CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN (2011 – 2026)	
ARCHWILIAD CYHOEDDUS: **Sesiwn gwrandawiad 4 – Tai Fforddiadwy**	CYNGOR GWYNEDD COUNCIL CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

1. Pwynt Gweithredu 8 (S4/PG8) – Polisi TAI 10

Edrych ar opsiwn amgen i hwyluso datblygiadau gan Gymdeithasau Tai, Adrannau Tai neu Ymddiriedolaeth Tai Cymunedol a chyflwyno Newid Materion sy'n Codi i ail ran o Bolisi TAI 10 a'i eglurhad.

2. Ymateb y Cynghorau

2.1 Mae'r Cynghorau o'r farn ei fod yn bwysig bod ystyriaeth yn cael ei roi i ddulliau amgen o ddarparu tai fforddiadwy, yn enwedig o ystyried ffactorau megis y lleihad mewn grant tai cymdeithasol. Credir bod lle i fod yn arloesol yn y modd y darperir tai fforddiadwy er mwyn cynorthwyo i gwrdd â'r galw.

2.2 Mae ail ran Polisi TAI10 yn hwyluso darparu lleiafswm o dai marchnad agored mewn datblygiadau ar safle eithrio gwledig er mwyn gwneud datblygiad yn hyfyw os oes yna gysylltiad gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol neu Awdurdod Tai Strategol. Yn dilyn y drafodaeth yn Sesiwn Gwrandawiad 4, derbynnir nad ydi hynny yn gyson a beth sy'n ofynnol o dan Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 2. Mae'r polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol yn dweud y dylai safleoedd eithrio gwledig fod yn fach ac ar gyfer tai fforddiadwy yn unig.

2.3 Mae paragraff 9.2.23 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y gellir cyflwyno polisi i alluogi rhyddhau safleoedd bychan ar ymyl ffiniau datblygu ar gyfer datblygu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol (fel eithriad i'r ddarpariaeth gyffredinol o dai). Nodir nad yw safleoedd eithriedig o'r fath yn briodol ar gyfer tai marchnad agored. Ar sail hyn, credir y dylid cadw rhan gyntaf Polisi TAI 10, sydd yn cyfeirio at gynlluniau i ddarparu 100% tai fforddiadwy ar safleoedd o'r fath.

2.4 Yn ystod y drafodaeth cyfeiriwyd at ddau opsiwn, sef (i) i gynnwys mwy o dir du mewn i ffiniau datblygu Canolfannau a Phentrefi a pharatoi polisi a fyddai'n gofyn am lefel bychan o dai marchnad ar safleoedd perthnasol gyda'r gweddill yn dai fforddiadwy ar y safleoedd ychwanegol, neu (ii) dynodi tir ar gyfer 100% tai fforddiadwy. Nodir y dylai safleoedd o'r fath adlewyrchu amgylchiadau lleol er mwyn creu cymunedau cynaliadwy.

2.5 Trwy weithredu opsiwn (i) uchod, mae modd felly adnabod safleoedd penodol o fewn ffiniau datblygu a fyddai'n gweithredu yn yr un modd a'r safleoedd a gaiff eu hwyluso drwy ail ran Polisi TAI 10. Gellir adnabod canran uchel o dai fforddiadwy ar gyfer y safleoedd hyn gydag elfen fechan o dai marchnad a fyddai'n gymorth i'w hariannu.

Fodd bynnag, yn wahanol i'r hyn a hyrwyddir gan Bolisi TAI 10, byddai hyn yn darparu pendantrwydd o ran lleoliad datblygiadau o'r fath.

2.6 Mae cwestiwn felly os dylid cyflwyno Newid Materion sy'n Codi er mwyn darparu polisi ychwanegol neu ddiwygio polisïau presennol ar gyfer adnabod safleoedd o'r fath yn y Cynllun (unai 100% tai fforddiadwy neu sydd ag elfen arwyddocaol o dai fforddiadwy)?

2.7 Rhoddwyd ystyriaeth i'r opsiynau yma ac mae'n rhaid eu rhoi o'r neilltu am y rhesymau canlynol:

- Mae cynnwys safleoedd du mewn i ffiniau datblygu fel arfer yn dod ag elfen o werth ychwanegol i'r safleoedd, gyda risg felly na fyddai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol neu'r Awdurdod Tai Strategol yn gallu fforddio'u datblygu;
- Byddai cynnwys safleoedd du mewn i ffiniau datblygu ac adnabod rhai ohonynt i ddatblygu canran uwch o dai fforddiadwy na'r lleill yn golygu eu trin nhw'n wahanol i safleoedd eraill o fewn yr un anheddle ac yn debygol o beidio bod yn gyson a chasgliadau'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy a fyddai'n adnabod canran is o dai fforddiadwy;
- Nid oes tystiolaeth i gyfiawnhau adnabod safleoedd penodol ar gyfer 100% tai fforddiadwy du mewn i ffiniau datblygu.

2.8 Ar sail yr uchod, ac er mwyn mireinio geiriad y Polisi, mae'r Cynghorau yn cynnig y newidiadau canlynol i bolisi TAI 10 a'r Eglurhad fel Newidiadau Materion sydd yn Codi i'r Cynllun (newidiadau wedi eu dangos mewn Coch neu gyda ~~llinell drwyddo~~):

TAI10: SAFLEOEDD EITHRIO

Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir eu cyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy ~~o fewn amserlen resymol~~, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod yn rhai ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

~~Mewn amgylchiadau eithriadol, yn amodol ar dystiolaeth sy'n dangos nad yw'n hyfyw darparu 100% tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol am dai fforddiadwy sydd wedi ei brofi ar safle sydd yn union gerllaw ffiniau datblygu, caniateir cynigion ar safleoedd eithrio wedi'u hwyluso os gallir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:~~

1. **~~Dim ond lleiafswm o dai marchnad agored sy'n cael eu cynnwys er mwyn gwneud y cynnig yn hyfyw;~~**
2. **~~Mae'r datblygiad gan neu mewn partneriaeth efo Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac/neu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol ac/neu'r Awdurdod Tai~~**

Strategol;

3. **Nid yw'r ddarpariaeth marchnad agored yn fwy na lefel y twf a ragwelir yn strategaeth anheddle'r cynllun.**

Eglurhad:

7.4.73 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at safleoedd eithrio tai fforddiadwy fel safleoedd tai bychain oddi mewn i neu gerllaw aneddleoedd sy'n bodoli ar gyfer darparu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Ceir eglurhad pellach ar hwn yn NCT2, sy'n datgan y dylai safleoedd eithrio gwledig fod yn fach (fel sy'n cael ei ddiffinio'n lleol yn y cynllun), ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac oddi mewn i neu gerllaw aneddleoedd gwledig presennol na fyddai fel arall yn cael eu rhyddhau ar gyfer tai ar y farchnad.

7.4.74 Oherwydd natur wledig yr ardal bydd safleoedd eithrio yn cael eu hystyried ar gyfer yr holl aneddleoedd sydd wedi'u nodi yn y Cynllun. Fodd bynnag, dylent fod ar raddfa sy'n gydnaws â rôl yr anheddle. Yr unig eithriad i hyn yw os darperir cyfiawnhad i egluro sut mae cynnig yn gwasanaethu ardal ehangach na dim ond yr anheddle ei hun e.e. oherwydd diffyg cyfleoedd mewn aneddleoedd eraill yn yr un ardal. Yn unol â pholisïau eraill yn y Cynllun ni ddylai safleoedd sydd gyfagos â'r ffin greu estyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad ac ni ddylent greu patrwm datblygu tameidiog.

7.4.75 Er bod polisïau sy'n caniatáu safleoedd eithrio wedi bodoli am sawl blwyddyn yn Ynys Môn a Gwynedd, dim ond nifer gyfyngedig o ddatblygiadau sydd wedi'u cyflwyno trwy'r polisïau hyn. Gweler mwy o wybodaeth ym Mhapur Testun 3 Poblogaeth a Thai.

7.4.76 Noda paragraff 4.2.2 NCT6 fel a ganlyn: "Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio pob ymagwedd bolisi sydd ar gael, mewn modd arloesol, i sicrhau'r cyflenwad mwyaf posibl o dai fforddiadwy fel y'i diffinnir yn TAN2."

7.4.77 Mae lleihad yn y grantiau tai cymdeithasol sydd ar gael a'r angen i awdurdodau fod yn arloesol wrth gyflwyno darpariaethau tai fforddiadwy wedi arwain at gynnwys elfen safleoedd eithrio arbennig wedi'u hwyluso at bolisi TAI10.

7.4.78 Ystyrir bod safleoedd eithrio wedi'u hwyluso yn ffordd arloesol i sicrhau bod cynigion sydd un ai gan neu mewn partneriaeth â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac/neu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (YmTiC) ac/neu'r Awdurdod Tai Strategol yn hyfyw ac y gellir eu dwyn ymlaen i gyflwyno angen lleol am dai fforddiadwy sydd wedi'i brofi.

7.4.79 Dylai cynigion gael eu cefnogi gan dystiolaeth gadarn na fyddai'r bwriad yn hyfyw heb gynnwys elfen marchnad agored fel rhan o'r cynnig. Dylai'r nifer o unedau marchnad

agored fod y lleiaf sydd ei angen. Y datblygwr fydd yn gyfrifol am ddarparu tystiolaeth i fodloni'r awdurdod cynllunio lleol nad yw'n hyfyw datblygu safleoedd eithrio heb elfen o ddarpariaeth marchnad agored. Dylai unrhyw elfen marchnad agored mewn cynnig o'r fath fod ar raddfa ac o fath sy'n bodloni angen cymunedau am ddatblygiad marchnad agored a dim arwain i or-ddatblygu o fewn yr anheddle.

7.4.80 Mewn aneddleoedd sy'n cael ei adnabod o dan bolisi TAI5 fel tai Marchnad Agored, mae'n rhaid i'r elfen marchnad agored ar safleoedd eithrio wedi'u hwyluso yn yr aneddleoedd hyn gydymffurfio â pholisi TAI5.

7.4.81 Ystyrir y strategaeth anheddau a'r lefel twf disgwyliedig wrth ystyried effaith unrhyw ddarpariaeth marchnad agored fel rhan o gynnig a ystyrir dan y polisi hwn.

7.4.82 Mae YmTiC yn sefydliad cymunedol nid er elw a redir gan bobl leol i ddatblygu tai ac asedau eraill ar lefelau fforddiadwy parhaus ar gyfer budd cymunedol hirdymor. Mae'n endid cyfansoddiadol, cyfreithiol gyda'r gallu i gadw a rheoli asedau, ac mae wedi'i ddiffinio yn y gyfraith.

7.4.83 Mae'n hanfodol bod y tai fforddiadwy a ddatblygir ar safleoedd eithrio wedi'u hwyluso yn cael eu cwblhau ar yr un pryd â'r tai marchnad agored. Ni ddylid datblygu'r safleoedd hyn mewn camau ac ni ddylid gweld cyfnod o amser rhwng cwblhau'r tai marchnad agored a chwblhau'r rai fforddiadwy.