

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

CYMYSGEDD TAI



HYDREF 2018

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

TUDALEN CYNNWYS

	Tudalen
Gwybodaeth gyffredinol	1
Cefndir	3
Pwrpas a strwythur y Canllaw Cynllunio Atodol hwn	5
Cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol a lleol	5
Y cyflenwad cyfredol - math, maint a deiliadaeth	7
Y galw yn y dyfodol – math, maint a deiliadaeth – yr heriau	12
Cynllunio ar gyfer marchnad tai fwy cytbwys – dwyn y dystiolaeth at ei gilydd adeg cyflwyno cais cynllunio	15
Atodiad 1 – Manylion cyswllt	23
Atodiad 2 - Dogfen Engrheifftiol – Datganiad Tai Sy'n Cynnwys Rhestr Cymysgedd Tai	25

GWYBODAETH GYFFREDINOL

Pwrpas

Dibenion y Canllawiau yma ydi:

- Cynorthwyo ymgeiswyr 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 gynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisiau 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. Nid yw'n cynnwys ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

Mae'r Cynllun yn darparu polisiau 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 sy'n gyson â pholisiau 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 polisiau sy'n galluogi i'r 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 hwn 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 polisiau a'r cynigion yn y Cynllun.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

Mae modd defnyddio Canllawiau Cynllunio Atodol fel ystyriaeth gynllunio berthnasol yn y broses o asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio 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 nac yn newid polisi cynllunio cyfredol.

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 hyn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar 26 Ebrill 2018 gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd. Buodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng 17 Mai a 28 Mehefin 2018. Rhoddwyd ystyriaeth i'r 43 sylwadau a gyflwynwyd i'r Awdurdodau, a lle 'roedd yn briodol, cynhwyswyd gwelliannau yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar 26 Hydref 2018 i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb yr Awdurdodau yn yr Adroddiad Sylwadau a welir ar wefan y ddau Gyngor, swyddfeydd yr Awdurdodau Cynllunio ac yn swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

1 Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau yn cydnabod pwysigrwydd creu cymunedau cynaliadwy, cynhwysol, nodedig, cymysg a chytbwys ym mhob rhan o ardal y Cynllun Datblygu Lleol, boed yn drefi neu'n bentrefi. Mae yna angen pendant nid yn unig i wella fforddiadwyedd cartrefi yn 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'n dda a'u hadeiladu i safon uchel, sy'n cynnwys dyluniad cynaliadwy, gwella mynediad i rai grwpiau, e.e. pobl gydag anghenion gofal neu anghenion am eiddo hygyrch, sy'n addas gydol oes (Tai Gydol Oes);
- ii. cymysgedd o dai marchnad a thai fforddiadwy er mwyn cefnogi'r 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 cyrraedd cyfleoedd gwaith, gwasanaethau ac isadeiledd allweddol yn rhwydd.

1.2 Mae yna lefel uchel o angen am dai ac mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i gynorthwyo pobl leol nad ydynt yn medru fforddio prynu na rhentu tai ar y farchnad agored. Yn eu rôl fel yr Awdurdodau Tai Lleol, mae gan y Cynghorau ddyletswyddau statudol yn gysylltiedig â digartrefedd a'r angen am dai. Nid yw'r Cynghorau yn dibynnu ar eu pwerau cynllunio yn unig 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. Yn ychwanegol i Bolisiau'r Cynllun sy'n cyfeirio tai i leoliadau amrywiol, mae Polisiau TAI 15 ac 16 yn y Cynllun, er enghraifft, yn hyrwyddo tai fforddiadwy, ac mae Polisi TAI 5 yn hyrwyddo tai marchnad leol mewn aneddeleoedd a restrir yn y Polisi hwnnw. Bydd CCA am y mathau yma o dai yn rhoi arweiniad ar sut i ddefnyddio'r polisiau yma. Mae Polisi TAI 8 a'r CCA yma yn canolbwyntio ar hyrwyddo'r gymysgedd iawn o dai newydd. Mae'r Awdurdodau felly eisiau gwneud yn siŵr bod math, maint a deiliadaeth tai sy'n cael eu hadeiladu yn addas ac yn rhoi cyfle i bobl sydd angen cartref parhaol 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 eglurder, mae'r uchod yn cyfeirio at bob cartref newydd, yn dai marchnad ac yn dai fforddiadwy.

1.5 Dyma beth a olygwn wrth sôn am gymysgedd tai o safon dda:

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

Maint – nifer yr ystafelloedd gwely a llefydd cysgu;

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

Safon dda – p'un a yw'r eiddo fforddiadwy yn cyd-fynd â Gofynion Ansawdd Datblygu, ac a yw'n arddangos effeithlonrwydd adnoddau, a yw'r eiddo yn addas ar gyfer defnydd gydol oes, - 'tai gydol oes'?

- 1.6 Disgwylir i bob cynnig am ddatblygiad preswyl ddarparu tai marchnad a/ neu dai fforddiadwy sy'n diwallu'r angen a'r galw am dai lleol a dystiolaethwyd. Dim ond mewn eithriadau a dim ond pan fydd yr ymgeisydd wedi dangos yn hollol glir na ellir darparu tai fforddiadwy y bydd 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 safon dda a maint, math a deiliadaeth wahanol nid yn unig helpu i ddiwallu anghenion y gymuned ond hefyd helpu i greu cymunedau cymysg a chytbwys. Mae gan gymunedau sy'n cynnwys cymysgedd da o gartrefi fwy o botensial i gefnogi amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau, gan gynnwys siopau, ysgolion ac adeiladau cymunedol lleol. Maent hefyd yn debygol o fod yn gartrefi i bobl o bob oedran sy'n gallu creu bwrlwm 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 ymateb i newidiadau yn anghenion y preswylwyr drwy gydol eu hoes, gan gynnwys y posibilrwydd o achosion o symudedd gwael.
- 1.8 Mae adeiladau ym Mhrydain yn gyfrifol am hanner y llygredd nwyon tŷ gwydr CO². Mae effeithlonrwydd adnoddau yn golygu lleihau'r ynni sydd ei angen ar dŷ 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 Nodyn Cyngor Technegol 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 bosibl 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 ar y materion hyn.
- 1.9 Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn cael eu datblygu yr un mor bwysig o ran cydlynid 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 hwn ac Atodiad 2 yn rhoi enghreifftiau o ffynonellau gwybodaeth cydnabyddedig .
- 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 â'r anghydbwysedd o ran cyflenwad tai a'r galw lleol am dai.

- 1.11 Dylai'r dystiolaeth i gyfiawnhau cymysgedd o dai fod yn rhan o'r pecyn a gyflwynir i gefnogi cais cynllunio – gweler rhan 6 isod. Pan fo'r ymgeisydd yn cynnig cymysgedd o dai sy'n wahanol i'r hyn a awgrymir sydd ei angen gan dystiolaeth, byddwn yn ei annog i ymgysylltu'n gynnar gyda darparwyr cofrestredig, cynghorau cymuned a thref a swyddogion tai'r ddau Gyngor.

2 Pwrpas a strwythur y Canllaw Cynllunio Atodol hwn

- 2.1 Cafodd y Canllaw Cynllunio Atodol hyn ei gyhoeddi i roi mwy o fanylder a gwybodaeth ychwanegol i gynorthwyo'r Awdurdodau yn bennaf i weithredu Polisi TAI 8 mewn modd cyson.
- 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 â'r wybodaeth sydd ar gael ar adeg paratoi'r Canllaw yma at ei gilydd, gan gyfeirio at ofynion yr Awdurdodau yn y cyfnod cyn cyflwyno cais ac ar adeg cyflwyno cais cynllunio am dai.
- 2.3 Dylid darllen y Canllaw ar y cyd â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

3 Cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol a lleol

- 3.1 Mae Strategaeth Tai 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 '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:
- "SO 16 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 at y stoc tai cyfredol yn y modd gorau er mwyn cwrdd ag anghenion tai'r ardal yn ei chyfanrwydd. Mae'r Polisi yn berthnasol i ddatblygiadau tai newydd a datblygiadau 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 ar adeg paratoi'r Canllaw. Disgwylir i ymgeisydd ymholi yn drylwyr am fodolaeth y data diweddaraf a fydd ar gael yn gyhoeddus ar 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. Gwellu 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 Aseiad 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 hyn er mwyn sicrhau y darparir y gymysgedd priodol o gartrefi ar safleoedd a ddynodwyd yn y Cynllun ac ar safleoedd ar hap. Disgwylir iddynt asesu a dangos cynaliadwyedd y gymysgedd arfaethedig ar safleoedd unigol.

3.6 Nid yw'r Canllaw hwn yn rhoi arweiniad ychwanegol ar gyfer pob agwedd o Bolisi TAI 8. Mae'r Canllaw hwn yn canolbwyntio ar feini 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 hwn 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 Bolisiau 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 Aseiad Effaith Iaith Gymraeg pan fydd datblygiad yn cyrraedd meini prawf penodol, sy'n cynnwys un yn ymwneud ag addasrwydd y gymysgedd tai ar safleoedd ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai ac un arall yn ymwneud â datblygiad mawr o dai ar safleoedd ar hap annisgwyl. Er hwylustod, dyma gopi o ran o Bolisi PS 1 sy'n rhoi'r meini prawf hynny. Disgwylir i ymgeisydd roi ystyriaeth fanwl i ofynion Polisi PS 1 yn ystod y cyfnod cyn cyflwyno cais cynllunio.

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 gronol 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 leol 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 aneddeuoedd penodol, diffinnir tai marchnad leol 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. 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 aneddeuoedd 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 yr un fath â'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 dai, 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 lenwi yn 2011, 'roedd gan 41,107 (78%) a 24,402 (79%) o aelwydydd yng Ngwynedd a Môn (yn y drefn honno) fwy o loffydydd 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 gyffredin. Bydd y rhai sy'n gallu fforddio gwneud hynny yn parhau i ddewis y ddeiliadaeth hon. Bydd datblygwyr preifat yn parhau i adeiladu'r math hwn 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 yng Ngwynedd (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 Leol yn rhoi darlun o'r heriau o fewn ardal y Cynllun. Yn gyffredinol mae morgeisi yn dal yn anodd i'w cael. Yn ychwanegol, mae ffactorau fel cost gwresogi mewn ardaloedd heb gyswllt nwy yn golygu bod meddiannu tŷ mewn rhai ardaloedd yn ddrytach oherwydd y costau ychwanegol yma. Nid yw llawer o fenthycwyr ond yn fodlon benthyc ar 80% o werth yr eiddo ac maent wedi bod yn defnyddio polisi benthyc mwy darbodus ers y dirwasgiad. Mae bod yn berchen tŷ y tu hwnt i gyrraedd llawer o brynwyr tro cyntaf. Mae gan fentrau cenedlaethol fel Cymorth i Brynu - Cymru: benthyciad ecwiti a rennir, rôl i'w chwarae i gynorthwyo prynwyr tai i fynd i mewn i'r farchnad tai. Yn ôl ystadegau gan Lywodraeth Cymru (StatsCymru), cafodd 174 o geisiadau am Gymorth i Brynu eu cwblhau yng Ngwynedd a Môn rhwng 2013/ 2014 - Chwarter 1 2018/ 2019.

Llety a rentir yn breifat

- 4.7 Fe ddangosodd Cyfrifiad 2011 bod 15.4% a 14.1% o stoc tai Gwynedd a Môn bryd hynny yn lety 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 hwn i gael dealltwriaeth o'r capasiti posib a rôl bosib y sector wrth gwrdd â'r galw ychwanegol a ragwelir am lety yn sgil datblygiadau economaidd allweddol yn ardal y Cynllun, e.e. Wylfa Newydd.
- 4.8 Yn Ynys Môn, mae'r canran uchaf o lety a rentir yn breifat i'w gweld ym Mro Aberffraw (19.3%). Mae yna ganrannau uchel ar hyd arfordir y tir mawr a thuag at Borthaethwy 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 **ye** llety 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 hon yn farchnad sy'n arbennig o fforddiadwy, gyda chanrannau isel o eiddo o fewn Lwfans Tai Lleol, sef 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, Hiracl a Menai (Bangor) yn ymwneud â'r farchnad fyfyrwyr. Ymddengys bod yna dueddiad o llai o unedau newydd yn cael eu hychwanegu i'r stoc yn ystod y 2 flynedd diwethaf. Gellir egluro hynny o bosib 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 hon yn farchnad arbennig o fforddiadwy, gyda chyfrannau isel o eiddo o fewn y 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'r Lwfans Tai Lleol, a gwyddwn o brofiad 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 Leol Ynys Môn 2016 ac Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd 2013 yn 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 fod 25% o incwm aelwydydd yn mynd tuag at gostau tai). Caiff yr Asesiadau Marchnad Tai Leol 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 dŷ ar Gofrestr Tai Gwynedd, gyda 389 wedi cael eu cofrestru ar y Gofrestr yn 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 sy'n 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 hwn yn rhoi manylion am faint o loffydydd 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 bod yn berchen ar dŷ 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 y llofftydd (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 y llofftydd – 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 tai 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 ar y fenter. Gweler Atodiad 1 am fanylion cyswllt yr Hwyluswyr

i gael gwybod a oes Arolwg diweddar wedi 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 (wedi'u hadeiladu 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 ar sail data 2014 Llywodraeth Cymru yn dangos sut y rhagwelir y 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 y bydd y maint ar gyfartaledd yn aros fwy neu lai yr un fath. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am eiddo llai.

Tabl 6 & 7 Rhagolygon o gyfansoddiad 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

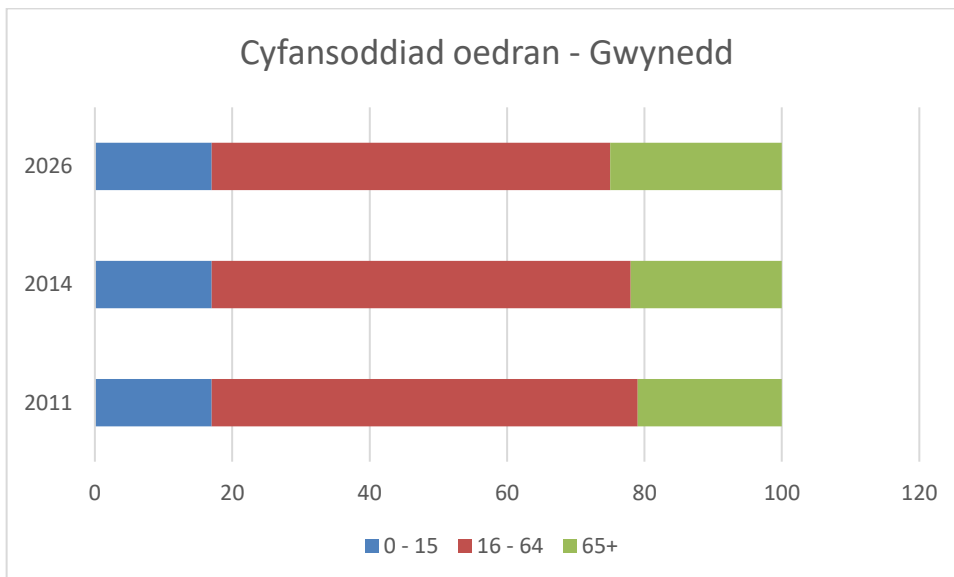
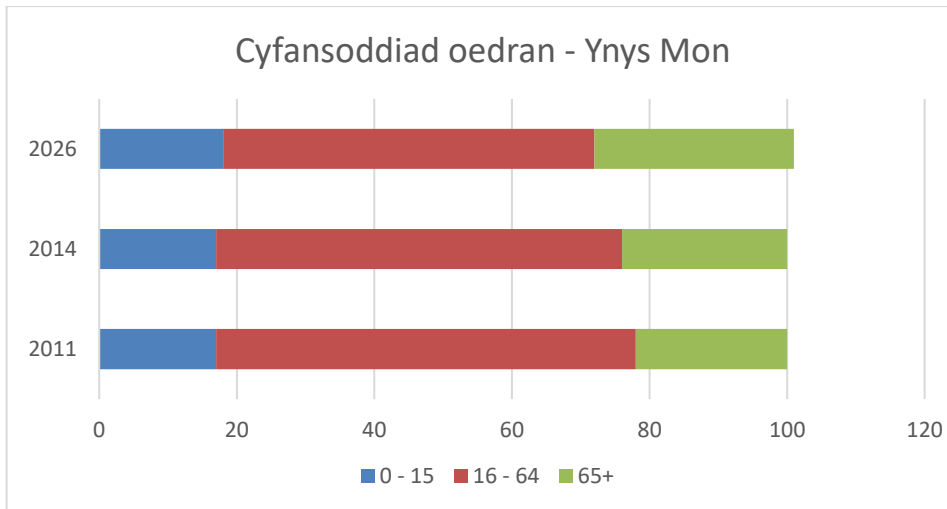
Aelwydydd iau

- 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 hyn yn ei chael yn anodd, yn yr hinsawdd economaidd bresennol, i gael mynediad i'r farchnad tai. Incwm cymharol isel fydd gan sawl un yn y grŵp oedran hwn ac ni fydd ganddynt gynilion am nad ydynt 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 grŵp hwn.
- 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 ddibynol. Nid yw'r ffigwr hwn yn cyfeirio at blant 0-15 oed na phlant rhwng 16-18 oed sydd mewn addysg llawn amser ac 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 aelwydydd un person yn ardal y Cynllun yn 65+ oed, ac 'roedd tua 10% o aelwydydd un teulu yn 65+ oed. 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 sy'n 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 nifer y cyplau 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, bod tai newydd yn hygyrch, dylunio tai newydd i fod yn addas ar gyfer

gydol oes, bod cefnogaeth i addasu tai cyfredol, neu fod cyfleoedd i fynd i dai gofal ychwanegol os mai dyna ydi dymuniad yr aelwydydd.



5.5 Mae'r rhagolygon ar sail data 2014 yn rhagweld y bydd nifer y bobl 65 oed a hŷn yn parhau i gynyddu rhwng 2014 a 2039

Tabl 8: Rhagolygon ar sail data 2014 o ran nifer y bobl 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 yr angen am dai fforddiadwy. Mae'n bwysig felly bod y tai a gaiff eu hadeiladu yn ardal y Cynllun yn cwrdd â'r angen mewn ffordd sy'n ystyried sut caiff tai eu dynodi i bobl ar y gofrestr tai cyffredin ac anghenion yr aelwydydd hynny. Mae newidiadau arwyddocaol wedi digwydd yn ddiweddar i'r Drefn Fudd-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 anabledau;
- v. Teuluoedd fydd yn colli £30 yr wythnos;
- vi. Teuluoedd a gaiff eu heffeithio gan ddau fath o newid.

6 Cynllunio ar gyfer marchnad tai fwy cytbwys – dwyn y dystiolaeth at ei gilydd adeg cyflwyno 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 y galw a'r angen am gartrefi newydd (marchnad a fforddiadwy) yn nhermau Polisi TAI 8. Mewn ymateb i'r cyd-destun a'r materion a gyfeirir atynt uchod, mae'r Awdurdodau yn dymuno gwella'r cyfleoedd fydd ar gael trwy ddarparu:

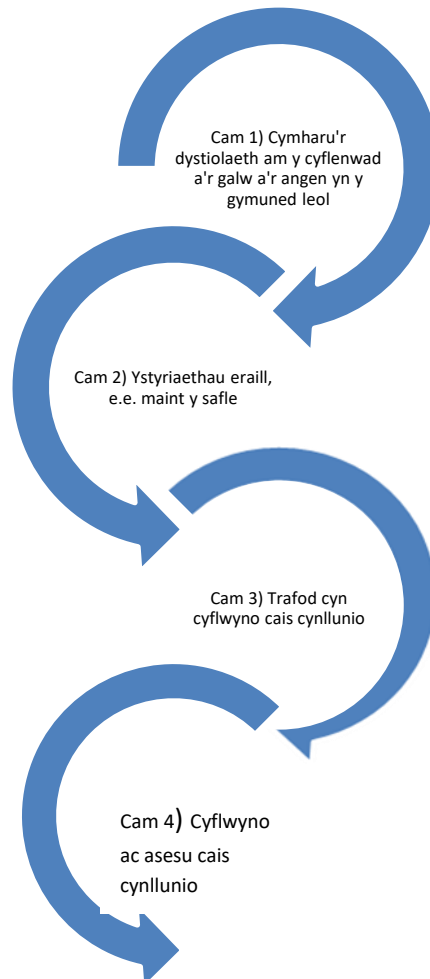
Materion	Disgrifiad
i. Mwy o gartrefi llai	<p>Mae angen sicrhau bod y stoc tai yn cyfarch yr angen a'r galw am dai a chefnogi dyheadau twf economaidd er mwyn gwireddu strategaethau economaidd y ddau Gyngor. Er bod yna alw am rywfaint o dai mawr '<i>executive</i>', mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar 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, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. 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 i gyfarch anghenion rhai pobl ifanc sengl a chyplau ifanc a rhai aelwydydd hŷn. 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 generis")), yn ddarostyngedig i ofynion Polisi TAI 9. Gallai Tai Amlfeddiannaeth Dosbarth Defnydd C4 sydd o safon dda ac sy'n cwrdd â gofynion rheoliadau eraill, helpu pobl ifanc o dan 35 oed sydd ar ddechrau eu gyrfa ond ar hyn o bryd yn methu fforddio hyd</p>

Materion	Disgrifiad
	yn oed fflat un llofft (oherwydd Diwygiadau Lles) ac yn byw gartref gyda’u rhieni am yn hwy na welwyd yn y gorffennol.
ii. Cartrefi i bobl hŷn	<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 oes un ateb all fodloni pawb. Felly, bydd yr Awdurdodau yn dymuno gweld ystod o atebion ar gyfer pobl hŷn, sy’n cynnwys byngalos, 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 hwn o dŷ 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 hwy yma ac acw drws nesaf i dai deulawr, neu deras o fyngalos sy’n edrych dros/ rhannu llecyn agored/ mwynderol.</p>
iii. Lleiniau hunan-adeiladu	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 y tu mewn i ffiniau datblygu’r Pentrefi hyn (Polisi TAI 4 neu Bolisi TAI 5) a safleoedd sy’n cyd-fynd â Pholisi TAI 6: Clystyrau fydd yn darparu cyfleoedd ar gyfer tai newydd. Bydd safleoedd ar hap hefyd yn cyfrannu at y cyflenwad tir posib yn y Pentrefi Gwasanaeth a’r Canolfannau (Polisiâu TAI 1 – 3 neu Bolisi TAI 5). Yn ddarostyngedig i gwrdd â gofynion polisiâu cynllunio eraill, mae’r Awdurdodau yn cefnogi ceisiadau gan unigolion lleol i ddarparu tai i gwrdd â’u hanghenion 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.
iv. Cymysgedd deiliadaeth	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 berchen ar dŷ. Gall y math hwn o ddaliadaeth a thai a rentir gynorthwyo prynwyr tro cyntaf i gael mynediad i’r farchnad a gall roi rhywfaint o hyblygrwydd i bobl ifanc sengl neu gyplau ifanc sydd ar ddechrau eu gyrfaoedd. Mae’r angen am dai fforddiadwy’n cael ei ddylanwadu’n sylweddol gan bolisiâu cenedlaethol sy’n ymwneud â budd-daliadau tai. Mae’n bwysig felly bod y cartrefi sy’n cael eu hadeiladu yn cwrdd ag anghenion, gan roi sylw i sut fydd tai’n cael eu neilltuo i bobl ar y Gofrestr Tai Teg, y 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

Materion	Disgrifiad
	rhoi mwy o arweiniad ar y Polisi hwnnw. Gweler gwefan Tai Teg am fwy o wybodaeth am gynlluniau tai canolradd.
v. Cartrefi cynaliadwy	Mae'r Rheoliadau Adeiladu yn amlinellu'r gofynion sylfaenol 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 ' Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy ' yn cynnwys disgwyliadau Llywodraeth Cymru. Anogir cynigion sy'n cynnwys tai fforddiadwy i gyrraedd safonau Gofynion Ansawdd Datblygu , sef safonau y mae'n rhaid i dai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithasau Tai eu bodloni. Bydd cyflawni'r Safonau hyn yn sicrhau y gellir trosglwyddo'r tai fforddiadwy i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithasau Tai. Mae'r safonau yn ymwneud â gofod, hygrychedd, defnyddio ynni'n effeithlon a diogelwch.

Tabl 9: Prif ganfyddiadau'r dystiolaeth

6.2 Dyma siart llif 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 ar adeg paratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn. 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 hwn 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 a'r angen am dai yn lleol, gan roi ystyriaeth lawn i bolisi tai fforddiadwy (Polisi TAI 15 a Pholisi TAI 16) ac unrhyw dystiolaeth gydnabyddedig sydd ar gael. Anogir ymgeiswyr i ddefnyddio <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 ei gwneud yn haws i ddatblygwyr weithio mewn partneriaeth gyda chymdeithasau tai cofrestredig a/ neu drosglwyddo'r tai iddynt os oes angen.</p> <p>Dylid paratoi a chadw gwybodaeth a data cadarn a gasglwyd wrth wneud profion i edrych ar y farchnad tai a hyfywedd datblygu er mwyn diwallu anghenion tai lleol. Bydd y dystiolaeth yn ddefnyddiol ar gyfer unrhyw drafodaethau neu ar gyfer 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 hwn, disgwylir i ymgeiswyr gynllunio datblygiadau i fanteisio ar unrhyw gyfleoedd sydd ar gael i gynnwys cymysgedd o ran maint, math a deiliadaeth o dai. Fodd bynnag, cydnabyddir hefyd y gall ystod o ffactorau gyfyngu ar y gallu i gael y canlyniadau gorau bosib, megis 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 siapio lle yn ystyriaethau polisi perthnasol.</p> <p>I osgoi amheuaeth, tra gall maint/ math y tŷ y gellir ei adeiladu ar lain fewnlenwi fechan 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</p>

CAM	DISGRIFIAD
	<p>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 strydlun. Nid yw'r Awdurdodau o'r farn y dylid ond adeiladu tai o fath a maint penodol mewn lleoedd lle mae tai o'r math a'r 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 fod yn gyfle 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 faint o wybodaeth fydd angen ei chynnwys yn y Datganiad Tai (gweler isod) cyn i chi gyflwyno cais cynllunio.</p> <p>Mae'n rhaid talu am y gwasanaeth hwn. Ceir manylion ar ffioedd a pha wybodaeth sydd ei hangen ar y dudalen we ganlynol: Gwynedd ac Ynys Môn</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 yn:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) ddatblygiad 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'n (iii) ddatblygiad ar safle sydd gan arwynebedd o 1 ha neu fwy. <p>Gallai hyn adnabod problemau/ materion posibl y gallwch eu goresgyn neu gryfhau trwy wneud newid bach i'ch datblygiad.</p>

CAM	DISGRIFIAD
	<p>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, Dŵr 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>
<p>Cam 4 – Cyflwyno ac asesu cais cynllunio</p>	<p>Disgwylir i bob 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 hyn a ganlyn 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 o 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 at gynnal neu greu cymunedau cymysg a chytbwys ac yn cyfrannu at gynnal neu wella cydlyniaid a gwlead cymunedol; ii. Cynnwys unrhyw dystiolaeth ategol am y galw a'r angen am dai (marchnad a fforddiadwy) – gweler y ddogfen enghreifftiol yn Atodiad 2; iii. Cyfeiriad at unrhyw adroddiadau 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; vii. Cyfeiriad at unrhyw fwriad i weithio mewn partneriaeth gyda chymdeithas tai cofrestredig neu i drosglwyddo'r tai iddynt. Gyda hynny mewn golwg, cyfeiriad at faint o'r

CAM	DISGRIFIAD
	<p>unedau fforddiadwy fydd yn cyrraedd Gofynion Ansawdd Datblygu;</p> <p>viii. Gwybodaeth am nifer yr 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, nid egwyddor y datblygiad preswyl fydd wrth wraidd y cais cynllunio na'r asesiad ohono, ond yn hytrach, pa mor dderbyniol ydyw, neu fel arall, y manylion pellach a gyflwynir. Gyda hynny mewn golwg, os na dderbyniwyd Rhestr Cymysgedd Tai fel rhan o'r Datganiad Tai gyda'r cais amlinellol, disgwylir i'r Datganiad gynnwys Rhestr Cymysgedd 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 Cymysgedd Tai.</p> <p>Pan fydd angen Rhestr Cymysgedd Tai dylai hwnnw roi manylion am: nifer y lloffttydd; math yr uned (tŷ, byngalo, fflat, ar wahân, teras, ac ati); a fydd meddiannaeth yn cael ei gyfyngu i grŵp penodol, e.e. tai gofal ychwanegol i bobl hŷn; deiliadaeth pob uned fforddiadwy; pris prynu'r tŷ fforddiadwy; y rhent; lleoliad y lleiniau marchnad a'r lleiniau fforddiadwy ac unrhyw wybodaeth ddylunio/ 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 cynllun yn manteisio'n llawn ar y cyfleoedd? Hynny yw, fod 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 nawr ac yn y dyfodol?</p> <p>c) Os nad ydi gofynion polisi wedi cael eu diwallu'n llawn, ac fe gyflwynir cynnig arall, a oes tystiolaeth a chyfiawnhad dros y gwyrriad hwn?</p> <p>Mae'r canllawiau hyn yn cydnabod bod yn rhaid cael rhywfaint o hyblygrwydd wrth ddefnyddio Polisi TAI 8, er mwyn ystyried</p>

CAM	DISGRIFIAD
	<p>anghenion penodol aneddeleodd penodol a ffactorau eraill megis hyfywedd y datblygiad. Serch hynny, ni fydd yr Awdurdod Cynllunio yn gwro 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 tystiolaeth amgen sylweddol sy'n sefydlu bod y galw/yr angen am dai yn yr anheddle lle mae safle'r cais cynllunio wedi'i leoli, neu bod amgylchiadau safle'r cais yn cyfiawnhau defnyddio dull amgen.</p>

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,
Swyddfa'r Cyngor
Stryd y Castell
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1SH
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 Môn)

Swyddfeydd y Cyngor,

Llangefni,

Ynys Môn

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 CYNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

Darperir y ddogfen enghreifftiol a ganlyn er hwylustod wrth ymgeisio am ganiatâd cynllunio a gellir ei defnyddio fel templed ar gyfer y 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 ei amrywio os credwch fod hynny'n briodol, ond dylid bod yn ofalus eich bod yn cyflwyno'r holl wybodaeth sydd ei hangen.

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'r rhesymau dros y dewis hwnnw. Gofynnir am hynny er mwyn bod yn hyderus fod anghenion penodol yr ardal wedi cael eu hystyried yn gynnar yn y broses cynllunio. Ar gyfer cartrefi fforddiadwy, bydd angen gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â'r ddeiliadaeth a phwy fydd yn rheoli'r cartrefi.

Yr Holl Dai

Mae'r tabl a ganlyn (enghreifftiol) yn amlinellu'r math o fanylion sydd eu hangen ar gyfer pob tŷ arfaethedig ar y safle:

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

Tabl A: Mathau o Dai 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 (enghreifftiol) a ganlyn:

MATHAU O DAI	NIFER YR UNEDAU AR Y SAFLE	NIFER YR 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)						
Cyfanswm						

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 dros y gymysgedd tai yn gyffredinol a’r gymysgedd 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 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 dystiolaeth
Cyfrifiad 2011	
Astudiaethau Tir ar gyfer Tai (Awdurdod Cynllunio Lleol)	
Y Gofrestrfa Tir (ystadegau am brisiau tai)	
Asesiad Marchnad Tai Lleol (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo’n briodol)	
Y Gofrestr Tai	
Cofrestr Tai Teg	
Strategaeth Lletya Pobl Hŷn (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo’n briodol)	
Arolwg Tai Lleol	
Gohebiaeth/ datganiad gan Gyngor Cymuned neu Dref	
Rhagolygon poblogaeth	
Rhagolygon aelwydydd	
Adroddiadau gan wefannau / 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 dogfennu - rhowch fanylion o’r dystiolaeth yn y rhesi isod	
i.	
ii.	
iii.	
iv.	
v.	
vi.	
Cynllun yn dangos lleoliad y tai marchnad a’r tai 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 Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy am fanylion disgwyliadau’r Awdurdod am y wybodaeth angenrheidiol