

Safonau Gofod Preswyl

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Nodyn hwn yn un o gyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), sy'n ymhelaethu ar bolisiâu'r cynllun datblygu a materion eraill mewn fformat clir a chryno gyda'r nod o wella'r dyluniad a'r ansawdd mewn datblygiadau newydd. Bwriad y Nodiadau yw cynnig canllawiau cyffredinol a fydd yn cynorthwyo trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio ac wrth drin a phenderfynu ceisiadau cynllunio.

2. Statws a Chamau wrth Baratoi

- 2.1 Nid yw Nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun mabwysiedig. Serch hynny, maent wedi bod yn destun penderfyniad ffurfiol gan y Cyngor ac ymgynghoriad â'r cyhoedd. Mae Llywodraeth Cymru (LIC) wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad â'r cyhoedd a chymeradwyaeth ddilynol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), y gall CCA gael ei drin fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fydd Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a'r Llywodraeth Cymru yn penderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Cymeradwywyd y Nodyn hwn gan y Cyngor ar Dachwedd 13, 2013

3. Y Cefndir

- 3.1 Mewn rhannau o Sir Ddinbych bu cynnydd sylweddol yn nifer y tai mawr sydd wedi'u hisrannu'n fflatiau, fflatiau un ystafell a mathau eraill o ambreswyliaeth. O ganlyniad mae yna orgyflenwad difrifol o lety pobl sengl isel ei ansawdd mewn rhannau o'r Sir¹ sydd wedi cyfrannu tuag at broblemau cymdeithasol ac economaidd ac wedi effeithio'n andwyol ar y cymeriad preswyl presennol.

3.2 *Yr Angen am safonau: Blaenoriaethau Sir Ddinbych*

- 3.3 Mae Cynllun Corfforaethol Sir Ddinbych yn amlinellu cyfres o flaenoriaethau sy'n pwyntio at y meysydd allweddol y mae'r Cyngor ag eisiau eu newid. Bydd y ddogfen hon yn ceisio cyfrannu tuag at y blaenoriaethau 'Ymateb i newid demograffig' ac 'Adfywio'.
- 3.4 Mae Strategaeth Dai Sir Ddinbych wedi clustnodi'r angen i sicrhau bod amrywiaeth eang o opsiynau tai ar gael o fewn y Sir a chyfleoedd cyfartal. Mae'r Strategaeth yn clustnodi gweledigaeth dai ar gyfer Sir Ddinbych y "*Bydd pawb yn cael y cyfle i gael mynediad at dai fforddiadwy o ansawdd uchel i gwrdd â'u gofynion yn awr ac yn y dyfodol, p'un ai ydyn nhw'n dewis rhentu neu brynu cartref yn Sir Ddinbych*"².

² Strategaeth Dai Sir Ddinbych, 2007

- 3.5 Mae gan Sir Ddinbych boblogaeth sy'n heneiddio y mae disgwyl iddi gynyddu oherwydd bod pobl yn byw yn hirach a heneiddiad grwpiau mwy, megis y rheini a anwyd ar ôl yr Ail Ryfel Byd. Mae adeiladu tai sy'n cwrdd ag anghenion presennol a newidiol aelwydydd amrywiol yn hanfodol felly i ganiatáu i bobl aros yn eu cartrefi os ydynt yn dewis hynny ac felly gyflawni blaenoriaeth 'Ymateb i newid demograffig' y Cyngor.
- 3.6 Mae Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru yn dangos bod gan Sir Ddinbych chwe ardal sydd yn y 10% mwyaf amddifad yng Nghymru³. Mae'r Cyngor yn anelu at leihau'r bwlch rhwng yr ardaloedd mwyaf amddifad a gweddill y Sir. Mae hygyrchedd at dai o ansawdd da yn sylfaenol i gyflawni blaenoriaeth 'Adfywio' y Cyngor.

4. Polisi Cynllunio

4.1 *Cyd - Destun Polisi Cenedlaethol*

- 4.1.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru⁴ (PPW) yn nodi amcanion Llywodraeth y Cynulliad mewn perthynas â thai. Mae PPW yn annog dwyseddau uwch ar safleoedd hawdd mynd atynt, ble mae'n briodol, ond yn amlygu pwysigrwydd dyluniad da i sicrhau amgylchedd o ansawdd uchel. Mae'r angen am 'dai di-rwystr' yn cael ei amlygu hefyd a defnydd Safonau Cartrefi Gydol Oes yn cael ei argymhell.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad yn pwysleisio pwysigrwydd dyluniad da mewn perthynas ag ansawdd bywyd a hefyd bwysigrwydd dyluniad cynhwysol.

4.2 *Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021*

- 4.2.1 Mae Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLI), sydd wedi ei osod o fewn fframwaith polisiâu cynllunio cenedlaethol, wedi ei gynllunio i ddatblygu amcanion y CDLI, y strategaeth ofodol a'r weledigaeth ar gyfer y Sir. Mae'r ddogfen yn cael ei defnyddio wrth wneud penderfyniadau ar gynigion datblygu ac apeliadau cynllunio, ochr yn ochr â pholisiâu cenedlaethol a gofynion deddfwriaethol eraill.
- 4.2.2 Mae dau amcan yn y CDLI sy'n berthnasol i'r CCA hwn:
- 1: Poblogaeth a Chymuned - *Bydd y Cynllun Datblygu Lleol yn anelu at ddiwallu anghenion tai a ragwelir o ran cyfanswm nifer, math a maint tai, gan gynnwys darparu tai fforddiadwy, ac*
 - 14: Dylunio - *Bydd y Cynllun Datblygu Lleol yn sicrhau bod datblygiadau newydd yn gynaliadwy ac o ansawdd da ac yn ystyried gofynion perygl llifogydd.*
- 4.2.3 Bydd nifer y polisiâu cynllunio lleol sy'n berthnasol i gynigion datblygu unigol yn amrywio, gan ddiybennu ar y lleoliad, ar amgylchiadau ac ar ystyriaethau sy'n berthnasol i'r cynnig ei hun. Felly, mae'n rhaid darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd.

³ Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru, 2008

⁴ Llywodraeth Cynulliad Cymru (Tachwedd 2012) Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5

4.2.4 Mae themâu CDLI o ran 'Adeiladu Cymunedau Cynaliadwy' a 'Nodweddion Unigryw Priodol' yn cynnwys Polisiâu'r Cyngor mewn perthynas â safonau tai a dylunio. Mae'r polisiâu canlynol yn arbennig o berthnasol i'r CCA hwn:

- BSC7 - Tai Amlfeddiannaeth a Fflatiau Hunangynhwysol. *“Bydd isrannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhwysol yn cael ei ganiatáu ar yr amod bod yr holl feini prawf canlynol yn cael eu bodloni:*
 - i) *yr eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o fflatiau a gynigir heb effeithio'n annerbyniol ar gymeriad, ymddangosiad ac amwynder yr ardal (gan gynnwys effeithiau cronnos cynigion o'r fath); a*
 - ii) *y cynnig yn cydymffurfio â safonau gofodol ac amwynder y Cyngor.”*
- RD1 - Datblygu cynaliadwy ac o safon dda *“Bydd cynigion datblygu yn cael eu cefnogi o fewn ffiniau datblygu ar yr amod bod yr holl feini prawf canlynol yn cael eu bodloni:*
 - i) *Yn parchu'r safle a'r cyffiniau yn nhermau lleoliad, gosodiad, graddfa, ffurf, cymeriad, dyluniad, deunyddiau, agwedd, microhinsawdd a dwysedd defnydd tir / adeiladau a manau o gwmpas a rhwng adeiladau: a...”*

4.2.5 Er gwybodaeth: Mewn perthynas â pholisi BSC7, er nad yw Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu diffinio'n llym gan ddeddfwriaeth gynllunio, mae Gorchymyn (Dosbarthiadau Defnydd) Cynllunio Gwlad a Thref (fel y'i diwygiwyd) 1987 yn nodi bod y defnydd o dŷ annedd gan ddim mwy na 6 o drigolion sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd yn disgyn o fewn Dosbarth Defnydd C3. **Felly, bydd angen caniatâd cynllunio os yw annedd yn cynnwys mwy na chwech o drigolion nad ydynt mewn un teulu neu gartref.** Dylid nodi, er efallai na fydd Tai Amlfeddiannaeth bob amser yn gofyn am ganiatâd cynllunio, efallai y bydd angen trwydded dan Ddeddf Tai 2004.

4.2.6 **Felly Nod y CCA hwn yw rhoi gwybod i ymgeiswyr posibl y dylid bodloni gofynion y Cyngor er mwyn i ddatblygiadau fod o ddyluniad da a chynhwysol yn unol â'r polisi cenedlaethol a lleol.**

5. Safonau

5.1 Mae'r gofynion yn yr adran hon yn berthnasol ledled y Sir i dai preifat a fforddiadwy. Mae rhestr wirio datblygwyr wedi'i chynnwys yn Atodiad 1 sy'n crynhoi'r safonau.

Safonau Arwynebedd Llawr Gofynnol

5.2 Safonau gofod llawr lleiaf, gan gynnwys lle cylchrediad, ar gyfer pob annedd wedi'u nodi isod:

Maint yr eiddo	Lleiafswm Arwynebedd Mewnol Crynswth (GIA) mewn metrau sgwâr i'r metr sgwâr agosaf
1 gwely	50
2 gwely	65
3 gwely	80
4 gwely +	100

- 5.3 Bydd y safonau gofod yn cael eu defnyddio gydag adeiladu newydd a gydag addasu eiddo sydd mewn bod. Cydnabyddir efallai na fydd hi'n bosibl cyflawni'r safonau ym mhob addasiad. Mewn amgylchiadau eithriadol, (ble gellir dangos y byddai defnyddio'r safonau'n effeithio ar hyfywedd y cynllun a bod cynllun o'r fath yn hanfodol i flaenoriaeth adfywio drosfwaol y Cyngor NEU mewn perthynas ac adeilad hanesyddol neu rhestredig lle bydd teilyngdod hanesyddol o'r eiddo yn cael ei danseilio.), fe all y Cyngor roi caniatâd cynllunio ar yr amod nad yw ansawdd cyffredinol y llety yn cael ei beryglu. Mewn achosion o'r fath dylai datblygwyr gysylltu â'r Adran Gynllunio.
- 5.4 Gall cynllun ystafelloedd ddylanwadu ar ba mor dda y mae ystafell yn gweithio. Gall ystafelloedd hir cul neu ystafelloedd gyda siapiau anhwylyus leihau rhan weithrediadol ystafell mewn gwirionedd ac ni fyddant yn cael eu caniatáu o ganlyniad. Mae'r mesuriadau ystafelloedd gofynnol⁵ wedi'u gosod ar gyfer **ystafelloedd byw yn 9 metr sgwâr, llofftydd dwbl yn 11 metr sgwâr a llofftydd sengl yn 6.5 metr sgwâr.**
- 5.5 Gall uchder ystafelloedd o fewn annedd effeithio ar ba mor dda y mae ystafell yn gweithio hefyd. Weithiau mae isrannu anheddau yn fflatiau yn golygu gwneud defnydd o'r lle yn y groglofft. Mae'n bwysig nad yw hyn yn arwain at fod cyfran uchel o'r arwynebedd llawr arfaethedig yn anodd ei ddefnyddio. Er mwyn mynd i'r afael â hyn dylai pob ystafell fod â **lleiafswm uchder o'r llawr i'r nenfwd o 2.14 metr** dros arwynebedd o'r llawr sy'n cyfateb i ddim llai na thri chwarter arwynebedd yr ystafell. Mae unrhyw arwynebedd llawr uwchben ba un y mae uchder y nenfwd yn llai na 1.53 metr i'w anwybyddu hefyd.⁶

Gofod Awyr Agored Preifat neu Ardd: darpariaeth ar y safle⁷

- 5.6 Yn gyffredinol, byddir yn ceisio gofod glas amwynder preifat megis gerddi domestig a lleoedd glas yn ac o gwmpas tai ym mhob datblygiad preswyl, yn cynnwys anheddau sydd wedi'u hisrannu, oni bai y gellir dangos bod amgylchiadau eithriadol sy'n gwneud darpariaeth o'r fath yn afresymol. Y safonau gofynnol ar gyfer datblygiadau yw o leiaf:
- 40 metr sgwâr ar gyfer tai⁸
 - 50 metr sgwâr ar gyfer fflatiau gyda 10 metr sgwâr ychwanegol y fflat⁹

5 dimensiynau yr ystafell lleiaf arfaethedig yn unol â safonau trwyddedu gofynnol y cyngor ar gyfer Tai Amfeddiannaeth
6 Mae'r Cyngor yn defnyddio hyn fel safonau trwyddedu gofynnol ar gyfer Tai Amlbreswyliaeth ar hyn o bryd
7 Dylid nodi nad yw hyn yn cymryd lle'r gofyn i ddarparu lle agored amwynder a hamdden mewn datblygiadau newydd. Dylai darpar ymgeiswyr gyfeirio at Bolisi BSC11

8 Yn unol â'r Gofynion Ansawdd Dylunio, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005

9 Gall gofod awyr agored fod yn gymunol ond dylai fod at ddefnydd preswylwyr y fflat yn unig.

5.7 Mewn rhai achosion, yn arbennig ble mae yna newid defnydd efallai na fydd hi'n bosibl darparu'r gofynion lle glas amwynder preifat a glustnodwyd uchod. Mewn achosion o'r fath, dylai datblygwyr gysylltu â'r Adran Gynllunio i gytuno ar lefel briodol o ddarpariaeth.

Cartrefi Gydol Oes

5.8 Mae'r safon Cartrefi Gydol Oes yn set o 16 o feini prawf dylunio sy'n darparu model ar gyfer adeiladu cartrefi hygyrch ac addasadwy. Bydd gofynion aelwyd yn newid dros amser o ganlyniad i gael plant, salwch neu anabledd ac oed. Bydd cydymffurfio â'r safonau hyn yn ei gwneud yn haws i bobl aros yn eu cartrefi petaent yn dymuno hynny. Ni fydd y safonau hyn yn cymryd lle'r angen am fathau eraill o lety arbenigol, ond byddant yn sicrhau bod tai'n addas ar gyfer anghenion aelwyd sy'n newid. **Dylai anheddau gael eu hadeiladu i safon Cartrefi Gydol Oes¹⁰ fel mater o arfer da.** Mae meini prawf Safon Cartrefi Gydol Oes wedi'u cynnwys yn Atodiad 2.

¹⁰ <http://www.lifetimehomes.org.uk/> a <http://www.lifetimehomes.org.uk/pages/revise-designcriteria.html>

Atodiad 1: Rhestr Wirio Datblygwyr

Safon	Math o Annedd							
	Eiddo 1 Ystafell Wely		Eiddo 2 Ystafell Wely		Eiddo 3 Ystafell Wely		Eiddo 4+ Ystafell Wely	
	Arfaethedig	Safon Ofynnol	Arfaethedig	Safon Ofynnol	Arfaethedig	Safon Ofynnol	Arfaethedig	Safon Ofynnol
	Safonau Anghenraid							
Lleiafswm Arwynebedd Mewnol Crynswth (GIA) mewn metrau sgwâr i'r metr sgwâr agosaf		50 metr sgwâr		65 metr sgwâr		80 metr sgwâr		100 metr sgwâr
Ystafell Fyw		9 metr sgwâr		9 metr sgwâr		9 metr sgwâr		9 metr sgwâr
Ystafell Wely Ddwbl		11 metr sgwâr		11 metr sgwâr		11 metr sgwâr		11 metr sgwâr
Ystafell Wely Sengl		Dim yn Gymwys		6.5 metr sgwâr		6.5 metr sgwâr		6.5 metr sgwâr
Uchder y Nenfwd		2.14m		2.14m		2.14m		2.14m
Gofod Awyr Agored Preifat neu Ardd ar gyfer tai /		40 metr sgwâr		40 metr sgwâr		40 metr sgwâr		40 metr sgwâr
Gofod Awyr Agored Preifat neu Ardd ar gyfer fflatiau		50 metr sgwâr + 10 metr sgwâr ychwanegol y fflat		50 metr sgwâr + 10 metr sgwâr ychwanegol y fflat		50 metr sgwâr + 10 metr sgwâr ychwanegol y fflat		50 metr sgwâr + 10 metr sgwâr ychwanegol y fflat
Safon	Arfer Da							
Cartrefi Gydol Oes	Cydymffurfio â'r 16 maen prawf, sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1		Cydymffurfio â'r 16 maen prawf, sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1		Cydymffurfio â'r 16 maen prawf, sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1		Cydymffurfio â'r 16 maen prawf, sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1	
	Ydi / Na		Ydi / Na		Ydi / Na		Ydi / Na	

Atodiad 2:

Meini Prawf Cartrefi Gydol Oes

(1) Lled Man Parcio	Ble mae yna fan parcio yn gyfagos i'r cartref, dylai fod modd ei wneud yn fwy i fod yn 3300mm o led.										
(2) Mynediad O'r Man Parcio	Dylid cadw'r pellter o'r man parcio car i'r cartref gyn lleied â phosibl a dylai fod yn wastad neu ar rediad graddol.										
(3) Rhediad Dynesfeydd	Dylai'r ddynesfa at bob mynedfa fod yn wastad neu ar rediad graddol.										
(4) Mynedfeydd	Dylai pob mynedfa fod: 4a) wedi'i goleuo 4b) â mynedfa wastad dros y trothwy a 4c) dylai prif fynedfeydd fod wedi'u gorchuddio.										
(5) Grisiau a Liffiau Cymunol	5 a) Dylai grisiau cymunol ddarparu mynediad rhwydd a 5 b) Ble cyrhaeddir cartrefi trwy lifft, dylai fod yn gwbl hygyrch.										
(6) Drysau a Chynteddau	<p>Dylai lled y drysau a chynteddau yn cydymffurfio â'r manylebau isod.</p> <p>Manylebau a mesuriadau datganedig sydd eu hangen i gwrdd â'r maen prawf</p> <table><thead><tr><th>Lled agor clir y drws (mm) <i>o leiaf</i></th><th>Lled y Coridor / Cyntedd (mm) <i>o leiaf</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>750 neu letach</td><td>900 (pan yw'r ddynesfa'n benben)</td></tr><tr><td>750 neu letach</td><td>1200 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)</td></tr><tr><td>775 neu letach</td><td>1050 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)</td></tr><tr><td>900 neu letach</td><td>900 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)</td></tr></tbody></table>	Lled agor clir y drws (mm) <i>o leiaf</i>	Lled y Coridor / Cyntedd (mm) <i>o leiaf</i>	750 neu letach	900 (pan yw'r ddynesfa'n benben)	750 neu letach	1200 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)	775 neu letach	1050 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)	900 neu letach	900 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)
Lled agor clir y drws (mm) <i>o leiaf</i>	Lled y Coridor / Cyntedd (mm) <i>o leiaf</i>										
750 neu letach	900 (pan yw'r ddynesfa'n benben)										
750 neu letach	1200 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)										
775 neu letach	1050 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)										
900 neu letach	900 (pan nad yw'r ddynesfa'n benben)										

(7) Hygyrchedd Cadeiriau Olwyn	<p>Dylai fod lle i droi cadair olwyn mewn mannau bwyta ac ystafelloedd byw a digon o le cylchdroi ar gyfer cadeiriau olwyn mewn mannau eraill.</p> <p>Manylebau a mesuriadau datganedig sydd eu hangen i gwrdd â'r maen prawf Mae angen cylch troi 1500mm ar ei draws neu elips troi o 1700mm x 1400mm mewn mannau bwyta ac ystafelloedd byw.</p>
(8) Ystafell Fyw	Dylai'r ystafell fyw fod ar yr un lefel â'r fynedfa.
(9) Lle i Wely ar Lefel y Fynedfa	Mewn tai â dau lawr neu fwy, dylai fod lle ar lefel y fynedfa a allai gael ei ddefnyddio fel lle cyfleus ar gyfer gwely.
(10) Toiled ar Lefel y Fynedfa a Draeniad Cawod	<p>Dylai fod:</p> <p>a) Toiled ar lefel y fynedfa sy'n hygyrch i gadair olwyn, gyda</p> <p>b) Darpariaeth draenio a fydd yn hwyluso gosod cawod yn y dyfodol.</p>
(11) Waliau Ystafell Ymolchi a Thoiled	Dylai'r waliau yn yr ystafell ymolchi a'r toiled allu cymryd addasiadau megis canllawiau.
(12) Liff Risiau / Liff Drwy'r Llawr	<p>Dylai'r dyluniad ymgorffori:</p> <p>12a) darpariaeth liff risiau</p> <p>12b) lle wedi'i glustnodi'n briodol ar gyfer liff drwy'r llawr o'r llawr isaf i'r llawr cyntaf, er enghraifft i lofft nesaf at ystafell ymolchi.</p>
(13) Llwybr Hoist Olrhain	Dylai'r dyluniad ddarparu llwybr rhesymol ar gyfer hoist posibl o brif lofft i'r ystafell ymolchi.

(14) Cynllun yr Ystafell Ymolchi	Dylai'r ystafell ymolchi fod wedi'i dylunio i gynnwys rhwyddineb mynediad at y bath, toiled a basn ymolchi.
(15) Manyleb Ffenestri	Dylai gwydriad ffenestr yr ystafell fyw ddechrau ar 800mm neu is a dylai ffenestri fod yn hawdd i'w hagor/ gweithio.
(16) Offer Rheoli, Gosodion a Ffitiadau	Dylai switshis, socedi, offer rheoli gwyntylliad a gwasanaethau fod ar uchder y gall pawb ei ddefnyddio (h.y. rhwng 450mm a 1200mm o'r llawr).

Cyfeiriadau a ffynonellau gwybodaeth

Cabe (2010) Improving the quality of new housing: Technical background paper
<http://www.cabe.org.uk/files/improving-the-quality-of-new-housing.pdf>

Denbighshire County Council Adopted Minimum Licensing Standards for Houses in Multiple Occupation

Denbighshire County Council (2007) Denbighshire Housing Strategy

Denbighshire County Council (2004) Rhyl Going Forward: Strategy and Key Investment

Homes and Communities Agency (2010) HCA proposed Core Housing Design and Sustainability Standards Consultation
http://www.homesandcommunities.co.uk/public/documents/Consultation_Questions.pdf

Housing Act 2004

Lifetime Homes <http://www.lifetimehomes.org.uk/pages/revised-design-criteria.html>

Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987

Welsh Government (2005) Design Quality Requirements

Welsh Government (2012) Planning Policy Wales Edition 5

Welsh Government (2008) Welsh Index of Multiple Deprivation