

**Adroddiad i'r:** Pwyllgor Cynllunio

**Dyddiad y Cyfarfod:** 14 Mai 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 argymhell 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 (CDLI), mae angen y CCA i gefnogi'r polisiâu 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 CDLI ym mis Mehefin 2013, cyflwynwyd polisiâu 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 CDLI 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 CDLI. Mae'r CCA yn rhoi arweiniad pellach ar sut y bydd hyn yn cael ei gyflawni. Cynhaliwyd Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ar y CDLI 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 cyhoedduswydd 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 CDLI 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 CDLI 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 CDLI 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 CDLI, ac felly ni ellir dibynnu arno i ddarparu canllawiau cynllunio digonol dros y tymor hir. Nododd Aelodau Grŵp Llywio'r CDLI fod mabwysiadu CCA tai fforddiadwy newydd yn flaenoriaeth.

## **11. Pŵer i wneud y Penderfyniad**

- 11.1 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol (2004).