

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C19/0027/39/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 23/10/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Llanengan**

**Bwriad: Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)**

**Lleoliad: Tir ger Drws y Llan, Llanengan, Pwllheli, LL53 7LH**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

<b>DYDDIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO:</b>	13 Ionawr 2020
<b>DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:</b>	C19/0027/39/LL – Adeiladu 2 dŷ fforddiadwy (cais diwygiedig) - Tir ger Drws y Llan, Llanengan
<b>ADRODDIAD GAN:</b>	Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd
<b>ARGYMHELLIAD:</b>	Gwrthod y cais ar sail rhesymau 1-4 fel a gyflwynwyd yn yr adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019.

### 1. PWRPAS

- 1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 9 Rhagfyr 2019 yn dilyn cais gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais yn y pwyllgor hwnnw er rhoddi cyfle iddi roi sylwadau ar yr adroddiad/derbyn barn bellach ar gynnwys yr adroddiad. Fodd bynnag, cynhaliwyd yr ymweliad safle ar fore'r pwyllgor 9 Rhagfyr 2019. Adroddwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar 1af Gorffennaf 2019, argymhelliad y pwyllgor hwnnw oedd i ganiatau'r cais yn groes i argymhellion swyddogion, ar sail y byddai'n diwallu angen lleol am dai.
- 1.2 Ym marn y Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd, mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i ganiatau'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

### 2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

- 2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i adeiladu 2 dŷ annedd fforddiadwy. Mae'r safle yng nghefn gwlad ar gyrion clwstwr tai Llanengan.
- 2.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i bwyllgor ar 1 Gorffennaf 2019 gyda argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais. Ystyriwyd ar sail y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd nad oedd y cais yn dderbyniol ac nad oedd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir gopi o'r adroddiad, y cynlluniau a'r cofnodion ar gyfer y cais fel a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 1 Gorffennaf 2019 yn Atodiad 1 ble eglurir cefndir y cais ymhellach.
- 2.3 Yn dilyn cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil ym mhwyllgor cynllunio 1 Gorffennaf 2019 ysgrifennwyd at yr ymgeisydd ar 9 Gorffennaf 2019 yn gofyn am gadarnhad / eglurder am faterion yn ymwneud gyda:
- Angen i gyflwyno tystysgrif perchnogaeth gywir gan nad oedd yr ymgeiswyr yn berchnogion y tir ar hyn o bryd. Cafodd hyn ei ysgogi yn sgil i'r ymgeisydd wrth annerch Pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 nodi ei bod wedi derbyn tir gan deulu er mwyn hunan-adeiladu.
  - Diweddarau gwybodaeth o ran asesiad Tai Teg gan y daeth i'r amlwg fod newid mewn amgylchiadau cyflogaeth a'r angen i asesu'r ymgeiswyr fel cyplau ac nid unigolion.
  - Materion bioamrywiaeth o ran amserlen cyflwyno gwybodaeth / adroddiad ymlusgiaid.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 2.4 Derbyniwyd ymateb gan yr ymgeisydd dyddiedig 9 Gorffennaf 2019 yn nodi:-
- Annhegwch amodau tai fforddiadwy.
  - Fod llythyr wedi ei gyflwyno o ran perchnogaeth tir.
  - Annhegwch y drefn asesu Tai Teg.
  - Prisiau tai fforddiadwy eraill yn yr ardal.
  - Y camau bioamrywiaeth yn cymryd mwy o amser na'r disgwyl ond na ddylai hynny amharu ar ddyddiad y pwyllgor.
- 2.5 Ymatebwyd i lythyr yr ymgeisydd ar 19 Gorffennaf 2019 yn cadarnhau'r canlynol:-
- Cadarnhau fod Tai Teg yn arfer asesu ymgeiswyr am amryw fathau o dai fforddiadwy ac nad yw'n anarferol iddynt asesu pobl sydd yn berchen tir ac yn dymuno hunan-adeiladu.
  - Gofyn am gadarnhad ysgrifenedig os oes bwriad gofyn i Tai Teg ail asesu'r sefyllfa.
  - Angen sicrhau fod Tystysgrif Perchnogaeth cywir yn ei le a hynny yn ofynnol ar gyfer sicrhau fod y cais yn ddilys.
  - Ei fod yn ofyn statudol i wybodaeth am faterion bioamrywiaeth gael ei gyflwyno cyn y gellir ystyried os oedd y cais yn dderbyniol a'i peidio o'r agwedd yma, a bod angen yr asesiad cyn y gall yr uned Bioamrywiaeth gadarnhau eu safbwynt.
  - Cadarnhau nad oes modd ail gyflwyno'r cais i Bwyllgor Cynllunio hyd nes bod y wybodaeth berthnasol wedi ei dderbyn.
- 2.6 Derbyniwyd ymateb yr ymgeisydd dyddiedig 24 Gorffennaf 2019 yn datgan:-
- Amgáu copi o lythyr gan Liz Saville yn cefnogi'r cais.
  - Cadarnhad y byddent yn cwblhau'r Dystysgrif Perchnogaeth briodol.
  - Cadarnhad eu bod yn y broses o ddiweddarau asesiad Tai Teg.
  - Cwestiynu os fyddai modd gwneud yr asesiad bioamrywiaeth os fyddai eu cais yn llwyddiannus.
- 2.7 Anfonwyd ymateb i'r ymgeisydd ar 29 Gorffennaf 2019 yn datgan:-
- Diolch i'r ymgeisydd am gadarnhau y bwriedir cyflwyno Tystysgrif Perchnogaeth newydd ac hefyd i gael diweddariad i asesiad Tai Teg.
  - Eglurwyd o ran y materion bioamrywiaeth y byddai'n angenrheidiol derbyn y wybodaeth sydd wedi ei ofyn amdano cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fod y wybodaeth yma yn faterol i'r asesiad ac os oedd y cais yn dderbyniol a'i peidio o'r agwedd yma
  - Eglurwyd hefyd fod yr amserlen o ran ail-gyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio yn ddibynnol ar pryd y byddai'r wybodaeth yn cael ei gyflwyno a'r angen i ail ymgynghori pan fyddai'r wybodaeth i law.
- 2.8 Gohebiaeth dyddiedig 23 Hydref 2019 gan yr ymgeisydd yn cyflwyno:-
- Tystysgrif perchnogaeth B.
  - Adroddiad ecolegol.
  - Diweddariad o asesiad Tai Teg yn nodi fod ymgeiswyr tŷ 1 wedi methu (hynny yw ddim yn gymwys o ran bod mewn angen am dy fforddiadwy) oherwydd swydd newydd un o'r ymgeiswyr ond fod ymgeiswyr tŷ rhif 2 wedi bod yn llwyddiannus ac felly yn gymwys ac mewn angen am dŷ fforddiadwy
- 2.9 Gohebiaeth dyddiedig 28 Hydref 2019 i'r ymgeisydd yn cadarnhau derbyn y wybodaeth ac y byddai'r ffeil yn cael ei diweddarau a chyfnod ymgynghori yn cymryd lle. Hefyd nod'r bod bwriad i gyflwyno'r cais i Bwyllgor 13eg Ionawr 2020 gan gynnal ymweliad safle ar y bore

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 13/01/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

hwnnw. Eglurwyd nad oedd modd cyflwyno'r cais i Bwyllgor mis Rhagfyr gan ei fod yn cael ei gynnal yng Nghaernarfon a bod ymweliad safle eisoes wedi ei drefnu ar gyfer y bore hwnnw.

2.10 Ysgrifennwyd ymhellach at yr ymgeisydd ar 11 Tachwedd 2019 yn egluro ei fod erbyn hyn yn bosib cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 9fed o Ragfyr, 2019 oherwydd bod niferoedd yr eitemau oedd fod ar yr agenda wedi lleihau. Eglurwyd hefyd fod bwriad i gynnal ymweliad safle ar fore'r Pwyllgor ond, oherwydd yr angen i ymweld â safle'r cais yma a safle arall ym Mangor na fyddai'r Pwyllgor yn cychwyn tan 2pm.

2.11 Gwelir o adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 fod pump rheswm wedi ei roi yn yr argymhelliad dros wrthod y cais a cyflwynir gwybodaeth yn ymateb yn benodol i'r materion canlynol:

- Diffyg angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy angen lleol.
- Lleoliad y tai ddim yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw.
- Maint y tai ddim yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy.
- Gwerth y tai ddim yn eu gwneud yn fforddiadwy.
- Diffyg arolwg ymlusgiaid.

### **3 CYD-DESTUN POLISI**

#### **3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol**

Mae paragraff 1.21 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018) yn datgan yn glir mai "Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir gydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall."

Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
- Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
- Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016)

#### **3.2 Polisiau Cynllunio Lleol**

Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r polisiau perthnasol yn yr achos yma yw polisi PS 17 (strategaeth aneddleoedd), TAI 6 (tai mewn clystyrau), TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad) ac AMG 5 (cadwraeth bioamrywiaeth leol).

Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy (2019)
- Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig (2010)

#### **3.3 Diffyg angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy angen lleol**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae maenprawf 1 Polisi TAI 6 yn gofyn fod angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi. Ymhellach mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan pan mae meddianwyr cychwynnol ar gyfer llety canolradd yn hysbys mae angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg a hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg er cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy.

Ers gohirio'r cais mae'r ymgeiswyr wedi cael eu hail asesu o ran a ydynt mewn angen tŷ fforddiadwy. Roedd angen ail asesu yn sgil y ffaith fod un o'r ymgeiswyr wedi derbyn swydd newydd fel Pennaeth ysgol gynradd a hefyd ei fod wedi dod i'r amlwg fod yr ymgeiswyr yn wreiddiol wedi eu hasesu fel unigolion yn hytrach nag fel cyplau. Fe gofiwch pan gyflwynwyd y cais i Bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 fod ymgeisydd tŷ rhif 1 wedi profi yn llwyddiannus o ran cadarnhau eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy tra roedd ymgeiswyr tŷ rhif 2 wedi profi yn aflwyddiannus. Bellach mae'r canlyniadau yma yn wahanol gydag ymgeiswyr tŷ rhif 2 yn dilyn cael eu hasesu fel cwpwl wedi profi yn llwyddiannus eu bod angen tŷ fforddiadwy ond ymgeiswyr tŷ rhif 1 wedi methu dangos eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy. Er bod newid felly o ran pwy sydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy nid yw'r angen am dŷ fforddiadwy wedi cael ei brofi yn llawn ac mae rheswm gwrthod rhif 1 felly yn parhau fel yn adroddiad 1 Gorffennaf 2019.

### 3.4 **Lleoliad y tai ddim yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw**

Mae maenprawf 2 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod y safle yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y map mewnosod perthnasol, neu sy'n safle yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Nid oes dim wedi newid o ran lleoliad y tai ers paratoi'r adroddiad i bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 ac fel yr eglurwyd yn yr adroddiad hwnnw nid yw'r safle yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio nag ychwaith wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Mae Polisi PS 17 hefyd yn cefnogi'r safbwynt yma gan ddatgan mai dim ond safleoedd sydd gyfagos â thŷ annedd sydd wedi'i liwio (ar y mapiau mewnosod) fydd yn cael eu hystyried. Mae'r bwriad felly yn parhau yn groes i faenprawf 2 Polisi TAI 6 ac hefyd yn groes i Bolisi PS 17.

### 3.5 **Maint y tai ddim yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy**

Mae maenprawf 5 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely. Ceir hefyd arweiniad o ran maint tai fforddiadwy yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Mae amgylchiadau o ran maint y tai yn parhau fel y nodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor 1 Gorffennaf 2019. Maent yn dai 3 ystafell wely sydd gydag arwynebedd llawr mewnol o 116 medr sgwâr tra mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn argymhell arwynebedd llawr mewnol o 94 medr sgwâr ar gyfer tai 5 person 3 ystafell wely. Mae'r tai sy'n destun y cais presennol felly yn fwy na'r hyn sydd wedi ei ddynodi yn y CCA Tai Fforddiadwy. Mae'r bwriad felly yn parhau yn groes i faenprawf 5 Polisi TAI 6 a hefyd i gynnwys y CCA Tai Fforddiadwy.

### 3.6 **Gwerth y tai ddim yn eu gwneud yn fforddiadwy**

Mae maenprawf 7 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy. Petai'r holl faterion yn dderbyniol byddai'n bosibl clymu'r ddau annedd arfaethedig fel rhai fforddiadwy drwy gytundeb 106. Mae Polisi Tai 6 ynghyd a Pholisïau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig o fewn clystyrau fel Llanengan. Golyga hyn y dylai'r tŷ nid yn unig fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond ei fod yn parhau yn fforddiadwy i unrhyw ddarpar feddianwyr yn y dyfodol. Mae pris y tai felly yn faterol o ran sicrhau fod y tai am barhau yn rhai fforddiadwy i'r dyfodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Fel y nodwyd yn yr adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 derbyniwyd prisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi i'r ymgeisydd gan Beresford Adams oedd yn rhoi pris marchnad agored ar gyfer y tai o £325,000 yr un.

Ers cyflwyno'r cais i bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 mae'r Cyngor wedi ymgynghori gyda'r Prisiwr Dosbarth er mwyn cael barn ddiuedd o ran pris marchnad agored y tai. Mae hyn yn unol gyda gofynion y CCA Tai Fforddiadwy ble y nodir ym mharagraff 3.7.7 pan fydd anghydfod yn parhau am brisiad y farchnad agored, bydd gwasanaeth y Prisiwr Dosbarth yn cael ei geisio i ddatrys anghydfod o'r fath. Mae adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn cymryd i ystyriaeth y bwriad, y safle, ynghyd a gwerth tai lleol eraill o faint cyffelyb sydd wedi eu gwerthu yn ddiweddar. Mae'r Prisiwr Dosbarth o'r farn fod y tai yn werth £370,000 yr un ar y farchnad agored. Mae hyn £45,000 yn uwch na'r prisiad a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd.

Mae paragraff 3.3.7 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan fod rhaid i dai fforddiadwy a ddarperir fel tai canolradd fod am bris sy'n fforddiadwy yn ardal y cynnig a bydd Cynghorau'n defnyddio incwm canolrif aelwyd wedi'i luosi gyda 3.5 ynghyd a'r 5% neu 10% blaendal yn seiliedig ar y lefel sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais. Mae'r CCA Tai Fforddiadwy felly yn gosod allan y fformiwla ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy. Fodd bynnag, pan mae gwerth marchnad agored tŷ ar gael mae'n well defnyddio hwnnw ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy. Er cael barn ar hyn cysylltwyd gyda'r Uned Strategol Tai am eu sylwadau.

Derbyniwyd sylwadau'r Uned Strategol Tai o ran gwerth yr unedau fforddiadwy ac mae'r sylwadau yn nodi fod y bwriad yn disgyn dan ward Llanengan, sydd gyda incwm canolrif aelwyd o £31,386 (Caci Paycheck 2018) ac yn unol â'r CCA Tai Fforddiadwy, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10% o bris marchnad agored. Nodir yn y sylwadau hefyd y dylai prisiad marchnad agored gydymffurfio gyda dull prisio 'Llyfr Coch' sef rhai sy'n cwrdd â'r meini prawf a nodwyd gan Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig. Deallir fod dau brisiad dan sylw sef:

- Prisiad wedi ei dderbyn gan Beresford Adams sy'n nodi gwerth y tai fel £325,000.
- Prisiad y Prisiwr Dosbarth (DV) sef £370,000.

Mae prisiad y Prisiwr Dosbarth (DV) yn cadarnhau eu bod wedi dilyn trefniadau Llyfr Coch. Yn yr achos yma nid yw'n glir os yw Beresford Adams wedi defnyddio dull prisio 'Llyfr Coch'. Yn sgil y ddau brisiad mae'r Uned Strategol Tai wedi rhoddi dadansoddiad o ran y disgownt ar y ddau brisiad fel a ganlyn:

#### **Prisiad Beresford Adams:**

I fod yn fforddiadwy dylai pris yr eiddo fod yn  $£31,386 * 3.5 + £32,500 = £142,351$

Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, rhaid gofyn am **ddisgownt o 55%** ar y pris marchnad agored o £325,000, sydd yn dod i'r swm £146,250.

#### **Prisiad DV**

I fod yn fforddiadwy dylai pris yr eiddo fod yn  $£31,386 * 3.5 + 37,000 = £146,851$

Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, rhaid gofyn am **ddisgownt o 60%** ar y pris marchnad agored o £370,000, sydd yn dod i'r swm £148,000.

Mae'r Uned Strategol Tai hefyd yn nodi fod 83% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad yn y ward hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Yn unol gyda sylwadau'r Uned Strategol Tai dylai pris fforddiadwy y tai fod yn £146,851 wrth ei selio ar bris marchnad agored y Prisiwr Dosbarth. Os rhoddir disgownt o 60% ar bris marchnad agored y Prisiwr Dosbarth yna byddai'r pris fforddiadwy ar gyfer y tai yn £148,000.

Mewn ardal fel Llanengan ble mae prisiau tai yn uchel yn arferol wrth baratoi cytundeb 106 rhoddi'r gostyngiad o ryw 40% i 45% o ran pris y tai pan maent yn cael eu gwerthu ymlaen, er mwyn ceisio sicrhau eu bod yn parhau'n fforddiadwy. Gwelir yn y tabl isod beth fyddai prisiau'r tai arfaethedig gyda disgownt o'r fath:

Pris marchnad agored	Pris gyda disgownt o 40%	Pris gyda disgownt o 45%
£325,000 (Beresford Adams)	£195,000	£178,750
£370,000 (Prisiwr Dosbarth)	£222,000	£203,500

Mae'r prisiau yma yn sylweddol fwy na'r pris fforddiadwy o £146,851 a nodir gan yr Uned Strategol Tai. Er mwyn sicrhau fod pris y tai yn fforddiadwy byddai gofyn rhoddi disgownt sylweddol ar y tai dan sylw o ryw 55% - 60% er cael pris cymharol i'r pris fforddiadwy a nodwyd fel y gwelir yn y tabl isod.

Pris marchnad agored	Pris gyda disgownt o 55%	Pris gyda disgownt o 60%
£325,000 (Beresford Adams)	£146,250	£ 130,000
£370,000 (Prisiwr Dosbarth)	£166,5000	£148,000

Gellir gweld felly o'r uchod i fod ac unrhyw siawns o gael y tai i lawr i bris fforddiadwy byddai gofyn rhoi disgownt o ryw 60%. Yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod rhoi disgownt mor uchel yn creu problemau ac nad yw benthycwyr yn fodlon rhoi benthyciad ar y sail yma.

Er y dylid penderfynu ar geisiadau ar eu haeddiant eu hunain rhaid hefyd sicrhau gweithrediad cyson o bolisiau cynllunio, ac felly rhoi ystyriaeth i achosion cyffelyb os dynt gydag oblygiadau i egwyddor sylfaenol y bwriad. Achos o bwys yn yr ardal yma yw cais C15/1349/39/RC i ddiddymu cytundeb 106 angen fforddiadwy yn Ocean Crossing, Bwlchtocyn. Yn yr achos yma roedd yr ymgeiswyr wedi rhoddi achos ymlaen na fyddai pris yr eiddo yn fforddiadwy hyd yn oed gyda'r disgownt o 50% oedd wedi ei nodi yn y cytundeb 106. Derbyniwyd prisiad fel rhan o'r cais oedd yn nodi pris marchnad agored yr eiddo yn £475,000 ac felly gyda'r disgownt o 50% byddai'r pris y tŷ yn £237,500. Aeth y cais yma i apêl pryd y penderfynodd yr Arolygydd ar 9 Ionawr 2017 i ganiatáu diddymu'r cytundeb 106 oherwydd nad oedd pris yr eiddo yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. Yn sgil y penderfyniad apêl yma nid oedd dewis gan swyddogion ond caniatáu diddymu cytundeb 106 angen fforddiadwy cyffelyb yn Awel Neigwl, Sarn Bach ar 21 Tachwedd 2017 a hynny unwaith eto oherwydd nad oedd pris y tŷ gyda disgownt o 50% yn fforddiadwy.

Mae'r penderfyniad apêl yma wedi bod yn un o bwys o ran yr ystyriaeth a ddylid ei roi i bris marchnad agored y tŷ wrth benderfynu ceisiadau am dai fforddiadwy newydd. Dylid hefyd sicrhau ein bod yn gyson yn y ffordd rydym yn ymdrin gydag achosion o'r fath. Efallai y cofia'r Pwyllgor achos cais C17/0557/38/LL yn Ffordd y Traeth, Llanbedrog ble roedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fforddiadwyedd y tŷ arfaethedig hefyd yn fater o bwys ac yn un o'r rhesymau argymhellwyd y cais am wrthodiad. Yn y cais hwnnw cyflwynodd yr ymgeisydd brisiad gan Syrffewyr Adeiladu Siartredig oedd yn rhoddi gwerth marchnad agored i'r tŷ arfaethedig o £250,000. Fodd bynnag, pan aethpwyd at y Prisiwr Dosbarth am farn di-duedd annibynnol mi roddodd y Prisiwr Dosbarth werth marchnad agored o £340,000 ar gyfer y tŷ. Yn y diwedd bu i'r cais hwnnw gael ei dynnu yn ôl gan yr ymgeisydd.

Yn ystod ymdrin gyda'r cais tynnwyd sylw at safleoedd ble mae prisiau gwerthu tai fforddiadwy yn uchel fel safle cyn westy'r Harbour a Riverside yn Abersoch ac hefyd tai fforddiadwy ger Eglwys Llanengan. Dylid nodi fod y tri safle yma wedi derbyn caniatâd cynllunio cyn penderfyniad apêl Ocean Crossing yn Ionawr 2017. Roedd y caniatadau yma hefyd o dan gynlluniau datblygu neillog ac nid o dan y cynllun datblygu cyfredol sef Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Hefyd ers caniatáu'r ceisiadau uchod mae'r CCA Tai Fforddiadwy wedi cael ei ddiweddarau. Sylweddolir felly fod prisiau fforddiadwy ar y tri safle uchod yn uwch a petai'r ceisiadau yma yn cael eu cyflwyno nawr byddai gofyn fod y rhain hefyd yn gallu dangos y byddai'r tai yn rhai fforddiadwy gyda disgownt addas mewn cytundeb 106. Dylid nodi fodd bynnag fod y ceisiadau uchod wedi eu penderfynu ar sail y dystiolaeth oedd i law ar y pryd o ran prisiau tai marchnad agored a thai fforddiadwy ac o ran gofynion y polisiau a'r canllawiau cynllunio perthnasol ar y pryd. Gan fod y ceisiadau yma eisoes wedi cael caniatâd cynllunio nid yw'n bosibl newid amgylchiadau'r safleoedd hyn ond gellir ymgeisio i sicrhau nad yw sefyllfaoedd cyffelyb yn digwydd eto wrth ymdrin gyda ceisiadau cyfredol. Dysgwyd o'r penderfyniadau i ddiddymu'r cytundeb 106 tai fforddiadwy fod angen rhoddi ystyriaeth fanwl i bris marchnad agored tai fforddiadwy er sicrhau fod y tai yma sydd yn cael eu caniatáu yn wirioneddol fforddiadwy nid yn unig i'r ymgeisydd (meddiannwr) cyntaf ond hefyd i unrhyw feddiannwr yn y dyfodol ac i sicrhau fod y tai yn parhau yn rhai fforddiadwy am byth.

Felly, o ystyried yr uchod ystyrir fod pris y tai fforddiadwy dan sylw yn rhy uchel iddynt byth fod yn wirioneddol fforddiadwy hyd yn oed am bris gostyngedig ac felly ystyrir na fyddai'r tai yn cyfrannu tuag at amcanion o ddarparu tai fforddiadwy ar y safle dan sylw a bod y bwriad felly yn parhau yn groes i Bolisi TAI 6, PS 17, TAI 15 a'r CCA Tai Fforddiadwy.

### 3.7 Diffyg arolwg ymlusgiaid

Ers cyflwyno'r cais i Bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 mae Arolwg Ecolegol wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais. Mae'r adroddiad yma yn nodi fod potensial i adar fod yn nythu yn y tir prysg gerllaw'r safle a bod y safle yn cefnogi poblogaeth o nadroedd defaid sy'n magu. Cynigir mesurau lliniaru o fewn yr arolwg ar gyfer adar sy'n nythu ac ar gyfer ymlusgiaid. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad a derbyniwyd eu sylwadau. Mae'r sylwadau yn cadarnhau fod yr adroddiad wedi ei wneud i safon derbyniol. Yn sgil derbyn yr arolwg ecolegol nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ac yn argymhell cynnwys nifer o amodau os caniateir y cais ar gyfer diogelu bywyd gwyllt wrth ymgymeryd gyda'r gwaith ac hefyd i wneud mesurau lliniaru fel rhan o'r datblygiad. Yn sgil derbyn y sylwadau byddai'n bosibl os os yw'r Pwyllgor eisiau caniatáu'r cais y byddai bellach yn bosibl rhoddi amodau lliniaru ecolegol ar y caniatâd. Nid yw'r rheswm gwrthod rhif 5 o'r adroddiad pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 bellach felly yn berthnasol.

### 3.8 I grynhoi

O ystyried yr asesiad uchod ni chredir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac nad yw'r cais fel a gyflwynwyd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

Rhaid i'r aelodau allu cyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros ganiatáu a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer tai fforddiadwy angen lleol nad ydynt yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

pholisiau penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau caniatâu fel a roddwyd gan y pwyllgor cynllunio ar 1 Gorffennaf 2019 fel y byddai'n gwrthdroi argymhelliad y swyddogion.

#### 4 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU'R CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai caniatâu'r cais hwn yn tanseilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion clwstwr Llanengan, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble mai ond tai fforddiadwy angen lleol ellir eu caniatâu. Fel mae'r asesiad uchod yn ei ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 1 Gorffennaf 2019 ni fyddai'r bwriad yn diwallu angen am dŷ fforddiadwy angen lleol, nad yw'r lleoliad yn addas, fod maint y tŷ tu hwnt i faint tai fforddiadwy fel sydd wedi ei ddatgan yn y CCA Tai Fforddiadwy ac na fyddai'r tai oherwydd eu pris yn rhai fforddiadwy.
- 4.2 Byddai caniatâu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai fforddiadwy.
- 4.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Llywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut ma Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posibl fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

#### 5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:
- a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad – Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinewddau'r cais yn erbyn gofynion y polisiau a canllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor.
- b) Caniatâu'r cais gyda chytundeb 106 - Yr unig ffordd o allu gwneud y tai yn fforddiadwy yw os rhoir disgownt uchel fel 60% arnynt. Fodd bynnag yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod disgownt mor uchel â hyn yn creu problemau ac nad yw benthycwyr yn fodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Hefyd hyd yn oed os gellir rhoddi caniatad gyda disgownt uchel nid yw un cwpl yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Felly ni fydd un cwpl yn gymwys i fyw yn unrhyw un o'r tai os caniateir y cais. Yn ychwanegol mae gofyn rheoli maint tai ac iddynt gydymffurfio gyda safonau tai fforddiadwy. Byddai caniatâu'r cais felly yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol yn ymwneud gyda thair fforddiadwy a gyda risg o beidio â gweithredu yn gyson ar bolisiau a'r canllawiau perthnasol.
- c) Caniatâu dau dŷ marchnad agored tu allan i'r ffin - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y fyddai'n caniatâu dau dŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth nac ychwaith pris. Byddai hyn yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygredd y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.
- 5.2 **Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinewddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r rhesymau gwrthod rhifau 1 – 4 yn yr adroddiad gyflwynwyd i Bwyllgor 1 Gorffennaf 2019 ac a atgynhyrchir isod er osgoi amheuaeth.**

Gwrthod – rhesymau

1. Yn unol gyda'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019) pan mae meddianwyr cychwynnol tai canolradd yn hysbys bydd angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg ac hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg sy'n cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nid yw'r ddau ymgeisydd wedi bod yn llwyddiannus yn cael eu hasesu gan Tai Teg ac felly ni ystyrir fod angen am dy fforddiadwy angen lleol wedi ei brofi yn llawn. Mae'r bwriad felly yn groes i faenprawf 1 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
2. Nid yw'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn a chwrtil adeilad lliw ac felly mae'n groes i ofynion Maenprawf 2 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Nid yw maint y tai yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y Canllaw Cynllunio Tai Fforddiadwy ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maenprawf 5 Polisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
4. Yn sgil pris marchnad agored y tai ni ellir eu cyfiawnhau fel datblygiad fforddiadwy oherwydd y byddai gwerth y tai hyd yn oed am bris gostyngedig yn rhy uchel i fodloni unrhyw angen fforddiadwy. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi TAI 6, Polisi PS 17 a Pholisi TAI 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).

## **6. ATODIADAU**

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol, y cynlluniau a'r cofnodion a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 1 Gorffennaf 2019.