

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

DRAFFT YMGYNGHOROL

CYMYSGEDD TAI



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

MAI 2018

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

Cynnwys

GWYBODAETH GYFFREDINOL.....	3
Pwrpas.....	3
Y Cyd-destun polisi.....	3
Statws Canllawiau Cynllunio Atodol	3
1 Cefndir.....	5
2 Pwrpas a strwythur y Canllawiau Cynllunio Atodol yma	6
3 Cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol a lleol.....	7
POLISI TAI 8: CYMYSGEDD BRIODOL O DAI.....	8
4 Y cyflenwad cyfredol - math, maint a deiliadaeth	9
Math.....	9
Deiliadaeth.....	10
Llety a rentir yn breifat	11
Tai Fforddiadwy	12
5 Y galw yn y dyfodol – math, maint a deiliadaeth – yr heriau.....	14
Aelwydydd sy’n ffurfio	14
Aelwydydd iau.....	15
Aelwydydd hŷn.....	15
Effaith polisi cenedlaethol	17
6 Cynllunio ar gyfer marchnad tai mwy cytbwys – dod a’r dystiolaeth at ei gilydd adeg cais cynllunio.....	17
ATODIAD 1: Manylion cyswllt defnyddiol:.....	25
ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY’N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI 27	

GWYBODAETH GYFFREDINOL

Pwrpas

Dibenion y Canllawiau yma ydi:

- cynorthwyo'r cyhoedd a'u hasiantau wrth baratoi'r cynigion cynllunio ac i'w harwain mewn trafodaethau gyda swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio, a
- helpu Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiad newydd a hwyluso dull cyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

Y Cyd-destun polisi

Cynllun Datblygu Lleol

O dan ddeddfwriaeth cynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisiâu cynllunio ar gyfer pob ardal. Cafodd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ei fabwysiadu ar 31 Gorffennaf 2017. Mae o'n berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac ardal Awdurdod Cynllunio Ynys Môn.

Mae'r Cynllun yn darparu polisiâu eang ynghyd â dynodiadau tir ar gyfer y prif ddefnyddiau fel tai, cyflogaeth a manwerthu, a bydd yn helpu i lunio dyfodol ardal y Cynllun mewn ffordd ffisegol ac amgylcheddol yn ogystal â dylanwadu arno yn nhermau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol. Mae'r Cynllun felly yn ceisio:

- arwain yr Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi yn gyson â pholisi cenedlaethol ac
- arwain datblygiad i leoliadau priodol dros y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

Er bod y Cynllun yn cynnwys polisiâu gall yr Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio'r cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl yma mae'r Cynghorau yn paratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun drwy ddarparu canllawiau mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisiâu a'r cynigion yn y Cynllun.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

Gall Canllawiau Cynllunio Atodol gael eu hystyried fel ystyriaeth cynllunio berthnasol yn y broses asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Cynllunio yn rhoi cryn bwyslais ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o, ac yn gyson â chynllun datblygu. Nid yw'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn cyflwyno unrhyw bolisi cynllunio newydd.

Yn unol â chynghor Llywodraeth Cymru mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd drafft o'r Canllawiau Cynllunio Atodol hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar *dyddiad gan enw Pwyllgor*. Fe fuodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng *dyddiad*. Rhoddwyd ystyriaeth i'r x sylwadau a gyflwynwyd i'r Awdurdodau, a lle 'roedd yn briodol mae gwelliannau priodol wedi'u cynnwys yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar dyddiad* i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb yr Awdurdodau yn *Atodiad neu leoliad adroddiad i Bwyllgor*.

(Ar ôl iddi gael ei mabwysiadu) Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth cynllunio berthnasol.

DRAFT

1 Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau yn cydnabod pwysigrwydd creu cymunedau cynaliadwy, cynhwysol, nodedig a chymysg ym mhob rhan o ardal y Cynllun Datblygu Lleol, boed yn drefi neu bentrefi. Mae yna angen pendant nid yn unig i wella fforddiadwyedd cartrefi ar draws ardal y Cynllun Datblygu Lleol, ond i gyfrannu hefyd at nifer o allbynnau sy'n cynnwys:

- i. cartrefi o safon dda sydd wedi cael eu dylunio yn dda a'u hadeiladu i safon uchel, sy'n cynnwys dyluniad cynaliadwy;
- ii. cymysgedd o dai marchnad a fforddiadwy er mwyn cefnogi aelwydydd amrywiol sy'n byw mewn trefi a phentrefi
- iii. datblygiadau tai mewn llefydd priodol lle gellir cael mynediad i ystod dda o gyfleusterau cymunedol a lle gellir mynd yn rhwydd at gyfleoedd gwaith, gwasanaethau ac isadeiledd allweddol.

1.2 Mae yna lefel uchel o angen am dai ac mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i gynorthwyo pobl leol nad all fforddio prynu neu rentu tai ar y farchnad agored. Yn eu rôl fel yr Awdurdodau Tai Lleol, mae gan y Cynghorau ddyletswyddau statudol yn gysylltiedig â digartrefedd ac anghenion am dai. Nid yw'r Cynghorau yn dibynnu yn llwyr ar ei bwerau cynllunio i ddarparu tai fforddiadwy ac maent yn gwneud sawl peth mewn partneriaeth ag eraill i ddarparu mwy o dai fforddiadwy.

1.3 Er hynny, mae'r Awdurdodau am wneud y mwyaf o'u pwerau cynllunio i gael tai newydd priodol yn ardal y Cynllun. Mae'r Awdurdodau felly eisiau gwneud yn siŵr bod math, maint a deiliadaeth tai sy'n cael eu hadeiladu yn rhai cywir i roi cyfle i bobl sydd angen cartref parhaus yn ardal y Cynllun fyw mewn cartref o safon sy'n diwallu eu hanghenion. Mae Gweledigaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn dweud bod yr Awdurdodau am weld ardal y Cynllun yn "lle ble mae anghenion tai cymunedau lleol yr ardal yn cael eu diwallu'n well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd ynni, lleoliad a fforddiadwyedd" erbyn 2026. Mae amcan strategol SO16 yn darllen fel a ganlyn:

"Darparu cymysgedd o dai o safon dda, sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth."

1.4 Er mwyn eglurder, mae'r uchod yn cyfeirio at holl gartrefi newydd, sef tai marchnad a thai fforddiadwy.

1.5 Dyma beth olygwn pan soniwn am gymysgedd tai o safon dda:

Math - p'un a yw'r eiddo yn dŷ, fflat, byngalo neu lety arbenigol;

Maint – nifer yr ystafelloedd gwely a llefydd cysgu; a

Deiliadaeth – p'un a yw'r eiddo ar rent (preifat neu gymdeithasol), rhan berchenogaeth, neu hunan-berchnogi; a

Safon dda – p'un a yw'r eiddo fforddiadwy yn cyd-fynd â Gofynion Ansawdd Datblygu, a yw'r eiddo yn sy'n arddangos effeithlonrwydd adnoddau?

1.6 Disgwylir bob cynnig am ddatblygiad preswyl i ddarparu tai marchnad a/ neu dai fforddiadwy sy'n diwallu angen a galw am dai lleol a dystiolaethwyd. Dim ond mewn eithriadau a dim ond pan fydd yr ymgeisydd wedi dangos yn hollol glir nad ellir darparu tai fforddiadwy fydd yr Awdurdod yn gallu cefnogi cynigion heb dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n cwrdd â'r trothwy yn y Polisi.

- 1.7 Gall sicrhau cymysgedd o dai o feintiau, math a deiliadaeth wahanol o safon dda nid yn unig helpu i ddiwallu anghenion y gymuned ond gall hefyd helpu i greu cymunedau cymysg a chytbwys. Mae gan gymunedau sy'n cynnwys cymysgedd da o gartrefi mwy o botensial i gefnogi amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau, gan gynnwys siopau, ysgolion ac adeiladau cymunedol lleol. Maent hefyd yn debygol o fod yn gartref i bobl o bob oedran sy'n gallu golygu byrlymder yn y stryd ar bob adeg o'r dydd, gan gynyddu'r potensial ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol a diogelwch cymunedol. Dylai cyn gymaint â phosib o'r cartrefi gael eu dylunio fel eu bod yn hyblyg ac yn ymatebol i newidiadau yn anghenion preswylwyr drwy gydol eu hoes, gan gynnwys y posibilrwydd o achosion o symudedd gwael.
- 1.8 Mae adeiladau ym Mhrydain yn gyfrifol am hanner llygredd nwyon ty gwydr CO². Mae effeithlonrwydd adnoddau yn golygu lleihau ynni mae'r ty angen ar gyfer gwresogi, goleuo a defnyddiau ynni eraill, e.e. yr arfer gorau yw mwyhau perfformiad ynni adeilad yn ystod y broses ddylunio, gan flaenoriaethu mesurau lleihau ynni ac effeithlonrwydd adeiladwaith dros ffynonellau tanwydd ac ynni adnewyddadwy. Mae'r ymagwedd hon yn adlewyrchu canllawiau Llywodraeth Cymru yn NCT 12, a esbannir yn Yr Hierarchaeth Ynni. Mae hefyd yn golygu defnyddio deunyddiau a dulliau adeiladu nad oes angen llawer o ynni naill ai i'w cynhyrchu neu eu hadeiladu, e.e. defnyddio deunyddiau a chydrannau gyda'r lefel ynni isaf posibl yw'r arfer gorau ar gyfer adeiladau cynaliadwy. Mae'r rhain yn dueddol o fod yn fio-seiliedig, yn cynnwys coed ac/neu gynhyrchion coed (Polisi PS 5 a Pholisi PS 6). Mae [“Canllaw Ymarfer: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy”](#) a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn cynnig arweiniad a chynghor am y materion yma.
- 1.9 Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn cael eu datblygu'r un mor bwysig o ran cydlyniant a gwriad cymunedol, a fydd yn ei dro yn llesol i'r Gymraeg. Bydd defnyddio gwybodaeth amrywiol (sy'n gallu cynnwys arolwg tai lleol - os oes un cyfredol ar gael), i helpu i ganfod bylchau yn anghenion tai teuluoedd presennol a theuluoedd newydd posib yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu diwallu anghenion y gymuned leol a'u bod felly yn cynorthwyo'r teuluoedd hynny i aros yn yr ardal. Mae rhannau 4 a 5 o'r Canllaw yma ac Atodiad 2 yn rhoi enghreifftiau o ffynonellau cydnabyddedig o wybodaeth.
- 1.10 Ar sail yr uchod dylid ystyried cymysgedd tai yn gynnar yn y broses o lunio datblygiad ac fel rhan o'r trafodaethau cyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd yr Awdurdodau yn disgwyl datblygiadau i gyfrannu tuag at amcan y Cynllun i fynd i'r afael a'r anghybwysedd o ran cyflenwad tai a'r galw lleol am dai.
- 1.11 Dylai'r dystiolaeth i gyfiawnhau cymysgedd fod yn rhan o'r pecyn a gyflwynir i gefnogi cais cynllunio – gweler rhan 6 isod. Lle bydd yr ymgeisydd yn cynnig cymysgedd gwahanol i'r hyn awgrymir gan dystiolaeth, mae ymgysylltu cynnar gyda darparwyr cofrestredig, cynghorau cymuned a thref a swyddogion tai'r ddau Gyngor yn cael eu hannog.

2 Pwrpas a strwythur y Canllawiau Cynllunio Atodol yma

- 2.1 Cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol yma ei gyhoeddi i roi mwy o fanylder a gwybodaeth ychwanegol i gynorthwyo'r Awdurdodau i weithredu Polisi TAI 8 yn bennaf, er mwyn sicrhau dull cyson o'i weithredu.

- 2.2 Mae rhan 3 yn tynnu sylw at y polisiâu perthnasol; mae rhannau 4 a 5 yn rhoi ciplun o'r sefyllfa bresennol a'r ystyriaethau perthnasol ar gyfer y dyfodol¹; ac mae rhan 6 yn dod a'r wybodaeth sydd ar gael adeg paratoi'r Canllaw yma at ei gilydd, gan gyfeirio at ofynion yr Awdurdodau yn y cyfnod cyn ac adeg cyflwyno cais cynllunio am dai.
- 2.3 Dylid darllen y Canllaw yma ar y cyd efo'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

3 Cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol a lleol

- 3.1 Mae Strategaeth Dai Cenedlaethol Llywodraeth Cymru (Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru 2010) yn nodi'r angen i ddarparu mwy o'r math cywir o dai a chynnig mwy o ddewis. Yn ôl paragraff 9.1.2 o 'Polisi Cynllunio Cymru' (argraffiad 9, Tachwedd 2016) disgwylir i Awdurdodau Cynllunio Lleol hwyluso cymunedau sydd â deiliadaeth gymysg a datblygiadau tai 'di-rwystr', er enghraifft, rhai sydd wedi'u hadeiladu i safonau Cartrefi Gydol Oes (sydd yn debyg i'r Safonau Ansawdd Datblygu sy'n berthnasol i dai a ddarperir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig).
- 3.2 Mae Gweledigaeth y Cynllun yn cyfeirio at ddatblygu'r ardal i fod yn "lle ble mae anghenion tai cymunedau lleol yr ardal yn cael eu diwallu'n well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd ynni, lleoliad a fforddiadwyedd." Un o amcanion y Cynllun felly ydi:
- "SO16 Darparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth."
- 3.3 Yn unol â'r uchod, mae'r Awdurdodau Cynllunio am weld bod cymysgedd tai'n:
- cael ei ystyried yn fuan yn y broses o baratoi cynlluniau ar gyfer datblygiad tai;
 - fater sy'n cael ei drafod mewn sgysiau cyn-cyflwyno cais cynllunio.
- 3.4 Mae Polisi TAI 8 y Cynllun yn dweud beth ydi disgwyliadau'r Awdurdodau Cynllunio o ran sicrhau bod y gymysgedd o dai newydd yn ychwanegu yn y ffordd orau at y stoc tai cyfredol er mwyn cwrdd ag anghenion tai'r ardal yn ei chyfanrwydd. Mae'r Polisi yn berthnasol i ddatblygiad tai newydd a datblygiad sy'n golygu newid defnydd neu drosi adeiladau sy'n bodoli'n barod.

¹ Noder bod rhan 3 a 4 yn cyfeirio at wybodaeth sydd ar gael adeg paratoi'r Canllaw. Disgwylir i ymgeisydd ymholi yn drylwyr am fodolaeth data diweddaraf a fydd ar gael yn gyhoeddus adeg paratoi cais cynllunio

POLISI TAI 8: CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:

1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18;
2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;
3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n gweddu i fwynderau lleol yn unol â Pholisi PCYFF 3;
4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;
6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai presennol;
7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF 3.

3.5 Mae'r eglurhad i Bolisi TAI 8 yn dweud: "Bydd y Cynghorau yn ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy'n cynnwys Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Cyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2011 a Rhagolygon Aelwydydd 2011 (nid yw'r rhestr hon yn gyflawn) er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu." Felly, disgwylir i ymgeisydd archwilio'r ffynonellau cydnabyddedig yma er mwyn sicrhau darparir y gymysgedd briodol o gartrefi ar safleoedd a ddynodwyd yn y Cynllun a safleoedd ar hap. Disgwylir iddynt asesu a dangos cynaliadwyedd y gymysgedd arfaethedig ar safleoedd unigol.

3.6 Nid yw'r Canllaw yma yn rhoi arweiniad ychwanegol ar gyfer pob agwedd o Bolisi TAI 8. Mae'r Canllaw yma yn canolbwyntio ar faen prawf 2, 4 ac elfennau o faen prawf 5 sy'n cyfeirio at dai i bobl hŷn, tai gofal ychwanegol ac anghenion pobl sydd ag anableddau. Bydd Canllawiau ar wahân yn cael eu darparu ar gyfer, er enghraifft, dylunio tai, a llety ar gyfer myfyrwyr. Mae'r canllaw yma yn cyfeirio at gymysgedd tai fforddiadwy, ond bydd Canllaw ar wahân yn ymdrin â gofynion Polisiâu Tai Fforddiadwy'r Cynllun, sef Polisi TAI 15 a Pholisi TAI 16. Yn yr un modd ceir Canllaw Cynllunio Atodol am Gynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Mae hwnnw yn rhoi arweiniad ar gyfres o Polisiâu sydd yn y Cynllun sy'n hyrwyddo datblygiad cynaliadwy. Mae'n rhoi arweiniad penodol am ddefnyddio Polisi PS 1, sy'n gofyn am fwy o wybodaeth ar ffurf un ai Datganiad Iaith Gymraeg neu adroddiad am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg pan fydd datblygiad yn cyrraedd meini prawf penodol, sy'n cynnwys un yn ymwneud â addasrwydd y gymysgedd tai ar safleoedd ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai ac un arall yn ymwneud a datblygiad mawr tai ar safleoedd ar hap annisgwyl. Er hwylustod dyma gopi o ran o Bolisi PS 1 sy'n rhoi'r meini prawf hynny:

Bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy:

1. Ofyn am Ddatganiad iaith Gymraeg fydd yn dweud sut bydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig yn perthyn i un o'r categorïau canlynol:
 - a. Datblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 m. sg. neu fwy; neu
 - b. Datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle ym Mholisi TAI 1 - TAI 6; neu
 - c. Datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.
2. Ofyn am Asesiad Effaith iaith Gymraeg, a fydd yn dweud sut fydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu

- 3.7 Mae Polisi TAI 5 yn hyrwyddo tai marchnad lleol a thai fforddiadwy yn Abersoch, Biwmares, Rhosneigr, Aberdaron, Borth-y-gest, Moelfre, Morfa Bychan, Mynytho, Llanbedrog, Llangian, Rhoshirwaun, Sarn Bach, Trearddur, Tudweiliog a Phont Rhyd y Bont. mewn aneddeleoedd penodol. Diffinnir tai marchnad leol fel "Unedau tai i'w rhentu neu sydd ar werth o fewn aneddeleoedd diffiniedig a restrir ym Mholisi TAI 5. Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. Cytundeb 106, i reoli meddiannaeth y tŷ i aelwydydd sydd gan gysylltiad lleol penodol, ond ni ddefnyddir mecanwaith cynllunio i reoli pris y tŷ." Dyma ran o Bolisi TAI 5:

Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy, bydd tai marchnad leol (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r aneddeleoedd a'u henwir isod ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir;
2. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i sawl sy'n cydymffurfio â'r diffiniad meddiannaeth perthnasol.

4 Y cyflenwad cyfredol - math, maint a deiliadaeth

Math

- 4.1 Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod y mwyafrif o dai yng Ngwynedd ac yn Ynys Môn yn dai ar wahân. Mae llawer mwy o'r stoc tai yn Ynys Môn yn dai ar wahân. Mae tai teras yn ffurfio canran uwch o'r stoc tai yng Ngwynedd o'i gymharu ag Ynys Môn. Mae'r proffil ar draws pob math o dai bron union 'run fath a'r hyn a gafodd ei gofnodi yn 2001. Mae hyn yn awgrymu bod datblygiad yn ystod y degawd ar ôl Cyfrifiad 2001 wedi ailadrodd y proffil gwreiddiol.

Tabl 1: Math o dy Cyfrifiad 2001 a 2011 (%)

Gwynedd	Ar wahân	Lled - ar wahân	Teras	Fflat	Arall
2001	35.3	22.2	32.3	9.7	0.6
2011	34.9	22.9	31.0	10.3	0.8
Ynys Môn	Ar wahân	Lled - ar wahân	Teras	Fflat	Arall
2001	48.5	20.0	24.1	6.8	0.5
2011	47.9	21.3	22.3	7.5	0.9

Ffynhonnell: Tabl KS016 Cyfrifiad 2001 & Thabl KS401EW Cyfrifiad 2011

- 4.2 O edrych ar y gyfradd llenwi yn 2011, 'roedd gan 41,107 (78%) a 24,402 (79%) o aelwydydd yng Ngwynedd a Môn (yn y drefn honno) fwy o lofftydd na'r gofyniad safonol (Tabl QS412EW yng Nghyfrifiad 2011).

Deiliadaeth

- 4.3 Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod canran uchel o'r stoc tai yn y categori 'perchen arno' ac nad yw'r sefyllfa wedi newid fawr ddim ers 2001. Gwelwyd lleihad yn y gyfran o lety cymdeithasol a rentir ac ychydig mwy o gynnydd yn y gyfran a rentir yn breifat.

Tabl 2: Math o dai

Gwynedd	Hunan berchnogi (%)	Rhan-berchnogaeth (%)	Rhent cymdeithasol (%)	Rhent preifat (%)	Yn byw mewn llety heb dalu rhent (%)
2001	66.3	0.3	18.3	10.0	Dim gwybodaeth
2011	65.4	0.3	16.3	15.4	2.6
Ynys Môn	Hunan berchnogi (%)	Rhan-berchnogaeth (%)	Rhent cymdeithasol (%)	Rhent preifat (%)	Yn byw mewn llety heb dalu rhent (%)
2001	67.8	0.3	17.0	9.5	Dim gwybodaeth
2011	68.5	0.2	14.7	14.1	2.4

Ffynhonnell: Tabl KS018 Cyfrifiad 2001 & Thabl KS402EW Cyfrifiad 2011

- 4.4 Fel y gwelir y categori hunan berchnogi ydi'r ddeiliadaeth fwyaf cyffredin. Bydd y rhai sy'n gallu fforddio gwneud hynny yn parhau i ddewis y ddeiliadaeth yma. Bydd datblygwyr preifat yn parhau i adeiladu'r math yma o dai yma yn ardal y Cynllun. Er hynny, mae fforddiadwyedd yn her mewn sawl rhan o ardal y Cynllun, yn arbennig mewn rhai pentrefi bychain a mawr ar hyd yr arfordir.
- 4.5 Mae'r tabl isod yn rhoi gwybodaeth am brisiau tai ar gyfartaledd o fewn Gwynedd (y Sir) ac Ynys Môn o'i gymharu â'r incwm ar gyfartaledd yn 2016:

Tabl 3: Prisiau tai ac incwm

GWYNEDD						
Nifer o werthiannau tai	Canolrif prisiau tai	Canolrif incwm aelwydydd	Ratio canolrif	Chwarter is prisiau tai	Chwarter is incwm aelwydydd	Ratio chwarter is
1,800	£145,000	£23,988	6.0	£103,938	£13,831	7.5
YNYS MÔN						
1,056	£160,000	£25,648	6.2	£115,000	£14,576	7.9
CYMRU						
47,675	£145,000	£24,944	5.8	£103,000	£14,035	7.3

- 4.6 Mae Papur Testun 17: Tai Marchnad Lleol yn rhoi darlun o'r heriau o fewn ardal y Cynllun. Yn gyffredinol mae morgeisi yn dal yn anodd eu cael. Bydd llawer o fenthycwyr ond yn benthycy ar 80% o werth yr eiddo ac maent yn defnyddio polisi benthycy mwy darbodus ers y dirwasgiad. Mae bod yn berchen tŷ tu hwnt i gyrraedd llawer o brynwyr tro cyntaf. Mae gan fentrau cenedlaethol fel Cymorth i Brynu - Cymru: benthyciad ecwiti a rennir rôl i chwarae i gynorthwyo prynwyr tai i fynd i mewn i'r farchnad tai. Yn ôl ystadegau gan Lywodraeth Cymru (StatsCymru), cafodd 150 o geisiadau am Gymorth i Brynu eu cwblhau yng Ngwynedd a Môn rhwng 2013/ 2014 - Chwarter 3 2017/ 2018.

Llety a rentir yn breifat

- 4.7 Fe ddangosodd Cyfrifiad 2011 bod 15.4% a 14.1% o'r stoc tai Gwynedd a Môn bryd hynny yn llety a rentir yn breifat. Fe gomisiynwyd cwmni Arc⁴ gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd (ar ran Partneriaeth Tai Wylfa Newydd) i adolygu'r sector rhentu preifat yn Ynys Môn, Gwynedd a Chonwy. 'Roedd angen y gwaith er mwyn cael dealltwriaeth o'r capasiti posib a rôl posib y sector i gwrdd â'r galw ychwanegol a ragwelir am lety yn sgil datblygiadau economaidd allweddol yn ardal y Cynllun.
- 4.8 Yn Ynys Môn gwelir y canran uchaf o lety a rentir yn breifat ym Mro Aberffraw (19.3%). Mae yna ganrannau uchel ar hyd arfordir y tir mawr a thuag at Porthaethwy a Biwmares. Mae'r farchnad yn canolbwyntio ar eiddo 2 a 3 llofft, er bod 11.8% o'r farchnad yn eiddo 4 llofft, sydd yn ganran uchel o'i gymharu ag amryw o farchnadoedd, lle gwelir ffigwr is na 5% fel arfer.
- 4.9 Yn gyffredinol, mae'r nifer o lety a rentir yn breifat sy'n dod i'r farchnad wedi bod yn gostwng. Mae'r trosiant o fewn y sector a rentir yn isel hefyd. Yn 2015 a 2016, daeth 238 a 245 o eiddo i'r farchnad, yn y drefn honno. Mae hyn gyfystyr â throsiant o 4.7% a 4.8% o'r farchnad: mae hyn yn arbennig o isel o'i gymharu â marchnadoedd eraill lle mae 20% - 30% yn gyffredin.
- 4.10 £529 y mis oedd y rhent canolrif yn ystod 2016. Nid yw hwn yn farchnad sy'n arbennig o fforddiadwy, gyda chanrannau isel o eiddo o fewn Lwfans Tai Lleol 11% yn ystod y 3 mlynedd diwethaf.

- 4.11 Yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd gwelir y gyfran uchaf o dai a rentir yn breifat yn y prif drefi, yn arbennig Bangor, ond hefyd yng Nghaernarfon a Blaenau Ffestiniog. Mae yna farchnad fyfyrwyr arwyddocaol ym Mangor. Gwelwyd bod o leiaf 28% o'r farchnad yn Deiniol, Garth, Hendre, Hirael a Menai (Bangor) yn ymwneud â'r farchnad myfyrwyr. Ymddengys bod yna dueddiad o weld llai o unedau newydd yn cael eu hychwanegu i'r stoc yn ystod y 2 flynedd diwethaf. Efallai gellir egluro hynny drwy gyfeirio at y cynnydd sydd wedi bod yn y stoc o lety pwrpasol ar gyfer myfyrwyr ym Mangor.
- 4.12 Gwelwyd bod lefelau rhent ar gyfartaledd yn £524 pob mis yn ystod 2016. Nid yw hwn yn farchnad arbennig o fforddiadwy, gyda chyfrannau isel o eiddo o fewn Lwfans Tai Lleol (cyfartaledd o 4.9% rhwng 2014-2016). Wedi dweud hynny mae'n debygol y bydd mwy o lefelau rhent ychydig yn uwch na lefelau Lwfans Tai Lleol, ac mae profiad yn dweud wrthym fod landlordiaid yn codi tâl rhwng 10-20% yn uwch na lefelau Lwfans Tai Lleol gan wybod y bydd aelwydydd yn canfod y rhent ychwanegol. Fodd bynnag, mewn manau eraill lle ddaru'r cwmni ddadansoddi marchnadoedd gwelwyd ffigurau yn agosach i 25-30% yn uwch na lefelau Lwfans Tai Lleol.

Tai Fforddiadwy

- 4.13 Mae Asesiad Marchnad Dai Lleol Ynys Môn 2016 ac Asesiad Marchnad Dai Lleol Gwynedd 2013 wedi darparu ciplun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol o fod eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd, h.y. oddeutu 889 o unedau tai bob blwyddyn am bum mlynedd i fodloni'r anghenion sydd wedi cronni dros y blynyddoedd a'r anghenion sy'n dod i'r amlwg, gydag angen cyflawn o 8,174 ar gyfer cyfnod y Cynllun yn ei gyfanrwydd (hyn yn seiliedig ar fethodoleg Llywodraeth Cymru sydd yn amcangyfrif 25% o incwm aelwydydd tuag at gostau tai). Caiff yr Asesiadau Marchnad Tai Lleol eu hadolygu yn achlysurol ac anelir i sicrhau eu bod yn darparu cymaint o wybodaeth ag sy'n bosib am yr angen am dai yn ardal y Cynllun. Bydd disgwyl i ymgeiswyr gyfeirio at y fersiwn gyfredol wrth baratoi cais cynllunio. Gweler Atodiad 1 am fanylion cyswllt defnyddiol.
- 4.14 Yn Rhagfyr 2017 cofrestrwyd 1909 cais am dy ar Gofrestr Tai Gwynedd, gyda 389 wedi cael eu cofrestru ar y Gofrestr ar gyfer Ynys Môn. Mae'r ffigurau yn tueddu i amrywio o fis i fis, ond mae'r ffigurau a nodwyd yma yn rhoi darlun o'r sefyllfa gyfredol. Mae Polisi TAI 15 yn gosod y trothwyon a'r targedau dangosol yn gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio defnydd tir. Mae Polisi TAI 6 yn hybu tai fforddiadwy yn unig ar safleoedd priodol mewn Clystyrau, tra mae Polisi TAI 16 yn ymdrin â cheisiadau ar gyfer tai fforddiadwy ar 'safleoedd eithrio gwledig'. Safleoedd priodol sy'n cydymffurfio gyda pholisïau yn union ar ymyl ffiniau datblygu ydi safleoedd eithrio gwledig.
- 4.15 Bydd Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn rhoi manylion am sut fydd yr Awdurdodau yn cyfarch yr angen trwy'r system gynllunio. Er hynny, mae'r Canllaw yma yn rhoi manylion am faint o lofftydd sy'n angenrheidiol yn ôl y Gofrestr Tai Cyffredin a Chofrestr Tai Teg²

² Cofrestr Tai Teg - Mae Tai Teg yn gofrestr o bobl gyda diddordeb mewn perchnogi tŷ lle nad ydynt ar hyn o bryd yn gallu fforddio prynu ar y farchnad agored. Yn ogystal mae'r wybodaeth o'r gofrestr yn ein galluogi i ddarganfod yr angen mewn ardaloedd penodol, sydd wedyn yn ein cynorthwyo i gynllunio a datblygu stoc tai yn Ynys Môn a Gwynedd

Tabl 4: Yr angen am dai rhent cymdeithasol – nifer o lofftydd (dyddiad 2017)

	Nifer o lofftydd				
	Un	Dau	Tri	Pedwar	Cyfanswm
Gwynedd – y stoc presennol	13%	32%	50%	3%	7,875
Gwynedd – y galw	26%	44%	23%	6%	
Ynys Môn - y stoc bresennol	19%	35%	44%	2%	3,804
Ynys Môn - galw	54%	33%	5%	5%	

Tabl 5: yr angen am dai marchnad fforddiadwy – nifer o lofftydd – Cofrestr Tai Teg

	Nifer o lofftydd angenrheidiol			
	Un	Dau	Tri	Pedwar +
Ynys Mon	0	287	221	26
Gwynedd		538	478	61

- 91% ar Gofrestr Tai Teg yn chwilio am eiddo o dan £140k
- 9% ar Gofrestr Tai Teg yn chwilio am eiddo dros £140k

4.16 Mae Hwyluswyr Tai Gwledig yn gweithio yng Ngwynedd a Môn i gynorthwyo teuluoedd i sicrhau cartrefi fforddiadwy o safon a'u galluogi'n aml, i aros yn eu cymunedau. Rôl yr Hwylusydd yw:

- codi ymwybyddiaeth ynglŷn â phrinder tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn ardaloedd gwledig
- casglu gwybodaeth er mwyn adnabod anghenion tai fforddiadwy o fewn y cymunedau gwledig
- rhoi grym i'r cymunedau fel eu bod yn gallu ymchwilio opsiynau arloesol
- cynorthwyo cymunedau i ffurfio partneriaethau priodol
- cynnig cefnogaeth i breswylwyr mewn perthynas â chymunedau cynaliadwy
- gwella'r berthynas rhwng asiantaethau gwirfoddol a statudol a chymunedau
- gweithio gyda chymunedau fel y gallant gofrestru anghenion pobl leol

4.17 Mae cymdeithas dai Grŵp Cynefin yn cydweithio gyda Chynghorau siroedd Conwy, Gwynedd â Môn, cymdeithasau tai Cartrefi Cymunedol Gwynedd, Cartrefi Conwy a Thai Gogledd Cymru, yn ogystal ag Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i gyllido'r gwasanaeth, i sicrhau fod mwy o gymunedau yn gallu manteisio o'r fenter. Gweler Atodiad 1 am fanylion cyswllt yr Hwyluswyr

er mwyn cael gwybod os cafodd Arolwg diweddar ei gynnal yn ardal y cais cynllunio arfaethedig a beth oedd casgliadau'r arolwg hwnnw.

- 4.18 Mae 389 (23%) o'r holl dai a gafodd eu hadeiladu yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac yn Ynys Môn rhwng 2011 a 2016 yn dai fforddiadwy (adeiladwyd gan Gymdeithas Tai neu'n cael eu rheoli gan Gytundeb 106).

5 Y galw yn y dyfodol – math, maint a deiliadaeth – yr heriau

Aelwydydd sy'n ffurfio

- 5.1 Mae rhagolygon aelwydydd sail 2014 Llywodraeth Cymru yn dangos sut ragwelir bydd cyfansoddiad aelwydydd yn newid. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a pherthnasau'n chwalu yn effeithio ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio ar batrymau ffurfio aelwydydd. Fel llawer o rannau eraill o'r wlad, heb ymyrraeth, mae nifer yr aelwydydd un person a chyplau sydd heb blant yn ardal y Cynllun yn debygol o gynyddu tra bod nifer yr aelwydydd mwy o faint yn gostwng. Gweler paragraff 5.4 am oedran aelwydydd 1 person ac aelwydydd un teulu. Mae maint aelwydydd wedi bod yn lleihau ac fe ragwelir bydd y maint ar gyfartaledd yn aros fwy neu lai run fath. Mae hyn yn awgrymu bydd galw uchel am eiddo llai.

Tabl 6 & 7 Rhagolygon cyfansoddiad aelwydydd Ynys Môn a Gwynedd

		2014	2026	Y newid	
Ynys Môn	Holl Aelwydydd	30963	31562	599	
	Aelwydydd	1 person	10234	11282	1048
		2 berson (Dim plant)	10125	10092	-33
		2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	912	900	-13
		3 pherson (Dim plant)	2046	1921	-125
		3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	1843	1745	-97
		3 pherson (1 oedolyn, 2 blentyn)	445	394	-51
		4 pherson (Dim plant)	693	693	0
		4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	2668	2548	-120
		4 person (1 oedolyn, 3 phlentyn)	168	166	-3
		5+ person (Dim plant)	183	217	34
		5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	1573	1518	-54
		5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	74	86	13
		2014	2026	Y gwahaniaeth	
Gwynedd	Aelwydydd	53103	56583	3480	

Aelwydydd	1 person	19214	22112	2898
	2 berson (Dim plant)	16083	16790	707
	2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	1386	1377	-9
	3 pherson (Dim plant)	3125	2907	-218
	3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	2826	2800	-26
	3 pherson (1 oedolyn, 2 blentyn)	865	825	-40
	4 pherson (Dim plant)	1294	1383	89
	4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	4236	3986	-250
	4 person (1 oedolyn, 3 phlentyn)	334	380	45
	5+ person (Dim plant)	678	964	286
	5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	2946	2928	-18
	5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	116	131	15

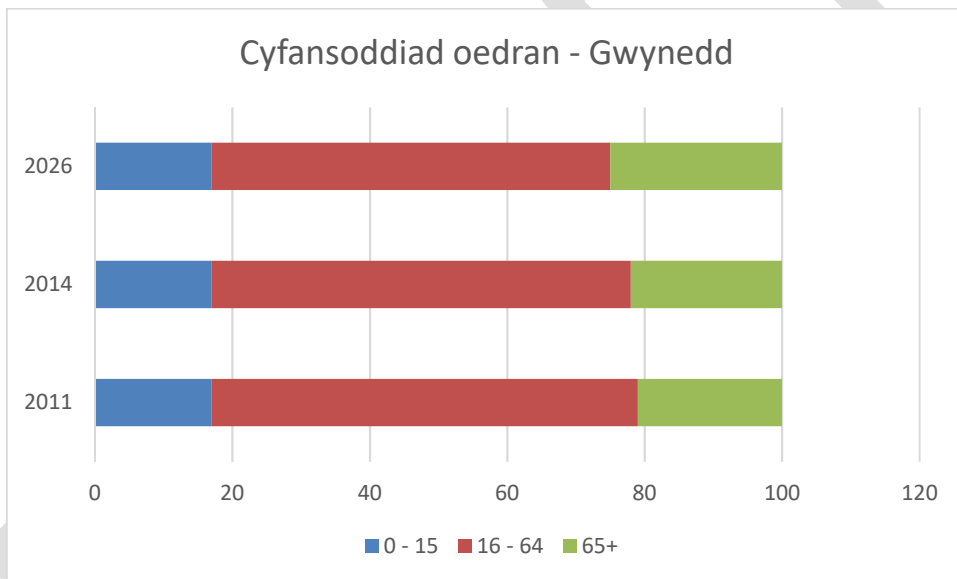
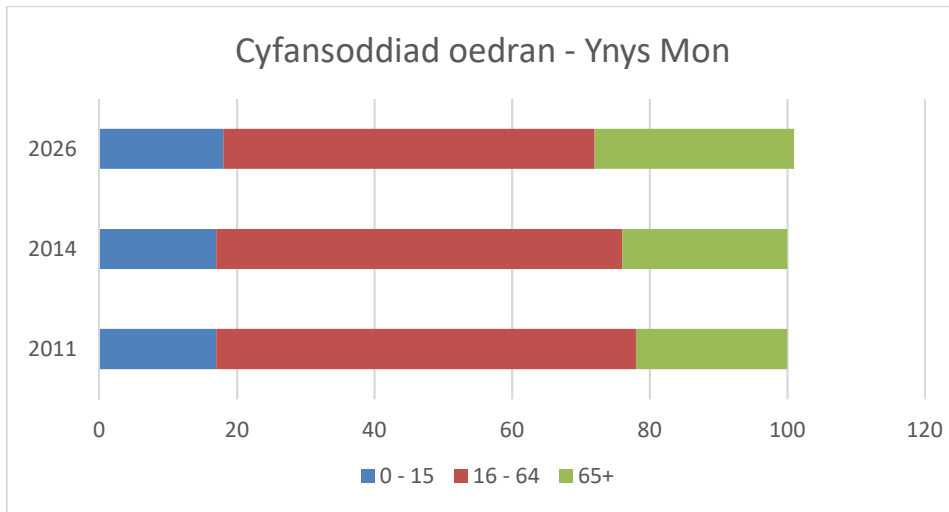
Aelwydydd iau

- 5.2 Yn ôl amcangyfrifiad canol blwyddyn 2016, 'roedd 11% o boblogaeth Môn a Gwynedd rhwng 25 - 34 mlwydd oed. Mae'n ymddangos bod y grŵp oedran yma yn cael hi'n anodd yn yr hinsawdd economaidd bresennol i gael mynediad i'r farchnad tai. Incwm gymharol isel fydd gan sawl un yn y grŵp oedran yma ac ni fydd ganddynt gynilion oherwydd ni fyddant wedi bod yn gweithio am lawer iawn. Maent yn grŵp pwysig i ddyfodol economaidd yr ardal. Mae'r newid yn y drefn budd-dal yn arwyddocaol i'r grwp yma.
- 5.3 Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd 16% o bob aelwyd gydag un teulu yng Ngwynedd (sir) a Môn yn cynnwys plant nad oeddent yn ddibynnol. Nid yw'r ffigwr yma yn cyfeirio at blant 0-15 oed na phlant rhwng 16-18 oed sydd mewn addysg llawn amser sy'n byw mewn teulu gyda'u rhieni. Gellir eu disgrifio fel aelwydydd cudd, sef oedolion ifanc sy'n parhau i fyw gartref gyda'u teulu yn hytrach na ffurfio'u haelwydydd eu hunain. 35 oed ydi oed cyfartalog prynwyr tro cyntaf.

Aelwydydd hŷn

- 5.4 Mae proffil demograffig Ynys Môn a Gwynedd wedi newid dros y degawdau. Mae poblogaeth Ynys Môn a Gwynedd yn heneiddio. Yn ôl Cyfrifiad 2011, 'roedd tua 16% o'r aelwydydd un person yn ardal y Cynllun yn rhai 65+ oed, ac 'roedd tua 10% o aelwydydd un teulu yn rhai 65+. Yn ôl Cyfrifiad 2011, Rhagolygon Poblogaeth ganol blwyddyn 2016 a'r rhagolygon ar gyfer 2026 mae yna ganran gymharol uchel o boblogaeth Gwynedd a Môn yn bobl hŷn (65 oed a hŷn) - gweler graff 1 isod. Mae'r canrannau yn uwch mewn rhai wardiau yng Ngwynedd a Môn. Mae'n ymddangos hefyd bod cynnydd yn y nifer o gyplau hŷn oherwydd bod disgwyliad oes dynion yn cynyddu. Mae angen i dai'r ardal gyfarch anghenion poblogaeth sy'n heneiddio. Dylid ystyried sut ellir cynyddu'r dewis i bobl hŷn yn y dyfodol, e.e. gwneud hi'n haws/

deniadol i fynd i dy llai, neu fynd i dai gofal ychwanegol os mai dyna ydi dymuniad yr aelwydydd.



5.5 Mae rhagolygon sail 2014 yn rhagweld cynnydd yn parhau yn y nifer o bobl 65 oed a hŷn rhwng 2014 a 2039

Tabl 8: Rhagolygon sail 2014 nifer pobl 65 oed a hŷn yng Ngwynedd ac Ynys Môn

Nifer y bobl 65 oed a hŷn – rhagolygon poblogaeth sail 2014	2014	2019	2024	2029	2034	2039
Ynys Môn	17,000	18,000	20,000	21,000	22,000	23,000
Gwynedd	27,000	29,000	31,000	33,000	35,000	35,000

Effaith polisi cenedlaethol

5.6 Mae polisiau cenedlaethol am fudd-daliadau tai yn cael dylanwad mawr iawn ar anghenion am dai fforddiadwy. Mae'n bwysig felly bod y tai gaiff eu hadeiladu yn ardal y Cynllun yn cwrdd anghenion mewn ffordd sy'n rhoi ystyriaeth i sut caiff tai eu dynodi i bobl ar y gofrestr tai cyffredin ac anghenion yr aelwydydd hynny. Mae yna newidiadau arwyddocaol wedi digwydd yn ddiweddar i'r Drefn Budd-daliadau. Rhagwelir bydd rhai grwpiau yng Ngwynedd a Môn yn wynebu her sylweddol i gwrdd â chostau tai, gan arwain at bwysau ychwanegol ar wasanaethau digartrefedd. Rhagwelir mai'r grwpiau isod ydi'r rhai mwyaf bregus:

- i. Pobl sengl dan 35 oed;
- ii. Teuluoedd rhieni sengl;
- iii. Teuluoedd gyda mwy na 2 o blant;
- iv. Pobl gydag anableddau;
- v. Teuluoedd a fydd yn colli £30 yr wythnos;
- vi. Teuluoedd a gaiff eu heffeithio gan ddau fath o newid.

6 Cynllunio ar gyfer marchnad tai mwy cytbwys – dod a'r dystiolaeth at ei gilydd adeg cais cynllunio

6.1 Mae rhan 4 a 5 wedi amlygu gwybodaeth o sawl ffynhonnell cydnabyddedig am y cyflenwad cyfredol, y galw a'r angen am dai. Maent yn darparu crynodeb defnyddiol o dystiolaeth gydnabyddedig am alw ac angen am gartrefi newydd (marchnad a fforddiadwy) yn nhermau Polisi TAI 8. Mewn ymateb i'r cyd-destun a'r materion gyfeirir atynt uchod, mae'r Awdurdodau yn dymuno gwella'r cyfleoedd fydd ar gael trwy ddarparu:

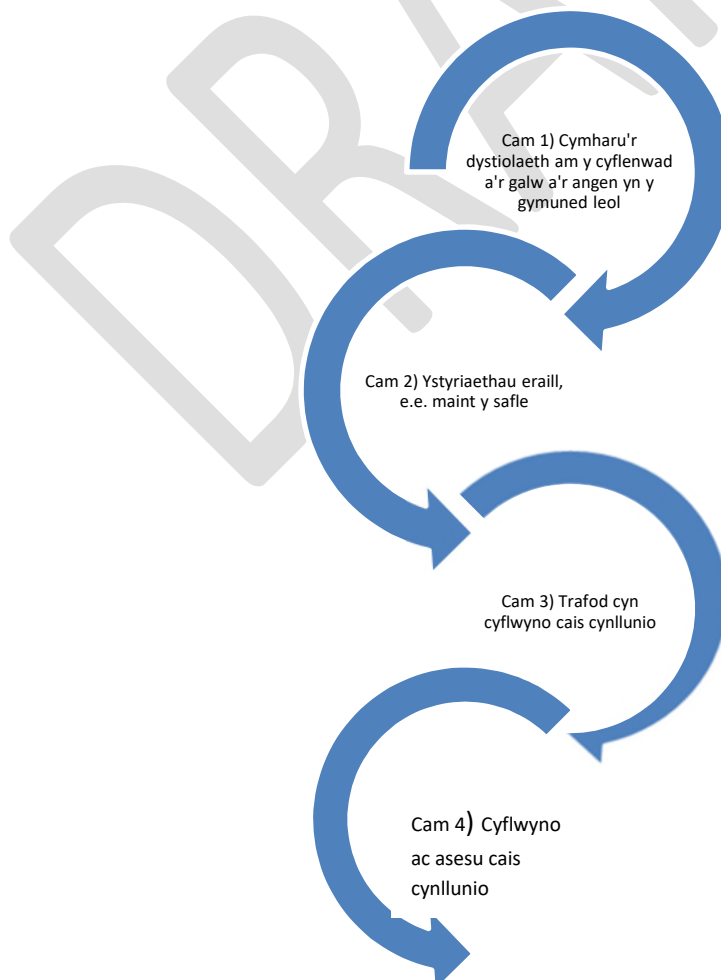
Materion	Disgrifiad
i. Mwy o gartrefi llai	<p>Mae angen sicrhau bod y stoc tai yn cyfarch yr angen a'r galw am dai a chefnogi dyheadau twf economaidd er mwyn gwireddu strategaethau economaidd y ddau Gyngor. Tra gellir fod galw am rywfaint o dai mawr 'executive' mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd gan incwm llai. Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion.</p> <p>Gallai darparu ychydig o fflatiau/ tai un llofft helpu gyfarch anghenion rhai pobl ifanc sengl a chyplau ifanc. Un ffordd o ddarparu hyn ydi trwy ychwanegu at y stoc o fflatiau uwchben siopau yn ein trefi, neu addasu tai mawr i fod yn lety amlfeddiannaeth (Dosbarth Defnydd C4 neu o'i fath ei hun ("sui</p>

Materion	Disgrifiad
	<p>generis”), yn ddarostyngedig i ofynion Polisi TAI 9. Gallai Tai Amlfeddiannaeth Dosbarth Defnydd C4 o safon dda ac yn cwrdd â gofynion rheoliadau eraill helpu pobl ifanc o dan 35 oed sydd yn cychwyn eu gyrfa ond ar hyn o bryd yn methu fforddio hyd yn oed fflat un llofft (oherwydd Diwygiadau Lles) ac yn byw adref gyda’u rhieni yn hirach nag a welwyd yn y gorffennol.</p>
<p>ii. Cartrefi i bobl hŷn</p>	<p>Ychydig o ddewis sy’n bodoli mewn sawl rhan o ardal y Cynllun ar gyfer pobl hŷn sy’n dymuno symud o dai sydd yn rhy fawr i’w anghenion ac sy’n ddrud i fyw ynddynt a’u cynnal. Nid yw un ateb yn mynd i fodloni pawb. Felly, bydd yr Awdurdodau yn dymuno gweld ystod o atebion ar gyfer pobl hŷn, sy’n cynnwys byngalo, fflatiau, tai gofal ychwanegol, a fyddai o fewn taith gerdded rhwydd i ystod o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol allweddol neu mewn lleoliad sydd ar lwybr cludiant cyhoeddus da. Gweler Polisi TAI 11.</p> <p>O ran byngalos, mae’r Awdurdodau yn cydnabod bod y math yma o dy yn gallu ymddangos yn un sydd ddim yn gwneud defnydd da o dir. Er hynny, credir bod lle i feddwl am ddulliau amgen i ddarparu mwy ohonynt, e.e. eu cynnwys nhw yma ac acw drws nesaf i dai deulawr, neu deras o fyngalos sy’n edrych dros/ rhannu llecyn agored/ mwynderol.</p>
<p>iii. Lleiniau hunan-adeiladu</p>	<p>Gallai darparu lleiniau hunan-adeiladu fod yn opsiwn mwy fforddiadwy i rai aelwydydd lleol, un ai fel unigolion neu fel grŵp o aelwydydd. Nid yw’r Cynllun yn dynodi tir ar gyfer tai mewn Pentrefi Lleol/ Gwledig/ Arfordirol nac mewn Clystyrau. Safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu’r Pentrefi yma (Polisi TAI 4 neu Bolisi TAI 5) a safleoedd sy’n cyd-fynd â Pholisi TAI 6: Clystyrau fydd yn darparu cyfleoedd ar gyfer darparu tai newydd. Bydd safleoedd ar hap hefyd yn cyfrannu at y cyflenwad tir posib yn y Pentrefi Gwasanaeth a’r Canolfannau (Polisiau TAI 1 – 3 neu Bolisi TAI 5). Yn ddarostyngedig i gwrdd â gofynion polisiau cynllunio eraill, mae’r Awdurdodau yn cefnogi ceisiadau gan unigolion lleol i ddarparu tai i gwrdd â’i anghenion eu hunain. Gellir cefnogi cynigion ar gyfer safleoedd mwy sy’n cynnwys lleiniau a fyddai’n cael eu gwerthu fel lleiniau wedi eu gwasanaethu i’w datblygu gan unigolion, datblygwyr, neu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol.</p>
<p>iv. Cymysgedd deiliadaeth</p>	<p>Bydd yr Awdurdodau yn disgwyl gweld cymysgedd deiliadaeth gwell mewn datblygiadau. Gall tai canolradd, e.e. rhan berchnogaeth, chwarae rôl bwysig i helpu pontio’r bwlch rhwng rhentu cymdeithasol a bod yn berchennog. Gall y math yma o ddaliadaeth a thai a rentir gynorthwyo prynwyr tro cyntaf gael mynediad i’r farchnad a gall roi rhywfaint o hyblygrwydd i bobl ifanc sengl neu gyplau ifanc sydd yn cychwyn eu gyrfaoedd. Mae’r angen am dai fforddiadwy’n cael ei ddylanwadu’n sylweddol gan bolisiau cenedlaethol ynglyn â budd-daliadau tai. Mae’n bwysig felly bod y cartrefi sy’n cael eu hadeiladu yn cwrdd ag anghenion, gan roi sylw</p>

Materion	Disgrifiad
	i sut fydd tai'n cael eu neilltuo i bobl ar y Gofrestr Tai Teg, gofrestr tai fforddiadwy a chofrestr gyffredin tai sydd gan y Cyngor . Mae Polisi TAI 15 yn gosod disgwyliadau'r Awdurdodau ar gyfer tai fforddiadwy ac mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn rhoi mwy o arweiniad am y Polisi hwnnw. Gweler gwefan Tai Teg am fwy o wybodaeth am gynlluniau tai canolradd.
v. Cartrefi cynaliadwy	Mae Rheoliadau Adeiladu yn amlinellu gofynion isafswm i gyflawni effeithlonrwydd adnoddau mewn gwaith adeiladu newydd. Anogir cynigion am eiddo sy'n cyflawni lefelau uchel o effeithlonrwydd o ran adnoddau (gweler Polisi PS 5 a Pholisi PS 6). Mae ' <u>Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy</u> ' yn rhoi disgwyliadau Llywodraeth Cymru. Anogir cynigion sy'n cynnwys tai fforddiadwy i gyrraedd safonau <u>Gofynion Ansawdd Datblygu</u> , sef safonau y mae'n rhaid i dai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithasau Tai eu bodloni. Bydd cyflawni'r Safonau yma yn sicrhau gellir trosglwyddo'r tai fforddiadwy i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithasau Tai. Mae'r safonau yn ymwneud â gofod, hygyrchedd, defnyddio ynni'n effeithlon a diogelwch.

Tabl 9: Prif ganfyddiadau o'r dystiolaeth

6.2 Dyma siart lif syml i ddisgrifio'r broses a'r dull a ddefnyddir i ystyried a phenderfynu beth ydi'r gymysgedd tai priodol mewn datblygiad:



CAM	DISGRIFIAD
<p>Cam 1 - Cymharu'r dystiolaeth am y cyflenwad a'r galw a'r angen yn y gymuned leol</p>	<p>Disgwylir i'r ymgeisydd gymharu'r dystiolaeth fwyaf diweddar am y cyflenwad cyfredol o dai gyda'r dystiolaeth gydnabyddedig fwyaf diweddar am yr angen a'r galw am dai. Mae rhan 3 a 4 wedi rhoi ciplun o'r sefyllfa adeg paratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol yma. Ceir darlun o'r prif negeseuon yn nhabl 10 uchod. Disgwylir i'r ymgeisydd ymholi yn drylwyr am fodolaeth data diweddaraf o'r ffynonellau cyhoeddus a gyfeirir atynt yn y Canllaw yma neu unrhyw ffynonellau cydnabyddedig eraill a ddaw ar gael am y farchnad tai yn lleol a fydd yn gyfredol pan fydd yn llunio'r datblygiad. Yn ogystal â hynny dylid gwneud ymholiadau gyda'r Hwyluswyr Tai Gwledig am Arolygon Tai Lleol.</p> <p>Dylid paratoi cynigion dylunio a datblygu opsiynau i fynd i'r afael â'r galw ac angen am dai yn lleol, gan roi ystyriaeth lawn o'r polisi tai fforddiadwy (Polisi TAI 15 a Pholisi TAI 16) ac unrhyw dystiolaeth gydnabyddedig sydd ar gael. Anogir ymgeiswyr i gymhwyso <u>Gofynion Ansawdd Datblygu</u> er mwyn sicrhau bod y tai fforddiadwy yn cael eu dylunio fel eu bod yn hyblyg ac yn ymatebol i anghenion y preswylwyr trwy gydol eu hoes. Bydd hyn yn gwneud hi'n haws i ddatblygwyr weithio mewn partneriaeth gyda chymdeithas tai gofrestredig a/ neu drosglwyddo'r tai iddynt os oes angen.</p> <p>Dylid paratoi a chadw gwybodaeth a data cadarn a gasglwyd yn dilyn gwneud profion i edrych ar y farchnad tai a hyfywedd datblygu er mwyn diwallu anghenion tai lleol. Bydd y dystiolaeth yn ddefnyddiol adeg unrhyw drafodaethau neu ymgynghori cyn cyflwyno cais cynllunio ac ar ôl cyflwyno'r cais cynllunio os caiff y cynnig ei herio.</p>
<p>Cam 2 – ystyriaethau eraill, e.e. maint y safle</p>	<p>Ystyriaethau eraill – bydd y gymhariaeth rhwng y cyflenwad o dai a'r galw am dai yn fan cychwyn pwysig i'r ymgeisydd. O fewn y cyd-destun yma, disgwylir i ymgeiswyr gynllunio datblygiadau i fanteisio ar gyfleoedd sydd ar gael i gynnwys cymysgedd o ran maint, math a deiliadaeth o dai. Fodd bynnag, cydnabyddir hefyd gallai'r gallu i optimeiddio canlyniadau gael eu cyfyngu yn ôl ystod o ffactorau gan gynnwys ystyriaethau dylunio lleol, cyfyngiadau safle, hyfywedd economaidd neu'r angen i fynd i'r afael ag anghenion arbenigol. Bydd gofynion Polisi PCYFF 2: Meini prawf datblygu a Pholisi PCYFF 3: Dylunio a siapiro lle yn ystyriaethau polisi perthnasol.</p>

CAM	DISGRIFIAD
	<p>Er mwyn osgoi amheuaeth, tra gall maint/ math y ty ellir ei adeiladu ar lain mewnlenni bychan gael ei reoli gan ystyriaethau dylunio, nid yw'r Awdurdodau o'r farn bod hynny o reidrwydd yn wir ar safleoedd mwy. Ar safleoedd mwy o faint nid yw'r Awdurdodau yn ystyried bod y math, maint a deiliadaeth o dai yn cael ei gyfyngu gan ofyniad polisi i warchod a gwella nodweddion lleol, natur nodedig ac ansawdd strydlyn. Nid yw'r Awdurdodau o'r farn dylid ond adeiladu tai o fath a maint penodol mewn lleoedd lle mae tai o'r math a maint hwnnw yn gyffredin. Mae'r Awdurdodau yn awyddus i weld mwy o enghreifftiau o gymysgedd o dai sy'n gwneud cyfraniad positif i gymeriad a gwahanolrwydd lleol.</p>
<p>Cam 3 – trafod cyn cyflwyno cais cynllunio</p>	<p>Mae'r Awdurdodau yn darparu gwasanaeth darparu cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio ble gellir cael cyngor gan swyddogion cynllunio cyn i chi gwblhau'r gwaith o baratoi eich cais a'i gyflwyno. Mae trafodaethau cyn cyflwyno cais cynllunio yn cael eu hannog a gall roi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno casgliadau ei waith ymchwil a mynd i'r afael â phroblemau posibl cyn cyflwyno'r cais.</p> <p>Er bod rhai ceisiadau yn syml a gall yr Awdurdod Cynllunio wneud penderfyniad arnynt ar ffurf cais amlinellol heb wybodaeth fanwl, mae'n debyg bydd angen mwy o wybodaeth gyda rhai ceisiadau hyd yn oed ar ffurf cais amlinellol. Bydd yr Awdurdod Cynllunio yn gofyn i chi ddarparu manylion pellach os oes angen. Mae'n syniad da i gysylltu efo'r Awdurdod Cynllunio yn ystod y cyfnod cyn cyflwyno'r cais cynllunio i gael gwybod am faint o wybodaeth y bydd angen ei gynnwys yn y Datganiad Tai (gweler isod) cyn i chi gyflwyno cais cynllunio.</p> <p>Mae'n rhaid talu am y gwasanaeth hwn. Darperir manylion ar ffioedd a pa wybodaeth sydd ei hangen ar y dudalen we ganlynol: Gwynedd ac Ynys Mon</p> <p>Yn ogystal â chymryd rhan yn y broses cyn cyflwyno cais cynllunio bydd yn ofynnol i chi gynnal ymgynghoriad statudol gyda chymdogion, ymgynghorwyr statudol ac eraill cyn cyflwyno'ch cais cynllunio os ydy'ch datblygiad yn un 'mawr'. Mae'r Rheoliadau Cynllunio yn diffinio datblygiad 'mawr' fel un sydd:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) datblygiad tai o 10 neu fwy o unedau neu lle mae arwynebedd y safle yn 0.5 ha neu fwy (os na wyddys faint o unedau tai fydd ar y safle); (ii) darparu adeiladau (au) lle mae'r arwynebedd llawr a gaiff ei greu yn fwy na 1,000 m sg; neu (iii) datblygiad ar safle sydd gan arwynebedd o 1 ha neu fwy.

CAM	DISGRIFIAD
	<p>Gallai hyn adnabod problemau/ materion posibl y gallwch eu goresgyn neu gryfhau trwy wneud newid bach i'ch datblygiad. Dyma ddolen i lawlyfr gan Lywodraeth Cymru am ymgynghoriad cyhoeddus statudol cyn cyflwyno cais cynllunio.</p> <p>Os nad ydi'ch datblygiad yn un 'mawr' argymhellir eich bod yn trafod eich datblygiad gyda chymdogion ac ymgynghorwyr statudol, fel Cyfoeth Naturiol Gwynedd, Dwr Cymru, neu manteisio ar wasanaeth cyn cyflwyno cais cynllunio'r Awdurdod Cynllunio er mwyn cryfhau eich cynllun.</p> <p>Pan fydd ymgeisydd yn cyflwyno gwybodaeth am gasgliadau ei waith ymchwil am y farchnad tai leol i'r Awdurdod Cynllunio fel rhan o'i gais am gyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, bydd y Swyddog Cynllunio yn gofyn am farn y Gwasanaeth Tai cyn ymateb i'r ymgeisydd.</p>
Cam 4 – Cyflwyno ac asesu cais cynllunio	<p>Disgwylir i pob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 (sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai) a Dosbarth Defnydd C4 neu rai 'o'i fath ei hun' gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Gweler y ddogfen enghreifftiol yn Atodiad 2. Mae'r ddogfen enghreifftiol yn cynnwys awgrymiadau am ffynonellau gwybodaeth cydnabyddedig. Mae'r canlynol yn rhoi disgrifiad bras o'r wybodaeth a ddisgwylir mewn Datganiad Tai ac mewn Rhestr Cymysgedd Tai pan fydd angen un fel rhan o'r Datganiad Tai:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Cadarnhad sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw i amcanion y Cynllun, a Pholisi TAI 8 a Pholisi PS 1 yn benodol, gan ddatgan sut mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu i gynnal neu greu cymunedau cymysg a chytbwys a chyfrannu o gynnal neu wella cydlyniant a gwead cymunedol; ii. Cynnwys unrhyw dystiolaeth ategol am alw ac angen tai (marchnad a fforddiadwy) – gweler y ddogfen enghreifftiol yn Atodiad 2; iii. Cyfeiriad at unrhyw adroddiad cyfrinachol am hyfywdra'r datblygiad os cafodd un ei gyflwyno efo'r cais cynllunio; iv. Cyfeiriad at unrhyw gyngor a gafwyd gan swyddog cynllunio, swyddog tai neu swyddog arbenigol arall, e.e. Hwylusydd Tai Gwledig; v. Cyfeiriad at unrhyw adroddiad am ymgynghoriad cyhoeddus cyn cyflwyno cais cynllunio os cafodd un ei gyflwyno efo'r cais cynllunio; vi. Cynnwys unrhyw wybodaeth berthnasol arall neu farn arbenigol arall a gafwyd sydd wedi siapio'r datblygiad tai arfaethedig;

CAM	DISGRIFIAD
	<p>vii. Cyfeiriad at unrhyw fwrriad i weithio mewn partneriaeth gyda chymdeithas tai cofrestredig neu drosglwyddo'r tai iddynt. Gyda hynny mewn golwg, cyfeiriad at faint o'r unedau fforddiadwy fydd yn cyrraedd Gofynion Ansawdd Datblygu;</p> <p>viii. Gwybodaeth am nifer o unedau preswyl;</p> <p>ix. Cynllun yn dangos lleoliad yr unedau preswyl ar y safle;</p> <p>x. Yn achos cais cynllunio amlinellol, dylid, o leiaf, gadarnhau'r ganran tai fforddiadwy, y rhaniad a gytunwyd rhwng tai rhent fforddiadwy a thai canolraddol a pha unedau a fydd yn fforddiadwy;</p> <p>xi. Yn achos cais cynllunio am faterion a gadwyd yn ôl, ni fydd egwyddor datblygiad preswyl wrth galon y cais cynllunio na'r asesiad ohono, ond yn hytrach edrychir ar dderbynioldeb neu fel arall y manylion bellach a gyflwynir. Gyda hynny mewn golwg, os na dderbyniwyd Rhestr Gymysgedd Tai fel rhan o'r Datganiad Tai gyda'r cais amlinellol, disgwylir i'r Datganiad gynnwys Rhestr Gymysgedd Tai er mwyn asesu digonolrwydd y ddarpariaeth yn erbyn disgwyliadau'r Awdurdodau;</p> <p>xii. Yn achos cais cynllunio llawn disgwylir i'r Datganiad gynnwys Rhestr Gymysgedd Tai.</p> <p>Pan fydd angen Rhestr Gymysgedd Tai dylai hwnnw roi manylion am: nifer y llofftidd; math o uned (tŷ, byngalo, fflat, ar wahân, teras, ayb); a fydd meddiannaeth yn cael ei gyfyngu i grwp penodol, e.e. tai gofal ychwanegol i bobl hŷn; deiliadaeth pob uned fforddiadwy; pris prynu tŷ fforddiadwy; rhent; leoliad y lleiniau marchnad a fforddiadwy; ac unrhyw wybodaeth dylunio/ safonau perthnasol.</p> <p>Bydd y Swyddog Cynllunio mewn ymgynghoriad gyda Swyddog Tai yn asesu'r dystiolaeth a ddarparwyd i weld os ydi'r cymysgedd tai a gynigir ar gyfer safle'r cais cynllunio yn hynod groes i'r gymysgedd tai a geisir gan yr Awdurdod. Dyma enghraifft o'r math o faterion roddir sylw iddynt:</p> <p>a) Mewn eithriadau pan na fydd datblygiad yn cwrdd â gofynion polisi am dai fforddiadwy yn llawn, ydi'r cyfleoedd wedi cael eu hoptimeiddio, h.y. bod cyn gymaint â phosib o unedau ar y safle a bod unrhyw ddiffyg cydnabyddedig yn cael ei gyfarch trwy daliad a fydd yn cael ei reoli o dan Gytundeb 106;</p> <p>b) Ydi maint, math a deiliadaeth y tai (marchnad a fforddiadwy) yn gyson efo'r dystiolaeth leol o alw ac angen cyfredol ac y dyfodol;</p> <p>c) Os nad ydi gofynion polisi wedi cael eu cwrdd yn llawn, ac fe gyflwynwyd cynnig amgen, ydi'r gwyrriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth ac yn cael ei gyfiawnhau.</p>

CAM	DISGRIFIAD
	<p>Mae'r canllawiau hyn yn cydnabod bod yn rhaid cael rhywfaint o hyblygrwydd wrth gymhwyso Polisi TAI 8, er mwyn ystyried anghenion penodol aneddeoedd penodol ac ystyriaethau eraill megis hyfywedd y datblygiad. Serch hynny, ni fydd yr Awdurdod Cynllunio yn gwyrdd oddi wrth y dull gweithredu a nodir yn y Canllawiau hyn dim ond mewn amgylchiadau eithriadol a dim ond pan fydd yr ymgeisydd wedi cyflwyno dystiolaeth amgen sylweddol y gallai sefydlu bod y galw/angen am dai yn yr anheddle lle mae safle'r cais cynllunio wedi'i leoli, neu bod yr amgylchiadau o safle'r cais, i gyfiawnhau dull amgen.</p>

DRAFT

ATODIAD 1: Manylion cyswllt defnyddiol:

Rheolaeth Adeiladu

[Prif bwynt cyswllt ar gyfer pob cais cynllunio ac ar gyfer cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio]

Ynys Môn:

Gwasanaeth Cynllunio

Cyngor Sir Ynys Môn
Swyddfeydd y Cyngor
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

cynllunio@ynysmon.gov.uk

Gwynedd:

Gwasanaeth Cynllunio,
Swyddfa'r Cyngor,
Ffordd y Cob,
Pwllheli,
Gwynedd,
LL53 5AA

cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

Polisi cynllunio

[ar gyfer ymholiadau ynghylch y Cynllun Datblygu Lleol, Canllawiau Cynllunio Atodol a materion eraill yn gysylltiedig â pholisi cynllunio]

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn,
Llawr 1af Swyddfa Cyngor Dinas Bangor
Ffordd Gwynedd
Bangor
LL57 1DT
polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

Gwasanaeth Tai Strategol (Cyngor Gwynedd)

Penrallt,
Caernarfon
Gwynedd.
LL55 1SH
e-bost: tai@gwynedd.llyw.cymru

Gwasanaethau Tai (Cyngor Sir Ynys Mon)

Swyddfeydd y Cyngor,
Llangefni,
Ynys Mon
LL77 7TW
e-bost: adrantai@ynysmon.gov.uk

Tai Teg

Blwch Post (PO Box) 167
Caernarfon
LL55 9BP
Ffon: 08456 015605
E-bost: info@taiteg.org.uk

Hwyluswyr Tai Gwledig

Os am ragor o wybodaeth gallwch gysylltu â:

Arfon Hughes, Victoria Kelly neu Dylan Owen ar 01286 889292

arfon.hughes@grwpcynefin.org

victoria.kelly@grwpcynefin.org

dylan.owen@grwpcynefin.org

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY’N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY’N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

Darperir dogfen enghreifftiol ganlynol er hwylustod i ymgeisydd am ganiatâd cynllunio a gellir ei defnyddio fel templed ar gyfer Datganiad Tai y byddwch yn ei gyflwyno gyda'ch cais cynllunio. Mae'n cynnwys tablau i roi Rhestr Cymysgedd Tai pan fydd angen y wybodaeth i wneud penderfyniad. Cewch ychwanegu at y cynnwys neu'i amrywio os credwch fod hynny'n briodol, ond dylid bod yn ofalus na fydd gwybodaeth annigonol yn cael ei gyflwyno.

Er mwyn i'r Swyddog Cynllunio gloriannu eich datblygiad arfaethedig, mae angen i chi ddarparu manylion am y mathau o dai yr ydych yn eu cynnig yn ogystal â rhesymau dros y dewis hwnnw. Gofynnir am hynny fel y gellir fod yn hyderus bod anghenion penodol yr ardal wedi eu hystyried yn gynnar yn y broses gynllunio. Ar gyfer cartrefi fforddiadwy bydd angen gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â deiliadaeth a phwy fydd yn rheoli'r cartrefi.

Yr Holl Dai

Mae'r tabl canlynol (enghreiffiol) yn amlinellu'r mathau o fanylion sydd eu hangen ar gyfer pob tŷ arfaethedig ar y safle:

MATHAU O DAI	NIFER O UNEDAU AR Y SAFLE	NIFER LOFFTYDD	O	GWERTH GWERTHIANNAU GWIRIONEDDOL / DISGWYLIEDIG
Byngalo				
Tŷ teras				
Tŷ lled ar wahân				
Tŷ ar wahân				
Fflat				
Arall (rhowch fanylion)				
Cyfansymiau				

Tabl A: Mathau Tai Marchnad

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY’N CYNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

O blith yr uchod: Tai fforddiadwy

Ar gyfer tai fforddiadwy dylid darparu’r tabl (enghreiffiol) canlynol:

MATHAU O DAI	NIFER O UNEDAU AR Y SAFLE	NIFER YSTAFELLOEDD GWELY	MATH O DAI FFORDDIADWY ³	DEILIADAETH ⁴	NIFER GOFYNION ANSAWDD DATBLYGU	GWERTH GWERTHIANNAU/ RHENTI GWIRIONEDDOL / DISGWYLIEDIG
Byngalo						
Tŷ teras						
Tŷ lled ar wahân						
Tŷ ar wahân						
Fflat						
Arall (rhowch fanylion)						
Cyfansymiau						

Tabl B: mathau unedau tai fforddiadwy

³ Mae’r golofn Math o Dai Fforddiadwy’n cyfeirio at fathau safonol o Dai Fforddiadwy a geir yn ardal y Cynllun, e.e. Rhenti Canolradd, Gwerthu ar Ostyngiad, Rhenti Cymdeithasol;

⁴ Mae’r golofn Deiliadaeth yn cyfeirio at berchnogaeth/ rheolaeth yr unedau, sef fel arfer un ai: Landlord Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithas Tai, gwerthu preifat neu gosod yn breifat trwy landlordiaid achrededig

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY’N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

Beth yw’r sail am y gymysgedd tai yn gyffredinol a chymysgedd tai fforddiadwy?

Nodwch y sail resymegol dros ddewis y mathau o dai a thai fforddiadwy a nodwch pa dystiolaeth a ddefnyddiwyd i ddod i’r penderfyniad hwnnw.

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY’N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

Ffynonellau cydnabyddedig o wybodaeth ynglŷn â’r galw’r farchnad am dai a’r angen lleol am dai fforddiadwy

Dyma restr o ffynonellau cydnabyddedig o wybodaeth am dai yn ardal y Cynllun:

Ffynonellau gwybodaeth:	Ticiwch os cyfeiriwyd atynt yn eich sail tystiolaeth
Cyfrifiad 2011	
Astudiaethau Tir ar gyfer Tai (Awdurdod Cynllunio Lleol)	
Y Gofrestrfa Tir (ystadegau am brisiau tai)	
Asesiad Marchnad Dai Lleol (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo’n briodol)	
Y Gofrestr Tai	
Cofrestr Tai Teg	
Strategaeth Lletya Pobl Hyn (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo’n briodol)	
Arolwg Tai Lleol	
Gohebiaeth/ datganiad gan Gyngor Cymuned neu Dref	
Rhagolygon poblogaeth	
Rhagolygon aelwydydd	
Adroddiadau gan/ gwefannau arwerthwyr tai lleol	
Strategaeth Tai Lleol (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo’n briodol)	
Gohebiaeth/ cyngor yn y cyfnod cyn cyflwyno cais cynllunio	

Dogfennau ategol gyda’r cais cynllunio

Gofynnir i chi restru’r dogfennau ategol a gyflwynir gyda’r cais cynllunio

Dogfennau ategol a ddarperir efo’r cais cynllunio (lle’n briodol)	Ticiwch os darparwyd
Tystiolaeth o’r galw yn y farchnad a’r angen am dai fforddiadwy wedi cael ei ddogfennu - rhowch fanylion o’r dystiolaeth yn y rhesi isod	
i.	
ii.	
iii.	
iv.	
v.	
vi.	
Cynllun yn dangos lleoliad tai marchnad a thai fforddiadwy	
Ffurflen Hyfywdra Darparu Tai Fforddiadwy ⁵	
Datganiad am drefniadau i werthu neu reoli tai fforddiadwy, e.e. trosglwyddo unedau tai fforddiadwy i Gymdeithas Tai neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, hunan- adeiladu gan yr ymgeisydd	

⁵ Gweler Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy am fanylion disgwyliadau’r Awdurdod am y wybodaeth angenrheidiol