



rhondda cynon taf  
local development plan  
*cynllun datblygu lleol*

Canllawiau Cynllunio Atodol

# Tai Amfeddiannaeth

Mai 2018



**RHONDDA CYNON TAF**



## Cynnwys

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Cyflwyniad.....                                                                                       | 2  |
| 2. Cefndir.....                                                                                          | 3  |
| 3. Tai amlfeddiannaeth yn Rhondda Cynon Taf.....                                                         | 5  |
| 4. Rheoli crynadau tai amlfeddiannaeth.....                                                              | 7  |
| 5. Polisi cynllunio (a Chanllawiau Cynllunio Atodol) sy'n berthnasol i gynigion tai amlfeddiannaeth..... | 11 |
| 6. Safonau tai amlfeddiannaeth.....                                                                      | 15 |
| Atodiad 1 – Crynodeb o'r gwaith ymchwil.....                                                             | 16 |

## 1. Cyflwyniad

- 1.1.** Mae newidiadau diweddar yn y ddeddfwriaeth wedi rhoi'r cyfle i Awdurdodau Cynllunio Lleol reoli cynigion ar gyfer tai amlfeddiannaeth yn eu cymunedau mewn ffordd ffurfiol. Mae Llywodraeth Cymru a'r awdurdod lleol yn cydnabod gall gorgrynhoad o dai amlfeddiannaeth mewn ardal benodol gael effeithiau negyddol ar y gymuned.
- 1.2.** Yn Rhondda Cynon Taf, mae tai amlfeddiannaeth wedi eu clystyru o amgylch campws Prifysgol De Cymru yn Nhrefforest. Mae'r gymuned leol wedi mynegi pryderon cynyddol bod crynhoad y tai amlfeddiannaeth wedi cyrraedd lefel sy'n cael effaith niweidiol sylweddol ar gydlyniant cymunedol.
- 1.3.** Mae'r clystyru a'r crynhoad uchel o ran tai amlfeddiannaeth yn y gymuned yma yn deillio o'r galw, dros lawer o flynyddoedd, gan fyfyrwyr sydd eisiau byw mor agos ag sy'n bosibl i'r campws, sy'n nodweddiadol mewn trefi prifysgol. Yn ôl tystiolaeth, bu gostyngiad yn nifer y myfyrwyr sy'n chwilio am lety yn Nhrefforest, gyda llawer o'r myfyrwyr bellach yn byw mewn llety pwrpasol i fyfyrwyr yng Nghaerdydd ac yn cymudo ar y trê. Yn fwy diweddar, mae llety pwrpasol i fyfyrwyr wedi agor yn Llwynycastan, Pontypridd, a chael ei rentu'n llwyr o fewn amser byr.
- 1.4.** Mae rhagor o gynigion ar gyfer llety pwrpasol i fyfyrwyr hefyd yn cael eu datblygu ar hyn o bryd yn Nhrefforest ac ym Mhontypridd. Mae'n debygol, felly, bydd mwy o alw am lety tai amlfeddiannaeth yn Rhondda Cynon Taf yn

dod gan aelwydydd eraill ag incwm bach nad oes angen eu clystyru mewn ardal benodol, fel Trefforest.

- 1.5.** Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn cynnwys cyngor a gwybodaeth ategol, anstatudol, sy'n ategu'r polisiâu a'r cynigion sy'n rhan o Gynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf. Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, ac apeliadau, ac mae modd iddyn nhw fod yn berthnasol i safleoedd a materion penodol.
- 1.6.** Mae dau ddiben i'r Canllawiau Cynllunio Atodol, sef: yn gyntaf, amlygu'r adeg pan fydd crynhoad y tai amlfeddiannaeth mewn ardal benodol yn dechrau cael effaith anffafriol ar y gymuned; ac yn ail, roi arweiniad ar safonau tai amlfeddiannaeth, a sut dylen nhw gael eu datblygu. Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn berthnasol i ardal Trefforest, yn bennaf, ond, byddan nhw hefyd yn rhoi arweiniad i bob ardal yn Rhondda Cynon Taf.

## 2. Cefndir

2.1.1. Yn gyffredinol, mae tŷ'n cael ei ystyried yn dŷ amlfeddiannaeth os oes mwy nag un aelwyd breifat yn byw ynddo. Mae tai amlfeddiannaeth, fel arfer, yn cael eu gosod ar rent fesul ystafell gan eu landlordiaid, ac unigolion neu gyplau sy'n eu rhentu nhw, yn bennaf. Mae'r tenantiaid wedyn yn rhannu'r ystafell ymolchi, y gegin, y cyfleustodau a'r mannau cyffredin (gan gynnwys unrhyw ardd neu iard). Yn amlwg, mae nifer yr ystafelloedd a'r tenantiaid cysylltiedig yn y tŷ yn dibynnu ar faint yr eiddo, ond, yn aml, byddai'r lloriau gwaelod wedi cael eu haddasu ar gyfer eu defnyddio fel ystafelloedd unigol mae modd eu rhentu.

2.1.2. Mae'n cael ei gydnabod bod gan dai amlfeddiannaeth ran allweddol wrth ddiwallu anghenion tai yn y sector rhentu cymdeithasol. Mae angen tai amlfeddiannaeth er mwyn darparu llety ar gyfer aelwydydd bychain neu unigolion ag incwm bach fyddai fel arall yn byw mewn hosteli, mewn aelwydydd sy'n rhy fawr, neu hyd yn oed yn ddigartref. Maen nhw'n ddewis poblogaidd ymhlith myfyrwyr, pobl ifainc sengl sy'n gyflogedig neu'n ddi-waith, aelwydydd bychain sy'n methu â fforddio llety hunangynhwysol, ac aelwydydd bychain sydd angen hyblygrwydd wrth symud i gartref arall. Yn aml, mae preswylwyr o'r fath yn byw yno dros dro, ac mae trosiant uchel o ran y boblogaeth yn y cymunedau hyn.

2.1.3. Does dim rhaid gwneud gwaith adeiladu ar y tu mewn neu ar y tu allan i newid tai sy'n cael eu meddiannu gan

un aelwyd yn dai amlfeddiannaeth. Serch hynny, mae'n bosibl bydd troi tŷ annedd yn dŷ amlfeddiannaeth yn cynnwys adeiladu ystafelloedd gwely ychwanegol drwy godi estyniad y tu cefn i'r tŷ, neu drwy ad-drefnu'r ystafelloedd i ddarparu cegin, ystafell ymolchi a chyfleustodau ychwanegol.

2.1.4. Mae creu tŷ amlfeddiannaeth fel arfer yn golygu dwysáu'r defnydd preswyl. Er enghraifft, byddai troi tŷ â thair ystafell wely – oedd yn cael ei feddiannu gan deulu o bedwar – yn dŷ amlfeddiannaeth â phedair ystafell wely – sy'n cael ei feddiannu gan gyplau – yn cynyddu nifer y bobl yn y tŷ a chyfran yr oedolion. Yn yr achos yma, byddai dwysáu nifer y meddianwyr yn arwain at ragor o weithgarwch yn y tŷ ac o amgylch y tŷ, a gall hynny gael effeithiau negyddol ar y meddianwyr, eu cymdogion, a'r gymuned leol.

2.1.5. Gall dwysáu'r defnydd preswyl arwain at alw ychwanegol am leoedd parcio ceir a lefelau sŵn uwch (er enghraifft, drwy chwarae cerddoriaeth). Daw effeithiau eraill yn sgil tai ar rent yn cymryd lle tai â pherchnogion-feddianwyr, a phreswylwyr tymor byr yn cymryd lle'r boblogaeth sefydlog. Gall yr effeithiau gynnwys gweld mwy o fyrddau hysbysebu gan asiantau tai, dirywiad yn safon cynnal a chadw eiddo yn gyffredinol, a thrin gwastraff mewn ffordd annigonol. Gall y newidiadau hyn hefyd arwain at lai o ddefnydd o'r cyfleusterau sy'n gwasanaethu'r boblogaeth sefydlog, fel ysgolion a siopau lleol, a gall hynny arwain at gau'r cyfleusterau hynny. I'r gwrthwyneb, gall y newidiadau hyn arwain at fwy o siopau bwyd a diod ac asiantau tai.

2.1.6. Fel arfer mae'n anodd dangos faint o effaith byddai achosion o dai amlfeddiannaeth unigol yn ei chael ar gymeriad ac amwynder yr ardal gyfagos. Serch hynny, mae gan ardaloedd lle mae llawer o dai amlfeddiannaeth gymeriad amlwg ar sail eu heffaith gronnus, gan arwain at ganfyddiadau negyddol o'r ardal ymhlith trigolion tymor hir.

2.1.7. Mae materion ar y tu mewn i dai amlfeddiannaeth yn destun sylw'r awdurdodau lleol o dan ddeddfwriaeth Tai, drwy systemau trwyddedu sy'n sicrhau safon ofynnol o ran cyfleusterau ac amodau byw. Mae materion ar y tu allan i dai amlfeddiannaeth, a'u defnydd, yn destun sylw o dan ddeddfwriaeth Cynllunio Gwlad a Thref, sy'n gallu rheoli achosion o droi adeiladau'n dai amlfeddiannaeth os oes angen caniatâd cynllunio.

## 2.2. Newidiadau yn y ddeddfwriaeth

2.2.1. Tan 2016, roedd defnyddio adeilad ar gyfer tŷ annedd ("dwelling house") yn cael ei ddiffinio gan Ddosbarth C3 yng Nghorchwymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, fel a ganlyn:

### Class C3. Dwellinghouses

Use as a dwellinghouse (whether or not as a sole or main residence) —

(a) by a single person or by people living together as a family, or

(b) by not more than 6 residents living together as a single household (including a household where care is provided for residents).

2.2.2. Doedd dim angen caniatâd cynllunio, felly, i ddefnyddio tai teuluol fel tai amlfeddiannaeth ar yr amod doedd dim mwy na chwech o breswylwyr. Felly, o ystyried bod y rhan fwyaf o'r tai yn Nhrefforest yn dai teras o faint cymedrol, roedd angen caniatâd cynllunio ar ychydig iawn ohonyn nhw ar gyfer eu defnyddio fel tai amlfeddiannaeth.

2.2.3. Cafodd deddfwriaeth newydd ei chyflwyno yng Nghymru ym mis Chwefror 2016, ac roedd yn cynnwys rhannu Dosbarth C3 yn ddosbarthiadau defnydd newydd, sef dosbarthiadau C3 ac C4:

### Class C3. Dwellinghouses

Use as a dwellinghouse (whether or not as a sole or main residence) by—

(a) a single person or by people to be regarded as forming a single household;

(b) not more than six residents living together as a single household where care is provided for residents; or

(c) not more than six residents living together as a single household where no care is provided to residents (other than a use within class C4).

#### **Class C4. Houses in multiple occupation**

Use of a dwellinghouse by not more than six residents as a house in multiple occupation.

- 2.2.4. Mae'r newid yn golygu bod angen caniatâd cynllunio erbyn hyn ar gyfer troi tai ag un aelwyd yn dai amlfeddiannaeth â hyd at chwech o breswylwyr. Erbyn hyn, mae'r rhain i gyd yn cael eu galw naill ai'n 'tai amlfeddiannaeth bach' neu'n 'tai amlfeddiannaeth Dosbarth C4'.
- 2.2.5. Mae angen caniatâd cynllunio erbyn hyn, fel cyn mis Chwefror 2016, ar gyfer troi tai ag un aelwyd yn dai amlfeddiannaeth â mwy na chwech o breswylwyr. Erbyn hyn, mae'r rhain yn cael eu galw naill ai'n 'tai amlfeddiannaeth mawr' neu'n 'tai amlfeddiannaeth sui generis' (defnydd sui generis: defnydd unigryw, sydd ddim perthyn i ddosbarth defnydd penodol).
- 2.2.6. Mae'r systemau trwyddedu a chynllunio yn gweithredu ar sail meini prawf gwahanol o dan ddeddfwriaeth wahanol, felly, mae'n bosibl cael trwydded ac nid caniatâd cynllunio ar gyfer eiddo penodol, neu gael caniatâd cynllunio ac nid trwydded. Fydd cael un o'r rhain ddim yn awgrymu bydd y llall yn cael ei roi.

### **3. Tai Amlfeddiannaeth yn Rhondda Cynon Taf**

- 3.1. Mae'n cael ei gydnabod, ar lefelau cenedlaethol a chymunedol, fod hyd yn oed ardaloedd tai amlfeddiannaeth sydd â phoblogaeth dros dro sylweddol ac sy'n cael eu rheoli yn y ffordd orau yn dal i fod â chymeriad gwahanol iawn o'u cymharu ag ardaloedd preswyl â phoblogaeth sefydlog.
- 3.2. Yn Rhondda Cynon Taf, mae'r pryderon am niferoedd uchel a chrynoadau uchel o ran tai amlfeddiannaeth yn gysylltiedig ag ward Trefforest yn unig, bron. Yn Nhrefforest mae 94% o'r tai amlfeddiannaeth yn y Fwrdeistref Sirol, ac mae 32% o'r holl aelwydydd yn y ward yn dai amlfeddiannaeth. Ar gyfartaledd, 1.3% yw canran y tai amlfeddiannaeth mewn wardiau yn Rhondda Cynon Taf a 2.8% yw'r cyfartaledd cenedlaethol, felly, mae'n amlwg bod gorgrynhoad yn Nhrefforest.
- 3.3. Yn ôl y dystiolaeth sydd wedi ei chasglu, mae'r ward yma, a chymuned Trefforest, wedi gweld newidiadau demograffig arwyddocaol yn ystod y 25 mlynedd ddiwethaf, ac mae modd priodoli'r newidiadau hyn yn uniongyrchol i dwf tai amlfeddiannaeth yno – ac maen nhw eu hunain wedi digwydd wrth ehangu Prifysgol De Cymru (Prifysgol Morgannwg gynt).
- 3.4. Mae newidiadau demograffig yn digwydd waeth beth yw crynhoad y tai amlfeddiannaeth; does dim modd defnyddio hyn fel dangosydd o newid negyddol neu gadarnhaol, ond, mae'n ddefnyddiol ar gyfer amlygu'r nodweddion trawiadol mewn unrhyw ardal sydd â nifer

sylweddol o dai amlfeddiannaeth. Daw'r ystadegau canlynol o Gyfrifiad 2011:

- Aelwydydd sy'n cynnwys dau oedolyn neu ragor, heb blant: 52% yn Nhrefforest; 26% ar gyfartaledd yn Rhondda Cynon Taf.
- Aelwydydd yn y sector rhentu preifat: 44% yn Nhrefforest; 12% yn Rhondda Cynon Taf.
- Pobl 0–15 oed: 8% yn Nhrefforest; 19% ar gyfartaledd yn Rhondda Cynon Taf.
- Pobl 16–29 oed: 60% yn Nhrefforest; 18% ar gyfartaledd yn Rhondda Cynon Taf.
- Mae'r gyfran berchentyaeth ymhlith yr isaf yn Rhondda Cynon Taf – 44% o'r aelwydydd sy'n berchen ar eu cartrefi yn llwyr neu drwy forgais; 71% ar gyfartaledd yn Rhondda Cynon Taf. 25 mlynedd yn ôl, roedd 77% o'r aelwydydd yn Nhrefforest yn berchen ar eu cartrefi.
- O blith cyfanswm o 53 o safleoedd manwerthu yng nghanolfan fanwerthu Trefforest, mae 12 o'r unedau (21%) naill ai'n siopau tecawê neu'n cynnwys elfennau o siopau tecawê. Mae hyn, eto, yn uwch na chanolfannau eraill yn Rhondda Cynon Taf.

**3.5.** Mae'n amlwg, felly, fod nifer y tai amlfeddiannaeth yn Nhrefforest yn sylweddol anghymesur â gweddill Rhondda Cynon Taf. Mae'n cael ei gydnabod bod pryder cyfiawnadwy am sut mae'r newidiadau yn y demograffig wedi newid cymuned Trefforest, ac yn parhau i'w newid.

**3.6.** Gall meddiannaeth dros dro arwain at ddiffyg cydlyniant ac integreiddio cymunedol a llai o ymrwymiad i gynnal ansawdd yr amgylchedd lleol. Gall hyn arwain at atgyfnerthu cymuned myfyrwyr yr ardal, a'i gwneud hi'n llai poblogaidd i deuluoedd.



## 4. Rheoli crynadau tai amlfeddiannaeth

### Polisi Tai Amlfeddiannaeth 1 – Ardal â throthwy 20% yn Nhrefforest

Yn Ward Trefforest, ac eithrio'r ardal i'r dwyrain o A470, (fel sydd i'w weld yn Ffigur 2 isod), bydd throthwy o 20% yn cael ei gymhwyso ar gyfer anheddau tai amlfeddiannaeth (fel canran o'r holl eiddo preswyl) o fewn radiws 50 metr o'r safle dan sylw. Pe bai cais am dŷ amlfeddiannaeth yn arwain at fynd dros ganran y throthwy, byddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol mewn egwyddor, ac yn cael ei wrthod.

Bydd ceisiadau cynllunio am dai amlfeddiannaeth Dosbarth C4, tai amlfeddiannaeth mawr, a thai amlfeddiannaeth sui generis yn Rhondda Cynon Taf yn cael eu hystyried ar sail y polisi yma.

- 4.1.** Mae'r radiws bach, sy'n rhan o'r dull throthwy yn y polisi yma, yn ceisio atal clystyru tai amlfeddiannaeth mewn cymdogaeth fach. Serch hynny, yn aml, byddai'r canrannau eisoes yn llawer uwch na'r throthwy yma ar draws sawl rhan o Ward Trefforest. Yn ôl gwaith dadansoddi diweddar o 10 safle enghreifftiol, ar hyd a lled Trefforest, roedd 39% o dai amlfeddiannaeth trwyddedig ar gyfartaledd o fewn radiws o 50 metr o bob safle. Mae'n cael ei dderbyn, felly, bydd nifer o ardaloedd yn Nhrefforest lle ddylai rhagor o dai amlfeddiannaeth ddim cael eu caniatáu. Serch hynny, dylai gael ei nodi hefyd fod

y throthwy 20% yn cael ei ystyried yn grynhoed uchel, felly, dydy'r polisi ddim yn rhy ragnodol, hyd yn oed mewn lleoliad o'r fath yn agos i Gampws y Brifysgol.

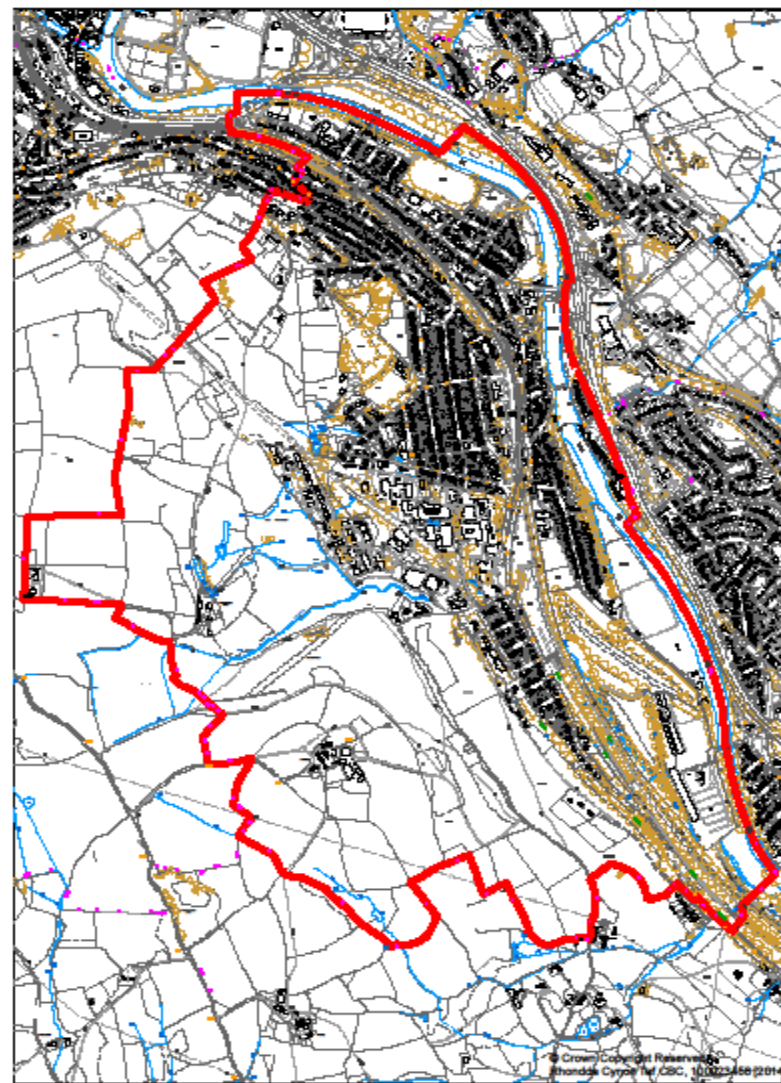
- 4.2.** Byddai crynadau tai amlfeddiannaeth uwchlaw 20% mewn unrhyw gymdogaeth yn arwain at orgrynhoed, a fyddai hynny ddim yn gyson â pholisi cenedlaethol o ran creu cymunedau sydd â deiliadaeth gymysg. Byddai crynadau o'r fath hefyd yn groes i adrannau 3.1.7 a 9.3.3 o Bolisi Cynllunio Cymru, fel sydd i'w weld uchod, mewn perthynas â buddiannau cyhoeddus ehangach a difrodi cymeriad yr ardal dan sylw. Yn yr un modd, mae gwaith ymchwil gan Lywodraeth Cymru, a'r adroddiad cysylltiedig, yn argymhell arfer trothwyon 10% o ran tai amlfeddiannaeth fel lefel briodol o eiddo o'r fath mewn ardal. Mae Polisi Tai Amlfeddiannaeth 2 isod, felly, yn gosod throthwy arall ar gyfer tai amlfeddiannaeth ar draws Rhondda Cynon Taf.

- 4.3.** Mae Ffigur 1 isod yn dangos enghraifft o safle sy'n destun cais am newid defnydd i dŷ amlfeddiannaeth mewn ardal â throthwy 20%. Y smotyn coch mwyaf yw'r safle dan sylw, ac mae hwnnw yng nghanol cylch glas â radiws 50 metr. O fewn yr ardal glustogi yma mae 50 o dai preswyl, ac mae 24 ohonyn nhw'n dai amlfeddiannaeth ar hyn o bryd (smotiau coch llai). Mae hyn yn cyfateb i 46%, felly, byddai'n llawer uwch na'r throthwy rhagnodedig, a fyddai caniatâd ddim yn cael ei roi i'r cynnig yma.

**Ffigur 1 – Enghraifft o gais anaddas am dŷ  
amlfeddiannaeth mewn ardal â throthwy 20%**



**Ffigur 2 – Ardal â throthwy 20% yn Nhrefforest**



### Polisi Tai Amlfeddiannaeth 2 – Trothwy 10% ar draws Rhondda Cynon Taf

I ganiatáu nifer briodol o gyfleoedd ar gyfer tai amlfeddiannaeth ym mhob ardal arall yn Rhondda Cynon Taf, bydd trothwy is o 10% yn cael ei gymhwyso ar gyfer anheddau tai amlfeddiannaeth (fel canran o'r holl eiddo preswyl) o fewn radiws 50 metr o'r safle dan sylw. Pe bai cais am dŷ amlfeddiannaeth yn arwain at fynd dros ganran y trothwy, byddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol mewn egwyddor, ac yn cael ei wrthod.

**4.4.** Fel sy'n cael ei drafod yn y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn, gall tai amlfeddiannaeth fod yn rhan arwyddocaol o'r farchnad rentu, gan roi dewisiadau tai i lawer o aelwydydd bychain ac unigolion ag incwm bach. Mae'r polisi yma, felly, yn ceisio caniatáu rhagor o dai amlfeddiannaeth priodol mewn ardaloedd eraill yn Rhondda Cynon Taf. Ar gyfartaledd, mae canrannau tai amlfeddiannaeth mewn wardiau eraill yn Rhondda Cynon Taf cyn lleied ag 1.3%, felly, yn gyffredinol, mae galw'r farchnad mewn ardaloedd eraill yn isel. Ar y cyfan, mae'n annhebygol iawn byddai crynadau tai amlfeddiannaeth yn cynyddu tuag at y trothwy 10%. Serch hynny, os bydd galw'n cynyddu mewn rhai mannau – fel yng nghanol trefi, neu mewn ardaloedd sy'n ffinio ag ward Trefforest – byddai'r trothwy is yn atal gorgrynhoad rhag digwydd.

**Ffigur 3 – Enghraifft o gais am dŷ amlfeddiannaeth fyddai'n addas mewn ardal â throthwy 20%, ond, yn anaddas mewn ardal â throthwy 10%**



**4.5.** Mae Ffigur 3 uchod yn dangos safle sy'n destun cais am dŷ amlfeddiannaeth sydd eto'n dangos 50 o anheddau o fewn radiws 50 metr o'r safle dan sylw. Yn yr achos yma, mae wyth tŷ amlfeddiannaeth o fewn y radiws, sef 16% o'r eiddo. Byddai cais yn yr achos yma, felly, yn dderbyniol yn Nhrefforest, mewn egwyddor, ond ddim yn dderbyniol mewn ardaloedd eraill yn Rhondda Cynon Taf.



**Ffigur 4 – Enghraifft o gais am dŷ amlfeddiannaeth fyddai'n addas mewn ardal â throthwy 10%**



**4.6.** Mae Ffigur 4 yn dangos yr un safle ag o'r blaen, ond, yn yr achos yma does dim ond dau dŷ amlfeddiannaeth ymhlith yr 50 o anheddau preswyl o fewn y radiws. Byddai hyn yn cyfateb i 4% o'r holl eiddo, felly, byddai'r cais yma'n dderbyniol, mewn egwyddor, ym mhob ardal yn Rhondda Cynon Taf.

### **Polisi Tai Amlfeddiannaeth 3 – Rhyngosod a thai amlfeddiannaeth cyfagos**

Fydd cynigion am dai amlfeddiannaeth ddim yn cael eu caniatáu os byddan nhw'n arwain at 'ryngosod' mathau eraill o eiddo rhwng tai amlfeddiannaeth, hynny yw, ddylai eiddo ddim cael ei leoli rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth. Hefyd, i atal clystyru eiddo o'r fath mewn ardaloedd lleol, ddylai dim mwy na dau dŷ amlfeddiannaeth gael eu caniatáu ar bwys ei gilydd.

**4.7.** Mae'r polisi yma'n ceisio lleihau effeithiau tai amlfeddiannaeth mewn ardaloedd lleol. Mae dull sy'n atal rhyngosod yn cael ei fabwysiadu gan lawer o awdurdodau sydd o'r farn ddylai anheddau Dosbarth C3 ddim cael eu hamgáu na'u heffeithio gan faterion tai amlfeddiannaeth cydnabyddedig. Yn yr un modd, bydd atal clystyrau bach iawn o dai amlfeddiannaeth yn lleihau'r effeithiau lleol ar eiddo cyfagos a hefyd yn atal gorgrynhoed mewn ardaloedd lleol. Dylai gael ei gydnabod bod achosion o'r fath yn bodoli eisoes mewn sawl man yn Nhrefforest, ond, y bwriad yw atal yr arfer yma yn y dyfodol.

### **Polisi Tai Amlfeddiannaeth 4 – Amgylchiadau eithriadol**

Mewn rhai amgylchiadau, mae crynadau tai amlfeddiannaeth wedi cyrraedd pwynt yn yr ardal leol sy'n golygu dydy caniatáu rhagor o dai amlfeddiannaeth ddim yn cael unrhyw effaith anffafriol bellach. Os yw crynhoad y tai amlfeddiannaeth presennol o fewn radiws 50 metr eisoes yn 80% neu'n uwch, byddai rhoi caniatâd yn cael ei ystyried yn dderbyniol, mewn egwyddor.

**4.8.** Byddai'r dull cydnabyddedig yma yn caniatáu rhagor o dai amlfeddiannaeth mewn ardaloedd sy'n llawn eiddo tai amlfeddiannaeth yn unig, bron. Yn yr ardaloedd hyn, byddai'r effeithiau cynyddol ar y gymdogaeth leol neu'r gymuned ehangach yn sgil tai amlfeddiannaeth ychwanegol yn gymharol ddibwys, a bydd y caniatâd eithriadol yma yn atal perchnogion-feddianwyr yn yr ardaloedd hyn rhag cael eu 'cau i mewn'.

## **5. Polisiâu cynllunio sy'n berthnasol i gynigion Tai amlfeddiannaeth**

5.1 Bydd pob cais cynllunio am dai amlfeddiannaeth Dosbarth C4, neu dai amlfeddiannaeth mawr, sui generis – sydd naill ai'n newydd neu'n dod yn sgil newid defnydd – yn cael ei ystyried yn unol â'r polisiâu a'r Canllawiau Cynllunio Atodol presennol canlynol;

### **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015**

Wrth gyfrannu at amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, dylai polisiâu cynllunio, penderfyniadau a chynigion sicrhau'r canlynol:

- Gofalu bod gan yr holl gymunedau lleol, boed wledig neu drefol, ddigon o dai o ansawdd da ar gyfer eu hanghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol ac ar gyfer anghenion arbennig lle bo hynny'n briodol, mewn cymdogaethau diogel.

### **Polisiâu cynllunio cenedlaethol**

#### **Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)**

3.1.7 Nid yw'r system gynllunio'n bodoli i ddiogelu buddiannau preifat un unigolyn yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion o ran eu heffaith ar amwynder a defnydd presennol y tir a'r adeiladau er lles y cyhoedd.

4.10.12 Mae awdurdodau lleol o dan rwymedigaeth gyfreithiol i ystyried yr angen i atal a lleihau troseddu ac anhrefn.

8.2.1. – Dylid darparu llwybrau diogel, cyfleus ac wedi'i lofnodi yn dda.

Tai

9.1.1. amlinellu'r amcan i ddarparu cartrefi sydd mewn cyflwr da, mewn cymdogaethau diogel a chymunedau cynaliadwy.

9.1.2 Dylai awdurdodau cynllunio lleol hybu amgylcheddau preswyl cynaliadwy, osgoi creu ardaloedd helaeth o dai o gymeriad unffurf a gwneud darpariaeth briodol ar gyfer tai. Dylai fod mwy o bwyslais ar ansawdd, fforddiadwy. Dylai awdurdodau cynllunio lleol hybu cymunedau sydd â deiliadaeth gymysg. Dylunio da, a chreu lleoedd i fyw ynddynt sy'n ddiogel ac yn ddeniadol.

9.2.2 Bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod ganddynt ddealltwriaeth glir o'r ffactorau sy'n dylanwadu ar yr anghenion o ran tai...

9.3.3 Ni ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif, neu effeithiau cronol datblygu neu ailddatblygu gan gynnwys newid ac addasu, ddifrodi cymeriad neu amwynder ardal.

9.3.4 ...os cynigir dwyseddau uchel dylid ystyried amwynder y cynllun a'r eiddo cyfagos yn ofalus iawn.

Seilwaith a Gwasanaethau

12.7.3 Dylid cynnwys gofod a chyfleusterau digonol ar gyfer casglu, compostio ac ailgylchu deunyddiau gwastraff yn rhan o ddyluniad unrhyw ddatblygiad...

## **Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio.**

- Para 5.17.1 *"dylid ystyried ffyrdd ymarferol y gall dylunio datblygu lleihau'r cyfleoedd i droseddu, anhrefn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol."*

### **Polisiâu cynllunio lleol**

#### **2.1 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf (Mawrth 2011)**

##### **Polisi CS1 – Datblygu yn y gogledd**

Yn yr ardal strategaeth ogleddol bydd pwyslais ar adeiladu cymunedau cryf, cadarn. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy:

1. Hyrwyddo datblygu preswyl a masnachol mewn mannau fydd yn cefnogi ac yn atgyfnerthu swyddogaethau'r prif drefi a'r aneddiadau allweddol;
2. Darparu llety fforddiadwy, o ansawdd uchel, sy'n hyrwyddo amrywiaeth yn y farchnad breswyl

##### **Polisi CS2 – Datblygu yn y de**

Yn yr ardal strategaeth ddeheuol bydd pwyslais ar dwf cynaliadwy sy'n fuddiol i ardal Rhondda Cynon Taf i gyd. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy:

1. Hyrwyddo datblygu preswyl sydd ag ymdeimlad o le, sy'n parchu cymeriad a chyd-destun y prif drefi a'r aneddiadau allweddol yn yr ardal strategaeth ddeheuol;
2. Diogelu diwylliant cymunedau, a'u hunaniaeth, drwy ganolbwyntio datblygu y tu mewn i ffiniau aneddiadau

diffiniedig a hyrwyddo ailddefnyddio adeiladau a thir sydd eisoes wedi eu datblygu ac sy'n cael eu tanddefnyddio

### **Polisi AW5 – Datblygu newydd**

Bydd cynigion datblygu yn cael eu cefnogi yn yr achosion canlynol:

#### **1. Amwynder**

- a) Lle fyddai graddfa, ffurf a dyluniad y datblygiad ddim yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad na golwg y safle na'r ardal gyfagos;
- b) Lle y bo'n briodol, byddai'r nodweddion presennol ar y safle, sydd o werth i'r amgylchedd adeiledig a naturiol, yn cael eu cadw;
- c) Fyddai dim effaith arwyddocaol ar fwynderau'r meddianwyr cyfagos;
- d) Byddai'r datblygu'n gydnaws â defnyddiau eraill yn yr ardal;
- e) Byddai'r datblygu'n cynnwys defnyddio adeiladau amlbwrpas, lle bo hynny'n briodol;
- f) Byddai dyluniad y datblygu'n rhwystro cyfleoedd troseddu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

#### **2. Hygyrchedd**

- a) Byddai'r datblygu'n hygyrch i'r gymuned leol ac ehangach drwy amrywiaeth o ddulliau cludiant cynaliadwy;

- b) Byddai trefn y safle a defnydd cymysg yn amlhau cyfleoedd i leihau'r ddibyniaeth ar geir;
- c) Byddai'r datblygu'n sicrhau mynediad diogel i'r rhwydwaith priffyrdd, a fyddai ddim yn achosi tagfeydd traffig nac yn gwaethygu'r tagfeydd traffig presennol;
- d) Byddai lleoedd parcio yn cael eu darparu yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar faterion gwireddu dylunio a chreu lleoedd: gofynion mynediad, cylchrediad a pharcio.

### **2.2 Cynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf: Canllawiau Cynllunio Atodol**

#### **Gwireddu dylunio a chreu lleoedd (Mawrth 2011)**

3.6.2 Sicrhau lle ar gyfer cymunedau cymysg a dewis o dai priodol ar gyfer y boblogaeth leol; mae angen ystyried gwahanol anghenion tai, fel teuluoedd, myfyrwyr, tai ymddeol, tai i'r henoed a llety gwarchod.

4.3.14 Dylai cyfleusterau pario wrth ochr y stryd fod ar raddfa fach, a chael eu darparu ar ffurf mannau diffiniedig, a chael eu dylunio mewn ffordd sy'n ychwanegu at gymeriad y strydlun.

4.3.17 Lle does dim garejys, gallai mannau cadw beiciau gael eu darparu mewn gerddi cefn sydd â mynediad diogel.

#### **Gwireddu dylunio a chreu lleoedd: gofynion mynediad, cylchrediad a pharcio (Mawrth 2011)**

Gofynion o ran lleoedd parcio:

Troi tai yn fflatiau un ystafell neu'n fflatiau hunangynhwysol:

Parth 1 (canol y prif drefi) – y gofyniad uchaf: 1 lle i bob uned (ar gyfer preswylwyr); dim (ar gyfer ymwelwyr);

Parthau 2–4 (pob man arall) – y gofyniad uchaf: 1 lle i bob ystafell wely, uchafswm o 3 (ar gyfer trigolion); 1 lle i bob 5 uned (ar gyfer ymwelwyr).

Yn achos datblygiadau *lle mae tystiolaeth glir wedi ei darparu sy'n dangos bydd lefelau perchnogaeth ceir yn is na'r arfer*, byddai'n bosibl bod yn fwy hyblyg wrth ystyried nifer y lleoedd parcio. Byddai trefniant dan gontract gyda'r tenantiaid i sicrhau lefelau perchnogaeth ceir isel yn dystiolaeth dderbyniol o hyn.

### **Datblygu fflatiau – addasiadau ac adeiladau newydd (Mehefin 2015)**

#### *Isrannu tai presennol*

Mae'n debygol bydd isrannu tai presennol yn dderbyniol lle mae modd darparu llety ac amwynder o safon uchel ar gyfer preswylwyr.

Serch hynny, fydd llawer o eiddo llai, ac yn enwedig mewn strydoedd teras traddodiadol, ddim yn addas i'w hisrannu. Bydd natur y fflatiau dilynol yn cael ei hystyried, ac mae'n debygol bydd caniatâd yn cael ei wrthod yn yr achosion canlynol:

- Does dim modd cyflawni trefn fewnol o safon uchel.
- Byddai diffyg golygfa resymol, awyru neu olau naturiol yn yr ystafelloedd mae modd byw ynddyn nhw.
- Fyddai gan feddianwyr y fflat ar y llawr cyntaf ddim mynediad i'r ardd gefn nac i unrhyw le arall yn yr awyr

agored ar gyfer amwynder, sychu dillad, cadw biniau a/neu gadw beiciau.

- Byddai'n gwaethygu'r problemau parcio presennol wrth ochr y stryd.
- Byddai'r ystafelloedd byw neu'r ceginau wrth ymyl yr ystafelloedd gwely sydd i fyny'r grisiau yn y tai cyfagos, oni bai bod modd darparu mesurau lliniaru.

#### *Darpariaeth ar gyfer beiciau*

Dylai cyfleusterau cadw beiciau gal eu darparu ar gyfer preswylwyr mewn mannau cyfleus, naill ai y tu mewn i'r fflatiau neu mewn mannau cyffredin sy'n agos at bob fflat.

#### *Mannau cadw biniau a chasglu sbwriel*

Rhaid darparu digon o le ar gyfer cadw biniau, gwastraff i'w ailgylchu a gwastraff bwyd rhwng diwrnodau casglu, naill ai y tu mewn i'r fflatiau unigol neu mewn man cyffredin sydd o fewn 30m o bellter cerdded i bob fflat.

### **Atodiad 6 – Tai Amlfeddiannaeth**

Materion tai amlfeddiannaeth a materion cynllunio (mae'r cyfeiriad yma'n rhagddyddio'r ddeddfwriaeth newydd sy'n gysylltiedig â materion tai amlfeddiannaeth.

#### **5.2 Dyma'r Canllawiau Cynllunio Atodol eraill a allai fod yn berthnasol, yn dibynnu ar leoliad a manylion y cynnig:**

- Yr amgylchedd adeiledig hanesyddol
- Dylunio yng nghanol trefi
- Canllaw dylunio ar gyfer datblygiadau deiliaid tai
- Gwarchod natur



## 6. Safonau Tai Amlfeddiannaeth

### 6.1. Safonau

6.1.1. Yn ogystal â chydymffurfio â'r polisïau uchod a'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn ceisio amlinellu'r safonau disgwyliedig wrth ddatblygu tai amlfeddiannaeth newydd a newid defnydd i fod yn dai amlfeddiannaeth, ac arwain a hysbysu rhanddeiliaid mewn perthynas â'r safonau hynny.

6.1.2. Er eglurhad, mae'n ofynnol i bob cais am dai amlfeddiannaeth newydd a newid defnydd i fod yn dai amlfeddiannaeth gydymffurfio â'r safonau sydd i'w gweld ar ffurf pwyntiau bwled mewn perthynas â fflatiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer datblygu fflatiau – addasiadau ac adeiladau newydd – fel sydd wedi ei amlinellu uchod. Fel yn achos y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer fflatiau, mae'n annhebygol bydd caniatâd yn cael ei roi os fydd dim modd bodloni'r safonau hyn.

6.1.3. Yn yr un modd, dylai cyfleusterau cadw beiciau gael eu darparu ar gyfer preswylwyr mewn lleoliadau cyfleus mewn mannau cyffredin addas.

6.1.4. Rhaid darparu digon o le ar gyfer cadw biniau, gwastraff i'w ailgylchu a gwastraff bwyd rhwng diwrnodau casglu, mewn mannau cyffredin addas.

### 6.2. Trwyddedu

6.2.1. Dylai pob cais am dai amlfeddiannaeth hefyd gael ei wneud yn unol â'r safonau o dan broses drwyddedu'r Cyngor. Mae manylion y safonau hyn i'w gweld yn y ddwy brif ddogfen, sef:

- [Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth: Canllaw'r Landlord i Safonau mewn Tai Amlfeddiannaeth](#) ;
- [Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth: Llawlyfr i Landlordiaid 2019](#) .

6.2.2. Yn gyntaf, mae'r rhain yn nodi manylion y broses drwyddedu a hefyd yr hyn sy'n ofynnol gan landlordiaid. Yna maen nhw'n mynd ymlaen i gynnwys manylion am y safonau sy'n ofynnol mewn tai amlfeddiannaeth er mwyn i'r landlord gael trwydded. Mae'r rhain yn cynnwys cyfeiriad at amrywiaeth o safonau angenrheidiol o ran amwynder mewnol, er enghraifft, cyfleusterau ymolchi, ceginau, awyru, a golau. Mae safonau pellach wedi eu nodi mewn perthynas â maint priodol yr ystafelloedd.

**Mae'r dogfennau hyn ar gael ar wefan Cyngor Rhondda Cynon Taf:**

<https://www.rctcbc.gov.uk/CY/Business/LandlordGuidance/Housesinmultipleoccupation/Housesinmultipleoccupation.aspx>

6.2.3. Dylai unrhyw gais am dai amlfeddiannaeth gynnwys digon o wybodaeth i alluogi'r Cyngor i benderfynu a yw'r cais hwnnw'n cyd-fynd â'r holl safonau trwyddedu, Canllawiau Cynllunio Atodol a pholisïau cynllunio perthnasol.

## Atodiad 1 – Crynodeb o'r gwaith ymchwil

Wrth baratoi'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn, cafodd gwaith ymchwil cynhwysfawr ei wneud i amlygu'r dulliau mwyaf priodol sydd ar waith ar hyd a lled Cymru a'r Deyrnas Unedig ar gyfer rheoli twf tai amlfeddiannaeth.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol, gan amlaf, wedi eu paratoi ar gyfer rheoli tai amlfeddiannaeth mewn trefi a dinasoedd prifysgol. Yr effeithiau negyddol sy'n gysylltiedig â chrynoadau uwch o dai amlfeddiannaeth ar gymeriad yr ardal a'r gymuned dan sylw, yn aml, oedd y rheswm pam roedd trigolion parhaol yn gwrthwynebu ceisiadau ychwanegol am dai amlfeddiannaeth. Yn gyffredinol, mae preswylwyr tai amlfeddiannaeth yn cael eu hystyried yn iau ac yn llai parhaol na'r trigolion eraill yn y gymuned. Gall hyn arwain at effeithiau ehangach ar gymeriad yr ardal dan sylw ac arwain at ddiffyg cydlyniant ac integreiddio cymunedol a llai o ymrwymiad i gynnal ansawdd yr amgylchedd lleol.

Roedd gwrthwynebiadau ehangach a dadansoddi tystiolaeth gan yr Awdurdodau Lleol yn dangos ei bod hi'n briodol paratoi'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Un o brif ganfyddiadau'r gwaith ymchwil ynglŷn â'r Canllawiau Cynllunio Atodol oedd gweld bod trothwy wedi ei gyflwyno i reoli crynoadau tai amlfeddiannaeth mewn cymdogaethau bychain a chymunedau ehangach.

Daeth i'r amlwg hefyd fod system ddwy lefel ar waith gan amlaf. Roedd un lefel yn ceisio sicrhau capio tai amlfeddiannaeth ychwanegol yn yr ardaloedd hynny oedd yn cael eu hystyried yn ddirlawn, neu bron â bod yn ddirlawn, o ran crynhoad tai o'r fath. Yr ardaloedd hyn oedd y rhai oedd

eisoes yn wynebu'r effeithiau negyddol sy'n gysylltiedig â gorgrynoadau tai amlfeddiannaeth ac oedd wedi sbarduno'r angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol.

Yn ail, gwelodd llawer o awdurdodau fod gorgrynoadau tai amlfeddiannaeth yn arwain at effeithiau negyddol ar gymunedau, ond, bod y defnydd ei hun yn chwarae rhan bwysig yn y sector tai rhentu preifat. Mae'r manteision mae tai amlfeddiannaeth yn eu cynnig o ran dewisiadau tai ar gyfer myfyrwyr ac unigolion ag incwm bach wedi cael sylw mawr. O ganlyniad i hynny, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol, gan amlaf, yn cynnig ail drothwy i ganiatáu cyflwyno tai amlfeddiannaeth ar draws rhannau ehangach o'r awdurdodau.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn ceisio mabwysiadu'r arfer orau fwyaf priodol ar gyfer amlygu trothwy tai amlfeddiannaeth. Serch hynny, mae hyn ar sail yr amgylchiadau unigryw yn Nhrefforest ac yn Rhondda Cynon Taf yn gyffredinol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ceisio rhoi trothwy ar waith, lle byddai'n cael ei ystyried bod crynoadau tai amlfeddiannaeth sy'n uwch na'r trothwy hwnnw yn cael effaith annerbyniol ar y gymuned dan sylw.

Byddai'r ystadegau demograffig sydd wedi eu hamlinellu uchod, ynghyd â'r mesurau ychwanegol sy'n cael eu rhoi ar waith gan y Cyngor o ran cyfyngiadau parcio a mannau cadw sbwriel, yn dangos bod lefelau crynoadau o'r fath eisoes wedi eu cyrraedd mewn rhannau helaeth o Drefforest.



Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf  
Adfywio a Chynllunio  
Tim Polisi Cynllunio  
Ty Sardis  
Heol Sardis  
Pontypridd  
CF37 1DU

 01443 494735

 [LDP@rctcbc.gov.uk](mailto:LDP@rctcbc.gov.uk)

 [www.rctcbc.gov.uk](http://www.rctcbc.gov.uk)