



Ein cyf: Tai/HMOs

I: Benaethiaid Cynllunio  
(CC: PINS)

27

Chwefror 2018

## Annwyl Gydweithiwr

Hoffwn atgoffa Awdurdodau Lleol am y pwerau eang sydd ganddynt i reoli tai amlfeddiannaeth (HMOs).

Mae Llywodraeth Cymru'n cydnabod y gall nifer fawr o HMOs yn yr un ardal achosi problemau mewn ardaloedd lleol. Ym mis Chwefror 2016, fe wnaethom newidiadau i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 er mwyn helpu Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â'r mater hwn o safbwynt cynllunio. Mae'r newidiadau'n golygu y gallai fod yn ofynnol i gael caniatâd cynllunio i newid defnydd cartref 'teuluol' yn HMO sydd â dim mwy na chwech o breswylwyr.

Nid yw'r sefyllfa wedi newid ar gyfer HMOs mawr sydd â saith, neu fyw, o breswylwyr nad ydynt yn perthyn i'w gilydd. Ystyrir bod yr HMOs mawr hyn yn 'sui generis'. Felly, bydd yn ofynnol cyflwyno cais cynllunio i newid defnydd i HMO mawr os ystyrir bod newid defnydd sylweddol wedi digwydd. Bydd angen i'r corff sy'n penderfynu, p'un ai Awdurdodau Cynllunio Lleol (LPAs) neu'r Arolygiaeth Gynllunio, asesu'r cynnig yn unol â'i bolisïau lleol.

Er mwyn rhoi'r newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd ar waith yn llawn, mae angen i'r LPAs ystyried a yw niferoedd mawr o HMOs yn yr un hardal leol yn achosi problemau. Os felly, dylid rhoi polisïau ar waith sy'n seiliedig ar dystiolaeth ddibynadwy leol yn eu Cynllun Datblygu Lleol (LDP) ar gyfer asesu ceisiadau am HMOs. Gellir nodi manylion y polisïau mewn canllawiau cynllunio atodol (SPG). Er hynny, dim ond y polisïau yn y cynllun datblygu sydd â statws cyfreithiol o dan adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 wrth benderfynu ar geisiadau, er y gellir rhoi ystyriaeth berthnasol i SPG. Dylai'r SPG gynnwys canllawiau a chyngor yn unig ac ni ddylid eu defnyddio wrth ystyried y meini prawf ar gyfer penderfyniadau cynllunio mewn cysylltiad â LDPs. Rhaid i LPAs beidio â chynnwys y meini prawf ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio mewn SPG yn lle'r CDLI. Dim ond arweiniad a chyngor y dylid eu cynnwys mewn SPGs. Ni ddylai

ACLLau ychwaith ddefnyddio SPG i osgoi'r gweithdrefnau statudol sy'n gysylltiedig â CDLLau, lle mae polisiâu a chynigion yn cael eu harchwilio'n annibynnol a'r cyhoedd yn cael cyfle i graffu arnynt. Os yw SPGs sydd wedi'u cymeradwyo yn deillio o'r cynllun datblygu, os ydynt yn gyson ag ef ac os ymgynghorwyd yn eu cylch, dylai LPAs, yr Arolygiaeth Gynllunio a Llywodraeth Cymru roi cryn bwys ar SPGs wrth benderfynu ar faterion a ddaw ger eu bron.

Er mwyn helpu'r Awdurdodau Lleol, mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyhoeddi canllawiau ar reoli HMOs. Mae'r canllawiau hyn yn cynnwys arferion da ar gyfer rheoli HMOs ledled y DU, ac maent yn crynhoi'r deddfwriaeth berthnasol. Eu nod yw sicrhau y gall Awdurdodau Lleol wneud y penderfyniadau gwybodus sydd orau ar gyfer eu hardaloedd, gan ystyried amgylchiadau lleol. I weld y canllawiau ar wefan Llywodraeth Cymru ewch i:

<http://gov.wales/topics/planning/policy/guidanceandleaflets/houses-in-multiple-occupation-practice-guidance/?skip=1&lang=cy>

Mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud y newidiadau deddfwriaethol angenrheidiol ac wedi cyhoeddi canllawiau ar arferion da er mwyn helpu'r Awdurdodau Lleol i reoli HMOs. Mae'n rhaid i'r awdurdodau eu hunain fynd i'r afael â'r materion yn eu hardaloedd ar ôl asesu'r amgylchiadau lleol.

*Yn gywir*

*Lesley Griffiths*

**Lesley Griffiths AC**

Ysgrifennydd y Cabinet dros Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig