EITEM 5 – ATODIAD 1

CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL – TAI MARCHNAD LLEOL

ADRODDIAD YMGYNGHORIAD AC ARGYMHELLION SWYDDOGION

MAWRTH 2019

Cynnwys

1. CEFNDIR 3
Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)..3
Y Cyd-destun Polisi...3
Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol...3
Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol..3
2. MARCHNAD LLEOL..4
Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus..4
ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION.5

1. CEFNDIR

Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

1.1 Diben y CCA yw:

- cynorthwyo'r ymgeiswyr a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion ynghylch sut i ddefnyddio polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sy'n cyd-fynd â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Y Cyd-destun Polisi

<u>Y Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdodau Cynllunio Gwynedd a Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dynodiadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:

- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all rhoi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n paratoi cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun a fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion y Cynllun.

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Ystyrir Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio materol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Ni all y CCA gyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd nac yn addasu polisïau sy'n bodoli eisoes.

1.7 Felly, cyn gynted ag y bydd wedi'i fabwysiadu, dylid rhoi pwys sylweddol i'r CCA fel ystyriaeth gynllunio faterol.

2. CCA TAI MARCHNAD LLEOL

2.1 Diben y CCA yw darparu rhagor o wybodaeth a manylder i gynorthwyo'r ddau awdurdod cynllunio i weithredu Polisi TAI 5 ('Tai Marchnad Lleol') o'r CDLl ar y Cyd er mwyn sicrhau dull cyson o'i weithredu. Mae'r canllaw yn hwyluso'r ddarpariaeth addas o dai marchnad lleol yn yr aneddleoedd perthnasol sydd wedi ei hadnabod yn y polisi drwy gyfeirio at ystyriaethau penodol ac adnabod mecanweithiau rheoli priodol.

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus

2.2 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 21 Medi, 2018. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion perthnasol o'r ddau Awdurdod, megis Adain Rheolaeth Datblygu'r ddau Awdurdod a'r Unedau Cyfreithiol. Cyn hyn, cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 17 Gorffennaf, 2018.

2.3 Roedd y CCA yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 11 Hydref a 22 Tachwedd, 2018.

2.4 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gynghorwyr, Cynghorau Cymuned, asiantau cynllunio, ymgynghorwyr statudol, cyrff amgylcheddol, awdurdodau cyfagos a'r sawl a oedd wedi datgan diddordeb yn y CCA. Anfonwyd manylion yr ymgynghoriad at yr arbenigwyr ym maes y testun (e.e. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, adeiladwyr tai, gwerthwyr tai a benthycwyr morgais). Roedd copïau caled o'r CCA hefyd ar gael i'w darllen ym mhob llyfrgell gyhoeddus, prif swyddfa Cyngor Ynys Môn yn Llangefni ac yn Siop Gwynedd (Caernarfon, Dolgellau a Phwllheli).

2.5 Roedd nifer o ffyrdd gwahanol i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, gan gynnwys:

- Ffurflen ymateb ar-lein mewn Word a pdf - ar gael ar y ddwy wefan a chopïau papur ar gael yn yr holl lyfrgelloedd, prif swyddfa Cyngor Sir Ynys Môn ac yn Siop Gwynedd. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.
- E-bost
- Llythyr

2.6 Derbyniwyd 8 sylw, a oedd yn cynnwys 7 gwrthwynebiad a 1 sylw o gefnogaeth.

2.7 Mae'r adran nesaf (Atodiad 1) yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd. Mae'n cynnwys ymateb y Cynghorau iddynt a, phan fo'n briodol, yn argymell unrhyw ddiwygiadau i'r CCA sydd eu hangen yn sgil y sylw. Mae unrhyw ddiwygiad i eiriad y CCA wedi ei nodi mewn **<u>ysgrifen bold sydd wedi ei danlinellu</u>**.

ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
1	01	Cefnogi	Cyngor Tref Porthmadog	Cyffredinol	Mae Cyngor Tref Porthmadog yn gefnogol iawn i'r argymhellion sydd yn cael eu cynnig ar gyfer cyflenwi tai marchnad lleol. Maent yn teimlo fod hyn am fod yn gam mawr ymlaen yn y cyfeiriad cywir yn enwedig yn lleol yn Borth y Gest a Morfa Bychan.	**Nodi'r sylw**
2	02	Gwrthwynebiad	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Cyffredinol	Pe câi methodoleg rhaglenni adeiladu tai cynlluniau datblygu lleol y dyfodol Cyngor Gwynedd ei diwygio fel na fyddid yn dechrau'r broses o'u llunio trwy bennu cyfanrif sirol y tai yn hytrach na thrwy ymchwilio i ganfod union anghenion tai cymunedau'r sir fel mai adeiladu tai ar gyfer anghenion lleol yn unig y byddid o'r rhataf i''r drutaf, a phe cymhwysid rheolau gwarchodol a chymeradwy Canllaw Cynllunio Atodol Tai Marchnad Leol (Drafft) i hyrwyddo hynny, byddai''r canlyniad yn un o'r cymwynasau cymdeithasol mwyaf pellgyrhaeddol y gellid ei ysgogi.	**Nodi'r sylw** Mae'r CCA hwn yn gysylltiedig â pholisi penodol yn y CDLl ar y Cyd, sef Polisi TAI 5, sydd yn hyrwyddo tai marchnad lleol mewn lleoliadau penodol o fewn ardal y Cynllun. Mae'r polisi hwn yn seiliedig ar baragraff 4.2.9 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018) sydd yn nodi'n benodol fod yn rhaid i bolisi o'r fath ymwneud â 'anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored' yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn. Nid yw'r polisi hwn felly yn berthnasol i'r farchnad dai yn

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					Pwyswn ar Gyngor Gwynedd i ddechrau'r broses o ddiwygio diwylliant y maes cynllunio trwy fynd ati i droi'r farchnad dai yn ei chyfanrwydd yn farchnad leol. Y mae mawr angen gwneud hynny.	ei gyfanrwydd ar draws ardal y Cynllun. Mae'r fethodoleg ar gyfer adnabod twf tai o fewn ardal y Cynllun yn fater sy'n ehangach na gofynion y CCA hwn. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.
3	03	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	4.8	Nodyn am lleol - fydd angen gwybodaeth ynglŷn â beth ydi'r cysylltiad - angen diffinio hyn er mwyn gwneud hi'n haws i benderfynu os ydi person hefo cysylltiad neu beidio h.y. teulu / byw yn yr ardal am X o flynyddoedd.	**Nodi'r sylw** Mae ' lleol' yn y cyd-destun hwn wedi ei ddiffinio yn yr eglurhad i Bolisi TAI 5 (para. 6.4.30) ac mae wedi ei egluro ymhellach ym mharagraffau 4.8-4.12 o'r CCA drafft. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
4	03	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	4.10	Pwy fydd yn sicrhau bod trefniadau boddhaol ar gael i gadarnhau cysylltiad gyda'r ward ar gyfyngu meddiannaeth unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i sawl sy'n cydymffurfio â'r diffiniad meddiannaeth perthnasol a phwy fydd yn monitro hyn? Yr Awdurdod Cynllunio?	**Nodi'r sylw** Mae paragraffau 5.1-5.4 o'r CCA drafft yn nodi sut y bwriedir rheoli meddiannaeth unedau marchnad leol. Bydd hyn yn cael ei reoli drwy gytundebau cyfreithiol adran 106 sydd yn hwyluso sut mae'r polisi yn gweithio yn ymarferol. Mae hyn yn ystyried y feddiannaeth gychwynnol ynghyd a meddiannaeth yr eiddo yn y dyfodol ac mae'n nodi sut y dylai trefn readru weithredu os oes tystiolaeth o farchnata aflwyddiannus. Mae paragraff 4.15 o'r CCA drafft yn nodi hefyd bod cyfyngiad yn cael ei roi ar eiddo gyda'r Gofrestrfa Tir fel bod yn rhaid gofyn am ganiatâd yr Awdurdod Lleol er mwyn cadarnhau bod yr aelwyd sydd yn bwriadu byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny. Mae hyn yn cael ei nodi yn y gytundeb 106. Bydd yn rhaid darparu tystiolaeth briodol i brofi eu bod yn cydymffurfio â'r gofynion. Bydd meddiannaeth eiddo perthnasol yn cael ei fonitro gan yr awdurdod

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						lleol perthnasol ble lleolir yr eiddo. Gellir ymgymryd â chamau gorfodaeth os oes diffyg cydymffurfiaeth gyda'r ymrwymiad cynllunio. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.
5	03	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	4.15	Sôn am apwyntiad `corff allanol i asesu' - posib rhoi Tai Teg fan hyn? Fel bod unigolion yn gweld y cysylltiad ag yn adnabod fod angen cofrestru â Tai Teg?	**Derbyn** Tra bod y polisi hwn yn ymwneud â darparu tai marchnad lleol yn hytrach na thai fforddiadwy (mae Tai Teg yn fenter partneriaeth rhwng sefydliadau tai a datblygwyr ymhle mae cofrestr o bobl sydd â diddordeb mewn hunan berchen tai ond sydd methu prynu yn bresennol ar y farchnad agored yn cael eu hadnabod), o safbwynt asesu'r dystiolaeth er mwyn sefydlu os ydyw aelwyd yn cydymffurfio gyda'r meini prawf meddiannaeth yna, o gofio eu rôl yn asesu 'angen lleol' o ran tai fforddiadwy, cytuno i nodi Tai Teg ym mharagraff 4.15 fel esiampl o gorff allanol posib i ymgymryd â'r asesiad perthnasol.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						Argymhelliad Er mwyn ymateb i'r hyn a nodir yn y sylw, cynnwys cyfeiriad at Tai Teg fel ffynhonnell bosib o ymgymryd â'r asesiad 'lleol' ym mharagraff 4.15. "Mi fydd yr Awdurdod Lleol neu unrhyw gorff allanol addas a'u penodir gan yr Awdurdod Lleol**, megis er enghraifft Tai Teg,** yn asesu os yw'r darpar breswylwyr yn gymwys ar sail y dystiolaeth hyn".

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
6	03	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	4.24	Pwy fydd yn monitro hyn? A fydd angen gwneud hyn yn rheolaidd?	**Nodi'r sylw** Bydd unrhyw fwriad i ymestyn neu gynyddu maint eiddo yn cael ei reoli yn briodol gan yr awdurdod cynllunio lleol perthnasol. Byddent hefyd, trwy eu swyddogaeth o ran gorfodaeth, yn asesu unrhyw ddatblygiad nad sydd wedi cael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Bydd yn rhaid i unrhyw gynnydd i faint uned marchnad lleol fod yn gyson ag amcanion y polisi. Bydd hyn yn cael ei asesu, monitro a'i reoli gan yr awdurdod cynllunio lleol yn unol â'r canllawiau a nodir ym mharagraff 4.24 o'r CCA drafft. Mae cyfyngu hawliau datblygu a'u caniateir ar eiddo o'r fath yn bwysig yn hyn o beth gan ei fod yn darparu cyfle i'r awdurdod cynllunio lleol i asesu effaith estyniadau ar 'fforddiadwyedd' eiddo marchnad leol yn yr hirdymor. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
7	03	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	5.6, 5.7 & 5.10	Oes bwriad i gyfyngu ar bris tŷ marchnad leol? Oes bwriad i fonitro sut mae marchnata tŷ marchnad leol - mae angen canllaw ac mae 'modd addas' yn annelwig. Mae marchnata aflwyddiannus yn rhy negyddol, dylid rhoi hyn fel canllaw o'r dechrau - y pris, yr ardal farchnata, a'r cyfryngau perthnasol i'w marchnata - arwyddion, posteri, y we, asiantaethau ac ati. Rhaid cytuno ar bris addas cyn iddo gael ei farchnata a phwy fydd yn monitro hyn i sicrhau ei fod yn addas? Posib cael gwybodaeth ynglŷn â'r angen i ddatblygwr drafod a chytuno ar bris fforddiadwy gyda'r Cyngor cyn Tai Teg gychwyn marchnata. Fyddai hyn yn helpu o ran y broses asesu gan fod pawb wedi cytuno ar y pris fforddiadwy o flaen llaw	**Derbyn yn rhannol** Gan nad yw tai marchnad lleol yn cael eu diffinio fel tai fforddiadwy mewn perthynas â Nodyn Cyngor Technegol 2 gan Lywodraeth Cymru, ni fydd caniatâd cynllunio yn destun mecanwaith i reoli eu pris. Bydd unrhyw leihad yn y pris yn deillio yn anuniongyrchol o'r cyfyngiad meddiannaeth. Nid oes angen felly i gytuno ar bris fforddiadwy cyn marchnata eiddo o'r fath. Mae'r pris marchnata yn cael ei ddylanwadu gan y cyfyngiad ar faint eiddo marchnad lleol. Mae'n bwysig fodd bynnag, fel nodir ym mharagraffau 5.9 a 5.10, fod unedau marchnad lleol yn cael eu marchnata ar bris/rhent sydd yn adlewyrchu'r cyfyngiad hwn. O'r herwydd, cytuno i ddiwygio paragraff 5.10 er mwyn sicrhau bod cadarnhad ysgrifenedig gan Arwerthwr Tai, Asiant Gosod neu Syrfëwr Siartredig sydd yn gweithredu o fewn ardal y CDLl ar y Cyd yn angenrheidiol o ran bod pris/rhent yr uned yn cyfleu'r cyfyngiad o ran meddianaeth. Dylai prisiad o'r fath gadarnhau ei fod wedi

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						ei wneud yn unol â'r drefn broffesiynol safonol o fewn y diwydiant. Tra bod paragraff 5.9 o'r CCA drafft yn datgan bod tystiolaeth yn angenrheidiol er mwyn arddangos fod eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus, cytuno fod angen croesgyfeirio at y paragraff hwn wrth gyfeirio at farchnata mewn 'modd addas'. Cytuno y gall y gofynion ym mharagraff 5.9 gael eu gwneud yn fwy clir er mwyn sicrhau fod yr unedau wedi eu marchnata'n ddigonol. Cynnwys cyfeiriad at 'Arwyddion Ar Werth/Ar osod' tu allan i'r eiddo ar gyfer y cyfnod 12 wythnos berthnasol ac y dylai'r manylion/gwybodaeth gwerthiant neu osod nodi'n glir y cyfyngiad meddiannaeth ar gyfer yr eiddo. Hefyd mae angen gwneud yn fwy clir y dylai'r math o bapur newydd ble fyddai'n addas hysbysebu'r eiddo (fel y nodir yn y trydydd pwynt bwled ym mharagraff 5.9) fod yn bapur newydd

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						dyddiol neu wythnosol sydd yn cael eu cylchredeg yn eang. Nid yw'n addas, er enghraifft, hysbysebu mewn papurau bro yn unig. **Argymhelliad** Croesgyfeirio unrhyw gyfeiriad at farchnata eiddo mewn 'modd addas' gyda pharagraff 5.9. Mae hyn yn berthnasol o ran bocs 1 yn Niagram 1 a'r frawddeg gyntaf o baragraff 5.8. Diwygio geiriad paragraff 5.9 er mwyn amlygu ymhellach y camau perthnasol y dylid eu gwneud er mwyn darparu tystiolaeth o farchnata aflwyddiannus. Diwygio paragraff 5.10 er mwyn sicrhau fod cyfiawnhad ysgrifenedig yn angenrheidiol er mwyn cyfiawnhau pris/rhent unedau marchnad lleol ar sail y cyfyngiad mewn meddiannaeth. **Diagram 1 – Bocs 1: "**Marchnata'r eiddo mewn modd addas **(gweler paragraff 5.9)** am gyfnod o 12 wythnos yn unol â'r diffiniad o 'lleol' a nodir ym Mholisi TAI 5."

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						Para. 5.8: "Mae'n rhaid sicrhau fod yr eiddo wedi ei farchnata mewn modd addas ac am bris rhesymol **(gweler paragraff 5.9)** yn ystod y cyfnodau perthnasol a'u nodir yn Niagram 1". **Para. 5.9:** Tystiolaeth o Farchnata Aflwyddiannus: Bydd angen cadarnhad ysgrifenedig gan Arwerthwr Tai, Asiant Gosod neu Syrfëwr Siartredig sy'n gweithredu o fewn i ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fod yr uned wedi ei farchnata'n aflwyddiannus unai i'w brynu neu ei rentu (pa bynnag un sydd yn berthnasol) am y cyfnod o 12 wythnos ar bris/rhent sydd yn adlewyrchu'r cyfyngiad ar bwy all feddiannu'r eiddo. Bydd yn rhaid i gadarnhad o'r fath gynnwys y canlynol: • Copïau o'r manylion/ gwybodaeth gwerthiant neu osod **sydd yn nodi'n glir y cyfyngiad meddiannaeth mewn perthynas â'r eiddo**

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						• Manylion o'r ymweliadau i'r eiddo gan sawl sydd â diddordeb i'w brynu/rhentu • Cadarnhad fod y wybodaeth am yr eiddo wedi ei hysbysebu ar wefan yr asiant am y cyfnod o 12 wythnos a/neu gopïau o hysbysebion sydd yn nodi argaeledd yr eiddo i'w brynu neu ei rentu sydd wedi eu rhoddi mewn papurau newydd **<u>dyddiol neu wythnosol</u>** sydd yn cael eu cylchredeg yn arferol yn ardal yr awdurdod lleol ble lleolir y cais drwy gydol y cyfnod o 12 wythnos. **<u>Mae'n rhaid bod arwydd 'Ar Werth' neu 'Ar Osod' addas hefyd fod wedi ei leoli ar flaen yr eiddo ar gyfer yr holl gyfnod hwn</u>**". **Para. 5.10:** "Bydd yn rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gael eu bodloni fod pris yr eiddo/costau rhent yn dderbyniol ac nad oes diddordeb perthnasol wedi ei ddangos yn yr eiddo o fewn y cyfnodau diffiniedig os

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a'r Argymhelliad
						am farchnata’r eiddo yn ehangach. **Bydd cadarnhad ysgrifenedig gan Arwerthwr Tai, Asiant Gosod neu Syrfëwr Siartredig sydd yn gweithredu o fewn ardal y CDLl ar y Cyd, yn angenrheidiol o ran bod pris/rhent yr uned yn cyfleu’r cyfyngiad o ran meddiannaeth sydd yn berthnasol ar gyfer yr uned. Dylai prisiad o’r fath gadarnhau ei fod wedi ei wneud yn unol â’r drefn broffesiynol safonol o fewn y diwydiant”.**

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
8	03	Gwrthwynebiad	Grŵp Cynefin	Cyffredinol	Beth am ganllawiau ar gyfer pentrefi fel Abersoch, o gwmpas all y Cyngor edrych ar gyfleon ar gyfer blaenoriaethu tai fforddiadwy mewn pentrefi o'r fath, at bobl lleol?	**Nodi'r sylw** Mae'r CCA hwn yn berthnasol ar gyfer tai marchnad lleol yn hytrach na thai fforddiadwy. Mae yna bolisïau eraill o fewn y CDLl ar y Cyd, megis TAI 15, ynghyd a strategaethau eraill sydd yn hybu a hwyluso tai fforddiadwy mewn aneddleoedd fel Abersoch. Mae Polisi TAI 5 ac felly'r CCA hwn yn ceisio ategu a chefnogi'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy drwy daclo anghydbwysedd o fewn marchnadoedd tai penodol o fewn ardal y Cynllun ac i gynnal a chryfhau cymunedau bregus. **Argymhelliad** Dim angen diwygio'r CCA yn sgil y gwrthwynebiad hwn.