

Cynllun Datblygu Lleol Powys (2011-2026)

Canllawiau Cynllunio Atodol

Tai Fforddiadwy

Mabwysiadwyd Hydref 2018

Mae'r ddogfen hefyd ar gael yn Saesneg

This document is also available in English



CYNNWYS

1. Rhagarweiniad	1
2. Diben y canllawiau	1
3. Statws y canllawiau	1
4. Fforddiadwyedd a'r angen ar gyfer Tai Fforddiadwy	3
4.1 Diffiniad a mathau o Dai Fforddiadwy	3
4.2 Fforddiadwyedd Tai	4
4.3 Yr Angen ar gyfer Tai Fforddiadwy	5
5. Polisi Cynllunio Lleol mewn perthynas â Thai Fforddiadwy	7
6. Cyfraniadau Tai Fforddiadwy	9
6.1 Trothwyon Polisi	9
6.2 Cyfraniadau targed	9
6.3 Darpariaeth ar y safle	10
6.4 Darpariaeth oddi ar y safle	11
6.5 Cyfraniadau ariannol	12
6.6 Trafodaethau ar dai fforddiadwy – angen a hyfywedd	13
7. Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy	16
8. Sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy, fforddiadwyedd ac argaeledd	20
9. Monitro ac Adolygu	26

ATODIADAU

ATODIAD A	Dogfennau cyfeirio	27
ATODIAD B	Manylion ac enghreifftiau o gyfrifiadau perthnasol	29
ATODIAD C	Y broses asesu Anghenion Lleol	32
ATODIAD CH	Ystyriaethau hyfywedd a gofynion o ran gwerthusiad ariannol	35
ATODIAD D	Crynodeb y broses i weithredu polisiau H5 a H6 a rolau o fewn y broses	39
ATODIAD DD	Enghreifftiau o ofynion Cynlluniau Tai Fforddiadwy	41
ATODIAD E	Manylion cyswllt	43

1. Rhagarweiniad

1.1 Mae'r canllawiau hyn yn ategu polisiau tai fforddiadwy Cynllun Datblygu Lleol Powys (CDLI) (2011-2026), a fabwysiadwyd gan Gyngor Sir Powys ar 17 Ebrill 2018, ac fe'u lluniwyd i gynorthwyo'r broses o wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio o fewn ardal CDLI Powys. Nid yw'r canllawiau hyn yn berthnasol i ardal Powys sydd yn ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (BBNP).

1.2 Y bwriad yw y caiff y CCA yma ei ddarllen ochr yn ochr â pholisiau perthnasol y CDLI (gweler adran 5), ynghyd ag unrhyw Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) perthnasol eraill a fabwysiadwyd. Yn benodol, mae'r canllawiau sy'n rhan o'r Rhwymedigaethau Cynllunio yn ategu ac yn ychwanegu at y canllawiau hyn mewn perthynas â defnyddio amcanion cynllunio at ddibenion tai fforddiadwy.

1.3 Lluniwyd y CCA yma gan dalu sylw at ddyheadau a osodwyd ar lefel genedlaethol gan Lywodraeth Cymru i gyflenwi 20,000 o dai fforddiadwy newydd, i sicrhau fod cartrefi ar gael i'w rhentu am rent fforddiadwy ym mhob rhan o Gymru, ac i sicrhau fod prynu cartref yn fwy fforddiadwy, gan gynnwys mewn ardaloedd gwledig lle mae costau'n uchel. Ar lefel leol, mae cyflenwi tai fforddiadwy un yn o brif flaenoriaethau corfforaethol Cyngor Sir Powys, fel y nodir yng Nghynllun Llesiant Powys Tua 2040, Gweledigaeth 2025: Y Cynllun Gwella Corfforaethol a Strategaeth Tai Lleol Powys (2016-2020).

2. Diben y canllawiau

2.1 Diben y canllawiau hyn yw cynorthwyo cyflenwi tai fforddiadwy trwy ddarparu canllawiau manwl sy'n dangos sut bydd y Cyngor yn gweithredu'r polisiau a chynigion perthnasol sy'n rhan o'r CDLI. Y nod yw darparu gwybodaeth ymarferol ar gyfer swyddogion, datblygwyr, tiffeddianwyr, yr Awdurdod Tai Strategol (SHA), Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL), a'r cyhoedd sy'n gysylltiedig â chynigion ar gyfer tai fforddiadwy.

2.2 Mae'r CCA yn cynnig canllawiau ar:

- Yr angen lleol ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys diffiniadau a mathau.
- Gofynion o ran polisi cynllunio mewn perthynas â chyfraniadau tai fforddiadwy.
- Trafodaethau am gyfraniadau tai fforddiadwy a seilir ar dystiolaeth o angen a hyfywedd.
- Polisi tai fforddiadwy mewn perthynas â safleoedd eithriadau.
- Prosesau a thechnegau i sicrhau darpariaeth, fforddiadwyedd ac argaeledd tai fforddiadwy yn fytholbarhaus.
- Prosesau monitro ac adolygu sy'n gysylltiedig â'r CDLI a CCA mewn perthynas â thai fforddiadwy.

3. Statws y canllawiau

3.1 Mae'r CCA yma'n diweddarau ac yn disodli CCA blaenorol y Cyngor o ran Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol (a gymeradwywyd yn 2010 ac a ddiweddarwyd yn 2011) ac fe'i lluniwyd i gefnogi polisiau'r CDLI. Mae'r CCA yn ystyriaeth bwysig yn y broses o wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio. Mae'r canllawiau o fewn y CCA wedi talu

sylw at bolisiâu cynllunio cenedlaethol perthnasol a chanllawiau a gwybodaeth arall sydd ar gael (gweler Atodiad A ar gyfer rhestr o ddogfennau a gyfeiriwyd atynt).

3.2 Lluniwyd y CCA yma'n unol â Phrotocol cymeradwy'r Cyngor ar gyfer Paratoi a Mabwysiadu CCA, sy'n cynnwys Cynllun Cynnwys Cymunedau. Mae wedi bod yn destun cyfnod ymgynghori cyhoeddus o 6 wythnos a gynhaliwyd 11 Gorffennaf – 21 Awst 2018. Gweler y Datganiad Ymgynghori am grynodedb o'r ymatebion a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad cyhoeddus, ynghyd ag eglurhad o atebion y Cyngor i'r ymatebion. Mabwysiadwyd y CCA gan y Cyngor ar 9 Hydref 2018.

4. Fforddiadwyedd a'r Angen ar gyfer Tai Fforddiadwy

4.1 Diffiniad a mathau o Dai Fforddiadwy

4.1.1 Mae'r CDLI yn diffinio Tai Fforddiadwy yn yr un modd â'r diffiniad cenedlaethol yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006), fel a ganlyn:

Tai fforddiadwy yw tai lle mae mecanweithiau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod nhw'n hygyrch i'r bobl hynny sy'n methu â fforddio tai'r farchnad agored, ar feddiannaeth gyntaf ac i feddianwyr dilynol.

Gweler y rhestr termau yn Atodiad 5 y CDLI.

4.1.2 Fel arfer, mae dau wahanol fath o dai fforddiadwy - **tai rhent cymdeithasol** a **thai canolraddol**. Diffinnir y mathau amrywiol o dai fforddiadwy at ddibenion cynllunio o fewn ardal y CDLI, fel a ganlyn:

Tai rhent cymdeithasol a ddarperir gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) (a elwir fel arall yn Gymdeithasau Tai) i'w rhentu ar lefel sy'n ystyried rhenti canllaw Llywodraeth Cymru a rhenti meincnod.

Tai rhent canolraddol sef tai lle mae'r rhent yn uwch na tai rhent cymdeithasol ond o dan lefel rhent tai'r farchnad agored. Gosodir lefelau rhent canolraddol ar uchafswm o 80% gwerth rhent y farchnad agored ond ni ddylai fod yn uwch na'r Lwfans Tai Lleol cyfredol ar gyfer Ardal Marchnad Rhentu Eang perthnasol a nifer yr ystafelloedd gwely. Gall RSL, neu ddatblygwr sydd eisoes yn landlord sefydledig ddarparu tai rhent canolraddol.

Tai Rhannu Ecwiti sef pan gynigir cyfle i ymgeisydd prynu'r eiddo am bris gostyngedig, gan drin swm y gostyngiad fel benthyciad rhydd rhag llog a ddiogelir fel ail gyfrifoldeb ar yr eiddo, ac sy'n daladwy i'r darparwr adeg gwerthu'r eiddo neu brynu mwy o gyfranddaliadau yn yr eiddo hyd at berchnogaeth 100%. Gellir cyflenwi Tai Rhannu Ecwiti drwy gynllun Prynu Cartref dan RSL neu'r SHA, neu ddatblygwr sydd â chynllun yn ei le, a'r capasiti i'w redeg.

Rhanberchenogaeth pan fydd meddiannwr yn eiddo ar ganran yr eiddo, ac mae'r gweddill (fel arfer) yn eiddo i RSL. Mae'r meddiannwr yn talu rhent i'r RSL am gyfran yr eiddo nad yw'n berchen arno. Gall SHA neu ddatblygwr sydd â chynllun yn ei le a'r capasiti i'w redeg hefyd darparu tai felly.

Tai fforddiadwy canolraddol i'w gwerthu sef pan fydd pris gwerthu'r tai yn gyfyngedig i uchafswm canran gwerth y farchnad agored (yn seiliedig ar y Lefel Fforddiadwyedd) a lle bo technegau diogel mewn lle i sicrhau fod y tai'n fforddiadwy ac ar gael i bobl gydag anghenion tai lleol, ac yn parhau felly'n fytholbarhaus. Gall datblygwyr adeiladu a gwerthu'r math yma o dai i bobl gydag anghenion tai lleol fel tai fforddiadwy, neu gall unigolion gydag anghenion tai lleol eu datblygu a'u meddiannu ar sail hunanadeiladu.

4.1.3 Gellir datblygu tai fforddiadwy ar sail 'amhenodol eu deiliadaeth' sy'n caniatáu dyrannu tai fel deiliadaeth benodol ar sail angen, a gall fod ar ffurf tai rhent cymdeithasol, tai rhent canolraddol, tai rhannu ecwiti a thai rhanberchenogaeth. Dylai cynlluniau felly alluogi RSL neu SHA i brynu'r eiddo yn ôl ac ailgylchu'r ased yn y dyfodol.

4.1.4 Ni ystyrir fod mathau eraill o dai fforddiadwy, megis tai rhad ar y farchnad agored, yn dai fforddiadwy yn ôl diffiniad TAN 2, oherwydd maent yn cynnwys tai preifat i'w gwerthu neu eu rhentu ar y farchnad agored, heb unrhyw gyfyngiadau o ran deiliadaeth yn y dyfodol.

4.1.5 Gellir ystyried mathau o dai arbenigol yn dai fforddiadwy, mor bell â bod trefniadau'n bodoli i sicrhau fod y tai'n aros yn fforddiadwy ac ar gael i'r sawl mewn angen, er enghraifft trwy gynnwys RSL neu SHA.

4.2 Fforddiadwyedd Tai

4.2.1 Nodwyd fforddiadwyedd tai fel un o'r prif broblemau ac ystyriaethau'r CDLI, yn enwedig oherwydd cyfuniad prisiau uchel tai ac economi cyflogau isel sy'n golygu nad yw tai'n fforddiadwy i gyfran helaeth o aelwydydd Powys. Mae'r broblem yn amlwg wrth gymharu incwm trigolion lleol â phrisiau tai cyfartalog y farchnad agored, ac wrth ystyried sefyllfa pobl leol o safbwynt cael mynediad at a gallu fforddio morgeisi. Mae'r ystadegau allweddol o ran fforddiadwyedd ym Mhowys fel a ganlyn:

Pris cyfartalog tai yw **£175,326**, sef cynnydd o 2.6% dros y flwyddyn ddiwethaf, ac mae'n uwch na £152,999, sef pris cyfartalog tai Cymru.

Mynegai Prisiau Tai'r Gofrestrfa Tir (Mawrth 2018)

Fesul math o dai, pris cyfartalog tai yw £234,530 ar gyfer tai ar wahân; £154,540 ar gyfer tai pâr; £121,236 ar gyfer tai teras; £79,382 ar gyfer fflat/fflat deulawr.

Mynegai Prisiau Tai'r Gofrestrfa Tir (Mawrth 2018)

Cyflog cyfartalog gweithiwr llawn amser yw **£24,884**.

Arolwg blynyddol Oriau ac Enillion y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2017)

Y gymhareb prisiau tai : enillion yw **7:1**, sy'n golygu fod prisiau cyfartalog tai 7 gwaith y cyflog cyfartalog.

£16,303 (2016) yw incwm gwario gros y pen fesul aelwyd ym Mhowys. Yn seiliedig ar faint cyfartalog cartrefi o 2 unigolyn, yr incwm gwario gros y pen fesul yr aelwyd felly yw **£32,606**.

Cyfrifon Rhanbarthol, Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2016)

13% gwerth yr eiddo yw gwerth y blaendal arferol ar gyfer prynwyr am y tro cyntaf yng Nghymru, a'r gymhareb benthyciad : incwm yw **3.38**.

UK Finance Regulated Mortgage Survey (2017)

Ar gyfartaledd, mae aelwydydd ym Mhowys yn gallu fforddio tai gwerth hyd at **£126,676** sef £48,650 yn llai na'r pris cyfartalog a delir am dai.

4.2.2 Cyfeirir at ffigur £126,676 fel Lefel Fforddiadwyedd, a gweler Atodiad B am fanylion y broses cyfrifo a'r ffynonellau a ddefnyddiwyd i'w gyrraedd. Hefyd defnyddir y lefel hon fel sail i gyfrifo'r gostyngiad canrannol ar werth y farchnad agored a ddefnyddir ar gyfer tai canolraddol fforddiadwy sydd ar werth, fel yr eglurir dan adran 8 y CCA yma (gweler hefyd Atodiad B).

4.3 Yr Angen ar gyfer Tai Fforddiadwy

4.3.1 Mae Asesiad Powys o'r Farchnad Tai Leol (LHMA) a gynhaliwyd yn 2010 (ac a ddiweddarwyd yn 2014) yn profi natur a lefel yr angen ar gyfer tai fforddiadwy ym Mhowys. Yn seiliedig ar ganlyniadau'r LHMA ar gyfer ardal y CDLI, mae angen 1,530 o dai fforddiadwy ychwanegol ar draws yr awdurdod dros weddill oes y CDLI (hyd at 2026). Mae lefel yr angen trwy ddaliadaeth ac ardal LHMA yn unol â'r LHMA a diweddarwyd (2014) fel a ganlyn:

Ardal	Rhentu cymdeithasol net	Rhent canolig	Ar werth canolig	Holl dai fforddiadwy
LHM1 Triongl Y Trallwng	90	7	1	98
LHM2 Ffin Machynlleth	14	1	0	15
LHM3 Y Drenewydd a Llanidloes	23	6	1	30
LHM4 Ffin Tref-y-clawdd a Llanandras	15	2	0	17
LHM5 Llandrindod a Rhaeadr Gwy	-1	3	0	2
LHM6 Llanfair-ym-Muallt a Llanwrtyd	20	2	0	21
LHM7 Aberhonddu, Talgarth a'r Gelli	66	6	1	72
LHM8 Ffin Ystradgynlais	-27	2	0	-24
LHM9 Ffin Crughywel	21	1	0	22

(gweler tabl 43 o'r LHMA 2014 a diweddarwyd)

SYLWER: Mae'r LHMA yn y broses o gael ei adolygu. Gweler para. 6.6.5 am ragor o wybodaeth am sut y defnyddir tystiolaeth yn ymwneud ag anghenion tai yn y broses o wneud penderfyniadau.

4.3.2 Nod y CDLI yw bodloni anghenion y dyfodol sy'n deillio o ardal y CDLI o ran tai fforddiadwy, trwy bolisiâu a chynigion. Mae'r agweddau polisi a ddefnyddir gan y CDLI gan gynnwys cyfraniadau tai fforddiadwy sydd eu hangen trwy ddatblygiadau tai'r farchnad agored (Polisi H5) a'r ddarpariaeth a wneir ar gyfer safleoedd eithriadau tai fforddiadwy (Polisi H6), yn cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen a nodwyd.

Amcan 1 y CDLI – Diwallu Anghenion y Dyfodol

Diwallu anghenion Powys dros oes y cynllun hyd at 2026, i ddarparu digon o dir, mewn lleoliadau priodol ar gyfer:

i. 5,588 o aneddeleoedd i gyflawni'r angen ar gyfer 4,500 o aneddeleoedd fydd yn diwallu holl anghenion tai poblogaeth Powys sy'n cynyddu ac yn heneiddio, a maint aelwydydd sy'n lleihau, gan gynnwys tai'r farchnad agored a fforddiadwy, safleoedd ar gyfer sipsiwn a theithwyr ac anghenion tai arbenigol eraill.....

4.3.3 Mae Diweddariad Asesiad Hyfywedd y CDLI (Awst 2016) wedi hysbysu'r cyfraniadau tai fforddiadwy (a amlinellir ym Mholisi H5) a'r targed ar gyfer tai fforddiadwy (a amlinellir ym Mholisi SP3) y gellir eu cyflenwi'n realistig trwy bolisiâu a chynigion y CDLI. Y dystiolaeth yma yw sail targed y CDLI i gyflenwi 952 o dai fforddiadwy newydd trwy'r system cynllunio

yn ystod cyfnod y CDLI (2011-2026). Adeiladwyd 186 o dai fforddiadwy eisoes yn ystod blynyddoedd cynnar cyfnod y CDLI (2011-2015) a disgwylir bodloni gweddill y targed trwy'r tai fforddiadwy sy'n cael eu hadeiladu ar safleoedd dyranedig a hapsafleoedd.

5. Polisi Cynllunio Lleol mewn perthynas â Thai Fforddiadwy

5.1 Mae'r CDLI yn cynnwys polisiau penodol strategol a phynciol sy'n ymwneud â chyflenwi tai fforddiadwy ym Mhowys, a dylid darllen y rhain ochr yn ochr â pholisiau sy'n delio gyda darparu tai'n gyffredinol.

5.2 Polisi strategol yw Polisi SP3 sy'n gosod cyd-destun ar gyfer polisiau manwl eraill sy'n delio gyda thai fforddiadwy. Mae'n gosod targed tai fforddiadwy'r CDLI a'r mesurau polisi a ddefnyddir gan y CDLI gyda'r nod o fodloni'r targed hwn.

Polisi Strategol SP3 – Targed ar gyfer Tai Fforddiadwy

Dros gyfnod y Cynllun 2011-2026, bydd y CDLI yn ceisio darparu 952 o aneddeoedd fforddiadwy trwy'r mesurau canlynol:

- 1. Gosod trothwyon a thargedau sy'n golygu fod datblygiadau tai'n gorfod cyfrannu at ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn unol â Pholisi H5; a**
- 2. Darparu fframwaith i benderfynu ar safleoedd eithriadau tai fforddiadwy yn unol â Pholisiau H1 a H6.**

Bydd darpariaeth o dai fforddiadwy'n destun trefniadau rheolaeth i sicrhau fod aneddeoedd yn parhau'n fforddiadwy ac ar gael i unigolion gydag angen lleol yn fytholbarhaus.

5.3 Mae Polisi H5 yn olrhain y trothwyon a chyfraniadau targed gan ddatblygiadau tai'r farchnad tuag at ddarparu tai fforddiadwy. Bydd lefel y cyfraniad dan y Polisi hwn yn amrywio ar draws y pedair ardal is-farchnad wahanol a nodir yn y CDLI. Ceir arweiniad pellach ar weithredu'r polisi hwn yn adran 6 y CCA yma.

Polisi H5 – Cyfraniadau Tai Fforddiadwy

Bydd gofyn i gynigion ar gyfer datblygiadau tai newydd gyda 5 anheddle neu fwy ar safleoedd 0.25ha a mwy, wneud cyfraniadau at ddarparu tai fforddiadwy.

Seilir y cyfraniadau targed y mae gofyn i gynigion datblygu eu gwneud ar gyfer yr ardal is-farchnad berthnasol fel y nodir isod:

- i. Canol Powys – cyfraniad o 30%**
- ii. Dyffryn Hafren – cyfraniad o 20%**
- iii. Gogledd Powys – cyfraniad o 10%**
- iv. De-orllewin Powys – cyfraniad o 0%**

Gwneir cyfraniadau ar ffurf darparu tai fforddiadwy ar y safle. Ystyrir dulliau cyfraniadau eraill, gan gynnwys darpariaeth oddi ar y safle neu gyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar y safle, yn unig os gellir dangos na fyddai darpariaeth ar y safle'n briodol.

Trafodir darparu tai fforddiadwy fesul safle, gan ystyried hyfywedd y datblygiad a brofwyd.

Bydd tai fforddiadwy a ddarperir dan y polisi hwn yn cael eu rheoli'n unol â Pholisi SP3.

5.4 Mae Polisi H6 yn olrhain y meini prawf i'w defnyddio i benderfynu a yw cynigion yn dderbyniol ai peidio ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd eithriadau. Y nod yw galluogi darparu tai fforddiadwy mewn lleoliadau na fyddent fel arfer yn dderbyniol ar gyfer datblygiadau tai er mwyn diwallu anghenion lleol. Gweler adran 7 y CCA yma ar gyfer arweiniad pellach ar weithredu'r polisi hwn.

Polisi H6 – Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy

Caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol a brofwyd ac sydd heb ei ddiwallu mewn Trefi, Pentrefi Mawr, Pentrefi Bach ac Aneddiadau Gwledig lle:

1. Mae'r datblygiad arfaethedig o faint, ehangder a deiliadaeth sy'n cyfateb i'r angen a ddiffiniwyd ac sy'n briodol i'r haen aneddiadau, ac yn cyd-fynd â gofynion Polisi H1; a

2. Mae'r safle ar gyfer tai fforddiadwy'n unig, ac mae trefniadau clir a digonol yn bodoli i sicrhau y diogelir buddion tai fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf neu feddianwyr olynol, yn unol â gofynion Polisi SP3.

5.5 Mae Polisiâu eraill y CDLI sy'n ymwneud â datblygiadau tai hefyd yn berthnasol, gan eu bod yn olrhain y fframwaith strategol a'r meini prawf o ran penderfynu lleoliad a dosraniad cynnydd tai. Ym Mholisiâu SP5, SP6 a H1, cyfeirir yn benodol at hyn, ynghyd â pholisiâu unigol eraill y CDLI, lle bo'n berthnasol o fewn y CCA yma.

5.6 Cyfeirir at gyfraniadau tai fforddiadwy hefyd fel enghreifftiau o rwymedigaethau cynllunio y gellir eu ceisio dan Bolisi DM1, ac ategir gweithredu'r polisi hwn gan ganllawiau ar wahân o fewn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor ar gyfer ardal CDLI Powys. Amlinellir yr agwedd tuag at ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio at ddiben tai fforddiadwy dan adran 8 y CCA yma.

6. Cyfraniadau Tai Fforddiadwy

6.1 Trothwyon Polisi

6.1.1 Yn unol â Pholisi H5, bydd gofyn cyfraniadau tai fforddiadwy ar ddatblygiadau arfaethedig gyda 5 anheddle neu fwy neu ar safleoedd 0.25ha neu fwy. Mae'r trothwy'n berthnasol i gynigion ar ddyraniadau tai'r CDLI a hapsafleoedd heb eu dyrannu gan y CDLI. Mae'n berthnasol i gynigion amlinellol a llawn a gyflwynir, a hefyd i gynigion i adnewyddu caniatâd cynllunio i'w hasesu dan bolisiau cynllunio presennol.

6.1.2 Mae'r trothwy'n berthnasol i gynigion ar gyfer datblygiadau tai a datblygiadau defnydd cymysg sy'n cynnwys elfen o dai, ynghyd â chynigion ailddatblygu, addasiadau ac i rannu adeiladau sydd eisoes yn bodoli, lle darperir aneddleoedd newydd ychwanegol. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, nid yw trothwyon a gofynion polisi H5 yn berthnasol i gynigion datblygu ar gyfer tai fforddiadwy 100%. Ystyrir fod unedau byw-gweithio yn *sui generis* ac, felly nid cynigion tai mohonynt ac maent yn cael eu heithrio rhag darparu cyfraniadau tai fforddiadwy.

6.1.3 Ar gyfer cynigion sy'n cynnwys mathau arbenigol o dai'r farchnad agored, megis tai i bobl wedi ymddeol, tai gwarchod neu dai â chymorth, bydd y Cyngor ond yn ceisio cyfraniadau tuag at dai fforddiadwy os oes tystiolaeth o angen lleol ar gyfer mathau fforddiadwy o'r math penodol o dai a gynigir. Os taw dyma'r achos, ystyrir addasrwydd y safle, hyfywedd y datblygiad, trefniadau rheoli, a'r potensial ar gyfer mathau eraill o gyfraniadau.

6.1.4 Dan bolisi H5 ystyrir fod safleoedd 0.25 ha neu fwy yn gallu derbyn 5 tŷ neu fwy, ac felly disgwylir iddynt gyfrannu at dai fforddiadwy. Os bydd dwysedd datblygiad tai (nifer yr unedau fesul hectar) o dan y canllawiau perthnasol a amlinellir ym Mholisi H4, ac ymddengys fod hyn wedi digwydd er mwyn naill ai osgoi neu leihau'r cyfraniad tai fforddiadwy sydd ei angen, gellir gwrthod ceisiadau ar y sail hon.

6.1.5 Ni chaniateir isrannu neu adeiladu safleoedd datblygiad fesul cyfnod er mwyn osgoi neu leihau'r cyfraniadau tai fforddiadwy angenrheidiol. Os bydd isrannu safle'n arwain at gynigion tai ar ddau safle cyffiniol neu fwy, gydag unrhyw un ohonynt yn syrthio o dan y trothwy, bydd y Cyngor yn delio gyda nhw fel un safle at ddiben polisi H5, a seilir y cyfraniad tai fforddiadwy ar gyfanswm nifer yr aneddleoedd a gynigir neu a ellir eu darparu ar draws y safleoedd neu gyfnodau gwahanol.

6.2 Cyfraniadau Targed

6.2.1 Yn unol â Pholisi H5, bydd angen y cyfraniadau targed canlynol tuag at dai fforddiadwy gan ddatblygiadau tai sy'n bodloni'r trothwy o fewn yr ardaloedd is-farchnad perthnasol:

Ardal is-farchnad	% cyfanswm nifer yr unedau arfaethedig sy'n gorfod bod yn fforddiadwy
Canol Powys	30%
Dyffryn Hafren	20%
Gogledd Powys	10%

6.2.2 Amlinellir y cyfraniadau targed sydd eu hangen mewn perthynas â dyraniadau tai'r CDLI (yn nhermau nifer yr unedau tai fforddiadwy sydd eu hangen yn seiliedig ar y canrannau uchod) yn Atodiad 1 y CDLI.

6.2.3 Nododd Diweddariad i Asesiad Hyfywedd y CDLI (Awst 2016) na fyddai datblygiadau tai yn ardal is-farchnad De-orllewin Powys (ardaloedd Cynghorau Tref/Cymuned Ystradgynlais a Thawe Uchaf) yn gallu cynnal darparu tai fforddiadwy, felly nid oes angen unrhyw gyfraniadau gan ddatblygiadau tai yn yr ardal honno.

6.2.4 Dylid nodi y gall RSL, y SHA neu sefydliadau tebyg barhau i ddatblygu tai fforddiadwy ar safleoedd addas o fewn ardal is-farchnad De-orllewin Powys, er mwyn diwallu anghenion lleol neu arbenigol. Hefyd bydd angen i gymysgedd y mathau tai ar ddatblygiadau'r farchnad agored yn yr ardal is-farchnad hon adlewyrchu'r anghenion tai lleol mewn ffordd briodol, yn unol â Pholisi H3, sy'n berthnasol i bob cynnig datblygu tai trwy gydol ardal y CDLI.

6.2.5 Darperir map o'r holl ardaloedd is-farchnad ynghyd â rhestr o ardaloedd Cynghorau Tref/Cymuned pob un o'r ardaloedd is-farchnad yn Atodiad 4 y CDLI.

6.3 Darpariaeth ar y safle

6.3.1 Mae Polisi H5 yn mynnu gwneud cyfraniadau fel tai fforddiadwy ar y safle, sy'n adlewyrchu tybiaeth ar gyfer darpariaeth ar y safle a amlinellir yn y canllawiau cenedlaethol, ac yn sicrhau y darperir tai mewn lleoliad lle mae eu hangen. Mae'r Polisi'n egluro y caiff mathau eraill o gyfraniad (darpariaeth oddi ar y safle neu gyfraniad ariannol) eu hystyried yn unig os gellir dangos na fyddai darpariaeth ar y safle'n briodol.

6.3.2 Golyga hyn y byddai angen nodi nifer yr aneddeleoedd fforddiadwy sydd eu hangen dan Bolisi H5 ar safle'r cais cynllunio, oni bai fod natur neu amgylchiadau'r cynnig neu'r safle yn cyfiawnhau darpariaeth arall. Ymhlith esiamplau o'r amgylchiadau lle gall y Cyngor ystyried fod darpariaeth arall yn briodol, mae:

- Pan fydd y cyfraniad gofynnol yn cyfateb i lai nag uned gyfan, ac felly ni fyddai'n ymarferol ei ddarparu ar y safle, er enghraifft ar ddatblygiadau tai gyda rhwng 5 - 9 uned yn ardal is-farchnad Gogledd Powys lle byddai'r cyfraniad targed o 10% yn cyfateb i rhwng 0.5 - 0.9 uned;
- Os nad yw'n bosib cyflenwi anheddle o'r math neu ddeiliadaeth angenrheidiol ar y safle, er enghraifft, os nodir angen ar gyfer tai cymdeithasol a does dim ymrwymiad gan RSL neu SHA i fod yn bartner i'r datblygwr (mor bell ag y gwnaethpwyd cais ar gyfer cytundeb gan y darparwyr hyn);
- Os bydd trefniadau rheolaeth y tai arfaethedig yn golygu ei fod yn anodd darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad, er enghraifft, mewn perthynas â chynigion ar gyfer tai i bobl wedi ymddeol/gwarchod/â chymorth;
- Os na fyddai natur neu leoliad y datblygiad yn addas i ddiwallu anghenion tai lleol a nodwyd, megis addasiadau neu israniadau mewn ardaloedd gwledig anghysbell;
- Lle byddai cyfraniad tuag at dai fforddiadwy mewn lleoliad arall yn golygu cyfraniad mwy tuag at ddiwallu'r anghenion tai fforddiadwy lleol.

6.3.3 Gellir hefyd ystyried cyfuniad o fathau darpariaeth amrywiol. Er enghraifft, mewn achosion lle bydd y cyfraniad gofynnol yn arwain at gyfuniad o unedau llawn neu rannol,

dylid darparu nifer yr unedau llawn ar y safle, a darparu'r hyn sy'n cyfateb i uned rannol yn gyfraniad ariannol (gweler yr enghraifft yn Atodiad B). Yn y sefyllfa hon, gellir rhoi opsiwn i ddatblygwr, adeg y cais cynllunio, i ddarparu uned gyfan ychwanegol ar y safle, yn lle darparu cyfraniad ariannol ar gyfer yr uned rannol.

6.3.4 Amlinellir isod yr opsiynau ar gyfer tai fforddiadwy i'w darparu ar y safle. Bydd priodoldeb unrhyw opsiynau arfaethedig yn dibynnu ar dystiolaeth o anghenion ar gyfer tai lleol a chyfraniad RSL, SHA neu sefydliad tebyg yn y broses. Darperir mwy o fanylion ar y technegau cynllunio sy'n gysylltiedig â chyflenwi'r opsiynau hyn yn Adran 8.

Os bydd datblygwr yn adeiladu ac yn trosglwyddo tai fforddiadwy i RSL, SHA neu sefydliad tebyg i'w rheoli

Gall y datblygwr benderfynu adeiladau'r tai fforddiadwy ac wedyn trosglwyddo'r unedau ac adeiladau i RSL, SHA neu sefydliad tebyg. Os oes angen tai rhent cymdeithasol, a dyna fyddai'r disgwyl fel arfer, bydd angen i'r datblygwr greu partneriaeth gyda RSL neu'r SHA, oherwydd bydd angen gwneud trefniadau i drosglwyddo'r tai fforddiadwy a adeiladwyd i'w rheoli gan ddarparwr tai rhent cymdeithasol.

Os bydd datblygwr yn trosglwyddo tir/lleiniau a chyfraniad ariannol i RSL/SHA neu sefydliad tebyg i'w ddatblygu a'i rheoli

Os nad yw datblygwr yn dymuno adeiladu'r tai fforddiadwy, gellir trosglwyddo rhan o'r safle i RSL, SHA neu sefydliad tebyg er mwyn datblygu'r elfen dai fforddiadwy. Yn ogystal â throsglwyddo'r tir, mae'n rhaid hefyd gwneud cyfraniad ariannol er mwyn talu costau adeiladu'r unedau.

Os bydd datblygwr yn adeiladu a'u gosod fel tai rhent canolraddol neu eu gwerthu fel tai fforddiadwy canolraddol ar werth

Gellir cytuno adeiladu a gosod cyfran o'r unedau fforddiadwy fel tai rhent canolraddol gan ddatblygwr sydd hefyd yn landlord sefydledig, a gall cynnwys cynlluniau rhanberchenogaeth / rhannu ecwiti. Os bydd tystiolaeth o dai lleol yn dangos angen ar gyfer cyfran o dai fforddiadwy canolraddol i'w gwerthu, gall y datblygwr adeiladu a gwerthu'r math yma o dai fforddiadwy.

type of affordable housing.

6.4 Darpariaeth oddi ar y safle

6.4.1 Os penderfynwyd nad yw darpariaeth ar y safle'n briodol mewn achos penodol, gellir cytuno darpariaeth oddi ar y safle ar gyfer safle arall o fewn rheolaeth y datblygwr, mor bell ag y lleolir y safle arall ar safle addas ar gyfer tai fforddiadwy o fewn yr un anheddiad neu ardal Cyngor Tref/Cymuned neu gerllaw ardal y Cyngor Tref/Cymuned. Seilir nifer yr aneddleoedd fforddiadwy i'w darparu ar ganran perthnasol cyfanswm yr aneddleoedd a ddarparwyd ar y ddau safle.

6.4.2 Mae'n rhaid cyflwyno a phenderfynu ceisiadau cynllunio i ddatblygu'r safle ei hunan a'r safle arall yr un pryd, a byddai angen i'r Cyngor gytuno'r egwyddor o ddatblygu'r ddau safle er mwyn i'r opsiwn yma fod yn dderbyniol. Bydd angen rhwymedigaeth cynllunio er

mwyn sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle arall, a disgwylir i hyn gynnwys trefniadau tebyg ar gyfer y ddarpariaeth, fforddiadwyedd ac argaeledd y tai yn fytholbarhaus fel y gellir disgwyl ar y safle trwy ddefnyddio amodau cynllunio (gweler adran 8).

6.5 Cyfraniadau ariannol

6.5.1 Os dangoswyd na fyddai darpariaeth ar y safle'n briodol (yn unol â chanllawiau 6.3.2 uchod), ac nid yw'r amgylchiadau'n caniatáu darpariaeth oddi ar y safle, bydd angen cyfraniadau ariannol (a elwir hefyd yn symiau gohiriedig). Dylid seilio cyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar y safle ar ganran y cyfraniad targed sydd ei angen dan bolisi H5 ar gyfer ardal is-farchnad y safle ymgeisio dan sylw.

6.5.2 Cyfrifir maint cyfraniadau ar y fformiwlâu isod (ar gyfer enghreifftiau go iawn gweler Atodiad B). Seilir y gwerthoedd a ddefnyddir i gyfrifo'r cyfraniadau perthnasol ar werthoedd y mathau o aneddeleoedd y byddai angen eu darparu fel arall ar y safle yn unol â thystiolaeth o anghenion tai lleol.

6.5.3 Os dangosir angen ar gyfer tai rhent cymdeithasol, seilir y cyfrifiad ar lefel briodol y Canllawiau Cost Derbyniol (ACG) a bydd yn ystyried cyfradd y Grant Tai Cymdeithasol sy'n daladwyil RSL (58% ar hyn o bryd).

Tai rhent cymdeithasol

Nifer yr unedau yn y cynllun x % y targed fforddiadwyedd ar gyfer ardal is-farchnad = A

A x ACG £ yr uned = B

B x % ACG = C

C = y cyfraniad ariannol angenrheidiol

6.5.4 O safbwynt tai canolraddol, seilir y cyfrifiad ar werthoedd marchnad agored, ac mae'n rhaid i'r rhain adlewyrchu gwerth y mathau tai marchnad cyfatebol ar y safle, a dylai'r ymgeisydd gadarnhau' gwerth gyda'r Gwasanaethau Priswyr Rhanbarthol neu Syrfêwr Siartredig RICS. Bydd y cyfraniad yn ystyried % y gostyngiad o werth y farchnad agored (28% ar hyn o bryd) sy'n adlewyrchu'r Lefel Fforddiadwyedd er mwyn pennu Uchafswm Pris Gwerthu (72% ar hyn o bryd).

Tai rhent canolraddol / tai fforddiadwy canolraddol ar werth

Nifer yr unedau yn y cynllun x % targed fforddiadwy ar gyfer ardal is-farchnad = A

A x Gwerth Marchnad Agored uned fforddiadwy = B

B x Pris Gwerthu Uchafswm (%) = C

C = y cyfraniad ariannol angenrheidiol

Rheoli a defnyddio cyfraniadau ariannol

6.5.5 Defnyddir cyfraniadau ariannol sy'n cael eu rhoi yn lle tai fforddiadwy ar y safle i gefnogi darpariaeth o dai fforddiadwy o fewn ardal CDLI Powys. Caiff y symiau a delir eu rheoli gan y SHA er mwyn eu gwario mewn ffordd sy'n ymateb i'r dystiolaeth o anghenion tai lleol.

6.5.6 Ymhlith enghreifftiau o sut y gall y Cyngor ddefnyddio cyfraniadau ariannol mae:

- Er mwyn cefnogi darpariaeth ar y safle o dai fforddiadwy ar ddatblygiadau eraill;
- Er mwyn cefnogi datblygiadau o dai fforddiadwy gan RSL, SHA neu sefydliad tebyg ar dir sy'n eiddo iddynt, neu i gefnogi prynu tir at y diben hwn;
- Er mwyn cefnogi tai fforddiadwy arbenigol a ddarperir gan RSL, SHA neu sefydliad tebyg;
- Er mwyn cefnogi adnewyddu stoc tai presennol y Cyngor neu i allu defnyddio eiddo gwag fel tai fforddiadwy;
- Mesurau eraill, a ddynodwyd gan yr SHA gyda'r nod o gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ym Mhowys.

6.5.7 Gobaith y Cyngor yw defnyddio cyfraniadau ariannol i fodloni anghenion tai fforddiadwy yn yr ardal lle lleolir y datblygiad sydd wedi gwneud y cyfraniad. Os nad yw'n bosib defnyddio'r arian o fewn yr un anheddiad, fel arfer os nad oes unrhyw gynlluniau addas ar gael, defnyddir y rhaeadr ganlynol er mwyn defnyddio cyfraniadau:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) Yr anheddiad, os nad oes unrhyw gynlluniau addas ar gael, wedyn;b) Ardal y Cyngor Tref/Cymuned, os nad oes unrhyw gynlluniau addas ar gael, wedyn;c) Ardaloedd Cynghorau Tref/ Cymuned cyffiniol o fewn ardal CDLI Powys, ac os nad oes unrhyw gynlluniau addas ar gael, wedyn;d) Ardal y Farchnad Dai Leol o fewn ardal CDLI Powys, ac os nad oes unrhyw gynlluniau addas ar gael, wedyn;e) Gweddill ardal CDLI Powys, ac os nad oes unrhyw gynlluniau addas ar gael, wedyn;f) Gweddill ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. |
|---|

6.5.8 Mae rhagor o fanylion ynglŷn â'r broses ar gyfer ymdrin â chyfraniadau ariannol wedi'u cynnwys o fewn adran 6 Rhwymedigaethau Cynllunio y Canllawiau Cynllunio Atodol.

6.6 Trafodaethau ar dai fforddiadwy

6.6.1 Bydd y Cyngor yn defnyddio'r cyfraniadau targed a amlinellir ym Mholisi H5 yn sail i'r trafodaethau fesul safle gydag ymgeiswyr neu ddatblygwyr ynghylch darparu tai fforddiadwy ar ddatblygiadau'r farchnad agored, ac fel arfer bydd yn disgwyl diwallu'r gofynion polisi. Bydd tystiolaeth mewn perthynas ag anghenion tai lleol o safbwynt nifer, math, maint a chymysgedd deiliadaeth tai fforddiadwy ac mewn perthynas â hyfywedd y datblygiad, yn berthnasol i'r trafodaethau hyn.

Tystiolaeth o anghenion tai lleol

6.6.2 Mae LHMA Powys (2010, diweddarwyd yn 2014) yn cynnig tystiolaeth gadarn o anghenion tai lleol ac fe'i defnyddir er mwyn trafod elfen tai fforddiadwy ar ddatblygiadau'r farchnad agored dan Bolisi H5. Yn seiliedig ar y dystiolaeth hon, mae angen cyffredinol ar

gyfer tai fforddiadwy ar draws holl ardaloedd y CDLI, a disgwylir i ddatblygiadau tai'r farchnad agored gyfrannu at ddiwallu'r angen yma.

6.6.3 Hefyd defnyddir tystiolaeth y LHMA i hysbysu trafodaethau ar amrediad maint, mathau a deiliadaeth tai fforddiadwy i'w darparu dan bolisi H5 er mwyn sicrhau ei fod yn adlewyrchu anghenion tai lleol. Ar y cyfan, mae'r LHMA yn adnabod angen ar gyfer tai fforddiadwy ychwanegol ar gyfer aelwydydd llai, o 1 neu 2 ystafell wely, a mwy o angen ar gyfer tai rhent cymdeithasol.

6.6.4 Mae'r cymysgedd o safbwynt y ddeiliadaeth sydd ei angen, a nodwyd yn y LHMA, yn cynnwys 75% o dai rhent cymdeithasol a 25% o dai canolraddol (yn dai rhent canolraddol yn bennaf). Er hynny, bydd y galw am dai rhent cymdeithasol a thai canolraddol yn amrywio ar draws y 9 Ardal y Farchnad Dai Leol sy'n rhan o'r LHMA. Fel arfer seilir y dystiolaeth a ddefnyddir gan y Cyngor ar yr angen a nodwyd o fewn ardal berthnasol y LHMA.

6.6.5 Ar hyn o bryd mae'r LHMA yn destun adolygiad (i'w gwblhau erbyn Ebrill 2019) a chaiff ei ddiweddarau'n rheolaidd bob dwy flynedd o hyn ymlaen, felly caiff unrhyw dystiolaeth heb ei diweddarau ei chyfeirio at y Cyngor. Bydd y Cyngor hefyd yn ystyried ffynonellau tystiolaeth eraill er mwyn pennu angen, megis:

- Y Gofrestr Tai Cyffredin (sy'n nodi'r angen ar gyfer tai cymdeithasol).
- Y Gofrestr Tai Fforddiadwy (Tai Teg).
- Rhestrau aros RSL a Chynghorau ar gyfer tai.
- Arolygon o Anghenion Tai Lleol.
- Gwybodaeth berthnasol arall a gesglir gan y Cyngor neu ddarparwr tai fforddiadwy arall.

6.6.6 Os na ystyrir fod manylion cynnig yn bodloni'r anghenion ar gyfer tai fforddiadwy a nodwyd, ac nid yw'n bosib i'r ymgeisydd neu'r datblygwr ei gyfiawnhau trwy gyfeirio at dystiolaeth gadarn arall, bydd y Cyngor yn ceisio trafod diwygiadau i'r cynigion, ac os bydd hyn yn methu, gall wrthod y cais. Wrth asesu tystiolaeth o anghenion lleol, dylid cyfeirio at y diffiniad perthnasol o anghenion lleol yn ôl Rhestr Termâu'r CDLI (gweler Atodiad 5 y CDLI) a'r broses o asesu anghenion lleol (Atodiad C y CCA yma).

Tystiolaeth sy'n ymwneud â hyfywedd datblygiad

6.6.7 Defnyddiwyd Diweddariad Asesiad Hyfywedd y CDLI (Awst 2016) i hysbysu'r gofynion polisi o ran tai fforddiadwy. Mae'r cyfraniadau targed a amlinellir ym Mholisi H5 yn caniatáu rhywfaint o hyblygrwydd er mwyn ystyried newidiadau mewn hyfywedd a safle-benodol. Golyga hyn na ddylai bod angen cynnal asesiadau hyfywedd safle-benodol fel arfer adeg y cais cynllunio.

6.6.8 Mewn achosion lle bydd ymgeisydd neu ddatblygwr o'r farn nad yw lefel y tai fforddiadwy'n hyfyw, bydd angen i'r ymgeisydd neu'r datblygwr gyflwyno gwerthusiad hyfywedd ariannol ar sail agored a thryloyw i'r Cyngor er mwyn cefnogi'r achos. Dylid hefyd defnyddio'r broses werthuso mewn achosion lle mae pryderon ynglŷn â hyfywedd mathau eraill o gyfraniadau a gyfeiriwyd atynt yn y CCA Rhwymedigaethau Cynllunio. Wrth ystyried sensitifrwydd y wybodaeth fydd yn cael ei chyflwyno, cedwir y wybodaeth yn gyfrinachol. Bydd angen i'r gwerthusiad dangos bod cyfyngiadau economaidd gwirioneddol mewn

perthynas â'r datblygiad arfaethedig, sy'n cyfiawnhau naill ai cyfraniad tai fforddiadwy llai, neu ddileu'r cyfraniad a bennwyd.

6.6.9 Caiff y gwerthusiad hyfywedd ariannol a gyflwynwyd, ei asesu, lle bo'n bosib, gan y Cyngor, neu comisiynir Gwasanaethau Priswyr Rhanbarthol, fel arbenigwr annibynnol, i gynnal asesiad hyfywedd safle-benodol, gyda'r ymgeisydd/datblygwr yn talu costau'r asesiad hwn. Prif ddeiliant yr asesiad hyfywedd yw adnabod lefel a math y tai fforddiadwy y gellir eu cyflenwi ar y datblygiad, yn realistig, fydd yn ystyried yr opsiynau tai fforddiadwy a ddisgrifir yn y CCA yma. Bydd casgliadau'r asesiad yn destun ystyriaeth gan y Cyngor, a defnyddir y casgliadau i gytuno'r trafodaethau o ran cyfraniadau tai fforddiadwy gyda'r datblygwr/ymgeisydd.

6.6.10 Os bydd y Cyngor yn fodlon, yn seiliedig ar y gwerthusiad o hyfywedd ariannol, nad yw'r cyfraniad tai fforddiadwy'n hyfyw, gellir trafod cyfraniad llai, neu gellir dileu'r angen. Os bydd y Cyngor yn penderfynu cymeradwyo cynllun gyda chanran llai/cyfran lai neu heb unrhyw dai fforddiadwy, defnyddir mecanweithiau i gadw'r sefyllfa o ran hyfywedd dan adolygiad. Gallai hyn olygu gosod terfyn amser byrrach ar y caniatad na'r pum mlynedd arferol ar gyfer dechrau'r datblygiad (trwy amod) a/neu gosod terfynau amser ar gyfer cwblhau'r datblygiad (trwy rwymedigaeth gynllunio). Bydd methiant i ddiwallu'r amserlenni o fewn amod neu rwymedigaeth yn sbarduno adolygiad o hyfywedd y datblygiad (un ai trwy angen gwneud cais i adnewyddu'r caniatad neu i ymestyn y terfyn amser, neu fel rhan o'r cytundeb adran 106). Bydd y mecanweithiau a ddefnyddir yn dibynnu ar amgylchiadau penodol y safle dan sylw, gan ystyried natur, maint, cymlethdod a hyfywedd sefyllfa'r datblygiad.

6.6.11 Os bydd y Cyngor yn penderfynu fod y gwerthusiad hyfywedd ariannol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd/datblygwr (gan ystyried casgliadau'r asesiad hyfywedd) yn methu dangos nad yw'r cyfraniad tai fforddiadwy is ar gyfer y datblygiad yn hyfyw, neu nad yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ganiatáu asesiad priodol, gall y Cyngor benderfynu gwrthod y cais. Gweler Atodiad CH ar gyfer mwy o wybodaeth o safbwynt ystyriaethau hyfywedd a gofynion gwerthusiadau hyfywedd ariannol.

Ail-drafod cyfraniadau tai fforddiadwy

6.6.12 Pan fydd datblygwr yn ceisio ail-drafod lefel neu fath y tai fforddiadwy a gytunwyd adeg y cais gwreiddiol am ganiatâd cynllunio, bydd gofyn i'r datblygwr ddangos sut mae'r amgylchiadau o ran hyfywedd economaidd wedi newid ers cyflwyno'r gwerthusiad hyfywedd ariannol diweddaraf. Bydd angen tystiolaeth ddiwygiedig hefyd mewn sefyllfaoedd pan gytunwyd dileu neu leihau'r cyfraniad oedd ei angen adeg y cais gwreiddiol, a gwenir cais i adnewyddu'r caniatâd cynllunio neu i amrywio'r amodau cynllunio er mwyn ymestyn y cyfyngiadau amser i gychwyn y datblygiad.

6.6.13 Caiff y dystiolaeth a gyflwynir yn yr amgylchiadau hyn ei hasesu yn unol â'r broses a eglurir uchod. Dylid nodi y bydd y Cyngor hefyd yn ystyried newidiadau o ran lefel neu fath y tai fforddiadwy sydd eu hangen, ar sail tystiolaeth ddiwygiedig o anghenion tai lleol, fel rhan o'r broses hon.

7. Safleoedd Eithriadau Tai Fforddiadwy

7.1 Mae Polisi H6 yn pennu fod angen i gynigion datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau ddangos y byddant yn diwallu angen lleol profedig, sydd heb ei ddiwallu. Mae'r meini prawf a amlinellir yn y Polisi yn gofyn i'r fath gynigion fod yn briodol i'r haen aneddiadau, i gyd-fynd â gofynion polisi H1, ac o ran maint, ehangder a deiliadaeth y tai fforddiadwy arfaethedig, y bydd cymesur â'r angen a ddiffiniwyd.

7.2 Mae'r adran hon yn egluro bwriad y Polisi a pholisïau cysylltiedig o safbwynt eu gweithredu ar draws yr haenau aneddiadau gwahanol, o ran yr agwedd tuag at asesu cynigion a'r dystiolaeth o anghenion tai lleol sydd eu hangen i gefnogi'r cynnig. Enwir neu diffinnir aneddiadau o fewn pob haen aneddiadau ym Mholisi SP5. Wrth asesu tystiolaeth o angen lleol, dylid cyfeirio at y diffiniad a nodir yn Rhestr Termâu'r CDLI (gweler Atodiad 5 y CDLI) a hefyd at y canllawiau ar y broses asesu a amlinellir yn Atodiad C y CCA yma.

Trefi a Phentrefi Mawr

7.3 Mae Polisi H1 yn galluogi datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd tu allan i ffiniau datblygu Trefi a Phentrefi Mawr lle byddai'r safle'n estyniad synhwyrol i'r anheddiad. Disgwylir i safleoedd gael eu lleoli gerllaw ffin datblygu'r anheddiad a dylai fod yn gallu cysylltu â'r seilwaith presennol sy'n gwasanaethu'r anheddiad (ffyrdd, llwybrau troed, draenio ac ati). Ni chaniateir safleoedd gyda chysylltiad gwael (yn gorfforol neu'n weledol) o ran ffurf adeiledig bresennol yr anheddiad.

7.4 Dylid osgoi cynigion lle byddai datblygu tai'n niweidio cymeriad neu ymddangosiad y dirwedd gyfagos (yn unol ag amcanion Polisi DM4 y CDLI), a dylid eu hystyried yn unig os oes angen hollbwysig ar gyfer tai fforddiadwy, nad yw'n bosib ei ddiwallu rhywle arall naill ai o fewn yr anheddiad neu ar safle arall, llai niweidiol gerllaw ffin y datblygiad. Hefyd dylid ystyried a fyddai'n bosib diwallu'r angen o fewn yr Ardal Tai Farchnad Leol.

7.5 Bydd maint datblygiadau a ystyrir yn briodol yn amrywio o anheddiad i anheddiad, yn dibynnu ar faint a nodweddion yr ardal adeiledig bresennol, a hefyd ar lefel yr angen lleol ar gyfer tai fforddiadwy. Dylid nodi taw diben y polisi hwn yw bodloni cynlluniau tai fforddiadwy mwy eu maint gerllaw Trefi a Phentrefi Mawr, gan ystyried taw dyma'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy o safbwynt cynyddu nifer y tai, ac yn enwedig o ystyried na fyddai datblygiadau mawr yn briodol, ac ni fyddent yn cael eu caniatáu, yn yr haenau aneddiadau is. Bydd hyn yn golygu fel arfer y byddai disgwyl i gynigion ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy yn yr aneddiadau hyn fod ar gyfer mwy na 5 uned.

7.6 Er mwyn cynnal manteision y lleoliad, ac i sicrhau y caiff y safleoedd hyn eu rhyddhau mewn ffordd effeithiol a chyd-gysylltiedig, bydd safleoedd eithriadau mewn Trefi a Phentrefi Mawr yn addas yn unig ar gyfer datblygiadau tai cymdeithasol neu ganolraddol gan RSL, SHA neu ddarparwyr tebyg, gan eu bod nhw fel arfer yn gallu cyflenwi a rheoli cynlluniau tai fforddiadwy mwy. Felly, ni chaniateir datblygiadau bach eu maint neu ddatblygiadau o unedau tai fforddiadwy sengl gan ddatblygwyr preifat neu unigolion i'w gwerthu ar safleoedd eithriadau sy'n gysylltiedig â'r aneddiadau hyn. Ystyrir cynlluniau llai eu maint ar safleoedd eithriadau mewn Trefi a Phentrefi Mawr yn unig mewn amgylchiadau eithriadol. Er enghraifft, os bydd natur y safle neu gyfyngiadau'r safle'n golygu nad yw'n addas ar gyfer datblygiad mwy gan RSL, SHA neu sefydliad tebyg, ac mor bell na fyddai datblygu'r safle'n peryglu datblygu tir gerllaw ar gyfer tai fforddiadwy yn y dyfodol.

7.7 Mae'n rhaid cael tystiolaeth a seilir ar anghenion lleol ar gyfer tai fforddiadwy i gefnogi cynigion ar gyfer tai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau mewn Trefi a Phentrefi Mawr o du fewn i ardal y cyngor Tref/Cymuned neu ardaloedd Cyngorau Tref/Cymuned cyffiniol. Cydnabyddir fod Trefi'n benodol, o fewn ardal y CDLI, yn aml yn gwasanaethu anghenion nifer o ardaloedd Cyngorau Tref/Cymuned cyffiniol, ac felly gellir hefyd ystyried tystiolaeth o angen lleol gan ardaloedd tu hwnt, yn enwedig os ydy'r angen yn deillio o'r un Ardal Farchnad Dai Leol.

7.8 Er mwyn adlewyrchu'r math o ddeiliadaeth tai fforddiadwy a ddisgwylir ar safleoedd mewn Trefi a Phentrefi Mawr, gellir seilio tystiolaeth o angen lleol ar niferoedd a gwybodaeth sy'n rhan o'r Gofrestr Tai Cyffredin, y Gofrestr Tai Fforddiadwy (Tai Teg), rhestrau aros RSL, arolygon eraill mewn perthynas â thai lleol a gwybodaeth o ran deiliadaeth rhent cymdeithasol a chanolraddol/rhannu ecwiti.

Pentrefi Bach

7.9 Mae Polisi H1 yn darparu'r opsiynau canlynol ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy bach mewn Pentrefi Bach:

- Ar safleoedd mewnlenni o fewn yr anheddiad (a diffinnir fel rhwng adeiladau presennol, mewn ffryntiad sydd fel arall yn adeiledig).
- Ar safleoedd sy'n estyniad synhwyrol i'r anheddiad.

7.10 Mae'r Polisi'n gosod terfyn ar faint y cynigion ar gyfer tai fforddiadwy mewn Pentrefi Bach, sef dim mwy na 5 uned tai fforddiadwy, ac ochr yn ochr â hyn, mae'n pennu na ddylai'r safle allu cynnal mwy na 5 anheddle (gydag uchafswm ardal y safle yn 0.25 ha). Mae'r cyfyngiad hwn ar faint datblygiad a safle'n berthnasol i gynigion ar gyfer safleoedd mewnlenni ac estyniadau synhwyrol, ac mae'n adlewyrchu'r twf cyfyngedig o ran tai a bwriedir mewn Pentrefi Bach dan y CDLI.

7.11 Diben strategaeth y CDLI yw galluogi darparu tai fforddiadwy mewn Pentrefi Bach i ddiwallu anghenion tai lleol, ac mae'r hyblygrwydd o ran lleoliad a maint tai fforddiadwy mewn Pentrefi Bach yn adlewyrchu'r nod yma. Er hynny cyfyngir cynigion ar gyfer tai'r farchnad agored ar safleoedd mewnlenni rhwng adeiladau presennol mewn ardal gyda ffryntiad adeiledig fel arall ac ar gyfer uchafswm o 2 anheddle.

7.12 Ni chaiff safleoedd sy'n estyniadau synhwyrol i Bentrefi Bach eu rhyddhau ar gyfer tai'r farchnad agored. Pan fydd safleoedd wedi'u lleoli wrth ymyl, ond heb fod rhwng adeiladau presennol o fewn yr anheddiad, byddant yn cael eu hystyried fel estyniadau i'r anheddiad ac felly byddant yn addas ar gyfer datblygu tai fforddiadwy'n unig. Bydd yn rhaid i gynigion o'r fath cynrychioli estyniad rhesymegol i'r anheddiad ac felly dylai fod yn debyg i ddiwyg adeiladu'r anheddiad a dylai adlewyrchu patrwm yr anheddiad presennol. Er mwyn cael ei ystyried yn safle mewnlenni, bydd angen i'r ffryntiad adeiledig lle lleolir y safle, fod â chysylltiad gweledol a chorfforol â ffurf yr anheddiad. Mae'r cyfyngiad ar ardal y safle ar gyfer datblygiadau'r farchnad o 0.1 ha mewn Pentrefi Bach yn golygu taw dim ond bylchau mawr mewn ffryntiad adeiledig fydd yn addas, a disgwylir i gynigion lenwi'r ffryntiad.

7.13 Ni chaniateir cynigion ar gyfer tai'r farchnad agored yn unig ar safleoedd mewnlenni, neu ar rannau o safleoedd mewnlenni, mwy eu maint (ac sydd felly'n gallu cynnal mwy na 2 anheddle). Er hynny, gall safleoedd mewnlenni mwy bod yn briodol ar gyfer naill tai

fforddiadwy neu ar gyfer marchnad gymysg a datblygiad o dai fforddiadwy. Bwriedir yr opsiwn cymysg er mwyn caniatáu sefyllfaoedd lle byddai ardal safle mewnlenni dros 0.1 ha ond heb fod yn fwy na 0.25 ha. Os cynigir cynlluniau cymysg, dylen nhw gynnwys uchafswm o 2 uned tai'r farchnad agored, a dylid eu datblygu'n raddol er mwyn sicrhau y darperir tai fforddiadwy ochr yn ochr neu o flaen tai'r farchnad agored.

7.14 Gall RSL, SHA neu sefydliad tebyg neu unigolyn (trwy er enghraifft hunanadeiladu) ddatblygu tai fforddiadwy mewn Pentrefi Bach, er mwyn diwallu angen penodol a nodwyd yn lleol. Ar gyfer datblygiadau gan RSL, SHA neu sefydliad tebyg, dylid defnyddio tystiolaeth o'r Gofrestr Tai Cyffredin, y Gofrestr Tai Fforddiadwy (Tai Teg), rhestrau aros RSL, ac arolygon tai lleol eraill ac unrhyw wybodaeth sydd ar gael, i adnabod unigolion penodol sydd angen tai fforddiadwy. Ar gyfer unigolion sy'n cynnig datblygu'r tŷ eu hunain, dylid cyflwyno digon o dystiolaeth i alluogi'r Cyngor i asesu eu hanghenion o safbwynt tai lleol (gweler Atodiad C).

7.15 Dylid seilio tystiolaeth ar yr angen lleol ar gyfer aelwydydd o fewn ardal y Cyngor Tref/Cymuned neu ardaloedd Cynghorau Tref/Cymuned cyffiniol. Ni fydd yn briodol defnyddio tystiolaeth o du allan i'r ardaloedd hyn i gefnogi cynigion ar gyfer tai fforddiadwy yn yr aneddiadau hyn. Bwriad y dull hwn o weithio yw sicrhau fod y dystiolaeth i gyfiawnhau'r angen ar gyfer y tai yn y lle cyntaf yn adlewyrchu anghenion y gymuned leol.

Aneddiadau Gwledig

7.16 Mae Polisi H1 yn galluogi cynigion ar gyfer tai fforddiadwy mewn Aneddiadau Gwledig os bydd y cynnig datblygu ar gyfer un anheddle ar safle sy'n integreiddio'n dda i'r anheddiad. Nid yw'r CDLI yn adnabod lleoliad Aneddiadau Gwledig, er hynny diben y meini prawf a amlinellir ym Mholisi SP5 yw y dylid eu defnyddio i adnabod Aneddiadau Gwledig, ac mae angen i'r anheddiad gael enw hanesyddol neu gydnabyddiaeth hanesyddol a chynnwys o leiaf 10 o aneddleoedd mewn grwpiau agos. Felly mae angen bodloni'r profion o ran hanes yr anheddiad, nifer yr aneddleoedd o fewn yr anheddiad, ac agosrwydd yr aneddleoedd o fewn yr anheddiad at ei gilydd er mwyn cymhwyso fel Anheddiad Gwledig.

7.17 Er mwyn bodloni'r prawf o ran hanes yr anheddiad, mae'n rhaid i enw a lleoliad yr anheddiad gael ei gofnodi, sy'n golygu fel arfer fod gan yr anheddiad enw, ac mae'n ymddangos ar fap yr Arolwg Ordians a/neu mae arwydd ffordd y Cyngor yn enwi'r anheddiad. Bydd y presenoldeb o hen gyfleusterau neu gyfleusterau cymunedol presennol, fel tafarn, eglwys, capel, neuadd gymunedol neu ysgol, yn dangos rol yr anheddiad yn y gorffennol neu ar hyn o bryd fel ffocws ar gyfer cymuned gwledig lleol. Os nad dyna'r achos, cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw cyflwyno dogfennau hanesyddol i brofi fod yr anheddiad yn anheddiad a enwyd yn y gorffennol. Dylid nodi nad yw cyfeiriad at anheddiad penodol yn y gorffennol o fewn Cynlluniau'r Cyngor o reidrwydd yn cadarnhau taw Anheddiad Gwledig yw hwn dan y CDLI, oherwydd bydd yn dibynnu ar fodloni profion eraill o ran maint a natur yr anheddiad.

7.18 O safbwynt y prawf sy'n ymwneud â nifer yr aneddleoedd yn yr anheddiad, mae'r angen ar gyfer o leiaf 10 anheddle'n sicrhau fod grŵp o aneddleoedd yn cael ei gydnabod fel anheddiad, a bod yr anheddiad o faint sy'n gallu derbyn rhywfaint o dwf ar gyfer tai fforddiadwy unigol. Nid yw aneddleoedd a ganiatawyd fel eithriadau eisoes (anghenion lleol/tai fforddiadwy/aneddleoedd ar gyfer mentrau gwledig) neu sy'n nodweddiadol o ardaloedd gwledig, gan gynnwys addasiadau a ffermdai, yn cyfrif tuag at ddiwallu'r trothwy o 10 anheddle ar gyfer Aneddiadau Gwledig. Mae hyn yn sicrhau y cyfeirir cynigion ar gyfer tai fforddiadwy newydd at aneddiadau sy'n cynnwys aneddleoedd mwy sefydledig. Hefyd mae'n

sicrhau na ddefnyddir cynnydd yn nifer y tai newydd yn y lleoliadau hyn i gyfiawnhau ymestyn aneddiadau llai'n barhaus ar draul cymeriad ac ymddangosiad gwledig yr ardal, ac yn groes i amcanion cynaliadwyedd y CDLI.

7.19 Er mwyn diwallu prawf agosrwydd aneddleoedd presennol at ei gilydd o fewn yr anheddiad, mae'n rhaid i'r 10 anheddle neu fwy sydd yno eisoes fod mewn grwpiau agos er mwyn ffurfio anheddiad amlwg, ac mae'n rhaid i'r safle arfaethedig fod o fewn yr ardal hon er mwyn integreiddio. Diben y prawf yw atal datblygiadau gwasgaredig yng nghefn gwlad agored, sy'n dangos diffyg cysylltiad â'r aneddiadau adeiledig presennol. Caiff y cysylltiad corfforol a gweledol rhwng yr aneddleoedd yn yr anheddiad ei ystyried ynghyd â'r cysylltiad rhwng grŵp o aneddleoedd a'r safle arfaethedig. Os oes bylchau mawr amlwg rhwng yr aneddleoedd sydd eisoes yn y grŵp a/neu'r anheddle arfaethedig, ni fodlonir y prawf agosrwydd a'r gofyn i gynigion integreiddio'n dda.

7.20 Gall RSL, SHA neu sefydliad tebyg, neu unigolyn (hunanadeiladu) ddatblygu tai fforddiadwy mewn Aneddiadau Gwledig er mwyn diwallu anghenion penodol lleol a nodwyd. Bydd angen cyflwyno digon o dystiolaeth o'r angen ar gyfer tai lleol o safbwynt yr unigolyn(ion) penodol sy'n bwriadu byw yn yr anheddle i'r Cyngor i'w asesu (gweler Atodiad C).

7.21 Diben yr eithriad hwn yw galluogi pobl gydag angen ar gyfer tai lleol i aros o fewn eu cymuned leol, ac felly disgwylir, yn amlach na pheidio y bydd yn cynnwys aelwyd gydag angen lleol o'r un ardal Cyngor Tref/Cymuned neu o ardaloedd Cyngorau Tref/Cymuned cyffiniol. Ni fyddai'n briodol defnyddio tystiolaeth o du hwnt i'r ardaloedd hyn i gefnogi cynigion ar gyfer tai fforddiadwy yn yr aneddiadau hyn.

8. Sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy, fforddiadwyedd ac argaeledd

8.1 Mae'r adran hon yn olrhain y prosesau a thechnegau cynllunio o ran sicrhau bod lefel a mathau angenrheidiol o dai fforddiadwy ar gael, ac y byddant yn aros yn fforddiadwy ac ar gael i bobl gydag anghenion lleol yn fytholbarhaus, yn unol â polisi SP3. Gweler Atodiad D am grynodedd y prosesau cynllunio sydd ynghlwm wrth gynigion ar gyfer tai fforddiadwy dan Bolisi H5 a Pholisi H6; mae'r atodiad hefyd yn amlinellu rolau o fewn y prosesau hyn.

Cyn-ymgeisio

8.2 Byddem yn annog ymgeiswyr a datblygwyr i geisio cyngor cyn-ymgeisio gan y Cyngor er mwyn galluogi trafodaethau cynnar ar dai fforddiadwy a gofynion polisi eraill, ynghyd ag ystyriaethau safle-benodol. Bydd y broses o Reoli Datblygiad yn cynnwys tîm Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn y trafodaethau hyn, fydd yn canolbwyntio ar drafodaethau o ran tystiolaeth o angen lleol, a lle bo'n berthnasol, hyfywedd. O ganlyniad i'r trafodaethau hyn, dylai fod yn bosib penderfynu sut mae'n fwiad cyflenwi'r cyfraniad tai fforddiadwy neu safle eithriadau sydd ei angen, i hysbysu manylion a gyflwynir adeg y cais am ganiatâd cynllunio.

Y cais cynllunio

8.3 Os gwneir cais am ganiatâd cynllunio amlinellol, dylai'r manylion a gyflwynir gyda'r cais alluogi penderfynu lefel (%) a math (deiliadaeth, ac a yw ar y safle) y cyfraniad tai fforddiadwy, neu yn achos safleoedd ethriadau, y tai fforddiadwy i'w darparu. Bydd angen i'r manylion ceisiadau olynol ar y safle, gan gynnwys ar gyfer materion neilltuedig i'w cymeradwyo neu ganiatâd cynllunio llawn, adlewyrchu lefel a math y cyfraniad neu'r ddarpariaeth a gytunwyd adeg y cais amlinellol, bydd angen ail-asesu unrhyw newidiadau arfaethedig o ran y manylion hyn o safbwynt y cyfraniadau angenrheidiol. Bydd pa mor dderbyniol yw'r cynlluniau arfaethedig a manylion y tai fforddiadwy arfaethedig yn cael eu hasesu yn ystod y cam materion wedi'u neilltuedig.

8.4 Os gwneir cais am ganiatâd cynllunio llawn, penderfynir ar nifer, math, deiliadaeth, cymysgedd, maint, dyluniad a lleoliad y tai fforddiadwy adeg y cais cynllunio, a bydd angen adlewyrchu'r manylion yma yn y cynlluniau a gymeradwyir. Dylid cyflwyno'r manylion hyn mewn ffurf Cynllun Tai Fforddiadwy. Cyfeirir at y canllawiau canlynol mewn perthynas â Chynlluniau Tai Fforddiadwy wrth asesu elfennau gwahanol cynnig ar gyfer tai fforddiadwy.

8.5 Os penderfynwyd rhoi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad sy'n cynnwys darparu tai fforddiadwy ar y safle neu ar safle eithriad, bydd amod cynllunio ynghlwm wrth y caniatâd sy'n mynnu cyflwyno Cynllun Tai Fforddiadwy i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, cyn cychwyn gweithio ar y datblygiad. Mae'r amod i'w atodi i ganiatâd cynllunio amlinellol dan sylw yn unol â'r amod tai fforddiadwy model a amlinellir yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014. Bydd amod ynghlwm â chaniatâd cynllunio llawn a fydd yn golygu gweithredu'r Cynllun Tai Fforddiadwy a gymeradwywyd fel rhan o'r cais cynllunio. Bydd cyfres o amodau gyda'r amod hwn (yn cyfyngu maint, gwerth a phreswyliaeth ac yn diddymu hawliau datblygu a ganiateir) er mwyn sicrhau cysondeb yn y ffordd y bydd fforddiadwyedd ac argaeledd tai fforddiadwy yn cael eu rheoli yn y dyfodol.

8.6 Mae defnyddio amodau cynllunio yn yr amgylchiadau hyn, yn lle defnyddio rhwymedigaethau cynllunio a gytunir dan gytundebau Adran 106, yn gyson â'r agwedd a gymeradwyir gan Arolygwyr Cynllunio mewn penderfyniadau apêl diweddar. Dylid nodi, er

hynny, y caiff rhwymedigaethau cynllunio (trwy gytundebau adran 106 neu ymgymeriadau unochrog) eu defnyddio'n barhaus i sicrhau cyfraniadau oddi ar y safle ar safle arall, neu drwy gyfraniad ariannol, oherwydd nid yw'n bosib cyflawni'r cyfraniadau hyn trwy amod cynllunio. Penderfynir ar yr angen ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio cyn rhoi caniatâd cynllunio (amlinellol neu llawn).

8.7 Mae'r canllawiau isod yn canolbwyntio ar y prosesau cynllunio mewn perthynas ag amodau cynllunio. Ceir arweiniad pellach mewn perthynas â defnyddio rhwymedigaethau cynllunio yn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio.

Ceisiadau i ollwng manylion amod cynllunio tai fforddiadwy

8.8 Wrth asesu manylion y Cynllun Tai Fforddiadwy a gyflwynwyd er mwyn gollwng yr amod cynllunio (neu wrth asesu manylion a gyflwynwyd yn ystod y cam materion neilltuedig neu fel rhan o gais ar gyfer caniatâd cynllunio llawn), bydd y Cyngor yn ystyried a oedd lefel y manylion a gyflwynwyd yn ddigonol ac yn glir, ac os felly, a yw cynigion y cynllun yn cynnwys trefniadau derbyniol o ran sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy sy'n fforddiadwy ac ar gael i ddiwallu anghenion tai lleol ac a ellir rheoli'r tai yn ddigonol er mwyn sicrhau ei fod yn parhau'n fforddiadwy ac ar gael am byth.

8.9 Dylai Cynlluniau Tai Fforddiadwy ymwneud ag amgylchiadau penodol y cynnig datblygu. Caiff manylion y cynllun eu hasesu gan ystyried y canllawiau ac egwyddorion isod mewn perthynas â phwyntiau allweddol y mae angen delio â nhw, drwy'r cynllun. Mae'n tynnu sylw at enghreifftiau lle bydd y canllawiau a'r gofynion yn amrywio o ran darpariaeth ar y safle a benderfynir dan Bolisi H5 a safleoedd eithriadau a benderfynir dan Bolisi H6. Gweler Atodiad DD ar gyfer crynodeb o enghreifftiau gofynion penodol y gellir eu cynnwys mewn Cynllun Tai Fforddiadwy, lle bo'n berthnasol i'r cynllun.

8.10 Nodir **canran** cyfanswm nifer yr unedau ar y datblygiad sy'n gorfod bod yn fforddiadwy yn yr amod cynllunio a atodir at y caniatâd cynllunio. Ar gyfer cyfraniadau tai fforddiadwy ar ddatblygiadau'r farchnad agored, seilir y canran ar y cyfraniad gofynnol a gytunir, ac ar gyfer safleoedd eithriadau, bydd yn 100%. Dylai manylion y tai fforddiadwy i'w darparu adlewyrchu tystiolaeth o ran y math a'r cymysgedd sydd eu hangen, a gytunir, adeg y cais cynllunio, a dylid nodi ac egluro ffynhonnell y dystiolaeth benodol.

SYLWER: Mewn achosion lle mae cais cynllunio'n golygu datblygu safle o fewn y ffin datblygu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ar dir o fewn eu perchnogaeth ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, bydd canran y tai fforddiadwy a fydd eu hangen trwy amod yn adlewyrchu'r % sydd ei angen gan bolisi H5 ar gyfer ardal yr is-farchnad.

8.11 Mewn perthynas ag **amseru** a **chynllun graddol** adeiladu'r tai fforddiadwy, ni fydd yn dderbyniol cwblhau'r holl dai marchnad agored cyn gorffen y tai fforddiadwy. Dylid adeiladu tai fforddiadwy ochr yn ochr â thai'r farchnad agored a dylid eu cwblhau cyn cwblhau'r elfen o dai'r farchnad agored.

8.12 Os bydd datblygwr yn adeiladu'r tai fforddiadwy, neu os bydd angen **trosgwlyddo** cyfran o'r tir i adeiladu tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy (RSL/SHA), mae'n rhaid cael y trefniadau ar gyfer y broses hon yn eu lle adeg y cais er mwyn gollwng yr amod. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i'r datblygwr gytuno i drosgwlyddo'r tai fforddiadwy ar ôl eu hadeiladu, neu'r tir, i RSL neu SHA, neu sefydliad tebyg.

8.13 Mae'r broses o brynu tai fforddiadwy'n destun trafodaethau rhwng y RSL neu'r SHA am bris sy'n adlewyrchu'r ffigurau perthnasol o fewn Canllawiau Cost Derbyniol Llywodraeth Cymru (fel arfer y pris lleiafswm fydd 42% yr ACG). Mewn achos lle mae'r datblygwr yn bwriadu trosglwyddo tir, mae'n rhaid hefyd gwneud taliad i'r RSL/SHA er mwyn talu costau adeiladu'r unedau, fydd yn cyfateb i 58% yr ACG wedi tynnu gwerth y llain fforddiadwy â gwasanaeth fesul uned fforddiadwy.

8.14 Os nad yw RSL neu SHA yn gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig, dylid darparu manylion y **trefniadau rheoli** ar gyfer y tai fforddiadwy. Ar gyfer tai rhent canolraddol, gall cynnwys trefniadau rheoli landlord sefydledig. Dylai'r trefniadau rheoli ar gyfer tai ar safleoedd eithriadau a ddatblygir gan unigolion egluro'r trefniadau arfaethedig o ran rheoli pwy sy'n meddiannu'r tai fforddiadwy a'r trefniadau o ran eu gwerthu yn y dyfodol.

8.15 Er mwyn sicrhau fforddiadwyedd y tai arfaethedig ac a gymeradwyir dan bolisiau H5 a H6 y CDLI, mae angen ystyried y ffactorau amrywiol fydd yn effeithio ar fforddiadwyedd y tai yn y dyfodol o ran meddianwyr cyntaf a meddianwyr wedi hynny o safbwynt prynu a rhentu.

8.16 Dylai **maint** tai fforddiadwy adlewyrchu'r angen lleol a ddefnyddiwyd i hysbysu neu gyfiawnhau'r cynnig. Disgwylir i dai fforddiadwy a ddarperir ar ddatblygiadau'r farchnad agored amrywio o ran maint er mwyn adlewyrchu anghenion lleol ar gyfer tai, a dylid talu sylw at safonau gofod tybiedig yr ACG sy'n rhoi canllawiau o ran meintiau aneddeleoedd cyraeddadwy, cyfiawnadwy a fforddiadwy. Mae'r darn canlynol o'r ACG yn rhoi manylion y safonau tybiannol o ran maint tai:

Math o Uned	Ardal y llawr (m ²)
7 person ty 4 ystafell wely	114
6 person ty 4 ystafell wely	110
5 person ty 3 ystafell wely	94
4 person ty 3 ystafell wely	88
4 person ty 2 ystafell wely	83
3 person fflat 2 ystafell wely (mynediad cyffredin)	59
2 person fflat 1 ystafell wely (mynediad cyffredin)	46

(gweler Tabl 1 Canllaw Cost Dderbyniol Llywodraeth Cymru (2015))

Beth bynnag, ni ddylai arwynebedd gros llawr yr anheddle(oedd) fod dros 115 metr sgwâr, yn unol ag uchafswm safon gofod yr ACG. Nid yw'r ffigur yma'n cynnwys trwch y waliau allanol, er hynny mae'n cynnwys garej integredig i'r anheddle.

8.17 Dylai unrhyw adeiladau ar wahân a gynigir fel **atodiad** i'r anheddle fforddiadwy, megis garej, adlewyrchu maint yr eiddo, yr anghenion tai ac ni ddylai cael effaith sylweddol ar werth yr eiddo ar y farchnad. Fel y cyfryw, ni ddylai adeiladau felly fod yn uwch nag un llawr, ac ni ddylai arwynebedd llawr yr adeilad fod dros 15 metr sgwâr.

8.18 Dylid nodi y caiff **hawliau datblygu a ganiateir** ar gyfer estyniadau neu newidiadau i dai fforddiadwy yn y dyfodol (gan gynnwys adeiladau atodol) eu tynnu nôl trwy amod cynllunio ar wahân sydd ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio. Bydd hyn yn sicrhau na chaiff tai eu hymestyn neu eu newid mewn ffordd fydd yn cynyddu gwerth yr eiddo tu hwnt i lefel

fforddiadwy. Caiff ceisiadau cynllunio ar gyfer estyniadau yn y dyfodol eu hasesu fesul achos gan ystyried yr angen lleol a'r effaith ar fforddiadwyedd.

8.19 Mae **maint y llain** hefyd yn berthnasol o ran fforddiadwyedd y dyfodol oherwydd bydd yn gwrtil preswyl yr anheddle, ac felly'n dylanwadu ar werth yr eiddo. Wrth ystyried lleiafswm dwysedd datblygiadau a ddisgwylir ar safleoedd mewn Trefi a Phentrefi mawr (yn unol â Pholisi H4), cyfyngir ar faint cwrtil tai fforddiadwy, naill ai fel rhan o safleoedd datblygu neu fel eithriadau, (heb fod yn fwy na 0.04 ha neu 400 metr sgwâr). Maint cwrtil a ganiateir ar safleoedd mewn Pentrefi Bach yw 0.05 ha (500 metr sgwâr), a ni ddisgwylir i faint cwrtil anheddle unigol mewn Anheddiad Gwledig fod yn fwy na 0.1ha (1000 metr sgwâr).

8.20 Mae'n rhaid i **werthiant y dyfodol a gwerth adwerthu** tai canolraddol i'w gwerthu adlewyrchu lefelau incwm lleol ac felly caiff ei gyfyngu i lefel a seilir ar ganran pendant o dan werth y tŷ ar y farchnad agored. Seilir y gostyngiad canrannol i'w ddefnyddio ar Lefel Fforddiadwyedd (amlinellir y dull o gyrraedd y ffigur hwn yn Atodiad B). Yn seiliedig ar y cyfrifiad hwn, ar hyn o bryd mae'r gostyngiad canrannol yn 28% y gwerth ar y farchnad agored (Mehefin 2018) sy'n golygu nad yw'r uchafswm pris i werthu anheddle fforddiadwy yn uwch na 72% ei werth ar y farchnad agored. Bydd y ffigur hwn yn destun adolygiad parhaus, ac felly, gellir defnyddio naill ai'r ffigur a bennir adeg y cais i ollwng yr amod neu'r ffigur adeg gwerthu.

8.21 Mae'n rhaid i Syrfëwr Siartredig RICS ddiffinio gwerth y farchnad agored, a dylid cadarnhau ar bapur i'r Cyngor gwerth ar y farchnad agored a'r uchafswm pris gwerthu fforddiadwy i'w gymeradwyo cyn hysbysebu tŷ fforddiadwy sydd ar werth. Ar gyfer tai sydd â gwerth ar y farchnad agored naill ai cyfartal â neu o dan y Lefel Fforddiadwyedd (£126,676 ar hyn o bryd), ni fydd y gostyngiad canrannol yn berthnasol, oherwydd dyfernir ei fod yn fforddiadwy. Gall hyn, er enghraifft, fod yn berthnasol i rai tai teras penodol a fflatiau/fflatiau deulawr, wrth ystyried fod y pris cyfartalog ar gyfer y math yma o dai ym Mhowys o dan y Lefel Fforddiadwyedd.

8.22 Bydd **gwerth rhentu** tai rhent cymdeithasol a ddatblygir gan RSL ac a gefnogir gan y Grant Tai Cymdeithasol (SHG) yn parhau ar lefel rhent fforddiadwy. Os bydd RSL yn gwerthu neu'n rhentu eiddo ar y farchnad agored, mae arnynt ddyletswydd i ad-dalu arian grant i Lywodraeth Cymru neu i ail-ddefnyddio arian i ddatblygu mwy o dai fforddiadwy mewn mannau eraill ym Mhowys. Ar gyfer tai canolraddol a thai rhent, cyfyngir y gwerth rhentu i uchafswm o 80% gwerth y farchnad rhentu agored, ac mae'n rhaid i Syrfëwr Siartredig RICS bennu hyn, ac nid yw'n cael mynd yn uwch na'r Lwfans Tai Lleol. Mae'n rhaid cyflwyno a chytuno'r prisiad gyda'r Cyngor cyn gosod yr eiddo. Mae'n rhaid cytuno ar bapur unrhyw newidiadau i'r rhent yn y dyfodol gyda'r Cyngor.

8.23 Er mwyn sicrhau argaeledd tai fforddiadwy, bydd y Cyngor yn disgwyl i gynlluniau olrhain cyfyngiadau o ran **meddianwyr cyntaf** a **meddianwyr olynol** i sicrhau y cedwir yr eiddo ar gyfer pobl leol gydag anghenion lleol. Bydd hyn yn sicrhau fod tai fforddiadwy'n cael eu meddiannu'n fytholbarhaus gan bobl ag anghenion lleol. Seilir diffiniad y CDLI o anghenion lleol ar y diffiniad o gysylltiad lleol yng Nghynllun Dyraniadau Cyffredin y Cyngor.

8.24 Os caiff tai fforddiadwy eu rheoli gan RSL neu'r SHA, bydd yn golygu y caiff tai eu dyrannu yn unol â Chynllun Dyraniadau Cyffredin y Cyngor sy'n rhoi rheolaeth dros

newidiadau mewn perchnogaeth a meddiannwyr wedi hynny. Dyrennir tai i bobl ar Gofrestr Tai Cyffredin Powys neu'r Gofrestr Tai Fforddiadwy (Tai Teg) a aseswyd ac a dybir sydd angen cartref, a bydd yr RSL neu'r SHA yn gweithredu hyn drwy sicrhau fod gan ymgeiswyr anghenion gwirioneddol.

8.25 Yn achos mathau eraill o dai canolraddol, gan gynnwys tai fforddiadwy i'w rhentu neu eu gwerthu gan ddatblygwr, neu i'w datblygu gan unigolyn, bydd y Cyngor yn asesu a yw'r meddiannwr arfaethedig yn diwallu diffiniad y CDLI o anghenion lleol (egllurir y broses hon yn Atodiad C). Ar gyfer aneddeleoedd ar safleoedd eithriadau a ddatblygir gan unigolion, yr ymgeisydd fydd y meddiannwr cyntaf sydd wedi cael y caniatâd cynllunio, ac felly, aseswyd ei angen gan y Cyngor adeg y cais am ganiatâd cynllunio. Dylid hysbysu'r Cyngor o unrhyw newid arfaethedig i'r meddiannwr, a dylid cyflwyno tystiolaeth ar anghenion y meddiannwr arfaethedig ar gyfer tŷ lleol i'w asesu gan y Cyngor, cyn meddiannu'r eiddo.

Ceisiadau i ddileu neu amrywio amodau cynllunio

8.26 Wrth asesu ceisiadau i ddileu neu amrywio amodau cynllunio sy'n gysylltiedig â gofynion tai fforddiadwy a gyflwynir dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, bydd y Cyngor yn ystyried y dystiolaeth ddiweddaraf o ran angen, a lle bo'n berthnasol, hyfywedd. Mewn amgylchiadau lle bydd ymgeisydd yn ceisio dileu/diwygio'r cyfyngiadau mewn perthynas â thai fforddiadwy fel rhan o'r Cynllun Tai Fforddiadwy cymeradwy, ar y sail nad oes angen tŷ fforddiadwy presennol bellach, bydd yn destun profion yn unol â'r canllawiau yn Atodiad C.

8.27 Wrth asesu ceisiadau i ollwng neu ddiwygio cytundebau adran 106 sy'n cynnwys rhwymedigaethau cynllunio i reoli tai fforddiadwy (a ddefnyddiwyd gan y Cyngor eisoes), yn y lle cyntaf bydd y Cyngor yn ystyried a yw'r rhwymedigaethau yn yr adran 106 benodol yn bodloni'r profion a nodir yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio, yn benodol profion rheidrwydd a pherthnasedd cynllunio. Ystyrir fod rhwymedigaethau'n bodloni'r profion hyn os maent yn anelu at sicrhau fod yr anheddle'n aros yn fforddiadwy, ac yn hygyrch i bobl sy'n methu fforddio tai'r farchnad agored.

8.28 Bydd hyn yn cynnwys rhwymedigaethau sy'n cyfyngu pobl sydd â chysylltiadau â'r ardal leol yn meddiannu'r tŷ ac yn ystyried amgylchiadau ariannol a'r angen ar gyfer cartref fforddiadwy. Er enghraifft, os cyfyngir y meddiannwr i brynwr am y tro cyntaf, diben hyn yw bodloni anghenion y bobl yn y gymuned sydd dan anfantais o fewn y farchnad dai. Mae rhwymedigaethau sy'n cynnwys technegau o safbwynt fforddiadwyedd, megis cyfyngiadau o ran maint a/neu gyfyngiadau prisiau gwerthu a/neu rentu, hefyd yn sicrhau fod y tŷ'n aros yn fforddiadwy ac yn hygyrch i bobl ag anghenion lleol.

8.29 Os bydd rhwymedigaethau cynllunio'n bodloni'r profion hyn, bydd y Cyngor yn ystyried a ydynt yn dal yn ddefnyddiol. Y ffordd arferol i brofi hyn yw rhoi'r anheddle ar y farchnad i'w werthu a'i rentu am gyfnod rhesymol ac am bris sy'n adlewyrchu'r cyfyngiadau o safbwynt meddiannu. Gweler Atodiad C ar gyfer manylion y broses profi.

8.30 Gall y Cyngor hefyd ystyried yr opsiwn o ddiwygio'r cytundeb adran 106 i gynnwys diffiniadau a gofynion diwygiedig, yn enwedig pan fydd yn bwriadu diwallu disgwyliadau'r cwmni sy'n rhoi'r morgais.

Monitro cydymffurfiad a gorfodi amodau cynllunio

8.31 Cyfrifoldeb y perchennog a'r meddiannwr yw sicrhau eu bod yn bodloni'r gofynion a amlinellir yn y Cynllun Tai Fforddiadwy a gytunir o safbwynt meddiannu tŷ fforddiadwy. Disgwylir i'r trefniadau olrhain fel rhan o'r cynllun Tai Fforddiadwy, gytundeb i hysbysu a cheisio caniatâd y Cyngor o ran unrhyw newidiadau arfaethedig i feddiannu a gwerthoedd gwerthu a rhentu, i helpu monitro cydymffurfiad parhaus â'r amodau.

8.32 Bydd y Cyngor yn ymateb i ac yn ymchwilio'n llawn i unrhyw adroddiadau o dorri amod neu dorri telerau cytundeb cyfreithiol adran 106. Cymerir camau gorfodi lle bo angen.

9. Monitro ac Adolygu

9.1 Bydd gweithredu polisi tai fforddiadwy'r CDLI trwy ddatblygiadau a ganiateir ac a gyflawnir dan y CDLI, yn destun monitro blynyddol, ac yn cael eu hadrodd yn Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLI (a gyflwynir i Lywodraeth Cymru erbyn 31ain Hydref bob blwyddyn yn sgil mabwysiadu'r CDLI). Bydd y broses yn monitro nifer y tai fforddiadwy sy'n cael eu hadeiladu'n flynyddol (yn unol â rheoliadau'r CDLI) ynghyd â dangosyddion lleol mewn perthynas â chanran, maint, math a deiliadaeth y tai fforddiadwy a gymeradwyir. Bydd newidiadau i werthoedd gweddilliol yn ystyried newidiadau mewn unrhyw mewnbynnau fydd yn effeithio ar hyfywedd datblygiadau tai hefyd yn destun monitro (e.e. gwerthoedd preswyl, costau adeiladu ac ati).

9.2 Caiff materion sy'n effeithio ar fforddiadwyedd a'r angen ar gyfer tai fforddiadwy o fewn ardal y CDLI yn cael eu monitro ar y cyd gyda'r trefniadau monitro ar gyfer y LMHA. Bydd canlyniadau'r prosesau monitro hyn yn hysbysu adolygiadau o ofynion polisi'r CDLI yn y dyfodol mewn perthynas â thai fforddiadwy. Bydd hyn yn cynnwys ystyriaeth o unrhyw newidiadau perthnasol i'r cyd-destun cenedlaethol a lleol. Er enghraifft, mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy i'w adrodd erbyn diwedd Ebrill 2019, a fydd yn gwneud argymhellion ar gyfer newidiadau yn ymwneud â'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Bydd y CCA yma'n destun adolygiad parhaus a lle bo angen, caiff ei ddiweddarau i ystyried newidiadau mewn unrhyw bolisi, cyfarwyddyd, tystiolaeth neu amgylchiadau perthnasol, ac wrth ymateb i broblemau perthnasol sy'n dod i'r amlwg gyda'r CCA o safbwynt ymarferol.

ATODIAD A Dogfennau Cyfeirio

Dogfennau cenedlaethol

Mae'r **Rhaglen Llywodraethu a'r Strategaeth Genedlaethol** yn cynnwys ymrwymïadau ar ran Llywodraeth Cymru mewn perthynas â chyflenwi tai fforddiadwy, ac yn olrhain sut y caiff y rhain eu cyflenwi ochr yn ochr â'r sector cyhoeddus yng Nghymru, yn eu tro.

Mae **Polisi Cynllunio Cymru (PPW) 9fed Rhifyn (Tachwedd 2016)** yn olrhain polisi cynllunio cenedlaethol Llywodraeth Cymru ar ddefnydd o dir. Mae'n cadarnhau fod tai fforddiadwy'n ystyriaeth cynllunio bwysig ac yn mynnu fod CDLI yn adnabod y cyfraniad y gall polisiâu a chynigion y CDLI ei wneud tuag at ddiwallu'r targed ar gyfer tai fforddiadwy ar draws yr awdurdod. NODER: Mae'r ymgynghoriad ar y PPW drafft, 10fed Rhifyn, wedi cau ac fe'i disgwylir yn ddiweddarach eleni.

Mae **Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)** yn rhoi mwy o gyfarwyddyd manwl ymarferol ar osod targedau ar gyfer tai fforddiadwy, ac agweddau polisi tuag at gyflenwi tai fforddiadwy.

Mae **Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig (2010)** yn rhoi mwy o gyfarwyddyd ar sut y gellir datblygu polisiâu a chyfarwyddyd cenedlaethol mewn perthynas â thai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

Mae **Cylchlythyr Arweiniad LIC 016/2014 Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiad** yn cynnig canllawiau a chyfeiriadau at ddeddfwriaeth a rhestr o amodau model er mwyn hyrwyddo arfer gorau yng Nghymru, gan gynnwys amod model i'w ddefnyddio mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Mae **Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio cytundebau adran 106: Cyfarwyddyd (2008)** a **Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio cytundebau adran 106: Cyfarwyddyd wedi'i ddiweddarau (2009)** yn darparu cyfarwyddyd Llywodraeth Cymru er mwyn cefnogi Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth ddatblygu, trafod a gweithredu cytundebau adran 106 mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Darperir **Canllawiau Costau Derbyniol (ACG) (2015)** gan Lywodraeth Cymru fel cyfarwyddyd ar dderbynioldeb tebygol costau cynlluniau tai at ddiben y Grant Tai Cymdeithasol. NODER: diweddarwyd ffigyrau ACG ym mis Ionawr (2018) ond mae heb ei gyhoeddi hyd yma.

Mae'r **Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR) (2005)** yn olrhain y gofynion sylfaenol o safbwynt ansawdd datblygiadau tai newydd a thai sydd wedi'u hadnewyddu a gyllidir drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. **Y Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS)** yw safonau a luniwyd gan Lywodraeth Cymru i'w diwallu gan landlordiaid cymdeithasol.

Dogfennau Lleol

Mae **Tuag at 2040 - Cynllun Llesiant Powys** gynhyrchwyd gan Fwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Powys yn cynnig gweledigaeth hirdymor o ran llesiant ym Mhowys ac yn olrhain Amcanion Llesiant Lleol y Sir. Ymhlith ei nodau mewn perthynas â Llesiant Cymdeithasol

mae'r amcan i sicrhau fod gan bobl fwy o ddewis a'u bod yn gallu cael mynediad at y math o gartrefi sydd eu heisiau arnynt.

Gweledigaeth 2025: Cynllun Gwella Corfforaethol (2018-2023) sy'n olrhain prif flaenoriaethau a cherrig milltir Cyngor Sir Powys o ran cyflenwi gwelliannau, ac mae'n cynnwys amcanion i wella argaeledd tai fforddiadwy a chynaliadwy.

Cynllun Datblygu Lleol Powys (2011-2026) sef cynllun datblygu statudol Powys (ac eithrio ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog) sy'n olrhain prif bolisiau cynllunio lleol y Cyngor, gan gynnwys rhai sy'n ymwneud â thai fforddiadwy, a chynigion i siapio dyfodol ardal y cynllun ac i lywio datblygu hyd at 2026.

Mae **CCA Rhwymedigaethau Cynllunio (2018)** yn sefydlu fframwaith lleol i reoli rhwymedigaethau cynllunio ac yn cynnig cyfarwyddyd ar rhwymedigaethau cynllunio mewn perthynas ag amrediad o gategoriâu, gan gynnwys tai fforddiadwy.

Mae'r **Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2010)** a'r **Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (diweddarwyd 2014)** yn olrhain lefel yr angen a'r galw ar gyfer tai ym marchnadoedd tai lleol Powys ac mae'n rhan bwysig o'r sylfaen dystiolaeth o ran polisiau cynllunio lleol mewn perthynas â thai fforddiadwy a'r angen ar gyfer tai lleol yn y CDLI. NODER: Mae LMHA Powys yn destun adolygiad yn ystod 2018/2019.

Mae **Strategaeth Tai Lleol Powys (2016-2020)** yn olrhain sut mae Cyngor Sir Powys a'i bartneriaid strategol yn bwriadu cael hyd i atebion ymarferol mewn perthynas â phroblemau tai allweddol sy'n effeithio ar Bowys, ac mae'n cynnwys nifer o amcanion a chymau gweithredu allweddol mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Mae **Diweddariad Asesiad Hyfywedd y CDLI (Awst 2016)** yn darparu asesiad o hyfywedd economaidd darparu tai fforddiadwy ym Mhowys. Mae'n rhan bwysig o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer polisiau'r CDLI, ac mae wedi hysbysu'r cyfraniadau targed o ran tai fforddiadwy sydd eu hangen gan bolisiau tai fforddiadwy'r CDLI.

Mae'r **Protocol ar gyfer Paratoi a Mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol** yn olrhain y prosesau a'r amserlenni ar gyfer y CCA y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gynllunio ac yn darparu gwybodaeth ar y cyfleoedd sydd ar gael i randdeiliaid, y cyhoedd ac asiantaethau i gyfrannu trwy'r Cynllun Cynnwys Cymunedau.

Mae'r **Datganiad Ymgynghori** yn olrhain manylion a chanlyniadau'r broses ymgynghori a gynhaliwyd wrth lunio'r CCA.

Mae **CCA Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog ar Dai Fforddiadwy (2014)** a'r **Strategaeth Tai Fforddiadwy (2016)** yn cynnig cyfarwyddyd i gefnogi gweithredu polisiau'r cynllun datblygu lleol yn ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, yn benodol o safbwynt cyfraniadau tai fforddiadwy, ac yn olrhain y strategaeth ar gyfer gwario arian a gesglir trwy'r cyfraniadau tai fforddiadwy, yn eu tro.

ATODIAD B **Manylion ac enghreifftiau o gyfrifiadau perthnasol****Cyfrifo Lefel Fforddiadwyedd, gostyngiad canrannol ar werth y farchnad agored a'r uchafswm gwerthu**

	Data	Gwerth	Ffynhonnell y Data
A	Incwm Gwario Gros Cyfartalog Aelwydydd Powys	£32,606	Incwm Gwario Gros Aelwydydd ONS y pen (2016) (dros dro) wedi'i luosi gan 2 (maint cyfartalog aelwydydd Powys, wedi'i dalgrynnu): https://statswales.gov.wales/Catalogue/Business-Economy-and-Labour-Market/Regional-Accounts/Household-Income/householdincome-by-measure-welsheconomicregion-year
B	Lluoswr Morgais	3.38	Lluoswr incwm Prynwyr am y tro cyntaf yng Nghymru, UK Finance Regulated Mortgage Survey (2017): https://www.ukfinance.org.uk/wp-content/uploads/2018/02/UKF-First-Time-buyers-affordability_Q4-2017-Wales.pdf
C	Swm i'w fenthyg gan y Benthyciwr Morgais (A x B)	£110,208	Ddim yn berthnasol
CH	Blaendal	13%	Seiliwyd ar fenthygiad a gwerth prynwyr am y tro cyntaf yng Nghymru, UK Finance Regulated Mortgage Survey (2017): https://www.ukfinance.org.uk/wp-content/uploads/2018/02/UKF-First-Time-buyers-affordability_Q4-2017-Wales.pdf
D	Lefel Fforddiadwyedd (C / {(100-CH)/100})	£126,676	Ddim yn berthnasol
DD	Pris Tai Cyfartalog	£175,326	Mynegai Prisiau Tai'r Gofrestrfa Tir (Mawrth 2018) https://www.gov.uk/government/statistics/uk-house-price-index-wales-march-2018
E	Blwch Fforddiadwyedd E = DD – D	£48,650	Ddim yn berthnasol
F	% gostyngiad ar werth y farchnad agored F = E/DD	28%	Ddim yn berthnasol NODER: talgrynwyd o 27.7.

Lefel Fforddiadwyedd = **£126,676**.

Gostyngiad canrannol ar werth y farchnad agored = **28%**.

Felly, yr uchafswm pris gwerthu = **72% o werth y farchnad agored**.

Cyfrifo cyfraniadau ariannol yn lle tai fforddiadwy ar y safle (cyfraniad llawn)

Tai rhent cymdeithasol

Nifer yr unedau yn y cynllun x % targed fforddiadwyedd ardal is-farchnad = A

A x ACG £ yr uned = B

B x % ACG = C

C = y cyfraniad ariannol sydd ei angen

EsiampI

Datblygiad o 10 uned yn ardal is-farchnad Canol Powys, lle mae Polisi H5 yn gofyn cyfraniad o 30% cyfanswm yr unedau. Penderfynwyd na fyddai cyfraniad ar y safle'n briodol, ac felly mae gofyn cyfraniad ariannol. Mae tystiolaeth yn dangos bod angen ar gyfer tai rhent cymdeithasol yn yr ardal leol.

Gwerth y ACG perthnasol ar gyfer cartref 3 llofft i 4 unigolyn o fewn ardal Cyngor Tref Llanfair-ym-Muallt (Band 2) ar gynllun o 10 cartref neu lai = £174,300.

10 (nifer yr unedau) x 0.30 (% targed fforddiadwy Canol Powys) = 3 (A)

3 (A) x 174,300 (ACG £ yr uned) = 522,900 (B)

522,900 (B) x 0.58 (% ACG) = £303,282 (C)

Felly'r cyfraniad ariannol fyddai angen = **£303,282**.

Cyfrifo cyfraniadau ariannol yn lle tai fforddiadwy ar y safle (cyfraniad rhannol)

Tai rhent canolraddol

Nifer yr unedau yn y cynllun x % targed fforddiadwy ardal is-farchnad = A

A x Gwerth uned fforddiadwy ar y Farchnad Agored = B

B x Uchafswm Gwerthu (%) = C

C = y cyfraniad ariannol sydd ei angen

EsiampI

Datblygiad o 5 uned yn ardal is-farchnad Gogledd Powys, lle mae Polisi H5 yn gofyn cyfraniad o 10% o gyfanswm yr unedau. Gan nad yw'r cyfraniad yn cyfateb i uned gyfan, mae angen cyfraniad ariannol. Mae tystiolaeth yn dangos bod angen ar gyfer tai rhent canolraddol yn yr ardal leol.

Gwerth yr uned ar y farchnad agored a gynigiwyd gan y datblygwr = £165,000 yr uned.

% y gostyngiad ar werth y farchnad agored yw 28% sy'n cyfateb i uchafswm gwerthu o 72% o werth y farchnad agored.

5 (nifer yr unedau) x 0.10 (% ar gyfer Gogledd Powys) = 0.5 (A)

0.5 (A) x 165,000 (gwerth uned fforddiadwy ar y farchnad agored) = 82,500 (B)

82,500 (B) x 0.72 = 59,400 (C)

Felly byddai angen cyfraniad ariannol o **£59,400**.

Cyfrifiad pan fydd cyfraniad tai fforddiadwy'n cyfateb i unedau cyfan neu uned rannol

Tai fforddiadwy canolraddol ar werth

Nifer unedau yn y cynllun x % targed fforddiadwy'r ardal is-farchnad = A

A x Gwerth uned fforddiadwy ar y Farchnad Agored = B

B x Uchafswm Gwerthu (%) = C

C = y cyfraniad ariannol sydd ei angen

EsiampI

Datblygiad o 12 cartref yn ardal is-farchnad Dyffryn Hafren, lle mae polisi H5 yn gofyn cyfraniad o 20% o gyfanswm nifer yr unedau. Y cyfraniad angenrheidiol fyddai 2.4 uned (12 x 20%) felly byddai angen darparu 2 uned ar y safle fel rhan o'r datblygiad, a darparu 0.4 uned fel cyfraniad ariannol. Mae tystiolaeth yn dangos bod angen tai fforddiadwy canolraddol i'w gwerthu yn yr ardal leol.

Gan y darperir 2 uned ar y safle, byddai'r 0.4 uned yn cael ei ddarparu fel cyfraniad ariannol.

Gwerth yr uned ar y farchnad agored a gynigiwyd gan y datblygwr = £135,000 yr uned.

% y gostyngiad o werth y farchnad agored yw 28% sy'n cyfateb i uchafswm gwerthu o 72% o werth y farchnad agored.

12 (nifer yr unedau) x 0.20 (% ar gyfer Dyffryn Hafren) = 2.4

Yr uned rannol i'w ddarparu fel cyfraniad ariannol = 0.4 (A)

0.4 (A) x 135,000 (gwerth uned fforddiadwy ar y farchnad agored) = 54,000 (B)

54,000 (B) x 0.72 = 38,880 (C)

Felly, byddai angen cyfraniad ariannol o **£38,880**.

ATODIAD C Y Broses Asesu anghenion lleol

Mae dwy brif elfen i'r broses o asesu angen lleol meddiannwr(wyr) arfaethedig cartref fforddiadwy, a seilir fel arfer ar angen yr aelwyd:

- Asesu **Cysylltiad Lleol** yr aelwyd yn yr ardal lle bwriedir neu lle lleolir yr anheddle
- Asesu **Amgylchiadau Ariannol/Personol** aelwyd h.y. gallu'r aelwyd i fforddio tai'r farchnad agored.

Mae'r broses asesu hon yn berthnasol yn yr un ffordd i feddiannwyr cyntaf a meddiannwyr olynol tai fforddiadwy.

Cysylltiad Lleol

Er mwyn dangos Cysylltiad Lleol, mae'n rhai i feddiannwr(wyr) arfaethedig y cartref fforddiadwy ddangos cydymffuriad â'r meini prawf canlynol. Mae'n rhaid i'r meddiannwr(wyr):

- Fod wedi byw, gwirfoddoli neu astudio yn y Gymuned Leol ers o leiaf 12 mis adeg cyflwyno'r cais; NEU
- Wedi byw yn y Gymuned Leol o'r blaen am o leiaf 3 blynedd yn olynol, ac yn dymuno byw yno; NEU
- Fod â chynnig pendant o waith yn y Gymuned Leol neu mewn gwaith cyflogedig yn y Gymuned Leol ar hyn o bryd; NEU
- Gyda pherthnasau agos sydd wedi byw yn yr ardal yn barhaus am y 5 mlynedd diwethaf; NEU
- Dymuno darparu gofal llawn amser i unigolyn sy'n byw yn y Gymuned Leol.

Mae'n rhaid cyflwyno tystiolaeth o ran yr amgylchiadau uchod i'r Cyngor, megis tystiolaeth sy'n cadarnhau'r cyfeiriad presennol a blaenorol, cofnod gwaith neu gynnig o waith, cofnodion iechyd ac ati. Bydd y dystiolaeth a gyflwynir yn destun cyfrinachedd, ac fe'i defnyddir yn unig at ddiben asesu angen yr ymgeisydd mewn perthynas â'r cais cynllunio neu gymhwysedd i feddiannu cartref fforddiadwy.

Diffinnir y Gymuned Leol, a gyfeirir ati yn y meini prawf uchod fel ardal y Cyngor Tref/Cymuned lle lleolir yr anheddle (arfaethedig neu bresennol), ynghyd â'r ardaloedd Cynghorau Tref/Cymuned cyffiniol. Mae'r diffiniad hwn hefyd yn cynnwys ardaloedd Cynghorau Plwyf tu allan i Bowys, sy'n ystyried cysylltiadau ar draws y ffin sy'n berthnasol i ardaloedd cyffiniol tu allan i'r Sir.

Er mwyn sicrhau y rhoddir blaenoriaeth i'r sawl sydd angen cartref lleol, ond hefyd i sicrhau y gellir cael hyd i feddiannwr(wyr) cymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy i'w rentu neu ei werthu, mae diffiniad y CDLI o ran angen lleol yn cynnwys rhaeadr feddiannaeth. Mae hyn yn caniatáu ehangu'r diffiniad o'r Gymuned Leol i gynnwys rhannau o ac wedyn ardal cyfan ardal Cyngor ac ardaloedd awdurdodau lleol cyffiniol, mewn amgylchiadau lle nad yw'n bosib cael hyd i feddiannwr cymwys o fewn y gymuned leol. Mae'r rhaeadr feddiannaeth fel a ganlyn:

- i) Yn y lle cyntaf, ardal y Cyngor Tref/Cymuned ynghyd ag ardaloedd Cynghorau Tref/Cymuned neu Gynghorau Plwyf cyffiniol (gan gynnwys rhai tu allan i Bowys);
- ii) Yn ail, y sir berthnasol (Sir Drefaldwyn/Faes-y-fed/Frycheiniog);
- iii) Yn drydydd, gweddill Powys;
- iv) Yn bedwerydd, ardaloedd awdurdodau cyffiniol.

Mae'n rhaid gwneud ymdrech sylweddol am o leiaf 3 mis, ac mae'n rhaid gallu profi hyn yn foddhaol cyn ymestyn yr ardal o ran cymhwysedd yn unol â phob cam a amlinellir uchod. Felly, mae'n rhaid gwneud yr ymdrechion uchod i gael hyd i feddiannwr o fewn neu'n cyffinio Ardaloedd y Cynghorau Tref/Cymuned/Plwyf lle lleolir yr anheddle am gyfnod o 3 mis yn y lle cyntaf, cyn ehangu ardal cymhwysedd i'r sir berthnasol am 3 mis arall, ac yn y blaen.

Os, yn dilyn yr ymdrechion uchod, ni chafwyd hyd i feddiannwr ar ôl cyfnod o 12 mis, gall yr ymgeisydd ystyried wneud cais i ddileu/amrywio'r amod neu fanylion y Cynllun Tai Cymeradwy, neu i ollwng/diwygio'r rhwymedigaeth gynllunio (os oedd yn rhan o gytundeb adran 106). Mae'n rhaid i'r ymgeisydd roi tystiolaeth o'r gweithgareddau i farchnata'r eiddo i'w werthu neu ei rentu am o leiaf 12 mis er mwyn profi'r angen parhaus am dai fforddiadwy. Mae'n rhaid marchnata'r eiddo am bris sy'n adlewyrchu'r cyfyngiadau meddiannaeth yn realistig, a dylai'r sail adlewyrchu'r % gostyngiad ar werth y farchnad agored (a bennir ar 28% ar hyn o bryd) naill ai fel y cytunir neu adeg y marchnata, a dylid ei gytuno gyda'r Cyngor cyn ei farchnata.

NODER: Bydd y rhaeadr uchod yn berthnasol ym mhob achos, ac eithrio sefyllfaoedd lle bydd codwr morgais cymeradwy'n meddiannu cartref fforddiadwy (lle mae'r perchennog wedi methu talu'r morgais). Mae'r Cyngor yn cydnabod fod adfeddiannu'n weddol anghyffredin, ac mae hefyd yn cydnabod rhwymedigaethau'r codwr morgais cymeradwy yn yr amgylchiadau yma. Felly, ni fydd angen i'r codwr morgais cymeradwy ddilyn y rhaeadr uchod. Er hynny, bydd y codwr morgais cymeradwy, yn lle hynny'n cyflwyno cynnig ysgrifenedig ar gyfer yr Uned Dai Fforddiadwy i'r SHA ac i RSL sy'n gweithredu ym Mhowys am yr Uchafswm Pris a gytunwyd neu a ddiwygiwyd (72% ar hyn o bryd). Os, yn dilyn cyfnod o bythefnos, ni dderbyniwyd y cynnig, gall y codwr morgais cymeradwy gael gwared ar y cartref fforddiadwy ar y farchnad agored, a bydd yn anfon hysbysiad ysgrifenedig o hyn at y Cyngor o fewn 14 diwrnod i werthu'r eiddo.

Amgylchiadau Ariannol/Personol

I fod yn gymwys ar gyfer cartref fforddiadwy, mae'n rhaid gallu dangos nad yw'r meddiannwr(wyr) arfaethedig yn gallu fforddio cartref ar y farchnad agored. Bydd hyn yn golygu y bydd y Cyngor yn asesu amgylchiadau ariannol a phersonol y meddiannwr(wyr) arfaethedig.

Bydd y Cyngor yn ystyried egwyddorion penodol wrth asesu a yw aelwyd yn gallu fforddio eiddo ar y farchnad agored yn yr ardal leol, a bydd yn ystyried tystiolaeth berthnasol a gyflwynir i gefnogi'r cais. Er mwyn gallu dangos angen ar gyfer cartref fforddiadwy, ni fydd incwm yr aelwyd yn ddigon i brynu neu rentu eiddo ar y farchnad agored a fyddai'n addas i ddiwallu anghenion yr aelwyd. Gall hyn fod yn berthnasol yn yr amgylchiadau canlynol:

Ar gyfer tai rhent cymdeithasol, bydd amgylchiadau aelwyd yn cael eu hasesu yn unol â'r Cynllun Cyffredin ar Osod Tai. Ar gyfer tai canolradd, er mwyn diwallu meini prawf cymhwyster y Gofrestr Tai Fforddiadwy (Tai Teg), ni ddylai incwm gwario gros blynyddol yr aelwyd fod dros £45,128. Fodd bynnag, bydd hyn yn ddibynnol ar y math penodol o dy a wnaed cais amdano. Wrth asesu amgylchiadau ariannol aelwyd, fel rhan o'r broses gynllunio, gellir ystyried ffactorau lleol yn cynnwys argaeledd tai a phrisiau tai, yn enwedig mewn ardaloedd y Sir lle mae prisiau'n uchel, yn amodol ar gyflwyno tystiolaeth atodol perthnasol.

A phrynwr(wyr) am y tro cyntaf yw'r meddiannwr (wyr), fodd bynnag, hwyrach y bydd amgylchiadau eithriadol yn berthnasol i'r sawl sydd eisoes neu'n ddiweddar wedi bod yn berchen ar gartref, er enghraifft os nad yw'r cartref presennol yn addas i fodloni anghenion yr aelwyd oherwydd fforddiadwyedd, maint y teulu, perthynas yn chwalu, neu anghenion penodol eraill. Hefyd os bydd y meddiannwr(wyr) yn berchen ar gartref fforddiadwy ar hyn o

bryd, caniateir iddo symud i gartref fforddiadwy o faint gwahanol os gellir dangos bod amgylchiadau neu faint yr aelwyd wedi newid.

I gefnogi cais cynllunio, byddem yn annog darpar ymgeiswyr neu feddianwyr i gofrestru ar y Gofrestr Tai Cyffredin neu'r Gofrestr Tai Fforddiadwy a gynhelir gan Grŵp Cynefin (Tai Teg), oherwydd bydd yn golygu asesu amgylchiadau ac yn cadarnhau cymhwysedd i feddiannu eiddo/deiliadaeth benodol. Hefyd bydd yn galluogi meddianwyr i chwilio am dai fforddiadwy presennol yn yr ardal, sy'n berthnasol iddynt o ran cymhwysedd efallai.

ATODIAD CH Ystyriaethau hyfywedd a gofynion o ran gwybodaeth ariannol

Dylid asesu hyfywedd datblygiad gan ddefnyddio'r dull gwerth gweddilliol, a seilir ar y swm sy'n weddill ar ôl tynnu Costau Datblygu Gros (GDC) datblygiad o'r Gwerth Datblygu Gros (GDV) gan ystyried lefel briodol ar gyfer elw/enillion y datblygwr.

Gweler isod grynodedb o rai o'r prif agweddau ac egwyddorion sydd ynghlwm wrth asesiad hyfywedd.

Gwerth y tir - dylai trafodaethau am brynu tir ystyried gofynion polisi cynllunio llawn (megis cyfraniadau tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill) unrhyw ofynion cost ac unrhyw amodau safle anarferol neu gyfyngiadau hysbys eraill, a dylid ei seilio ar werth tir presennol, ynghyd â lefel codiad rhesymol er mwyn annog y tiffeddiannwr i werthu.

Gwerthoedd tai - dylid seilio'r rhain ar brisiau a dalwyd ar gynlluniau datblygu tebyg gan ystyried math a lleoliadau'r cartrefi dan sylw, a dylai adlewyrchu cymysgedd priodol o fathau a deiliadaeth cartrefi.

Costau adeiladu – fel arfer dylid seilio'r rhain ar dystiolaeth safle-benodol, gan gynnwys amcangyfrifon o gostau crybwylledig neu anfonebau, ac ni ddylen nhw fel arfer fynd uwch ben data cyhoeddedig y Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu (BCIS) sy'n adlewyrchu'r math o dai arfaethedig a maint y safle datblygu.

System chwistrellu - dylid cynnwys costau'r system oherwydd mae'n ofyniad cyfreithiol. Fel arfer dylid caniatáu lwfans o £3,075 y tŷ ac £875 y fflat yn unol â'r amcangyfrif a ddarperir gan Lywodraeth Cymru.

Costau arferol eraill – costau eraill sy'n gysylltiedig â'r datblygiad megis ffyrdd, parcio, llwybrau troed, draenio, gwasanaethau, tirweddu, draenio, atal llifogydd, ymchwiliadau archeolegol, mesurau lliniaru ecolegol ac arolygon cysylltiedig a seilir ar ofynion manwl safle-benodol.

Costau safle anarferol - fel arfer costau sy'n gysylltiedig â datblygu yn gostau na fyddai'n bosib eu rhagweld yn rhesymol ymlaen llaw, neu maent o natur hynod eithriadol (ac na fyddai wedi'u cynnwys yn y gyfradd BCIS). Fel arfer byddai costau anarferol yn cynnwys eitemau megis gorfod lefelu safle anarferol, dymchwel, costau sylfeini ychwanegol lle mae amodau'r tir yn wael, darparu cylchfannau/goleuadau traffig i gael mynediad at y safle, costau adfer safleoedd halogedig ac ati.

Cyfraniadau Adran 106 eraill –dylid cyfri'r rhain fel costau a ragwelwyd, a dylid ei seilio ar ofynion a amlinellwyd fel rhan o rwymedigaeth cynllunio arfaethedig a thrwy gyfeirio at y rhwymedigaethau perthnasol a amlinellir yn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio.

Elw'r Datblygwr - dylai adlewyrchu maint, nodweddion a'r risg sy'n gysylltiedig â'r datblygiad/datblygwr dan sylw. Ystyrir fod 17.5% ar gyfer safleoedd tir glas ac 20% ar gyfer safleoedd tir llwyd, ym mwyafrif yr achosion, yn arwain at elw rhesymol ar gyfer datblygwr ym Mhowys. Dylid cyfrif elw'r Datblygwr fel cost, er dylid ei seilio ar % enillion Gwerth Datblygu Gros y datblygiad.

Dylid cyfeirio at Ddiweddariad Asesiad Hyfywedd y CDLI (Awst 2016) ar gyfer manylion pellach o ran gwerthoedd a chostau i'w cynnwys yn sail dystiolaeth y CDLI. Os bydd ffigurau

gwerthusiad hyfywedd ariannol safle-benodol yn sylweddol gwahanol i'r rhai oedd wedi'u cynnwys yn nhystiolaeth hyfywedd y CDLI, dylid egluro hyn yn llawn a chyflwyno tystiolaeth ar sail safle-benodol.

Bydd yr wybodaeth ganlynol yn galluogi Gwasanaethau Priswyr Rhanbarthol i gynnal asesiad o hyfywedd datblygu cynllun penodol er mwyn asesu hyfywedd darparu cyfraniadau tuag at dai fforddiadwy a chyfraniadau eraill (fel yr amlinellir yn CCA Rhwymedigaethau Cynllunio). Dylai'r ymgeisydd/datblygwr gyflwyno'r wybodaeth yma ar ffurf Gwerthusiad o Hyfywedd Ariannol.

Rhestr Wirio Gwerthusiad o Hyfywedd Ariannol

- ✓ Cyfeiriad a chynlluniau arfaethedig y cynllun, gan gynnwys cyfeirnod y cais cynllunio.
- ✓ Maint (gros a net) a nodweddion y safle.
- ✓ Disgrifiad o'r cynnig e.e. ail-ddatblygu, addasu, defnyddiau arfaethedig, nifer unedau.
- ✓ Arwynebedd llawr mewnol gros y tai arfaethedig.
- ✓ Gofynion polisi o ran tai fforddiadwy.
- ✓ Unrhyw rwymedigaethau cynllunio sydd eu hangen e.e. seilwaith, manau agored, addysg ac ati.
- ✓ Trosolwg o'r ffactorau sy'n cyfyngu cyflenwi'r gofynion polisi cynllunio'n llawn.
- ✓ Y gost o gaffael y safle, treth stamp a TAW a dalwyd.
- ✓ Barn am Werth Tir Meincnod ynghyd â'r rhesymau dros hyn.
- ✓ Manylion llawn y costau a'r gwerthoedd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad (gweler y templed isod).
- ✓ Unrhyw dystiolaeth atodol berthnasol arall.

1) Gwerth datblygu gros (GDV):

A) Disgrifiad byr o'r eitem i'w adeiladu (e.e. anheddle marchnad agored, anheddle fforddiadwy, swît swyddfeydd ac ati)	Ardal Mewnol Gros (GIA) yr eitem (metrau sgwâr)	Nifer o bob eitem	Gwerth (£) fesul eitem	Cyfanswm gwerth (£) yr eitem
B) Disgrifiad byr o ychwanegiadau i'r GDV	Ardal yr eitem (metrau sgwâr)	Nifer o bob eitem	Gwerth (£) fesul eitem	Cyfanswm gwerth (£) yr eitem
Rhent tir	NA			
Ffioedd gwasanaethau	NA			
Mannau parcio				
Eraill (noder manylion)				

2) Costau Datblygu:

A) Costau datblygu arferol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad		
Disgrifiad o'r gost:	Cyfradd (os yn berthnasol):	Cyfanswm costau (£):
B) Costau datblygu anarferol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad		
Disgrifiad o'r gost:	Cyfradd (os yn berthnasol):	Cyfanswm costau (£):
C) Cyfraniadau datblygwyr (s106 & gofynion eraill o ran tir y cyhoedd)		
Disgrifiad o'r gost:	Cyfradd (os yn berthnasol):	Cyfanswm costau (£):

3) Ffioedd a thaliadau Datblygu:

Disgrifiad o'r eitem:	% Graddfa:	% o:	Cyfanswm costau:
A) Ffioedd proffesiynol		Costau adeiladu sylfaenol	
B) Asiantaeth a Marchnata (Tai'r Farchnad Agored)		GDV	
C) Asiantaeth a Marchnata (Tai Fforddiadwy)		GDV	

CH) Asiantaeth a Marchnata (Datblygiad masnachol)		GDV	
D) Costau cyfreithiol sy'n gysylltiedig â gwarediadau		% GDV neu £ fesul uned	
DD) Cyllid – Llog Debyd		Benthyg	
E) Cyllid – Llog Credyd		Unrhyw weddill ar y datblygiad	
F) Enillion y Datblygwr (elw) ar gyfer tai'r farchnad agored		GDV neu gostau	
FF) Enillion y Datblygwr (elw) ar gyfer tai fforddiadwy		GDV neu gostau	
G) Enillion y Datblygwr (elw) ar gyfer datblygiad masnachol		GDV neu gostau	
NG) Arall (noder manylion)			

4) Cyfnodau datblygu (er mwyn cyfrifo cyllid)

Disgrifiad o'r eitem:	Dyddiad cychwyn tybiedig	Cyfanswm y cyfnod (misoedd)	Patrwm dosbarthu (e.e. llinell syth, Cromlin S, cymhwysol ac ati)
A) Cyfanswm y cyfnod datblygu			
B) Cyfnod adeiladu (Tai'r Farchnad Agored)			
C) Cyfnod adeiladu (Tai fforddiadwy)			
CH) Cyfnod adeiladu (datblygiad masnachol)			
D) Cyfnod Gwerthu (Tai'r Farchnad agored)			
DD) Cyfnod Gwerthu (Tai fforddiadwy)			
E) Cyfnod gwerthu (datblygiad masnachol)			
F) Arall (noder manylion)			

Nodiadau atodol ar gyfer Ceisiadau am Ganiatâd Cynllunio

1. Lle bo'n bosib, dylid darparu tystiolaeth o werthiant/gosodiadau/tystiolaeth o farchnad arall i gefnogi'r gwerthoedd a restrir yn y Gwerth Datblygu Gros a ddangosir dan eitem 1.
2. Lle bo'n bosib, dylid darparu atodlen costau QS llawn neu eglurhad (e.e. "seiliwyd costau ar dendr blaenorol /datblygiad a gwblhawyd" ac ati) y costau tybiedig ar gyfer yr holl eitemau cost sy'n cael eu cynnwys dan adrannau 2a-2c ac adran 3a.
3. Lle bo'n bosib, dylid darparu eglurhad ar gyfer eich tybiaethau eraill sydd wedi eu cynnwys dan adrannau 3a-3ng ac adrannau 4a-4f.
4. Er mwyn cydnabod sensitifrwydd yr wybodaeth a roddir inni, bydd y DVS yn cadw'r holl wybodaeth yn gyfrinachol ac rydym yn cadarnhau na chaiff ei rhyddhau tu hwnt i'r rhai sydd â'r hawl i weld yr adroddiad hyfywedd (a disgwylir fel anghenraid, i hyn olygu dim ond y Cyngor a'r Ymgeisydd Cynllunio).

ATODIAD D **Crynodeb y broses i weithredu polisiau H5 a H6 a rolau o fewn y broses**

Polisi H5

Cyn-ymgeisio

Yr Ymgeisydd i wneud cais am gyngor cyn cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio er mwyn trafod gofynion tai fforddiadwy ac anghenion eraill mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Dylai'r ymgeisydd hysbysu'r Rheolwyr Datblygu ynghylch unrhyw bryderon o ran hyfywedd yn gynnar yn y broses. Byddem yn annog ymgeiswyr i gysylltu â **RSL**, **SHA** neu **sefydliad tebyg**, i geisio eu cynnwys yn gynnar yn y broses.

Y Rheolwyr Datblygu trwy ymgynghori â'r **Tîm Tai Fforddiadwy**, i roi cyngor cyn cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio i'r ymgeisydd ar y lefel angenrheidiol ac o ran y math o gyfraniad tai fforddiadwy, a chyngor cychwynol ar opsiynau i ddarparu tai fforddiadwy. Os bydd yr ymgeisydd yn cyfeirio at faterion hyfywedd, bydd y Rheolwyr Datblygu'n rhoi cyngor ar ofynion o ran gwybodaeth a'r broses i asesu hyn.

Y cais cynllunio

Yr Ymgeisydd i gyflwyno cais cynllunio ar gyfer y datblygiad arfaethedig ynghyd â gwybodaeth sy'n ymwneud â'r tai fforddiadwy fydd yn cael eu darparu, gan gynnwys lle bo'n berthnasol, asesiad hyfywedd ariannol.

Y Rheolwyr Datblygu i ystyried a yw'r manylion a gyflwynwyd mewn perthynas â thai fforddiadwy yn ddigonol ac yn dderbyniol, gan ystyried tystiolaeth o angen lleol a lle bo'n berthnasol tystiolaeth hyfywedd, ac i arwain y trafodaethau hyn. Hefyd bydd angen penderfynu a yw'n briodol mynnu gwneud y cyfraniad ar y safle, oddi ar y safle neu drwy gyfraniad ariannol.

Y Tîm Tai Fforddiadwy i drafod gyda'r Rheolwyr Datblygu ynghylch cynigion ar gyfer tai fforddiadwy, ac i roi cyngor yn benodol ar dystiolaeth o angen tai lleol i hysbysu trafodaethau ynghylch nifer, math a deiliadaeth y tai fforddiadwy sydd eu hangen. Hefyd i roi cyngor ar briodoldeb yr opsiynau gwahanol o ran darparu tai fforddiadwy ac ar drefniadau ar gyfer partneriaethau gyda **RSL**, **SHA** neu sefydliad tebyg i gyflenwi'r elfen o dai fforddiadwy.

Os cytunir darparu tai fforddiadwy ar y safle, bydd y **Rheolwyr Datblygu'n** atodi amod i'r caniatâd cynllunio sy'n gofyn cyflwyno Cynllun Tai Fforddiadwy i'r Cyngor i'w gymeradwyo cyn cychwyn y datblygiad, ochr yn ochr ag amod sy'n tynnu nôl hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer tai fforddiadwy, ac unrhyw amodau angenrheidiol a pherthnasol eraill.

Ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle neu gyfraniad ariannol y Rheolwyr Datblygu i gyfarwyddo'r **Gwasanaethau Cyfreithiol** i ddrafftio cytundeb Adran 106 gyda manylion y trefniadau angenrheidiol. Yn amodol ar y partïon perthnasol yn llofnodi'r cytundeb Adran 106 a chwblhau'r broses hon, bydd y Rheolwyr Datblygu'n cyhoeddi'r penderfyniad i roi caniatâd cynllunio.

Polisi H6

Cyn-ymgeisio

Yr Ymgeisydd i wneud cais am gyngor cyn cyflwyno cais cynllunio gan y Rheolwyr Datblygu i drafod cynigion i ddatblygu tai fforddiadwy ar safle eithriadau a gofynion eraill mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Y Rheolwyr Datblygu i roi cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio ar sail yr agwedd tuag at safleoedd eithriadau yn yr haen aneddiadau perthnasol a hefyd ar leoli mewn perthynas â'r anheddiad. Hefyd i roi cyngor ar lefel y dystiolaeth o angen lleol sydd ei angen i gefnogi cais, trwy ymgynghori â'r tîm **Tai Fforddiadwy**.

Y cais cynllunio

Yr Ymgeisydd i gyflwyno cais cynllunio ar gyfer y datblygiad arfaethedig ynghyd â gwybodaeth sy'n ymwneud â'r tai fforddiadwy arfaethedig ac i gyflwyno dystiolaeth atodol o angen lleol neu dystiolaeth o ddarpar feddiannwr(wyr).

Y Rheolwyr Datblygu i ystyried a gyflwynwyd digon o fanylion mewn perthynas â thai fforddiadwy fel rhan o'r cais cynllunio, ac i asesu derbynioldeb y cynnig, gan ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd mewn perthynas ag anghenion lleol.

Y Tîm Tai Fforddiadwy i asesu'r dystiolaeth o angen lleol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd er mwyn cynghori'r Rheolwyr Datblygu a yw amgylchiadau'r ymgeisydd/darpar feddiannwr(wyr) yn diwallu diffiniad y CDLI o angen lleol.

Rheolwyr Datblygu i atodi amod i unrhyw ganiatâd cynllunio a ganiateir, yn gofyn cyflwyno Cynllun Tai Fforddiadwy i'r Cyngor i'w gymeradwyo cyn cychwyn y datblygiad, ochr yn ochr ag amod sy'n tynnu nôl hawliau datblygu a ganiateir o'r tai fforddiadwy, ac unrhyw amodau angenrheidiol a pherthnasol eraill.

Perthnasol i Bolisiau H5 a H6

Cais i ollwng amod tai fforddiadwy

Yr Ymgeisydd i gyflwyno Cynllun Tai Fforddiadwy sy'n cynnwys yr wybodaeth sydd ei hangen dan yr amod cynllunio sy'n gysylltiedig â'r caniatâd cynllunio.

Rheolwyr Datblygu i ystyried a yw'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r Cynllun Tai Fforddiadwy'n ddigon clir ac yn dderbyniol er mwyn sicrhau y bydd y tai a ddarperir yn fforddiadwy ac ar gael i'r sawl sydd angen byw yn lleol ac yn aros felly yn fytholbarhaus. Hefyd, lle bo angen, gofyn am wybodaeth bellach i ofyn am newidiadau i'r cynllun cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

Ymgynghori â'r **Tîm Tai Fforddiadwy** am gyngor ar y manylion a gyflwynwyd er mwyn sicrhau fod y cynnig yn parhau i gyfateb i'r dystiolaeth o angen lleol fel y cytunwyd. Hefyd mae angen ymgynghori â'r **Gwasanaethau Cyfreithiol** i roi cyngor ar gadernid yr wybodaeth a gyflwynwyd o ran sicrhau y gellir gofodi'r amod.

ATODIAD DD Engbreiffiau o ofynion Cynlluniau Tai Fforddiadwy

Datblygiad marchnad agored sy'n cynnwys darparu cyfuniad o dai rhent cymdeithasol a thai rhent canolraddol mewn Tref neu Bentref Mawr (polisi H5)	
Math	Bydd y datblygiad yn cynnwys cymysgedd o [1, 2, 3, 4 llofft] [ar wahân, tai par, tai teras, fflatiau/fflatiau deulawr] fel y dangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd adeg materion neilltuedig/cais cynllunio llawn.
Deiliadaeth	Bydd cymysgedd deiliadaeth y datblygiad yn cynnwys [75%] o dai rhent cymdeithasol a [25%] o dai rhent canolraddol.
Amseru a fesul cyfnod	Ni chaiff mwy na 70% o gyfanswm yr aneddeleodd marchnad agored ar y safle eu cwblhau neu eu meddiannu nes i gyfanswm yr aneddeleodd fforddiadwy ar y safle gael eu cwblhau.
Trefniadau trosglwyddo i RSL/SHA/sefydliad tebyg	Mae cytundeb contract yn bodoli i drosglwyddo'r unedau fforddiadwy neu [1 ha] o dir i [RSL a enwir, SHA neu sefydliad tebyg a enwir]. Ni chaiff unedau y farchnad agored eu cwblhau neu eu meddiannu nes i'r unedau tai fforddiadwy gael eu trosglwyddo i'r RSL neu SHA [a enwyd], neu sefydliad tebyg. Ni fydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn nes trosglwyddo'r tir ar gyfer tai fforddiadwy i'r RSL, SHA neu sefydliad tebyg [a enwyd] am gyfanswm o un bunt, a nes talu'r darparwr tai fforddiadwy er mwyn talu costau adeiladu'r unedau tai fforddiadwy, yn seiliedig ar ACG.
Trefniadau rheoli	Caiff y tai rhent canolraddol eu rheoli gan [name], landlord sefydledig.
Maint aneddeleodd	Bydd gofod llawr mewnol gros yr aneddeleodd yn unol â'r ardal oedd arwynebedd llawer tybiedig yn y ACG yn unol â'r angen a nodwyd h.y. [58msg, 83msg, 95msg] a bydd yn cydymffurfio â DQR. Ni fydd gofod llawr mewnol gros pob anheddle unigol ar gyfer rhent canolraddol (gan gynnwys unrhyw garej cysylltiedig ond ac eithrio trwch waliau allanol) sy'n cael ei adeiladu, neu ar unrhyw amser, mwy na 115 metr sgwâr.
Adeiladau atodol	Bydd adeiladau atodol ar wahân yn un llawr yn unig, ac ni fydd gofod llawr yr adeiladau dros 15 metr sgwâr.
Maint lleiniau	Maint lleiniau unigol yr aneddeleodd fforddiadwy fydd [0.2 ha, 0.3 ha, 0.4 ha].
Gwerthu yn y dyfodol	Ni fydd RSL, SHA, landlord sefydledig neu sefydliad tebyg yn gwerthu'r tai fforddiadwy ar y farchnad agored.
Gwerth rhent canolraddol	Caiff y tai fforddiadwy eu rhentu allan am rent canolraddol fforddiadwy nid yw'n uwch na 80% gwerth y farchnad agored neu'r Lefel Rhent Meincnod llawn neu'r Rhent Dangosol pennaf o ran y Lwfans Tai Lleol ar gyfer yr ardal berthnasol.
Meini prawf meddianwyr (cyntaf ac olynol)	Bydd meddianwyr cyntaf ac olynol y tai rhent cymdeithasol yn cydymffurfio â Chynllun Dyraniadau Cyffredin y Cyngor. Bydd meddianwyr cyntaf ac olynol y tai rhent canolraddol yn cydymffurfio â diffiniad y CDLI o angen lleol. Ni chaiff anheddle fforddiadwy ei feddiannu gan unigolyn ar wahân i'r un sy'n meddiannu'r anheddle fel unig gartref ynghyd â dibynyddion.

Datblygiad sy'n cynnwys tŷ fforddiadwy canolraddol sengl i'w werthu, i'w ddatblygu gan unigolyn (hunanadeiladu) mewn Anheddiad Gwledig (Polisi H6)	
Math	Mae'r datblygiad yn cynnwys anheddle fforddiadwy unigol ar wahan gyda 3 llofft, fel y dangosir yn y cynlluniau a gymeradwywyd adeg materion neilltuedig/cais cynllunio llawn.
Deiliadaeth	Deiliadaeth y datblygiad yw anheddle fforddiadwy canolraddol i'w werthu, sy'n cael ei ddarparu gan yr ymgeisydd.
Trefniadau rheoli	I gychwyn bydd yr ymgeisydd yn byw yn yr anheddle, fel y nodir ar y cais cynllunio. Bydd y meddiannwr yn hysbysu'r Cyngor o unrhyw newid arfaethedig i feddianwyr. Bydd unrhyw feddianwyr arfaethedig olynol sy'n byw yn yr anheddle'n cyflwyno tystiolaeth o angen lleol i'w asesu gan y Cyngor er mwyn cadarnhau a yw'n cydymffurfio â diffiniad y CDLI o angen lleol, cyn cael meddiannu'r anheddle.
Maint yr anheddle	Ni fydd gofod llawr mewnol gros yr adeilad (gan gynnwys unrhyw garej ar wahân ond ac eithrio trwch waliau allanol) sy'n cael ei adeiladu [115 metr sgwâr] ac ni fydd ar unrhyw adeg yn fwy na 115 metr sgwâr.
Adeiladau atodol	Adeilad un llawr fydd yr adeilad atodol ar wahân, ac ni fydd gofod llawr yr adeilad dros 15 metr sgwâr. Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn yr adeilad atodol.
Maint y llain	Maint llain yr anheddle fforddiadwy yw [0.1ha]. Ni fydd cwrtil preswyl y cartref fforddiadwy ar unrhyw adeg mwy na 0.1ha (1000 metr sgwâr).
Gwerth ail-werthu	Ni fydd gwerth ail-werthu'r anheddle fforddiadwy yn fwy na'r uchafswm gwerthu sef [72%] o werth y farchnad agored, sef gwerth y tŷ ar y farchnad agored a ddyfernir gan Syrffwr Siartredig y RICS, ac sy'n cael ei leihau yn ôl y gostyngiad canrannol o [28%], neu fel y pennir gan y Cyngor yn seiliedig ar y lefel fforddiadwyedd a gyfrifir ar ddyddiad gwerthu'r eiddo.
Meini prawf meddianwyr (cyntaf ac olynol)	Bydd meddianwyr cyntaf ac olynol yr eiddo fforddiadwy'n cydymffurfio â diffiniad y CDLI o ran angen lleol. Mae'r Cyngor wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd cyntaf yn cydymffurfio â'r diffiniad hwn. Y Cyngor fydd yn asesu a yw meddianwyr olynol yn cydymffurfio â'r angen lleol er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r diffiniad hwn. Ni fydd unigolyn ar wahân i'r un sy'n meddiannu'r anheddle fel unig gartref, ynghyd â dibynyddion, yn cael byw yn y cartref fforddiadwy.

ATODIAD E Manylion cyswllt

Polisi Cynllunio Cyngor Sir Powys

ldp@powys.gov.uk

Cyngor Sir Powys, Gwasanaethau Cynllunio, Gwalia, Heol Ithon, Llandrindod, LD1 6AA

Ffôn: 01938 551083 / 01597 827288

www.powys.gov.uk/cy/cynllunio-a-rheoli-adeiladu/cynllun-datblygu-lleol/

Rheolwyr Datblygu Cyngor Sir Powys

planning.services@powys.gov.uk

Cyngor Sir Powys, Gwasanaethau Cynllunio, Gwalia, Heol Ithon, Llandrindod, LD1 6AA

Ffôn: 01597827161

www.powys.gov.uk/cy/cynllunio-a-rheoli-adeiladu/

Tai Fforddiadwy Cyngor Sir Powys

Affordable.housing@powys.gov.uk

Cyngor Sir Powys, Yr Hen Goleg, Heol yr Orsaf, Y Drenewydd SY16 1BE

Ffôn: 01597 827464

www.powys.gov.uk

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu ym Mhowys:

First Choice

customerservices@fcha.org.uk

Tŷ Avon, 19 Stanwell Road, Penarth, Bro Morgannwg, CF64 2EZ

Ffôn: 02920 703758

<http://www.fcha.org.uk/>

Grŵp Cynefin

post@grwpcynefin.org

Tŷ Silyn, Penygroes, Caernarfon, LL54 6LY

Uned 8 Gweithdai Penllyn, Y Bala, LL23 7SP

54 Stryd y Dyffryn, Dinbych, LL16 3BW

33-35 Stryd Fawr, Llangefni, LL77 7NA

Ffôn: 0300 111 2122

<http://www.grwpcynefin.org/cy/>

Melin Homes

enquiries@melinhomes.co.uk

Melin Homes, Tŷ'r Efail, Lower Mill Field, Pontypŵl, Torfaen NP4 0XJ

Ffôn: 01495 745910

<https://www.melinhomes.co.uk/cy/>

Mid Wales

info@mid-walesha.co.uk

Tŷ Canol House, Ffordd Croesawdy, Y Drenewydd, Powys, SY16 1AL

Ffôn: 0300 111 3030

<https://www.mid-walesha.co.uk/cy/>

Newydd

enquiries@newydd.co.uk

Tŷ Dewi Sant, Stryd yr Eglwys Newydd, Y Drenewydd, Powys, SY16 1RB

Ffôn: 0303 040 1998

www.newydd.co.uk/cy/

Pennaf

enquiries@pennaf.co.uk

Ffôn: 01745 538300

<http://www.pennaf.co.uk/>

Grŵp Pobl

contact@poblgroup.co.uk

Yr Hen Swyddfa Bost, Exchange House, Stryd Fawr, Casnewydd, NP20 1AA

Ffôn: 01633 679911

<https://www.poblgroup.co.uk/>

Wales & West

contactus@wwha.co.uk

Prif Swyddfa, Archway House, 77 Parc Tŷ Glas, Llanisien, Caerdydd, CF14 5DU

Ffôn: 0800 052 2526 neu 029 2041 5300

Tai Teg, Grŵp Cynefin

info@taiteg.org.uk

Blwch Post 167, Caernarfon, LL55 9BP

taiteg.org.uk

Rhwydwaith Cenedlaethol Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol

info@communitylandtrusts.org.uk

7-14 Great Dover Street, London, SE1 4YR

Ffôn: 020 3096 7790

www.communitylandtrusts.org.uk/