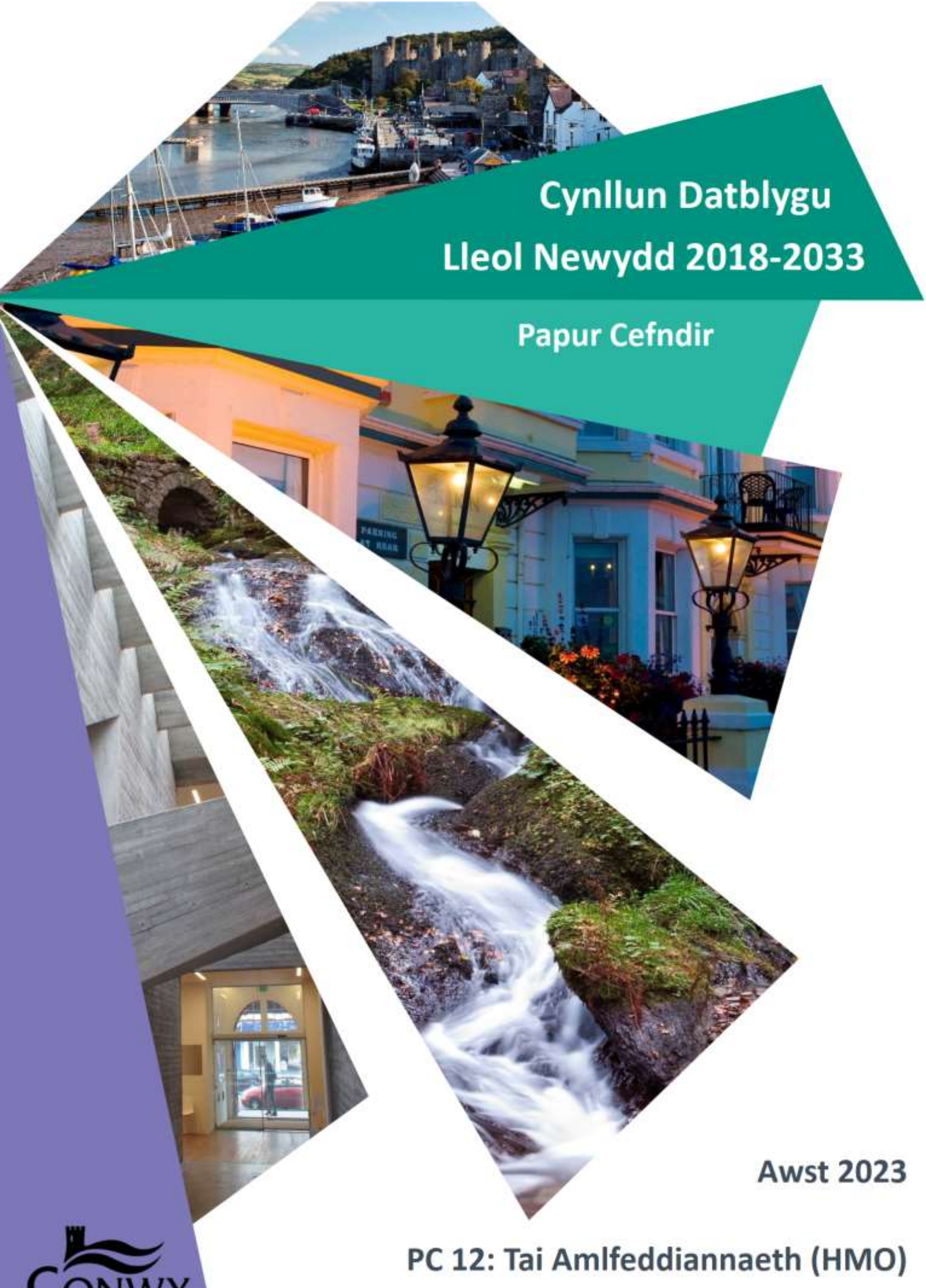


Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

Awst 2023

PC 12: Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

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.

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;
Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partïon; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordnans.

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

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

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

Adolygiad Polisi Tai Amlfeddiannaeth
CDLl Newydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Tystiolaeth Gefndir

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Tachwedd 2022

© 2023 Nathaniel Lichfield & Partners Limited (yn masnachu fel "Lichfields"), Cedwir pob hawl, cofrestrwyd yn Lloegr, rhif. 2778116.
Swyddfa Gofrestredig yn The Minster Building, 21 Mincing Lane, Llundain EC3R 7AG.
Wedi'i fformatio ar gyfer argraffu ar y ddwy ochr.
Cynlluniau'n seiliedig ar fapio'r Arolwg Ordnans gyda chaniatâd Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Cedwir hawlfraint y Goron. Rhif y Drwydded 10007707
65417/01/JCO/RHG

Cynnwys

1.0	**Cyflwyniad**	**1**
	Cylch Gorchwyl	1
	Cyd-destun	3
	Strwythur yr Adroddiad	3
2.0	**Cyd-destun y Polisi**	**5**
	Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chanllawiau	5
	Polisi Cynllunio Lleol	8
	Casgliad	10
3.0	**Gwaelodlin economaidd-gymdeithasol**	**11**
	Poblogaeth	11
	Cyfansoddiad Aelwydydd	14
	Stoc Tai	17
	Prisiau Tai	20
	Yr angen am Dai Amlfeddiannaeth	26
	Deiliadaeth Aelwyd a Thai Amlfeddiannaeth	27
	Aelwydydd gyda sawl oedolyn	29
	Cyflogaeth	31
	Enillion	33
	Amddifadedd	34
	Crynodeb a goblygiadau	36
4.0	**Canfyddiadau o gyfarfodydd ymgysylltu â budd-ddeiliaid**	**39**
	Rheoli Datblygu a Gorfodi	39
	Polisi Cynllunio	40
	Gwasanaethau Tai	40
	Iechyd yr amgylchedd	42
	Aelodau’r Cyngor	42
	Landlordiaid	43

5.0 Darpariaeth Tai Amlfeddiannaeth Presennol ym Mwrdeistref Sirol Conwy 44

Darpariaeth bresennol 44

Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy a Chymru 49

Ceisiadau cynllunio diweddar yn ymwneud â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth 52

Goblygiadau 55

6.0 Ymagweddau Polisi Cynllunio Eraill 58

Trothwyon 59

Gwrth-ryngosod eiddo C3 63

Ystyriaethau Materol Eraill ac Amgylchiadau Eithriadol 66

Meini prawf 67

Goblygiadau 67

7.0 Ystyriaethau Cynllunio 68

Angen 68

Effaith ar amwynder preswyl cymdogion a phreswylwyr: gan gynnwys sŵn, preifatrwydd, niwsans a /neu aflonyddwch cyffredinol 71

Cymeriad ac edrychiad ardal 73

Mynediad 75

Gyrru, beicio a pharcio 75

Darparu gofod amwynder allanol 79

Darpariaeth mannau storio biniau 79

Goblygiadau 79

8.0 Ymagwedd polisi a argymhellir 80

Argymhellion Eraill 83

Ffigurau

Ffigur 3.3.1 Strwythur Oedran- 2021 12

Ffigur 3.2 Rhagamcan o newid yn y proffil demograffig rhwng 2021 a 2033 13

Ffigur 3.3 Cymharu rhagamcan newid poblogaeth fesul carfan oedran ym Mwrdeistref Sirol Conwy a Chymru 14

Ffigur 3.4 Cymhariaeth Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru o amgylch Bwrdeistref Sirol Conwy 34

Ffigur 5.1 Dosbarthiad Tai Amlfeddiannaeth cynllunio fel % o gyfanswm y stoc tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy fesul Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is 46

Ffigur 5.2 Tai Amlfeddiannaeth Trwyddedig ychwanegol fel % o gyfanswm stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy fesul Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is. 47

Ffigur 6.1 Enghraifft o ymagwedd trothwy - Sefyllfa 1 62

Ffigur 6.2 Enghraifft o ymagwedd trothwy - Sefyllfa 2 63

Ffigur 6.3 Enghraifft o bolisi gwrth-ryngosod 65

Ffigur 6.4 Enghraifft o wrth-ryngosod lle bo eiddo wedi'i wahanu gan ffordd sy'n trawstorri 66

Ffigur 7.1 Parth Llety Gwyliau a Thai Amlfeddiannaeth ar sail cynllunio sy'n bodoli yn Llandudno ar hyn o bryd 70

Ffigur 8.1 Enghraifft o gynnig Tai Amlfeddiannaeth derbyniol, yn amodol ar gydymffurfiaeth gyda meini prawf perthnasol 83

Ffigur8.2 Tai Amlfeddiannaeth a rennir yn Llandudno 87

Ffigur 8.3 Tai Amlfeddiannaeth a Rennir ym Mae Colwyn 89

Ffigur 8.4 Tai Amlfeddiannaeth a Rennir yng Nghonwy 90

Ffigur 8.5 Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol yn Llandudno 91

Ffigur 8.6 Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol ym Mae Colwyn 92

Ffigur 8.7 Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol yn Abergele Pensarn 93

Tablau

Tabl 3.1 Rhagamcan o newid poblogaeth yn ôl carfan oedran 12

Tabl 3.2 Pris rhent (/mis) ar gyfer fflatiau sydd wedi'u hysbysebu ar Rightmove (wythnos yn dechrau 3/10/2022) a'r diffyg ariannol yn y swm y mae'r rhai sy'n derbyn Budd-dal Tai yn ei wynebu 25

Tabl 3.3 Data anghenion tai Bwrdeistref Sirol Conwy (Hydref 2022) 26

Tabl 3.4 Enillion wythnosol canolrifol gros ar gyfer yr holl weithwyr 33

Tabl 3.5 Bandiau amddifadedd yn ôl metrigau unigol 35

Tabl 5.1 Crynodiadau lleol o Dai Amlfeddiannaeth 48

Tabl 5.2 Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth mewn awdurdodau yng Nghymru 49

Tabl 5.3 Nifer y Tai Amlfeddiannaeth hysbys ac amcangyfrifedig yn ôl ardal awdurdod lleol. 51

Tabl 5.4 Ceisiadau cynllunio yn ymwneud â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth ers mis Mawrth 2017 52

Tabl 6.1 % trothwyon ar gyfer crynodiad Tai Amlfeddiannaeth mewn awdurdodau yng Nghymru 59

Tabl 7.1 Darpariaethau parcio ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiadau preswyl ym Mwrdeistref Sirol Conwy 76

Tabl 7.2 Darpariaethau parcio beiciau ar gyfer datblygiad preswyl 78

Atodiadau

Atodiad 1 Rhestr o’r rhai a ymgynghorwyd â nhw

Atodiad 2 Mapiau ychwanegol Tai Amlfeddiannaeth

Atodiad 3 Trosolwg o bolisïau CDLl eraill

1.0 Cyflwyniad

1.1 Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan Lichfields ar ran Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) i hysbysu ei bolisi Cynllun Datblygu Lleol newydd (CDLlN) sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth. Mae'n cyflwyno canfyddiadau Lichfields o asesiad cynhwysfawr o dystiolaeth gefndir sy'n ymwneud â:

1. Phroffil demograffig a'r stoc o dai ym Mwrdeistref Sirol Conwy;
2. Dealltwriaeth o'r cwantwm presennol a lleoliad Tai Amlfeddiannaeth yn ardal yr awdurdod lleol;
3. Adolygiad o ymagweddau polisi amgen sydd wedi'u mabwysiadu gan awdurdodau lleol eraill yng Nghymru;
4. Asesiad o ystyriaethau cynllunio allweddol sy'n berthnasol i benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth; a
5. Chanfyddiadau ein hymarfer ymgysylltu â budd-ddeiliaid.

1.2 Mae hefyd yn cyflwyno argymhellion ar gyfer y Cyngor i lunio ei bolisi mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth fel bo'n ofynnol, gan gynnwys geiriad a argymhellir ar gyfer y polisi.

1.3 Mae'r dadansoddiad yn yr adroddiad hwn a'r ymagwedd polisi a argymhellir wedi'u dylunio i arwain penderfyniadau ar gyfer ceisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth newydd yn ardal y Cyngor. Drwy wneud hynny bydd yn gymorth i reoli'r ardaloedd lle bo niferoedd uchel a chrynodiad uchel o Dai Amlfeddiannaeth a lle bo galw uchel am ddarpariaeth ychwanegol o bosib. Y bwriad yw mynd i'r afael ac ymateb i bryderon am Dai Amlfeddiannaeth a'r diffygion ym Mholisi HOU/10 y CDLl yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth. Fel y nodwyd isod ac yn Adran 2, mae'n mabwysiadu ymagwedd gyfyngol iawn sy'n ceisio atal creu Tai Amlfeddiannaeth a rennir newydd.

1.4 Mae'r gwaith hwn yn cael ei baratoi ochr yn ochr â'r gwaith Parth Llety Gwyliau y mae Lichfields yn ei baratoi ar gyfer ardal Llandudno ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Cylch Gorchwyl

1.5 Mae'r system gynllunio yn nodi dau wahanol fath o Dai Amlfeddiannaeth isod: Mae'r rhain yn adlewyrchu'r diffiniadau a nodwyd yn Adran 254 Deddf Tai 2004:

1. **Tai amlfeddiannaeth bach:** 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*.

1.6 Daeth Gorchymyn Diwygio Dosbarthiadau Defnydd 2016 i rym ym mis Chwefror 2016 a chreu dosbarth defnydd C4 yng Nghymru. Mae newid defnydd i

Ddosbarth Defnydd C4 a Sui Generis yn gofyn am ganiatâd cynllunio, ond caniateir newidiadau o Ddosbarth C4 i C3 (annedd-dai). Byddai angen caniatâd cynllunio hefyd ar gyfer unrhyw newidiadau i edrychiad allanol yr eiddo sydd eu hangen i hwyluso'r newid defnydd i Dŷ Amlfeddiannaeth.

1.7 Nodir bod y diffiniadau hyn o Dai Amlfeddiannaeth yn wahanol i'r rhai a ddefnyddir at ddibenion trwyddedu. Mae Deddf Tai 2004, yn cyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth penodol. O'r 1 Hydref 2018, fe estynnwyd hyn gymaint nes bod angen trwydded ar gyfer:

1. Eiddo sydd â phump neu fwy o bobl yn preswylio ynddo, yn ffurfio mwy nag un aelwyd, sy'n rhannu cyfleusterau neu amwynderau, fel cegin neu ystafell ymolchi (fel y diffinnir ym mharagraff 2.14 yr adroddiad hwn);
2. Adeiladau neu fflatiau wedi'u trawsnewid sydd wedi'u meddiannu gan bump neu fwy o bobl, sy'n ffurfio mwy nag un aelwyd, sy'n rhannu cyfleusterau neu amwynderau; a
3. Fflatiau pwrpasol lle bo hyd at ddau fflat yn y bloc a bod o leiaf un o'r rhain wedi'u meddiannu gan bump neu fwy o bobl, sy'n ffurfio mwy nag un aelwyd, sy'n rhannu cyfleusterau neu amwynderau.

1.8 Mae Deddf Tai 2004 hefyd yn galluogi awdurdodau lleol i gyflwyno cynlluniau trwyddedu "Tai Amlfeddiannaeth Ychwanegol" mewn ardaloedd lle bo pryderon ganddynt am broblemau yn codi o gyfran sylweddol o Dai Amlfeddiannaeth sy'n cael eu rheoli'n wael. Mewn ardaloedd o'r fath, byddai Tai Amlfeddiannaeth na fyddent fel arall yn destun trwyddedu gorfodol yn gorfod cael trwydded. Mae cynllun trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth Ychwanegol wedi'i gyflwyno gan CBSC ar gyfer ardaloedd Abergele Pensarn, Bae Colwyn a Llandudno / Craig y Don.

1.9 Canolbwynt yr adroddiad hwn a'r argymhellion polisi a nodir yn Adran 8 yw Tai Amlfeddiannaeth sy'n destun rheolyddion cynllunio yn unig. I'r diben hwn, mae canolbwynt ein hystyriaethau yn ymwneud â newid defnydd materol (fel y nodwyd uchod) i Dai Amlfeddiannaeth. Fel y nodir yn Adran 5, mae mwyafrif y Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn rhai sydd y tu hwnt i'r system gynllunio ac felly mae cyfyngiad yn eu gallu i reoli darpariaeth llety o'r fath.

1.10 Cydnabyddir bod system gynllunio tref wedi'i chyfyngu o ran i ba raddau y gall fynd i'r afael â rhai materion sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth - fel rheolaeth a darpariaeth a chynnal a chadw cyfleusterau mewnol. At hynny, nid yw'r system gynllunio yn gwahaniaethu rhwng fflatiau Tai Amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol. Mae'r rhain, fodd bynnag, yn faterion sy'n cael sylw yn y system drwyddedu. Gall cydweithio'n agos rhwng yr adran gynllunio a thrwyddedu gynorthwyo i reoli'r materion hyn.

1.11 Mae rhagor o wybodaeth am y gofynion trwyddedu ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth ar gael ar wefan CBSC a gellir cysylltu â'r tîm perthnasol ar regulatoryservices@conwy.gov.uk.

Cyd-destun

1.12 Mae'r cyd-destun ehangach i'r adroddiad hwn, yn gyntaf, yn ymwneud â'r pwysigrwydd o sicrhau bod stoc o dai addas a chytbwys ym Mwrdeistref Sirol Conwy sy'n diwallu anghenion yr holl breswylwyr o fewn y cyd-destun lle bo prisiau tai yn cynyddu a fforddiadwyedd yn gwaethygu. Yn ail, y bwriad yw darparu sylfaen lle gellir gosod galw a phwysigrwydd Tai Amlfeddiannaeth yn erbyn effeithiau andwyol posibl eiddo o'r fath a'r dyhead i leihau unrhyw broblemau sy'n codi o ganlyniad i or-groniad o Dai Amlfeddiannaeth.

1.13 Fel y nodwyd uchod, mae ymagwedd y polisi presennol (ym Mholisi HOU/10 y CDLl) yn ceisio cyfyngu Tai Amlfeddiannaeth newydd, ond mae'n caniatáu trawsnewid eiddo preswyl yn fflatiau hunangynhwysol. Fe'i cyflwynwyd ar adeg lle bo nifer o Dai Amlfeddiannaeth yn dai teuluol mawr neu adeiladau a ddefnyddiwyd ar gyfer llety twristiaeth oedd wedi'u trawsnewid yn unedau tai a rennir. Roedd diffyg rheoleiddio ar y pryd yn golygu bod nifer o'r rhain yn darparu safonau byw gwael a rhai yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos. Er bod y polisi wedi helpu i fynd i'r afael â rhai o'r problemau oedd yn gysylltiedig â thwf Tai Amlfeddiannaeth heb ei reoli, mae'r Cyngor wedi wynebu anawsterau yn fwy diweddar o ran amddiffyn y polisi'n llwyddiannus mewn achosion o apêl ac mae nifer o Dai Amlfeddiannaeth wedi'u caniatáu yn dilyn apêl. Dros amser mae'r problemau sy'n gysylltiedig â Thai Amlfeddiannaeth wedi gostwng, ond mae argyfwng tai parhaus wedi cynnal y galw am Dai Amlfeddiannaeth a rennir a fflatiau hunangynhwysol.

1.14 Mae lefelau'r diddordeb a'r galw am Dai Amlfeddiannaeth a rennir ar draws y DU wedi parhau gan eu bod yn cael eu hystyried fel datrysiad buddiol i rai nad ydynt yn gymwys ar gyfer tai fforddiadwy ond nad ydynt yn gallu defnyddio'r farchnad breifat, ac sydd efallai yn anfodlon cytuno ar denantiaeth breifat am gyfnod hir gyda phobl nad ydynt yn eu hadnabod. Mae hefyd yn ffordd bwerus o fynd i'r afael â'r unigedd cronig y mae rhai yn ei wynebu, yn enwedig os ydynt yn symud i ardal newydd ac yn byw ar eu pennau eu hunain. Mae Tai Amlfeddiannaeth yn aml yn cael eu hail-enwi'n gynlluniau cyd-fyw ac er bod rhai yn targedu pobl iau, gellir eu targedu at bobl yn hwyrach yn eu bywydau sy'n dymuno byw mewn eiddo llai ac a fyddai'n croesawu'r cyfuniad o lety preifat a bod yn rhan o gymuned.

1.15 Mae'n amlwg bod angen mwy o hyblygrwydd yn ymagwedd y polisi sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth er mwyn gallu diwallu'r galw am lety o ansawdd da ac am bris isel, ond gan sicrhau y gellir cynnal y stoc o dai teuluol mwy a llety ymwelwyr, a bod amwynder ardaloedd preswyl presennol yn cael ei ddiogelu.

Strwythur yr Adroddiad

1.16 Mae'r adroddiad wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

1 Mae Adran 2 yn ystyried cyd-destun y polisi ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth ar lefel leol a chenedlaethol;

2 Mae Adran 3 yn adolygu’r waelodlin economaidd-gymdeithasol a’r stoc o dai ym Mwrdeistref Sirol Conwy;

3 Mae Adran 4 yn amlinellu’r canfyddiadau o ddigwyddiadau ymgysylltu â budd-ddeiliaid a gynhaliwyd gyda Swyddogion amrywiol CBSC, landlordiaid ac aelodau wardiau;

4 Mae Adran 5 yn dadansoddi’r ddarpariaeth bresennol o Dai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy, eu dosbarthiad ar draws ardal y CDLl Newydd a’r goblygiadau posibl ar ardal y CDLl newydd;

5 Mae Adran 6 yn adolygu’r ymagweddau polisi a fabwysiadwyd gan awdurdodau cynllunio lleol eraill yng Nghymru a’u haddasrwydd ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy;

6 Mae Adran 7 yn nodi ystyriaethau cynllunio a ddisgrifiwyd mewn polisïau sy’n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth a’r CCAau mewn awdurdodau yng Nghymru a’u perthnasedd i Fwrdeistref Sirol Conwy; ac,

7 Mae Adran 8 yn darparu argymhelliad polisi ar gyfer rheoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

2.0 Cyd-destun y Polisi

2.1 Mae'r adran hon yn gosod cyd-destun y polisi ar gyfer rheoli Tai Amlfeddiannaeth ar lefel genedlaethol yng Nghymru a chyd-destun y polisi presennol yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.

Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chanllawiau

Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

2.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, a fabwysiadwyd ym mis Chwefror 2021 (PCC)) yn nodi'r polisïau cynllunio defnydd tir ar gyfer Cymru fel bod y "system gynllunio'n rheoli datblygiad a'r defnydd o dir er budd y cyhoedd."

2.3 Mae PCC yn diffinio Datblygu Cynaliadwy fel:

2.4 "y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy weithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, gan anelu at gyrraedd y nodau llesiant".(Tudalen 7).

2.5 I gyflawni datblygu cynaliadwy, dylai datblygiad Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLl) roi ystyriaeth i Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r Ddeddf yn gosod saith nod lles sydd â'r "bwriad i siapio gwaith yr holl gyrff cyhoeddus yng Nghymru" (paragraff 1.13). Mae'r rhain fel a ganlyn:

1. Cymru lewyrchus;
2. Cymru gydnerth;
3. Cymru sy'n fwy cyfartal;
4. Cymru iachach;
5. Cymru o gymunedau cydlynol;
6. Cymru â diwylliant bywiog a lle mae'r Gymraeg yn ffynnu; a
7. Chymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang.

2.6 Ac mae Nodau 1, 2, 3, 4, a 5 yn benodol berthnasol ar gyfer darparu tai addas.

2.7 Mae PCC yn mabwysiadu ymagwedd creu lleoedd i arwain creu cynlluniau a pholisi cynllunio yng Nghymru. Ar lefel leol, mae hyn yn cynnwys ystyried "effaith bosibl datblygiad arfaethedig ar amwynder eiddo cyfagos a phobl" (paragraff 2.7).

2.8 Nid oes cyfeiriad penodol at Dai Amlfeddiannaeth yn y PCC. Ond, mae'n cydnabod diffyg tai fforddiadwy yng Nghymru ac yn cydnabod bod darparu tai fforddiadwy o ansawdd da yn rhan allweddol o fywydau pobl. Er enghraifft, i gyflawni Cymru lewyrchus, mae'r PCC yn nodi y gall tai fforddiadwy o ansawdd da ddarparu'r "sylfaen ar gyfer byw'n dda sy'n cyflwyno ystod eang o fuddion ar gyfer iechyd, dysgu a ffyniant" (tudalen 42). Mae tai da yn cael ei gydnabod fel cyfrannwr ar gyfer Cymru gydnerth gan ei fod yn helpu "i greu'r amodau cywir ar

gyfer gwella iechyd a lles" (tudalen 42). Er nad yw Tai Amlfeddiannaeth yn cyfrif fel tai fforddiadwy yn ffurfiol, mae ganddynt rôl bwysig i ddiwallu anghenion y rhai a fyddai fel arall yn ddigartref - mae hyn yn hynod arwyddocaol yn dilyn newid polisi o flaenoriaethu'r rhai â'r angen mwyaf i un lle bo'n rhaid darparu llety i bob un sy'n ddigartref, newid sydd wedi arwain at 175 aelwyd [1] yn byw mewn llety gwely a brecwast ar draws ardal Cyngor Conwy ac annhebygol iawn y byddant yn gallu symud ymlaen oherwydd diffyg llety amgen addas.

2.9 Yn ogystal â hyn, mae Tai Amlfeddiannaeth yn bwysig i ddarparu llety ar gyfer pobl - er enghraifft gweithwyr proffesiynol ifanc - nad ydynt yn gymwys ar gyfer tai fforddiadwy ond nad ydynt yn gallu cystadlu yn y farchnad agored o ystyried costau llety lefel mynediad.

2.10 O ran tai, mae PCC yn nodi bod yn "rhaid i awdurdodau cynllunio ddeall holl agweddau'r farchnad dai yn eu hardal, a fydd yn cynnwys y gofyn am dai, y cyflenwad o dai a'r tai a ddarperir" (paragraff 4.2.1). Mae hefyd yn nodi wrth gynllunio ar gyfer darparu tai, dylai awdurdodau cynllunio lleol "ystyried gwahanol anghenion eu cymunedau yn benodol" (paragraff 4.2.5). Dylai hyn gynnwys darpariaeth llety Tai Amlfeddiannaeth, fel y bo'n briodol. Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio "ddatblygu polisïau i ddiwallu'r heriau ac amgylchiadau penodol sy'n amlwg yn eu hardaloedd" (paragraff 4.2.9) drwy weithio mewn partneriaeth gyda'r gymuned, gan gynnwys yn y sector preifat.

Llythyr y Gweinidog

2.11 Ym mis Chwefror 2018, ysgrifennodd Gweinidog Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig at yr holl Brif Swyddogion Cynllunio yng Nghymru i atgoffa'r awdurdodau lleol o'u rôl a'u cyfrifoldebau o ran rheoli Tai Amlfeddiannaeth. Roedd y llythyr yn gyntaf yn atgoffa Awdurdodau Cynllunio Lleol o'r gorchymyn newid dosbarth defnydd o ran Tai Amlfeddiannaeth cyn gofyn iddynt "ystyried a oedd unrhyw grynodiadau o Dai Amlfeddiannaeth yn eu hardal leol yn achosi problemau ac, os felly, i roi polisïau tystiolaeth leol gadarn yn eu lle yn y Cynllun Datblygu Lleol er mwyn gallu asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn eu herbyn".

2.12 Er bod y llythyr yn nodi bod "modd nodi rhagor o fanylion ar y polisïau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)" , roedd yn pwysleisio "mai dim ond polisïau yn y cynllun datblygu sydd â statws gyfreithiol o dan adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio" ac "na ddylai CDLlau ddirprwyo meini prawf ar gyfer penderfyniadau ar geisiadau cynllunio i CCA, dim ond cyngor a chanllawiau y dylid eu cynnwys yn y rhain".

2.13 Felly, er bod modd i awdurdodau cynllunio lleol gael CCA i ddarparu arweiniad i ddatblygwyr a landlordiaid ynglŷn â rheoli Tai Amlfeddiannaeth, dylent gael polisïau CDLl penodol yn eu lle i arwain y penderfyniadau ar geisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth. Mae hyn yn adlewyrchu'r sefyllfa a nodwyd yn achos William Davis & Ors v Cyngor Bwrdeistref Charnwood (2007) [2] lle roedd

[1] Fel yr adroddwyd gan Swyddogion Tai CBSC yn ystod cyfarfod ymgysylltu ar 10 Hydref 2022.
[2] EWHC 3006

y cwestiwn canolog yn gofyn a ddylid fod wedi cyflwyno'r polisïau sy'n ymwneud â chymysgedd tai yn y Ddogfen Gynllunio Atodol mewn Dogfen Cynllun Datblygu fel Cynllun Lleol. Wrth ddiddymu'r polisi Dogfen Gynllunio Atodol mewn perthynas â chymysgedd tai, canfu Gilbert J bod yr amod o gymysgedd o dai yn sefydlu polisïau a oedd:

2.14 Yn amlwg yn ymwneud â mathau o ddatblygiad y dylid eu hannog; ac

2.15 Yn gosod polisïau rheoli datblygu y gellir gwrthod ceisiadau yn eu herbyn (neu amodau i reoli'r gymysgedd o unedau).

2.16 Goblygiadau hyn yw bod angen sicrhau bod y CDLlN yn cynnwys polisi priodol i ddelio â cheisiadau ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth ac nad yw'r mater polisi pwysig hwn yn cael ei ddirprwyo i Ddogfen Gynllunio Atodol i'w ystyried.

Tai Amlfeddiannaeth: Canllawiau Ymarfer

2.17 Cyflwynwyd Canllawiau Ymarfer ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth gan Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2017 i hyrwyddo arferion da o ran rheoli Tai Amlfeddiannaeth yn dilyn Gorchymyn Diwygio Dosbarth Defnydd 2016. Roedd yn pwysleisio y dylid rhannu Tai Amlfeddiannaeth yn ddau fath, yn dibynnu ar eu maint:

1 **Tai Amlfeddiannaeth bach -** Mae'r eiddo yn cael ei ddiffinio fel Dosbarth Defnydd C4 ac yn syml mae'n "*cynnwys tai neu fflatiau a rennir sydd wedi'u meddiannu gan rhwng tri neu chwech o unigolion nad ydynt yn perthyn i'w gilydd ac sy'n rhannu amwynderau sylfaenol*".

   Mae'n rhaid i'r eiddo gael ei feddiannu fel prif fan preswylio i gael ei ddiffinio fel Tŷ Amlfeddiannaeth ac "*nid yw tai sy'n cynnwys perchennog a hyd at ddau letywr yn cyfrif fel Tŷ Amlfeddiannaeth at y dibenion hyn* ".

   Mae'r canlynol wedi'u heithrio o ddosbarth defnydd C4 ac yn hytrach yn cyfrif fel Dosbarth Defnydd C3 neu'n cael eu trin fel Sui Generis:

   a Tai cymdeithasol;

   b Cartrefi plant;

   c Hostel Fechnïaeth;

   d Eiddo ar gyfer myfyrwyr sy'n cael ei reoli gan sefydliad addysg; ac

   e Eiddo sy'n cael ei feddiannu gan gymuned grefyddol gyda'u prif swyddogaethau'n cynnwys gweddïo, myfyrio, addysgu a lleddfu dioddefaint.

2 **Tai amlfeddiannaeth mawr:** Mae eiddo sy'n cynnwys chwech neu fwy o bobl sy'n rhannu amwynderau sylfaenol yn rhai "*di-ddosbarth yn y Gorchymyn Dosbarth Defnydd ac felly o ran cynllunio maent yn cael eu hystyried yn 'sui generis' (o'i fath ei hun').*" Mae'r newid defnydd o annedd-dŷ neu Dŷ Amlfeddiannaeth dosbarth C4 i dŷ amlfeddiannaeth mawr yn cael ei ystyried yn newid defnydd sylweddol o ystyried arwyddocâd ei effaith ar yr ardal gyfagos.

2.18 Fel y nodwyd yn Adran 1, mae'r diffiniadau cyfreithiol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth a ddefnyddir gan awdurdodau cynllunio lleol at ddibenion rheoli cynllunio yn seiliedig ar y Gorchymyn Dosbarth Defnydd. Mae hyn yn wahanol i'r rhai sydd wedi'u defnyddio gan y Gwasanaethau Tai a Gwarchod y Cyhoedd at ddibenion trwyddedu eiddo Tai Amlfeddiannaeth. Mae hyn wedi creu cryn dipyn o ddryswch ac, er bod diffiniad cyfreithiol Tai Amlfeddiannaeth a chwmpas rheoli cynllunio y tu hwnt i rym CBSC, byddai unrhyw ymdrechion i ddarparu eglurder yn ddefnyddiol.

2.19 Mae mwyafrif y Canllawiau Ymarfer yn ymwneud â rheoli llety myfyrwyr ac astudiaethau achos arferion da yng Nghymru a Lloegr. Gan ystyried nad oes prifysgol na sefydliadau addysg uwch yma, nid yw Bwrdeistref Sirol Conwy'n wynebu'r un problemau o ran llety myfyrwyr amryfal fel awdurdodau cynllunio lleol eraill yng Nghymru. Er mai dosbarth defnydd Tai Amlfeddiannaeth bach yw'r un mwyaf perthnasol i ardal yr awdurdod lleol yn awr; roedd problemau hanesyddol Bwrdeistref Sirol Conwy a oedd yn ymwneud â datblygiadau Tai Amlfeddiannaeth yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth mwy. Felly bydd angen ystyriaeth ofalus ar gyfer datblygiad a rheolaeth o'r ddau ddosbarth o Dŷ Amlfeddiannaeth.

Polisi Cynllunio Lleol

Cynllun Datblygu a Fabwysiadwyd

2.20 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol presennol Conwy 2007 – 2022 ym mis Hydref 2013. Mae'n darparu sylfaen statudol ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio yn ardal yr awdurdod lleol. Mae'n ceisio mynd i'r afael â diffyg tai Bwrdeistref Sirol Conwy drwy ddarparu oddeutu 6,520 o anheddau dros gyfnod y cynllun o dan Bolisi Strategol HOU/1: Bodloni Anghenion Tai.

2.21 Fel y nodwyd yn Adran 1, mae ceisiadau cynllunio sy'n cynnig newid defnydd i Dŷ Amlfeddiannaeth yn cael eu hystyried ar sail Polisi HOU/10: Tai Amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol. Mae geiriad Polisi HOU/10 fel a ganlyn:

1 "*Bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth i gynorthwyo adfywio, gwella ansawdd tai a dewis, a chyfrannu at amgylchedd well o fewn Ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy wrthsefyll bob cynnig i greu Tai Amlfeddiannaeth.*

2 *"Bydd is-rannu eiddo preswyl o fewn Ardal Strategaeth Datblygu Trefol i fflatiau hunangynhwysol yn cael ei ganiatáu ar yr amod:*

a *"Nad yw'r cynllun newid a newid defnydd yn creu Tŷ Amlfeddiannaeth;*

b *"Lle bo'n briodol, bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r Egwyddorion Datblygu, Safonau Parcio'r Cyngor a bod yr holl fflatiau hunangynhwysol yn cael eu dylunio i ansawdd uchel yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru - Safonau Dylunio a Chanllawiau 2005 sy'n cynnwys safonau gofod a chartrefi gydol oes a'r isafswm safonau y dylid eu diwallu mewn perthynas â Chod Tai Cynaliadwy;*

c *“Na fyddai lefel gweithgarwch preswylwyr a’r traffig a gynhyrchir yn cael effaith sylweddol ar breifatrwydd ac amwynder preswylwyr eiddo cyfagos; a*

d *“Bod y Datblygiad yn cael ei gefnogi gan angen a nodwyd yn yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol (Cam* 2)”.

2.22 Mae’r testun ategol ar gyfer Polisi HOU/10 yn cydnabod y potensial y gall fflatiau hunangynhwysol gynorthwyo i ddiwallu’r galw am dai, ond mae’n nodi’r canlyniadau canlynol fel rhesymau i arfer gofal:

1 Mwy o bwysau ar wasanaethau lleol fel prinder parcio ar y stryd a storfeydd biniau;

2 Lefelau is o berchen-feddianwyr sy’n gallu “*arwain at safonau is o ran cynnal a chadw a materion dirywiad amgylcheddol*”; a

3 Lleihau nifer y cartrefi teuluol mewn ardal leol a chreu heriau o ran creu cymunedau cymysg a chytbwys.

2.23 Gan gyfeirio’n benodol at Dai Amlfeddiannaeth, mae paragraff 4.2.25.3 yn nodi bod Tai Amlfeddiannaeth “*wedi bod yn broblem yng Nghonwy’n hanesyddol…. mae Tai Amlfeddiannaeth yn aml yn darparu amgylchedd byw gwael ac yn anaml yn cyfrannu’n gadarnhaol at ansawdd ardal.* ” Fel y nodwyd yn Adran 1, deallir bod cyd-destun y polisi yn gyfnod lle bo nifer o adeiladau mawr (gan gynnwys gwestai a llety gwyliau) wedi’u trawsnewid yn Dai Amlfeddiannaeth o ansawdd isel. Mae gweithrediad ymarferol y polisi hwn, polisi sy’n hŷn na’r newidiadau i’r Gorchymyn Dosbarth Defnydd, wedi bod yn heriol, fel y nodwyd yn y dystiolaeth o benderfyniadau apêl.

2.24 Er bod y cyfle i newid defnydd adeiladau i Dai Amlfeddiannaeth wedi’i gyfyngu gan Bolisi HOU/10, mae’r CDLl yn cydnabod y materion tai y mae Bwrdeistref Sirol Conwy yn eu hwynebu:

“Prinder tai fforddiadwy i’w rhentu neu eu prynu yw un o’r heriau mwyaf y mae sawl cymuned yng Nghonwy yn ei hwynebu…. Mae hygyrchedd a fforddiadwyedd tai yn ffactor allweddol er mwyn sicrhau cynaliadwyedd hirdymor ein cymunedau” (paragraff 4.2.2.1). Mae hyn yn pwysleisio fod angen cyfleusterau Tai Amlfeddiannaeth fel rhan o stoc o dai sy’n gytbwys. Fel y nodwyd yn Adran 3, mae fforddiadwyedd tai sy’n gwaethygu ym Mwrdeistref Sirol Conwy wedi cynyddu’r galw hwn.

Cynllun Datblygu Newydd

2.25 Mae’r Cyngor wrthi’n paratoi Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy a fydd ar ôl ei fabwysiadu yn disodli’r CDLl presennol ac yn cwmpasu’r cyfnod o 2018-2033. Mae’r Strategaeth a Ffefrir yn nodi y bydd Papur Cefndir 12 (Tai Amlfeddiannaeth) yn cael ei baratoi “*yn sgil newidiadau i’r Gorchymyn Dosbarth Defnydd sy’n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth a bod angen cynnwys llety aelwyd sengl”*.

Casgliad

2.26 Mae nifer o newidiadau polisi wedi digwydd ers mabwysiadu CDLl Conwy. Mae'r rhain yn cael effaith uniongyrchol ar berthnasedd parhaus Polisi HOU/10 ac i ba raddau y gall barhau i weithredu fel teclyn effeithiol ar gyfer rheoli Tai Amlfeddiannaeth drwy'r system gynllunio. Mae'r newidiadau allweddol mewn amgylchiadau'n cynnwys:

1 Ym mis Mawrth 2017 diffiniodd Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 ddosbarth defnydd newydd (tai amlfeddiannaeth bach). Bellach mae angen caniatâd cynllunio os yw perchennog yn bwriadu newid defnydd cynllunio o annedd i dŷ amlfeddiannaeth bach.

2 Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 broses gofrestru a thrwyddedu orfodol i bob landlord ac/neu asiant rheoli, gan greu haen newydd o godau ymarfer a gorfodi proffesiynol ar gyfer rheoli Tai Amlfeddiannaeth.

3 Mae deddfwriaeth diogelwch tân a diogelwch cymunedol pellach wedi'u cyflwyno i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, llygredd a heriau cymdeithasol eraill sy'n gysylltiedig weithiau â thai amlfeddiannaeth a llawer o bobl yn byw'n agos at ei gilydd.

2.27 Mae'r newidiadau hyn i'r cyd-destun o ran y diffiniad o Dai Amlfeddiannaeth a'r goblygiadau ar gyfer rheoli cynllunio yn golygu bod angen adolygu a diwygio Polisi HOU/10 drwy broses y CDLlN. Mae angen adolygiad o'r fath hefyd yn sgil gweithrediad Polisi HOU/10 drwy broses rheoli datblygu ac apêl. Mae geiriad presennol y Polisi'n anhyblyg ac efallai nad yw'n briodol bellach o ystyried y newid mewn amgylchiadau, yn enwedig yng nghyd-destun y cynnydd mewn prisiau tai a'r cynnydd yn nifer yr unigolion ym Mwrdeistref Sirol Conwy sy'n cael trafferth canfod llety addas i ddiwallu eu hanghenion. Mae CBSC hefyd wedi codi pryderon y gallai geiriad presennol y Polisi achosi i'r CDLl dorri Deddf Cydraddoldeb 2010 o ystyried y rhwystrau y mae'n ei gyflwyno i bobl ifanc sy'n ceisio cael tai addas.

3.0 Gwaelodlin economaidd-gymdeithasol

3.1 Mae'r Adran hon yn ystyried cymeriad y farchnad dai ym Mwrdeistref Sirol Conwy o gymharu â marchnad dai Cymru, a Chymru a Lloegr. Drwy wneud hynny, mae'n archwilio'r tueddiadau ehangach yn y farchnad dai gan gynnwys proffil stoc tai presennol, cyfraddau meddiannu a phrisiau tai. Mae'r data yn cael ei ategu gan ddadansoddiad o ddarpariaeth a meddiannaeth Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy. I osod y ffactorau hyn mewn cyd-destun, mae'n dechrau gyda throsolwg demograffig o ardal yr awdurdod lleol.

Poblogaeth

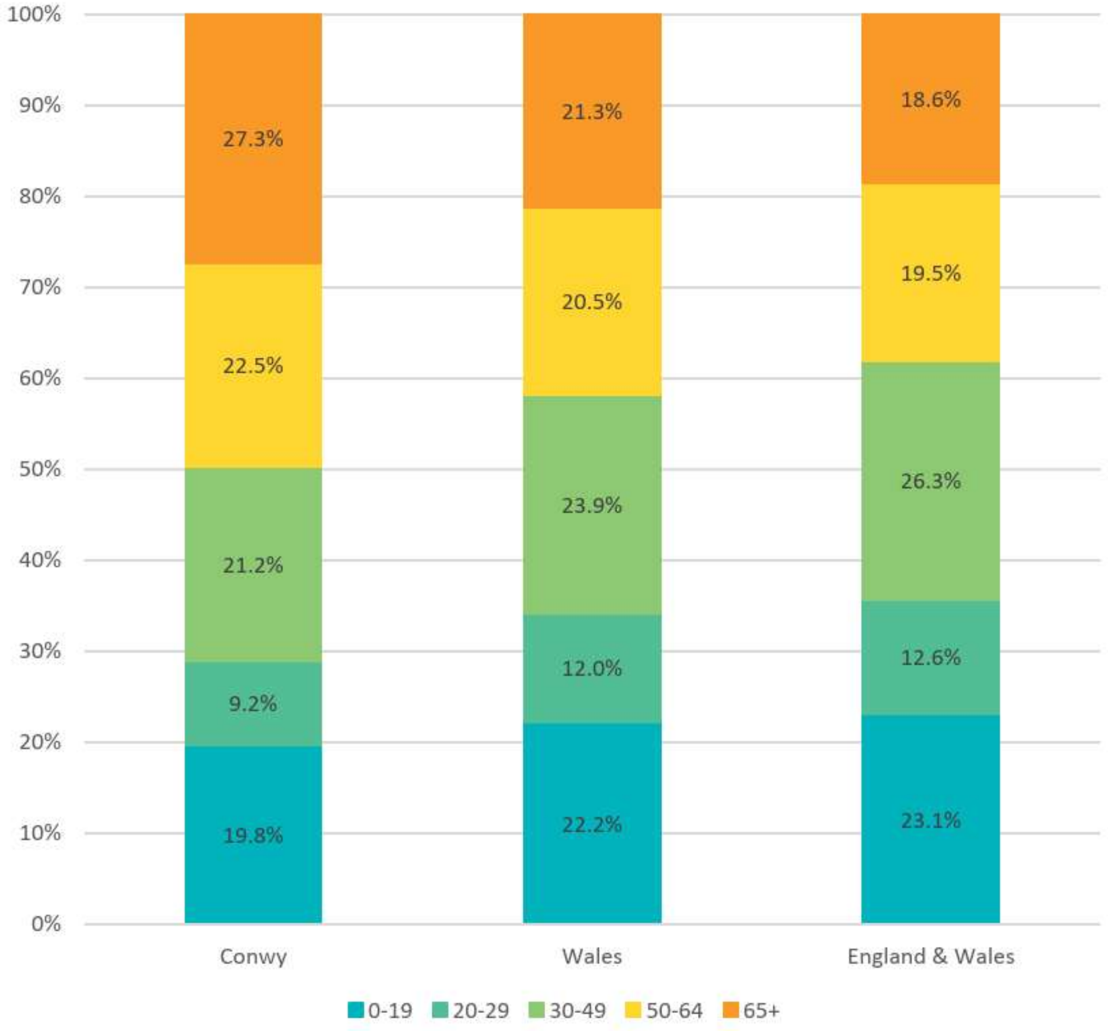
3.2 Yn ôl canlyniadau Cyfrifiad 2021, mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy boblogaeth o 114,800.

3.3 Mae Ffigur 3.1 yn dangos proffil demograffig y boblogaeth. Mae hyn yn dangos fod gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran sylweddol uwch o oedolion hŷn (65+ oed) o gymharu â Chymru a gweddill Cymru a Lloegr. Mae'r proffil demograffig hefyd yn dangos fod gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran is o blant [3] ac oedolion o dan 65 oed o gymharu â Chymru a gweddill Cymru a Lloegr. Mae hyn yn adlewyrchu poblogaeth hŷn Bwrdeistref Sirol Conwy.

3.4 Mae adolygiad o garfannau oedran sy'n ffurfio'r boblogaeth oedran gweithio yn dangos fod gan Fwrdeistref Sirol Conwy gyfran is o weithwyr iau a chanol oed (20-49 oed) ond cyfran uwch o weithwyr hŷn o gymharu â Chymru a Chymru a Lloegr. Mae hyn eto yn dangos bod proffil oedran ehangach yr ardal leol yn hŷn.

[3] Oherwydd bod data'r Cyfrifiad yn cael ei ddarparu mewn carfannau o bum mlynedd, mae'r dadansoddiad yn cynnwys pobl 19 oed o dan y teitl plant.

Ffigur 3.3.1 Strwythur Oedran- 2021



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2011 a 2021.

3.5 Mae rhagolygon poblogaeth Llywodraeth Cymru sy'n seiliedig ar 2018 yn rhagweld y bydd cyfanswm poblogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy'n cynyddu o 5.5% rhwng 2021 a diwedd cyfnod y CDLIN yn 2033. Bydd y cynnydd yn cael ei gymell yn gyfan gwbl gan 29.8% yn nifer y rhai dros 65 oed. Bydd pob carfan arall yn profi gostyngiad yn y boblogaeth, fel y nodir yn Nhabl 3.1

Tabl 3.1 Rhagamcan o newid poblogaeth yn ôl carfan oedran

	2021	2033	% newid
0-19	22,700	22,614	-0.4%
20-29	10,600	10,123	-4.5%
30-49	24,400	24,158	-1.0%
50-64	25,800	23,555	-8.7%
65+	31,400	40,763	29.8%

	2021	2033	% newid
Cyfanswm	**114,900**	**121,213**	**5.5%**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2021 a Rhagamcanion Poblogaeth Llywodraeth Cymru'n seiliedig ar 2018

3.6 Mae goblygiadau'r newidiadau a ragwelir wedi'u nodi yn Ffigur 3.2 sy'n dangos i ba raddau y disgwylir i broffil demograffig Bwrdeistref Sirol Conwy newid rhwng 2021 a 2033, i'r graddau y bydd dros draean o gyfanswm y boblogaeth dros 65 oed erbyn diwedd cyfnod y CDLlN.

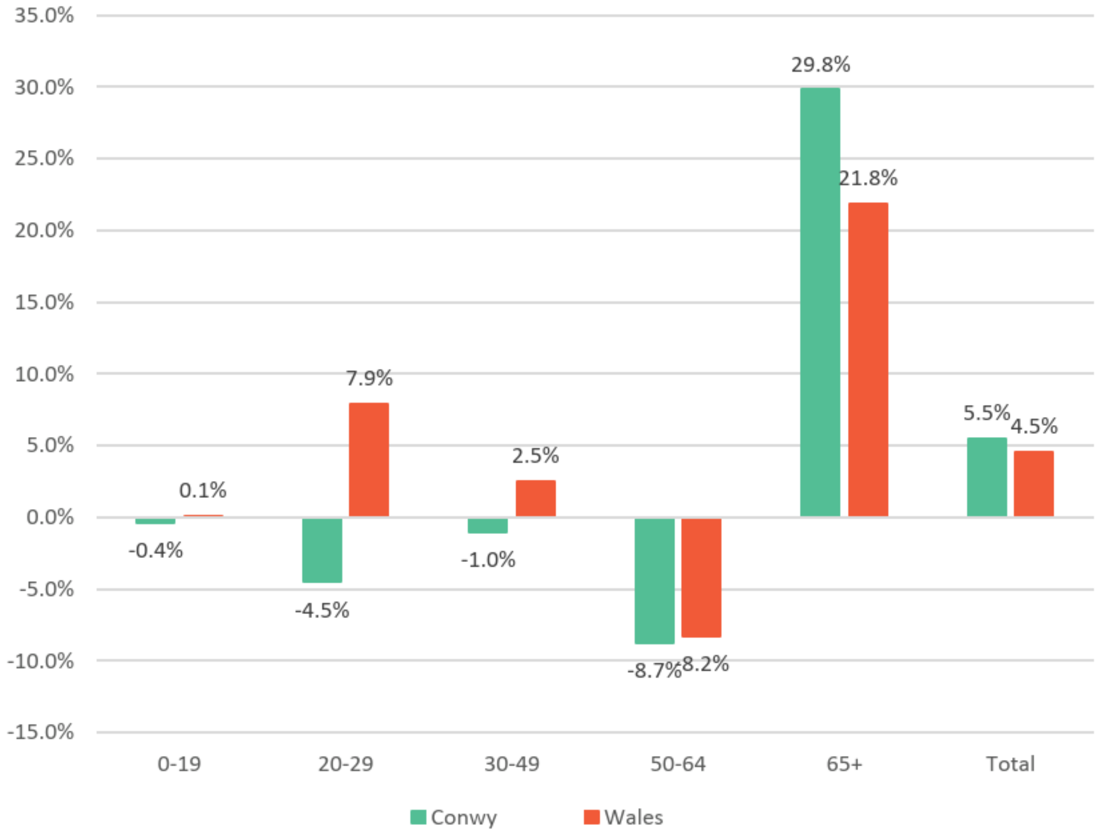
3.7 Y ddwy garfan oedran y disgwylir iddynt brofi'r gostyngiad mwyaf o ran poblogaeth yw'r rhai rhwng 20 a 29 - carfan oedran allweddol o ran y galw am Dai Amlfeddiannaeth - ac oedolion oedran gweithio hŷn, rhwng 50 a 64 oed.

Ffigur 3.2 Rhagamcan o newid yn y proffil demograffig rhwng 2021 a 2033

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2021 a Rhagamcanion Poblogaeth Llywodraeth Cymru'n seiliedig ar 2018

3.8 Er y rhagwelir y bydd Cymru'n profi graddfa debyg o ran twf poblogaeth dros weddill cyfnod y CDLlN (+4.5%), dim ond un carfan oedran (50-64) y disgwylir i leihau o ran maint (-8.2%, ffigwr sy'n agos at y -8.7% ym Mwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer yr un garfan oedran) ac mae cyfradd y twf mewn poblogaeth ymysg y rhai dros 65 oed yn is, yn 21.8%. Goblygiadau hyn yw erbyn 2033, bydd oddeutu 25% o boblogaeth Cymru dros 65 oed - cyfran llawer is na'r hyn a ddisgwylir ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Ffigur 3.3 Cymharu rhagamcan newid poblogaeth fesul carfan oedran ym Mwrdeistref Sirol Conwy a Chymru



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2021 a Rhagamcanion Poblogaeth Llywodraeth Cymru'n seiliedig ar 2018

3.9 Mae'r Cyngor wedi cynhyrchu ei ragolygon poblogaeth ac aelwydydd ei hun ar gyfer y CDLlN. Gellir gweld rhagor o fanylion ym Mhapur Cefndir 1 y CDLlN.

Cyfansoddiad Aelwydydd

3.10 Mae proffil aelwydydd Bwrdeistref Sirol Conwy ac ardaloedd cymharol wedi'u nodi yn Ffigur 3.3. Mae hyn yn dangos bod Bwrdeistref Sirol Conwy'n gartref i:

1 Gyfran sylweddol uwch o aelwydydd un person dros 65 oed (17.1%) o gymharu â gweddill Cymru (13.7%) a Chymru a Lloegr (12.4%); a,

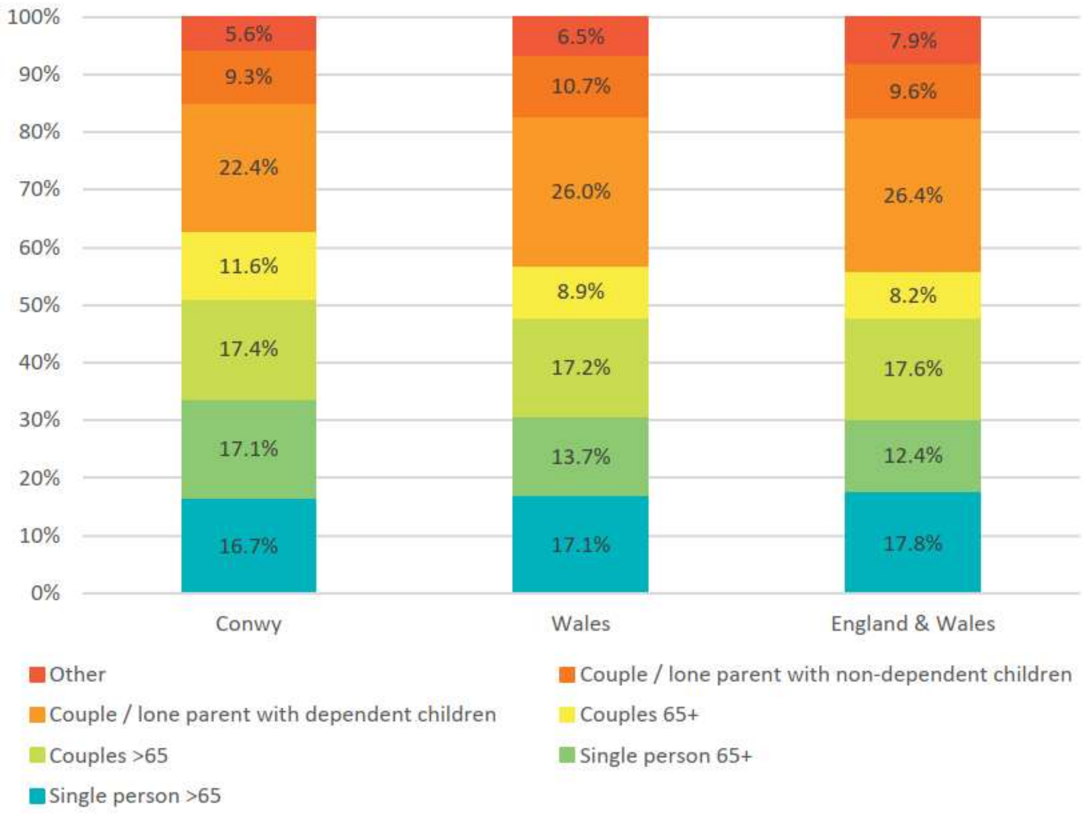
2 Cyfran uwch o aelwydydd gyda chyplau 65+ oed (11.6%) o gymharu â Chymru (8.9%) a Chymru a Lloegr (8.2%); ond,

3 Cyfran is o aelwydydd gyda chyplau / rhieni sengl gyda phlant dibynnol (22.4%) o gymharu â Chymru (26%) a Chymru a Lloegr (26.4%); a,

4 Cyfran is o aelwydydd "eraill" sy'n cynnwys pobl sy'n byw yn yr un eiddo ond nid fel teulu - mae hyn felly'n dangos bod, yn gyfatebol, llai o aelwydydd yn byw mewn llety Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy nag yng Nghymru a Chymru a Lloegr.

3.11 Mae'r dystiolaeth yn cefnogi'r sefyllfa ehangach o ran y boblogaeth hŷn ym Mwrdeistref Sirol Conwy. O hyn ymlaen, fodd bynnag, mae'n bwysig osgoi cyfuno'r dystiolaeth hyn o ran cyfansoddiad aelwydydd gyda'r asesiad o anghenion ar gyfer gwahanol fathau o anheddau.

Ffigur 3.3 Cyfansoddiad aelwyd - 2011 [4]



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata Cyfrifiad 2011 (LC4101EW)

Maint aelwyd cyfartalog

3.12 Roedd maint aelwyd cyfartalog ym Mwrdeistref Sirol Conwy'n 2021 yn 2.20 o bobl. [5] Mae hyn 2.6% yn is na chyfartaledd Cymru o 2.31 person ac yn cynrychioli gostyngiad o 2.2% o faint aelwyd cyfartalog Bwrdeistref Sirol Conwy o 2.25 o bobl yn 2011. Mae'r data'n adlewyrchu'r dystiolaeth o gyfansoddiad aelwyd a nodwyd uchod, gyda 62.8% o aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy'n cael ei ffurfio o bobl sengl neu gyplau, o gymharu â 56.9% yng Nghymru a 56% yng Nghymru a Lloegr - felly mae cyfran cymharol is o aelwydydd mwy ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Teuluoedd Cudd

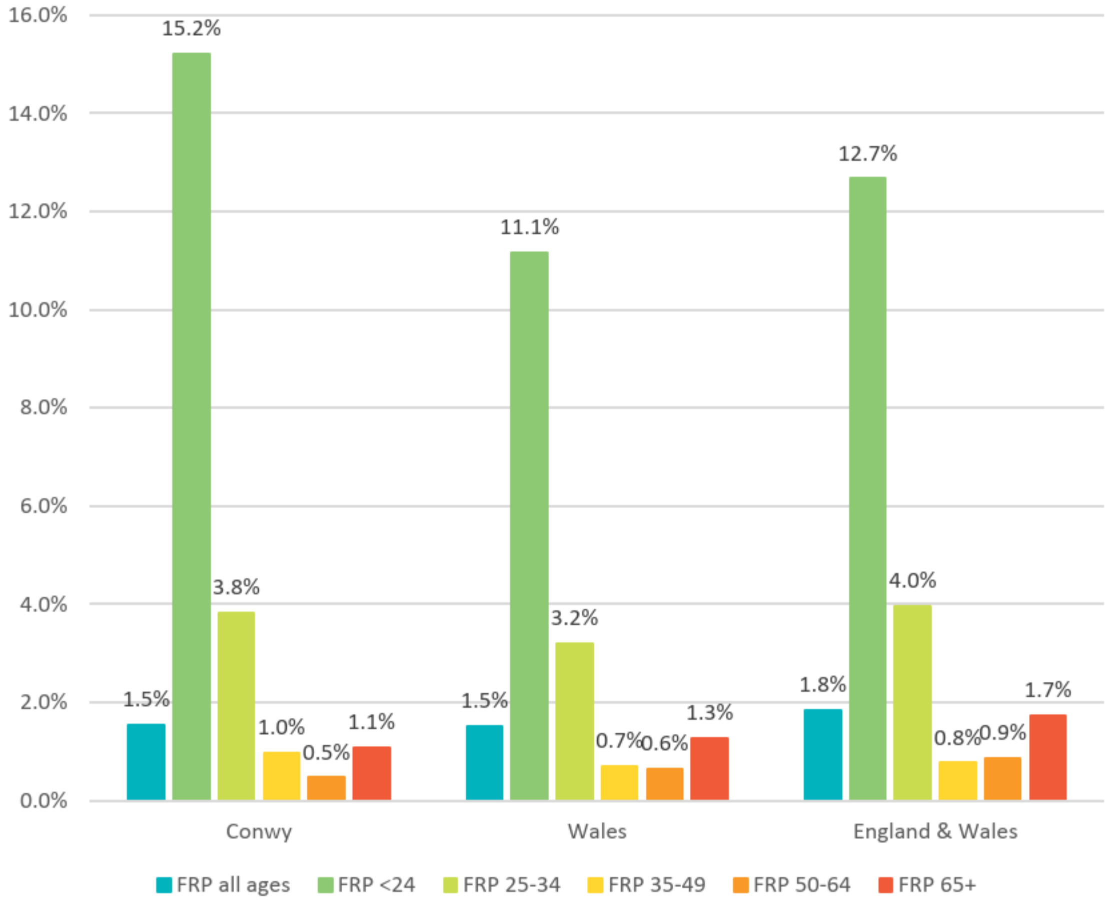
3.13 Mae data'r cyfrifiad sy'n edrych ar deuluoedd cudd yn nodi teuluoedd sy'n byw mewn aelwydydd sawl teulu oherwydd diffyg gallu i gael mynediad at lety ar

[4] Sylwer nad yw data Cyfrifiad 2021 ar gyfansoddiad aelwydydd ar gael eto.
[5] Cyfrifiad 2021.

wahân. Yn genedlaethol, mae nifer y cudd-aelwydydd wedi cynyddu o dros 70% rhwng cyfrifiad 2001 a 2011[6], er bod y niferoedd wedi gostwng cyn 2001.

3.14 Mae Ffigur 3.4 yn dangos bod 1.5% o aelwydydd ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn rhai cudd yn 2011. Mae'r hyn yr un fath yng Nghymru ond ychydig yn is na Chymru a Lloegr (1.8%). Mater o bryder penodol, fodd bynnag, yw'r ffaith bod 15.2% o aelwydydd iau (o dan 24 oed) a 3.8% o aelwydydd rhwng 25 a 34 yn rhai cudd. Mae'r ffigwr cyntaf yn rhagori ar y cyfartaleddau ar gyfer ardaloedd daearyddol eraill a ystyriwyd tra bo'r ail ffigwr yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru (3.2%), ond ychydig yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a Lloegr (4.0%). Mae hyn yn dangos bod posibilrwydd o ddiffyg cyflenwad o lety addas a / neu broblemau o ran fforddiadwyedd tai ar gyfer pobl iau ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Ffigur 3.4 Cyfran yr aelwydydd cudd



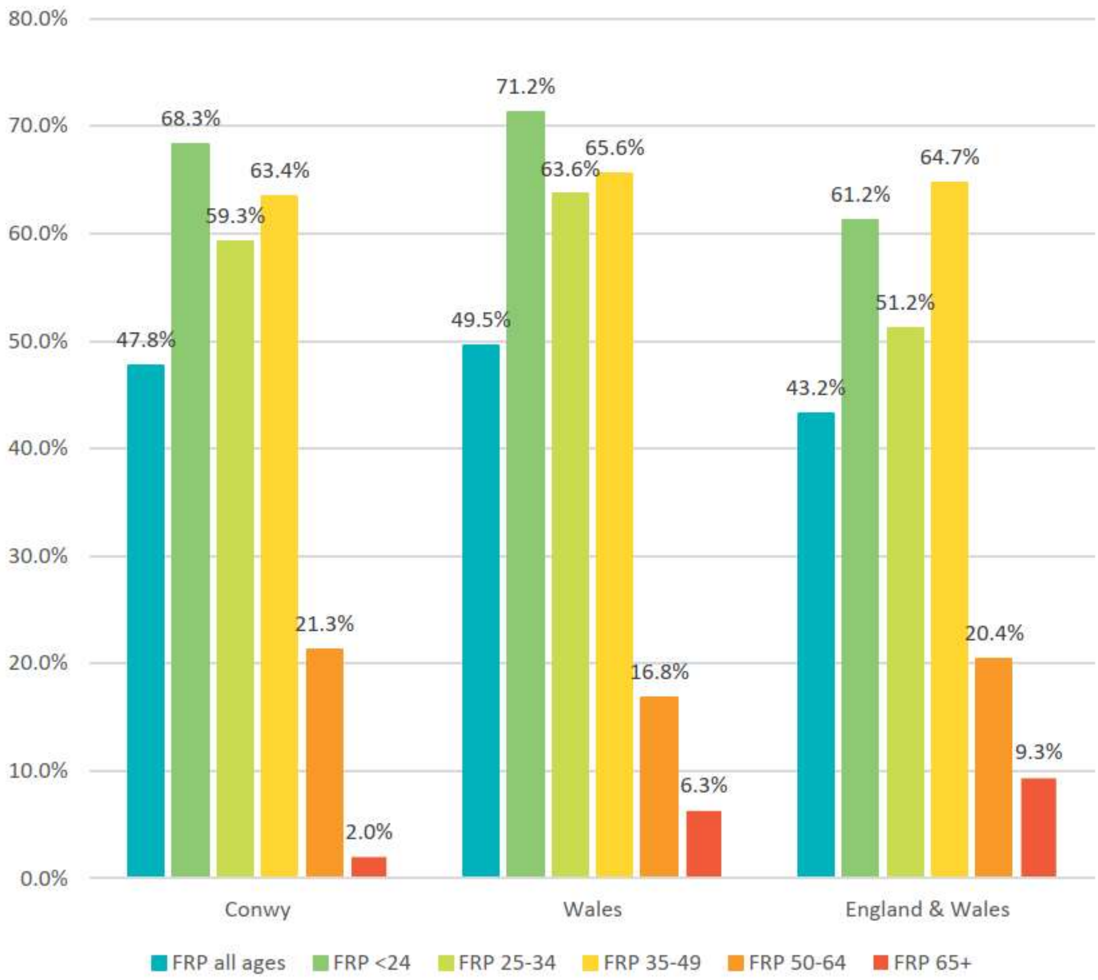
Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata Cyfrifiad 2011 (LC1110EW)

3.15 Mae cyfradd y cudd-aelwydydd yn sylweddol uwch ymysg teuluoedd iau gyda phlant dibynnol ar draws yr holl lefelau daearyddol a astudiwyd, ac mae tystiolaeth yn dangos bod cudd-aelwydydd ymysg teuluoedd o bob oedran a

[6] Sylwer nad yw data Cyfrifiad 2021 ar aelwydydd cudd ar gael eto.

theuluoedd o dan 34 oed ychydig yn is ym Mwrdeistref Sirol Conwy na Chymru, ond yn uwch na'r cyfartaledd ar draws Cymru a Lloegr.

Ffigur 3.5 Cyfran o gudd-aelwydydd ymysg teuluoedd gyda phlant dibynnol



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata Cyfrifiad 2011 (LC1110EW)

3.16 Mae tystiolaeth o gudd-aelwydydd yn tanlinellu'r pwysau fforddiadwyedd sy'n bodoli ym Mwrdeistref Sirol Conwy ac i ba raddau y mae hyn yn effeithio ar allu (yn enwedig pobl iau) i ddiwallu anghenion tai. Fodd bynnag, dylid nodi cyn belled ag y bo cudd-aelwydydd yn byw mewn eiddo sy'n ddigon mawr ac o gyflwr addas, nad ydynt yn cael eu hystyried i fod ag anghenion tai swyddogol.

Stoc Tai

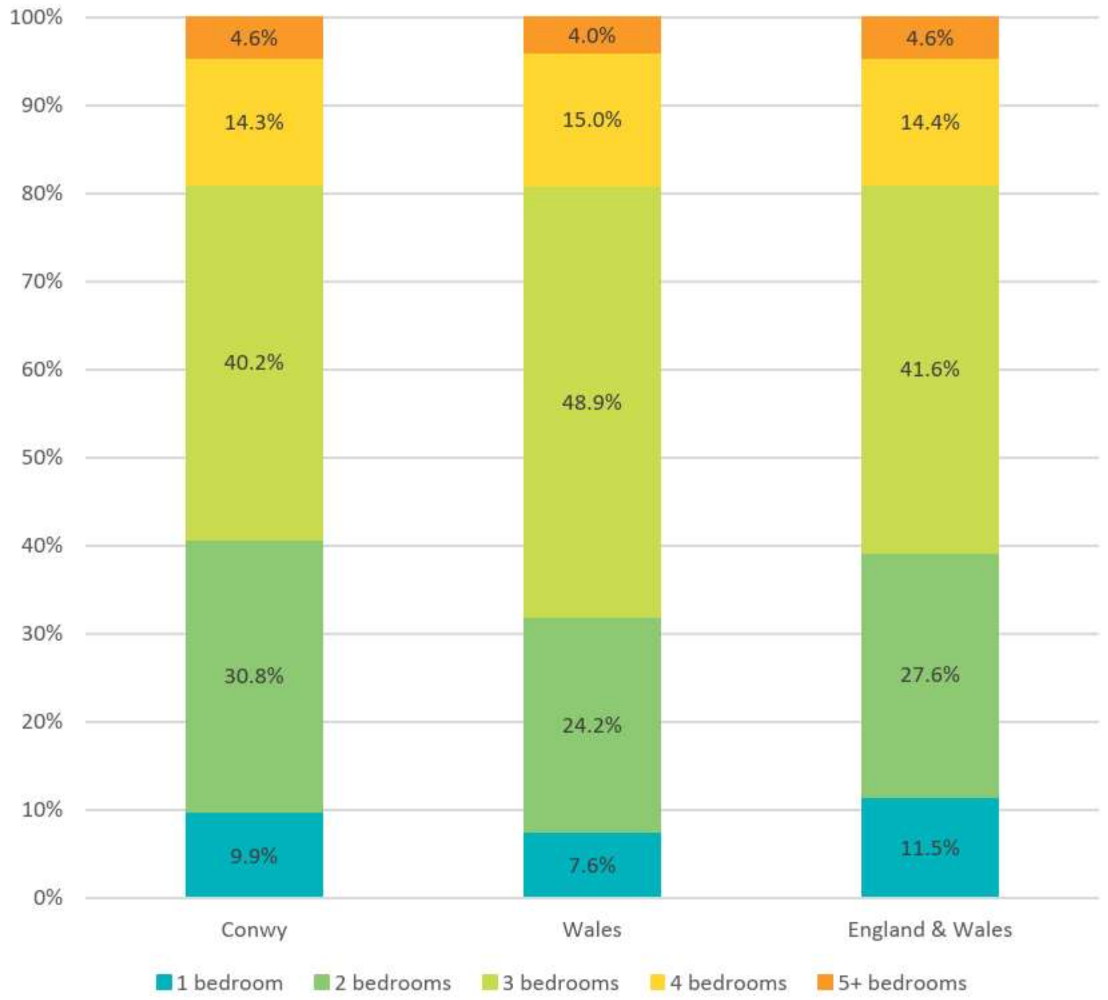
Maint yr annedd

3.17 Mae'r stoc o dai yng Nghonwy yn tueddu i ddarparu tai llai na'r farchnad dai yng Nghymru, gyda 40.7% o'r tai yn cynnwys un neu ddwy ystafell wely o gymharu â 31.8% o'r rhai yng Nghymru. Mae'r gyfran yn fwy tebyg i Gymru a Lloegr ar y cyd, lle bo 39.2% o gyfanswm y stoc o dai ag un neu ddwy ystafell wely. Mae darpariaeth hynod uchel o dai dwy ystafell wely ym Mwrdeistref Sirol Conwy

(30.8% o gyfanswm y stoc o dai) o gymharu â Chymru (24.2%) a Chymru a Lloegr (27.6%).

3.18 Ond, mae llai o dai gyda 3+ ystafell wely ym Mwrdeistref Sirol Conwy (59.2%) o gymharu â'r cyfartaledd yng Nghymru (68.0%). Dim ond 40.2% o stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy sydd â thair ystafell wely o gymharu â 48.9% o'r stoc tai yng Nghymru. Mae aliniad agosach rhwng marchnad dai Bwrdeistref Sirol Conwy a marchnad Cymru a Lloegr ar y cyd, na stoc tai Cymru'n unig.

Ffigur 3.6 Stoc tai yn ôl maint



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2011 [7] (QS411EW)

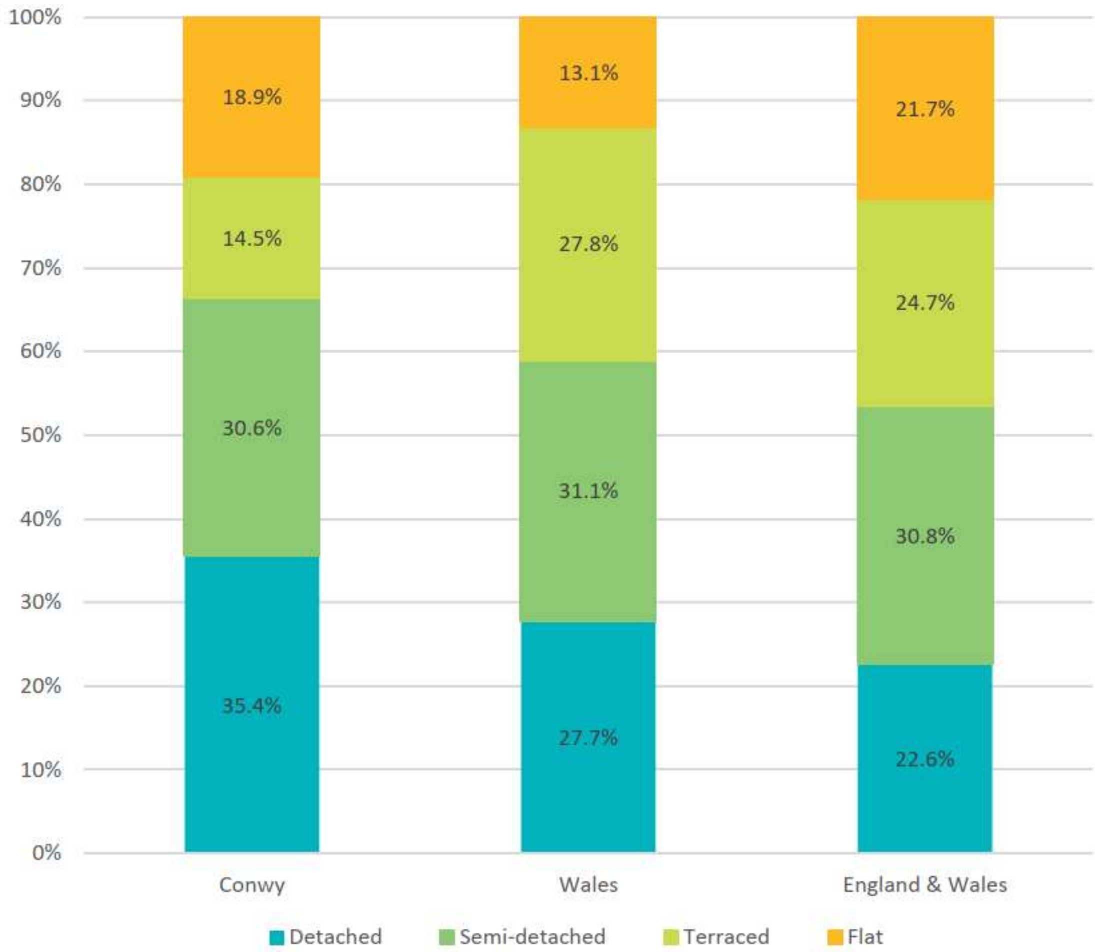
3.19 Er nad yw stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy yn gyffredinol yn cynnwys llawer o dai mwy, rydym yn nodi bod 4.6% o'r stoc yn rhai gyda phump neu fwy o ystafelloedd gwely - ffigwr sy'n rhagori ar gyfartaledd Cymru a Chymru a Lloegr. Yn ogystal â hyn, mae cyfran sylweddol uwch o dai sengl (35.4%) ym Mwrdeistref Sirol Conwy nag yng Nghymru (27.7%) a Chymru a Lloegr (22.6%). Gallai hyn adlewyrchu ei nodweddion gwledig. Mae tai pâr yn cynrychioli cyfran

[7] Sylwer nad yw data Cyfrifiad 2021 ar y stoc tai ar gael eto.

debyg o stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy (30.6%) o gymharu â Chymru (31.1%) a Chymru a Lloegr (30.8%).

3.20 Mae cyfran o'r stoc tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy sy'n cynnwys fflatiau (18.9%) yn eithaf tebyg i Gymru a Lloegr (21.7%); ond mae hyn yn sylweddol uwch na chyfartaledd Cymru o 13.1%. Mae llai o dai teras ym Mwrdeistref Sirol Conwy (14.5%) o gymharu â'r ardaloedd daearyddol ehangach a adolygwyd (27.8% yng Nghymru a 24.7% yng Nghymru a Lloegr).

Ffigur 3.7 Stoc anheddau yn ôl math



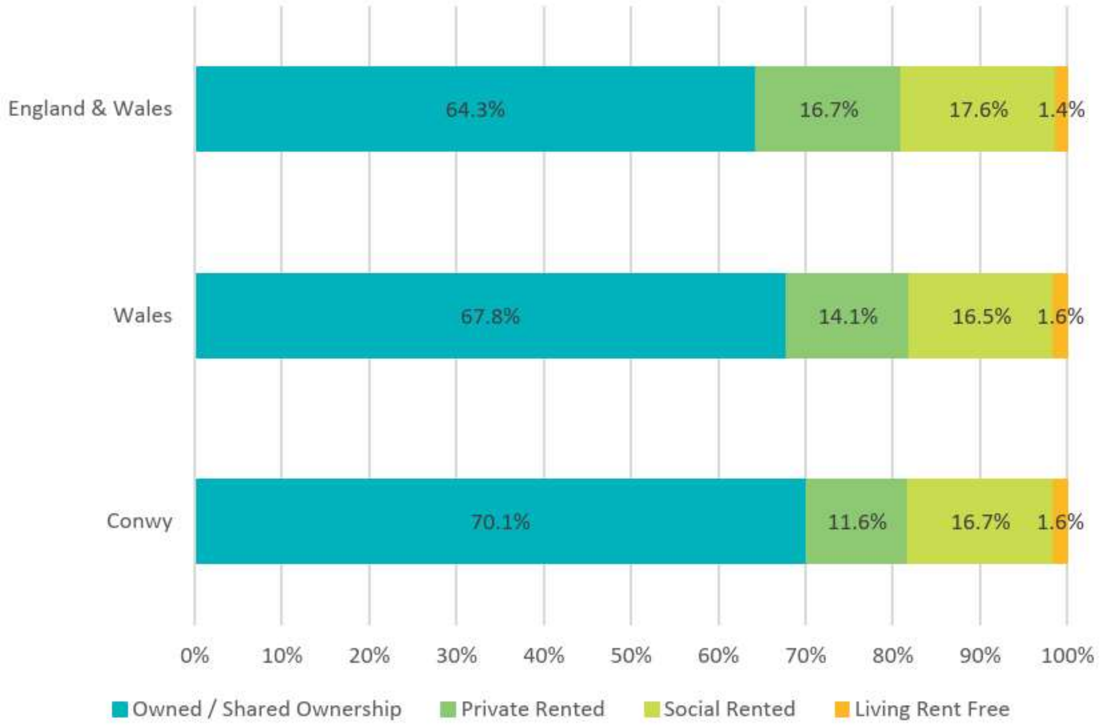
Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2011 [8] (KS401EW)

3.21 Mae mwyafrif (70.1%) stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy naill ai dan berchnogaeth neu dan berchnogaeth a rennir. Mae hyn yn uwch na Chymru (67.8%) a Chymru a Lloegr (64.3%).

3.22 Mae cyfran y tai rhent cymdeithasol yn eithaf tebyg ym Mwrdeistref Sirol Conwy (16.7%), Cymru (16.5%) a Chymru a Lloegr (17.6%). Ond, mae cyfran y stoc tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy sy'n eiddo rhent cymdeithasol (11.6%) yn is na'r ardaloedd daearyddol ehangach a adolygwyd (14.1% yng Nghymru a 16.7% yng Nghymru a Lloegr).

[8] Sylwer nad yw data Cyfrifiad 2021 ar y stoc tai ar gael eto.

Ffigur 3.8 Stoc tai yn ôl deiliadaeth



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2011 (KS402EW)

3.23 Mae amcangyfrifon deiliadaeth tai hefyd yn cael eu cynhyrchu'n flynyddol gan Lywodraeth Cymru. Nid yw ffigyrau manwl wedi'u cynnwys yma oherwydd pryderon am gywirdeb y data. Mae'r amcangyfrifon yn rhoi arwydd o'r rhaniad rhwng y sector rhent cymdeithasol a'r sectorau rhentu preifat.

Tabl 3.2 Amcangyfrifon stoc anheddau yn ôl deiliadaeth, Mawrth 2010 a 2020.

	BS Conwy		Cymru	
	2020	2010	2020	2010
Perchen-feddiannydd	75.8%	89.5%	69.8%	71.5%
Rhentu'n breifat	13.5%		14.3%	12.4%
Cyfanswm rhentu cymdeithasol	10.7%	10.5%	16.0%	16.1%

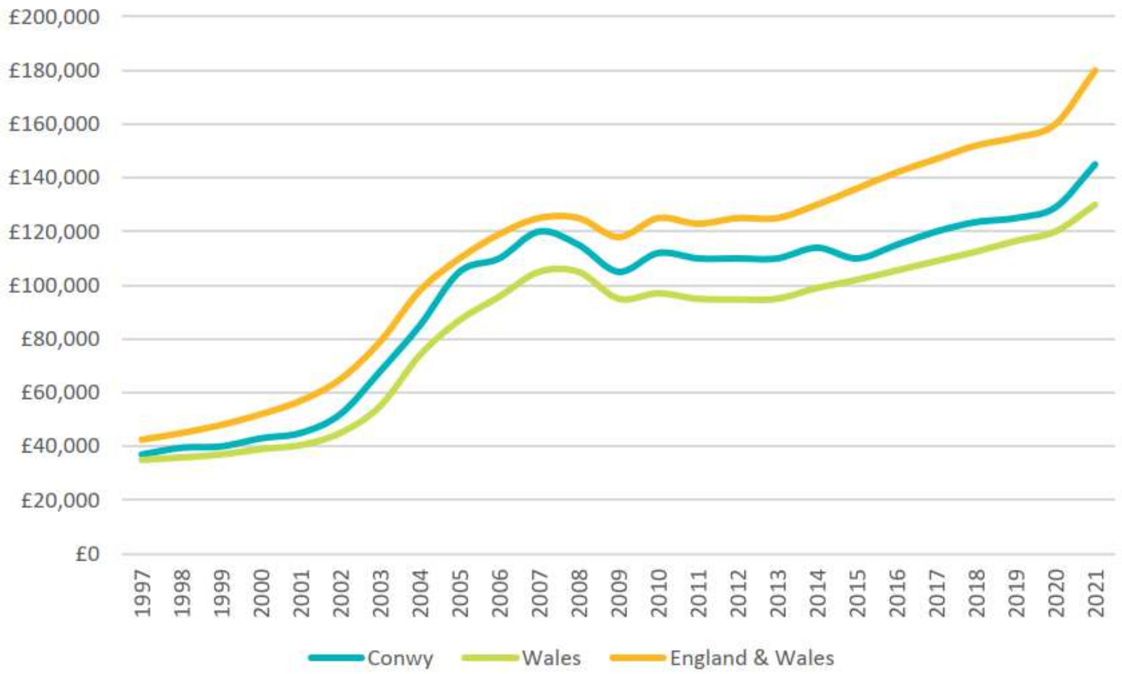
Ffynhonnell: amcangyfrifon stoc anheddau, Llywodraeth Cymru

Prisiau Tai

3.24 Mae'r stoc tai a nodwyd uchod yn dylanwadu ar brisiau tai perthnasol yn yr ardal leol sy'n gallu bod yn ganlyniad o nodweddion y stoc tai a'r cydbwysedd

perthnasol o ran cyflenwad a galw am dai. Ym mis Medi 2021, roedd canolrif chwartel isaf prisiau tai (arwydd o brisiau lefel mynediad) ym Mwrdeistref Sirol Conwy'n £145,000. Roedd hyn 10.3% yn uwch na phris chwartel isaf Cymru (£130,000) ond 24.1% yn is na phris chwartel isaf Cymru a Lloegr (£180,000). Rhwng 1995 a 2021, roedd cyfradd uwch o gynnydd ym mhrisiau eiddo chwartel isaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy (+291.9%) nag yng Nghymru (+271.4%), ond roedd hyn yn is na'r gyfradd o gynnydd a brofwyd yng Nghymru a Lloegr (+323.5%).

Ffigur 3.9 Cymhariaeth twf ar gyfer prisiau tai chwartel isaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy, Cymru a Chymru a Lloegr - Medi 2021



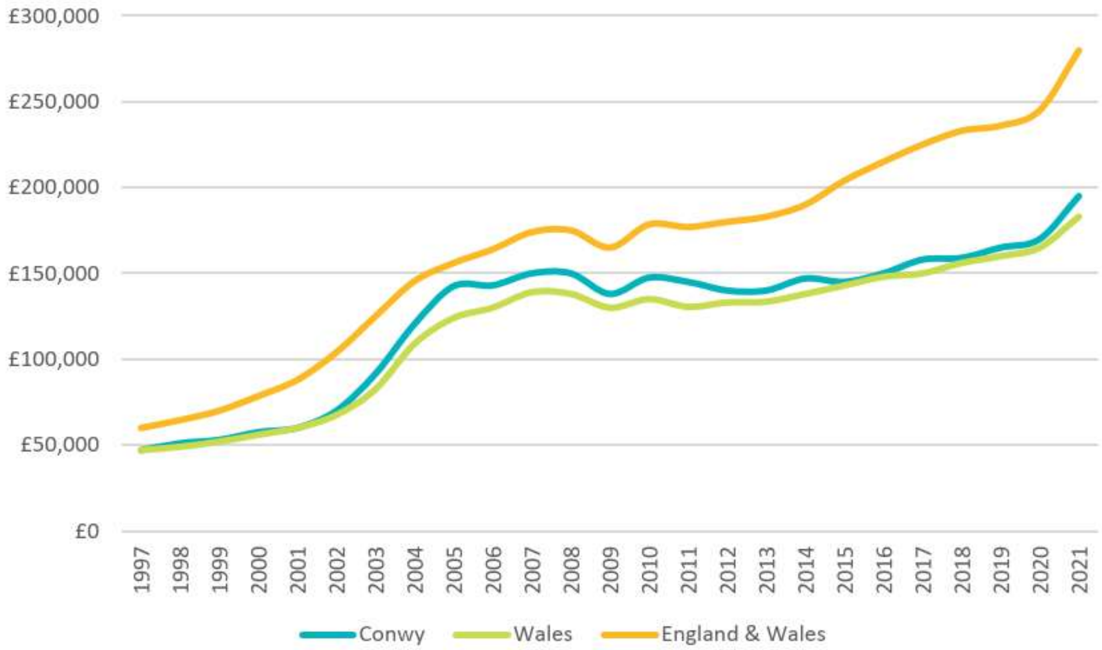
Ffynhonnell: Ystadegau prisiau tai chwartel isaf ONS

3.25 Mae prisiau tai chwartel isaf Bwrdeistref Sirol Conwy o gymharu â'r rhai yng Nghymru a Chymru a Lloegr yn cynrychioli ei gymarebau fforddiadwyedd chwartel isaf. Mae'r metrig yn cynnwys cymhareb o brisiau tai chwartel isaf ac enillion blynyddol gros chwartel isaf seiliedig ar y gweithle i ddangos fforddiadwyedd y prisiau tai hynny o gymharu ag enillion seiliedig ar y gweithle yn yr ardal leol. Ym mis Medi 2021, y gymhareb fforddiadwyedd ym Mwrdeistref Sirol Conwy oedd 7.21, gan olygu bod prisiau tai chwartel isaf 7.21 gwaith yn uwch na chyflogau blynyddol yn ardal yr awdurdod lleol. Roedd hyn 16.6% yn uwch na Chymru (cymhareb fforddiadwyedd o 6.01) ond 8.9% yn is na Chymru a Lloegr (cymhareb fforddiadwyedd o 7.85).

3.26 Mae Ffigur 3.11 yn dangos bod prisiau tai canolrifol ym Mwrdeistref Sirol Conwy (£195,000) yn agosach at y ffigyrau ar gyfer Cymru (£183,000) ond yn sylweddol is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a Lloegr o £279,780 (43.5% yn is). Cynyddodd canolrif prisiau tai o £47,000 i £195,000 (+314.9%) ym Mwrdeistref

Sirol Conwy rhwng 1995 a 2021. Mae hyn yn cymharu â chyfradd twf o +289.4% yng Nghymru a +366.7% yng Nghymru a Lloegr dros yr un cyfnod.

Ffigur 3.11 Cymhariaeth twf ar gyfer prisiau tai canolrifol ym Mwrdeistref Sirol Conwy, Cymru a Chymru a Lloegr - Medi 2021



Ffynhonnell: Ystadegau prisiau tai canolrifol ONS

3.27 Cymhareb canolrif fforddiadwyedd Bwrdeistref Sirol Conwy ym mis Medi 2021 oedd 7.37 a oedd 12.9% yn uwch na Chymru (6.42) a 21.2% yn is na Chymru a Lloegr (8.93).

Ail gartrefi ym Mwrdeistref Sirol Conwy

3.28 Mae ail gartrefi a llety gwyliau byr dymor yn achosi pwysau cynyddol ar brisiau tai yn y marchnadoedd tai lleol yng Nghymru. Mae hyn wedi'i gydnabod gan Lywodraeth Cymru sy'n ceisio ymateb drwy weithredu newidiadau i reolau treth y cyngor a fydd yn galluogi awdurdodau lleol i osod premiwm treth y cyngor (o hyd at 300%) ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Bwriad y mesurau hyn yw sicrhau bod yr eiddo dan sylw yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi leol, ac i fynd i'r afael â rhwystrau yn y farchnad dai leol lle nad yw'r eiddo hyn.

3.29 Yn ogystal â newidiadau i reolau treth y cyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi datganiad ar 30 Medi 2022 ynglŷn â'u cynllun i newid deddfwriaethau cynllunio mewn perthynas ag ail gartrefi a llety gwyliau byr dymor:

1 *"Mae'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr UCO) yn cael ei newid i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'tai annedd, a ddefnyddir fel yr unig neu brif breswylfa' (Dosbarth C3), 'tai annedd, a ddefnyddir fel arall nag fel unig neu brif breswylfa' (Dosbarth C5) a 'Llety Gwyliau Dros Dro' (Dosbarth C6);*

3.30 *“Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (GPDO) yn cael ei newid i ganiatáu ar gyfer newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd, C3, C5 a C6. Gellir datgymhwyso’r hawliau datblygu a ganiateir o fewn ardal benodol gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan awdurdod cynllunio lleol ar sail tystiolaeth leol gadarn [9].”* Daeth y newidiadau hyn i rym ar 20 Hydref 2022 a bydd yn cynorthwyo awdurdodau lleol i fynd i’r afael â materion sy’n ymwneud ag ail gartrefi a llety gwyliau byr dymor.

3.31 Roedd Asesiad drafft o Farchnad Dai Leol CBSC yn dadansoddi data Treth y Cyngor CBSC i nodi nifer yr ail gartrefi ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Yn 2021, roedd 1,401 o ail gartrefi ym Mwrdeistref Sirol Conwy sy’n cynrychioli 9.2% o ostyngiad o’r 1,540 o ail gartrefi ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn 2016 (-142 o ail gartrefi). Credir bod nifer o’r rhain wedi’u ‘trosi’ i’r gofrestr annomestig ac yn gweithredu fel llety gwyliau byr dymor, yn hytrach na dychwelyd i ddefnydd preswyl llawn amser.

3.32 Er y bu gostyngiad yn nifer yr ail gartrefi ym Mwrdeistref Sirol Conwy ers 2016, roedd ail gartrefi yn cynrychioli 2.4% o gyfanswm stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy yn 2021. Mewn cymhariaeth, mae cyfartaledd o 1.4% o stoc tai Cymru yn ail gartrefi [10]. Felly mae mwy o ail gartrefi ym Mwrdeistref Sirol Conwy na chyfartaledd Cymru. Er nad yw hyn yn syndod o ystyried ei leoliad, poblogrwydd trefi arfordirol ac ansawdd yr amgylchedd naturiol, mae lefel uwch na’r cyfartaledd o ail gartrefi yn rhoi pwysau ar brisiau tai ac yn lleihau’r cyflenwad o dai addas ar gyfer preswylwyr lleol. Deallir hefyd y bu cynnydd penodol yn nifer yr eiddo Airbnb ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn y blynyddoedd diwethaf, yn enwedig yn ardaloedd Llandudno a Bae Colwyn.

Prisiau Rhent

3.33 Mae’r data swyddogol diweddaraf o ran prisiau rhent yng Nghonwy wedi’i gyhoeddi yn 2019 (Ystadegau Marchnad Rhentu Preifat ONS). Mae data mwy diweddar ar brisiau rhent wedi’i ddarparu gan Dîm Tai CBSC ar gyfer mis Hydref 2022 (fel y nodwyd yn Nhabl 3.2), ond at ddibenion cymharu prisiau rhent ar lefel genedlaethol, byddwn yn defnyddio data 2019 i’w ddadansoddi yn yr adran hon.

3.34 Mae prisiau rhent ar gyfer eiddo un ystafell wely ar lefel chwartel isaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn y 12 mis hyd at Rhagfyr 2019 (£347.50/mis) yn 7.5% yn is nag yng Nghymru (£375/mis). Yn yr un modd, mae prisiau rhent ar gyfer eiddo un ystafell wely ar lefel canolrif yn 11.1% yn is ym Mwrdeistref Sirol Conwy (£400/mis) nag yng Nghymru ar gyfer yr un cyfnod (£450/mis).

3.35 Mewn cymhariaeth, mae prisiau rhent ar gyfer eiddo dwy ystafell wely ar lefel chwartel isaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy (£550/mis) 4.8% yn uwch nag yng Nghymru ar gyfer yr un cyfnod (£525/mis). Roedd prisiau rhent ar gyfer eiddo

[9]Datganiad ysgrifenedig Llywodraeth Cymru: Newidiadau i ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau byr dymor Datganiad Ysgrifenedig: Newidiadau i ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau byr dymor (30 Medi 2022)

[10]Data Treth y Cyngor Awdurdod Lleol ONS

dwy ystafell wely ar lefel canolrif hefyd yn uwch (+10.0%) ym Mwrdeistref Sirol Conwy (£495/mis) nag yng Nghymru (£450/mis).

Ffigur 3.13 Rhenti misol yn ôl math o eiddo a lleoliad - Medi 2019

Ffynhonnell: Ystadegau Marchnad Rhentu Preifat ONS

Diffyg rhwng prisiau rhent presennol a'r swm y mae pobl sy'n derbyn Budd-daliadau Tai yn ei dderbyn

3.36 Mae'r pwysau ariannol sy'n gysylltiedig â'r farchnad rhent ym Mwrdeistref Sirol Conwy'n debygol o fod yn waeth ar gyfer y rhai sy'n derbyn budd-daliadau tai. Mae Tabl 3.2 yn crynhoi'r data a ddarparwyd gan y Tîm Tai yn CBSC o'u dadansoddiad o'r prisiau rhent presennol ar gyfer eiddo un ystafell wely sydd wedi'u hysbysebu ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn yr wythnos sy'n dechrau ar 3 Hydref 2022 a'r diffyg ariannol y mae preswylwyr sy'n derbyn Budd-dal Tai yn ei wynebu yn seiliedig ar eu taliadau wythnosol.

3.37 Mae preswylwyr sy'n derbyn £58.95 yr wythnos fel arfer yn bobl sy'n byw mewn llety a rennir neu'n unigolion sengl o dan 35 oed a allai fod mewn llety a rennir neu beidio. Mae preswylwyr sy'n derbyn £80 yr wythnos yn gymwys ar gyfer Lwfans Tai Lleol llawn ar gyfer eiddo un ystafell wely, gan olygu eu bod yn berson sengl dros 35 oed neu mewn cwpl.

3.38 Mae'r dadansoddiad yn dangos bod cyfartaledd pris rhent ar gyfer eiddo un ystafell wely ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn yr wythnos oedd yn dechrau ar 3 Hydref 2022 yn £597.86/mis. Mae prisiau rhent yn amrywio'n sylweddol rhwng gwahanol ardaloedd, o gyfartaledd o £540/mis ym Mae Colwyn (yr isaf yn

£415/mis), i £750 yn Hen Golwyn. Mae'r ffigyrau hyn yn nodi'r graddau y mae rhenti wedi cynyddu yn y blynyddoedd diwethaf (o gymharu â ffigyrau 2019 a nodwyd yn Ffigur 3.13).

3.39 Mae Tabl 3.2 yn nodi nad oedd unrhyw un o'r eiddo un ystafell wely a hysbysebwyd ar Rightmove wedi'u prisio ar lefel y gallai aelwydydd un person sy'n derbyn Budd-dal Tai ei fforddio. Pobl sengl dan 35 oed sy'n derbyn Budd-dal Tai sydd yn cael eu heffeithio waethaf gan brisiau rhent uchel Bwrdeistref Sirol Conwy gyda'r diffyg yn eu Budd-dal Tai fel canran o gyfartaledd rhent a delir fesul mis yn amrywio o 38.4% ar gyfer yr eiddo rhataf ym Mae Colwyn i 65.9% ar gyfer yr eiddo drytaf yn Hen Golwyn.

Tabl 3.2 Pris rhent (/mis) ar gyfer fflatiau sydd wedi'u hysbysebu ar Rightmove (wythnos yn dechrau 3/10/2022) a'r diffyg ariannol yn y swm y mae'r rhai sy'n derbyn Budd-dal Tai yn ei wynebu

Math o eiddo ac ardal	Rhent fesul mis	Diffyg Budd-dal Tai fesul mis (yn seiliedig ar £58.95 yr wythnos - llety a rennir) (£255.45/mis)	Diffyg fel % o'r rhent fesul mis	Diffyg Budd-dal Tai fesul mis (yn seiliedig ar £80 yr wythnos ar gyfer eiddo un ystafell wely) (£346.67/mis)	Diffyg fel % o'r rhent fesul mis
Fflat 1 ystafell wely Bae Colwyn	£415	£159.55	38.4%	£68.33	16.5%
Fflat 1 ystafell wely Bae Colwyn	£525	£269.55	51.3%	£178.33	34.0%
Fflat 1 ystafell wely Pensarn	£550	£294.55	53.6%	£203.33	37.0%
Fflat 1 ystafell wely Bae Colwyn	£570	£314.55	55.2%	£223.33	39.2%
Fflat 1 ystafell wely Bae Colwyn	£650	£394.55	60.7%	£303.33	46.7%
Fflat 1 ystafell wely Cyffordd Llandudno	£725	£469.55	64.8%	£378.33	52.2%
Fflat 1 ystafell wely Hen Golwyn	£750	£494.55	65.9%	£403.33	53.8%
Cyfartaledd	£597.86	£342.41	55.7%	£251.19	£39.9%

Ffynhonnell: Rightmove a CBSC

3.40 Goblygiadau'r uchod yw hyd yn oed gyda'r cymorth ariannol ar ffurf Budd-dal Tai, mae cyfran sylweddol o boblogaeth incwm is Bwrdeistref Sirol Conwy yn methu â chael mynediad i'r farchnad rhent leol ar gyfer eiddo un ystafell wely. Yn y sefyllfa hon, gall llety a rennir, fel Tŷ Amlfeddiannaeth, ddarparu llety rhent

am bris sy'n fwy rhesymol i ddiwallu anghenion y rhai sy'n wynebu diffyg yn eu gallu i dalu rhent misol a'r prisiau rhent sy'n cael eu hysbysebu ar Rightmove.

Yr angen am Dai Amlfeddiannaeth

3.41 Mae'r dystiolaeth o ran fforddiadwyedd yn dangos bod gwir angen llety ar ffurf Tai Amlfeddiannaeth. Mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2022 yn cynnwys cyfeiriad at bwysigrwydd Tai Amlfeddiannaeth fel elfen o farchnad dai effeithiol. Ond, nid yw'n mesur yr angen am lety o'r fath yn y dyfodol. Gellir nodi'r angen yn nata anghenion tai diweddaraf y Cyngor (Hydref 2022) a'r ffaith bod 175 o aelwydydd yn byw mewn Llety Gwely a Brecwast dros dro ym Mwrdeistref Sirol Conwy heb unrhyw arwydd y gallant symud ymlaen.

3.42 Mae data anghenion tai yn nodi bod 849 o aelwydydd (un neu ddau berson) ar y rhestr aros am dai ym Mwrdeistref Sirol Conwy. O'r cyfanswm hwn, mae 88.5% yn aelwydydd person sengl a 165 (19.5%) yn byw gyda theulu a ffrindiau ar hyn o bryd ac mae 251 (29.6%) yn byw mewn llety dros dro neu heb gartref sefydlog ar hyn o bryd.

Tabl 3.3 Data anghenion tai Bwrdeistref Sirol Conwy (Hydref 2022)

	Aelwyd un unigolyn - 18-34	Aelwyd un unigolyn - 35-54	Aelwyd un unigolyn - 55+	Aelwydydd dau unigolyn - 18-34	Aelwydydd dau unigolyn - 35-54	Aelwydydd dau unigolyn - 55+
Tenant Rhent Preifat	21	63	55	8	5	16
Tenant Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	18	45	115	1	10	26
Yn byw gyda theulu / ffrindiau / tenant mewn eiddo y mae'r teulu'n berchen arno	98	40	14	9	3	1
Llety dros dro, hostel / lloches, dim cartref sefydlog	129	98	9	9	4	2
Ysbyty / gofal preswyl / carchar	7	11	2	-	-	-

	Aelwyd un unigolyn - 18-34	Aelwyd un unigolyn - 35-54	Aelwyd un unigolyn - 55+	Aelwydydd dau unigolyn - 18-34	Aelwydydd dau unigolyn - 35-54	Aelwydydd dau unigolyn - 55+
Arall (perchen feddiannwr / tenant mewn tŷ a rennir / tŷ wedi'i ddarparu gan eu swydd)	2	6	19	0	0	3
Cyfanswm	**275**	**263**	**214**	**27**	**22**	**48**
	752			**97**		

Ffynhonnell: CBSC

3.43 Y garfan oedran fwyaf o ran anghenion tai yw grŵp oedolion ifanc (18-34 oed). Mae hyn yn cynrychioli 35.6% o'r holl angen, gan gynnwys 36.7% o'r aelwydydd un person sydd angen llety. Mae'r dystiolaeth yn bwerus i ddangos maint yr argyfwng ac yn tanlinellu bod angen llety Tai Amlfeddiannaeth ychwanegol ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

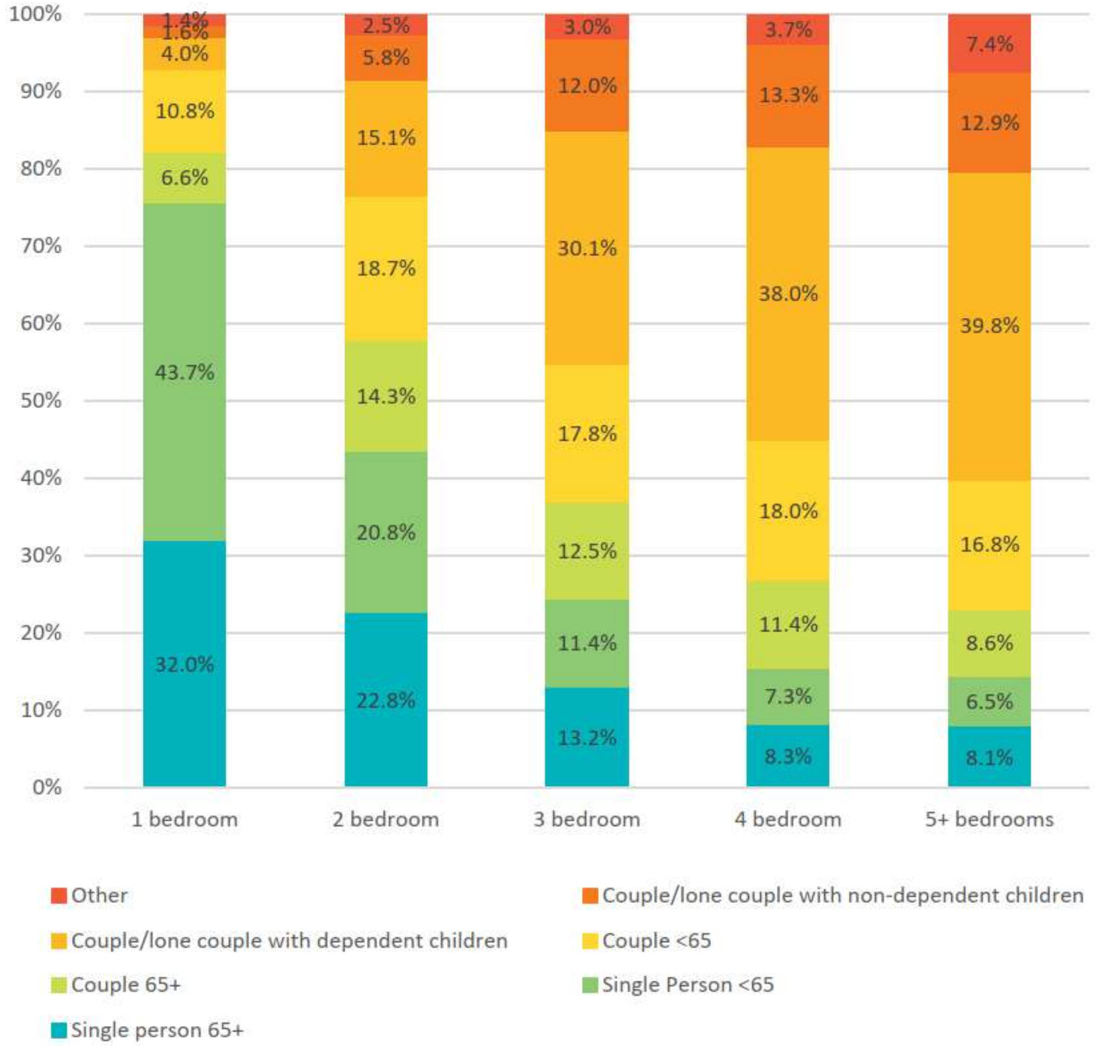
Deiliadaeth Aelwyd a Thai Amlfeddiannaeth

3.44 Mae Ffigur 3.14 yn darparu dadansoddiad o ddeiliadaeth eiddo o wahanol feintiau yn ôl math o aelwyd tra bod Ffigur 3.15 yn darparu trosolwg o'r raddfa meddiannu ar gyfer gwahanol fathau o aelwydydd. Gyda'i gilydd, mae'r rhain yn dangos a yw aelwydydd wedi'u gor-feddiannu neu eu tan-feddiannu, ac a yw anghenion aelwydydd penodol yn cael eu diwallu'n ddigonol.

3.45 Mae 52.7% o'r anheddau mwyaf (tai â phump neu fwy o ystafelloedd gwely) a 51.3% o'r anheddau pedair ystafell wely ym Mwrdeistref Sirol Conwy'n cael eu meddiannu gan deuluoedd, tra bod 14.5% o anheddau pum ystafell wely a 15.5% o'r anheddau pedair ystafell wely yn cael eu meddiannu gan gyplau heb blant. Mae categori aelwydydd "eraill" yn cynnwys myfyrwyr llawn amser ac aelwydydd gweithwyr proffesiynol ifanc (h.y. Tai Amlfeddiannaeth), ac mae'r rhain yn cyfrif am ddwbl y gyfran ar gyfer anheddau pum ystafell wely (7.4%) o gymharu ag anheddau pedair ystafell wely (3.7%) ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Nodir bod tebygrwydd eang yng nghyfran yr eiddo gyda dwy, tair a phedair ystafell wely sy'n cael eu meddiannu fel aelwydydd "eraill".

3.46 Mewn cyferbyniad, mae'r anheddau lleiaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn cael eu meddiannu gan gyfran llawer uwch o bobl sengl a chyplau heb blant. Mae pobl sengl yn cynrychioli 75.7% o'r holl breswylwyr mewn eiddo un ystafell wely tra bo cyplau (o dan a thros 65 oed) yn cynrychioli 17.4% o'r eiddo un ystafell wely a 33.0% o eiddo dwy ystafell wely ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Dim ond 5.6% o eiddo un ystafell wely a 20.9% o anheddau dwy ystafell wely sy'n cael eu meddiannu gan deuluoedd ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Ffigur 3.14 Maint annedd yn ôl math o aelwyd ym Mwrdeistref Sirol Conwy

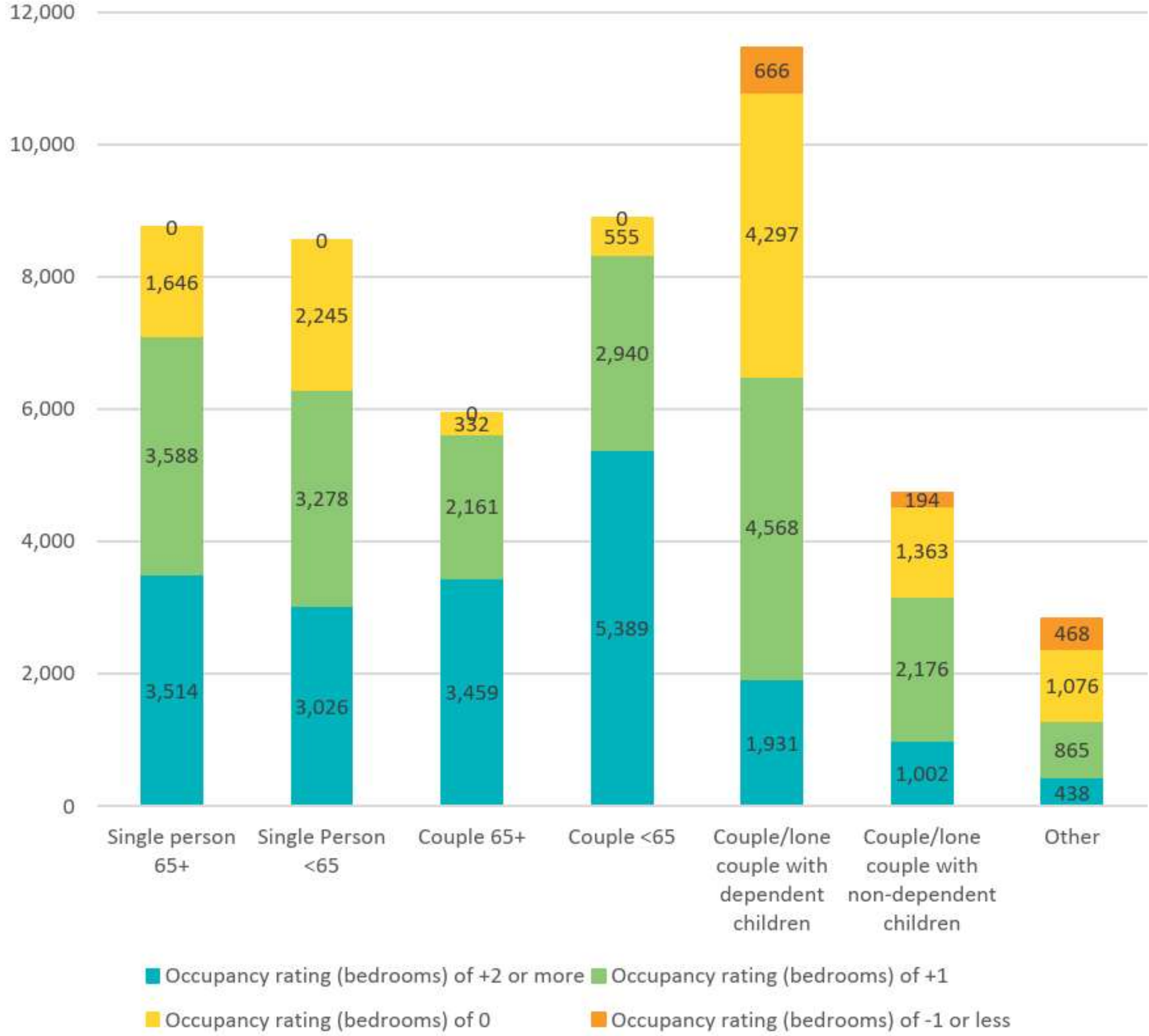


Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2011 [11] (DC1402EW)

3.47 Mae tan-feddiannaeth yn amlwg ym marchnad dai leol Bwrdeistref Sirol Conwy. Fel y nodir yn Ffigur 3.14, mae tan-feddiannaeth fwyaf amlwg ymysg pobl sengl a chyplau. Mae gan 94.4% o gyplau dros 65 oed raddfa meddiannu o +1 o leiaf (gan awgrymu bod ganddynt o leiaf un ystafell wely sbâr), ynghyd â 93.7% o gyplau dan 65 oed. Mewn cyferbyniad, mae gan 5.8% o gyplau gyda phlant dibynnol raddfa meddiannu o -1 neu lai (gan awgrymu eu bod yn fyr o un ystafell wely) a 16.4% o aelwydydd eraill wedi'u gor-feddiannu.

[11] Sylwer nad yw data Cyfrifiad 2021 ar y stoc tai ar gael eto.

Ffigur 3.15 Graddfeydd Meddiannu ym Mwrdeistref Sirol Conwy



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2011 [12] (DC4105EWla)

Aelwydydd gyda sawl oedolyn

3.48 Mae'r is-adran yma yn dadansoddi data Cyfrifiad 2011 am aelwydydd gyda sawl oedolyn ym Mwrdeistref Sirol Conwy a gorlenwi Tai Amlfeddiannaeth. Mae data diweddarach am ddarpariaeth presennol Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn Adran 5.

3.49 Yn 2011, roedd 1,539 o aelwydydd gyda sawl oedolyn ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Roedd y rhain yn cynrychioli 3.0% o'r holl aelwydydd yn ardal yr awdurdod, o gymharu â 3.3% yng Nghymru a 4.4% yng Nghymru a Lloegr.

[12] Sylwer nad yw data Cyfrifiad 2021 ar feddiannaeth tai ar gael eto.

Tabl 3.3 Darpariaeth Tai Amlfeddiannaeth fel cyfran o’r holl aelwydydd - 2011

	Bwrdeistref Sirol Conwy	Cymru	Cymru a Lloegr
Cyfanswm Aelwydydd	51,188	1,302,676	23,366,044
Aelwydydd gyda sawl oedolyn	1,539	43,316	1,038,993
Tai Amlfeddiannaeth fel % o’r cyfanswm	3.0%	3.3%	4.4%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 (DC4101EW)

3.50 Mae Tabl 3.4 yn dangos crynodiad y preswylwyr sydd rhwng 16 a 49 oed sy’n byw mewn aelwyd gyda sawl oedolyn. Mae’r rhain yn cynrychioli elfen fawr o’r galw am Dai Amlfeddiannaeth. O fewn Bwrdeistref Sirol Conwy, mae 17.1% o bobl rhwng 16 a 49 oed yn byw mewn Tai Amlfeddiannaeth, o gymharu â 22.5% yng Nghymru a 27.9% yng Nghymru a Lloegr.

Tabl 3.4 Crynodiad o bobl 16-49 oed sy’n byw mewn Tai Amlfeddiannaeth

	Cyfanswm	Yn byw mewn Tŷ Amlfeddiannaeth	% o’r holl rai 16-49 oed sy’n byw mewn Tŷ Amlfeddiannaeth
Bwrdeistref Sirol Conwy	43,161	7,378	17.1%
Cymru	1,322,710	297,330	22.5%
Cymru a Lloegr	25,542,250	7,136,608	27.9%

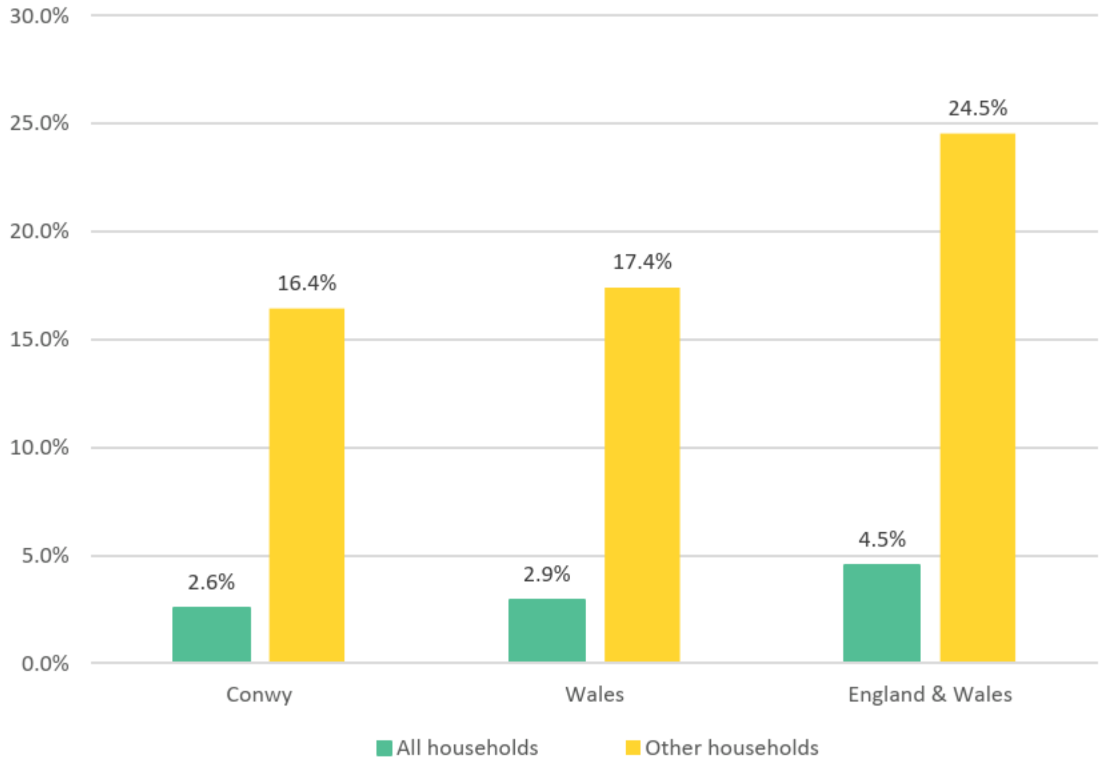
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 (LC1109EW)

Gorlenwi Tai Amlfeddiannaeth

3.51 Mae aelwydydd gyda sawl oedolyn yn fwy tebygol o lawer o fod wedi’u gorlenwi o gymharu â mathau eraill o aelwydydd. Mae Ffigur 3.16 yn cymharu cyfran yr holl aelwydydd a’r aelwydydd eraill sydd wedi’u gorlenwi. Ar draws yr holl raddfeydd gofodol, mae’n dangos bod lefelau gorlenwi o fewn aelwydydd eraill yn sylweddol uwch nag ar gyfer yr holl aelwydydd.

3.52 Mae lefel y gorlenwi o fewn aelwydydd eraill yn debygol o ddangos y galw cronnus am eiddo llai, a’r anawsterau o ran fforddiadwyedd eiddo o’r fath. Er bod cyfran is o’r cyfanswm a’r aelwydydd eraill ym Mwrdeistref Sirol Conwy’n orlawn na’r graddfeydd gofodol eraill a adolygwyd, mae hyn yn parhau i fod yn broblem sydd angen ei datrys.

Ffigur 3.16 Lefel y gorlenwi ymysg yr holl aelwydydd ac aelwydydd “eraill” (gan gynnwys y rhai gyda phlant dibynnol) - 2011



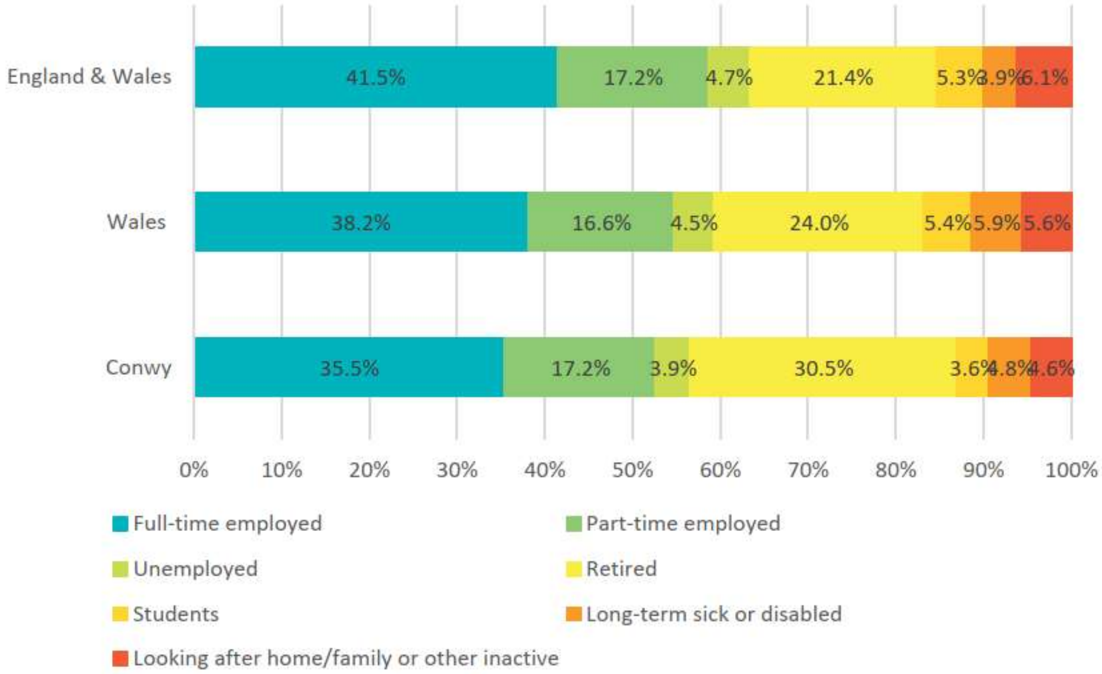
Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata Cyfrifiad 2011 (LC4105EW)

Cyflogaeth

3.53 Gan adlewyrchu’r boblogaeth hŷn, mae llai o bobl ym Mwrdeistref Sirol Conwy mewn cyflogaeth llawn amser (35.5%) o gymharu â Chymru (38.2%) a Chymru a Lloegr (41.5%). Ond, mae cyfran debyg o bobl mewn cyflogaeth rhan amser ym mhob un o’r ardaloedd daearyddol a adolygwyd (17.2% ym Mwrdeistref Sirol Conwy a Chymru a Lloegr, 16.6% yng Nghymru). Mae’r gyfran is o fyfyrwyr ym Mwrdeistref Sirol Conwy’n adlewyrchu’r ffaith nad oes prifysgol na sefydliad addysg uwch yn y Fwrdeistref Sirol. Rhain yw un o brif ffynonellau’r galw am Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd awdurdodau lleol eraill.

3.54 Ond, mae cyfran sylweddol uwch o boblogaeth oedran gweithio Bwrdeistref Sirol Conwy wedi ymddeol (30.5%) na Chymru (24.0%) neu Gymru a Lloegr (21.4%).

Ffigur 3.17 Gweithgarwch Economaidd



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o Gyfrifiad 2011 (DC6107EW)

3.55 O gymharu â Chymru, mae mwy o breswylwyr ym Mwrdeistref Sirol Conwy yng ngrwpiau uwch yr Ystadegau Cenedlaethol ar Ddosbarthiad Economaidd-gymdeithasol, gyda 53.7% yn gweithio mewn swyddi rheoli / proffesiynol neu ganolradd (o gymharu â 48.5% yng Nghymru). Felly mae proffil economaidd-gymdeithasol Bwrdeistref Sirol Conwy wedi'i alinio'n agosach gyda Chymru a Lloegr ar y cyd, lle bo 52.8% o'r preswylwyr yn gweithio mewn swyddi rheoli / proffesiynol neu ganolradd. Mae'r swyddi hyn yn cynnwys bod yn gyfarwyddwyr sefydliadau mawr, uwch swyddogion y llywodraeth, academyddion, athrawon a newyddiadurwyr.

3.56 Efallai y gellir egluro proffil dosbarthiad economaidd-gymdeithasol Bwrdeistref Sirol Conwy drwy ei boblogaeth hŷn a'r ffaith bod cyfran is o fyfyrwyr a phobl ifanc yn y cyfanswm poblogaeth.

Ffigur 3.18 Ystadegau Cenedlaethol ar ddosbarthiad Economaidd-gymdeithasol ar gyfer preswylwyr 2011

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata Cyfrifiad 2011 (LC6114EW)

Enillion

3.57 Yr enillion wythnosol canolrifol gros ar gyfer gweithwyr llawn amser sy'n breswylwyr Bwrdeistref Sirol Conwy oedd £554.50 yn 2021. Mae hyn yn cymharu â £570.60 yng Nghymru a £613.10 ym Mhrydain Fawr.

3.58 Roedd enillion wythnosol gros gweithle Bwrdeistref Sirol Conwy (£523.80) yn is nag yng Nghymru (£562.80) a Phrydain Fawr (£612.80).

Tabl 3.4 Enillion wythnosol canolrifol gros ar gyfer yr holl weithwyr

	Bwrdeistref Sirol Conwy	Cymru	Prydain
Yn ôl man preswylio	£554.50	£570.60	£613.10
Yn ôl gweithle	£523.70	£562.80	£612.80

Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion ONS 2021

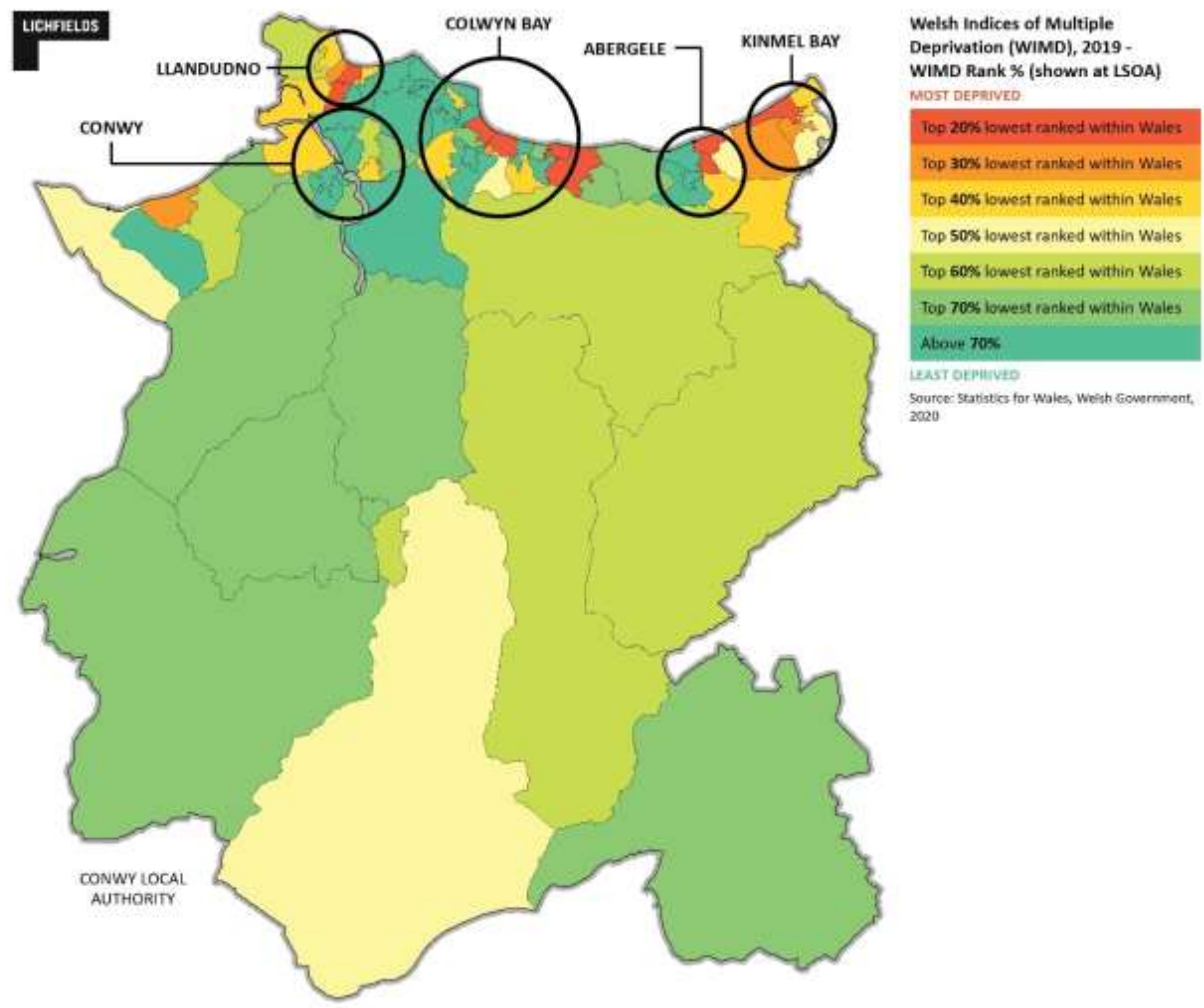
3.59 Mae'r data yn nodi bod gweithwyr a phreswylwyr Bwrdeistref Sirol Conwy yn ennill llai nag yng Nghymru ac ym Mhrydain Fawr. Gall y gwahaniaethau hyn nodi bod galw am gwantwm uwch o dai fforddiadwy a dewisiadau rhent ar gyfer

preswylwyr sydd â chyfyngiadau o ran eu gallu i rentu neu brynu ar y farchnad agored.

Amddifadedd

3.60 Mae amddifadedd ar lefel leol yn cael ei fesur yn ôl Mynegai Amddifadedd Lluosog (IMD) (2019) sy’n defnyddio cyfres o ddata i raddio ar draws saith parth yn amrywio o incwm i iechyd. Gyda’i gilydd, mae’r categorïau yn cynhyrchu sgôr amddifadedd lluosog ar gyfer pob ardal leol.

Ffigur 3.4 Cymhariaeth Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru o amgylch Bwrdeistref Sirol Conwy



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields ar Fynegai Amddifadedd Lluosog Cymru yn seiliedig ar 2019

3.61 Mae Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019 yn nodi bod gan Fwrdeistref Sirol Conwy 71 Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is, sy’n gyfystyr â 3.7% o’r cyfanswm o 1,909 Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is yng Nghymru. Mae’n mynd ymlaen i nodi:

1 Bod pedair Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ym Mwrdeistref Sirol Conwy sydd ymysg y 10% o'r rhai mwyaf difreintiedig yng Nghymru; mae hyn yn gyfystyr â 5.6% o'r rhai yn ardal yr awdurdod lleol a dim ond 0.2% o'r rhai yng Nghymru;

2 Mae deg Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ym Mwrdeistref Sirol Conwy sydd ymysg y 10% i 30% o'r rhai mwyaf difreintiedig yng Nghymru; mae hyn yn gyfystyr â 14.1% o'r rhai yn ardal yr awdurdod lleol a dim ond 0.5% o'r rhai yng Nghymru;

3 Mae pymtheg Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ym Mwrdeistref Sirol Conwy sydd ymysg y 30% i 50% o'r rhai mwyaf difreintiedig yng Nghymru; mae hyn yn gyfystyr â 21.1% o'r rhai yn ardal yr awdurdod lleol a dim ond 0.8% o'r rhai yng Nghymru;

4 Bod y 42 Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ym Mwrdeistref Sirol Conwy sy'n weddill ymysg 50% o'r rhai lleiaf difreintiedig yng Nghymru; mae hyn yn gyfystyr â 59.2% o'r rhai yn ardal yr awdurdod lleol.

3.62 Fel y crynhoir isod, mae'r sefyllfa yn eithaf cyson ar draws holl indecsau o amddifadedd, er bod y lefelau gwaethaf o amddifadedd yn ymwneud â mynediad at wasanaethau a diogelwch cymunedol a'r lefel isaf yn ymwneud â'r amgylchedd ffisegol. Fel y nodwyd yn Ffigur 3.4, mae prif grynodiad amddifadedd yn y trefi arfordirol.

Tabl 3.5 Bandiau amddifadedd yn ôl metrigau unigol

	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 10% o'r mwyaf difreintiedig yng Nghymru	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 10% i 30% o'r mwyaf difreintiedig yng Nghymru	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 30% i 50% o'r mwyaf difreintiedig	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 50% lleiaf difreintiedig
Cyffredinol	4	10	15	42
Incwm	5	14	15	37
Cyflogaeth	5	15	11	40
Iechyd	3	9	14	45
Addysg	1	13	13	44
Mynediad at wasanaethau	9	11	19	32

	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 10% o'r mwyaf difreintiedig yng Nghymru	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 10% i 30% o'r mwyaf difreintiedig yng Nghymru	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 30% i 50% o'r mwyaf difreintiedig	Nifer Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is Bwrdeistref Sirol Conwy ym mhob categori amddifadedd (o gyfanswm o 71) - 50% lleiaf difreintiedig
Diogelwch cymunedol	6	14	16	35
Yr amgylchedd ffisegol	0	9	6	56
Tai	6	14	13	38

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

Crynodeb a goblygiadau

3.63 Mae angen mynd i'r afael â rhai o'r heriau a nodwyd yn yr adran hon, fel y crynhoir isod. Mae'r rhain yn ymwneud â'r boblogaeth sy'n heneiddio, prisiau tai, fforddiadwyedd ac amddifadedd lleol. Bydd sicrhau cyflenwad cytbwys o dai - gan gynnwys Tai Amlfeddiannaeth - sy'n diwallu anghenion pob un yn hynod bwysig o ran hyn.

1. Poblogaeth hŷn

3.64 Mae gan Fwrdeistref Sirol Conwy boblogaeth sylweddol hŷn na chyfartaledd Cymru a Chymru a Lloegr, gyda'r rhai dros 65 oed yn cynrychioli 27.3% o gyfanswm y boblogaeth o gymharu â 21.3% yng Nghymru a 18.6% yng Nghymru a Lloegr. Mae'r boblogaeth iau a chanol oed sy'n gweithio (20-49 oed) ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn cynrychioli cyfran is o gyfanswm y boblogaeth (30.4%) nag yng Nghymru (35.9%) a Chymru a Lloegr (38.9%) .

3.65 Mae disgwyl i'r duedd barhau, gyda disgwyl i'r boblogaeth leol dros 65 oed gynyddu o 29.8% dros gyfnod y CDLlN hyd at 2033, tra bo disgwyl i'r boblogaeth oedran gweithio iau (20-29 oed) ostwng o 4.5%.

2. Nodweddion Aelwydydd

3.66 Mae Bwrdeistref Sirol Conwy'n gartref i gyfran is o aelwydydd "eraill" sy'n cynnwys pobl sy'n byw yn yr un eiddo ond nid fel teulu. Mae hyn yn dangos bod llai o aelwydydd yn byw mewn llety Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref

Sirol Conwy nag yng Nghymru a Chymru a Lloegr. Mae'r ffaith nad oes prifysgolion na chyfleusterau addysg uwch yn ardal yr awdurdod lleol wedi cael dylanwad sylweddol ar y galw lleol am Dai Amlfeddiannaeth.

3. Mwy o dai bychain a mwy o dai ar wahân

3.67 Er bod y stoc tai yn tueddu i ddarparu mwy o dai bychain na marchnad dai Cymru (40.7% o'i dai yn cynnwys tai un neu ddwy ystafell wely o gymharu â 31.8% yng Nghymru), mae cyfran uwch o dai pum ystafell wely yn stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy na chyfartaledd Cymru. Mae cyfran sylweddol uwch o dai ar wahân yn y stoc tai (35.4%) ym Mwrdeistref Sirol Conwy na Chymru (27.7%) a Chymru a Lloegr (22.6%).

4. Cyfartaledd prisiau tai yn uwch na Chymru

3.68 Mae cyfartaledd prisiau tai chwartel isaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn rhagori ar gyfartaledd Cymru (10.4% yn uwch), ond maent yn sylweddol is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a Lloegr. Mae prisiau tai canolrifol ym Mwrdeistref Sirol Conwy wedi'u halinio'n agosach at ffigyrau Cymru, ond mae'r rhain yn sylweddol is na chyfartaledd Cymru a Lloegr (43.5% yn is).

3.69 Mae'r ffaith bod prisiau tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn uwch na Chymru yn arwain at bwysau fforddiadwyedd. Mae'r mater yn waeth oherwydd y galw am ail gartrefi yn ardal yr awdurdod lleol, fel y nodir drwy'r ffaith bod 2.4% o'r stoc tai lleol yn ail gartrefi o gymharu â 1.4% yng Nghymru.

5. Cyfran is o Dai Amlfeddiannaeth nag unman arall yng Nghymru

3.70 Mae cyfran is o Dai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy nag unman arall yng Nghymru. Er bod hyn yn deillio'n rhannol o'r diffyg sefydliad addysg uwch sy'n denu myfyrwyr sy'n ceisio llety Tai Amlfeddiannaeth mewn dinasoedd fel Caerdydd ac Abertawe. Ond, o ystyried cyd-destun prisiau tai uchel a chymarebau fforddiadwyedd uchel, gallai hyn fod yn sylfaen ar gyfer y proffil demograffig sy'n newid, sydd, fel y nodwyd uchod, yn dangos gostyngiad parhaus yn nifer yr oedolion ifanc. Mae pryder, os bydd yn parhau, y gallai hyn arwain at gymuned anghytbwys.

6. Diffyg rhwng y rhent cyfartalog a swm y Budd-daliadau Tai

3.71 Mae prisiau rhent yn is ym Mwrdeistref Sirol Conwy nag yng Nghymru ar draws y mathau o anheddau. Ond, nododd dadansoddiad a gynhaliwyd gan Dîm Tai CBSC bod diffyg sylweddol rhwng y swm y mae preswylwyr cymwys yn ei dderbyn ar ffurf Budd-dal Tai a'r rhenti misol cyfartalog. Mae'r ymchwil mwy diweddar, er ei fod ar raddfa lai, yn nodi bod prisiau rhent cyfartalog wedi cynyddu'n sylweddol ers 2019.

7. Ychydig o orlenwi mewn Tai Amlfeddiannaeth

3.72 Gall gorlenwi Tai Amlfeddiannaeth (wedi'i fesur drwy asesu aelwydydd "eraill") nodi'r galw ychwanegol am eiddo llai a materion fforddiadwyedd sy'n gysylltiedig â hyn. Er bod gorlenwi yn amlwg mewn rhai Tai Amlfeddiannaeth

ym Mwrdeistref Sirol Conwy, mae’n gyfyngedig o gymharu â’r cyfraddau gorlenwi yng Nghymru a Chymru a Lloegr.

4.0 Canfyddiadau o gyfarfodydd ymgysylltu â budd-ddeiliaid

4.1 Yn ogystal â chynnal dadansoddiad o ddata demograffig, economaidd a'r farchnad dai, rhoddwyd ystyriaeth hefyd i safbwyntiau budd-ddeiliaid allweddol er mwyn derbyn eu safbwyntiau o ran darpariaeth Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

4.2 Cynhaliwyd cyfarfodydd ymgysylltu gyda'r budd-ddeiliaid canlynol:

1 Swyddogion Rheoli a Gorfodi Datblygu CBSC

2 Swyddogion Polisi Cynllunio CBSC

3 Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd CBSC

4 Swyddogion Gwasanaeth Tai CBSC

5 Sampl o aelodau ward lleol; a

6 Nifer o landlordiaid tai amlfeddiannaeth.

4.3 Mae'r adran hon yn darparu trosolwg o ddealltwriaeth o reolaeth Tai Amlfeddiannaeth a gasglwyd gan bob grŵp o fudd-ddeiliaid a pha ymagwedd polisi y maent yn credu sy'n addas ar gyfer rheoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer y dyfodol.

Rheoli Datblygu a Gorfodi

4.4 Gan adlewyrchu ar ganfyddiadau adolygiad o geisiadau cynllunio diweddar yn ymwneud â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy, cadarnhaodd swyddogion Rheoli Datblygu y bu nifer cyfyngedig o geisiadau i drosi anheddau yn Dai Amlfeddiannaeth yn y blynyddoedd diwethaf. Roedd swyddog gorfodi a oedd yn bresennol yn adrodd nifer cyfyngedig o achosion gorfodi yn y blynyddoedd diwethaf mewn perthynas â newid defnydd i Dŷ Amlfeddiannaeth heb ganiatâd. Roedd y Rheolwr Datblygu a Gorfodi yn awgrymu'r rhesymau canlynol dros y nifer cyfyngedig o geisiadau:

1 Geiriad llym y polisi presennol nad yw'n gwahaniaethu rhwng Tai Amlfeddiannaeth wedi'u rheoli'n dda a'r rhai sydd wedi'u rheoli'n wael.

2 Mae'r nifer cyfyngedig o rybuddion gorfodi fodd bynnag yn awgrymu na fydd cynnydd rhy sylweddol yn nifer y ceisiadau i drosi anheddau i Dai Amlfeddiannaeth pe bai'r polisi'n fwy hyblyg.

4.5 Yr ystyriaethau dylunio allweddol sy'n ymwneud â'r amgylchedd byw sy'n cael ei greu mewn datblygiad Tŷ Amlfeddiannaeth a nodwyd gan swyddogion oedd:

1 Ystyriaethau dylunio fel digon o olau dydd a safonau preifatrwydd, yn enwedig ar gyfer ceisiadau lle bo anheddau yn cael eu trawsnewid;

2 Safonau uwch ar gyfer ystyriaethau dylunio mewn Ardaloedd Cadwraeth; a

3 Dylid rhoi sylw i ystyriaethau fel mannau storio beiciau a biniau sbwriel ac elfennau gwrthsain yn nhestun ategol y Polisi, ond dylid sicrhau nad yw rôl

trwyddedu a Rheoliadau Adeiladu yn cael eu dyblygu neu nad yw'r polisi'n ymestyn y tu hwnt i gwmpas cyfreithiol y system gynllunio.

4.6 Pan ofynnwyd pa ymagwedd polisi yr hoffai'r Swyddogion Rheoli Datblygu a Gorfodi eu gweld ar waith, awgrymwyd yr ymagweddau canlynol:

1. Dylai'r polisi geisio lleihau / cynnal y crynodiad o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol (Bae Colwyn, Abergele Pensarn, a Llandudno);
2. Dylai'r polisi geisio sicrhau bod Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu rheoli'n dda a bod yr amgylchedd byw o safon uchel, tra'n osgoi dyblygu rôl trwyddedu; a
3. Dylai'r polisi ddarparu hyblygrwydd i alluogi Swyddogion Rheoli Datblygu i asesu cyd-destun pob cynnig ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth yn unigol.

4.7 Ond, cytunwyd na ddylai unrhyw hyblygrwydd o'r fath danseilio cadernid y polisi a chyflwyno'r risg bod cynigion Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu "gorfodi" drwy'r system gynllunio, boed ar y cam ymgeisio neu drwy apêl.

Polisi Cynllunio

4.8 Roedd diffiniad Tŷ Amlfeddiannaeth yn fater allweddol a drafodwyd yn ystod y cyfarfod ymgysylltu. Roedd consensws y dylid cael dau bolisi ar wahân ar gyfer datblygu Tai Amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol gan nad yw fflatiau hunangynhwysol yn diwallu'r meini prawf allweddol ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth: bod preswylwyr yn rhannu cyfleusterau fel ystafell ymolchi a chegin. Er bod Polisi presennol HOU/10 yn gwahaniaethu rhwng Tai Amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol o fewn y polisi, ymddengys bod y cymhelliant gwleidyddol y tu cefn i'r polisi yn seiliedig ar yr angen i wrthsefyll datblygiad Tai Amlfeddiannaeth a cheisio safonau byw gwell mewn fflatiau hunangynhwysol.

4.9 Nodwyd effeithiau lleol Tai Amlfeddiannaeth C4 a Sui Generis gan swyddog cynllunio a awgrymodd y dylid gwahaniaethu rhwng y dosbarthiadau defnydd o fewn y polisi. Cydnabuwyd y byddai'r meini prawf ar gyfer y ddau fath o ddatblygiad yr un fath; ond, awgrymwyd y gellir cael trothwy canran is ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth Sui Generis sy'n aml yn gysylltiedig â gwestai wedi'u trawsnewid ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

4.10 Dau faes arall i ganolbwyntio arnynt ac a nodwyd gan y swyddogion polisi oedd:

1. Y dylai'r polisi gynnwys elfen o hyblygrwydd wrth ei gymhwyso ar gyfer y trothwy canran i ystyried ffactorau amgylcheddol fel safonau parcio, effaith bosibl y cynnig ar gydlyniant cymunedol ac ati; ac,
2. Na chaniateir unrhyw ddatblygiad Tai Amlfeddiannaeth o fewn Parth Llety Gwyliau.

Gwasanaethau Tai

4.11 Roedd y cyfarfod ymgysylltu â budd-ddeiliaid gyda'r swyddogion tai yn canolbwyntio ar y galw am Dai Amlfeddiannaeth a pha rôl y gallai Tai

Amlfeddiannaeth ei gael i ddiwallu'r anghenion tai lleol. Nododd y swyddogion tai bod diffyg cyffredinol mewn darpariaeth tai a chydnabod y gallai llety a rennir ar ffurf Tai Amlfeddiannaeth gynorthwyo i ddiwallu rhywfaint o'r galw.

4.12 Mae'r galw am fflatiau person unigol wedi cynyddu'n sylweddol ers Covid-19. Yn ogystal â hyn, mae'r newidiadau i Reoliadau Llywodraeth Cymru sy'n ymwneud â'r prawf 'angen blaenoriaethol' bod awdurdodau lleol yn canfod llety ar gyfer y rhai sy'n wynebu digartrefedd wedi cynyddu'r galw ar Wasanaethau Tai CBSC yn sylweddol. Cyn y pandemig, roedd prawf Angen Blaenoriaethol Cymru yn gofyn i awdurdodau lleol sicrhau llety ar gyfer pobl â phlant a oedd yn ddiamddiffyn mewn rhyw ffordd, oni bai eu bod yn ddigartref yn fwriadol. Yn ystod y pandemig, diddymwyd yr ymagwedd angen blaenoriaethol ac roedd awdurdodau lleol yn gyfrifol am sicrhau llety ar gyfer pob person digartref. O ganlyniad, mae CBSC yn awr yn darparu llety i 175 o aelwydydd mewn llety gwely a brecwast fel llety dros dro. Mae hyn yn rhoi pwysau ariannol sylweddol ar adnoddau'r Cyngor.

4.13 Er bod swyddogion tai wedi nodi bod galw uchel am unedau un ystafell wely, bu iddynt gydnabod y gallai'r galw newid dros amser ac y dylai'r llety a ddarperir i ddiwallu'r galw fod yn hyblyg i ddiwallu anghenion sy'n newid. O'r herwydd, byddai datblygu bloc o fflatiau un ystafell wely yn anodd eu trawsnewid yn unedau mwy pe bai amwynderau a rennir, a byddent yn methu â diwallu nod y Swyddogion Tai i greu cymunedau cynaliadwy, cymysg a chytbwys.

4.14 Lleisiodd y swyddogion tai bryder nad yw'r ymagwedd polisi presennol ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn cynorthwyo i ddarparu'r llety sydd wir ei angen ar gyfer aelwydydd llai, iau sy'n wynebu anawsterau ariannol. Er nad yw llety a rennir yn ddewis amgen uniongyrchol ar gyfer fflatiau hunangynhwysol ar gyfer person unigol, gall gynorthwyo i leihau'r galw ar gyfer llety dros dro sy'n cael ei geisio gan CBSC.

4.15 Gwnaed yr argymhellion canlynol gan y Swyddogion Tai ynglŷn â'r polisi newydd i reoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth:

1 Bod yr ymagwedd trothwy yn cael ei fabwysiadu gan osod gwahanol grynodiad mewn gwahanol ardaloedd. Er y cytunwyd yn gyffredinol y dylid cael polisi agored i ganiatáu datblygiad Tai Amlfeddiannaeth, gall gor-grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol (Llandudno yn bennaf) achosi canlyniadau negyddol anfwriadol.

2 Nad yw'r polisi yn gor-ragnodi'r angen i landlordiaid ddarparu gwasanaethau neu gyfleusterau fel storfeydd beiciau a biniau sbwriel. Codwyd pryder y gallai hyn achosi i landlordiaid osod 'tâl gwasanaeth' am ddarparu gwasanaethau o'r fath, gan gynyddu cost y llety ac atal y rhai sydd â'r angen mwyaf rhag gallu cael mynediad at lety addas.

3 Costau oedd y prif faes o bryder o ran darparu llety ychwanegol. Er na all yr adain gynllunio orfodi safonau rheoli rhent, gallai cynyddu'r dewisiadau o ran llety a rennir leihau'r gystadleuaeth ar gyfer llety o'r fath a gostwng rhent.

Iechyd yr amgylchedd

4.16 Nodwyd yn y digwyddiad ymgysylltu â budd-ddeiliaid, gyda Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd bod mwyafrif y cwynion sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth yn ymwneud â fflatiau hunangynhwysol yn hytrach na thai a rennir. At ddibenion argymhelliad polisi, mae'n bwysig pwysleisio y defnyddir diffiniad cynllunio o Dŷ Amlfeddiannaeth (fel y nodwyd ym mharagraff 1.5) yn yr adroddiad hwn. Felly, nid yw fflatiau hunangynhwysol wedi'u cynnwys.

4.17 Pwysleisiodd Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd yr hyn a nodwyd gan swyddogion Rheoli Datblygu a Gorfodi ei bod yn bwysig gwahanu'r Tai Amlfeddiannaeth a reolir yn wael oddi wrth y rhai sy'n cael eu rheoli'n dda. Cydnabuwyd na all cynllunio reoli perchnogion eiddo, dyna rôl y cynllun trwyddedu.

4.18 Gofynnwyd bod y polisi yn gosod safonau ar gyfer darparu storfeydd sbwriel ac i leihau ei effaith weledol, yn enwedig mewn Ardaloedd Cadwraeth. Ond cydnabuwyd bod rôl cynllunio'n gyfyngedig o ran eu gallu i orfodi preswylwyr i ddefnyddio'r storfeydd sbwriel a osodwyd. Mae Ffigur 7.1 yn dangos ffiniau Ardaloedd Cadwraeth a'r crynodiad o Dai Amlfeddiannaeth yn yr ardaloedd hynny. Mae'n dangos nad oes niferoedd uchel iawn o Dai Amlfeddiannaeth o fewn yr Ardaloedd Cadwraeth presennol ac nad oes yn rhaid i bresenoldeb eiddo o'r fath danseilio ansawdd ardaloedd o'r fath.

4.19 Pan ofynnwyd pa ymagwedd polisi y byddai Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd yn ei gynnig i reoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth newydd, awgrymwyd y gellir mabwysiadu ymagwedd trothwy gyda gwahanol drothwyon mewn gwahanol ardaloedd. Ond, dylai geiriad y polisi bwysleisio bod angen rôl bwysig i ystyriaethau materol wrth benderfynu ar bob cais unigol.

Aelodau'r Cyngor

4.20 Darparodd Aelodau'r Cyngor y bu i ni drafod â nhw drosolwg manwl o hanes Polisi HOU10. Ar adeg paratoi'r polisi, roedd nifer "enfawr" o Dai Amlfeddiannaeth ym Mae Colwyn a oedd yn cynnwys fflatiau un ystafell yn bennaf. Roedd problemau sylweddol gyda chyffuriau a chamddefnyddio alcohol a phroblemau cymdeithasol ehangach yn yr ardaloedd hynny. Yn ogystal â hyn, roedd sawl eiddo yn cynnig amgylchedd byw o ansawdd gwael ar gyfer y preswylwyr.

4.21 O ganlyniad i'r materion hyn, ceisiodd CBSC bwerau rheoli arbennig gan Lywodraeth Cymru. Y bwriad oedd bod gweithrediad Polisi HOU10 yn atal toreth barhaus o Dai Amlfeddiannaeth. Cafodd ei ddisgrifio fel llwyddiannus iawn wrth fynd i'r afael â phroblemau, gan arwain at ostyngiad o 40% yn nifer yr unedau Tai Amlfeddiannaeth a ddaeth â'r nifer i lefel y gellir ei reoli. Roedd y polisi hefyd yn gymorth i godi ymwybyddiaeth y cyhoedd o faterion Tai Amlfeddiannaeth sydd hefyd wedi cael effaith gadarnhaol i fynd i'r afael â rhai o'r problemau mwyaf difrifol oedd yn bodoli.

4.22 Ond, nodwyd hefyd y dylai Tai Amlfeddiannaeth gyfrannu at y datrysiad i'r argyfwng tai parhaus a bod angen "tir cyffredin" mewn unrhyw bolisi yn y dyfodol. Dylai hyn geisio rheoli darpariaeth ac osgoi unrhyw lefelau annerbyniol o grynodiadau gan fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â lleoliad, amwynder ac effaith bosibl.

4.23 Nodwyd hefyd y dylai'r Cyngor fabwysiadu ymagwedd fwy rhagweithiol ar gyfer erlyn landlordiaid sy'n methu â darparu llety o ansawdd digonol ac nad ydynt yn cynnal a chadw eu heiddo.

Landlordiaid

4.24 Roedd pob landlord a fu'n rhan o'r ymgynghoriad ar gyfer yr astudiaeth hwn yn berchen ar Dai Amlfeddiannaeth ar ffurf fflatiau hunangynhwysol. Roedd eu heiddo naill ai ym Mae Colwyn neu Llandudno. Roedd gan y pum landlord yr ymgynghorwyd â nhw gyfanswm o 51 o fflatiau. Maent oll yn rheoli eu heiddo eu hunain ac yn pwysleisio bod angen bod yn "weithredol" a mynd i'r afael ag unrhyw beth sydd angen ei atgyweirio a materion cynnal a chadw yn brydlon.

4.25 Pwysleisiodd y landlordiaid bod eu heiddo rhent wedi bod yn llwyddiannus iawn, gyda dim ond ychydig o broblemau'n ymwneud yn bennaf â sŵn a dyledion rhent. Ond, nodwyd bod rhai landlordiaid yn dymuno gwerthu eu heiddo oherwydd bod y rheoliadau yn fwyfwy llym a bod y gofynion yn gosod pwysau arnynt nad yw'n gynaliadwy.

4.26 Nodwyd bod diffyg hynod sylweddol o Dai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy gyda galw sylweddol am fflatiau un ystafell wely a dwy ystafell wely, ond bod yn rhaid i'r rhain fod yn fforddiadwy ac fe gydnabuwyd bod costau tai yn cynyddu'n sylweddol, ond nad yw nifer o landlordiaid wedi cynyddu'r rhent y maent yn ei godi am gyfnod sylweddol o amser.

4.27 Nodwyd bod y newidiadau i ddeddfwriaeth a rheoliadau yn cael effaith ar angen. Mae hyn yn adlewyrchu'r pwynt a wnaed hefyd gan y swyddogion tai.

4.28 Awgrymwyd y dylai CBSC geisio dod ag eiddo gwag ac nad yw'n cael eu defnyddio i ddefnydd i gynorthwyo i ddiwallu anghenion a nodwyd. Nodwyd y gallai gwestai gwag ddarparu llety, ynghyd â gofodau uwch ben siopau ond mynegwyd pryder o ran effaith colled tai teuluol ar y farchnad ehangach.

4.29 Nodwyd bod storfeydd biniau yn broblem gyffredin, yn enwedig pan nad oes unrhyw le i'w cadw. Nodwyd bod sbwriel yn aml yn cael ei gicio o gwmpas, gan greu llanast ar y stryd y tu allan i'r fflatiau.

4.30 Mewn perthynas â darpariaethau parcio ceir, nodwyd nad oes gan bob tenant fynediad at gar felly gallai'r gofynion polisi arwain at or-ddarpariaeth ac efallai na fydd modd ei gyflawni mewn rhai lleoliadau. Mewn perthynas â hyn a rhai gofynion eraill, awgrymwyd pe bai'r polisi yn gofyn gormod ganddynt yna gallai arwain at gynyddu'r rhent, gan achosi effaith andwyol ar y rhai â'r angen mwyaf.

5.0 Darpariaeth Tai Amlfeddiannaeth Presennol ym Mwrdeistref Sirol Conwy

5.1 Mae’r Adran hon yn ystyried darpariaeth bresennol Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy ac yn adolygu sut mae Polisi HOU/10 y CDLl wedi gweithredu drwy reoli datblygu a’r system apêl. Mae’n darparu dealltwriaeth o’r diffygion yng ngweithrediad y polisi presennol ac yn darparu sylfaen ar gyfer sefydlu ymagwedd polisi diwygiedig a fydd yn cydbwyso’r angen yn fwy effeithiol i sicrhau cyflenwad digonol o dai yn erbyn y pwysigrwydd o osgoi unrhyw effaith andwyol ar yr amwynder lleol.

Darpariaeth bresennol

5.2 Mae data gan CBSC wedi nodi cyfanswm o 754 o Dai Amlfeddiannaeth, gan gynnwys:

1. 59 uned “Tai Amlfeddiannaeth safonol” sydd o fewn y diffiniad yn a254 y Ddeddf Tai ac felly’n destun rheoli cynllunio. Mae’r rhain yn gyfystyr â 7.8% o’r holl Dai Amlfeddiannaeth a dim ond 0.1% o gyfanswm y stoc tai ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy.
2. 530 o Dai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol ym Mae Colwyn, Llandudno ac Abergele Pensarn. Mae hyn yn adlewyrchu’r crynodiad o Dai Amlfeddiannaeth yn y trefi arfordirol hyn - sef y rhesymeg dros sefydlu cynlluniau trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth ychwanegol. Ond, er bod y rhain yn cynrychioli 70.3% o’r holl Dai Amlfeddiannaeth, dim ond 0.9% o gyfanswm y stoc tai ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy yw’r rhain. Byddai rhai o’r Tai Amlfeddiannaeth yn y categori hwn yn cael eu diffinio fel Tai Amlfeddiannaeth safonol o dan gategori un uchod. Ond, nid yw data ar gael ar hyn o bryd o ran dadansoddiad o’r unedau hyn.
3. 165 o fflatiau hunangynhwysol sydd wedi’u diffinio fel Tai Amlfeddiannaeth at ddibenion trwyddedu ond nid at ddibenion cynllunio. At ddibenion cynllunio, mae’r rhain yn anwahanol i fflatiau hunangynhwysol. Mae’r rhain yn gyfystyr â 21.8% o’r holl Dai Amlfeddiannaeth a 0.3% o gyfanswm y stoc tai ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy.

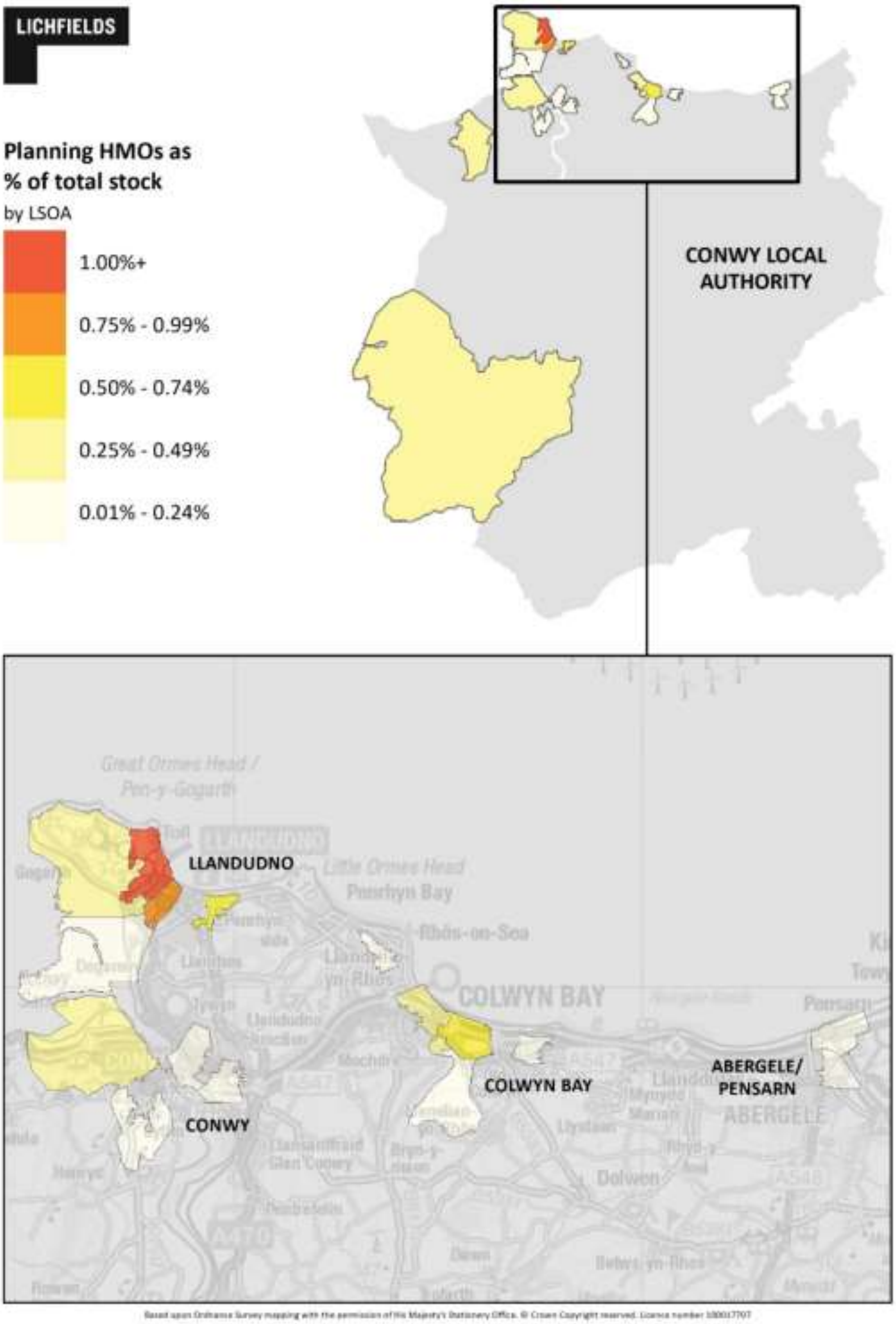
5.3 Yn ogystal â hyn, mae data’r Cyngor yn nodi bod 56 o Dai Amlfeddiannaeth ychwanegol yn anhrwyddedadwy. Felly, mae’r Tai Amlfeddiannaeth (gan gynnwys fflatiau hunangynhwysol a Thai Amlfeddiannaeth anhrwyddedadwy) yn cynrychioli dim ond 1.4% o gyfanswm stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy.

5.4 Mae 300 uned arall yn cael eu diffinio gan y Cyngor fel “Tai Amlfeddiannaeth Gwirio Meddiannaeth”. Deallir y gall y rhain newid o fod yn Dai Amlfeddiannaeth ac yn ôl, yn bennaf oherwydd y math o feddiannaeth. Ond, at ddibenion yr astudiaeth hon, nid ydym wedi cynnwys yr unedau hyn.

5.5 Mae Ffigur 5.1 yn dangos dosbarthiad Tai Amlfeddiannaeth (a rennir) fel canran o gyfran cyfanswm y stoc tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn ôl Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ym mis Hydref 2022. Mae’n dangos bod mwyafrif y Tai

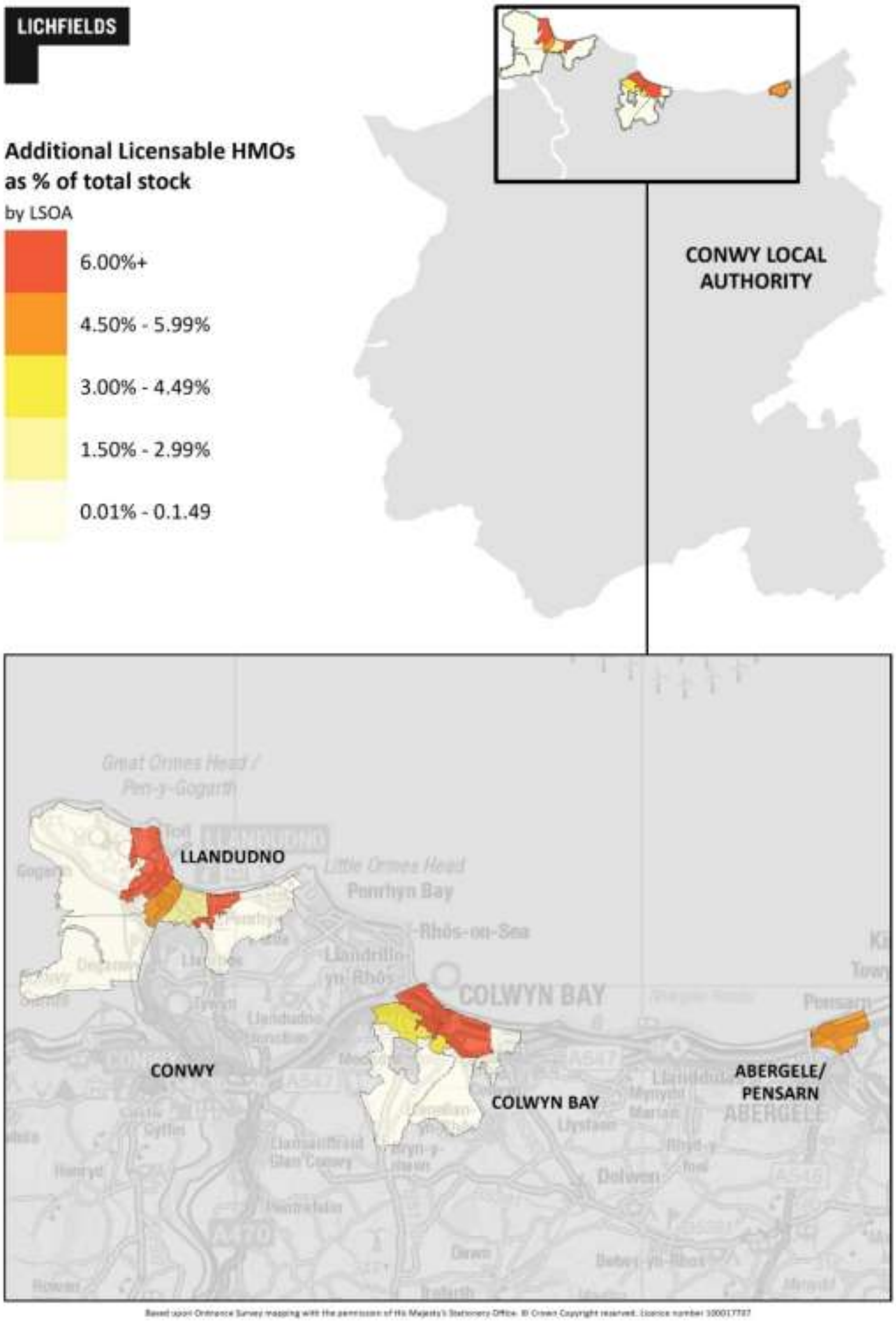
Amlfeddiannaeth yn ardaloedd arfordirol Bwrdeistref Sirol Conwy ac mai yn yr ardaloedd hyn y maent yn cynrychioli'r gyfran uchaf o gyfanswm y stoc tai - ond mae'n parhau i fod yn gyfran isel iawn, yn yr ardaloedd hyn. Mae'r crynodiad mwyaf yn Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is 001B, yn Llandudno, lle maent 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. Ond, yn yr holl Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is, mae'r gyfran o Dai Amlfeddiannaeth cynllunio yn gyfyngedig iawn.

Ffigur 5.1 Dosbarthiad Tai Amlfeddiannaeth cynllunio fel % o gyfanswm y stoc tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy fesul Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata Trwyddedu CBSC ar Dai Amlfeddiannaeth

Ffigur 5.2 Tai Amlfeddiannaeth Trwyddedig ychwanegol fel % o gyfanswm stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy fesul Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is.



Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata Trwyddedu CBSC

5.6 Mae Ffigur 5.2 yn dangos dosbarthiad Tai Amlfeddiannaeth trwyddedadwy ychwanegol fel canran o gyfran cyfanswm y stoc tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn ôl Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ym mis Hydref 2022. Fel y nodwyd ym mharagraff 1.8, mae tri chynllun trwyddedig ychwanegol ym Mwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer Llandudno, Bae Colwyn ac Abergele Pensarn. Mae'r Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol yn cael eu cyflwyno'n bennaf i fflatiau hunangynhwysol yn hytrach na Thai Amlfeddiannaeth a rennir. Llandudno a Bae Colwyn sydd â'r crynodiad uchaf o Dai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol fel cyfran o gyfanswm eu stoc tai, ond mae gwahaniaethau sylweddol o fewn Llandudno ei hun er bod y crynodiad uchaf (Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is 001B) yn gyfystyr â dim ond 6.8% o gyfanswm y stoc. Y crynodiad uchaf o Dai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol yw Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is 007C (Bae Colwyn) lle maent yn gyfystyr â 11.3% o'r stoc.

5.7 Goblygiad y dadansoddiad hwn yw dangos bod Tai Amlfeddiannaeth - o bob math, ond Tai Amlfeddiannaeth a rennir (cynllunio) yn benodol - yn cyfrif am gyfran gyfyngedig o'r stoc tai o fewn Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r ardaloedd â chrynodiad uchel a nodwyd yn y dadansoddiad hwn yn adlewyrchu'r rhai a nodwyd yn ystod y cyfarfodydd ymgysylltu h.y. Llandudno a Bae Colwyn. Ond, hyd yn oed yn yr ardaloedd lle bo'r crynodiad ar ei uchaf, mae cyfanswm yr holl Dai Amlfeddiannaeth (a rennir a thrwyddedig ychwanegol) yn cynrychioli dim ond 7.8% o gyfanswm y stoc mewn un Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is yn Llandudno (001B) a 11.9% o un Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ym Mae Colwyn (007C). Mae hyn yn dipyn yn fwy cyfyngedig nag mewn rhannau eraill o Gymru ac yn darparu tystiolaeth i gefnogi'r pwynt a godwyd gan sawl ymgynghorai yn yr astudiaeth nad yw Tai Amlfeddiannaeth yn cynrychioli problem sylweddol ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

5.8 Mae'r dadansoddiad yn dangos ar lefel Bwrdeistref Sirol a hyd yn oed ar lefel Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is llai, mae cyfran y Tai Amlfeddiannaeth presennol yn isel iawn yn gyffredinol. Ond, gallai hyn guddio lefelau sylweddol o grynodiadau ar raddfa lai. Er enghraifft, mae gan rai strydoedd niferoedd uchel o Dai Amlfeddiannaeth. Mae Tabl 5.1 yn nodi sampl o strydoedd yn y prif drefi sydd â chrynodiad uchel o Dai Amlfeddiannaeth - yn amrywio o 15% i 28%. Nodir mai dim ond un ffordd (Clifton Road, Llandudno) sydd â chyfran uchel iawn o Dai Amlfeddiannaeth a rennir - sy'n gyfystyr â 15% o gyfanswm y stoc ym Mwrdeistref Sirol Conwy wedi'i leoli ar un stryd.

Tabl 5.1 Crynodiadau lleol o Dai Amlfeddiannaeth

Stryd	Lleoliad	Nifer yr eiddo	Nifer Tai Amlfedd-iannaeth a rennir	% Tai Amlfedd-iannaeth a rennir	Nifer Tai Amlfedd-iannaeth Ychwanegol	% Tai Amlfedd-iannaeth Ychwanegol	Cyfanswm % o'r holl Dai Amlfed-diannaeth
Clifton Road	Llandudno	76	9	11.8%	10	13.2%	25.0%
Ffordd Abergele	Hen Golwyn	248	2	0.81%	35	14.11%	14.92%

Stryd	Lleoliad	Nifer yr eiddo	Nifer Tai Amlfedd-iannaeth a rennir	% Tai Amlfedd-iannaeth a rennir	Nifer Tai Amlfedd-iannaeth Ychwanegol	% Tai Amlfedd-iannaeth Ychwanegol	Cyfanswm % o'r holl Dai Amlfed-diannaeth
Caroline Road	Llandudno	51	1	1.96%	12	23.53%	25.49%
Marine Road	Abergele Pensarn	146	1	0.68%	23	15.75%	16.43%
Greenfield Road	Bae Colwyn	104	0	0.0%	24	23.08%	23.08%
Rhodfa'r De	Abergele Pensarn	56	0	0.0%	16	28.57%	28.57%

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata CBSC. Nifer yr eiddo fesul stryd wedi'i gymryd o Zoopla

Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy a Chymru

5.9 Mae Tabl 5.1 yn nodi nifer y trwyddedau gorfodol ac ychwanegol a gyflwynwyd ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy ac awdurdodau lleol yng Nghymru. Mae hyn yn seiliedig ar ddata StatsCymru ac nid yw'n alinio'n union gyda'r hyn a ddarparwyd gan CBSC. Mae'n dangos yn y flwyddyn 2020-21, roedd 39 o Dai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy gyda thrwyddedau gorfodol a 384 gyda thrwyddedau ychwanegol. Roedd y rhain yn cynrychioli 1.6% o'r holl Dai Amlfeddiannaeth gyda thrwyddedau gorfodol a 8.0% o drwyddedau ychwanegol yng Nghymru. Ar y cyfan, mae 5.6% o'r holl drwyddedau Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru wedi'u cyflwyno i eiddo ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

5.10 Mae trwyddedau ychwanegol yn cynrychioli cyfartaledd o 66.2% o gyfanswm y trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth ar draws Cymru ond mae'r rhain yn cyfrif am 90.8% o'r rhai a gyflwynwyd ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Mae'n dangos bod y cynllun trwyddedu ychwanegol a fabwysiadwyd yn Llandudno, Abergele Pensarn a Bae Colwyn wedi cael effaith sylweddol ar gyfanswm nifer y Tai Amlfeddiannaeth ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy.

Tabl 5.2 Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth mewn awdurdodau yng Nghymru

ACLl	Trwydded orfodol	Trwydded ychwanegol	Cyfanswm trwyddedau	Cyfanswm trwyddedau fel % o'r stoc tai
Cymru	2,443	4,786	7,229	0.5%
Ynys Môn	13	0	13	0.0%
Gwynedd	283	540	823	1.3%
Conwy	39	384	423	0.7%
Sir Ddinbych	27	127	154	0.3%

ACLl	Trwydded orfodol	Trwydded ychwanegol	Cyfanswm trwyddedau	Cyfanswm trwyddedau fel % o'r stoc tai
Sir y Fflint	11	0	11	0.0%
Wrecsam	38	221	259	0.4%
Powys	4	0	4	0.0%
Ceredigion	285	242	527	1.5%
Sir Benfro	3	0	3	0.0%
Sir Gâr	29	0	29	0.0%
Abertawe	736	902	1,638	1.4%
Castell-nedd Port Talbot	7	0	7	0.0%
Pen-y-bont ar Ogwr	29	0	29	0.0%
Bro Morgannwg	12	0	12	0.0%
Caerdydd	604	1,815	2,419	1.5%
Rhondda Cynon Taf	85	443	528	0.5%
Merthyr Tudful	0	0	0	0.0%
Caerffili	7	0	7	0.0%
Blaenau Gwent	4	0	4	0.0%
Torfaen	1	0	1	0.0%
Sir Fynwy	3	0	3	0.0%
Casnewydd	223	112	335	0.5%

Ffynhonnell: Stats Cymru Peryglon a Thrwyddedau 2020-2021

5.11 Mae'r data a nodwyd yn Nhabl 5.2 yn nodi bod Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig yn cynrychioli 0.7% o'r stoc tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy (423 Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig o 57,580 o anheddau). Mewn cymhariaeth, mae 0.5% o stoc tai Cymru yn Dai Amlfeddiannaeth (7,229 o Dai Amlfeddiannaeth trwyddedig o 1,453,510 o anheddau). Er bod y data yn nodi bod Tai Amlfeddiannaeth yn cynrychioli cyfran uwch o gyfanswm stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy na'r cyfartaledd yng Nghymru, mae'n sylweddol is na'r ardaloedd sy'n wynebu mwy o broblemau sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth. Er enghraifft, mae Tai Amlfeddiannaeth yn cynrychioli 1.5% o gyfanswm stoc tai yng Nghaerdydd, 1.4% yn Abertawe a 1.3% yng Ngwynedd. [13]

5.12 Nodi'r gwahaniaethau rhwng nifer y trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth a nodwyd gan StatsCymru a thîm trwyddedu CBSC. Ond, mae data'r ddau yn nodi bod trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth ychwanegol yn cynrychioli cyfran sylweddol uwch o gyfanswm trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth Bwrdeistref Sirol Conwy nag awdurdodau lleol eraill yng Nghymru. Er enghraifft, lle bo Tai

[13] StatsCymru Peryglon a Thrwyddedau Llywodraeth Cymru 2020-2021 a Thabl ONS CTSOP1.1: Nifer yr eiddo yn ôl band Treth y Cyngor a rhanbarth, sir, ardal awdurdod lleol ac ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is a Chanolig, 2021.

Amlfeddiannaeth gyda thrwyddedau gorfodol yn cynrychioli 0.5% o stoc tai Gwynedd a 0.6% o stoc tai Abertawe, maent yn cynrychioli dim ond 0.1% o gyfanswm stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae Tai Amlfeddiannaeth gyda thrwyddedau gorfodol felly'n llai dwys ym Mwrdeistref Sirol Conwy nag awdurdodau lleol eraill yng Nghymru.

5.13 Nodir bod StatsCymru hefyd yn cynnal ail gyfres ddata yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth sy'n nodi nifer y Tai Amlfeddiannaeth hysbys ac amcangyfrifedig[14]. Mae'r ffigyrau hyn yn wahanol iawn i'r rhai a nodwyd uchod ac er eu bod yn wahanol i'r rhai a ddarparwyd gan CBSC maent wedi'u halinio'n well â'r rhain.

5.14 Mae hyn yn adlewyrchu'r gyfres ddata flaenorol gan StatsCymru sy'n dangos, er nad oes gan Fwrdeistref Sirol Conwy'r un lefel o grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth â Chaerdydd, Ceredigion neu Abertawe, mae'r gyfran yn uwch na'r cyfartaledd. Fel y nodwyd uchod, mae'n bwysig cydnabod sut y gall cyfran eithaf cyfyngedig o Dai Amlfeddiannaeth amharu ar grynodiadau lleol a allai beri mwy o broblemau.

Tabl 5.3 Nifer y Tai Amlfeddiannaeth hysbys ac amcangyfrifedig yn ôl ardal awdurdod lleol.

	Tai Amlfeddiannaeth hysbys mewn ardal awdurdod lleol - Nifer	Tai Amlfeddiannaeth hysbys mewn ardal awdurdod lleol - % o gyfanswm y stoc tai	Amcangyfrifiad o'r holl Dai Amlfeddiannaeth mewn ardal awdurdod lleol - Nifer	Amcangyfrifiad o'r holl Dai Amlfeddiannaeth mewn ardal awdurdod lleol - % o gyfanswm y stoc tai
Cymru	15,247	1.0%	19,587	1.3%
Ynys Môn	95	0.3%	250	0.7%
Gwynedd	903	1.5%	1,000	1.6%
Conwy	802	1.4%	934	1.6%
Sir Ddinbych	242	0.5%	1336	2.9%
Sir y Fflint	500	0.7%	900	1.3%
Wrecsam	276	0.5%	962	1.6%
Powys	223	0.3%	571	0.9%
Ceredigion	669	1.9%	710	2.0%
Sir Benfro	64	0.1%	90	0.1%
Sir Gâr	434	0.5%	434	0.5%
Abertawe	1,801	1.6%	2,100	1.8%
Castell-nedd Port Talbot	455	0.7%	455	0.7%

[14] https://statswales.gov.wales/Catalogue/Housing/Hazards-and-Licences/housesinmultipleoccupation-by-area

	Tai Amlfeddiannaeth hysbys mewn ardal awdurdod lleol - Nifer	Tai Amlfeddiannaeth hysbys mewn ardal awdurdod lleol - % o gyfanswm y stoc tai	Amcangyfrifiad o'r holl Dai Amlfeddiannaeth mewn ardal awdurdod lleol - Nifer	Amcangyfrifiad o'r holl Dai Amlfeddiannaeth mewn ardal awdurdod lleol - % o gyfanswm y stoc tai
Pen-y-bont ar Ogwr	511	0.8%	550	0.8%
Bro Morgannwg	479	0.8%	500	0.8%
Caerdydd	6,419	4.0%	7,000	4.4%
Rhondda Cynon Taf	528	0.5%	666	0.6%
Merthyr Tudful	51	0.2%	51	0.2%
Caerffili	233	0.3%	250	0.3%
Blaenau Gwent	46	0.1%	68	0.2%
Torfaen	38	0.1%	60	0.1%
Sir Fynwy	68	0.2%	200	0.5%
Casnewydd	410	0.6%	500	0.7%

Ffynhonnell: Stats Cymru Peryglon a Thrwyddedau 2020-2021

Ceisiadau cynllunio diweddar yn ymwneud â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth

5.15 Ers i'r rheoliadau ar gyfer Canllawiau Ymarfer ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth gael eu cyflwyno gan Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2017, mae saith cais cynllunio wedi'u penderfynu mewn perthynas â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol. Mae manylion y rhain i'w gweld isod:

Tabl 5.4 Ceisiadau cynllunio yn ymwneud â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth ers mis Mawrth 2017

Cyfeirnod ACLl	Cyfeiriad	Disgrifiad	Penderfyniad	Dyddiad y penderfyniad
0/43711	21 Llewelyn Road, Bae Colwyn, Conwy, LL29 7AS	Caniatâd ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd eiddo o Annedd (Dosbarth Defnydd C3) i dŷ aml feddiannaeth (Dosbarth Defnydd C4).	Apêl lwyddiannus	Gwrthod: 07/04/2017 Apêl: 18/08/2017

Cyfeirnod ACLl	Cyfeiriad	Disgrifiad	Penderfyniad	Dyddiad y penderfyniad
0/43581	Fflat 1, 9 Marine Road, Bae Colwyn, Conwy, LL29 8PH	Dileu amodau rhif 5 a 8 o ganiatâd cynllunio 0/40603	Wedi'i gymeradwyo	15/05/2017
0/44640	Xanadu, 4 Brompton Avenue, Bae Colwyn, Conwy, LL28 4TE	Newid defnydd o ddosbarth C3 (annedd) i Ddosbarth C4 / Categori B (tŷ amlfeddiannaeth)	Apêl lwyddiannus	Gwrthod: 24/01/18 Apêl: 15/10/18
0/46592	29 Maelgwyn Road, Llandudno, LL30 2YN	Tystysgrif datblygiad cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol yr eiddo cyfan o fewn dosbarth defnydd C4	Wedi'i gymeradwyo	11/12/2019
0/48081	2 Penrhyn Drive, Llandrillo-yn-Rhos, LL28 4LD	Newid defnydd eiddo o eiddo preswyl C3 3 ystafell wely i Dŷ Amlfeddiannaeth 4 ystafell wely C4.	Gwrthodwyd (dim apêl)	12/03/21
0/48406	The Bell Hotel, 2 Upper Promenade, Bae Colwyn, LL28 4BS	Cais cynllunio llawn ar gyfer newid defnydd o Dŷ Amlfeddiannaeth i 4 o fflatiau hunangynhwysol, dwy lofft ac un ystafell ymolchi	Cymeradwywyd gydag amodau	08/07/21
0/49626	Mayfair, 11 Deganwy Avenue, Llandudno, LL30 2YB	C4 / Tai Amlfeddiannaeth ar ôl 5/Gorff/2022.	Gwrthodwyd	06/10/2022

Ffynhonnell: Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

5.16 Mae tri [15]o'r saith cais cynllunio yn ymwneud â newid defnydd arfaethedig annedd i Dŷ Amlfeddiannaeth ac mae'r rhain i gyd wedi'u penderfynu. Gwrthodwyd y 3 cais gan bwerau dirprwyol ond roedd dau o'r rhai yn destun apêl lwyddiannus. [16] Darparwyd y rheswm canlynol dros wrthod cais cynllunio 0/44640:

"Byddai'r cais yn creu Tŷ Amlfeddiannaeth a fyddai'n groes i Bolisi HOU/10 Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2013 sy'n nodi y bydd unedau Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu gwrthwynebu'n gryf a dylid rhoi pwyslais ar leihau nifer yr eiddo o'r fath yng Nghonwy. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad oes amgylchiadau eithriadol yn yr achos hwn sy'n ddigon sylweddol i fynd yn groes i Bolisi HOU/10".

[15] 0/43711, 0/44640 a 0/48081

[16] 0/44640 a 0/43711

5.17 Wrth ystyried canlyniad y cais (cyfeirnod apêl: APP/T6905/A/18/3206093)., nododd yr Arolygwr:

"Mae'r CDLl yn nodi, ym mharagraff 4.2.25.4, y bydd CCA yn cael ei gynhyrchu ar Dai Amlfeddiannaeth i gefnogi Polisi HOU/10, ond nad yw wedi'i gynhyrchu eto. O ystyried y newid mewn amgylchiadau [17] *ers mabwysiadu'r CDLl byddai eglurhad o amcanion y Cyngor, fel y nodwyd ym Mholisi HOU/10, ar ffurf CCA yn fuddiol. Mae'r newid mewn amgylchiadau ers mabwysiadu'r polisi yn ffactor sylweddol i mi ei ystyried wrth asesu cynnig yr apêl."* (para.7)

5.18 Yn ogystal â diffyg tystiolaeth gan CBSC i arddangos gorddarpariaeth o Dai Amlfeddiannaeth, cydnabuwyd bod Strategaeth Tai Lleol Conwy yn cefnogi'r angen am ddatblygiad Tai Amlfeddiannaeth ar ryw lefel, yn enwedig ar gyfer pobl sengl o dan 35 oed. Yn sgil hyn, daeth yr Arolygydd i'r casgliad:

"Er bod Polisi HOU/10 y CDLl yn ceisio rheoli creu Tai Amlfeddiannaeth drwy eu gwrthsefyll, nid yw hyn yr un fath ag atal holl ddatblygiadau Tai Amlfeddiannaeth. Yn yr achos hwn nid wyf wedi gweld unrhyw niwed yn deillio o ganiatáu Tŷ Amlfeddiannaeth o ran amcanion y Cyngor i: gynorthwyo adfywio; gwella ansawdd a dewis tai; a chyfrannu at amgylchedd gwell o fewn ardal y cynllun, i wrthwynebu ar seiliau'r polisi'n unig. Yn sicr byddai'r Tŷ Amlfeddiannaeth yn ychwanegu at y dewis o dai sydd ar gael yn yr ardal ar gyfer aelwydydd ar incwm isel fel y nodwyd yn yr AMTLl."(para.13)

5.19 Darparwyd yr un rheswm dros wrthod ar gyfer cais ôl-weithredol 0/43711 (cyfeirnod apêl: APP/T6905/A/17/3176065). Wrth asesu'r rheswm dros wrthod, tynnodd yr Arolygydd sylw at y testun eglurhaol oedd yn cyd-fynd â Pholisi HOU/10 sy'n cyfeirio at broblemau hanesyddol darpariaeth llety Tai Amlfeddiannaeth ym Mae Colwyn yn benodol, *"mai prin iawn y maent yn cyfrannu'n gadarnhaol at yr ardal."* (para.5). Ond ar ôl ystyried y datblygiad arfaethedig, penderfynodd yr Arolygydd:

"Mae'r llety sy'n cael ei ddarparu'n cael ei reoli'n dda ac yn cynnig llety o safon uwch fel y cadarnhawyd gan Adain Strategaeth Tai'r Cyngor…. I mi mae'r datblygiad sy'n destun apêl yn cyfrannu'n gadarnhaol at yr ardal ac yn debygol iawn o gefnogi amcanion adfywio lleol drwy ddarparu llety o ansawdd uchel. Felly nid yw'r llety sy'n cael ei ddarparu'n adlewyrchu'r hyn a nodwyd ym mholisi HOU/10; mae hyn yn rhoi grym i fod o blaid caniatáu'r apêl." (para.6)

5.20 Yn ogystal â hyn, cyfeiriodd yr Arolygydd at Adain Strategaeth Tai'r Cyngor bod *"galw sylweddol am lety o ansawdd da ac am bris isel o fewn yr ardal, yn enwedig ar gyfer unigolion sengl.*" (para.7). Nid oedd y Cyngor yn gallu darparu eglurhad manwl o unrhyw niwed gwirioneddol a fyddai'n deillio o'r datblygiad. Felly, nododd yr Arolygydd:

[17] Llythyr ysgrifenedig y Gweinidog dyddiedig 27 Chwefror 2018 (a nodwyd ym Mharagraff 2.10 yr adroddiad hwn)

“Rwy’n gwerthfawrogi’r pryderon a godwyd o ran problemau hanesyddol sy’n gysylltiedig â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth, ond nid oes tystiolaeth sylweddol o’m blaen i nodi bod y datblygiad yn yr apêl wedi achosi unrhyw niwed andwyol ar y gymuned leol yn y gorffennol nac yn debygol o wneud yn y dyfodol.” (para.8)

5.21 Mae penderfyniadau’r apeliadau hyn wedi tynnu sylw at yr amgylchiadau newydd y penderfynir arnynt i’r rhai pan fabwysiadwyd Polisi HOU/10. Cydnabuwyd hyn yn Adroddiad y Swyddog a gyflwynwyd i benderfynu canlyniad cais cynllunio 0/48081 (a wrthodwyd), ond penderfynodd y Swyddog Achos:

“Mae gwrthgyferbyniad rhwng penderfyniad yr apêl a’r cais a gyflwynir yma. Nid yw’r cynllun a gynigir yma yn darparu llety byw da ac fe gafwyd sawl gwrthwynebiad i’r cais. Felly nid yw swyddogion o’r farn bod yr apêl yn gymharol â’r cais a gyflwynir yma ac felly ychydig o bwysau sydd i benderfyniad yr apêl.”

5.22 Daeth adroddiad y Swyddog i’r casgliad nad oedd amgylchiadau eithriadol i gyfiawnhau gwyro o Bolisi HOU/10.

5.23 Roedd Cais Cynllunio 0/49626 yn cynnig newid defnydd gwesty presennol (C1) i Dŷ Amlfeddiannaeth (C4). Cafodd ei gyflwyno i’r pwyllgor cynllunio am yr eildro ar 28 Medi 2022 a gwrthododd yr Aelodau’r cais am y rhesymau canlynol:

1 Er mwyn cynorthwyo gydag adfywio, gwella ansawdd tai a dewis tai, a chyfrannu at wella’r amgylchedd, mae Polisi HOU/10 Cynllun Datblygu Lleol y Cyngor yn nodi y bydd pob cynnig i greu Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu gwrthsefyll yn gryf a dylid rhoi pwyslais ar leihau eiddo o’r fath ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Felly mae defnyddio eiddo fel Tŷ Amlfeddiannaeth yn groes i Bolisi HOU/10 Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2013.

2 Mae safle’r cais o fewn parth llety gwyliau sydd wedi’i ddynodi gan Gynllun Datblygu Lleol Conwy. Er mwyn diogelu lefel briodol o lety â gwasanaeth ar gyfer twristiaeth, mae Polisi TOU/3 yn nodi na fydd cynigion ar gyfer ailddatblygu neu drawsnewid llety â gwasanaeth presennol i ddefnydd arall yn cael ei ganiatáu o fewn parthau llety gwyliau. Mae’r cais felly’n groes i Bolisi TOU/3 Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2013.

Goblygiadau

5.24 Roedd data gan CBSC yn nodi cyfanswm o 754 Tŷ Amlfeddiannaeth (1.3% o gyfanswm stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy) ym mis Hydref 2022. O’r cyfanswm hwn, dim ond 59 uned sy’n cael eu diffinio fel Tŷ Amlfeddiannaeth o safbwynt cynllunio. Mae’r rhain yn gyfystyr â 7.8% o’r holl Dai Amlfeddiannaeth a dim ond 0.1% o gyfanswm y stoc tai ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae’r rhain yn bennaf yn ardaloedd arfordirol trefol Bwrdeistref Sirol Conwy, yn bennaf yn Llandudno. Hyd yn oed yn yr Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is gyda’r crynodiad uchaf o Dai Amlfeddiannaeth yn Llandudno, maent yn cynrychioli oddeutu 1.0% o gyfanswm y stoc tai. Ond, mae strydoedd gyda chrynodiad

llawer uwch er bod mwyafrif yr ymgyngoreion a gyfrannodd at yr astudiaeth yn cydnabod nad yw nifer a phresenoldeb y Tai Amlfeddiannaeth hyn yn cynrychioli problem fawr.

5.25 Dim ond saith cais cynllunio sydd wedi'u penderfynu mewn perthynas â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth ers cyflwyno'r Canllawiau Ymarfer Newydd ar Dai Amlfeddiannaeth gan Lywodraeth Cymru yn 2017. Mae'r nifer cyfyngedig yn nodi nad oes pwysau sylweddol am ddarpariaeth ychwanegol. Roedd tri chais yn ymwneud â newid defnydd i Dŷ Amlfeddiannaeth ac fe wrthodwyd pob un oherwydd ymagwedd lem y polisi.

5.26 Cafwyd apêl lwyddiannus ar gyfer dau o'r rhai a wrthodwyd. Roedd y prif feysydd canolbwynt a godwyd gan yr Arolygwyr yn cynnwys:

1. Newid mewn amgylchiadau - yn ymwneud â Chanllawiau Cynllunio am Dai Amlfeddiannaeth gan Lywodraeth Cymru a'r mathau o Dai Amlfeddiannaeth a gynigir - ers mabwysiadu'r polisi yn ystyriaeth sylweddol wrth benderfynu ar yr apêl.
2. Lle bo'r polisi'n ceisio gwrthsefyll datblygiad Tai Amlfeddiannaeth er mwyn cynorthwyo adfywio a gwella ansawdd a dewis tai, daeth yr Arolygwyr i'r casgliad y byddai'r newid defnydd arfaethedig yn gwella dewis tai ar gyfer aelwydydd ar incwm is.
3. Gan dynnu sylw'n benodol at broblemau hanesyddol darpariaeth Tai Amlfeddiannaeth ym Mae Colwyn, cydnabu'r Arolygwyr fod gan ddyluniad ansawdd uchel y Tai Amlfeddiannaeth arfaethedig y potensial i gefnogi amcan y Cyngor i adfywio'r ardal.
4. Yn bennaf, roedd diffyg tystiolaeth wedi'i gyflwyno i'r Arolygwyr i nodi y byddai'r newid defnydd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardaloedd cyfagos.
5. Cyfeiriwyd at y problemau hanesyddol yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth ond roedd diffyg tystiolaeth o ran problemau diweddar. Mae hyn i'w weld yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad ynglŷn ag absenoldeb unrhyw broblemau mawr yn deillio o Dai Amlfeddiannaeth.

5.27 Mae tebygrwydd casgliadau y ddau Arolygydd yn nodi bod angen newid ymagwedd polisi i adlewyrchu'r amgylchiadau diweddaraf, o ran termau'r polisi, a rôl Tai Amlfeddiannaeth i ddarparu llety addas a fforddiadwy. Bydd cynnwys meini prawf penodol yn y polisi ar gyfer datblygu Tai Amlfeddiannaeth yn y CDLlN yn gymorth i sicrhau bod Tai Amlfeddiannaeth yn diwallu'r safonau dylunio uchel a geisir gan swyddogion, aelodau a phreswylwyr yn y dyfodol.

5.28 Mae'r nifer cyfyngedig o geisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth, wedi'i gyfuno gyda sylw Swyddog Gorfodi CBSC nad ydynt wedi derbyn hysbysiad bod nifer o Dai Amlfeddiannaeth heb drwydded yn y blynyddoedd diwethaf, yn awgrymu na fyddai ymagwedd polisi sy'n fwy hyblyg a goddefol yn arwain at bwysau anghynaladwy ar y system gynllunio neu'n arwain at ledaeniad annerbyniol neu anghynaladwy o Dai Amlfeddiannaeth a rennir. Mewn unrhyw achlysur, nid oes awgrym y dylid cael dim rheolaeth dros

ddarpariaeth Tai Amlfeddiannaeth a dylai unrhyw bolisi yn y dyfodol lunio cydbwysedd rhwng y galw a buddion llety o’r fath a’r risgiau posibl i amwynder lleol a lles cymunedol.

5.29 Mae’r dystiolaeth yn pwyntio tuag at uchafiaeth fflatiau Tai Amlfeddiannaeth o fewn Bwrdeistref Sirol Conwy. Fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad, mae’r rhain yn destun rheolyddion trwyddedu ond nid ydynt yn destun gofynion cynllunio, er eu bod wedi derbyn sylw yn ail ran Polisi HOU/10. Mae budd mewn darparu cefnogaeth ar gyfer polisi i drawsnewid eiddo i fflatiau - yn yr achosion hynny lle byddai angen caniatâd cynllunio - er na allai polisi o’r fath wahaniaethu rhwng Tai Amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol.

6.0 Ymagweddau Polisi Cynllunio Eraill

6.1 Wrth ystyried ymagwedd polisi ar gyfer y dyfodol, mae'n ddefnyddiol ystyried sut mae awdurdodau lleol eraill yng Nghymru wedi delio â Thai Amlfeddiannaeth a'r gwahanol ymagweddau sydd wedi'u mabwysiadu. Cynhaliwyd adolygiad o bolisïau Tai Amlfeddiannaeth o'r 21 awdurdodau cynllunio lleol eraill yng Nghymru i nodi arferion ac ymagweddau cyffredin, ac i asesu eu perthnasedd i Fwrdeistref Sirol Conwy. Mae crynodeb o'r dadansoddiad wedi'i nodi yn Atodiad 3. Ym mis Awst 2022, roedd naw awdurdod arall yng Nghymru wedi gosod polisïau yn y CDLl sy'n ymwneud yn benodol â darpariaeth Tai Amlfeddiannaeth tra bod dau awdurdod arall yn dymuno cyflwyno polisi yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth yn eu CDLlau sydd i ddod.

6.2 Mae gan bum awdurdod yng Nghymru CCA yn darparu canllawiau ynglŷn â datblygiad Tai Amlfeddiannaeth. [18] Fel yr eglurwyd yn Llythyr y Gweinidog yn 2018, ni all y CCAau ffurfio'r sylfaen polisi i asesu cynigion ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn eu herbyn. Ond, maent yn darparu canllawiau am safonau dylunio a chyfleusterau a ddisgwylir ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth newydd, ac mae rhai yn darparu manylion pellach am y polisi trothwy y gellir asesu cynigion yn eu herbyn.

6.3 Mae natur y polisïau sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth yn wahanol rhwng yr awdurdodau, yn dibynnu ar yr heriau a wynebir. Ochr yn ochr â Bwrdeistref Sirol Conwy, mae gan ddau awdurdod arall yng Nghymru bolisïau cyffredinol yn eu lle sy'n ceisio gwrthsefyll newid defnydd anheddau i Dai Amlfeddiannaeth:

1. Mae Polisi LU07 yn CDLl Ceredigion yn nodi: "*Ni fydd ceisiadau i drawsnewid unedau preswyl yn Dai Amlfeddiannaeth ac sydd angen caniatâd cynllunio yn cael eu caniatáu.*"
2. Mae Polisi BSC 7 yn CDLl Sir Ddinbych yn nodi "*na fydd cynigion a fyddai'n arwain at greu Tai Amlfeddiannaeth neu fflatiau nad ydynt yn hunangynhwysol yn cael eu caniatáu…. Ni fydd datblygiadau pellach o'r math hwn yn cael eu caniatáu yn unman yn Sir Ddinbych.*"

6.4 Yn yr ardaloedd sy'n mabwysiadu ymagwedd sy'n fwy hyblyg a goddefol, mae tair prif ymagwedd polisi mewn perthynas â rheoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth. Mae'r rhain yn cynnwys:

1. Gosod trothwy i gyfyngu nifer y Tai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol;
2. Cyflwyno polisïau "gwrth-ryngosod" sy'n cyfyngu ar gymeradwyo Tai Amlfeddiannaeth bob ochr i annedd C3; a,
3. Gosod meini prawf y mae'n rhaid i gynigion eu diwallu er mwyn cael eu cymeradwyo.

6.5 Nodir manylion pellach ar bob un o'r ymagweddau hyn isod.

[18] Caerdydd, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf, Abertawe a Wrecsam. Mae gan Sir y Fflint CCA Rhwymedigaethau Cynllunio Diwygiedig sy'n nodi y gall llety penodol, gan gynnwys Tai Amlfeddiannaeth, fod yn eithriad i Bolisi H4 y CDLl (Tai Fforddiadwy).

Trothwyon

6.6 Mae gan Gaerdydd, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf, Abertawe a Wrecsam naill ai bolisi CDLl neu safonau mewn dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol yn diffinio'r trothwyon ar gyfer datblygu Tai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd gwahanol. Mae Tabl 6.1 yn nodi'r trothwyon a osodwyd gan wahanol awdurdodau yng Nghymru ac yn dangos a yw gwahanol agweddau wedi'u cymhwyso ar draws ardaloedd unigol awdurdodau lleol.

Tabl 6.1 % trothwyon ar gyfer crynodiad Tai Amlfeddiannaeth mewn awdurdodau yng Nghymru

Awdurdod Cynllunio Lleol	Ymagwedd trothwy	% trothwy wedi'i gymhwyso	% trothwy wedi'i gymhwyso
Caerdydd (CCA)	Trothwy dwy haen wedi'i gymhwyso ar gyfer radiws o 50m o Dŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig	Cathays a Phlasnewydd: 20%	Yr holl wardiau eraill: 10%
Gwynedd ac Ynys Môn (Polisi CDLl TAI 9)	Wedi'i gymhwyso ar draws yr holl eiddo preswyl yn yr ward etholiadol	Menai (Bangor) a Deiniol: 25%	Yr holl wardiau eraill: 10%
Casnewydd (CCA)	Trothwy dwy haen wedi'i gymhwyso i radiws o 50m. Mewn ardaloedd llai dwys, bydd hyn yn cael ei gymhwyso i radiws sy'n cynnwys o leiaf 10 annedd	Ardal y trothwy: 15%	Yr holl ardaloedd eraill: 10%
Rhondda Cynon Taf (CCA a Pholisi HMO1 a HMO2 y CDLl)	Trothwy dwy haen wedi'i gymhwyso ar gyfer radiws o 50m o Dŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig	Trefforest : 20%	Gweddill Rhondda Cynon Taf: 10%

Awdurdod Cynllunio Lleol	Ymagwedd trothwy	% trothwy wedi'i gymhwyso	% trothwy wedi'i gymhwyso
Abertawe (Polisi H9 y CDLl)	Trothwy dwy haen wedi'i gymhwyso ar gyfer radiws o 50m o Dŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig	Ardal Rheoli Tai Amlfeddiannaeth : 25%	Y tu allan i Ardal Rheoli Tai Amlfeddiannaeth: 10%
Wrecsam (CCA)	Wedi'i gymhwyso ar gyfer radiws o 50m o Dŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig	10% ar draws ardal gyfan yr Awdurdod Cynllunio Lleol	10% ar draws ardal gyfan yr Awdurdod Cynllunio Lleol

Ffynhonnell: CDLl / CCA Caerdydd, Gwynedd ac Ynys Môn, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf, Abertawe a Wrecsam

6.7 Mae pob un o'r awdurdodau hyn yn cymhwyso ymagwedd debyg o ran ystyried cyfran y Tai Amlfeddiannaeth o fewn radiws 50 metr o safle Tŷ Amlfeddiannaeth newydd arfaethedig. Mae hyn yn ddull rhesymol sy'n osgoi anawsterau posibl sy'n gysylltiedig â chymhwyso trothwy i ardal sy'n rhy fawr (h.y. awdurdod lleol, ward neu Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is). Mae hefyd yn cynrychioli dull cyson a bydd yn caniatáu ystyriaethau mewn modd cyson - rhywbeth na fydd yn ddichonadwy pe mabwysiadir ymagwedd fesul stryd (h.y. ystyried cyfran y Tai Amlfeddiannaeth ar yr un stryd â'r uned arfaethedig newydd) gan y byddai hyn yn ystyried ardal wahanol, yn dibynnu ar hyd y stryd. Wrth gyfrif nifer yr anheddau mewn radiws o 50 metr, mae anheddau unigol yn cael eu cyfrif yn hytrach nag eiddo a allai fod wedi'i drawsnewid yn fflatiau hunangynhwysol.

6.8 Amcan yr ymagwedd hon yw lleihau heriau amwynder preswyl sydd yn gysylltiedig â Thai Amlfeddiannaeth drwy atal crynodiad uchel mewn unrhyw ardal benodol. Drwy gymhwyso'r trothwy i radiws penodol o amgylch safle Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig, bydd y polisi'n ystyried ardal leol gyson ym mhob sefyllfa. Gallai'r ymagwedd arwain at gap effeithiol ar nifer y Tai Amlfeddiannaeth sy'n cael eu darparu neu'n dosbarthu darpariaeth Tai Amlfeddiannaeth yn fwy cytbwys ar draws ardal yr awdurdod. Yn yr enghreifftiau a nodwyd uchod, gosodir trothwy is yn yr ardaloedd heb grynodiad mawr o Dai Amlfeddiannaeth ar hyn o bryd er mwyn gallu diwallu'r galw a chadw cymeriad yr ardaloedd a bod y gymuned yn gymysg a chytbwys. Mae'r isafswm ffigwr o 10% yn gyson ar draws yr holl awdurdodau sydd â pholisi trothwy.

6.9 O dan yr ymagwedd hon, mae angen bod yn ofalus i sicrhau bod y trothwy yn cael ei osod ar lefel a fydd yn darparu'r cytbwysedd priodol rhwng diwallu anghenion a nodwyd ac osgoi unrhyw effeithiau andwyol ar yr ardal gyfagos.

Os yw'r trothwy'n rhy isel, efallai na fydd modd sicrhau y darperir cyflenwad digonol o Dai Amlfeddiannaeth lle bo eu hangen fwyaf. Mewn cyferbyniad, os yw'n rhy uchel efallai y bydd pryderon am yr effaith ar gyflenwad mathau eraill o lety ac ar yr ystyriaethau a osodwyd yn Adran 7. Dylid gosod y gyfradd yn sgil dadansoddiad o'r cyflenwad presennol mewn rhannau gwahanol o ardal yr awdurdod. Gellir gosod gwahanol drothwyon mewn gwahanol rannau o ardal yr awdurdod lleol ac nid oes angen i unrhyw drothwy fod yn fwy nag uchafswm lefel y cyflenwad presennol. Mewn achosion lle bo'r trothwy'n is na'r uchafswm presennol, ni fyddai'n arwain at ddiddymu unrhyw Dai Amlfeddiannaeth ond byddai'n darparu cyfeiriad polisi cryf na fyddai darpariaeth ychwanegol yn cael ei gefnogi.

6.10 Wrth gymhwyso ymagwedd trothwy, mae'n bwysig sicrhau bod cwmpas ar gyfer rhywfaint o hyblygrwydd fel, er enghraifft, pe byddai Tŷ Amlfeddiannaeth newydd yn golygu bod y gyfran o Dai Amlfeddiannaeth o fewn ardal benodol ychydig yn uwch na'r canran a nodwyd, byddai cwmpas i gymeradwyo hyn yn amodol ar fodloni'r meini prawf allweddol. Mae hyn yn bwysig gan y gallai nifer yr anheddau o fewn (er enghraifft) radiws o 50 metr amrywio yn dibynnu ar leoliad ac efallai na fydd y canran a nodir yn arwain at nifer cyfan o anheddau - er enghraifft, os oes 38 annedd o fewn radiws o 50 metr o'r safle, a bod y polisi'n cyflwyno terfyn o 10%, byddai hynny'n gyfystyr â 3.8 annedd. Yn yr amgylchiadau hynny, dylai polisi fod yn ddigon hyblyg i allu caniatáu pedwerydd Tŷ Amlfeddiannaeth yn yr ardal os credir y byddai hyn yn dderbyniol wrth asesu yn erbyn y meini prawf a nodwyd. Ond, efallai y bydd rhai amgylchiadau lle na fyddai cynnig Tŷ Amlfeddiannaeth yn dderbyniol er nad yw'n torri'n trothwy a nodwyd oherwydd yr effeithiau andwyol y gallai eu cael.

6.11 Gellir dangos yr ymagwedd tuag at drothwyon drwy gyfeirio at Ffigurau 6.1 a 6.2:

1 Yn Ffigur 6.1 mae 30 eiddo o fewn 50 metr o'r Tŷ Amlfeddiannaeth newydd a dim ond un Tŷ Amlfeddiannaeth presennol sydd yno. Mae hyn yn cyfateb â darpariaeth bresennol o 3.3%. Byddai darpariaeth ychwanegol yn cynyddu hyn i 6.7% a byddai'n cael ei ystyried yn dderbyniol o ran crynodiad o Dai Amlfeddiannaeth.

2 Yn y sefyllfa a nodwyd yn Ffigur 6.2, mae lefel bresennol y ddarpariaeth yn uwch o lawer - yn cyfateb i 23.3% o'r 30 eiddo o fewn 50 metr o'r Tŷ Amlfeddiannaeth newydd arfaethedig. Byddai Tŷ Amlfeddiannaeth newydd o fewn y radiws yn cynyddu'r ddarpariaeth i 26.7% a fyddai'n cael ei ystyried yn grynodiad annerbyniol o Dai Amlfeddiannaeth oni bai bod ystyriaethau materol sy'n gwthio'r cytbwysedd cynllunio i'r gwrthwyneb.

Ffigur 6.1 Enghraifft o ymagwedd trothwy - Sefyllfa 1

Ffigur 6.2 Enghraifft o ymagwedd trothwy - Sefyllfa 2

Gwrth-ryngosod eiddo C3

6.12 Mae polisi'n ymwneud â rhyngosod yn ceisio sicrhau nad yw eiddo preswyl C3 yn cael ei ryngosod rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth. Yn ymarferol, mae hyn yn golygu na roddir caniatâd cynllunio ar gyfer cynnig sy'n ceisio cyflwyno Tŷ Amlfeddiannaeth newydd ochr yn ochr ag eiddo preswyl C3 sydd eisoes â Thŷ Amlfeddiannaeth ar yr ochr arall. Ni fyddai hyn yn berthnasol pan:

1 Fo'r eiddo wedi'u gwahanu gan ffordd sy'n croestorri; neu,

2 Pan fydd gan eiddo berthynas gefn wrth gefn ar strydoedd gwahanol.

6.13 Bwriad y polisi yw atal y potensial bod preswylwyr mewn eiddo C3 yn profi effeithiau negyddol ar eu hamwynder o ganlyniad i fod wedi'u gosod rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth.

6.14 Mae gan Rhondda Cynon Taf ac Abertawe y math hwn o bolisi ar waith tra bod Pen-y-bont ar Ogwr a Sir y Fflint yn dymuno ei gyflwyno drwy eu proses CDLl.

6.15 Er bod cyfran gyffredinol y Tai Amlfeddiannaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy'n isel, mae ardaloedd gyda chrynodiad uchel yn Llandudno, Abergele Pensarn a Bae Colwyn lle y gellir mabwysiadu'r ymagwedd hon i atal rhyngosod eiddo C3 presennol er mwyn atal effaith niweidiol ar amwynder rhai nad ydynt yn preswylio mewn Tŷ Amlfeddiannaeth.

6.16 Mae risg y gallai ymateb polisi gwrth-ryngosod awgrymu bod effaith negyddol 'mewn egwyddor' yn gysylltiedig â'r cysyniad o fyw drws nesa i Dŷ Amlfeddiannaeth. Mae pryder hefyd pe bai'n cael ei gyflwyno ar ei ben ei hun heb ystyried nifer y Tai Amlfeddiannaeth yn yr ardal gyfagos, gallai arwain at nifer uchel o unedau o'r fath beth bynnag. Felly dylid cymhwyso'r ymagwedd polisi mewn cydweithrediad â mesurau eraill.

6.17 At hynny, mae'n bwysig nodi y gall eiddo preswyl presennol sydd eisoes wedi'u rhyngosod rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth weld bod y farchnad yn wannach ar gyfer ei ddefnydd fel eiddo preswyl C3. Gall hyn olygu y gallai perchnogion ei chael yn anodd gwerthu neu ail-osod fel eiddo preswyl nad yw'n cael ei rannu. Hefyd, mewn rhai amgylchiadau gall yr eiddo preswyl fod yn fwy addas fel Tŷ Amlfeddiannaeth yn hytrach na llety nad yw'n cael ei rannu, yn enwedig ar gyfer anheddau mwy neu eiddo sydd angen cryn dipyn o waith atgyweirio o fewn crynodiad uchel iawn o Dai Amlfeddiannaeth eraill.

6.18 Yn yr amgylchiadau hyn, efallai y byddai'n briodol cymryd ymagwedd hyblyg i sicrhau defnydd cynaliadwy yr eiddo hyn yn hytrach na chael eiddo C3 yn wag am gyfnodau hir.

6.19 Felly efallai y gellir cyflwyno eithriadau i'r ymagwedd arfaethedig o wrth-ryngosod mewn achosion lle:

1 Y darperir tystiolaeth i ddangos bod yr eiddo wedi'i farchnata'n aflwyddiannus ar gyfer defnydd C3 am bris rhesymol am gyfnod o chwe mis o leiaf;

2 Mae rhesymau pam, a thystiolaeth i gyfiawnhau, nad yw'r eiddo yn hyfyw ar gyfer defnydd C3 (e.e. hyfywedd ariannol unrhyw atgyweiriadau sydd eu hangen; diffyg galw am lety teuluol traddodiadol yn yr ardal honno).

3 Mae tystiolaeth ar gael i ddangos bod nodweddion penodol yn yr eiddo (e.e. maint neu osodiad) sy'n ei wneud yn addas ar gyfer defnydd fel Tŷ Amlfeddiannaeth ac yn anaddas ar gyfer defnyddiau eraill fel C3;

4 Mae'r agosrwydd at ardal fasnachol yn golygu bod yr eiddo eisoes yn destun aflonyddwch o ran sŵn; a / neu,

5 Bod ystyriaethau materol perthnasol eraill.

6.20 Mae'r ymagwedd wedi'i nodi yn Ffigur 6.3 sy'n dangos enghraifft o gynnig Tŷ Amlfeddiannaeth a fyddai'n annerbyniol o ran polisi oherwydd byddai ei gymeradwyo yn golygu bod eiddo C3 yn cael ei 'ryngosod' rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth yn rhannu'r un blaen stryd, oni bai y gellir darparu tystiolaeth bod ystyriaethau materol yn gorbwyso y pryderon a nodwyd.

Ffigur 6.3 Enghraifft o bolisi gwrth-ryngosod

6.21 Mae Ffigur 3.4 yn dangos cynnig ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth newydd ger annedd C3 sydd wedi'i leoli ar gornel y ffordd. Gan fod ffordd yn torri rhwng y ddau eiddo, ni fyddai'n cynnig yn cael ei ystyried fel un sy'n achosi rhyngosod a byddai'n dderbyniol o ran y polisi, yn amodol ar fodloni gofynion polisi eraill yn ymwneud â throthwy a meini prawf penodol.

Ffigur 6.4 Enghraifft o wrth-ryngosod lle bo eiddo wedi'i wahanu gan ffordd sy'n trawstorri

Ystyriaethau Materol Eraill ac Amgylchiadau Eithriadol

6.22 Mae'n debyg y bydd cynigion lle bo ystyriaethau materol penodol a / neu amgylchiadau eithriadol yn gorbwyso canlyniad y 'prawf trothwy' radiws o 50m neu 'brawf rhyngosod' fel ffactor pwysig yn y broses o wneud penderfyniadau. Fel y nodwyd uchod o ran y polisi trothwy, efallai y gellir cymhwyso rhywfaint o hyblygrwydd wrth asesu cynnig yn erbyn y prawf trothwy a / neu ryngosod i benderfynu a ddylid rhoi caniatâd cynllunio i drawsnewid i Dŷ Amlfeddiannaeth newydd. Felly bydd y profion hyn yn rhoi arweiniad i'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau yn hytrach na bod yn ffactor pwysicaf terfynol mewn perthynas â phob cais.

6.23 Efallai y gellir ystyried bod cynnig am Dŷ Amlfeddiannaeth yn dderbyniol o ran ei allu i ddiwallu'r trothwy a'r prawf rhyngosod, ond nad yw ei ddyluniad a manylion eraill yn foddhaol, ac y byddai'r cynnig yn cael ei ystyried fel un a allai

gael effaith andwyol ar yr ardal leol. Felly, bydd amgylchiadau unigol cais yn cael eu hasesu ochr yn ochr â'r prawf trothwy a rhyngosod i benderfynu a oes tystiolaeth y byddai effaith andwyol sylweddol yn codi o'r cynnig i newid defnydd uned i Dŷ Amlfeddiannaeth.

Meini prawf

6.24 Mae'r meini prawf a osodir ar gyfer cymeradwyo cais newid defnydd i Dŷ Amlfeddiannaeth yn amrywio rhwng y profion meintiol e.e. clwstwr o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardal, a mwy o brofion ansoddol sy'n asesu effaith Tŷ Amlfeddiannaeth ar amwynder preswyl. Mae enghreifftiau o feini prawf penodol yn yr Adran ganlynol.

Goblygiadau

6.25 Wrth geisio fframio polisi Tŷ Amlfeddiannaeth ar gyfer y CDLIN, nid yw'n briodol cynnal polisi cyffredinol o wrthsefyll darpariaeth ychwanegol. Nid yw ymagwedd o'r fath wedi bod yn llwyddiannus a byddem yn pryderu am gadernid unrhyw sefyllfa polisi o'r fath.

6.26 Yng nghyd-destun sefyllfa polisi sy'n fwy goddefol a hyblyg yn y dyfodol, byddai'n ddefnyddiol rhoi ystyriaeth i bob un o'r ymagweddau a nodwyd yn yr adran hon, gan nodi efallai y bydd y datrysiad a ffefrir yn cynnwys elfennau o bob un. Yn sicr, efallai na fydd yn briodol cyflwyno trothwy fel elfen bendant ym mhob sefyllfa, oherwydd bydd achosion lle y gallai creu un Tŷ Amlfeddiannaeth arall mewn ardal benodol ragori ar y trothwy, ond heb achosi unrhyw niwed i'r ardal leol. Mewn achosion o'r fath, dylai'r polisi ganiatáu datrysiad sy'n fwy pragmatig. Ond, os yw'r polisi yn rhy hyblyg gallai arwain at gymeradwyo cynigion Tai Amlfeddiannaeth annerbyniol (naill ai gan CBSC neu mewn apêl) a gallai atal y Cyngor rhag cyflawni ei amcanion polisi.

6.27 Yn yr un modd, hyd yn oed os na fyddai trothwy'n cael ei dorri gan ddatblygiad arfaethedig, efallai y bydd ystyriaethau cynllunio penodol a allai gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio mewn achos unigol.

6.28 Ein hargymhelliad felly yw bod polisi'r CDLl yn cyflwyno:

1. Uchafswm canran trothwy sy'n berthnasol i radiws 50 metr o amgylch safle Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig (wedi'i dalgrynnu i fyny i'r rhif cyfan agosaf), oni bai bod rhesymau y gellir eu cyfiawnhau dros ragori ar y trothwy ychydig;
2. Disgwyliad na ddylid rhyngosod unedau C3 rhwng Tai Amlfeddiannaeth oni bai bod tystiolaeth glir (yn ymwneud ag eiddo unigol) y byddai hyn yn dderbyniol; ac,
3. Ystyriaeth o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill fel y nodir yn yr Adran nesaf.

7.0 Ystyriaethau Cynllunio

7.1 Mae'r adran hon yn darparu arweiniad ar y materion sy'n berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth. Mae hyn wedi deillio o nodi materion a phryderon yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth a nodwyd o adolygiad o gynlluniau datblygu lleol a dogfennau canllawiau cynllunio atodol mewn awdurdodau lleol eraill yng Nghymru, ynghyd â chyfarfodydd ymgysylltu a gynhaliwyd fel rhan o'r astudiaeth hon.

Angen

7.2 Mae angen sylweddol am dai fforddiadwy sy'n fwy addas ar gyfer aelwydydd incwm isel ym Mwrdeistref Sirol Conwy, fel y nodwyd gan yr ymgyngoreion, Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gan CBSC a thystiolaeth yn yr adroddiad hwn. Er nad yw'n ddarpariaeth amgen uniongyrchol i fflatiau un ystafell wely fforddiadwy, gall Tai Amlfeddiannaeth ddarparu llety ar gyfer preswylwyr sydd methu â fforddio prisiau eiddo a rhent Bwrdeistref Sirol Conwy sy'n cynyddu'n barhaus.

7.3 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn cydnabod y swyddogaeth a gyfrannwyd gan Bolisi presennol HOU/10 i sicrhau safonau uwch ar gyfer amgylchedd byw mewn llety hunangynhwysol, ond hefyd bod "*Tai Amlfeddiannaeth yn cynnig dewis tai pwysig, unedau llai ac mae rhannu yn fwy tebygol o fod yn fforddiadwy i aelwydydd incwm isel*". (paragraff 101).

7.4 Gan ganolbwyntio ar angen tai uniongyrchol, mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi bod "*y cyflenwad presennol (o dai fforddiadwy) yn methu â diwallu'r twf mewn galw. Mae'r dadansoddiad o'r farchnad yn dangos bod pris y farchnad dai allan o gyrraedd 46.7% o brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd newydd, o ran eiddo i'w prynu ac i'w rhentu.*" (paragraff 8).

7.5 Dylid pwyso'r galw am gyflenwad uwch o lety fforddiadwy yn y cytbwysedd cynllunio yn erbyn ystyriaethau eraill wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth arfaethedig. Fel rhan o'r asesiad o angen, dylid ystyried cymhwyso unrhyw drothwy, rhyngosod a meini prawf - fel y nodwyd yn yr adran flaenorol.

7.6 Mewn achosion lle bo angen trawsnewid (yn hytrach nag adeiladu Tŷ Amlfeddiannaeth newydd), dylid rhoi ystyriaeth i effaith y newid defnydd arfaethedig ar y stoc - argaeledd y math o eiddo y cynigir ei newid. Mae nifer o ddewisiadau amgen yn bodoli:

1 **Tai mawr**: mae gan 4.6% o stoc tai Bwrdeistref Sirol Conwy 5+ o ystafelloedd gwely. Mae tystiolaeth bod cyfran uchel o'r tai hyn wedi'u tan-feddiannu. Mae adolygiad o ddata Cyfrifiad 2011 yn dangos bod dros 78% o'r eiddo 5+ ystafell wely wedi'u tan-feddiannu a bod 67% o'r eiddo pedair ystafell wely hefyd wedi'u tan-feddiannu. Nid yw hyn yn golygu y byddai presenoldeb tai wedi'u tan-feddiannu yn golygu bod capasiti i greu Tai Amlfeddiannaeth gan fod sawl rheswm pam fod annedd wedi'i dan-feddiannu, ac mae'n bwysig hefyd sicrhau bod cyflenwad rhesymol o dai

mawr yn parhau fel anheddau C3 i sicrhau angen cytbwys i ddiwallu anghenion teuluoedd. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer trawsnewid anheddau mawr i Dai Amlfeddiannaeth, dylid rhoi ystyriaeth ofalus i effaith y newid defnydd ar y stoc o Dai Amlfeddiannaeth mwy a goblygiadau hyn ar y gallu i ddiwallu anghenion tai y rhai sy'n ceisio tai mwy.

2 **Hen westai:** Mae trawsnewid hen westai (Dosbarth Defnydd C1) i fflatiau hunangynhwysol (yn hytrach na Thai Amlfeddiannaeth) ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn cael ei ystyried fel prif ffynhonnell problemau hanesyddol y Fwrdeistref Sirol gyda thrawsnewid Tai Amlfeddiannaeth. Mae'n bwysig sicrhau bod stoc digonol o lety gwyliau gan fod y sector yn bwysig i'r economi leol - er enghraifft, mae'r data a ddarperir drwy STEAM yn awgrymu bod dros 9 miliwn o bobl wedi ymweld â Bwrdeistref Sirol Conwy yn 2018, gan gynhyrchu effaith economaidd o dros £900 miliwn. Mae diogelu gwestai presennol Bwrdeistref Sirol Conwy yn flaenoriaeth yn y CDLl presennol (o dan Bolisi TOU/3: Parth Llety Gwyliau) a fydd yn parhau yn y CDLlN. Mae Parth Llety Gwyliau Bwrdeistref Sirol Conwy wedi'i leoli'n Llandudno ac wedi'i nodi yn Ffigur 7.1. Mae hyn yn nodi bod dim ond 2 Dŷ Amlfeddiannaeth a rennir ond mae 32 o Dai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol o fewn Parth Llety Gwyliau Llandudno. Er na fyddai'r lefel hon o ddarpariaeth yn nodi bod problem o ran lles y farchnad dwristiaeth leol a'r stoc o lety gwyliau, ni ddylai unrhyw bolisi yn y dyfodol ganiatáu unrhyw ddarpariaeth ychwanegol o Dai Amlfeddiannaeth yn yr ardal hon. Bydd hyn yn gofyn am ymagwedd gydlynol yn y polisïau sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth a'r Parth Llety Gwyliau.

Ffigur 7.1 Parth Llety Gwyliau a Thai Amlfeddiannaeth ar sail cynllunio sy'n bodoli yn Llandudno ar hyn o bryd

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields o ddata CBSC.

3 **Gofod dros siopau a swyddfeydd / gofodau eraill ar gyrion canol trefi:** Mae gan drawsnewid unedau uwchben siopau a gofodau swyddfa y potensial i gynorthwyo adfywio canol trefi drwy gynyddu nifer y rhai sy'n byw yng nghanol trefi a'r bobl sy'n cefnogi gwasanaethau a chyfleusterau lleol. Mae diffyg safleoedd addas ar gyfer datblygiadau preswyl o fewn neu'n agos at ganol trefi yn golygu bod trawsnewid yr unedau hyn yn gyfle buddiol i ddenu preswylwyr y Fwrdeistref Sirol i fyw yng nghanol y dref.

Nododd astudiaeth 'Canol Trefi yn Gyntaf' Conwy fod canol trefi a siopau adwerthu ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy'n leoliadau addas ar gyfer datblygiad defnydd cymysg a phreswyl gan fod cludiant cyhoeddus ar gael a bod cyd-leoliad defnydd cyflogaeth ac isadeiledd cymdeithasol. Mae'n nodi'r canlynol:

"Mae'r cynnydd mewn ailbwrpasu a lleihau maint elfen gofod manwerthu a ragwelir yn yr adroddiad hwn yn creu cyfleoedd i gyflwyno ystod ehangach o ddefnydd gan gynnwys defnydd preswyl, defnydd cymunedol a gofodau sy'n fwy hyblyg gan ddarparu sawl swyddogaeth i sicrhau bod trefi'r Fwrdeistref

Sirol yn parhau i fod yn fywiog ac yn leoedd deniadol i fyw ynddynt ac ymweld â nhw" (paragraff 20.72).

Roedd yr astudiaeth yn argymell y dylid caniatáu datblygiad preswyl ar safleoedd priodol o fewn canol trefi a chanolfannau lleol dynodedig pan fo'r amgylchiadau canlynol yn berthnasol:

a Ar loriau uchaf ffryntiadau siopa cynradd ac eilaidd, lle y'u nodir;

b Ar safleoedd tir cefn heb ffryntiad manwerthu ar lefel y stryd na ffryntiad masnachu, gan gynnwys o fewn ffiniau diffiniedig Canol Trefi a Chanolfannau Lleol;

c Mewn unrhyw ardal sydd wedi ei nodi'n ffurfiol gan CBSC ar gyfer cyfyngu ffiniau Canol y Dref yn fwriadol;

d Gan sicrhau nad effeithir yn negyddol ar weithrediadau busnesau presennol, busnesau'r dyfodol na chyfleusterau cymunedol gan y datblygiad / trawsnewid arfaethedig.

Gallai'r ymagwedd hon fod yn berthnasol i geisiadau am Dai Amlfeddiannaeth hefyd.

7.7 Os byddai'r cynnig yn arwain at brinder defnydd tir arall, yna dylid ystyried ei addasrwydd yn ofalus ochr yn ochr â materion cynllunio eraill. Hyd yn oed os na fyddai'n rhagori ar y trothwy, gallai hyn fod yn rheswm y gellir ei gyfiawnhau dros wrthod caniatâd cynllunio.

Effaith ar amwynder preswyl cymdogion a phreswylwyr: gan gynnwys sŵn, preifatrwydd, niwsans a /neu aflonyddwch cyffredinol

7.8 Mae polisi cynllunio'n cefnogi defnydd effeithlon o adeiladau ac yn cydnabod y buddion o wneud y defnydd gorau o adnoddau sy'n gallu cynnwys annog lleoliadau byw preswyl uwchben lleoliadau defnydd adwerthu a masnachol mewn canol trefi. Gall creu defnydd cymysg gynorthwyo i greu cymuned gynaliadwy, fywiog a chymysg; ond, mae angen ystyriaeth ofalus i leihau'r gwrthdaro posibl rhwng y gwahanol ddefnyddiau.

Sŵn

7.9 Mae byw dwysedd uwch, sy'n ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth mawr yn benodol, yn fwy tebygol o greu llygredd sŵn gan fod llai o gysylltiad rhwng y preswylwyr a fydd yn arwain at fwy o fynd a dod mewn annedd. Dylid rhoi ystyriaeth i'r defnydd o insiwleiddiad sŵn wrth drawsnewid eiddo presennol i Dŷ Amlfeddiannaeth mawr (h.y. y rhai gyda mwy na chwech o breswylwyr ac yn cynnwys defnydd *Sui Generis*) ac i ba raddau y mae dyluniad a gosodiad y cynnig yn lleihau'r potensial o niwsans sŵn. Er mai mater i Reoliadau Adeiladu yw hyn yn bennaf, efallai y bydd yn ofynnol atodi amodau cynllunio sy'n ei gwneud yn orfodol gosod insiwleiddiad sŵn i eiddo mewn amgylchiadau penodol.

7.10 Mae meini prawf sŵn yn cael eu hystyried ym Mholisi H8 (iii) CDLl Casnewydd:

"O fewn ffiniau anheddiad penodol, bydd cynigion i is-rannu eiddo i lety hunangynhwysol, eiddo un ystafell neu dŷ amlfeddiannaeth yn cael eu caniatáu ar yr amodau canlynol yn unig:

…

iii) os darperir insiwleiddiad sŵn digonol;…"

7.11 Yn ogystal â hyn, mae Polisi H9(v) CDLl Abertawe yn cynnwys sŵn fel maen prawf a fydd yn cael ei ystyried wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth.

"Bydd cynigion i drawsnewid annedd neu eiddo nad yw'n eiddo preswyl i Dŷ Amlfeddiannaeth yn cael ei ganiatáu o dan yr amodau canlynol yn unig:

…

V. Lle na fyddai unrhyw effaith andwyol annerbyniol o ganlyniad i niwsans sŵn ac aflonyddwch cyffredinol."

Preifatrwydd

7.12 Gall dwysedd uchel yr ystafelloedd gwely mewn adeiladau greu pryderon o ran diffyg preifatrwydd eiddo cyfagos, ar gyfer cymdogion presennol a phreswylwyr yn y dyfodol. Mae hyn yn ystyriaeth cynllunio / maen prawf ar gyfer nifer o awdurdodau Cymru sy'n cael ei adolygu fel rhan o sylfaen dystiolaeth, gyda phreifatrwydd a safonau byw'r preswylwyr yn cael eu nodi fel rhesymau dros wrthod ceisiadau cynllunio nad ydynt yn rhoi digon o ystyriaeth i hyn. Mae Polisi H5 CDLl Caerdydd yn nodi "*na ddylid achosi niwed materol i amwynder y preswylwyr presennol lleol yn rhinwedd aflonyddwch cyffredinol, sŵn neu breifatrwydd".* Mae CCA Tai Amlfeddiannaeth Caerdydd yn tanlinellu hyn ymhellach, drwy nodi:

"*Bod yn rhaid i'r holl ystafelloedd cyfanheddol gael golau naturiol fel modd o edrych allan, i gael golau ac awyru. Er enghraifft, nid yw ystafell fyw sy'n dibynnu ar ffenestri to yn dderbyniol…. Dylid trefnu ystafelloedd mewn modd sy'n gwneud y mwyaf o safonau byw'r preswylwyr, gan atal edrych dros eiddo cyfagos ac osgoi ystafelloedd gwely sy'n wynebu waliau ffiniau uchel.*"

Ansawdd yr amgylchedd byw

7.13 Fel y nodwyd yng nghyflwyniad yr adroddiad hwn, mae Tai Amlfeddiannaeth yn aml yn gysylltiedig â safonau byw gwael. Er nad yw cynllun mewnol yr eiddo yn ystyriaeth cynllunio (heblaw mewn adeiladau rhestredig), bydd yn bwysig i sicrhau y darperir cyfleusterau digonol ac y gellir sicrhau llety o ansawdd addas. Dylai hyn gynnwys sicrhau bod yr holl safonau perthnasol yn cael eu diwallu o ran amwynder, effeithlonrwydd ynni a diogelwch.

7.14 Mae Polisi H9 (iv) CDLl Abertawe yn cyfeirio'n benodol at y mater hwn, gan nodi y bydd cynigion Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu caniatáu ar yr amodau canlynol yn unig (*inter alia*):

"v. Bod yr eiddo'n addas ar gyfer ei ddefnyddio fel Tŷ Amlfeddiannaeth, a bydd yn darparu gofod amwynder preifat digonol, ardaloedd dynodedig i storio sbwriel ac ystafelloedd o feintiau priodol…."

7.15 Yn yr un modd, mae Polisi H5(i) CDLl Caerdydd yn cyflwyno ymagwedd debyg, gan nodi:

"Y caniateir cynigion ar gyfer trawsnewid unrhyw fflatiau neu Dai Amlfeddiannaeth pan:

i. Fo'r eiddo o faint lle byddai'r cynllun, meintiau ystafell, ystod o gyfleusterau a gofod amwynder allanol yr eiddo terfynol yn sicrhau safon ddigonol o ran amwynder preswyl ar gyfer y preswylwyr yn y dyfodol…"

Cymeriad ac edrychiad ardal

Edrychiad ardal

7.16 Bydd addasrwydd unrhyw addasiadau corfforol i eiddo Tai Amlfeddiannaeth (er enghraifft estyniadau allanol, llwybrau mynediad newydd, ffenestri dormer) yn cael eu hystyried yn erbyn y canllawiau gan gynnwys CCA 'CDLl1: Canllaw Dylunio Deiliad Tŷ' (a fabwysiadwyd ym mis Chwefror 2014) a CDLl 9 'Dylunio (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2015), fel y'i diwygiwyd gan unrhyw bolisïau dylunio newydd sydd wedi'u cynnwys yn y CDLlN. Gall rhai cynigion i drawsnewid i Dŷ Amlfeddiannaeth arwain at ormod o gynigion am estyniad ac felly ni ddylid caniatáu gor-ddatblygu o'r fath. Efallai y bydd angen Caniatâd Adeilad Rhestredig a /neu Ardal Gadwraeth ar gyfer addasiadau allanol a mewnol i adeilad rhestredig neu eiddo o fewn ardal gadwraeth.

7.17 Nododd adolygiad o'r CDLlau a CCAau presennol sy'n ymwneud â chymeriad ac edrychiad Tai Amlfeddiannaeth bod cynnal a chadw Tai Amlfeddiannaeth yn y dyfodol yn ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau newid defnydd. Mae Polisi H5(iii) CDLl Caerdydd yn nodi effaith trawsnewid ar amwynder a chymeriad ardal fel ffactor i'w ystyried wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth:

"ii. Ni fydd effaith gronnus trawsnewid o'r fath yn cael effaith andwyol ar amwynder a / neu gymeriad yr ardal;"

7.18 Ynghyd â defnyddio deunydd gwydn yn nyluniad yr addasiadau allanol arfaethedig, mae CCA Cyngor Caerdydd ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn argymell cadw'r ardd bresennol "*er mwyn buddion amwynder, bioamrywiaeth ac i gynorthwyo i atal llifogydd."* Mae CCA Cyngor Dinas Casnewydd ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn ychwanegu "*y dylai unrhyw drawsnewid sy'n cynnwys addasiadau allanol barchu ffurf, maint a deunyddiau'r adeilad gwreiddiol a chymeriad gweledol yr ardal*

7.19 Yn ogystal â hyn, mae Polisi H6(a) CDLl Torfaen yn nodi cymeriad ac amwynder ardal fel maen prawf allweddol y mae'n rhaid talu sylw iddo mewn unrhyw gynnig ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth:

"Bydd cynigion datblygu er mwyn defnyddio adeiladau at ddibenion preswyl o fewn y Ffin Drefol sy'n cynnwys is-rannu eiddo presennol, trawsnewid adeiladau nad ydynt yn rhai preswyl ac ailddefnyddio adeiladau ar gyfer amlfeddiannaeth ar ffurf llety nad yw'n hunangynhwysol (a rennir) yn cael eu caniatáu ar yr amod bod y cynnig yn bodloni'r holl feini prawf canlynol:-

a) Mae'r adeilad yn gallu cael ei ailddefnyddio heb gael effaith andwyol ar gymeriad ac amwynder ardal;…"

7.20 Y thema gyffredin a nodwyd rhwng awdurdodau lleol sy'n rheoli edrychiad Tai Amlfeddiannaeth yw y dylai eu dyluniad gyd-fynd â'r annedd a chymeriad yr ardal leol, gan nodi y ffefrir nad oes modd gwahaniaethu rhwng Tai Amlfeddiannaeth a'r anheddau preswyl cyfagos.

Cymeriad yr ardal a chydlyniant cymunedol

7.21 Mae newid i gymeriad ardal o ganlyniad i or-grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardal yn bryder i breswylwyr a'r rhai sy'n llunio polisïau. Mae gor-grynodiad blaenorol Tai Amlfeddiannaeth ar hyd trefi arfordirol Conwy wedi arwain at ymagwedd dim goddefgarwch tuag at ddatblygiadau Tai Amlfeddiannaeth ym Mholisi HOU/10. Fel y nodwyd mewn polisïau Tai Amlfeddiannaeth gan awdurdodau eraill yng Nghymru, gall gor-grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth arwain at lefel uwch o gwynion am sŵn a gwastraff, a gallant roi pwysau ar wasanaethau.

7.22 Yn ogystal â hyn, fel arfer preswylwyr iau a sengl sy'n preswylio mewn Tai Amlfeddiannaeth, sy'n methu â fforddio rhentu neu brynu eu heiddo eu hunain. O ganlyniad i hyn, efallai y bydd lefel uwch o newidiadau ymysg y preswylwyr a allai fod yn llai parhaol, gyda llai o aelwydydd hir dymor a theuluoedd sefydledig. Mae sicrhau bod cymunedau yn rhai cymysg a chytbwys yn eu proffil demograffig yn ystyriaeth allweddol ar gyfer polisïau cynllunio a thimau tai CBSC, felly bydd polisi'n cyfyngu gor-grynodiad Tai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol yn cefnogi'r nod o gydbwyso cymunedau.

7.23 Mae Polisi H8(ii) CDLl Casnewydd yn ystyried y pwynt hwn drwy'r maen prawf canlynol:

"Nid yw'r cynnig yn creu gor-grynodiad o dai amlfeddiannaeth mewn un ardal o'r Ddinas a fyddai'n newid cymeriad y gymdogaeth neu'n creu anghydbwysedd yn y stoc tai".

7.24 Nid yw, fodd bynnag, yn diffinio beth yw gor-grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth neu anghydbwysedd yn y stoc o dai.

Mynediad

7.25 Dylid darparu mynediad preifat ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth newydd nad yw'n effeithio ar breswylwyr cyfagos ac sy'n ddiogel ar gyfer preswylwyr y dyfodol. Nododd adolygiad o CCAau a pholisïau cynllunio sy'n ymwneud â darparu mynediad preifat i Dai Amlfeddiannaeth newydd ddau faes allweddol i ganolbwyntio arnynt:

1. Mewn amgylchiadau lle bo uned uwchben uned fanwerthu neu swyddfa yn cael ei drawsnewid i Dŷ Amlfeddiannaeth, dylai preswylwyr gael mynediad ar wahân i ffryntiad y stryd. Bydd hyn yn lleihau unrhyw risg o ran gwrthdaro gyda'r eiddo masnachol ar y lloriau is a bydd yn hanfodol mewn canol trefi er mwyn sicrhau bod cymhelliant i gynorthwyo i adfywio yn cael ei gynnal.
2. Dylai bod mynedfeydd i Dai Amlfeddiannaeth yn weladwy, wedi'u goleuo'n ddigonol ac yn ddiogel. Yn ddelfrydol byddant wedi'u lleoli gyda mynediad uniongyrchol o'r stryd neu drwy gyntedd mynediad a rennir oddi ar y fynedfa ar y stryd. Mae CCA Tai Amlfeddiannaeth Caerdydd yn nodi "*nad yw grisiau allanol ar gefn adeilad, drwy lwybr cefn yn dderbyniol fel prif fynedfa gan eu bod yn achosi i eiddo cyfagos golli eu preifatrwydd*" (paragraff 6.8.3).

7.26 Felly mae pryderon cynllunio sy'n ymwneud â mynediad at Dai Amlfeddiannaeth yn canolbwyntio ar leihau eu heffaith ar ddefnydd cyfagos fel manwerthu, swyddfa neu unedau hamdden, a sicrhau nad yw mynedfeydd newydd yn effeithio ar breifatrwydd eiddo cyfagos.

7.27 Mae mynediad yn cael ei ystyried ym Mholisi H6(c) CDLl Torfaen sy'n nodi y rhoddir caniatâd ar yr amodau canlynol:

"c) Y gellir cael mynediad digonol a gwasanaethu'r safle'n briodol, gan gynnwys lefelau derbyniol o leoedd parcio (yn unol â chanllawiau mabwysiedig y Cyngor) a darpariaeth dderbyniol o ofod i sychu dillad, storio beiciau, a chyfleusterau storio biniau ar y safle".

Gyrru, beicio a pharcio

Diogelwch y briffordd

7.28 Gallai natur dwysedd uchel llety Tai Amlfeddiannaeth gynyddu nifer y ceir sy'n cael eu parcio a'u gyrru mewn ardal leol. Mae adolygiad o ymagweddau polisi a fabwysiadwyd gan awdurdodau lleol eraill yn dangos bod cynigion Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu hasesu yn erbyn yr un meini prawf diogelwch y briffordd â chynlluniau tai eraill. Er enghraifft, mae CCA Tai Amlfeddiannaeth Rhondda Cynon Taf yn nodi bod Polisi AW 5 (Datblygiad Newydd) yn bolisi perthnasol sy'n nodi y bydd cynigion datblygu'n cael eu cefnogi pan fydd nifer o feini prawf yn cael eu diwallu, gan gynnwys "*y byddai gan y datblygiad fynediad diogel i rwydwaith priffyrdd ac na fyddai'n achosi tagfeydd traffig neu'n ategu at dagfeydd traffig presennol"* (t.13) . Mae newid mewn tagfeydd traffig yn ystyriaeth faterol a allai newid sut y defnyddir eiddo a sut mae'n effeithio ar

ardal leol. O’r herwydd, dylid ei ystyried wrth benderfynu ar gais i newid defnydd annedd i Dŷ Amlfeddiannaeth.

Darpariaethau parcio

7.29 Meini prawf sy’n ymwneud â pharcio yw un o’r rhai mwyaf cyffredin a nodwyd yn yr adolygiad o ymagweddau polisi i reoli Tai Amlfeddiannaeth.

7.30 Dylai ceisiadau cynllunio i newid defnydd anheddau i Dai Amlfeddiannaeth roi ystyriaeth i CCA *CDLl2: Safonau Parcio* CSBC (a fabwysiadwyd ym mis Chwefror 2014) sy’n nodi’r safon ar gyfer darpariaethau parcio a storio beiciau ar gyfer anheddau preswyl ochr yn ochr â defnyddiau eraill oni bai y cânt eu diweddaru gan bolisïau'r CDLIN. Fel y nodwyd isod, mae’r CCA yn nodi’r gofyniad ar gyfer darpariaethau parcio ar gyfer gwahanol fathau o dai yn seiliedig ar eu lleoliad o fewn Parth 1 (Canol Dinas) neu Barthau 2-6 (2: Canol Tref neu ar ymylon Canol Dinas; 3. Trefol; 4: Ar gyrion neu ger tref; 5: Cefn Gwlad; 6: Gwledig Anghysbell):

Tabl 7.1 Darpariaethau parcio ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiadau preswyl ym Mwrdeistref Sirol Conwy

Math o ddatblygiad	Preswylwyr	Ymwelwyr
PARTH 1		
Tai	0.5 i 1 gofod fesul uned	Dim
Fflatiau	0.5 i 1 gofod fesul uned	1 gofod fesul 5 uned
Trawsnewidiad tai i fflatiau un ystafell neu fflatiau hunangynhwysol.	0.5 i 1 gofod fesul uned	Dim
Llety penodol i fyfyrwyr	1 gofod fesul 25 gwely ar gyfer gwasanaethau, wardeiniaid ac ardaloedd gollwng.	Dim
Llety hunangynhwysol i’r henoed (heb warden)	1 gofod fesul 2-4 uned	Dim
Llety hunangynhwysol i’r henoed (gyda warden)	1 gofod fesul 4 uned 1 gofod ar gyfer warden 1 gofod fesul 2 staff ategol	Dim
PARTHAU 2-6		
Tai	1 gofod fesul ystafell wely (uchafswm gofyniad o 3 gofod)	1 gofod fesul 5 uned
Fflatiau	1 gofod fesul ystafell wely (uchafswm gofyniad o 3 gofod)	1 gofod fesul 5 uned
Trawsnewidiad tai i fflatiau un ystafell neu	1 gofod fesul ystafell wely (uchafswm gofyniad o 3 gofod)	1 gofod fesul 5 uned

Math o ddatblygiad	Preswylwyr	Ymwelwyr
fflatiau hunangynhwysol.		
Trawsnewid tai i hostel preswyl	1 gofod fesul staff preswyl 1 gofod fesul 3 staff nad ydynt yn staff preswyl	Dim
Llety hunangynhwysol i'r henoed (heb warden)	1 gofod fesul 2-4 uned	1 gofod fesul 4 uned
Llety hunangynhwysol i'r henoed (gyda warden)	1 gofod fesul 4 uned 1 gofod ar gyfer warden 1 gofod fesul 2 staff ategol	1 gofod fesul 4 uned
Llety myfyrwyr penodedig o dan reolaeth Coleg / Prifysgol	1 gofod fesul 25 gwely ar gyfer gwasanaethau, wardeiniaid a gofodau gollwng	1 gofod fesul 10 gwely (ar gyfer myfyrwyr a /neu ymwelwyr)
Cartrefi plant preswyl / Cartrefi ar gyfer yr henoed / Cartrefi Nyrsio	1 gofod fesul staff preswyl 1 gofod fesul 3 staff nad ydynt yn staff preswyl	1 gofod fesul 4 uned

Ffynhonnell: CDLl2 Conwy: CCA Safonau Parcio

7.31 Gellir penderfynu ar y meini prawf ar gyfer darpariaethau parcio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth bach yn unol â'r safonau ar gyfer anheddau sydd wedi'u trawsnewid i fflatiau un ystafell neu fflatiau hunangynhwysol. Ond, efallai y bydd angen gosod safonau newydd ar gyfer darpariaethau parcio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth mawr o ystyried nifer posibl y preswylwyr a'r pwysau ychwanegol y gallai hyn ei roi ar ddarpariaethau parcio lleol.

7.32 Mae sawl CDLl arall - gan gynnwys polisïau presennol yng Nghaerdydd, Gwynedd/ Ynys Môn, a Sir Gâr a pholisïau sydd i ddod yn Sir Gâr, Pen-y-bont ar Ogwr a Sir y Fflint - yn nodi y rhoddir sylw dyledus i ddarpariaethau parcio ceir wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth. Yn ogystal â hyn, mae Rhondda Cynon Taf, Abertawe a Wrecsam yn ystyried darpariaethau parcio ceir yn eu Canllawiau Cynllunio Atodol.

7.33 Nodir efallai na fydd rhai safleoedd yn gallu darparu unrhyw ofodau parcio ar y safle ac felly efallai y bydd angen ymagwedd bragmatig, o ystyried efallai na fydd gan yr holl breswylwyr fynediad at gar ac y gallai gofyniad ar gyfer darpariaeth benodol amharu ar ddarpariaeth llety ychwanegol. Mewn achosion o'r fath, dylid rhoi ystyriaeth i'r lleoliad a hygyrchedd y safle ac argaeledd cyfleusterau parcio yn yr ardal leol, er mwyn sicrhau na fyddai'r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn cael effaith andwyol ar amwynder y rhwydwaith priffyrdd cyfagos.

Man cadw beiciau

7.34 Yn ogystal â gosod safonau ar gyfer darpariaethau parcio, dylid rhoi ystyriaeth hefyd i'r meini prawf sy'n ymwneud â mannau diogel i gadw beiciau. Mae CCA *CDLl2: Safonau Parcio* yn gosod y safonau ar gyfer storio beiciau, ac mae'n cyfeirio'r darllenwyr at Gyngor Traffig yr Adran Draffig 5/02 "Elfennau Allweddol Parcio Beiciau" ac at Daflen Wybodaeth Sustrans FF37 "Parcio Beiciau" i gael arweiniad pellach o ran dyluniad gofodau i barcio beiciau.

7.35 Mae CCA CDLl2: Safonau Parcio yn nodi'r safonau canlynol ar gyfer darpariaethau parcio beiciau at ddefnydd preswyl:

Tabl 7.2 Darpariaethau parcio beiciau ar gyfer datblygiad preswyl

	Arhosiad Hir	Arhosiad Byr
Fflatiau	1 man fesul 5 ystafell wely	Dim gofyniad
Llety penodol i fyfyrwyr	1 man fesul 2 ystafell wely	Dim gofyniad
Llety hunangynhwysol i'r henoed	1 man fesul 20 gwely	1 man fesul 20 gwely

Ffynhonnell: CDLl2 Conwy: CCA Safonau Parcio

7.36 Polisi H6(c) CDLl Torfaen a Pholisi COM7 CDLl newydd Pen-y-bont ar Ogwr yw'r unig bolisïau CDLl sy'n cyfeirio at ddarpariaethau i feiciau er bod nifer o ddogfennau CCA hefyd yn pwysleisio'r pwysigrwydd o ddarparu mannau parcio beiciau digonol.

7.37 O ystyried y cynlluniau diweddar i hwyluso teithio llesol, byddai'n rhesymol i geisio lefel o ddarpariaeth mewn Tai Amlfeddiannaeth sy'n uwch na'r ddarpariaeth ar gyfer fflatiau. Er enghraifft, mae Cyngor Dinas Caerdydd yn ei gwneud yn ofynnol y darperir un gofod parcio beiciau fesul ystafell wely mewn Tai Amlfeddiannaeth ac mae'r CCA yn nodi y dylai man storio beiciau "*fod mewn lleoliad allanol ac ni ddylid storio beiciau mewn cynteddau cymunedol, grisiau neu ben grisiau, gan fod hyn yn rhwystro llwybrau dianc os bydd tân. Dylai mannau parcio a storio beiciau gael eu hystyried yn y dyluniad ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth a'u nodi yn y cynlluniau."* [19] Ond, cydnabyddir y gallai trawsnewid anheddau i Dai Amlfeddiannaeth gyfyngu gallu landlordiaid i ddarparu un man fesul ystafell wely, felly efallai y bydd yn rhaid ystyried darpariaeth mannau storio beiciau fesul achos gyda rhywfaint o hyblygrwydd mewn lleoliadau lle nad oes modd darparu unrhyw fannau storio beiciau.

7.38 Wrth ddylunio mannau storio beiciau, argymhellir hefyd y dylai bod pob lleoliad storio beiciau sy'n weladwy o'r parth cyhoeddus yn cael eu hintegreiddio'n dda gyda'r strydlun ac yn anymwthiol. Pan fydd trefniadau mynediad i'r cefn yn caniatáu, dylid storio beiciau yng nghefn yr eiddo yn lle mewn gerddi ffrynt.

[19] CCA Tai Amlfeddiannaeth Cyngor Dinas Caerdydd (Hydref 2016)

Darparu gofod amwynder allanol

7.39 Mae darparu gofod amwynder allanol yn cael ei gynnwys fel maen prawf ar gyfer polisïau mewn rhai awdurdodau lleol yng Nghymru, fel Wrecsam a Chaerdydd, i sicrhau y bydd gan breswylwyr yn y dyfodol safon ddigonol o amwynder preswyl, lle bo modd. Anogir ymgeiswyr sy'n bwriadu gwneud gwaith trawsnewid mewn eiddo i osgoi gor-ddwysau'r datblygiad mewn modd a fyddai'n cyfyngu ar ofod amwynder awyr agored.

Darpariaeth mannau storio biniau

7.40 Nododd sawl budd-ddeiliad bod darparu mannau i storio a chasglu sbwriel yn ystyriaeth bwysig y dylid ei ystyried mewn perthynas â chynigion Tai Amlfeddiannaeth. Mae'n cael ei nodi fel maen prawf mewn sawl CDLl - gan gynnwys Gwynedd / Ynys Môn, Abertawe a Thorfaen - a CCAau - gan gynnwys Caerdydd, Rhondda Cynon Taf a Wrecsam.

7.41 Dylai pob Tŷ Amlfeddiannaeth gynnwys darpariaeth addas ac effeithiol ar gyfer storio, ailgylchu a rheolaeth gynaliadwy arall o wastraff, a lle bo'n briodol, dylid caniatáu trefniadau mynediad priodol ar gyfer cerbydau a gweithwyr casglu ailgylchu a sbwriel.

7.42 Dylai bod yr holl sbwriel ac eitemau i'w hailgylchu mewn Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu storio mewn biniau addas sy'n cael eu darparu gan y landlord. Lle bo modd, dylid darparu'r biniau mewn storfa sbwriel ddynodedig sy'n gallu derbyn yr uchafswm biniau sydd eu hangen, yn seiliedig ar asesiad o sbwriel sy'n dod i'r amlwg.

7.43 Dylid lleoli mannau storio sbwriel y tu cefn i'r eiddo lle bo modd. Ni fydd cynigion ar gyfer mannau storio biniau ym mlaen yr eiddo sy'n amharu ar y strydlun lleol yn cael eu caniatáu fel arfer. Dylid darparu manylion trefniadau storio gwastraff yn y cais cynllunio.

Goblygiadau

7.44 Mae angen amrywiaeth eang o ystyriaethau wrth benderfynu ar gais cynllunio ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth i sicrhau nad yw'n cael effaith anffafriol ar yr ardal ac, yn hytrach, yn darparu ychwanegiad buddiol i'r farchnad dai leol.

7.45 Drwy nodi ystod o feini prawf i'w hystyried wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, bydd modd sicrhau bod polisi'r CDLlN yn gadarn a'i fod yn darparu canllawiau clir iawn i ymgeiswyr ynglŷn â'r materion y mae'n rhaid iddynt eu datrys wrth lunio unrhyw gynnig ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth ac wrth ragweld llwyddiant unrhyw gais cynllunio.

8.0 Ymagwedd polisi a argymhellir

8.1 Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi i ddarparu tystiolaeth ac argymhellion polisi mewn perthynas â pholisi CDLl newydd Bwrdeistref Sirol Conwy ar dai amlfeddiannaeth. Man cychwyn yr adolygiad hwn oedd polisi presennol HOU/10, sydd wedi mabwysiadu dull cyfyngol iawn i ddarparu Tai Amlfeddiannaeth a rennir. Tra bod rhesymau hanesyddol clir dros weithredu'r polisi hwn, a'i bod yn amlwg ei fod wedi chwarae rhan yn goresgyn rhai o'r problemau mwyaf difrifol sy'n gysylltiedig â thai amlfeddiannaeth, mae bellach yn fwyfwy anodd ei weithredu, fel y dangosir gan wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn ystod y broses apelio.

8.2 Mae newidiadau ehangach mewn amgylchiadau sy'n ymwneud â deddfwriaeth gynllunio, cynnydd yn (an)fforddiadwyedd tai a rôl Tai Amlfeddiannaeth fel rhan o ddatrysiad tai cytbwys yn golygu bod arnom ni rŵan angen dull cytbwys. Does dim awgrym na ddylai Tai Amlfeddiannaeth fod yn destun rheolaeth bolisi, ond mae angen sylfaen lle gellir cyflwyno cynigion ansawdd uchel ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth mewn lleoliadau addas.

8.3 Nid oes tystiolaeth i awgrymu y byddai unrhyw newid o'r fath i'r polisi yn arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y cynigion a gyflwynir ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth.

8.4 Wrth lunio polisi'n ymwneud â darparu Tai Amlfeddiannaeth, mae'n bwysig bod yn gwbl eglur o ran cwmpas y system gynllunio ac unrhyw bolisi o'r fath. Fel y nodir yn Adrannau 1 a 2, mae'r system gynllunio yn gallu rheoli'r Tai Amlfeddiannaeth sydd wedi'u diffinio yn adran 254 Deddf Tai 2004, fel a ganlyn:

1. **Tai amlfeddiannaeth bach:** 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.

8.5 Mae'r diffiniadau hyn o Dai Amlfeddiannaeth yn wahanol i'r rhai a ddefnyddir at ddibenion trwyddedu. Mae Deddf Tai 2004, yn cyflwyno cynllun trwyddedu gofynnol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth penodol. O'r 1 Hydref 2018, fe ymestynnwyd hyn fel bod angen trwydded ar gyfer:

1. Eiddo sy'n cael ei feddiannu gan 5 neu fwy o bobl, gan ffurfio mwy nag un aelwyd, sy'n rhannu cyfleusterau neu amwynderau, fel cegin neu ystafell ymolchi (h.y. Tai Amlfeddiannaeth a rennir fel y nodwyd uchod ac sydd o fewn cwmpas y system gynllunio);
2. Adeiladau neu fflatiau wedi'u trawsnewid sy'n cael eu meddiannu gan 5 neu fwy o bobl, gan ffurfio mwy nag un aelwyd, sy'n rhannu cyfleusterau neu amwynderau; a,

3 Fflatiau pwrpasol lle bo hyd at ddau fflat yn y bloc a bod o leiaf un o'r rhain yn cael eu meddiannu gan 5 neu fwy o bobl, gan ffurfio mwy nag un aelwyd, sy'n rhannu cyfleusterau neu amwynderau.

8.6 Y system gynllunio yw Gorchymyn Diwygio Dosbarth Defnydd 2016, a ddaeth i rym ym mis Chwefror 2016 a chreu dosbarth defnydd C4 yng Nghymru. Mae angen caniatâd cynllunio i newid defnydd Dosbarth Defnydd C4 a Sui Generis, er y caniateir newidiadau o Ddosbarth C4 i C3 (annedd-dai). Byddai angen caniatâd cynllunio hefyd ar gyfer unrhyw newidiadau i edrychiad allanol eiddo sydd eu hangen i hwyluso newid defnydd Tŷ Amlfeddiannaeth.

8.7 Byddem yn argymell y dylai'r testun ategol gynnwys diffiniad o Dŷ Amlfeddiannaeth a rennir a dylai geisio oresgyn unrhyw ddryswch posibl o ran y gwahaniaethau rhwng rheolyddion cynllunio a thrwyddedu. Ond, mae'n bwysig sicrhau nad yw'r testun ategol yn ceisio mynd i'r afael â'r materion a ddylai fod ym mhrif destun y polisi. Ystyriwyd y mater yn achos *R (Cherkley Campaign Ltd) v Cyngor Rhanbarth Mole Valley a Longshot Cherlkey Court Ltd*(2014)[20] lle y tynnodd Richards LJ sylw at y gwahaniaeth pwysig rhwng darpariaethau polisi cynllunio lleol a thestun ategol:

"Y polisi yw'r hyn sydd yn y blwch. Bwriad y testun ategol yw cynorthwyo i ddehongli'r polisi ond nid yw'n bolisi ynddo'i hun. Mae trin rhan o'r testun ategol fel rhan o'r polisi o ran y gofyniad i ddangos angen yn golygu y rhoddir eich dehongliad eich hunan o'r polisi. …. Yn fy marn i mae paragraff 12.71 yn mynd tu hwnt i'r polisi ac nid oes grym annibynnol wrth ystyried a yw datblygiad yn cydymffurfio â'r Cynllun Lleol…" (Paragraff 21).

8.8 Gan ddefnyddio'r dystiolaeth yn yr adroddiad hwn, byddem yn argymell y canlynol fel testun drafft ar gyfer polisi'r CDLlN yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth.

"Bydd cynigion i drawsnewid annedd neu eiddo nad yw'n eiddo preswyl i Dŷ Amlfeddiannaeth yn cael ei ganiatáu os bodlonir yr holl amodau canlynol yn unig:

- a *Nad yw'n golygu y bydd mwy na 10% o'r eiddo preswyl o fewn 50 metr i'r cynnig yn dai amlfeddiannaeth (wedi'i dalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf).*
- b *Na fyddai'r datblygiad yn arwain at 'ryngosod' annedd Dosbarth C3 rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth oni bai y darperir tystiolaeth benodol i ddangos bod yr eiddo C3 yn y canol:*
  - i *Wedi'i farchnata'n aflwyddiannus am bris rhesymol am gyfnod o chwe mis o leiaf ar gyfer ei ddefnydd presennol; neu,*
  - ii *Nad yw'n hyfyw ei ddychwelyd i ddefnydd C3; neu,*
  - iii *Nad yw'n addas i barhau fel dosbarth eiddo C3: neu,*
  - iv *Mae eisoes yn destun aflonyddwch sŵn a fyddai'n tanseilio ei amwynder.*

[20] EWCA Civ 567

c *Bod yr eiddo'n addas ar gyfer ei ddefnyddio fel Tŷ Amlfeddiannaeth, a bydd yn darparu gofod amwynder preifat digonol, ardaloedd dynodedig ar gyfer storio sbwriel ac ystafelloedd o feintiau priodol.*

d *Ni fyddai unrhyw effaith andwyol annerbyniol o ganlyniad i niwsans sŵn, preifatrwydd nac aflonyddwch cyffredinol.*

e *Gellir cael mynediad a gwasanaethu'r safle'n briodol a gellir darparu mannau parcio ceir a storio beiciau digonol neu gellir dangos na fyddai'r Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddarpariaethau parcio lleol.*

f *Ni fydd y Tŷ Amlfeddiannaeth arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gyflenwad y math o eiddo y cynigir ei drawsnewid.*

Byddai cynigion Tai Amlfeddiannaeth a fyddai'n arwain at dorri'r uchafswm trothwyon yn cael eu caniatáu dim ond pan fo amgylchiadau eithriadol neu ystyriaethau materol pwysicach sy'n gwrthbwyso unrhyw bryderon o ran crynodiad niweidiol neu ddwysau.

Bydd gofynion polisi Parth Llety Gwyliau yn berthnasol i gynigion Tai Amlfeddiannaeth yn yr ardal ddynodedig hon.

8.9 Dylai'r testun ategol ddarparu manylion o ran y gofyniad ar gyfer gofod amwynder preifat "boddhaol" a "darpariaeth ddigonol" ar gyfer gofodau parcio ceir a beiciau.

8.10 Mae canran trothwy o 10% wedi'i ddewis am ddau reswm:

1 Bydd trothwy o 10% mewn cydweithrediad â radiws bychan o 50m yn sicrhau bod Tai Amlfeddiannaeth wedi'u gwasgaru'n gyfartal ar draws Conwy. Er enghraifft, lle bo 30 annedd yn Ffigur 6.1 a 6.2, y nifer uchaf o Dai Amlfeddiannaeth yn yr ardal hon fyddai 3. Bydd gosod trothwy is gyda phellter llai yn darparu dosbarthiad uwch o Dai Amlfeddiannaeth (ac yn atal gor-grynodiad mewn lleoliadau penodol) ac yn lleihau'r potensial y bydd Tai Amlfeddiannaeth yn cael effaith andwyol ar amwynder preswyl fel y mae rhai preswylwyr ac aelodau ward yn ei dybio.

2 Mae'n cyd-fynd â'r ymagwedd y mae awdurdodau eraill yng Nghymru wedi'i fabwysiadu mewn ardaloedd sydd heb grynodiad uchel o Dai Amlfeddiannaeth presennol, fel sydd yng Nghonwy - felly mae'n dangos y gall trothwy o'r fath ddarparu sylfaen gadarn ar gyfer polisi cadarn.

8.11 O ystyried y gyfran gyfyngedig o Dai Amlfeddiannaeth (cynllunio) a rennir ym Mwrdeistref Sirol Conwy, rydym yn credu bod angen cymhwyso trothwy â haenau gyda gofyniad uwch ar gyfer rhannau penodol o'r Fwrdeistref Sirol.

8.12 Mae Ffigur 8.1 yn darparu enghraifft o gynnig ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth a fyddai'n dderbyniol o safbwynt y polisi oni bai bod ystyriaethau materol a fyddai'n gorbwyso'r balans yn sylweddol. Mae hyn oherwydd:

1 Na fyddai'r cynnig yn ystyried crynodiad Tai Amlfeddiannaeth o fewn 50m o'r radiws dros 10%; a,

2 Na fyddai'n arwain at annedd C3 yn cael ei ryngosod rhwng dau Dŷ Amlfeddiannaeth.

Ffigur 8.1 Enghraifft o gynnig Tai Amlfeddiannaeth derbyniol, yn amodol ar gydymffurfiaeth gyda meini prawf perthnasol

Argymhellion Eraill

8.13 Yn ogystal â'r testun polisi a argymhellir yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth byddem hefyd yn gwneud yr argymhellion ehangach canlynol, y mae rhai ohonynt y tu hwnt i gwmpas y system gynllunio:

1 Ar hyn o bryd, mae ail ran polisi HOU10 yn ymwneud â rhannu eiddo preswyl yn fflat hunangynhwysol. Er bod buddion mewn cynnwys darpariaeth bolisi tebyg yn y CDLl newydd, ni ddylai hynny wahaniaethu rhwng y fflatiau hynny a fyddai angen trwydded tŷ amlfeddiannaeth a'r rheiny na fyddai angen un. Byddai'r meini prawf cyffredinol o fewn y polisi –

yn ymwneud ag angen, amwynder, ansawdd dylunio, lle parcio a thraffig – yn berthnasol i bob math o ddatblygiad rhandai.

2 Dylai CBSC gefnogi tai amlfeddiannaeth fel rhan o ddatrysiad tai cytbwys a chydnabod eu potensial, yn arbennig o ran helpu’r rheiny mewn llety dros dro a/neu’r rheiny sy’n methu fforddio rhenti lefel mynediad.

3 Dylid darparu mwy o eglurhad i oresgyn unrhyw ddryswch posibl o ran y gofynion cynllunio a thrwyddedu gwahanol ar gyfer tai amlfeddiannaeth.

4 Awgrymwyd bod cost trwyddedau tai amlfeddiannaeth yn afresymol ac y dylai CBSC gynnal adolygiad o hyn.

5 Dylai CBSC barhau i fonitro rheolaeth tai amlfeddiannaeth yn rhagweithiol a chymryd camau os nad yw’r tai yn darparu llety o safon dderbyniol a/neu os ydynt yn gysylltiedig ag ymddygiad troseddol neu anghymdeithasol.

6 Dylai CBSC geisio cefnogi ymdrechion i wella effeithlonrwydd ynni a chynaliadwyedd tai amlfeddiannaeth (sy’n cysylltu â’r Cynllun Ynni Ardal Leol a’r cynlluniau ôl-osod).

8.14 Bydd angen rhagor o waith rhwng yr adran gynllunio, trwyddedu a thai i ystyried y rhain.

Atodiad 1 Rhestr o’r rhai a ymgynghorwyd â nhw

Rheoli Datblygu a Gorfodi

Rheolwr Datblygu a Rheoli Adeiladu

Prif Swyddogion Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu

Prif Swyddog Gorfodi

Polisi Cynllunio

Rheolwr Polisi Cynllunio Strategol

Uwch Swyddogion Cynllunio

Swyddog Rhwymedigaethau Cynllunio ac Isadeiledd Cymunedol

Iechyd yr Amgylchedd

Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd

Swyddog Llygredd a Thai

Swyddog Llygredd a Thai

Prif Swyddog Gorfodi (Cynllunio)

Tai

Rheolwr Strategaeth Tai

Swyddog Datblygu – Cartrefi Gwag

Uwch Weithiwr Achosion

Aelodau

Y Cynghorydd Anne McCaffrey: Ward Penmaenmawr

Y Cynghorydd Andrew Wood: Ward Gele a Llanddulas

Y Cynghorydd Carol Beard: Ward Penrhyn

Y Cynghorydd Chris Hughes: Ward Glyn

Y Cynghorydd Cheryl Carlisle: Ward Colwyn

Y Cynghorydd Emily Owen: Aelod Cabinet Tai a Rheoleiddio a Dirprwy Arweinydd, Ward Conwy

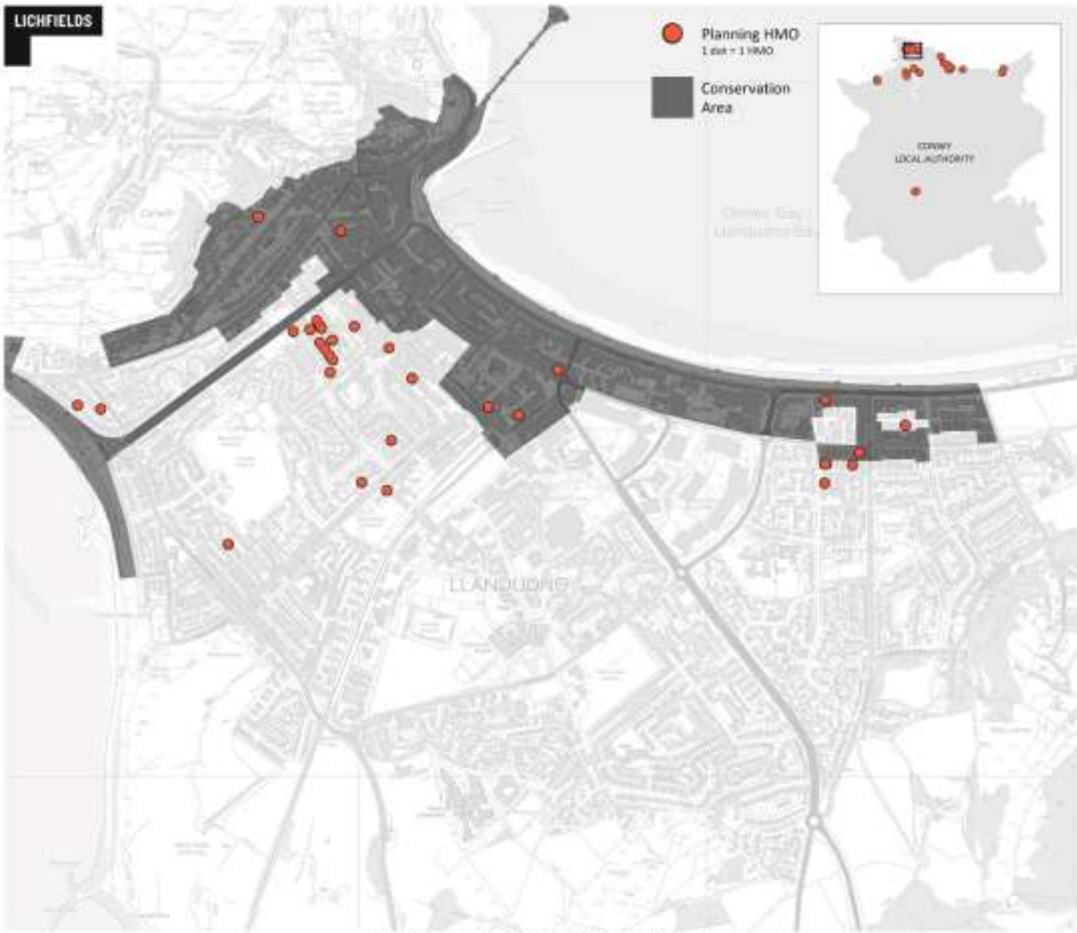
Peter Brown - Pennaeth Gwasanaethau Rheoleiddio a Chynllunio

Landlordiaid

Roedd pum landlord yn rhan o’r ymgysylltiad. Roedd pob un yn landlord fflatiau Tai Amlfeddiannaeth yn hytrach na Thai Amlfeddiannaeth a rennir.

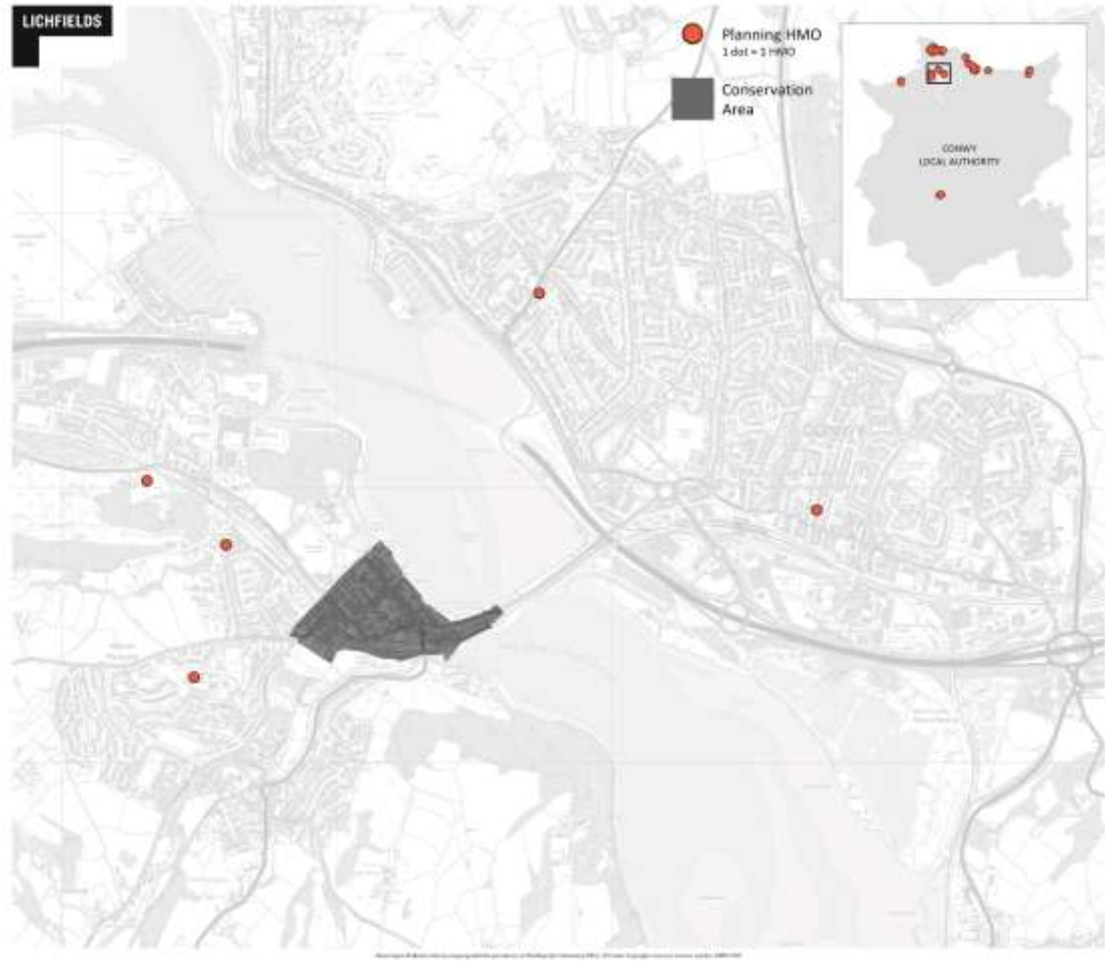
Atodiad 2 Mapiau ychwanegol Tai Amlfeddiannaeth

Ffigur8.2 Tai Amlfeddiannaeth a rennir yn Llandudno

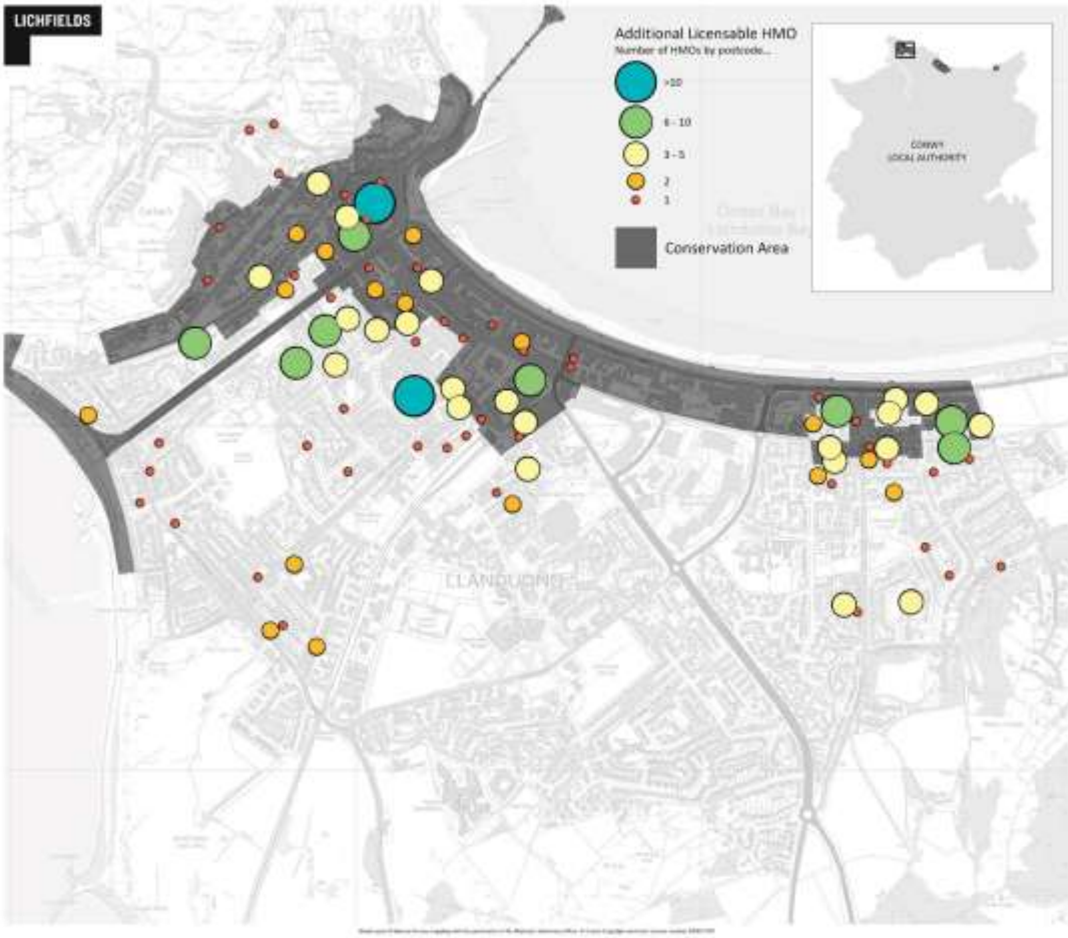

LICHFIELDS
Planning HMO
1 dot = 1 HMO
Conservation Area
CONWY LOCAL AUTHORITY
LLANDUDNO

Ffigur 8.3 Tai Amlfeddiannaeth a Rennir ym Mae Colwyn

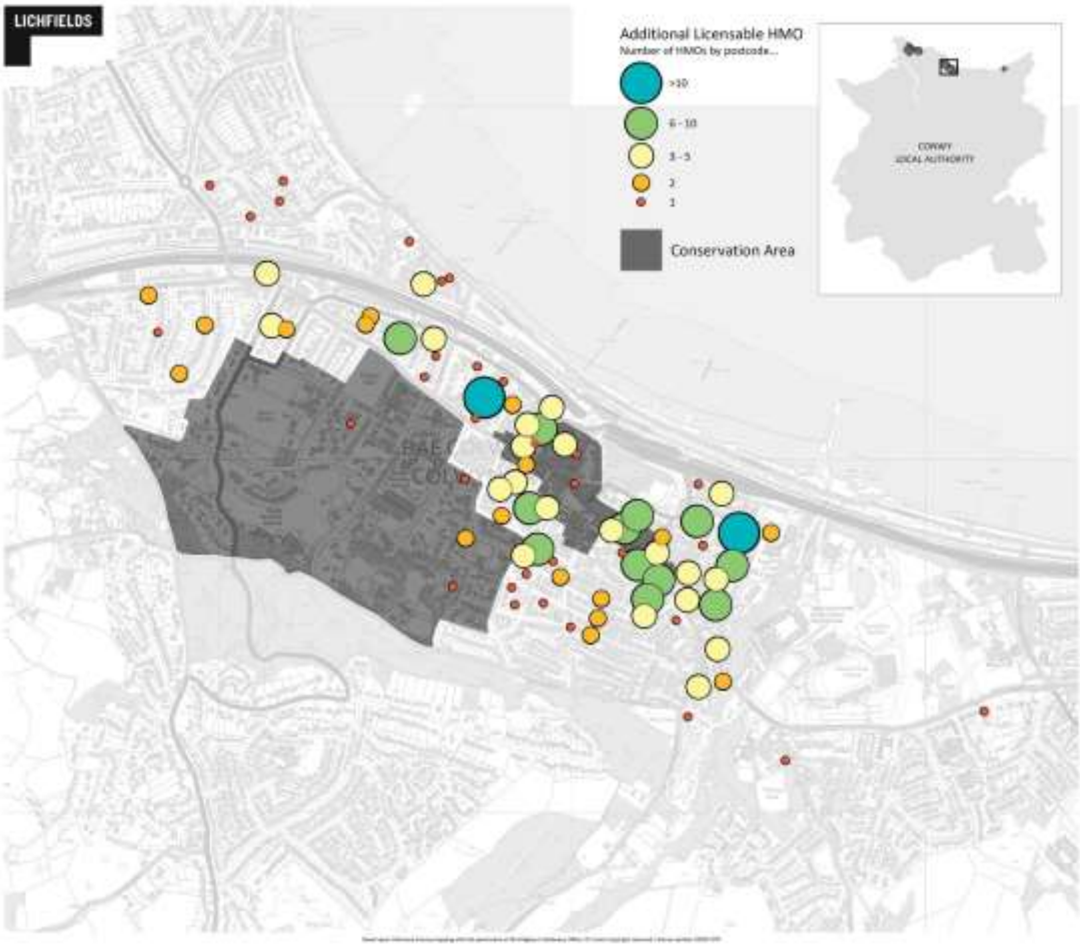
Ffigur 8.4 Tai Amlfeddiannaeth a Rennir yng Nghonwy



Ffigur 8.5 Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol yn Llandudno



Ffigur 8.6 Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol ym Mae Colwyn



Ffigur 8.7 Tai Amlfeddiannaeth trwyddedig ychwanegol yn Abergele Pensarn

Atodiad 3 Trosolwg o bolisïau CDLl eraill

Thema	Trothwy	Rhyng-Bolisi	Trwyddedu ychwanegol	Meini prawf	'Ni chaniateir' caeth
Blaenau Gwent					
Pen-y-bont ar Ogwr		Polisi Datblygol COM7		Polisi Datblygol COM7	
Caerffili					
Caerdydd	HMO SPG		HMO SPG	Polisi CDLl H5	
Sir Gâr				Polisi CDLl H3 a Pholisi Datblygol HOM5	
Ceredigion			Trwyddedu Ychwanegol i Dai Amlfeddiannaeth		Polisi CDLl LUO7
Conwy			Trwyddedu Ychwanegol i Dai Amlfeddiannaeth		Polisi CDLl HOU/10
Sir Ddinbych					Polisi CDLl BSC 7
Sir y Fflint		Polisi Datblygol HN7			
Gwynedd / Ynys Môn	Mabwysiadwyd Polisi TAI 9			Mabwysiadwyd Polisi TAI 9	
Merthyr Tudful					
Sir Fynwy					

Thema	Trothwy	Rhyng-Bolisi	Trwyddedu ychwanegol	Meini prawf	‘Ni chaniateir’ caeth
Castell-nedd Port Talbot					
Casnewydd				Polisi CDLl H8	
Sir Benfro					
Powys					
Rhondda Cynon Taf	Polisi SPG Tai Amlfeddiannaeth HMO1 a HMO2	Polisi SPG Tai Amlfeddiannaeth HMO3			
Abertawe	Polisi CDLl H9	Polisi CDLl H9		Polisi CDLl H9	
Torfaen				Polisi CDLl H6	
Bro Morgannwg					
Wrecsam	HMO SPG		HMO SPG	Polisi CDLl H4	

oren = dim polisi wedi ei fabwysiadu/datblygu neu SPG yn ymwneud â Thai Amlfeddiannaeth

Thema	Man cadw beiciau	Darpariaeth barcio	Storfa sbwriel	Man amwynder awyr agored	Man sychu dillad	Cymeriad ac edrychiad ardal	Amwynder preswyl e.e. sŵn, edrych drosodd, aflonyddu cyffredinol	Effaith gronnus / Gorddwysáu	Maint ystafelloedd - amwynder preswyl meddianwyr y dyfodol	Mynediad preifat	Addasrwydd yr adeilad / dim angen addasiadau allanol
Blaenau Gwent											
Pen-y-bont ar Ogwr	Polisi Datblygol COM7	Polisi Datblygol COM7	Polisi Datblygol COM7		Polisi Datblygol COM7	Polisi Datblygol COM7	Polisi Datblygol COM7	Polisi Datblygol COM7			
Caerffili											
Caerdydd	HMO SPG	Polisi CDLl H5	HMO SPG	HMO SPG	HMO SPG	HMO SPG	Polisi CDLl H5	Polisi CDLl H5	Polisi CDLl H5	HMO SPG	
Sir Gâr		Polisi CDLl H3 a Pholisi Datblygol HOM5				Polisi CDLl H3 a Pholisi Datblygol HOM5		Polisi CDLl H3 a Pholisi Datblygol HOM5			
Ceredigion											
Conwy											
Sir Ddinbych											
Sir y Fflint		Polisi Datblygol HN7				Polisi Datblygol HN7		Polisi Datblygol HN7			
Gwynedd / Ynys Môn		Mabwysiadwyd Polisi TAI 9	Mabwysiadwyd Polisi TAI 9				Mabwysiadwyd Polisi TAI 9 (er yn nodi parcio a sbwriel yn				

Thema	Man cadw beiciau	Darpariaeth barcio	Storfa sbwriel	Man amwynder awyr agored	Man sychu dillad	Cymeriad ac edrychiad ardal	Amwynder preswyl e.e. sŵn, edrych drosodd, aflonyddu cyffredinol	Effaith gronnus / Gorddwysáu	Maint ystafelloedd - amwynder preswyl meddianwyr y dyfodol	Mynediad preifat	Addasrwydd yr adeilad / dim angen addasiadau allanol
							hytrach na sŵn etc)				
Merthyr Tudful											
Sir Fynwy											
Castell-nedd Port Talbot											
Casnewydd						Polisi CDLl H8	Polisi CDLl H8	Polisi CDLl H8	Polisi CDLl H8		
Sir Benfro											
Powys											
Rhondda Cynon Taf	HMO SPG	HMO SPG	HMO SPG				HMO SPG				
Abertawe	HMO SPG	HMO SPG	Polisi CDLl H9	HMO SPG	HMO SPG	HMO SPG	Polisi CDLl H9	HMO SPG	Polisi CDLl H9	HMO SPG	HMO SPG
Torfaen	Polisi CDLl H6		Polisi CDLl H6		Polisi CDLl H6	Polisi CDLl H6				Polisi CDLl H6	Polisi CDLl H6
Bro Morgannwg											
Wrecsam		HMO SPG	HMO SPG	Polisi CDLl H4		Polisi CDLl H4 (annedd yn hytrach nag ardal)		Polisi CDLl H4			Polisi CDLl H4

HYBLYGRWYDD O RAN TROTHWY

Cyngor	HYBLYGRWYDD O RAN TROTHWY
Caerdydd	Ddim yn hyblyg
Gwynedd a Môn	Ddim yn hyblyg o ran mynd dros y trothwy, fodd bynnag mae testun atodol y polisi yn nodi y bydd y Cyngor yn darparu data ar nifer y tai amlfeddiannaeth mewn ardal yn flynyddol. Mewn amgylchiadau pan fo'r ymgeisydd yn anghytuno gydag asesiad y Cyngor o nifer y Tai Amlfeddiannaeth mewn ardal benodol, yna bydd yr ymgeisydd yn cael cyfle i roi tystiolaeth a dangos fel arall
Rhondda Cynon Taf	Ddim yn hyblyg: "Pe byddai'r Tai Amlfeddiannaeth arfaethedig yn golygu mynd dros y trothwy canran hwn, byddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol mewn egwyddor, a gwrthodir caniatâd."
Abertawe	Rhywfaint o hyblygrwydd: "Byddai cynigion Tai Amlfeddiannaeth a fyddai'n arwain at dorri'r uchafswm trothwyon yn cael eu caniatáu dim ond pan fo amgylchiadau eithriadol neu ystyriaethau materol pwysicach sy'n gwrthbwyso unrhyw bryderon o ran crynodiad niweidiol neu ddwysau."
Wrecsam	Rhywfaint o hyblygrwydd: "Ble mae'r crynhoad yn fwy na 10%, ni roddir caniatâd cynllunio fel arfer oni fydd yna ystyriaethau cynllunio materol perthnasol i gyfiawnhau gwneud hynny."