

**Astudiaeth Hyfywdra Tai  
Fforddiadwy (AHTFf) Cyngor  
Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn**

**Crynhoad Gweithredol**

**Adroddiad Terfynol i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd**

**Ionawr 2013**

**Dr Andrew Golland, BSc (Hons), PhD, MRICS**

**Andrew Golland Associates**

**[drajg@btopenworld.com](mailto:drajg@btopenworld.com)**

**Crynodeb Gweithredol**

- S1 Gwnaed cais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) am asesiad o effaith ei pholisïau tai fforddiadwy ar hyfywdra ac ymarferoldeb tai fforddiadwy a gofynion eraill Adran 106. Mae'r astudiaeth yn ymwneud ag ardal gynllunio Awdurdod Lleol Ynys Môn a Chyngor Gwynedd.
- S2 Yr oedd sawl nod i'r astudiaeth, ond mae'r prif amcanion yn ymwneud ag argymhellion polisi ar dargedau a throthwyon tai fforddiadwy, a chanllawiau ar osod symiau yn gyfnewid yn hytrach na darparu tai fforddiadwy ar y safle.
- S3 Mae'r dull o asesu hyfywdra yn dilyn ymarfer da yng Nghymru a Lloegr. Mae'r dull yn ei gyfanrwydd yn ystyried y berthynas ariannol rhwng gwerth gweddilliol (RV) a gwerth defnydd presennol (EUV). Fodd bynnag, wrth bennu'r polisi, mae nifer o ffactorau eraill yn arwyddocaol; mae'r rhain wedi'u hamlinellu yn yr adroddiad.
- S4 Mae dwy ran i'r fethodoleg: 'Profion Lefel Uchel' (HLT) a phrofion 'Safle Generig'. Mae'r HLT yn edrych ar werthoedd gweddilliol ar draws amrediad o is farchnadoedd a dwyseddau. Mae'r holl brofion hefyd yn rhoi ystyried bellach i gyfres o dargedau tai fforddiadwy (rhwng 0% a 50%). Yn ogystal, rhoddir ystyriaeth i effaith cyfraniadau eraill Adran 106. Cafodd y rhagdybiaethau am hyfywdra gefnogaeth drwy gyfrwng ymgynghoriad mewn gweithdy i ddatblygwyr, cymdeithasau tai a thirfeddianwyr.
- S5 Gellir rhannu'r gwerthoedd gweddilliol yn fras yn dair rhan, a'r hyfywdra yn yr un modd. Y rhaniadau yw ardaloedd: a) Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd (GHVC), Rhosneigr a Biwmares; b) Gogledd Orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd (Ynys Môn), Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin (Ynys Môn); Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol mwy (Gwynedd), Canolfannau Gwledig (Gwynedd), y Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig (Ynys Môn), a c) Llangefni, Pen Llŷn, Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch a'r cyffuniau, y Mynyddoedd (Gwynedd), Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.
- S6 Mae'r rhaniad yn awgrymu efallai y byddai'n briodol gosod targed sy'n amrywio ar draws ardal y ddau Gyngor.
- S7 Dengys y dadansoddiad o'r safleoedd sydd â niferoedd is o aneddiadau (safleoedd llai) nad ydynt yn llai hyfyw na'r rhai mwy wrth ystyried yr enillion pro rata i'r tirfeddianwyr. Mae hyn yn bwysig wrth ystyried pa mor 'isel' y gallai'r UPCC ddymuno gosod y trothwyon tai fforddiadwy.
- S8 Wrth ystyried y safleoedd bach, mae aneddiadau yn ffynhonnell bwysig o'r cyflenwad tai. Yn ogystal mae cwrtlau aneddiadau yn arwyddocaol, yn yr un modd â lleiniau amaethyddol a modurdai. Yn ardal Gwynedd, yr oedd 90%

o'r caniatadau ar safleoedd â llai na 5 uned. Mae hyn yn creu achos cryf dros osod trothwy isel.

S9 Mae canfyddiadau'r dadansoddiad yn awgrymu tri dewis o ran gosod polisi:

- Yn gyntaf, targed unigol o 20% ar draws ardal y CDLI ar y Cyd.
- Targed gyda dau raniad. Byddai hyn yn golygu targed tai fforddiadwy o 25% ar gyfer yr ardaloedd:

GHVC, Rhosneigr a Biwmares; Gogledd Orllewin Gwledig (Ynys Môn), Ardal y Pontydd (Ynys Môn), Trearddur a Rhoscolyn, De Orllewin (Ynys Môn), Gogledd Ddwyrain Gwledig (Ynys Môn), Aneddiadau Arfordirol Mwy (Gwynedd), Canol Gwledig (Ynys Môn), Arfordir Gogleddol a De Arfon (Gwynedd) a Gorllewin Gwledig (Ynys Môn),

Yn ogystal, byddai targed tai fforddiadwy o 15% ar gyfer:

Llangefni, Pen Llŷn, Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig (Gwynedd), Caergybi, Amlwch a'r cyffuniau, y Mynyddoedd (Gwynedd), Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog.

- Trydydd dewis fyddai targed triphlyg fel yr amlinellir yn y tabl isod:

Ardal Pris Tai	Tŷ Teras 3 Iloffft	Targed awgrymedig
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	£230,000	30%
Rhosneigr	£230,000	30%
Biwmares	£220,000	30%
Gogledd Orllewin Gwledig	£180,000	30%
Ardal y Pontydd	£175,000	30%
Trearddur a Rhoscolyn	£175,000	30%
Y De Orllewin	£165,000	20%
Gogledd Ddwyrain Gwledig	£165,000	20%
Aneddiadau Arfordirol mwy	£160,000	20%
Canolfannau Gwledig	£155,000	20%
Y Canol Gwledig	£155,000	20%
Arfordir Gogleddol a De Arfon	£150,000	20%
Gorllewin Gwledig	£150,000	20%

<b>Llangefni</b>	£145,000	20%
<b>Pen Llŷn</b>	£140,000	20%
<b>Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig</b>	£135,000	10%
<b>Caergybi</b>	£135,000	10%
<b>Amlwch a'r cyffiniau</b>	£135,000	10%
<b>Y Mynyddoedd</b>	£130,000	10%
<b>Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol</b>	£125,000	10%
<b>Blaenau Ffestiniog</b>	£85,000	10%
<b>Gwynedd</b>		
<b>Ynys Môn</b>		

- S10 O ran hyfywdra, nid oes unrhyw reswm pam na ddylid symleiddio'r trothwyon ar draws holl ardal y CDLI ar y Cyd. Byddai hyn yn synhwyrol o ran cysondeb wrth ymdrin â datblygwyr ar draws yr ardal.
- S11 Wrth werthuso safleoedd llai, mae'r dystiolaeth yn awgrymu y gallant greu gwerthoedd gweddilliol cystal, os nad gwell, na safleoedd mawr. Cesglir felly bod lleoliad y safle yn ystyriaeth bwysicach na maint y safle. Mae gan ddwysedd y datblygiad a'r cymysgedd rôl i'w chwarae, ond y prif yrrwr o ran hyfywdra yw lleoliad.
- S12 Mae'r dystiolaeth hyfywdra yn awgrymu y gallai'r Cyngor leihau'r trothwy i un annedd, dyweder. Fodd bynnag, yr argymhelliad yw fod y Cyngor yn gosod y trothwy(on) ar lefel sy'n uchafu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y ffordd fwyaf effeithiol o ran adnoddau. Nid yw hwn yn gydbwysedd hawdd i'w daro. Yng nghyd-destun ardal y CDLI ar y Cyd, ymddengys yn synhwyrol gosod trothwy o dan pum uned, hyd yn oed yn yr aneddleoedd mwyaf, gan fod y mwyafrif llethol o safleoedd yn rhai bach. Fodd bynnag, gallai trothwy isel iawn (e.e. un uned gros) greu gwaith sylweddol ychwanegol wrth ymdrin â thirfeddianwyr bychain (perchennog preswyl fel arfer) nad ydynt wedi'u paratoi gystal i wynebu manylder Adran 106.
- S13 Felly, rhaid ystyried yr ystyriaethau polisi hyn wrth benderfynu lle i osod y trothwy.