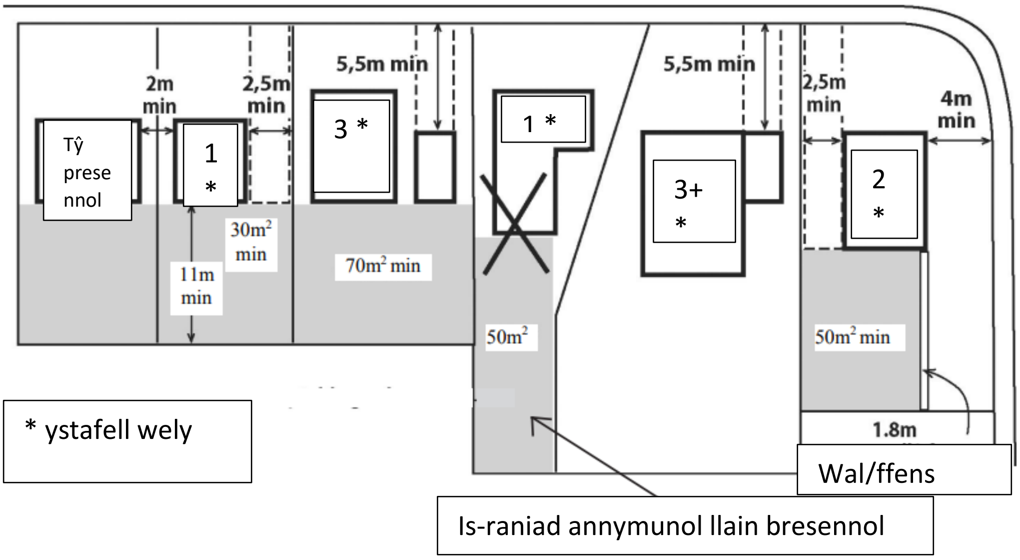
- Cael eu dylunio fel nad oes modd i bobl edrych i mewn ac i ganiatáu preifatrwydd.

- Sicrhau y gwneir defnydd da o ffiniau fel waliau, cloddiau, neu giatiau, a'u cynnal a'u cadw'n briodol, yn enwedig mewn ardaloedd cadwraeth.

8.3 Gellir amrywio'r canllawiau hyn pan ystyrir bod datblygiad dwysedd uwch yn ddymunol, fel ar gyfer datblygiad canol tref neu i greu amrywiaeth o fewn cynllun mawr. Gellir gwneud eithriadau hefyd yn achos tai teras hŷn pan ellir darparu ar gyfer amwynderau sylfaenol megis ceginau neu ystafelloedd ymolchi, na ellir eu darparu'n foddhaol yn yr annedd bresennol, drwy estyniad yn unig, a bydd hyn yn arwain at safonau gofod is. Fodd bynnag, bydd y Cyngor yn ceisio defnyddio'r canllawiau hyn mewn unrhyw gynllun tai newydd. Mewn rhai achosion, byddai dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau yn amod o'r caniatâd i ddiogelu'r safonau hyn ac amwynder preswyl.

8.4 Pan na ellir bodloni’r canllawiau hyn yn rhesymol, dylai mesurau i leihau’r gallu i edrych dros eiddo arall fel codi waliau neu ffensys fod yn rhan o’r cynllun, wedi’u cynllunio’n briodol, a’u hymgorffori ynddo.

Ffigur 5: Pellter gerddi a thramwyfeydd



Yn y diagram uchod mae'r annedd mewnlenwi yn annerbyniol gan fod siâp lletchwith y llain yn golygu bod hyd y dreif yn annigonol a bod yr ardd breifat yn gul.

9 Tramwyfeydd a mannau parcio ceir

9.1 Mae CCA ‘Safonau Parcio’ yn nodi safonau’r Cyngor o ran datblygiadau preswyl newydd. Caiff y safonau eu mynegi fel ‘uchafswm’ gan y dylai datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy allu gweithredu’n effeithlon â llai o leoedd parcio, o ganlyniad i gyfleoedd ar gyfer cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus. Pan darperir mannau parcio newydd yn rhan o ddatblygiad preswyl newydd, dylid dilyn yr egwyddorion canlynol:

- Er mwyn sicrhau diogelwch, mae'n bwysig nad yw cerbydau sy'n parcio ar dramwyfeydd preswyl yn parcio ar y palmant neu'r ffordd. Felly,
- Dylai tramwyfeydd newydd fod o leiaf 5.5 metr o hyd. (Ffigur 5)
- Dylid gosod garejis yn ddigon pell yn ôl o'r ffordd i sicrhau y gellir agor a chau drws y garej tra bod car wedi'i barcio yn y dreif.
- Ni ddylai tramwyfeydd fod yn fwy serth nag 1:10.
- Dylid sicrhau lled o 2.5 metr o leiaf ar dramwyfeydd rhwng waliau tai a ffiniau safleoedd, er mwyn sicrhau bod modd agor a chau drysau ceir yn iawn, er mwyn caniatáu i gerddwyr a phobl sydd ag amhariad symudedd fynd heibio yn rhwydd ac yn ddiogel (Ffigur 5).
- Mae angen caniatâd cynllunio i adeiladu mynedfa i gerbydau neu gerddwyr i gwrtil preswyl oddi ar gefnffordd neu ffordd ddosbarthiadol arall. Y prif ystyriaethau wrth farnu cynigion o'r fath yw diogelwch priffyrdd ac agweddau gweledol.

- Pan gynigir y bydd mannau parcio presennol yn cael eu colli o ganlyniad i estyniad neu ddatblygiad newydd arall, ac y byddai hyn yn creu problemau diogelwch neu dagfeydd, byddai’n rhaid darparu mannau parcio yn eu lle, neu ystyrir bod y cynnig yn annerbyniol.

- Er mwyn osgoi gorfod bacio cerbyd i gefnffyrdd neu ffyrdd dosbarthiadol prysur eraill, dylid darparu man troi cerbydau yn y cwrtil, a’r nod yw bodloni'r dimensiynau a nodir yn Ffigur 6.

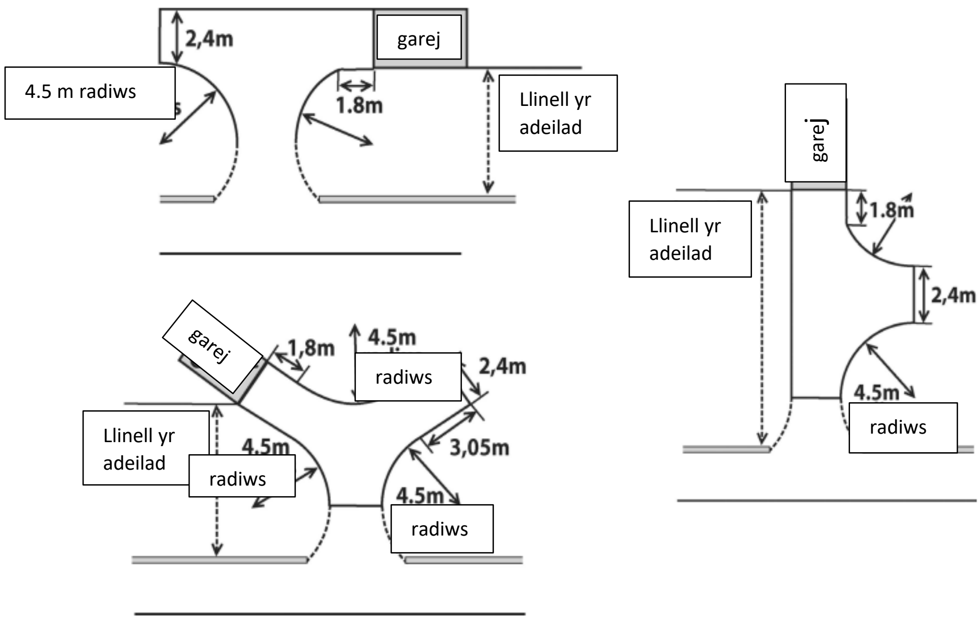
- Ar ffyrdd eraill nad ydynt yn brysur o ran traffig, dylid llacio'r safon hon am resymau gweledol/amwynder, er mwyn osgoi gormod o arwynebau caled.

- Dylid ystyried y deunyddiau a ddefnyddir yn ofalus o ran eu golwg ac o ran lleihau dŵr wyneb ffo.

- O ran datblygiadau tai newydd, mae'n arfer da defnyddio tirlunio meddal er mwyn rhannu darnau mawr o leoedd parcio i atal rhesi o geir rhag parcio ar ymylon palmant wedi’u gostwng.

<u>Ffigur 6: Mannau troi cerbydau mewn cwrtilau preswyl sy'n wynebu ffyrdd dosbarthiadol.</u>

Mae tri chynllun posibl i’w gweld isod ar gyfer gwahanol gyfluniadau'r safle:



Atodiad 1: Polisi Allweddol y CDLl

STR4: Egwyddorion Datblygu, Dylunio a Chreu Lleoedd Cynaliadwy

Er mwyn hyrwyddo a chreu lleoedd newydd cynaliadwy, bydd pob datblygiad yn cael ei ddylunio i safon uchel yn unol ag egwyddorion dylunio cynaliadwy a dylent fod yn lleol unigryw, yn gynhwysol a hygyrch, a lliniaru ac addasu i newid yn yr hinsawdd.

Er mwyn cyflawni hynny, dylai pob datblygiad:

i. Gael eu dylunio i fod yn hyblyg, diogel a hygyrch, ymateb i newid yn yr hinsawdd, ac yn achos tai, addasu i anghenion newidiol dros amser;
ii. Ymateb i gyd-destun a chymeriad lleol, parchu a gwella amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol, a bod yn briodol o ran maint, dwysedd, cymysgedd a gosodiad;
iii. Bod yn hygyrch a chysylltiedig, gan alluogi symudiad rhwydd;
iv. Gwneud y defnydd gorau o dir, deunyddiau ac adnoddau;
v. Cyfrannu at lesiant cymunedau, yn cynnwys diogelu amwynderau, tir y cyhoedd, mannau agored a hamdden, darpariaeth tirlunio a pharcio mewn cyd-destunau preswyl;
vi. Ymgorffori isadeiledd newydd a chysylltu ag isadeiledd gwyrdd sy'n bodoli a hyrwyddo bioamrywiaeth;
vii. Pan fo'n bosibl, ymgorffori 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.

STR11: Darparu Safleoedd Tai Cynaliadwy

Fel rhan o weithredu'r Hierarchaeth Aneddiadau Cynaliadwy, ac i sicrhau fod gan gymunedau fynediad at dai digonol, o ansawdd da a fforddiadwy, i fodloni ystod o anghenion a chefnogi twf economaidd, bydd tai newydd yn cael eu cyfeirio at safleoedd tai sydd mewn lleoliad cynaliadwy, sy'n economaidd hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Dylai darparu tai newydd ar y safleoedd hyn:

i. Hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy sy'n berthnasol i anghenion a hyfywedd lleol;
ii. Gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o'r tir drwy ddwysedd datblygiad priodol;
iii. Cynnig datblygiadau cytbwys drwy gymysgedd o unedau tai;
iv. Darparu ar gyfer anghenion tai penodol, lle'n briodol, yn cynnwys er enghraifft tai i deuluoedd bychain a'r henoed, gofal ychwanegol a llety â chymorth, unedau byw-gwaith;
v. Darparu neu gyfrannu at y seilwaith ffisegol, amgylcheddol a chymdeithasol sydd ei angen i integreiddio datblygiadau newydd i gymunedau;
vi. Sicrhau, mewn ardaloedd gwledig, fod anghenion gwirioneddol a chymesur am dai yn cael eu bodloni mewn modd cynaliadwy.

HN2: Dwysedd a Chymysgedd Datblygiadau

Dylai datblygiadau tai newydd anelu at ddarparu dwysedd o o leiaf 30 annedd yr hectar a chynnwys cymysgedd o anheddau o ran math a maint er mwyn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o'r tir sydd ar gael ac i ddiwallu anghenion preswylwyr am amrywiaeth o fathau tai a thrwy hynny creu cymunedau cymysg sy'n gynhwysol yn gymdeithasol. Dim ond o dan yr amodau canlynol y bydd dwysedd datblygu is yn cael ei ganiatáu:

a. mae cyfyngiadau'r safle yn atal cyflawni'r isafswm dwysedd
b. byddai'r isafswm dwysedd yn niweidio cymeriad a golwg amgylchoedd y safle

Ym mhob achos, dylai datblygiadau tai ddefnyddio egwyddorion dylunio o ansawdd uchel i gael y dwysedd datblygiad mwyaf posibl heb beryglu safon yr amodau byw a ddarperir a gwneud darpariaeth ddigonol i breifatrwydd a gofod o amgylch anheddau.

Atodiad 2: Effeithiau'r Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol ar y Gymraeg

Cafodd Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint ei fabwysiadu ar 24/01/23. Cynhaliwyd Archwiliad o'r Cynllun rhwng 2021 a 2022 a derbyniwyd yr Adroddiad Terfynol gan yr Arolygwyr ar 15/12/22. Mae'r CDLl mabwysiedig yn awr yn cynrychioli'r Cynllun Datblygu Lleol statudol mabwysiedig ar gyfer y Sir a dylid ei ddarllen ochr yn ochr â Chymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Paratowyd y Cynllun yng nghyd-destun Polisi Cynllunio Cymru 11 a Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3. Mae'r Cynllun yn ymdrin â chyfnod o 15 mlynedd sy'n dod i ben ar 31/03/30.
Cynhaliwyd Asesiad o Effaith Integredig fel rhan o'r CDLl ar y cam Strategaeth a Ffefrir yn 2017 a diweddarwyd hwn yn 2019 ar gyfer Archwilio'r cynllun yn Gyhoeddus 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 i Asesiad o Effaith Integredig 2023:-
https://www.flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/Examination-Library-Documents/Final-Sustainability-Appraisal-Report.pdf

Fel rhan o'r CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd cafodd ymgynghorydd ei gyflogi i gynnal gwaith pellach i ystyried y Gymraeg yn Sir y Fflint. Yn dilyn hynny lluniwyd Papur Cefndir Rhif 12 Y Gymraeg a oedd yn mynd i'r afael â'r materion ac yn ystyried yn ofalus goblygiadau polisïau'r CDLl ar y Gymraeg. Mae adroddiad yr ymgynghorydd wedi'i gynnwys yn y papur cefndir. LDP-EBD-BP12 Papur Cefndirol LDP12 Y Gymraeg (flintshire.gov.uk)

Mae hwn yn dangos sut yr ystyriwyd y Gymraeg wrth i'r cynllun fynd rhagddo. Hefyd fe fu nifer o gyfleoedd i bobl wneud sylwadau ar y mater ym mhob cam ymgysylltu ac ymgynghori wrth i'r Cynllun fynd rhagddo.
Ni chyfeiriwyd at fater y Gymraeg fel mater sy'n allweddol yn Adroddiad yr Arolygwyr.

Yn y CDLl mae'r Cyngor wedi nodi ei fwriad i baratoi cyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA).
Nid yw Canllawiau Cynllunio Atodol yn gosod polisi newydd ond maent yn ehangu ar y polisïau yn y CDLl ac yn rhoi arweiniad arnynt ac, fel yr eglurir uchod, mae effaith y polisïau hynny ar y Gymraeg eisoes wedi ei ystyried a'i archwilio a chanfuwyd fod y Cynllun yn un cadarn. Dim ond ymwneud â'r wybodaeth atodol a'r canllawiau yn y CCA felly y mae'r ymgynghoriad a gynhelir ar hyn o bryd ac ni ddylai gyflwyno unrhyw oblygiadau ychwanegol ar gyfer y Gymraeg.

Gofod o amgylch Anheddau
Mae'r CCA hwn yn rhoi arweiniad yn ymwneud â gofod o amgylch anheddau. Mae'n berthnasol i gynigion ar gyfer adeiladu tai newydd, trawsnewid adeiladau amhreswyl yn anheddau, datblygiadau Tai Amlfeddiannaeth pan fo'r cynnig yn ymwneud ag estyniad ac estyniad i annedd bresennol. Mae'r canllaw hwn yn dechnegol o ran ei

natur yn ymwneud â'r pellter rhwng tai, faint o ofod sydd ar gyfer gerddi preifat ar gyfer y tai a thramwyfeydd a lle i barcio ceir. Mae'n annhebygol o gael unrhyw effaith ar y Gymraeg yn y Sir.

Effeithiau Cadarnhaol, dim.
Effeithiau Negyddol, dim.
Effeithiau Niwtral effeithiau cwbl niwtral