<table>
<tr><td colspan="2">CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD (2011 - 2026)</td></tr>
<tr><td>ARCHWILIAD CYHOEDDUS:
Sesiwn Gwrandawiad 4 – Tai Fforddiadwy</td><td>CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL</td></tr>
</table>

Pwynt Gweithredu (S4/PG3) - Cyflenwad tai fforddiadwy

1. Y mater dan ystyriaeth:

Paratoi papur i roi eglurhad llawnach ynglŷn â sut mae'r Cynllun yn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd cyflenwi ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Dylid cyfeirio at bob cyfle/ ymdrech i gyfrannu at y cyflenwad o dai fforddiadwy.

2. Ymateb y Cyngor:

2.1 'Roedd cwestiwn 4a ar gyfer Sesiwn Gwrandawiad 4 am dai fforddiadwy yn gofyn y canlynol:

A yw'r Cynllun yn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd cyflenwi ar gyfer darparu tai fforddiadwy, gan gynnwys yn nhermau'r cyfraniadau canrannol a geisir yn yr 'ardaloedd prisio tai'?

2.2 Yn gryno, 'roedd ymateb y Cyngor i'r cwestiwn hwn yn nodi'r pwyntiau canlynol:

- Mae'r targedau tai fforddiadwy yn seiliedig ar Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy;
- Mae'r Astudiaeth hon wedi awgrymu tri opsiwn ar gyfer ffurfio targedau o ran y canran o dai fforddiadwy a geisir o ddatblygiadau drwy Bolisi TAI 9. Dewiswyd rhaniad dwyffordd (o leiaf 15% neu 25% o dai fforddiadwy, yn ddibynnol ar yr ardal prisiau tai) ar sail y nifer disgwyliedig o unedau fforddiadwy y byddai hyn yn debyg o'i ddarparu o'i gymharu â'r opsiynau eraill;
- Mae'r trothwyon o ran pryd y byddai'n addas sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy yn is nag yn y cynlluniau datblygu presennol.

2.3 Ymhellach i'r hyn a nodwyd yn yr ymateb hwn, fe amlygir isod y modd mae'r Cynllun yn hyrwyddo'r cyflenwad uchaf posib o dai fforddiadwy:

2.4 **Targedau a throthwyon darparu tai fforddiadwy** - Mae pwynt gweithredu ychwanegol (S4/PG5) yn ymdrin â chasgliadau'r Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy ac effaith hyn ar y Cynllun o safbwynt darparu cyfleoedd i gyflenwi tai fforddiadwy:

“Ail-ystyried casgliadau’r Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy er mwyn adnabod targedau dangosol tai fforddiadwy a fydd yn gallu ildio cymaint â phosib o dai fforddiadwy a rhoi arweiniad clir i adeiladwyr tai”.

2.5 Mae’r ymateb i’r pwynt gweithredu hwn yn ail-edrych ar y targedau tai fforddiadwy ar gyfer y gwahanol ardaloedd prisiau tai ac hefyd yn ystyried y trothwyon perthnasol ar gyfer y gwahanol gategorïau o aneddleoedd er mwyn sicrhau y bydd y Cynllun yn hwyluso’r nifer fwyaf posib o unedau fforddiadwy.

2.6 **Cyfraniad pro rata** - Pan fo gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd, mae’r Cynllun (Polisi TAI 9) yn nodi y dylai darparu uned fforddiadwy barhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os nad ydyw hyn yn bosib, yn wahanol i gynlluniau datblygu presennol, mae’r Cynllun yn hyrwyddo cyfraniad ariannol pro rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl. Mae’r Cynllun felly yn hyrwyddo darpariaeth fforddiadwy mewn amgylchiadau ble nad ydyw hyn wedi digwydd yn flaenorol. Bydd hyn hefyd yn sicrhau na fydd datblygwyr yn gallu osgoi gwneud darpariaeth/cyfraniad fforddiadwy drwy leihau’r nifer o unedau i lefel sydd yn is na throthwy diffiniedig.

2.7 **Dynodiadau tai** - Mae’r gwaith o baratoi’r Cynllun wedi adnabod y safleoedd sydd yn fwyaf addas a pherthnasol i’w dynodi er mwyn cwrdd â chyfran o’r galw am dai yn ystod oes y Cynllun. Golygai hyn bod y safleoedd hyn yn wirioneddol ar gael i’w datblygu, yn hwylus i’w datblygu ac yn y mannau mwyaf priodol a chynaliadwy.

2.8 Mae’n bwysig sicrhau’r cydbwysedd perthnasol rhwng rôl canolfannau o fewn y goeden aneddleoedd ac addasrwydd safle i’w ddatblygu. Mae hyn yn bwysig o ran sicrhau bod datblygiad yn cael ei wireddu. Yn unol â chynnwys Polisi TAI 9, byddai’n ddisgwyliedig i’r safleoedd hyn ddarparu’r canran perthnasol o dai fforddiadwy. Mae dewis y safleoedd perthnasol hyn felly yn darparu’r cyfle gorau o sicrhau bod y nifer fwyaf posib o unedau fforddiadwy yn gallu cael eu darparu.

2.9 Mae’r Cynghorau felly wedi osgoi dynodi safleoedd ble ceir ffactorau sydd yn gwneud datblygu yn gostus ac sydd yn debyg o leihau’r nifer o dai fforddiadwy a ellir eu darparu. Yn hyn o beth, fe nodir y canlynol:

- Er bod y Cynllun yn hyrwyddo’r defnydd o dir a ddatblygwyd o’r blaen pan fo hynny’n addas, nid yw’r dynodiadau yn dibynnu ar dir llwyd diwydiannol ble byddai yna gostau sylweddol o ran adfer tir halogedig;
- Dim safle mawr wedi ei ddynodi sydd â sawl perchennog tir a fyddai’n gymhleth i’w ddatblygu ac felly gyda risgiau o beidio digwydd yn amserol;
- Dynodir llawer o safleoedd ble mae isadeiledd addas yn bodoli eisoes a ble na fyddai angen sicrhau darpariaeth helaeth o’r newydd. Mae ystyriaethau o’r fath yn cynnwys cyflenwad dŵr a charffosiaeth addas a mynedfa rhwydd i’r safle. Gall problemau o’r fath arwain at gostau ychwanegol ac ansicrwydd o ran ymgymryd â datblygiad yn amserol;
- Topograffi safle - Osgoi datblygu safleoedd ble fyddai costau arwyddocaol yn gysylltiedig â’u datblygu e.e. tir serth.

- Mae'r Cynllun, mewn amgylchiadau priodol, wedi dynodi safleoedd sydd ym mherchnogaeth y Cynghorau. Nodir, er enghraifft, fod Cyngor Gwynedd yn rhoddi'r cynnig cyntaf i ddatblygu safleoedd o'r fath i Gymdeithasau Tai sydd yn weithredol yn yr ardal ac mae gan Gyngor Sir Ynys Môn hefyd gynlluniau ar y gweill o ran datblygu tai eu hunain. Byddai'n ddisgwyliedig felly bod darpariaeth arwyddocaol o dai fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safleoedd hyn.

2.10 **Clystyrau** - Mae'r Cynllun ond yn hybu tai fforddiadwy o fewn yr haen clystyrau. Mae hyn yn golygu newid polisi ar gyfer Ynys Môn gan fod polisïau cynllunio presennol yn caniatáu tai marchnad agored yn y math yma o aneddleoedd.

2.11 **Polisi Eithrio** - Os bydd angen lleol yn cael ei brofi am dai fforddiadwy na ellir eu cyfarch yn rhesymol o fewn ffiniau datblygu, mae'r Cynllun yn rhoi'r cyfle i ddatblygu tai o'r fath ar safleoedd sydd yn union gerllaw'r ffiniau datblygu. Yn wahanol i'r hyn a'i hybir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a oedd ond yn defnyddio'r polisi yma ar gyfer canolfannau llai a phentrefi yn unig, mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn darparu cyfleoedd ar gyfer datblygiadau o'r fath ger canolfannau gwasanaeth trefol Gwynedd hefyd (h.y. Bangor, Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog a Blaenau Ffestiniog).

2.12 **Trosi adeiladau yng nghefn gwlad** - Mae Polisi TAI 19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn unol â chanllawiau cenedlaethol, yn caniatáu trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl yng nghefn gwlad os oes tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw a bod y datblygiad yn darparu tŷ fforddiadawy ar gyfer angen lleol (terminoleg wedi ei ddiwygio er mwyn cyd-fynd â'r Rhestr Termau diwygiedig a'i hamlygir yn yr ymateb i Bwyntiau Gweithredu S1/PG2 a S3/PG6) neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth cysylltiedig. Tra bod yr egwyddor hwn yn gyson â'r hyn sydd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd, mae'n dra gwahanol i'r polisi cyfatebol presennol yn Ynys Môn. Nid oes gofyniad yn bresennol yn Ynys Môn i unedau o'r fath fod yn rhai fforddiadwy. Bydd Polisi TAI 19 felly yn ychwanegu at y sgôp i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, yn benodol felly yn Ynys Môn.

2.13 **Tai Menter Gwledig** - Yn unol â'r hyn a nodir ym mharagraff 9.3.9 o Bolisi Cynllunio Cymru a hefyd yn Nodyn Cyngor Technegol 6, mae'r Cynllun (para. 7.4.72) yn datgan y bydd caniatâd am Dai Mentrau Gwledig yn cynnwys amod fydd yn cefnogi eu defnydd fel tai fforddiadwy pan ellir dangos nad oes meddianwyr cymwys am dŷ menter gwledig. Byddai hyn yn sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod ar gael i fodloni anghenion lleol am dai fforddiadwy petai'r rheswm dros y cyfiawnhad gwreiddiol yn dod i ben.

2.14 **Darpariaeth fforddiadwy tu hwnt i ddiffiniad TAN 2** - Mae'r Cynllun yn hyrwyddo cymysgedd o dai ar safleoedd i gwrdd â galw'r farchnad leol (yn unol â Pholisi TAI 1). Tra nad yn cydymffurfio â'r diffiniad o dai fforddiadwy yn TAN 2, mae yna hanes yn ardal y Cynllun o unedau tai yn cael eu darparu sydd yn 'fforddiadwy' ar sail eu lleoliad a/neu eu dyluniad heb fod angen cyflwyno mecanwaith Adran 106. Bydd y Cynllun newydd yn parhau i alluogi hyn i ddigwydd pan fo hynny'n rhesymol.

2.15 **<u>Cysylltiad gyda dulliau amgen o ddarparu unedau fforddiadwy</u>** – Mae'r Cynllun yn hwyluso gwahanol ddulliau o ddarparu tai fforddiadwy a hybir gan Wasanaethau Tai y ddau Gyngor ynghyd â'u partneriaid. Er enghraifft, mae'n rhaid i unrhyw dŷ gwag sydd wedi derbyn grant gan Gyngor Gwynedd ar gyfer ei ddychwelyd i ddefnydd preswyl, fod yn fforddiadwy am gyfnod o 5 mlynedd. Mae'r Cynllun yn cydnabod y rôl sydd gan wahanol gynlluniau o'r fath i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ac yn cydnabod hynny wrth adnabod y ddarpariaeth tai.