

ARCHWILIAD	Arolygwr / Inspector: RICHARD DUGGAN BSc (Hons), DipTP, MRTPI
Adolygu Cynllun Datblygu Lleol Eryri	Swyddog Rhaglen / Programme Officer: RHIAN RANDALL
Eryri Local Development Plan Review	☎ 01766 772203 ✉ swyddogrhaglen@eryri.llyw.cymru
EXAMINATION	Swyddfa'r Parc Cenedlaethol / National Park Office, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF

Sesiwn Gwrandawriad 1:

Pennod 2 Y Strategaeth Ddatblygu a Phennod 5 Cymunedau Iach a Chynaliadwy – Darpariaeth Tai 10.00yb Dydd Mawrth 17 Gorffennaf 2018

Agenda Materion a Phethau sy'n Codi

- 1. Cyflwyniad**
- 2. Materion Gweithdrefnol**
- 3. Datganiad agoriadol gan yr Awdurdod**
- 4. A baratowyd y Cynllun Diwygiedig yn unol â'r gofynion gweithdrefnol angenrheidiol?**
 - a. A baratowyd y Cynllun Diwygiedig yn unol â'r Cytundeb Cyflenwi gan gynnwys Cynllun Ymgysylltu'r Gymuned?
 - b. A fu'r Cynllun yn destun i'r profion cadarn canlynol: Arfarniad o Gynaliadwyedd; Asesiad Amgylcheddol Strategol; ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd/ Asesiad Priodol?
 - c. A yw'r Cynllun wedi cael ei lywio gan ystyriaeth gadarn o ddewisiadau amgen rhesymol?
 - d. A yw'r Cynllun wedi ystyried gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015?
- 5. A yw Gweledigaeth y Cynllun yn parhau i fod yn ddigon uchelgeisiol a lleol-benodol ar gyfer cynllunio i 2031? A yw'r diwygiadau arfaethedig i'r CDLI yn ddigon penodol i'r Parc Cenedlaethol?**
 - a. A ydynt yn parhau i adlewyrchu'r natur unigryw lleol?
 - b. A ydynt yn ystyried Cynllun Rheoli'r Parc Cenedlaethol ac yn adlewyrchu pwrpasau statudol a dyletswydd y Parciau Cenedlaethol?

- c. Polisi Strategol A: Ychwanegwyd maen prawf newydd o ran cynhyrchu Cynlluniau Lle. A ddylai'r cynllun gynnwys esboniad o beth yw Cynlluniau Lle, a beth y cawsant eu cynllunio i'w wneud?
- d. A ystyriwyd y cydberthnasau rhwng strategaeth dwf y CDLI a strategaethau awdurdodau cyfagos?

6. Er na chynigir unrhyw newidiadau i'r strategaeth gyffredinol, a yw'n parhau i fod yn strategaeth gydlynol y mae ei pholisïau a'i dyraniadau'n llifo'n rhesymegol ohoni, ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn?

- a. A yw graddfa a lleoliad y datblygiad yn parhau i ymdrin â'r materion a nodwyd yn y CDLI?
- b. A yw lefel y twf o fewn yr hierarchaeth Aneddiadau wedi'i gyfiawnhau ac ar sail gadarn? A oes digon o gyfiawnhad parhaus ar gyfer categoraiddio aneddiadau?
- c. A yw'r targedau a'r amrediadau canrannol a nodir o fewn Polisi C Strategol yn briodol ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn?
- d. A yw Strategaeth Ofodol y Cynllun yn cynrychioli dull cynaliadwy o gynllunio, gan gynnwys o ran trafndiaeth, dros gyfnod y Cynllun?
- e. A oes digon o gyfiawnhad parhaus ar gyfer y patrwm tai a dosbarthiad datblygu a fabwysiadwyd? A yw cynnwys tai marchnad cyffredinol o fewn Aneddiadau Gwasanaeth ac Aneddiadau Eilaidd yn briodol?

7. A yw Strategaeth y Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid? A yw'r Cynllun yn parhau i ddarparu mecanweithiau cadarn ar gyfer Monitro a Gweithredu Strategaeth y Cynllun?

Pennod 5 Cymunedau Iach a Chynaliadwy - Darpariaeth Tai

8. A yw dosbarthiad gofodol tai newydd yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy?

- a. A yw dosbarthiad gofodol dyraniadau tai a chyfleoedd hap yn gyson â'r hierarchaeth aneddiadau a nodwyd?
- b. A fydd dosbarthiad gofodol twf tai yn ymwneud yn ddigonol â seilwaith trafndiaeth presennol ac arfaethedig, ac yn ymwneud â lle mae pobl yn debygol o weithio, siopa a chymryd rhan mewn hamdden?

9. A yw'r ffigwr o ofynion tai o 770 (51 uned y flwyddyn) yn briodol ac yn realistig i ddiwallu anghenion yr Awdurdod dros gyfnod y Cynllun?

- a. A yw'r Cynllun Diwygiedig wedi'i lywio gan asesiad cadarn o'r gofyniad tai, gan roi sylw i Bolisi Cynllunio Cymru?
- b. Wrth nodi'r ffigwr gofynnol, a roddwyd sylw digonol i amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru, e.e. amcanestyniadau seiliedig ar 2014?
- c. A yw'r ffigwr gofynnol wedi'i lywio gan asesiad cadarn o'r prif ddylanwadau lleol ar y galw am dai, gan gynnwys: ffurfio aelwydydd llai, lefelau mudo a chyfraddau tai gwag.
- d. Diwygiadau i Bolisi Strategol G.

10. A yw'r cyfrifiadau a'r asesiadau Cyflenwad Tai yn y Cynllun Diwygiedig yn briodol?

- a. A yw'r ffigyrau a nodir yn y Cynllun yn ddigon diweddar, yn gywir ac yn glir?
- b. A yw cynnyrch amcangyfrifedig y CDLI o safleoedd ymroddedig a hap yn realistig ac yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael?
- c. A oes digon o hyblygrwydd i ddelio â methiant y safleoedd a restrir yn y CDLI i ddod ymlaen? A yw'r cynllun wrth gefn (40 uned) yn ddigon? A yw'r lwfans llithriad o 5% yn darparu digon o hyblygrwydd pe na bai safleoedd yn dod ymlaen fel y rhagwelir?
- d. A fydd y Cynllun yn darparu cyflenwad o 5 mlynedd o dai ar hyd oes y Cynllun? A yw'r CDLI yn darparu cyfanswm boddhaol o dir ar gyfer datblygu tai?

11. A fydd lefel y twf a gynigir yn cael ei chyflenwi?

- a. A yw'r dyraniadau safle ar gael ac yn gyflenwadwy o fewn yr amserlenni disgwylidig?
- b. A gefnogir y dyraniadau gan fethodoleg asesu safle cadarn a chynhwysfawr, heb gyfyngiadau datblygu sylweddol, ac y dangosir eu bod yn hyfyw yn economaidd ac y gellir eu cyflenwi?
- c. A yw dyrannu cymaint o safleoedd ar gyfer 100% o dai fforddiadwy (11 o 16 o safleoedd tai a ddyrennir) yn ddull synhwyrol lle y gallai fod problemau hyfywedd a allai effeithio ar y ddarpariaeth?

- d. A yw'r ffiniau datblygu ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol, Aneiddiadau Gwasanaeth ac Aneiddiadau Eilaidd wedi'u ffurfio'n gyson ac yn gydlynol?

Tai Fforddiadwy:

12. A yw'r targed tai fforddiadwy o 350 uned yn briodol o ystyried yr angen cyffredinol am 2,130 o unedau? Sut mae'r Cynllun yn darparu ar gyfer y gwahanol fathau o ddeiliadaeth sydd eu hangen i ddiwallu'r angen?

13. A yw'r trothwyon ar gyfer darparu tai fforddiadwy a nodwyd yn 'Polisi Strategol G: Tai' yn realistig ac wedi eu seilio ar asesiad credadwy o hyfywedd?

- a. A yw'r Cynllun yn cynyddu'r cyfleoedd cyflenwi ar gyfer darparu tai fforddiadwy?
- b. A yw'r Cynllun yn seiliedig ar asesiad cyfredol o'r ystod lawn o ofynion tai ar draws y Parc Cenedlaethol?
- c. Sut ddefnyddir cyfraniadau oddi ar y safle i ddarparu tai fforddiadwy, a pha fecanweithiau sydd ar waith i sicrhau bod y lefelau cyfraniadau a geisir yn realistig ac yn dryloyw?
- d. Dengys tueddiadau o'r gorffennol bod safleoedd mwy a'r rhai sydd â chyllid Grant Tai Cymdeithasol (SHG) yn fwy hyfyw. Sut ddarperir y safleoedd o fewn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol, Aneiddiadau Gwasanaeth ac Aneiddiadau Eilaidd? A ddarperir y nifer angenrheidiol o dai fforddiadwy?
- e. A yw'r Cynllun yn ddigon clir ynghylch cyflenwi a hyfywedd tai fforddiadwy o fewn ardaloedd is-farchnad?
- f. Mae'n debygol y datblygir plotiau unigol ac addasiadau gan unigolion preifat (fel y dangosir gan dueddiadau yn y gorffennol). Yn absenoldeb Grantiau Tai Cymdeithasol (SHG) sydd ar gael i ddatblygwyr preifat, a fydd cynlluniau o'r fath yn hyfyw?

14. A yw'r Cynllun yn rhoi sail gadarn ar gyfer gweithredu a monitro darpariaeth tai?

- a. A yw'r Cynllun yn ymgorffori mecanweithiau monitro ac adolygu cadarn a fydd yn galluogi strategaethau tai marchnad agored a thai fforddiadwy i ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy'n newid, megis newid yn amodau'r farchnad?
- b. A yw'n cynnwys targedau a cherrig milltir adnabyddadwy clir yn ogystal â sbardunau i weithredu os na fydd y niferoedd yn dod ymlaen fel y rhagwelir?

15. Yr Iaith Gymraeg a Chymunedau

- a. A yw'r trothwyon a nodir ym Mholisi 18 yn parhau i fod yn addas at y diben?
- b. A fyddai'r angen am Ddatganiad Cymunedol ac Ieithyddol i gydfynd â chais cynllunio am safleoedd hap annisgwyl yn rhyfeichus i ddatblygiad sy'n dod o fewn y categori hwn?

16. Yng ngoleuni Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu diwygio Polisi Cynllunio Cymru (PCC). Beth yw goblygiadau, os o gwbl, y PCC diwygiedig arfaethedig ar ddarparu tai o fewn CDLI Eryri Diwygiedig?

17. Unrhyw fater arall.