

Crynodeb Annhechnegol

Canllawiau Cynllunio Atodol (Drafft) – Tai Amfeddiannaeth

Cyflwyniad

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf yn cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ynglŷn â Chanllawiau Cynllunio Atodol (Drafft) ar faterion Tai Amfeddiannaeth ('HMOs'). Mae newidiadau diweddar yn y ddeddfwriaeth wedi pennu bod angen caniatâd cynllunio erbyn hyn i newid defnydd tai ag un aelwyd yn dai amfeddiannaeth. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn ategu'r Cynllun Datblygu Lleol, sydd wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor, drwy ddarparu canllawiau a pholisïau mwy penodol o ran lleoliadau addas ar gyfer tai amfeddiannaeth yn Rhondda Cynon Taf. Un o'r prif resymau dros baratoi'r Canllawiau Cynllunio Atodol oedd amlygu atebion i fynd i'r afael â'r effeithiau anffafriol sy'n dod yn sgil gorgrynhoi tai amfeddiannaeth mewn cymunedau preswyl. Does dim modd i'r Canllawiau Cynllunio Atodol effeithio ar statws unrhyw dai amfeddiannaeth cyfreithlon presennol, ond, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ceisio cyfyngu ar gyfleoedd i gyflwyno tai amfeddiannaeth amhriodol ychwanegol mewn ardaloedd penodol yn Rhondda Cynon Taf, sef Trefforest. I'r gwrthwyneb, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ceisio codi ymwybyddiaeth bod modd i dai amfeddiannaeth fod yn briodol mewn mannau cynaliadwy eraill yn y Fwrdeistref Sirol, ond, yn atal achosion o orgrynhoi tai amfeddiannaeth mewn mannau eraill.

Cefndir

Mae tai amfeddiannaeth yn dai sy'n cael eu meddiannu gan fwy nag un aelwyd (mae aelwyd yn cynnwys naill ai person sengl neu ddau neu ragor o bobl sy'n byw gyda'i gilydd). Mae'r rheini sy'n byw mewn tai amfeddiannaeth yn rhentu ystafelloedd gwely unigol ac yn rhannu cyfleusterau'r tŷ – er enghraifft, ystafell ymolchi, cegin, neu ystafell fyw. Mae tai amfeddiannaeth yn cynnig llety rhad a hyblyg sy'n addas ar gyfer aelwydydd bychain. Gan amlaf, y rhai sy'n byw mewn tai amfeddiannaeth yw myfyrwyr, aelwydydd ar incwm bach, a phobl sy'n ffafrio neu sydd angen hyblygrwydd wrth symud o ardal i ardal.

Nodwedd amlwg ym mhentref Trefforest yw crynhoad tai amfeddiannaeth sy'n gysylltiedig â champws Prifysgol De Cymru. Gall crynhoi tai amfeddiannaeth mewn ardal breswyl sefydledig arwain at ddifrodi cymeriad yr ardal dan sylw mewn sawl ffordd – er enghraifft: cyflawni llai o waith cynnal a chadw ar eiddo; mwy o alw am leoedd parcio; pentyrru gwastraff cartrefi; llawer o arwyddion 'ar osod' i'w gweld; siopau tecawê, sydd ar gau yn ystod y dydd, yn cymryd lle'r siopau lleol; cyfleusterau'r gymuned yn cael eu defnyddio llai. Mae'n annhebygol bydd tai amfeddiannaeth unigol yn cael effaith sylweddol ar eu pennau eu hunain, ond, mae'r effaith gronnol yn peri pryder.

Materion cynllunio a thai amlfeddiannaeth

Mae digonolrwydd y trefniadau ar y tu mewn i dai amlfeddiannaeth yn cael ei sicrhau drwy system drwyddedu o dan gyfraith Tai. Mae materion ar y tu allan i dai amlfeddiannaeth yn destun cyfraith Cynllunio, sy'n mynnu bod angen cael caniatâd i newid tŷ yn dŷ amlfeddiannaeth ar gyfer tri pherson neu ragor sydd ddim yn aelodau o'r un aelwyd. Mae penderfyniadau ynglŷn â rhoi caniatâd neu wrthod rhoi caniatâd i gyd yn cael eu gwneud wrth gyfeirio at y Cynllun Datblygu Lleol, y Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol ac unrhyw dystiolaeth o effeithiau anffafriol posibl ar yr ardal yn sgil y cynnig dan sylw. Byddai modd gwrthod rhoi caniatâd cynllunio pe bai effeithiau'r cynllun dan sylw (gan gynnwys effeithiau cronol) yn rhai niweidiol a sylweddol.

Dyma'r polisiau sy'n rhan o Gynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf ac sy'n berthnasol i faterion tai amlfeddiannaeth: CS 1 (Datblygu yn y gogledd); CS 2 (Datblygu yn y de); ac AW 5 (Datblygu newydd). Dyma rai o'r Canllawiau Cynllunio Atodol sydd eisoes wedi eu mabwysiadu: Gwireddu dylunio a chreu lleoedd: gofynion mynediad, cylchrediad a pharcio; a Datblygu fflatiau – addasiadau ac adeiladau newydd. Byddai rhagor o Ganllawiau Cynllunio Atodol a pholisiau sy'n rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol i geisiadau mewn ardaloedd cadwraeth neu yng nghanol trefi.

Canllawiau Cynllunio Atodol (Drafft) ar faterion Tai Amlfeddiannaeth

I fynd i'r afael â materion tai amlfeddiannaeth presennol ac achosion o orgrynhoi tai amlfeddiannaeth yn y dyfodol, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Drafft) hyn yn cynnig gosod terfyn, neu 'trothwy', ar nifer y tai amlfeddiannaeth i'w caniatáu o fewn radiws 50 metr o unrhyw safle sy'n destun cais cynllunio am dŷ amlfeddiannaeth.

Yn Nhrefforest (ac eithrio Glyn-taf), lle mae'r rhan fwyaf o'r tai amlfeddiannaeth ar hyn o bryd, bydd trothwy o 20% ar gyfer canran y tai amlfeddiannaeth o fewn radiws 50 metr o bob tŷ amlfeddiannaeth arfaethedig. Fydd y trothwy yma ddim yn cael ei gymhwyso mewn achosion lle mae canran y tai amlfeddiannaeth presennol yn fwy nag 80% o'r holl dai. Yn ymarferol, mae hyn yn golygu bydd ychydig iawn o dai amlfeddiannaeth newydd yn cael eu caniatáu yn Nhrefforest. **(Gweler Polisi Tai Amlfeddiannaeth 1 a Pholisi Tai Amlfeddiannaeth 4.)**

Mewn mannau eraill yn Rhondda Cynon Taf, lle does dim llawer o dai amlfeddiannaeth ar hyn o bryd, bydd trothwy o 10%. Yn ymarferol, bydd y trothwy yma'n caniatáu rhai tai amlfeddiannaeth newydd ac yn atal achosion newydd o orgrynhoi tai amlfeddiannaeth fyddai'n cael effeithiau cronol sylweddol. **(Gweler Polisi Tai Amlfeddiannaeth 2.)**

Hefyd, bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn gwarchod tai ag un aelwyd rhag cael eu gosod rhwng tai amlfeddiannaeth. Byddan nhw hefyd yn atal tai cyfagos rhag cael eu troi'n dai amlfeddiannaeth ac yn osgoi achosion newydd o glystyru tai amlfeddiannaeth mewn ardaloedd lleol. **(Gweler Polisi Tai Amlfeddiannaeth 3.)**