BRO MORGANNWG

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD 2021-2036

TAI AMLFEDDIANNAETH

Tachwedd 2025

PAPUR CEFNDIR - BP26

RLDP CDLN

VALE of GLAMORGAN BRO MORGANNWG

@CBroMorgannwg CyngorBroMorgannwg LDP@valeofglamorgan.gov.uk 01446 704681 www.bromorgannwg.gov.uk

1. Cyflwyniad

1.1 Mae'r papur cefndir hwn wedi'i baratoi gan Gyngor Bro Morgannwg fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth a ddefnyddir i lywio polisïau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) 2021 – 2036 mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth, sy'n fath o dai sydd wedi cynyddu mewn niferoedd mewn ardaloedd trefol yn y Fro dros y blynyddoedd diwethaf. Mae'r dirwedd polisi genedlaethol bresennol yn dangos, er bod Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu hystyried yn rhan bwysig o'r dewis cyffredinol o dai sydd ar gael yn y Fro, bydd angen i'r gwaith o'u rheoleiddio addasu i fynd i'r afael â phroblemau fel dirlawnder mewn rhai ardaloedd, ansawdd llety, a'r effaith ar breswylwyr a gwasanaethau. O ganlyniad, mae'n bwysig ystyried a oes angen ymateb polisi yn y Fro ac os felly, sut y dylai hyn weithredu'n ymarferol i lywio geiriad polisi i'w gynnwys yn y CDLIN.

1.2 Mae Adran 2 o'r papur cefndir yn rhoi crynodeb o ganllawiau cynllunio a deddfwriaeth genedlaethol a lleol sylfaenol berthnasol.

1.3 Mae Adran 3 yn amlinellu'r sefyllfa bresennol o ran Tai Amlfeddiannaeth yn y Fro, gan gyfiawnhau'r angen am ymyrraeth polisi.

1.4 Mae Adran 4 yn nodi'r ystyriaethau allweddol ar gyfer polisi Tai Amlfeddiannaeth, drwy asesiad yn erbyn tri maen prawf; y prawf crynodiad, y prawf brechdanu a'r prawf strydoedd bach. Mae hefyd yn esbonio geiriad y polisi.

2. Deddfwriaeth a Chyd-destun Polisi

2.1 Mae gwaith rheoli Tai Amlfeddiannaeth cenedlaethol yng Nghymru wedi esblygu'n sylweddol dros y ddau ddegawd diwethaf, sydd hefyd wedi'i adlewyrchu'n lleol ym Mro Morgannwg. Bu newid o ganolbwyntio ar safonau trwyddedu a diogelwch sylfaenol i fynd i'r afael â phryderon ehangach ynghylch crynodiad, effeithiau cymunedol, a straen ar seilwaith. Mae cyflwyno rheolaethau cynllunio lleol a mecanweithiau gorfodi mwy cadarn, ochr yn ochr ag ymgynghoriadau parhaus, yn dangos cydnabyddiaeth gynyddol o'r angen i gydbwyso manteision Tai Amlfeddiannaeth â'r angen am gymunedau cynaliadwy a chydlynol.

Deddfwriaeth a Pholisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12)

2.2 Mae paragraff 4.2.5 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) yn datgan y *"Dylai awdurdodau cynllunio gynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy i fodloni'r gofynion ac ystyried anghenion gwahanol eu cymunedau'n benodol.*" Fodd bynnag, mae'r paragraff yn mynd ymlaen i ddatgan bod yn rhaid ystyried materion lleol hefyd wrth ddatblygu'r gofynion am dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy mewn ardal benodol ac a yw'r dystiolaeth yn cyfiawnhau dull polisi lleol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Er mai'r enghreifftiau o faterion lleol a roddir yn PCC yw ail gartrefi a gosodiadau byrdymor, ystyrir bod Tai Amlfeddiannaeth yn fater lleol llawn mor berthnasol.

2.3 Nid yw PCC yn cyfeirio'n benodol at Dai Amlfeddiannaeth, ond mae'r egwyddorion allweddol o greu lleoedd a diogelu amwynder yn ystyriaethau polisi perthnasol.

Deddf Tai 2004 (Cymru a Lloegr)

2.4 Mae Deddf Tai 2004 yn gosod diffiniadau clir ar gyfer yr hyn a ddiffinnir fel Tŷ Amlfeddiannaeth a chyflwynodd gynllun trwyddedu ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth ledled Cymru a Lloegr.

Deddf Tai (Cymru) 2014

2.5 Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 newidiadau cynhwysfawr i'r ffordd yr oedd Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu rheoleiddio yng Nghymru. Adeiladodd ar Ddeddf 2004 drwy gyflwyno cynllun trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth gorfodol yng Nghymru, gan gymhwyso safonau llymach a rhoi mwy o rym i awdurdodau lleol orfodi cydymffurfiaeth. Roedd y Ddeddf hon yn ei gwneud yn orfodol i bob Tŷ Amlfeddiannaeth sydd â phump neu fwy o denantiaid gael eu trwyddedu. Roedd hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord Tŷ Amlfeddiannaeth fodloni

gofynion iechyd a diogelwch penodol (e.e. diogelwch tân, maint ystafelloedd a glanweithdra). Nod y Ddeddf oedd gwella amodau byw tenantiaid.

Rhentu Doeth Cymru 2016

2.6 Cyflwynwyd Rhentu Doeth Cymru fel cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid ac asiantau sy'n gweithredu yng Nghymru. Er nad yw'n benodol i Dai Amlfeddiannaeth, mae'n berthnasol i bob eiddo rhent preifat, sy'n cynnwys Tai Amlfeddiannaeth. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gofrestru eu heiddo a chael hyfforddiant i sicrhau eu bod yn deall eu cyfrifoldebau cyfreithiol. Mae Rhentu Doeth Cymru yn cynyddu proffesiynoldeb y sector rhentu preifat yng Nghymru, gan helpu i sicrhau bod landlordiaid yn cadw at safonau rheoli a chynnal a chadw. Mae'n darparu haen ychwanegol o oruchwyliaeth i landlordiaid Tai Amlfeddiannaeth, gan gyfrannu at amddiffyniad tenantiaid.

Dosbarthiadau Defnydd Cynllunio (Gorchymyn Diwygio) 2017

2.7 Gwnaeth Gorchymyn Cynllunio 2017 newidiadau sylweddol i reoliadau cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth. Cyflwynodd ddosbarth cynllunio ar wahân ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth, sy'n golygu bod trosi annedd C3 bresennol yn Dŷ Amlfeddiannaeth bellach yn gofyn am gais newid defnydd. Mae'r dosbarthiadau defnydd ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth fel a ganlyn:

- Dosbarth C3 - Defnyddir yr eiddo fel tŷ annedd gan berson sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd. Nid oes cyfyngiad ar nifer y bobl sy'n byw fel un aelwyd. Mae'r dosbarth defnydd hwn hefyd yn cynnwys y rhai sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd ac yn derbyn gofal.
- Dosbarth C4 – Tai neu fflatiau a rennir a feddiannir gan rhwng tri a chwech o unigolion nad ydynt yn perthyn sy'n rhannu amwynderau sylfaenol. Mae tai cymdeithasol, cartrefi gofal, cartrefi plant, hosteli mechnïaeth, eiddo a feddiannir gan fyfyrwyr sy'n cael eu rheoli gan y sefydliad addysg a'r rhai sy'n cael eu meddiannu at ddibenion cymuned grefyddol i gyd wedi'u heithrio.
- Lle cynigir Tŷ Amlfeddiannaeth ar gyfer mwy na 6 o breswylwyr, ystyrir ei fod yn Dŷ Amlfeddiannaeth mawr ac fe'i dosberthir fel Sui Generis – ei ddosbarth defnydd ei hun.

2.8 Mae angen caniatâd cynllunio i newid rhwng y dosbarthiadau defnydd hyn.

2.9 Nod y diwygiad hwn i'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd oedd rhoi mwy o reolaeth i awdurdodau lleol dros nifer y Tai Amlfeddiannaeth mewn ardal benodol drwy ganiatáu iddynt wrthod ceisiadau newid defnydd pe baen nhw'n credu y byddai'r datblygiad yn arwain at or-grynodiad o Dai Amlfeddiannaeth. Mae hwn yn bolisi allweddol o ran caniatáu i Awdurdodau Cynllunio Lleol atal

twf Tai Amlfeddiannaeth gormodol mewn ardaloedd dwysedd uchel, fel ardaloedd myfyrwyr mewn dinasoedd.

Llythyr at Brif Swyddogion Cynllunio – Pwerau Awdurdodau Lleol i Reoli Tai Amlfeddiannaeth (2018)

2.10 Ysgrifennodd cyn-Ysgrifennydd y Cabinet dros Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig at Brif Swyddogion Cynllunio ym mis Chwefror 2018 i atgoffa ALlau o'r pwerau helaeth sydd ganddynt o ran rheoli Tai Amlfeddiannaeth. Rhoddodd y llythyr wybod am y newidiadau i'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd a nododd fod angen i ACLlau ystyried a oes unrhyw grynodiadau o Dai Amlfeddiannaeth yn eu hardal yn achosi problemau ac, os felly, dylent roi polisïau lleol cadarn sy'n seiliedig ar dystiolaeth ar waith yn eu CDLlau y gellir asesu ceisiadau cynllunio yn eu herbyn. Mae hefyd yn cynghori y dylid cynnwys polisïau yn y CDLl ei hun yn hytrach na'u dirprwyo i CCA.

Tai Amlfeddiannaeth: Casglu Tystiolaeth ac Adolygu (2015)

2.11 Mae'r adroddiad hwn, a baratowyd ar gyfer Llywodraeth Cymru, yn archwilio maint crynodiadau Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru a'r materion sy'n gysylltiedig â nhw, yn adolygu'r ddeddfwriaeth bresennol ac yn ystyried arfer gorau mewn awdurdodau yng Nghymru a thu hwnt. Mae'n gwneud argymhellion mewn perthynas ag arferion awdurdodau lleol a newidiadau posibl i'r fframwaith rheoleiddio.

2.12 Mae'r adroddiad yn cydnabod, mewn ardaloedd â chrynodiadau uchel o Dai Amlfeddiannaeth, fod problemau'n cynnwys dadleoli cymunedau sefydledig, eithrio prynwyr tro cyntaf, ymddygiad gwrthgymdeithasol, gwaethygiad cyffredinol yn yr amgylchedd a'r strydlun, a phroblemau parcio.

2.13 Mae'r adroddiad yn nodi mai'r meincnod ar gyfer effeithiau sylweddol ar gymunedau yw lle mae 10% neu fwy o eiddo mewn ardal yn Dai Amlfeddiannaeth. Mae'n tynnu sylw at y ffaith y gellir defnyddio tystiolaeth leol o ystadegau a ddelir yn lleol, gan gynnwys manylion trwyddedu, data ceisiadau cynllunio a chofnodion Treth Gyngor (i adnabod aelwydydd myfyrwyr yn unig), i lywio'r asesiad.

Tai Amlfeddiannaeth: Canllawiau Ymarfer (2017)

2.14 Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau ymarfer sydd â'r nod o hyrwyddo arfer da o ran rheoli Tai Amlfeddiannaeth er mwyn galluogi awdurdodau lleol i wneud penderfyniadau gwybodus ar yr hyn sydd fwyaf addas i adlewyrchu amgylchiadau lleol. Mae'r canllawiau'n nodi'r fframwaith cyfreithiol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth gan gynnwys y dosbarthiadau defnydd

cynllunio, rheoli byrddau gosod, pwerau ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrwyddedu.

2.15 Mae'r canllawiau hefyd yn tynnu sylw at arfer da mewn perthynas â phartneriaethau â phrifysgolion, gan fod gan ardaloedd â phoblogaethau uchel o fyfyrwyr lefelau uchel o Dai Amlfeddiannaeth.

Polisi a Chanllawiau Lleol

2.16 Rhaid i lawer o Dai Amlfeddiannaeth ym Mro Morgannwg wneud cais am ganiatâd cynllunio a thrwydded i fwrw ymlaen. Mae'r trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth yn cael eu rheoli gan y tîm Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (GRhR) sy'n gyfrifol am geisiadau ar draws y Fro, Caerdydd a Phen-y-bont ar Ogwr. Adran gynllunio Bro Morgannwg sy'n penderfynu ar ganiatâd cynllunio ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth. Dylid nodi bod cynlluniau Tai Amlfeddiannaeth sy'n cael eu gweithredu fel tai cymdeithasol wedi'u heithrio o'r gofyniad am ganiatâd cynllunio.

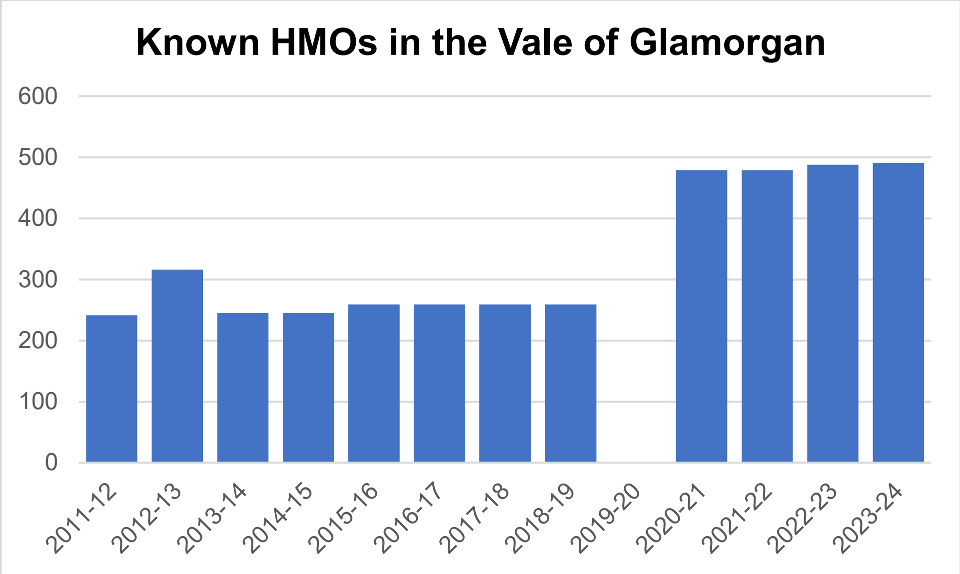
Safonau Diogelwch Tân ac Amwynderau Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth

2.17 Fel rhan o'r trwyddedu gorfodol, mae'n ofynnol i Dai Amlfeddiannaeth mawr yn y tair ardal a gwmpesir gan y tîm GRhR fodloni safonau amwynder a gofod penodol, gan nodi'r nifer leiaf o ystafelloedd ymolchi, toiledau ac offer mewn ceginau, yn ogystal â gosod safonau gofod fesul m2 ar gyfer ystafelloedd cyfanheddol.[1].

[1] https://www.srs.wales/cy/Housing/HMO-Licensing/HMO-Licensing.aspx

3. Y sefyllfa bresennol o ran Tai Amlfeddiannaeth ym Mro Morgannwg

3.1 Mae data sy'n cael ei gasglu fel rhan o ffurflenni ar beryglon a thrwyddedu yn flynyddol yn dangos bod 491 o Dai Amlfeddiannaeth hysbys yn y Fro yn 2024.[2] Fel y dangosir yn Ffigur 1, bu cynnydd sylweddol ers 2020-21 yn dilyn y pandemig COVID-19 ac mae nifer y Tai Amlfeddiannaeth wedi aros yn gymharol uchel ers hynny.



Ffigur 1 – Tai Amlfeddiannaeth hysbys y flwyddyn 2011-2024 (StatsCymru)

3.2 Mae nifer y Tai Amlfeddiannaeth hysbys yn llawer is nag yn awdurdod lleol cyfagos Caerdydd, sydd i'w ddisgwyl o ystyried statws Caerdydd fel dinas Brifysgol gyda nifer fawr o fyfyrwyr yn byw mewn Tai Amlfeddiannaeth a hefyd lawer o weithwyr proffesiynol ifanc yn byw mewn Tai Amlfeddiannaeth. Fodd bynnag, mae ffigur y Fro ond ychydig yn is na RhCT, a oedd â 544 o Dai Amlfeddiannaeth hysbys yn 2024. Mae gan RhCT boblogaeth fawr o fyfyrwyr hefyd. Mae nifer o resymau pam y gallai'r Tai Amlfeddiannaeth yn y Fro fod wedi cynyddu ond mae'n debygol y bydd yr argyfwng costau byw a'r argyfwng tai yn ffactorau allweddol, gyda Thai Amlfeddiannaeth yn cynrychioli opsiwn mwy fforddiadwy i lawer na rhentu tŷ neu fflat hunangynhwysol.

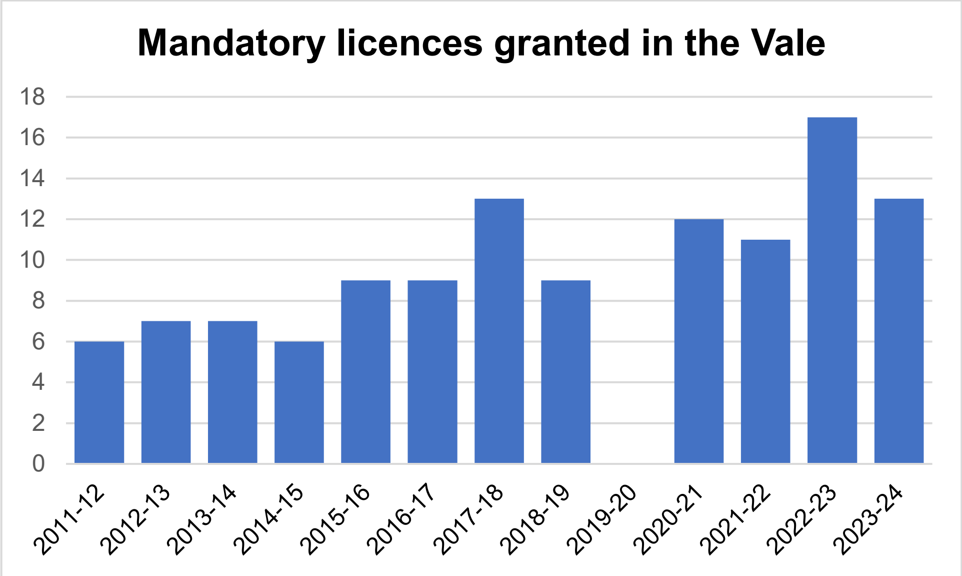
3.3 Mae cyfanswm y Tai Amlfeddiannaeth ond yn cyfateb i 0.8% o'r stoc anheddau gyffredinol yn y Fro. Fodd bynnag, mae'n bwysig deall ble yn y Fro mae'r rhain wedi'u lleoli.

3.4 Mae StatsCymru yn nodi bod 13 o Dai Amlfeddiannaeth wedi cael trwydded orfodol yn 2023-24[3] ac ers 2011 mae nifer y trwyddedau gorfodol wedi amrywio o rhwng 6 a 17 trwydded y flwyddyn. Dim ond ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth risg uwch, mwy o faint - tri llawr neu fwy - y mae angen trwyddedau gorfodol. Dim ond am gyfnod o 5 mlynedd y bydd trwyddedau'n para, felly gall y ffigurau hyn

[2] https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Hazards-and-Licences/housesinmultipleoccupation-by-area

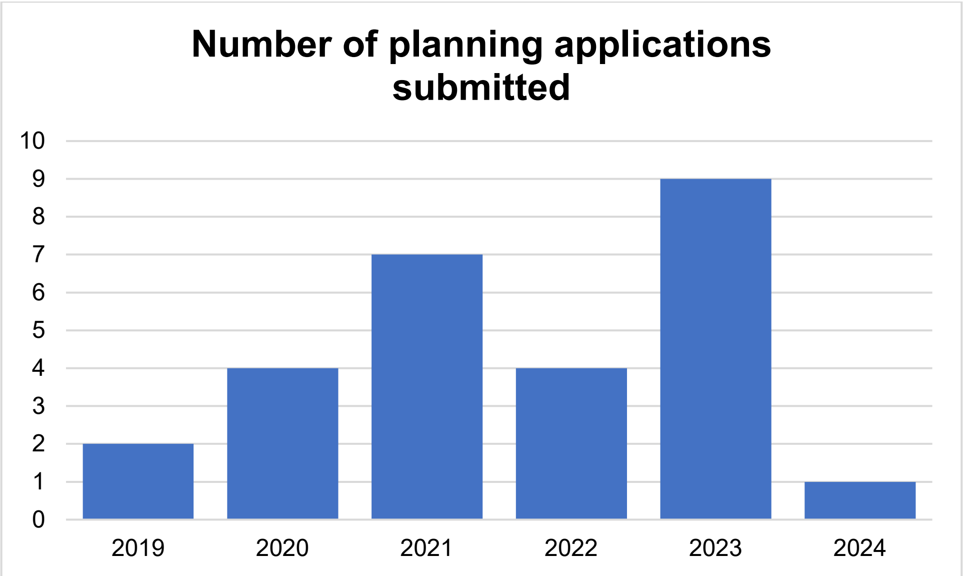
[3] https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Hazards-and-Licences/dwellingslicenced-by-area-licencetype

gynnwys rhyw elfen o adnewyddu trwyddedau. Mae gan awdurdodau lleol y disgresiwn i gymhwyso trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth ychwanegol neu drwyddedau detholus mewn ardaloedd penodol o grynodiad uchel - er enghraifft yn ardaloedd myfyrwyr Caerdydd. Fodd bynnag, nid oes unrhyw ardaloedd yn y Fro lle mae trwyddedu ychwanegol yn berthnasol.



Ffigur 2 – Trwyddedau gorfodol a roddwyd 2011-2024 (StatsCymru)

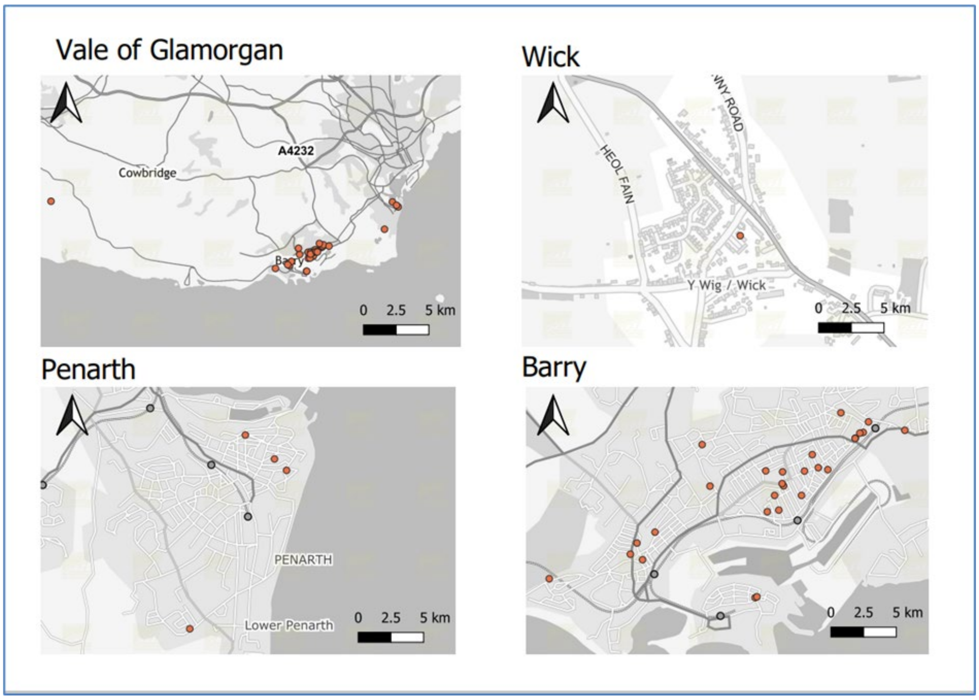
3.5 Ffynhonnell allweddol arall o ddata yw nifer y ceisiadau cynllunio sydd wedi'u cyflwyno ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth ers y newid yn y gorchymyn dosbarthiadau defnydd. Mae asesiad o geisiadau sy'n cyfeirio at Dai Amlfeddiannaeth a/neu C4 neu Sui Generis yn eu disgrifiad wedi nodi na chyflwynwyd mwy na 10 cais mewn unrhyw flwyddyn benodol.



Ffigur 3 – Nifer y ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd 2019-2024 (Ffynhonnell: Data ceisiadau cynllunio)

3.6 Er bod nifer y ceisiadau’n isel, mae lleoliadau’r ceisiadau’n dangos bod bron pob cais sydd wedi ei gyflwyno wedi bod yn y Barri. Yn gronnol, mae hyn yn codi pryderon am y potensial ar gyfer crynodiadau.

3.7 Mae Ffigur 4 yn cynnwys map o'r Tai Amlfeddiannaeth sydd wedi’u lleoli ym Mro Morgannwg, sy'n deillio o'r rhestrau trwyddedu gorfodol a data ceisiadau cynllunio. Ni fu'n bosibl cael data am yr holl Dai Amlfeddiannaeth hysbys.



Ffigur 4 – Lleoliad Tai Amlfeddiannaeth (Ffynhonnell: Rhestrau Trwyddedu gorfodol a data cynllunio)

3.8 Nodir o'r mapiau yn Ffigur 4 fod y crynodiad uchaf o Dai Amlfeddiannaeth yn y Barri, yn enwedig o amgylch ward Butrills ger canol y dref a ward Cadoc, gyda chrynodiad nodedig o amgylch Vere Street.

3.9 Ar y cyfan, er bod nifer y Tai Amlfeddiannaeth yn isel, ystyrir bod y cynnydd cyson yn y niferoedd a’r crynodiad o Dai Amlfeddiannaeth mewn rhannau penodol o'r Barri yn gyfiawnhad digonol i ystyried polisi i reoli Tai Amlfeddiannaeth.

4. Ymateb polisi i Dai Amlfeddiannaeth

4.1 Rhoddwyd ystyriaeth i'r dull polisi a gymerwyd wrth osod polisïau Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru, a hefyd gan ACLlau yn Lloegr, yn ogystal â chasgliadau ac argymhellion adroddiad adolygu Tai Amlfeddiannaeth Llywodraeth Cymru.

4.2 Un dull cyffredin yw ystyried crynodiad Tai Amlfeddiannaeth yn erbyn tri phrawf - y prawf crynodiad, y prawf brechdanu a'r prawf strydoedd bach. Mae'r dull hwn yn cael ei ddefnyddio gan awdurdodau eraill yng Nghymru, gan gynnwys Abertawe.

Prawf Crynodiad

4.3 O dan y prawf crynodiad, ni fyddai caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth newydd neu grynodiad dwysach, lle mae Tai Amlfeddiannaeth yn cynrychioli canran benodol o eiddo o fewn radiws diffiniedig.

4.4 Wrth benderfynu ar y ganran a'r radiws, dylid ystyried arfer gorau. Nodir bod Adroddiad Adolygiad Tai Amlfeddiannaeth LlC yn ystyried mai'r trothwy lle mae'r crynodiad yn dechrau achosi problemau yw 10%. Mae gan awdurdod cyfagos Caerdydd lefelau uchel o Dai Amlfeddiannaeth, yn enwedig yn ardaloedd myfyrwyr Cathays a Phlasnewydd. Mae CDLl mabwysiedig Caerdydd yn cynnwys polisi ar drosi eiddo preswyl yn fflatiau neu Dai Amlfeddiannaeth. Cefnogir hyn gan CCA ar Dai Amlfeddiannaeth, sy'n nodi prawf crynodiad y byddai lefel Tai Amlfeddiannaeth uwch nag ef yn achosi niwed. Y ffigur hwn yw 20% o'r holl gartrefi yn Dai Amlfeddiannaeth o fewn radiws o 50m ar gyfer ardaloedd Cathays a Phlasnewydd a 10% mewn rhannau eraill o'r ddinas. Mae polisi tebyg yn cael ei gario drwodd i'r CDLl Newydd ar Adnau. Mae'r trothwy o 10% o fewn 50m hefyd yn ofyniad yn CCA CDLl mabwysiedig RhCT ar Dai Amlfeddiannaeth.

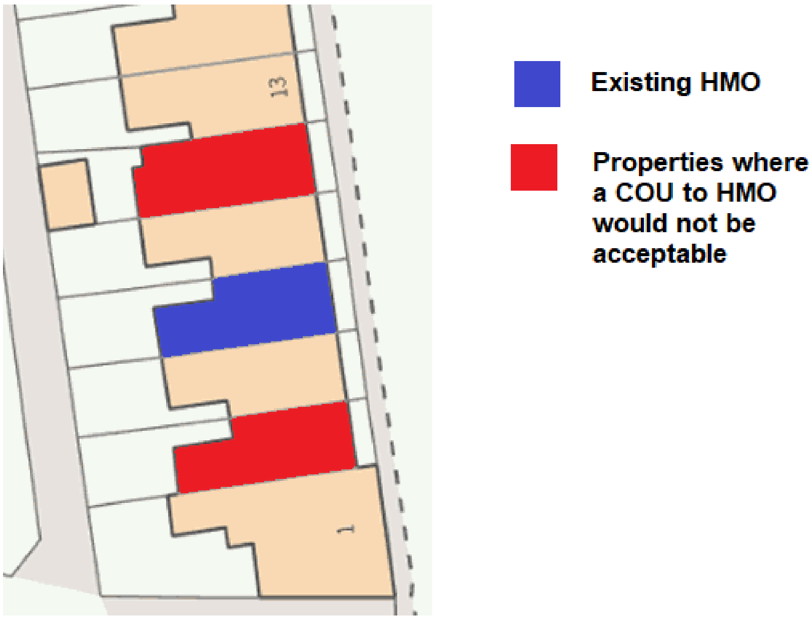
4.5 Yn unol ag arfer gorau a dull gweithredu awdurdodau cyfagos, cynigir bod 10% mewn radiws o 50m hefyd yn briodol ar gyfer y Fro.

4.6 Yn ymarferol, cyfrifir y radiws 50 metr o bwynt canol yr eiddo. Os oes unrhyw ran o gwrtil eiddo yn croestorri â'r perimedr ar ymyl y radiws 50 metr, bydd yn cael ei gyfrif o fewn y trothwy.

4.7 At ddibenion y cyfrifiad, mae pob fflat mewn bloc o fflatiau yn cael ei gyfrif fel un uned annedd ac mae pob clwstwr o Dai Amlfeddiannaeth (uned hunangynhwysol) o fewn bloc llety myfyrwyr yn cael ei gyfrif fel un uned o Dai Amlfeddiannaeth.

Y Prawf Brechdanu

4.8 Mae hefyd yn gyffredin sicrhau nad yw Tai Amlfeddiannaeth yn 'brechdanu' eiddo C3. Mae hyn yn golygu na fydd yn dderbyniol caniatáu Tŷ Amlfeddiannaeth newydd os oes Tŷ Amlfeddiannaeth eisoes yr ochr arall i eiddo C3 ar yr un stryd. Mae hyn er mwyn diogelu amwynder preswylwyr C3 ac annog cydlyniant cymunedol gan fod meddianwyr Tai Amlfeddiannaeth fel arfer yn rhai mwy dros dro. Dangosir enghraifft o'r prawf brechdanu yn ymarferol yn Ffigur 5.



Ffigur 5: Prawf Brechdanu

Prawf Strydoedd Bach

4.9 Ni fydd cynigion Tai Amlfeddiannaeth o fewn 'strydoedd bach' nad ydynt yn torri'r trothwy radiws o 50m yn cael eu cefnogi pe bai'r cynnig yn creu gor-grynodiad anghymesur o Dai Amlfeddiannaeth yn y stryd honno.

4.10 Diffinnir strydoedd bach fel strydoedd sy'n cynnwys rhwng 11 a 34 eiddo. Ni fyddai strydoedd â 35 neu fwy o eiddo yn cael eu cyfrif fel 'stryd fach' mewn perthynas â'r maen prawf hwn.

4.11 Dylid defnyddio dyfarniad pragmataidd yn seiliedig ar gymhareb o 1/8 ar strydoedd sy'n cynnwys rhwng 11-34 eiddo.

4.12 Ar gyfer strydoedd sydd â 10 neu lai o eiddo, caniateir uchafswm o ddau Dŷ Amlfeddiannaeth cyn belled ag yr ystyrir na fyddent yn creu crynodiad anghymesur o Dai Amlfeddiannaeth ar y stryd honno a bod lleoliad y Tai Amlfeddiannaeth yn cydymffurfio â maen prawf 2 ar frechdanu.

4.13 O ystyried y meini prawf uchod, cynigir y dylid geirio’r polisi fel a ganlyn:

TAI AMLFEDDIANNAETH

Caniateir cynigion ar gyfer newid o Ddosbarth Defnydd C3 (anhedd-dy) i C4 (Tai Amlfeddiannaeth) neu Sui Generis (Tŷ Amlfeddiannaeth mawr gyda mwy na chwech o bobl), neu ddwysáu'r defnydd o C4 i Sui Generis, neu adeiladu tŷ amlfeddiannaeth newydd dim ond lle:

1 Na fyddai tai amlfeddiannaeth yn cynrychioli 10% neu fwy o eiddo preswyl o fewn radiws o 50 metr i eiddo'r cais, neu lle mae eiddo’r cais yn gwthio’r crynodiad i 10% neu fwy;
2 Na fyddai'n arwain at unrhyw eiddo preswyl (defnydd C3) yn cael ei 'frechdanu' rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth;
3 Ar strydoedd bach, ni fydd cynigion yn cael eu cefnogi lle byddai'n creu gor-grynodiad anghymesur o dai amlfeddiannaeth;
4 Byddai graddfa a dwysedd y defnydd yn gydnaws â'r adeilad presennol a'r defnyddiau cyfagos.

4.14 Bydd cynigion tai amlfeddiannaeth a fyddai'n arwain at dorri'r trothwyon uchod ond yn cael eu caniatáu os oes amgylchiadau eithriadol neu ystyriaethau perthnasol eraill sy'n amlwg yn gorbwyso unrhyw bryderon ynghylch crynodiadau tai amlfeddiannaeth.

<u>Amgylchiadau Eithriadol a Lliniaru</u>

5.1 Cydnabyddir y gallai fod amgylchiadau penodol lle byddai ystyriaethau perthnasol penodol neu amgylchiadau eithriadol yn gorbwyso'r asesiad yn erbyn y profion a lle byddai angen taro cydbwysedd cynllunio. Un enghraifft o hyn yw lle mae ardal yn fwy addas ar gyfer Tŷ Amlfeddiannaeth oherwydd math neu gynllun yr eiddo sydd eisoes yn yr ardal neu lle mae eiddo C3 yn wag a bod angen ei drwsio'n sylweddol ac y gellir dangos mai ei drosi’n Dŷ Amlfeddiannaeth yw’r unig ddefnydd ymarferol ohono. Bydd angen ystyried pob achos yn ôl ei rinweddau ei hun, ond mae'n bwysig bod y polisi’n caniatáu rhywfaint o hyblygrwydd i gyfrif am sefyllfaoedd eithriadol.

RLDP CDLN

Cyngor Bro Morgannwg
Cyfarwyddiaeth Lleoedd
Swyddfeydd Dinesig
Heol Holltwn
Y Barri CF63 4RU

LDP@bromorgannwg.gov.uk
www.bromorgannwg.gov.uk