Adroddiad i'r: Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad y Cyfarfod: 16 Hydref 2013

Aelod/ Swyddog Arweiniol: Y Cynghorydd David Smith, Parth Cyhoeddus
Angela Loftus – Rheolwr Polisi Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd

Awdur yr Adroddiad: Claire MacFarlane, Swyddog Cynllunio

Teitl: Tai fforddiadwy – cyfrifiad interim ar gyfer cyfraniadau ariannol

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Mae'r adroddiad hwn yn egluro dull interim arfaethedig ar gyfer cyfrifo cyfraniadau ariannol gogyfer â thai fforddiadwy, mewn datblygiadau o 3-9 annedd.

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

2.1. Mae'r adroddiad hwn yn egluro'r broses arfaethedig o wneud y cyfrifiad uchod ac yn gofyn am gymeradwyaeth yr Aelodau i ddefnyddio'r dull hwn wrth benderfynu ynglŷn â cheisiadau cynllunio, tra disgwylir i Ganllawiau Cynllunio Atodol ym maes Tai Fforddiadwy gael eu mabwysiadu.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Bod yr Aelodau'n cytuno ar y dull o gyfrifo cyfraniadau ariannol tuag at dai fforddiadwy mewn datblygiadau o 3-9 annedd, cyn mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol newydd ym maes tai fforddiadwy.

4. Manylion am yr Adroddiad

4.1. Mae polisi'r Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn â thai fforddiadwy yn gosod cwota y dylai 10% o unrhyw ddatblygiadau preswyl newydd fod yn dai fforddiadwy. Y trothwyon ar gyfer hyn yw (i) darpariaeth ar y safle mewn datblygiadau sydd â 10 neu ragor o anheddau a (ii) chyfraniad ariannol gan ddatblygiadau o 3-9 annedd. Ni fydd disgwyl i ddatblygiadau o lai na 3 wneud unrhyw ddarpariaeth tuag at dai fforddiadwy.

4.2. Mae gwneud darpariaeth ar y safle yn gyfrifiad syml, sef10% nifer yr unedau a fwriedir (neu gellid ei gyfrifo yn defnyddio ffigyrau dwysedd y Cynllun Datblygu Lleol). Fodd bynnag, nid yw polisi'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi ar ba sail y dylid cyfrifo cyfraniadau ariannol mewn datblygiadau o 3-9 annedd.

4.3. Bydd y dull terfynol o gyfrifo'n cael ei ddatblygu fel rhan o'r Canllawiau Cynllunio Atodol newydd ym maes Tai Fforddiadwy a bydd manylion ynglŷn

â'r dull hwnnw wedi ei gynnwys yn y canllawiau. Fodd bynnag, o ystyried yr amserlenni sy'n gysylltiedig â symud tuag at fabwysiadu'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn a'r diffyg canllawiau penodol sydd yng ngeiriad polisi'r Cynllun Datblygu Lleol, mae cytuno ar fecanwaith dros dro gogyfer â datblygiadau 3-9 annedd yn flaenoriaeth.

4.4. Mae sawl sail bosibl gogyfer â gwneud y cyfrifiad hwn ond ystyrir y byddai costau adeiladu yn cynnig sail syml a rhesymol. Byddai'r cyfraniad yn cael ei gyfrifo yn defnyddio gwybodaeth am ganolrif costau adeiladu (£/m2) fel eu cyhoeddir gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu ar-lein) ac arwynebedd llawr cyfartalog y datblygiad arfaethedig. Er enghraifft, byddai datblygiad **3 annedd** gyda chyfartaledd arwynebedd llawr o 90m2 yn darparu:

9m2 x £825/m2 = £74,250 x 10% = £7,425 yr annedd x 3 annedd = **cyfraniad ariannol o £22,275**

Byddai'r un datblygiad gyda **9 annedd**, o ddefnyddio'r un ffigurau, yn cynhyrchu cyfraniad ariannol o **£66,825.**

4.4. Ystyrir y bydd fformiwla sy'n defnyddio ffigwr cydnabyddedig safonol y diwydiant ar gyfer costau adeiladu yn darparu rhagor o gysondeb ac yn rhoi rhagor o sicrwydd i ddatblygwyr a swyddogion na mynd i mewn i drafodaethau dros wir gostau adeiladu rhagweladwy'r datblygiad arfaethedig.

4.5. **Dylid nodi bod y cyfrifiad uchod yn ymwneud â datblygiadau 3-9 annedd yn unig.** Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol presennol ym maes Tai Fforddiadwy yn cynnwys fformiwla ar wahân ar gyfer cyfrifo symiau gohiriedig yn lle gwneud darpariaeth ar y safle (h.y. datblygiadau o 10 neu ragor o anheddau). Bydd cyfle i ddiwygio'r fformiwla hon wrth adolygu'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

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

5.1. *Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17.* Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y flaenoriaeth gorfforaethol arfaethedig ganlynol:

- Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da - bydd sefydlu mecanwaith gogyfer â sicrhau cyfraniadau ariannol gan ddatblygiadau tai llai eu maint yn cyfrannu tuag at ddarparu tai fforddiadwy yn y Sir.

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

6.1. Nid oes disgwyl y bydd cytuno ar fecanwaith interim gogyfer â chyfrifo cyfraniadau ariannol datblygiadau 3-9 annedd yn creu unrhyw gost ychwanegol. Dylid nodi, fodd bynnag, fod y data gan y Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu Ar-lein yn wasanaeth y mae'n rhaid talu amdano, ac mae'r adain Prisio ac Ystadau eisoes yn tanysgrifio iddo. Bydd

swyddogion o'r adain Prisio ac Ystadau'n darparu'r ffigwr cost adeiladu ar adegau cytunedig (e.e. yn flynyddol).

7. Beth yw prif gasgliadau'r asesiad a gynhaliwyd ynglŷn ag effaith y penderfyniad ar gydraddoldeb? Dylid cynnwys templed yr Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gwblhawyd fel atodiad i'r adroddiad.

7.1 Ni ystyrir fod Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb yn angenrheidiol gogyfer â'r penderfyniad hwn. Mae'r egwyddor o fynnu cyfraniadau ariannol gogyfer â thai fforddiadwy gan ddatblygwyr wedi'i sefydlu yn sgil mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol. Dim ond mewn perthynas â'r mecanwaith gyfrifo y mae a wnelo'r penderfyniad hwn. Cynhaliwyd asesiad llawn o effaith y Cynllun Datblygu Lleol ar gydraddoldeb ym mis Mai 2011.

8. Pa ymgynghori a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

8.1 Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghoriad ffurfiol, ond mae ymgynghori mewnol wedi'i gynnal gyda swyddogion yn y Gwasanaeth Tai a Datblygu Cymunedol, yn yr Adain Rheoli Datblygu ac yn yr Adain Prisio ac Ystadau. Cafodd adroddiad ynglŷn â'r mater hwn ei gyflwyno hefyd i gyfarfod cyntaf Grŵp Llywio'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer Aelodau ar 18 Medi, ac roedd cefnogaeth gyffredinol yno i'r argymhelliad.

8.2 Bydd y dull terfynol o sicrhau cyfraniadau gogyfer â datblygiad 3-9 annedd wedi ei gynnwys o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol diwygiedig ym maes Tai Fforddiadwy, sy'n amodol ar ymgynghori'n gyhoeddus yn eu cylch.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

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

10. Pa risgiau sy'n bodoli ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Yn absenoldeb mecanwaith interim i gyfrifo cyfraniadau ariannol gogyfer â datblygiadau 3-9 annedd, mae risg na fydd y Cyngor yn gallu gweithredu polisi'r Cynllun Datblygu Lleol yn effeithiol hyd nes y bydd Canllawiau Cynllunio Atodol newydd ym maes Tai Fforddiadwy wedi cael eu mabwysiadu, a gallai hynny gymryd cryn amser. Byddai hyn yn arwain at fethiant i sicrhau'r swm llawn o gyfraniadau ariannol a fyddai ar gael yn sgil datblygiadau tai newydd. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol presennol ym maes Tai Fforddiadwy yn ymwneud â pholisi'r Cynllun Datblygu Unedol blaenorol, nad yw'n cynnwys gofyniad am gyfraniadau ariannol, ac felly ni ellir dibynnu arnynt i ddarparu canllawiau cynllunio digonol yn y cyfamser.

11. Y Grym i wneud Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (Adran 2004)