

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 11/04/2022 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

**ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL**

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO: 11.04.22**

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS: C21/0668/43/LL - Adeiladu tŷ fforddiadwy**

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: Gwrthod

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 11/04/2022 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

1. PWRPAS

- 1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 21/03/2022 yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

- 2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i adeiladu tŷ annedd fforddiadwy (4 ystafell wely) ym mhentref Clwstwr, Pistyll gyfochrog a thŷ wedi ei farcio'n goch ar y mapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd-gwynedd a Môn
- 2.2 Mae'r cais wedi bod gerbron pwyllgor ar ddau achlysur, sef 13/12/2021 a 21/03/2022.
- 2.3 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 13/12/2021 i dderbyn mwy o wybodaeth ynglŷn ac angen fforddiadwy yr ymgeisydd, gofynnwyd am wybodaeth ariannol, prisiad Llyfr Coch a prisiad tŷ presennol yr ymgeisydd er mwyn cael syniad o'u ecwiti. Roedd tri rheswm gwrthod wedi eu hargymhell yn yr adroddiad i'r pwyllgor. Derbyniwyd y wybodaeth ariannol yn ddiweddarach ynghyd â chynllun diwygiedig yn newid gosodiad y tŷ, cwtogi maint y llain a newid y driniaeth ffiniau yn ogystal ac Adroddiad Ecolegol gan fod y safle wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt.
- 2.4 Ail gyflwynwyd y cais i Bwyllgor 21/03/2022 gyda argymhelliad i wrthod. Gan bod y cynlluniau diwygiedig ac Adroddiad Ecolegol wedi ymateb i resymau gwrthod blaenorol, un rheswm gwrthod oedd gerbron, sef nad oedd yr ymgeisydd wedi profi mewn angen fforddiadwy. Trafodwyd y cais ac fe'i gyfeiriwyd i gyfnod Cnoi Cil gan Bennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd ar sail nad oedd yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy.

3. CYD-DESTUN POLISI

3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

Mae paragraff 1.22 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan yn glir mai "Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir gydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall."

Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
- Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
- Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016)

3.2 Polisiau Cynllunio Lleol

Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r polisïau perthnasol yn yr achos yma yw polisi:

- PS 17 (Strategaeth aneddleoedd),
- TAI 6 (Tai mewn clystyrau)
- TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad).

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 11/04/2022 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy (2019)
- Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig (2010)

3.3 Diffyngan wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy angen lleol

Mae maen prawf 1 Polisi TAI 6 yn gofyn fod angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi. Ymhellach mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan pan mae meddianwyr cychwynnol ar gyfer llety canolradd yn hysbys mae angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg a hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg er cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy.

Mae'r ymgeiswyr wedi cael eu asesu ddwy waith gan Tai Teg, cyn cyflwyno cais ac yn dilyn y pwyllgor cyntaf. Fe 'u hail aseswyd ar sail gwybodaeth ariannol newydd cynhwysfawr, oedd yn cynnwys Prisiad Llyfr Coch, prisiad am eu tŷ presennol a gwybodaeth am eu morgais ac ecwiti tebygol. Derbyniwyd copi o ymateb Tai Teg gan yr ymgeisydd yn cadarnhau eu bod wedi asesu'r cais yn erbyn eu meini prawf, ond gan eu bod mewn eiddo addas ar gyfer maint y teulu, yn fforddiadwy a nad oes unrhyw anghenion penodol ganddynt eu bod yn gwrthod y cais. Nid yw'r angen am dŷ fforddiadwy wedi cael ei brofi yn llawn ac mae rheswm gwrthod rhif 1 felly yn parhau i sefyll.

Gwerthfawrogir bod yr ymgeisydd yn profi problemau gwrthgymdeithasol yn eu heiddo presennol ac yn dymuno symud, fodd bynnag mae Tai Teg wedi asesu fod tŷ presennol yr ymgeiswyr o faint a phris fforddiadwy ac yn addas i'w pwrpas. Noder fod hyn yn ddymuniad gan yr ymgeiswyr yn hytrach nac angen. Hefyd rhaid pwysleisio nad yw materion personol rhwng cymdogion yn faterion cynllunio perthnasol ac na ddylid y pwyllgor cynllunio rhoi pwyso ar hyn wrth ystyried y cais.

3.4 Gwerth y tŷ

Mae maen prawf 7 o Bolisi TAI 6 yn gofyn fod mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy. Petai'r angen fforddiadwy wedi ei brofi yna byddai'n bosibl clymu'r annedd arfaethedig fel tŷ fforddiadwy drwy gytundeb 106. Mae Polisi Tai 6 ynghyd a Pholisïau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig o fewn clystyrau fel Pistyll. Golyga hyn y dylai'r tŷ nid yn unig fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond ei fod yn parhau yn fforddiadwy i unrhyw ddarpar feddianwyr i'r dyfodol. Mae pris y tŷ yn faterol o ran sicrhau fod y tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

Fel y nodwyd yn yr adroddiad 21 Mawrth 2022 derbyniwyd prisiad ar gyfer y tŷ arfaethedig wedi ei baratoi gan gwmni arwerthwyr Bob Parry oedd yn rhoi pris marchnad agored y tŷ yn £315,000.

Mae paragraff 3.3.7 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan fod rhaid i dai fforddiadwy a ddarperir fel tai canolradd fod am bris sy'n fforddiadwy yn ardal y cynnig a bydd Cynghorau'n defnyddio incwm canolrif aelwyd wedi'i luosi gyda 3.5 ynghyd a'r 5% neu 10% blaendal yn seiliedig ar y lefel sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais. Mae'r CCA Tai Fforddiadwy felly yn gosod allan y fformiwla ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy. Fodd bynnag, pan mae gwerth marchnad agored tŷ ar gael mae'n well defnyddio hwnnw ar gyfer gweithio allan gwerth yr uned fforddiadwy.

Yn seiliedig felly ar wybodaeth o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (rhan 3.3.5), nodir y prisiau dangosol canlynol ar gyfer tŷ sengl (h.y. y math o uned fforddiadwy dan sylw yma) ym Mhystyll (pris dangosol sydd yn sail i drafodaethau pellach o ran fforddiadwyedd unedau):

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 11/04/2022 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

| LSOA | Incwm Canolrif yr Aelwyd (2020) | 3.5 Gwaith incwm aelwyd | 10% lefel y blaendal i dŷ sengl* |
|---------------|--|------------------------------------|---|
| Llanaelhaearn | £25,971 | £90,899 | £30,000 |

*Gwefan Zoopla: Cyfnod 5 mlynedd Chwefror 2017 – Chwefror 2022 (6 gwerthiant)

Felly: Pris tybiaethol tŷ sengl fforddiadwy ym Mhystyll: £90,899 + £30,000 = **£120,899**

Nid yw'r Uned Strategol Tai wedi ymateb i gadarnhau o ran fforddiadwyedd, beth fyddai'r canran disgownt tebygol fyddai'n rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolradd. Awgrymir y byddai angen disgownt o oddeutu 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy i £157,000 fyddai'n fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd. Mae pryder ynglŷn â prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, ac bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth. Mewn lleoliad uchel o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellir bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

3.5 I grynhoi

Sylweddolir fod y cais yn cydymffurfio a nifer helaeth o'r meini prawf perthnasol, ond mae'n methu ar egwyddor elfennol polisi TAI 6 nad yw'r ymgeisydd ei hun wedi profi mewn angen am dŷ fforddiadwy.

Rhaid i'r aelodau allu cyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros ganiatáu a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer tai fforddiadwy angen lleol nad ydynt yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â pholisiau penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau caniatáu fel a roddwyd gan y pwyllgor cynllunio ar 21 Mawrth 2022 fel y byddai'n gwrthdroi argymhelliad y swyddogion.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATAU'R CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai caniatâu'r cais hwn yn tanseilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion clwstwr Pistyll, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble dim ond tai fforddiadwy angen lleol ellir eu caniatáu. Fel mae'r asesiad uchod yn ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 21 Mawrth 2022 ni fyddai'r bwriad yn diwallu angen am dŷ fforddiadwy angen lleol fel sydd wedi ei ddatgan yn y CCA Tai Fforddiadwy ac mae amheuaeth os fydd pris y tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.
- 4.2 Byddai caniatâu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai fforddiadwy.
- 4.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Llywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut ma Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 11/04/2022 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:
- Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad – Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisiau a canllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor.
 - Caniatau'r cais gyda chytundeb 106 - Yr unig ffordd o allu gwneud y tŷ yn fforddiadwy yw os rhoddir disgownt uchel megis 50% arno. Fodd bynnag yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod disgownt uchel yn creu problemau a gall fod benthycwyr yn anfodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Yn ogystal, mae perygl, os bydd prisiau tai yn parhau i godi, y byddai'r eiddo yn peidio â bod yn fforddiadwy, hyd yn oed gyda disgownt o 50% ac, os ddigwydd hynny, ni fydd yn bosib cyfiawnhau cadw'r Cytundeb 106 yn ei le gan olygu gall yr eiddo droi yn eiddo marchnad agored yn y dyfodol.
 - Caniatau fel tŷ marchnad agored tu allan i'r ffin - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y fyddai'n caniatau tŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth na phris. Byddai hyn yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygrededd y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.
- 5.2 **Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r rheswm gwrthod a gyflwynwyd i Bwyllgor 21 Mawrth 2022 ac sydd wedi ei gynnwys isod er osgoi amheuaeth.**

Gwrthod – rhesymau

- Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi angen am dŷ fforddiadwy, felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6, Tai 15 a PS 17 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019)

6. ATODIADAU

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol, y cynlluniau a'r cofnodion a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 21 Mawrth 2022.