EITEM

CYFARFOD	**Pwyllgor Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**
DYDDIAD	**16 Tachwedd 2018**
ENW	**Canllaw Cynllunio Atodol**
PWRPAS	**Ystyried y Canllaw Cynllunio Atodol Drafft ar Dai Fforddiadwy a gynhwysir yn Atodiad 1 a phenderfynu ar gyhoeddir dogfen ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus**
ARGYMHELLIAD	**Caniatáu cyhoeddi'r Canllaw Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy a gynhwysir yn Atodiad 1 ar gyfer Ymgynghoriad Cyhoeddus.**
AWDUR	**Arweinydd Tîm (Tai a Chymunedau) (Polisi), Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn**

1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwymo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno fersiwn drafft ymgynghorol o'r Canllaw ar Dai Fforddiadwy yn Atodiad 1 yn ogystal â gwybodaeth am y camau nesaf a'r amserlen.

2. Pwrpas Canllaw Cynllunio Atodol

2.1 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael eu paratoi er mwyn darparu ychwaneg o fanylder ar bolisïau penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Canllawiau Cynllunio atodol yn fodd o sicrhau fod yna well dealltwriaeth o'r polisïau, eu bod yn cael ei gweithredu'r effeithiol ac mewn modd cyson.

2.2 Wrth baratoi'r Canllawiau newydd yma mae'n bwysig cadw mewn cof bod rhaid i'r Canllawiau fod yn gyson efo'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a pholisi cynllunio cenedlaethol. Ni ddylai unrhyw Ganllaw gynnwys polisïau newydd.

2.3 Ar sail yr uchod, dim ond polisïau a chynigion y Cynllun sydd â statws arbennig (blaenoriaeth) wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio. Fodd bynnag, ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, a chyn belled eu bod wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a chael eu mabwysiadu gan yr Awdurdodau, bydd y Canllawiau yn cael eu defnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth ddod i benderfyniadau ynglŷn â cheisiadau cynllunio perthnasol.

3 Y broses hyd yma

3.1 Hyd yma mae'r broses o baratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol sydd yn Atodiad 1 wedi cynnwys:

i. Rhoi ystyriaeth i bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol;
ii. Adolygu'r Canllawiau Cynllunio Atodol presennol ar Dai Fforddiadwy;

iii. Trafodaethau gydag ystod o Swyddogion, gan gynnwys Rheoli Datblygu, Tai, Swyddogion Cyfreithiol y ddau Awdurdod ac ystyried ei sylwadau hwy ar y fersiwn drafft o'r Canllaw;
iv. Drafft cychwynnol o'r Canllaw wedi ei ystyried gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 17 Gorffennaf 2018.
v. Ystyried sylwadau a dderbyniwyd gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

4. Newidiadau a ymgorfforwyd i'r fersiwn Ymgynghori Drafft o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a gynhwysir yn Atodiad 1 o'r Adroddiad yma

4.1 Yn sgil trafodaethau mewnol oedd yn cymryd lle pan gyflwynwyd fersiwn drafft cychwynnol o'r Canllaw i'r Panel roedd rhai rhannau o'r ddogfen angen ei gwblhau gyda chrynodeb o'r bylchau hyn yn unig wedi ei gynnwys. Isod mae crynodeb o'r rhannau hyn, sydd bellach wedi cael eu cwblhau yn y Drafft Ymgynghori CCA a gynhwysir yn Atodiad 1 o'r adroddiad yma:

- Pennod 2 - Mae'r Arweiniad Polisi Cenedlaethol wedi cael ei grynhoi gyda'r fersiwn gwreiddiol wedi ei gynnwys yn Atodiad 1 y CCA;
- 3.7 Tai Menter Wledig- Wedi amlinellu, mewn cydymffurfiaeth a Pholisi Cenedlaethol, yr amgylchiadau ble y gallai'r tai fod yn rhai fforddiadwy. Ymhellach mae'n cynnwys amlinelliad o fethodoleg er mwyn ymdopi a cheisiadau er mwyn diddymu amod tŷ menter wledig er mwyn darparu tŷ farchnad agored. Mae'r Arweiniad yn cynnwys gwybodaeth o ran yr anghenion yn gysylltiedig â thaliadau swm cymudedig tuag at dai fforddiadwy ble na fyddai'r tŷ yn cynnig uned fforddiadwy pan fo'r disgownt perthnasol wedi ei ddefnyddio, h.y. oherwydd maint yr annedd.
- 3.8 Estyniadau i Dai Fforddiadwy - Egluro y bydd rhai mathau o hawliau datblygu a ganiateir yn cael ei diddymu (h.y. estyniadau ble yn arferol na fyddai angen caniatâd Cynllunio) er mwyn sicrhau fod yr uned yn parhau i fod yn dŷ fforddiadwy. Nodir pan fo yna gais ar gyfer datblygiad a fyddai fel arall yn ddatblygiad a ganiateir ni fydd yna ffi Cynllunio ynghlwm a'r cais.
- 7.6 Gwario Symiau Cymudedig / Taliadau Pro-rata – Amlinellu y bydd yr holl arian a gesglir yn cael ei gadw ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy gyda blaenoriaeth yn cael ei roddi i wario'r arian a gesglir yn yr un ardal yn ddarostyngedig i argaeledd cynlluniau addas;
- 7.8 Safleoedd Eithrio - Cynnwys eglurder mewn perthynas â graddfa'r datblygiad ac yr angen i'w gyfiawnhau yn seiliedig ar yr angen o fewn yr anheddle y mae wedi ei leoli. Mae hefyd yn amlinellu'r amgylchiadau arbennig os yw'r bwriad yn gwasanaethu ardal ehangach ac yn nodi y dylai'r raddfa adnabod yr angen o fewn yr ardal y mae'n ei wasanaethu. Fe fydd angen derbyn cyfiawnhad yn profi na ellir cyflawni'r datblygiad mewn lleoliad o fewn y ffin datblygu gan gynnwys asesiad o'r tai sydd ar werth o fewn yr ardal.
- 7.9 Rheoli meddiannaeth / Mecanwaith ar gyfer bythol barhad - Amlinellu'r defnydd o amod ar gyfer ceisiadau amlinellol a defnyddio rhwymedigaethau Cynllunio (Cytundebau 106) ar gyfer ceisiadau manwl neu'r rhai sydd yn darparu symiau cymudedig;
- Atodiad 3 - wedi cynnwys crynodeb o'r Asesiad Marchnad Dai Lleol Gwynedd Drafft (2018) a Môn (2016) (AMDLl)
- Atodiad 7 – Wedi cynnwys rhestr o gysylltiadau defnyddiol;
- Atodiad 8 - Templed i'w ddefnyddio gan unigolion er mwyn dangos eu cysylltiadau lleol ac i gyfiawnhau eu haddasrwydd ar gyfer tŷ fforddiadwy angen lleol;
- Atodiad 9 – Wedi cynnwys Rhestr Termau o fewn y CCA.

4.2 Yn ychwanegol i'r newidiadau a nodir uchod er mwyn llenwi'r bylchau, mae trafodaethau pellach hefo Rheoli Datblygu, Tai a Swyddogion Cyfreithiol wedi amlinellu'r angen i wneud newidiadau ychwanegol. Mae'r newidiadau ychwanegol hyn wedi eu crynhoi isod:

- 2.2.1 Strategaeth Tai Gwynedd Drafft 2018-23 – Wedi cyfeirio tuag at y strategaeth newydd sydd yn cael ei baratoi yn hytrach na'r hen strategaeth 2013-17.
- 3.3.5 Fforddiadwyedd mewn perthynas â phrynu tŷ - Yn dilyn trafodaethau gydag Adran Dai'r ddau Gyngor, mae'r lefel blaendal ar gyfer cyfrifo'r pris fforddiadwy a ddisgwylir yn y gwahanol Ardaloedd Gynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) nawr yn seiliedig ar y pris canolrif yn yr ardal yn hytrach na fod yn seiliedig ar incwm y cartref;
- 3.9 Tynnu Amod / Cytundeb Tŷ Fforddiadwy - Roedd rhai caniatadau Cynllunio a roddwyd o'r blaen ar gyfer tŷ fforddiadwy ddim yn cyfyngu ar eu maint. Golygir hyn wrth geisio ei gwerthu ymlaen yn y dyfodol, hyd yn oed gyda'r pris disgownt, fod yna risg na fyddem yn darparu tŷ fforddiadwy. Rydym gan hynny wedi cynnwys adran sydd yn amlinellu'r cyfiawnhad fyddai ei angen er mwyn bodloni'r Cyngor na fyddai'r unedau hyn yn darparu tŷ fforddiadwy ac y byddai swm cymudedig ar gyfer darpariaeth tŷ fforddiadwy yn fwy addas yn seiliedig ar y gwahaniaeth rhwng y lefel disgownt a phris marchnad agored;
- 4.1 Tystiolaeth o ran yr angen am Dŷ Fforddiadwy - Rhan ychwanegol ym mharagraff 4.1.7 yn amlinellu'r materion i'w cytuno hefo'r Cyngor er mwyn cynnal arolwg lleol;
- 5.3 Penderfynu ar yr unedau fforddiadwy yw darparu'n llwyr / Cyfraniadau - Brawddeg ychwanegol ym mharagraff 5.3.3 yn amlinellu fod y Cyngor yn gofyn am gopïau wedi ei golygu o unrhyw wybodaeth sensitif a fydd yn cael ei gyflwyno;
- 7.2 Darpariaeth ar y safle – Cynnwys brawddeg ychwanegol ym mharagraff 7.2.2 yn nodi y dylai unrhyw dŷ fforddiadwy ychwanegol adlewyrchu'r angen a adnabyddir yn lleol;
- Pennod 8 Tai Fforddiadwy a Chymhwysedd Meddianwyr - Wedi cynnwys tabl er mwyn darparu mwy o eglurder ynglŷn ag anghenion cysylltiadau lleol ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiadau fforddiadwy mewn gwahanol fathau o aneddleoedd yn seiliedig ar ba gategori maent ynddo yn yr hierarchaeth aneddleoedd.

4.3 Mae yna newidiadau bychan ychwanegol mewn rhannau o'r CCA. Mae'r holl newidiadau a restrir yn 4.1 a 4.2 uchod wedi eu hymgorffori yn y fersiwn terfynol a gynhwysir yn Atodiad 1.

5. Camau nesaf ac amserlen

5.1 Mae'r tabl isod yn adnabod y camau nesaf a'r amserlen ddangosol ar gyfer cyflawni'r camau. Mae'r amserlen derfynol yn dibynnu ar faint o sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus a'r materion a godir yn y sylwadau hynny. Bydd adroddiad i gyfarfod y Panel ar ôl diwedd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn rhoi diweddariad, gan gynnwys rhoi amserlen derfynol.

Tabl 1: Camau nesaf ac amserlen ddangosol

Camau	**Amserlen ddangosol**
Ymgynghoriad cyhoeddus	Wythnos yn cychwyn 3 Rhagfyr 2018 – wythnos yn cychwyn 21 Ionawr 2019 - saith wythnos

EITEM

Camau	**Amserlen ddangosol**
Ystyried y sylwadau ac adnabod y newidiadau angenrheidiol.	Ionawr – Chwefror 2019
Adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus - Canllaw Cynllunio Atodol Drafft: Tai Fforddiadwy - Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.	Mawrth 2019
Adroddiad ymgynghori cyhoeddus a chopi drafft terfynol o'r Canllaw Cynllunio Atodol Drafft - Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd i'w fabwysiadu	Ebrill 2019
Cyhoeddi'r Canllaw Cynllunio Atodol a'r Adroddiad Ymgynghori ar wefannau'r Cynghorau a'u defnyddio fel ystyriaeth cynllunio faterol.	Ebrill 2019

6. Argymhelliad

6.1 Bod y Pwyllgor Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cymeradwyo rhyddhau'r Canllaw Cynllunio Atodol Drafft ar Dai Fforddiadwy a gynhwysir yn Atodiad 1 am gyfnod ymgynghori cyhoeddus.