

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C19/0995/11/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 25/10/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Deiniol**

**Bwriad: Diddynu amod rhif 3 o ganiatad cynllinio C19/0323/11LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy**

**Lleoliad: 233-235, High Street, Bangor, LL57 1PA**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw, ac yn benodol yr unedau fforddiadwy sydd i'w darparu fel rhan o'r bwriad.
- 1.2 Er mwyn atgoffa'r Aelodau cais yw hwn i ddiddymu amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11/LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 uned a ganiatawyd i fod yn unedau fforddiadwy. Mae'r amod yn datgan:-

*'Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu'r 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwyir a bydd yn bodloni'r diffiniad ar gyfer tai fforddiadwy yn Atodiad B Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, neu unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n cymryd lle hynny. Bydd y cynllun yn cynnwys:*

*i) amseriad cwblhau'r 2 uned fforddiadwy;*  
*ii) y trefniadau ar gyfer rheoli'r unedau fforddiadwy;*  
*iii) y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau fforddiadwy; ac*  
*iv) y meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr yr unedau fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath.'*

- 1.3 Rhoddwyd yr amod gan nad oedd gwybodaeth clir a phendant wedi ei gyflwyno (yn benodol prisiad marchnad agored) fel rhan o'r cais blaenorol am y ddarpariaeth fforddiadwy. Er hyn, ystyriwyd bod digon o wybodaeth i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r cais o safbwynt gallu sicrhau darpariaeth/nifer briodol o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais ac er mwyn cyfarch yr angen. Ar y sail yma rhoddwyd amod i gytuno cynllun i ddarparu a sicrhau byddai 2 o'r 8 uned yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac yn yr hir dymor.
- 1.4 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol :- Datganiad Cynllunio Cefnogol, Profforma Asesiad Hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartedig cymwysedig ynghyd ac amcanbrisiau ymgymryd a'r gwaith addasu.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli ar y Stryd Fawr ym Mangor a'r caniatâd cynllunio cysylltiedig yw cais rhif C19/0323/11/LL oedd yn ymwneud gyda addasu y llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl. Caniataodd y Pwyllgor y cais hwn yng Ngorffennaf, 2019

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy (2019).

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 - Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiad.

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

#### 3.1 Cais cynllunio rhif C19/0323/11/LL - addasu'r llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2019.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail nad oes newid materol wedi bod a fyddai'n caniatáu rhyddhau'r amod hwn. Mae wir angen am dai fforddiadwy ym Mangor ac fe ganiatawyd y cais gwreiddiol yn seiliedig ar yr angen hwn.

Uned Strategol Tai: Yn yr achos hwn derbyniwyd cadarnhad o brisiad marchnad agored yr unedau fforddiadwy sy'n seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch (2017) o £60,000 ac os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r pris hwn (o ystyried ei fod yn seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch), dylid nodi fod y pris hwn yn is na lefel fforddiadwy ar gyfer yr ardal ac o ganlyniad i hyn ni fyddai angen disgownt arnynt.

Tai Teg: Dim ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cais gan y cyhoedd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi PS18 o'r CDLL yn datgan bod cyfleoedd wedi eu hadnabod o fewn y CDLL i ddarparu lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd angen sicrhau lefel priodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a bydd disgwyl datblygiadau tai wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a gynhwysir yn y CDLL ei hun. Y ng Nghanolfan Is-ranbarthol Bangor y trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy yw 2 uned neu fwy ac er mwyn cydymffurfio â'r polisi hwn roedd y cais blaenorol yn cynnwys 2 uned fforddiadwy (allan o 8 uned). Dyma oedd y cyfiawnhad dros osod yr amod a gyfeirir ato yn y cais hwn.
- 5.2 Mae maen prawf rhif (iii) o Bolisi TAI15 yn amlinellu'r amgylchiadau ble gall y ddarpariaeth arfaethedig o unedau fforddiadwy mewn cynllun fod yn is nag anghenion y polisi. Dywed y maen prawf arbennig hwn ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi, cyfrifoldeb yr ymgeisydd/datblygwr fydd dangos yn ddiamheuol ar brofforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad is o dai fforddiadwy.
- 5.3 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n cynnwys profforma asesiad hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartedig cymwysedig ynghyd ac amcanbrisiau ymgymryd â'r gwaith addasu. Mae'r ymgeisydd ar y cais yma wedi gwneud dadl am hyfywedd y bwriad ac yn allweddol mae hefyd wedi cyflwyno pris marchnad agored ar gyfer yr unedau. Yn arferol fe gyflwynir y wybodaeth yma gyda'r cais am y trosiad neu'r adeiladu ac mae hyn yn derbyn ystyriaeth yn fuan yn y broses. O bryd i'w gilydd, yn enwedig mewn lleoliadau canol tref neu lleoliadau llai delfrydol, mae'r prisiau marchnad agored sy'n cael eu cyflwyno yn dangos fod prisiau'r unedau yn fforddiadwy beth bynnag heb unrhyw gyfyngiad pellach drwy amod neu Gytundeb 106 (fyddai'n ddibynnol ar y sefyllfa). Ni fu i'r ymgeisydd ar y cais cyntaf weithredu yn y ffordd yma ond yn hytrach datgan eu bod derbyn amod er mwyn ystyried hyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi.
- 5.4 Er mwyn cefnogi'r cais yma i godi'r amod cyflwynwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartedig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 a byddai rhent misol yr unedau yn amrywio o £425.00 i £475.00. Mae Atodiad 4 o'r ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy ar gyfer prisiau rhagwelir ar gyfer tai canolradd ar werth yn ward Deiniol ym Mangor (2018) yn cadarnhau bod gwerth tŷ canolradd yn £67,876 sy'n golygu bod yr unedau arfaethedig o fewn cyrraedd i ddeiliad ar gyflog canolig. Mae prisiau marchnad agored yr unedau wedi eu cyfyngu'n naturiol oherwydd natur a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod prisiad yr unedau preswyl arfaethedig yn is na lefel prisiau fforddiadwy (canolradd) ar gyfer ward Deiniol ym Mangor. Felly, pan yn ystyried gwerth marchnad agored yr unedau preswyl, byddai'r bwriad yn darparu unedau sy'n fforddiadwy hyd yn oed heb gyfyngiad pellach o amod neu Gytundeb 106.
- 5.5 O ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd credir, yn yr achos hwn, bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sy'n cyfiawnhau diddymu amod rhif 3 o ganiatad cynllunio C19/0323/11/LL parthed cyflwyno manylion ar gyfer y 2 uned fforddiadwy a hynny ar sail gwerth marchnad agored yr unedau fforddiadwy eu hunain. Pe bai'r wybodaeth yma wedi ei gyflwyno gyda'r cais gwreiddiol ni ystyrir y byddai amod o'r fath wedi cael ei osod gan na fyddai'n angenrheidiol gwneud hynny er mwyn sicrhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

darpariaeth o unedau fforddiadwy h.y. ar sail eu pris marchnad agored byddent yn fforddiadwy beth bynnag.

- 5.6 Felly, wrth ystyried y cais hwn i godi'r amod rhaid ystyried y meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio. Mae Cylchlythyr LIC 016/2014 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiadau' yn datgan 'yn ogystal â'r Llysoedd, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai amodau fod yn angenrheidiol, yn fanwl gywir ac yn orfodadwy, gan sicrhau eu bod yn effeithiol ac nad ydynt yn gosod gofynion na ellir eu cyfiawnhau ar ymgeiswyr. Dim ond os ydynt yn bodloni pob un o'r profion y dylid gosod amodau.

I grynhoi, dylai amodau fod:-

- (i) yn angenrheidiol;
- (ii) yn berthnasol i gynllunio;
- (iii) yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir
- (iv) yn orfodadwy;
- (v) yn fanwl gywir;
- (vi) yn rhesymol ym mhob ffordd arall.'

- 5.7 Fel sydd eisoes wedi ei egluro uchod, gan fod yr ymgeisydd wedi profi y byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy beth bynnag (ac fod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau hyn) ni ystyrir fod yr amod yn cwrdd gyda'r profion angenrheidiol a nodir uchod. Yn benodol, nid yw'r amod yn angenrheidiol nac yn rhesymol er mwyn sicrhau unedau fforddiadwy gan y bydd yr holl unedau (8) yn fforddiadwy beth bynnag.

**Diweddariad yn dilyn gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cael mwy o wybodaeth am brisiau rhent yr unedau fforddiadwy.**

- 5.8 Bu i'r asiant gyflwyno gwybodaeth bellach ynglŷn â'r mater yma ac yn benodol amlygwyd:

- Mae gofyn darparu dau uned fforddiadwy o fewn y datblygiad ac i'r perwyl yma cadarnhawyd y byddai unedau 4 a 8 o fewn y datblygiad yn cael eu cynnig ar rent o £425 y mis.
- Ystyrir fod y prisiau rent yma yn fforddiadwy o ran gofynion y CCA a'r NCT perthnasol o ystyried fod y pris o £425 y mis yn agos iawn i fod yn 25% o ganolrif cyflog ward Deiniol.
- Byddai lleihau'r rent yn lleihau gwerth ymhellach a byddai hyn gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw.
- Gall ymyrraeth mewn datblygiad marchand gwerth isel effeithio ar ddiddordeb a buddsoddiad gan ddatblygwyr fyddai yn effeithio ar adfywio'r Stryd Fawr ym Mangor a chanolfannau eraill gan gynnwys dod a lloriau uwch (nad ydynt yn aml yn addas ar gyfer defnydd masnachol) yn ôl i ddefnydd.
- Ni ystyrir fod modd cyfiawnhau rheoli fforddiadwyedd y ddau uned fforddiadwy ymhellach gan ei bod yn amlwg eu bod yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
- Ni ystyrir fod tystiolaeth na sail cynllunio i gefnogi hyn ac y byddai modd dadlau'r achos ar apêl.

- 5.9 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn cael mwy o wybodaeth am y sefyllfa rent. Cadarnhawyd ganddynt fod paragraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dalw 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy.

- 5.10 Wrth ystyried pa mor fforddiadwy yw'r lefelau rhent arfaethedig mae'n bwysig eu cymharu gyda lefelau incwm ym Mangor. Yn hyn o beth byddai cymharu'r lefelau rhent gyda chanolrif incwm Bangor yn rhoi darlun o ba mor fforddiadwy ydyw'r lefelau rhent arfaethedig o ystyried gofyniad y Canllaw Cynllunio Atodol.
- 5.11 Pwysig hefyd yw ystyried pa fath o unedau sy'n fforddiadwy i'w rhentu a ymgeisir amdanynt yma. Byddai cymhariaeth hefo lefelau rhent presennol cymharol ym Mangor yn bwysig o ran hyn.
- 5.12 Mae TAN 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' (Mehefin 2006) gan Lywodraeth Cymru yn rhannu'r term tai fforddiadwy i ddau is-gategori:
- **tai rhent cymdeithasol** - darperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae'r rhenti'n ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth y Cynulliad;
  - **tai canolradd** - lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft, Cymorth Prynu). Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw Llywodraeth y Cynulliad yn eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.
- 5.13 Deallir o wybodaeth gan y Tîm Opsiynau Tai bod rhent cymdeithasol ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft yng nghanol Bangor (hynny yw ger y Stryd Fawr) yn oddeutu £80 - £85 yr wythnos neu £320 - £340 y mis.
- 5.14 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno sydd yn nodi bod yr unedau i'w rhentu yn gymdeithasol a rhaid ystyried felly os yw'r unedau'n darparu ar gyfer y farchnad fforddiadwy canolraddol h.y. aelwydydd nad sydd yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ond sydd methu fforddio rhent marchnad agored. Nid yw'n debyg y bydd yr unedau hyn felly yn cwrdd â gofynion o'r farchnad rhent cymdeithasol. Yn hyn o beth nodai'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (para. 3.3.4) fod Tai Rhent Preifat yn unedau lle mae'r datblygwr yn cynnig adeiladu a rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu heb y Cyngor na Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Tra nodai'r diffiniad yn TAN 2 nad yw tai cost isel ar y farchnad yn cael eu hystyried fel tai fforddiadwy yn nhermau'r system cynllunio defnydd tir, gellir sefydlu os yw lefelau rhent ar y farchnad yn gydnaws a lefelau a'u hystyrir i fod yn fforddiadwy o safbwynt rhent canolraddol. Yn hyn o beth nodir y bydd lefelau rhent fforddiadwy yn cael eu penderfynu yng nghyd-destun lefelau rhentu preifat mewn ardal.
- 5.15 Mae gwybodaeth o ddogfen Rent First - Intermediate Rent (2011) (Llywodraeth Cymru) yn nodi y dylai rhent canolraddol fod ar lefel o 80% o'r rhenti farchnad agored. Dyma'r wybodaeth a ddefnyddir gan Tai Teg. Mae gwybodaeth yn y ddogfen (pwynt 65) yn nodi "*Providers may levy service charges, but the sum of service charges and rent must be at or below a target maximum of 80% of average private market rents for comparable properties in the relevant locality within the local authority area*". Fe nodir "*Intermediate rents are to be charged within the Market Rent Envelope, calculated as the sum of service charges and rent, which must be at or below 80% of average private market rents for that local authority area and should also be targeted to be below the Local Housing Allowance*".

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.16 Fe nodir mai'r Gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer ardal Gogledd Orllewin Cymru ar gyfer unedau un ystafell wely yw £71.41 yr wythnos (£285.64 y mis) a £91.43 yr wythnos ar gyfer unedau gyda 2 ystafell wely (£365.72 y mis).
- 5.17 Nodir fod y ffigyrau hyn yn is ac yn gymharol (fesul unedau 1 a 2 lofft) i'r wybodaeth ar gyfer rhent gymdeithasol ym Mangor fel y nodir uchod. Byddai felly yn gwneud mwy o synnwyr i gymharu lefelau rhent canolraddol yn erbyn rhent marchnad agored cymharol.
- 5.18 Mae'n bwysig ystyried hyn yn erbyn y canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol sef y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Beth sydd yn bwysig i'w sefydlu yw bod y lefelau rhent yn wirioneddol fforddiadwy o ystyried y wybodaeth hyn ag o ran ystyried gwybodaeth am yr ardal ble y lleolir y bwriad.
- 5.19 Yn hyn o beth oherwydd natur Bangor h.y. Canolfan Isranbarthol (fel diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd) sydd yn cynnwys nifer o wardiau, ystyrir ei fod yn berthnasol ystyried canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd [sef wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hiracl, Marchog a Menai (Bangor) ar y cyd] yn hytrach na chanolrif incwm y ward benodol ble lleolir y cynnig h.y. Deiniol yn yr achos hwn. Nodir bod gwybodaeth ar gyfer ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau a ddefnyddir ar gyfer Bangor. Mae hyn ar sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor a allai effeithio ar y ffigwr i Fangor gyfan.
- 5.20 Tra nodir bod canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, credir bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt Bangor yn ei gyfanrwydd gan fod datblygiad mewn un man yn gallu gwasanaethu'r angen o fewn y ddinas gyfan. Mae yna symud rhwydd a naturiol rhwng wardiau ym Mangor a byddai datblygiad addas o bris/rhent fforddiadwy yn un ward yn gwasanaethu ardal y ddinas yn ehangach. Deallir mai dyma sut mae'r Uned Strategol Tai yn ymdrin â cheisiadau cynllunio o'r fath ym Mangor.
- 5.21 Credir bod angen cysondeb ac i beidio gwahaniaethu rhwng y gwahanol wardiau ym Mangor. Mae canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau gan olygu bod gwahaniaeth rhwng y lefelau rhent derbyniol ar sail bod 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Credir na ellir gwahaniaethu rhwng gwahanol wardiau ym Mangor oherwydd natur yr anheddle (h.y. fel un lleoliad) ac ar sail agosrwydd y wardiau at ei gilydd. Mae'n gwneud synnwyr i ystyried ffigwr Bangor yn ei gyfanrwydd ac i beidio dewis a dethol beth sy'n fforddiadwy rhwng y wardiau unigol.
- 5.22 Ar sail yr hyn a nodir ym mharagraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy noder y canlynol:
- Canolrif incwm Bangor (2018): £22,290
- 5.23 Ar sail y ffigwr hwn nodir incwm misol ac wythnosol fel y ganlyn:
- Misol:  $22,290 / 12 = £1,857.50$   
Wythnosol:  $22,290 / 52 = £429$
- 5.24 Wrth ystyried y wybodaeth hyn yn nhermau geiriad y CCA, nodir na ddisgwylir i ddeiliaid dalu dim mwy na'r lefelau rhent canlynol er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy:

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Misol:  $1,857.50 \times 0.25 = \text{£}464$

Wythnosol:  $429 \times 0.25 = \text{£}107$

- 5.25 Nodir gwerthoedd rhent fflatiau cyffelyb oddi ar wefan Rightmove ar 7/2/20 fel y ganlyn. Nodir yn ogystal beth fyddai 80% o'r lefelau rhent hyn h.y. lefelau rhent canolraddol:

<b>Lleoliad</b>	<b>Rhent Misol</b>	<b>Nifer ystafelloedd gwely</b>	<b>80% o'r rhent</b>
Ffordd Garth	£525	1	£420
Cyn Gapel Tabernacl	£736	2	£589
Y Bae	£875	2	£700
Cyn Gapel, Ffordd y Garth	£918	2	£734
Ffordd Garth	£1214	2	£971
Glanrafon	£695	2	£556

- 5.26 Credir felly ei fod yn bwysig ystyried y lefelau rhent arfaethedig o fewn y cais yn erbyn y wybodaeth uchod gan ystyried os ydynt yn dderbyniol o ran darparu lefel rhent sy'n fforddiadwy.
- 5.27 Wrth ystyried os yw'r lefelau rhent arfaethedig yn gallu cael ei ystyried yn fforddiadwy credir bod angen eu hystyried yn nhermau rhent canolraddol yn hytrach na rhent cymdeithasol. Byddai ystyriaeth o'r gwerthoedd yn erbyn y ffigwr o £464 y mis ar gyfer Fangor sy'n deillio o'r CCA yn bwysig, ynghyd a ystyriaeth yn erbyn lefelau rhent cymharol ym Mangor.
- 5.28 Felly, i grynhoi fe ystyrir fod rhent y ddau uned fforddiadwy sydd wedi ei nodi i fod yn £425 yr un yn fforddiadwy yng nghyd destun canolrif incwm Bangor a gofynion y CCA sy'n datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Gan fod rhent yr holl unedau (8) yn amrywio rhwng £425 a £475 mae hefyd yn debygol iawn y bydd mwy na dau o'r unedau yn gallu cael eu hystyried yn dai cost isel ar y farchnad.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol a'r trafodaethau pellach sydd wedi'u cynnal yn dilyn y gohiriad, credir bod yr unedau yn fforddiadwy o safbwynt pris gwerthu a phris rent heb unrhyw gyfyngiad pellach ar y pris drwy amod cynllunio. Ystyrir felly fod y cais yn dderbyniol ar sail gofynion polisi lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol ac yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amod isod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatau - amod:-

1. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad rhif C19/0323/11/LL.