CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD AC YNYS MÔN (2011 - 2026)	
ARCHWILIAD CYHOEDDUS: **Sesiwn Gwrandawiad 4 – Tai Fforddiadwy**	Cyngor Gwynedd Council / Cyngor Sir Ynys Môn Isle of Anglesey County Council

Pwynt Gweithredu (S4/PG4), Pwynt Gweithredu (S4/PG5), Pwynt Gweithredu (S4/PG6), Pwynt Gweithredu (S4/PG7) a Phwynt Gweithredu (S4/PG9)

1. Pwynt Gweithredu (S4/PG4) - Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy

Diwygio'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, gan roi sylw i: (a) costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r gofyn i osod system chwistrellu (sprinkler) dan y Rheoliadau Adeiladu. (b) model rhent cymdeithasol pwysol.

2. Ymateb y Cynghorau

2.1 Nodyn yw Atodiad 1 i'r papur hwn sy'n diweddaru'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHVS). Mae'n amlinellu effaith costau ychwanegol systemau chwistrellu ar sail daliadaeth niwtral.

2.2 Gan droi at bwynt b): Mae rhyngweithio ar economeg cynllun yn bwysig. Mae daliadaeth Tai Fforddiadwy yn effeithio ar elfennau refeniw a chostau'r hafaliad, felly, mae profi senarios drwy ddefnyddio gwahanol ddaliadaethau yn effeithio ar yr 'hafaliad' cyfan. Dim ond ar elfen gostau'r hafaliad fydd gosod systemau chwistrellu yn cael effaith. Ar hyn o bryd, nid yw'n bosib meintoli p'un ai oes unrhyw 'werth ychwanegol' o'r mesur hwn ai peidio.

2.3 Yn Sesiwn Gwrandawiad 4, a'u hymateb i S4/PG1, eglurodd y Cynghorau nad yw AMDLl Gwynedd yn darparu digon o wybodaeth i'n galluogi i adnabod faint o'r math o ddaliadaeth tai fforddiadwy fydd ei angen yn y dyfodol ar gyfer holl ardal y Cynllun mewn modd cyson. Felly, nid yw'n bosib defnyddio 'model rhent cymdeithasol pwysol'.

2.4 Pwrpas y gwelliant a awgrymwyd gan y Cynghorau i'r Polisi yw egluro bod canran ffigyrau'r angen am dai fforddiadwy yn y Polisi yn seiliedig ar gynlluniau sy'n darparu daliadaeth tai fforddiadwy rhent cymdeithasol. Dyma senario 'sefyllfa isaf' o ran y nifer o dai fforddiadwy a ddarperir. Mae'n rhesymol nodi y gallai cynnig sy'n ymgorffori cymysgedd o ddaliadaethau gwahanol greu darpariaeth tai fforddiadwy uwch (yn amodol ar waith hyfywedd manwl). Mae testun ychwanegol wedi'i gynnwys yn y Polisi er mwyn egluro'r agwedd hon.

2.5 Fel yr amlinellir yn ymateb y Cynghorau i bwynt gweithredu S4/PG1, bydd Cyngor Gwynedd yn llunio AMDLl diwygiedig a manylach yn ystod 2016 - 2017. Bydd hyn yn hysbysu'r CCA i gefnogi'r Cynllun. Bydd gan y Cyngor wybodaeth wedi'i ddiweddaru ar gyfer Ardal Gynllunio Gwynedd, o AMDLl wedi'i ddiweddaru, fydd yn darparu gwybodaeth fanwl mewn perthynas â faint o ganran fydd ei angen yn seiliedig ar anghenion daliadaeth yn y dyfodol a nodwyd.

2.6 Mae hefyd yn berthnasol nodi y bydd y math o ddaliadaeth fydd ei angen yn dibynnu ar amgylchiadau lleol ac ni ellir rhagweld hyn. Daw hyn yn glir yn y cam cais cynllunio.

2.7 Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHVS) wedi'i diweddaru'n argymell y dylid cyflwyno rhaniad tair ffordd o 30%, 20% a 10%. Yn ogystal, gellid gostwng y ffigwr Trothwy ar gyfer Canolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Chanolfannau Gwasanaeth Lleol a Phentrefi Gwasanaeth ym mholisi TAI 9. Gallai lefel trothwy uned dai unigol fod yn hyfyw mewn rhai amgylchiadau, ond mae lefel o ddwy uned wedi'i ddewis. Dyma gydbwysedd rhwng gwneud y gorau o'r gallu i ddarparu Tai Fforddiadwy, sy'n cydymffurfio â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol, ac arbed adnoddau mewnol ar negodi materion Adran 106 ar safleoedd ag un annedd a'r effaith negyddol bosib ar ddarparu unedau (gweler hefyd yr ymateb a amlinellir ym mhwynt 4 y papur hwn).

2.8 Defnyddiwyd canfyddiadau'r AHVS wedi'i diweddaru yn ymateb y Cyngor i weddill y Pwyntiau Gweithredu yn y papur hwn.

3. Pwynt Gweithredu (S4/PG5) - Targedau Dangosol Tai Fforddiadwy

Ail-ystyried casgliadau'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy i adnabod targedau dangosol tai fforddiadwy allai arwain at gymaint o dai fforddiadwy â phosib a darparu arweiniad clir i adeiladwyr tai.

4. Ymateb y Cynghorau:

4.1 Dengys y dadansoddiad wedi'i ddiweddaru (gweler Atodiad 1), ar gyfer datblygu 30 annedd fesul hectar (dph), y gallai 50% fod yn hyfyw yn ardaloedd Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr a Biwmares. Fodd bynnag, nid yw hyn yn ystyried bod Canolfannau o fewn yr ardaloedd prisiau hyn yn dod o dan bolisi TAI 5 Tai Marchnad Lleol. Y profiad mewn llefydd eraill gyda chyfyngiadau o'r fath ar yr elfen tai marchnad (fel y'i disgrifir ym Mhapur Testun 17, Datganiad y Cynghorau a'r ymateb i Bwynt Gweithredu S2/PG8) yw y gallai prisiau tai fod oddeutu 20% i 30% yn llai na'r gwerth marchnad agored fyddai'n cael ei gyflawni fel arfer.

4.2 Mae'r diweddariad yn datgan y gallai 30% fod yn hyfyw o ychydig yn ardaloedd prisiau'r Gogledd-orllewin Gwledig, Ardal y Pontydd a Threarddur. Ar gyfer y De-orllewin, Gogledd-ddwyrain Gwledig ac Aneddiadau Arfordirol Mwy, ystyrir bod lefel o 30% yn ymylol hyfyw. (Mae ychydig yn hyfyw yn golygu o fewn llai na 5% uwchben y Meincnod Gwerth Tir (LVB)).

4.3 Yn wyneb hyn, yr argymhelliad yn y nodyn wedi'i ddiweddaru yw y dylai'r tri is-grŵp o ardaloedd prisiau tai y cyfeirir atynt uchod syrthio dan lefel cyfraniad Tai Fforddiadwy o 30%.

4.4 Ar gyfer ardaloedd prisiau tai'r Canolfannau Gwledig, y Canol Gwledig, Arfordir Gogleddol a De Arfon, a'r Gorllewin Gwledig, mae 20% yn hyfyw ac felly argymhellir y dylid defnyddio'r ffigwr hon ar gyfer yr ardaloedd prisiau tai hyn.

4.5 Ar gyfer Llangefni a Llŷn, mae 10% yn hyfyw ac felly argymhellir y dylid defnyddio'r ffigwr hwn ar gyfer yr ardaloedd prisiau tai hyn.

4.6 Ar gyfer Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a'r Gefnwlad, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol a Blaenau Ffestiniog, mae'r ffigwr hyfyw yn llai na 10%. Yn wir, yn ardaloedd prisiau is Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, a Blaenau Ffestiniog, mae datblygiad yn edrych yn ymylol gyda 0% o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, nid yw hyn yn ystyried mannau nodedig (hot spots) posib yn yr ardaloedd hyn ac enillion uwch gyda chymysgedd gwahanol o ddaliadaeth fforddiadwy e.e. darpariaeth ganolraddol. Hefyd, oherwydd natur yr ardaloedd hyn, gall y datblygiadau a ragwelir fod yn fforddiadwy trwy eu dyluniad hyd yn oed os nad oes mecanwaith gynllunio yn eu clymu i ddarpariaeth tai fforddiadwy. Yn wyneb hyn, ac er mwyn uchafu cyfleoedd ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy, argymhellir targed o 10% ar gyfer yr ardaloedd hyn hefyd.

4.7 Mae'r nodyn diweddaru hefyd yn argymell y gallai'r ffigyrau trothwy ar gyfer Canolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Chanolfannau Gwasanaeth Lleol ym Mholisi TAI 9 gael eu gostwng. Mae'r Cynghorau wedi diwygio Polisi TAI 9 drwy ostwng y trothwy i ddwy uned ar gyfer pob gwahanol gategori o aneddleoedd uwchben Clystyrau yn yr hierarchaeth. Ar ôl ystyried: y posibilrwydd y gallai safleoedd plot unigol greu tai fforddiadwy, ond nad yw'n bendant oherwydd bydd llawer yn dibynnu ar ffactorau hyfywedd safleoedd penodol; bod Polisi Cynllunio Cymru (yn 9.2.15) yn disgwyl i ddatblygiad tai newydd mewn ardaloedd gwledig a threfol ymgorffori **cymysgedd a chydbwysedd rhesymol o fathau o dai fel eu bod yn darparu ar gyfer ystod o anghenion tai;** bod y gofyn am gyfran o dai fforddiadwy gan ddatblygwyr yn berthnasol i safleoedd dynodedig a safleoedd (ar hap) na ddynodwyd; ac eithrio Clystyrau, nid yw'r Cynllun yn 'dynodi' tir ar gyfer 100% tai fforddiadwy. Wedi pwyso a mesur, ystyrir y byddai gostwng y trothwy i safleoedd plot unigol yn amhriodol oherwydd gellid ei ystyried fel petai bob safle plot unigol ar hap yn cael ei gyfyngu i dai fforddiadwy. Ni fyddai hyn yn cyd-fynd â pholisi cynllunio cenedlaethol fel y'i disgrifir yn PCC yn 9.2.15. Ar ôl trafod cynnig i ostwng y trothwy i blotiau unigol gyda swyddogion rheoli datblygiad, mae hefyd yn rhesymol nodi y byddai'n ddull polisi fyddai'n pwyso'n drwm ar adnoddau.

4.8 Yn sgil canfyddiadau'r nodyn AHVS wedi'i ddiweddaru, dymuna'r Cynghorau ddileu Tabl 16 Ardal Prisiau Tai a chyflwyno tabl newydd yn nodi pa ardal prisiau tai sy'n disgyn o fewn y ffigyrau % newydd fel Newid Materion sy'n Codi i'r Cynllun. Mae Atodiad 2 i'r papur hwn yn dangos y newidiadau hyn yn ogystal â newidiadau eraill a awgrymwyd yn y papur hwn (mae'r newidiadau mewn Coch).

4.9 Yn ogystal, mae paragraffau 7.4.70 a 7.4.71 wedi cael eu dileu oherwydd bod y geiriad hwn yn cael ei ail-adrodd ym mharagraffau 7.4.73 a 7.4.74 o fewn yr Esboniad i Bolisi TAI 10.

5. Pwynt Gweithredu (S4/PG6) - Tabl Cyflenwad Tai Fforddiadwy

Cyflwyno Newid Materion sy'n Codi i ddiwygio'r tabl ym mharagraff 7.4.65b (Newid â Ffocws NF 67) i ddarparu manylion presennol ac ychwanegol ynglŷn â'r cyflenwad tai fforddiadwy a ddisgwylir wrth gymhwyso polisïau'r Cynllun at y dynodiadau, ymrwymiadau a safleoedd ar hap, gan sicrhau cysondeb gyda'r wybodaeth am ardaloedd tai marchnad/trothwyon tai fforddiadwy, targedau dangosol tai fforddiadwy.

6. Ymateb y Cynghorau

6.1 Gweler isod dabl diwygiedig sydd i'w gynnwys ym mharagraff 7.4.65b. Mae’r paragraffau isod yn amlinellu’r tybiaethau sy'n gefndir i'r ffigyrau yn y tabl hwn.

6.2 Rhes A Cyfanswm Datblygiadau wedi'u Cwblhau (bach a mawr) 01-04-11 i 31-03-15 - Dyma gofnod ffeithiol o nifer yr unedau fforddiadwy a ddarparwyd o fewn y gwahanol gategorïau hierarchaeth ym mhedair blynedd gyntaf cyfnod y cynllun.

6.3 Rhes B Unedau gyda chaniatâd cynllunio 01-04-15 – cyfanswm yr unedau fforddiadwy o fewn y categorïau hierarchaeth ar wahân gyda chaniatâd cynllunio hyd at Ebrill 2015.

6.4 Rhes C Dynodiadau Tai Newydd - Nifer yr unedau fforddiadwy o safleoedd wedi eu dynodi sydd heb ganiatâd cynllunio hyd at Ebrill 2015. Mae hyn yn seiliedig ar dargedau dangosol diwygiedig tai fforddiadwy (30%, 20% neu 10%) fel y'u hamlinellir yn ymateb y Cynghorau i Bwynt gweithredu S4/PG5.

6.5 Rhes CH Safleoedd mawr ar hap (+5) 11 mlynedd yn weddill – Mae hyn yn seiliedig ar y nifer o unedau a gwblhawyd yn 2016 a rhagdybiaeth ynglŷn â'r ffigwr disgwyliedig o ran safleoedd mawr ar hap (326 o unedau) fel yr amlinellir yn y tabl dosbarthiad gofodol ym Mhwynt Gweithredu S2/PG3:

- Caiff y gwaith a gwblhawyd ac a welwyd ar **Safleoedd Mawr** yn 2015/16 ei ddangos yn y tabl isod:

Elfen Cyflenwad Tai Fforddiadwy	**Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol**	**Canolfannau Gwasanaeth Lleol**	**Pentrefi**	**Clystyrau**	**Cefn Gwlad Agored**	**Cyfanswm**
Cyfanswm Datblygiadau wedi'u Cwblhau (mawr) 01-04-15 i 31-03-16	29	6	20	12	0	67

- Rhagdybir yn y tabl dosbarthiad gofodol y bydd 326 o unedau ar **Safleoedd ar Hap Mawr** (232 yn y Ganolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol a 94 yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol). Lleolir y Canolfannau mewn gwahanol ardaloedd prisiau tai. Defnyddiwyd canran tai fforddiadwy o 20% ar gyfartaledd i gyfrifo nifer posib y tai fforddiadwy y gellid eu cyflawni dan yr elfen hon:

Elfen Cyflenwad Tai Fforddiadwy	**Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol**	**Canolfannau Gwasanaeth Lleol**	**Pentrefi**	**Clystyrau**	**Cefn Gwlad Agored**	**Cyfanswm**

Safleoedd ar hap Mawr (+5) 11 mlynedd ar ôl	46	19	-	-	-	65

6.6 Rhes D Safleoedd bychan ar hap (-5) 11 mlynedd yn weddill – Mae hyn yn seiliedig ar y nifer o unedau a gwblhawyd yn 2016, a rhagdybiaeth ynglŷn â'r ffigwr ddisgwyliedig o ran safleoedd bychan ar hap (1,307 o unedau) fel yr amlinellir yn y tabl dosbarthiad gofodol ym Mhwynt Gweithredu S2/PG3:

- Caiff yr unedau a gwblhawyd ar **Safleoedd Bychan** yn 2015/16 ei ddangos yn y tabl isod:

Elfen Cyflenwad Tai Fforddiadwy	**Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol**	**Canolfannau Gwasanaeth Lleol**	**Pentrefi**	**Clystyrau**	**Cefn Gwlad Agored**	**Cyfanswm**
Cyfanswm Datblygiadau wedi'u Cwblhau (bychan) 01-04-15 i 31-03-16	3	3	6	3	1	16

- Rhagdybir yn y tabl dosbarthiad gofodol y bydd 1,307 o unedau ar **Safleoedd ar Hap Bychan** (656 yn y Ganolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol a 293 yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol, 329 yn y Pentrefi a 94 yn y Clystyrau). Defnyddiwyd y rhagdybiaethau isod i gyfrifo'r ddarpariaeth tai fforddiadwy posib o'r elfen hon:
    - o Er mwyn ymdrin â'r ffaith bod yr aneddiadau'n perthyn i wahanol ardaloedd prisiau tai, defnyddiwyd canran tai fforddiadwy o 20% ar gyfartaledd i gyfrifo nifer posib y tai fforddiadwy y gellid eu cyflawni dan yr elfen hon;
    - o Gyda throthwy is o 2 neu fwy o unedau tai yn y Ganolfan Isranbarthol, y Canolfannau Gwasanaeth Trefol, a'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol, mae adolygiad o fanc tir disgyn bychan 2015 yn dangos bod 59% o'r unedau'n disgyn i'r safleoedd sydd â 2 neu fwy o unedau (h.y. naill ai 2, 3 neu 4 o unedau) yn y Canolfannau hyn. Defnyddiwyd y ganran hon i gyfrifo unedau tai fforddiadwy yn y dyfodol o safleoedd ar hap bychan yn y categorïau aneddiadau hyn.
    - o Gyda trothwy is ar gyfer Pentrefi Gwasanaeth o 2 neu fwy o unedau tai a hefyd 2 neu fwy mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol, mae adolygiad o fanc tir safleoedd bychan 2015 yn dangos bod 50% o'r unedau'n disgyn ar safleoedd sydd â 2 neu fwy o unedau yn y Pentrefi yma. Defnyddiwyd y ganran hon i gyfrifo unedau tai fforddiadwy yn y dyfodol o safleoedd ar hap bychan yn y categorïau aneddiadau hyn.
    - o Dim ond cefnogi unedau Fforddiadwy a wna'r polisi ar gyfer Clystyrau. Fodd bynnag, ceir nifer sylweddol o ymrwymiadau[1] yn Ynys Môn, lle

1

mae'r mwyafrif ohonynt ar gyfer tai marchnad agored sy'n cyd-fynd â pholisïau caniataol presennol. Ymddengys bod tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu bod rhai o'r ymrwymiadau o natur hapfasnachol ac, felly, yn annhebygol o gael eu cyflawni o fewn y cyfnod a ganiatawyd. Ar ôl i'r Cynllun hwn gael ei fabwysiadu, bydd unrhyw safle sy'n gwneud cais am adnewyddiad ar gyfer tai marchnad agored o fewn y Categori hwn yn cael ei wrthod. Er mwyn cyd-fynd â strategaeth y Cynllun, mae'r ffigwr a gynhwysir yn y tabl hwn felly'n seiliedig ar y nifer o unedau sydd ei angen a sydd heb ganiatâd cynllunio a'r rhagdybiaeth na fydd pob uned gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes yn cael ei hadeiladu.

- o Yng Nghefn Gwlad Agored, ceir nifer sylweddol o ymrwymiadau, lle mae'r mwyafrif ohonynt ar gyfer tai marchnad agored yn wyneb polisïau caniataol presennol yn Ynys Môn. Mae'r cyfrifiad sy'n gefndir i'r ffigwr a gynhwysir yn y tabl yn rhagdybio bod rhai ymrwymiadau o natur hapfasnachol, ac ar ôl i'r Cynllun hwn gael ei fabwysiadu, bydd unrhyw safle sy'n gwneud cais am adnewyddiad ar gyfer tai marchnad agored o fewn y Categori hwn yn cael ei wrthod. Mae'r ffigwr a gynhwysir yn y tabl hwn yn seiliedig ar gyfradd ragdybiedig o 2 uned fforddiadwy yn cael eu darparu bob blwyddyn am y 10 mlynedd sy'n weddill yng nghyfnod y Cynllun. Er bod hyn ychydig yn uwch na chyfradd adeiladu'r gorffennol, dylai'r newid i'r polisi mewn perthynas ag Ynys Môn weld mwy o gynlluniau tai fforddiadwy dros weddill cyfnod y Cynllun.
- o Oherwydd maint darpariaeth safleoedd bychan, yn unol â Pholisi TAI 9, dylid nodi y bydd darpariaeth fforddiadwy o'r categori datblygiad hwn mewn achosion penodol ar ffurf taliad pro-rata yn hytrach na darpariaeth ar safle.

Elfen Cyflenwad Tai Fforddiadwy	**Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol**	**Canolfannau Gwasanaeth Lleol**	**Pentrefi**	**Clystyrau**	**Cefn Gwlad Agored**	**Cyfanswm**
Safleoedd ar hap Bychan (-5) 11 mlynedd ar ôl	77	35	33	91	20	256

6.7 Gweler isod dabl diwygiedig yn ymgorffori'r holl ragdybiaethau uchod ac awgrymir y tabl hwn fel Newid Materion sy'n Codi i ddisodli’r tabl ym mharagraff 7.4.65b (Newid â Ffocws NF 67). Mae Atodiad 2 i'r papur hwn yn dangos y newidiadau hyn yn ogystal â newidiadau eraill a awgrymwyd yn y papur hwn (mae'r newidiadau mewn Coch):

Ymrwymiadau = unedau gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod

Tabl 1 - Cyflenwad Tai Fforddiadwy

	Elfen Cyflenwad Tai Fforddiadwy	Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad Agored	Cyfanswm
A	Cyfanswm Datblygiadau wedi'u Cwblhau (bach a mawr) 01-04-11 = 31-3-15	172	60	68	4	2	306
B	Unedau gyda chaniatâd cynllunio 01-04-15	327	62	106	29	2	526
C	Dynodiadau Tai Newydd	216	85	35	-	-	336
CH	Safleoedd ar hap Mawr (+5) 11 mlynedd ar ôl	75	25	20	12	-	132
D	Safleoedd ar hap Bychan (-5) 11 mlynedd ar ôl	80	38	39	94	21	272
DD	Cyfanswm Darpariaeth Tai	870	270	268	139	25	1,572

7. <u>Pwynt Gweithredu (S4/PG7) – TAI 9 a'i Esboniad</u>

Cyflwyno Newid Materion sy'n Codi i Bolisi TAI 9 a'i esboniad i gynnwys:

(i) Targedau tai fforddiadwy dangosol i adlewyrchu'r dadansoddiad o gasgliadau'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy diwygiedig;

(ii) Dileu'r cyfeiriad at 'o leiaf' wrth gyfeirio at dargedau tai fforddiadwy;

(iii) Casgliadau'r asesiad ynglŷn ag addasrwydd trothwyon tai fforddiadwy presennol;

(iv) Diwygio paragraff olaf paragraff 7.4.68 i ddarllen: "......yna gofynnir am gyfraniad pro-rata am ganran y tŷ newydd h.y. 60% yn yr enghraifft hon.";

(v) Arweiniad clir yn unol â'r wybodaeth ddiweddaraf ynglŷn â'r amrywiaeth/mathau/cyfuniad o dai fforddiadwy.

8. <u>Ymateb y Cyngor</u>

8.1 Yn wyneb canfyddiadau'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi'i diweddaru (gweler Atodiad 1) (i) mae'r targedau tai fforddiadwy wedi'u diwygio i gyfeirio at dri chategori ar wahân sef 30%, 20% a 10%; (ii) caiff y cyfeiriad at 'o leiaf' ei ddileu er mwyn cyd-fynd â pholisi cynllunio cenedlaethol, sy'n nodi y bydd hyfywedd cynlluniau'n pennu % y tai fforddiadwy, a allai fod yn uwch neu'n is na'r targed dangosol; ac mae'r ffigwr trothwy wedi'i ostwng i ddwy neu fwy o unedau tai ym mhob categori Canolfan Wasanaeth a Phentrefi.

8.2 Mae paragraff 7.4.68 wedi cael ei ddiwygio drwy newid 'angen' (*sought*) gyda 'gofynnol' (*required*) er mwyn rhoi gwell eglurder ynglŷn â disgwyliadau'r Cynghorau am gyfraniad. Mae'r Cynghorau wedi cynnwys paragraff ychwanegol 7.4.69a sy'n egluro y dylai'r gymysgedd o ddaliadaeth tai fforddiadwy sydd ei angen gyda chynllun penodol adlewyrchu canfyddiadau'r Asesiad Marchnad Dai Lleol (AMDLl) diweddaraf neu asesiad arall gan Gyngor neu bartner oni bai bod yr ymgeisydd yn gallu bodloni'r Awdurdod Lleol bod eu cymysgedd arfaethedig yn diwallu angen a nodwyd yn well.

8.3 Yn ogystal, ystyrir bod newidiadau eraill hefyd yn angenrheidiol er mwyn sicrhau cysondeb mewnol, i ddarparu gwybodaeth wedi'i diweddaru, neu o ganlyniad i Newidiadau eraill i'r Materion sy'n Codi. Mae Atodiad 2 i'r papur hwn yn dangos y newidiadau hyn yn ogystal â newidiadau eraill a awgrymwyd yn y papur hwn (dengys y newidiadau mewn Coch).

9. <u>Pwynt Gweithredu (S4/PG9) - Tai Fforddiadwy PS14</u>

Cyflwyno Newid Materion sy'n Codi i gyfeirio at gyfanswm y tai fforddiadwy, gan adlewyrchu'r wybodaeth sy'n codi o'r gwaith sy'n gysylltiedig â Phwyntiau Gweithredu perthnasol.

10. <u>Ymateb y Cyngor</u>

10.1 Mae Atodiad 2 i'r papur hwn yn dangos cyfanswm diwygiedig y tai fforddiadwy ym Mholisi PS14, sef 1,572 o unedau, fel y nodir yn y tabl uchod yn ymateb y Cyngor i Bwynt Gweithredu S4/PG6 yn ogystal â'r newidiadau eraill a awgrymwyd yn y papur hwn (mae'r newidiadau mewn Coch).

ATODIAD 1

Andrew Golland Associates
Castleford Houses ○ 72, Knighton Fields Road East ○ Leicester ○ LE2 6DQ
Dr Andrew Golland BSc (Hons) PhD MRICS

Adendwm i'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi'i diweddaru (DA.018) - Ymgorffori Effaith Costau Systemau Chwistrellu a materion eraill a drafodwyd yn Sesiwn Gwrandawiad 4

1 Cyflwyniad

Cafwyd pedwar prif gam gweithredu yn dilyn ymateb gan yr Arolygydd i'r gwaith hyfywedd. Roedd a wnelo'r rhain â systemau chwistrellu, daliadaeth Tai Fforddiadwy, targedau Tai Fforddiadwy, a throthwyon.

Ymdrinnir â'r rhain yn eu tro:

2 Effaith systemau chwistrellu

Mae'r cyfrifiadau o fewn yr AHVS wedi'u diweddaru er mwyn ystyried costau'r systemau chwistrellu. Yn Natganiad Llywodraeth Cymru ar gyfer Sesiwn 4 o'r Archwiliad, rhoddwyd ffigwr o £3,100 yr uned ar gyfer cost systemau chwistrellu.

Mae gwerthoedd gweddilliol Gorffennaf 2016 yn Nhabl 3.6 yn uwch na'r diweddariad mis Rhagfyr hwn oherwydd ni chynhwyswyd costau systemau chwistrellu yn ffigyrau mis Gorffennaf oherwydd y sampl a ddefnyddiwyd. Dengys y dadansoddiad dilynol werthoedd gweddilliol is o thua £90,000 fesul hectar.

Mae'r tabl 2.1 isod yn amlinellu'r gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn yr hectar) ac yn ystyried cost systemau chwistrellu fel £3,100 yr uned.

Tabl 2.1 Gwerthoedd gweddilliol fesul hectar i'r is-ardaloedd

20 Dph						
	0%	**10%**	**20%**	**30%**	**40%**	**50%**
AGUG, Rhos & Biwmares	**£2.62**	**£2.24**	**£1.86**	**£1.49**	**£1.11**	**£0.74**
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	**£1.42**	**£1.15**	**£0.88**	**£0.61**	**£0.34**	**£0.07**
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	**£1.05**	**£0.82**	**£0.58**	**£0.35**	**£0.12**	**£0.12**
CG, CG, AG & De Arfon & GG	**£0.77**	**£0.56**	**£0.36**	**£0.15**	**-£0.05**	**-£0.25**
Llangefni & Pen Llŷn	**£0.51**	**£0.33**	**£0.15**	**-£0.03**	**-£0.20**	**-£0.38**

Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	**£0.31**	**£0.14**	**-£0.03**	**-£0.19**	**-£0.36**	**-£0.52**
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	**£0.12**	**-£0.03**	**-£0.18**	**-£0.32**	**-£0.46**	**-£0.62**
30 Dph						
	0%	**10%**	**20%**	**30%**	**40%**	**50%**
AGUG, Rhos & Biwmares	**£3.55**	**£3.04**	**£2.53**	**£2.01**	**£1.50**	**£0.98**
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	**£1.99**	**£1.61**	**£1.19**	**£0.86**	**£0.49**	**£0.11**
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	**£1.49**	**£1.16**	**£0.84**	**£0.51**	**£0.19**	**-£0.14**
CG, CG, AG & De Arfon & GG	**£1.05**	**£0.81**	**£0.52**	**£0.23**	**-£0.06**	**-£0.34**
Llangefni & Pen Llŷn	**£0.75**	**£0.50**	**£0.24**	**-£0.01**	**-£0.26**	**-£0.51**
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	**£0.56**	**£0.26**	**£0.02**	**-£0.22**	**-£0.46**	**-£0.71**
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	**£0.20**	**-£0.01**	**-£0.08**	**-£0.43**	**-£0.64**	**-£0.86**
40 Dph						
	0%	**10%**	**20%**	**30%**	**40%**	**50%**
AGUG, Rhos & Biwmares	**£4.32**	**£3.69**	**£3.06**	**£2.42**	**£1.79**	**£1.16**
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	**£2.46**	**£1.99**	**£1.52**	**£1.05**	**£0.58**	**£0.11**
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	**£1.84**	**£1.43**	**£1.02**	**£0.61**	**£0.21**	**-£0.20**
CG, CG, AG & De Arfon & GG	**£1.34**	**£0.98**	**£0.62**	**£0.27**	**-£0.09**	**-£0.45**
Llangefni & Pen Llŷn	**£0.92**	**£0.60**	**£0.29**	**-£0.02**	**-£0.34**	**-£0.66**
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	**£0.65**	**£0.34**	**£0.04**	**-£0.27**	**-£0.57**	**-£0.88**
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	**£0.23**	**-£0.03**	**-£0.29**	**-£0.56**	**-£0.82**	**-£1.09**
50 Dph						
	0%	**10%**	**20%**	**30%**	**40%**	**50%**
AGUG, Rhos & Biwmares	**£5.01**	**£4.27**	**£3.53**	**£2.78**	**£2.05**	**£1.30**
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	**£2.87**	**£2.32**	**£1.76**	**£1.20**	**£0.65**	**£0.09**
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	**£2.13**	**£1.65**	**£1.16**	**£0.68**	**£0.20**	**-£0.28**
CG, CG, AG & De Arfon & GG	**£1.53**	**£1.10**	**£0.68**	**£0.26**	**-£0.16**	**-£0.58**
Llangefni & Pen Llŷn	**£1.04**	**£0.67**	**£0.29**	**-£0.08**	**-£0.45**	**£0.38**
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	**£0.73**	**£0.37**	**£0.01**	**-£0.09**	**-£0.71**	**-£1.08**
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	**£0.24**	**-£0.08**	**-£0.39**	**-£0.70**	**-£1.01**	**-£1.32**

Noder: Mae data ar gyfer Blaenau Ffestiniog yn awgrymu Gwerthoedd Gweddilliol (RVs) negyddol ar draws yr holl ganrannau ar sail daliadaeth niwtral.

Mae tabl 2.2 dilynol yn amlinellu safbwyntiau polisi hyfywedd ac yn ystyried cost systemau chwistrellu.

Tabl 2.2 Safbwyntiau polisi hyfyw

30 Dph							
	0%	10%	20%	30%	40%	50%	Imputed LVB
AGUG, Rhos & Biwmares	£3.55	£3.04	£2.53	£2.01	£1.50	£0.98	£643,651
Gogledd Orllewin Gwledig, B'Head & Trearddur	£1.99	£1.61	£1.19	£0.86	£0.49	£0.11	£561,037
De-Orellwin, Gogledd Ddwyrain	£1.49	£1.16	£0.84	£0.51	£0.19	-£0.14	£523,945

Gwledig, NC & De Arfon & RW							
RCs, Canolbarth Gwledig, NC & Symiau Cymudol mwy o fainth	£1.05	£0.81	£0.52	£0.23	-£0.06	-£0.34	£498,655
Llangefni, Penrhyn Llyn	£0.75	£0.50	£0.24	-£0.01	-£0.26	-£0.51	£478,423
Arfordir y Gorllewin ac Arfon, Caergybi i Amlwch	£0.56	£0.26	£0.02	-£0.22	-£0.46	-£0.71	£469,993
Mae Mynyddoedd & D Gwynedd	£0.20	-£0.01	-£0.08	-£0.43	-£0.64	-£0.86	£439,645
Hyfyw							
Ymylol os yn hyfyw (o fewn 5% i'r LVB)							

Cysylltir y codau lliw â'r golofn ar yr ochr dde ac mae'n dangos faint yn fwy na'r meincnod gwerth tir (LVB) yw'r Gwerth Gweddilliol (RV). Mae ymylol hyfyw yn golygu o fewn llai na 5% uwchben y Meincnod Gwerth Tir (LVB).

Ni fyddai safbwynt y polisi yn newid yn sylweddol wrth ystyried systemau chwistrellu.

Dylid nodi ei fod yn debygol y bydd cost y systemau chwistrellu yn gostwng gydag effeithlonrwydd technoleg ac wrth i amser fynd heibio, felly'r sefyllfa 'waethaf bosib' a geir yn y ffigyrau hyn.

3 Daliadaeth tai fforddiadwy

Cynhaliwyd y dadansoddiad ar sail daliadaeth niwtral gan dybio y bydd unedau'n cael eu darparu gan ddatblygwr ac yna'n cael eu gwerthu i gymdeithas tai, gyda'r gymdeithas wedyn yn eu dynodi ar ôl cytuno gyda'r awdurdod lleol ar ba ddaliadaeth sydd orau er diwallu anghenion lleol.

Dengys y tabl (3.1) isod y gwerthoedd dangosol sydd angen eu cyflawni. Cynhaliwyd y gwaith profi gyda 42% o ACG (Canllawiau ar Gostau Derbyniol). Caiff ffigyrau ACG eu diweddaru o dro i dro ac ar sail hanes mae diweddariad yn bosib flwyddyn nesaf - i ffigyrau uwch.

Tabl 3.1 Canllaw Cost Dderbyniol (ACG)

CCD – 100%	**Band 2**	**Band 3**	**Band 4**
Fflat 1 ystafell wely	£91,200	£95,800	£101,900
Fflat 2 ystafell wely	£114,500	£119,700	£126,600
Ty teras 2 ystafell wely	£137,500	£147,800	£161,600
Ty teras 3 ystafell	£143,900	£154,200	£168,000

CCD – 42%	**Band 2**	**Band 3**	**Band 4**
Fflat 1 ystafell wely	£38,304	£40,236	£42,798
Fflat 2 ystafell wely	£48,090	£50,274	£53,172
Ty teras 2 ystafell wely	£57,750	£62,076	£67,872
Ty teras 3 ystafell wely	£60,438	£64,764	£70,560

wely			
Ty teras 3 ystafell wely	£143,900	£154,200	£168,000
Ty ar wahan 3 ystafell wely	£153,600	£164,700	£179,400
Ty ar wahan 4 ystafell wely	£179,200	£192,000	£209,000
Ty ar wahan 5 ystafell wely	£191,300	£200,400	£226,500

Ty teras 3 ystafell wely	£60,438	£64,764	£70,560
Ty ar wahan 3 ystafell wely	£64,512	£69,174	£75,348
Ty ar wahan 4 ystafell wely	£75,264	£80,640	£87,780
Ty ar wahan 5 ystafell wely	£80,346	£84,168	£95,130

Mae’r ffigyrau hyn yn cynhyrchu taliadau rhagdybiedig rhwng £60,000 a £70,000 yr uned, yn dibynnu ar y band (pennir y rhain gan leoliad) ar gyfer, er enghraifft, tŷ teras tair llofft.

Ar y dudalen ganlynol, amlinellir y taliadau tebygol am ddau gynnyrch Fforddiadwy amgen posib y gallai'r Cyngor eu hyrwyddo i ddiwallu anghenion tai: Marchnad Ddisgownt a Pherchnogaeth a Rennir.

Mae'r tabl (3.2) ar y brig yn amlinellu'r economeg ar gyfer tai Marchnad Disgownt; cânt eu gwerthu am 70% bris tai marchnad agored. Ar gyfer yr un math o uned (Tŷ Teras 3 Llofft), mae hyn yn creu refeniw rhwng £60,000 a £180,000. Fesul uned. Mae hyn yn sylweddol uwch na'r ffigyrau a grëir gan 'lwybr' yr ACG.

Gyda phob math o Dai Fforddiadwy Canolraddol, mae’n bwysig ystyried elfen fforddiadwy'r hafaliad. Yn achos Marchnad Ddisgownt, gwneir hyn drwy gyfeirio at y taliadau llog tebygol a amlinellir yn y golofn olaf ond un o'r ochr dde Yn y golofn olaf (ochr dde), amlinellir yr incwm sydd ei angen i allu fforddio'r cynnyrch ym mhob lleoliad.

Mae'r tabl (3.3) isod ar y dudalen ddilynol (Perchnogaeth a Rennir) yn dilyn yr un dull ac yn creu gwerthoedd rhwng oddeutu £60,000 a £170,000 yr uned (3 llofft) yn dibynnu ar leoliad.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae prawf fforddiadwyedd yn bwysig, ac mae'r prawf hwn yn rhagdybio bod angen incwm aelwyd rhwng £12,000 a £36,000 y flwyddyn er mwyn diwallu meini prawf Perchnogaeth a Rennir.

Tabl 3.2 Disgownt Tai Marchnad

Dai Marchnad Disgownt	Teras 3 ystafell wely	Ar 70% Gwerth Marchnad Agored	Llai Adneuo	Benthyciad	Ad-dalu (O dyweder 6%)	Incwm y Cartref (yn x 3.5)
AGUG, Rhos & Biwmares	£254,000	£177,800	£17,780	£160,020	£9,601	£33,604
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	£205,000	£143,500	£14,350	£129,150	£7,749	£27,122
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	£183,000	£128,100	£12,810	£115,290	£6,917	£24,211
CG, CG, AG & De Arfon & GG	£168,000	£117,600	£11,760	£105,840	£6,350	£22,226
Llangefni & Pen Llyn	£156,000	£109,200	£10,920	£98,280	£5,897	£20,639
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	£151,000	£105,700	£10,570	£95,130	£5,708	£19,977
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	£133,000	£93,100	£9,310	£83,790	£5,027	£17,596
Blaenau Ffestiniog	£88,000	£61,600	£6,160	£55,440	£3,326	£11,642

Tabl 3.3 Perchenogaeth a rennir

Perchenogaeth a rennir	**Teras 3 ystafell wely**	**Ar 40% OMV (Ecwiti Sold)**	**Ecwiti heb eu gwerthu**	**Benthyciad (6%)**	**Rhent (o 2.75%)**	**Taliadau**	**Incwm y Cartref (yn x 3.5)**	**Gwerth Ecwiti**	**Gwerth heb eu gwerthu (ar 6% Cynnyrch)**	**Cyfanswm**
AGUG, Rhos & Biwmares	£254,000	£101,600	£152,400	£6,096	£4,191	£10,287	£36,005	£101,600	£69,864	£171,464
GO Wledig, Pontydd & Trearddur	£205,000	£82,000	£123,000	£4,920	£3,383	£8,303	£29,059	£82,000	£56,386	£138,386
DO, GDd Gwledig & AA Mwy	£183,000	£73,200	£109,800	£4,392	£3,020	£7,412	£25,940	£73,200	£50,335	£123,535
CG, CG, AG & De Arfon & GG	£168,000	£67,200	£100,800	£4,032	£2,772	£6,804	£23,814	£67,200	£46,209	£113,409
Llangefni & Pen Llyn	£156,000	£62,400	£93,600	£3,744	£2,574	£6,318	£22,113	£62,400	£42,909	£105,309
Arfordir G & De Arfon, Caergybi & Amlwch	£151,000	£60,400	£90,600	£3,624	£2,492	£6,116	£21,404	£60,400	£41,533	£101,933
Y Mynyddoedd & De Gwynedd	£133,000	£53,200	£79,800	£3,192	£2,195	£5,387	£18,853	£53,200	£36,582	£89,782
Blaenau Ffestiniog	£88,000	£35,200	£52,800	£2,112	£1,452	£3,564	£12,474	£35,200	£24,205	£59,405

4 Targedau tai fforddiadwy

Yn Archwiliad y CDLl ar y Cyd, cafodd dau brif darged, sef 25% o Dai Fforddiadwy ar gyfer ardaloedd gwerth uwch a 15% ar gyfer ardaloedd gwerth is, eu cynnwys yn y Cynllun. Yn wyneb canfyddiadau AHVS 2016 diwygiedig a'r angen i ystyried effaith costau systemau chwistrellu ar ffigyrau hyfywedd, gofynnodd yr Arolygydd i'r Cyngor adolygu ei safbwynt mewn perthynas â'r rhaniad dwy ffordd hwn. Teimlwyd ei fod yn heriol i rai o'r ardaloedd gwerth is gyflawni 15% o ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Mae'r ffigyrau diwygiedig a gynhwysir yn y Nodyn hwn yn awgrymu y gallai dull mwy cynnil a mwy sensitif o osod targedau fod yn briodol. Byddai hyn yn seiliedig ar ystod ehangach o dargedau.

Atgynhyrchir y dadansoddiad diweddaraf hwn yn y tabl (4.1) isod:

Tabl 4.1 Safbwyntiau polisi sydd yn hyfyw

30 Dph							
	0%	10%	20%	30%	40%	50%	Imputed LVB
AGUG, Rhos & Biwmares	£3.55	£3.04	£2.53	£2.01	£1.50	£0.98	£643,651
Gogledd Orllewin Gwledig, B'Head & Trearddur	£1.99	£1.61	£1.19	£0.86	£0.49	£0.11	£561,037
De-Orellwin, Gogledd Ddwyrain Gwledig, NC & De Arfon & RW	£1.49	£1.16	£0.84	£0.51	£0.19	-£0.14	£523,945
RCs, Canolbarth Gwledig, NC & Symiau Cymudol mwy o fainth	£1.05	£0.81	£0.52	£0.23	-£0.06	-£0.34	£498,655
Llangefni, Penrhyn Llyn	£0.75	£0.50	£0.24	-£0.01	-£0.26	-£0.51	£478,423
Arfordir y Gorllewin ac Arfon, Caergybi i Amlwch	£0.56	£0.26	£0.02	-£0.22	-£0.46	-£0.71	£469,993
Mae Mynyddoedd & D Gwynedd	£0.20	-£0.01	-£0.08	-£0.43	-£0.64	-£0.86	£439,645
Hyfyw							
Ymylol os yn hyfyw (o fewn 5% i'r LVB)							

Er bod modd ceisio cyrraedd targed o 50% ar frig y farchnad, dengys y tabl bod pob un o brif aneddiadau'r ardaloedd prisiau tai hyn yn dod o dan Bolisi TAI 5 Tai Marchnad Lleol a allai effeithio ar y refeniw a grëir gan elfen Farchnad y cynlluniau yn yr ardaloedd hyn, oddeutu 20% i 30% yn llai o werth. Gyda 30% o blith y grŵp o is-farchnadoedd gwerth uwch nesaf

yn hyfyw neu'n ymylol hyfyw, argymhellir y dylid ceisio lefel o 30% o gyfraniadau Tai Fforddiadwy yn y tri grŵp gwerth uchaf o is-farchnadoedd.

Ar yr Arfordir Gwledig, yn y Canol Gwledig, AG a De Arfon, a'r GG, ymddengys bod targed o 20% yn hyfyw yma gyda 10% yn is-grŵp Llangefni a Llŷn.

Ar yr Arfordir Gorllewinol ac yn Arfon Wledig, Caergybi ac Amlwch a'r Mynyddoedd a Dwyrain Gwynedd, mae datblygiad yn ymddangos yn ymylol gyda 0% o Dai Fforddiadwy. Fodd bynnag, efallai bydd mannau nodedig (hot spots) yn yr ardaloedd hyn. Yn wyneb hyn ac er mwyn uchafu cyfleoedd ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy, dylid gosod targed o 10% ar gyfer yr ardaloedd hyn hefyd.

Os bydd tai Fforddiadwy Canolraddol wedi'u cynnwys mewn cynlluniau yn hytrach na thai Rhent Cymdeithasol (ar 42%) ACG, yna mae'n debygol y bydd cynnydd mewn refeniw fesul uned o oddeutu £30,000. Amlinellir hyn yn y tabl isod:

Tabl 4.2 Effaith Fforddiadwy Canolraddol

	Band 2 / Gwerthoedd Marchnad Is	**Band 4 / Gwerthoedd Marchnad Uwch**
ACG o 42%	**£60,000**	**£70,000**
Marchnad Ddisgownt	**£90,000**	**£180,000**
Perchnogaeth a Rennir	**£90,000**	**£170,000**

Mae tabl 3.1 yr adroddiad hwn yn amlinellu ffigyrau band Canllawiau ar Gostau Derbyniol (ACG) o fewn ardal y Cynllun. Mae gan bob is-farchnad fand ACG cyffredinol, ond nid yw'n bosib dyrannu band ACG penodol i bob is-farchnad oherwydd bod y bandiau'n bwrpasol ar gyfer aneddleoedd unigol. Golyga hyn bod angen ychydig o gyffredinoli i gynnal y profion polisi, ond nid yw hyn yn cael effaith sylweddol ar y dull na'r casgliadau a luniwyd.

Ar gyfer cynllun 40 dph, byddai hyn yn golygu oddeutu £240,000 yn ychwanegol ar ochr refeniw'r hafaliad. Cyfrifir hyn fel a ganlyn:

40 annedd gyda 20% Tai Fforddiadwy (8 annedd) x £30,000 yr annedd

Gallai hyn gefnogi swm sylweddol o Dai Fforddiadwy ychwanegol a chynorthwyo ardaloedd sydd yn hyfyw o ychydig i ddod yn fwy hyfyw.

Mae'r tabl uchod yn nodi cynnydd sylweddol iawn yng ngwerth y marchnadoedd canolig ac uchaf ble datblygir tai Fforddiadwy Canolraddol yn hytrach na Rhent Cymdeithasol. Mae'r ffigyrau'n awgrymu tua £90,000 yr uned yn yr ardaloedd gwerth uchaf fyddai, mewn cynllun o yn 30 annedd fesul hectar gyda 30% o Dai Fforddiadwy, yn ychwanegu oddeutu £800,000 at y cynllun.

5 Trothwyon

Mae'r trothwy Tai Fforddiadwy sy'n ofynnol gan bolisi yn fater sy'n cael ei drafod yn barhaus. Yn Lloegr, mae llywodraeth San Steffan wedi dilyn y farn bod safleoedd llai yn llai hyfyw i'w datblygu na rhai mwy. Fodd bynnag, mae'r agwedd hon yn gamarweiniol oherwydd caiff hyfywedd ei yrru i raddau helaeth gan leoliad yn hytrach na graddfa'r datblygiad - a byddai enghreifftiau ar draws Cymru a Lloegr yn cadarnhau hyn.

Felly, nid yw her hyfywedd yn gysylltiedig â graddfa'r datblygiad ond gyda'i leoliad a dyma sy'n gyrru'r gallu i ddarparu.

Yn wir, mae rhai awdurdodau lleol yn Lloegr yn herio trothwy 10 uned y llywodraeth oherwydd bod ganddynt seiliau tystiolaeth cadarn sy'n cefnogi trothwyon sy'n sylweddol is (un uned mewn rhai achosion).

Yn fwy na hyn, deallir bod LlC (Llywodraeth Cymru) yn llwyr gefnogol o'r polisïau sy'n gwneud y mwyaf o ddarpariaeth Tai Fforddiadwy ac yn realistig, ni ellir gwneud hyn gyda throthwyon sy'n gymharol uchel, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig ble mae datblygiad gyda llai na phum uned wedi gwneud cyfraniad sylweddol yn barhaus i'r cyflenwad tai (yn gyffredinol rhwng 40% - 50%).

Nid yw ail fersiynau a diweddariadau Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy ar draws Cymru wedi cefnogi newid cyfeiriad oddi wrth drothwyon is, er bod gwaith monitro hyfywedd ar safleoedd llai wedi

dangos bod mathau penodol o gynlluniau yn fwy heriol i'w cyflawni nac eraill; yn benodol, cynlluniau trosi a chynlluniau yn ymwneud â dymchwel annedd neu aneddiadau presennol.

Pan fydd awdurdodau lleol yn rhagweld nifer sylweddol o safleoedd ar hap a safleoedd llai yn cael eu cyflwyno, byddai'n ddarbodus a chyfiawn lleihau'r trothwy; gallai hyn fod mor isel ag un annedd mewn rhai achosion.

Bydd nifer sylweddol o safleoedd bychain yn aneddiadau unigol, ac yn medru darparu cyfraniad Tai Fforddiadwy, yn enwedig y rheiny ar dir gerddi a thir cefn, ac ar dir llwyd gwag. Mewn achosion o'r fath, bydd y meincnod gwerth tir yn isel, o bosib yr unig beth allai ostwng gwerth yr annedd a gedwir, ond ni fydd yn sylweddol fel arfer.

Wedi dweud hynny, gallai rhai safleoedd bychan fod yn broblematig; yn enwedig safleoedd sy'n ymwneud â dymchwel a throsi aneddiadau presennol. Yn yr achosion hynny, efallai y bydd angen dull mwy hyblyg.

I gloi, awgrymir bod y CDLl ar y Cyd yn lleihau'r trothwyon presennol ond ei fod yn cydnabod bod gwersi o fannau eraill yng Nghymru yn awgrymu bod cynlluniau trosi a dymchwel yn cyflwyno heriau ac, felly, bydd angen dull hyblyg.

Dr Andrew Golland BSc (gydag Anrhydedd) PhD MRICS

ATODIAD 2 - Newidiadau Materion sy'n Codi i adran Tai Fforddiadwy yn y Cynllun

TAI FFORDDIADWY

7.4.60 **Cyd-destun**

- Mae gwella fforddiadwyedd yn amcan allweddol mewn polisi cenedlaethol
- Yn ôl polisi cynllunio cenedlaethol, mae gofyn i gynlluniau datblygu lleol osod targed deallus ar gyfer tai fforddiadwy y mae modd i'r system gynllunio ei gyflawni, a maint trothwy datblygu tebygol
- Dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwyso'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn hyfywdra safleoedd
- Nod allweddol mewn polisi cenedlaethol yw creu cymunedau cymysg a chynaliadwy i drigolion heddiw ac yn y dyfodol
- Mae fforddiadwyedd yn fater ar draws ardal y Cynllun
- Mae tystiolaeth yn awgrymu bod yr angen am dai fforddiadwy yn uwch mewn pentrefi arfordirol, yn enwedig oddi mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar hyd arfordir Meirionnydd

Cyflwyniad

7.4.61 Mae darparu tai fforddiadwy yn amcan yn y Cynllun. Mae darparu tai fforddiadwy hefyd yn flaenoriaeth yn y ~~ddau~~ ~~G~~Cynllun Integredig Sengl ac mae'n flaenoriaeth allweddol i'r ddau Gyngor. Mae'r mwyafrif o dai fforddiadwy sy'n cael ei hadeiladu yn ardal y Cynllun wedi'u darparu fel rhan o ddatblygiadau newydd. Felly mae gan bolisïau cynllunio rôl ganolog i'w chwarae wrth helpu i ddarparu cartrefi cost isel trwy negodi a chyflwyno cwotas aneddleoedd fforddiadwy ar safleoedd tai marchnad agored. Gall cymhwyso'r polisïau yma gynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal a chryfhau cymunedau Cymraeg. Mae'r Polisi Strategol a'r polisi manwl a ganlyn yn nodi'r amgylchiadau ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy, ac ~~mewn amser byddant yn cael eu~~ **fe'u** cefnogir gan Ganllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

7.4.62 Caiff Tai Fforddiadwy ei ddiffinio mewn polisi cenedlaethol fel tai rhent cymdeithasol, rhent fforddiadwy a thai canolraddol, a ddarperir i aelwydydd cymwys lle nad yw'r farchnad yn cwrdd â'u hanghenion. Mai tai rhent cymdeithasol a fforddiadwy fel arfer yn cael eu rhentu gan Gymdeithas Dai **neu Gyngor Sir Ynys Môn**. Mae Tai Canolraddol yn cyfeirio at dai sydd ar gael i'w prynu neu eu prynu/rhentu'n rhannol islaw pris y farchnad. Defnyddir mecanweithiau cynllunio, megis Cytundebau Adran 106 i reoli meddiannaeth a phrisiau.

7.4.63 ~~Ym mis Mai 2011~~ **Yn 2015** roedd **canolrif** pris ~~tŷ cyfartalog~~ **tai** yn Ynys Môn a Gwynedd oddeutu ~~£170,471~~ **£156,000** a ~~£169,780~~ **£144,000**, yn eu trefn. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn bris uchel yn ôl safonau cenedlaethol, wrth eu cymharu ag incwm cyfartalog aelwydydd, cânt eu hystyried yn anfforddiadwy. Mae'r broblem yn fwy dwys yng nghyswllt pobl sy'n ceisio cael mynediad i'r farchnad am y tro cyntaf, ac yn aml iawn mae llawer o bobl leol, yn enwedig pobl ifanc, yn canfod nad ydynt yn gallu fforddio prisiau'r farchnad. Er gwaetha'r dirywiad economaidd diweddar, mae'r mater o fforddiadwyedd tai yn aros yn bryder allweddol ar draws ardal y Cynllun. Dros yr ychydig ddegawdau diwethaf yn ogystal mae gwerthiannau 'Hawl i Brynu' a nifer uchel o ail gartrefi/tai haf wedi peri lleihad sylweddol yn y cyflenwad o eiddo marchnad ac eiddo sector cymdeithasol sydd ar gael ei gwrdd ag anghenion tai lleol.

7.4.64 Thema allweddol mewn polisi cenedlaethol yw bod awdurdodau cynllunio lleol yn gallu ceisio darpariaeth o dai fforddiadwy trwy'r system gynllunio lle mae tystiolaeth gref o'r angen. Er mwyn dangos yr angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun, cwblhaodd y Cynghorau Asesiadau Marchnad Dai Leol (LHMA), Astudiaeth Anghenion Tai ac Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy.

7.4.65 Fe wnaeth Asesiad~~au~~ Marchnad Dai Leol Ynys Môn **2016** ac **Asesiad Marchnad Dai Leol** ~~Astudiaeth Anghenion Tai~~ ~~(~~Gwynedd~~)~~ **2013** ddarparu braslun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol fyddai eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd h.y. tua ~~1,344~~ **899** 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 25% o incwm aelwydydd tuag at gostau tai). ~~Roedd yr asesiadau cyfredol hefyd yn dangos, ar draws ardal y Cynllun, bod yr angen mwyaf am unedau rhent cymdeithasol yn hytrach nag aneddleoedd lle rhennir y berchnogaeth.~~ 'Tai Teg', cofrestr tai fforddiadwy, ~~fydd y~~ **yw'r** brif ffynhonnell wybodaeth ar gyfer cynlluniau canolraddol / rhannu ecwiti yn ardal y Cynllun.

7.4.65a ~~Ni fydd pob uned fforddiadwy newydd a adnabuwyd yn yr AMTLl yn cael eu hadeiladu o'r newydd a'n cael eu rheoli o fewn polisïau'r CDLl ar y cyd.~~ **Nid yw'n ddisgwyliedig y bydd, nac y dylai'r system gynllunio'n unig ddarparu ar gyfer y diffyg hwn.** Un teclyn yn unig i sicrhau bod y galw am dai fforddiadwy yn cael ei ddiwallu yw'r ~~CDLl ar y Cyd~~ **Cynllun**. ~~Mae'n bwysig fodd bynnag bod y Cynllun yn cyfrannu yn ddigonol i gwrdd â chyfran o'r angen hwn.~~ **Mae pwysigrwydd rôl y Cynllun o ran cyfranu tuag at gwrdd ag angen am dai fforddiadwy felly yn cael ei gydnabod.**

7.4.65b Mae'r ffigwr o ran y targed ~~lleiafswm~~ ar gyfer tai fforddiadwy newydd a'i nodir yn y Cynllun wedi ei seilio ar y wybodaeth ganlynol:

~~Categori~~	~~Cyfanswm~~

Unedau wedi eu cwblhau[1]	206
Unedau fforddiadwy yn y banc tir[2]	471
Dynodiadau newydd[3]	404
Ar hap mewn Canolfannau Gwasanaeth	60
Ar hap mewn Pentrefi	30
Clystyrau	224
Isrannu adeiladau gwledig	10
Cefn gwlad agored	10
CYFANSWM	1,415

[1] Ers dyddiad sail y CDLl ar y Cyd

[2] Ffigwr tai fforddiadwy ar hap wedi ei seilio ar asesiad o ba safleoedd sydd yn debyg o gael eu hadeiladu.

[3] Ar sail 25% neu 15% o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar Ardaloedd Pris Tai a nodir ym Mholisi TAI9).

	Y rhan o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy	Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad agored	Cyfanswm
A	Cyfanswm unedau sydd wedi eu cwblhau (bychan a mawr) 01-04-11 = 31-3-15	172	60	68	4	2	306
B	Unedau gyda caniatad cynllunio 01-04-15	327	62	106	29	2	526
C	Dynodiadau Tai Newydd	216	85	35	-	-	336

	Y rhan o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy	Canolfan Is-ranbarthol / Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Pentrefi	Clystyrau	Cefn Gwlad agored	Cyfanswm
CH	Safleoedd hap mawr (+5) 11 mlynedd ar ôl	75	25	20	12	-	132
D	Safleoedd hap bychan (-5) 11 mlynedd ar ôl	80	38	39	94	21	272
DD	Cyfanswm Darpariaeth Tai	870	270	268	139	25	1,572

7.4.66 Gan mai'r sector preifat yw'r adeiladwr tai mwyaf o bell ffordd, cydnabyddir y gallai'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy effeithio ar elw a hyfywdra datblygiadau tai. Cynhyrchwyd yr Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy er mwyn dangos ar ba lefelau y mae'n bosib darparu datblygiadau tai fel eu bod yn broffidiol, ac fel eu bod yn darparu lefel briodol o dai fforddiadwy a chymysgedd o ddaliadaethau ar yr un pryd.

7.4.67 Mae canlyniadau'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn dangos, yn ardaloedd is y farchnad, bod gwerthoedd tir a phrisiau tai yn ei gwneud yn anodd cyflawni tai fforddiadwy. Ond mewn ardaloedd eraill sydd â phrisiau marchnad canolig ac uchel, mae gwerthoedd tir a phrisiau tai yn awgrymu y gallai datblygiadau gyflawni lefelau uwch o dai fforddiadwy heb effeithio'n andwyol ar yr elw a wneir o'r safleoedd. Yn ogystal, wrth i gyflwr y farchnad wella, dylai safleoedd ar draws ardal y Cynllun allu ymdopi â lefelau uwch o dai fforddiadwy heb effeithio ar broffidioldeb.

POLISI STRATEGOL PS 14: TAI FFORDDIADWY

~~Caiff tir digonol ei~~ **Mae cyfleoedd datblygu wedi eu hadnabod i ddarparu targed lleiafswm o ~~1,400~~ 1,572 o dai fforddiadwy newydd.**

POLISI TAI 9: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD

Bydd y Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun drwy weithio mewn partneriaeth â Darparwyr Cofrestredig, datblygwyr a chymunedau lleol i gwrdd â'r targed lleiafswm a gyflwynir ym mholisi strategol PS 14.

1 Trothwy

Bydd disgwyl i ddatblygiadau tai, boed yn rhai newydd neu'n adeiladau wedi'u trosi, mewn aneddleoedd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddleoedd fel y gwelir ym mholisi strategol i PS 15, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a gyflwynir yn y tabl isod:

Categori'r Anheddle	Trothwy
Isranbarthol	~~5 neu fwy o unedau tai~~ 2 neu fwy o unedau tai
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	
Pentrefi Gwasanaeth	
Pentrefi Gwledig / Arfordirol	2 neu fwy o unedau tai
Pentrefi Lleol	
Clystyrau	Dim ond safleoedd sy'n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau.
Isrannu Annedd Gwledig	2 neu fwy o unedau ychwanegol
Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored	100% tai fforddiadwy (oni bai fod y defnydd preswyl yn elfen israddol sy'n gysylltiedig â chynllun ehangach ar gyfer ail-ddefnydd busnes).

2 Canran y Tai Fforddiadwy

Disgwylir y ganran a ganlyn o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddeiliadaeth rhent gymdeithasol) yn yr Ardal Pris Tai a gyflwynir yn y tabl isod:

Canran y Tai Fforddiadwy	Ardaloedd Pris Tai
~~O leiaf 25%~~ 30%	Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd, Rhosneigr, Biwmares, Gogledd-orllewin Wledig, Ardal y Pontydd, Trearddur a Rhoscolyn, De-orllewin, Gogledd-ddwyrain Wledig, Aneddleoedd Arfordirol Mwy, ~~Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gorllewinol a De Arfon, Gorllewin Gwledig.~~
20%	Canolfannau Gwledig, Y Canol Gwledig, Arfordir Gorllewinol a De Arfon, Gorllewin Gwledig.

~~O leiaf 15%~~ 10%	Llangefni, Llŷn, Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig, Caergybi, Amlwch a'r Cefnwlad, Y Mynyddoedd, Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol, Blaenau Ffestiniog.

Gweler y tabl yn yr eglurhad isod mewn perthynas â pha anheddle sy'n perthyn i'r ardaloedd hyn.

Dylai cynnig sydd yn cynnwys cymysgedd deiliadaeth fforddiadwy amgen ildio canran uwch o ddarpariaeth fforddiadwy yn ddarostyngedig i ystyried meini prawf 3i – 3viii o'r Polisi hwn.

Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle, yna ~~dylai~~ bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn ~~b~~parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd~~ai~~ disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle.

terion Eraill

i. **Bydd gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran deiliadaeth, mathau a maint y tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn y datblygiad, fydd yn cael eu pennu gan yr asesiad marchnad dai leol neu unrhyw asesiad amgen gan y Cyngor neu bartner.**
ii. **Dylai unedau fforddiadwy gael eu hintegreiddio'n llawn mewn datblygiad, ac ni ddylai fod modd eu gwahaniaethu oddi wrth dai nad ydynt yn fforddiadwy.**
iii. **Os nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi a nodir, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / y datblygwr / tirfeddiannwr fydd dangos yn glir beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy ar bro-fforma asesiad hyfywdra.**
iv. **Pan, ar ôl cyflwyno pro-fforma hyfywedd, fod anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirfeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynghylch y ddarpariaeth o dai fforddiadwy o fewn cynllun, bydd asesiad allanol annibynnol o'r cynllun yn cael ei gynnal (e.e. gan y Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth) ar gost yr ymgeiswyr. Bydd nifer y tai fforddiadwy a ddarperir yn adlewyrchu casgliadau'r asesiad hwn.**
v. **Bod mecanweithiau addas mewn lle i reoli meddiannaeth yr uned(au) tai fforddiadwy pan gânt eu meddiannu yn y lle cyntaf, ac wedi hynny, i'r rheini sy'n gallu profi angen am dŷ fforddiadwy.**
vi. **Os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys ~~o'r fath~~ ar gyfer tai mentrau gwledig, yna caiff y tai eu meddiannu gan y rheini sy'n gymwys i gael eu hystyried am dai fforddiadwy.**
vii. **Caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy. ~~Dylai unrhyw estyniad neu addasiad gydymffurfio â'r polisi manwl ar ddyluniad.~~**
viii **Bod tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy.**

Eglurhad:

7.4.68 Mae'r astudiaeth hyfywdra ynghyd â dadansoddiad o geisiadau hanesyddol wedi adnabod y lefelau trothwy perthnasol lle bydd y Cynghorau'n ceisio elfen o ddarpariaeth fforddiadwy gan gynnig datblygu. Darpariaeth ar y safle yw'r dewis a ffafrir pan fo safle'n cyrraedd y trothwy, ond os yw graddfa'r cynllun yn golygu y byddai cyfraniad y tai fforddiadwy yn llai nag un uned fforddiadwy e.e. byddai 6 uned mewn ardal pris tai o 10% yn cyfateb i 0.6 tŷ, yna ~~gellir ceisio~~ **bydd** cyfraniad pro-rata am ganran y tŷ newydd **yn angenrheidiol** h.y. 60% yn yr enghraifft hon.

7.4.69 Mae ardaloedd prisiau tai gwahanol wedi'u hadnabod yn yr astudiaeth hyfywdra. Mae'r tabl isod yn nodi ~~i ba~~ **pa** ardaloedd Pris Tai mae gwahanol aneddleoedd yn perthyn **iddo** (nid yw Clystyrau wedi'u cynnwys gan y bydd yr holl ddatblygiadau mewn Clystyrau am dai fforddiadwy). Bydd y gwaith o fonitro'r Cynllun yn ailasesu'r prisiau tai cyfartalog a nodwyd yn yr Astudiaeth Hyfywedd. Gallai hyn effeithio ar y ganran o dai fforddiadwy a geisir yn y gwahanol ardaloedd pris tai:

Tabl 16 : Ardal Pris Tai

~~Ardal Pris Tai~~	~~Prif Aneddleoedd~~
~~O leiaf 25%~~	
~~Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd~~	~~Abersoch~~
~~Rhosneigr~~	~~Rhosneigr~~
~~Biwmares~~	~~Biwmares~~
~~Gogledd-orllewin Wledig~~	~~Cemaes~~
~~Ardal y Pontydd~~	~~Llanfairpwll, Porthaethwy~~
~~Trearddur a Rhoscolyn~~	~~Dim Canolfan Gwasanaethol yn yr ardal.~~
~~De-orllewin~~	~~Niwbwrch~~
~~Gogledd-ddwyrain Wledig~~	~~Benllech, Pentraeth~~
~~Aneddleoedd Arfordirol Mwy~~	~~Bethel, Bontnewydd, Caernarfon, Criccieth, Pwllheli, Porthmadog, Tremadog~~
~~Canolfannau Gwledig~~	~~Ardal o fewn y Parc~~

~~Ardal Pris Tai~~	~~Prif Aneddleoedd~~
~~Y Canol Gwledig~~	~~Gaerwen, Llannerch-y-medd~~
~~Arfordir Gogleddol a De Arfon~~	~~Bangor, Penygroes~~
~~Gorllewin Gwledig~~	~~Bodedern, Gwalchmai, Y Fali~~
~~O leiaf 15%~~	
~~Llangefni~~	~~Llangefni~~
~~Llŷn~~	~~Botwnnog, Chwilog, Nefyn, Y Ffor~~
~~Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig~~	~~Abermaw, Deiniolen, Penrhyndeudraeth, Tywyn~~
~~Caergybi~~	~~Caergybi~~
~~Amlwch a'r Cefnwlad~~	~~Amlwch~~
~~Y Mynyddoedd~~	~~Bethesda, Llanberis, Llanrug, Rachub~~
~~Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol~~	~~Ardal o fewn y Parc~~
~~Blaenau Ffestiniog~~	~~Blaenau Ffestiniog~~

Ardal Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol & Lleol & Pentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 30%		
Arfordir Gwerth Uchel Gwynedd	Abersoch	Llanbedrog, Llangian, Mynytho, Sarn Bach
Rhosneigr	Rhosneigr	
Biwmares	Biwmares	Llanddona, Llangoed
Gogledd Orllewin Wledig	Cemaes	Carreglefn, Llanfechell, Tregele
Ardal y Pontydd	Llanfairpwll, Porthaethwy	Llandegfan
Trearddur & Rhoscolyn	Dim canolfan wasanaethol yn ardal hon	Pont Rhyd y Bont (rhannol), Trearddur

Ardal Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol & Lleol & Pentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
De orllewin	Niwbwrch	Brynsiencyn, Dwyran
Gogledd-ddwyrain Wledig	Benllech, Pentraeth	Llanbedrgoch, Moelfre
Aneddleoedd Arfordirol Mwy	Bethel (Gwynedd), Bontnewydd, Caernarfon, Criccieth, Pwllheli, Porthmadog, Tremadog	Borth y Gest, Caeathro, Efailnewydd, Llanystumdwy, Morfa Bychan
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 20%		
Canolfannau Gwledig	Ardal o fewn y Parc	Corris
Y Canol Gwledig	Gaerwen, Llannerch-y-medd	Llanddaniel Fab, Llangaffo
Arfordir Gogleddol a De Arfon	Bangor, Penygroes	Llandygai, Llanllyfni, Nantlle, Rhiwlas, Talysarn, Tregarth, Y Felinheli
Gorllewin Gwledig	Bodedern, Gwalchmai, Y Fali	Aberffraw, Bethel (Ynys Môn), Bryngwran, Caergeiliog, Pont Rhyd y Bont (rhannol), Llanfachraeth, Llanfaelog, Llanfaethlu, Llanfihangel yn Nhowyn, Llangristiolus, Llanrhyddlad, Malltraeth, Pencaernisiog,
Canran o Dai Fforddiadwy y ceisir: 10%		
Llangefni	Llangefni	Bodffordd, Talwrn
Llŷn	Botwnnog, Chwilog, Nefyn, Y Ffor	Aberdaron, Abererch, Clynnog Fawr, Dinas (Llanwnda) (rhannol), Dinas Dinlle, Edern, Garndolbenmaen, Llanaelhaearn, Llandwrog, Llangybi, Llithfaen, Morfa Nefyn, Pentref Uchaf, Rhoshirwaun, Sarn Mellteyrn, Trefor, Tudweiliog,

Ardal Pris Tai	Canolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol & Lleol & Pentrefi Gwasanaeth	Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig	Abermaw, Deiniolen, Penrhyndeudraeth, Tywyn	Brynrefail, Carmel, Dinas (Llanwnda) (rhannol), Dolydd & Maen Coch, Fairbourne, Groeslon, Garreg-Llanfrothen, Penisarwaun, Rhosgadfan, Rhostryfan, Y Fron
Caergybi	Caergybi	
Amlwch a'r Cefnwlad	Amlwch	n, Rhosybol
Y Mynyddoedd	Bethesda, Llanberis, Llanrug, Rachub	Cwm y Glo, Waunfawr
Dwyrain Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol	Ardal o fewn y Parc	
Blaenau Ffestiniog	Blaenau Ffestiniog	

7.4.69a **Dylai'r gymysgedd o ran deiliadaeth y tai fforddiadwy sy'n ofynnol mewn cynllun penodol adlewyrchu canfyddiadau'r AMTLl diweddaraf neu asesiad amgen gan Gyngor neu bartner, oni all yr ymgeisydd fodloni'r Awdurdod Lleol bod y gymysgedd arfaethedig maent yn ei gynnig yn bodloni'r angen a nodwyd yn well.**

7.4.70 ~~Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at safleoedd eithrio tai fforddiadwy fel safleoedd tai bychain oddi mewn i neu gerllaw aneddleoedd sy'n bodoli ar gyfer darparu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Ceir eglurhad pellach ar hwn yn NCT2, sy'n datgan y dylai safleoedd eithrio gwledig fod yn fach (fel sy'n cael ei ddiffinio'n lleol yn y cynllun), ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar oddi mewn i neu gerllaw aneddleoedd gwledig presennol na fyddai fel arall yn cael eu rhyddhau ar gyfer tai ar y farchnad.~~

7.4.71 ~~Oherwydd natur wledig yr ardal bydd safleoedd eithrio yn cael eu hystyried ar gyfer yr holl aneddleoedd sydd wedi'u nodi yn y Cynllun, fodd bynnag dylent fod ar raddfa sy'n gydnaws â rôl y ganolfan. Yr unig eithriad i hyn yw os darperir cyfiawnhad i egluro sut mae cynnig yn gwasanaethu ardal ehangach na dim ond yr anheddle ei hun e.e. oherwydd diffyg cyfleoedd mewn aneddleoedd eraill yn yr un ardal. Ni ddylai safleoedd sydd gyfagos â'r ffin beri estyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad ac ni ddylent greu patrwm datblygu tameidiog.~~

7.4.72 Yn unol â pholisi **cynllunio** cenedlaethol sydd yn ceisio cyfyngu ar ddatblygu tai yng nghefn gwlad agored, bydd caniatâd am Dai Mentrau Gwledig yn cynnwys amod fydd yn cefnogi eu defnydd fel tai fforddiadwy pan ellir dangos nad oes meddianwyr cymwys am dŷ menter gwledig.