canllaw cynllunio lleol

Un o gyfres o ganllawiau cynllunio lleol yw hwn sy'n ymhelaethu ar gynigion cynllunio lleol ar ffurf eglur a chryno gyda'r amcan o wella safonau dylunio.

5. Tai Amlfeddiannaeth

Mae'r nodyn cyfarwyddyd hwn yn nodi sut y bydd y Cyngor yn asesu cynigion am Dai Amlfeddiannaeth o ran sut y mae'n bwriadu rheoli crynoadau o Dai Amlfeddiannaeth yn Wrecsam yn ogystal â safonau eraill y bydd disgwyl i ddatblygiadau Tai Amlfeddiannaeth eu cyrraedd. Wrth wneud hyn, mae'n ymhelaethu ar bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) a bydd yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Roedd y nodyn cyfarwyddyd hwn yn destun ymgynghoriad allanol rhwng 4 Rhagfyr 2017 a 19 Chwefror 2018 a chafodd ei fabwysiadu'n ffurfiol i'w ddefnyddio gan y Bwrdd Gweithredol ar 8 Mai 2018.

Y Cyd-Destun o Ran Polisi Cynllunio

Nodir y Polisi Cynllunio Cenedlaethol mewn perthynas â thai ym Mhennod 9 Polisi Cynllunio Cymru. Mae polisïau canlynol Cynllun Datblygu Unedol (CDU) Wrecsam (1996 – 2011) a fabwysiadwyd ym mis Chwefror 2005 yn berthnasol i gynigion ar gyfer trosi anheddau yn Dai Amlfeddiannaeth:

Polisi GDP1: Amcanion Datblygu
Polisi H4: Isrannu anheddau
Polisi T8: Parcio

Tai Amlfeddiannaeth

Rheoliadau Cynllunio

Er dibenion Cynllunio, mae Tai Amlfeddiannaeth yn disgyn o fewn dau wahanol gategori:

- Tŷ Amlfeddiannaeth fach: Eiddo ar osod a anheddir gan 3-6 o bobl heb gysylltiad sy'n byw mewn eiddo ac yn rhannu un amwynder sylfaenol neu fwy, sy'n dod o fewn Dosbarth Defnydd C4.
- Tŷ Amlfeddiannaeth fawr: Eiddo ar osod a anheddir gan 7 neu fwy o bobl heb gysylltiad sy'n byw mewn eiddo ac yn rhannu un amwynder sylfaenol neu fwy, sy'n ddefnydd 'Sui Generis' (sy'n golygu 'o'i fath ei hun').

Mae angen caniatâd cynllunio i:

- Newid defnydd unrhyw adeilad i fod yn Dŷ Amlfeddiannaeth fach neu Dŷ Amlfeddiannaeth fawr;
- Newid defnydd Tŷ Amlfeddiannaeth fach i fod yn Dŷ Amlfeddiannaeth fawr;
- Newid defnydd Tŷ Amlfeddiannaeth fawr i fod yn Dŷ Amlfeddiannaeth fach neu unrhyw ddefnydd arall;

Nid oes angen caniatâd cynllunio fel arfer i newid defnydd Tŷ Amlfeddiannaeth fach i fod yn un annedd, h.y. newid o ddefnydd Dosbarth C4 i ddefnydd Dosbarth C3 (tŷ annedd).

Gall Tai Amlfeddiannaeth fod o fudd i ardal drwy ddarparu datrysiadau tai cost isel i unigolion a allai fod yn cael trafferth canfod lle i fyw fel arall, yn ogystal ag fel llety i fyfyrwyr, gweithwyr proffesiynol ifanc a gweithwyr gofal iechyd. Yn wir, Mae Asesiad Marchnad Dai Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam (HMA, 2015)[1] yn cydnabod ei bod yn debygol y bydd angen unedau llety llai yn y dyfodol yn y Fwrdeistref Sirol. Gall Tai Amlfeddiannaeth gyfrannu rhywfaint i fodloni'r angen dynodedig hwn. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9, paragraff 9.1.2 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio hyrwyddo cymunedau deiliadaeth gymysg.

Roedd yr adroddiad Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth, a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2015[2], yn cydnabod y gall crynoadau mawr o Dai Amlfeddiannaeth arwain at broblemau, gan gynnwys:

- Niwed i gydlyniant cymdeithasol, gyda lefelau uwch o drigolion dros dro a llai o aelwydydd hirdymor a theuluoedd sefydledig;
- Mwy o anawsterau i berchen-feddianwyr a phrynwyr am y tro cyntaf oherwydd cystadleuaeth gan landlordiaid a gostyngiad yn nifer y tai teulu sydd ar gael;
- Cynnydd mewn swn, trosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol; a
- Mwy o bwysau o ran parcio.

Mae Polisi Cynllunio H4 yn caniatáu i anheddau gael eu trosi'n Dai Amlfeddiannaeth ar yr amod nad ydynt yn arwain at ormod o grynhoad o eiddo o'r fath. Mae hefyd yn ofynnol darparu man agored preifat digonol a chydymffurfio â pholisi GDP1. Diben y nodyn cyfarwyddyd hwn yw nodi'r meini prawf ar gyfer asesu crynoadau o Dai Amlfeddiannaeth a sefydlu safonau dylunio sylfaenol y bydd gofyn i Dai Amlfeddiannaeth eu cyrraedd.

Sut y bydd crynoadau o Dai Amlfeddiannaeth yn cael eu hasesu

Mae Polisi Cynllunio H4 yn caniatáu i anheddau gael eu hisrannu ar yr amod nad yw'r cynigion yn arwain at ormod o grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth er anfantais i lefelau trosedd, cyfansoddiad cymdeithasol yr ardal ac amwynder y trigolion presennol.

Canfu'r adroddiad Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth bod pryderon am nifer y Tai Amlfeddiannaeth yn cynyddu unwaith y bydd crynoadau o aelwydydd Tai Amlfeddiannaeth yn codi uwchlaw 10%[3].

Mae mwyafrif Tai Amlfeddiannaeth y Fwrdeistref Sirol i'w gweld yn Nhref Wrecsam ac wedi'u lleoli'n bennaf o fewn wardiau Offa, Smithfield, Erddig, Brynyffynnon a Grosvenor[4], fel y gwelir yn ffigwr 1.

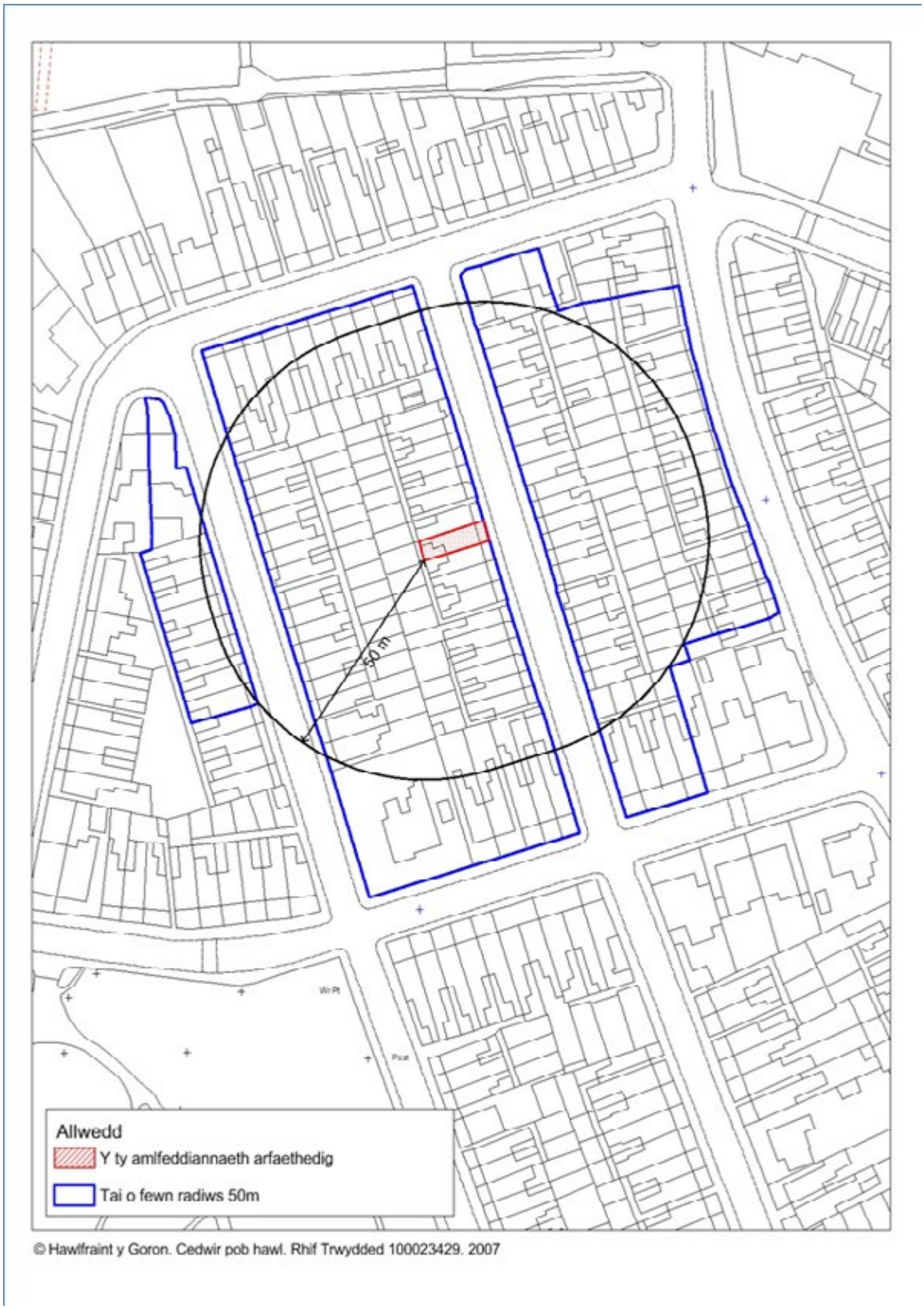
Ffigwr 1: Dosbarthiad y Tai Amlfeddiannaeth yn Wardiau Offa, Smithfield, Erddig a Grosvenor Wrecsam[5]

Ward	Cyfanswm yr Aelwydydd	Rhentu Preifat	MPH Myfyrwyr	MPH Arall	Cyfanswm MPH	% MPH	% RhP
Offa	1,137	502	30	92	122	11%	44%
Smithfield	1,260	387	21	77	98	8%	31%
Erddig	822	138	15	40	55	7%	17%
Brynffynnon	1,556	443	41	46	87	6%	28%
Grosvenor	1,125	347	10	47	57	5%	31%
Cyfanswm	32,059	4,227	146	483	629	2%	13%

[1] Asesiad Marchnad Dai Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam, Adroddiad Terfynol, Mawrth 2015, t79
[2] http://gov.wales/docs/desh/research/150505houses-in-multiple-occupation-hmo-final-report-en.pdf
[3] Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth – Adroddiad ar y Canfyddiadau Ebrill 2015 t75, paragraff 4.29 http://gov.wales/docs/desh/research/150505houses-in-multiple-occupation-hmo-final-report-en.pdf
[4] Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth – Adroddiad ar y Canfyddiadau Ebrill 2015 http://gov.wales/docs/desh/research/150505houses-in-multiple-occupation-hmo-final-report-en.pdf
[5] Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth – Adroddiad ar y Canfyddiadau Ebrill 2015 t32. Ffigyrau o gyfrifiad 2011. http://gov.wales/docs/desh/research/150505houses-in-multiple-occupation-hmo-final-report-en.pdf

Canfu'r adroddiad Tai Amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth, er bod gwir gyfran y Tai Amlfeddiannaeth ar lefel ward yn eithaf isel (o'u cymharu ag ardaloedd o fewn rhai trefi a dinasoedd eraill yng Nghymru), mae yna grynodiadau lleol o fewn wardiau ar lefel stryd.

Er mwyn galluogi datblygiadau Tai Amlfeddiannaeth fel bod unedau llety llai/mwy fforddiadwy yn parhau i gael eu darparu, a cheisio osgoi gormod o grynoadau Tai Amlfeddiannaeth ar yr un pryd, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau nad yw cynigion am Dai Amlfeddiannaeth newydd yn arwain at fwy na 10% (wedi'i dalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf) o adeiladau preswyl yn cael eu defnyddio fel Tai Amlfeddiannaeth o fewn radiws o 50 metr i ffiniau safle'r cais. Lle mae'r crynhoad yn fwy na 10%, ni roddir caniatâd cynllunio fel arfer oni fydd yna ystyriaethau cynllunio materol perthnasol i gyfiawnhau gwneud hynny.

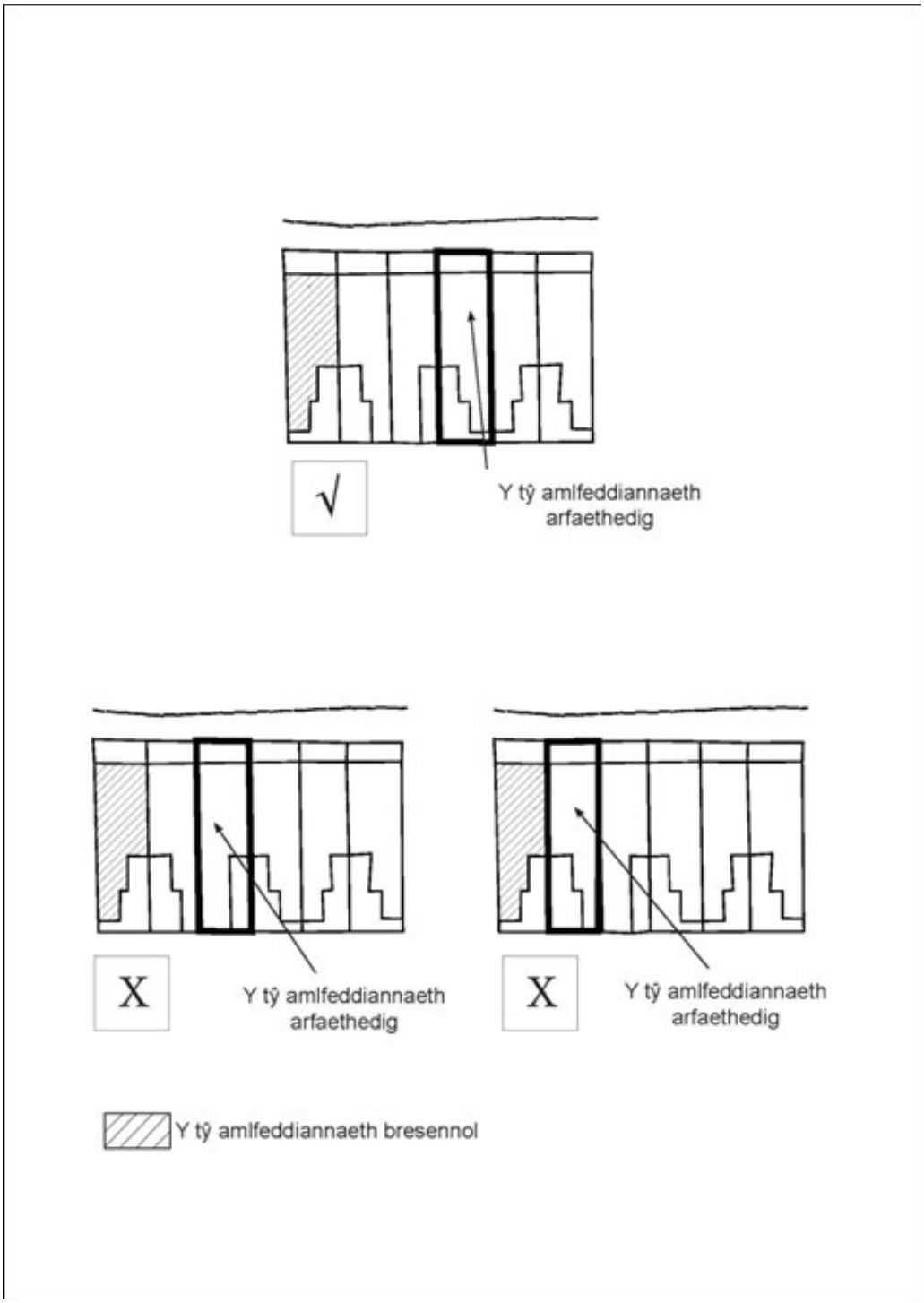


Ffigwr 4: Asesu Tai Amlfeddiannaeth o fewn 50 metr i safle cais

Bydd eiddo'n cael ei ystyried os, yn achos anheddau, yw **unrhyw** ran o'r adeilad neu ei gwrtil yn gorwedd o fewn y radiws 50 metr. Bydd adeiladau sy'n cynnwys fflatiau yn cael eu hystyried os yw unrhyw ran o'r adeilad hwnnw wedi'i leoli o fewn y radiws 50m. Dangosir hyn yn ffigwr 4. Bydd eiddo'n cael ei gyfrif yn Dŷ Amlfeddiannaeth os yw'n destun trwydded i gael ei ddefnyddio er y diben hwnnw ac/neu os oes ganddo ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli i'w ddefnyddio fel Tŷ Amlfeddiannaeth **p'un ai yw'r caniatâd cynllunio wedi'i roi ar waith ai peidio.**

Er y byddai'n bosib asesu nifer y Tai Amlfeddiannaeth fesul stryd, mae strydoedd unigol yn Wrecsam yn amrywio'n sylweddol o ran hyd, yn yr un modd â'r dosbarthiad o Dai Amlfeddiannaeth presennol. Ystyrir mai defnyddio radiws 50 metr yw'r ffordd fwyaf priodol o asesu crynoadau o Dai Amlfeddiannaeth, gan y gellir ei gymhwyso'n gyson i bob cynnig. Ystyrir hefyd mai dyma'r ardal leol gyfagos sy'n amgylchynu eiddo ac mae'n ein galluogi i asesu effaith gronnol Tai Amlfeddiannaeth ar gymeriad yr ardal gerllaw safle cais.

Yn ogystal â chydymffurfio â'r gofynion uchod, er mwyn osgoi datblygu crynoadau o Dai Amlfeddiannaeth ar strydoedd unigol, bydd gofyn fel arfer am fwlch o o leiaf ddau annedd neu adeilad arall nad ydynt yn cael eu defnyddio fel Tai Amlfeddiannaeth rhwng Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig a Thŷ Amlfeddiannaeth presennol. Dangosir hyn yn ffigwr 5.



Ffigwr 5: Dosbarthiad Tai Amlfeddiannaeth o fewn strydoedd

Estyniadau a newidiadau

Mae polisi H4 yn nodi y dylid bod yn bosib isrannu annedd heb wneud newidiadau nac estyniadau mawr na chodi adeiladau newydd ychwanegol fyddai'n gwneud newidiadau o bwys i gymeriad yr annedd gwreiddiol.

Lle bo cynigion i drosi anheddau yn Dai Amlfeddiannaeth yn cynnwys estyniadau ac/neu newidiadau i estyniadau, neu lle cynigir estyniadau i Dai Amlfeddiannaeth presennol, dylai'r gwaith fod yn amlwg yn israddol o ran maint i'r adeilad presennol, yn gydnaws â ffurf a chymeriad yr adeilad ac yn cadw at gymeriad y strydwedd ehangach. Dylai'r cynigion hefyd fod wedi'u dylunio i osgoi effeithiau niweidiol ar ddeiliaid anheddau cyfagos drwy achosi iddynt golli golau, preifatrwydd neu trwy fod yn weledol ormesol. Er mwyn sicrhau y cedwir at hyn, bydd y Cyngor yn cymhwyso'r canllawiau a nodir yn Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol 20: Estyniadau Tai, i gynigion sy'n cynnwys estyniadau neu newidiadau allanol i Dai Amlfeddiannaeth presennol neu arfaethedig, yn enwedig o ran pellteroedd gwahanu a safonau golau dydd.

Bydd cynigion i drosi adeiladau amhreswyl yn Dai Amlfeddiannaeth sy'n cynnwys estyniadau ac/neu newidiadau allanol yn cael eu hystyried ar eu rhinweddau eu hunain. Fodd bynnag, dylai cynigion o'r fath fod yn gydnaws â ffurf a chymeriad presennol yr adeilad a chadw at gymeriad y strydwedd ehangach. Dylai cynigion i drosi adeiladau amhreswyl yn Dai Amlfeddiannaeth hefyd gydymffurfio â'r safonau pellteroedd gwahanu a nodir yn Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol 21: Lle o gwmpas Anheddau.

Gofynion Cynllunio Eraill

Parcio

Mae gofynion parcio cerbydau a beiciau ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth wedi'u nodi yn Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio Lleol 16: Parcio.

Lle darperir lle parcio oddi ar y stryd i ddau neu fwy o gerbydau ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth, ni fydd mannau parcio tandem fel arfer yn dderbyniol. Dylai cerbyd allu mynd i mewn neu adael pob lle parcio hyd yn oed os oes yna geir yn y lleoedd parcio eraill o fewn yr ardal barcio.

Ardal Allanol a Storio Biniau

Dylai fod gan Dai Amlfeddiannaeth ardal allanol ddigon mawr i ddarparu mannau sychu allanol, lle parcio beic a storio bin a man ar gyfer amwynder deiliaid yr eiddo. Dylai'r cyfleusterau fod yn ddiogel ac ar gael i bob un o'r trigolion. Lle mae anheddau presennol am gael eu trosi'n Dai Amlfeddiannaeth o fewn dosbarth defnydd C4, mae'n debygol y bydd ganddynt eisoes gwrtil fydd yn cyflenwi'r swyddogaeth hon yn ddigonol.

Nifer yr ystafelloedd gwely/deiliaid	Bin Gwastraff Cyffredinol	Bag Gwastraff Gardd	Ailgylchu – plastig a chaniau	Ailgylchu - gwydr	Ailgylchu - papur	Gwastraff Bwyd
5	1 x 240 litr	1 x 240 litr	1 x blwch 55 litr	1 x blwch 40 litr	1 x bag 40 litr	1 x cadi 23 litr
5 i 10	1 x 240 litr	1 x 240 litr	2 x blwch 55 litr	2 x blwch 40 litr	1 x bag 40 litr	2 x cadi 23 litr
Mwy na 10	2 x 240 litr	1 x 240 litr	3 x blwch 55 litr	3 x blwch 40 litr	2 x bag 40 litr	3 x cadi 23 litr

Ar gyfer adeiladau amhreswyl sy'n cael eu trosi'n Dai Amlfeddiannaeth (ni waeth faint o denantiaid sydd yna) ac ar gyfer anheddau sy'n cael eu trosi'n Dai Amlfeddiannaeth fydd yn lletya 7 neu fwy o denantiaid, bydd y Cyngor fel arfer yn ceisio ardal allanol breifat sydd o leiaf 30 metr sgwâr o faint yn ogystal â 2m^2 yn ychwanegol ar gyfer pob tenant ychwanegol dros 7. Rhaid i'r ardal allanol fod yn addas i'w defnyddio fel man amwynder, man sychu, lle parcio beic a lle storio bin.

Lle bo rhan o adeilad amhreswyl sy'n cael ei drosi'n Dŷ Amlfeddiannaeth yn parhau i gael ei ddefnyddio er dibenion masnachol, neu lle mae yna eiddo masnachol cyffiniol, rhaid gallu darparu ardal allanol heb gael effaith niweidiol ar wasanaethu a diogelwch yr eiddo busnes cyfagos.

Dylai'r ardal allanol a ddarperir ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth gynnwys ardal sy'n ddigon mawr i gadw'r nifer canlynol o finiau o leiaf:

Trwyddedu

Yn ogystal â bod angen caniatâd cynllunio, bydd mwyafrif y Tai Amlfeddiannaeth hefyd angen trwydded ar wahân gan adran Gwarchod y Cyhoedd.

Mae Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig yn destun amodau sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gymryd pob cam rhesymol i reoli a chynnal safonau ffisegol da y Tai Amlfeddiannaeth yn foddhaol. Mae'r rhain yn cynnwys amodau gorfodol sy'n gofyn am archwiliadau trwyddedig o ran nwy, trydan a diogelwch tân, yn ogystal â phennu'r nifer mwyaf o denantiaid. Mae yna amodau hefyd sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y drwydded atal ymddygiad gwrthgymdeithasol. Gall torri amodau'r drwydded arwain yn y pen draw at erlyn landlordiaid a diddymu eu trwydded.

Mae gofynion trwyddedu'n gwbl ar wahân i'r gofyniad am ganiatâd cynllunio, ac eglurir yn fanwl yn y polisi cynllunio cenedlaethol na ddylai'r system gynllunio ddyblygu rheolau rheoliadau eraill wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

[6] Paragraff 1.2.4, Pennod 1, Polisi Cynllunio Cymru, (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) http://gov.wales/docs/desh/publications/161117ppw-chapter-1-en.pdf

cysylltwch â

Amgylchedd a Chynllunio
16 Stryt yr Arglwydd Wrecsam. LL11 1LG

E-Bost: planning@wrexham.gov.uk
gwefan: www.wrecsam.gov.uk/cynllunio

Mabwysiadwyd Hydref 1993. Diweddarwyd 2000
Newid cyfeiriad Rhagfyr 2012. Diweddarwyd Mai 2018

ar gael mewn fformatau eraill ar gais