

Datganiad Materion yn Codi

Gan: Rhys Davies, Cadnant Planning

Dyddiad: 16 Awst 2016

Pwnc: Sesiwn Gwrandawriad 3

Tai – Dosbarthiad Gofodol

Cyflwyniad

- 1.1 Cyflwynodd Cadnant Planning Ltd wrthwynebiad i Bolisi TAI17 gan ei fod yn sylfaenol groes i'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio cynnal cymunedau gwledig a diogelu cyfleusterau a gwasanaethau lleol. Er hwylustod, mae gweddill ein datganiad yn nodi ein hymateb i'r cwestiynau penodol a godwyd ar yr Agenda Materion a Phynciau ar gyfer Sesiwn Gwrandawriad 3:

Materion sydd angen sylw

A yw'r strategaeth ar gyfer dosbarthiad gofodol tai newydd yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy?

a) A fydd dosbarthiad gofodol y twf mewn tai yn lleihau unrhyw gynnydd mewn teithiau ceir?

b) A fydd y strategaeth yn cynnal cymunedau gwledig, a diogelu cyfleusterau a gwasanaethau lleol?

- 1.2 Wrth gyflawni cymunedau gwledig cynaliadwy a thaclo amddifadedd, mae'n hanfodol cyflwyno tai o ansawdd da. Pwysleisir bod angen cynnal cyfuniad o ddaliadaethau a maint tai i sicrhau bod cymunedau'n ddigon cytbwys. Nodir ym Mharagraff 10.5 Cynllun Gofodol Cymru fel a ganlyn:

“accommodating appropriate development in smaller settlements and rural areas is vital for supporting the development of more rural communities.”

- 1.3 Mae Paragraff 9.1 Polisi Cynllunio Cymru yn tynnu sylw at ddull Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r strategaeth tai ac yn nodi fel a ganlyn:

“Dull gweithredu Llywodraeth Cymru, fel y mae wedi'i nodi yn y Strategaeth Dai Genedlaethol, yw:

- darparu mwy o'r math cywir o dai a chynnig mwy o ddewis;

- gwella tai a chymunedau, gan gynnwys effeithlonrwydd ynni tai newydd a thai presennol;
- gwella'r gwasanaethau a'r cymorth sydd ar gael i ymdrin â materion sy'n ymwneud â thai, yn enwedig ar gyfer pobl sy'n agored i niwed a phobl o grwpiau lleiafrifol.

Bydd Llywodraeth Cymru yn ceisio sicrhau:

- bod tir a ddatblygwyd o'r blaen (gweler y diffiniad yn Ffigur 4.4) yn cael ei ddefnyddio yn hytrach na safleoedd maes glas;
- bod amgylcheddau preswyl a thai newydd wedi eu dylunio'n dda, eu bod yn bodloni safonau cenedlaethol ar gyfer cynaliadwyedd cartrefi newydd, a'u bod yn cyfrannu'n sylweddol at hyrwyddo adfywio cymunedol a gwella ansawdd bywyd;
- bod datblygiadau tai newydd mewn pentrefi neu dreft neu ar gyrion aneddiadau, gyda'i gilydd, yn gyfuniad o dai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored sy'n gwarchod nodweddion pwysig y dirwedd a bywyd gwyllt, ac yn eu gwella lle bo hynny'n ymarferol."

1.4 Mynegodd y Gweinidog dros Dai ac Adfywio'n glir pa mor bwysig yw tai fel gyrrwr economaidd ym mis Gorffennaf 2013 pan ddatganodd fel a ganlyn:

"Building homes will not only meet growing housing need, but also generate growth and jobs, provide work to help people out of poverty and ameliorate the effects of the bedroom tax. The private and public sectors must be enabled and supported to play a full role in building more homes. I have looked carefully at all the tools available to me, including regulations, policy and funding, and am today announcing a package of measures which together should increase the supply of homes across Wales. The actions set out in this statement represent the first phase of action in this area and demonstrates the priority I accord to increasing the supply of housing."

1.5 Ystyrir y bydd caniatáu tai fforddiadwy mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol yn unig yn gwanhau cymunedau yn gymdeithasol ac yn economaidd gan arwain at gynnydd mewn amddifadedd. Adwaenir mewn Polisi Cynllunio Cenedlaethol bod angen darparu cyfuniad o dai fforddiadwy a marchnad agored mewn aneddiadau er mwyn creu a chynnal cymunedau cynaliadwy.

1.6 Mae'n hanfodol bod hyfywdra ac atyniad cymunedau gwledig yn cael ei gynnal a'i ymestyn. Bydd cyfyngu datblygiadau i dai fforddiadwy yn unig yn cael effaith andwyol gan yr amddifadir y cymunedau hyn ac fe effeithir ar economi Ynys Môn a Gwynedd hefyd. Pwysleisir ym Nghynllun Gofodol Cymru bod angen cynnal cyfuniad o ddaliadaethau a maint tai i sicrhau bod cymunedau'n ddigon cytbwys. Yn ogystal, mae Paragraff 9.1 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio bod Llywodraeth Cymru'n ceisio sicrhau bod cyfuniad o dai fforddiadwy a marchnad agored mewn pentrefi.

- 1.7 Mae datblygiadau tai yn Ynys Môn a Gwynedd yn hanfodol er mwyn cynnal yr economi wledig. Mae datblygwyr yn cael anhawster sicrhau cyllid ar gyfer datblygiadau ble mae 100% yn dai fforddiadwy gan nad ydynt yn hyfyw. Byddai cyfyngu ar ddatblygiadau tai i dai fforddiadwy yn unig yn arwain at amddifadu Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol. Nid yw'r gofyn hwn yn hyfyw a bydd yn cyfyngu ar ddatblygiadau tai yn y pentrefi hyn gan na fydd modd i ddatblygwyr adeiladu cynlluniau ble mae 100% yn dai fforddiadwy. Bydd hyn yn cael effaith andwyol uniongyrchol ar economi Ynys Môn a Gwynedd gan fod datblygwyr tai yn yrwyr economaidd pwysig yn yr economi wledig gan eu bod yn creu twf a swyddi drwy ddarparu gwaith fydd yn cynorthwyo pobl i ddianc o dlodi.
- 1.8 Mae'r strategaeth o ganiatáu tai angen lleol neu dai fforddiadwy yn unig mewn aneddiadau megis Llandegfan, Dwyran, Y Felinheli, Moelfre a Threarddur hefyd yn debygol o arwain at gollu gwasanaethau lleol megis ysgolion cynradd. Mae strategaeth y cynllun yn gyffredinol yn debygol o fethu â chyflawni'r lefel tai angenrheidiol. Ni fydd modd cyflawni'r tai angen lleol a fforddiadwy heb gael datblygiadau cytbwys a hyfyw sy'n cynnwys cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy.
- 1.9 Yn ei hanfod, mae'r tai "angen lleol" yn dyblygu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ac maent yn ddiangen ac nid oes modd eu cyflawni.

A yw dosbarthiad gofodol cyfleoedd tai newydd yn gynaliadwy ac yn gydlynol?

a) A yw ffiniau aneddiadau wedi'u tynnu'n gyson a chydlynol?

- 1.10 Na – mae ffiniau aneddiadau wedi'u tynnu'n gaeth i sicrhau y cyfyngir ar ddatblygiadau. Fodd bynnag, mae'r ffigyrau safleoedd ar hap ar gyfer aneddiadau ble mae'r ffiniau datblygu wedi'u tynnu'n gaeth yn uchel ac nid ydynt yn adlewyrchu'r cyfyngiadau a roddir ar gyflawni tai a ddaw yn sgil y ffiniau caeth yn ogystal â'r gofyn am dai angen lleol neu fforddiadwy yn unig.

b) A yw'r dull o nodi clystyrau gwledig yn gyson a chydlynol?

- 1.11 Na – nid yw rhai o'r clystyrau a nodwyd yn aneddiadau penodol ond yn hytrach maent yn grwpiau o dai annodweddiadol o uchel mewn cefn gwlad agored, e.e. Capel Parc, Hebron a Hendre Hywel; ond mae pentrefi eraill sydd â dwysedd is ond sy'n bentrefi nodedig ac yn glystyrau nodedig wedi'u heithrio, e.e. Penmynydd.

c) A yw dosbarthiad gofodol tai a neilltuwyd a chyfleoedd ar hap yn gyson â'r hierarchaeth aneddiadau a nodir?

1.12 Na – mae'r cyfleoedd safleoedd ar hap yn llawer rhy uchel mewn rhai aneddiadau ac mae hyn yn awgrymu na fydd y cynllun yn cyflawni'r targed tai a ragwelir, e.e. Biwmares, Rhosneigr a Chricieth.

d) A yw'r dosbarthiad tai yn ddigonol berthnasol i'r manau lle mae pobl yn debygol o weithio, siopa a chymryd rhan mewn gweithgarwch hamdden?

1.13 Na – mae'r cyfyngiadau sydd wedi'u rhoi ar y ddarpariaeth tai mewn pentrefi lleol ac arfordirol gyda chymunedau Cymreig cryf ac ysgolion cynradd poblogaidd megis Y Felinheli a Llandegfan yn golygu na fydd lefel ddigonol o dai marchnad agored yn cael eu darparu mewn aneddiadau ble mae gwaith adeiladu tai diweddar wedi'i gwblhau'n llwyddiannus ac wedi'i feddiannu gan bobl leol.

dd) Yn absenoldeb ffiniau datblygu diffiniedig yn yr aneddiadau clwstwr, a ellir rheoli lefel y twf yn effeithiol?

1.14 Bydd y polisi sydd ond yn caniatáu tai yn union gyferbyn ag annedd sydd wedi'i farcio mewn clwstwr yn rheoli twf.

e) Sut mae'r tai a gwblhawyd eisoes / safleoedd sy'n cael eu hadeiladu, sy'n cyfrif tuag at y targed tai cyffredinol, yn cyd-fynd â'r strategaeth a gynigir ar gyfer dosbarthiad tai?

1.15 Dim sylw.

5 A yw'r Cynllun yn cynnwys mecanweithiau cadarn ar gyfer monitro ac adolygu a fydd yn galluogi gweithredu a monitro dosbarthiad gofodol tai newydd?

1.16 Dim sylw.

6 Unrhyw faterion eraill

1.17 Dim sylw.