



Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol Eryri

Papur Tystiolaeth Bellach – Canrannau a Trothwyon Tai Fforddiadwy

Ebrill 2018

- 1.1 Mae'r papur hwn yn rhoi rhagor o dystiolaeth ar sut mae'r canrannau a'r trothwyon tai fforddiadwy wedi'u diffinio yng Nghynllun Datblygu Lleol diwygiedig Eryri. O fewn Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig Eryri, bu newid yn yr ymagwedd tuag at sicrhau tai fforddiadwy yn Eryri ac mae'r papur hwn yn amlinellu'r rhesymau y tu ôl i'r newid hwnnw.

Canrannau Tai Fforddiadwy

Angen a thargedau tai fforddiadwy

- 1.2 Cydnabyddir bod y targed Tai Fforddiadwy ar gyfer cyfnod y cynllun o 350 o dai fforddiadwy yn llai na chyfanswm yr angen fforddiadwy a nodwyd (2,130¹). Fodd bynnag, ystyrir bod y gofyniad tai fforddiadwy o 350 yn gyraeddadwy ac o fewn gallu / capasiti amgylcheddol y Parc Cenedlaethol yn unol â'r hyn a nodwyd yn yr Astudiaeth Capasiti Aneddiadau (Papur Cefndir 13).
- 1.3 Byddai ceisio cwrdd â'r angen cyffredinol o 2,130 o dai fforddiadwy yn gwthio cyfanswm y gofyniad tai yn fwy na'r amcanestyniadau aelwydydd a'r gofyniad tai hyd at 2031. Byddai hefyd yn gallu gwthio'r gyfradd gwblhau flynyddol i 142, ffigwr na chafodd ei gyflawni erioed yn y Parc Cenedlaethol, hyd yn oed yn y cyfnodau pan roedd y farchnad dai yn fywiog. O ganlyniad felly, ni ellir cyflawni ffigwr o'r fath yn ymarferol ac nid yw ychwaith yn ddymunol o fewn cyd-destun y Parc Cenedlaethol. Byddai ceisio cwrdd â'r angen cyffredinol yn golygu rhyddhau mwy o safleoedd a fyddai'n rhai mwy o ran maint. Oherwydd y cyfyngiadau amgylcheddol yn y canolfannau gwasanaeth lleol a'r aneddiadau gwasanaeth fel sy'n cael ei drafod yn fanylach ym mharagraff 2.5, byddai rhyddhau safleoedd mwy o fewn aneddiadau eilaidd yn arwain at ddatblygiad amhriodol mewn lleoliadau anghynadwy ac ni fyddai'n cydymffurfio â Strategaeth y Cynllun. Byddai dyraniadau o'r fath yn rhy fawr o ran graddfa ac yn amhriodol mewn lleoliad fel y Parc Cenedlaethol lle mai un o'r prif bwrpasau statudol yw **“gwarchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal.”**
- 1.4 Mae amcangyfrifon angen bob amser yn fwy na'r hyn sy'n ymarferol neu a ellir ei gyflawni. Mae'r Cynllun felly'n ymgymryd ymagwedd / patrwm gweithredu fwy ymarferol ac yn amlinellu lefel yr angen a ellir ei gyflawni o fewn cyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol y Parc Cenedlaethol. Mae'r targed tai fforddiadwy hefyd wedi ystyried y cyfyngiadau hyfywedd a nodwyd yn yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Mae'r Awdurdod yn ystyried bod ffigwr targed tai fforddiadwy o 350 o unedau yn y Cynllun, yn seiliedig ar asesiad realistig o'r hyn sy'n debygol o fod yn gyraeddadwy ac yn rhesymol, ac nid ar dargedau anghyraeddadwy yn seiliedig ar theori.
- 1.5 Mae'r tabl canlynol yn dangos bod CDLI Eryri wedi bod yn cyflawni tai fforddiadwy ers iddo gael ei fabwysiadu yn 2011:

Blwyddyn	Unedau Tai Fforddiadwy a Ganiatawyd
2012-13	23
2013-14	28
2014-15	16

¹ Fel adnabwyd yn Asesiad Marchnad Dai Lleol Conwy (2016-2021) a Asesiad Marchnad Dai Lleol Gwynedd (2013-2018)

2015-16	19
2016-17	18

Tabl 1: Tai Fforddiadwy a ganiatawyd 2012 - 2017

- 1.6 Mae'r Adroddiad Monitro Blynyddol yn dangos bod 104 o unedau tai fforddiadwy wedi'u caniatáu 2012-2017 (sy'n rhoi cyfartaledd o 21 uned fforddiadwy bob blwyddyn). Mae CDLI Eryri sydd wedi ei fabwysiadu, ar gyfartaledd yn gosod targed i ganiatáu 26 o gartrefi fforddiadwy'r flwyddyn - gan ddangos bod y targedau bron wedi'u cyflawni o dan y polisi cyfredol. Wrth adolygu Cynllun Datblygu Lleol Eryri fodd bynnag, mae'n rhaid i'r Awdurdod ystyried yr holl sylfaen dystiolaeth gyfredol megis Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wrth lunio polisi tai diwygiedig CDLI Eryri.

Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy

- 1.7 Mae Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy 2016 yn nodi'r targedau tai fforddiadwy canlynol ar gyfer pob ardal is-farchnad:
- Aberdyfi - 50% o Dai Fforddiadwy
 - Cefnwlod Abermaw - 40% o Dai Fforddiadwy;
 - Betws-y-Coed a'r Gefnwlod - 30% o Dai Fforddiadwy;
 - Mynyddoedd a Gogledd Arfordirol - 30% o Dai Fforddiadwy;
 - Harlech, Porthmadog a Chefnwlod Y Bala- 20% o Dai Fforddiadwy;
 - Dolgellau a'r Gefnwlod - 10% o Dai Fforddiadwy.
 - Blaenau a Chefnwlod Gorllewinol Parc Cenedlaethol Eryri (-ddol)
- 1.8 Mae'r Awdurdod wedi cymryd y rhain fel man cychwyn wrth ffurfio polisi. Mae'r targedau tai fforddiadwy a nodwyd yn yr Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn seiliedig ar fodel generig a gefnogir gan y diwydiant datblygu ar hyd a lled Cymru. Gan fod y rhagdybiaethau am werthoedd y broses ddatblygu ar gyfer mewnbwn penodol a chostau adeiladu yn gyffredinol ar hyd a lled Cymru, gellir cymryd y targedau hyfywedd yn yr Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy fel y sefyllfa waethaf. Mae yna ystyriaethau mwy lleol sy'n dylanwadu ar hyfywedd yn Eryri a thrafodir y rhain ymhellach ym Mharagraff 1.20.
- 1.9 Mae'r Awdurdod wedi diweddarau'r Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy i ddarparu dadansoddiad diweddar hyd at fis Mawrth 2018, ac i fynd i'r afael â'r cwestiynau a godwyd gan yr Arolygydd yn ei lythyr dyddiedig (Chwefror 21ain, 2018). Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi'i ddiweddarau (mis Mawrth 2018) wedi dod i'r casgliad nad yw'r darlun hyfywedd cyffredinol wedi newid yn sylweddol. Mae hyfywedd wedi gwella i raddau yn Harlech, Porthmadog a Chefnwlod Y Bala trwy gyfrwng y rhai fforddiadwy canolraddol gyda chynnydd o 20% o Dai Fforddiadwy i 30% o Dai Fforddiadwy, ond mae'n parhau i fod yn 20% trwy gyfrwng y llwybr Canllawiau Costau Derbyniol. Mae'r astudiaeth wedi'i ddiweddarau (Mawrth 2018) yn cadarnhau bod y dull gweithredu / ymagwedd a gymerir gan yr Awdurdod o ran targedau canran yn parhau i fod y patrwm gweithredu cywir o hyd.
- 1.10 Yn gyffredinol, mae ardaloedd is-farchnadoedd tai yr Astudiaethau Hyfywedd ar gyfer Tai Fforddiadwy yn cyd-fynd â'r Parthau Dylanwad a nodwyd eisoes yn y CDLI. Mae'r rhain yn ardaloedd sydd ar ffin y Parc Cenedlaethol ac mae ganddynt gysylltiadau cymunedol cryf. Maent hefyd yn 'ffit' / cydweddu'n rhesymol â'r hierarchaeth aneddiadau a nodwyd yng Nghynllun Ddatblygu Lleol Eryri (CDLIE) presennol, - canolfannau gwasanaeth, aneddiadau gwasanaeth a phentrefi. Er enghraifft, mae gan Y Bala a Dolgellau lefelau hyfywedd tebyg ac maent yn ganolfannau gwasanaeth. Byddai felly'n rhesymegol ac yn ymarferol pe bai'r targedau canran tai fforddiadwy a'r trothwyon datblygu wedi cael eu gosod yn unol â'r hierarchaeth aneddiadau presennol.

Er y bydd hyn yn golygu y bydd gan rai aneddiadau dargedau heriol ar gyfer tai fforddiadwy, mae hyn yn unol â dyheadau'r Cynllun a'r polisi cenedlaethol ac os profir bod hyfywedd yn anodd ar safleoedd penodol, bydd yr Awdurdod yn barod i drafod targed canran is fel sy'n wir yn y polisi presennol yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd.

- 1.11 Mae'r Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn awgrymu bod canrannau tai fforddiadwy wedi cael eu trawsnewid felly i gyd-fynd â'r hierarchaeth aneddiadau a nodwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri presennol fel a ganlyn:

Canolfannau gwasanaeth (Y Bala a Dolgellau) - i geisio cael 20% o dai fforddiadwy

Aneddiadau gwasanaeth (Aberdyfi, Betws y Coed, Harlech, Llanberis a Thrawsfynydd) – i geisio cael 33% o dai fforddiadwy

- 1.12 Mae'n holl bwysig bod yr Awdurdod yn gwneud y gorau o ran cyflawni tai fforddiadwy o fewn gallu / capasiti amgylcheddol y Parc Cenedlaethol. Ni fydd methu â chyflawni'r nifer uchaf o dai fforddiadwy yn cefnogi cadw pobl ifanc yn y Parc Cenedlaethol. Os yw pobl leol yn cael eu priso allan o'r farchnad efallai y bydd yn annog mwy o berchnogaeth ail gartrefi ac ymfudiad pellach o gyfeiriad grwpiau oedran hŷn. Dros y cyfnod hwy, bydd hyn yn newid cymunedau gwledig arwahanol sy'n siarad Cymraeg. Mae'r polisiâu yn y Cynllun yn ceisio osgoi neu liniaru yn erbyn y math yma o sefyllfa.

Pa mor gyflawnadwy yw'r safleoedd a ddyrennir

- 1.13 Mae'r holl safleoedd a ddyrennir yn y cynllun yn gyflawnadwy o fewn cyfnod y cynllun. Mae 11 o'r 16 safle wedi cael eu nodi ar gyfer 100% tai fforddiadwy a byddant yn cael eu darparu gan gymdeithasau tai sy'n gweithio'n weithredol yn Eryri. Mae 9 o'r 11 safle gyda thargedau o 100% o dai fforddiadwy eisoes mewn perchnogaeth cymdeithas dai sy'n darparu sicrwydd ychwanegol. Mae'r holl safleoedd 100% tai fforddiadwy eisoes yn y rhaglenni datblygu cymdeithasau tai sy'n darparu sicrwydd ychwanegol y bydd y safleoedd yn cael eu darparu. Mae % y targed tai fforddiadwy ar gyfer y 5 safle sydd mewn perchnogaeth breifat yn cymryd i ystyriaeth yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy ac fe ystyrir y gellir eu cyflawni o fewn cyfnod y cynllun.

Cyflawni ar y ddaear

- 1.14 Wrth osod canrannau tai fforddiadwy, mae'n bwysig ystyried y broses o gyflawni gwirioneddol ar y ddaear. Mae adroddiadau monitro blynyddol yr Awdurdod yn dangos bod unedau tai fforddiadwy wedi'u cyflawni ar lawr gwlad gan ddefnyddio'r % targed tai fforddiadwy uwch yn y cynllun a fabwysiadwyd ar hyn o bryd.
- 1.15 Er bod yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn nodi y gall hyfywedd datblygiad mewn rhai ardaloedd fod yn heriol, mae'r tystiolaeth yn awgrymu bod datblygiadau tai wedi'u cyflawni ar lawr gwlad ar % Tai Fforddiadwy uwch na'r hyn a gynigir yn yr Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Mae hyn yn dangos bod y targedau canran a nodir yn y cynllun adneuo yn cael eu cyflawni yn ymarferol. Mae tystiolaeth bellach o ystyriaethau mwy lleol sy'n effeithio ar hyfywedd yn Eryri wedi cael eu cynnwys ym mharagraff 1.20.
- 1.16 Amlygir hyn ymhellach pan edrychir ar feysydd penodol yn fwy manwl, er enghraifft, yn Nolgellau, mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn awgrymu y gallai 10% o dai fforddiadwy fod yn heriol. Fodd bynnag, os edrychwn ar y cyflenwadau ar safleoedd

gwirioneddol yn Nolgellau, byddai'n nodi bod y targed tai fforddiadwy o 20% a nodir yn y cynllun adneuo yn fan cychwyn mwy rhesymol:

Safle	Unedau Fforddiadwy wedi'u cwblhau
Uwch y Maes, Wenallt	12 allan o 80 o dai fforddiadwy (15%) wedi'u cwblhau
Fronallt	3 allan o 15 o dai fforddiadwy (20%) wedi'u cwblhau
Maes y Brith	3 allan o 17 fforddiadwy (18%)
Iard y Llew Aur	1 allan o 7 fforddiadwy (14%)
Bristol house (Newid defnydd / trosi)	2 allan o 3 (66%)
Central Buildings (Newid defnydd / trosi)	2 allan o 3 (66%)

Tabl 2: Targedau tai fforddiadwy wedi eu cyflawni yn Nolgellau

- 1.17 Yn Harlech, mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn awgrymu targed tai fforddiadwy o 20%. Fodd bynnag, os edrychwn ar ganiatâd cynllunio a roddwyd o dan darged presennol Cynllun Datblygu Lleol Eryri o 50%, byddai'n dangos bod y targed tai fforddiadwy o 30% a osodwyd ar gyfer Harlech yn y cynllun adneuo yn rhesymol

Blwyddyn	Cais	Cyfraniad Tai Fforddiadwy
2013-14	Dymchwel cartref preswyl gynt ac adeiladu 13 annedd fforddiadwy ar safle ar hap	100% tai fforddiadwy.
2014-15	Trosi a newid defnydd rhan o stiwdio artist presennol i 1 annedd fforddiadwy	1 uned (100 %)
2014-15	Trosi cyn ystafell arddangos ceir i 5 fflat a 2 uned fanwerthu	3 allan o 5 yn unedau fforddiadwy (60%)
2016-17	Trosi tŷ presennol a siop heb ei defnyddio i mewn i ddau annedd fforddiadwy	1 o unedau ychwanegol (100%)
2016-17	Cais Amlinellol ar gyfer codi 4 tŷ annedd fforddiadwy	Safle eithriedig (100%)
2016-17	4 tŷ annedd fforddiadwy	Safle eithriedig (100%)

Tabl 3: Targedau tai fforddiadwy yn Harlech

Aneddiadau eilaidd

- 1.18 Ers mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol Eryri, mae tai fforddiadwy wedi cael eu cyflawni mewn aneddiadau eilaidd hyd yn oed gyda'r targed tai fforddiadwy o 100% a nodir yn y Cynllun a fabwysiadwyd fel y dangosir yn y tabl isod:

Aneiddiadau Eilaidd	Dyranïadau M.A.	Adeilad newydd M.A. ar hap	Dyranïadau T.Ff.	Adeilad ar hap wedi ei adeiladu o'r NEWYDD	Trosiad Fforddiadwy	Trosiad Fforddiadwy AR HAP	Trosïadau Marchnad Agored	Newidiadau Marchnad Agored AR HAP /	Safleoedd Eithriadol	Newid Defnydd TFF	TFF Newid Defnydd AR HAP / ANNISGWYL	Newid Defnydd M.A.	Newid Defnydd MO AR HAP / ANNISGWYL	Menter Wledig / Anedd Amaethyddol	Anedd amnewid
	8	14	20	7		3		1	2	1	2	1	1	2	4

Tabl 4: Caniatadau Cynllunio wedi eu caniatáu yn yr anheddau eilaidd 2012-2017

1.19 Bydd lleihau'r canran tai fforddiadwy o 100% i 50% yn yr anheddiad eilaidd yn cynorthwyo i ddod â mwy o safleoedd ymlaen a chynorthwyo hyfywedd yn yr anheddiad eilaidd. Mae'r Awdurdod hefyd wedi ystyried yr angen i greu a chynnal cymunedau cynaliadwy trwy ddarparu'r cyfle i gael cymysgedd o ddatblygiadau tai. Bydd lleihau'r canran tai fforddiadwy i 50% yn ein galluogi i wneud y mwyaf o dai fforddiadwy yn seiliedig ar yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy a darparu'r cymysgedd o unedau marchnad agored a thai fforddiadwy i'w darparu i ddiwallu anghenion y gymuned leol. Mewn llawer o achosion bydd pobl leol hefyd am gael y cyfle i brynu cartrefi newydd ar y farchnad agored yn rhydd rhag deiliadaeth leol gan na fyddant yn bodloni'r meini prawf anghenion tai fforddiadwy. Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn awgrymu y bydd rhai aneddiadau eilaidd yn cael targedau tai fforddiadwy heriol. Mae hyn yn unol â dyheadau'r Cynllun, ac os profir bod hyfywedd yn anodd ar safleoedd penodol, bydd yr Awdurdod yn barod i drafod targed canran is. Ystyrir hefyd y bydd cael trothwyon datblygu penodol cyn y bydd y targed fforddiadwy yn cael ei gymhwyso yn annog datblygwyr llai i ddod yn fwy gweithgar yn y farchnad dai. Mae rhagor o wybodaeth am y trothwyon a gynigir yn y cynllun adneuo a sut y'i cymhwysir o fewn yr hierarchaeth aneddiadau wedi'i gynnwys yn ail ran y papur.

Ffactorau lleol

1.20 Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn seiliedig ar ragdybiaethau a diffiniadau gwybodol. Fel y nodwyd uchod, mae'n bwysig ystyried amgylchiadau lleol a allai ddylanwadu ar hyfywedd. Fe all ffactorau a all esbonio pam fod safleoedd yn dod ymlaen a pharhau i ddod ymlaen mewn meysydd y canfyddir eu bod yn anymarferol a hynny'n cynnwys cynnydd parhaus mewn gwerthoedd prisiau tai, efallai y bydd disgwyliadau tiffeddianwyr yn is yn gyffredinol ac fe all hyn alluogi i dir gael ei ryddhau am swm is na'r meinc nodau gwerth tir sy'n cael ei ragdybio yn yr astudiaeth hyfywedd. Mae'r rhan fwyaf o'r cynlluniau yn Eryri yn gynlluniau ar raddfa fach sy'n cael eu cyflawni ar gyfer neu gan unigolyn ac ni fyddent yn hapfasnachol fel y cyfryw, ac felly ni fyddai'n cael ei yrru gan yr un pryderon hyfywedd â'r rhai y mae datblygwyr mwy yn ymwneud â hwy. Gallai disgwyliadau trothwyon elw llai datblygwyr bach hefyd wella hyfywedd a gallai wneud datblygiadau penodol yn hyfyw. Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy 2016 a'r diweddaraf o'r rhain yn 2018 yn rhagdybio trothwy elw o 17% a throthwy elw o 20% ar werth datblygu gros. Tybiodd astudiaeth flaenorol yn Eryri i gefnogi Cynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd gan Wasanaethau'r Prisiwr (Dosbarth) drothwyon llawer is. Daeth Astudiaeth y Gwasanaethau Prisiwr (Dosbarth) i'r casgliad bod datblygiadau tai yn Eryri yn cael eu cynnal gan ddatblygwyr lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gallu gweithredu'n effeithiol ar lefelau elw is. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad bod yna lefel is o risg o amlygiad yn y farchnad hon. Cydnabu'r Gwasanaethau Prisiwr (Dosbarth) y dylai lefelau elw mewn

perthynas â gwerthiannau tai fforddiadwy i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod yn gymedrol iawn, sef 8%, o gostau, gan adlewyrchu rheolaeth prosiect yn unig gan nad oes gan y rhain lawer o risg oherwydd mae'r rhain yn cael eu gwerthu ymlaen llaw. O gofio amlygrwydd amlwg Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn y farchnad leol yn Eryri ynghyd â phresenoldeb datblygwyr yn lleol, mae'r Prisiwr Dosbarth yn cynnig bod sail elw is o oddeutu 8% i 15% o elw yn adlewyrchu'r realiti o fewn y Parc Cenedlaethol. Amlygir hyn bod elw datblygwr o 17% fel yr awgrymwyd gan yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy ar ben uchaf y raddfa hyfywedd ac yn fwy perthnasol i adeiladwyr cenedlaethol a rhanbarthol nad ydynt yn weithgar yn y Parc Cenedlaethol. Gyda'r cynlluniau hunan-adeiladu / rheoli, fodd bynnag, mae llai o angen i ystyried elw datblygwr, gan y bydd cynlluniau o'r fath yn cael eu datblygu gan unigolion neu fyddant yn cael eu rheoli trwy ddefnyddio contractwyr bach. Ystyrir hefyd, os gellir cael tir am bris rhesymol a bod adeiladwyr bach yn barod i dderbyn llai o elw, gall hyn wneud safleoedd bach yn hyfyw i'r adeiladwr llai hefyd.

- 1.21 Oherwydd natur wledig a phoblogaeth fach y Parc Cenedlaethol, ceir defnyddiau cyfyngedig eraill ar gyfer safleoedd datblygu newydd. Mae datblygiad masnachol neu adwerthu yn gyfyngedig ac fel arfer mae'r dewis rhwng amaethyddiaeth, twristiaeth a phreswyl. Mae datblygiad preswyl ar safleoedd llai ac wedi'i gyfyngu i adeiladwyr lleol. Fel arfer, bydd y dewis amgen o ran defnydd rhwng defnydd amaethyddol a phreswyl. Pan fydd hyn yn wir, bydd cynnydd sylweddol yn y pris er, oherwydd diffyg cystadleuaeth, mae pris tir preswyl yn gymharol isel. Dylai hyn alluogi rhyddhau tir is law gwerthoedd tir meincnod a awgrymir yn yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Atgyfnerthir hyn sefyllfa'r Awdurdod y gellir cyflawni Targed Tai Fforddiadwy mwy heriol fel sy'n cael ei gynnig yn y cynllun adneuo.
- 1.22 Mewn rhai ardaloedd, mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn nodi na fyddai rhai safleoedd yn hyfyw ar lefel benodol, fodd bynnag, mae'r dystiolaeth uchod yn awgrymu bod safleoedd wedi'u cwblhau a'u cyflawni ar lawr gwlad. Er y gallai fod yn heriol darparu'r targedau % ar rai safleoedd ar hap / annisgwyl, fe ellir addasu'r targedau hyn ar sail safle wrth safle yn unol â Pholisi Strategol G: Tai, yn dibynnu ar hyfywedd. Felly, gall y Cynllun fod yn hyderus y gellir cyflawni'r unedau fforddiadwy yn ystod cyfnod y Cynllun.
- 1.23 Un o nodau'r Cynllun yw sicrhau'r nifer mwyaf o dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau bod safleoedd yn fwy hyfyw ac er mwyn dod â hwy yn eu blaen ar gyfer cael eu datblygu, mae angen i dirfeddianwyr fod yn barod i werthu tir, ac adeiladwyr i ddatblygu safleoedd ar elw rhesymol. Yn Eryri, mae tir yn aml yn cael ei ryddhau i aelodau'r teulu am werth sy'n sylweddol lai, sydd unwaith eto'n gwella hyfywedd ac yn galluogi i Dai Fforddiadwy gael eu cyflawni. Mae angen taro cydbwysedd felly rhwng y nifer bosibl o dai marchnad agored yn erbyn y niferoedd fforddiadwy tebygol ar gyfer pobl leol. Mewn llawer o achosion bydd pobl leol hefyd am gael y cyfle i brynu cartrefi newydd ar y farchnad agored yn rhydd rhag cyfyngiadau meddiannaeth leol. Ni fydd pawb yn y gymuned yn bodloni'r gofynion meddiannaeth fforddiadwy a allai arwain at adael eu cymuned leol sy'n gwrthdaro â nodau'r CDLI ar Gefnogi Cymunedau Cynaliadwy. Mae'n amlygu pwysigrwydd cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy o fewn cymunedau'r Parc Cenedlaethol.

2. Trothwyon

- 2.1 Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 mae'r Awdurdod wedi pennu trothwyon capasiti gwahanol ar gyfer gwahanol rannau o ardal y cynllun uchod lle byddir yn ceisio cael elfen o dai fforddiadwy. Mae'r adran hon yn nodi'r ffactorau sydd wedi hysbysu a diffinio'r trothwyon a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri

Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol ac aneddiadau unigol, capasiti amgylcheddol a chymdeithasol

- 2.2 O gymharu ag awdurdodau cynllunio mwy, mae graddfa'r datblygiad tai a gynigir ym Mharc Cenedlaethol Eryri yn gymedrol. Mae unrhyw anghenion datblygu tai newydd yn ystyried pwrpasau statudol gor-redol y Parc.
- 2.3 Y rhain yw
- **Gwarchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwylt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal.**
 - **Hyrwyddo cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau rhinweddau arbennig yr ardal.**

Yn ogystal, mae gan y Parc Cenedlaethol ddyletswydd i:

- **Geisio meithrin lles cymdeithasol ac economaidd y cymunedau lleol o fewn ardal y Parc.**

- 2.4 Mae angen cydbwysedd gofalus rhwng gwneud y mwyaf o dai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol a'r angen i ryddhau mwy o dai marchnad agored er mwyn ysgogi'r farchnad dai leol, cynyddu'r gyfradd gwblhau gyffredinol a chefnogi adeiladwyr bach a'r economi leol yng nghyd-destun gosodiad dynodedig tirwedd.
- 2.5 Yn ystod y broses o adolygu / diwygio CDLI Eryri, cafodd capasiti corfforol, amgylcheddol a chymdeithasol ac addaswydd pob anheddiad ei asesu i ganfod pa aneddiadau a allai gynnig lle ar gyfer twf newydd, heb niweidio amgylchedd yr ardal a chyfaddawdu'r pwrpasau statudol. Mae'r gwaith hwn wedi'i ddogfennu yn y Papur Cefndir Astudiaeth Capasiti Aneddiadau (PC 13). Daeth yr Astudiaeth Capasiti Aneddiadau i'r casgliad bod cyfyngiadau amgylcheddol difrifol yn y canolfannau gwasanaeth ac aneddiadau gwasanaeth naill ai oherwydd perygl llifogydd, dynodiadau amgylcheddol neu o achos y topograffi. Er enghraifft, mae'r ddau anheddiad mwyaf, sef Y Bala a Dolgellau wedi'u lleoli o fewn parthau llifogydd ac mae rhai ardaloedd wedi'u dosbarthu fel rhai o fewn ardal risg llifogydd C2 neu C1. Mae prif ran Betws y Coed wedi'i gyfyngu i ddyffryn serth mewn ardal sydd mewn perygl o oddef llifogydd. Mae Harlech yn cael ei effeithio gan ddynodiad y castell fel safle Treftadaeth y Byd ac effaith unrhyw ddatblygiad newydd ar ei leoliad. Mae'r gor-ddatblygiad presennol eisoes wedi cael effaith andwyol ar leoliad y castell. Mae Aberdyfi hefyd yn cael ei gyfyngu gan y topograffi a'r effaith ar yr ardal gadwraeth, tra bo' gan Drawsfynydd ddigon o ymrwymadau cynllunio sydd yn bodoli eisoes. Daeth yr Astudiaeth Capasiti Aneddiadau i'r casgliad y byddai'n anodd iawn rhyddhau safleoedd mawr ychwanegol yn y canolfannau gwasanaeth lleol ac aneddiadau gwasanaeth heb achosi niwed i'r amgylchedd na lleoliad yr aneddiadau o fewn y Parc Cenedlaethol a chyfaddawdu / peryglu'r pwrpasau statudol, neu beidio â gwrthdaro â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15. Gellir darparu gwybodaeth weledol bellach ar gyfyngiadau'r

canolfannau gwasanaeth lleol a'r aneddiadau / setliadau gwasanaeth yn y Sesiwn Gwrandawriad os fydd yr Arolygydd o'r farn y byddai hyn o gymorth.

- 2.6 O ganlyniad, ystyriodd yr Awdurdod y byddai cynyddu'r trothwyon o fewn ffiniau datblygu tai lle byddai'r Awdurdod yn ceisio tai fforddiadwy ac yn dyrannu safleoedd priodol eraill ar gyfer tai fforddiadwy o 100%, neu gymysgedd o dai fforddiadwy a marchnad, yw'r ffordd fwyaf priodol ymlaen. Byddai'r dull gweithredu hwn yn cydbwysu'r angen i ddarparu tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol a byddai'n galluogi rhyddhau mwy o dai marchnad agored i ysgogi'r farchnad dai leol, cynyddu'r gyfradd gwblhau gyffredinol a chefnogi adeiladwyr bach a'r economi leol yng nghyd-destun dynodiad dynodedig lleoliad tirwedd.
- 2.7 Mae'r adran a ganlyn yn nodi proses feddwl yr Awdurdod a'r dystiolaeth y tu ôl i ddiffinio'r dyraniadau a'r trothwyon ym mhob haen anheddiad:

Canolfannau Gwasanaethau Lleol (Y Bala a Dolgellau).

- 2.8 **Bala** – Oherwydd agosrwydd Llyn Tegid ac afon Dyfrdwy, mae llawer o ardaloedd isel y dref o fewn ardal risg llifogydd C1, sy'n cyfyngu'n ddifrifol ar argaeledd tir datblygu posibl. Mae safleoedd i'r gogledd wedi'u lleoli ar dir llethrog amlwg nad yw'n gysylltiedig â'r ffurf drefol bresennol. Dyrennir dau safle yn y cynllun diwygiedig, un y tu ôl i'r Llew Coch (55 o unedau) ac un arall yng Nghysgod y Coleg (10 uned). Bydd y safle olaf yn cael ei ddatblygu gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar gyfer 100% o dai fforddiadwy. Byddai'r safle yn y Llew Coch yn cynhyrchu 11 o unedau fforddiadwy a 44 o dai marchnad agored. Ym mhob un mae 12 caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli a chynigir 12 uned ar safleoedd annisgwyl. Ni nodwyd unrhyw safle arall fel addas ar gyfer ehangu tai pellach yn y dref. Mae'r Awdurdod o'r farn bod yr ymagwedd hon yn darparu cydbwysedd cywir o dai marchnad a fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn nodi bod targed canran o 20% yn hyfyw yn Y Bala. Mae'r trothwy o 5 yn rhoi'r cyfle i dai marchnad ysgogi'r farchnad dai leol tra bydd y dyraniadau tai fforddiadwy yn bodloni'r angen lleol fforddiadwy yn Y Bala.
- 2.9 Mae'r tabl isod yn nodi'r cymysgedd o dai marchnad agored a fforddiadwy a gynigir yn Y Bala i ddiwallu anghenion tai y gymuned leol:

	Dyraniad	Ymrwymiad	Ar hap / annisgwyl
Marchnad agored	40	7	10
Fforddiadwy	25	5	2

Tabl 5: Y gymysgedd o dai marchnad agored a tai fforddiadwy a gynigir yn Bala

- 2.10 **Dolgellau** - Mae Dolgellau wedi'i gyfyngu yn sgil y risg o lifogydd, dynodiadau amgylcheddol a thopograffeg (brynau gweladwy). Mae gan Ddolgellau un safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai fforddiadwy yn y Wenallt Uchaf i'r de o'r anheddiad. Ystyrir bod y safle yn y Wenallt, ym mherchnogaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd, yn fwy addas ar gyfer tai fforddiadwy mewn ardal sydd â chymeriad tai cyhoeddus yn bennaf. Byddai'n annhebygol o ddenu tai marchnad agored. Ni nodwyd unrhyw safle arall yn addas ar gyfer ehangu ymhellach. Mae ehangu pellach yn cael ei gyfyngu gan berygl o lifogydd ac ystyriaethau amgylcheddol. Mae gan yr anheddiad nifer o ganiatadau cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer 59 o dai marchnad agored ar safleoedd lle mae'r gwaith wedi cael ei ddechrau ac mae 12 o rai ar hap wedi cael eu nodi. Felly, bydd y rhain yn parhau i fod ar gael fel tai marchnad ar gyfer cyfnod cyfan y Cynllun. Fe fydd y pwyslais, yn enwedig ym mlynnyddoedd cynnar y Cynllun ar gwblhau'r safleoedd hynny sydd eisoes â chaniatâd sydd eisoes yn bodoli. Pe bai safle tir llwyd mwy yn dod ar gael yn ystod cyfnod y Cynllun efallai y bydd mwy o dai marchnad yn dod ar gael. Er

hynny mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn nodi bod targed canran o 10% yn heriol yn Nolgellau. Fodd bynnag, os edrychwn ar nifer y rhai sydd wirioneddol wedi cael eu cwblhau ar safleoedd yn Nolgellau (gweler tabl 2), byddai'n dangos bod y targed tai fforddiadwy o 20% a nodir yn y cynllun adneuo yn fan cychwyn mwy rhesymol. Mae'r trothwy o 5 yn rhoi'r cyfle i dai marchnad ysgogi'r farchnad dai leol.

- 2.11 Mae'r tabl isod yn nodi'r cymysgedd o dai marchnad agored a fforddiadwy arfaethedig yn Nolgellau i ddiwallu anghenion tai y gymuned leol:

	Dyraniad	Ymrwymiad	Ar hap / annisgwyl
Y farchnad agored	0	59	12
Fforddiadwy	15	19	0

Tabl 6: Y gymysgedd o dai marchnad agored a tai fforddiadwy a gynigir yn Nolgellau

- 2.12 **Casgliad:** Aneddiadau Gwasanaethau Lleol (Y Bala a Dolgellau): Ceisio 20% o dai fforddiadwy ar safleoedd o 5 neu fwy o anheddau (4 anedd gyntaf ar y farchnad agored). I annog swm o dai marchnad, dim ond gyda'r pumed anedd y bydd y targed fforddiadwy yn cael ei sbarduno. Ystyrir mai'r Bala a Dolgellau yw'r canolfannau mwyaf sy'n gallu amsugno mwy o anheddau marchnad nag aneddiadau llai eraill. Mae gan y ddau anheddiad hyfywedd gwael ac mae 20% yn darged cymharol uchel. Ni fydd yn bosibl datblygu safleoedd dyrannu nac ar hap / annisgwyl mwy o faint er mwyn osgoi darparu tai fforddiadwy. Bydd yr awdurdod lleol yn ystyried potensial cyffredinol datblygu safle ac yn cynnwys tir sydd o gwmpas i sicrhau darpariaeth briodol o gartrefi fforddiadwy.

Aneddiadau Gwasanaethau: (Aberdyfi, Betws y Coed, Harlech, Llanberis a Thrawsfynydd)

- 2.13 **Aberdyfi** - Mae Tref Aberdyfi yn un arfordirol gyda 49% o'r eiddo presennol yn cael eu meddiannu fel ail gartrefi. Dyrannwyd tir ar Safle Ysgol Gynradd Aberdyfi sydd ar hyn o bryd mewn perchnogaeth gyhoeddus. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn awyddus i brynu'r safle i ddatblygu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol yr ardal. Mae cyfyngiadau amgylcheddol yn safleoedd diangen cyfyngedig iawn oherwydd y dopograffeg a chyfyngiadau amgylcheddol a chyfyngir ar ryddhau safleoedd pellach gan dopograffi a'r effaith bosibl ar yr ardal gadwraeth. Mae targed canran o 30% yn hyfyw yn Aberdyfi.

Aberdyfi

	Dyraniad	Ymrwymiad	Ar hap / annisgwyl
Y farchnad agored	0	0	4
Fforddiadwy	6	0	1

Tabl 7: Y gymysgedd o dai marchnad agored a tai fforddiadwy a gynigir yn Aberdyfi

- 2.14 **Betws y Coed** - Cyfyngir yr anheddiad i ddyffryn afon wedi'i amgylchynu gan goetir a llethrau serth. Mae ardaloedd isel yn rhan o berygl llifogydd C1 ac oherwydd y dopograffeg, ychydig iawn o gyfleoedd datblygu newydd sydd ar gael. Mae'r Awdurdod wedi bod yn gweithio gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, yr hwylusydd tai gwledig a chymdeithasau tai i nodi tir addas ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau amgylcheddol a pherchenogaeth tir yn gyfyngedig iawn i safleoedd datblygu addas. Mae'r Awdurdod yn parhau i weithio gyda phartneriaid i nodi safle eithriadol posibl ar gyfer tai fforddiadwy. Mae niferoedd yr ymrwymadau presennol yn

gyfyngedig i 7 uned. Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn nodi bod targed canran o 30% yn hyfyw ym Metws y Coed.

Betws y Coed

	Dyraniad	Ymrwymiad	Ar hap / annisgwyl
Y farchnad agored	0	6	1
Fforddiadwy	0	1	0

Tabl 8: Y gymysgedd o dai marchnad agored a tai fforddiadwy a gynigir ym Metws y Coed

2.15 **Harlech** - Mae'r dref wedi bod yn destun gor-ddatblygiad amhriodol yn y gorffennol ac mae'r Castell yn rhan bwysig o'r drefwedd gan wneud Harlech yn safle treftadaeth y byd. Mae gan y castell barth helaeth o "leoliad hanfodol" lle na ddylai unrhyw ddatblygiad newydd effeithio'n andwyol ar leoliad y Castell. Er dyrannwyd tir ger Penyrhwylfa, ni nodwyd unrhyw safle addas arall na fyddai'n cael effaith negyddol ar leoliad hanfodol y castell neu ddatblygiad uniongyrchol safleoedd llethrog amhriodol. Mae gan Harlech 11 ymrwymiad presennol, a photensial ar gyfer 11 o safleoedd ar hap / annisgwyl. Yn Harlech, mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn awgrymu targed tai fforddiadwy o 20%. Fodd bynnag, os edrychwn ar ganiatâd cynllunio a roddwyd o dan darged presennol Cynllun Datblygu Lleol Eryri o 50%, byddai'n dangos bod y targed tai fforddiadwy o 30% a osodwyd ar gyfer Harlech yn y cynllun adneuo yn rhesymol.

Harlech

	Dyraniad	Ymrwymiad	Ar hap / annisgwyl
Y farchnad agored	16	8	9
Fforddiadwy	8	3	2

Tabl 9: Y gymysgedd o dai marchnad agored a tai fforddiadwy a gynigir yn Harlech

2.16 **Llanberis** - Mae'r mwyafrif o'r setliad hwn y tu allan i ffin y Parc.

2.17 **Trawsfynydd** – Mae gan yr anheddiad 20 ymrwymiad sy'n bodoli eisoes sydd eisoes wedi cael eu dechrau gyda photensial ar gyfer 7 ar hap. Dyrannwyd tir ar gyfer tai fforddiadwy ar dir ger Bro Prysor. Mae'r ymrwymiau presennol yn cael eu datblygu'n araf iawn oherwydd y galw gwael o du'r farchnad. Mae'n debygol na fyddai rhyddhau tir pellach yn yr anheddiad hwn yn cael ei adeiladu oherwydd materion sydd a wnelo marchnadwyedd.

Trawsfynydd

	Dyraniad	Ymrwymiad	Ar hap / annisgwyl
Y farchnad agored	0	20	6
Fforddiadwy	10	0	1

Tabl 10: Y gymysgedd o dai marchnad agored a tai fforddiadwy a gynigir yn Nhrawsfynydd

2.18 **Casgliad: Aneddiadau gwasanaeth (Aberdyfi, Betws y Coed, Harlech, Llanberis a Thrawsfynydd)** – Ceisio 33%o dai fforddiadwy ar safleoedd o 3 annedd neu fwy (byddai'r 2 annedd cyntaf yn rhai marchnad agored). Mae'r trothwy wedi cael ei ostwng oherwydd fe fydd safleoedd yn llai mewn aneddiadau gwasanaeth ac fe fyddant yn fwy agored i newid cymdeithasol yn enwedig o ran yr iaith Gymraeg. Bydd cyfyngiadau ar ddatblygiadau tameidiog yn berthnasol i'r canolfannau gwasanaeth lleol.

Aneddiadau Eilaidd:

2.19 Yn achos Aneddiadau Eilaidd, mae'r trothwyon wedi'u gostwng oherwydd eu maint llai ac i osgoi datblygu tai marchnad ar sail hapfasnachol o bosibl yn yr aneddiadau mwy deniadol. Mae aneddiadau uwchradd yn bentrefi llai lle y dylai datblygiadau, - am resymau diwylliannol ac ieithyddol fod yn gyfyngedig ac fe ddylent gael eu pwysoli fwy tuag at y sawl sydd angen tai fforddiadwy. Mae'n hanfodol bod y cynllun yn anelu at greu cymunedau cytbwys a chynaliadwy trwy gefnogi datblygiad priodol sy'n diwallu anghenion tai y gymuned leol. Bydd yr Awdurdod yn ceisio cael 50% o dai fforddiadwy ar 2 neu fwy o anheddau (byddai 1 annedd ar gyfer y farchnad agored). Bydd hyn yn golygu am bob dau annedd y byddai angen i un ohonynt fod yn fforddiadwy. Cydnabyddir y bydd hyfywedd mewn rhai pentrefi yn peri rhai anawsterau, ond y targed presennol yw 100% o dai fforddiadwy heb unrhyw drothwy i ganiatáu ar gyfer rhai anheddau marchnad agored. Bydd angen i safle sy'n gallu cynnig lle ar gyfer mwy nag un annedd nodi'r potensial anheddol llawn ac osgoi datblygiad tameidiog er mwyn osgoi anheddau marchnad agored yn unig.

Yr angen i ysgogi'r farchnad dai leol

- 2.20 Mae graddfa'r datblygiad tai yn gymharol fach yn y Parc Cenedlaethol ac mae y rhan fwyaf o safleoedd yn fach ac yn wasgaredig yn ddaearyddol ar draws yr ardal. Mae'r farchnad dai yn y Parc Cenedlaethol yn lleol o ran natur, ac mae'n dibynnu ar adeiladwyr bach lleol a phrosiectau hunan-adeiladu ar safleoedd bach o lai na phum uned. Nid oes adeiladwyr tai rhanbarthol yn weithredol yn y farchnad ac felly mae faint o adeiladu tai marchnad fforddiadwy ar sail hapfasnachol sy'n digwydd yn gyfyngedig iawn.
- 2.21 Mae nifer yr unedau preswyl lle rhoddwyd caniatad cynllunio ar eu cyfer a gwblhawyd ers mabwysiadu wedi bod yn gymharol dda o ystyried amodau'r farchnad yn ddiweddar. Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf, bu gostyngiad yn nifer y tai a gwblhawyd gyda dim ond 18 uned wedi'u cwblhau yn 2015/16 ac 20 uned yn 2016/17 (gweler tabl 11 isod).

Blwyddyn	Nifer y Cartrefi a gwblhawyd		
	Safleoedd Mawr	Safleoedd Bach	Cyfanswm y rhai a Gwblhawyd
2007-2008			61
2008-2009	39	29	68
2009-2010	13	50	63
2010-2011	7	25	32
2011-2012	39	24	63
2012-2013	38	19	57
2013-2014	15	13	28
2014-2015	33	25	58
2015-2016	2	16	18
2016-2017	7	13	20

Tabl 11: Nifer y tai a gwblhawyd yn y Parc 2007-2017

- 2.22 Gallai'r gostyngiad mewn tai a gwblhawyd fod o achos amrywiaeth o ffactorau. Efallai y bydd y gostyngiad yn rhannol oherwydd yr amgylchedd benthyca anodd ar gyfer adeiladwyr bach a phrosiectau hunan-adeiladu. Bu gostyngiad parhaol yn y grant tai cymdeithasol yn raddol hefyd tuag at dai fforddiadwy yn enwedig yng Ngwynedd oherwydd bod Cyngor Gwynedd yn blaenoriaethu prosiectau cartrefi gofal ychwanegol unigol yn y blynyddoedd diwethaf yn hytrach na phrosiectau tai fforddiadwy llai. Mae'r flaenoriaeth gyda Gwynedd a Chonwy bellach wedi cael ei hail-ffocysu mewn perthynas â chyflawni tai fforddiadwy ac mae'r Awdurdod yn parhau i weithio'n agos gyda'r awdurdodau tai a'r cymdeithasau tai i ddod â safleoedd priodol ymlaen ar gyfer eu datblygu. Efallai bod y gostyngiad yn y tai a gwblhawyd yn gyffredinol wedi digwydd hefyd oherwydd bod nifer yr anheddau marchnad agored yn cael eu hatal rhag symud ymlaen yn ystod y cam cyn cyflwyno cais pan fo ymgeiswyr yn sylweddoli'n gynnar y bydd yn rhaid iddynt gydymffurfio â'r gofyniad am dai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol.
- 2.23 Mae datblygu tai llai ar gyfer y farchnad agored wedi bod yn absennol yn y cynllun presennol. Oherwydd natur leol y farchnad dai, mae'n bwysig nad yw polisiâu Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn cyfyngu'n ormodol ar y farchnad agored a'r gyfradd gwblhau gyffredinol. Bydd y trothwyon a gynigir yn y cynllun adneuo yn ysgogi rhai tai marchnad ar gyfer safleoedd llai er mwyn cynyddu'r dewis a'r gyfradd cwblhau yn gyffredinol yn ogystal â chefnogi adeiladwyr bach a'r economi leol.

Caniatadau preswyl y gorffennol a rhai a gwblhawyd: Maint y safle

- 2.24 Cafodd gwybodaeth am ganiatâd preswyl a rhai a gafodd eu cwblhau eu cymryd o'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai wrth bennu trothwyon capasiti safleoedd. Mae'r Gydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn nodi'r gyfran o dai a ganiateir ar wahanol feintiau safleoedd a chyfran y tai a gwblhawyd ar safleoedd gwahanol (gweler tabl 12 a 13 isod).

	Nifer y Ceisiadau a Ganiatwyd gydag un uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatwyd gyda 2 uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatwyd gyda 3 uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatwyd gyda 4 uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatwyd gyda 5 uned neu fwy	Anheddau Amnewid (unedau sengl)
Canolfan Wasanaeth Leol	3		2	1	3	
Aneddiadau Gwasanaeth	5		1	2	2	
Aneddiadau Eilaidd	21	3			4	4
Aneddiadau Llai	4		1			2
Cefn Gwlad Agored	29					5
CYFANSWM	62	3	4	3	9	11
%	67%	3%	4%	3%	10%	12%

Tabl 12: Caniatadau ymhob hierarchaeth ers 2012 yn ôl maint y safle

Mae 67% o'r ceisiadau cynllunio wedi bod ar gyfer unedau unigol

Mae 3% o'r ceisiadau cynllunio wedi bod ar gyfer safleoedd gyda 2 uned

Mae 4% o'r ceisiadau cynllunio wedi bod ar gyfer safleoedd gyda 3 uned

Mae 3% o geisiadau cynllunio wedi bod ar gyfer safleoedd o 4 uned

Mae 10% o geisiadau cynllunio wedi bod ar gyfer safleoedd o 5 uned neu fwy

Mae 12% o geisiadau cynllunio wedi bod ar gyfer tai newydd

2.25 Ers 2012, mae 90% o'r holl geisiadau cynllunio wedi bod ar safleoedd o lai na 5 uned, gyda 79% yn unedau unigol. Ni chafodd llawer o safleoedd o 2/3 a 4 uned eu caniatáu ers 2012. Gobeithio y bydd cyflwyno trothwyon uwch yn cefnogi adeiladwyr bach i ysgogi'r farchnad ar safleoedd llai i gynyddu dewis a chyfradd cwblhau cyffredinol. Yn Nolgellau ac yn Y Bala mae dros 30% o geisiadau cynllunio wedi bod ar safleoedd o 5 uned neu fwy.

Y RHAI A GWBLHAWYD ERS I GYNLLUN DATBLYGU LLEOL ERYRI GAEL EI FABWYSIADU	Nifer y Ceisiadau a Ganiatawyd gydag un uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatawyd gyda 2 uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatawyd gyda 3 uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatawyd gyda 4 uned	Nifer y Ceisiadau a Ganiatawyd gyda 5 uned neu fwy
Canolfan Wasanaeth Leol	5		6		68
Aneddiadau Gwasanaeth	4	4	6		23
Aneddiadau Eilaidd	32	5	4		29
Aneddiadau Llai	3	4	3		
Cefn Gwlad Agored	43	5			
	87	18	19		120
	CYFANSWM = 244				

Tabl 13: Tai a gwblhawyd ymhob hierarchaeth ers 2012 fesul maint y safle

Mae 35% o'r rhai a gwblhawyd wedi bod ar gyfer unedau unigol

Mae 7% o'r rhai a gwblhawyd wedi bod ar gyfer safleoedd gyda 2 uned

Mae 8% o'r rhai a gwblhawyd wedi bod ar gyfer safleoedd gyda 3 uned

Mae 0% o'r rhai a gwblhawyd wedi bod ar gyfer safleoedd o 4 uned

Mae 50% o'r rhai a gwblhawyd wedi bod ar gyfer safleoedd o 5 uned neu fwy

2.26 Ar ôl ystyried yr hyn a ganiatawyd ac a gafodd eu cyflawni ers 2012, mae'n cadarnhau bod y trothwyon a gynigir yn y CDLI Eryri adneuo yn rhesymol ac yn briodol ar gyfer pob haen anheddiad.

2.27 Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn nodi y gall hyfywedd datblygiad mewn rhai ardaloedd fod yn heriol. Bydd y trothwyon a nodir yn y cynllun yn gwella hyfywedd ymhellach. Mae'r cynllun wedi ceisio taro cydbwysedd rhwng y trothwyon a'r targedau,

er enghraifft, gall y Canolfannau Gwasanaethau Lleol ddarparu datblygiadau mwy, felly mae'r trothwy lle mae'r targed fforddiadwy yn dechrau yn 5 annedd neu fwy. Mae'r trothwy o 5 wedi cael ei gymhwyso oherwydd ychydig iawn o safleoedd bach newydd sydd wedi dod ymlaen yn y cynllun presennol gyda chymysgedd o dai marchnad a fforddiadwy. Byddai hyn hefyd yn cynyddu dewis a'r gyfradd gwblhau gyffredinol.

Casgliad:

2.28 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi ystyried yr holl dystiolaeth berthnasol i osod canrannau tai fforddiadwy a throthwyon safleoedd ar gyfer y datblygiadau preswyl uchod, a cheisir i gyfran o'r rhain fod yn dai fforddiadwy. Mae'r safleoedd sydd ar gael yn fach ac nid ydynt yn denu cyfaint, adeiladwyr rhanbarthol hapfasnachol. Mae'r Cynllun yn ceisio gwneud y mwyaf o nifer y tai fforddiadwy a gaiff eu hadeiladu ar ddyraniadau newydd ac ar safleoedd ar hap wrth ystyried: -

- Pwrpasau goruchaf y Parc Cenedlaethol i warchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal.
- Efen o angen fforddiadwy a nodwyd
- Yr angen i gadw cymunedau diwylliannol ar wahanol
- Cyfyngiadau hyfywedd
- Yr angen i ysgogi rhai tai marchnad ar gyfer safleoedd llai i gynyddu dewis a chyfradd cwblhau cyffredinol yn ogystal â chefnogi adeiladwyr bach a'r economi leol.
- Hyblygrwydd polisi ar hyfywedd y safle

2.29 Gan gymryd yr holl ffactorau uchod i ystyriaeth mae'r ganran ganlynol o ran targedau tai fforddiadwy yn cael eu hystyried yn rhesymol a chyraeddadwy fesul hierarchaeth aneddiadau:

Canolfannau gwasanaeth (Y Bala a Dolgellau) - i geisio 20% o dai fforddiadwy ar safleoedd o 5 neu fwy o anheddau (4 annedd gyntaf ar y farchnad agored).

Aneddiadau gwasanaeth (Aberdyfi, Betws y Coed, Harlech, Llanberis a Thrawsfynydd) – i chwilio am 33% o dai fforddiadwy ar safleoedd o 3 annedd neu fwy (byddai'r 2 annedd gyntaf yn rhai marchnad agored)

Aneddiadau eilaidd (pob pentref cydnabyddedig)– i geisio 50% o dai fforddiadwy ar 2 neu fwy o anheddau (byddai 1 annedd ar y farchnad agored).

Aneddiadau llai (pentrefannau) – bydd pob datblygiad newydd yn 100% o dai fforddiadwy ar safleoedd eithriadol wrth ymyl anheddau presennol.

Trosiadau – bydd gan drosiadau darged fforddiadwy o 50%.

2.30 Mae'r Awdurdod yn ystyried bod y targedau a'r trothwyon canrannol hyn yn briodol, yn rhesymol, ac yn gyflawnadwy o fewn cyd-destun y Parc Cenedlaethol.