LLWYODRAETH CYMRU

Datganiad Gwrandawiad Archwiliad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Gwynedd a Môn

Sesiwn Gwrandawiad 2: Darpariaeth Tai

7th Medi 2016

1. **A yw'r ffigwr gofyniad tai o 7,184 yn briodol ar gyfer bodloni anghenion y Siroedd dros gyfnod y Cynllun?**

   a. **A yw'r Cynllun wedi'i lywio gan asesiad cadarn o'r gofyniad tai, gan gymryd Polisi Cynllunio Cymru i ystyriaeth?**

   O dan Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.2), mae'n ofynnol i ACLlau ddefnyddio Amcanestyniadau Aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth wrth iddynt fynd ati i bennu'r ddarpariaeth sydd ei hangen o ran tai. Dylent hefyd ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, ffactorau economaidd, yr hyn y gellir ei gyflawni, a'r meini prawf ym mharagraff 9.2.1 o PCC. Dylai'r ACLl bennu lefel o ddarpariaeth o ran tai sy'n briodol ar gyfer yr ardal, gan gysylltu hynny â'r materion allweddol y mae'r cynllun yn ceisio mynd i'r afael â nhw, a chan roi sylw i PPC ar yr un pryd. Mae hyn yr un mor berthnasol pa un a ydynt yn cyd-fynd â'r amcanestyniadau diweddaraf neu'n gwyro oddi wrthynt. Dylid cysylltu lefel y ddarpariaeth â'r materion allweddol y mae'r cynllun yn ceisio mynd i'r afael â nhw, yn hytrach na chyfrifo'r lefel ar sail fathemategol yn unig.

   Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod yr awdurdod wedi gwneud cryn dipyn o waith manwl ar amryw o ffactorau megis materion demograffig ac economaidd, anghenion lleol, cynaliadwyedd aneddiadau, capasiti, a'r Gymraeg. At ei gilydd, mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod y CDLl yn rhoi digon o sylw i PCC yn hynny o beth, yn amodol ar y pwyntiau isod.

   b. **Wrth nodi'r ffigwr gofyniad, a roddwyd ystyriaeth ddigonol i amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru?**

   Mae amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru, a gyhoeddwyd yn 2014, yn dyddio o'r flwyddyn 2011. Yn y llythyr dyddiedig Ebrill 2014 a anfonwyd at yr awdurdodau lleol gan y Gweinidog Cyfoeth Naturiol ar y pryd, dywedwyd yn glir nad yw'n briodol i'r awdurdodau bennu'r angen ar sail cyfnod o berfformiad economaidd gwael fel yr un y mae amcanestyniadau 2011 yn seiliedig arno. Mae'r neges yn glir felly; dylai'r awdurdodau fod yn bositif wrth gynllunio at y dyfodol ac ni ddylent bennu'r angen ar sail y tueddiadau negyddol hynny.

   Nodwn fod ystyriaeth fanwl yn cael ei rhoi i oblygiadau amcanestyniadau Llywodraeth Cymru mewn amryw o bapurau, a bod yr awdurdod hefyd wedi profi senarios economaidd eraill a senarios eraill o ran tai *(Dogfennau DC.017 a DC.018, Edge Analytics a Phapurau Testun 3, 3A).* Nodwn, er hynny, nad oes casgliadau pendant yn y papurau hynny am y lefel briodol o ddarpariaeth o ran tai y dylid ei chynnwys yn y cynllun. Fodd bynnag, mae'r Cyngor, ym Mhapurau Testun 4, 4A a 4B, wedi mynd peth o'r ffordd at lunio casgliadau ar sail yr holl dystiolaeth. Yn ôl dealltwriaeth Llywodraeth Cymru o'r dystiolaeth, mae'r awdurdodau wedi dewis dull gweithredu 'hybrid' sy'n ceisio sicrhau cydbwysedd rhwng ffactorau demograffig, sbardunau newydd megis Wylfa, a chyfyngiadau megis y gallu i ddarparu'r tai yn y pen draw, capasiti a'r Gymraeg. Fodd bynnag, fel y dywedwn yn ddiweddarach, da o beth fyddai cael esboniad am rai o'r materion hyn.

Mae'r tablau isod yn crynhoi amryfal amcanestyniadau Llywodraeth Cymru, sy'n seiliedig ar y flwyddyn 2011, mewn perthynas â'r angen am anheddau a nodir yn y

Ynys Môn – Crynodeb o Amcanestyniadau Llywodraeth Cymru 2011	**Prif amcanestyniad**	**Amrywiolyn is**	**Amrywiolyn uwch**	**Amrywiolyn dim ymfudo**	**Amrywiolyn ymfudo cyfartalog dros ddeng mlynedd**
Cyfanswm y Twf mewn Aelwydydd yn ystod Cyfnod y Cynllun 2011-2026	886	567	1128	585	1652
*Cymhareb Trosi 11.9% (Angen o ran Anheddau)	991.434	634.473	1262.232	654.615	1848.588
*Cymhareb Trosi 10.5% (Angen o ran Anheddau)	**979.03**	626.535	1246.44	646.425	**1825.46**

CDLl.

Gwynedd – Crynodeb o Amcanestyniadau Llywodraeth Cymru 2011	**Prif amcanestyniad**	**Amrywiolyn is**	**Amrywiolyn uwch**	**Amrywiolyn dim ymfudo**	**Amrywiolyn ymfudo cyfartalog dros ddeng mlynedd**
Cyfanswm y Twf mewn Aelwydydd yn ystod Cyfnod y Cynllun 2011-2026	4300	3740	4708	2204	4925
*Cymhareb Trosi 16.5% (Angen o ran Anheddau)	5009.5	4357.1	5484.82	2567.66	5737.625
*Cymhareb Trosi 12.5% (Angen o ran Anheddau)	**4837.5**	4207.5	5296.5	2479.5	**5540.625**

Tabl Cryno – Maint y gwyriad oddi wrth amcanestyniadau Llywodraeth Cymru, 2011

	Gwynedd	**Ynys Môn**	**Cyfanswm yr Anheddau**
Yr Angen o ran Tai	3714	3470	7184
Y Ddarpariaeth o ran Tai *(Hyblygrwydd o 10%)*	4084	3818	7902
Yr angen yn y CDLl ar sail y prif amcanestyniad sy'n seiliedig ar y flwyddyn 2011	5,816		
Maint y gwyriad oddi wrth y prif amcanestyniad sy'n seiliedig ar y flwyddyn	-1123	+2491	

2011 *(*gan ddefnyddio’r gyfradd trosi is)*			
Cyfanswm y gwyriad oddi wrth y prif amcanestyniadau (ar gyfer y CDLl ar y Cyd)	**+ 1268 o anheddau**		
Yr angen yn ardal y CDLl ar y Cyd yn ôl yr amrywiolyn ymfudo dros 10 mlynedd	7365		
Maint y gwyriad oddi wrth amcanestyniad sy’n seiliedig ar yr amrywiolyn ymfudo dros 10 mlynedd *(*gan ddefnyddio’r gyfradd trosi is)*	-1826	+1645	
Cyfanswm y gwyrid oddi wrth yr amcanestyniad sy’n seiliedig ar yr amrywiolyn ymfudo dros 10 mlynedd (ar gyfer y CDLl ar y Cyd)	**- 181 o anheddau**		

**Nid yw’n glir o dystiolaeth y Cyngor pa gyfradd gwacter y mae wedi’i defnyddio felly mae’n anodd cyfrifo beth yn union yw’r gwahaniaeth o’i gymharu â’r amcanestyniadau sy’n seiliedig ar y flwyddyn 2011. Rydym yn ymhelaethu ar hyn yn ein datganiad.*

Fel y nodwyd yn y sylwadau a gyflwynwyd gennym mewn ymateb i’r newidiadau â ffocws, nid yw’n glir beth yn union yw’r gyfradd gwacter ar gyfer y CDLl. O’r herwydd, mae’n anodd cyfrifo i ba raddau y mae’r Cyngor yn gwyro oddi wrth brif amcanestyniad Llywodraeth Cymru, sy’n seiliedig ar y flwyddyn 2011. Er enghraifft, mae papur Edge Analytics yn dweud bod y cyfraddau gwacter ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn yn 12.2% ac yn 10.5%. Fodd bynnag, y cyfraddau gwacter a ddefnyddiwyd yn DC.017/0.18 yw 16.5% ac 11.9%?

Mae newid â ffocws NF13 yn dweud bod yr angen o ran anheddau yn ‘rhoi ystyriaeth’ i’r gyfradd gwacter ac i ffactorau eraill. Fodd bynnag, nid yw’n glir beth mae’r datganiad hwn yn ei olygu, yn enwedig am nad yw strategaeth y Cyngor yn cael ei harwain gan ddemograffeg yn unig? Hefyd, yn ôl pob golwg, mae’r cyfraddau gwacter yn anarferol o uchel o’u cymharu ag awdurdodau lleol eraill ar draws Cymru (4-8%). Byddai’n fuddiol pe bai’r Cyngor yn gallu egluro’r mater hwn ac esbonio sut y mae, neu sut nad yw wedi dylanwadu ar yr angen o ran anheddau.

O edrych ar y tablau uchod, gwelir bod yr angen arfaethedig o 7184 o anheddau yn ardal y CDLl ar y Cyd yn **wyriad o ryw 1270 o anheddau yn fwy na’r prif amcanestyniad**, a’i fod yn is na’r amrywiolyn ymfudo cyfartalog dros 10 mlynedd, sy’n 180 o anheddau. Fodd bynnag, o edrych ar ddosbarthiad tai rhwng Gwynedd ac Ynys Môn yn unigol, mae gwahaniaeth mawr yn yr amcanestyniadau sy’n seiliedig ar y flwyddyn 2011. Mae’r gwyriad yng Ngwynedd yn 1120 o anheddau’n llai na’r prif amcanestyniad, ac mae’r gwahaniaeth yn Ynys Môn yn 2500 o anheddau’n fwy na’r amcanestyniad hwnnw. Er ein bod yn sylweddoli y bydd Wylfa a’r Ardal Fenter yn sbarduno newid mawr ar Ynys Môn, nid yw’n glir sut y mae

dosbarthiad y twf o ran tai wedi'i rannu yn ardal y CDLl ar y Cyd o ystyried y materion a nodwyd yn y sylfaen dystiolaeth. Rydym yn ymhelaethu ar hyn isod.

At ei gilydd, nid yw Llywodraeth Cymru yn gwrthwynebu nifer cyffredinol y tai y bwriedir eu darparu ac mae, ar y cyfan, yn cefnogi'r dull 'hybrid' o bennu lefel y tai, a hefyd y strategaeth ofodol i ddosbarthu'r twf hwnnw. Fodd bynnag, nid ydym o'r farn bod y Cyngor wedi dweud digon yn y sylfaen dystiolaeth nac yn y cynllun i esbonio pam y pennwyd ffigur o 7,182 ar gyfer y twf o ran tai. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod angen eglurhad ac esboniad pellach am y pwyntiau isod er mwyn bodloni gofynion PCC:

- Eglurhad o'r gyfradd trosi ar gyfer anheddau, fel yr esbonnir uchod.
- Er ein bod yn nodi nad yw'r strategaeth yn y CDLl yn mynd ati i gysylltu cartrefi â chyfleoedd am swyddi newydd, ac er bod yr angen wedi'i bennu ar sail ystyriaethau eraill megis darparu tai fforddiadwy, mae angen mwy o eglurhad ynghylch sut y mae lefel y ddarpariaeth o ran tai yn y cynllun yn cyd-fynd â'r 10,000 o swyddi a fydd yn cael eu creu yn Wylfa a'r Ardal Fenter.
- Gwynedd – sut y mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r angen am dai fforddiadwy wedi dylanwadu ar lefel y twf o ran tai yng Ngwynedd o ystyried bod yr angen am dai fforddiadwy yn uwch nag ar Ynys Môn?
- Gwynedd – sut y mae lefel y tai yng Ngwynedd yn cyd-fynd â Llythyr y Gweinidog am amcanestyniadau 2011 a'r tueddiadau negyddol sy'n sail iddynt? Sut y bydd y lefel arfaethedig o dai yn mynd i'r afael â'r tueddiadau demograffig negyddol yn amcanestyniadau 2011, hynny yw, bod mwy o bobl wedi marw nag a gafodd eu geni, a dibyniaeth ar ymfudo. A fydd lefel y tai yng Ngwynedd yn ddigon i gynnal twf positif yn y boblogaeth?

c. A yw'r ffigwr gofyniad wedi'i lywio gan asesiad cadarn o'r prif ddylanwadau lleol ar y galw am dai, gan gynnwys: ffurfiant aelwydydd, mewnfudo, a chymarebau trosiant aelwydydd.

Gweler ein hymateb i'r cwestiwn blaenorol.

2. A yw'r cyfrifiadau Cyflenwad Tai a osodir allan ym Mholisïau TAI14-17 (fel y'u diwygiwyd gan NF77 a 78) yn briodol?

a. A yw'r ffigyrau yn TAI14-17 yn ddigon cyfamserol a chywir?

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod **yna ddiffyg eglurder yn gyffredinol ynghylch sut yr aed ati i gyfrifo lefel y ddarpariaeth, a hynny o ran yr amryfal elfennau a fydd yn creu'r cyflenwad hwnnw.** Mae Llywodraeth Cymru wedi cael trafferth deall amryfal elfennau'r cyflenwad yn y bennod yn y CDLl sy'n ymdrin â thai. Nid yw'n glir beth yw'r cysylltiad rhwng yr amryfal dablau polisi yn y cynllun a'r ddarpariaeth o ran tai a'r dosbarthiad gofodol yn y CDLl. Mae Papurau Testun 20 ac 20A (Taflwybr Tai) yn peri mwy o ddryswch am nad oes cysondeb o ran y derminoleg a'r categorïau a ddefnyddir ar gyfer rhai o'r elfennau hynny, yn benodol felly, y banc tir a'r hap-safleoedd. Perir mwy o ddryswch wedyn drwy gyfeirio at gapasiti trefol.

Mae angen i'r cynllun nodi'n glir o le y bydd amryfal elfennau'r cyflenwad tai yn dod, a hefyd y berthynas rhyngddynt a dosbarthiad gofodol y twf o ran tai. Mae Tabl 4: Papur Testun 2020 (PT.033) yn ceisio esbonio beth yw ffynonellau'r cyflenwad ond mae dryswch o hyd o ran safleoedd â chaniatâd cynllunio a'r berthynas â hap-safleoedd a chapasiti trefol (rhesi 2, 3 a 4).

Dylid cynnwys tystiolaeth i ategu'r polisïau tai unigol yn y cynllun, a'i chrynhoi mewn tabl sy'n nodi'r wybodaeth a ganlyn yn glir, gan ddefnyddio'r un dyddiad sylfaen: nifer y tai a gwblhawyd hyd yma, y banc tir (tai sydd wrthi'n cael eu hadeiladu, tai sydd wedi cael caniatâd, a safleoedd adran 106, os yw hynny'n briodol), dyraniadau newydd a rhagdybiaethau am hap-safleoedd (bach a mawr). Wrth iddo fynd ati i wneud hynny, dylai'r Cyngor wneud yn siŵr nad oes unrhyw orgyffwrdd rhwng yr elfennau a'r dyddiadau sylfaen. Yn y bôn, mae angen i'r Cyngor sicrhau nad oes unrhyw beth yn cael ei gyfrif ddwywaith. Yn benodol, dylai'r polisïau wahaniaethu rhwng ymrwymiadau, hap-safleoedd a dyraniadau.

Byddai'n fuddiol pe bai'r Cyngor yn gallu cynnwys tabl yn nodi lle yn yr hierarchiaeth aneddiadau y bydd holl elfennau'r cyflenwad, a byddai'n dda o beth hefyd pe byddai, wrth wneud hynny, yn sicrhau bod yr holl ffigurau yn y cynllun a'r dystiolaeth yn cyd-fynd â'i gilydd a'u bod yn gywir. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y byddai llunio tabl tebyg i'r un ar y dudalen nesaf yn helpu'r archwiliad a'r Arolygydd i ddeall lle yn yr hierarchaeth aneddiadau y bydd amryfal elfennau'r cyflenwad.

	Elfennau'r Cyflenwad Tai	Canolfan Is-ranbarthol/ Canolfan Gwasanaethau Trefol	Canolfannau Gwasanaethau Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad Agored
A	Cyfanswm yr unedau a gwblhawyd (bach a mawr) 01.04.11 – 31/03.15					
B	Wrthi'n cael eu hadeiladu – (ddim yn orfodol)					
C	Unedau â chaniatâd cynllunio 01.04.2015					
D	Dyraniadau Tai Newydd					
E	Hap-safleoedd mawr (+5) 10 mlynedd ar ôl					
F	Hap-safleoedd bach (-5) 10 mlynedd ar ôl					
G	Cyfanswm y Ddarpariaeth ar gyfer Tai					

b. A fydd y Cynllun yn darparu cyflenwad pum mlynedd o dai dros gyfnod y Cynllun?

Nid yw hynny'n glir. Nid yw'r taflwybr diwygiedig ym Mhapur Testun 20A yn cynnwys cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer ardal gyfan y cynllun. Dylai'r awdurdod ddarparu taflwybr diwygiedig a chyflenwad tir ar gyfer ardal gyfan y cynllun. Er y gallai fod yn fuddiol cynnwys sylwadau sy'n berthnasol i'r awdurdodau unigol, mae hwn yn CDLl ar y Cyd a bydd gofyn ei fonitro yn unol â hynny yn y dyfodol. Bydd angen mynd ati ar y cyd i baratoi'r Gydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai a dylai gynnwys un ffigur cyffredinol ar gyfer y cyflenwad tir, a hynny er mwyn sicrhau bod modd monitro'r cynllun yn effeithiol a chydymffurfio â PCC a TAN 1.

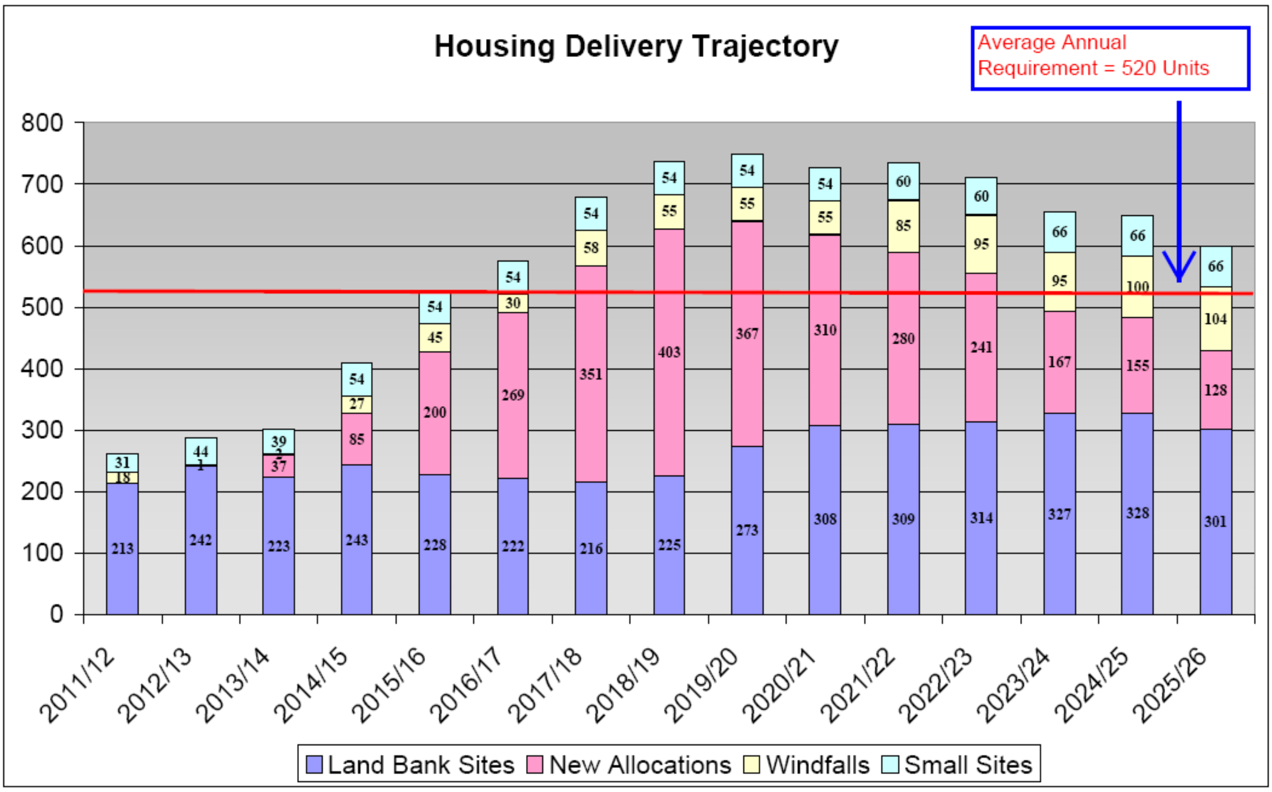
Nodwn fod y papur gwreiddiol am y taflwybr, a hefyd y fersiwn fwy diweddar ohoni, yn rhoi rhif ar gyfer y cyflenwad 5 mlynedd. Fodd bynnag, er mwyn cyrraedd y ffigur hwnnw, bydd angen cwblhau rhyw 600-700 o anheddau o 2018 ymlaen, sydd gryn dipyn yn fwy na'r nifer cyfartalog blynyddol o 479 o anheddau'r flwyddyn. Hefyd, hyd yma (2011-2015), cwblhawyd 1700 o unedau, sy'n golygu, os defnyddir y gyfradd flynyddol gyfartalog (2,395), bod diffyg o 700 o unedau'n barod. Er ein bod yn nodi bod y Cyngor yn disgwyl i fwy o dai gael eu darparu ym mlynyddoedd canol y cynllun, dylai'r awdurdod ddangos bod modd darparu'r niferoedd arfaethedig a bod

modd cynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, gan ddefnyddio'r dull gweddilliol, yn hytrach na 'dull graddedig' o asesu'r cyflenwad tir ar gyfer tai.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyfeirio eisoes at eglurder elfennau'r cyflenwad tai. Mae'r sylwadau hynny'n berthnasol yma yng nghyd-destun y taflwybr lle nad yw'n glir sut y mae'r holl elfennau'n cael eu categoreiddio a sut y maent yn berthnasol dros gyfnod y cynllun. Mae hynny'n hanfodol er mwyn sicrhau bod modd darparu'r niferoedd hynny a bod digon o hyblygrwydd dros gyfnod y cynllun.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cael profiad o'r union fater hwn mewn archwiliadau diweddar. Er mwyn cynorthwyo'r archwiliad a helpu i fynd i'r afael â rhai o bryderon yr Arolygydd, rydym o'r farn y byddai graff syml o elfennau'r cyflenwad dros gyfnod y cynllun o gymorth inni ddeall a oes cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gael ai peidio ac a oes digon o hyblygrwydd yn y cynllun. Byddai graff o'r fath yn ategu'r eglurhad am y gwaith a wnaed ar elfennau'r cyflenwad a byddai hefyd yn ategu'r tabl ar y cyd o argaeledd tir. Mae'r siart isod yn enghraifft o daflwybr tai ar ffurf graff a gafodd ei baratoi mewn archwiliad diweddar i CDLl.

Enghraifft o daflwybr tai ar ffurf graff: Archwiliad o CDLl Caastell-nedd Port Talbot (Yn codi o Bwynt Gweithredu 4)



c. A yw'r holl safleoedd a neilltuwyd ar gael ac yn gyflawnadwy o fewn yr amserlen a ragwelir? A yw'r safleoedd a neilltuwyd wedi'u cefnogi gan fethodoleg asesu safle gadarn a chynhwysfawr, yn rhydd o gyfyngiadau datblygu sylweddol ac wedi'u dangos i fod yn economaidd hyfyw a chyflawnadwy?

Mater i'r ACLl a'r diwydiant datblygu yw dangos bod modd darparu lefel arfaethedig y twf o ran tai drwy'r safleoedd a ddyrennir dros gyfnod y cynllun. Rydym wedi cyfeirio at yr angen i ddangos bod modd darparu'r niferoedd hynny drwy'r taflwybr tai sydd i'w weld uchod. Nodwn fod yr adroddiad ar hyfywdra safleoedd yn egluro hyn i raddau.

d. A yw'r nifer amcangyfrifedig o unedau o safleoedd ymrwymedig a safleoedd ar hap yn realistig, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael?

Mae Llywodraeth Cymru'n deall bod ffigurau ynghylch safleoedd ar hap mewn Canolfannau Lleol/Trefol/Is-Ranbarthol yn seiliedig ar yr Astudiaeth Capasiti Trefol. O ganlyniad, mae 75% o'r capasiti a nodwyd wedi'i gynnwys yn y cynllun. Ond mewn rhai aneddiadau o dan 'gyfyngiadau', mae'r ffigur yn uwch. Faint yn uwch? Pa aneddiadau? A all yr awdurdod esbonio'r rheswm am hyn? Beth yw eu maint? A yw ffigurau safleoedd ar hap mawr a bach yn cael eu cyfrif ddwywaith? Beth yw'r berthynas rhwng 'capasiti' a chyfraddau cyflenwi'r haen anheddu hon yn y gorffennol? Er enghraifft, gan fod yna gapasiti, dydy hynny ddim o reidrwydd yn golygu y caiff ei gyflenwi yn ei gyfanrwydd.

Mae datblygiadau ar hap ar safleoedd bach mewn Pentrefi a Chlystyrau Gwasanaethol/Gwledig/Arfordirol/Lleol i bob golwg yn seiliedig ar gyfraddau datblygu yn y gorffennol. A yw'r safleoedd bach hyn yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol, fel y'u nodwyd yn JHLAS?

Mae angen i'r awdurdod ddangos nad yw gwahanol rannau datblygiadau ar hap yn cael eu cyfrif ddwywaith. Fel y dywedwyd ynghynt, byddai'n dda o safbwynt eglurder y cynllun pe bai gwahaniaeth yn cael ei wneud rhwng safleoedd ar hap bach a mawr ar gyfer pob haen anheddu. Nid yw'n eglur pam nad yw'r safleoedd ar hap yn cael eu cyflwyno'n raddol ar raddfa gyson dros oes y cynllun, o gofio bod y rhagdybiaethau ynghylch safleoedd ar hap yn seiliedig ar gyfraddau cwblhau blynyddol cyfartalog.

e. A yw dull y Cynllun o gyflawni graddol yn briodol? Sut fyddai'r gyfradd a ragwelir o gyflawni yn cael ei hwyluso'n ymarferol?

Fel y dywedwyd ynghynt, cafodd llai na'r gofyn o dai eu darparu ym mlynyddoedd cynnar y cynllun a byddai angen cynnydd arwyddocaol yn y cyfraddau adeiladu i wireddu nod y strategaeth a darparu'r lefel o dai sydd ei hangen. Bydd hyn yn arwain at gyfradd adeiladu heriol. Dylai hynny felly negyddu'r cyfiawnhad o blaid Polisi TAIX newydd o safbwynt y cyfyngiadau ar gyflwyno'n raddol. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod y polisi newydd arfaethedig i bob golwg yn cyfyngu

ac yn rheoli ar bob dyraniad tai a datblygiad ar hap dros gyfnod y cynllun. Yn ei barn ni, nid oes cyfiawnhad clir o blaid hynny. Dylai'r modd y cyflenwir safleoedd yn raddol gael ei adlewyrchu eisoes yn y taflwybr, gan gymryd y gofyn am isadeiledd i ystyriaeth, gan gynnwys carthffosydd. Nid yw'r rhesymau dros y polisi hwn yn glir na sut y byddai'n cydymffurfio â PCC (paragraff 2.5). Ni fyddai'n briodol oedi safleoedd nad oes cyfyngiad arnynt neu sy'n annatod i ddarparu isadeiledd allweddol yn y cynllun lle ceir galw mawr am dai preifat a fforddiadwy.

Mae gan Lywodraeth Cymru bryderon hefyd ymagwedd yr ymagwedd 'raddoledig' at ofynion lletya. Fel y dywedwyd ynghynt, caiff y cynllun ei fonitro gan ddefnyddio'r dull gweddillol, yn hytrach na fesul 'tranche' graddoli. Er nad oes gennym wrthwynebiad i ddefnyddio 'tranches' graddoli i ddangos pryd y daw safle'n barod, nid yw'n briodol ar gyfer rheoli'r modd y rhyddheir safleoedd (yn raddol neu beidio) na mesur y cyflenwad tir. Carai Llywodraeth Cymru wybod beth mae hyn yn ei olygu'n ymarferol.

f. A yw'r cyfraddau cwblhau arfaethedig yn realistig? Beth yw goblygiadau methu â darparu'r nifer gofynnol o dai?

Gweler ein hymateb i 2b uchod. Mae gan yr awdurdod darged tai heriol; mae'n hanfodol felly bod y cyfraddau cwblhau blynyddol yn cael eu cyflawni yn unol â'r disgwyl.

Mae'n hollbwysig bod y fframwaith monitro'n cynnwys sbardunau a phwyntiau gweithredu allweddol er mwyn sicrhau na cheir unrhyw ddiffyg arwyddocaol ac y gellid cymryd camau priodol ymlaen llaw i osgoi sefyllfa o'r fath. Byddai'r lwfans hyblygrwydd a'i berthynas â chyflawni hefyd helpu i osgoi'r sefyllfa hon.

g. A yw'r lwfans llithriad o 10% yn rhoi digon o hyblygrwydd os na fydd safleoedd yn cael eu cyflwyno fel y rhagwelwyd?

Gweler ein hymateb i 2b uchod. Nid yw'n glir sut mae'r lwfans hyblygrwydd yn effeithio ar y taflwybr na chwaith a yw 10% yn ddigon i ddelio â thangyflawni ar bwyntiau tyngedfennol ar y taflwybr hwnnw. Mater i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol i'w ddangos fydd hynny.

3. Mewn perthynas â mathau eraill o ddarpariaeth tai penodol:

a. A oes cyfiawnhad dros gyfyngu ar dai newydd yn yr aneddiadau haen is i fodloni 'angen cymunedol' neu dai fforddiadwy yn unig? A fyddai'r polisi yn gwasanaethu ei ddiben arfaethedig? Sut fyddai'n gweithio'n ymarferol?

Rydym wedi ymateb yn fanwl i'r pwnc hwn yn ein datganiad strategaeth mewn perthynas â chlystyrau a TA15 lle mae 600 o anheddau o dan gyfyngiadau posib o'r herwydd. Y pwynt pwysig yn y fan hon yw dangos bod y strategaeth a'r

hierarchaeth aneddiadau yn cyfateb yn fras i'r LHMA a bod y strategaeth yn gyflawnadwy.

b. A oes cyfiawnhad dros yr eithriad a nodir ym maen prawf 1. TAI2 (tai teras deulawr)?

I. A fydd yn llesteirio'n ormodol ar y ddarpariaeth o gymysgedd lleol o dai mewn ardaloedd lle gallai fod galw am gartrefi llai o faint?

Mae hwn yn fater i'r ACLlau ei ateb.

II. Ai dyma'r ffordd fwyaf effeithiol o fynd i'r afael ag unrhyw bwysau canfyddedig ar y stoc tai?

Mae hwn yn fater i'r ACLlau ei ateb.

c. A fydd polisi TAI3 yn cyflawni ei ddiben arfaethedig o ran rheoli effaith gweithwyr adeiladu dros dro ar y stoc tai yn y dyfodol?

O gofio mai polisi ynghylch gweithwyr dros dro yw hwn, mae rhai o'r meini prawf yn ymddangos yn ddiangen ac na allent fod yn berthnasol i'r math hwn o ddatblygiad. Er enghraifft, sut mae'r maen prawf ynghylch y cyflenwad 5 mlynedd yn berthnasol i anheddau gweithwyr dros dro gan na fyddent yn cyfrif ato? Hefyd, mae angen esboniad o'r hyn a olygir wrth brosiectau etifeddiaeth mewn perthynas â thai fforddiadwy. Beth yw'r berthynas rhwng y meini prawf ac egwyddorion datblygu cynaliadwy a'r strategaeth yn hyn o beth? A fyddai tai cyffredinol yn 'etifeddiaeth' briodol mewn rhai lleoliadau? Ni fyddai'n ddoeth bob tro hwyluso 'anheddiad newydd' mewn lleoliad gwledig diarffordd e.e. Maen Prawf 4 (bod y safle wedi'i leoli mewn rhan arall o Ynys Môn). A ddylai'r maen prawf fod yn fwy haearnaidd a phenodol?

4. A yw'r Cynllun yn darparu sail gadarn ar gyfer cyflawni a monitro darpariaeth tai?

a. A yw'r Cynllun yn cynnwys mecanweithiau monitro ac adolygu cadarn a fydd yn galluogi'r strategaeth dai i ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy'n newid?

Ym marn Llywodraeth Cymru, ar sail archwiliadau blaenorol o'r CDLl, bydd angen rhoi mwy o ystyriaeth i'r Bennod ar Fonitro, yn enwedig ar sail y Pwyntiau Gweithredu fydd yn codi yn sgil sesiynau'r gwrandawiad. Mae Llywodraeth Cymru'n barod i weithio gyda'r Awdurdod Lleol i roi ystyriaeth bellach i'r maes hwn.