Papur Testun 16: Llety Myfyrwyr

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd & Môn

Chwefror 2015

Cefndir

Mae hwn yn un o gyfres o bapurau testun sydd wedi eu paratoi er mwyn darparu gwybodaeth fanylach ac i egluro’r modd y mae’r cynllun yn ymdrin â gwahanol bynciau a materion sy'n effeithio ar Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y papur hwn yn rhoi sylw penodol i **Llety Myfyrwyr**. Bydd yn egluro'r wybodaeth gefndirol sydd o gymorth wrth adnabod materion, amcanion ac opsiynau y ddogfen Cynllun Adnau.

Y Cynllun Adnau yw’r ail gam statudol paratoi y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Mae'r CDLl ar y Cyd yn siapio twf cymunedau o fewn Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i’r dyfodol, a bydd yn nodi'r polisïau a'r dynodiadau tir fydd yn sail i asesu ceisiadau cynllunio.

Bydd y Cynllun Adnau'n cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru, a fydd yn penodi arolygydd annibynnol i asesu cadernid y Cynllun yn yr Archwiliad Cyhoeddus. Os bydd yr arolygydd yn ystyried bod y Cynllun yn un cadarn bydd yn argymell ei fabwysiadu. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y CDLl ar y Cyd yn disodli Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Chynllun Fframwaith Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996) ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn.

Gellir darllen y papur testun hwn ar wahân neu ar y cyd â'r Papurau Testun a'r Papurau Cefndir eraill a baratowyd er mwyn rhoi darlun cyflawn o Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Fe ellir cyfeirio tuag at y Papur Testun fel sail i unrhyw sylwadau ar y Cynllun Adnau. Fodd bynnag fe ddylid sylweddoli mae dim ond sylwadau ar y Cynllun Adnau fydd yn cael ei ystyried gan yr Arolygydd yn ystod Archwiliad Cyhoeddus y Cynllun yn hytrach na sylwadau penodol ar y Papur Testun.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau neu angen trafod unrhyw rhan o’r Papurau Testun neu Papurau Cefndir efo aelod o’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd fe ellwch gysylltu efo ni ar e-bost i neu'n ysgrifenedig at:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) / Joint Planning Policy Unit
Llawr 1af Swyddfa Cyngor Dinas Bangor / 1st Floor Bangor City Council Offices
Bangor
LL57 1DT

01286 685003 neu 01766 771000

polisicynllunio@gwynedd.gov.uk

Cyhoeddiad: Fersiwn 1	Chwefror 2015

Cynnwys

1.0 CYFLWYNIAD.. 3

2.0 TAI AMLFEDDIANNAETH (HMO).. 4

3.0 CRYNODIAD O FYFYRWYR MEWN ARDAL (STUDENTIFICATION) / MYFYRWYR YN GADAEL ARDAL (DESTUDENTIFICATION)........... 6

4.0 Y SEFYLLFA BRESENNOL YM MANGOR.. 9

5.0 LLETY WEDI'I ADEILADU'N BWRPASOL.. 13

6.0 CASGLIADAU.. 17

7.0 CYFEIRIADAU... 18

1.0 CYFLWYNIAD

1.1 Mae’r papur hwn yn ymwneud â’r mater llety myfyrwyr, sy'n cynnwys Tai Amlfeddiannaeth (HMO) a llety wedi’i adeiladu’n bwrpasol ar gyfer myfyrwyr.

1.2 Gall safon dda o Dai Amlfeddiannaeth ddarparu ffynhonnell werthfawr o lety fforddiadwy i bobl a helpu i ddiwallu galw lleol am lety myfyrwyr.

1.3 Fodd bynnag, gall crynodiad uchel o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardal weddol gyfyng arwain at nifer o broblemau diwylliannol, economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol all arwain at ostyngiad sylweddol yn ansawdd bywyd cymunedau lleol.

1.4 Gall Tai Amlfeddiannaeth sy’n cael eu rhedeg yn wael ac sydd o ansawdd gwael arwain at achosi aflonyddwch yn y gymdogaeth, ofni trosedd a chymunedau anghytbwys a byrhoedlog. Gwaethygir sefyllfaoedd o’r fath os yw’r llety wedi’i gronni mewn ardaloedd bychain.

1.5 Amcan sylfaenol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw cyflawni cymunedau cytbwys a chynaliadwy. Yn ddi-au, bydd angen i’r cynllun ddiogelu a chynyddu’r cyflenwad cyffredinol o dai teuluoedd a pharhau i roi sylw i ardaloedd lle mae math ac ansawdd y stoc tai yn cyfrannu at amddifadedd a byrhoedledd.

1.6 Mae Tai Amlfeddiannaeth yn fater sy’n berthnasol iawn i Fangor, lle ceir crynodiad uchel o fyfyrwyr yn mynychu'r brifysgol.

1.7 Yn hanesyddol, mae Bangor wedi adlewyrchu’r un sefyllfa ar draws y Deyrnas Unedig, sef nad oes cynnydd priodol wedi bod yn nifer y llety pwrpasol i gyd-fynd â’r twf yn nifer y myfyrwyr.

1.8 Mae diffyg llety wedi’i adeiladu’n pwrpasol ym Mangor, a mannau eraill, wedi arwain at ddibyniaeth gynyddol ar y sector rhentu preifat i gyfarfod ag anghenion tai ar gyfer myfyrwyr.

1.9 Gan fod polisi’r Brifysgol yn gwarantu lle mewn neuadd breswyl i bob myfyriwr blwyddyn gyntaf, mae’r rhan fwyaf o’r defnydd gwlâu yn cael ei gymryd gan fyfyrwyr blwyddyn gyntaf.

1.10 Yn gyffredinol, bydd myfyrwyr sy’n dychwelyd neu ôl-raddedigion sydd angen llety yn lleol yn tueddu i fynd at y sector rhentu preifat i ddiwallu eu hanghenion. Yn hanesyddol, mae Tai Amlfeddiannaeth (HMO) wedi bod yn diwallu’r galw hwn.

2.0 TAI AMLFEDDIANNAETH (HMO)

2.1 Nid oes ddiffiniad clir o Dai Amlfeddiannaeth i'w gael mewn deddfwriaeth gynllunio gyfredol gan nad yw'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 yn rhoi dosbarth ffurfiol iddynt.

Dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987

- **Diffinnir tŷ annedd mewn dosbarth defnydd C3 fel tŷ a ddefnyddir gan berson sengl, neu unrhyw nifer o unigolion sy'n byw gyda'i gilydd fel teulu, neu gan ddim mwy na chwe pherson sy'n byw gyda'i gilydd fel aelwyd unigol.**
- **Nid yw tai amlfeddiannaeth wedi'u dosbarthu ac felly maent yn *sui generis* (h.y. mewn dosbarth ar eu pen eu hunain).**

2.2 Y rheol gyffredinol yw y bydd angen caniatâd cynllunio cyn y gellir newid defnydd perthnasol tŷ annedd yn dŷ amlfeddiannaeth.

2.3 Mae newid defnydd perthnasol yn fater o ffaith ac i ba raddau y gwnaed newidiadau perthnasol ac a oes newid perthnasol wedi digwydd o gwbl, a bydd yn ddibynnol ar amgylchiadau pob achos unigol.

2.4 Ceir yr unig ddiffiniad ffurfiol o Dai Amlfeddiannaeth yn Neddf Tai 2004 ac mae fymryn yn wahanol i'r diffiniad sydd ymhlyg mewn deddfwriaeth gynllunio gyfredol.

Deddf Tai 2004

Mae Tŷ Amlfeddiannaeth yn dŷ, neu'n fflat:

- **A feddiannir gan 3 neu fwy o denantiaid gan ffurfio 2 neu fwy o aelwydydd sy'n rhannu mwynderau sylfaenol megis cyfleusterau coginio, ystafell ymolchi neu doiled.**
- **A feddiannir gan 3 neu fwy o denantiaid gan ffurfio 2 neu fwy o aelwydydd ac sy'n adeilad wedi'i drosi, ond nid i fflatiau hunangynhaliol yn gyfan gwbl.**
- **Sydd wedi'i drosi yn fflatiau hunangynhaliol ond nad yw'n diwallu gofynion Rheoliadau Adeiladu 1991 a bod mwy na thraean y fflatiau'n cael eu gosod i denantiaid tymor byr.**

Sydd hefyd yn cael ei feddiannu gan fwy nag un aelwyd:

- **Fel eu hunig gartref, neu eu prif gartref; neu**
- **Fel lloches gan bobl sy'n dianc rhag trais domestig; neu**
- **Yn ystod tymor y coleg gan fyfyrwyr; neu**
- **Ar gyfer unrhyw ddiben arall a nodir yn y rheoliadau.**

Diffinnir aelwyd fel teulu a'u perthnasau, plant maeth ac unrhyw staff domestig eraill. Noder dan y ddeddfwriaeth, bydd eiddo a rennir gan grŵp o ffrindiau yn cael ei ddosbarthu fel Tŷ Amlfeddiannaeth.

2.5 Mae sawl math o ddosbarthiadau Tai Amlfeddiannaeth sy'n cael eu cydnabod. Mae'r rhain yn cynnwys:

Math y Tŷ Amlfeddiannaeth	**Disgrifiad**
Unedau wedi'u gosod ar wahân h.y. ystafelloedd byw a chysgu	Tai a feddiannir fel ystafelloedd unigol lle ceir ystafelloedd personol, ond rhennir cyfleusterau hefyd (megis cegin neu ystafell ymolchi) ac ystafell fyw gymunedol.
Neuaddau Preswyl	Tai lle y rhennir cyfleusterau i ryw raddau gyda phobl sy'n byw ynddynt fel arfer am fod eu llety yn gysylltiedig â'u cyflogaeth neu eu haddysg.
Hosteli a Thai Llety	Bydd pobl sy'n byw ynddynt fel arfer yn bobl sydd heb gartref parhaol, o gymharu â gwestai sy'n darparu llety i bobl sy'n ymweld â'r ardal am gyfnod byr.
Cartrefi Gofal Preswyl	Os na ddarperir 'gofal personol' ac os yw'r bobl sy'n byw ynddynt yn derbyn cefnogaeth, mae'n debygol mai safonau gofynnol ystafell byw a chysgu HMO sy'n berthnasol.
Fflatiau Hunangynhaliol	Tai neu adeiladau eraill sydd trwy eu hadeiladu neu eu trosi yn cynnwys anheddau sy'n hunangynhaliol y gellir cael mynediad iddynt trwy ddrws ffrynt sengl o ardal gymunedol.
Tai a Rennir	Mae gan y bobl sy'n byw ynddynt eu hystafell wely eu hunain ond maent yn rhannu cyfleusterau eraill megis gofod byw cymunedol.

2.6 Yn unol â Rhan 2 Deddf 2004, ceir hefyd ofynion trwyddedu ar gyfer rhai mathau penodol o Dai Amlfeddiannaeth.

<u>Trwyddedu Gorfodol</u>

Mae Rhan 2, Deddf Tai 2004 yn cyflwyno trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth. Yn unol â Gorchymyn Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (Disgrifiadau Rhagnodedig) (Cymru) 2006, mae gofyn i Dai Amlfeddiannaeth sy'n cynnwys tri llawr neu fwy gyda phump neu fwy o breswylwyr yn byw ynddynt fel dwy aelwyd neu fwy ac yn rhannu rhai cyfleusterau gael trwydded.

<u>Trwyddedu Ychwanegol</u>

Mae gan Awdurdodau lleol bwerau dewisol y gallant ei gyflwyno i ardal ddynodedig benodol. Yn unol â Thrwyddedu Ychwanegol, mae gofyn i'r holl Dai Amlfeddiannaeth gael trwydded (ac eithrio'r rhai hynny sydd eisoes wedi'u trwyddedu dan Gynllun Trwyddedu Gorfodol Tai Amlfeddiannaeth a'r rhai hynny sydd wedi'u heithrio drwy rinwedd Atodlen 14 Deddf Tai 2004).

Mae Cyngor Gwynedd wedi cael pwerau trwyddedu ychwanegol i Wynedd gyfan ers 2010. Ers Medi, 2013 mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi dynodi Ynys Môn gyfan o dan Cynllun Trwyddedu Ychwanegol.

3.0 CRYNODIAD O FYFYRWYR MEWN ARDAL (*STUDENTIFICATION*) / MYFYRWYR YN GADAEL ARDAL (*DESTUDENTIFICATION*)

3.1 Mae'r rhan fwyaf o bobl sy'n byw mewn Tai Amlfeddiannaeth yn tueddu i fod yn:

- unigolion ar incwm isel oherwydd eu bod yn economaidd anweithredol, yn fyfyrwyr llawn-amser neu'n gweithio mewn swyddi â chyflogau isel;
- unigolion sy'n defnyddio'r eiddo fel cartref yn ystod yr wythnos;
- unigolion heb gartref parhaol, dim ond yn byw yn yr eiddo am gyfnod byr;
- ifanc ac yn byw ar eu pen eu hunain fel aelwyd sengl;

3.2 Gellir defnyddio'r rhan fwyaf o'r proffiliau hyn i ddisgrifio'r myfyrwyr sy'n byw yn ardal Bangor a'r cyffiniau.

3.3 Diffinnir y term '*studentification'* fel y newidiadau diwylliannol, economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol a achosir pan fo nifer fawr o fyfyrwyr yn byw mewn ardal benodol o fewn tref.

3.4 Gall y mewnlifiad o fyfyrwyr helpu i greu amgylchedd cosmopolitaidd a bod yn hwb i'r economi leol, fodd bynnag mae yna hefyd rai effeithiau negyddol y dylid rhoi sylw iddynt.

3.5 Mae'r tablau a ganlyn yn darlunio'r effeithiau positif a negyddol posib wrth gael crynodiad uchel o fyfyrwyr o fewn anheddiad.

Diwylliannol	
Effeithiau Positif Posib	**Effeithiau Negyddol Posib**
Creu mas critigol a galw am amrediad amrywiol o ddigwyddiadau diwylliannol.	Gall crynodiad uchel o Dai Amlfeddiannaeth wthio teuluoedd o ardal.
Creu golwg cosmopolitaidd a rhyngwladol.	Mae Tai Amlfeddiannaeth yn aml yn anodd eu trosglwyddo yn ôl i gartrefi teuluoedd.
Gwneud aneddiadau yn fwy ffyniannus, deinamig a deniadol.	Mae meddiannaeth fyrhoedlog yn tueddu i arwain at lai o integreiddiad a chydlyniad cymunedol.
Y potensial i fyfyrwyr ddysgu Cymraeg trwy gyrsiau yn y Brifysgol.	Y posibilrwydd y caiff cymunedau Cymraeg eu gwanhau.

Economaidd	
Effeithiau Positif Posib	**Effeithiau Negyddol Posib**
Mae galw uchel yn hwb i'r farchnad dai leol.	Symudiad amlwg o berchnogion preswyl i landlordiaid myfyrwyr preifat.
Gall presenoldeb y myfyrwyr gryfhau busnesau manwerthu lleol.	Gall poblogaeth sy'n byw mewn ardal am gyfnod dros dro yn unig gyfrannu llai i'r economi leol.
Mae'r gwaith cynnal a chadw o fudd i ddiwydiannau adeiladu a gwasanaethau lleol	Arwain at gynnydd sylweddol mewn prisiau tai, gan wthio pobl leol allan o'r farchnad.

Amgylcheddol	
Effeithiau Positif Posib	**Effeithiau Negyddol Posib**
Landlordiaid preifat yn buddsoddi'n sylweddol mewn eiddo.	Gall cynnydd yn nifer y myfyrwyr roi gwasanaethau lleol dan fwy o bwysau.
Mae'n bosib fod pobl iau yn fwy ymwybodol o bwysigrwydd ailgylchu.	Gall cynnydd yn nifer y myfyrwyr arwain at fwy o fudreddi.
Gall cynnydd ym mhrisiau eiddo fod yn sbardun ar gyfer uwchraddio eiddo.	Gall lefelau uchel o barcio ar y stryd arwain at dagfeydd traffig yn ystod y tymor.

Cymdeithasol	
Effeithiau Positif Posib	**Effeithiau Negyddol Posib**
Gall mas critigol o fyfyrwyr helpu i sicrhau cysylltiadau cludiant cymunedol.	Gall arwain at gynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol.
Gall llety myfyrwyr helpu i atal diboblogi sylweddol.	Gall arwain at densiwn rhwng pobl sy'n byw yn yr ardal yn barhaol a phobl sy'n byw yna dros dro.
Gall presenoldeb myfyrwyr gynyddu lefelau amrywiaeth ddiwylliannol.	Mwy o gystadleuaeth am dai rhentu preifat.

3.6 Mae Aelodau Grŵp Prosiect Bangor wedi tynnu sylw at faterion sy'n ymwneud â chrynodiad Tai Amlfeddiannaeth. Roedd y prif faterion a godwyd yn canolbwyntio ar:

- ysbwriel;
- problemau parcio;
- lleihad yn y tai sydd ar gael i drigolion lleol yn y tymor hir;
- natur 'dymhorol' y feddiannaeth, sydd yn ei dro yn effeithio ar gymeriad ardaloedd.

3.7 Yn bendant, mae yna nifer o agweddau negyddol i'r croniad o fyfyrwyr mewn ardal breswyl, ac mae'n rhaid rhoi sylw iddynt a'u rheoli er mwyn creu cymunedau mwy cytbwys a safon byw uwch yn yr ardaloedd hyn.

3.8 Mae yna hefyd nifer o ffactorau positif sy'n perthyn i bresenoldeb myfyrwyr, megis eu cyfraniad i wahanol sectorau yr economi lleol. Rhaid cydnabod y gellir cadw'r agweddau positif hyn gyda mwy o fyfyrwyr yn byw mewn llety a adeiladir yn bwrpasol ar eu cyfer.

3.9 Mae hefyd yn hanfodol archwilio effeithiau posib myfyrwyr yn symud o ardaloedd preswyl.

3.10 Gelwir hyn yn '*destudentification'* a gellir ei ddiffinio fel myfyrwyr yn symud o eiddo rhent yn y sector preifat i lety a adeiladir yn bwrpasol ar eu cyfer, wedi'i reoli un ai gan y Brifysgol neu gan gwmnïau preifat.

3.11 Byddai'n amlwg yn well pe bai'r rhan fwyaf o fyfyrwyr yn byw mewn llety a adeiladir yn bwrpasol ar eu cyfer, fodd bynnag, mae'n bwysig archwilio'r effeithiau positif ac effeithiau negyddol a ddaw yn sgil hyn.

Destudentification	
Effeithiau Positif Posib	**Effeithiau Negyddol Posib**
Bydd yn rhyddhau cyn Dai Amlfeddiannaeth i bobl leol a theuluoedd eu prynu.	Efallai na fydd myfyrwyr yn symud allan yn golygu y bydd bobl leol yn dychwelyd i'r ardal.
Mae'r myfyrwyr yn symud allan yn debygol o arwain at ostyngiad mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd mewn ardaloedd preswyl.	Os nad oes digon o alw am yr hyn a arferai fod yn Dai Amlfeddiannaeth, gall hyn beri i breswylwyr Tai Amlfeddiannaeth eraill ddefnyddio unedau neu eiddo gwag.
Gall yr hyn a arferai fod yn Dai Amlfeddiannaeth wneud cyfraniad sylweddol i ddiwallu anghenion tai trigolion parhaol.	Mae'n bosib y bydd y gost o drosi Tai Amlfeddiannaeth yn llety teuluol yn cael ei adlewyrchu yn y pris gwerthu.

4.0 Y SEFYLLFA BRESENNOL YM MANGOR

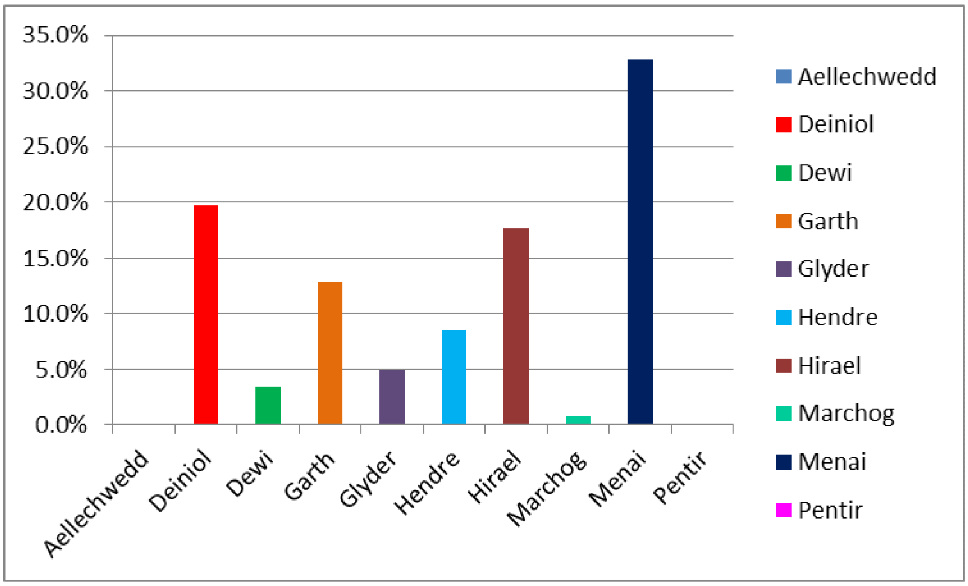
4.1 Yn seiliedig ar Gyfrifiad 2011, mae cyfanswm unedau preswyl wardiau etholiadol Bangor fel a ganlyn. Mae'r ffigyrau diweddaraf sydd ar gael ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth a ddarparwyd gan Wasanaeth Tai Cyngor Gwynedd yn 2013 wedi'u cynnwys yn y tabl isod.

Wardiau Etholiadol Bangor		
Ward	**Unedau Preswyl**	**Tai Amlfeddiannaeth**
Aellechwedd	617	0
Deiniol	606	120
Dewi	712	24
Garth	326	42
Glyder	717	35
Hendre	647	55
Hirael	747	132
Marchog	1,057	8
Menai	728	239
Pentir	1,057	1

4.2 Mae'n ddiddorol edrych ar ddwyseddau Tai Amlfeddiannaeth y gwahanol wardiau etholiadol ym Mangor.

Wardiau Etholiadol Bangor			
Ward	**Dwysedd Tai Amlfeddiannaeth (%)**	**Ward**	**Dwysedd Tai Amlfeddiannaeth (%)**
Arllechwedd	0	**Hendre**	8.5
Deiniol	19.8	**Hirael**	17.7
Dewi	3.4	**Marchog**	0.8
Garth	12.9	**Y Fenai**	32.8
Glyder	4.9	**Pentir**	0.1

Dwyseddau Tai Amlfeddiannaeth ym Mangor



4.3 Mae’r Lobi Tai Amlfeddiannaeth Genedlaethol, rhwydwaith o hanner cant o sefydliadau cymunedol lleol o’r DU, wedi adnabod y 'pwynt tyngedfennol' o ran crynodiadau o Dai Amlfeddiannaeth.

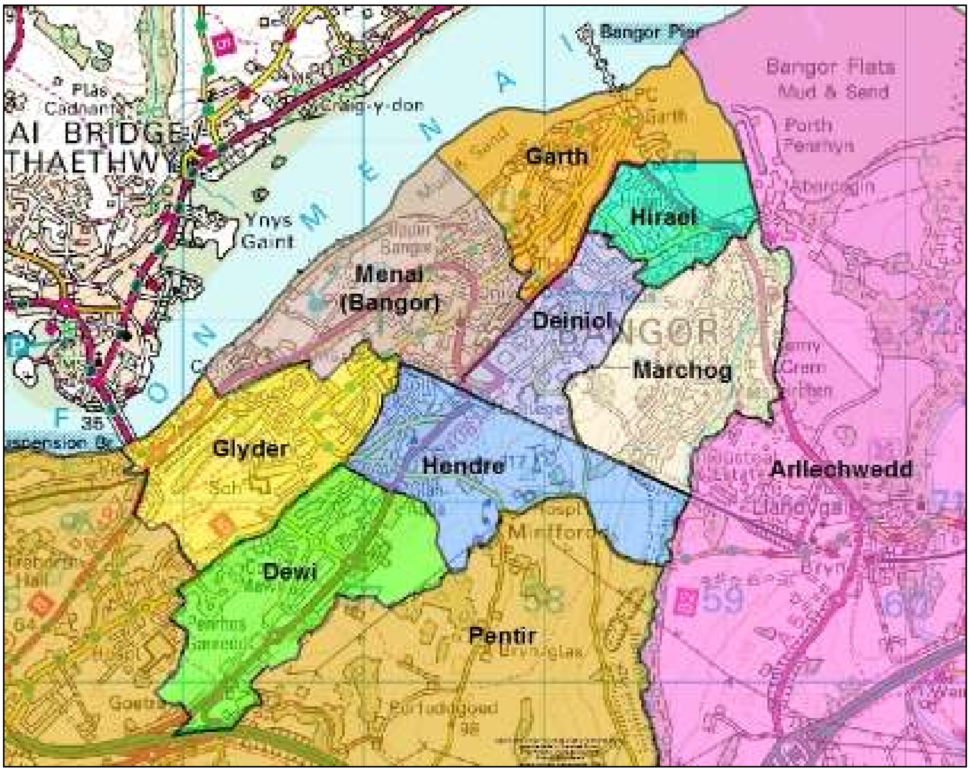
4.4 Disgrifir y 'pwynt tyngedfennol' fel trothwy lle y gall cymuned newid rhwng cydbwysedd ac anghydbwysedd o ran ei chyfansoddiad demograffig. Mae’r Lobi o’r farn fod y pwynt tyngedfennol hwn yn digwydd pan fo’r Tai Amlfeddiannaeth yn cyfrif am fwy na 10% o’r eiddo mewn ardal sy'n cael ei hadnabod yn gymuned.

4.5 Ni fwriedir i’r pwynt tyngedfennol fod yn hollol benodol a chydnabyddir y bydd proffiliau a gallu demograffig yn amrywio o’r naill ardal i’r llall. Fodd bynnag, gellir defnyddio’r ffigwr 10% fel arwydd cychwynnol o'r lefelau o anghydbwysedd mewn cymuned.

4.6 Gan ddefnyddio’r trothwy 10%, mae’n amlwg fod pedair o’r deg ward etholiadol ym Mangor yn anghytbwys, ac mae tri ohonynt yn llawer uwch na'r canran hwn. Y wardiau yw Menai (32.8%), Deiniol (19.8%), Hirael (17.7%) a Garth (12.9%). Yn ogystal, mae ward Hendre yn agos i’r pwynt tyngedfennol ar 8.5%.

4.7 Wrth ystyried Bangor yn ei chyfanrwydd, mae’n amlwg mai dwysedd cyfunol cyffredinol Tai Amlfeddiannaeth y wardiau etholiadol yw 9.1%. Mae’r ffigwr hwn fymryn yn is na throthwy 10% y Lobi Tai Amlfeddiannaeth Genedlaethol, er hynny, ystyrir bod hyn yn gyfran fawr o broffil demograffig cyffredinol yr anheddiad.

Map Wardiau Etholiadol Bangor



4.8 Nid yw'n fawr o syndod mai'r ward sydd â'r dwysedd Tai Amlfeddiannaeth uchaf yw Menai, lle y ceir y rhan fwyaf o gyfleusterau'r Brifysgol. Mae'r wardiau eraill sydd â lefelau uchel o Dai Amlfeddiannaeth yn ffinio â ward Menai.

4.9 Yn sgil trafodaeth gyda Chynghorwyr Sir a'r gwaith ynghlwm ag Asesiad Marchnad Dai Leol Gogledd Orllewin Cymru tynnwyd sylw at y materion sy'n deillio o'r angen i roi llety i fyfyrwyr ym Mangor.

4.10 Mae'r pryderon yn ymwneud â'r croniad o lety preswyl a rennir a Thai Amlfeddiannaeth mewn nifer o strydoedd sydd ar wasgar ym Mangor. Mae'r pryderon a godir yn aml yn cynnwys:

- Erydu'r teimlad o gymdeithas a'r rhyngweithio cymdeithasol sydd fel arfer wedi'u hymgorffori mewn cymuned sefydlog a chytbwys;
- Eithrio prynwyr tai tro cyntaf a theuluoedd ifanc ar draul cydbwysedd cymdeithasol a chyfleusterau yn y gymuned, ysgolion yn arbennig;
- Tagfeydd ac aflonyddwch yn ystod tymor y coleg, yn wrthgyferbyniad llwyr â phobl yn cefnu ar yr ardal yn ystod cyfnodau gwyliau;
- Mwy o achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol, yn enwedig yn ystod oriau anghymdeithasol;
- Safonau is o ran cynnal a chadw a thrwsio eiddo;
- Gwastraff a sbwriel yn cronni, yn enwedig tua diwedd y flwyddyn academaidd;
- Taflu sbwriel a gosod posteri'n anghyfreithlon;
- Nifer helaeth o arwyddion ar osod, sy'n ychwanegu at yr argraff o fyrhoedledd gan dynnu oddi ar gymeriad y strydwedd.

4.11 Ymddengys bod y pryderon ynghylch yr effaith ar y farchnad dai leol yn debyg i'r problemau a brofir gan rai aneddiadau arfordirol yng ngogledd Cymru lle ceir crynodiadau o ail gartrefi / tai haf.

4.12 Mae'r cyflenwad o eiddo preswyl sydd ar gael i bobl leol yn yr aneddiadau arfordirol hyn yn fwy cyfyngedig ac mae'r rhai hynny sydd ar gael yn aml iawn yn rhy ddrud i'w prynu neu eu rhentu.

4.13 Oherwydd cynnydd aruthrol yn y llety preswyl y mae myfyrwyr yn byw ynddynt mae yna nifer o eiddo ym Mangor sydd wedi'u heithrio rhag talu'r dreth gyngor gan mai dim ond myfyrwyr sy'n byw ynddynt. Fodd bynnag, dylid tynnu sylw at y ffaith nad yw pob un o'r eiddo sydd wedi'u heithrio o'r Dreth Gyngor yn Dai Amlfeddiannaeth nac yn rhai lle y mae myfyrwyr yn byw ynddynt.

Wardiau Etholiadol Bangor		
Ward	**Ddim yn talu'r Dreth Gyngor**	**Tai Amlfeddiannaeth nad ydynt yn talu'r Dreth Gyngor**
Aellechwedd	0	0
Deiniol	130	82
Dewi	52	21
Garth	47	27
Glyder	55	34
Hendre	83	44
Hirael	160	113
Marchog	16	6
Menai	266	126
Pentir	0	0

4.14 Mae'r Brifysgol wedi ceisio trechu'r materion hyn wrth adeiladu llety'n bwrpasol ar gyfer myfyrwyr ar ei gampysau a thrwy wella'i ddarpariaeth llety myfyrwyr bresennol. Fodd bynnag, ar y cyfan, nid yw'r llety hwn ond ar gael i fyfyrwyr sydd yn eu blwyddyn gyntaf.

4.15 Mae'n bosib y bydd yna fwy o lety wedi'u hadeiladu'n bwrpasol ar gyfer myfyrwyr ar y campysau yn y dyfodol fydd yn galluogi i'r myfyrwyr eu defnyddio drwy gydol eu cyfnod yn y Brifysgol. Mae'r sector preifat hefyd wedi darparu peth llety wedi'u hadeiladu'n bwrpasol ar gyfer myfyrwyr ym Mangor. Fodd bynnag, mae pryder yn lleol fod y rhain yn cael eu lleoli mewn ardaloedd sy'n gwaethygu problemau sŵn, ymddygiad gwrthgymdeithasol a sbwriel.

5.0 LLETY WEDI'I ADEILADU'N BWRPASOL

5.1 Yng nghyd-destun y papur testun hwn, diffinnir llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol fel a ganlyn:

> **Llety Myfyrwyr Pwrpasol**
>
> **Llety a ddefnyddir yn ystod y tymor academaidd gan bobl sy'n dilyn cwrs llawn amser addysg uwch neu addysg bellach.**

5.2 Mae gan lety myfyrwyr pwrpasol y gallu i helpu i adfer cydbwysedd yn y cymunedau lleol trwy ddarparu llety i fyfyrwyr fyddai fel arfer yn byw yn y Tai Amlfeddiannaeth, gan alluogi i'r stoc tai bresennol fod ar gael i unigolion a theuluoedd lleol.

5.3 Mae hefyd yn bwysig archwilio'r materion posib sy'n gysylltiedig â llety myfyrwyr pwrpasol. Mae'r tabl isod yn dwyn sylw at y prif effeithiau a gysylltir fel arfer gyda llety o'r fath:

Llety Myfyrwyr Pwrpasol	
Effeithiau Positif Posib	**Effeithiau Negyddol Posib**
Nid yw llety myfyrwyr pwrpasol yn cael cymaint o effaith ar y farchnad dai.	Mae llety wedi'i adeiladu'n bwrpasol yn denu nifer fawr o fyfyrwyr i ardaloedd bychain a gall hyn arwain at aflonyddwch sylweddol i bobl sy'n byw mewn eiddo cyfagos os nad yw un ai'r Brifysgol neu gwmni preifat yn eu rheoli'n iawn.
Helpu i ryddhau'r stoc tai bresennol ar gyfer pobl leol.	
Mae adeiladu llety myfyrwyr pwrpasol yn creu cyflogaeth.	
Yn aml, gall adeiladu llety myfyrwyr pwrpasol arwain at adfywiad ffisegol safleoedd ac adeiladau nad ydynt yn cael eu defnyddio.	

5.4 Fel y gwelir yn y tabl, mae buddion posib llety myfyrwyr pwrpasol yn gorbwyso'r anfanteision posib, yn amodol ar faterion sy'n perthyn i safleoedd penodol ac ar rinwedd pob achos unigol. Nid yn unig y mae creu llety o'r fath yn dwyn buddion economaidd sylweddol, mae hefyd yn gweithredu fel catalydd ar gyfer newid cymdeithasol positif wrth ryddhau'r stoc tai bresennol i bobl leol, a thrwy hynny adfer cydbwysedd cyfansoddiad y cymunedau lleol.

5.5 Y brif anfantais o bosib yw y gall crynodiad uchel o fyfyrwyr arwain at broblemau cymdeithasol yn yr ardal lle mae'r llety. Fodd bynnag, o gael y strategaeth gywir yn ei lle, teimlir y gellir rheoli'r problemau sy'n gysylltiedig â'r crynodiad uchel o fyfyrwyr yn briodol.

5.6 Mae'n bwysig tynnu sylw at y gofynion arferol sy'n gysylltiedig â llety myfyrwyr pwrpasol:

Gofynion Arferol sy'n Gysylltiedig â Llety Myfyrwyr Pwrpasol

- **Dylid lleoli llety myfyrwyr pwrpasol newydd o fewn pellter cerdded rhesymol i'r Brifysgol er mwyn sicrhau bod siwrneiau'n digwydd ar droed neu ar feic gan leihau'r angen am gar.**
- **Mae'n bwysig sicrhau bod llety newydd yn cynnig safon llety da ac yn darparu amgylchedd byw o ansawdd da gyda gofod astudio.**
- **Dylai cynigion gynnwys cyfran o ystafelloedd gwely a chyfleusterau gwasanaeth hygyrch yn unol â safonau a rheoliadau priodol.**
- **Dylid cynnwys darpariaeth foddhaol o leoedd parcio ceir a beics o fewn safleoedd datblygiadau newydd.**
- **Gall llety myfyrwyr pwrpasol effeithio ar ardal leol ac felly dylid eu dylunio fel eu bod yn berthnasol i gymeriad yr ardal.**

5.7 Yn 2012, cyhoeddodd Prifysgol Bangor ei Strategaeth Ystâd. Mae'r strategaeth yn berthnasol i'r cyfnod o 2012 hyd 2017 a'i phwrpas yw darparu ystâd sy'n cyfrannu at gyrhaeddiad academaidd.

5.8 Mae'r Brifysgol wedi ehangu ei sail fyfyrwyr yn y blynyddoedd diwethaf ac wedi recriwtio nifer cynyddol o fyfyrwyr rhyngwladol.

5.9 Mae'r Brifysgol bob amser wedi gwarantu ystafell mewn neuadd breswyl i israddedigion ar eu blwyddyn gyntaf. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o israddedigion sy'n dychwelyd ar eu hail neu drydydd blwyddyn yn dibynnu ar y sector preifat ym Mangor am lety.

5.10 Mae'r strategaeth yn datgan ar hyn o bryd, fod llai na thraean o fyfyrwyr rhyngwladol yn medru cael lle yn neuaddau preswyl y Brifysgol.

5.11 Ar hyn o bryd, mae gan y Brifysgol oddeutu 2,300 o lefydd ym Mangor. Bydd hyn yn cynyddu i oddeutu 3,000 o lefydd ym mis Medi. Llety hunanarlwyo yw'r cyfan ohonynt.

5.12 Mae'r mwyafrif llethol o neuaddau preswyl ym Mhentref Ffriddoedd ar hyn o bryd.

5.13 Adeiladwyd Neuaddau Preswyl Ffriddoedd yn ystod y bum mlynedd ddiwethaf ac maent yn neuaddau modern, yn gyfleusterau hunanarlwyo gydag ystafelloedd *ensuite*.

5.14 Mae Neuaddau Ffriddoedd yn cynnwys yr adeiladau a ganlyn:

Adda, Alaw, Braint, Crafnant, Enlli, Ffraw, Glaslyn, Gwynant, Idwal, Llanddwyn, Peris.

5.15 Adeiladwyd y Neuaddau Preswyl a ganlyn yn 90au'r ganrif ddiwethaf ac maent i gyd yn gyfleusterau hunanarlwyo gydag ystafelloedd *ensuite*.

Y Borth, Cefn y Coed, Elidir, Y Glyder.

5.16 Adnewyddwyd Neuadd Reichel yn 2011 ac mae'n neuadd hunan-arlwyo o oddeutu 120 o ystafelloedd gyda cheginau ac ystafelloedd ymolchi a rennir. Mae ganddi gymysgedd o ystafelloedd safonol, mwy a bychan.

5.17 Mae Neuadd John Morris-Jones yn neuadd hunanarlwyo gydag ystafelloedd *ensuite* ac wedi'i rhannu yn ddwy neuadd breswyl sydd gyferbyn â'i gilydd yn Ffriddoedd. Adwaenir y rhain fel Neuadd JMJ, Adeilad Tegfan a Neuadd JNJ, Adeilad Bryn Dinas. Mae'r ddau adeilad wedi'u cysylltu i'w gilydd. Mae'r neuaddau yn bennaf ar gyfer myfyrwyr israddedig sy'n siaradwyr Cymraeg neu'n dysgu Cymraeg.

5.18 Mae pentref myfyrwyr newydd y Santes Fair yn cael ei ddatblygu a bydd 600 o ystafelloedd newydd ar gael ym mis Medi 2015, gydag amrediad o lety sy'n cynnwys fflatiau stiwdio a thai tref.

5.19 Mae Pentref y Santes Fair yn cynnig nifer o wahanol fathau o lety gan gynnwys ystafelloedd *ensuite*, ystafelloedd pris rhesymol, tai tref a stiwdios, sy'n cynnwys:

Bryn Eithin, Cemlyn, Cybi, Penmon, Stiwdios y Santes Fair, Cwad y Santes Fair, Ystafelloedd *Ensuite* Tudno, Tai Tref Tudno.

5.20 Mae Strategaeth Ystâd y Brifysgol yn darparu rhagamcan o ffigyrau presenoldeb, ond mae'r gwir ffigyrau diweddaraf ar gael o Gofnod Myfyrwyr HESA ar gyfer 2013/14. Yn ôl ffigyrau HESA, roedd gan Brifysgol Bangor 10,646 o fyfyrwyr (8,705 yn llawn amser, 1,941 yn rhan amser). Cofnodwyd statws llety'r 8,705 myfyriwr llawn amser fel a ganlyn:

Statws Llety 8,705 o Fyfyrwyr Llawn Amser (2013/14)	
Math y llety	**Rhif**
Llety arall wedi'i rentu	3,641
Eiddo a redir gan sefydliad	2,285
Tŷ rhiant / gwarcheidwad	1,016
Eu cartref eu hunain	626
Anhysbys	454
Neuaddau sector preifat	447
Arall	235
Ddim yn mynychu'r sefydliad	1
Cyfanswm	**8,705**

5.21 Mae'r ffigyrau hyn yn dangos fod yna sgôp sylweddol ar gyfer mwy o lety wedi'i adeiladu'n bwrpasol yn y Ddinas.

5.22 Byddai'r sefyllfa'n awgrymu fod angen cyfuniad o lety myfyrwyr pwrpasol a redir gan y Brifysgol a chan y sector preifat ym Mangor.

5.23 Mae tabl o gynlluniau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer llety myfyrwyr wedi'i gynnwys yn yr atodiad.

5.24 Wrth ddarparu llety myfyrwyr pwrpasol mae yna nifer o fecanweithiau y gall y Brifysgol a datblygwyr eu defnyddio i roi sylw i'r ddarpariaeth, gan gynnwys yr hyn a ganlyn:

Darpariaeth Llety Myfyrwyr Pwrpasol

- **Llety sy'n Eiddo i'r Brifysgol**

  Gall Prifysgolion ddewis bod yn berchen tir ac adeiladau. Mae gan y Brifysgol reolaeth lwyr dros gostau rhent, cyfnodau rhentu ac ansawdd y llety.

- **Llety a Reolir gan y Brifysgol**

  Ar y llaw arall gall trydydd parti fod yn berchen y llety ond bod y Brifysgol yn ei osod a'i reoli.

- **Trefniadau Sector Preifat**

  Gellir gosod llety myfyrwyr yn y sector preifat yn uniongyrchol neu trwy gytundeb rhwng darparwr preifat a'r Brifysgol.

- **Cwmni Tai Myfyrwyr Cydweithredol**

  Mewn cwmni cydweithredol tai, y bobl sy'n byw yn y tai yw'r aelodau, a hwy felly yw'r landlord. Gall hyn o bosib ddarparu mwy o ddewis a llety myfyrwyr sy'n costio llai.

- **Tai Myfyrwyr Landlordiaid Cymdeithasol**

  Gall landlord cymdeithasol ddatblygu llety pwrpasol ar gyfer myfyrwyr. Gellid wedyn ystyried opsiynau i ariannu'r costau tai o ffrydiau refeniw eraill gan eto gynyddu'r dewis ac o bosib gynnig llety sy'n fwy fforddiadwy.

5.25 Gan fod y galw am lety myfyrwyr pwrpasol yn uchel, mae'r rhan hon o'r farchnad dai yn debygol o aros yn fywiog a rhagwelir y bydd yna nifer o gynlluniau newydd yn cael eu datblygu yn y blynyddoedd i ddod.

6.0 CASGLIADAU

6.1 TAI AMLFEDDIANNAETH

- Cydnabyddir fod Tai Amlfeddiannaeth yn darparu math o lety fforddiadwy a gwerthfawr i nifer o breswylwyr, gan gynnwys myfyrwyr, pobl ifanc broffesiynol, mudwyr a phobl ar incwm isel, yn aml ar sail dros dro.
- Oherwydd y prinder o lety pwrpasol sydd ar gael yn yr ardal, mae Tai Amlfeddiannaeth wedi bod yn darparu llety fforddiadwy i fyfyrwyr yn agos at y Brifysgol.
- Fodd bynnag, mae'r crynodiadau uchel hyn o fyfyrwyr mewn Tai Amlfeddiannaeth wedi creu newidiadau cyflym yn y boblogaeth leol, marchnadoedd tai a'r amgylchedd preswyl, yn enwedig yn y wardiau o amgylch y Brifysgol.
- Mae'r cynnydd yn y defnydd o gartrefi teulu traddodiadol fel Tai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol yn y ddinas wedi arwain at nifer o effeithiau negyddol diwylliannol, economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol yn y cymdogaethau hyn.

6.2 LLETY MYFYRWYR WEDI'I ADEILADU'N BWRPASOL

- Mae yma ofyn amlwg am adeiladu mwy o lety pwrpasol i fyfyrwyr yn ardal Bangor er mwyn lleihau crynodiadau gormodol o Dai Amlfeddiannaeth mewn cymunedau lleol.
- Ystyrir ei bod yn haws lliniaru effeithiau nifer fawr o fyfyrwyr yn byw mewn ardal pan maent yn byw mewn llety sydd wedi'i adeiladu'n bwrpasol ar eu cyfer ac yn cael ei reoli, yn hytrach na Thai Amlfeddiannaeth nad ydynt yn cael eu rheoli ac sy'n cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl gweddill y cymdogion.
- Gall datblygiadau o'r fath helpu i leihau'r angen am drosi mwy o dai a defnyddio'r stoc tai teulu, a chreu lleoliadau cynaliadwy ar gyfer tai myfyrwyr a darparu stoc o amgylcheddau diogel sy'n cael eu rheoli'n dda.
- Bydd darparu mwy o lefydd gwlâu mewn llety myfyrwyr pwrpasol yn helpu i annog myfyrwyr i ddewis llety pwrpasol yn hytrach na Thai Amlfeddiannaeth.
- Mae nifer o opsiynau'n bodoli ar gyfer datblygu a rheoli llety myfyrwyr pwrpasol yn y dyfodol, naill ai gan y Brifysgol neu gwmnïau preifat.

6.3 CRYNODEB

- Mae'r Cyngor eisiau gwneud yn siŵr fod cymunedau lleol yn gytbwys o ran y gymysgedd a'r math o dai sydd ar gael a'r bobl sydd yn byw yno.
- Mae'r Cyngor yn bwriadu gweithredu'n gadarnhaol ac yn rhagweithiol yng nghyswllt gyda llety myfyrwyr pwrpasol newydd er mwyn sicrhau y cânt eu lleoli yn y llefydd mwyaf addas o ran hygyrchedd a'r effeithiau ar amwynder yr ardaloedd cyfagos.
- Sicrhau y caiff datblygiadau newydd o dai myfyrwyr eu rheoli'n dda ac nad ydynt yn effeithio'n negyddol ar gymunedau preswyl sy'n bodoli eisoes.

7.0 CYFEIRIADAU

SMITH, D.P. (2007) *Working Paper: The Politics of Studentification and 'Unbalanced' Urban Populations in the United Kingdom: An Update.* Prifysgol Brighton

UNIVERSITIES UK (2006) *Studentification: A Guide to Opportunities, Challenges and Practice'.* Universities UK

LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU (2007) *Canllaw i Lety Myfyrwyr yng Nghymru.* Llywodraeth Cynulliad Cymru

LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU (2007) *Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru – Canllaw i Landlordiaid.* Llywodraeth Cynulliad Cymru

LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU (2007) *Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru – Canllaw i Denantiaid.* Llywodraeth Cynulliad Cymru

LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU (2008) *Safon Ansawdd Tai Cymru.* Llywodraeth Cynulliad Cymru

LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU (2010) *Gwella Bywydau a Chymunedau: Cartrefi yng Nghymru.* Llywodraeth Cynulliad Cymru

LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU (2011) *Perfformiad Landlordiaid Cymdeithasol wrth Gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru.* Llywodraeth Cynulliad Cymru

LLYWODRAETH CYMRU (2014) *Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 7.* Llywodraeth Cymru

Atodiad

Cynlluniau Llety Myfyrwyr sydd wedi derbyn Caniatâd Cynllunio (ers 2005)			
Cyfeirnod	**Disgrifiad**	**Gwelyau**	**Statws**
C14/0035/11/LL	Codi llety myfyrwyr ar safle Coleg y Santes Fair, Bangor	602	Wrthi'n cael ei adeiladu
C14/0004/11/LL	3 uned myfyrwyr hunangynhaliol yn Neuadd Willis, Stryd Fawr, Bangor	3	Heb dechrau
C13/0995/11/LL	Codi adeilad i gynnwys 49 o ystafelloedd gwely i fyfyrwyr yn y 137, Stryd Fawr, Bangor	49	Heb dechrau
C13/0545/11/LL	Trosi adeilad preswyl myfyrwyr yn Nhŷ Glyn, Stryd Fawr, Bangor	60	Cwblhawyd
C13/0203/11/LL	Dau adeilad yn darparu 36 gwely myfyriwr yn Nheras Plas Llwyd, Bangor	36	Heb dechrau
C13/0671/11/LL	Trosi i uned amlfeddiannaeth i fyfyrwyr yn Stryd Fawr, Bangor	5	Heb dechrau
C12/0211/11/LL APP/Q6810/A/12/2177709	Adeilad ar gyfer llety myfyrwyr 200 gwely yn Stryd y Deon, Bangor	200	Wrthi'n cael ei adeiladu
C13/0213/11/LL	Newid defnydd swyddfeydd i HMO 8 ystafell wely yn Ffordd y Coleg, Bangor	8	Cwblhawyd
C12/1513/11/LL	Newid defnydd swyddfeydd i lety myfyrwyr yn Llys Gwynedd, Bangor	6	Heb dechrau
C12/0519/11/LL	Newid defnydd cartref gofal i HMO i ddarparu llety myfyrwyr yn Nant y Gro, Bangor	12	Heb dechrau
C11/0645/25/LL	Newid defnydd annedd i lety myfyrwyr yn Rivendell, Bangor	2	Heb dechrau
C10A/0123/11/LL	Hostel i Fyfyrwyr yn 110/114, Stryd Fawr, Bangor	97	Cwblhawyd
C10A/0041/11/LL	HMO yn Brynfa, Bangor	21	Cwblhawyd
C08A/0596/11/LL	Newid defnydd i HMO yn Y Waun, Bangor	21	Cwblhawyd
C07A/0259/11/LL	Bloc J2, Heol Victoria, Bangor	80	Cwblhawyd
C07A/0280/11/LL	Bloc J1, Heol Victoria, Bangor	80	Cwblhawyd
C06A/0862/11/LL	Llety myfyrwyr yn yr hen Plaza Cinema, Bangor	200	Cwblhawyd
C06A/0142/11/LL	Llety myfyrwyr yn Ffordd Ffriddoedd, Bangor	661	Cwblhawyd
C06A/0040/11/LL	Llety myfyrwyr ym Mhrifysgol Cymru, Bangor	479	Cwblhawyd
C05A/0785/11/LL	Llety myfyrwyr yn y British Hotel, Bangor	173	Cwblhawyd