Adroddiad i'r: Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad y Cyfarfod: 16 Ebrill 2014

Aelod/Swyddog Arweiniol: Y Cynghorydd David Smith, Parth Cyhoeddus
Angela Loftus, Rheolwr Polisi Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd

Awdur yr Adroddiad: Claire MacFarlane, Swyddog Cynllunio

Teitl: Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy - Mabwysiadu'r Ddogfen Derfynol

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn rhoi crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad diweddar ar y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (CCA) drafft, diwygiadau bwriedig i'r CCA ac yn argymell mabwysiadu gan alluogi'r canllawiau i gael eu defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

2.1 Ar ôl mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych (CDLl), mae angen y CCA i gefnogi'r polisïau tai fforddiadwy perthnasol. Bydd hyn yn rhoi arweiniad pellach i ddatblygwyr, Swyddogion ac Aelodau. Mae fersiwn y CCA y bwriedir ei fabwysiadu wedi ei atodi i'r adroddiad hwn fel Atodiad 1.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Argymhellir bod yr Aelodau'n mabwysiadu'r CCA terfynol arfaethedig ar Dai Fforddiadwy i'w defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

4. Manylion am yr Adroddiad

4.1 Mabwysiadodd y Cyngor y CCA Tai Fforddiadwy presennol ym mis Gorffennaf 2005. Fodd bynnag, pan fabwysiadwyd y CDLl ym mis Mehefin 2013, cyflwynwyd polisïau cynllunio newydd yn ymwneud â thai fforddiadwy ac felly mae angen disodli'r CCA presennol. Mae'r CCA yn rhoi arweiniad ar y mecanweithiau ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy drwy ddatblygiadau tai newydd yn y Sir.

4.2 Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus am gyfnod o 10 wythnos ar y CCA drafft, o 2 Rhagfyr 2013 tan 10 Chwefror, 2014. Atodwyd Adroddiad ar yr Ymgynghoriad, gan gynnwys crynodebau o bob ymateb a dderbyniwyd a newidiadau arfaethedig i'r adroddiad hwn fel Atodiad 2. Dangosir y newidiadau arfaethedig hefyd fel testun wedi'i amlygu neu ei ~~groesi allan~~ yn y CCA yn Atodiad 1.

4.3 Derbyniwyd chwe ymateb drwy gydol y cyfnod ymgynghori. Mae'r rhan fwyaf o'r newidiadau arfaethedig yn cael eu hystyried yn rhai bychan ac ar gyfer eglurhad. Bwriedir hefyd i) diwygio'r cyfrifiad a ddefnyddiwyd wrth ganfod gwerth eiddo fforddiadwy a ii) yn cynnwys diffiniad o 'weithwyr allweddol'. Mae rhagor o fanylion yn Atodiad 2.

4.4 Mae dogfennau 'gweithredol' ychwanegol yn cael eu cynhyrchu hefyd i eistedd ochr yn ochr, ond ar wahân, i'r CCA. Ni fyddai'r rhain yn ddogfennau polisi ond yn rhoi manylion pellach am, er enghraifft, templed o gytundebau cyfreithiol, holiaduron datblygwyr, nodiadau canllaw ac ati

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1 *Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17.* Bydd y CCA yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y flaenoriaeth gorfforaethol arfaethedig a ganlyn:

- Sicrhau mynediad i dai o ansawdd da - Bydd darparu rhagor o ganllawiau ar ofynion polisi'r CDLl yn cyfrannu'n sylweddol tuag at sicrhau a darparu tai fforddiadwy ledled y Sir.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Ni ragwelir y bydd cytuno i fabwysiadu'r CCA yn creu unrhyw gost ychwanegol.

6.2 Ar ôl ei fabwysiadu, bydd y CCA yn darparu canllawiau i ddatblygwyr, Swyddogion ac Aelodau ar y mecanweithiau ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy trwy godi eiddo fforddiadwy newydd a gwneud cyfraniadau ariannol. Bydd hyn yn cynorthwyo'r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd a Gwasanaethau Tai a Datblygu Cymunedol.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gynhaliwyd am y penderfyniad? Dylid atodi Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi ei gwblhau fel atodiad i'r adroddiad hwn.

7.1 Ni chredir fod angen Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ar gyfer y penderfyniad hwn. Mae'r egwyddor o fynnu cyfraniadau ariannol gan ddatblygwyr tuag at dai fforddiadwy wedi'i sefydlu yn sgil mabwysiadu'r CDLl. Mae'r CCA yn rhoi arweiniad pellach ar sut y bydd hyn yn cael ei gyflawni. Cynhaliwyd Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ar y CDLl ym mis Mai 2011. Mae asesiad a gwblhawyd wedi'i atodi yn Atodiad 3 yr adroddiad.

8. Pa ymgynghoriadau a wnaed gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

8.1 Fel rhan o ymgynghoriad cyhoeddus 10 wythnos o hyd, cysylltwyd yn uniongyrchol ag ystod eang o fudd-ddeiliaid a defnyddiwyd cyhoeddusrwydd i roi gwybod i aelodau o'r cyhoedd. Mae rhagor o wybodaeth yn Atodiad 2.

8.2 Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghoriad ffurfiol, ond cynhaliwyd ymgynghori mewnol cyn ac ar ôl y cyfnod hwn gyda swyddogion yn y Gwasanaeth Tai a

Datblygu Cymunedol, yn yr Adran Rheoli Datblygu a'r Adran Brisio ac Ystadau.

8.3 Darparwyd ymateb ar gynnwys y CCA mewn dwy sesiwn gweithdy a gynhaliwyd gyda Grŵp Llywio Aelodau'r CDLl a Chynghorau Dinas, Tref a Chymuned cyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Cafodd yr ymatebion a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, a'r newidiadau arfaethedig i'r CCA, eu hadrodd i gyfarfod Grŵp Llywio Aelodau'r CDLl ar 18 Mawrth 2014.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Dylai unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â'r canllawiau terfynol gael eu cynnwys o fewn y cyllidebau presennol ac felly nid oes unrhyw oblygiadau ariannol amlwg wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

10. Beth yw'r risgiau ac a oes yna unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Heb ganllawiau cyfredol, mae perygl na fyddai'r Cyngor yn gallu gweithredu polisi'r CDLl yn effeithiol. Byddai hyn yn arwain at fethiant i sicrhau fod y nifer llawn o dai fforddiadwy ar gael yn sgil datblygiadau tai newydd. Mae'r CCA tai fforddiadwy presennol yn ymwneud â pholisi'r CDU blaenorol, ac mae gwahaniaethau arwyddocaol rhyngddo a pholisi'r CDLl, ac felly ni ellir dibynnu arno i ddarparu canllawiau cynllunio digonol dros y tymor hir. Nododd Aelodau Grŵp Llywio'r CDLl fod mabwysiadu CCA tai fforddiadwy newydd yn flaenoriaeth.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol (2004).