

BRO MORGANNWG

CYNLLUNDATBLYGULLEOL NEWYDD 2021-2036

ASESIAD MARCHNAD TAI LLEOL – NODYN ATODOL AR AIL DAI A CHARTREFI GWYLIAU

Tachwedd 2025



PAPUR CEFNDIR BP10C



Asesiad Marchnad Tai Lleol – Nodyn Atodol ar Ail Dai a Chartrefi Gwyliau

1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r nodyn briffio hwn yn nodi'r sail dystiolaeth yn ymwneud ag ail dai/cartrefi gwyliau yn y Ffal er mwyn pennu a oes angen dull polisi cynllunio fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol Amnewidiol neu fecanweithiau eraill i reoli'r niferoedd.

2 Cyd-destun Polisi

Polisi Cynllunio Cymru

- 2.1 Mae Ail gartrefi a rhent fferi tymor byr yn faterion y mae'n rhaid eu hystyried wrth bennu'r gofyniad tai ar gyfer RLDP, gyda Pharagraff 4.2.5 o GDCC Rhifyn 12 yn nodi "*Rhaid ystyried materion lleol, fel nifer yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr sydd mewn ardal benodol wrth ddatblygu'r gofyniad am dai fforddiadwy a thai'r farchnad agored ac a yw'r dystiolaeth yn cyfiawnhau polisi lleol penodol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Gallai hynny gynnwys er enghraifft cyflwyno cap neu derfyn ar nifer yr ail gartrefi neu lety gosod tymor byr.*"
- 2.2 Mae Paragraff 4.2.10 yn mynd ymlaen i nodi "*Lle bo dystiolaeth leol gadarn wedi nodi bod ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn effeithio ar y gymuned, gallai awdurdodau cynllunio ystyried dulliau cynllunio lleol cydgysylltiedig.*"
- 2.3 Yn ychwanegol, mae Paragraff 4.2.28 yn nodi "*er mwyn cefnogi polisiâu a phenderfyniadau yn ymwneud â cheisiadau cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) i helpu i nodi'r angen am dai fforddiadwy, gan gynnwys unrhyw dystiolaeth bod yna broblemau lleol ynghylch fforddiadwyedd fel effaith ail gartrefi a llety gosod tymor byr.*"

3 Lefel cartrefi ail a threlars yn Nhaflen Morgannwg

Cartrefi Ail: Datblygu polisiâu newydd yng Nghymru

- 3.1 Adroddiad a baratowyd gan Dr Simon Brooks ar ran Llywodraeth Cymru yn 2020 yn nodi y bu i Ddyffryn Morgannwg gael 535 o gartrefi ail yn 2020-21 gyda rhent Treth Cyngor tâladwy. Pan fydd llogiau gwyliau yn cael eu cyfrif yn ogystal â chartrefi ail, mae'r adroddiad yn cyfrif bod cartrefi ail a llogiau gwyliau ynghyd yn cyfrif am 0.5% o stoc tai. Yn hyn o beth, mae Dyffryn Morgannwg yn safle 14 o 22 awdurdod Cymru yn nhermau canran y stoc, gyda rhai awdurdodau gogledd a gorllewin Cymru â ffigurau 5% neu'n uwch.

Cynllun Cenedlaethol 2021

- 3.2 Dangos data Cynllun Cenedlaethol 2021 ar gyfer Bro Morgannwg, o fewn ardal awdurdod lleol, mai dim ond canran fach o gartrefi sy'n cael eu defnyddio fel ail gyfeiriad. Mae rhesymau eraill dros ail gyfeiriadau yn cynnwys cyfeiriad rhieni

neu warcheidwad arall, cartref y myfyriwr neu gyfeiriad amser tymor, cyfeiriad arall wrth weithio o'r cartref neu gyfeiriad sylfaen y lluoedd arfog.

- 3.3 Gan ganolbwyntio ar elfen y cartrefi gwyliau o gyfeiriadau ail, mae Table 1 yn crynhoi canran y cartrefi gwyliau a gafodd eu cofnodi yn y Cynllun Cenedlaethol 2021 ar gyfer pob Ardal Allbwn Canol (MSOA) o fewn Bro Morgannwg. Yn nodedig, roedd gan 10 o'r 15 MSOA yn y Fro gyfrifiadau cartrefi gwyliau o lai na 10 o aelwydydd, ac yn y 5 ardal a gofnododd gyfrif, roedd yn llai na 1% o'r stoc cyfan.

Table 1 - Cartrefi Gwyliau fel % o gyfanswm y tai fesul Ardal Allbwn Canol

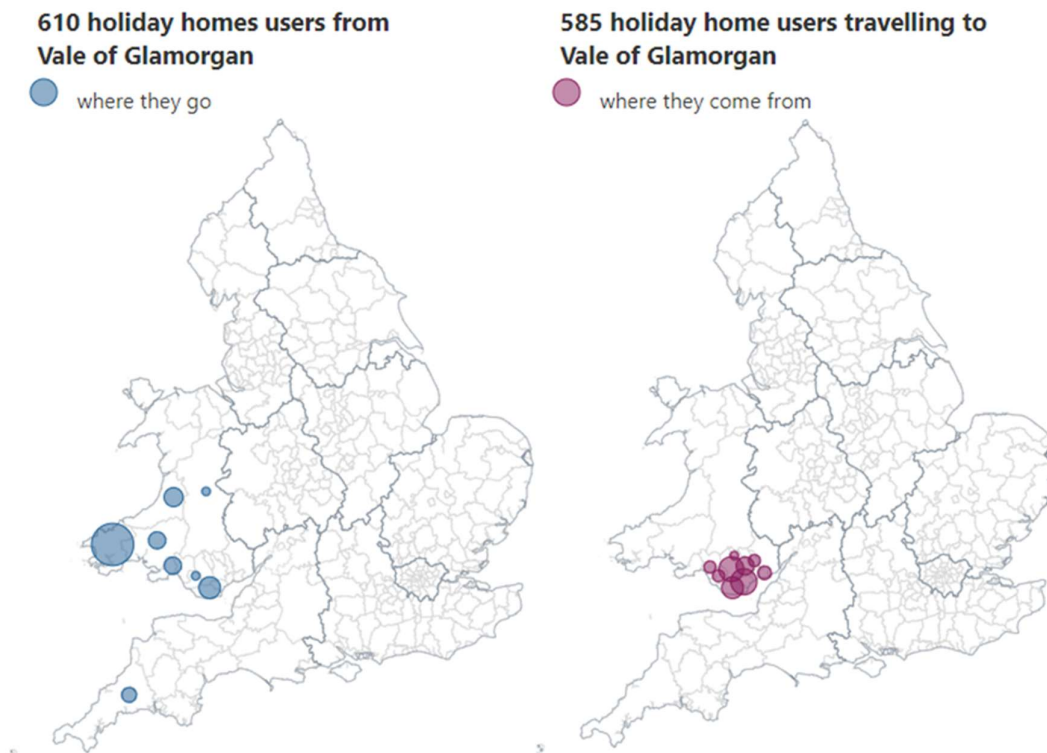
Cod Ardal	Enw'r Ardal	Tŷ gwyliau %
Bro Morgannwg 001	Ogwr a Llandŵ	0.91
Bro Morgannwg 002	Y Bont-faen	c
Bro Morgannwg 003	Llanbedr-y-fro a Gwenfô	c
Bro Morgannwg 004	Llandochau a Cogan	c
Bro Morgannwg 005	Penarth	0.58
Bro Morgannwg 006	Dinas Powys	c
Bro Morgannwg 007	Gibbonsdown	c
Bro Morgannwg 008	Penarth Isaf a Sili	0.32
Bro Morgannwg 009	Palmerstown	c
Bro Morgannwg 010	Y Barri Dyfan ac Illtyd	c
Bro Morgannwg 011	Llanilltud Fawr	0.25
Bro Morgannwg 012	Dwyrain y Barri	c
Bro Morgannwg 013	Gorllewin y Barri	c
Bro Morgannwg 014	Y Rhws a'r Maes Awyr	c
Bro Morgannwg 015	Ynys y Barri	0.27

Ffynhonnell: Cynhaliwyd Cyfrifiad 2021

- 3.4 Mae cyfrifau preswylfeydd wedi eu hamseru i'r 5 agosaf ac unrhyw gyfrifon o dan 10 wedi'u cuddio; mae hyn yn cael ei ddangos gan lythyren 'c' yn y tabl data. Mae hyn er mwyn gwarchod cyfrinachedd data ar gyfer preswylfeydd. Mae'r 5 ardal a gofnododd gyfrifon dros 10 i gyd yn lleoliadau arfordirol, ac maent yn cynnwys rhai ardaloedd gyda charafannau/siâlwmau statig a ddefnyddid ar gyfer gwyliau yn unig, yn hytrach na thai sydd wedi'u meddiannu'n barhaol.

- 3.5 Yn ogystal â rhoi eu cyfeiriad prif, gofynnodd Cyfrifiad 2021 i ymatebwyr hysbysu a ydynt yn aros mewn cyfeiriad arall am fwy na 30 diwrnod y flwyddyn. Os atebent i, gofynnwyd iddynt am bwrpas yr ail gyfeiriad, a yw yn y DU neu y tu allan i'r DU. Mae hyn yn cael ei ddangos yn Ffigur 1.

Ffigur 1 – Lleoliad preswylfa arferol a lleoliad ail gyfeiriad a ddefnyddir fel cartref gwyliau gan yr awdurdod lleol



Ffynhonnell: Cynhaliwyd Cyfrifiad 2021

- 3.6 Dengys y map uchod fod 585 o ymatebwyr wedi nodi Cwm Glamorgan fel eu hail gyfeiriad, ac yr oedd y mwyafrif ohonynt yn meddu ar gyfeiriad cyntaf yng Ngorllewin Ddwyrain Cymru. Mae hyn yn cynnwys crynodiad o berchnogion tai gwyliau o awdurdodau'r Cwm, sy'n berchen ar eiddo eilradd, gan gynnwys carafan neu gai, mewn lleoliadau arfordirol.
- 3.7 Dangosodd y Cyfrifiad fod 610 o drigolion yn y Fro yn berchen ar dŷ gwyliau. Y prif gyrchfan i ddefnyddwyr tai gwyliau o'r Fro oedd Gorllewin Cymru, gyda Sir Benfro yn gyrchfan fwyaf poblogaidd. Roedd yna hefyd gyfran fach yn berchen ar eiddo ym Mhenrhyn Cornwall.

Data treth gyngor

- 3.8 Yn ogystal â data'r Cyfrifiad, mae'r data treth gyngor diweddaraf i Fwrdeistref Sirol Bro Morgannwg ar gyfer y flwyddyn 2024-25 yn dangos bod 248 o eiddo

wedi'u cofrestru fel “ail gartref tâladwy”, gan ddangos eto'r nifer gymharol fach o ail gartrefi sydd yng nghyfnod yr awdurdod.

4 Casgliad

- 4.1 Mae perchnogaeth ail-dŷ/hafan gwyliau yn isel ym Mro Morgannwg ac felly nid yw'n cael ei ystyried yn fater sylweddol, o ystyried mai dim ond cyfran fach o'r stoc tai cyffredinol yw'r tai hyn. Mae mwyafrif y bobl sydd yn teithio i dai gwyliau/ail-dai ym Mro Morgannwg yn dod o Gymru De ac mae llawer yn meddiannu eiddo mewn parciau ceir/carafanau heblaw mewn setliadau sefydledig o fewn y Fro. Mae hyn yn golygu y bydd yr effaith ar argaeledd a fforddiadwyedd tai yn llai, yn ogystal ag unrhyw effaith bosibl ar yr Iaith Gymraeg gan fod defnyddwyr ail-dai yn y Fro yn bennaf o awdurdodau eraill Cymru.
- 4.2 Felly, nid oes digon o dystiolaeth o unrhyw effaith nodedig ar gymunedau i gyfiawnhau dull polisi sy'n anelu at fynd i'r afael â pherchnogaeth ail-dai/hafan gwyliau yn y Fro.



Cyngor Bro Morgannwg

Cyfarwyddiaeth Lleoedd

Swyddfeydd Dinesig

Heol Holltwn

Y Barri CF63 4RU

LDP@bromorgannwg.gov.uk

www.bromorgannwg.gov.uk

