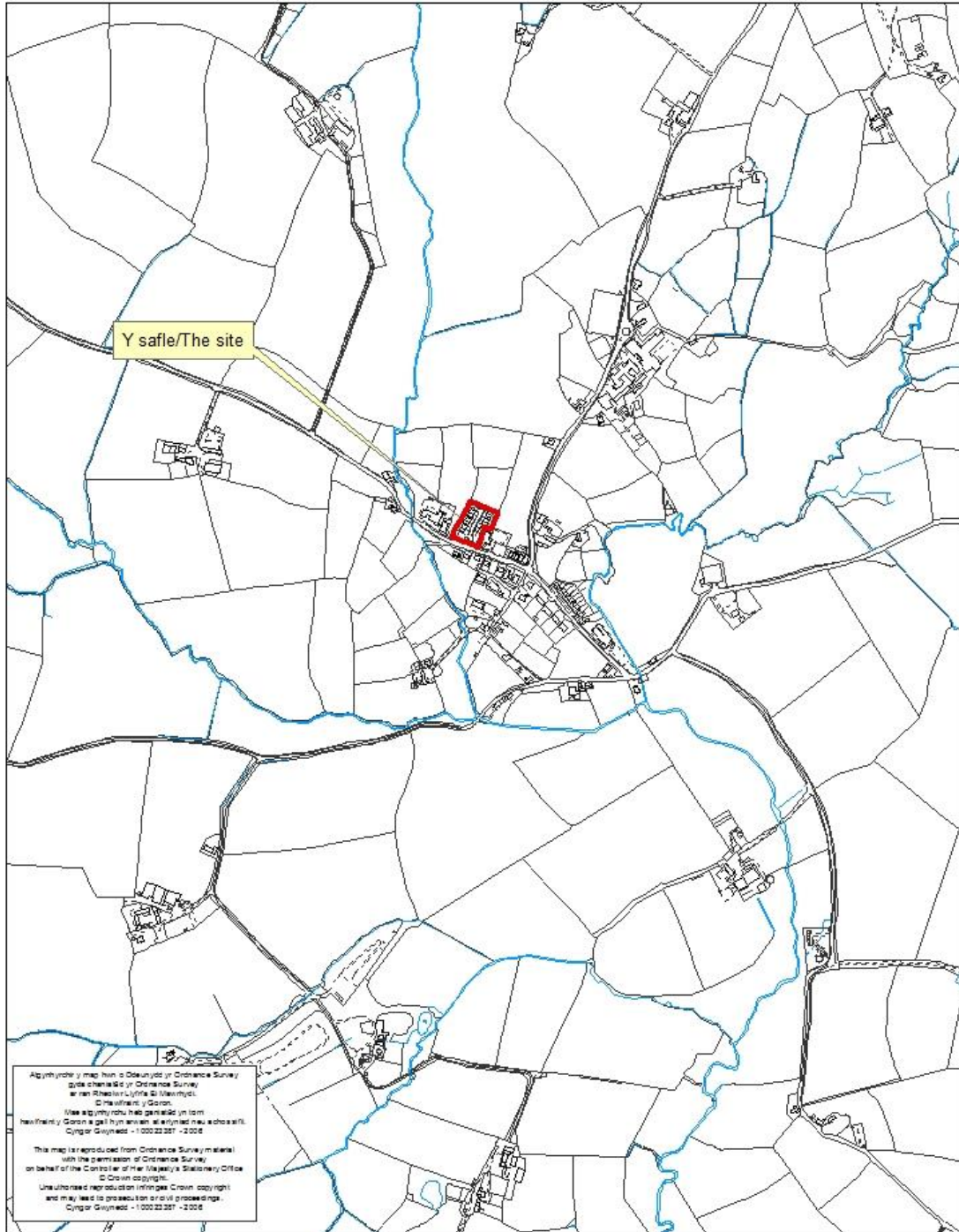


Rhif: 9



Rhif y Cais / Application Number : C15/0201/32/RC

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 18/05/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

Cais Rhif: C15/0201/32/RC  
 Dyddiad Cofrestru: 23/03/2015  
 Math y Cais: Rhwymedigaeth Cyfreithiol  
 Cymuned: Botwnnog  
 Ward: Botwnnog

Bwriad: DIDDYMU CYTUNDEB 106 TAI FFORDDIADWY  
 Lleoliad: STAD CONGL MEINCIAU, BOTWNNOG, PWLLHELI, LL538RA

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** CANIATAU YN DDIAMODOL

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais yw hwn i ddiddymu cytundeb 106 'tai fforddiadwy' ar ystâd o 12 tŷ yng Nghongl Meinciau, Botwnnog a ganiatawyd o dan gais cynllunio C08D/0423/32/LL. Codwyd yr ystâd, sy'n cynnwys 6 efeitly deulawr tair ystafell wely, gan ddatblygwyr preifat sawl blwyddyn yn ôl. Mae'r safle bellach dan berchnogaeth cymdeithas tai elusennol Grŵp Cynefin ac fe'i rheolir dan Bolisi Gosod Lleol y gymdeithas honno. Saif yr ystâd yng nghanol pentref Botwnnog ond tu allan i ffin datblygu'r pentref.

1.2 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais y Cynghorydd Lleol.

**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 Unedol.

**2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI CH7 TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol o gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle.

Mae cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol wedi eu mabwysiadu gan y Cyngor. Mae'r canllawiau canlynol yn berthnasol i'r cais hwn:

- Tai fforddiadwy
- Ymrwymadau cynllunio

**2.3 Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7 (Gorffennaf 2014)  
 - Para. 9.2.14 - Angen y gymuned am dai fforddiadwy

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

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/05/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C08D/0423/32/LL Datblygiad trigriannol o 12 tŷ fforddiadwy angen lleol ynghyd a siop a fflat uwchben: Caniatau 12 Chwefror 2009

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu'r cais ar sail:

- a) Gan fod cytundeb cyfreithiol rhwng Cyngor Gwynedd a Grŵp Cynefin (Cymdeithas Tai Eryri cynt), os byddai'r cais yn cael ei ganiatau bydd y gytundeb yn dibynnu'n llwyr ar ewyllys da Grŵp Cynefin wedyn yn hytrach nag ar gytundeb cyfreithiol.
- b) Pan wnaed y tai ym Motwnnog y bwriad oedd fod y denantiaeth yn mynd i bobl o fewn ardal Cymunedau'n Gyntaf ac os na fyddai unrhyw gais o fewn y tair Cymuned yma, yna byddai'n cael ei ymestyn i Ddwyfor. Onid oes perygl os na fydd cytundeb o'r fath y byddwn yn gweld pobl ddieithr o ochrau Rhyl, Wrecsam yn dod yma. Yn sicr mae digon o alw am dai yn lleol.
- c) Os caniateir y cais gallwn weld gwerth y tai yn codi ac felly byddant allan o gyrraedd llawer o'r bobl leol. Sylwer ar gymal 1.13 o'r Gytundeb 6ed Chwefror, 2009, rhwng Cymdeithas Tai Eryri a Chyngor Gwynedd fod "affordable price means the price that is at a discount of 20% less than the prevailing Open Market Value." Mae'r ffactor yma ynddo'i hun yn cyfyngu ar hawl y Grŵp i werthu ar y farchnad agored, ac felly o gymorth i'r bobl leol er cael cychwyn prynu tŷ eu hunain.
- ch) Sylwer hefyd ar gymal 1.14 o'r un Gytundeb fod "affordable rent means a level of rent inclusive of all service charges which does not exceed the level of rent and service paid by tenants of Registered Social Landlords for equivalent properties in the Community Council Area where the Red Land is situated or the nearest Community Council area where such properties are located." Mae hwn eto'n factor bwysig y dylid ei gadw gan fod oll o'r tenantiaid, boed yn denantiaid y Cyngor lleol neu Grŵp Cynefin, yn cael eu trin yn yr un modd. Felly o ystyried yr holl ffactorau sy'n ymwneud â'r cais hoffai'r Cyngor wrthwynebu'n gryf i ganiatau'r cais yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 5 Mai 2015 a phan yn paratoi'r adroddiad nid oedd y cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd un gwrthwynebiad ar y cais ar sail:

- Pwysig sicrhau cyflenwad tai fforddiadwy i bobl leol ac eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth.
- Anghytuno efo rhesymau'r ymgeisydd dros ei ddileu
- Pryder y gall Grŵp Cynefin newid eu polisi gosod fyddai'n golygu bod y tai yn gallu cael eu gosod neu eu gwerthu i bobl tu allan i Ddwyfor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/05/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud â thynnu Cytundeb 106 sy'n ymwneud gyda sicrhau tai fforddiadwy ar ystâd o 12 tŷ yng Nghongl Meinciau, Botwnnog. Cyflwynir y cais gan Grŵp Cynefin sy'n berchen, gosod a rheoli'r ystâd.

5.2 Deallir yn ôl y wybodaeth sydd i law bod Grŵp Cynefin yn y broses o arwyddo cytundeb ariannol newydd i fenthg 5 miliwn o bunnoedd gan gorfforaeth 'Affordable Housing Finance' (AHF) ar gyfer cyllido datblygiadau tai cymdeithasol/fforddiadwy newydd. Er mwyn i'r benthywyr gytuno i ryddhau'r arian i Grŵp Cynefin mae'n rhaid iddynt gynnig eiddo addas iddynt fel sicrwydd 'security'. Yn bresennol, nid yw'r AHF yn hapus gyda'r gytundeb 106 sydd mewn grym ar gyfer ystâd Congl Meinciau ac felly yn anfodlon ei dderbyn fel sicrwydd fel ac y mae. Mae'r cais hwn felly yn gofyn i godi'r gytundeb 106 er mwyn diogelu'r benthygiad. Nid yw'n fwriad gwerthu'r tai a phwysleisir yn y datganiad y byddai polisiâu gosod lleol Grŵp Cynefin yn parhau i fod mewn grym i reoli'r denantiaeth yr ystâd i'r dyfodol i rai mewn angen cymunedol am dai fforddiadwy.

5.3 Mae'r canllawiau cenedlaethol mewn perthynas ag ymrwymadau cynllunio'r un peth ag yr oeddent pan ganiatawyd y cais gwreiddiol yn 2009, sef Cylchlythyr 13/97 (Cymru). Nodir y gallai ymrwymadau cynllunio, o'u defnyddio'n briodol, alluogi cynigion a fyddai fel arall o bosib yn cael eu gwrthod, i fynd yn eu blaen. Fodd bynnag, dylid ond argeisio ymrwymiad o'r fath ble mae'n angenrheidiol i wneud cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio. Mae'r cylchlythyr yn nodi pum prawf y dylai ymrwymadau eu bodloni, sef:

- Perthnasedd i gynllunio;
- Yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio;
- Yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad;
- Yn weddol gysylltiedig o ran graddfa a math; ac
- Yn rhesymol ym mhob agwedd arall.

Bydd yn angenrheidiol ystyried felly os yw'r ymrwymiad i glymu'r unedau i unigolion mewn angen lleol cymunedol am dai fforddiadwy yn cyd- fynd â'r pum prawf uchod.

5.4 Mae'r ddeddfwriaeth berthnasol yn nodi bod angen i awdurdod sy'n derbyn cais i newid neu ddiddymu ymrwymiad cynllunio ystyried os yw'r ymrwymiad yn cyflawni pwrpas defnyddiol yn nhermau cynllunio. Nid yw'r ddeddfwriaeth yn dweud bod y rhaid i'r pwrpas defnyddiol fod yr un peth â'r gwreiddiol. Bydd yn bwysig felly ystyried os yw'r amgylchiadau cynllunio wedi newid ers y caniatâd gwreiddiol.

5.5 Nid yw'r cefndir polisi cynllunio lleol wedi newid ers i'r cais gael ei ganiatáu yn 2009 ac mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn parhau i fod yn weithredol. Mae'r safle tu allan i ffin datblygu'r pentref ond yn ei gyffwrdd, felly polisi CH7 CDUG sy'n berthnasol. Mae Polisi CH7 yn datgan mai tai fforddiadwy yn unig y gellir eu hystyried ar safleoedd eithrio gwledig ar gyrion pentrefi. Caniatawyd 12 tŷ yng Nghongl Meinciau, sef chwech set o dai pâr 3 llofft i gyd o'r un maint sef oddeutu 106m<sup>2</sup>. Mae maint y tai yn disgyn o dan ganllawiau maint a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009) ac i bob pwrpas mae eu maint yn rheoli eu fforddiadwyedd i'r dyfodol. Cyfyngir ar eu maint i'r dyfodol trwy amod cynllunio, sydd wedi eu gosod i dynnu rhai nodweddion o hawliau datblygu caniatool yn ôl. O ystyried maint, dyluniad a lleoliad y datblygiad, ynghyd a'r ffaith y'i rheolir gan gymdeithas tai, fe ystyrir y buasai'r eiddo hyn yn fforddiadwy mewn gwirionedd hyd yn oed pe na bai Cytundeb 106 yn ei le.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 18/05/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

- 5.6 Caniatwyd sawl cais gan y Pwyllgor Cynllunio yn ddiweddar ar gyfer tai newydd i gymdeithasau tai mewn sawl man yng Ngwynedd megis dau gais ym Maesgeirchen, Bangor, Lon Abererch, Pwllheli, Pendre Gardens, Tywyn ac Y Wern yn y Felinheli. Mae'n bwysig nodi na ofynnwyd am Gytundebau 106 Fforddiadwy ar y rhain oherwydd ystyriwyd bod rheoliadau statudol y cymdeithasau tai a'u polisiau gosod yn ddigonol i reoli tenantiaeth/ preswyliaeth i rai mewn angen lleol/ cymunedol fforddiadwy (fel y buasai'r Cytundebau 106 hefyd wedi ei wneud).
- 5.7 Mae Maen Prawf 4 o Bolisi CH7 CDUG yn gofyn sicrhau bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth unrhyw dŷ fforddiadwy ar y safle yn y lle cyntaf ac am byth i rai mewn angen lleol cyffredinol am dŷ fforddiadwy. Yn yr achos hwn mae'r Grŵp Cynefin yn paratoi tai cymdeithasol ar rent i drigolion lleol dan ei gyfrifoldeb statudol ac fe adlewyrchir hyn yn eu Polisi Gosod. Ni fydd y polisi gosod yng Nghongl Meinciau yn newid yn sgil tynnu'r gytundeb, a bydd y gymdeithas dai yn parhau i asesu tenantiaid ar sail eu hanghenion, sef eu bod gyda chysylltiad â'r gymuned leol ers deng mlynedd ac yn erbyn eu system bwytiau. Blaenoriaethir cartrefu'r rhai mewn angen cymunedol gyda'r anghenion tai mwyaf, gan ehangu i'r ardal gyfagos os oes angen. O ystyried bod polisi gosod mewn grym, gellir dadlau felly bod y gytundeb 106 fforddiadwy yn ddianghenraid gan fod trefniadau priodol a boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth, yn unol â maen prawf 4 polisi CH7 CDUG.
- 5.8 Deallir gan Grŵp Cynefin nad yw'n fwiad i werthu'r tai ac felly byddant yn parhau yn dai rhent fforddiadwy. Yn ogystal, bydd maint a lleoliad y datblygiad yn cyfyngu ar werth marchnad agored yr eiddo.
- 5.9 Ar sail yr wybodaeth sydd wedi dod i law, gan gynnwys Polisi Gosod Lleol Grŵp Cynefin a'r eglurhad a gyflwynwyd ganddynt, ynghyd a hanes cynllunio a'r ffaith na roddir cytundebau 106 ar geisiadau tai cymdeithasol newydd, ni ystyrir bod gan yr ymrwymiad sy'n destun i'r cais hwn unrhyw ddiben cynllunio defnyddiol yn ymwneud a pholisiau cyfredol mwyach ac mae modd cyflawni hyn drwy bolisi Grŵp Cynefin ei hun.
- 6. Casgliadau:**  
Ar sail yr uchod ni ystyrir fod y Gytundeb 106 fforddiadwy bellach yn angenrheidiol yn nhermau'r pum prawf a nodir yng Nghylchlythyr 13/97 gan fod trefniadau gosod statudol Grŵp Cynefin yn dyblygu hyn ac yn ddigonol i sicrhau y byddai'r tai yn fforddiadwy i'r dyfodol.
- 7. Argymhelliad:**  
Caniatáu'r cais yn ddiamodol.