

FFORDD Y STESION, BETHESDA LL57 3LY  
BWRIAD I GODI 17 Tŷ YNGHŶD Â GERDDI A THRAMWYON CERBYDAU A THROED  
DATGANIAD CARTREFU FFORDDIADWY

Medi 2017



Gwasanaethau Ymgynghorol **Owain Wyn** Consultancy Services

10A Stryd y Plas, Caernarfon, Gwynedd LL55 1RR  
post@burum.co.uk

(0)1286 662906/(0)7971 288021  
www.burum.co.uk

## DATGANIAD CARTREFU FFORDDIADWY

CYNNIG:	CODI 17 Tŷ YNGHŶD Â GERDDI A THRAMWYON CERBYDAU A THROED
LLEOLIAD:	FFORDD Y STESION, BETHESDA LL57 3LY
AR RAN:	GRŴP CYNEFIN
DATGANIAD GAN:	OWAIN WYN, B.SC(ECON), MSC.(CYNLLUNIO TREFOL) MBA, MRTPI GWASANAETHAU YMGYNGHOROL BURUM CONSULTANCY SERVICES
DYDDIAD:	MEDI 2017

CYNNWYS

Adran 1	Cyflwyniad a'r Cefndir	1
Adran 2	Y Cyd –destun Fframwaith Polisi Cynllunio	5
Adran 3	Y Datganiad Anghenion Cartrefu Lleol	13
Adran 4	Crynodeb a Chasgliadau Cyffredinol	25

1. Mae'r Datganiad Cartrefu Fforddiadwy (DCFf) hwn wedi ei baratoi gan Wasanaethau Ymgynghorol BURUM sy'n gweithredu ar ran Grŵp Cynefin (yr ymgeisydd).
2. Mae'r tir sy'n gysylltiedig â'r cynnig hwn yn ffurfio rhan o safle a ddefnyddiwyd dros y blynyddoedd fel adeiladau cymdeithasol ac adloniant y clybiau rygbi a pêl droed.
3. Mae'r datganiad yn ategu cais cynllunio i Gyngor Gwynedd ar gyfer cynllun i ddatblygu 17 annedd-dŷ fforddiadwy a mynedfa a thirlunio cysylltiedig. Mae'r DCFf, felly yn ddogfen i gefnogi'r cais a gyflwynwyd a dylid ei darllen yng nghyd-destun y cais cyflawn, gan gynnwys dogfennaeth ategol arall.
4. Pwrpas y datganiad cefnogol yw:
  - Adnabod y fframwaith polisi cynllunio lleol a chenedlaethol allweddol sy'n berthnasol o ran yr angen am dai fforddiadwy i'r cynnig, a'u dehongli i ddangos yr achos dros ganiatau'r cynnig;
  - Cyflwyno'r angen am y tai fforddiadwy;
  - Crynhoi'r rhesymau pam y dylid cymeradwyo'r cais o safbwynt cartrefu fforddiadwy, gan gyferio at yr hyn fydd yn cael ei gyflawni, a'r buddion a ddaw yn sgil y datblygiad.
5. Yr ydym yn ystyried y bydd y datganiad yn rhoi sylfaen gadarn a chllir i'r Cyngor i wneud ei asesiad a phenderfyniad a bod y datganiad, ynghyd â'r cynlluniau a'r ddogfennaeth eraill, yn dangos fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydfynd gyda chanllawiau polisi cenedlaethol a'r cynllun datblygu lleol.

## Y Bwriad

6. Mae'r bwriad yn gais cynllunio llawn sydd yn cael ei ddisgrifio fel a ganlyn:
  - “codi 17 tŷ annedd fforddiadwy, a chreu mynedfa a llwybrau cylchredeg i gerbydau”
7. Yn ei hanfod mae'r bwriad yn golygu darparu 17 cartref cymdeithasol ar gyfer anghenion lleol mewn amgylchedd deniadaol a diogel.
8. Mae'r bwriad yn cynnig ateb a fydd, yn ein tŷb ni, yn cyfarfod â gofynion swyddogion y Cyngor i sicrhau dyluniad o'r safon uchaf yn ogystal â chynnig atebion priodol i ofynion technegol, economaidd a chymdeithasol.

**Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011-2026**

9. Mae Bethesda yn cael ei chategoreiddio fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o fewn hierarchaeth anneddleoedd Ardal y Cynllun.
10. Yn ei Eglurhâd dywed y Cynllun:

**Eglurhad:**

6.4.22 Mae'r Strategaeth yn cydnabod rôl gyflenwol y Canolfannau Gwasanaeth Lleol, sy'n darparu ar gyfer anghenion gwasanaeth hanfodol eu poblogaeth eu hunain a'r dalgylchoedd gwledig cyfagos, ynghyd â rhywfaint o gyfleoedd cyflogaeth a manwerthu. Mae ganddynt raddfa dda o hygyrchedd trwy gludiant cyhoeddus i'r Canolfannau rheng uwch. Yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd y twf tai yn cael ei gyfeirio i dir o fewn ac ar ymylon y Canolfannau Gwasanaeth Lleol hyn. Bydd datblygiadau'n cael eu gwredu drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a, ble bo'n briodol, dynodiadau newydd. Bydd ffiniau datblygu yn cael eu haddasu er mwyn adlewyrchu'r datblygiadau arfaethedig. Bydd y Canolfannau yn darparu ar gyfer cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy, gan gynnwys angen lleol.

11. Mae'r Cynllun yn rhestru'r nifer o unedau y disgwyliad i bob annedd yn yr hierarchaeth ei gyflenwi i gyfarfod â tharged y Cynllun. Mae Tabl 1 isod yn atgynhychu'r targed ar gyfer Bethesda.

**TABL 1 TARGED NIFER O DAI AR GYFER BETHESDA**

Canolfan	Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Nifer o unedau (amcangyfrif)	(ii) Safleoedd ar hap
Bethesda	DIM	-	-	82

12. Byddai'r bwriad felly yn gymorth ac yn gyfraniad i wireddu strategaeth y Cynllun o ran y cyflenwad da sydd ei angen dros gyfnod y Cynllun.
13. Mae Tabl 2 drosodd yn rhestru'r polisiau perthnasol yr ystyrir sydd angen i'w asesu ynghyd ag asesiad o briodoldeb y bwriad (o safbwynt tai fforddiadwy) yn ei erbyn.

TABLE 2 POLISIAU PERTHNASOL Y CYNLLUN DATBLYGU LLEOL

POLISI	CYNNWYS Y POLISI (LLE BO'N BERTHNASOL)	ASESIAD
<p><b>POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU</b></p>	<p>Rhaid i gynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Holl bolisiau perthnasol yn y Cynllun;</li> <li>2. Pholisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol;</li> </ol> <p>Dylai cynigion:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is);</li> <li>4. Ymgorffori gofod fwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac yn y dyfodol;</li> <li>5. Gynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff yn ystod y cyfnod adeiladu a chyfnod meddiannaeth;</li> <li>6. Gynnwys, lle mae hynny'n berthnasol, ddarpariaeth ar gyfer trin a chael gwared â rhywogaethau ymwithiol yn effeithiol;</li> </ol> <p>Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, swm, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch;</li> <li>8. Dir sydd wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Maint y safle cyfan yw 0.64 hectar. Mae'r safle yn cynnwys ffordd i wasanaethu'r safle, Y Feddygfa ac uned ddiwydiannol. Mae dwysedd y datblygiad o'r herwydd yn 26.5 uned yr hectar. Heb y cyfyngiad hwn (y ffordd wasanaethu) byddai'r safle yn 0.44 hectar. Mae hyn yn cyfateb i 38 uned y hectar a cyn cyfarfod â maen prawf datblygu'r polisi.</li> <li>4. Mae safle pob tŷ yn ymgorffori gofod mwynderol</li> <li>5. Mae safle pob tŷ yn cynnwys darpariaeth ar gyfer storio ailgylchu a rheoli gwastraff</li> <li>7. Ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymdogion na'r ardal leol</li> <li>8. Nid oes tir wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill gerllaw.</li> </ol>
<p><b>POLISI STRATEGOL PS 16: DARPARIAETH TAI</b></p>	<p>Yn seiliedig ar lefel y tai y disgwylir y bydd ei angen, a gan roi ystyriaeth i'r gallu i'w darparu, cyfyngiadau amgylcheddol a thirwedd, rhagolygon economaidd a demograffig, a phroffil demograffig posib, bydd y Cynghorau yn darparu ar gyfer y galw am 7,184 o unedau tai rhwng 2011 a 2026. Caiff y galw yma ei gwrdd trwy adnabod cyfleodd ar gyfer 7,902 o unedau tai i hwyluso lwfans lliithriad o 10%. Cynhelir isafswm cyson o werth 5 mlynedd o dir i</p>	<p>Mae'r bwriad yn arwain at wneud defnydd hap o safle o fewn ffin datlbygu.</p>

	<p>gyflenwi tai trwy ddynodi tir a hwyluso datblygiad ar safleoedd ar hap a thrwy ddefnyddio adeiladau presennol. Mae'r lefel twf hwn yn cael ei ddosbarthu yn unol â Pholisi Strategol PS 17 a pholisiau TAI 1 i TAI 6 ac fe gaiff ei fonitro'n flynyddol trwy'r Astudiaethau Tir ar gyfer Tai a'r Adroddiadau Monitro Blynyddol.</p>	
<p><b>POLISI STRATEGOL PS 17: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD</b></p>	<p>Caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddleoedd isod sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad:</p> <p><b>Categori Math y Datblygiad</b> (iii) Canolfannau Gwasanaeth Lleol Bydd hyn yn digwydd trwy ymrwymadau a dynodiadau newydd, gan gynnwys dynodi safleoedd tai (tai marchnad agored gyda chyfran o ddarpariaeth fforddiadwy). Bydd hefyd yn bosib caniatáu safleoedd ar hap tu mewn i'r ffin ddatblygu yn ogystal.</p>	<p>Mae Bethesda yn Ganolfan Gwasanaeth Lleol. Mae'r safle yn safle ar hap tu mewn i'r ffin datblygu.</p>
<p><b>POLISI TAI 8: CYMYSGEDD BRIODOL O DAI</b></p>	<p>Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18;</li> <li>2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;</li> <li>3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n gweddu i fwynderau lleol yn unol â Pholisi PCYFF 3;</li> <li>4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bydd y bwriad yn gwneud cyfraniad o 17 tŷ</li> <li>2. Bydd y bwriad yn cyfrannu'n bositif tuag at gryfhau'r farchnad tai lleol;</li> <li>3. Bydd y bwriad yn gwneud defnydd cynaliadwy o'r safle;</li> <li>4. Mae'r bwriad yn darparu cymysgedd priodol o fathau a daliadaeth yn unol â chanfyddiadau'r Arolwg Angen</li> <li>5. Mae'r bwriad yn gwella safonau dylunio'r ardal</li> </ol>



	<p>5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;</p> <p>6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai bresennol;</p> <p>7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF 3.</p>	
<b>POLISI STRATEGOL PS 18: TAI FFORDDIADWY</b>	Mae cyfleoedd datblygu wedi eu hadnabod i ddarparu targed lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd.	Bydd y bwriad yn cyfrannu tua 6.3% at y targed o 270 dai fforddiadwy newydd a adnabwyd ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol dros gyfnod y Cynllun (2011-2026) a 68% o'r targed ar gyfer safleoedd hap mawr o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol a adnabwyd ar gyfer gweddill cyfnod y Cynllun (2015 – 2026)
<b>POLISI TAI 15: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHAD</b>	<p>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 18.</p> <p><b>1. Trothwy</b> 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 17, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a gyflwynir yn y tabl isod: "Canolfannau Gwasanaeth Lleol – 2 neu fwy o unedau tai"</p> <p><b>2. Canran y Tai Fforddiadwy</b> Disgwylir y ganran a ganlyn o ddarpariaeth tai fforddiadwy (yn seiliedig ar ddeiliadaeth rhent cymdeithasol) yn yr Ardal Pris Tai a gyflwynir yn y tabl isod: "10% Y Mynyddoedd (sy'n cynnwys Bethesda)"</p> <p><b>3. Materion Eraill</b> i. Bydd gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran deiliadaeth, mathau a maint y tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a fydd yn cael ei bennu gan yr asesiad marchnad dai lleol neu unrhyw</p>	Mae'r bwriad yn ffrwyth cydweithio rhwng Grŵp Cynefin, y gymuned leol a'r Cyngor ac yn cyfarfod â meini prawf perthnasol y Polisi.

	<p>asesiad amgen gan y Cyngor neu bartner.</p> <p>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.</p> <p>iii. Ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi a nodir, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / y datblygwr / tirlfeddiannwr fydd dangos yn glir ar brofforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy.</p> <p>iv. Pan, ar ôl cyflwyno pro-fforma hyfywed, fod anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirlfeddiannwr 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.</p> <p>v. Bod mecanweithiau addas mewn lle i reoli meddiannaeth yr uned(au) tai fforddiadwy pan gânt eu meddiannu yn y lle cyntaf, ac am byth, i'r rheini sy'n gallu profi angen am dy fforddiadwy.</p> <p>vi. Os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys ar gyfer tai mentrau gwledig, yna caiff y tai eu meddiannu gan y rheini sy'n gymwys i gael eu hystyried am dai fforddiadwy.</p> <p>vii. Caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r ty barhau fel ty fforddiadwy.</p> <p>viii. Bod tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy.</p> <p>ix. O fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol bydd rhaid i'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fod yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termau).</p>	
--	--	--

14. Un o amcanion allweddol y system cynllunio defnydd tir yw adnabod a chyflwyno tir yn amserol ar gyfer datblygiadau preswyl newydd. Mae Polisi PS16 y Cynllun Datblygu Lleol yn edliw ac yn atgyfnerthu'r arweiniad polisi cenedlaethol hwnnw.
15. Mae adroddiad Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Gwynedd 2016 yn dangos, ar sail y dull gweddilliol a nodwyd yn TAN 1, bod gan y Sir gyflenwad tir o 2.9 mlynedd ar gyfer tai. Mae hyn yn llai na gofynion y TAN sy'n gofyn i awdurdodau cynllunio sicrhau fod cyflenwad pum mlynedd gwirioneddol o dir ar gyfer tai. Mae'r cyflenwad hwnnw i gynnwys safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio llawn neu amlinellol, safleoedd sydd â phenderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar arwyddo cytundeb adran 106 a safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol.
16. Mae Atodiad 1 o'r Gydastudiaeth yn adnabod safleoedd sydd â chapasiti ar gyfer pump neu fwy o dai. Mae pedwar safle wedi eu hadnabod ym Methesda ac y mae Tabl 3 isod yn rhestru'r safleoedd hyn, a'u statws presennol:

TABL 3 SAFLEOEDD PUMP NEU FWY O DAI

Safle	Cyfanswm Unedau	Unedau a Adeiladwyd ers Ebrill 2015	Unedau sydd ar Ôl	Unedau sydd wedi eu rhaglennu i'w adeiladu 2017 - 2020	Sylwadau
<b>Safle ger Bryn Caseg</b>	22	0	1	1	Dim ond un tŷ ar ôl. Ddim yn ddatblygiad sy'n cynnwys tai fforddiadwy
<b>Tir ger Canolfan Ffrancon</b>	24	0	24	24	Yn cynnwys caniatâd ar gyfer 16 tŷ fforddiadwy. Apêl wedi ei wrthod yn 2016 ar gyfer 18 tŷ (20% yn fforddiadwy). Yr apelydd yn honni yn yr apêl nad oedd y caniatâd presennol yn hyfyw gyda'r % o dai fforddiadwy a ganiatawyd.

<b>Tir ger Maes Coetmor</b>	60	0	60	0	Safle wedi ei adnabod yn y Cynllun Datblygu Unedol. Bellach tu allan i'r ffin datblygu yn y CDLI.
<b>Brig y Nant</b>	6	0	6	6	Dim darpariaeth tai fforddiadwy

17. Felly, yr hyn yr ydym yn ei gasglu o'r darlun uchod yw bod prinder cyffredinol o argaeledd tir adeiladu yn Ardal y Cynllun ar hyn o bryd ac nad yw'r tir sydd wedi ei gynnwys/gyda chaniatâd cynllunio eisoes o fewn ffin Bethesda yn debygol o gyfrannu llawer at gyfarfod yr angen am dai fforddiadwy dros y dair mlynedd hyd at 2020.

#### Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy

18. Y mae Tabl 4 isod yn nodi'r prif ystyriaethau technegol sydd o fewn y Canllaw

TABLE 4 CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL PERTHNASOL

<p><b>2.15 Polisi CH4 – Tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi</b></p>	<p>2.16 Mewn egwyddor, caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y Cynllun gan gynnwys y meini(sic) prawf canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bod cyfran o'r unedau ar bob safle ( fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol a bennwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle</li> </ul>
--	--

#### Polisiau Cenedlaethol:

19. Mae'r prif arweiniad ar gyfer y bwriad wedi ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (Tachwedd 2016) ( ac yn benodol Pennod 3 Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi a Phennod 9 Tai). Cefnogir y ddogfen gan gyfres o Nodynau Cyngor Techengol (NCT) a Datganiadau Polisi Cynllunio dros dro y Gweinidog. Mae rhain wedi ei anelu at awdurdodau cynllunio lleol i'w cynorthwyo wrth baratoi cynlluniau datblygu lleol ac felly yn y rhan fwyaf o achosion eisoes wedi eu cymryd i ystyriaeth yn y CDU. Y Nodiadau mwyaf perthnasol o ran tai fforddiadwy i'r bwriad hwn yw:

- NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

20. Nodyn Cyngor Technegol 2 - Mae'r TAN hwn yn rhoi arweiniad i awdurdodau cynllunio ar sut i farnu a yw'r tai a gyngir yn fforddiadwy ai peidio ac ar gydweithio gyda rhanddeiliaid allweddol i gynnal asesiadau o'r farchnad dai leol.

### **Casgliad**

21. Fe ddewun i'r casgliad, ar ôl asesu pob agwedd o'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol uchod, fod y bwriad yn unol â - ac yn cael ei gefnogi gan - bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.
22. Mae'r adran isod yn edrych yn fanylach ar y dystiolaeth dros yr angen am dai fforddiadwy lleol.

23. Mae Atodiad A o'r Canllaw Cynllunio Atodol yn rhoi cyd-destun i'r wybodaeth sydd ei angen ar gyfer Ddatganiad Cartrefu Fforddiadwy. Ceir crynodeb o'r canllaw perthnasol ym Mlwch 1.

BLWCH 1 CRYNODEB O FEINI PRAWF YR CCA

**CEISIADAU CYNLLUNIO MEWN PERTHYNAS Â'R DDARPARIAETH O DAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD ODDI FEWN Y FFIN DATBLYGU**

Bydd rhaid i bob cais cynllunio am ganiatâd cynllunio mewn perthynas â datblygiadau dan y polisïau tai fforddiadwy perthnasol gael eu cefnogi gan Ddatganiad Tai Fforddiadwy fydd yn profi:

1. Bydd y tai fforddiadwy a ddarperir yn fforddiadwy i'r rhai mewn gwir angen
2. Tystiolaeth o angen lleol am dai
3. Y nifer o dai fforddiadwy arfaethedig i'w darparu ar y safle
4. Os mai tai fforddiadwy ar gyfer rhent ac/neu berchnogaeth cost isel a fyddent
5. Maint pob ty fforddiadwy (nifer o ystafelloedd gwely) sydd ei angen
6. Math o annedd (e.e. fflat neu dŷ)
7. Gwybodaeth ar brisiau gwerthu ac/neu lefelau rhent
8. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol mewn perthynas â maint yr anheddiad. Dylai'r datblygiad weddu i gymeriad y datblygiadau gerllaw ac i gymeriad yr ardal, gan gadw at arddulliau adeiladu lleol
9. Bod trefniadau digonol o ran fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchnogaeth y tai i'r dyfodol
10. Manylion am leoliad y tai fforddiadwy mewn perthynas â datblygu'r safle cyfan
11. Manylion am amseriad y gwaith adeiladu a'r elfen o dai fforddiadwy mewn perthynas â datblygu'r safle cyfan.
12. Y bydd y tai fforddiadwy a ddarperir yn cael eu hadeiladu gan gadw at safonau datblygu perthnasol a sicrhau defnydd effeithlon o danwydd ayb
13. Tystiolaeth o hyfywdra'r cynnig
14. Tystiolaeth nad yw'r safle dan ystyriaeth wedi ei adnabod fel un dan fygythiad llifogydd

25. Yng ngweddill yr Adran y nod yw ymdrin â'r materion perthnasol a grybwyllwyd ym Mlwch 1 a dangos sut y mae'r bwriad yn cydfynd â gofynion y CCA. Fe'u gosodir fel a ganlyn:

- Y Cyd-destun
- Prawf o'r nifer a'r math o Dai sydd eu Hangen (MP1; Blwch 1 Materion 2,5);
- Capasiti i ddiwallu'r angen o fewn y ffin datblygu presennol(MP4);
- Lleoliad (MP2 a 3; Blwch 1 Mater 8)
- Ymateb y bwriad i'r angen (Blwch 1 materion 4 6,8,10, 12 ac 14);
- Hyfywdra'r Bwriad (materion 7,9,11 ac 13)

## Y Cyd- Destun

26. 'Roedd yr amcangyfrif o boblogaeth Gwynedd yn 121,874 yn 2011 yn seiliedig ar ddata'r Cyfrifiad Poblogaeth. Mae hyn yn cymharu â 116,800 o ddata cyfatebol 2001, sef cynnydd o 4.3%. Ymddengys fod y tueddiad tuag at dŵf yn y boblogaeth yn cael ei gynnal gyda ffigwr ar gyfer y boblogaeth breswyl amcangyfrifedig yn 2016 yn 123,627.
27. Lefel Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is yw'r haen isaf o ran proffiiiio'r boblogaeth yn y Cyfrifiad a'r ardal berthnasol ar gyfer Bethesda yw Gwynedd 003B, 003C a 003D. Mae rhain yn cyfateb i wardiau Ogwen (ACEHI Ogwen 1 a 2) a Gerlan.
28. Yn ôl Cyfrifiad 2011 mae 4,735 person yn byw'n barhaol yn y rhan hon o'r Dyffryn, wedi eu dosbarthu fel a ganlyn (Tabl 5):

TABL 5 POBLOGAETH YN ÔL ARDAL GYFRIFO LLEOL(ACEHCI (2015)

ACEHCI	POBLOGAETH 2015	POBLOGAETH 2001	NEWID
OGWEN 1	1,299	1,239	+60 (+4.8%)
OGWEN 2	1,109	1,107	+2 (+0.2%)
GERLAN	2,340	2,377	-37 (-1.5% )
	4,748	4,723	+25 (+0.5%)

Ffynonell: InfoBase Cymru (2017)

29. Er fod y boblogaeth yn lled sefydlog mae nifer yr aelwydydd wedi cynyddu 184 i gyfanswm o 2,188 (sef cynnydd o 8.4%).
30. Nodweddion allweddol yr ardal yw:
- Mae dros 36% o'r tai yn dai teras o'i gymharu â chyfartaledd Gwynedd o tua 31% (Cymru 29%);
  - Mae 25 - 28% yn dai pâr (Gwynedd 23%; Cymru 30%);
  - 'Roedd cyfartaledd o 2.65 o ystafelloedd gwely y cartref ;
  - Mae bron i 805 o'r tai ym Mandiau A, B ac C Treth y Cyngor (Gwynedd 60%; Cymru 56%);

- Mae tua dwy ran o dair yn berchnogion ar eu tai eu hunain;

#### *Amcanestyniadau Newid mewn Aelwydydd*

31. At y dyfodol bydd hefyd angen ystyried newid yng nghyfansoddiad aelwydydd. Yn 2010, roedd 52,450 aelwyd yng Ngwynedd. Mae Tabl 6 yn rhoi crynodeb o'r newid yn yr amcanestynaid yn y math o aelwydydd a geir yng Ngwynedd hyd 2036.

TABLE 6 AMCANESTYNIAD O'R NEWID YN AELWYDYDD GWYNEDD 2011-2036

Math o Aelwyd	Newid yn y Nifer o Aelwydydd (2011 i 2036)	% Newid i Aelwydydd (2011 i 2036)
1 person	+5,964	+32.1%
2 berson (dim plant (p))	+1,078	+6.8%
2 berson (1 oedolyn (a), 1p)	+96	+6.8%
3 pherson (dim p)	-446	-14%
3 pherson (2a, 1c)	+93	+3.2%
3 pherson (1a, 2p)	-30	-3.4%
4 person (dim p)	+101	+8.1%
4 person (2+a, 1+p)	-108	-2.5%
4 person (1a, 3p)	+111	+34.2%
5+ person (dim p)	+436	+73.9%
5+ person (2+a, 1+p)	+129	+4.3%
5+ person (1a, 4+p)	+36	+32.1%

Ffynhonnell: Rhagamcaniad aelwydydd a wnaethpwyd yn 2011 gan awdurdodau lleol – yn ôl math o annedd, 2011-2036 NS<sup>1</sup>

32. Disgwylir i nifer yr aelwydydd yng Ngwynedd gynyddu 2,494 (4.8%) rhwng 2010 a 2016<sup>2</sup>. Mae'r cynnydd yn bennaf ymysg aelwydydd un person gyda'r cynnydd mwyaf ymysg aelwydydd pensiynwyr unigol. Disgwylir i faint cyfartalog aelwydydd ostwng o 2.21 yn 2010 i 2.14 yn 2016. Fodd bynnag, mae'r amcanestyniadau hefyd yn dangos y rhagwelir cynnydd yn y nifer o aelwydydd pum person lle mae o leiaf dau oedolyn ac o leiaf dau blentyn o 4.3%.

<sup>1</sup> Ibid.

<sup>2</sup> Cyngor Gwynedd (2013) Tai yng Ngwynedd – Bwletin Ymchwil rhif 2



### **Prawf o'r Nifer a Math o Dai sydd eu Hangen**

33. Mae rhagolygon a darpariaeth y Cynllun Datblygu Lleol yn rhagweld y bydd angen tua 82 o dai ym Methesda ar gyfer y cyfnod hyd at 2026<sup>3</sup>.
34. Fel rhan o'u gwaith i asesu'r angen am dai ym Methesda comisiynwyd Hwylusydd Tai Gwledig i gynnal arolwg ar ran y gymuned leol<sup>4</sup>. Mae'r adroddiad wedi ei atgynhyrchu yn Atodiad 1.
35. Er fod y gyfradd a ymatebodd i'r arolwg ond yn sampl o 6.8%, a'r sampl felly yn rhy fach i asesu cryfder cyffredinol yr angen am dai, fe nododd yr awdur y casgliadau canlynol (Blwch 2).

---

#### BLWCH 2 CASGLIADAU ADRODDIAD O AROLWG ANGHENION TAI ARDAL CYNGOR CYMUNED BETHESDA (MAWRTH 2017)

### Casgliadau

1. Mae'r ymateb i'r arolwg er yn isel o ran niferoedd yn dangos bod galw am dai fforddiadwy o bob daliadaeth a marchnad agored yma gan bobl leol.
2. Angen gan bobl leol –
  - a. Diffiniad 'pobl leol' ar gyfer pwrpas cynllunio yw 5 mlynedd o gyswllt lleol o fyw neu weithio rwan neu yn y gorffennol.
  - b. Gellir dweud o'r arolwg bod y nifer sydd mewn angen symud yn ol y diffiniad hwn yn bobl leol lle mae 10 person sengl, 14 cwpl a 13 teulu wedi byw yn eu cartref presennol am 10 mlynedd a mwy. Mae 13 person sengl, 19 cwpl a 32 teulu yn dweud eu bod wedi byw yn ardal Bethesda am 10 mlynedd, ac mae 15 person sengl, 20 cwpl a 35 teulu wedi byw yng Ngwynedd am 10 mlynedd a mwy.
  - c. Bydd angen cadarnhau'r dystiolaeth hyn pan fydd asesiad o'u sefyllfa yn cael ei gadarnhau ar gyfer gallu cynnig eiddo iddynt.
3. Arolygwyd trigolion ardal Cyngor Bethesda yn unig ac mae 39 o'r 76 sydd wedi datgan eu bod angen symud wedi rhoi eu henwau ar yr holiadur ac mae'r rhain yn cynnwys 20 teulu, 11 cwpl a 8 person sengl
4. Bydd angen ystyried pa gamau i gysylltu a'r rhai sydd heb roi eu henwau er mwyn asesu eu diddordeb a'u gallu i brynu neu rentu, yr un fath a'r rhai sydd yn gofyn am gymorth.
5. Os edrychwn ar y niferoedd sydd angen symud o'r arolwg yna gellir rhannu'r niferoedd hyn i 3 math o ddaliadaeth –
  - a. Tai cymdeithasol - Mae angen mwy o waith i ganfod pwy ydy'r 146 ymgeisydd sydd ar restr y Cyngor Sir sydd wedi nodi byw yn yr ardal ac mae'n bosib bod rhain yn awyddus i symud yn ôl i fyw neu yn ymgeiswyr tro cyntaf neu bod cyfleoedd tai yn dod i fyny yn aml gyda'r posibiliad o fedru cael ty yn fuan. Eiddo 2 lofft ydy'r maint mwyaf poblogaidd yn ôl y rhestr aros. Mae 10 person sengl, 2

<sup>3</sup> Cyngor Gwynedd (2015) *Papur Testun 5: Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd, Tabl 18*

<sup>4</sup> Hwylusydd Tai Gwledig (2017) *Arolwg Anghenion Tai Ardal Cyngor Cymuned Bethesda*

gwpl a 12 teulu wedi cofrestru gyda'r Cyngor yn ol yr arolwg am gael rhentu cymdeithasol neu drosglwyddo sy'n byw yn ardal Cyngor Bethesda. Mae 34 o'r 76 wedi nodi mai rhentu gan Grwp Cynefin yw eu blaenoriaeth.

b. Tai rhent canolraddol neu rhan ecwiti – mae 77 ar y rhestr gyfredol i brynu neu rhent canolraddol Tai Teg. Yn ol yr ymateb yn yr arolwg yma mae 8 wedi cofrestru ar wefan Tai Teg ar gyfer rhent canolraddol neu brynu'n rhatach na'r farchnad. O edrych ar y rhai sydd a diddordeb a gallu posib i brynu ty fforddiadwy o'r arolwg ar bris oddeutu £98,000 - £126,000 mae 3 person sengl, 4 cwpl, a 6 teulu. Mae rhestr Tai teg cyfredol yn dangos bod yna 77 wedi nodi dewis cyntaf i fyw yn yr ardal.

c. Tydy 52 o'r ymatebwyr ddim ar yr un o'r ddwy restr.

ch. Tai marchnad agored - Mae 25 yn dymuno prynu ar y farchnad agored fel blaenoriaeth o'r ymatebwyr ond 15 sy'n dweud eu bod yn gallu fforddio dros £126,000 ac nid yw'r arolwg yma yn gofyn os ydynt yn gallu fforddio prynu ar y farchnad agored er bod yna 38 yn berchnogion eu tai eu hunain.

6. I grynhoi - Er mwyn ystyried yr angen ar gyfer cynllun rhent canolraddol / rhan ecwiti ar safle Clwb rygbi / Clwb pêl droed Bethesda, gan mai dyma oedd prif fwriad yr Arolwg mae 76 ymatebydd wedi dangos diddordeb. Ni fydd y 76 yma yn debygol o aros am weld cynllun tai yn cael ei ddatblygu felly rhaid ystyried rhoi sylw i rhwng hanner a dwy ran o dair o'r angen lleol a ddaw trwy holiadur fel hyn er mwyn cydnabod fod rhai wedi datgan y bwriad i symud o fewn blwyddyn a bod rhai yn debygol o gael cartref trwy ffynhonnellau eraill cyn y bydd cynllun yn cael ei gwblhau.

7. Bydd angen rhoi sylw i rai sydd mewn tai cymdeithasol presennol sydd o bosib mewn sefyllfa i symud i dy rhent canolraddol neu i brynu. Gall y tai sydd yn cael eu gadael wedyn fod ar gael i'r rhai sydd am rentu, ond mae angen ystyried cyswllt lleol yn yr achosion yma hefyd.

8. Fy argymhellion i o'r gwaith casglu data o'r arolwg yma yn unig yw **y dylid datblygu / adnewyddu ystod o wahanol dai ar y gyfradd o ½ i ⅔ o'r angen a ddaeth i law sef 38 – 50 o dai sef = 6 x 1 llofft, 20 x 2 llofft, 14 x 3 llofft, 10 x 4 llofft gyda phrisiau'r tai yn amrywio rhwng £63,000 - £126,000+ ar ddaliadaeth amrywiol sydd yn gallu cynnwys tai marchnad hefyd drytach o gofio bod 38 yn berchnogion tai yn barod.**

9. Rhaid asesu gallu pob un o'r ymatebwyr uchod o gael blaendal a morgais ac os ydynt a thy yn barod a'i werth ac os yn gallu gwerthu neu yn methu ar hyn o bryd. Mae 6 wedi dweud eu bod yn methu gwerthu eu ty presennol. Mae 9 yn awyddus i gael sgwrs ar y ffordd ymlaen. Bydd angen asesu cyswllt lleol yr un pryd.

10. Mae 7 yn dangos diddordeb i hunan adeiladu ond nid fel blaenoriaeth ac yn gallu talu fel hyn - 3 rhwng £77,000 - £112,000 tra mae'r 4 arall yn gallu talu £126,000 +. – ac os felly mae angen cynnig cyfle i'r uchod i weld beth yw eu gallu a photensial ar y safle yma neu arall.

11. Bydd angen asesu rhai sydd angen cartref ar y llawr isaf

12. 5 mlynedd yw oes arolwg fel hyn ac mae angen ystyried y wybodaeth eto ar ôl 3 mlynedd!

25. Yn gyffredinol nid yw canfyddiadau'r Astudiaeth o'r angen presennol yn anghyson ag asesiad y Cynllun o'r angen dros y cyfnod hyd at 2026 ac yn wir mae'n awgrymu y gall asesiad y Cynllun fod yn annigonol. Yn benodol, er fod yr astudiaeth yn argymhell 38 – 50 o dai, nid yw

capasiti safle'r bwriad yn ddigonol ar gyfer cyfarfod â'r cyfan o'r angen. Bydd angen felly ystyried dulliau eraill o gyflawni'r angen.

### Cyflenwi tir ar gyfer tai a Chapasiti Presennol

26. O ran datblygiadau newydd mae ffin datblygu Bethesda wedi ei leoli'n dynn o gwmpas ffurf adeiledig y dref. Ni ddyranwyd safle datblygu preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI) o fewn y dref (er fod safle wedi ei glustnodi yn Rachub).
27. Mae'r CDLI yn dadlau y bydd yn bosibl cyfarfod â'r angen am dai drwy fanteisio ar y cyfleoedd ar hap sydd o fewn y dref yn barod. Mae Tabl 3 o Atodiad 5 (a atgynhychir yma fel Tabl 7) yn rhoi darlun dangosol o sut allai anneddleoedd unigol gyfrannu at y cyflenwad a roddir ym Mholisi PS15 o'r darpar Gynllun.

TABL 7 CYFLENWAD TAI BETHESDA

Cyflenwad Dangosol (gan gynnwys llithriad o 10%)	Tai wedi eu cwblhau (2011- 2015)	Ymrwymadau Banc Tir (Ebrill 2015)	Dynodiadau Tir	Lefel cyflenwad dangosol – Safleoedd Hap
99	20	49	0	30

Ffynhonnell: Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn, Atodiad 5, Tabl 3

28. O ran y stoc presennol mae arolwg o wefan Rightmove<sup>5</sup> yn dangos y wybodaeth ganlynol am y nifer o dai ar werth a/neu i'w rhentu o fewn y pellter a nodir o God Post LL57 3UL (Medi 1 2017) (Tabl 8 drosodd ).

TABL 8 TAI AR WERTH/I'W RHENTU YM METHESDA

DALGYLCH	O FEWN CHWARTER MILLTIR	O FEWN HANNER MILLTIR	O FEWN MILLTIR	PRIS
<b>EIDDO I'W PRYNU</b>				
Hyd at 2 ystafell wely	5	8	27	£60,000 - £175,000
Tair Ystafell Wely	4	6	11	£82,500 - £315,000
4+ Ystafell Wely	2	2	12	£113,000 - £500,000
<b>EIDDO I'W RHENTU</b>				
Hyd at 2 ystafell wely	0	2	0	£425 – “475 y mis
3+ Ystafell Wely	0	0	0	

Ffynhonnell: Gwefan Richgtmove (darllenwyd Awst 31 2017)

29. Mae lleoliad y bwriad yn gyson ag amcan y Cynllun i ddatblygu mewn lleoliadau cynaliadwy oherwydd fod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu, wedi ei integreiddio'n dda gyda gwasnaethau cymunedol presennol ac o fewn pellter hwylus i'r rhwydwaith cludiant lleol, gan gynnwys Llwybr Cerdded a Beicio Ogwen.

**Ymateb y bwriad i'r angen;**

30. Mae nifer, math, maint a dyluniad y tai unigol, a gweddlun y datblygiad, yn ymateb yn gadarnhaol i'r angen a fynegir o ran y dystiolaeth ymchwil desg a maes.

## Hyfywdra'r Bwriad

31. Mae angen i'r datblygwr ddatblygu tai sicrhau y bydd y bwriad yn gwneud synnwyr yn ariannol iddo ef neu hi ac y bydd hefyd yn unol â gofynion benthycwyr a darparwyr grantiau er sicrhau hyfywdra'r prosiect.
32. Wrth ddod I bederfyniad I geisio cael caniatâd cynllunio am y bwriad, mae Grŵp Cynefin wedi ystyried y graddfa a'r math o angen sydd am dai yn Nyffryn Ogwen. Mae hefyd wedi ystyried yr angen i gostau'r datblygiad fod o fewn canllawiau cost derbyniol y Llywodraeth ar gyfer derbyn Grant Tai Cymdeithasol. Wrth ystyried cost a natur y safle ystyriwyd sawl opsiwn datblygu. Yn y diwedd, er mai'r dyhead gwreiddiol oedd datblygu safle cymysg o ran deiliadaeth (rhan berchnogaeth a rhentu) daeth Grŵp Cynefin i'r casgliad fod cynllun tai cymdeithasol yn unig yn peri llai o risg o ran hyfywddra.
33. Y mae'r cynnig o 17 tŷ cymdeithasol a'u dyluniad felly yn ffrwyth ystyriaeth o sawl factor I wneud y cynllun yn hyfyw.

34. Mae'r Datganiad Cartrefu Fforddiadwy hwn wedi ei baratoi i gefnogi cais cynllunio cyflawn i Gyngor Gwynedd ar gyfer codi 17 tŷ cymdeithasol.
35. Mae'r astudiaeth yn dangos y bydd y datblygiad yn cyfrannu at gyflawni nod y Cyngor ar gyfer y CDLI drwy ddarparu 17 tŷ cymdeithasol sy'n diwallu angen cymunedol lleol a hynny heb danseilio swyddogaeth amgylcheddol, cymunedol a diwylliannol Bethesda.
36. Mae'r cynnig yn unol â chanllawiau'r Cynllun a ddilynrir o ran anheddau fforddiadwy o faint, lleoliad a dyluniad addas fydd yn gynaliadwy fel tai fforddiadwy yn y dyfodol. Mae'n adfer tir sydd wedi ei ddefnyddio o'r blaen ac sydd o fewn y ffin datblygu.
37. Mae'r cynllun yn dangos y bydd y math o dai a'u dyluniad yn apelio at angen lleol ar gyfer tai fforddiadwy.

Owain Wyn BSc (Econ), MSc., MBA, MRTPI

Asiant

Medi 2017



Hwylusydd Tai Gwledig  
Rural Housing Enabler

Adroddiad o

## **AROLWG ANGHENION TAI**

Ardal Cyngor Cymuned Bethesda



Arolwg mewn cydweithrediad rhwng  
**Cyngor Cymuned Bethesda a**  
**Hwylusydd Tai Gwledig**  
Mawrth 2017