Andrew Farrow
Prif Swyddog (Cynllunio, yr Amgylchedd a'r Economi)
Chief Officer (Planning,Environment & Economy)

Yr Arolygwyr Cynllunio
EiP CDLl Sir y Fflint

Anfonwyd drwy e-bost a hynny drwy'r Swyddog Rhaglen

Eich Cyf/Your Ref
Ein cyf/Our ref AR/LDP/EiP
Dyddiad/Date 7 Gorffennaf 2022
Gofynner am/Ask for Andy Roberts
Rhif Union/Direct Dial 01352 703211
Ffacs/Fax
E-bost/E-mail Andy.roberts@flintshire.gov.uk

Annwyl Arolygwyr

YNGLŶN Â: Rhoi eglurder ar yr eglurhad o ran NMC75

O'm llythyr blaenorol i chi, dyddiedig 21 Mehefin 2022, fe fyddwch yn ymwybodol fod sawl Aelod o'r Cyngor wedi holi swyddogion ynglŷn â'r defnydd o'r term 'uchafswm' yn yr eglurhad o ran y newid i'r cynllun a gynigir gan NMC75.

NMC 075	HN3	Yng ngeiriad agoriadol y polisi, disodli 'man cychwyn' gyda '**targed**'. Y geiriad diwygiedig yw 'Caiff cyfraniadau tai fforddiadwy eu ceisio ar gyfer datblygiadau o 10 uned neu fwy yn unol â'r cwotâu canlynol y dylid eu defnyddio fel ~~man cychwyn~~ **targed** ar gyfer negodi fesul safle yn amodol ar ystyriaethau hyfywedd manwl:'	I egluro bod y gofynion o ran % tai fforddiadwy yn cael eu mynegi fel 'uchafswm'	PG13.6

Tra nad yw'r gair hwn yn rhan o'r newid, gan fod hynny'n alinio'r cynllun yn gywir gyda Pholisi Cynllunio Cymru o ran cyflwyno'r defnydd o'r term 'targed' ar gyfer canrannau fforddiadwy, wedi ystyried y pwyntiau a wnaed, fe all swyddogion weld fod yna amwysedd o ran ystyr a'r defnydd o'r gair 'uchafswm'.

Tra rwyf yn parhau o'r farn y byddai'n anghywir ac yn ddiangen i gyhoeddi eglurhad/datganiad ar hyn fel rhan o'r ddogfennaeth ymgynghori nawr fod yr ymgynghoriad ar y gweill gan y gall hyn sbarduno heriau gweithdrefnol, rwyf wedi ysgrifennu atoch ar ran y Cyngor i'w gwneud yn eglur beth yw bwriadau'r Cyngor a hefyd i awgrymu sut y gellir rhoi eglurhad pellach ar ddiben y polisi pe byddech yn ystyried fod hynny'n briodol.

We welcome correspondence in Welsh. We will respond to correspondence received in Welsh without delay.
Rydym yn croesawu gohebiaeth yn Gymraeg. Ymatebwn yn ddi-oed i ohebiaeth a dderbynnir drwy gyfrwng y Gymraeg.

Yn gyntaf er mwyn ceisio cadw maint y ddogfen NMC i lefel hawdd ei thrin i ddibenion ymgynghoriad cyhoeddus, roeddem wedi ceisio bod yn gryno wrth ddarparu eglurhad i gefnogi'r rheswm am newid NMC. Mae hyn wedi gweithio mewn 99.9% o achosion ac mae'r ddogfen yn creu'r cydbwysedd cywir. Wedi dweud hynny y bwriad y tu ôl i'r eglurhad mewn perthynas â'r gwir newid o ran defnyddio'r gair 'targed' yn NMC75, oedd i egluro mai'r trothwyon canran neu'r targedau ar gyfer ardaloedd is farchnad amrywiol oedd yr uchafswm sy'n gyraeddadwy yn hyfyw o ddeilliant y Dystiolaeth Hyfywedd a gyflwynwyd i'r Archwiliad.

Tra bod hyn yn gywir nid yw'n egluro'n llawn fod hyfywedd yn ffactor amrywiol all fynd i fyny yn ogystal ag i lawr. Un dehongliad felly (a gan fod nifer o Aelodau wedi ei ddarllen) yw na all darpariaeth fynd yn uwch na'r trothwyon, nad yw o reidrwydd yn cyd-fynd gyda Pholisi Cynllunio Cymru na Llawlyfr y Cynllun Datblygu.

Fel cydnabyddiaeth o'r pwynt dilys hwn felly, rwyf wedi cytuno i ysgrifennu atoch yn ymwneud â'r mater hwn a hefyd awgrymu ffordd o roi eglurhad ar hyn fel a ganlyn isod (wedi ei farcio mewn coch). Rwy'n gobeithio y gallwch ei ystyried ac y byddwch yn teimlo ei fod yn dderbyniol ac yn briodol. Nid yw cynnig y Cyngor yn newid ystyr y polisi na'r NMC 75 arfaethedig, ond mae'n awgrymu ychwanegu geiriad i'r cyfiawnhad rhesymedig o'r polisi er mwyn rhoi mwy o eglurder.
Fe fyddwn yn ddiolchgar pe byddech yn rhoi eich ystyriaeth gadarnhaol i'r mater hwn gan fod y Cyngor yn credu y bydd hyn yn cynyddu eglurder yn ymwneud â'r dehongliad o bolisi HN3.

Yn ddiffuant,

Andy Roberts, Rheolwr Gwasanaeth Strategaeth

Yr eglurhad a awgrymir gan y Cyngor (wedi ei nodi mewn coch isod)

HN3: Tai Fforddiadwy

Fe geisir cyfraniadau Tai Fforddiadwy ar ddatblygiadau o 10 uned neu fwy yn unol â'r cwotâu canlynol y dylid eu defnyddio fel ~~man cychwyn~~ targed (yn unol â NMC75) ar gyfer negodi ar sail safleoedd unigol yn ddibynnol ar ystyriaethau hyfywedd manwl:

- **40% yn ardal yr is farchnad Ganolog;**
- **35% yn ardal is farchnad Cei Connah, Queensferry a Brychdyn;**
- **15% yn ardal is farchnad y Fflint a'r Arfordir;**
- **20% yn ardal is farchnad Garden City;**

- **40% yn ardal is farchnad Yr Wyddgrug a Bwcle;**
- **30% yn ardal is farchnad Ffin y De.**

Bydd disgwyl i dai fforddiadwy gael eu darparu ar y safle yn gyntaf a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd cyfraniadau oddi ar y safle neu symiau gohiriedig yn cael eu derbyn yn lle darpariaeth ar y safle.

11.7 Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau tai fforddiadwy ar safleoedd tai a ddyrannwyd (polisi STR3 a HN1) yn ogystal â safleoedd tai ar hap. Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn cydnabod bod angen y gymuned am dai fforddiadwy'n ystyriaeth gynllunio o bwys. Bydd y Polisi hwn yn cynorthwyo'r Cyngor i ddarparu'r diffyg tai fforddiadwy yn y Sir drwy geisio cyfraniad tai fforddiadwy priodol fel rhan o ddatblygiadau preswyl newydd. Ni fydd unrhyw ymgais i rannu safleoedd yn fwriadol neu eu cyflwyno'n raddol i osgoi'r angen i ddarparu tai fforddiadwy yn dderbyniol. Fe fydd disgwyl i safleoedd hefyd gael eu datblygu ar ddwyster priodol, yn unol â'r cyngor ym mholisi HN2, er mwyn osgoi safleoedd yn dod ymlaen ar ddwyster sydd yn is na'r trothwy.

11.8 Mae gan dai fforddiadwy yn y cyd-destun hwn yr un diffiniad â'r hyn a gaiff ei gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Mae Cynllunio a Thai Fforddiadwy h.y. tai lle mae yna fecanweithiau sicr mewn grym i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai hynny na allant fforddio tŷ ar y farchnad, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol. Mae'n cynnwys tai rhent cymdeithasol (a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig) a thai canolradd (lle mae prisiau neu renti yn uwch na rhai rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau'r farchnad dai neu renti).

11.9 Mae ymagwedd y Cynllun i sicrhau tai fforddiadwy wedi ei seilio ar ganfyddiadau Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol ac 'Astudiaeth yn Ymwneud â Hyfywedd Economaidd Darparu Tai Fforddiadwy ar Hyd a Lled Sir y Fflint' y Prisiwr Dosbarth. Mae'r gwahanol ofynion tai fforddiadwy wedi eu seilio ar gryfderau cymharol ardaloedd yr is farchnad dai yn nhermau hyfywedd. Wedi dweud hynny fe gydnabyddir yn glir y gall hyfywedd fynd i fyny neu i lawr dros amser ac yn ei dro fe all hyn ddarparu cyfleoedd i amrywio lefel y ddarpariaeth mewn perthynas â'r trothwyon targed. Hefyd mae'n dderbyniol mewn egwyddor i ymgeisydd i geisio yn wirfoddol i fynd y tu hwnt i'r trothwyon targed yn y polisi neu i gynnig cynllun a arweinir yn fforddiadwy. Caiff rhagor o fanylion yn ymwneud â'r ymagwedd hon eu hamlinellu yn y Papur Cefndir Tai Fforddiadwy. Fe fydd canllawiau manwl ar raddfa, deiliadaeth a natur y tai fforddiadwy a geisir, yn ogystal â gwybodaeth yn ymwneud â beth fydd yn ofynnol fel rhan o'r asesiadau hyfywedd annibynnol, yn cael eu hamlinellu yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy, yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun. Bydd y cynllun fel arfer yn cael ei weithredu drwy ddefnyddio'r rhwymedigaeth gynllunio yn unol â pholisi STR6.

11.10 Mae darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio yn un o'r dangosyddion craidd a gaiff eu cynnwys yn fframwaith monitro'r cynllun fel y mynegir drwy'r Adroddiad Monitro Blynyddol.