

**Cyngor Sir Powys**  
**Cynllun Datblygu Lleol**  
**2011 – 2026**

**Sesiwn 4 – Dydd Mawrth 4 Ebrill 2017**

**11:00 tan 17:00**

**TAI FFORDDIADWY A SIPSIWN A THEITHWYR**

**Papur ychwanegol mewn ymateb i Gwestiwn 5 e)**

## 1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r papur hwn yn dilyn Datganiad y Cyngor a gyflwynwyd ar gyfer y Gwrandawriad Sesiwn 4 (Tai Fforddiadwy, Llety Sipsiwn a Theithwyr a'r Ddarpariaeth Tai Arbenigol) lle, yn yr ymateb o fewn paragraff 5.e.2, addawyd rhagor o waith er mwyn rhoi ateb llawn i gwestiwn yr Arolygydd sef: "A yw Polisiâu H5 a H7 yn rhoi fframwaith clir a chyson ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig ac mewn ardaloedd gwledig? Ac a fyddai cyfuno'r polisiâu'n gwella eglurder y Cynllun?"
- 1.2 Yn y Datganiad Gwrandawriad 4, Cwestiwn 5, atebodd y Cyngor fel a ganlyn:  
*5.2.2 Wrth ddarparu fframwaith addas, yn sgil adolygu geirio polisiâu H5 a H7, mae'r Cyngor yn cydnabod yr angen i wella geirio'r polisiâu hyn a/neu'r cyfiawnhad rhesymegol er mwyn helpu gydag eglurder a chysondeb y polisiâu hyn, yn enwedig o safbwynt sut y bwriedir eu gweithredu. Felly mae'r Cyngor yn cynnig gwneud gwaith pellach ar ddiwygio polisiâu H5 a H7 cyn y sesiwn gwrandawriad, a'r bwriad yw argymhell i'r Arolygydd y caiff y diwygiadau hyn eu cynnwys fel Newidiadau Materion yn Codi.*
- 1.3 Mae'r papur hwn yn esbonio'r diwygiadau pellach arfaethedig mae'r Cyngor o'r farn y bydd yn ychwanegu eglurder i'r Cynllun ac yn gwella geiriad y polisi i sicrhau mwy o gysondeb ac yn galluogi gweithrediad effeithiol.
- 1.4 Mae'r Cyngor eisoes wedi esbonio nad yw'n cytuno y bydd cyfuno dau bolisi yn ychwanegu eglurder i'r Cynllun (gweler ymateb 5.e.3, Datganiad Gwrandawriad 4).
- 1.5 Bwriad y papur hwn yw egluro sut mae'r Cyngor yn ymdrin â datblygu safleoedd eithriedig tai fforddiadwy fel y cynigir ar hyn o bryd yn y Cynllun, a'r bwriad yw y bydd yn gymorth i'r Sesiwn Gwrandawriad 4. Fodd bynnag, mae'r Cyngor hefyd yn cydnabod efallai bydd angen adolygu'r ffordd mae'n datblygu Pentrefi Bach ac Aneddiadau Gwledig yn sgil trafodaethau yn y Sesiynau Gwrandawriadau 2 a 3 ac o ganlyniad y bydd angen rhagor o waith ar rai o bwytiau gweithredu penodol Sesiwn Gwrandawriad 3 (AP12 ac AP13).

## 2. Newidiadau Arfaethedig

- 2.1 Argymhellir y dylid diwygio Polisi H5 i ddarllen fel a ganlyn:

**Polisi H5 – Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (neu Gyfwerth) Safleoedd Eithriedig Tai Fforddiadwy**

I ddiwallu angen lleol wedi'i brofi a heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy, caniateir cynigion am ddatblygiadau ~~tai fforddiadwy dim ond~~ 100% o dai fforddiadwy fel eithriadau mewn:

1. Trefi a Phentrefi Mawr – ar safleoedd sy'n estyniad rhesymegol, sy'n cyffinio â, neu sy'n agos i'r ffin ddatblygu, **neu**
2. Pentrefi Bach – ar safleoedd ~~sy'n integredig o fewn neu~~ sy'n estyniad llai a rhesymegol ar bentref.

Caniateir datblygiadau safleoedd eithriedig lle:

- i. Mae maint y datblygiad yn gymesur â maint yr anheddiad.
- ii. Rhaid i'r tai fforddiadwy gael eu datblygu gan neu eu trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, neu sefydliad cywerth neu'r Awdurdod Tai Strategol.
- iii. Rhaid i ddaliadaeth a maint y tai fforddiadwy gyfateb i'r dystiolaeth o'r angen lleol am dai. Ni ddylai maint unrhyw uned fod yn fwy na 115 metr sgwâr.

1.2 Argymhellir y dylid diwygio Polisi H7 i ddarllen fel a ganlyn:

#### Polisi H7 - Cartrefi Fforddiadwy Gwledig **Unigol**

I ddiwallu angen lleol wedi'i brofi a heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy, caniateir y cynigion ar gyfer Cartrefi Fforddiadwy Gwledig unigol fel eithriad yn unig ar safleoedd ~~bach o fewn neu sy'n estyniad rhesymegol llai ar~~ wedi'u lleoli mewn Pentref Bach neu Anheddiad Gwledig, lle gellir integreiddio'r datblygiad yn dda i'r anheddiad ar yr amod y bodlonir y meini prawf isod:

- i. Cyfyngir ar faint yr uned i uchafswm fforddiadwy o 115 metr sgwâr o'i mesur yn allanol, a heb gynnwys tŷ allan neu fodurdy.
  - ii. Ni chaiff maint y llain, gan gynnwys gerddi a thir ategol, fod yn fwy na 0.1ha (1000 metr sgwâr).
  - iii. Rhaid i dŷ allan / modurdy unigol, p'un ai'n integredig neu beidio, fod yn unllawr a dim mwy na 15 metr sgwâr.
  - iv. Bydd hawliau datblygiad â ganiateir ar gyfer datblygiad a fyddai'n cynyddu arwynebedd llawr yn cael eu tynnu'n ôl.
  - v. **Mae'r anheddle wedi'i gyfyngu fel ei fod yn parhau'n fforddiadwy dros byth.**
- 2.3 Os fydd yr Arolygydd yn penderfynu cytuno i'r newidiadau yng ngeiriad y Polisi a amlinellir yn 2.2 fel Newidiadau o'r Materion yn Codi, mae'r Cyngor yn ystyried y dylid adlewyrchu'r diwygiadau hyn yn fwy clir yng ngeiriad Polisi Strategol SP6 trosfwaol (Dosbarthiad Twf ar draws yr Hierarchaeth Anheddiad). Felly, o ganlyniad i'r newidiadau hyn, mae'r Cyngor yn argymhell diwygiadau ôl-ddilynol i'r geiriad ym Mholisi SP6 fel y nodir yn Atodiad 1.

- 2.4 Er mwyn sicrhau adliniad ar draws y Cynllun ac i gael cysondeb, mae'r newidiadau hefyd yn golygu bod angen newid y geiriad ym Mholisi H1 – Cynigion Datblygu Tai (eisoed gyda newidiadau arfaethedig fel y nodwyd yn Atodiad 2 o Ddatganiad Sesiwn Datganiad 2 y Cyngor). Mae cynnwys y paragraff hwn **yn disodli'r** newidiadau arfaethedig a gyflwynwyd yn flaenorol. Argymhellir felly'r newidiadau canlynol fel Newidiadau o Faterion yn Codi:

#### 2.4.1 Polisi H1 – Cynigion Datblygu Tai

Yn unol â'r Polisiau Strategol SP1, SP3, SP5 a SP6, rhaid i leoliad, graddfa a math o gynigion datblygiadau tai cydymffurfio â'r meini prawf **safle** canlynol:

##### 1. Mewn Trefi a Phentrefi Mawr

- i) Wedi'u lleoli ar safleoedd a ddyranwyd ar gyfer tai a safleoedd addas eraill o fewn y ffin ddatblygu; **neu**

~~ii) Ar safleoedd sy'n estyniad rhesymol, ar a'r tu allan i ffiniau datblygu tai fforddiadwy ac yn unol â Pholisi H5.~~

- iii) Lle mae datblygiad yn cynnwys 100% o dai fforddiadwy dan eithriadau Polisi H5 dylid eu lleoli ar safleoedd eithriedig y tu allan i'r ffin datblygu wedi'i lleoli ar safleoedd sy'n llunio estyniad rhesymegol addas i'r anheddiad.

##### 2. Mewn Pentrefi Bach:

- i) Lleoli mewn bylchau mewnlenwi bychain rhwng tai a allai dderbyn un neu ddwy uned; neu mewn bylchau mewnlenwi mwy ac addas lle nodir hwynt ar gynllun gweithredu pentref a baratowyd gan gymuned ac a fabwysiadwyd fel Canllawiau Cynllunio Atodol; **neu**

~~ii) Ar safleoedd sy'n estyniad rhesymol llai ar bentref bach, ar gyfer tai fforddiadwy, ac yn unol â Pholisiau H5 a H7.~~

- iii) Lle mae'r datblygiad yn 100% o dai fforddiadwy dan eithriadau Polisi H5 dylid ei lleoli ar safleoedd sy'n ffurfio estyniad llai a rhesymegol i'r anheddiad; neu

- iv) Lle mae datblygiad yn cynnwys cartref fforddiadwy gwledig unigol o dan eithriadau Polisi H7 ar safle sydd wedi'i integreiddio'n dda i'r anheddiad.

##### ~~3. Mewn Anheddau Gwledig ac yng Nghefn Gwlad Agored:~~

- ~~i. Mewn anheddau gwledig, cartrefi fforddiadwy gwledig unigol i ddiwallu anghenion lleol yn unol â Pholisi H7.~~

- ii. ~~Tai i weithwyr mentrau gwledig, datblygiadau Un Blaned a throsi adeiladu gwledig yn unol a pholisi cenedlaethol.~~
- iii. ~~Adnewyddu tai wedi eu gadael, yn unol a Pholisi H11.~~

### 3. Mewn Anheddau Gwledig:

- i) Dylid eu lleoli ar safle sydd wedi'i integreiddio'n dda â'r anheddiad ac mae'n berthnasol i gartrefi fforddiadwy gwledig unigol yn unol ag eithriadau Polisi H7; neu
- ii) Yn ymwneud â chynigion datblygu sy'n bodloni un o'r meini prawf yn 4. i) –iii) isod

### 4. Yng nghefn gwlad agored:

- i) Yn ymwneud â'r angen am dai sy'n diwallu polisi cenedlaethol cyfredol ar dai yng nghefn gwlad agored; neu
- ii) Yn ymwneud â thrawsnewid adeilad(au) gwledig sy'n cyd-fynd â'r polisi cenedlaethol cyfredol ar yr ailddefnydd cynaliadwy o adeiladau gwledig; neu
- iii) Yn ymwneud ag adnewyddu cyn-adeilad segur yn unol â Pholisi H11.

2.4.2 Argymhellir ymhellach y dylid diwygio'r testun cyfiawnhad rhesymegol Polisi H1 er eglurder yn 4.6.2 (LDP42) fel a ganlyn:

4.6.2 Mae Polisi H1 yn nodi lleoliadau addas i dai o fewn hierarchaeth anheddiad sy'n cefnogi patrwm datblygu cynaliadwy. Eglurir y math a'r maint o ddatblygiad a fyddai'n addas i aneddiadau ar bob lefel yn yr hierarchaeth aneddiadau yn y polisi. Yn unol â'r Hierarchaeth Aneddiadau Cynaliadwy, mae'r CDLI yn cyfeirio'r mwyafrif o ddatblygiadau tai i drefi a phentrefi mawr. ~~Mewn Pentrefi Bach, rhaid i safleoedd a fyddai'n addas i'w datblygu fod yn bwlch mewnlenwi rhwng y tai presennol. Yn ddelfrydol, dylid gallu cael mynediad at fylchau mewnlenwi neu estyniadau rhesymegol ar hyd llwybr troed. Byddwn yn ymdrin â datblygiadau mewn pentrefi bach ac aneddiadau gwledig, gydag eithriadau priodol ar gyfer tai fforddiadwy ar raddfa fach ar gyfer anghenion lleol mewn dull cyfyngol. Yn unol â pholisi cenedlaethol mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygiadau preswyl newydd yng nghefn gwlad agored.~~ Mae'r polisi ~~hefyd~~ yn nodi lle byddai mathau arbennig o ddatblygiad yn cael eu cefnogi a'u penderfynu'n unol â pholisi cenedlaethol a'r nodiadau cyngor technegol, sef:

- Tai i weithwyr mentrau gwledig - gweler TAN6, Gorffennaf 2010.
- Datblygiadau Un Blaned – gweler TAN6, Gorffennaf 2010.
- Ailddefnyddio / addasu adeiladau gwledig - gweler PPW, TAN6 a TAN23.

### 3. Casgliad

3.1 Gyda'r cyfres o newidiadau sydd wedi'u cynnwys yn y papur hwn, mae'r Cyngor yn fodlon bod Polisiau H5 a H7 yn darparu fframwaith clir a chyson ar gyfer diogelu tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig ac mewn ardaloedd gwledig. Mae'r diwygiadau arfaethedig yn helpu i wahaniaethu'n gliriach y mathau o ddatblygiadau sy'n dderbyniol ym mhob lefel o'r hierarchaeth anheddiad ac i ddangos yn gliriach sut mae'r Polisiau'n cefnogi Strategaeth gyffredinol y Cynllun i ddiogelu twf yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy tra'n diwallu anghenion gwledig.

3.2 Os mai dymuniad yr Arolygydd yw cytuno i'r newidiadau a argymhellir gan y Cyngor, byddant yn cael eu cynnig fel Newidiadau o'r Materion yn Codi ac yn cael eu cynnwys yn y Rhestr o Newidiadau o'r Materion yn Codi fel y gellir ymgynghori arnynt yn llawn.

3.3 Fel y nodwyd yn y cyflwyniad i'r papur hwn (para 1.5 uchod) mae'r Cyngor yn cydnabod efallai bydd angen adolygu sut i ymdrin â datblygu Pentrefi Bach ac Aneddiadau Gwledig yn sgil trafodaeth yn y Sesiynau Gwrandawiaadau 2 a 3 ac felly bydd angen gwneud rhagor o waith ar rai pwyntiau gweithredu o Sesiwn Gwrandawiad 3 (AP12 ac AP13). Felly efallai bydd angen newidiadau pellach yn ddibynnol ar drafodaeth o'r materion hyn yn Sesiwn Gwrandawiad 4.

## ATODIAD 1 – DIWYGIADAU ARFAETHEDIG I BOLISI STRATEGOL SP6

### Polisi Strategol SP6 – Dosbarthiad Twf ar draws Hierarchaeth Anheddiad

Mae datblygiad tai a chyflogaeth wedi'i ddsbarthu yn unol â'r strategaeth anheddiad canlynol yn seiliedig ar lefelau gwasanaeth yr anheddiad a maint (yr aelwydydd) ac mae'n ddibynnol ar ei allu i gymryd twf cynaliadwy:

Categori	Math o Ddatblygiad
<b>Trefi: Mae o leiaf 50% o dwf tai y Cynllun a thir cyflogaeth y Cynllun o fewn:</b>	
<b>1. Trefi</b>	<b>Tai a Chyflogaeth:</b>  Bydd y cyfran uwch o ddatblygiadau newydd sydd eu hangen yn cael eu cyfeirio i Drefi. Bydd hyn trwy ymrwymïadau a dyraniadau newydd ac ar safleoedd addas o fewn y ffin datblygu.  <del>Hefyd, bydd tai fforddiadwy yn cael eu caniatáu ar safleoedd eithriedig.</del>  <b>Hefyd, efallai caniateir datblygiadau tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig addas y tu allan i'r ffin datblygu.</b>
<b>Pentrefi Mawr: Bydd o leiaf 25% o dwf tai y Cynllun a hyd at 20% o dir cyflogaeth y Cynllun o fewn:</b>	
<b>2. Pentrefi Mawr</b>	<b>Tai:</b>  Bydd cyfran arwyddocaol o'r datblygiadau tai newydd a fydd eu hangen yn cael eu cyfeirio at Bentrefi Mawr. Bydd hyn trwy ymrwymïadau a dyraniadau newydd ac ar safleoedd addas o fewn y ffin datblygu.  <del>Hefyd bydd tai fforddiadwy ychwanegol yn cael eu caniatáu ar safleoedd eithriedig.</del>  <b>Hefyd, efallai caniateir datblygiadau tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig addas y tu allan i'r ffin datblygu.</b>  <b>Cyflogaeth:</b>

	Mae dyraniadau tir cyflogaeth wedi'u gwneud yn y Pentrefi Mawr canlynol: Abermiwl, Yr Ystog, Four Crosses ac Aberllynfi (Safle Defnydd Cymysg).
<b>Pentrefi Bach: Dim mwy na 10% o dwf tai y Cynllun o fewn:</b>	
<b>3. Pentrefi Bach</b>	<p><b>Tai a Chyflogaeth:</b></p> <p>Nid yw'r CDLI yn dynodi ffiniau datblygu ar gyfer Pentrefi Bach ac nid oes unrhyw ddyraniadau ar gyfer datblygiadau o fewn yr haen yma.</p> <p><b>Tai:</b></p> <p>Bydd datblygiadau tai y Farchnad Agored wedi'i gyfyngu i blotiau mewnllewi bach (addas ar gyfer un neu ddau anheddle) oni bai y dynodir datblygiadau mewnllewi ar raddfa fwy o fewn <b>Cynllun Gweithredu Pentref cynllun gweithredu pentref</b> sy'n cael ei arwain gan y gymuned.</p> <p><del>Bydd tai fforddiadwy ychwanegol yn cael ei ganiatáu ar safleoedd eithriedig.</del></p> <p><del>Bydd Cartrefi Fforddiadwy Gwledig Unigol i ddiwallu anghenion lleol yn cael eu caniatáu ar safleoedd addas pan fyddant wedi'u hintegreiddio'n dda yn yr anheddiad.</del></p> <p><b>Hefyd, efallai caniateir datblygiadau tai fforddiadwy yn cynnwys darpariaeth am gartrefi tai fforddiadwy unigol ar safleoedd eithriedig addas.</b></p> <p><b>Cyflogaeth:</b></p> <p>Efallai bydd cynigion yn cael eu derbyn os oes cyfiawnhad iddynt a'u bod yn cydymffurfio a Pholisi.</p>
<b>Aneddiadau Gwledig a Chefn Gwlad Agored: Dim mwy na 15% o Dwf Tai y Cynllun:</b>	
<b>4. Aneddiadau Gwledig</b>	<b>Tai a Chyflogaeth:</b>



	<p>Bydd Aneidiadau Gwledig yn cael eu dynodi yn erbyn y meini prawf ym mholisi SP5. Nid ydynt wedi'u rhestru yn y CDLI nac ychwaith yn amodol ar ffiniau datblygu wedi'u diffinio. Ni does unrhyw ddyraniadau i'w datblygu o fewn yr haen yma a bydd angen cynigion ar gyfer datblygu eu hangen i ddiwallu polisiau eithrio fel y nodir o fewn polisiau lleol neu genedlaethol.</p> <p>Tai:</p> <p>Ni chaniateir datblygiadau tai ar gyfer y farchnad agored mewn Aneidiadau Gwledig.</p> <p><del>Caniateir tai fforddiadwy gwledig unigol i ddiwallu anghenion lleol am byth ar safleoedd addas sydd wedi'u hintegreiddio'n dda i anheddiad gwledig.</del></p> <p><b>Hefyd, efallai caniateir tai fforddiadwy yn y ffurf o dai fforddiadwy gwledig unigol ar safleoedd eithriedig addas lle lle meant wedi'u hintegreiddio'n dda i'r anheddiad.</b></p> <p>Cyflogaeth:</p> <p>Nid oes unrhyw ddyraniadau ar gyfer datblygiadau cyflogaeth o fewn yr haen hon. Efallai bydd cynigion yn dderbyniol os gellir eu cyfiawnhau a'u bod yn cydymffurfio gyda Pholisi.</p>
<p>5. Cefn Gwlad Agored</p>	<p>Tai:</p> <p><b>I gadw rheolaeth lem ar dai newydd mewn ardaloedd mwyaf ynysig Powys, <del>Dim ond dim ond</del> datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â'r polisiau eithriadau cenedlaethol ar gyfer datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad agored fel y nodir yn ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN6 fydd yn cael eu caniatu. yn y Cefn Gwlad Agored.</b></p> <p>Cyflogaeth:</p>

	<p>Nid oes unrhyw ddyraniadau am ddatblygiadau cyflogaeth o fewn yr haen hon. Efallai bydd cynigion yn dderbyniol os gellir eu cyfiawnhau a'u bod yn cydymffurfio â Pholisi.</p>
<p>Dim mwy na 30% o dir cyflogaeth y Cynllun ar safleoedd wedi'u lleoli y tu allan i hierarchaeth yr anheddiad:</p>	
<p>Safleoedd Dyranedig y tu allan i hierarchaeth yr anheddiad</p>	<p>Tai: Ddim yn berthnasol</p> <p>Cyflogaeth:</p> <p>Tir wedi'i ddyrannu yn :</p> <p>Chwarel a Gwaith Brics Talybont – Ar gyfer B1, B2, B8 a defnydd economaidd priodol eraill.</p> <p>Parc Busnes Clawdd Offa, Talybont – Ar gyfer defnydd B1.</p>