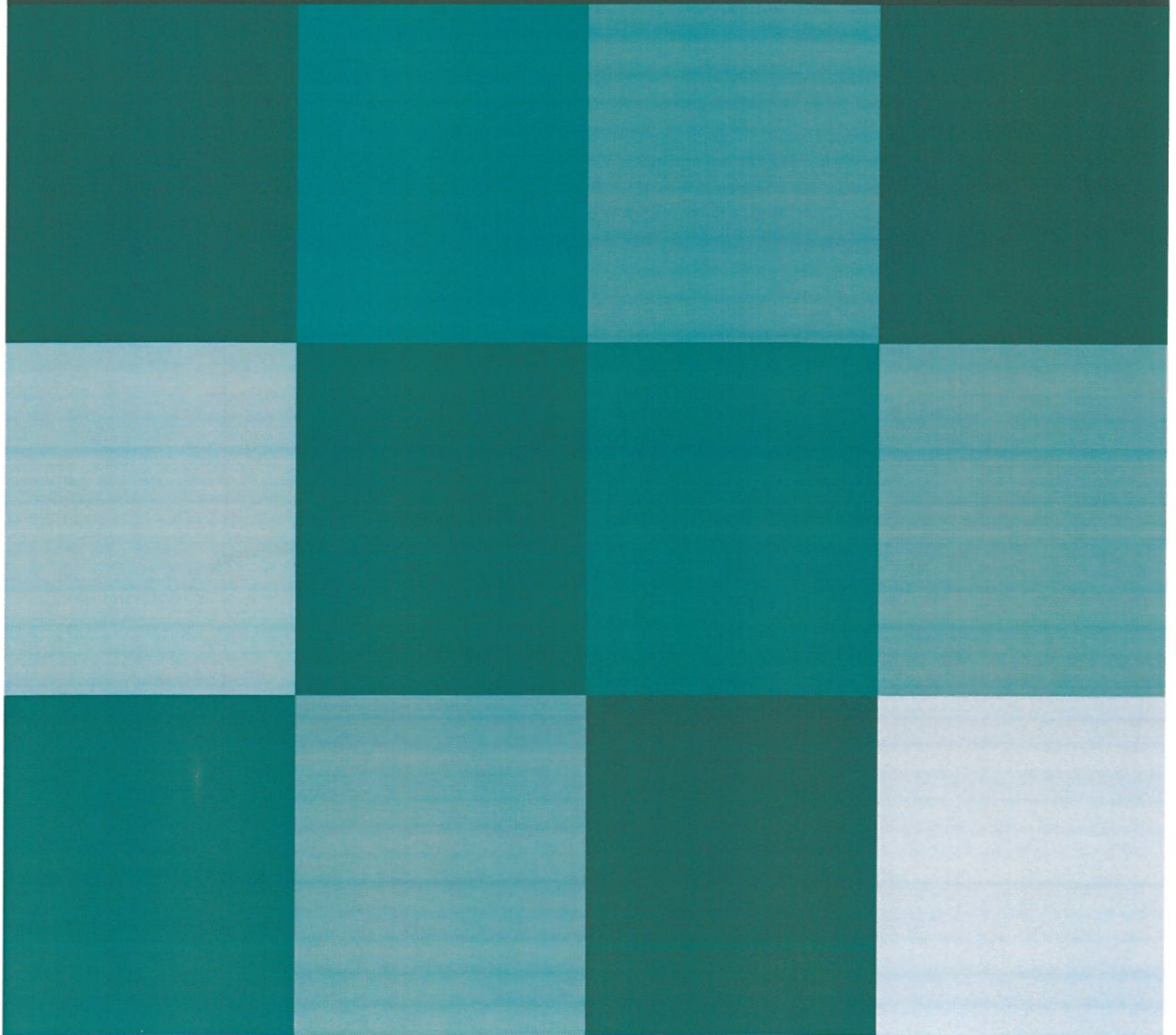


NODYN GWYBODAETH (2013)

TAI AMLFEDDIANNAETH



TAI AMLFEDDIANNAETH - NODYN GWYBODAETH

1. Beth yw diben y Nodyn hwn?

- 1.1 Pwrpas y nodyn gwybodaeth hwn yw egluro rôl y Cyngor yng nghyswllt Tai Amlfeddiannaeth (HMOs) ac egluro'r materion amrywiol sy'n gysylltiedig â'r math hwn o lety. Darperir y ddogfen hon er gwybodaeth yn unig. Nid yw'n ddogfen bolisi ac felly, ni ddylid ei defnyddio er mwyn gwneud penderfyniadau yng nghyswllt HMOs.

2. Beth yw Tai Amlfeddiannaeth?

Cynllunio a Thrwyddedu

- 2.1 Mae'n debyg y bydd prif rôl y Cyngor o ran HMOs yn ymwneud â dyletswyddau cynllunio defnydd tir a dyletswyddau trwyddedu'r Cyngor. Mae'r system gynllunio a'r system drwyddedu HMO yn ddwy system ar wahân.

Cynllunio

- 2.2 Nid yw deddfwriaeth gynllunio yn rhoi diffiniad cwbl eglur o lety HMO. Fodd bynnag, mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn nodi bod defnydd o dŷ annedd gan deulu, gan ddim mwy na 6 o breswylwyr yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, yn rhan o'r diffiniad o dŷ annedd. Felly, yn nhermau cynllunio, gellid disgrifio eiddo lle mae mwy na 6 o breswylwyr yn trigo, nad ydynt yn byw gyda'i gilydd fel un teulu sengl neu aelwyd fel HMO. Fodd bynnag, gan nad oes diffiniad manwl o HMO, bydd rhaid ymchwilio i bob achos lle honnir bod yr annedd wedi newid i HMO yn unigol, ac ar ei rinweddau ei hun.

Trwyddedu

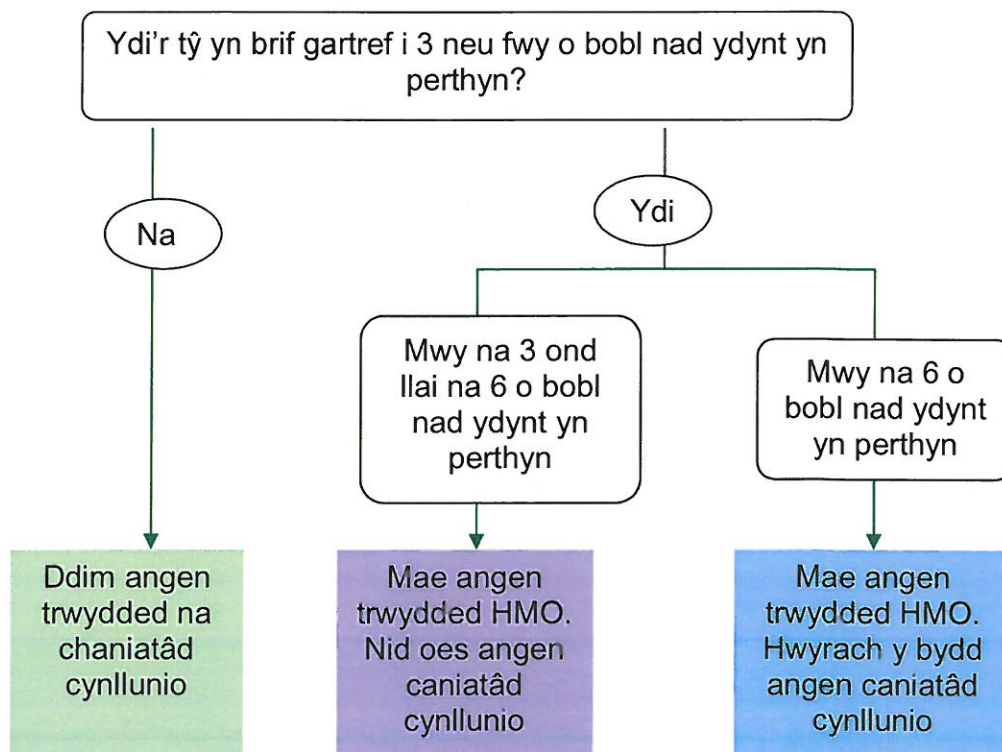
- 2.3 Er dibenion trwyddedu, mae gan HMOs ddiffiniad ehangach sy'n cynnwys amrywiaeth o fath o lety, gan gynnwys tai a rennir, ystafelloedd byw a chysgu (*bedsit*), hosteli, gwestai gwely a brecwast â chyfleusterau gwely a brecwast, a fflatiau hunangynhaliol wedi'u trosi. Felly yn aml iawn bydd eiddo wedi'i drwyddedu fel HMO dan ddeddfwriaeth Tai, ond yn syrthio tu hwnt i reolau cynllunio.

3. Beth yw'r gwahaniaethau rhwng cynllunio a thrwyddedu?

- 3.1 Mae dyletswyddau cynllunio defnydd tir y Cyngor yn nwylo'r Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd. Mae dyletswyddau trwyddedu'r Cyngor yn nwylo'r

Uned Tai Preifat yn yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol, Tai a Hamdden. **(Gweler Atodiad 1 am Gysylltiadau Defnyddiol)**. Mae'r ddau Wasanaeth yn cydweithio'n agos gyda'i gilydd, a gyda Gwasanaethau arall pan fo angen yng nghyswllt materion HMO.

- 3.2 Mae dyletswyddau cynllunio yn ystyried goblygiadau defnydd tir, megis effaith y defnydd arfaethedig ar bobl sydd yn byw cyfagos, lefelau parcio a chymeriad yr ardal. Ni ellir rhoi ystyriaeth i gymeradwyo caniatâd cynllunio ar yr un pryd ag y rhoddir ystyriaeth i p'un ai i ganiatáu trwydded HMO ai peidio, ac i'r gwrthwyneb.
- 3.3 Mae dyletswyddau trwyddedu HMO yn ystyried p'un a yw'r eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo, ac a yw'n ddiogel ac yn cael ei reoli'n briodol. Gellir diddymu trwyddedau os nad yw'r eiddo a/neu ei denantiaid yn cael eu rheoli'n briodol.
- 3.4 Mae'r diagram isod yn amlygu'r prif wahaniaethau rhwng cynllunio a thrwyddedu, a pha bryd mae pob system yn berthnasol (mae'r enghraifft hon yn ymwneud â thŷ yn unig).



D.S. Mae gofyn i bob HMO yng Ngwynedd gael eu trwyddedu.

4. Pa bryd y mae angen caniatâd cynllunio?

4.1 Gan gofio'r diffiniad ar gyfer HMO er dibenion cynllunio, mae angen caniatâd cynllunio i:

- adeiladu HMO newydd
- newid defnydd tŷ annedd i HMO
- godi estyniad i HMO

4.2 Os yw'r eiddo'n eiddo rhestredig, yna bydd angen caniatâd adeilad rhestredig hefyd i godi estyniad ar HMO. Mae'n bosib y byddai angen caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasu'r eiddo hefyd.

5. Sut mae'r Cyngor yn ymdrin â cheisiadau cynllunio ar gyfer HMOs?

5.1 Ymdrinnir â cheisiadau cynllunio ar gyfer HMOs yn unigol, ac ar eu rhinweddau eu hunain, gan roi sylw i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol ac yng nghydestun Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (y CDU) y mae'r Cyngor wedi'i fabwysiadu. Gall yr ystyriaethau cynllunio perthnasol gynnwys ystyried materion mwynderau, priffyrdd a pharcio. Mae nifer o bolisiau cynllunio yn y CDU a allai fod yn berthnasol, ond y polisi cynllunio penodol sy'n ymwneud â HMOs yw Polisi CH14. (Gweler Atodiad 2 am Bolisi CH14).

5.2 Bydd y Cyngor yn ymgynghori ar bob cais cynllunio, yn unol â gofynion statudol, fel bod cyfle i unrhyw rai sydd â diddordeb gyflwyno sylwadau. Bydd yr holl sylwadau a dderbynnir sy'n seiliedig ar faterion cynllunio yn cael eu hystyried wrth ddelio â'r ceisiadau.

6. Pa bryd y mae angen trwydded?

6.1 Dan Ddeddf Tai 2004, mae gofyn i'r eiddo a ganlyn gael trwydded:

- Tŷ neu fflat cyfan sy'n cael ei osod i dri neu fwy o breswylwyr nad ydynt yn perthyn, ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi a thoiled.
- Tŷ sydd wedi'i drosi'n llwyr i fflatiau un ystafell neu fath arall o lety nad yw'n hunangynhaliol, ac sy'n cael ei osod i dri neu fwy o denantiaid nad ydynt yn perthyn ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu gyfleusterau toiled.
- Tŷ wedi'i drosi sy'n cynnwys un neu fwy o fflatiau nad ydynt yn llwyr hunangynhaliol, a lle mae tri neu fwy o denantiaid nad ydynt yn perthyn yn preswyllo yno.

- Adeilad sydd wedi'i drosi i fflatiau hunangynhaliol os nad oedd y trosiad yn bodloni safonau Rheoliadau Adeiladau 1991 a bod mwy na thraean y fflatiau'n cael eu gosod i denantiaid tymor byr.

7. Sut gwneir penderfyniad ar gais am drwydded?

- 7.1 Unwaith mae'r Cyngor wedi derbyn cais, rhaid i'r Cyngor fod yn fodlon bod y deilydd trwydded arfaethedig yn berson addas a phriodol i reoli HMO. Bydd swyddog o'r Cyngor wedyn yn archwilio'r eiddo, ac os yw'n fodlon gyda chyflwr yr eiddo, bydd yn rhoddi trwydded ar gyfer nifer uchafswm o bobl. Mae cyfnod ymgynghori sy'n para 42 diwrnod yn dilyn wedyn, lle caiff yr ymgeisydd y cyfle i wrthwynebu unrhyw amod allai'r Cyngor ei roi ar y drwydded.

8. Oes yna unrhyw wasanaethau eraill yn y Cyngor yn ymwneud â HMOs?

Casglu gwastraff

- 8.1 Mae un o brif gyfrifoldebau eraill y Cyngor yn ymwneud â chasglu gwastraff domestig. Yr Uned Rheoli Gwastraff a'r Gwasanaeth Comisiynu sy'n gyfrifol am y ddyletswydd hon.
- 8.2 Y lefel gwasanaeth cyfredol a gynigir gan y Cyngor yw darparu un bin ag olwynion 240 litr a gesglir bob pythefnos, o leiaf dau focs ailgylchu a gesglir bob wythnos a bin gwastraff bwyd 23 litr a gesglir unwaith yr wythnos. Darperir y cynhwysyddion hyn am ddim. Mewn rhai achosion lle mae mwy o bobl yn byw mewn eiddo, derbynir na fydd y ddarpariaeth yma'n ddigonol. O ganlyniad, bydd y Cyngor yn cyflwyno mesurau i geisio sicrhau fod cynhwysyddion gyda chapasiti ddigonol yn cael eu darparu, i geisio cwrdd ag anghenion eiddo lle mae mwy o bobl yn byw ynddynt.
- 8.3 Nid yw'r Cyngor (yn ei rôl fel awdurdod casglu gwastraff) yn gyfrifol am gasglu unrhyw wastraff na ellir ei roi yn y biniau a'r bocsys a ddarperir i'r diben hynny.
- 8.4 Gellir trefnu casglu unrhyw wastraff ychwanegol drwy drafod gyda'r adran rheoli gwastraff. Codir tâl am y casgliadau ychwanegol hyn. Yn debyg i eiddo preswyl eraill, mae gan eiddo HMO hawl i wasanaeth casglu gwastraff swmpus. Mae'r gwasanaeth hwn yn gyfyngedig i gasglu pump o eitemau mewn un ymweliad â'r eiddo ac mae'n costio £16.50. Gellir trefnu i wagio tŷ a bydd hyn yn cael ei brisio yn ôl y gofynion.

Y Dreth Gyngor

8.5 Er diben y Dreth Gyngor caiff HMO ei ddsbarthu fel un ai:

a) eiddo a adeiladwyd yn wreiddiol neu a addaswyd ar ôl hynny er mwyn cael ei feddiannu gan bobl nad ydynt yn creu aelwyd sengl

neu

b) tŷ a feddiannir gan berson, neu gan ddau neu fwy o bobl ac mae pob un ohonynt un ai:

i) yn denant neu ganddynt drwydded i fyw mewn rhan o'r tŷ yn unig

neu

ii) ganddynt drwydded i fyw yn y tŷ, ond nid ydynt yn rhwymedig (un ai'n unigol neu ar y cyd gyda phobl eraill) i dalu rhent neu ffi trwydded o safbwynt y tŷ yn ei gyfanrwydd.

9. Pa gyfrifoldebau gorfodaeth sydd gan y Cyngor?

Cyfrifoldebau Gorfodaeth Cynllunio

9.1 Bydd Uned Gorfodaeth Cynllunio y Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd yn ymchwilio toriadau honedig o'r rheolau cynllunio o ran HMOs. Gall y rhain gynnwys:

- Newid defnydd tŷ annedd i HMO heb ganiatâd cynllunio
- Estyniad i HMO heb ganiatâd cynllunio

9.2 Caiff achosion o'r fath eu hymchwilio yn unol â Pholisi Gorfodaeth Cynllunio'r Cyngor ac fe ymdrinnir â hwy yng nghyd-destun Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

9.3 Cyn ystyried pa gamau gweithredu (os o gwbl) i'w cymryd, rhaid cael tystiolaeth glir i brofi bod rheolau cynllunio wedi cael eu torri. O ran newidiadau defnydd honedig o dŷ annedd i HMO, gall hyn fod yn anodd ei brofi wrth ystyried y diffiniad o dŷ annedd a HMO er dibenion cynllunio.

9.4 Os oes tystiolaeth o dorri rheolau cynllunio, bydd camau gorfodaeth ffurfiol ond yn cael eu cymryd os yw'n fuddiol i wneud hynny ac os fyddai hynny er lles y

cyhoedd. Ni fyddai'r ffaith fod rheolau cynllunio wedi cael eu torri yn cyfiawnhau camau gorfodaeth.

Cyfrifoldebau Gorfodaeth Trwyddedu

- 9.5 Mae'r Uned Tai Preifat yn yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol, Tai a Hamdden yn ymgymryd â'r ddyletswydd o asesu cyflwr eiddo preswyl a gorfodi safonau tai eiddo o'r fath.
- 9.6 Mae yna ddyletswydd gyffredinol i gymryd camau gweithredu pan fo peryglon Categori 1 yn rhan o unrhyw eiddo preswyl. Daeth y System Raddio Iechyd a Diogelwch Tai (SRIDT) i fodolaeth yn Ebrill 2006, i gymeryd lle yr hen safon ffitrwydd o dan y Ddeddf Tai 1985. Mae'r SRIDT yn weithredol ar bob annedd preswyl ac yn symud i ffwrdd oddiwrth yr hen system o archwyllo tai o dau y safon ffitrwydd. Mae'n cyflwyno dull o asesu risg i roi gwerth ar beryglon iechyd a diogelwch a all fod yn yr anedd. Bydd unrhyw berygl yn cael ei raddio gan gymeryd i ystyriaeth tebygrwydd y digwyddiad a difrifoldeb y niwed a all ddod o'r digwyddiad hwn. Mae dau fath o gategori peryglon, ac mae Categori 1 yn cael ei ystyried i fod y mwyaf difrifol, ac mae gan y Cyngor ddyletswydd i gymryd camau gorfodol lle mae rhain yn bresennol. Gall yr Uned hefyd gymryd camau gorfodaeth os oes digon o dystiolaeth i brofi fod amodau trwyddedu wedi cael eu torri.

Cyfrifoldebau Gorfodaeth Gwastraff Domestig

- 9.7 Gall awdurdodau lleol gyflwyno rhybuddion cosb i berchenogion/deiliaid, er enghraifft yn nodi bod yn rhaid iddynt roi eu cynwysyddion gwastraff mewn man penodol ar amseroedd penodol i hwyluso'r broses o gasglu gwastraff. Gellir erlyn y rhai sy'n methu â chydymffurfio â'r rhybudd cosb drwy'r llysoedd a gallent wynebu dirwy o hyd at £1,000. Gellir cyflwyno rhybudd cosb benodedig werth £100 yn hytrach nag erlyniad. Gall y diffiniad o 'gynwysyddion' gynnwys bag neu fagiau bin du, bin ar olwynion, bocsys ailgylchu neu wastraff arall megis bagiau plastig, bocsys neu eitemau mawr.
- 9.8 Mae'r broses uchod yn galluogi awdurdodau lleol i ddelio'n fwy effeithiol gyda phroblemau megis tenantiaid, preswylwyr neu fusnesau yn gadael gwastraff ar y strydoedd ar amseroedd anghywir gan achosi ymyriad, niwsans a chostau ychwanegol i'r awdurdod lleol sy'n gorfod clirio'r gwastraff.
- 9.9 Bydd rhybuddion a gyflwynir dan Adrannau 46 a 47 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 yn cyflwyno gofynion rhesymol sy'n ymwneud â chasglu cynwysyddion gwastraff.

- 9.10 Yn achos tai amfeddiannaeth, rhoddir rhybuddion Adran 46 i ddeilydd yr eiddo fel arfer. Yn achos deiliadaeth pan fo tŷ dan gontract i lawer o breswylwyr bydd yr holl denantiaid yn derbyn rhybudd Adran 46. Gellir cael gafael ar fanylion tenantiaid yn uniongyrchol, neu drwy gyflwyno rhybudd cyfreithiol i'r landlord neu'r tenantiaid yn gofyn am enwau llawn a manylion yr holl denantiaid.
- 9.11 Bydd fflatiau un ystafell/rhandai sy'n rhan o dŷ ac yn rhannu bin yn derbyn rhybudd fesul uned

10. DOGFENNAU DEFNYDDIOL SY'N YMWNEUD Â HMOs

- 10.1 Gellir cael gafael ar ddogfennau sy'n ymwneud â HMO's ar wefan y Cyngor ac mae'r rhain yn cynnwys:

Cynllunio

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009
Polisi Gorfodaeth Cynllunio Gwynedd

Trwyddedu

Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amfeddiannaeth a Thai Eraill
(Darpariaethau Amrywiol) (Cymru) 2006

ATODIAD 1

Cysylltiadau Defnyddiol

Cynllunio

Am gyngor cynllunio ar geisiadau cynllunio ar gyfer HMO's neu gwynion sy'n honni fod rheolau cynllunio sy'n ymwneud â HMOs wedi'u torri

E-bostiwrch: Planning@gwynedd.gov.uk

Ffoniwrch: 01766 771000

Ysgrifennwch at: Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylcheddol, Cyngor Gwynedd, Swyddfeydd y Cyngor,

Ffordd y Cob, Pwllheli, Gwynedd LL53 5AA

Am gyngor polisi cynllunio a gwybodaeth ynglŷn â gwaith paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn), cysylltwch â'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (Gwynedd a Môn), ar:

E-bost: PlanningPolicy@gwynedd.gov.uk

Ffôn: 01766 771000 neu 01286 685003

Post: Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, Neuadd y Dref, Bangor, LL57 1DT

Trwyddedu

Am gyngor ar drwyddedu HMOs neu gwynion am HMOs:

E-bostiwrch : Tai@gwynedd.gov.uk / housing@gwynedd.gov.uk

Ffoniwrch : 01766 771000

Post : Gwasanaethau Cymdeithasol, Tai a Hamdden, Uned Sector Tai Preifat, Swyddfa Ardal Arfon, Penrallt, Caernarfon, Gwynedd LL55 1BN

Rheoli Gwastraff

Ar gyfer gwybodaeth am faterion rheoli gwastraff cysylltwch â Desg Gymorth Gwastraff ac Ailgylchu'r Cyngor ar 01766 771000 neu ewch i www.gwynedd.gov.uk/recycling.

ATODIAD 2

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (DCU) (2001-2016)

Polisi CH14 – Polisi Cynllunio (Dyfyniad o'r CDU)

FFLATIAU

5.2.65 Mae'r Arolwg Anghenion Tai 2000 yn dangos yn glir fod maint y cartref cyffredin wedi lleihau. Y prif resymau am hyn yw bod teuluoedd yn cael llai o blant, bod yna fwy o rieni sengl a bod mwy o bobl yn dewis gwahanu oddi wrth eu partner neu fyw ar eu pennau eu hunain. Felly mae fflatiau yn ffordd effeithiol o fodloni

mewn preswyl am dai ar gyfer cartref llai

POLISI CH14 - TROSI ANHEDDAU'N FFLATIAU, YSTAFELLOEDD BYW A CHYSGU NEU UNEDAU AML FEDDIANNAETH

Caniateir cynigion i newid defnydd tai neu adeiladau preswyl eraill yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu unedau aml feddiannaeth os ydynt yn cydymffurfio â'r maen prawf a ganlyn:

1. *Na fydd y datblygiad yn creu gorddarpariaeth o'r math hwn o lety mewn stryd neu ardal benodol ble mae'r effaith gronnus yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd neu'r ardal, neu'n debygol o wneud hynny*

5.2.66 **Eglurhad** - Mae'r polisi hwn yn berthnasol ar gyfer ystyried ceisiadau i newid defnydd tai yn fflatiau a gwneud defnydd o dai ar gyfer ystafelloedd byw a chysgu neu amlfeddiannaeth (lle mae mwy na phum person heb fod yn perthyn i'w gilydd yn byw). Yn ddelfrydol, byddai datblygiadau o'r math hwn yn fodd i wneud defnydd llawn o'r adeiladau a lleihau'r angen i adeiladu unedau byw o'r newydd.

5.2.67 Gall effaith gronnus neu ddarparu gormod o'r math yma o lety effeithio ar gymeriad cymdeithasol ardal a gostwng safon ei hamgylchedd gan niweidio safon byw preswylwyr eraill. . Gall y sefyllfa waethygu ymhellach wrth i deuluoedd symud allan i geisio amgylchedd byw gwell. Nid yw'r Cyngor am weld hyn yn digwydd (neu'n parhau mewn rhai ardaloedd) ac felly bydd gwrthwynebiad i drosi tai'n fflatiau neu ddefnyddio tai ar gyfer defnydd amlfeddiannaeth os na fydd cynigion yn cydymffurfio'n llawn â'r polisi.

5.2.68 Mae'r pwysau ar y math hwn o ddatblygiad, ynghyd â'i ganlyniadau i'w gweld yn amlwg ym Mangor ac mae pwysau mewn rhannau eraill o'r Sir hefyd ble mae tai mawr e.e. Pwllheli, Abermaw a Chaernarfon. Amlygir y sefyllfa ym Mangor gan fod y math hwn o lety yn ddelfrydol ar gyfer llety myfyrwyr ac oherwydd hyn mae strydoedd cyfan o dai yn cael eu defnyddio i'r pwrpas yma. Yn aml iawn mae diffyg cynnal a chadw ar yr adeiladau hyn ac nid ydynt yn cyfrannu'n gadarnhaol at edrychiad y stryd neu'r ardal.