LLYWODRAETH CYMRU

Datganiad Gwrandawiad yr Archwiliad

Cynllun Datblygu Lleol

Parc Cenedlaethol Eryri

Diwygiad Cyntaf (Gweithdrefn Ffurf Fer)

Sesiwn Gwrandawiad 1 – 17 Gorffennaf 2018

Pennod 2: Y Strategaeth Ddatblygu

Pennod 5: Cymunedau Iach a Chynaliadwy – Darparu Tai

Materion a Phethau sy'n Codi

1. A yw'r Cynllun Diwygiedig wedi'i baratoi yn unol â'r gofynion gweithdrefnol angenrheidiol?

a. A yw'r Cynllun Diwygiedig wedi'i baratoi yn unol â'r Cytundeb Cyflawni, gan gynnwys Cynllun Cynnwys y Gymuned?

b. A yw'r Cynllun wedi bod yn destun asesiadau cadarn: Arfarniad Cynaliadwyedd; Asesiad Amgylcheddol Strategol; ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd/Asesiad Priodol?

c. A yw'r Cynllun wedi cael ei lywio gan ystyriaeth gadarn i ddewisiadau amgen rhesymol?

Mater i'r ACLl yw 1a i 1c. Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwneud unrhyw sylwadau ynghylch y rhain.

2. A yw Gweledigaeth y Cynllun yn dal i fod yn ddigon uchelgeisiol ac yn benodol yn lleol i ffurfio sail ar gyfer cynllunio hyd 2031? A yw'r diwygiadau arfaethedig i'r CDLl yn ddigon penodol i'r Parc Cenedlaethol?

a. A ydyn nhw'n dal i adlewyrchu'r natur unigryw leol?

b. A ydynt yn ystyried Cynllun Rheoli'r Parc Cenedlaethol?

c. A ydynt yn adlewyrchu pwrpasau a dyletswydd statudol y Parciau Cenedlaethol yn ddigonol?

d. Polisi Strategol A: Mae maen prawf newydd wedi'i ychwanegu ynglŷn â chynhyrchu Cynlluniau Cynefin. A ddylai'r cynllun gynnwys esboniad o beth yw Cynlluniau Cynefin a beth maen nhw wedi'u bwriadu i'w wneud?

Materion i'r ACLl yw 2a i 2c.

O ran 2d – Cynlluniau Cynefin, maent yn debyg i unrhyw Ganllawiau Cynllunio Atodol eraill. Byddai'n ddefnyddiol esbonio'r broses Canllawiau Cynllunio Atodol rywle (unwaith) yn y cynllun gyda disgrifiad byr o gwmpas/diben Cynlluniau Cynefin. Mae cyrff allanol eraill megis Cymorth Cynllunio Cymru wedi cyhoeddi canllawiau penodol ynghylch Cynlluniau Cynefin y byddai'n ddefnyddiol cyfeirio atynt yn y cyfiawnhad rhesymedig. http://www.placeplans.org.uk/en/

3. Er na chynigir unrhyw newidiadau i'r strategaeth gyffredinol, a yw'n dal i fod yn strategaeth gydlynol y mae ei pholisïau a'i dyraniadau'n llifo'n rhesymegol ohoni ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn?

a. A yw graddfa a lleoliad datblygiadau'n dal i fynd i'r afael â'r materion y mae'r CDLl wedi'u nodi?
b. A yw lefel y twf o fewn yr hierarchaeth Aneddiadau wedi'i chyfiawnhau ac a oes sail gadarn iddi? A oes digon o gyfiawnhad parhaus dros y drefn categoreiddio aneddiadau?

c. A yw'r targedau a'r amrediadau canran a nodir ym Mholisi Strategol C yn briodol ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn?

Fe wnaeth Llywodraeth Cymru sylwadau yn ystod y Cam Adneuo a'r Cam Newidiadau â Ffocws ynghylch diben, eglurder, monitro a gweithredu'r 'amrediadau'. Gan fod mwy o fanylder yn y cynllun erbyn hyn o ran y dosbarthiad gofodol yn ôl elfennau o'r cyflenwad tai, mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad yw'r 'amrediadau' arfaethedig yn gyson â'r dull hwn a'u bod felly'n ychwanegu dryswch. Mae Llywodraeth Cymru wedi cwrdd â'r Awdurdod i drafod ein sylwadau a deallir ei fod yn cynnig tynnu'r 'amrediadau' allan trwy ddatganiad gwrandawiad y Parc. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi trafod gyda'r awdurdod fanteision bod â dangosyddion mwy penodol ac ystyrlon yn y fframwaith monitro a fydd yn cael ei ddefnyddio i fonitro'r strategaeth. Disgwylir bod hwn ar y ffordd.

d. A yw Strategaeth Ofodol y Cynllun yn cynrychioli dull cynaliadwy o gynllunio, gan gynnwys o ran cludiant, dros gyfnod y Cynllun?

e. A oes digon o gyfiawnhad parhaus dros y patrwm tai a'r dosbarthiad datblygiadau a fabwysiadwyd? A yw cynnwys tai'r farchnad gyffredinol mewn Aneddiadau Gwasanaeth ac Aneddiadau Eilaidd yn briodol?

Mewn termau eang, er gwaethaf ein sylwadau mewn ymateb i 3c (uchod) nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon ynghylch 3a - 3e.

4. A yw Strategaeth y Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid? A yw'r Cynllun yn dal i ddarparu mecanweithiau cadarn ar gyfer Monitro a Gweithredu Strategaeth y Cynllun?

Gweler yr ateb i 2c a'n sylwadau ynghylch hapddatblygiadau mawr, y cyflenwad pum mlynedd, y taflwybr tai a'r lwfans hyblygrwydd yng nghwestiwn 5.

Pennod 5 Cymunedau Iach a Chynaliadwy – Darparu Tai

5. A yw dosbarthiad gofodol tai newydd yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy?

a. A yw dosbarthiad gofodol dyraniadau tai a chyfleoedd ar hap yn gyson â'r hierarchaeth aneddiadau a nodwyd?

O ran hap-ddatblygiadau mae gan Lywodraeth Cymru y sylwadau canlynol. Fe wnaeth Llywodraeth Cymru sylwadau yn ystod y cam Adneuo yn gofyn am eglurhad pam nad oedd lwfans mawr ar gyfer hap-ddatblygiadau yn y cynllun. Mae'r eglurhad a roddir ym mharagraff 34 (Papur Cefndir 7A Diwygiedig) yn aneglur ac nid yw'n rhoi cyfiawnhad digonol pam nad oes lwfans mawr ar gyfer hap-ddatblygiadau yn y cynllun. Mae'r testun yn awgrymu y bu o leiaf 3 hap-safle mawr ers mabwysiadu'r CDLl nas rhagwelwyd ac nad oedd modd eu hadnabod? Dyma natur hap-ddatblygu. Mae angen i'r Awdurdod egluro pa dueddiadau hanesyddol a fu o ran hap-ddatblygiadau mawr ac ystyried a ddylid sefydlu lwfans yn y cynllun.

b. A fydd dosbarthiad gofodol twf tai yn lleihau unrhyw gynnydd mewn siwrneiau ceir, yn cynnal cymunedau gwledig ac yn diogelu cyfleusterau a gwasanaethau lleol?

c. A yw dosbarthiad tai yn ddigon perthnasol i'r seilwaith trafnidiaeth presennol ac arfaethedig, ac ym ymwneud â lle mae pobl yn debygol o weithio, siopa a hamddena?

Cwestiynau i'r Awdurdod eu hateb yw 5b – 5c. Ar y cyfan, nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon yn hyn o beth.

6. A yw'r ffigwr gofyniad tai o 770 (51 uned y flwyddyn) yn briodol ac yn realistig i ddiwallu anghenion yr Awdurdod dros gyfnod y Cynllun?

a. A yw'r Cynllun Diwygiedig wedi cael ei oleuo gan asesiad cadarn o'r gofyniad tai, gan roi sylw i Bolisi Cynllunio Cymru?

b. Wrth nodi ffigwr y gofyniad, a roddwyd sylw digonol i amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru, e.e. amcanestyniadau seiliedig ar 2014?

c. A yw ffigwr y gofyniad wedi cael ei oleuo gan asesiad cadarn o'r prif ddylanwadau lleol ar y galw am dai, gan gynnwys: cymarebau ffurfio aelwydydd, mudo a throsi cartrefi.

Cwestiwn i'w Awdurdod ei ateb yw hwn. Ar y cyfan, nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon yn hyn o beth.

d. A ddylid cynnwys lefel y ddarpariaeth tai, gofynion y Cynllun a rhestr o ddyraniadau tai ym Mholisi Strategol G?

Fel a nodwyd yn ein sylwadau yn ystod y cam Newidiadau â Ffocws, mae Llywodraeth Cymru o'r farn mai polisi tai fforddiadwy yw Polisi G a dylai'r awdurdod ystyried ei ailenwi'n hynny. Byddai'n fwy priodol cynnwys y newidiadau a gynigir (NFf20) fel polisi ar wahân a hynny yn adran 5.4 o'r Cynllun Adneuo. Byddai hyn yn ychwanegu eglurder, darllenadwyedd a strwythur gyda'r cyfiawnhad rhesymedig ategol, tablau ar y cyflenwad tai/yr elfennau o'r cyflenwad tai a'r dyraniadau safleoedd sy'n deillio ohono. Gallai'r polisi gyfeirio at y targed tai fforddiadwy hefyd, er enghraifft *"yn darparu ar gyfer 810 o anheddau, y bydd 350 ohonynt yn fforddiadwy hyd at 2031"*. Dylai'r targed tai fforddiadwy gael ei gynnwys mewn polisi nid y cyfiawnhad rhesymedig.

I grynhoi, dylai'r Awdurdod ystyried trefn a strwythur y bennod tai o ran sut y cyflwynir y cyfiawnhad rhesymedig dros y polisïau tai a thai fforddiadwy. Nid yw hyn yn newid cynnwys/strategaeth y cynllun, ond bydd yn sicrhau bod elfennau allweddol yn cael eu cynnwys mewn polisïau priodol, a'r rheiny'n cael eu hategu gan y cyfiawnhad rhesymedig mewn modd cydlynus. Mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn trafod gyda'r Awdurdod ar y sail hon ac mae'r Awdurdod wedi cytuno y byddai newidiadau o'r fath o gymorth. Bydd hyn yn cael ei ystyried fel rhan o ddatganiad gwrandawiad y Parc.

7. A yw'r cyfrifiadau a'r asesiadau Cyflenwad Tai yn y Cynllun Diwygiedig yn briodol?

a. A yw'r ffigyrau a nodir yn y Cynllun wedi eu diweddaru'n ddigonol, yn ddigon cywir ac wedi eu nodi'n eglur?

b. A fydd y Cynllun yn darparu cyflenwad 5 mlynedd o dai ar gyfer cyfnod y Cynllun? A yw'r CDLl yn darparu cyfanswm boddhaol o dir ar gyfer datblygu tai?

Dylai'r cyfrifiadau o ran y Cyflenwad Tai fod yn gywir. Mae'r taflwybr yn dal i fod yn anghywir ar hyn o bryd gan fod cyfanswm cronnol yr anheddau a gwblhawyd yn 810 uned ar ddiwedd cyfnod y cynllun. Mae hyn yn anghywir gan mai cyfanswm y gofyniad, nid y ddarpariaeth, ddylai hwn fod. Ar y sail hon nid yw'n eglur a oes cyflenwad 5 mlynedd ar adeg mabwysiadu'r cynllun, ynteu trwy gydol cyfnod y cynllun. Hefyd, ymddengys fod y graff ategol yn nodi cyfanswm darpariaeth o 810 uned? Fodd bynnag, mae'r graff yn dangos nad oes unrhyw hyblygrwydd o 2022 ymlaen. Felly a yw'r cynllun yn ddigon hyblyg i ymdrin ag amgylchiadau na ellir eu rhagweld? Mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn trafod gyda'r Parc ar y sail hon a rhagwelir y bydd yr anghysonderau rhifiadol yn cael sylw fel rhan o ddatganiad gwrandawiad y Parc.

8. A ystyriwyd y rhyngberthynas rhwng strategaeth dwf y CDLl a strategaethau awdurdodau cyfagos?

a. Mae derbyniad parhaus yn y Cynllun Diwygiedig y gall aneddiadau sydd y tu allan i'r Parc ond ar y ffin ddarparu tai, cyflogaeth a gwasanaethau eraill i drigolion. A oes digon o dystiolaeth y gall awdurdodau cyfagos ddiwallu rhan o'r angen a nodwyd?

Cwestiwn i'r Awdurdod ei ateb yw hwn. Ar y cyfan, nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon yn hyn o beth.

9. A fydd lefel y twf sy'n cael ei chynnig yn cael ei chyflawni?

a. A yw'r strategaeth yn dibynnu'n ormodol ar ymrwymiadau presennol a rhai ar hap?

b. A yw amcangyfrif y CDLl o hap-safleoedd a fydd yn dod gerbron yn realistig?

c. A yw'r amcangyfrif o nifer yr addasiadau'n rhesymol?

d. A yw amcangyfrif y CDLl o'r cyfraniadau gan safleoedd bach yn rhy uchel?
e. A yw'r cyfraddau cwblhau arfaethedig yn realistig? Beth yw goblygiadau methu â chyflawni'r nifer angenrheidiol o dai?
f. A oes digon o hyblygrwydd i ymdrin â methiant y safleoedd a restrir yn y CDLl i ddod gerbron? A yw'r nifer wrth gefn (40 uned) yn ddigon? A yw'r lwfans llithriad o 5% yn darparu digon o hyblygrwydd pe na bai safleoedd yn dod gerbron fel a ragwelir?

O ran 9a i 9f, bydd newidiadau i'r taflwybr a'r graff 'hyblygrwydd' ategol (fel a nodir yn ein hymateb i gwestiwn 7) o gymorth i ateb y cwestiynau uchod ynghylch cyflenwad tir, cyflawni a hyblygrwydd. Nes y gwneir y newidiadau hyn mae'n anodd cadarnhau a oes cyflenwad pum mlynedd neu a oes digon o hyblygrwydd trwy gydol cyfnod y cynllun. Hefyd, ac fel a nodwyd yn flaenorol, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai'r sail resymegol dros beidio â chynnwys lwfans ar gyfer hap-safleoedd mawr gael ei hegluro o ystyried bod y dystiolaeth yn dangos y byddant yn dod gerbron yng nghyfnod y cynllun. Mae hyn yn arbennig o berthnasol gan fod y taflwybr presennol yn 'dangos ar hyn o bryd' nad oes hyblygrwydd yn y cynllun o 2022 ymlaen.

Nid yw Llywodraeth Cymru yn gwrthwynebu'r egwyddor o lwfans o 5%; lle'r Awdurdod fydd dangos bod lefel yr hyblygrwydd yn briodol i'w hardal, gan roi sylw i'r materion, yr amseriad a'r gallu i gyflawni'r safleoedd yn y cynllun.

g. A yw'r holl ddyraniadau safle ar gael ac a ellir eu cyflawni o fewn yr amserlen a ragwelir?

h. A yw'r dyraniadau'n cael eu hategu gan fethodoleg gadarn a chynhwysfawr ar gyfer asesu safleoedd, heb gyfyngiadau datblygu sylweddol ac a ddangosir eu bod yn hyfyw yn economaidd ac y gellir eu cyflawni?

i. A yw'r holl ofynion o ran seilwaith wedi cael eu hystyried i sicrhau bod y safleoedd a ddyrennir yn gallu cael eu cyflawni mewn modd amserol, gan gynnwys o ran capasiti carthffosiaeth?

j. A yw dyrannu cymaint o safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy yn ôl cyfradd o 100% (11 allan o 16 o safleoedd tai a ddyrannwyd) yn ddull gweithredu synhwyrol lle gall fod materion hyfywedd a allai effeithio ar gyflawni?

O ran 9g to 9j – Mater i'r ACLl yw dangos bod lefel y twf tai a gynigir trwy'r dyraniadau safle yn gallu cael ei chyflawni trwy gydol cyfnod y cynllun. Bydd angen i'r Awdurdod ddangos tystiolaeth gadarn o gyflawni'r dyraniadau gan gynnwys y rhai ar gyfer tai fforddiadwy yn ôl cyfradd o 100%. Mae ein hymateb manwl i'r gwaith ychwanegol ar hyfywedd tai fforddiadwy a'u cyflawni wedi'i gynnwys yng Nghwestiynau 10 ac 11. Yn amodol ar y sylwadau a godwyd gennym yn yr adran ar dai fforddiadwy, mae Llywodraeth Cymru yn gefnogol ar y cyfan i'r gwaith ychwanegol a wnaed gan y Cyngor mewn perthynas â thai fforddiadwy, angen, hyfywedd a'r gallu i gyflawni.

Hefyd, fe wnaeth Llywodraeth Cymru sylwadau yn ystod y Cam Adneuo yn gofyn am gadarnhad ynghylch gwybodaeth cyflawni mewn perthynas â dyraniadau safle megis amseriad, datblygu fesul cyfnod, costau a mecanweithiau ariannu. Rydym yn gefnogol i gyflwyno Atodiad 5. Fodd bynnag, nid yw wastad yn cynnwys gwybodaeth fanwl am ddatblygu fesul cyfnod. Er enghraifft, ar gyfer rhai safleoedd nodir eu bod 'yn debygol iawn o gael eu datblygu mewn un cyfnod'; beth mae hyn yn ei olygu? Dylid diwygio'r Atodiad i roi gwybodaeth fanylach am ddatblygu fesul cyfnod, sy'n gysylltiedig â'r taflwybr. Dylai'r Atodiad gael ei ymgorffori yn y cynllun ei hun hefyd.

Tai Fforddiadwy:

10. A yw'r targed tai fforddiadwy o 350 uned yn briodol o ystyried yr angen cyffredinol am 2,130 o unedau? Sut mae'r Cynllun yn darparu ar gyfer y gwahanol fathau o ddeiliadaeth sy'n ofynnol i ddiwallu'r angen?

Cwestiwn i'r Awdurdod ei ateb yw hwn. Ar y cyfan, nid oes gan Lywodraeth Cymru bryderon sy'n dal i fodoli ynghylch hyn. Mae'r Awdurdod mewn sefyllfa unigryw yn yr ystyr nad yw'n cynhyrchu Asesiad o'r Farchnad Dai Leol sy'n benodol i ffin yr APC;

mae'n ddibynnol ar dystiolaeth awdurdodau cyfagos. Mae'r dystiolaeth ychwanegol a nodir yn DA-006 (Ebrill 2018) yn egluro'r cyfyngiadau yn hyn o beth a'r dull o ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy ac o ran y mathau o ddeiliadaeth yn y dyfodol. Mae'r APC wedi gwneud popeth y gall ei wneud; fodd bynnag un elfen y mae'n ofynnol ei hegluro yw sut y rhoddwyd ystyriaeth i ddeiliadaeth trwy'r gwaith ar hyfywedd. (Gweler yr ymateb i 11 D).

Hefyd, ac er mwyn ychwanegu eglurder, byddai'n ddefnyddiol rhannu targed y cynllun o 350 o gartrefi yn ôl elfennau o'r cyflenwad tai mewn tabl newydd yn y cynllun. Byddai hyn o gymorth o ran gwneud y cynllun yn fwy eglur a gallu monitro'n fwy effeithiol.

11. A yw'r <u>trothwyon</u> ar gyfer darparu tai fforddiadwy a nodir ym 'Mholisi Strategol G: Tai' yn realistig ac wedi eu seilio ar asesiad credadwy o hyfywedd?

Nid yw hyn yn eglur. Ymddengys fod y trothwyon o 5, 3 a 2 yn y drefn honno'n seiliedig ar faint sampl o fathau o geisiadau a meintiau ceisiadau, neu ddewis polisi ac nid ar ystyried a yw'r trothwy'n hyfyw i sbarduno tai fforddiadwy (DA-007, Ebrill 2018). Nid yw Llywodraeth Cymru yn anghytuno â'r dull lleoledig ond mae o'r farn y byddai eglurhad pellach sy'n nodi sut y dewiswyd y trothwyon hyn o fantais.

Mae'r polisi hefyd yn aneglur o ran nodi dan ba amgylchiadau y bydd y Cyngor yn ceisio symiau gohiriedig. Er enghraifft islaw'r trothwyon, ynteu mewn achosion lle bydd uned rannol, ynteu oddi ar y safle? Byddai o fydd gwneud y polisi'n fwy eglur.

Hefyd, mae gofyn cyfiawnhau'r gofyniad am addasiadau yn 'unrhyw le' i sbarduno tai fforddiadwy yn ôl cyfradd o 50% o leiaf o ystyried bod hyn yn wahanol i'r trothwyon a'r targedau hyfywedd yng ngweddill y polisi. Er enghraifft ni fyddai disgwyl i safle â 3 uned nad yw'n addasiad mewn Canolfan Gwasanaethau Lleol gyfrannu tai fforddiadwy; eto, byddai disgwyl i addasiad sy'n creu 3 uned yn yr un parth gyflawni 50%. Sut mae hyn yn hyfyw?

a. **A ddylai Polisi Strategol C gyfeirio'n benodol at y ffigwr diweddaraf ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy?**

Na ddylai. Gallai'r ffigwr o 2,130 uned o dai fforddiadwy y mae eu hangen newid ac nid yw'n sefydlog dros gyfnod y cynllun gan y bydd Cynghorau Conwy a Gwynedd yn diweddaru eu Hasesiadau o'r Farchnad Dai Leol. Fodd bynnag, fel a nodwyd yn flaenorol dylai'r targed o 350 uned o dai fforddiadwy fod wedi'i nodi yn y Polisi Strategol: Tai (G) er mwyn sicrhau monitro a gweithredu effeithiol.

b. **A yw'r Cynllun yn cynyddu i'r eithaf y cyfleoedd cyflawni ar gyfer darparu tai fforddiadwy? A yw'r Cynllun yn taro cydbwysedd priodol rhwng gwarchod y dirwedd a darparu tai fforddiadwy?**

Cwestiwn i'r Awdurdod ymateb iddo yw hwn. Nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon sylfaenol yn hyn o beth.

c. A ellir cyrraedd y targed tai fforddiadwy o 350 o unedau? A yw'r unedau hynny a ragwelir mewn aneddiadau haen is ac yng nghefn gwlad yn seiliedig ar dystiolaeth gref a chadarn sy'n rhoi ystyriaeth ddigonol i farchnadoedd ac anghenion tai lleol?

Cwestiwn i'r Awdurdod ymateb iddo yw hwn. Mae'r gwaith ychwanegol a wnaed gan y Cyngor yn DA006, DA007 a DA008 o gymorth yn hyn o beth.

d. A yw'r Cynllun yn seiliedig ar asesiad cyfredol o'r ystod lawn o ofynion tai ar draws y Parc Cenedlaethol? A gynhaliwyd asesiad o'r cymysgedd deiliadaeth sy'n ofynnol (e.e. tai fforddiadwy, tai canolradd a thai rhent)? Sut fydd y Cynllun yn sicrhau cymysgedd cytbwys o fathau o dai, meintiau tai a deiliadaeth sy'n gysylltiedig ag anghenion yr ardal?

Mae gan Lywodraeth Cymru un sylw arall mewn perthynas â'r cymysgedd deiliadaeth. Fel a nodwyd yn flaenorol nid y Cyngor sydd wrth y llyw lle mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn y cwestiwn ac mae cyfyngiadau ar yr hyn y gall ei wneud neu, yn wir, ddangos tystiolaeth ohono yn hyn o beth. Nid oes amheuaeth ynghylch hyn. Yn y bôn, gan y bydd yr Awdurdod yn ystyried deiliadaeth fesul achos unigol, sut felly all targedau polisi fod yn seiliedig ar wahanol ddulliau o ymdrin â deiliadaeth fel a nodir yn y fersiwn wedi'i diweddaru o'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (DA008)? Er enghraifft, ymddengys fod rhai targedau'n seiliedig ar y llwybr Canllawiau Costau Derbyniol; mae eraill yn seiliedig ar y llwybr canolradd. Mewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol mae'r targed o 20% mewn polisi'n ymddangos yn fwy perthynol i gynlluniau llai hyfyw a brofwyd dan y llwybr Canllawiau Costau Derbyniol ac i'r gwrthwyneb mae'r targed o 30% mewn Aneddiadau Gwasanaeth yn uwch i adlewyrchu cynlluniau mwy hyfyw a brofwyd dan y llwybr canolradd. Dylai'r Awdurdod egluro'r dull hwn, sut y mae wedi dylanwadu ar y targedau tai fforddiadwy ac egluro pa lwybr sy'n rhoi'r adlewyrchiad gorau o'r math o dai sydd fwyaf tebygol o gael eu cyflawni'n ymarferol.

e. A yw'r cyfraniadau tai fforddiadwy y gofynnir amdanynt yn ariannol hyfyw ac yn seiliedig ar fethodolegau a rhagdybiaethau cadarn? Sut mae lefel y cyfraniad wedi rhoi ystyriaeth i gostau adeiladu cynyddol, gan gynnwys y gofynion am systemau chwistrellu a gyflwynwyd i'r Rheoliadau Adeiladu, a chostau cysylltiedig eraill?

Mewn perthynas â'n sylwadau blaenorol rydym yn nodi y dylai'r diweddariad i'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (DA008) dyddiedig Mawrth 2018 bellach adlewyrchu costau systemau chwistrellu yn null y Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu (BCIS). Dylai'r Awdurdod gadarnhau mai felly y mae hi.

f. **Sut fydd cyfraniadau oddi ar y safle'n cael eu defnyddio i gyflawni tai fforddiadwy, a pha fecanweithiau sydd ar waith i sicrhau bod lefelau'r cyfraniadau a geisir yn realistig ac yn dryloyw?**

Gweler y sylwadau blaenorol am symiau gohiriedig ar Bolisi G. Hefyd, a fyddai angen ceisio symiau gohiriedig ar ddyraniadau nad ydynt yn gallu cyflawni nifer cyfartal o dai fforddiadwy yn ôl cyfradd o 50% a thai'r farchnad agored yn ôl cyfradd o 50%, er enghraifft ar safleoedd â 5 uned yng Nghapel Horeb, Dyffryn Ardudwy ac ar Dir yr Hen Felin Wlân, Trefriw?

g. **Mae'r tueddiadau yn y gorffennol yn dangos bod safleoedd mwy a safleoedd sydd â chyllid Grant Tai Cymdeithasol yn fwy hyfyw. Sut fydd y safleoedd yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol, Aneddiadau Gwasanaeth ac Aneddiadau Eilaidd yn cael eu cyflawni? A fydd y nifer gofynnol o dai fforddiadwy'n cael eu cyflawni?**

Cwestiwn i'r Awdurdod ymateb iddo yw hwn. Rydym yn gefnogol ar y cyfan i'r gwaith ychwanegol a wnaed gan y Cyngor mewn perthynas â dangos tystiolaeth o gyflawni tai fforddiadwy ac yn amodol ar ein sylwadau yn y datganiad hwn nid oes gennym unrhyw bryderon sylfaenol yn hyn o beth.

h. **A yw'r Cynllun yn ddigon eglur ynglŷn â chyflawni tai fforddiadwy a'u hyfywedd yn ardaloedd yr is-farchnadoedd?**

Roedd sylwadau Llywodraeth Cymru yn ystod y cam Adneuo yn amlygu nad oedd aliniad eglur rhwng Polisi Strategol: Tai (G) a'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy ategol, yn benodol pa aneddiadau sy'n hyfyw ar ba ganran ym mhob un o ardaloedd yr is-farchnadoedd o ystyried na ellir eu cymharu'n uniongyrchol. Mae hyn yn dal i fod yn wir o ystyried bod yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi cael ei hasesu ar seiliau gwahanol, sef ardaloedd marchnadoedd. Mae'r gwaith ychwanegol a wnaed gan y Cyngor wedi egluro bod targedau'n hyfyw fwy neu lai ar y lefelau hyn, yng ngoleuni'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy a thystiolaeth leol. Yn amodol ar ein sylwadau ynghylch deiliadaeth, nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach ar y sail hon.

I helpu i wneud y cynllun yn fwy eglur bydd croesgyfeiriad o'r polisi hwn at y rhestr o aneddiadau fesul haen anheddiad fel a nodir yn Atodiad 6 yn fanteisiol. Neu dabl newydd i ategu Polisi G sy'n rhestru targedau yn ôl aneddiadau. Mater i'r APC ei ystyried fydd hyn.

i. **Mae'n debygol y bydd lleiniau unigol ac addasiadau yn cael eu datblygu gan unigolion preifat (fel a ddangosir gan dueddiadau yn y gorffennol). Gan nad yw Grantiau Tai Cymdeithasol ar gael i ddatblygwyr preifat, a fydd cynlluniau o'r fath yn hyfyw?**

Cwestiwn i'r Awdurdod ymateb iddo yw hwn.

j. **Pa dystiolaeth sydd o gyswllt agos â darparwyr tai yn y Parc Cenedlaethol?**

Cwestiwn i'r Awdurdod ymateb iddo yw hwn.

k. A oes digon o dystiolaeth y gall rhan o'r angen a nodwyd gael ei diwallu gan awdurdodau cyfagos?

Nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon ynghylch y dull parthau dylanwad. Cydnabyddir bod aneddiadau craidd sy'n hanfodol i rôl a swyddogaeth y Parc wedi'u lleoli y tu allan i'r Parc. Rhaid i'r Awdurdod sicrhau ei fod wedi taro cydbwysedd rhwng yr angen am dai fforddiadwy a chyflawni tai fforddiadwy ar y naill law a'r materion allweddol y mae'r Parc yn ceisio mynd i'r afael â hwy, megis gwarchod y dirwedd, ar y llaw arall.

12. A yw'r Cynllun yn darparu sail gadarn ar gyfer gweithredu a monitro'r ddarpariaeth tai?

a. A yw'r Cynllun yn ymgorffori mecanweithiau monitro ac adolygu cadarn a fydd yn galluogi'r strategaethau ar gyfer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy i ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy'n newid, megis newid yn amodau'r farchnad?

b. A yw'n cynnwys targedau a cherrig milltir adnabyddadwy eglur yn ogystal â sbardunau gweithredu os na fydd y niferoedd yn dod gerbron fel a ragwelwyd?

Gweler y sylwadau blaenorol.

13. Y Gymraeg a Chymunedau

a. A yw'r trothwyon a nodir ym Mholisi 18 yn dal i fod yn addas ar gyfer y diben?

b. A fyddai'r gofyniad i gyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol i gyd-fynd â chais cynllunio ar gyfer hapsafleoedd annisgwyl yn faich diangen ar gyfer datblygiad sy'n perthyn i'r categori hwn?

Nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon yn y cyswllt hwn.

****