



Nathaniel Lichfield  
& Partners  
Planning. Design. Economics.



**Affordable Housing: Canllawiau  
Cynllunio Atodol**

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir  
Penfro

Mabwysiadwyd gan yr Awdurdod Parc  
Cenedlaethol 2014

Nathaniel Lichfield & Partners  
Helmont House  
Ffordd Churchill  
Caerdydd CF10 2HE

[nlpplanning.com](http://nlpplanning.com)



## Cynnwys

---

|     |                                                                                     |           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.0 | <b>Cyflwyniad</b>                                                                   | <b>1</b>  |
|     | Beth yw'r Ddogfen hon? .....                                                        | 1         |
|     | Beth yw Amcanion y Ddogfen? .....                                                   | 1         |
|     | Beth yw ei Statws? .....                                                            | 1         |
|     | <b>Cyd-destun</b>                                                                   | <b>3</b>  |
|     | Angen am Dai .....                                                                  | 3         |
|     | Mathau o Dai Fforddiadwy .....                                                      | 4         |
| 3.0 | <b>Cefndir y Polisi</b>                                                             | <b>6</b>  |
|     | Polisi Cynllunio Cymru (PCC) .....                                                  | 6         |
|     | Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) .....                       | 6         |
|     | Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig<br>Cynaliadwy ..... | 7         |
|     | Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro .....             | 7         |
| 4.0 | <b>Gofynion Tai Fforddiadwy</b>                                                     | <b>8</b>  |
|     | Gofynion ar gyfer Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol .....                      | 8         |
|     | Darparu Tai Fforddiadwy .....                                                       | 9         |
|     | Hyfywedd Economaidd .....                                                           | 10        |
| 5.0 | <b>Proses Cynllunio Tai Fforddiadwy</b>                                             | <b>13</b> |
|     | Cyflwyniad .....                                                                    | 13        |
|     | Y Broses .....                                                                      | 13        |
|     | Pwy all feddiannu? .....                                                            | 15        |
| 6.0 | <b>Monitro ac Adolygu</b>                                                           | <b>18</b> |



## Atodiadau

---

- Atodiad 1 Defnyddio Cyfraniadau A106 yn yr Ardal Leol
- Atodiad 2 Asesu Hyfywedd
- Atodiad 3 Rhestr Wirio Asesu Hyfywedd Economaidd
- Atodiad 4 Darparu tai fforddiadwy a chyfraniadau tai fforddiadwy



1.0

## Cyflwyniad

### Beth yw'r Ddogfen hon?

1.1

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yn un o gyfres o ddogfennau CCA sy'n rhoi gwybodaeth fanwl am sut y bydd polisiau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (CDLI) yn cael eu rhoi ar waith yn ymarferol gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol.

1.2

Drwy gydol y ddogfen hon, cyfeirir at Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro fel 'yr Awdurdod Parc Cenedlaethol' a chyfeirir at Gyngor Sir Penfro fel y 'Cyngor Sir'.

1.3

Yn unol â TAN 2, mae'r CCA hwn yn cynnwys canllawiau manwl ar y mater o dai fforddiadwy. Mae hwn yn un o amryw fuddion cymunedol y gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol eu ceisio. Gallai eraill ymwneud â mannau agored, trafnidiaeth ac addysg ac sy'n cael eu hystyried gan CCA Rhwymedigaethau Cynllunio a fabwysiadwyd fis Mehefin 2011.

1.4

Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy) yn nodi bod gan CCA rôl bwysig o ran darparu canllawiau polisi ar y cyd â Pholisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r CDLI perthnasol. Mae para 6.2 yn datgan:

*"Gall CCA ddarparu gwybodaeth fanwl ar gyfer datblygwyr, tiffeddianwyr, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r cyhoedd ynghylch sut y bydd polisi cynllunio'r Awdurdod Lleol ar dai fforddiadwy yn cael ei roi ar waith mewn gwirionedd."*

1.5

O ran sicrhau tai fforddiadwy, mae Para 12.2 o TAN 2 yn datgan:

*"Dylai cynlluniau datblygu a / neu Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) nodi'r amgylchiadau lle bydd awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod y tai fforddiadwy a ddarperir yn cael eu meddiannu am byth gan bobl sy'n dod o fewn categorïau penodol o angen."*

### Beth yw Amcanion y Ddogfen?

1.6

Amcanion y CCA hwn yw:

- 1 Galluogi datblygwyr a thirfeddianwyr i ddeall gofynion yr Awdurdod Parc Cenedlaethol mewn perthynas â thai fforddiadwy;
- 2 Darparu canllawiau clir ar sut y bydd y polisiau sydd yng Nghynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn cael eu gweithredu gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol; a
- 3 Sicrhau ymagwedd gyson tuag at y dehongliad o'r CDLI gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol.

### Beth yw ei Statws?

1.7

Mae'r CCA hwn wedi cael ei lywio gan ymgynghoriad â nifer o randdeiliaid allweddol. Bydd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus. Yn y cyfamser, er mwyn

gwella darpariaeth tai fforddiadwy, bydd y canllawiau yn effeithiol at ddibenion rheoli datblygu o'r 1<sup>af</sup> o Orffennaf 2014. Bydd pob cais a ddilyswyd o ddydd Mawrth y 1<sup>af</sup> o Orffennaf 2014 yn cael eu hystyried yn erbyn y polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd â'r canllawiau cynllunio atodol hyn.<sup>1</sup>

- 1.8 Dim ond y polisiau yn y cynllun datblygu sydd â statws arbennig wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio (h.y. at ddibenion unrhyw benderfyniad o dan y Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r Cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dynodi fel arall), ond gellir cymryd y Canllawiau Cynllunio Atodol i ystyriaeth fel ystyriaeth gynllunio berthnasol. Wrth wneud penderfyniadau a ddaw gerbron, bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwysau sylweddol i'r canllawiau cynllunio atodol a gymeradwywyd sydd wedi deillio o ac wedi'u paratoi yn gyson â'r dulliau a nodir yn y polisi cenedlaethol ar baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol. Yn syml, mae gofynion y ddeddfwriaeth yn golygu bod angen cymryd y canlynol i ystyriaeth wrth ystyried cynnig:
- 1.9 A yw'r cynnig yn bodloni gofynion y polisiau yn y Cynllun Datblygu; a
- 1.10 Pwyso a mesur yr holl ystyriaethau cynllunio eraill i weld a ydynt yn troi'r fantol yn erbyn y casgliad yn y Cynllun Datblygu.<sup>2</sup>
- 2.0 Mae adroddiad ar yr ymgynghori a wnaed sy'n rhoi manylion am y modd yr ymgynghorwyd ar y Canllawiau, ar gael i gael golwg arno ar wefan yr Awdurdod.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Diweddariad yn dilyn Cyfarfod yr Awdurdod Parc Cenedlaethol ar y 5ed o Dachwedd 2014

<sup>2</sup> Tudalen 27 <http://www.wlga.gov.uk/publications-and-consultation-responses-imp/planninghandbook-a-guide-for-local-authority-members/>

<sup>3</sup> Adroddiad ar yr ymgynghori ar y wefan

## Cyd-destun

### Angen am Dai

- 2.1 Nid yw'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn alluogwr tai yn ei rinwedd ei hun. Mae'r rôl hon yn cael ei chyflawni gan Gyngor Sir Penfro, sy'n dal y swyddogaethau tai statudol ar gyfer ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol. Er bod y CCA hwn yn ymdrin yn benodol â'r Awdurdod Parc Cenedlaethol, mae'r angen yn cael ei asesu gan y Cyngor Sir. Deëllir bod Asesiad wedi'i ddiweddarau o'r Farchnad Dai Leol, fydd yn fodd mwy cadarn o glustnodi'r angen am dai yn ôl ardal cyngor cymuned, yn cael ei wneud ar hyn o bryd.
- 2.2 Mae'r Gofrestr Tai ar gyfer Sir Benfro yn nodi bod ôl-groniad o tua 460 o dai fforddiadwy yn ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol fis Gorffennaf 2008. Yn ogystal â hyn, mae'r angen sy'n codi o'r newydd am dai fforddiadwy yn cyfateb i rhwng tua 60 a 100 o gartrefi bob blwyddyn rhwng 2006 a 2021.
- 2.3 Yn erbyn y lefel hon o angen presennol a newydd am dai fforddiadwy, dim ond 21 o'r 289 o anheddau sydd wedi cael eu hadeiladu yn ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol rhwng 2007 a 2013 oedd yn gartrefi fforddiadwy. Mae hyn yn cynrychioli dim ond 7% o gyfanswm y cyflenwad tai ac mae'n cyfateb i 3 tŷ fforddiadwy y flwyddyn yn cael eu hadeiladu yn ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol, o'i gymharu â tharged o ddarparu 35 o dai fforddiadwy y flwyddyn ar gyfartaledd dros gyfnod y CDLI (2006-2021). Yn amlwg nid yw anghenion tai fforddiadwy yn cael eu diwallu.
- 2.4 Mae prisiau tai yn y Parc Cenedlaethol yn amrywio ac yn gyffredinol yn uwch na rhannau eraill o Sir Benfro, yn rhannol oherwydd eu lleoliad mewn ardal o ansawdd tirwedd uchel. Er enghraifft, byddai tŷ pâr 3 ystafell wely yn Nhrefdraeth yn costï £ 254,000. Byddai eiddo tebyg yn Ninbych-y-pysgod yn costï £245,000, a £120,000 yn ardal Gogledd Ddwyreiniol yr Awdurdod Parc Cenedlaethol<sup>4</sup>.
- 2.5 Yn ôl Arolwg Blynyddol 2012 o Oriau ac Enillion, cyflog gros llawn amser cyfartalog y rhai sy'n byw yn Sir Benfro oedd £19,646. Mae hyn yn is na'r cyflog llawn amser gros blynyddol ar gyfer Cymru (£22,472) a'r ffigwr dros wledydd Prydain o £26,865.
- 2.6 Mae'r prisiau tai uwch na'r cyfartaledd mewn rhai ardaloedd yn y Parc Cenedlaethol, ynghyd â'r enillion lleol sydd yn is na chyfartaledd y DU, yn creu sefyllfa lle mae'r gymhareb fforddiadwyedd ar gyfartaledd yn uchel iawn ac mae cyfran uchel o bobl leol sy'n byw ac yn gweithio yn y Parc Cenedlaethol yn methu cael mynediad i'r farchnad dai oherwydd materion fforddiadwyedd.

---

<sup>4</sup> Ffynhonnell: Andrew Golland Associated

## Mathau o Dai Fforddiadwy

- 2.7 At ddibenion y system cynllunio defnydd tir, diffinnir tai fforddiadwy fel tai sydd ar gael yn unig i bobl sydd angen tai na allant fforddio cael mynediad i'r farchnad agored. Tai fforddiadwy yw tai sydd ar gael ar werth neu ar rent yn is na gwerthoedd y farchnad, ac mae'n ofynnol iddynt aros yn fforddiadwy ar gyfer preswylwyr cychwynnol ac yn y dyfodol. Mae hyn yn cael ei reoli trwy gytundeb Adran 106 rhwng y datblygwr a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol.
- 2.8 Mae diffiniad bras o angen am dai yn bodoli, gan gynnwys teuluoedd ar fudd-daliadau prawf modd ac incwm isel iawn y gallai eiddo ar rent fod yn fwyaf priodol ar eu cyfer, a'r rhai nad ydynt yn gallu cael mynediad i dai ar y farchnad agored oherwydd y bwlch rhwng eu hincwm a phrisiau tai yn yr ardal leol.
- 2.9 Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 2, mae dau fath gwahanol o dai fforddiadwy sydd ar gael i ddiwallu'r sbectwm o anghenion sy'n bodoli:

### Tai Cymdeithasol ar Rent

- 2.10 Mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy sydd ar gael i'w rhentu am lai na phris y farchnad. Mae'r tai yn cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu gan y Cyngor Sir. Mae TAN 2 yn cyfeirio at y tai hyn yn cael eu rhentu ar lefelau rhent cymdeithasol. Oni bai bod grant tai cymdeithasol ar gael i ddatblygu'r tai fforddiadwy, yna bydd y lefelau rhenti yn uwch na'r rhenti meincnod ond yn is na'r lefelau rhent lwfans tai lleol. Mae hyn yn golygu i bob pwrpas bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn darparu tai canolradd i'w rhentu.
- 2.11 Mae'r pris y mae tai fforddiadwy i'w rhentu yn cael eu gwerthu i weithredwyr yn seiliedig ar Ganllawiau Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru, y caniateir disgownt arnynt. Fel arfer bydd y datblygwyr yn derbyn 55% o werth y costau derbyniol ar gyfer tai fforddiadwy i'w rhentu.

### Tai Canolradd

- 2.12 Gall Tai Canolradd gyflawni swyddogaeth bwysig rhwng tai cymdeithasol ar rent a'r rhai sydd ar y farchnad agored. Mae sawl gwahanol fath o dai canolradd ar gael, a gall y galw amdanynt amrywio, yn dibynnu ar ardal y farchnad a'r amodau economaidd.

### Tai Canolradd i'w Rhentu

- 2.13 Mae rhenti canolradd yn uwch na rhenti meincnod ond yn is na gwerth y Lwfans Tai Lleol.
- 2.14 Er bod y ffigurau gwirioneddol yn amrywio, mae'r rhent a godir yn aml yn 20-30% yn is na'r hyn fyddai'n ofynnol am gartref mewn ardal debyg os yn rhentu gan landlord preifat.

### **Perchentyaeth Cost Isel**

- 2.15 Mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy sydd ar gael i'w gwerthu am bris sy'n is na phris y farchnad. Mae hyn yn opsiwn fforddiadwy i deuluoedd fyddai'n hoffi bod yn berchen ar eu cartref, ond sy'n methu prynu ar y farchnad agored.
- 2.16 Bydd pris eiddo perchentyaeth cost isel yn fwyaf cyffredin yn cael ei osod ar ffurf disgownt canran a ddiffinnir o werthoedd y farchnad agored. Bydd y gost fel arfer yn cael ei gapio ar uchafswm o 70% o'u gwerth ar y farchnad agored, fel y pennir gan Bractis Cyffredinol Syrfêwr Siartredig annibynnol sy'n weithredol ac yn brofiadol yn y farchnad gwerthiannau preswyl lleol. Os bydd unrhyw anghytundeb rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn codi o'r prisiad hwn, gall y naill barti neu'r llall, ar eu cost eu hunain, geisio apwyntiad gan Lywydd Sefydliad Brenhinol y Syfewyr Siartredig (RICS) Syrfêwr Practis Cyffredinol Annibynnol sy'n weithgar ac yn brofiadol yn y farchnad gwerthiannau preswyl lleol, a bydd ei farn ef o'r gwerth yn derfynol ac yn rwymedigol.

### **Rhan-berchenogaeth**

- 2.17 Mae hyn yn galluogi'r meddiannwr i brynu cyfran ecwiti yn eu cartref, fel arfer drwy forgais gyda rhent yn cael ei godi ar y gweddill nad ydynt yn berchen arno. Dros amser, gall meddianwyr efallai brynu cyfranddaliadau ychwanegol hyd at uchafswm fyddai'n cael ei ddiffinio yn y cytundeb Adran 106.

### **Hunan-Adeiladu**

- 2.18 Gall tai hunan-adeiladu wneud cyfraniad cadarnhaol at ddiwallu angen tai lleol. Gall tai hunan-adeiladu fforddiadwy gyfrannu at ofynion tai fforddiadwy lle mae'r tirfeddiannwr / datblygwr safle yn darparu nifer penodol o leiniau a wasanaethir yn llawn. Gall cyflwyno hyn fod yn fwy anodd, yn enwedig os yw lleiniau ond ar gael i aelwydydd ar y gofrestr tai fforddiadwy, gan na fydd rhai o'r rhain â llawer o awydd, ac nid oes ganddynt y sgiliau na'r adnoddau, i ymgymryd â hunan-adeiladu. Felly, mae'r Cyngor Sir hefyd wedi cymryd y safbwynt cyn belled ag y gall parti sydd â diddordeb ddangos yn glir eu bod mewn angen am dai, nad oes angen iddynt mewn gwirionedd fod ar y Gofrestr Tai Gyffredin i gaffael lleiniau hunan-adeiladu.

3.0

## Cefndir y Polisi

3.1

Y Polisiâu a'r Canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru a gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol sy'n ffurfio'r cyd-destun polisi ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio.

### Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

3.2

Mae polisi cynllunio ar dai fforddiadwy yn cael ei gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 6 (Chwefror 2014), Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

3.3

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan bod angen cymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth wrth lunio polisiâu cynllun datblygu. Mae paragraff 9.2.14 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:

*"Tai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw tai lle mae trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai hynny nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad, ar gyfer y meddiannydd cyntaf ac ar gyfer meddianwyr dilynol."*

3.4

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn egluro bod tai fforddiadwy yn cynnwys tai cymdeithasol ar rent sy'n eiddo i awdurdodau lleol ac i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch na phrisiau rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai ar y farchnad neu ar rent. Cyfeirir at bob math arall o dai fel 'tai ar y farchnad'.

### Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cynllunio a Thai Fforddiadwy)

3.5

Mae TAN2 yn rhoi cyfrawyddyd technegol ar rôl y system gynllunio o ran darparu tai fforddiadwy. Yn ogystal â diffinio tai fforddiadwy a rhoi cyngor i awdurdodau cynllunio lleol ar sut i benderfynu ar fforddiadwyedd (Para 3.1), mae TAN2 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol:

- 1 Gynnwys targed tai fforddiadwy yn y cynllun datblygu sy'n seiliedig ar yr angen am dai a nodwyd yn yr asesiad o'r farchnad dai leol.
- 2 Nodi sut y bydd y targed yn cael ei gyflawni drwy ddefnyddio'r dulliau polisi a glustnodwyd.
- 3 Monitro'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn erbyn y targed (drwy'r Adroddiad Blynnyddol ar Fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol), a chymryd camau lle bo angen i sicrhau bod y targed yn cael ei gyrraedd (Para 3.2).

3.6

O ran targedau tai fforddiadwy, mae TAN2 yn esbonio y dylai'r targed tai fforddiadwy ystyried y lefelau disgwyliedig o gyllid fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwr y gellir yn realistig ei sicrhau (Adran 9.0).

## **Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy**

- 3.7 Mae TAN6 yn pwysleisio'r angen am i awdurdodau cynllunio ddefnyddio pob dull polisi sydd ar gael iddynt, mewn modd arloesol, i sicrhau'r cyflenwad mwyaf posibl o dai fforddiadwy. Hefyd dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddefnyddio dulliau rhagweithiol a hyblyg, gan gynnwys gweithio'n effeithlon gyda phartneriaid cyflenwi lleol, yn enwedig landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae ymchwilio i ystod ehangach o opsiynau cyflenwi hefyd yn allweddol bwysig.
- 3.8 Gallai'r cyfryw ddulliau gynnwys ymddiriedolaethau tir cymunedol, landlordiaid preifat a thai fforddiadwy heb gymhorthdal lle mae'r tai fforddiadwy yn cael eu darparu gan ddatblygwr, neu'n uniongyrchol gan y meddiannydd dan sylw. (Paragraffau 4.2.1 i 4.2.4).

## **Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro**

- 3.9 Mae Cynllun Datblygu Lleol yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynnwys polisiâu sy'n ceisio ac yn hwyluso darparu tai fforddiadwy mewn modd cynaliadwy i ddiwallu anghenion lleol.
- 3.10 Mae Polisi 45 yn arbennig o berthnasol, sy'n nodi bod gofyn darparu 530 o dai fforddiadwy o fewn cyfnod y Cynllun.
- 3.11 Hefyd mae Polisi 45 yn nodi ymagwedd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol at ryddhau tir mewn amgylchiadau eithriadol, yn ogystal â'r ymagwedd polisi at ymdrin â chynigion ar gyfer unedau preswyl sengl.
- 3.12 Mae Polisi 45 yn egluro lle gellir profi nad yw cynnig yn gallu yn ymarferol gyflawni cyfanswm y cyfraniadau cynllunio, rhoddir blaenoriaeth i ddarparu tai fforddiadwy mewn unrhyw drafodaethau pellach cyn belled ag y gellir dangos na fyddai'r cynnig yn gorlwytho'r seilwaith cymunedol presennol yn ormodol.

## Gofynion Tai Fforddiadwy

### Gofynion ar gyfer Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol

Mae'r adran hon yn nodi sut fydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn mynd ati i gyd-drafod tai fforddiadwy. Mae'r man cychwyn i gyd-drafodaethau wedi'i nodi isod:

- 1 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ceisio cyd-drafod cyfraniad tai fforddiadwy ar bob safle datblygu preswyl.
- 2 Mae'r gofynion tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n cael eu neilltuo ar gyfer datblygiad preswyl yn amrywio o 50% i 100%. Darperir manylion llawn fesul safle yn y CDLI.
- 3 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, yn fwy hyblyg wrth gymhwyso Polisi 45 yn unol ag argymhellion yr Adroddiad ar y Prosiect Darparu Tai Fforddiadwy Arfordir Penfro. Nodir y manylion am hyn yn Atodiad 4 i'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn.
- 4 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio cofrestr y Cyngor Sir o bobl sydd wedi mynegi diddordeb mewn Perchentyaeth Cost Isel ac yn gymwys, ynghyd â rhestr Cartrefi Dewisedig@SirBenfro, i geisio cymysgedd briodol o ddaliadaethau tai fforddiadwy ar safleoedd datblygu. Fodd bynnag, y man cychwyn fyddai ceisio cymysgedd sy'n cynnwys 80% o eiddo Rhent Cymdeithasol ac 20% Perchentyaeth Cost Isel.
- 5 Yn achos cynigion ar gyfer dau neu fwy o anheddau, fel arfer disgwylir i'r cyfraniad tai fforddiadwy fod ar y safle.
- 6 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ceisio cael cyfraniad ariannol fesul metr sgwâr tuag at ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o unrhyw gynnig ar gyfer un annedd. Bydd y cyfraniad y gofynnir amdano yn dibynnu ar leoliad y cynnig. Mae Atodiad 4 yn rhoi'r manylion. Mae gwefan yr Awdurdod yn mapio'r ardaloedd hyn.<sup>5</sup> Byddai cyfrif y cyfraniad tai fforddiadwy yn cymryd i ystyriaeth arwynebedd mewnol (pob llawr) anheddau a garejys unigol. Ni fyddai ardaloedd a ddefnyddir fel balconïau a chysgodfa ceir a mannau allanol eraill yn cyfrannu tuag at y cyfraniad tai fforddiadwy. Mae rhai datblygiadau penodol sydd wedi'u heithrio rhag y cyfraniad ariannol hwn. Ymhlith yr eithriadau hyn mae'r canlynol:
  - i Tai fforddiadwy i bobl leol fel y diffinnir yn y CCA;
  - ii Anheddau a godir yn lle hen rai; ac

<sup>5</sup> [Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro – Cyfrifo Tai Fforddiadwy](#)

- iii Annedd sy'n gyfyngedig o ran ei feddiannu gan amod neu gytundeb cyfreithiol, er enghraifft fel gweithiwr amaethyddol neu anheddau neu lety hunan-arlwyio i reolwyr.
- 7 Lle bo canran y tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn dod i hyn a hyn o unedau a rhan o uned, bydd y nifer yn cael ei dalgrynnu i lawr e.e.  $25\% \text{ o } 25 \text{ uned} = 6.5$ , felly bydd 6 o dai fforddiadwy yn ddisgwyliedig. Lle bo canran y tai fforddiadwy sy'n ofynnol ar safleoedd o ddau neu fwy o unedau yn dod i ffraksiwn o uned, yna disgwylir cyfraniad tuag at dai fforddiadwy e.e.  $20\% \text{ o } 2 = 0.4$ , yna bydd cyfradd y cyfraniad tai fforddiadwy ar gyfer yr ardal is-farchnad yn gymwys i'r ddwy uned.

## Darparu Tai Fforddiadwy

- 4.2 Mae nifer y tai fforddiadwy sy'n ofynnol yn y Parc Cenedlaethol yn fwy na'r hyn y gellir ei ddarparu gan gymhorthdal cyhoeddus drwy Grant Tai Cymdeithasol. Gan ei bod yn annhebygol y gwelir cynnydd yn y Grant Tai Cymdeithasol ar hyn o bryd, bydd darparu tai fforddiadwy yn ddibynnol i raddau helaeth ar gyfraniadau a wnaed fel rhan o ddatblygiad preswyl y farchnad agored.
- 4.3 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ymwybodol o'r hinsawdd economaidd ac effaith ei gofynion tai fforddiadwy ar hyfywedd datblygiad. Felly, bydd yn rhoi ystyriaeth ofalus i hyfywedd economaidd, ac yn mabwysiadu ymagwedd gadarnhaol at gyd-drafod materion hyfywedd drwy fod yn hyblyg wrth weithredu ei bolisiau. Mae hyn yn berthnasol i ddarparu tai ar y safle ac i gyfraniadau tai fforddiadwy ar anheddau sengl. Fodd bynnag, bydd gofyn cael asesiad hyfywedd cyn y gellir cyfiawnhau unrhyw wyro oddi wrth y gofynion polisi a nodwyd.

### Mecanweithiau Cynyddu'r Ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy

- 4.4 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol wedi ymrwymo i sicrhau y caiff tai fforddiadwy eu darparu i ddiwallu anghenion lleol a nodwyd, a bydd yn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r mecanweithiau canlynol lle nad yw darparu lefel y tai fforddiadwy ar y safle sydd ei angen ar y CDLI yn hyfyw.
  - 1 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cefnogi'r egwyddor o dai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau. Mae hyn yn golygu datblygu safleoedd bach o fewn neu ar gyrion y Canolfannau presennol, na fyddai'n cael eu neilltuo fel arall yn y Cynllun Datblygu, ar gyfer 100% o dai fforddiadwy. Byddai tai marchnad agored yn cael eu gwrthwynebu ar safleoedd o'r fath, felly ni fyddai'n denu gwerth tir preswyl. Am y rheswm hwn, gallai darparu cynlluniau 100% tai fforddiadwy fod yn hyfyw. Byddai cynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau yn amodol ar yr holl feini prawf rheoli datblygu eraill i sicrhau nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal o gwmpas. Yn nodweddiadol, nid yw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi gallu ystyried datblygu safleoedd eithriadau lle mae costau'r tir yn fwy na £5,000 y llain.
  - 2 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod y gall hyfywedd tai fforddiadwy fod yn ddibynnol ar y rhaniad daliadaeth arfaethedig. Tra'n

cydnabod pwysigrwydd ceisio cwrdd â'r angen am wahanol fathau o dai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ceisio cymryd ymagwedd hyblyg o ran y rhaniad rhwng y gwahanol sectorau o dai fforddiadwy.

- 3 Mae Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy yn cynghori y dylai tai fforddiadwy fel arfer gael eu darparu ar y safle. Fodd bynnag, mae'n cydnabod y gall darpariaeth oddi ar y safle fod yn dderbyniol mewn amgylchiadau eithriadol a lle bo mantais glir i'r trefniant. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwr ddangos pam y byddai darpariaeth oddi ar y safle yn fwy buddiol o ran hyfywedd a'r gallu i gyflawni'r datblygiad, y nifer o dai fforddiadwy y gellid eu darparu, a pha mor gynaliadwy yw'r datblygiad. Mewn achosion o'r fath, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ystyried pa mor briodol yw gofyn am gyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardal leol. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gweithio gyda'r Cyngor Sir, sy'n gweinyddu'r holl gyfraniadau tai fforddiadwy, er mwyn sicrhau y gellir gwario'r cyfraniadau, lle bo hynny'n bosibl, yn yr ardal o amgylch safle'r cais. Y dull arferol o ddelio â chyfraniadau tai fforddiadwy yw drwy Gytundebau Adran 106, sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio. Mae Atodiad 1 yn nodi sut y bydd y cyfraniadau yn cael eu gwario yn yr ardal leol.
- 4 Mewn achosion lle profir nad yw'r datblygiad o dai fforddiadwy yn hyfyw, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn trafod y cyfle posibl i ddatblygwr gyfrannu lleiniau adeiladu â gwasanaethau llawn a allai wedyn gael eu datblygu gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu gan bersonau ar y rhestr aros am dai fforddiadwy fel prosiectau hunan-adeiladu. Yn dibynnu ar werth y lleiniau a maint unrhyw her hyfywedd a glustnodwyd, gellir ceisio cyfraniad tai fforddiadwy law yn llaw ag unrhyw leiniau â gwasanaethau.
- 5 Lle bo cyllid Llywodraeth Cymru ar gael ar ffurf Grant Tai Cymdeithasol, defnyddir yr arian i ddatblygu unedau tai fforddiadwy ychwanegol yn ardal yr Awdurdod Parc Cenedlaethol, gan gynnwys ar safleoedd eithriadau.

## Hyfywedd Economaidd

- 4.5 Mae hyfywedd economaidd o'r pwys mwyaf wrth ddarparu tai a thai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Os nad yw cynllun yn hyfyw yn ariannol, ni fydd datblygiad yn cael ei wireddu, ac felly nid oes unrhyw fudd cynllunio naill ai ar ffurf Tai Fforddiadwy neu gyfraniadau eraill Adran 106.
- 4.6 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod y bydd y targedau yn y CDLI o ran tai fforddiadwy, mewn rhai ardaloedd, yn anodd eu gwireddu. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ymwybodol y gallai effeithiau polisi leihau gwerthoedd gweddilliol y cynllun er na ddylai hyn o reidrwydd wneud y cynlluniau yn llai hyfyw.

## Ymagwedd gadarnhaol tuag at gyd-drafod hyfywedd

- 4.7 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod bod hyfywedd economaidd yn ffactor allweddol o ran darparu tai fforddiadwy. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn mabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at gyd-drafod i ystyried materion hyfywedd, a bydd yn disgwyl derbyn cyflwyniad cadarn a chynhwysfawr ar hyfywedd gyda phob cais cynllunio.
- 4.8 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn hyblyg wrth ystyried hyfywedd fel y'i amlinellir ym Mholisi 45 o'r CDLI.

## Ystyried Dewisiadau Eraill

- 4.9 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn croesawu'r cyfle i gael trafodaeth cyn cyflwyno cais i gytuno ar egwyddorion dylunio ar gyfer datblygu safle. O fewn y fframwaith hwn, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn mabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at ystyried dulliau eraill, a bydd yn disgwyl i ymgeiswyr ddangos sut maent wedi gwella hyfywedd cynlluniau drwy ystyried ffurf arall ar ddylunio. Dylai'r ymgeisydd ystyried y ffactorau canlynol wrth geisio gwella hyfywedd cynllun.
- 1 Nifer (gwahanol ddwyseddau a nifer yr unedau);
  - 2 Math (math gwahanol o anheddau);
  - 3 Maint (anheddau o wahanol faint);
  - 4 Daliadaeth (math a'r gymysgedd o ddaliadaeth);
  - 5 Gosodiad (gall ystyried y gosodiad yn ofalus gynyddu gwerth);
  - 6 Dylunio a manyleb (herio agweddau drud o gostau adeiladu'r cynllun a phrofi'r costau sy'n gysylltiedig ag agweddau dylunio nad ydynt yn hanfodol); a
  - 7 Adeiladu fesul cam (gall adeiladu fesul cam helpu i wella'r llif arian).

## Dewisiadau Eraill o ddarparu tai fforddiadwy

- 4.10 Pan ellir dangos nad yw cynllun yn hyfyw o ran y lefel o dai fforddiadwy sydd yn y polisi, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ystyried ystod o ddewisiadau eraill yn eu tro i sicrhau'r lefel uchaf o dai fforddiadwy. Bydd y dewisiadau hyn yn amrywio yn ôl yr amgylchiadau a'r cyfyngiadau sy'n benodol i'r safle, ond byddant yn cynnwys y canlynol:
- 1 Ystyried dewisiadau eraill;
  - 2 Defnyddio cymhorthdal cyhoeddus, os ar gael;
  - 3 Cymysgedd deiliadaeth diwygiedig;
  - 4 Ystyried darpariaeth arall, megis cyfraniadau ariannol neu leiniau â gwasanaethau oddi ar y safle;
  - 5 Lleihau cyfraniadau rhwymedigaeth cynllunio arall (cyn belled ag y gellir dangos na fyddai'r cynnig yn gorfywtho'r ddarpariaeth seilwaith cymunedol presennol yn ormodol); a

6 Mecanweithiau i ailarfarnu cynlluniau ar y cychwyn.

### **Asesiad o Hyfywedd Economaidd (AHE)**

- 4.11 Gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol ond llunio barn am hyfywedd ar sail arfarniadau datblygu llawn a chadarn. Felly, mae'n bwysig bod yr arfarniadau hyn yn cael eu cyflwyno ymlaen llaw ac yn yr holl amgylchiadau.
- 4.12 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn ymdrin ag asesiadau sy'n rhoi gwybodaeth gadarn a manwl yn gadarnhaol ac yn effeithlon. Bydd y broses hon yn cynnwys arfarniad trylwyr o economeg y cynllun, a bydd angen cydweithrediad ac ymagwedd llyfr agored rhwng yr ymgeisydd, y datblygwr neu'r tiffeddiannwr a'r Awdurdod Parc Cenedlaethol. Mae lefel y manylder sydd ei angen yn yr AHE wedi'i nodi yn Atodiad 3.
- 4.13 Gall methu â rhoi digon o fanylion arwain at yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gofyn am ragor o wybodaeth a all arwain at oedi, neu yn y pen draw, wrthod y caniatâd cynllunio.
- 4.14 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod y bydd anghytundeb o bryd i'w gilydd rhwng yr Awdurdod Parc Cenedlaethol a'r ymgeisydd.
- 4.15 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio'r 'Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad Cymru' (a elwid gynt yn Pecyn Cymorth y Tair Draig) fel modd o ddatrys anghydfod (gweler Atodiad 2). Os bydd y ddwy ochr yn parhau i anghytuno, bydd yr asesiad hyfywedd yn cael ei gyfeirio at asesydd annibynnol sy'n gyfarwydd â'r pecyn cymorth arfarnu a'i egwyddorion.

### **Dylunio**

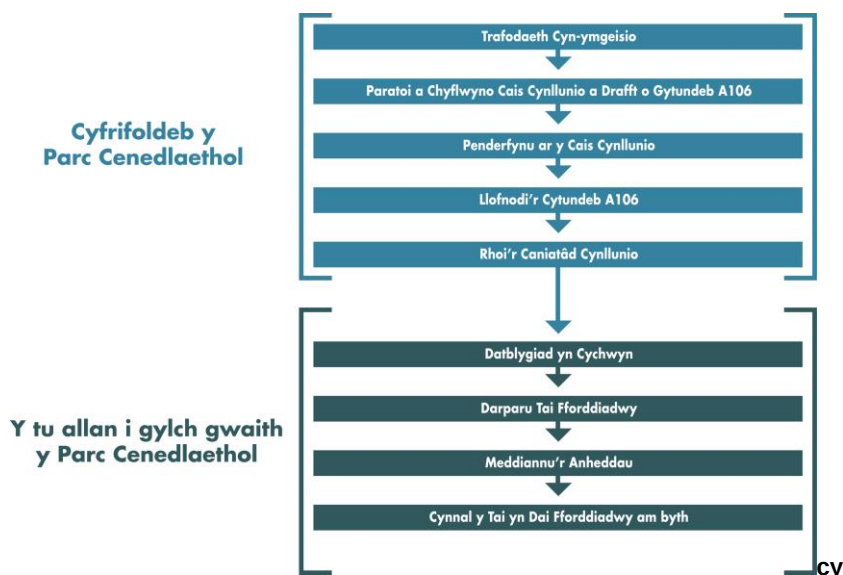
- 4.16 Rhaid i ystyriaethau dylunio gael eu hystyried a'u cynnwys fel ffactor mewn ystyriaethau hyfywedd. Yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yw'r awdurdod cynllunio ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol ac wrth reswm bydd gofyn am safon uchel o ddylunio oherwydd ansawdd uchel tirwedd yr ardal. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi nad oes raid i ddylunio da fod yn ddylunio drud.
- 4.17 Hefyd rhaid cadw at safonau adeiladu cynaliadwy. Yng Nghymru, rhaid i'r holl dai newydd gydymffurfio o leiaf ag isafswm y Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3. Mae'n annhebygol iawn y bydd Grant Tai Cymdeithasol ar gael i gynorthwyo cynlluniau. Ond os caiff cartrefi eu hadeiladu drwy ddefnyddio Grant Tai Cymdeithasol, bydd gofyn bodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru. Mae'r gofynion hyn yn nodi'r safonau gofod gofynnol a manylbau technegol, ac mae'r gofynion hyn ar gael oddi wrth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Safon Ansawdd Tai Cymru Llywodraeth Cymru fydd y safon sy'n ofynnol ar gyfer unrhyw unedau a drosglwyddir i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn absenoldeb Grant Tai Cymdeithasol.

## Proses Cynllunio Tai Fforddiadwy

### Cyflwyniad

Mae'r adran hon yn amlinellu'r broses o baratoi a chyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl sy'n cynnwys elfen o dai fforddiadwy. Hefyd mae'n egluro'r broses dechnegol mewn modd syml ac yn rhoi awgrymiadau defnyddiol ar sut i gyd-drafod y broses yn hwylus heb y posibilrwydd o oedi. Mae'r diagram isod yn dangos pa gamau yn y broses gynllunio sy'n gyfrifoldeb yr Awdurdod Parc Cenedlaethol a'r hyn sydd y tu hwnt i gylch gwaith yr Awdurdod Parc Cenedlaethol.

### Y Broses



### Trafodaeth cyn-ymgeisio

Bydd y cam hwn yn rhoi gwybodaeth ddefnyddiol i'r ymgeisydd ynglŷn â'r hyn sy'n ofynnol o ran tai fforddiadwy. Bydd y drafodaeth cyn-ymgeisio yn gyfle i egluro'r nifer a'r math o dai fforddiadwy ac i gytuno ar hyn o'r cychwyn cyntaf. Diben hyn yw deall yn well beth yw'r gofynion tai a'r gosodiad cyffredinol a hyfywedd y cynnig.

Anogir ymgysylltu y pryd hwn gan y gall hynny helpu i osgoi oedi yn y broses ffurfiol o benderfynu gan y gall materion sy'n ymwneud â thai fforddiadwy a gofynion eraill Adran 106 a hyfywedd y datblygiad gael eu trafod cyn i'r cynllun datblygu gael ei wneud yn benodol. Hefyd gall yr Awdurdod Parc Cenedlaethol egluro i'r ymgeisydd sut i lenwi Cytundeb drafft Adran 106 cyn cyflwyno cais.

### **Paratoi a Chyflwyno Cais Cynllunio**

- 5.4 Mae paratoi a chyflwyno cais cynllunio yn gam pwysig gan ei fod yn cynnwys penderfynu faint o dai fforddiadwy sydd i'w darparu, yn ogystal â phrofi pa mor hyfyw yw'r cynllun.
- 5.5 Dylid nodi manylion tai fforddiadwy mewn Datganiad Tai Fforddiadwy.
- 5.6 Mae'r cam hwn hefyd yn gyfle i gyflwyno drafft o Gytundeb Adran 106 law yn llaw â'r cais cynllunio. Bydd cyflwyno drafft o Gytundeb yn gynnar yn galluogi cynnal cyd-drafodaethau ar ei gynnwys yn ystod y cyfnod penderfynu a thrwy hynny yn sicrhau y gellir rhoi caniatâd cynllunio yn gyflymach.
- 5.7 Er mwyn helpu i sicrhau penderfyniad di-drafferth, mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cynghori ymgeiswyr i ddefnyddio'r templed safonol Adran 106. Bydd y Cyngor Sir yn paratoi cytundebau cyfreithiol ar ran ymgeiswyr. Costau cyfreithiol y Cyngor Sir yw £500 tâl safonol. Serch hynny, mae'r Cyngor Sir yn neilltuo'r hawl i gynyddu costau mewn achos o gytundebau cymhleth neu ohebiaeth hir.

### **Penderfynu ar Gais Cynllunio**

- 5.8 Rhoddir caniatâd cynllunio pan fydd yr Adran 106 wedi'i lofnodi.
- 5.9 Os na fydd y cytundeb Adran 106 wedi'i lofnodi o fewn y cyfnod penderfynu o 8 wythnos ar gyfer y cais (neu mewn amgylchiadau eithriadol o fewn cyfnod hirach lle bydd hynny wedi'i gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod) bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gwrthod y cais.

### **Darparu Tai Fforddiadwy**

- 5.10 Dylai darparu tai fforddiadwy fod ar yr un raddfa â'r tai ar y farchnad. Ar gynlluniau mwy o faint, bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol o bosibl yn dymuno sicrhau y darperir tai fforddiadwy yn raddol fesul cam yn gyfatebol â datblygu tai ar y farchnad, a bydd yn disgwyl gweld hyn yn cael ei amlygu mewn cytundebau cynllunio Adran 106. Yr ymagwedd ar y cyfan yw bod cytundebau Adran 106 yn cynnwys cymal sy'n ei gwneud yn ofynnol i nifer rhesymol o unedau fforddiadwy gael eu meddiannu cyn y gellir meddiannu tai ar y farchnad.

### **Cynnal a Chadw Tai Fforddiadwy**

- 5.11 Bydd fforddiadwyedd, rheolaeth a pherchnogaeth unrhyw annedd fforddiadwy yn y dyfodol yn cael ei sicrhau am byth drwy osod cytundebau cynllunio o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref fydd yn gymwys i ganiatâd cynllunio. Bydd cytundebau Adran 106 yn berthnasol i berchnogion olynol.
- 5.12 Mae gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol dempled safonol o gytundeb Adran 106, a bydd y tirlfeddiannwr a / neu ddarpar ddatblygwr yn cytuno ar y cynnwys cyn rhoi caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod bod angen i'r cytundeb Adran 106 fod yn hyblyg i ymateb i

amgylchiadau sy'n newid, a bydd yn trafod cynigion ar gyfer newidiadau i'r cytundeb Adran 106 gydag ymgeiswyr. Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn gofyn am dystiolaeth i gyfiawnhau unrhyw ddiwygiadau i gytundeb Adran 106.

## Pwy all feddiannu?

- 5.13 Roedd yr ymgynghori a wnaed fel rhan o'r broses o baratoi'r canllawiau hyn yn clustnodi peth cefnogaeth i ymagwedd strwythuredig tynnach tuag at angen lleol.

## Tai Cymdeithasol

- 5.14 Mae'r meini prawf ar gyfer asesu anghenion tai yn cael eu pennu yn y CartrefiDewisedig@Polisi Dyrannu Sir Benfro. Mae'r meini prawf yn seiliedig ar bwyntiau megis:
- 1 Cwsmeriaid sy'n ddigartref yn anfwriadol ar hyn o bryd;
  - 2 Cwsmeriaid sy'n rhannu cartref gyda theulu a / neu ffrindiau a / neu eraill na fyddant yn cael eu hailgartrefu gyda'r cwsmer; a
  - 3 Chwsmeriaid y mae angen iddynt symud oherwydd na allant fforddio byw yn eu cartref presennol.
- 5.15 Mae rhestr lawn o'r meini prawf ar gael yn [www.choicehomespembrokeshire.org](http://www.choicehomespembrokeshire.org).
- 5.16 Pan dderbynnir cwsmer ar y Gofrestr, gosodir hwy mewn un o dri 'band'. Bydd pa fand yn dibynnu ar y cwsmer ac angen y teulu am gartref, ar sail y wybodaeth a nodir ar y ffurflen gais. Mae cwsmeriaid yn y bandiau Aur ac Arian yn cael eu hystyried fel rhai sydd mewn angen am dai, a'r rhai mewn band Efydd fel angen blaenoriaeth isel.
- 5.17 Pan gaiff eiddo ei hysbysebu, gall cwsmeriaid sydd ar y Gofrestr fyddai'n hoffi byw yno wneud cais am yr eiddo. Wedyn bydd y cwsmer sydd â'r angen mwyaf a dyddiad cynharaf y cais yn cael cynnig tenantiaeth.
- 5.18 Mae gan CartrefiDewisedig@SirBenfro Bolisi Cymunedau Gwledig sy'n gymwys i rai ardaloedd yn y Sir sy'n ei gwneud yn ofynnol i gwsmeriaid ddangos eu bod yn bodloni meini prawf penodol. Mae teuluoedd sy'n dangos y meini prawf hyn yn cael ffafriaeth ychwanegol mewn perthynas ag eiddo a hysbysebwyd i'w osod i rai sydd â chysylltiad lleol yn yr ardal honno.
- 5.19 Bydd cwsmer yn gymwys ar gyfer cysylltiad lleol â'r ardal wledig (ward etholiadol) os yw ef / hi neu aelod o'r teulu:
- 1 Wedi byw yn yr ardal fel ei unig neu brif gartref, yn barhaus am y 5 mlynedd diwethaf, neu
  - 2 Yn gallu dangos eu bod wedi byw yn yr ardal am o leiaf 10 mlynedd ynghynt, cyn symud i ffwrdd, a bod ganddynt un o'r rhesymau canlynol dros ddychwelyd:

- 3 Bod ganddynt swydd barhaol (o leiaf 16 awr yr wythnos), neu waith di-dâl gyda'r gwasanaethau brys neu wylwyr y glannau, wedi ei lleoli yn yr ardal, a bod angen iddynt fyw yn agos i'r gwaith. Gall hyn gynnwys gwirfoddoli ar gyfer y gwasanaethau brys a'r RNLI.
- 4 Bod ganddynt blentyn sy'n aelod o'r teulu ac sy'n mynychu ysgol sydd wedi ei lleoli o fewn yr ardal, a bod rhaid iddynt deithio mwy na 10 milltir bob ffordd i fynychu'r ysgol ar hyn o bryd. Rhaid disgwyl i'r plentyn fynychu'r ysgol hon am o leiaf y 3 blynedd nesaf.
- 5 Byddai rhiant neu aelod agos o'r teulu (neiniau a theidiau, rhieni, brodyr a chwiorydd, plant) sy'n byw yn yr ardal fel ei unig neu brif gartref fyddai'n darparu cymorth i neu'n derbyn cymorth oddi wrthych. O ran y cymorth hwn:
  - i rhaid iddo beidio â chael ei ddarparu gan eraill (gan gynnwys gofal proffesiynol), a
  - ii byddai'n gwella ansawdd bywyd y sawl sy'n derbyn y cymorth yn sylweddol, a
  - iii rhaid i'r cymorth beidio â bod yn gynaliadwy oherwydd eich bod yn byw yn rhy bell i ffwrdd ar hyn o bryd i allu yn rhesymol ddarparu neu dderbyn y cymorth hwn.

### Rhentu Fforddiadwy a Perchentaeth Cost Isel

5.20

Pan fydd Ymddiriedolaeth neu gwmni rheolaeth preifat yn rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu, neu eiddo ar werth, bydd y tai hynny ar gael i bobl leol sydd angen tai, drwy ddefnyddio dull rhaeadru amser-cyfyngedig sy'n rhoi'r cyfle cyntaf i gael yr eiddo, i'r rhai mwyaf lleol. Diffiniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol o lleol, at ddibenion tai fforddiadwy, yw fel a ganlyn:

- 1 Yn y lle cyntaf, bydd gan yr ymgeisydd gysylltiad (Gweler 5.19) â'r dref neu'r ardal cyngor cymuned<sup>6</sup> lle mae'r eiddo wedi ei leoli, neu unrhyw dref neu gyngor cymuned ardal gyfagos i'r ardal lle mae'r eiddo wedi ei leoli, gan gynnwys y rhai mewn ardaloedd awdurdod cynllunio lleol cyfagos;
- 2 Ar ôl cyfnod penodol o amser, bydd y chwilio am feddiannydd yn cael ei ymestyn i weddill Sir Benfro.

5.21

Mae hyd yr amser y mae'n rhaid i eiddo gael ei hysbysebu a bod ar gael wedi'i nodi isod:

<sup>6</sup> Ac eithrio prif drefi'r Sir, Hwlfordd, Aberdaugleddau, Penfro/Doc Penfro, Neyland, Abergwaun ac Wdig.

Tabl 5.1 Gofynion Hysbysebu Rhent Fforddiadwy a Pherchentyaeth Cost Isel

| Lefel Rhaeadru                                                                                                                                                                                             | Rhent Fforddiadwy | Perchentyaeth Cost Isel |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Ardal Cyngor Tref neu Gymuned lleol/ cyfagos <sup>7</sup>                                                                                                                                                  | 6 wythnos         | 6 wythnos               |
| Gweddill Sir Benfro ac a gynigir ar yr un pryd i'r Awdurdod a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu am 55% o CCD ar gyfer eiddo ar rent a 70% o werth y farchnad ar gyfer perchentyaeth cost isel | 6 wythnos         | 6 wythnos               |
| Cyfanswm amser marchnata <sup>8</sup> cyn y gall y gwerthwr gynnig yr eiddo ar y farchnad agored                                                                                                           | 12 wythnos        | 12 wythnos              |

- 5.22 Os nad yw meddiannydd cymwys ar gyfer eiddo fforddiadwy wedi cael ei ganfod o fewn cam cyntaf y rhaeadr meddiannu, bydd y Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael cyfle i brynu'r eiddo ar yr un pryd ag yr ymestynnir yr ardal gymhwyso ledled y Sir, fel ffordd o roi pob cyfle i gadw'r tŷ yn fforddiadwy. Os bydd yr ail gam yn aflwyddiannus gall yr eiddo gael ei gynnig ar werth ar y farchnad agored, ar y sail y bydd y diffiniad o feddiannydd cymwys yn cael ei ymestyn ar gyfer y gwerthu arfaethedig i olygu "unrhyw brynwr sy'n barod i brynu". Rhaid i unrhyw werthiant o'r fath fod yn amodol ar ddarpariaethau sy'n ofynnol gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol i warchod ei fforddiadwyedd yn y dyfodol (megis cynnwys cyfyngu ar unrhyw bris ailwerthu).
- 5.23 Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn monitro ac yn adolygu'r modd y gweithredir y meini prawf a ddefnyddir a chanlyniadau'r dull rhaeadru, a gall newid hyn i ddiwallu'r nod cyffredinol o sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu yn effeithlon ac yn cael eu defnyddio'n llawn.
- 5.24 Mae person sydd mewn angen ariannol yn ymgeisydd na all fforddio, ar ôl asesiadau ariannol, ddatrys ei sefyllfa heb gymorth ariannol neu gymorth arall neu bod yr ymgeisydd heb ddigon o arian i dalu am yr opsiwn a ddewisir.
- 5.25 Bydd y gallu i ddatrys materion fforddiadwyedd ar y farchnad agored yn dibynnu ar y berthynas rhwng y swm y mae'r teulu yn gallu ei fforddio a chost tai lleol priodol.
- 5.26 I rywun ar incwm sengl, os yw pris tai addas yr un faint â thair gwaith ei gyflog gros neu'n llai na hynny, yna mae'r pris yn fforddiadwy.
- 5.27 I rywun sy'n chwilio am dŷ gyda phartner, perthynas neu ffrind, os yw pris tai addas yr un peth â 2.5 gwaith y cyflog gros ar y cyd neu'n llai na hynny, neu 3 gwaith y cyflog uwch ac 1 waith y cyflog is, pa un bynnag yw'r uchaf, mae'r pris yn fforddiadwy.

<sup>7</sup>Ac eithrio prif drefi'r Sir, Hwlfordd, Aberdaugleddau, Penfro/Doc Penfro, Neyland, Abergwaun ac Wdig.

<sup>8</sup>Yr amser marchnata yw'r amser y mae'r eiddo'n cael ei hysbysebu cyn derbyn cynnig. Os yw'r gwerthu neu'r cytundeb rhentu yn cwmpo drwyddo, mae'r dull rhaeadru a'r amser sydd ar gael i farchnata yn cychwyn eto.

6.0

## Monitro ac Adolygu

6.1

Bydd angen i bolisiau cynllunio a chanllawiau cynllunio atodol gael eu hadolygu yn ôl yr angen dros amser i adlewyrchu'r newid yn yr hinsawdd economaidd. Mae'n bwysig cydnabod y gall hyfywedd wella wrth i'r economi wella, ac felly, gellir cynyddu targedau tai fforddiadwy yn ogystal â'u gostwng.

6.2

Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod y bydd angen iddo fonitro newidiadau mewn gwerthoedd a chostau wrth i'r newidiadau hynny effeithio ar hyfywedd. Bydd y dangosyddion allweddol canlynol yn cael eu hadolygu'n rheolaidd:

- 1 Prisiau tai - data sy'n cynnwys eiddo ail law yn ogystal ag eiddo newydd ac sy'n rhoi dangosydd cadarn o dueddiadau prisiau.
- 2 Costau adeiladu - meincnod costau adeiladu Sir Benfro a mynegai BCIS perthnasol; a
- 3 Rhenti fforddiadwy - data Lwfans Tai Lleol.

6.3

Bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn sbarduno adolygiad o'r CCA os oes 10% o newid mewn unrhyw un dangosydd dros gyfnod o 12 mis, neu bydd yn ystyried adolygiad os:

- 1 Oes plws neu minws rhwng 5-9% o newid mewn unrhyw ddau ddangosydd dros gyfnod o 12 mis; neu
- 2 Bod llai na 10% o newid yn y dangosydd(ion) ond bod y newid yn parhau, neu os oes tystiolaeth yn dangos bod newid parhaus wedi digwydd mewn costau datblygu eraill e.e. costau cyllid, gofyn i'r datblygwr wneud elw.

6.4

Ni fydd adolygiad llawn o'r uchod o reidrwydd yn arwain at ddiweddaru CCA neu bolisi sydd wedi'u diweddaru.

### Ailgynnal Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad

6.5

Law yn llaw â'r gwaith o ddrafftio'r CCA, mae Andrew Golland Associates (AGA) wedi ailgynnal y pecyn cymorth arfarnu datblygiad i roi arfarniad hyfywedd diwygiedig o safleoedd a neilltuwyd, ac wedi paratoi adroddiad ar werthoedd gweddilliol a ddisgwyllir ar hyn o bryd.

6.6

Mae'r gwaith a wneir gan AGA yn rhoi llinell sylfaen gadarn ar gyfer y CCA diwygiedig i weithio ohono. Mae Atodiad 5 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol diwygiedig hyn yn rhoi taflen grynodedb o ailgynnal yr asesiad hyfywedd. Mae mwy o fanylion i'w gweld yn yr Adroddiad Prosiect a gyhoeddir ochr yn ochr â'r CCA hwn.

Atodiad 1



## Atodiad 1 Defnyddio Cyfraniadau A106 yn yr Ardal Leol

Bydd y cytundeb unochrog yn ei gwneud yn ofynnol na fydd y datblygiad a ganiateir yn cael ei feddiannu hyd nes y bydd cyfraniad tai fforddiadwy wedi cael ei dalu i Gyngor Sir Penfro.

Yn y lle cyntaf, bydd gwariant yn cael ei gyfyngu i ardal y Cyngor Cymuned lleol a'r tir o fewn Cyngorau Cymuned cyfagos sydd o fewn y Parc Cenedlaethol. Byddai unrhyw dir yn y Cyngorau Cymuned hyn sydd y tu allan i'r Parc Cenedlaethol yn cael eu heithrio.

Os nad yw'r arian yn cael ei wario cyn pen 3 blynedd yn yr ardal leol (fel y'i diffinnir yn y paragraff blaenorol) dylai'r arian fod ar gael i'w wario ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yng ngweddill ardal y Cyngor Cymuned a'r Cyngor Cymuned cyfagos os yw y tu allan i'r Parc Cenedlaethol<sup>9</sup>. Byddai hyn yn cydnabod y ffaith bod rhai aneddiadau wedi'u rhannu lle byddai'n rhesymol i ganiatáu'r arian gael ei wario yn yr un ardal leol i gwrdd â'r angen. Os na fydd yr arian wedi'i wario cyn pen 5 mlynedd, yna dylid ei ddychwelyd i'r ymgeisydd.

---

<sup>9</sup> Ac eithrio prif drefi'r Sir, Hwlfordd, Aberdaugleddau, Penfro/Doc Penfro, Neyland, Abergwaun ac Wdig.

## Atodiad 2      Asesu Hyfywedd

### Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad ar gyfer Cymru

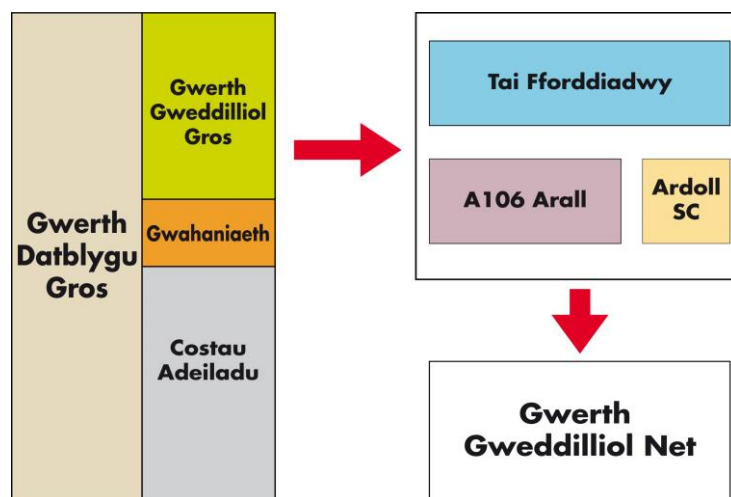
#### Cefndir

Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn cydnabod y bydd ymgeiswyr yn defnyddio modelau arfarnu gwahanol wrth gyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud â hyfywedd.

Fodd bynnag, y dull a ffeirir gan yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yw defnyddio'r Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad Cymru gyfan. Mae hwn yn fersiwn arbennig ar gyfer Cymru sy'n seiliedig ar AGA: Pecyn Cymorth 3D, sef model safonol y diwydiant a ddefnyddir yn Lloegr.

#### Prif egwyddorion y Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad (DAT)

Mae'r DAT yn cymharu referniw posibl o safle â chostau posibl y datblygiad ac wedyn yn cyfrifo gwerth gweddilliol ar gyfer cynllun. Wrth amcangyfrif y referniw posibl, mae'r incwm o werthu tai yn y farchnad a'r incwm o gynhyrchu mathau penodol o dai fforddiadwy yn cael eu hystyried. Mae'r amcangyfrifon yn cynnwys (1) rhagdybiaethau ynghylch sut y mae'r broses ddatblygu a'r system cymhorthdal yn gweithredu, ac mae (2) yn cynnwys rhagdybiaethau am y gwerthoedd ar gyfer mewnbynnau penodol megis prisiau tai a chostau adeiladu.



Mae'r DAT yn ystyried effeithiau polisi o ran tai fforddiadwy, cyfraniadau eraill Adran 106 a/neu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.

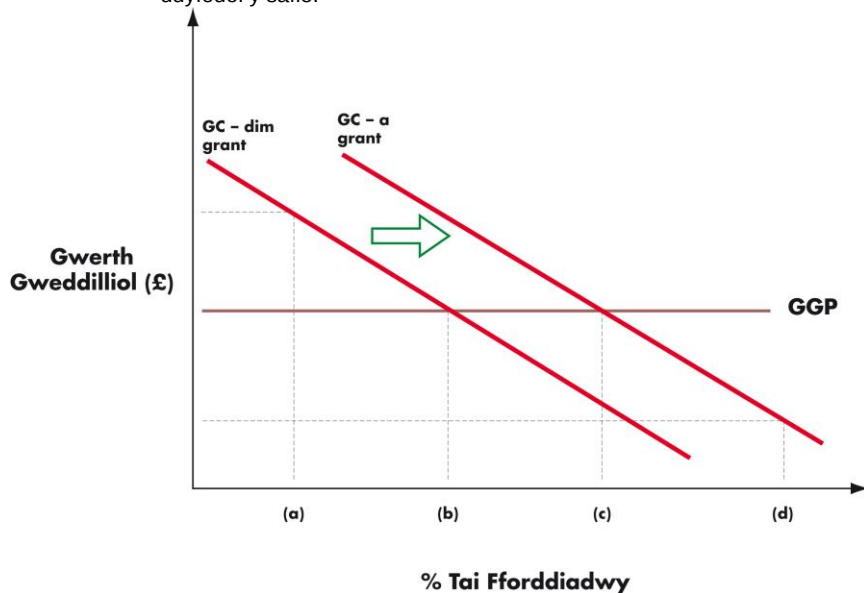
Mae'r DAT yn gweithio ar y sail bod rhaid bodloni tri o 'fuddiannau' er mwyn gwneud cynllun yn hyfyw:

- 1 Y datblygwr (elw o rhyw 20% ar Werth Datblygu Gros);
- 2 Perchennog y tir (budd cystadleuol yn erbyn meincnod gwerth y tir);
- 3 Yr Awdurdod Parc Cenedlaethol (lle mae gofynion polisi wedi'u bodloni).

Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn derbyn na fydd pob un o'r tri parti ym mhob achos yn bodloni eu gofynion a'u disgwyliadau, ond gellir defnyddio'r DAT i helpu i gyd-drafod ffordd drwy'r gofynion sy'n anghyson â'i gilydd.

### Sefyllfa'r Perchennog Tir

Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn llwyr gydnabod pwysigrwydd sicrhau bod perchnogion tir yn cael budd cystadleuol. Mae cynllun yn anhebygol o fynd rhagddo os yw'r costau yn fwy na'r refeniw (h.y. gwerth gweddilliol negyddol). Ni fydd gwerth gweddilliol cadarnhaol, ynddo'i hun, yn gwarantu bod datblygiad yn digwydd. Bydd gwerth defnydd presennol y safle yn ystyriaeth i'r perchennog tir wrth benderfynu ar ddyfodol y safle.



Mae'r diagram yn dangos sut mae hyn yn gweithio mewn gwirionedd. Mae gwerth gweddilliol (GG) yn syrthio wrth i'r gyfran o dai fforddiadwy gynyddu. Ar bwynt (a), mae'r gwerth gweddilliol yn fwy na'r Gwerth Defnydd Presennol (GGP) a chyn belled â bod y gwahaniaeth hwn yn ddigonol i'r perchennog tir ddod â'r safle ymlaen, yna bydd yn hyfyw.

Ar bwynt (b) mae'r gwerth gweddilliol yr un peth â'r Gwerth Defnydd Presennol ac nid oes braidd dim cymhelliant mewn gwirionedd i ddod â'r safle ymlaen.

Y tu hwnt i bwyntiau (a) a (b), ni fydd y cynllun yn dod ymlaen gan na fydd y datblygwr yn gallu talu digon i'r perchennog tir o gymharu â Gwerth Defnydd Presennol y perchennog tir.

Lle mae grant ar gael (pwyntiau (c) a (d)), mae hyfywedd ar gyfer tai fforddiadwy yn gwella. Hyd at bwynt (c) mae'r Gwerth Gweddilliol yn fwy na'r Gwerth Defnydd Presennol ac mae cymhelliad i berchennog y tir. Ym mhwynt (c) mae'r Gwerth Gweddilliol yr un peth â'r Gwerth Defnydd Presennol ac felly, tra bod cyfraniad tai fforddiadwy yn debygol o fod yn uwch na, dweder, ym mhwynt (b), mewn egwyddor mae'r perchennog tir yn union yr un sefyllfa ag yn (b).

Ar bwynt (d), ni fydd y cynllun yn hyfyw hyd yn oed gyda grant.

Mae'r DAT wedi'i bennu yn y fath fodd fel ei fod yn gyson â chyfraith achosion a chynsail ac yn adlewyrchu'r ystyriaethau hyn.

## Cwmpas y DAT

Gellir defnyddio'r DAT, ac mae wedi cael ei ddefnyddio, mewn sawl gwahanol ffordd. Nodir y rhain isod:

- 1 Ar gyfer gwaith datblygu polisi; er enghraifft, profi ar gyfer targedau a throthwyon tai fforddiadwy hyfyw; ac i brofi ar gyfer Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol. Yn wir, i brofi 'Cynllun cyfan' lle mae'r effeithiau hyn yn cael eu hystyried gyda'i gilydd;
- 2 Arfarniadau a chyd-drafodaethau penodol i'r safle. Gall y rhain fod ar amrywiol lefelau: estyniadau trefol, uwchgynllunio, cynlluniau adfywio a safleoedd bach;
- 3 Ar gyfer cyfrifo symiau gohiriedig. Mae amrywiaeth o ddulliau yn cael eu defnyddio yma, ond gall y DAT ddelio â phob posibilrwydd;
- 4 Modelu effeithiau cymhorthdal. Cafodd y DAT ei ddatblygu yn bennaf i brofi i ba raddau y gallai cyfraniadau ychwanegol Adran 106 gael eu defnyddio petai cymhorthdal ar gael.

## Atodiad 3 Rhestr Wirio Asesu Hyfywedd Economaidd

### Gwybodaeth am incwm datblygu

- 1 Incwm o Werthiant Marchnad Agored
- 2 Incwm rhent cymdeithasol / fforddiadwy
- 3 Incwm o werthiant canolradd
- 4 Incwm o unedau perchnogaeth a rennir
- 5 Ffrydiau refeniw posibl eraill, gan gynnwys grant / cymhorthdal

### Costau datblygu

- 1 Costau adeiladu (£/metr sgwâr o arwynebedd mewnol gros), ar gyfer gwahanol fathau o annedd
- 2 Costau gwaith a seilwaith allanol
- 3 Costau gwaith afreolaidd
- 4 Ffioedd proffesiynol
- 5 Costau cyllid
- 6 Costau marchnata
- 7 Costau Wrth Gefn
- 8 Costau cais cynllunio

### Gwerth y safle

- 1 Prisiad tir cyfredol (defnydd presennol) y safle datblygu

### Elw'r datblygwr

- 1 % yr elw ar gyfer y farchnad agored ac unedau fforddiadwy

### Fesul Cam

- 1 Cyfnod yr adeiladu a ragwelir
- 2 Amseriadau'r gwerthiannau ac incwm arall a ragwelir
- 3 Amseriadau'r cyfraniadau adran 106



## Atodiad 4

### Darparu tai fforddiadwy a chyfraniadau tai fforddiadwy

Mae'r atodiad hwn yn nodi'r newidiadau sy'n effeithio ar safleoedd tai sydd eisoes wedi'u neilltuo yn y cynllun datblygu lleol a safleoedd tai newydd.

#### Y Prif Newidiadau:

##### 1. Ardaloedd is-farchnad tai

Ar gyfer safleoedd tai newydd (sef y rhai sydd heb eu neilltuo eisoes yn y cynllun) a cheisiadau unigol am godi tŷ, mae'r canllawiau newydd yn cyflwyno dull rhanbarthol mwy hyblyg o ran cymhwyso Polisi 45 (Tai Fforddiadwy) o'r Cynllun Datblygu Lleol drwy amrywio'r canran neu'r cyfraniadau tai fforddiadwy yn ôl rhanbarth.

Gwneir hyn drwy rannu ardal y Parc Cenedlaethol yn ardaloedd is-farchnad tai, sy'n grwpio gyda'i gilydd yr ardaloedd sydd ag amodau tebyg o ran y farchnad dai i gymryd gwerthoedd y farchnad yn yr ardaloedd hynny i ystyriaeth a'r effaith y mae hynny'n ei gael ar hyfywedd datblygu.

Am fwy o fanylion am yr ardaloedd is-farchnad hyn gweler 3.16-3.17 a thabl 3.1 ar dudalen 11 o'r [Adroddiad ar y Prosiect Cyflawni Tai Fforddiadwy](#), sydd ar gael i gael golwg arno ar ein gwefan.

Mae'r tabl canlynol yn nodi'r canran a'r gyfradd o gyfraniad tai fforddiadwy y mae'r Awdurdod o'r farn sy'n rhesymol ar gyfer pob un o'r ardaloedd is-farchnad tai yn awr o'i gymharu â'r adeg pan bennwyd y canran yn y lle cyntaf pan fabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol.

| Ardal is-farchnad tai  | <a href="#">Sector Cod Post</a>                                                                            | Canolfan Leol                        | Canolfannau Gwledig                             | Canran newydd o dai fforddiadwy sy'n ofynnol ar y safle | Cyfraniad ariannol newydd ar gyfer tai unigol<br>Cyfradd (m <sup>2</sup> ) | Canran o dan Bolisi 45 o dai fforddiadwy sy'n ofynnol ar y safle | Hen gyfraniad ariannol ar gyfer tai unigol<br>* |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Trefdraeth             | <a href="#">SA42 0</a>                                                                                     | Trefdraeth                           | Dinas                                           | 50%                                                     | £250                                                                       | 70% (100% yn Dinas)                                              | £250                                            |
| Dinbych-y-pysgod       | <a href="#">SA70 7</a>                                                                                     | Dinbych-y-pysgod                     | Milton, Maenorbyr, Gorsaf Maenorbyr, Jameston   | 50%                                                     | £250                                                                       | 60%                                                              | £250                                            |
| Arfordir y De-ddwyrain | <a href="#">SA69 9</a> ,<br><a href="#">SA70 8</a> ,<br><a href="#">SA66 7</a> ,<br><a href="#">SA67 8</a> | Saundersfoot<br><br>Dinbych-y-pysgod | New Hedges, Pleasant Valley; Amroth; Summerhill | 30%                                                     | £150                                                                       | 60%                                                              | £250                                            |
| Cefnwlad yr aber       | <a href="#">SA68 0</a> ,<br><a href="#">SA62 4</a> ,<br><a href="#">SA73 1</a>                             | Amherthnasol                         | Lawrenny, Hook; Llangwm, Houghton               | 20%                                                     | £100                                                                       | 50%                                                              | £250                                            |
| Arfordir y De-orllewin | <a href="#">SA71 4</a> ,<br><a href="#">SA71 5</a>                                                         | Amherthnasol                         | Bosherston, Angle                               | 20%                                                     | £100                                                                       | 50%                                                              | £250                                            |

Formatted Table

| Ardal is-farchnad tai         | <a href="#">Sector Cod Post</a>                                                | Canolfan Leol | Canolfannau Gwledig                                              | Canran newydd o dai fforddiadwy sy'n ofynnol ar y safle | Cyfraniad ariannol newydd ar gyfer tai unigol<br>Cyfradd (m <sup>2</sup> ) | Canran o dan Bolisi 45 o dai fforddiadwy sy'n ofynnol ar y safle | Hen gyfraniad ariannol ar gyfer tai unigol<br>* |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                               |                                                                                |               |                                                                  |                                                         |                                                                            |                                                                  |                                                 |
| Gogledd Ddwyrain y PC         | <a href="#">SA65 9</a> ,<br><a href="#">SA43 3</a> ,<br><a href="#">SA41 3</a> | Crymych       | Felindre Farchog                                                 | 20%                                                     | £100                                                                       | 50%                                                              | £250                                            |
| Bae Sain Ffred                | <a href="#">SA62 3</a> ,<br><a href="#">SA73 3</a>                             | Amherthnasol  | Little Haven; Aber Llydan; Dale; Marloes; St Ishmael,Herbranston | 30%                                                     | £150                                                                       | 50% (80% in Dale)                                                | £250                                            |
| Tyddewi ac Arfordir y Gogledd | <a href="#">SA62 6</a> ,<br><a href="#">SA64 0</a> ,<br><a href="#">SA62 5</a> | Tyddewi       | Y Garn, Niwgwl, Solfach, Trefin; Square and Compass              | 30%                                                     | £150                                                                       | 50%                                                              | £250                                            |

\*Fel yr oedd ar Hydref 2013



## 2. Safleoedd a Neilltuwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol

Mae tabl 3.5, tudalen 19 o'r [Adroddiad ar y Prosiect Cyflawni Tai Fforddiadwy](#) yn dangos canlyniadau'r asesiadau hyfywedd a ddiweddarwyd ar gyfer y safleoedd a neilltuwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, ac mae'n rhoi sgôr lliwiau CMG (Coch-Melyn-Gwyrdd) i ddynodi a yw safle yn hyfyw neu beidio yn ôl darpariaeth canran benodol o dai fforddiadwy a chyfradd Canllawiau Costau Derbyniol (CCD)<sup>10</sup>. Penderfynir ar hyfywedd yn ôl trothwy ar gyfer Gwerth Tir Gweddilliol fesul hectar, ac mae'r Awdurdod yn barnu bod safle yn hyfyw os yw ei werth gweddilliol fesul hectar yn £300,000 neu fwy.

Mae'r tabl isod yn cymharu rhwng y canrannau tai fforddiadwy ar gyfer safleoedd tai a defnydd cymysg a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol o dan Bolisi 42 a Pholisi 45 a'r darpariaethau canran y gwelwyd eu bod yn hyfyw ar ôl gwneud asesiadau hyfywedd newydd i lywio'r canllawiau.

Mae'r tabl wedi'i ddiweddarau i ystyried hyfywedd y cynigion bob 5% yn hytrach na dim ond bob 10%; i gynnwys y gost o ymgorffori systemau chwistrellu a chynyddu elw'r datblygwr o 17% i 20%. Mae hyn yn cymryd i ystyriaeth y modd y mae Arolygwyr ar hyn o bryd yn edrych ar hyfywedd Cynllun Datblygu Lleol mewn Archwiliad.

| Rhif adnabod y safle | Anheddiad        | Enw'r safle                             | 'Hen' ganran darpariaeth tai fforddiadwy (Polisiau 42 a 45 y CDLI) | Canran newydd - 55% o'r costau derbyniol a ddiweddarwyd ar gyfer system chwistrellu ac 20% o elw a phrofion hyfywedd bob 5% |
|----------------------|------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HA377                | Dinbych-y-pysgod | Brynhir                                 | 60%                                                                | 50%                                                                                                                         |
| HA723                | Dinbych-y-pysgod | Hen safle'r Ysbyty Bwthyn               | 60%                                                                | 50%                                                                                                                         |
| HA724                | Dinbych-y-pysgod | Maes Parcio y Rheithordy                | 60%                                                                | 50%                                                                                                                         |
| HA727                | Dinbych-y-pysgod | I'r gorllewin o Arberth                 | 60%                                                                | 50%                                                                                                                         |
| HA752                | Dinbych-y-pysgod | Maes Parcio Cae Butts, Dinbych-y-pysgod | 60%                                                                | 40%                                                                                                                         |
| HA760                | Dinbych-y-pysgod | Safle'r Llyn, Dinbych-y-pysgod          | 60%                                                                | 45%                                                                                                                         |
| HA825                | Trefdraeth       | I'r gogledd o Feidr                     | 70%                                                                | 40%                                                                                                                         |

<sup>10</sup> % o gyfanswm prisiau costau adeiladu a ddefnyddir gan gymdeithasau tai.

| Rhif adnabod y safle | Anheddiad        | Enw'r safle                     | 'Hen' ganran darpariaeth tai fforddiadwy (Polisiâu 42 a 45 y CDLI) | Canran newydd - 55% o'r costau derbyniol a ddiweddarwyd ar gyfer system chwistrellu ac 20% o elw a phrofion hyfywedd bob 5% |
|----------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                  | Eglwys                          |                                                                    |                                                                                                                             |
| HA385                | Tyddewi          | I'r gogledd o Dwr-y-Felin       | Caniatâd ar hyn o bryd ar gyfer 0 fforddiadwy / adnewyddu          | 35%                                                                                                                         |
| HA737                | Tyddewi          | Gorllewin Tyddewi Heol Glasfryn | 50%                                                                | 25%                                                                                                                         |
| HA789                | Tyddewi          | Ger Ysgol Bro Dewi, Heol Non    | 50%                                                                | 15%                                                                                                                         |
| HA734                | Aber Llydan      | I'r de o Driftwood Close        | 50%                                                                | 35%                                                                                                                         |
| HA382                | Dale             | Ffordd y Castell                | 80%                                                                | 30%                                                                                                                         |
| HA387                | Dinas            | Gyferbyn â Theras Golwg y Bae   | 100%                                                               | 50%                                                                                                                         |
| HA732                | Herbrandston     | I'r dwyrain o Herbrandston      | 50%                                                                | Nid yw'n hyfyw                                                                                                              |
| HA436                | Jameston         | I'r gogledd o Fferm Landway     | Caniatâd ar hyn o bryd ar gyfer 1 fforddiadwy / adnewyddu 50%      | 40%                                                                                                                         |
| HA730                | Jameston         | Gyferbyn â Bush Terrace         | 50%                                                                | 30%                                                                                                                         |
| HA821                | Jameston         | Green Grove                     | 50%                                                                | 45%                                                                                                                         |
| HA559                | Lawrenni         | Ger Home Farm                   | 50%                                                                | 45%                                                                                                                         |
| HA848                | Gorsaf Maenorbyr | Cae gyferbyn ag Ysgol Maenorbyr | 50%                                                                | 25%                                                                                                                         |
| HA813                | New Hedges       | Y tu cefn i Cross               | 60%                                                                | 15%                                                                                                                         |

| Rhif<br>adnabod<br>y safle | Anheddiad            | Enw'r safle                                                    | 'Hen' ganran<br>darpariaeth tai<br>fforddiadwy<br>(Polisiâu 42 a<br>45 y CDLI) | Canran newydd - 55%<br>o'r costau derbyniol a<br>ddiweddarwyd ar gyfer<br>system chwistrellu ac<br>20% o elw a phrofion<br>hyfywedd bob 5% |
|----------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                      | Park                                                           |                                                                                |                                                                                                                                            |
| HA384                      | Solfach              | Ger Bro Dawel                                                  | 50%                                                                            | 20%                                                                                                                                        |
| HA792                      | Solfach              | Bank House,<br>Whitchurch Lane                                 | 50%                                                                            | 10%                                                                                                                                        |
| HA738                      | Trefin               | I'r gogledd o Heol<br>Crwys                                    | 50%                                                                            | 15%                                                                                                                                        |
| MA710                      | Dinbych-y-<br>pysgod | Sergeants Lane,<br>Dinbych-y-pysgod                            | 60%                                                                            | 35%                                                                                                                                        |
| MA776                      | Aber Llydan          | Tir yn Aber Llydan<br>i'r gogledd<br>ddwyrain o Marine<br>Road | 37%                                                                            | 30%                                                                                                                                        |
| MA895                      | Gorsaf<br>Maenorbyr  | Tir sy'n rhan o<br>Buttylands, Gorsaf<br>Maenorbyr             | 50%                                                                            | 45%                                                                                                                                        |
| MA773                      | St Ishmael           | Ger yr ysgol, St<br>Ishmael                                    | 50%                                                                            | 30%                                                                                                                                        |



**Nathaniel Lichfield  
& Partners**

Planning. Design. Economics.

-  Applications & Appeals
-  Climate Change & Sustainability
-  Community Engagement
-  Daylight & Sunlight
-  Economics & Regeneration
-  Environmental Assessment
-  Expert Evidence
-  GIS & Graphics
-  Heritage
-  Property Economics
-  Site Finding & Land Assembly
-  Strategy & Appraisal
-  Urban Design

**Cardiff**  
029 2043 5880

**Leeds**  
0113 397 1397

**London**  
020 7837 4477

**Manchester**  
0161 837 6130

**Newcastle**  
0191 261 5685

**[nlpplanning.com](http://nlpplanning.com)**