Archwiliad o Gynllun Datblygu Lleol Eryri:

Pwyntiau Gweithredu yn deillio o Sesiwn Gwrandawiad 1

Pwynt Gweithredu 1: Gwaith pellach i nodi tueddiadau hanesyddol mewn perthynas â safleoedd ar hap mawr ac fe ddylid cynnwys lwfans yn y ddarpariaeth dai gyffredinol

Mae'r Awdurdod wedi ymgymryd â gwaith pellach i nodi'r tueddiadau hanesyddol mewn perthynas â safleoedd ar hap mawr ym Mharc Cenedlaethol Eryri.

Mae'r Awdurdod wedi edrych ar yr holl geisiadau cynllunio a ganiatawyd yn y Parc Cenedlaethol yn ystod y 10 mlynedd ddiwethaf rhwng 2008 a 2018. Mae'r tabl isod yn darparu gwybodaeth ar safleoedd datblygu ar hap mawr, ei leoliad, y math o ddatblygiad a'r nifer o unedau a ganiateir.

Safleoedd ar hap mawr a ganiatawyd 2008 - 2018

	Safle	Lleoliad	Hierarchiaeth Anheddiad	Math	Unedau
2008	Hostel ieuenctid	Llanbedr	Anheddiad eilaidd	Ailddatblygiad	9
2009	Abbey Arms	Llan Ffestiniog	Anheddiad eilaidd	Ailddatblygiad	13
2009	Golden Lion Yard	Dolgellau	Canolfan Wasanaeth Leol	Ailddatblygiad	7
2012	Maes Parcio Plas yn Dre	Bala	Canolfan Wasanaeth Leol	Adeiladu o'r newydd	12
2013	Pant yr Eithin	Harlech	Anheddiad Gwasanaeth	Ailddatblygiad	13
2014	Trosiad Capel	Harlech	Anheddiad Gwasanaeth	Trosiad	5
2018	Banc Natwest Bank	Bala	Canolfan Wasanaeth Leol	Ailddatblygiad	5
				CYFANSWM	64

Mae'r tabl uchod yn nodi cyfanswm o 7 o ddatblygiadau a ganiateir ar safleoedd annisgwyl / ar hap mawr rhwng 2008 a 2018 yn amrywio o safle 5 uned i safle 13 uned. Mae'r tabl uchod yn rhoi cyfanswm o 64 uned dros gyfnod o ddeng mlynedd sy'n cyfateb i 6.4 uned y flwyddyn. Er mwyn nodi lwfans yn CDLl Eryri, mae'n bwysig ystyried beth yw'r tebygolrwydd y bydd y duedd hon yn parhau dros gyfnod y cynllun. Nid yw ffiniau datblygu tai CDLl Eryri Adneuo wedi newid yn sylweddol ers mabwysiadu CDLl Eryri ac felly mae'n rhesymol tybio y bydd cyfleoedd ar hap mawr yn lleihau o fewn ffiniau diwygiedig datblygu tai yng NghDLl Eryri. Felly mae'r Awdurdod o'r farn y byddai'n rhesymol cynnwys lwfans o 5 uned y flwyddyn o fewn y ddarpariaeth tai gyffredinol. Byddai hyn yn cyfateb i gyfanswm o 75 uned dros gyfnod y Cynllun (2016 - 2031). Byddai hyn yn arwain at ddarpariaeth gyffredinol o 885 o unedau (810 + 75 uned). Byddai'r cynnydd mewn darpariaeth tai yn arwain at gynyddu hyblygrwydd y cynllun o 5% i 15%. Byddai'r newidiadau hyn yn sicrhau bod y Cynllun yn fwy cywir ac ni fydd y newidiadau yn effeithio ar gadernid y Cynllun.

Mae'r Awdurdod hefyd wedi edrych ar ddosbarthiad y safleoedd annisgwyl mawr hanesyddol hyn ym mhob haen anheddiad. Mae'r tabl isod yn dangos dosbarthiad safleoedd annisgwyl mawr a ddaeth ymlaen ym mhob haen anheddiad ynghyd â chyfran % er mwyn cyfrifo'r lwfans safle ar hap /annisgwyl mawr ar gyfer pob haen anheddiad dros gyfnod y Cynllun.

Haen Anheddiad	Nifer yr unedau	%	% wedi'i dalgrynnu i fyny
Canolfan Wasanaeth Leol	24	38%	40
Anheddiad Gwasanaeth	18	28%	30
Anheddiad eilaidd	22	34%	30

Mae'r cyfrannau uchod yn adlewyrchu natur yr aneddiadau o fewn y Parc Cenedlaethol (2 ganolfan wasanaeth leol, 5 o aneddiadau gwasanaeth a 38 o aneddiadau eilaidd gyda rhai o'r aneddiadau eilaidd hyn, ee Llan Ffestiniog ychydig yn fwy nag eraill). Mae'r Awdurdod o'r farn mai dosbarthu'r lwfans ar hap mawr yn seiliedig ar y duedd ddosbarthiad hanesyddol a nodwyd uchod yw'r ffordd briodol ymlaen ac fe dalgrynnwyd y cyfrannau i fyny yn unol â hynny.

Mae'r newidiadau sydd eu hangen i CDLl Eryri diwygiedig er mwyn cymryd i ystyriaeth fod cynnwys lwfans safle ar hap mawr ar y ddarpariaeth dai gyffredinol wedi cael eu cynnwys yn y Newidiadau i'r Materion a Godwyd (NMG) 4.

<u>Pwynt Gweithredu 2: Gwaith pellach i gyfiawnhau'r trothwyon arfaethedig ac unrhyw ystyriaethau hyfywedd.</u>

Mae'r trothwyon ar gyfer darparu tai fforddiadwy a nodir yn y CDLl Eryri diwygiedig yn realistig ac yn seiliedig ar asesiad credadwy o hyfywedd. Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn dod i'r casgliad mai lleoliad fydd y gyrriant allweddol o ran hyfywedd yn hytrach na graddfa'r datblygiad. Felly, ystyrir bod y trothwyon o 5, 3 a 2 o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Aneddiadau Gwasanaeth ac Aneddiadau Eilaidd yn y drefn honno yn hyfyw o ran yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy.

Mae trothwyon 5, 3 a 2 hefyd yn adlewyrchu math a maint y datblygiadau sy'n dod ymlaen yn y Parc Cenedlaethol. Mae gan Ganolfannau Gwasanaethau Lleol Y Bala a Dolgellau drothwy o 5 i adlewyrchu eu statws fel yr aneddiadau mwyaf yn y Parc Cenedlaethol, maint y safleoedd sy'n dod ymlaen a'u gallu i ddarparu ar gyfer datblygiad newydd a newid. Bydd anghenion tai Y Bala a Dolgellau yn cael eu diwallu gan gymysgedd o dai marchnad agored ac mae safleoedd yn cael eu dyrannu yn y ddau anheddiad ar gyfer 100% o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Mae trothwy o 3 o fewn yr Aneddiadau Gwasanaeth a throthwy o 2 o fewn Anheddiad Eilaidd unwaith eto yn adlewyrchu eu statws, maint y safleoedd sy'n dod ymlaen a'u gallu i ddarparu ar gyfer datblygiad newydd a newid.

Mae'r Awdurdod hefyd wedi ystyried ffactorau lleol ac yn ystyried Adroddiadau Monitro Blynyddol blaenorol a'r hyn a gyflwynwyd ar lawr gwlad. Ystyriwyd bod yr holl dystiolaeth berthnasol yn gosod trothwyon safleoedd ar gyfer datblygiad preswyl uchod a bydd cyfran o dai fforddiadwy yn cael ei geisio. Ceir rhagor o wybodaeth yn y *Papur Cefndir Tystiolaeth Bellach: Canrannau a Throthwyon Tai Fforddiadwy* (Ebrill 2018).

Mae'r Cynllun yn ceisio gwneud y mwyaf o nifer y tai fforddiadwy a gaiff eu hadeiladu ar safleoedd annisgwyl / ar hap wrth ystyried:

- Pwrpasau goruchaf y Parc Cenedlaethol i warchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal.
- Elfen o angen fforddiadwy nodedig

- 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

Mae'r Awdurdod o'r farn mai cynyddu'r trothwyon yn y CDLl diwygiedig Eryri a dyrannu safleoedd priodol eraill ar gyfer tai fforddiadwy 100% yw'r ffordd fwyaf priodol ymlaen i sicrhau darpariaeth. Byddai'r dull hwn yn cydbwyso'r angen i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol a byddai'n galluogi ar gyfer 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 tirwedd dynodedig. Bydd trothwyon 5, 3 a 2 yn gwneud safleoedd yn fwy deniadol i adeiladwyr tai lleol sy'n gweithredu yn y Parc Cenedlaethol a byddant yn arwain at gymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy wedi'u cwblhau i ddiwallu anghenion y cymunedau lleol.

O ran cyfraniad tai fforddiadwy, ni fyddai'r Awdurdod yn ceisio cyfraniadau tai fforddiadwy islaw'r trothwyon. Bydd unrhyw unedau a gynigir islaw'r trothwyon hyn yn unedau marchnad agored a fydd heb oblygiadau hyfywedd. Nid oes gan adeiladwyr tai bach, lleol, o anghenraid, yr arian tuag at dalu symiau cymudedig ar y safleoedd llai hyn (islaw'r trothwy) ac fe allai hyn olygu bod y gwaith o gyflawni tai yn y Parc Cenedlaethol yn mynd seguro. Mae'r Awdurdod yn awyddus i sicrhau bod anghenion tai yn cael eu diwallu ar y safle i ddiwallu anghenion y gymuned leol. Ni fyddai symiau wedi'u cymudo o reidrwydd yn gwarantu cyflawni Tai Fforddiadwy ar y safle.

Ar ôl edrych ar yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy a'r holl dystiolaeth leol mae'r trothwyon a gynigir yng NghDLl diwygiedig Eryri yn cael eu hystyried yn hyfyw, yn rhesymol ac yn gyflawnadwy fesul haen anheddiad.

Pwynt Gweithredu 3: Gwaith pellach i esbonio sut mae'r gwahanol ddeiliadaethau a aseswyd yn yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi dylanwadu ar y % targedau tai fforddiadwy ac esbonio pa lwybr sy'n adlewyrchu orau'r math o dai sy'n fwyaf tebygol o gael eu cyflawni yn ymarferol yn y Parc Cenedlaethol.

Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy 2016

Mae'r elfen Tai Fforddiadwy wedi cael ei brofi trwy ystyried dau ddull gweithredu daliadaeth wahanol yn yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Y cyntaf trwy gyfeirio at incwm cartrefi lleol sy'n tybio y bydd y cynnyrch Tai Fforddiadwy yn canolbwyntio ar anghenion lleol a tuag at berchnogaeth cartref (dull gweithredu tai fforddiadwy canolraddol). Yr ail ddull gweithredu, yn tybio y bydd cymdeithasau tai yn prynu unedau Fforddiadwy ar sail daliadaeth niwtral ar 42% o CCD (Canllawiau Costau Derbyniol). Cyhoeddir CCD gan Lywodraeth Cymru ac maent yn gostau dangosol ar gyfer darparu Tai Fforddiadwy.

Y math o dai fforddiadwy sy'n fwyaf tebygol o gael eu cyflawni yn ymarferol (ac a gyflawnwyd yn y blynyddoedd blaenorol) ym Mharc Cenedlaethol Eryri yw'r llwybr Adran 106 canolraddol sy'n canolbwyntio ar anghenion lleol a tuag at berchnogaeth cartref. Dyma'r dull gweithredu / ymagwedd a gymerir gan brosiectau hunan-adeiladu a chan adeiladwyr bach sy'n weithgar yn y Parc Cenedlaethol. Oherwydd y ffactorau uchod, **llwybr canolradd AHTFf 2016 oedd y dull daliadaeth a ddefnyddiwyd fel man cychwyn ar gyfer penderfynu ar y % o dargedau tai fforddiadwy yn y Cynllun.**

Mae'r profion o dan y dull CDD yn rhagdybio y bydd cymdeithasau tai yn prynu unedau fforddiadwy ar safleoedd preifat ar 42% o CCD. Mae'r dull gweithredu / ymagwedd hon yn fwy perthnasol ar gyfer safleoedd mwy y tu allan i'r Parc Cenedlaethol. Yr unig safle mawr a ddyrennir o fewn y Cynllun y gallai'r ymagwedd hon fod yn berthnasol iddo yw'r safle y tu ôl i'r Red Lion, yn Y Bala.

Canfyddiadau diweddaru AHTFf 2018:

Diweddarodd yr Awdurdod yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn 2018 i sicrhau bod y ffigyrau diweddaraf yn cael eu cyflwyno i'r Arolygydd yn Sesiynau Gwrandawiad yr Archwiliad. Dangosodd yr AHTFf a ddiweddarwyd bod hyfywedd wedi gwella mewn rhai ardaloedd o'i gymharu ag astudiaeth 2016 yn benodol yn ymwneud â'r llwybr daliadaeth ganolraddol. Mae'r canfyddiadau ymhellach yn cefnogi'r targedau a osodir yn y Cynllun. Mae llwybr ACG AHTFf 2018 hefyd yn cefnogi'r targed o 20% yn Y Bala.

Yn ogystal, yn y Parc Cenedlaethol, mae tueddiadau yn y gorffennol a thrafodaethau parhaus gyda chymdeithasau tai yn dangos bod yn well gan gymdeithasau tai - ac maent yn darparu 100% o dai fforddiadwy ar eu safleoedd eu hunain yn hytrach na phrynu unedau fforddiadwy ar safle preifat. Mae'r dull hwn hefyd yn cael ei adlewyrchu yn y Polisi Tai Fforddiadwy yn y Cynllun.

Yn ychwanegol at yr Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2016 a 2018), mae'r Awdurdod hefyd wedi darparu tystiolaeth i amlinellu cyfraddau cyflawni'r gorffennol a nodi ffactorau lleol. Trafodir y rhain yn fanylach yn Nogfen Archwiliad 007: Papur Tystiolaeth Bellach - canrannau a throthwyon tai fforddiadwy (Ebrill 2018)

<u>Pwynt Gweithredu 4: Rhoi diweddariad ar gynnydd gyda AHTFf Gwynedd</u>

Mae'r Awdurdod mewn sefyllfa unigryw gan nad yw'n cynhyrchu AHTFf yn benodol i ffin Awdurdod y Parc Cenedlaethol; mae'n dibynnu ar dystiolaeth awdurdodau cyfagos. Mae AHTFf diweddaraf Cyngor Gwynedd yn parhau i fod yn Astudiaeth AHTFf 2013-2018. Mae canfyddiadau AHTFf 2013-2018 wedi darparu tystiolaeth o angen fel rhan o broses adolygu CDLl Eryri, ond yn anffodus nid yw'r AHTFf wedi'i ddiweddaru mewn pryd i hysbysu'r sesiynau gwrandawiad.

Mae'r Awdurdod mewn cysylltiad rheolaidd ag Adran Tai Cyngor Gwynedd a'r Tîm Polisi Cynllunio ar y Cyd i gael ei ddiweddaru gyda'r cynnydd ac i bwysleisio pwysigrwydd asesiad cyfredol o'r ystod lawn o ofynion tai. Mynychodd yr Awdurdod gyfarfod ar 12 Ebrill i drafod pwysigrwydd AHTFf diweddar a chytuno ar amserlen. Mae gwaith wedi dechrau ers 2018-2023 AHTFf Gwynedd. Mynychodd yr Awdurdod gyfarfod ar 19 Mehefin a dywedodd adran dai Cyngor Gwynedd eu bod wedi bod yn cydweithio'n agos â thîm ymchwil y Cyngor ar broffiliau'r farchnad dai ac ystadegau allweddol i nodi'r prif faterion a'r materion sy'n wynebu'r ardal. Mae gwaith hefyd wedi symud ymlaen ar gyfrifiad blynyddol y gofyniad am dai fforddiadwy. Mae Tîm Opsiynau Tai Gwynedd (sy'n rheoli cofrestr tai cymdeithasol y Cyngor) wedi darparu data i fwydo i mewn i'r cyfrifiad o anghenion tai cymdeithasol ac mae Tai Teg yn bwriadu darparu data i fwydo i'r cyfrifiad anghenion tai Canolraddol.

Bydd yr Awdurdod yn parhau i gydweithio'n agos â Chyngor Gwynedd i symud ymlaen â'r gwaith ar yr AHTFf a bydd mewn sefyllfa i adrodd ar y canfyddiadau a'r cynnydd yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol. Mae monitro'r ffigur anghenion tai fforddiadwy drwy'r AHTFf eisoes yn un o'r dangosyddion a gynhwysir yn fframwaith monitro CDLl Eryri.

Pwynt Gweithredu 5: Gwaith pellach ar Bolisi Datblygu 13 yn dilyn cyhoeddi CLIC 005/2018: Cynllunio ar gyfer safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Sioeau

Ymgymerwyd â Gwaith Pellach ar Bolisi Datblygu 13 yn dilyn cyhoeddi Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 005/2018 ac mae'r gwaith pellach hwn wedi arwain at newidiadau i Bolisi Datblygu 13. Gellir gweld y newidiadau hyn yn y Newidiadau i'r Materion a Godwyd (NMG) 8 ac fe gytunwyd arnynt â Llywodraeth Cymru.

Pwynt Gweithredu 6:

Croeswirio am unrhyw effaith ganlyniadol ar unrhyw un o'r NMG.

O ganlyniad i'r newidiadau a gynigiwyd i Bolisi Datblygu 13 ac asesu'r newidiadau hyn drwy'r AC / AAS i sicrhau bod yr Iaith Gymraeg yn cael ystyriaeth ddigonol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, mae angen diwygio'r diffiniad o Ar Hap / Annisgwyl yn Atodiad 1. Dangosir y gwelliant hwn fel Newidiadau i'r Materion a Godwyd (NMG) 8.

O ganlyniad i'r newid i'r ffigur darpariaeth tai (oherwydd cynnwys y lwfans annisgwyl mawr) gwnaed newidiadau i'r gwahanol adrannau o'r testun yn y bennod tai a gellir gweld y rhain yn CLIC 4.