

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015 - 2030
ARCHWILIAD CYHOEDDUS

Mater 13 Sesiwn y Gwrandawriad
Dydd Gwener 14 Mai, 2021

Tai Fforddiadwy (HN3, HN4-D) a Thai
Amlfeddiannaeth (HN7)

Datganiad Gwrandawriad gan Gyngor Sir y Fflint



26/04/21

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint (2015 – 2030) Archwiliad Cyhoeddus

Datganiad Cyngor Sir y Fflint: Mater 13: Tai Fforddiadwy (HN3, HN4-D) a Thai Amlfeddiannaeth (HN7)

Mae'r datganiad hwn wedi'i baratoi gan Gyngor Sir y Fflint (CSyFf) mewn ymateb i gwestiynau gwrandawriad yr Arolygwyr:

Mater Allweddol: *A fydd y tai arfaethedig yn bodloni anghenion y rheiny yn y Sir sydd â gofynion arbennig? A yw'r asesiadau ar gyfer tai arbenigol yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy? A yw'r rhain yn ymarferol?*

A yw'r polisïau ar gyfer tai fforddiadwy, llety anecs a thai amlfeddiannaeth yn glir, rhesymol a phriodol?

Ymateb:

1. Mae cyflenwi tai fforddiadwy ac arbenigol yn rhan hanfodol o'r cyflenwad tai cyffredinol o fewn y CDLI. Rhwir sylw i'r ddwy elfen hon drwy gydol strategaeth y CDLI fel materion allweddol ac ysgogwyr ar gyfer newid dros gyfnod y cynllun. Cafodd y dull mewn perthynas â chyflenwi tai fforddiadwy ei lywio'n uniongyrchol gan yr [Asesiad o'r Farchnad Dai Leol](#) diweddar, a gynhyrchwyd gan ymgynghorwyr annibynnol Arc4, sydd â phrofiad helaeth mewn cynhyrchu Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol. Mae [astudiaeth hyfywedd](#) a gynhyrchwyd gan y Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth (DVS) ar ran Sir y Fflint yn ategu at y sail dystiolaeth allweddol hon. Mae canfyddiadau'r asesiad hyfywedd yn amlygu'n glir bod modd cyflenwi tai fforddiadwy o fewn Sir y Fflint yn unol â'r canrannau a amlinellwyd ym mholisi HN3. Mae'r DVS wedi profi lefelau amrywiol o'r cyflenwad tai fforddiadwy o fewn pob un o is-ardaloedd y farchnad dai yn drylwyr, yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru, i sefydlu lefel gadarn o hyfywedd, gan ystyried ac ymchwilio i'r amrywiaeth o ffactorau sy'n dylanwadu ar hyfywedd, megis prisiau tai, costau adeiladau a gwerth tir yn ofalus.
2. Mae polisïau HHN3, HN4, HN4-B, HN4-C, a HN4-D o'r CDLI yn darparu meini prawf rhesymol a chdir ar gyfer rheoli datblygiadau tai fforddiadwy ac arbenigol, megis anheddau i weithwyr amaethyddol/coedwigaeth, ac mae polisi HN7 yn darparu 'r fframwaith ar gyfer rheoli datblygiad Tai Amlfeddiannaeth. Mae'r meini prawf a amlinellir o fewn y polisïau hyn yn amlinellu'n glir sut y bydd ceisiadau ar gyfer y mathau hyn o dai yn cael eu pennu.

Tai Fforddiadwy

Cwestiwn a) A yw'r lefel ofynnol o'r angen am dai fforddiadwy yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn? A yw'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ddigon cadarn i lywio strategaeth tai'r Cynllun?

Ymateb y Cyngor:

- a.1 Mae'r [Asesiad o'r Farchnad Dai Leol](#) ddiweddaraf yn dangos bod Sir y Fflint angen 1,190 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol (238 y flwyddyn) dros gyfnod yr Asesiad (2018-2023) er mwyn bodloni'r angen presennol a'r ôl-groniad mewn perthynas â thai fforddiadwy o fewn y Sir. Mae'r Asesiad yn seiliedig ar sail dystiolaeth gredadwy sy'n cynnwys data cynradd ac uwchradd, ac yn defnyddio'r fethodoleg a argymhellir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer cynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol.
- a.2 Cwblhawyd yr Asesiad gan ymgynghorwyr profiadol Arc4, a goruchwyliwyd yr Asesiad gan Bartneriaeth Marchnad Dai sy'n cynnwys Swyddogion tai a chynllunio o Gyngor Sir y Fflint yn ogystal â Chyngor Wrecsam. Ymgysylltwyd hefyd gydag ystod o fudd-ddeiliaid drwy gydol y broses o ymchwilio gan gynnwys datblygwyr/adeiladwyr, cynrychiolwyr o gymdeithasau tai, gwerthwyr tai ac asiantau gosod preifat yn ogystal ag ymgynghoriadau cyhoeddus drwy'r Arolwg Aelwydydd a thrwy ddigwyddiadau Cynllun Datblygu Lleol arbennig. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn ddigon cadarn felly i lywio strategaeth y cynlluniau.
- a.3 Lleisiwyd gwrthwynebiadau yn y cam 'Adnau - Deposit' ynghylch y dull o rannu'r deiliadaethau o'r LMHA yn yr asesiad hyfywedd. Mae'r Awdurdod wedi ceisio mynd i'r afael â'r pryderon hyn trwy eglurhad mewn fersiynau wedi'u diweddarau o'r [LHMA](#) a'r [Papur Cefndir Tai Fforddiadwy](#). Mae dogfen crynodeb o newidiadau'r LHMA [I](#)hefyd yn esbonio sut yr eglurwyd y rhaniad deiliadaeth o fewn asesiad tai lleol yr LHMA mewn ymateb i bryderon. [Cynoldeb o Newidiadau Asesu'r Farchnad Dai leol](#) Mae'r eglurhad hwn ynghylch y rhaniad deiliadaeth a sut y cafodd ei ddefnyddio i lywio'r cyfrifiad asesiad hyfywedd yn sicrhau ei bod yn hawdd dehongli'r angen am dai fforddiadwy o'r LHMA i ddarparu'r mathau cywir o dai fforddiadwy ledled y Sir. Mae'r LHMA wedi'i ddiweddarau bellach yn dod i'r casgliad mai'r rhaniad deiliadaeth sy'n ofynnol ledled Sir y Fflint yw 40% perchnogaeth cartref cost isel, 30% rhent canolradd a 30% rhent cymdeithasol. Dyma'r canrannau a ddefnyddir i lywio'r cyfrifiad o fewn [astudiaeth dichonoldeb y DVS](#) . Nid yw'r ffigurau hyn wedi newid o'r fersiwn o'r LHMA a gyflwynwyd i'w adneuo, yn syml cawsant eu gwneud yn gliriach trwy gywiro'r derminoleg a ddefnyddiwyd i ddisgrifio'r elfen 'ar rent' a oedd wedi achosi peth dryswch. Mae'r Awdurdod ac ARC4 a gynhyrchodd yr LHMA yn fodlon bod y rhaniad deiliadaeth gywir bellach wedi'i nodi'n glir yn yr adroddiad.
- a.4 Mae'r tri math o ddeiliadaeth a nodwyd trwy'r [LHMA](#) yn unol â'r diffiniad o dai fforddiadwy a ddarperir ym mharagraff 5.1 a 5.2 o'r [Nodyn Cyngor Technegol 2](#):

[Tai Fforddiadwy](#). Sicrheir yr unedau hyn trwy gytundebau cyfreithiol A106 er mwyn gofalu eu bod yn parhau i fod yn fforddiadwy ar eu meddiannaeth gyntaf ac ar gyfer preswylwyr dilynol. Lle mae cyfleoedd i ddatblygu perchnogaeth yn berchnogaeth lawn yn yr unedau perchentyaeth cost isel, bydd trefniadau diogel ar waith i ailgylchu'r derbyniadau cyfalaf i'w buddsoddi mewn ailosod anheddau fforddiadwy.

Cwestiwn b) A fydd y targed tai fforddiadwy yn bodloni'r angen lleol am dai? Os ddim, pa ddulliau eraill sydd ar gael?

Ymateb y Cyngor:

- b.1 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai ddiweddaraf yn dangos fod Sir y Fflint angen 1,190 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol (238 y flwyddyn) dros gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2018-2023) er mwyn bodloni'r angen presennol a'r ôl-groniad mewn perthynas â thai fforddiadwy o fewn y Sir. Y targed o fewn y CDLI yw darparu 2,008 o dai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun (2015-2030), mae'r targed hwn yn bodloni'r angen a nodwyd o fewn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol dros ei gyfnod o bum mlynedd ac hefyd yn darparu ar gyfer angen ychwanegol yn y tymor hir dros gyfnod llawn y CDLI.
- b.2 Yn ogystal â darparu tai fforddiadwy drwy fecanweithiau'r CDLI, mae'r Cyngor hefyd yn darparu tai fforddiadwy drwy amryw o fentrau a phrosiectau eraill. Yn bennaf ymysg y rhain mae Rhaglen Tai ac Adnewyddu Strategol Sir y Fflint lle mae'r cyngor yn gweithio gyda phartner datblygu a ffafriar Wates Residential i adeiladu cartrefi newydd fforddiadwy arloesol. Bydd y cynllun yn creu 500 o gartrefi newydd ar draws y Sir erbyn 2021, a bydd 300 o'r rhain yn dai rhent fforddiadwy (gyda North East Wales Homes Ltd yn berchen arnynt ac yn eu rheoli) a bydd 200 yn dai rhent cymdeithasol (a reolir gan Gyngor Sir y Fflint). Mae'r Cyngor hefyd yn gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ddatblygu tai fforddiadwy drwy gynllun Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Yn ystod blwyddyn ariannol 2020/21, derbyniodd y Cyngor dros £5.2 miliwn mewn cyllid Grant Tai Cymdeithasol a ddarparodd 107 o dai fforddiadwy, mae'r dyraniad cyllid ar gyfer 2021/22 wedi'i gadarnhau fel £10 miliwn. Mae'r ffigwr hwn yn uwch na'r hyn y mae'r Cyngor fel arfer yn ei dderbyn yn sgil ymrwymiad gan Lywodraeth Cymru i gefnogi datblygiadau tai cymdeithasol.
- b.3 Mae'r [Papur Cefndirol Tai Fforddiadwy](#) yn cynnig rhagor o fanylion ar ddull Sir y Fflint ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy ochr yn ochr â'r CDLI, sy'n cadarnhau bod y dull corfforaethol ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy yn cefnogi gweledigaeth ac amcanion y CDLI.

Cwestiwn c) A yw'r cynllun yn nodi pob un o elfennau'r cyflenwad tai fforddiadwy yn glir?

Ymateb y Cyngor:

- c.1 Ydi. Mae Tabl 3 yn y [Papur Cefndirol Tai Fforddiadwy](#) yn amlinellu pob un o elfennau'r cyflenwad tai fforddiadwy fel yr argymhellir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Rhifyn 3), gellir dod o hyd iddo yn atodiad 1 yn y datganiad hwn.

Mae'r tabl yn dangos sut y bydd y dyraniadau, hap-safleoedd mawr a bach ac ymrwymadau yn darparu tai fforddiadwy ar draws yr hierarchaeth aneddiadau ac yn bodloni'r targed o 2,008 o anheddau fforddiadwy dros gyfnod y cynllun. Pennwyd y ffigurau hyn drwy ddefnyddio'r canrannau tai fforddiadwy perthnasol a amlinellwyd o fewn polisi HN3 i safleoedd a ddyrannwyd. Os oes gan unrhyw rai o'r dyraniadau neu'r safleoedd a ymrwymwyd ganiatâd cynllunio dilys, caiff nifer yr unedau fforddiadwy cymeradwy ei ddefnyddio.

c.2 Gan nad yw lleoliad penodol safleoedd ar hap yn hysbys, nid yw'n bosibl cyfrif y canran o dai fforddiadwy perthnasol yn unol â'r ardaloedd marchnad dai. Felly, defnyddiwyd cyfartaledd o'r canrannau tai fforddiadwy fel yr amlinellir dan HN3 ar draws pob maes marchnad (28%), heblaw am haen 4 a 5 ble mae tai'r farchnad agored ond yn cael ei ganiatáu mewn amgylchiadau eithriadol er mwyn darparu tai fforddiadwy yn unol â pholisi STR2. Felly, tybir y bydd 100% o dai fforddiadwy yn cael ei gyflawni ar hap o fewn yr ardaloedd hyn.

Cwestiwn ch) A yw'r cyfraniadau tai fforddiadwy gofynnol a'r trothwyon ym Mholisi HN3 yn seiliedig ar asesiad hyfywedd gredadwy?

Ymateb y Cyngor:

Ch.1 Mae Cyngor Sir y Fflint wedi comisiynu'r Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth (DVS), rhan o Asiantaeth y Swyddfa Brisio i ymgymryd â gwerthusiad ariannol o ddatblygiadau preswyl ar draws y Sir er mwyn nodi'r canran o dai fforddiadwy y gellir eu cyflenwi mewn modd hyfyw ym mhob un o'r ardaloedd marchnad tai. Mae gan y DVS brofiad helaeth yn gwerthuso datblygiadau ac maent wedi cwblhau gwaith tebyg i nifer o Awdurdodau Lleol yng Nghymru mewn perthynas â Chynlluniau Datblygu Lleol.

Ch.2 Mae canfyddiadau [astudiaeth hyfywedd](#) y DVS wedi llywio Polisi HN3 yn uniongyrchol, a oedd yn profi hyfywedd tai fforddiadwy ar lefelau amrywiol i sicrhau fod y trothwyon yn gadarn ac yn ymarferol. Mae'r DVS wedi profi lefelau amrywiol y cyflenwad tai fforddiadwy yn drylwyr o fewn pob un o'r ardaloedd marchnad tai i sefydlu lefel hyfywedd gadarn, gan ystyried ac ymchwilio i ystod o ffactorau sy'n dylanwadu ar hyfywedd, megis prisiau tai, costau adeiladu a gwerth tir yn ofalus. Mae'r broses hon o brofi wedi arwain at nodi lefelau amrywiol o hyfywedd tai fforddiadwy ar draws ardaloedd y farchnad, er enghraifft, mae cyfartaledd prisiau tai isel o fewn ardal farchnad y Fflint a'r Arfordir wedi arwain at ganran hyfywedd is.

Cwestiwn d) A yw gofynion Polisi HN3 yn glir ac yn gyson â pholisi cenedlaethol?

Ymateb y Cyngor:

d.1 Ydi, mae'r polisi yn unol â'r gofyniad ym mharagraffau 4.2.28 a 4.2.30 yn PPW11 i nodi trothwyon ar gyfer tai fforddiadwy yn seiliedig ar asesiad hyfywedd gadarn. Mae Polisi HN3 yn amlinellu canrannau clir ar gyfer cyflenwad tai fforddiadwy ar y safle yn seiliedig ar chwe ardal marchnad tai leol. Mae'r canrannau'n amrywio ar draws yr ardaloedd marchnad yn sgil y prisiau tai cyfartalog sy'n debygol o gael eu cyflawni o fewn yr ardaloedd hynny. Er enghraifft, ardal marchnad y Fflint a'r

Arfordir sydd â'r prisiau tai cyfartalog isaf yn Sir y Fflint, sy'n lleihau hyfywedd y cyflenwad tai fforddiadwy o fewn yr ardal farchnad hon.

d.2 Ni fyddai gan y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i gynnwys ffiniau'r chwe ardal marchnad tai ar y map cynigion fel y dangosir yn atodiad 2 i egluro ble mae'r canrannau hyn yn berthnasol yn ddaearyddol.

Cwestiwn dd) A yw dosbarthiad gofodol y tai fforddiadwy'n gadarn ac yn adlewyrchu anghenion lleol yn briodol?

Ymateb y Cyngor:

dd.1 Mae Tabl 3 yn y [Papur Cefndirol Tai Fforddiadwy](#) yn amlinellu dosbarthiad gofodol tai fforddiadwy yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau. Gellir hefyd dod o hyd i'r tabl hwn yn atodiad un, sy'n cynnwys canrannau cyffredinol o'r cyflenwad tai fforddiadwy wedi'u rhannu rhwng hierarchaeth aneddiadau'r CDLI. Mae'r dosbarthiad wedi'i alinio'n agos â'r dosbarthiad tai cyffredinol fel y gwelir ym mharagraff 5.13 yn natganiad ysgrifenedig y CDLI.

dd.2 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos bod yr ardal sydd â'r angen mwyaf wedi'i lleoli o fewn ardal marchnad tai Cei Connah, Queensferry a Brychdyn. Mae Cei Connah a Queensferry o fewn haen uchaf setliad hierarchaeth y CDLI (Prif Ganolfan Wasanaethau) ac mae Brychdyn o fewn yr ail haen (Canolfan Wasanaethau Lleol). Mae natur cyffredinol cyflenwadau tai fforddiadwy yn ddibynnol ar gyflenwadau unedau marchnad, felly ni fyddai'n gynaliadwy nac yn ymarferol i grynodi'r mwyafrif o gyflenwad tai'r CDLI o fewn yr ardal farchnad hon. Mae'r dull a ddefnyddiwyd yn golygu y bydd 83% o'r cyflenwad tai fforddiadwy o fewn dwy haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau, sef y lleoliadau sydd wedi'u nodi fel y rhai mwyaf cynaliadwy ar gyfer tai, ac lle mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai leol wedi nodi'r angen mwyaf am dai fforddiadwy.

dd.3 Mae tri safle dynodedig o fewn ardal marchnad Cei Connah, Queensferry a Brychdyn, Broad Oak Holding sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer 32 annedd, bydd 9 ohonynt yn dai fforddiadwy, mae Highmere Drive wedi'i ddynodi ar gyfer 150 annedd, bydd oddeutu 53 o'r rhain yn dai fforddiadwy (35%), ac mae Ash Lane yn Mancot wedi'i ddynodi ar gyfer 288 o anheddau, bydd 101 ohonynt yn dai fforddiadwy (35%). (Mae'r [Papur Cefndirol Tai Fforddiadwy](#) yn nodi bod safle Ash Lane o fewn ardal marchnad tai'r Wyddgrug a Bwcle yn Nhabl 2, sy'n anghywir, fodd bynnag, mae'r canran tai fforddiadwy (35%) a'r ffigwr o 101 o unedau fforddiadwy yn gywir). Bydd y dyraniadau o fewn ardal marchnad tai Cei Connah, Queensferry a Brychdyn yn unig yn darparu cyfanswm o 163 o anheddau fforddiadwy. Bydd ardaloedd marchnad tai cyfagos y Fflint a'r Arfordir, Garden City ac ardal yr Wyddgrug a Bwcle yn darparu dyraniadau sylweddol a fydd yn darparu 715 o unedau fforddiadwy pellach o fewn cyrraedd i ardal farchnad Cei Connah. O ran pellter daearyddol, mae'r ardaloedd marchnad hyn yn weddol agos at ei gilydd, felly mae modd darparu ar gyfer yr angen a nodwyd yn ardal farchnad Cei Connah o fewn yr ardaloedd marchnad cyfagos. Yn benodol, mae safle strategol Porth y Gogledd a'r safle dynodedig yn

Ewlo yn agos iawn at ardal farchnad Cei Connah, a fydd yn darparu hyd at 290 o dai fforddiadwy.

dd.4 Mae'r cynllun yn cynnig cydbwysedd priodol rhwng bodloni'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy a sicrhau fod datblygiadau'n cael eu cwblhau yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy.

Cwestiwn e) Sut fydd cyfraniadau oddi ar y safle neu symiau gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy'n cael eu sicrhau a'u rheoli? Pa ddulliau sydd ar waith i sicrhau fod y lefel o gyfraniadau a geisir yn briodol?

Ymateb y Cyngor:

e.1 Mae Polisi HN3 yn nodi'n glir y bydd disgwyl i dai fforddiadwy gael eu cyflenwi ar y safle yn y lle cyntaf a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y derbynnir cyfraniadau oddi ar y safle neu swm gohiriedig. Lle bo modd profi nad yw'r ddarpariaeth ar y safle yn briodol, bydd cyfraniadau oddi ar y safle tuag at dai fforddiadwy yn cael eu sicrhau â chytundeb cyfreithiol A106. Caiff y rhain eu rheoli gan Adran Gyllid Cyngor Sir y Fflint a'u defnyddio gan yr Adran Dai ac Asedau i ddarparu tai fforddiadwy newydd a thrwy brynu ac ailddatblygu stoc dai presennol, gan gynnwys cartrefi gwag.

e.2 Mae Sir y Fflint yn Awdurdod Lleol sydd wedi cadw ei stoc, sy'n golygu nad ydynt wedi trosglwyddo eu stoc tai cymdeithasol i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Mae hyn yn galluogi'r Awdurdod i barhau i adeiladu a phrynu tai fforddiadwy fel rhan o'r portffolio hwn. Yn ogystal â hyn, mae'r Cyngor yn berchen ar gwmni tai ar wahân, Cartrefi Gogledd Ddwyrain Cymru (NEW Homes), sy'n prydlesu, rheoli ac yn berchen ar eiddo ar draws Sir y Fflint. Sefydlwyd y cwmni i gynyddu nifer a gwella ansawdd y tai fforddiadwy sydd ar gael ar draws y Sir, gan ddarparu tai fforddiadwy i'r rheiny nad ydynt o bosibl yn gymwys ar gyfer tai cymdeithasol ond sy'n methu fforddio neu'n cael trafferth cael mynediad at dai'r farchnad.

e.3 Caiff cyfraniadau oddi ar y safle tuag at dai fforddiadwy eu gwario gan yr Awdurdod Lleol i gynyddu eu stoc tai cymdeithasol yn ogystal â gan NEW Homes i gynyddu'r ddarpariaeth ganolradd o fewn y Sir. Mae'r dull hwn wedi cyfrannu at enw da Sir y Fflint am gyflenwi tai fforddiadwy, ac felly bydd hyn yn parhau ar ôl mabwysiadu'r CDLI, lle mae symiau gohiriedig tai fforddiadwy wedi'u nodi fel y dull darparu mwyaf priodol o'i gymharu ag unedau ar y safle.

e.4 Mae'r dull hwn yn galluogi'r Cyngor a NEW Homes i wneud y mwyaf o symiau gohiriedig a'r cyflenwad tai fforddiadwy drwy eu cyfuno â ffrydiau cyllid eraill, megis y Grant Tai Cymdeithasol. Bydd modd targedu hyn tuag at gyflenwi tai fforddiadwy mewn ardaloedd sy'n llai deniadol ar gyfer datblygiadau a arweinir gan y farchnad, megis dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd neu fodloni anghenion tai arbenigol na ellir darparu ar eu cyfer o fewn y stoc presennol.

e.5 Bydd CCA tai fforddiadwy wedi'i ddiweddarau'n amlinellu'r fformiwla er mwyn cyfrifo symiau gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy oddi ar y safle, bydd y fformiwla

hon yn sicrhau fod y swm gohiriedig a dderbynnir yn gyfwerth â'r canran o dai fforddiadwy a ddylai fod wedi'u darparu ar y safle.

Cwestiwn f) A oes rhaid i safleoedd eithriedig tai fforddiadwy ffinio'n uniongyrchol â ffiniau aneddiadau?

Ymateb y Cyngor:

f.1 Oes. Mae'r dull hwn yn unol â pharagraff 4.2.34 yn PPW11 a pharagraff 10.13 yn [TAN2 \(Tai Fforddiadwy\)](#) sy'n cefnogi rhyddhau safleoedd tai bychain mewn aneddiadau sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd am y ffin â hwy i ddarparu tai fforddiadwy.

Cwestiwn ff) Pam na chaniateir i safleoedd eithriedig ffinio ag aneddiadau Haen 1? Sut mae hyn yn adlewyrchu dosbarthiad gofodol yr angen am dai fforddiadwy?

Ymateb y Cyngor:

ff.1 Ystyrir mai aneddiadau haen 1 yw'r aneddiadau mwyaf cynaliadwy, a byddai darpariaeth ar gyfer safleoedd eithriedig tai fforddiadwy bychain yn briodol mewn egwyddor, cyn belled na fyddai hyn yn annog neu'n arwain at ychwanegiadau graddol bychain at faint aneddiadau trefol mwy yn Sir y Fflint, neu'n difethaf cyfleoedd i'r dyfodol i leoli twf cynaliadwy ar sail fwy strategol. Mae'n bosibl hefyd y bydd disgwyliadau uwch gan berchnogion tir mewn perthynas â gwerth tir ar ffiniau'r prif aneddiadau, a allai rwystro tir rhag cael ei ryddhau ar gyfer cynlluniau eithriadau. Ni fyddai'r Cyngor felly'n gwrthwynebu argymhelliad gan yr Arolygydd bod polisi HN4-D yn cael ei ddiwygio i ganiatáu 'Cynlluniau Eithriadau Bychain ar gyfer Tai Fforddiadwy sy'n ffinio â therfynau setliad' o fewn Prif Ganolfannau Gwasanaethau Haen 1.

Cwestiwn g) Beth yw'r rheswm dros gyfyngu pwy all reoli cynlluniau eithriadau ym Mholisi HN4-D (e)? A fydd hyn yn darparu cynlluniau llai mewn ardaloedd gwledig?

Ymateb y Cyngor:

g.1 Mae Polisi HN4-D yn cyfyngu pwy all reoli anheddau fforddiadwy i sefydliadau megis y Cyngor, Cymdeithasau Tai neu ymddiriedolaethau lleol i sicrhau eu bod yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth a'u bod yn cael eu cyfeirio at y rheiny sydd wirioneddol angen tai fforddiadwy. Mae gan sefydliadau o'r fath feini prawf cymhwyso ac asesiadau llym ar gyfer ymuno â chofrestrau tai fforddiadwy ac yn gweithredu trefn flaenoriaeth i sicrhau bod y rheiny sydd fwyaf angen tai fforddiadwy yn derbyn blaenoriaeth.

g.2 Mae Polisi HN4-D yn cefnogi cynlluniau eithriadau tai fforddiadwy bychain ar ffiniau aneddiadau gwledig (haenau 3 a 4), ni fydd y cynlluniau arfaethedig mewn perthynas â rheoli'r cynlluniau hyn yn atal eu darpariaeth.

Cwestiwn ng) A ddylai'r CDLI nodi'r meini prawf a ddefnyddir i benderfynu pwy sy'n gymwys am safle eithriedig?

Ymateb y Cyngor:

Ng.1 Na ddylai. Bydd y meini prawf yn cael eu hamlinellu o fewn y CCA tai fforddiadwy wedi'i ddiweddarau a bydd hefyd yn cael ei ddefnyddio pan fydd

unigolion yn ymgeisio i gael eu cynnwys ar gofrestr perchnogaeth cartref fforddiadwy'r Cyngor. Mae [TAN2 \(Tai Fforddiadwy\)](#) yn nodi'r gofynion ar gyfer diffinio angen lleol a meini prawf cysylltiedig y bydd yr Awdurdod yn eu cymhwyso i safleoedd eithriadau tai fforddiadwy, nid oes angen ei ailadrodd o fewn polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol.

Cwestiwn h) Sut byddwch yn sicrhau eich bod yn darparu ac yn adolygu'r targed tai fforddiadwy?

Ymateb y Cyngor:

h.1 Mae Tabl 3 yn y [Papur Cefndirol Tai Fforddiadwy](#) yn amlinellu sut a phryd fydd y targed tai fforddiadwy yn cael ei gyflawni. Yn y lle cyntaf, bydd tai fforddiadwy yn cael eu cyflenwi ar y safle, os nad yw hyn yn ddichonadwy neu os yw datblygwr yn gallu cyflwyno amgylchiadau eithriadol, byddant yn cael eu cyflenwi oddi ar y safle a/neu drwy symiau gohiriedig. Ym mhob achos, bydd Rhwymedigaeth Gynllunio yn nodi cyfanswm ac amseriad y tai fforddiadwy i'w cyflenwi.

h.2 Yn ogystal â darparu tai fforddiadwy drwy fecanweithiau'r CDLI, mae'r Cyngor hefyd yn darparu tai fforddiadwy drwy amryw o fentrau a phrosiectau eraill. Yn bennaf ymysg y rhain mae Rhaglen Tai ac Adnewyddu Strategol Sir y Fflint lle mae'r cyngor yn gweithio gyda phartner datblygu a ffafir Wates Residential i adeiladu cartrefi newydd fforddiadwy arloesol. Bydd y cynllun yn creu 500 o gartrefi newydd ar draws y Sir erbyn 2021, a bydd 300 o'r rhain yn dai rhent fforddiadwy (gyda North East Wales Homes Ltd yn berchen arnynt ac yn eu rheoli) a bydd 200 yn dai rhent cymdeithasol (a reolir gan Gyngor Sir y Fflint). Mae'r [Papur Cefndirol Tai Fforddiadwy](#) yn cynnig rhagor o fanylion ar ddull Sir y Fflint ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy ochr yn ochr â'r CDLI.

h.3 Mae cyflenwi tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio yn un o'r prif ddangosyddion sydd wedi'u cynnwys yn y fframwaith monitro cynlluniau. Mae fframwaith monitro'r CDLI yn galluogi i'r cyflenwad tai fforddiadwy gael ei adolygu a'i fonitro'n agos drwy'r Adroddiad Monitro Blynyddol. Mae dangosydd M10 yn monitro lefel y tai fforddiadwy a gwblhawyd yn erbyn targed tai fforddiadwy trosfwaol y Cynllun, os nad yw'r CDLI ar y trywydd iawn i ddarparu'r targed, byddai hyn yn sbarduno'r angen i ystyried mesurau adferol. Yn ogystal â hyn, mae'r fframwaith monitro'n cynnwys dangosydd M11 i fonitro darpariaeth trothwyon tai fforddiadwy a thargedau canrannol ar gyfer pob ardal is farchnad.

Cwestiwn i) A fydd y polisïau tai fforddiadwy yn sicrhau cymysgedd gytbwys o ran math, deiliadaeth a maint, ac a yw'r lefel ddwysedd ofynnol yn briodol?

Ymateb y Cyngor:

i.1 Mae Polisi HN2 yn berthnasol i anheddau'r farchnad yn ogystal ag anheddau fforddiadwy, mae'r polisi hwn yn anelu at ddarparu dwysedd o o leiaf 30 annedd yr hectar a chynnwys cymysgedd o anheddau o ran math a maint. Fel y nodwyd o fewn cyfiawnhad rhesymedig polisi HN2, mae disgwyl i geisiadau gyfeirio at ac alinio â'r dystiolaeth sydd wedi'i chynnwys o fewn yr Asesiad o'r Farchnad Dai

Leol, sy'n nodi'r angen am anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely fel tai fforddiadwy. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn amlinellu math, maint a deiliadaeth y tai fforddiadwy sydd eu hangen o fewn Sir y Fflint.

i.2 Nodwyd bod tuedd amlwg yn natur y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan y diwydiant datblygu a/neu eu hasiantau i'r polisi tai fforddiadwy, sef y ddatl bod y polisi mewn egwyddor yn eu hatal rhag datblygu'r hyn yr hoffent ei datblygu, yn hytrach na'r hyn a fwriedir, gan sicrhau darpariaeth sy'n fwy cytbwys ar gyfer yr hyn sydd ei angen. Dengys hyn yn y gymysgedd gymharol a'r dwysedd isel o geisiadau tybiannol a gyflwynwyd wrth i'r cynllun gael ei baratoi, ac mae hefyd yn nodweddu'r bwriad ar gyfer safleoedd amgen os cânt eu hystyried.

i.3 Mae adran y Strategaeth Tai yn ymgynghoreion ar yr holl geisiadau tai fforddiadwy ac yn cynnig cyngor mewn perthynas â'r anghenion diweddaraf o ran tai ac addasrwydd y gymysgedd a deiliadaethau mewn perthynas ag anheddau, bydd hyn yn sicrhau bod ceisiadau am dai fforddiadwy yn cynnwys y ddeiliadaeth, maint a'r math cywir o anheddau i fodloni'r angen ar y gofrestr dai ar yr adeg.

Cwestiwn j) A yw meini prawf a), b) a c) ym Mholisi HN4-B yn rhesymol ac yn angenrheidiol, o ystyried dull y Cynllun mewn perthynas â'r ddarpariaeth gyflogaeth a'r costau sydd ynghlwm ag addasiadau?

Ymateb y Cyngor:

j.1 Er bod y Cynllun yn darparu ar gyfer portffolio o ddyraniadau cyflogaeth, gyda chefnogaeth gan Brif Ardaloedd Cyflogaeth, mae'r rhain yn tueddu i fod yn yr ardaloedd mwyaf trefol yn y Sir. Mae rhan helaeth o Sir y Fflint yn wledig, ac mae angen ystyried dulliau eraill o alluogi datblygiadau cyflogaeth, mae polisi PE3 yn caniatáu i adeiladau gwledig gael eu haddasu ac mae PE4 yn caniatáu i ffermydd gael eu hamrywio. Mae'n rhaid rhoi dulliau rheoli llym ar waith er mwyn sicrhau bod yr adeiladau gwledig hyn yn cael eu hasesu o ran eu haddasrwydd at ddibenion cyflogaeth, fel arall, byddai pwysau marchnad i addasu pob adeilad gwledig yn dai. Mae'r Cynllun yn ceisio sicrhau y rhoir ystyriaeth i b'un a yw adeilad gwledig yn briodol at ddefnydd cyflogaeth neu beidio (wedi'i gefnogi gan CCA presennol a fabwysiadwyd).

j.2 Mae paragraff 5.6.2 yn PPW11 yn amlygu pwysigrwydd polisiâu CDLI sy'n cefnogi cyfleodd cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig fel dull o gryfhau lles a chynaliadwyedd cymunedau gwledig i'r dyfodol. Ystyrir bod y meini prawf dan bolisi HN4-B yn rhesymol ac yn hanfodol er mwyn galluogi i adeiladau gwledig presennol gael eu haddasu at ddibenion cyflogaeth os ydynt yn addas, heb yr angen i gystadlu â'r galw am leoliadau preswyl. Os nad yw adeiladau addas yn cael eu hysbysebu ar gyfer defnydd busnes am o leiaf deuddeg mis, mae'n bosibl i'r potensial am ddatblygiad economaidd a'r cyfle i gefnogi'r economi wledig gael eu colli. Yn ogystal â hyn, gan bod rhaid i'r adeiladau fod mewn cyflwr cadarn yn strwythurol, fe ddylai hyn hwyluso opsiynau defnydd busnes nad ydynt yn ymofyn gwaith addasu helaeth/costus, ac os ydynt, mae enghreifftiau da o addasiadau gwledig fel datblygiad B1 lle mae'r gwerthoedd cymharol yn gwneud yr addasiad yn hyfyw. Byddai meini prawf b yn caniatáu defnydd preswyl rhannol cyn belled

â'i fod yn rhan isradd o gynllun arfaethedig at ailddefnydd busnes. Byddai hyn yn hwyluso cefnogaeth i'r economi wledig yn unol ag egwyddorion PPW11. Byddai meini prawf c yn caniatáu addasiadau at ddibenion preswyl cyn belled â bod y cynnig yn ymwneud ag addasiadau tai fforddiadwy i fodloni anghenion lleol. Mae hyn yn atal pwysau mewn perthynas â thai'r farchnad agored rhag bygwth datblygiadau tai fforddiadwy posibl. Mae gwrthwynebwr wedi mynegi pryderon fod costau addasu'n rhy uchel i ddefnyddio'r adeiladau hyn fel tai fforddiadwy, fodd bynnag, nid oes tystiolaeth i gefnogi hyn. Mae'n bosibl y byddai'n rhy ddud i addasu rhai adeiladau, ond nid oes costau uchel ynghlwm ag addasu pob adeilad gwledig. Bydd y costau'n dibynnu ar nifer o ffactorau gan gynnwys lleoliad, maint a chyflwr presennol yr adeilad, dylai'r ymgeisydd ystyried pob un o'r rhain yn ofalus.

j.3 Mae'r gwrthwynebydd yn amlygu bod lleoliadau gwledig yn aml yn bell oddi wrth wasanaethau a chyfleusterau ac nad ydynt yn gynaliadwy ar gyfer aelwydydd ar incwm isel. Fodd bynnag, dyma yw natur bywyd gwledig, a byddai'n annerbyniol i atal pobl lleol rhag cael mynediad at dai fforddiadwy yn eu cymunedau drwy waredu meini prawf c o'r polisi hwn. Ni fyddai datblygiadau tai fforddiadwy yn cael eu cwblhau pe bai'n rhaid iddynt gystadlu yn erbyn anheddau'r farchnad dan y polisi hwn.

Cwestiwn I) A yw'r cyfyngiad ar ddatblygiadau mewnlenwi er mwyn bodloni'r angen tai lleol profedig yn rhy feichus? I ba raddau fydd hyn yn cyfrannu at gyflenwad tai fforddiadwy'r Sir?

Ymateb y Cyngor:

I.1 Ni ystyrir bod y cyfyngiadau sydd wedi'u nodi ym mholisi HN4-C yn rhy feichus, fe'u rhoddwyd ar waith i ddiogelu'r cefn gwlad agored rhag datblygiadau preswyl amhriodol a diogelu cyfleoedd i ddatblygu tai fforddiadwy i fodloni'r angen lleol. Mae paragraff 3.60 yn PPW11 yn cefnogi datblygiadau preswyl mewnlenwi, yn arbennig os ydynt yn bodloni'r angen lleol am dai fforddiadwy. Mae'r cynllun yn ceisio rheoli datblygiadau o fewn cefn gwlad agored mewn modd llym, ond mae hefyd yn cefnogi cyflenwi tai fforddiadwy i fodloni anghenion lleol o fewn ardaloedd gwledig, byddai cyflwyno anheddau marchnad dan bolisi HN4-C yn gwrthdaro â pholisïau eraill o fewn y cynllun. Ymgorfforwyd dull y polisi yn y CDU mabwysiedig (Polisi HSG5) o ganlyniad i argymhellion yr Arolygydd ([LDP-EBD-OCD1](#)). Meddai'r Arolygydd 'yn sgil nodweddion ardaloedd gwledig Sir y Fflint, rwyf eisoes wedi dod i'r casgliad mewn perthynas â HSG3 y dylid cyfyngu datblygiadau yn yr aneddiadau llai a ddiffiniwyd i gynlluniau a fydd yn gwasanaethu anghenion lleol a bydd y rhesymau hyn yr un mor berthnasol, os nad yn fwy berthnasol, i aneddiadau anniffiniedig a chlystyrau bychain o dai. Byddai'n afresymegol ac yn groes i egwyddorion cynaliadwy'r cynllun pe bai HSG5 yn fwy croesawgar i ddatblygiadau na HSG3. Fodd bynnag, rwy'n cydnabod, fel sydd wedi'i nodi gan y Cyngor ym mharagraff 11.46 yn y CDU, bod angen sicrhau bod rhai cyfleoedd ar gael i gwblhau datblygiadau bychain er mwyn bodloni anghenion cymdeithasol ac economaidd ardaloedd gwledig. Am y rheswm hwn, rwy'n credu y dylid caniatáu datblygiadau mewnlenwi lle bo angen

lleol wedi'i brofi. Byddai hyn yn gwneud y polisi'n fwy cadarn a chydweiddol â HSG3 fel yr argymhellir fel diwygiad'. Ystyrir bod dull a sail resymegol Arolygydd y CDU yn briodol ac yn unol â'r egwyddorion o gyflawni datblygiadau cynaliadwy mewn ardaloedd gwledig.

I.2 Mae'r graddau y bydd y polisi hwn yn cyfrannu tuag at y cyflenwad cyffredinol o dai fforddiadwy yn fach o'i gymharu â'r ardaloedd trefol, fodd bynnag, mae'n ffynhonnell gyflenwi bwysig i gymunedau gwledig ac yn briodol ac yn gymesur. Bydd trigolion lleol nad ydynt yn gallu fforddio anheddau marchnad yn cael eu gorfodi fel arall i ddod o hyd i dai fforddiadwy mewn lleoliadau gwahanol os bydd gofyn iddynt gystadlu â phwysau'r farchnad anheddau a fyddai'n cael ei achosi drwy leihau dulliau rheoli o fewn y polisi.

Cwestiwn n) Sut y darperir tai i bobl / grwpiau ag anghenion arbennig, fel yr henoed? A ddylai fod polisi a/neu ddyraniadau ar wahân ar gyfer tai o'r fath?

Ymateb y Cyngor:

n.n.1 Mae Polisi HN2 yn nodi'r meini prawf ar gyfer y dwysedd a chymysgedd o dai newydd, ac mae paragraff 11.6 o'r cyfiawnhad rhesymedig yn nodi "Er mwyn cwrdd ag amrywiaeth o anghenion y Sir y Fflint, rhaid i ystod o dai gael eu darparu ar safleoedd. Nodwyd gan yr Asesiad Marchnad Tai Lleol fod angen penodol am unedau llai un a dau wely i ddiwallu'r angen cynyddol gan ddeiliadaethau person sengl. Mae rhan sylweddol o'r angen hwn yn cael ei yrru gan y boblogaeth hŷn gynyddol (65+), felly mae anghenion tai pobl hŷn i gael ei adlewyrchu mewn datblygiadau preswyl , a allai gynnwys datblygu byngalos. Er mwyn sicrhau bod cymunedau cymysg a chytbwys yn cael eu creu, bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr ddarparu cymysgedd briodol o'r maint a math o anheddau sydd eu hangen i ddiwallu anghenion tai lleol, gan gyfeirio at y dystiolaeth yn yr Asesiad Marchnad Tai Lleol diweddaraf ac osgoi cynlluniau preswylwyr sy'n cael eu dominyddu gan eiddo mwy gyda phedair ystafell wely neu fwy." Bydd hyn yn sicrhau bod datblygiadau'n cyflawni cymysgedd dda o fathau a meintiau eiddo i ddarparu ar gyfer yr holl anghenion a gofynion tai.

n.n.2 Mae adran Strategaeth Tai Sir y Fflint yn gweithio ochr yn ochr â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Lleol (LCCau / RSLs) a swyddogaethau tai eraill yr Awdurdod i nodi a darparu ar gyfer anghenion tai arbenigol fel eiddo wedi'u haddasu. Pan ymgynghorir â'r Adran Strategaeth Tai ar geisiadau cynllunio preswyl, maent yn edrych ar amrywiaeth o ffynonellau data gan gynnwys cofrestr tai cymdeithasol SARTH, cofrestr tai fforddiadwy canolraddol Tai Teg a chofrestr tai arbenigol Sir y Fflint ei hun i nodi anghenion sydd wedyn yn llywio eu trafodaethau gyda datblygwyr ynghylch y gymysgedd a math o unedau fforddiadwy arbenigol ar y safle os oes angen.

n.n.3 Pan fydd angen yn codi na ellir darparu ar ei gyfer yn y stoc dai presennol, mae'r Strategaeth Dai yn gweithio ochr yn ochr â'r Adran Gynllunio, LCCau a'r Gwasanaethau Cymdeithasol i ddarparu tai arbenigol pwrpasol naill ai trwy ddatblygu safleoedd fel eithriadau tai, trwy brynu unedau fforddiadwy yn

uniongyrchol gan ddatblygwyr ar safleoedd gwerthu tai neu drwy addasu adeiladau presennol. Nid yw'r Cyngor yn teimlo bod angen dyrannu safleoedd penodol i ddarparu ar gyfer anghenion tai arbenigol yn unig oherwydd gellir ymdrin â'r anghenion hyn trwy ein dull gweithredu presennol a bydd polisi HN2 yn sicrhau cymysgedd gytbwys o fathau o dai ar draws pob safle.

n.n.4 Yn ddiweddar, datblygwyd tri chyfleuster Gofal Ychwanegol yn Sir y Fflint;

- Plas Yr Ywen , Treffynnon (Cymdeithas Tai Cymru a'r Gorllewin- 55 ystafell wely)
- Llys Raddington , Y Fflint (Cymdeithas Tai Clwyd Alyn 73 ystafell wely)
- Llys Jasmine, Yr Wyddgrug (Cymdeithas Tai Cymru a'r Gorllewin- 63 o fflatiau a byngalos).

Mae caniatâd cynllunio hefyd wedi'i roi ar gyfer estyniad i Marleyfield House ym Mwcle ar gyfer cyfleuster 32 ystafell wely yn benodol i letya cleifion sy'n ddigon da i gael eu rhyddhau o'r ysbyty ond sy'n methu dychwelyd adref. Bydd y Cyngor yn parhau i weithio gyda'i bartneriaid tai i gyflawni datblygiadau tai annisgwyl sy'n diwallu anghenion sectorau penodol o boblogaeth y Sir.

Llety Anecs

Cwestiwn aa) A yw meini prawf i) ac iii) ym Mholisi HN6 yn angenrheidiol er mwyn atal anheddau hunangynhwysol rhag cael eu creu?

Ymateb y Cyngor:

- aa.1 Ydi. Mae Polisi HN6 yn cefnogi creu llety anecs dim ond pan mae'n estyniad i annedd sy'n bodoli'n barod neu'n addasiad o adeilad sy'n bodoli'n barod o fewn cwrtill annedd sy'n bodoli'n barod. Mae'r darpariaethau o fewn y polisi hwn yn amlwg yn fwy perthnasol i leoliadau cefn gwlad agored lle mae angen rheoli unrhyw ddatblygiadau newydd yn ofalus ac er mwyn osgoi datblygiadau unedau preswyl hunangynhwysol newydd allan o reolaeth. Mae meini prawf i) yn ceisio sicrhau fod ei ddefnydd yn ategol i ddefnydd preswyl yr annedd presennol a'i fod yn dibynnu'n rhannol ar y prif annedd am gyfleusterau. Os nad yw'r adeilad yn dibynnu i ryw raddau ar y prif annedd am gyfleusterau, byddai'n rhaid i'r annedd fod ar wahân yn llwyr ac felly ni fyddai'n cynrychioli llety anecs, a byddai'n rhaid ei asesu'n unol â hynny.
- aa.2 Ystyrir bod meini prawf iii.) yn hanfodol gan y byddai mynediad i gerbydau, gardd a lle parcio ceir ar wahân yn awgrymu ei fod ar wahân i'r prif annedd ac felly ni fyddai'n isradd i'r prif annedd, a byddai hynny'n gyfystyr â chaniatáu annedd newydd mewn cefn gwlad agored. Byddai gerddi ar wahân gyda ffiniau caeedig corfforol a mynediad i gerbydau yn awgrymu nad yw'r datblygiad o natur ategol i brif ddefnydd yr annedd, ac mae'n bosibl y byddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad ac ymddangosiad cefn gwlad agored. Mae'n bosibl y bydd cwmpas i greu lle parcio sy'n gyfleus i'r anecs neu ardal batio ond bydd hyn yn ddibynnol ar amgylchiadau pob cynnig.

aa.3 Bydd meini prawf polisi HN6 yn sicrhau bod modd rheoli llety anecs mewn modd llym, a bod unrhyw achosion o dorri rheolau cynllunio yn cael eu nodi a chamau gorfodi yn cael eu cymryd.

Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

Cwestiwn aaa) Ym Mholisi HN7, beth a olygir gan 'gorgrynodiad' (*over concentration*); a ellir gweithredu'r polisi heb ddiffiniad o'r term hwn? A oes angen cynnwys yr ail ran o'r frawddeg ym meini prawf e (... 'a hynny'n andwyo ac ati)?

Ymateb y Cyngor:

Aaa.1 Nid oes prifysgol yn Sir y Fflint a allai ddenu myfyrwyr preswyl, ond mae rhai ardaloedd yn y sir, yn arbennig yn aneddiadau Glannau Dyfrdwy, sy'n cynnwys nifer o Dai Amlfeddiannaeth. Yn yr ardaloedd penodol hyn, mae Aelodau'n bryderus am y nifer cynyddol o gynigion ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth a'r angen am bolisi arbennig yn y CDLI y gellir ei ddefnyddio i ystyried cynigion o'r fath. Cydnabyddir bod angen wedi'i nodi yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol am unedau llety bychain, ond mae Aelodau'n ystyried bod angen cydbwyso hyn gyda'r angen i osgoi gorgrynodiad o Dai Amlfeddiannaeth a allai arwain at broblemau. Mae Llywodraeth Cymru wedi cydnabod hyn yn y Canllawiau Ymarfer Tai Amlfeddiannaeth (2017) sy'n amlinellu sut gallai gorgrynodiad o Dai Amlfeddiannaeth gael effaith ddirywiol ar y gymuned leol.

Aaa.2 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn cynnig cyngor mewn perthynas â'r mater hwn ac yn anelu at ddangos sut gall crynodaau mawr o HMOs arwain at orgrynodiad, ac mae'n nodi eu bod yn "darparu ffynhonnell llety i grwpiau penodol yn cynnwys myfyrwyr sy'n preswyl dros dro mewn cymdogaeth ac unigolion a/neu deuluoedd bychan sy'n methu fforddio llety hunangynhaliol. Gall pryderon godi ynghylch rheolaeth HMOs oherwydd natur dros dro llawer o denantiaethau, gyda nifer fawr o breswylwyr sydd ag incwm isel a/neu sy'n perthyn i grwpiau hygylwyf, y defnydd dwys o gyfleusterau a rennir, a diffyg rhyngweithio rhwng preswylwyr a allai fod yn ddieithriad llwyr. O ganlyniad, yn gyffredinol, bydd defnydd o dŷ fel HMO yn fwy dwys na defnydd ohono fel un aelwyd. Yn ogystal ag effeithio ar y preswylwyr mewn HMO, gall hyn hefyd effeithio ar y gymdogaeth ehangach ac mae hyn yn fwy tebygol o ddigwydd mewn mannau ble mae nifer sylweddol o enghreifftiau o eiddo o'r fath.

Aaa.3 Lle ceir crynodaau mawr o HMOs, mae'r Adolygiad yn cadarnhau problemau cyffredin, gan gynnwys:

- Niwed i gydlyniad cymdeithasol â lefelau uwch o breswylwyr dros dro a llai o aelwydydd tymor hir a theuluoedd sefydledig, sy'n arwain yn y tymor hir at gymunedau sydd ddim yn gytbwys nac yn hunangynhaliol;
- Daw mynediad i'r ardal i berchnogion preswyl a phrynwyr tro cyntaf yn llawer anoddach oherwydd cynnydd ym mhrisiau tai a chystadleuaeth gan landlordiaid, â lleihad yn nifer y cartrefi teuluol;

- Cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol, sw^n, byrgleriaeth a throseddau eraill;
- Lleihad yn ansawdd yr amgylchedd lleol a'r strydolwg o ganlyniad i ragor o sbwriel a thipio anghyfreithlon, llai o atgyweirio ac arwyddion gosod tai mynych;
- Newid yng nghymeriad ardal yn sgil tuedd am niferoedd cynyddol o siopau prydau parod, siopau bwyd disgownt, asiantaethau gosod tai;
- Rhagor o bwysau ar barcio;
- Llai o gyfleusterau cymunedol i deuluoedd a phlant, ac yn benodol, pwysau ar ysgolion oherwydd lleihad yn nifer y disgyblion."

Aaa.4 O'r cyd-destun hwn, defnyddir y term 'gorgrynodiad' yn y polisi i amlygu'r problemau sy'n gallu codi mewn ardaloedd sydd â lefelau uchel o Dai Amlfeddiannaeth neu lle mae Tai Amlfeddiannaeth yn dechrau codi yn yr un gymdogaeth neu stryd, lle nad yw effeithiau unigol a chronnol yn cael eu monitro'n ddigonol na'u nodi fel ystyriaethau materol. Mae safbwynt clir bod y nifer cynyddol o geisiadau am Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd arbennig yn y Sir, ynghyd â phrofiadau preswylwyr presennol sydd eisoes â Thai Amlfeddiannaeth yn eu hardal leol, yn ymfyn rheolyddion polisi arbennig i sicrhau bod unrhyw gynigion am Dai Amlfeddiannaeth yn gymesur â'r llety presennol i deuluoedd, ac nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal na'r amwynder preswyl. Mewn ardaloedd penodol yn y Sir lle mae nifer cynyddol o Dai Amlfeddiannaeth yn dod i'r amlwg, mae trigolion ac Aelodau wedi rhoi gwybod am rai o'r effeithiau dirywiol a ddisgrifir uchod ac mae'n bwysig bod y cynllun yn cynnwys rheolyddion polisi priodol i fynd i'r afael â'r materion hyn. Mae'r Cyngor yn ceisio cyflawni hyn â pholisi HN7 ynghyd â'r Nodyn Cyngor Drafft i Ddatblygwyr ([Nodyn Cyngor Drafft i Ddatblygwyr](#)) sy'n anelu at reoli lleoliad y Tai Amlfeddiannaeth i liniaru unrhyw broblemau a allai ddatblygu dros gyfnod y cynllun.

Aaa.5 Ar hyn o bryd, nid oes gan Sir y Fflint Gofrestr o bob un o'r Tai Amlfeddiannaeth ac o'r herwydd, ni ellir cyfrifo nifer pendant y Tai Amlfeddiannaeth mewn ardal arbennig. Er bod y Cyngor, yn yr un modd â phob awdurdod arall, yn cadw cofrestr statudol o Dai Amlfeddiannaeth mwy (7 neu fwy o ystafelloedd) nid yw'r Cyngor wedi sefydlu cofrestr wirfoddol ar gyfer y Tai Amlfeddiannaeth eraill yn ei ardaloedd nad ydynt yn cyrraedd y trothwy hwn. Mae gan awdurdodau cyfagos gofrestr fel hyn ar waith ac felly'n gallu mesur faint o Dai Amlfeddiannaeth sydd mewn ardal arbennig. Mae gan Orllewin Gaer a Chaer drothwy crynodiad o 15% ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth, sy'n golygu na chyflwynir caniatâd cynllunio i Dai Amlfeddiannaeth a fyddai'n arwain at grynodiad Tai Amlfeddiannaeth sy'n uwch na 15% o'r eiddo preswyl mewn ardal ddiffiniedig, (gan eithrio amgylchiadau eithriadol). Ystyr yr 'ardal ddiffiniedig' yw pob annedd o fewn cwmpas o 50m o'r cais cynllunio. Defnyddir dull tebyg yn Wrecsam gyda throthwy o 10% o fewn radiws o 50m, fodd bynnag, fe wnaeth penderfyniad apêl diweddar ganiatáu datblygiad Tai Amlfeddiannaeth er ei fod yn uwch na'r trothwy. Fe wnaeth adroddiad ymchwil Llywodraeth Cymru, 'Tai Amlfeddiannaeth:

Adolygu a Chasglu Tystiolaeth 2015' ganfod bod pryderon ynghylch nifer y Tai Amlfeddiannaeth yn cynyddu unwaith y mae crynodiadau aelwydydd Tai Amlfeddiannaeth yn codi'n uwch na 10%.

Aaa.6 Roedd Nodyn Cyngor i Ddatblygwyr Sir y Fflint ([Nodyn Cyngor Drafft i Ddatblygwyr](#)) yn cynnig cyngor dros dro mewn ymateb i nifer y ceisiadau a dderbyniwyd gan y Cyngor (o ganlyniad i newidiadau deddfwriaethol yn 2016 sy'n golygu bod Tai Amlfeddiannaeth bellach yn ymofyn caniatâd cynllunio) ond nid oedd gan y CDU bolisi Tai Amlfeddiannaeth arbennig i gynorthwyo â beirniadu'r cynigion hyn. Cynhaliwyd ymgynghoriad ar y canllawiau ond ni chafodd ei fabwysiadu gan y Cyngor gan bod polisi'n cael ei ddatblygu ar gyfer y CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Fodd bynnag, mae'r Nodyn yn amlinellu'r gofynion cynllunio cyffredinol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth, gan gynnwys, Amwynder ar gyfer Preswylwyr, Golygfa a Phreifatrwydd a Man Amwynder Awyr Agored er mwyn sicrhau safonau byw digonol ar gyfer meddianwyr. Bydd y Nodyn yn ffurfio sail ar gyfer gweithio ar CCA i gefnogi polisi HN7 unwaith y bydd y CDLI wedi'i fabwysiadu. Mae'r Nodyn hefyd yn cynnwys cyfeiriad at ofynion Diogelu'r Amgylchedd a'r angen i ystyried gofynion Rheoliadau Adeiladu. Mae'r nodyn hefyd yn mynd i'r afael â gorgrynodiad yn adran 6 drwy, er enghraifft, gynnig na ddylid lleoli eiddo nad yw'n dŷ amlfeddiannaeth rhwng dau dŷ amlfeddiannaeth.

Aaa.7 Er bod y Cyngor yn derbyn y bydd yn anodd diffinio a gweithredu'r bwriad y tu ôl i feini prawf e) yn llawn heb gofrestr gyflawn o Dai Fforddiadwy, mae'r adran hon o'r polisi yn cydnabod neu'n ceisio archwilio'r gydnabyddiaeth yng nghanllawiau Llywodraeth Cymru o'r niwed y mae gorgrynodiadau Tai Fforddiadwy yn gallu ei achosi. Mae'r meini prawf eraill o fewn y polisi yn anelu at fynd i'r afael ag agweddau o ddwysau defnydd preswyl, sy'n gallu arwain at y mathau o effeithiau a nodwyd yn y canllawiau, ac sydd eisoes yn achosi pryder i gymunedau yn Sir y Fflint. Mae Polisi HN7 yn ceisio sicrhau bod effeithiau neu niwed o'r fath yn cael eu gwirio, yn arbennig yn absenoldeb canllawiau cynllunio cenedlaethol ar hyn, a'r defnydd o dystiolaeth gyfyngedig ac sydd wedi dyddio ar faterion megis gofynion parcio.

Aaa.8 Mae gwaith ymchwil yn mynd rhagddo i ddulliau eraill o nodi lleoliadau Tai Fforddiadwy presennol, ond mae'r pandemig wedi cael effaith ar y gwaith hwn, yn arbennig yn sgil y pwysau cynyddol ar Adran Diogelu Amgylchedd y Cyngor a sefydliad cofrestr lawn. O ystyried nad yw'r Cyngor ar hyn o bryd yn gallu cyflwyno tystiolaeth ddigonol o leoliadau'r Tai Fforddiadwy presennol er mwyn asesu'r posibilrwydd o 'orgrynodiad' yn sgil datblygiadau newydd, gellir diwygio meini prawf e i **'ni fyddai effaith gronol datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal leol neu'r amwynder preswyl'**. Byddai hyn yn caniatáu i waith pellach gael ei gwblhau ar gofrestrau a chrynodiadau Tai Fforddiadwy a allai helpu i lywio'r broses o gynhyrchu CCA priodol sy'n diffinio'r dull ar gyfer mesur 'gorgrynodiad' a thrwy nodi trothwy priodol ar gyfer yr asesiad.

Atodiad Un

Elfennau o'r cyflenwad tai fforddiadwy a dosbarthiad gofodol, a'r canrannau cyffredinol o'r cyflenwad tai fforddiadwy wedi'u rhannu rhwng hierarchaeth aneddiadau'r CDLI.

	Haen 1 Prif Ganolfann au Gwasanaeth	Haen 2 - Canolfan nau Gwasanaethau Lleol	Haen 3 – Setliadau Cynaliadwy	Haen 4 Pentrefi Diffiniedig	Haen 5 Pentrefi heb eu Diffinio	Cyfanswm Darpariaeth h tai fforddiadwy.
Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Dynodedig	297	535	69	0	0	901
Tai Fforddiadwy ar Safleoedd ar Hap Mawr a Bach	240	59	59	27	13	398
Tai Fforddiadwy ar Safleoedd Ymroddedig	470	66	137	36	0	709
Cyfanswm Darpariaeth tai fforddiadwy.	1007	660	265	63	13	2008
% o'r cyflenwad tai fforddiadwy cyffredinol	50%	33%	13%	3%	1%	100%

Atodiad Dau.





