

Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC13: Tai amlfeddiannaeth - nodyn briffio

Cynllun i'w archwilio
gan y cyhoedd

Mai 2023



This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar [wefan y Cyngor](#). Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.



**Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fyw, gweithio
a darganfod**

**Conwy County, the right environment to live,
work and discover**

Nodyn Briffio

Ein Cyf: 65417/01/JCO
Dyddiad: 9 Mai 2023
I: Carol Evans a James Harland
Gan: Lichfields
Copi:

Testun: **Astudiaeth Gefndir Tai Amlfeddiannaeth: Ymchwil pellach:**

1. Cyflwyniad

1.1 Penodwyd Lichfields gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) i baratoi sylfaen dystiolaeth i hysbysu'r Cynllun Datblygu Lleol newydd o ran rheoli Tai Amlfeddiannaeth. Yn cydnabod bod diffiniadau amrywiol o Dai Amlfeddiannaeth a bod rhai yn destun gofynion trwyddedu ond nid rheolaeth cynllunio, ffocws ein hadolygiad oedd bod Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu diffinio yn Adran 253 Deddf Tai 2004 (ac yn amodol ar reolaeth cynllunio), fel a ganlyn:

1 **Tai amlfeddiannaeth fach:** yn cynnwys tai neu fflatiau a rennir sydd wedi'u meddiannu gan dri i chwe unigolyn nad ydynt yn perthyn i'w gilydd, sy'n rhannu amwynderau sylfaenol. Yn nhermau cynllunio, mae hyn yn dod o dan Ddosbarth Defnydd C4.

2 **Tai amlfeddiannaeth mawr:** Eiddo sy'n cynnwys chwech neu fwy o bobl sy'n rhannu amwynderau sylfaenol. Mae hyn yn ddefnydd *Sui Generis*.

1.2 Yn dilyn adolygiad o'n hargymhellion gan y Pwyllgor Craffu a'r Cabinet, mae Lichfields wedi eu cyfarwyddo i gyflawni ymchwil pellach o ran y dull mae awdurdodau lleol eraill yng Nghymru yn ei ddefnyddio mewn perthynas â:

1 Cynnwys dangosyddion a sbardunau i fonitro effeithiolrwydd polisïau perthnasol i reoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth;

- 2 Boed polisïau CDLI eraill wedi gosod terfyn uchaf ar y nifer o bobl sydd yn byw o fewn Tai Amlfeddiannaeth; a
- 3 Gofyn bod ymgeiswyr yn cyflwyno Cynllun Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a beth allai hyn gynnwys,

- 1.3 Mae'r nodyn hwn yn gosod ein canfyddiadau mewn perthynas i'r materion hyn. Gan ystyried bod ein hadolygiad o awdurdodau Cymru wedi cynhyrchu canlyniadau cyfyngedig, bu i ni ymestyn ein paramedrau i ystyried sefyllfa'r polisi o fewn nifer cyfyngedig o awdurdodau yn Lloegr. Er nad yw wedi seilio ar asesiadau cynhwysfawr o holl awdurdodau lleol yn Lloegr, ac er gwaethaf y gyfundrefn polisi cenedlaethol gwahanol sydd yn berthnasol, bwriad y dull hwn yw darparu safbwynt mwy cynhwysfawr a sail ar gyfer asesiad cadarn o opsiynau'r polisi sydd ar gael i CBSC.
- 1.4 Mae'r nodyn hwn yn nodi'r canfyddiadau o'n hymchwil ac yn rhoi cyngor ynghylch diwygiadau polisi a gynigir gan aelodau'r Cabinet. Nid yw yn darparu argymhellion o ran geiriau polisi posibl mewn perthynas â'r materion a nodir uchod.
- 1.5 Hefyd, mae'r nodyn yn darparu diweddariad i'n hadroddiad mis Tachwedd 2022 sydd yn amlygu'r goblygiadau o'r tri thrawsnewidiad Tai Amlfeddiannaeth cymeradwy diweddar yn sir Conwy, ac yn edrych ar faterion sydd yn codi o'r Astudiaeth Parth Llety Gwyliau a gyhoeddwyd yn ddiweddar.

2. Dangosyddion a sbardunau i fonitro effeithiolrwydd polisiau i reoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth

2.1 Mae ein hadroddiad ym mis Tachwedd 2022 yn nodi naw CDLI yng Nghymru (yn ychwanegol i Gonwy) sydd â pholisïau mewn lle i reoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth. Mae gan ddau awdurdod lleol arall bolisïau sydd yn berthnasol i ddatblygiad Tai Amlfeddiannaeth yn eu CDLI newydd. O'r CDLI hyn, mae tri hefyd yn cynnwys dangosyddion a sbardunau penodol i fonitro effeithlonrwydd y polisi. Mae manylion a sylwadau ar eu perthnasedd i Gonwy wedi eu nodi yn Nhabl 2.1:

Dangosyddion a sbardunau Tabl 1 sydd yn berthnasol i bolisïau rheoli Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru.

Awdurdod Cynllunio Lleol	Targed Polisi	Dangosydd	Sbardun	Sylwadau
Caerdydd	Rheoli datblygu Tai Amlfeddiannaeth a safonau dylunio Tai Amlfeddiannaeth/trawsnewid fflat.	Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Tai Amlfeddiannaeth Canllaw a Safonau Dylunio i CCA Trawsnewid Fflat	Methiant i fabwysiadu CCA o fewn 6 mis o fabwysiadu'r Cynllun	Ddim yn berthnasol i Gonwy gan nad yw CCA wedi'i gynnig
Sir Ddinbych	Atal creu Tai Amlfeddiannaeth	Nifer o Dai Amlfeddiannaeth y dyfarnwyd caniatâd cynllunio ar eu cyfer	Un neu fwy o Dai Amlfeddiannaeth wedi cael caniatâd cynllunio	Ddim yn berthnasol i Gonwy oherwydd nid bwriad y polisi yw atal creu Tai Amlfeddiannaeth
Abertawe	Sicrhau nad yw nifer o Dai Amlfeddiannaeth yn "sylweddol" fwy na 25% cyfanswm nifer y tai o fewn Ardal Rheoli Tai Amlfeddiannaeth.	Cyfran o Dai Amlfeddiannaeth o fewn y Wardiau Upland a Chastell	Crynhoad cyfartalog o Dai Amlfeddiannaeth o fewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is mewn Ardal Rheoli Tai Amlfeddiannaeth yn naill ai lleihau neu gynyddu +/-	Gellir defnyddio dull tebyg i Gonwy - gweler isod.

Awdurdod Cynllunio Lleol	Targed Polisi	Dangosydd	Sbardun	Sylwadau
			2% o'r lefel sylfaenol, sydd oddeutu 25% ar hyn o bryd.	

Ffynhonnell: CDLI Caerdydd, CDLI Sir Ddinbych, CDLI Abertawe

- 2.2 Mae'r sbardun a ddefnyddir i Bolisi H9 yn CDLI Abertawe yn berthnasol yn unig i'r Ardaloedd Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a nodwyd yn Wardiau Castell ac Uplands. Mae Polisi H9 yn amodi y bydd y cynigion ar gyfer trawsnewidiadau Tai Amlfeddianaeth ond yn cael eu caniatáu, ymysg ystyriaethau eraill:

“O fewn yr Ardal Rheoli Tai Amlfeddiannaeth, ni fyddai'n arwain at fwy na 25% o holl eiddo preswyl o fewn radiws 50 medr o'r cynnig yn Dai Amlfeddiannaeth.”

- 2.3 Nodwyd nad oes trothwy monitro mewn ardaloedd eraill lle mae trothwy 10% yn berthnasol.

- 2.4 Mae'r pwynt sbardun a nodwyd yn grynhoed cyfartalog o Dai Amlfeddiannaeth o fewn y Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is o'r Ardaloedd Rheoli Tai Amlfeddiannaeth sy'n lleihau neu gynyddu 2% o'r lefel sylfaen (o 25%), yr un trothwy a nodir yn y polisi. Mae paragraff 4.2.6 CDLI Abertawe yn nodi'n amlwg bod methiant i fodloni targed sefydledig ddim o reidrwydd yn arwain at angen i adolygu CDLI. Yn hytrach:

“Bydd y cam gweithredu cyntaf fel arfer yn cynnwys dadansoddiad manwl o'r rheswm neu'r rhesymau am y methiant a bydd asesiad ehangach o'r goblygiadau mewn perthynas â gweithredu llwyddiannus y Cynllun. Bydd achosion lle mae gweithredu polisi effeithiol yn ffactor allweddol i bennu pa mor llwyddiannus yw'r Cynllun yn cyflawni'r Amcanion Strategol...”

- 2.5 Yr Adroddiad Monitro Blynyddol yw'r mecanwaith a nodwyd y bydd y CDLI yn cael ei fonitro. Mae paragraff 4.2.7 yn nodi bydd hyn yn “amlinellu camau gweithredu i'w cymryd i fynd i'r afael â'r materion a

nodwyd ac unrhyw adolygiadau gofynnol i'r Cynllun i gymryd lle neu ddiwygio'r polisi." Y dewisiadau posibl sydd ar gael i'r Cyngor yw:

1. Parhau i fonitro lle mae'r dangosyddion yn awgrymu bod polisïau'r Cynllun yn cael eu gweithredu yn effeithiol ac nad oes rheswm i adolygu;
2. Gweithredu hyfforddiant swyddfa a / neu aelod lle mae dangosyddion yn awgrymu nad yw Polisïau'r Cynllun yn cael eu gweithredu yn y modd a fwriedir;
3. Cyhoeddi Canllaw Cynllunio Atodol ychwanegol lle mae dangosyddion yn awgrymu bod angen am ganllaw ychwanegol yn ychwanegol i'r hyn sydd o fewn y Cynllun;
4. Cyflawni ymchwil ac archwiliad pellach, gan gynnwys edrych ar wybodaeth gyd-destunol ynghylch y Sir neu ardal pwnc lle mae dangosyddion yn awgrymu bod Polisïau Cynllunio ddim mor effeithiol a ddisgwyliwyd yn wreiddiol;
5. Cyflawni archwiliad i'r rheswm nad oedd y polisïau Cynllunio yn cael eu gweithredu, a allai arwain at adolygiad ffurfiol o'r polisi/ polisïau Cynllun lle mae dangosyddion yn awgrymu nad yw polisi neu bolisïau unigol yn cael eu gweithredu; a,
6. Cyflawni archwiliad o'r rheswm pam nad yw strategaeth y Cynllun yn cael ei weithredu, a all bennu pa adolygiad ffurfiol o'r Cynllun sydd ei angen lle mae dangosyddion yn awgrymu nad yw strategaeth y Cynllun wedi'i weithredu.

Perthnasedd i Gynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy

- 2.6 Yn absenoldeb Ardaloedd Rheoli Tai Amlfeddiannaeth sydd wedi eu nodi yn rhan o ddull polisi ym Mwrdeistref Sirol Conwy, dylid rhoi ystyriaeth a fyddai modd rhoi dull monitro tebyg. Wrth wneud hyn, dylid rhoi ystyriaeth a ddylai'r dull monitro gael ei wneud i bob rhan o ardal awdurdod lleol neu a ddylai bod mwy o ffocws, er enghraifft, wedi ei gyfyngu i ardaloedd penodol sydd â phwysau penodol neu sensitifrwydd megis Parth Llety

Gwyliau. Byddai dull fel hyn yn rhoi mwy o reolaeth i CBSC dros ddatblygiad Tai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd diffiniedig, gan ddarparu hyblygrwydd yn yr ardal awdurdod lleol ehangach.

- 2.7 Hefyd, gallai CBSC fonitro natur yr ystyriaethau deunydd sydd yn cael eu hystyried yn ddigon arwyddocaol i orbwyso pryderon sydd yn berthnasol i ddatblygiad Tai Amlfeddiannaeth petai hyn yn digwydd yn aml.
- 2.8 Er mwyn sicrhau gweithrediad effeithiol o'r polisi arfaethedig sydd yn berthnasol i reoli Tai Amlfeddiannaeth ar draws ardal yr awdurdod lleol, efallai bydd well gan CBSC fonitro ei weithrediad ar draws pob ardal. Mae'r polisi arfaethedig yn ceisio cyfyngiad o "10% o'r eiddo preswyl o fewn 50 metr i'r cynnig yn dai amlfeddiannaeth (wedi'i dalgrynnu i'r nifer cyfan agosaf). Mae hyn yn debyg i'r dull gan Abertawe sydd hefyd yn berthnasol i'r cyfyngiad uwch o fewn radiws 50 metr o'r Tai Amlfeddiannaeth arfaethedig. Fodd bynnag, rydym yn nodi bod y fframwaith monitro yn Abertawe yn berthnasol i'r "crynhoad cyfartalog Tai Amlfeddiannaeth o fewn Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is o Ardaloedd Rheoli Tai Amlfeddiannaeth" Mae hyn yn raddfa ofodol sydd yn cael ei ddefnyddio o fewn testun y polisi.
- 2.9 Fel y nodwyd yn Adran 5 o'n hadran ym mis Tachwedd 2022, bydd cyfran o gynllunio Tai Amlfeddiannaeth yn gyfyngedig iawn ar lefel Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is. Mae'r crynodiad mwyaf yn Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is 001B, yn Llandudno, lle maent yn cynrychioli dros 1.01% o gyfanswm y stoc tai. Ym Mae Colwyn, mae rhwng 0.25% a 0.74% o gyfanswm y stoc tai yn Dai Amlfeddiannaeth. Byddai cais am darged monitro o 10% ar lefel Tai Amlfeddiannaeth ac felly ni fyddai yn effeithio ar y lefel o grynodiad yn annhebygol o gael ei gyflawni ar lefel Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is
- 2.10 Felly byddai'r dull amgen i ddefnyddio'r trothwy mewn ardal fach o radiws 50 metr o'r safle'r cais, yn ôl testun y polisi. Byddai defnyddio trothwy monitro ar y sail hon yn creu cymhlethdod gan y byddai angen cyfrifo crynodiad o Dai Amlfeddiannaeth ar gyfer aml ardal (gorgyffwrdd posibl). Fodd bynnag, gallai monitro'r polisi gael i gyflawni ar y cyd gyda'r tîm

rheoli datblygu drwy sefydlu rhybudd lle mae caniatâd cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth a byddai sbarduno monitro'r trothwy.

2.11 Bu i'n hadroddiad mis Tachwedd 2022 argymhell bod y polisïau yn darparu hyblygrwydd i ganiatáu Tai Amlfeddiannaeth ychwanegol lle penderfynir y byddai hyn yn dderbyniol, pan asesir yn erbyn y meini prawf a nodir, er y gallai gamweddu'r trothwy 10%. Gan ystyried hyn, ac os bydd CBSC o blaid defnyddio a monitro a sbardun adolygu posibl i'r polisi Tai Amlfeddiannaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd, rydym yn ystyried y byddai hwn yn cael ei osod ar lefel sydd yn darparu ychydig o hyblygrwydd. Byddai gosod y sbardun monitro yn 15% er enghraifft, yn sicrhau bod elfen o hyblygrwydd os byddai ceisiadau cynllunio ar gyfer newid defnydd yn cael eu caniatáu o ganlyniad i ystyriaethau deunydd yn gorbwyso pryderon sy'n berthnasol i ddatblygiad Tai Amlfeddiannaeth. Fel y nodir uchod, byddem yn argymhell y dylai'r monitro ystyried radiws 50 metr o unrhyw "gynllunio" Tai Amlfeddiannaeth ond bod y ffocws ar ble mae canlyniadau darpariaeth ychwanegol yn y trothwy yn cael eu torri. Bydd unrhyw achosion lle mae Tai Amlfeddiannaeth eisoes yn cael eu cyfrif am fwy na 15% o eiddo preswyl ddim yn cynnwys sbardun oni bai y caniateir Tai Amlfeddiannaeth newydd o fewn yr ardal honno.

2.12 Os na fydd CBSC yn gweithredu dull monitro i'w bolisïau Tai Amlfeddiannaeth, dylai roi ystyriaeth gofalus i'r camau gweithredu a fyddai'n cael eu cymryd os yw sbardun yn cael ei gyflawni. Mae'n annhebygol y bydd adolygiad o'r polisi na'r CDLI yn briodol oni bai bod tystiolaeth o niwed sylweddol yn codi o gor-grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth mewn unrhyw un ardal benodol.

3. Cyfyngiad uchaf ar y nifer o bobl sydd yn byw o fewn tai amlfeddiannaeth

3.1 Nid oes CDLI (cyfredol neu arfaethedig) yng Nghymru sydd â pholisïau mewn lle sydd yn rheoli nifer o ystafelloedd gwely sydd i'w darparu o fewn tai amlfeddiannaeth. Mae adolygiad o'r dull y mae awdurdodau yn Lloegr wedi ei gyflawni heb nodi unrhyw enghreifftiau o bolisïau cynllun lleol sydd

yn cyfyngu ar y nifer o ystafelloedd gwely sydd i'w darparu mewn tai amlfeddiannaeth.

3.2 Yn ogystal, nid oes CDLI (cyfredol neu arfaethedig) yng Nghymru sydd â pholisïau mewn lle sydd yn gosod cyfyngiad uchaf ar y nifer o bobl sydd yn byw mewn tai amlfeddiannaeth. Deallir bod hwn yn fater sydd yn gyffredin iawn yn amodol ar gyfyngiadau trwydded. Mae adolygiad o gofrestr o Drwyddedau Tai Amlfeddiannaeth ym Mhen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Caerdydd, Ceredigion, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Merthyr Tudful, Castell-nedd Port Talbot, Casnewydd, Powys, Abertawe, Torfaen, Bro Morgannwg a Wrecsam wedi dangos bod pob un yn cynnwys cyfyngiad ar y nifer o breswylwyr.¹ Mae'r cyfyngiadau preswylwyr ar sail maint yr annedd ac yn gyffredinol wedi seilio ar y nifer o ystafelloedd gwely o fewn yr eiddo - ond nid yw nifer yr ystafelloedd gwely a ddarperir yn amodol i unrhyw reolaeth.

3.1 Er bod tystiolaeth amlwg o gyfyngiadau deiliadaeth, nid yw'r canllaw trwyddedu a roddir gan yr awdurdodau lleol yng Nghymru yn cyfeirio'n gyffredinol at y mater hwn. Mae'r enghreifftiau canlynol gan awdurdodau yn Lloegr yn darparu tystiolaeth o ganllaw sydd wedi'i roi o ran cyfyngiadau deiliadaeth.

Tabl 2 Cyfyngiadau ar ddeiliadaeth Tai Amlfeddiannaeth yn Lloegr.

Awdurdod Lleol	Cyfyngiadau Deiliadaeth
LB Redbridge	<i>"Caniateir i ddim mwy na dau unigolyn rannu ystafell ar gyfer cysgu, waeth beth yw eu hoedran. Os oes dau breswylwr, mae'n rhaid iddynt fyw gyda'i gilydd fel partneriaid, aelodau teulu neu ffrindiau sy'n rhoi caniatâd. Mae ystafell sydd yn cael ei rhannu gyda mwy na dau unigolyn yn orlawn a gall fod yn destun gweithred gorfodi gan y Cyngor.</i> <i>"Ni ddylai ystafell a ddefnyddir i gysgu cael ei rhannu gan bobl o ryw wahanol ac yn 10 oed a hŷn, oni bai eu bod yn briod neu yn byw gyda'i gilydd fel gŵr a gwraig. Wrth fesur maint yr ystafell ac asesu gwagle y gellir ei ddefnyddio, dylid ystyried siâp yr ystafell yn ogystal â chyfanswm</i>

¹Mae mynediad at y gofrestr drwyddedau ar gyfer Blaenau Gwent, Gwynedd, Sir Fynwy a Sir Benfro ond ar gael drwy gais.

Awdurdod Lleol	Cyfngiadau Deiliadaeth
	<i>arwynebedd y llawr.</i> ” (Canllaw Tai Amlfeddiannaeth, paragraffau 5.11-5.12)
Hinckely a Bosworth	<i>“Ni chaiff mwy na dau unigolyn gysgu yn yr un ystafell wely, waeth beth yw eu hoedran.</i> <i>“Ni chaniateir rhannu ystafelloedd, oni bai bod yr unigolion sy’n berthnasol yn rhoi caniatâd i rannu’r ystafell (e.e. cyplau). Mae’n rhaid i’r ystafell fod yn ddigon mawr i ganiatau hyn (gweler isod).”</i> Yn ogystal mae’r canllaw yn gosod isafswm maint ystafelloedd gwely, yn ddibynnol ar y nifer o breswylwyr: - 6.52 metr sgwâr i unigolyn sengl; a - 10.23 metr sgwâr os yw dau unigolyn yn meddiannu.

Ffynhonnell: <https://www.redbridge.gov.uk/housing/private-rentals/guidance-on-hmo-standards/>
https://www.hinckley-bosworth.gov.uk/info/898/house_in_multiple_occupation_hmo/244/house_in_multiple_occupation_hmo_-_licence_fees_and_rules/2

Perthnasedd i Gynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy

- 3.4 Yn hollbwysig, nid yw’r enghreifftiau o gyfyngiadau ar y nifer o bobl sydd yn byw o fewn Tai Amlfeddiannaeth a nodir uchod wedi dod o bolisi cynllunio, ond yn berthnasol i gyfyngiadau trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth. Nid ydym wedi nodi unrhyw enghreifftiau o bolisiâu cynllunio sydd wedi eu ceisio i gyflawni’r amcan hwn. Mae hyn yn amlygu pwysigrwydd o gydweithio rhwng y timau cynllunio a thai o fewn unrhyw awdurdod lleol.
- 3.5 Byddem yn bryderus bod defnyddio polisiâu CDLI i geisio defnyddio cyfyngiadau ar y nifer o bobl sydd heb eu profi yng Nghymru (a Lloegr) a byddai’n debygol o arwain at reolaethau trwyddedu yn gorgyffwrdd. O ganlyniad, byddai gennym bryderon ynghylch cadernid polisi o’r fath, yn arbennig o ran prawf priodoldeb o unrhyw gynllun neu bolisi.
- 3.6 Nid yw ein hadolygiad o Gofrestr Trwydded Tai Amlfeddiannaeth ar-lein CBSC wedi nodi ac oed unrhyw eiddo tai amlfeddiannaeth sydd yn amodol ar gyfyngiadau deiliadaeth. Fodd bynnag, byddai hyn yn ymddangos fel y mecanwaith fwyaf priodol y byddai rheolaethau yn cael

eu rhoi mewn lle. Os bydd rhaid, efallai rhoddir ystyriaeth i unrhyw newidiadau yng nghyfundrefn trwyddedu.

- 3.7 Gan ystyried y dystiolaeth o unrhyw reolaethau ar y nifer o ystafelloedd gwely o fewn Tai Amlfeddiannaeth yn rhywle arall, byddem yn cynghori nad yw CBSC yn ceisio defnyddio cyfyngiadau o'r fath, gan fyddai dull polisi yn debygol o fod yn anodd ei gyfiawnhau neu ei weithredu.

4. Cynllun Rheoli Tai Amlfeddiannaeth

- 4.1 Doedd gan yr un o'r awdurdodau lleol yng Nghymru bolisiâu cynllunio mewn lle i reoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth i gyflwyno Cynlluniau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth ochr yn ochr â cheisiadau cynllunio i newid defnydd o annedd i dŷ amlfeddiannaeth, neu er mwyn cael trwydded. Mae adolygiad cyfyngedig o'r dull a gyflawnwyd gan yr awdurdodau yn Lloegr wedi nodi bod LB Redbridge yn landlordiaid sydd yn gwneud cais am newid defnydd i Adeiladu mewn Preswyl Amlfeddiannaeth (BMRO - cyfystyr i Dai Amlfeddiannaeth mawr fel y diffinnir ym mharagraff 1.1 uchod) i gyflwyno cynllun rheoli.

- 4.2 Mae paragraff 3.12 o destun cefnogi i Bolisi LP6 Cynllun Lleol Redbridge yn datgan:

“Dylai gynigion am BMRO ddarparu cynllun rheoli. Gall rheolaeth effeithiol o BMRO leihau yn sylweddol yr effeithiau negyddol ar amwynderau eiddo cyfagos a gwella ansawdd bywyd i breswylwyr. Gallai'r cynllun rheoli fynd i'r afael â materion sydd yn berthnasol i gasgliadau gwastraff ac ailgylchu, rheoli ardaloedd cymunedol (mewnol ac allanol), gwiriadau iechyd a diogelwch priodol a rheoli sŵn eithafol.”

- 4.3 Yn unol â mabwysiadu Cynllun Lleol Redbridge, mae dau gynllun rheoli wedi'u cyflwyno i'r Cyngor. Darperir y manylion isod:

Tabl 3 yn nodi ceisiadau lle mae Cynlluniau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth wedi eu cyflwyno i LB Redbridge

Cynnig/ cyfeiriad Cais	Cyfeiriad	Dyddiad y penderfyniad	Materion y mae'r cynllun rheoli yn mynd i'r afael â hwy
2644/18/01 Cynllun Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Amod 2)	356 Thorold Road, Ilford, IGI 4HF	16/08/2019	Storio a gwaredu gwastraff Cynnal a Chadw cyffredinol yr eiddo
4872/17/01 Cynllun Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Amod 3)	35 Mortlake Road, Ilford, IGI 2SX	12/11/2018	Angen asiant gosod tai i ddod o hyd a sicrhau tenantiaid Angen archwiliad rheolaidd o eiddo gan landlord neu asiant a benodwyd Rheoli sbwriel Cynnal ardaloedd cymunedol allanol a mewnol

Ffynhonnell: Porth Cynllunio Cyngor Bwrdeistref Redbridge

- 4.4 Drwy gyd-destun pellach i'r polisi hwn, dylid nodi bod gweithredu rhan o Bolisi LP6 yn nodi:

“3. Yn unol â Strategaeth Gorfforaethol Redbridge 2014-2018, bydd y Cyngor yn ceisio gweithredu cynllun trwyddedu eiddo i wella ansawdd llety rhent preifat a mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.”

- 4.5 Deallir bod cynllun trwyddedu mewn lle yn LB Redbridge, ond nid dyma'r achos ar adeg paratoi, archwilio a mabwysiadu'r Cynllun Lleol. Roedd absenoldeb y cynllun trwyddedu ar y pryd wedi cyfiawnhau cynhwysiant o'r gofyniad cynlluniau rheoli fel rhan o Bolisi LP6.

Perthnasedd i Gynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy

- 4.6 Mae tystiolaeth gyfyngedig o Gynlluniau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth sydd yn ofynnol gan y polisi cynllunio, a dim enghreifftiau yng Nghymru a dim ond un awdurdod lleol yn Lloegr yn mabwysiadu dull tebyg. Dylai CBSC roi ystyriaeth pam mai hyn yw'r achos ac a oes cyfiawnhad digonol i fabwysiadu sefyllfa ddargyfeiriol. Fel y nodir uchod, mae cyd-destun gofynion paratoi cynlluniau rheoli yn LB Redbridge yn wahanol iawn i

sefyllfa Bwrdeistref Sirol Conwy lle mae cynllun trwyddedu eisoes mewn lle.

- 4.7 Mae gofyn cyfreithiol i landlordiaid yng Nghymru gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru ac ymgymryd â hyfforddiant gorfodol wedi ei ardystio gan Lywodraeth Cymru.² Mae elfen fawr o'r gyfundrefn yn berthnasol i reoli'r eiddo. O ganlyniad, mae'n rhesymol disgwyl bod landlordiaid yn ymwybodol o'u dyletswyddau i denantiaid o ran rheoli eu heiddo.
- 4.8 Hefyd, mae gofynion trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth yn cyflenwi ystod o faterion megis sbwriel; rhagofalon tân; gwasanaethau, nwyddau ac offer; amwynderau; cynnal a chadw; sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae risg amlwg o orgyffwrdd rhwng y materion hyn a'r rheiny y mae'r Cynlluniau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth yn mynd i'r afael â hwy. O ran y cyfyngiadau ar y nifer o denantiaid o fewn Tai Amlfeddiannaeth, felly mi fyddai gennym bryderon bod unrhyw gynig i reoli'r mater hwn drwy bolisi CDLI yn gwasanaethu rheolaethau dyblyg presennol. Unwaith eto ni fyddai dull fel hyn yn cael ei brofi yng Nghymru, a byddai'n codi pryderon o ran cyfanrwydd polisi o'r fath, yn bennaf o ran profi priodoldeb unrhyw gynllun neu bolisi.
- 4.9 Petai CBSC yn mabwysiadu'r dull hwn, efallai byddai argymhelliad i gael ymgynghoriad pellach gyda landlordiaid gan ystyried y pryderon a godwyd mewn gweithdai blaenorol ynghylch y gost gynyddol o reoli Tai Amlfeddiannaeth o ganlyniad i reoliad safonol cryfach.

5. Diweddariad ar ddarpariaeth Tai Amlfeddiannaeth yng Nghonwy

Rôl Tai Amlfeddiannaeth yn cefnogi cyflogaeth yn y sectorau allweddol

- 5.1 Roedd Adran 5 Astudiaeth Cefndir Tai Amlfeddiannaeth yn cynnwys trosolwg o geisiadau cynllunio diweddard ac apeliadau sydd yn berthnasol i Dai Amlfeddiannaeth yng Nghonwy. Dengys bod tri o'r saith cais cynllunio

²<https://www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/home/>

a nodwyd yn berthnasol i'r newid defnydd arfaethedig o annedd i Dŷ Amlfeddiannaeth. Gwrthodwyd y 3 cais gan bwerau dirprwyol ond roedd dau o'r rhain yn destun apêl lwyddiannus yn ddiweddarach.

5.2 O ran diweddarau, nodwyd bod tri chais - a gyflwynwyd gan Adra, y gymdeithas dai - ar gyfer newid defnydd o annedd preswyl i Dŷ Amlfeddiannaeth a gymeradwywyd gan CBSC ym mis Ebrill 2023. Lleolwyd y tri lleoliad yn agos i'w gilydd mewn ardal sydd â lefel isel cyfredol o ddarpariaeth Tai Amlfeddiannaeth. Yr hyn oedd yn bwysig mewn perthynas ag ystyriaeth y cynigion hyn oedd bod y tri wedi'u dylunio i ddarparu llety ar gyfer gweithwyr ieched GIG rhyngwladol. Cydnabu bod ymateb yr ymgynghoriad gan Strategaeth Dai CBSC, y gallai'r cynigion ddarparu dull amgen i fodloni anghenion a nodwyd, gan gydnabod bod galw uchel am lety llai yn yr ardal leol. Roedd datganiad cefnogol a baratowyd gan y Bwrdd Iechyd Lleol yn mynegi pryder ynghylch diffyg gweithwyr ieched yn y DU sydd yn arwain at recriwtio yn rhyngwladol. Roedd yn dweud *“mae llety priodol ar gyfer nyrsys a gweithwyr allweddol eraill sydd yn mudo i Ogledd Cymru i fyw a gweithio yn orfodol er mwyn eu hannog i aros o fewn yr ardal a'r sefydliad.”*

5.3 Mae'r enghreifftiau hyn yn tanlinellu'r rôl bwysig y mae Tai Amlfeddiannaeth yn eu chwarae i ddarparu llety addas i bobl sydd yn byw yn yr ardal leol, rhai na all gystadlu yn y farchnad agored, ac efallai na fyddai'n gymwys am dai fforddiadwy. Bydd Tai Amlfeddiannaeth cymeradwy diweddar yn bwysig i sicrhau y gall y GIG ddenu a chadw staff, gan nodi *“sicrhau llety priodol mewn ardal sydd yn agos i safle ein Hysbyty yw'r her fwyaf”* (datganiad cefnogol a baratowyd gan y Bwrdd Iechyd Lleol) Roedd pob caniatâd yn destun amod oedd yn cyfyngu eu galwedigaeth i fod yn staff bwrdd ieched ac felly angen i'r eiddo ddychwelyd i ddefnydd C3.

5.4 Er bod gweithio mewn cyd-destun CDLI gwahanol, roedd awdurdod lleol cyfagos yng Ngwynedd wedi mabwysiadu dull tebyg mewn perthynas â darpariaeth o Dai Amlfeddiannaeth i ddarparu llety ar gyfer gweithwyr twristiaeth. Gan gydnabod pwysigrwydd y sector twristiaeth o fewn

Gogledd Cymru, roedd darparu llety addas i weithwyr o'r fath yn hanfodol i gefnogi'r economi leol.

- 5.5 Byddem yn argymhell i gefnogi'r testun yn y polisi arfaethedig i gynnwys cyfeiriad at gyfraniad y gall Tai Amlfeddiannaeth ei wneud i'r economi leol, drwy sicrhau cyflenwad digonol o weithwyr addas. Ni ddylai hyn ddiystyru ystyriaethau polisi eraill sydd yn berthnasol i effaith posibl yr eiddo ar ardal leol, ond dylid yr ardal leol yn y cydbwysedd cynllunio.

Rheolaeth ar Dai Amlfeddiannaeth o fewn Parth Llety Gwyliau

- 5.6 Er y gydnabyddiaeth uchod bod Tai Amlfeddiannaeth yn chwarae rôl bwysig wrth ddarparu llety diogel a fforddiadwy i'r rheiny sydd yn gweithio yn y sectorau allweddol, gan gynnwys twristiaeth, roedd Astudiaeth Parth Llety Gwyliau yn mynegi pryder bod newid defnydd o eiddo presennol i Dai Amlfeddiannaeth o fewn parth Llety Gwyliau Llandudno yn cael effaith niweidiol ar amwynder llety twristiaeth a thanseilio'r sector llety â gwasanaeth.
- 5.7 Mae'r Parth Llety Gwyliau yn gymharol o ran maint ac ar hyn o bryd dim ond tri Thŷ Amlfeddiannaeth sydd, ynghyd â phum Tŷ Amlfeddiannaeth arall wedi'u lleoli ar ffin Parth Llety Gwyliau. Mae hyn yn awgrymu nad yw hon yn ardal lle mae galw uchel iawn am Dai Amlfeddiannaeth newydd, felly mae cyfyngiad ar greu Tai Amlfeddiannaeth newydd o fewn yr ardal hon yn annhebygol o gael effaith negyddol ar stoc eiddo o'r fath.
- 5.8 Felly rydym yn argymhell bod y polisi Tai Amlfeddiannaeth arfaethedig yn cynnwys cyfyngiad penodol ar greu Tai Amlfeddiannaeth newydd o fewn Parth Llety Gwyliau. Hefyd dylid rhoi ystyriaeth i gyfyngu Tai Amlfeddiannaeth o fewn parth byffer diffiniedig o amgylch y Parth Llety Gwyliau. Fodd bynnag er mwyn osgoi amheuaeth, ni ddylai'r cyfyngiad hwn effeithio ar weithrediad parhau Tai Amlfeddiannaeth presennol o fewn y Parth Llety Gwyliau.