Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y cyfarfod:	**13 Tachwedd 2013**
Aelod/Swyddog Arweiniol	**Y Cyng. David Smith, Parth Cyhoeddus** **Angela Loftus – Rheolwr Polisi Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd**
Awdur yr Adroddiad:	**Claire MacFarlane, Swyddog Cynllunio**

Teitl: Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy – drafft ar gyfer Ymgynghori

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Mae'r adroddiad hwn yn cyd-fynd â'r ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) drafft ar dai fforddiadwy a fydd, os byddant yn cael eu mabwysiadu, yn cael 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 (CDLl) Sir Ddinbych, mae angen CCA wedi'u diweddaru ar dai fforddiadwy er mwyn cynnig arweiniad pellach i ddatblygwyr, Swyddogion ac Aelodau. Mae'r CCA drafft ar gyfer ymgynghori â'r cyhoedd wedi'u hatodi i'r adroddiad hwn.

3. Beth yw'r argymhellion?

3.1. Bod yr Aelodau'n cytuno ar y CCA drafft ar dai fforddiadwy fel sail ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1. Ar ôl mabwysiadu'r CDLl ar 4 Mehefin, 2013, cytunodd y Cyngor i ddwyn ymlaen y gyfres bresennol o CCA, gan gynnwys CCA 22 - Tai Fforddiadwy. Fodd bynnag, oherwydd y gwahaniaethau sylweddol rhwng y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) blaenorol a pholisïau'r CDLl o safbwynt tai fforddiadwy, a'r angen am ganllawiau pellach, mae'n rhaid cynhyrchu CCA wedi'u diweddaru ar y pwnc hwn. Os byddant yn cael eu mabwysiadu, bydd y CCA yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth asesu ceisiadau cynllunio.

4.2. Mae'r CCA yn ategu polisïau'r CDLl ar dai fforddiadwy (yn bennaf polisi Creu Cymunedau Cynaliadwy 4) drwy roi manylion ychwanegol ar y modd y diogelir darpariaeth tuag at dai fforddiadwy drwy'r system gynllunio. Rhagwelir y bydd y dogfennau 'gweithredol' atodol hefyd yn cael eu cynhyrchu ochr yn ochr â, ond ar wahân, i'r CCA. Ni fyddai'r rhain yn ddogfennau polisi ond gallent

ddarparu rhagor o fanylion ar, er enghraifft, gytundebau cyfreithiol templed, holiaduron datblygwr ac ati

4.3. Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn para o leiaf 8 wythnos, a rhagwelir y bydd yn dechrau yn ystod yr wythnos gyntaf ym mis Rhagfyr 2013. Fodd bynnag, gan y byddai hynny'n cynnwys cyfnod y Nadolig, bwriedir ymestyn y cyfnod ymgynghori i ystyried hyn. Bydd canlyniadau'r ymgynghoriad yn cael eu hadrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio gyda CCA terfynol i'w fabwysiadu.

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

5.1. *Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17:* Bydd y CCA yn gwneud cyfraniad cadarnhaol tuag at y flaenoriaeth gorfforaethol arfaethedig ganlynol:

- 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. Beth fydd yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1. Nid ydym yn rhagweld y byddai cytuno i ymgynghori ar y CCA yn achosi unrhyw gostau ychwanegol.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gyflawnwyd ar gyfer y penderfyniad? Dylid atodi templed o Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi'i gwblhau fel atodiad i'r adroddiad.

7.1 Nid ydym yn credu 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 Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r CCA yn rhoi arweiniad pellach ar hyn. Cynhaliwyd asesiad llawn o effaith y CDLl ar gydraddoldeb ym mis Mai 2011.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gydag Archwilio ac eraill?

8.1 Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghoriad ffurfiol, ond cynhaliwyd ymgynghori mewnol gyda swyddogion yn y Gwasanaeth Tai a Datblygu Cymunedol, yn yr Adran Rheoli Datblygu ac yn yr Adran Brisio ac Ystadau.

8.2 Darparwyd sylwadau ar gynnwys y CCA hefyd drwy gynnal dwy sesiwn gweithdy gydag Aelodau Grŵp Llywio'r CDLl a'r Cynghorau Dinas, Tref a Chymuned.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

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

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

10.1 Pe na bai canllawiau wedi’u diweddaru, mae risg na fydd y Cyngor yn gallu gweithredu polisi’r CDLl yn effeithiol Byddai hyn yn arwain at fethiant i sicrhau fod y nifer llawn o dai fforddi 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 Phrynu Gorfodol (Adran 2004)