Gorffennaf 2016

Nodyn Esboniadol - Hwyluso Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn

NODYN ESBONIADOL – HWYLUSO TAI FFORDDIADWY

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNREDD A MÔN

Nodyn Esboniadol - Hwyluso Tai Fforddiadwy

Roedd un o'r materion a godwyd mewn llythyr dyddiedig 6 Mai 2016, mewn perthynas â Thai Fforddiadwy. Mae'r nodyn yma yn esbonio sefyllfa'r Cyngor mewn perthynas â'r materion penodol yma (i ddibenion eglurder mae'r materion a godwyd wedi eu cynnwys yn y blychau isod cyn derbyn ymateb y Cyngor i'r materion hyn).

A fu asesiad o ble, o ran hierarchaeth aneddiadau, mae’r ardaloedd o’r angen mwyaf mewn perthynas â thai fforddiadwy?

Mae Strategaeth Ofodol y Cynllun yn gwasgaru datblygiadau'n gymesurol o amgylch ardal y Cynllun ac yn canolbwyntio ar y lleoliadau hynny sy'n darparu'r cyfleoedd gorau i gyflawni datblygiad cynaliadwy. Mae'r dull yma'r un peth ar gyfer darpariaeth tai marchnad a thai fforddiadwy, gweler Pennod 6 o'r Cynllun wedi'i Adneuo - Datganiad Ysgrifenedig (2015) (CDLL.004).

Mae Asesiad Marchnad Dai Lleol Ynys Môn (AMDLl) Mai 2013 (DC.025) a Drafft AMDLl Gwynedd 2013 (DC.026) wedi adnabod lefel sylweddol o angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Wrth gwrs, ciplun yw hyn ar gyfer yr adeg benodol mewn amser. Yn wir, cydnabyddir hyn ym mharagraff 1.14 o'r Arweiniad i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (Mawrth 2006) (Llywodraeth Cynulliad Cymru) gan ddatgan 'Derbynnir fod asesiadau tai yn eu hanfod yn giplun o'r sefyllfa ar adeg benodol...'.

Linc i gopi o’r Arweiniad i Asesiad o’r Farchnad Dai Leol (Mawrth 2006):
http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/publications/marketassessguide/?skip=1&lang=cy

Gellir gweld rhagor o dystiolaeth am yr angen am dai fforddiadwy yn y tabl dan baragraff 10.9 sy'n adnabod aelwydydd 'Wedi eu prisio allan o'r Farchnad' ar sail y canran o'r aelwydydd sydd ag incwm o dan 1/3.5 x chwartel isaf prisiau tai fel y nodwyd ym Mhapur Testun 17A Tai Marchnad Leol (PT.029). Yn seiliedig ar y dybiaeth yma mae 81 allan o'r 100 ward yn ardal y Cynllun gyda dros 50% o'i aelwydydd wedi’i phrisio y tu allan i’r farchnad h.y. incwm yr aelwyd o dan 1/3.5 y chwartel isaf prisiau tai yn yr un ward. Dylid cydnabod mai dyma yw'r sefyllfa waethaf ac nid yw'n ystyried unrhyw arbedion neu asedau eraill sydd gan aelwydydd efallai i gynorthwyo gyda phrynu eiddo. Felly, ni ddylid ei ddefnyddio i benderfynu ar yr angen cyffredinol. Er hynny, mae yn dangos y lefel uchel o amrywiaeth rhwng incwm a phrisiau tai yn yr ardal a'r angen am dai fforddiadwy.

Mae'r Strategaeth Economaidd ym Mhennod 6 o'r Cynllun wedi'i Adneuo (CDLL.004) yn amlinellu'r gweddnewid economaidd a ragwelir a gyfyd o'r raddfa unigryw o brosiectau seilwaith mawr ar Ynys Môn. Bydd y newid yma gobeithio, gyda chymorth statws Parth Menter yr Ynys, yn cadw cyfran uwch o bobl leol yn ardal y Cynllun, darparu cyfleoedd i'r rhai sydd wedi dychwelyd yn ogystal ag annog ymfudo gan aelwydydd sy'n weithredol economaidd. Bydd cyfran o'r bobl yma angen tai fforddiadwy ac mae'r strategaeth anheddiad yn ceisio sicrhau bod y twf yn cael ei gyfeirio at y lleoliadau mwyaf cynaliadwy yn ardal y Cynllun.

Yn ystod cais manwl bydd asesiad am y gymysgfa briodol o'r mathau a meintiau o dai fforddiadwy yn cael ei seilio ar yr wybodaeth sydd ar gael i'r Cynghorau ar eu Cofrestr Aros am Dai a mynediad i Gofrestr Tai Teg (sy'n rhoi cyfle i drigolion sydd â diddordeb i fod yn berchen ar dŷ ond sydd ar hyn o

bryd ddim yn gallu prynu ar y farchnad agored i gofnodi eu diddordeb) yn ogystal ag unrhyw asesiad arall a ddarparwyd neu a ystyrir sydd ei angen e.e. Asesiad Anghenion Tai Lleol ar lefel ward, plwyf, anheddiad.

Felly, nid yw asesiad manwl wedi ei gynnal o ran hierarchaeth yr aneddleoedd i adnabod yr ardaloedd sydd fwyaf angen tai fforddiadwy, oherwydd amserlen cyfnod 15 mlynedd y Cynllun. Er hynny, mae gan y Cynghorau fecanweithiau yn eu lle i asesu'r angen mewn aneddleoedd gwahanol ar amser cais penodol i sicrhau eu bod yn cwrdd â'r angen ar yr adeg hynny.

Dylid darparu esboniad o ganran y tai fforddiadwy disgwyliedig o safleoedd ar hap o gymharu â safleoedd a ddyrannwyd.

Oherwydd cyhoeddiad Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2015, mae hi yn bosib darparu safbwynt wedi'i diweddaru mewn perthynas ag unedau Tai Fforddiadwy o dabl yn y Newid a Ffocws NF67 sy'n adlewyrchu'r sefyllfa yn Ebrill 2014.

Mae'r tablau isod yn amlinellu'r sefyllfa ers dyddiad sylfaenol y Cynllun (Ebrill 2011) mewn perthynas â Thai Fforddiadwy ar hap-safleoedd a safleoedd a ddynodwyd ar gyfer:

- unedau wedi'i Cwblhau rhwng 2011 a 2015;
- y banc tir yn Ebrill 2015;
- unedau a ragwelir ar safleoedd a ddynodwyd h.y. y rhai heb ganiatâd cynllunio yn Ebrill 2015.

Tabl 1- Tai Fforddiadwy wedi'u Cwblhau 2011 i 2015

Categori	Hap-safle	Dynodwyd	Cyfanswm
Prif Ganolfannau	159	12	171
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	59	0	59
Pentrefi a Chlystyrau	76	0	76
Cyfansymiau Cyffredinol	**294 (96.1%)**	**12 (3.9%)**	**306 (100%)**

Tabl 2 - Banc Tir Tai Fforddiadwy Ebrill 2015

Categori	Hap-safleoedd	Dynodwyd	Cyfanswm
Prif Ganolfannau	196	148	344
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	56	6	62
Pentrefi a Chlystyrau	160	0	160

Categori	**Hap-safleoedd**	**Dynodwyd**	**Cyfanswm**
Cyfansymiau Cyffredinol	**412 (72.8%)**	**154 (27.2%)**	**566 (100%)**

Tabl 3 - Darpariaeth Tai Fforddiadwy a Ragwelir ar Safleoedd wedi ei Dynodi heb Ganiatâd Cynllunio

Categori	**Ynys Môn**	**Gwynedd**	**Cyfanswm**
	Twf a Ragwelir ar sail y lefel Isafswm a adnabyddwyd mewn Ardal Pris Tai unigol*		
Canolfan Isranbarthol	D/G	32 i 33	32 i 33
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	147 i 155	84 i 86	231 i 241
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	50 i 52	35 i 40	85 i 92
Pentrefi Gwasanaeth	11	32 i 38	43 i 49
Cyfansymiau Cyffredinol	**208 i 218**	**183 i 197**	**391 i 415**

* Mae'r amrywiaeth mewn ffigyrau mewn perthynas â rowndio'r ffigyrau i fyny ar safleoedd unigol.

Mae'r lefel tai fforddiadwy a ddisgwylir mewn Canolfannau Gwasanaeth, 60 uned, ac mewn Pentrefi, 30 uned, wedi eu seilio ar y nifer o unedau ar hap sydd i'w ddisgwyl yno (h.y. twf a ragwelir heblaw am unedau a gwblhawyd, banc tir a dynodiadau) wedi eu hasesu yn erbyn lefel y caniatadau hanesyddol a gymeradwywyd a fyddai'n sbarduno'r trothwy tai fforddiadwy mewn aneddiadau o'r fath.

Mae'r ffigwr o 224 uned yn y Clystyrau wedi ei seilio ar y ffaith fod y Cynllun yn adnabod 112 o Glystyrau ble mae'r polisi yn cyfyngu datblygu i uchafswm o 2 uned fesul clwstwr a'r ffaith mai dim ond tai fforddiadwy y gellid eu cefnogi o dan y polisi. Er hynny, nid oedd y ffigwr yma yn ystyried y nifer o unedau marchnad agored gyda chaniatadau cynllunio yn rhai o'r Clystyrau hyn (mae hyn oherwydd polisi caniataol presennol i dai marchnad agored mewn Clystyrau ar Ynys Môn). Oherwydd hyn, argymhellir fod y ffigwr mewn perthynas â thai fforddiadwy a gyflenwir drwy Glystyrau yn cael ei ostwng i 120 uned.

Ar sail cyfraddau datblygu hanesyddol, y farn yw bod y ffigwr o 10 uned fel rhan o isrannu adeiladau gwledig a'r un fath yng nghefn gwlad agored, yn rhagdybiaeth deg ac yn adlewyrchu natur wledig ardal y Cynllun.

Oherwydd yr uchod awgrymir fod y tabl Tai Fforddiadwy a gyflwynwyd o dan newid a ffocws NF67 yn cael ei newid fel a ganlyn (ffigyrau newydd/diwygiedig mewn coch):

Categori	Dynodiadau	Hap-safleoedd	Cyfanswm
Unedau wedi'u cwblhau [1]	12	294	~~206~~ 306
Unedau fforddiadwy yn y banc tir[2]	154	412	~~471~~ 566
Dyraniadau newydd[3]	391 i 415	-	~~404~~ 391 i 415
Hap-safleoedd mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol	-	60	60
Hap-safleoedd mewn Pentrefi	-	30	30
Clystyrau	-	~~224~~ 120	~~224~~ 120
Is-rannu adeiladau gwledig	-	10	10
Cefn gwlad agored	-	10	10
CYFANSWM	557 i 581 (37.3% i 38.3%)	936 (61.7% i 62.7%)	~~1,415~~ 1,493 i 1,517

[1] Am y cyfnod 2011 i 2015

[2] Ffigwr banc tir Tai Fforddiadwy (Ebrill 2015) ar sail asesiad o ba safleoedd sy'n debygol o gael eu hadeiladu.

[3] Ar sail 25% neu 15% o ddarpariaeth dai fforddiadwy (ar sail Ardal Pris Tai a nodir ym Mholisi TAI9) mae'r ffigwr yn uwch oherwydd iddo gael ei rowndio i fyny.

O ganlyniad i'r ffigwr diwygiedig a amlygwyd uchod bydd dros 60% o'r ddarpariaeth fforddiadwy yn cael ei chyflawni drwy hap-safleoedd gyda thua 37% i 38% ar safleoedd wedi'u neilltuo. Er hynny, mae mwyafrif y ddarpariaeth hap-safleoedd o ganlyniad i unedau wedi'i cwblhau a safleoedd yn y banc tir presennol gyda bron i ddwbl y swm o ddarpariaeth fforddiadwy yn y dyfodol yn dod o safleoedd wedi eu neilltuo.

Buasai esboniad o gymorth mewn perthynas ag ymagwedd y Cynllun yn TA19 o osod cyfradd darged y cyfraniad ar gyfer tai fforddiadwy ar 2 lefel, yn enwedig yn sgil diweddariad 2014 o'r Astudiaeth Ddichonoldeb a awgrymodd fireiniad y tu hwnt i'r opsiwn o 3 lefel o gyfraniad, sef yr hyn a awgrymwyd yn yr adroddiad gwreiddiol yn 2013.

Yng nghyfarfod y Panel Polisi Cynllunio ar y Cyd roedd yr Aelodau o blaid sicrhau y lefel uchaf bosib o ddarpariaeth tai fforddiadwy drwy'r CDLl ar y Cyd. Dangosodd adolygiad o'r ddarpariaeth tai fforddiadwy bosib ar sail lefel twf dangosol i safleoedd wedi eu dynodi heb ganiatâd cynllunio bod

nifer ychydig yn uwch yn cael eu darparu drwy ddull 2 lefel yn hytrach na dull 3 lefel. O ganlyniad i hyn, a'r ffaith bod y ffigwr 15% a 25% ym mholisi TAI 9 yn amlwg wedi ei nodi fel darparu 'O leiaf' y lefel yma, yna cafodd dull 2 lefel ei gynnwys ym mholisi TAI 9 o'r Cynllun wedi'i Adneuo.

O ystyried y pwysigrwydd y mae polisi cenedlaethol yn ei roi ar ddarparu tai fforddiadwy, bydd sesiwn gwrandawiad yn archwilio a yw'r Cynllun yn mwyhau'r ddarpariaeth hon, gan gydnabod nad oes modd bodloni'r galw yn llawn trwy'r Cynllun. Gan fod canlyniadau'r ymgynghorydd wedi nodi i ba raddau y gall y farchnad dai leol effeithio ar ddichonoldeb, byddai diweddariad ychwanegol yn ddefnyddiol, gan y bydd bron 2 flynedd wedi mynd heibio erbyn i hyn gael ei drafod. Bydd hefyd yn gyfle i ystyried effaith cyflwyno, ym mis Ionawr eleni, y gofyniad i osod taenellwyr mewn pob cartref newydd, y mae'r ymgynghorydd wedi amlygu hyn fel mater a allai fod yn bwysig.

Cytunwn oherwydd yr amserlen ers Diweddariad Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy 2014 (DC.003), ei bod hi yn briodol i ddiweddaru'r ddogfen hon ymhellach. Comisiynwyd Andrew Golland Associates i ymgymryd â'r gwaith yma i'r Cyngor gyda'r bwriad o orffen y gwaith erbyn canol mis Gorffennaf.