LLYWODDRAETH CYMRU

Datganiad Gwrandawiad Archwiliad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Gwynedd a Môn

Sesiwn Gwrandawiad 3: Tai - Dosbarthiad Gofodol

8th Medi 2016

Noder: dylid darllen y datganiad ar y cyd â datganiad Llywodraeth Cymru ar gyfer Sesiwn Gwrandawiad 1.

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

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

   Yr unig faes y mae angen eglurhad pellach yn ei gylch yw clystyrau. O ystyried bod 112 yn cael eu nodi yn y cynllun, ac o ystyried eu bod yn wasgaredig, cwestiynir sut y byddai datblygu, yn enwedig datblygu tai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn TAN2) yn lleihau teithiau mewn ceir. Byddai eglurder ynghylch y ddarpariaeth sydd ar gael o ran trafnidiaeth gyhoeddus, a hefyd ynghylch y berthynas â gwasanaethau a chyfleusterau mewn aneddleoedd haen uwch yn dangos a fyddai pob un o'r 112 o glystyrau yn lleihau defnydd ar y car mewn gwirionedd. Mae'n bosibl nad oes cyfiawnhad dros nodi rhai o'r clystyrau llai a rhai o'r clystyrau anghysbell, sy'n golygu na fyddai modd darparu'r 2 uned fforddiadwy ac efallai y dylid categoreiddio'r clystyrau hynny'n gefn gwlad?

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

   Mater i'r Awdurdod Lleol ei ateb yw hwn, a hynny ar sail y dadansoddiad manwl o aneddiadau a gafodd ei gynnal wrth baratoi'r cynllun.

   Mae datganiad Llywodraeth Cymru mewn ymateb i gwestiwn 8 yn Sesiwn Gwrandawiad 1, hefyd yn cyfeirio at faterion sy'n ymwneud ag ardaloedd gwledig a chynnal cymunedau gwledig.

2. **A yw dosbarthiad gofodol cyfleoedd tai newydd yn gynaliadwy a chydlynol?**

   a. **A luniwyd ffiniau aneddiadau yn gyson a chydlynol?**

   Mae angen i ffiniau aneddiadau adlewyrchu capasiti datblygu'r lleoedd sydd yn y cynllun. Dylent ddilyn ffiniau ffisegol clir, diffiniedig a rhesymegol y mae'n hawdd eu hadnabod ar lawr gwlad. Dylent sicrhau hefyd fod cyn lleied o 'dir gwyn' ag y bo modd yn cael ei gynnwys, a hynny am fod risg y gellid, drwy amryfusedd, alluogi lefelau uwch o dwf nag a ragwelwyd.

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

Ymddengys fod peth anghysondeb yn y ffordd yr eir ati i nodi clystyrau. Deg o anheddau sydd mewn rhai clystyrau ond mae eraill gryn dipyn yn fwy, gan godi'r cwestiwn a ddylid pennu ffin anheddiad ar eu cyfer ? Hefyd, mewn rhai ohonynt, ymddengys y bydd patrwm datblygu hirgul yn parhau er bod hwnnw'n batrwm datblygu y mae'r cynllun ei hun yn ceisio'i osgoi. Rydym yn gwneud y pwynt hwn yn ein datganiad ar gyfer Sesiwn 1, a hynny yn ein hymateb i C1A, ac yn ei ategu drwy roi enghreifftiau o amryfal glystyrau ar ddiwedd y datganiad. Mae'n bosibl y byddai'n well categoreiddio rhai o'r clystyrau llai yn gefn gwlad, a hynny oherwydd y gallai cyflwyno 2 uned fforddiadwy pan fo 10 yn bodoli eisoes ymddangos yn feichus. Gallai fod yn fanteisiol rhoi ystyriaeth bellach i'r clystyrau llai er mwyn penderfynu a oes angen eu nodi o gwbl.

Mae ymateb Llywodraeth Cymru i gwestiwn 8c yn Sesiwn Gwrandawiad 1 hefyd yn cyfeirio at faterion sy'n gysylltiedig â chlystyrau.

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

Gweler datganiad Llywodraeth Cymru ar gyfer Sesiwn Gwrandawiad 2 – mae angen i'r Awdurdod Lleol roi esboniad pellach.

d. A yw'r dosbarthiad tai yn ddigonol berthnasol i'r seilwaith trafnidiaeth presennol ac arfaethedig?

Mae hwn yn fater i'r Awdurdod Lleol ei ateb.

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

Mae hwn yn fater i'r Awdurdod Lleol ei ateb.

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

Mae'n werth nodi bod rhai o'r tai a ddarparwyd mewn rhai o'r clystyrau yn dai ar gyfer y farchnad yn hytrach nag yn dai fforddiadwy; mae angen esbonio hynny yng nghyd-destun y polisi presennol (TAI9) a rhaid peidio â rhoi caniatâd i ddatblygu rhagor o dai ar gyfer y farchnad

Byddai Llywodraeth Cymru yn gwerthfawrogi esboniad pellach o feini prawf 2 a 3. Er enghraifft, beth sy'n uniongyrchol gyfagos i adeilad sydd wedi'i liwio? A yw wedi'i gysylltu'n ffisegol â'r adeilad, yn gyfagos i'r cwrtil? Beth yw datblygiad ymwthiol yng nghefn gwlad? Beth yw patrwm datblygu darniog? Ymddengys fod creu datblygiadau hirgul yn gasgliad rhesymegol mewn rhai clystyrau. Byddai'n fuddiol cael mwy o esboniad yn y cyfiawnhad rhesymedig er mwyn diffinio amgylchiadau o'r fath yn fanylach, gan sicrhau, drwy hynny, y byddai modd cyflawni nod y polisi.

g. **Sut mae'r tai a gwblhawyd eisoes / safleoedd sy'n cael eu hadeiladu, sy'n cyfrif tuag at y targed tai cyffredinol, yn cydfynd â'r strategaeth a gynigir ar gyfer dosbarthiad tai?**

Gweler datganiad Llywodraeth Cymru yn Sesiwn Gwrandawiad 2. Mae angen i'r Awdurdod Lleol roi esboniad pellach.

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

Ar sail archwiliadau o CDLlau yn y gorffennol, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y bydd angen rhoi mwy o ystyriaeth i'r bennod ar Fonitro, a hynny'n benodol ar sail Pwyntiau Gweithredu a fydd yn codi yn ystod sesiynau'r gwrandawiadau. Mae Llywodraeth Cymru yn barod i gydweithio â'r Awdurdod Lleol i ystyried y mater hwn ymhellach.