

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN (2011 – 2026)

ARCHWILIAD CYHOEDDUS: Sesiwn gwrandawriad 2 – Darpariaeth Tai



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

1. Pwynt Gweithredu 2 (S2/PG8) – Polisi TAI 5

Paratoi papur esboniadol i ddarparu gwybodaeth bellach er mwyn cyfiawnhau'r polisi hwn a sicrhau bod geiriad y Polisi yn glir ac y gellir ei weithredu yn effeithiol.

2. Ymateb y Cynghorau

2.1 Yn dilyn y drafodaeth a gafwyd yn Sesiwn Gwrandawriad 2, cytunir bod angen ail ystyried agweddau o'r polisi hwn er mwyn ei wneud yn fwy clir ac effeithiol.

Bwriad y polisi

2.2 Credir ei fod yn bwysig yn y lle cyntaf i gadarnhau'r hyn mae Polisi TAI 5 yn mynd i'w gyflawni ai gysondeb gyda pholisi cynllunio cenedlaethol.

2.3 Mae Papur Testun 17A yn rhoi disgrifiad cynhwysfawr o'r ffactorau sy'n dangos bod yna bwysau penodol a dwys iawn ar farchnadoedd tai mewn rhai ardaloedd o fewn ardal y Cynllun.

2.4 Mae paragraff 9.2.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (fersiwn 8) yn annog Awdurdodau Cynllunio Lleol i ddatblygu polisiâu sy'n mynd i'r afael â'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i fannau neilltuol yn eu hardaloedd. Ar sail hyn, mae'r Cynllun am hyrwyddo unedau tai o'r math cywir i'r ardaloedd sy'n wynebu'r heriau mwyaf er mwyn cyfrannu i wrthweithio tueddiadau'r gorffennol. Mae'n bwysig gwneud hynny er mwyn cyd-fynd â gweledigaeth ac amcanion y Cynllun i gynnal neu greu cymunedau cynaliadwy. Mae'r Cynllun yn hyrwyddo dau fath o dai i'r aneddeleoedd a enwir ym Mholisi TAI 5, sef tai fforddiadwy a tai marchnad lleol:

- i. Bydd Polisi TAI 9 a Pholisi TAI 10 yn hyrwyddo darpariaeth addas o dai fforddiadwy ar draws ardal y Cynllun, gan gynnwys o fewn ac yn union gerllaw'r aneddeleoedd a'u nodir ym Mholisi TAI 5. Mae tai fforddiadwy wedi eu disgrifio yn y papur a gafodd ei baratoi mewn ymateb i bwynt gweithredu S4/PG2 fel:

"Tai a ddarperir i'r rheiny nad yw eu gofynion yn cael eu bodloni gan y farchnad agored.

Dylai tai fforddiadwy:

- *ddiwallu anghenion cartrefi sy'n gymwys, gan gynnwys tai sydd ar gael ar gost ddigon isel iddynt hwy allu eu fforddio, wedi'i phennu gan ystyried incwm lleol a phrisiau tai lleol;*
- *cynnwys darpariaeth fod y cartref yn parhau yn fforddiadwy i bobl sy'n gymwys yn y dyfodol.*

Mae'r term hwn yn rhannu'n ddau is-gategori:

- *tai rhent cymdeithasol - darperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae'r rhenti'n ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth Cymru;*
- *tai canolradd - lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored".*

ii. Pwrpas Polisi TAI 5 yw hyrwyddo tai marchnad lleol. Diffinnir Tai Marchnad Lleol (diwygiad i'r Rhestr Termau mewn ymateb i bwynt gweithredu S4/PG2) fel *"Unedau tai i'w rhentu neu sydd ar werth o fewn aneddeuoedd diffiniedig a restrir ym Mholisi TAI 5. Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. amod cynllunio, i reoli meddiannaeth y tŷ i aelwydydd sydd gan gysylltiad lleol penodol, ond ni ddefnyddir mecanwaith cynllunio i reoli pris y tŷ".*

- 2.5 Ni fyddai hyrwyddo tai marchnad agored, sef tai heb reolaeth cynllunio dros eu meddiannaeth na'u pris, yn yr aneddeuoedd a enwir yn y Polisi yn gwrthweithio tueddiadau'r gorffennol nag yn cyd-fynd a gweledigaeth ac amcanion y Cynllun.
- 2.6 Mae Polisi TAI 5 felly yn sicrhau bod y Cynllun yn hyrwyddo tai newydd lle mae eu hangen nhw a phryd mae eu hangen nhw ond bod eu meddiannaeth yn cael eu rheoli.

Effaith ar bris yn y farchnad leol

- 2.7 Mae tystiolaeth yn dangos y byddai rheoli meddiannaeth tai marchnad yn gostwng gwerth yr unedau preswyl perthnasol ar y farchnad agored gan sicrhau eiddo sydd o fewn cyrraedd y boblogaeth leol sydd yn cael problemau sicrhau tai ar y farchnad agored ond na fyddai'n gymwys i'w hystyried yn erbyn Polisi TAI 9 a Pholisi TAI 10.
- 2.8 Mae gwybodaeth ym Mhapur Testun 17A (paragraffau 4.5-4.7) a ddarparwyd gan Awdurdodau Cynllunio sydd eisoes wedi cyflwyno polisiâu tai marchnad leol yn nodi gostyngiad arferol o tua 20-30% ar werth eiddo sydd yn destun cyfyngiad meddiannaeth o'r fath.
- 2.9 Gellir gwneud cymhariaeth yma gydag unedau preswyl sydd wedi eu caniatáu yn unol ag amod meddiannaeth amaethyddol ac sydd a'u meddiannaeth felly wedi ei gyfyngu. Mae'r Arweiniad Ymarferol ar gyfer 'Anheddau Mentrau Gwledig' a gyhoeddwyd mewn perthynas â Nodyn Cyngor Technegol 6 (Rhagfyr 2011) yn nodi (paragraff 8.28), "Bydd gwerth unrhyw eiddo sy'n destun cyfyngiad meddiannaeth yn llai na'i werth ar y

farchnad agored. Yn draddodiadol, mae anheddau amaethyddol wedi'u rhoi ar y farchnad am brisiau a oedd ar y cyfan rhwng 70 a 75% eu gwerth ar y farchnad agored". Fe nodai gwybodaeth o'r 'Development Control Practice' ar wefan Planning Resource (www.dcp-online.co.uk), "*it is usually accepted on appeal that a discount of 30-35% of the unencumbered market value is reasonable to reflect the depressant effect of the condition*". Tra byddai'r farchnad ar gyfer eiddo mewn perthynas â Pholisi TAI 5 yn ehangach nag ar gyfer eiddo amaethyddol, maent yn parhau'n gyfyngedig gan effeithio felly ar werth yr unedau hyn.

2.10 Noder isod enghreifftiau o benderfyniadau apêl penodol sydd yn cyfleu sut mae cyfyngiad ar feddiannaeth yn lleihau gwerth eiddo:

- Parc Cenedlaethol Eryri (Dyddiad penderfyniad: 3/7/14) Gwrthod yr apêl: Cais i ddi-ddymu amod sy'n cyfyngu deiliadaeth yr annedd i berson a gyflogir neu a gyflogwyd ddiwethaf mewn masnach, busnes neu broffesiwn mewn lleoliad o fewn radiws o dri deg milltir o'r safle. Mae'r Arolygydd yn nodi (paragraff 7), mai "*Gostyngiad o ryw draean ar werth y farchnad agored yw'r meincnod fel arfer a byddai'r Gwasanaeth Prisio Dosbarth yn derbyn hyn fel arfer*".
- Cyngor Dosbarth Eden (Dyddiad penderfyniad: 24/08/06) Gwrthod yr apêl: Apêl ar gyfer dileu amod deiliadaeth amaethyddol. Wrth wrthod yr apêl, nododd yr Arolygydd bod y pris gostyngedig o 15% o'i werth ar y farchnad agored yn rhy isel. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai disgownt o 30% wedi bod yn fwy realistig ac o ganlyniad roedd ymarfer marchnata wedi bod yn ddiffygiol. Ym marn yr Arolygydd, roedd yn briodol i roi disgownt uwch mewn ardaloedd lle roedd tai'r farchnad agored yn uchel neu lle bo eiddo yn ddeniadol oherwydd ei leoliad yng nghefn gwlad. O ganlyniad, daeth yr Arolygydd i'r casgliad nad oedd yr eiddo wedi cael ei farchnata yn briodol nac yn ddigonol ar gyfer arddangos nad oedd angen neu galw am annedd amaethyddol yn y lleoliad hwn.

Beth ydyw'r gwahaniaeth rhwng tŷ marchnad lleol a thŷ fforddiadwy canolraddol?

2.11 Yn ôl NCT 2, ystyr tai fforddiadwy canolraddol ydi tai lle mae'r pris neu'r lefel rhent yn uwch na rhent tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored a bod yna drefniadau i sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd methu fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys y meddianwyr cyntaf a'r rhai dilynol. Bydd Polisi TAI 5 yn gallu darparu unedau sydd o fewn cyrraedd y boblogaeth leol ar raddfa llawer yn fwy eang na fyddai darpariaeth o dai canolraddol a'u darperir fel rhan o gynlluniau datblygu penodol.

2.12 Mae gwybodaeth ym Mhapur Testun 17A yn dangos bod canrannau arwyddocaol iawn o aelwydydd o fewn y wardiau ble lleolir yr aneddleoedd a'u nodir ym Mholisi TAI 5 wedi eu prisio allan o'r farchnad h.y. wedi ei seilio ar y canran o aelwydydd o fewn ward sydd ag incwm yn is na 1/3.5 o bris chwartel isaf tai yn y ward honno. Tra nodir fod y wybodaeth hyn yn rhoddi darlun cyffredinol o'r sefyllfa gan nad ydyw'n ystyried amgylchiadau penodol aelwydydd o safbwynt lefelau ecwiti a chynilion, mae'n ddangosydd da o broblemau sy'n bodoli o fewn marchnadoedd tai penodol. Mae'r tabl

isod yn nodi'r canrannau o aelwydydd sydd wedi eu prasio allan o'r farchnad yn y blynyddoedd a nodir ym Mhapur Testun 17A gyda gwybodaeth ar gyfer 2013 a 2014 wedi ei ychwanegu yn ogystal:

Ward	Anheddle / Aneddleoedd	2011	2012	2013	2014
Abersoch	Abersoch	87.8%	93.4%	91.2%	96.1%
Aberdaron	Aberdaron; Rhoshirwaun	90.3%	89.2%	85.4%	88.5%
Llanengan	Mynytho; Sarn Bach; Llangian	90.0%	84.2%	83.1%	90.0%
Tudweiliog	Tudweiliog	71.3%	82.5%	48.9%	59.1%
Llanbedrog	Llanbedrog	90.4%	80.5%	91.9%	93.2%
Rhosneigr	Rhosneigr	84.5%	78.4%	80.2%	80.8%
Biwmares	Biwmares	76.4%	77.2%	78.3%	78.2%
Gorllewin Porthmadog	Borth-y-gest; Morfa Bychan	74.8%	75.2%	82.5%	80.0%
Trearddur	Trearddur; Pont Rhyd y Bont	65.7%	70.2%	68.9%	76.2%
Moelfre	Moelfre	79.6%	67.6%	63.5%	76.5%
Gwynedd		61.0%	58.1%	61.2%	59.7%
Ynys Môn		57.5%	68.2%	60.3%	63.3%

2.13 Wrth asesu'r wybodaeth uchod yn fanylach, nodir bod lefel yr incwm sydd ei angen yn y wardiau hyn i allu cael mynediad i'r farchnad dai yn swm arwyddocaol. Caiff hyn ei gyfleu yn y tabl isod:

Ward	Anheddle / Aneddleoedd	2011	2012	2013	2014
Abersoch	Abersoch	£61,571	£68,425	£64,286	£78,571
Aberdaron	Aberdaron; Rhoshirwaun	£48,821	£55,893	£48,393	£52,929
Llanengan	Mynytho; Sarn Bach; Llangian	£62,464	£50,571	£48,571	£57,857
Tudweiliog	Tudweiliog	£41,821	£50,000	£22,715	£28,571
Llanbedrog	Llanbedrog	£50,000	£41,643	£55,714	£58,000
Rhosneigr	Rhosneigr	£49,786	£45,346	£47,354	£45,214
Biwmares	Biwmares	£39,786	£42,857	£43,286	£41,429
Gorllewin Porthmadog	Borth-y-gest; Morfa Bychan	£40,857	£37,857	£44,286	£42,143

Ward	Anheddle / Aneddleoedd	2011	2012	2013	2014
Trearddur	Trearddur; Pont Rhyd y Bont	£43,929	£41,429	£42,429	£48,571
Moelfre	Moelfre	£45,714	£32,857	£31,107	£39,714
Gwynedd		£28,571	£27,321	£28,571	£27,714
Ynys Môn		£28,571	£31,429	£30,000	£31,429

2.14 Fe nodir bod nifer arwyddocaol iawn o aelwydydd yn yr aneddleoedd hyn wedi eu prasio allan o'r farchnad. Mae hyn yn awgrymu bod angen yn bodoli ar gyfer nifer sylweddol o dai fforddiadwy canolraddol yn yr aneddleoedd. Mae dau ffactor sydd angen sylw yma sef:

- (i) Byddai'r lefel o dai marchnad agored a fyddai eu hangen i sicrhau'r nifer addas o dai canolraddol yn arbennig o uchel ac yn mynd yn groes i'r hyn mae'r Cynllun yn ceisio ei gyflawni. Dyweder hyn oherwydd byddai hyrwyddo cymaint o dai marchnad agored yn cynyddu'r risg o hyrwyddo rhagor o dai gwyliau/ tai haf a/ neu dai yn cael eu prynu gan aelwydydd hyn a fyddai'n dod i ymddeol i'r aneddleoedd. Ni fyddai darpariaeth o'r fath yn cyfarch yr angen sydd wedi ei adnabod yn y Cynllun ;
- (ii) ni fyddai nifer o aelwydydd yn gymwys i'w hystyried fel rhai sydd mewn angen am dŷ fforddiadwy cymdeithasol na chanolradd oherwydd bod ganddynt lefel incwm arwyddocaol. Fodd bynnag oherwydd y pwysau sydd ar y farchnad dai yn yr ardaloedd hyn, nid yw lefel eu hincwm yn ddigonol i allu cystadlu'n deg o fewn y farchnad dai. Nid yw tai marchnad na thai fforddiadwy felly yn cwrdd ag anghenion yr haen hon o'r boblogaeth. Byddai'r polisi hwn yn fodd effeithiol o sicrhau unedau perthnasol sydd yn cwrdd ag amcanion y gymuned leol gan gynorthwyo i gynnal cynaliadwyedd cymunedau bregus.

2.15 Ni fyddai effaith y polisi hwn ar werth unedau penodol h.y. darparu eiddo cost isel, yn golygu y gellir eu diffinio fel tai fforddiadwy yn unol â TAN 2. Byddai'n fodd o sicrhau cynaliadwyedd cymdeithasol cymunedau drwy lenwi'r bwloch rhwng tai marchnad agored a thai fforddiadwy.

2.16 Yn unol â'r hyn a nodir ym mharagraffau 7.5 a 7.6 o Bapur Testun 17A a hefyd er mwyn sicrhau fod y polisi'n cwrdd â'i nod yn effeithiol, byddai'n rhaid cyfyngu ar faint unedau newydd a gaiff eu caniatáu yn unol â Pholisi TAI 5. Byddai hyn yn sicrhau na fyddai eu gwerth yn uwch na'r hyn fyddai'n dderbyniol i ddiwallu anghenion lleol, nid yn unig yn y lle cyntaf ond hefyd mewn perthynas â gwerthiannau yn y dyfodol.

2.17 Credir y byddai'r strategaeth amgen o ganiatáu tai marchnad agored yn y lleoliadau hyn yn cynyddu'r problemau sydd wedi eu hamlygu yn y marchnadoedd tai penodol a'u nodir ym Mhapur Testun 17A gan olygu cymunedau sydd yn llai cynaliadwy

A fyddai'r polisi yn cyfyngu ar hawliau pob aelwyd sy'n dymuno byw yn yr aneddeleodd sy'n destun Polisi TAI 5?

2.18 Ni fydd cyfyngiadau ar y stoc dai bresennol yn yr aneddeleodd perthnasol, ar wahân i'r unedau sydd yn destun Cytundebau 106 neu'n dai sy'n cael eu rheoli gan gymdeithasau tai. Felly, mae yna gyflenwad da o dai a fyddai o fewn cyrraedd aelwydydd sydd gan incymau uwch a/ neu ecwiti/ gynilion digonol. Mae'r wybodaeth isod yn rhoi amcangyfrif o'r nifer o unedau preswyl sydd wedi eu lleoli o fewn ffiniau datblygu'r aneddeleodd a'u nodir ym Mholisi TAI 5:

Aneddeleodd	Nifer o unedau preswyl (amcangyfrif)
Abersoch	792
Biwmares	723
Rhosneigr	641
Moelfre	397
Trearddur	820
Pont Rhyd y Bont	229
Aberdaron	98
Mynytho	196
Llanbedrog	495
Sarn Bach	18
Tudweiliog	87
Llangian	17
Rhoshirwaun	19
Borth-y-Gest	264
Morfa Bychan	308
Cyfanswm	5104

Gweithredu'r polisi – materion i'w hystyried

Pa fecanwaith sydd ar gael i sicrhau bod y polisi yn addas ar gyfer ei bwrpas?

2.19 Mae'n hollbwysig fod meddiannaeth yr unedau a fyddai'n cael eu darparu yn unol â'r polisi hwn yn cael ei gyfyngu i'r sawl sydd yn gymwys. Nid yw'r polisi yn rhagnodol o ran y mecanwaith i'w ddefnyddio adeg cais cynllunio. Gall hyn fod drwy Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 neu amod cynllunio.

2.20 Credir y byddai'r defnydd o ymrwymiad neu amod cynllunio yn cyd-fynd â'r gofynion perthnasol ar gyfer eu defnydd sef:

Defnydd o ymrwymiad cynllunio (Rhan 122 o Reoliadau Seilwaith Ardoll Cymunedol 2010)

Bydd ymrwymiad cynllunio ond yn darparu rheswm i roddi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad os ydi'r ymrwymiad yn:

- (a) Angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio;
- (b) yn cysylltu yn uniongyrchol â'r datblygiad;
- (c) yn cysylltu yn deg ac yn rhesymol mewn graddfa a math i'r datblygiad

2.21 Enghreifftiau o'r defnydd o ymrwymadau cynllunio i gyfyngu meddiannaeth eiddo:

- Mae Awdurdodau Parc Cenedlaethol Yorkshire Dales a North York Moors yn defnyddio Cytundeb 106 i gyfyngu meddiannaeth Tai Marchnad Lleol.
- Mae Awdurdod Cynllunio Ynys Môn yn cyfyngu meddiannaeth tai mentrau gwledig drwy amod sydd yn cael ei gefnogi gan Gytundeb 106. Nodir mai'r rheswm dros hyn yw i ddiffinio sgôp y caniatâd ac i sicrhau nad oes defnydd amhriodol yn digwydd.

Defnydd o amod cynllunio (paragraff 3.6.2 o Bolisi Cynllunio Cymru, yn deillio o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 'The Use of Planning Conditions for Development Management')

Ni ddylid ond gosod amodau pan fyddant yn:

- angenrheidiol;
- perthnasol i gynllunio;
- perthnasol i'r datblygiad sydd i'w ganiatáu;
- ymarferol i'w gorfodi;
- manwl;
- rhesymol ym mhob agwedd arall.

2.22 Enghraifft o'r defnydd o amodau cynllunio i gyfyngu meddiannaeth eiddo:

- Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd - Sicrhau cyfyngiadau preswyllo drwy ddefnyddio amod cynllunio. Bydd hyn yn sefydlu'r meini prawf o ran beth a olygir gan 'lleol'
- Defnyddir amodau cynllunio gan Awdurdod Cynllunio Gwynedd i gyfyngu tai menter gwledig i breswylwyr cymwys.

A fyddai'n bosib cael morgais?

2.23 Cafwyd trafodaeth gyda Chynllunwyr Ariannol i drafod materion mewn perthynas â darparu unedau mewn perthynas â'r polisi hwn. Fe nodwyd y prif bwyntiau canlynol:

- Byddai benthycwyr yn fodlon gyda gofynion y polisi hwn cyn belled a bod yna gonsesiynau priodol ar gyfer morgeisiau mewn meddiant ('mortgagee in possession') nad sydd yn rhaid bod yn rhy hael, dim ond yn unol â Chytundeb 106 arferol o ran cyfnod rheadru.
- Yn arferol byddai'n dderbyniol i readru i alluogi'r cysylltiad daearyddol i ymestyn mewn camau.
- Byddai darparwyr morgeisi yn fwy tebyg o gael eu dylanwadu gan sylwadau'r Prisiwr gan y byddai'r gofyniad cysylltiad lleol yn debyg o gyfyngu ar werth eiddo. Byddai'r hyblygrwydd o ran y rheadru yn cael effaith yma yn ogystal.
- Gall benthycwyr ofyn am beth newidiadau i eiriad unrhyw gytundeb cyfreithiol ond gellir cyflawni hyn heb danseilio amcanion y polisi.
- Nodir mai Cytundebau Adran 106 sydd wedi bod yn cael eu defnyddio i reoli meddiant eiddo. Mae'r cytundebau hyn yn gweithio yn awr gan fod awdurdodau lleol, ymgynghorwyr, cyfreithwyr a datblygwyr bellach hefo profiad o'r cymhlethodau sydd yn rhan ohonynt a'r effaith ar sicrhau morgais. Os ellir darparu enghraifft o sut ellir defnyddio amod cynllunio yn hytrach nag Chytundeb 106, yna'n hapus i'w ystyried gan fod rhai benthycwyr yn gwrthod eiddo sydd yn destun Cytundeb 106 yn awtomatig heb edrych ar y weithred ('deed'). Os bydd dewis amgen ar ffurf amod cynllunio, yna o bosib bydd mwy o fenthycwyr i ddewis ohonynt.

2.24 O'r wybodaeth hyn nodir y byddai'n bosib sicrhau morgais i Dŷ Marchnad Lleol yn ddarostyngedig i ffactorau perthnasol. Gweler hefyd y wybodaeth yn rhan 2.29 am lwyddiant awdurdodau eraill i hyrwyddo nifer arwyddocaol o dai o dan bolisiau tebyg i Bolisi TAI 5.

Pa faterion fyddai angen eu cyfarch yn y polisi neu mewn Canllaw Cynllunio Atodol?

2.25 Bydd angen ystyried yr agweddau canlynol o'r polisi mewn Canllaw Cynllunio Atodol:

- Rheadru
- Diffiniad o 'lleol'

2.26 Tra'i bod yn hynod bwysig cadw integriti'r polisi, credir ei bod yn rhaid cyflwyno elfen o hyblygrwydd iddo sydd yn golygu y gallai weithio yn ymarferol. Awgrymir cyflwyno elfen o readru sydd yn cyfyngu eiddo yn y lle cyntaf am gyfnod sylweddol i'r rhai hynny sydd yn gymwys yn unol â'r diffiniad 'lleol'. Byddai'r gofyniad daearyddol wedyn yn gallu cael ei ledaenu yn raddol yn dilyn hyn. Byddai hyn yn ei gwneud yn haws i sicrhau morgais ar gyfer yr unedau perthnasol.

2.27 Wrth ystyried y mater hwn, byddai'n bwysig ystyried fod y diffiniad o berson sydd yn addas i feddiannu eiddo, fel y nodir yn yr esboniad i'r polisi, yn dderbyniol wrth ehangu'r agwedd readru. Ni ddylid rhyddhau'r eiddo yn syth i'r farchnad agored os yn aflwyddiannus yn dilyn y cam cyntaf. Mae'n hynod bwysig sicrhau na fydd y polisi hwn yn agored i'w gamdefnyddio drwy, er enghraifft, alluogi person lleol i brynu tŷ am bris sy'n is cyn ei werthu ymlaen ar y farchnad agored am ei bris llawn.

2.28 Awgrymir dileu'r ddau faen prawf olaf o safbwynt y modd mae 'cysylltiad gyda ward' wedi ei ddiffinio. Derbynnir na ddylid gwneud cysylltiad gyda sefyllfa gwaith unigolion (maen prawf v.) gan fod modd i bobl fyw mewn ardaloedd eraill a theithio i'r aneddeleoedd perthnasol a'u henwir yn y polisi. Fe nodir bod maen prawf vi. yn rhy amwys a gall arwain at broblemau o ran gweithredu'r polisi hwn.

Llwyddiant polisi tebyg mewn ardaloedd eraill

2.29 Mae gwybodaeth ar dudalennau 10-11 o Bapur Testun 17A yn nodi gwybodaeth o awdurdodau cynllunio eraill sydd wedi cyflwyno polisi tai marchnad lleol o safbwynt unedau o'r fath sydd wedi eu hadeiladu. Noder isod ddiweddariad i'r wybodaeth hyn:

Awdurdod Parc Cenedlaethol Yorkshire Dales

- Ers 2005 - Unedau preswyliaeth lleol sydd wedi cael eu cwblhau = 102 uned
- Caniatâd cynllunio byw yn bodoli ar gyfer 77 uned ychwanegol o'r fath
- Rhai caniatadau cynllunio wedi dod i ben, felly mae'r ffigwr o 179 uned yn is na'r nifer sydd wedi derbyn caniatâd.

Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd

Rhwng Ebrill 2013 a Mawrth 2016 mae'r canlynol wedi eu hadeiladu:

- 144 uned fforddiadwy
- 103 o dai angen lleol
- 12 o dai gweithwyr amaethyddol
- 6 tŷ byw/gweithio
- 1 tŷ gyda chymal preswyliaeth parhaol

Awdurdod Parc Cenedlaethol North York Moors

- Ers 2008 (cyfnod dechrau eu Strategaeth Graidd), mae 98 o dai wedi bod yn destun cyfyngiad perchnogaeth lleol allan o gyfanswm o 285 o unedau sydd wedi eu caniatáu yn y Parc Cenedlaethol (34% o'r holl unedau a ganiatawyd).
- Mae'r Awdurdod yn monitro'r unedau hyn yn fanwl a dim ond wedi gorfod cymryd achos gorfodaeth ddwywaith.

2.30 Mae'r wybodaeth hyn, ar y cyd gyda gwybodaeth ym Mhapur Testun 17A, yn nodi fod nifer arwyddocaol o unedau marchnad lleol yn cael eu darparu yn yr ardaloedd hynny ble mae polisi o'r fath yn weithredol. Credir felly y byddai'n bosib darparu'r unedau hyn yn y manau a'u nodir ym Mholisi TAI 5.

Effaith ar y lefel twf disgwylidig?

2.31 Mae'r tabl isod yn rhoi gwybodaeth am y targed tai dangosol ar gyfer yr aneddeleodd a'r sefyllfa o ran unedau tai sydd wedi cael eu cwblhau ynghyd a'r nifer o unedau oedd hefo caniatâd cyfredol ar ganol eu hadeiladu a rhai oedd heb eu cychwyn yn Ebrill 2015:

Aneddeleodd	Lefel twf dangosol yn y CDLI ar y Cyd	Unedau tai sydd wedi eu cwblhau 2011-15	Ymrwymadau (Banc Tir Tai) (Ebrill 2015)		
			Cyfanswm	Unedau heb eu dechrau	Unedau ar ganol eu hadeiladu
Abersoch	67	13	54	43	11
Biwmares	96	8	3	3	0
Rhosneigr	70	18	14	13	1
Moelfre	32	12	2	2	0
Trearddur	32	28	49	45	4
Pont Rhyd y Bont	17	4	10	6	4
Aberdaron	13	4	2	1	1
Mynytho	13	7	2	0	2
Llanbedrog	16	16	3	3	0
Sarn Bach	4	0	0	0	0
Tudweiliog	12	2	4	3	1
Llangian	4	0	0	0	0
Rhoshirwaun	6	2	2	1	1
Borth-y-Gest	10	0	3	2	1
Morfa Bychan	10	6	7	6	1
Cyfanswm	384	120	155	128	27

2.32 O'r 384 o unedau sydd yn ffurfio'r ffigwr twf tai dangosol ar gyfer yr aneddeleodd sydd yn destun Polisi TAI 5, fe nodir bod 278 o'r unedau hyn eisoes unai wedi eu cwblhau ers dyddiad sail y Cynllun (hyd at Ebrill 2015) neu gyda caniatâd cynllunio cyfredol ym mis Ebrill 2015. Fe nodir bod 26 o'r unedau sydd wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011-15 yn dai fforddiadwy a bod 12 o'r unedau sydd gan ganiatâd cynllunio yn rhai fforddiadwy. Bydd hefyd disgwyl i gyfran o'r unedau a gaiff eu caniatáu yn yr aneddeleodd hyn yn ystod oes y CDLI ar y Cyd, os yw'r cynnig yn cyrraedd y trothwyon perthnasol ym Mholisi TAI 9, fod yn fforddiadwy.

2.33 Er mwyn eglurdeb a chysondeb mewnol y Cynllun, mae'r wybodaeth o ran dynodiad tai sydd wedi ei leoli yn un o'r aneddeleodd a'u henwir ym Mholisi TAI 5 (sef safle T32 – Casita, Biwmares) wedi ei ychwanegu i'r polisi a'i ddileu o bolisi TAI 15. Cyfeirir yn ogystal yn yr eglurhad at Atodiad 5 (fel y bwriedir ei ddiwygio ar sail pwynt gweithredu S3/PG8).

2.34 O safbwynt Polisi TAI 5, mae'r Fframwaith Monitro cyfredol yn edrych yn benodol ar y dangosyddion canlynol:

Dangosyddion	Targedau Polisi	Cyraeddnodau
D29: Nifer yr unedau tai marchnad lleol a'u caniateir yn yr anedlleoedd perthnasol.	Dim caniatâd ar gyfer uned marchnad agored yn yr anedlleoedd hyn.	Tŷ marchnad agored yn cael caniatâd yn yr anedlleoedd a restrir ym Mholisi TAI 5.
D34: Paratoi a mabwysiadu Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Marchnad Lleol	Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Tai Marchnad Lleol	Dim Canllaw Cynllunio Atodol wedi ei fabwysiadu o fewn 12 mis i ddyddiad mabwysiadu'r Cynllun.

2.35 Bydd y Cynghorau yn cydweithio gyda Llywodraeth Cymru i adolygu'r fframwaith a caiff yr un diwygiedig ei gyflwyno i'r Arolygydd erbyn y Gwrandawriad a fydd yn cael ei gynnal ar 1 Tachwedd 2016.

2.36 Ar sail yr uchod, ac er mwyn mireinio geiriad y Polisi, mae'r Cynghorau yn cynnig y newidiadau canlynol i Bolisi TAI 5 a'r Eglurhad fel Newidiadau Materion sydd yn Codi i'r Cynllun (newidiadau wedi eu dangos mewn **Coch** neu gyda ~~llinell drwyddde~~):

POLISI MANWL TAI5: TAI MARCHNAD LLEOL

~~Dim ond tai marchnad lleol (fel y'u diffinir yn y Rhestr Termau) fydd yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r anedlleoedd a'u henwir isod ac eithrio lle mae'r cynnig yn cyfrannu at ddarparu tai fforddiadwy yn unol â Pholisi TAI 9, ac ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol Caniateir datblygiadau preswyl newydd o fewn ffiniau datblygu'r anedlleoedd penodol a nodir isod cyn belled bod:~~

~~1. Meddiannaeth yr eiddo yn cael ei gyfyngu i fod yn:~~

~~i. Dai marchnad leol; a/neu~~

~~ii. Tai fforddiadwy (yn unol â Pholisi Strategol PS14 a Pholisi TAI9)~~

~~2. 1. Bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir;~~

~~3. 2. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth unrhyw dŷ marchnad leol **neu fforddiadwy** yn y lle cyntaf ac am byth i sawl sy'n cydymffurfio â'r diffiniad meddiannaeth perthnasol.~~

Pan ganiateir datblygiad, defnyddir amod cynllunio i reoli Hawliau Datblygu a Ganiateir er mwyn sicrhau na fyddai estyniad neu addasiadau yn cynyddu maint eiddo yn uwch na'r

uchafswm maint derbyniol a'i diffinnir.

Yr aneddeleodd perthnasol:

(i) Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Ynys Môn

- Biwmares
- Rhosneigr

Gwynedd

- Abersoch

(ii) Pentrefi

Ynys Môn

- Moelfre
- Trearddur
- Pont Rhyd y Bont

Gwynedd

- Aberdaron
- Mynytho
- Llanbedrog
- Sarn Bach
- Tudweiliog
- Llangian
- Rhoshirwaun
- Borth-y-gest
- Morfa Bychan

Mae'r safle a ganlyn wedi'i adnabod fel Dynodiad Tai:

<u>Canolfan</u>	<u>Cyfeirnod y Safle</u>	<u>Enw'r Safle</u>	<u>Lefel Twf Dangosol</u>	<u>Caniatâd (Ebrill 2014)</u>
<u>Biwmares</u>	<u>T32</u>	<u>Casita</u>	<u>35</u>	<u>Oes</u>

Eglurhad:

7.4.37 Mae'r polisi hwn yn berthnasol Rhaid i gynigion i ddarparu unedau preswyl newydd o fewn ffiniau datblygu Abersoch, Biwmares, Rhosneigr, Aberdaron, Borth-y-gest, Moelfre, Morfa Bychan, Mynytho, Llanbedrog, Llangian, Rhoshirwaun, Sarn Bach, Trearddur, Tudweiliog a Phont Rhyd y Bont. gydymffurfio â Pholisi TAI5 mewn cyfuniad a Pholisi TAI9. Mae Papur Testun 17A yn rhoi'r dystiolaeth i gyfiawnhau'r Polisi a'r dewis o aneddeleodd. Mae'r polisi hwn yn berthnasol ar gyfer pob math o ddatblygiad sydd yn creu uned neu unedau preswyl newydd ac mae'n berthnasol ar gyfer unrhyw raddfa o ddatblygiad. Bydd ystyriaeth yn cael ei roddi i ddarparu unedau fforddiadwy yn unol â Pholisi TAI 9. Tra bod yr elfen tai fforddiadwy yn cydfynd â'r hyn a hwylusir ym mholisiau TAI9, ni Ni fydd tai marchnad agored yn cael eu caniatáu yn yr aneddeleodd a'u henwir o fewn y polisi hwn.

Mae Atodiad 5 yn dangos y lefel twf dangosol ar gyfer yr aneddeuoedd a'u henwir yn y Polisi. Mae'n dangos y sefyllfa ym mis Ebrill 2015 o ran yr unedau tai sydd wedi eu cwblhau (2011-15), yr ymrwymadau (banc tir - tai) a'r lefel twf dangosol safleoedd hap.

7.4.38 Mae tystiolaeth a welir ym Mhapur Testun 17 Tai Marchnad Lleol yn cyfleu'n glir fod problemau dwys yn bodoli o fewn marchnadoedd tai'r aneddeuoedd a'u henwir o fewn y polisi hwn a caiff hyn sgil effaith cymdeithasol ac economaidd ar y cymunedau hyn. Drwy hyrwyddo tai marchnad leol a thai fforddiadwy yn unig o fewn yr aneddeuoedd hyn, amcan y polisi hwn ydyw i dacio'r anghydbwysedd o fewn y marchnadoedd tai lleol ac i gynnal a chryfhau cymunedau bregus. Mae'r polisi yn ymateb i ffactorau cydnabyddedig sy'n dylanwadu ar y marchnadoedd tai perthnasol. Mae'n ehangu cyfleoedd yn y marchnadoedd tai diffiniedig ac yn sicrhau darpariaeth o unedau sydd yn diwallu anghenion y gymuned. **Nid yw'r Polisi hwn felly yn ceisio darparu tai fforddiadwy i bobl yn y gymuned leol sydd ag angen am dai o'r fath (gan mai dyma amcan y polisiau Tai Fforddiadwy), ond yn hytrach mae'n sicrhau cynaladwyedd cymunedau bregus, lle mae problemau dwys yn bodoli o fewn y farchnad dai. Gall Bydd** cymhwyso'r polisi yn cgynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal neu gryfhau cymunedau Cymraeg. Bydd Canllaw Cynllunio Atodol yn cael ei gyhoeddi i roi arweiniad ar y mecanwaith cynllunio allir ei ddefnyddio, ac ati mater.

7.4.39 ~~Bydd meddiannaeth tai marchnad lleol yn cael ei gyfyngu i'r rai hynny sydd yn gymwys, drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106. Ni fydd y cytundeb cyfreithiol yn cyfyngu gwerth yr eiddo fel yn achos tai fforddiadwy. Yn hytrach, bydd **Bydd** y polisi hwn yn ceisio rheoli gwerth unedau marchnad leol drwy gyfyngu eu maint. Trwy reoli uchafswm maint unedau marchnad leol, bydd gwerth yr unedau yn fwy cydnaws gydag amcan y polisi o gynnal y cymunedau diffiniedig.~~

Tabl 15: Uchafswm maint unedau preswyl mewn perthynas â Pholisi TAI5 (Ble nad oes cysylltiad gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu ble nad yw datblygiad yn destun Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru)

Math o uned breswyl	Tai Marchnad Leol
Tŷ unllawr â 2 llofft	90m ²
Tŷ unllawr â 3 llofft	100m ²
Tŷ unllawr â 4 llofft	120m ²
Tŷ deulawr neu ragor â 2 llofft	100m ²
Tŷ deulawr neu ragor â 3 llofft	110m ²
Tŷ deulawr neu ragor â 4 llofft	130m ²
Tŷ deulawr neu ragor â 5 llofft	145m ²

Garej	20 m ² ychwanegol
-------	------------------------------

7.4.40 I bwrpas y cymal 'Tai Marchnad Lleol', diffinnir 'lleol' fel y ganlyn:

Canolfannau Gwasanaeth Lleol - Cysylltiad gyda'r ward benodol ble lleolir yr anheddle neu unrhyw ward sydd yn ffinio yn union â hi.

Pentrefi - Cysylltiad gyda'r ward benodol ble lleolir yr anheddle yn unig.

Fe ddiffinnir 'lleol' cysylltiad gyda'r ward' fel y ganlyn:

- i. Unigolyn sydd ar hyn o bryd yn byw oddi mewn i'r wardiau perthnasol ac sydd wedi byw yn barhaol yno am 5 mlynedd neu fwy; neu
- ii. Pobl nad sydd ar hyn o bryd yn byw yn y wardiau perthnasol ond sydd â chysylltiad cryf a hir-sefydlog gyda'r gymuned leol gan gynnwys byw yn yr ardal am gyfnod o 5 mlynedd neu fwy yn y gorffennol; neu
- iii. Pobl sydd ag angen hanfodol i symud i fyw yn agos i berthnasau sydd ar hyn o bryd yn byw yn wardiau perthnasol ag sydd wedi byw yno am o leiaf y 5 mlynedd flaenorol neu fwy ac sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid; neu
- iv. Pobl sydd angen cefnogaeth am resymau sy'n ymwneud ag oedran neu wendid ac sydd angen symud i fyw yn agos at berthnasau sydd yn byw ar hyn o bryd yn y wardiau perthnasol ac sydd wedi byw yno am y 5 mlynedd flaenorol neu fwy; neu
- ~~v. Pobl sydd wirioneddol angen byw o fewn y ward benodol o ganlyniad i'w sefyllfa gwaith; neu~~
- ~~vi. Unrhyw faen prawf arall a gytunir arno yn ysgrifenedig gan Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd Cyngor Gwynedd neu Bennaeth Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Sir Ynys Môn (i ba bynnag Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n berthnasol).~~