Canllawiau Cynllunio Atodol

Tai Fforddiadwy

Cyngor Sir y Fflint
Flintshire County Council

Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft

Tai Fforddiadwy

1. **Diben**

1.1 Yn ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLl), mae'r Cyngor wedi nodi ei fwriad i baratoi cyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Diben pob CCA yw:

- cynorthwyo i baratoi cynigion cynllunio ac arwain trafodaethau cyn-ymgeisio,
- rhoi arweiniad i swyddogion wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio, a rhoi arweiniad i swyddogion a chynghorwyr wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio,
- cynorthwyo Arolygwyr i benderfynu ar apeliadau,
- gwella ansawdd datblygiadau newydd,
- hwyluso dull cyson a thryloyw o ran gwneud penderfyniadau.

2. **Y CDLl a'r angen am CCA**

2.1 Nodir ym mharagraff 9.1.2 Llawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru bod yn 'rhaid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu sydd wedi'i gymeradwyo neu ei fabwysiadu ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi'n wahanol'. Mabwysiadwyd CDLl Sir y Fflint ar 24/01/23 ac mae'n sail ar gyfer gwneud penderfyniadau ochr yn ochr â Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Fodd bynnag, ni all y CDLl roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen i arwain cynigion datblygu. Gall CCA gefnogi'r CDLl drwy roi canllawiau mwy manwl ar bynciau a materion i gynorthwyo â dehongli a gweithredu polisïau a chynigion. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn nodi y 'gellir ystyried Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) fel ystyriaeth berthnasol cyn belled â'u bod yn deillio o'r cynllun datblygu mabwysiedig ac yn gyson ag ef a'u bod wedi bod yn destun ymgynghoriad eu hunain, a fydd yn eu gwneud yn fwy dylanwadol'. Nid bwriad CCA yw gosod 'polisi' gan mai rôl y CDLl yw hynny, ond i ddarparu mwy o gyngor ac arweiniad manwl sy'n ehangu ar bolisi penodol neu ddyraniad yn y CDLl.

3. **Statws / Y Broses Baratoi**

3.1 Nododd y Cyngor yn ei Gytundeb Cyflawni (CC) ar gyfer y CDLl ei fod yn bwriadu paratoi CCA. Eglurwyd yn y CC y bydd y Cyngor yn ymgynghori ar unrhyw CCA drafft, ac, yn dilyn ystyried sylwadau a gwneud unrhyw ddiwygiadau angenrheidiol, yn ceisio mabwysiadu'n ffurfiol. Mae'r dull hwn yn cyd-fynd â chyngor Llywodraeth Cymru yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3).

3.2 Cynhaliwyd cyfnod ymgynghori ar y CCA yma am gyfnod o 6 wythnos a ddechreuodd ar XX/XX/XX a daeth i ben ar XX/XX/XX. Ystyriwyd sylwadau ac ymatebion, ynghyd ag unrhyw ddiwygiadau i'r ddogfen ddrafft gan y Cabinet yn ei gyfarfod ar ZZ/ZZ/ZZ a benderfynodd fabwysiadu'r CCA hwn. Mae sylwadau'r ymgynghoriad, ymatebion ac unrhyw ddiwygiadau wedi'u nodi yn Atodiad 1. Felly, dylai'r ddogfen hon ddal cryn bwysau fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

4. Cyflwyniad

4.1 Mae'r canllaw hwn yn egluro'r dull a gymerir gan y Cyngor wrth ddelio gyda chynigion cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy anghenion lleol ac wrth geisio trafod darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o gynnig preswyl mwy. Mae'n cynnig arweiniad ychwanegol ar y dehongliad a'r defnydd o bolisïau allweddol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yn benodol:

STR1: Twf Strategol
STR2: Lleoliad Datblygiad
HN3: Tai Fforddiadwy
HN4: Tai yng Nghefn Gwlad
HN4-B: Trawsnewid Preswyl o Adeiladau Gwledig (Gweler CCA Trawsnewid Adeiladau Gwledig)
HN4-C: Mewnlenwad Datblygiad mewn Grwpiau o Dai (Gweler CCA Tai Newydd yng Nghefn Gwlad Agored)
HN4-D: Cynlluniau Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy

5. Cefndir

5.1 Mae diffyg tai fforddiadwy yn fater cenedlaethol, gyda chostau tai cynyddol yn gwneud prynu neu rentu tai yn gynyddol anfforddiadwy i lawer o aelwydydd ac nid yw'n eithriad yn Sir y Fflint. Felly, roedd yr angen am dai mwy fforddiadwy yn fater allweddol wrth baratoi'r CDLl. Yr 'Asesiad or Farchnad Dai Leol (LHMA) <https://www.flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/Evidence-Base-Documents/Housing-Population/LDP-EBD-HP3.1-Local-Housing-Market-Assessment-Update-Final-Report-Addendum-%E2%80%93-February-2020.pdf> oedd y brif sail dystiolaeth i lywio darpariaeth tai fforddiadwy drwy'r CDLl. Roedd y dystiolaeth hon yn amlygu faint o dai fforddiadwy oedd eu hangen ar draws Sir y Fflint dros oes y cynllun. Yna cafodd polisïau eu datblygu yn dilyn asesiad hyfywedd a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth (DVS) <file:///\\flintshire.gov.uk\shared\FCC_Fileshare_04\Planshar\LDP%20FCC\SPGs\Affordable%20Housing\A%20lack%20of%20affordable%20housing%20is%20a%20national%20issue,%20with%20rising%20housing%20costs%20making%20the%20purchase%20or%20rental%20of%20housing%20increasingly%20unaffordable%20for%20many%20households> i brofi lefel tai fforddiadwy y gellir eu datblygu ar safleoedd preswyl newydd ar draws y Sir. Mae'r angen am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol sy'n rhaid ei hystyried wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

Beth yw tai fforddiadwy?

5.2 Caiff y term tai fforddiadwy ar gyfer dibenion y system gynllunio defnydd tir ei diffinio ym mharagraff 4.2.26 Polisi Cynllunio Cymru (PPW12) fel *"tai lle ceir dulliau diogel i sicrhau ei fod yn hygyrch i'r rhai hynny na all fforddio'r farchnad dai, fel perchnogaeth gyntaf ac i breswylwyr dilynol."*

5.3 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2, Cynllunio a Tai Fforddiadwy hefyd yn diffinio tai fforddiadwy fel: *"tai y mae mecanweithiau diogel yn berthnasol iddynt er mwyn sicrhau eu bod ar gael i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored, gan gynnwys y meddiannydd cyntaf a phob meddiannydd dilynol".*

5.4 Mae PCC12 a TAN2 yn cydnabod bod rhai cynlluniau perchen-feddiannaeth yn caniatáu ar gyfer symud i berchnogaeth lawn sy’n achos gyda rhai cynlluniau yn Sir y Fflint, felly mae trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod cronfeydd o’r broses hon yn cael eu hailgylchu yn ôl i dai fforddiadwy newydd, felly yn sicrhau bytholbarhad.

5.5 Mae dau brif fath o dai fforddiadwy fel y diffinnir gan PCC12 a TAN 2:

Tai Rhent Cymdeithasol
Tai Rhent Cymdeithasol - darperir gan Awdurdodau Lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a lle mae lefelau rhent yn ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth Cymru.
Tai Canolradd
Mae tai canolradd yn derm ymbarél ac mae’n cynnwys tai rhent a pherchen-feddiannaeth, ble mae’r rhent neu’r pris prynu yn uwch na thai rhentu cymdeithasol, ond o dan gostau rhentu tai'r farchnad agored neu brisiau prynu. Mae’r categori hwn yn cynnwys modelau rhentu canolradd a pherchnogaeth tŷ cost isel fel rhannu ecwiti.

5.6 Mae yna nifer o gynnyrch tai canolradd ar gael, mae’r tabl canlynol yn rhoi disgrifiad o bob math:

Rhent Canolradd	Mae rhent canolradd yn rhatach na rhentu preifat ond yn ddrutach na rhentu cymdeithasol. Mae ymgeiswyr angen incwm rhwng £16,000 a £45,000 i gael eu hystyried ar gyfer angen tai rhent canolradd.
Cynnyrch Perchentyaeth Cost Isel:	
Rhannu Ecwiti	Mae rhannu ecwiti yn cael ei gynnig ar eiddo a brynwyd yn uniongyrchol gan ddatblygwr, Awdurdod Lleol neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae’r eiddo yn cael ei werthu ar ostyngiad a gytunwyd arno o dan pris y farchnad agored. Cytunir ar y gostyngiad canran hwn yn ystod y broses gynllunio. Mae angen isafswm o 5% o flaendal. Nid yw’r aelwyd yn gorfod talu unrhyw rent ar y % o ecwiti a gynhelir gan yr Awdurdod Lleol neu’r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.
Cydberchnogaeth	Mae aelwydydd yn gallu prynu % o’r tŷ a thalu rhent ar y % sy’n weddill a gynhelir gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu’r Awdurdod Lleol. Er enghraifft, mae’r aelwyd yn gallu prynu 75% o’r eiddo a bydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn cynnal y 25% sy’n weddill, yna mae’n rhaid i’r aelwyd ei rentu i’r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Bydd yr ymgeisydd yn parhau’n gyfrifol am gynnal a chadw’r eiddo cyfan er gwaethaf talu rhent ar % ohono. Mae’r ymgeisydd yn gallu cynyddu eu rhan o’r eiddo ar unrhyw adeg. Mae angen isafswm o 5% o flaendal.

Gostyngiad Adran 106 (A106)	Mae datblygwyr yn gallu gwerthu tai newydd a adeiladwyd am bris gostyngol ar y farchnad agored; cytunir ar y gostyngiad hwn yn ystod y broses gynllunio. Bydd cytundeb cyfreithiol A106 ar waith i sicrhau bod yr eiddo ond yn gallu cael ei werthu i a'i ddefnyddio gan aelwydydd cymwys ar y gofrestr tai fforddiadwy ar feddiannaeth gyntaf a dilynol. Mae angen isafswm o 5% o flaendal.
Cymorth Prynu	Cynllun a gefnogir drwy gyllid gan Lywodraeth Cymru i helpu i brynu eiddo ar y farchnad agored. Bydd yr aelwyd fel arfer yn cyfrannu 70% o bris prynu'r eiddo drwy gyfuniad o forgais a chynilion personol. Yna mae cymorth prynu yn darparu'r 30% (benthyciad ecwiti) sy'n weddill a sicrhawyd yn erbyn yr eiddo gyda phridiant cyfreithiol. Bydd y prynwr yn berchen ar yr eiddo cyfan a disgwylir iddynt ad-dalu'r 30% (benthyciad ecwiti) am werth cyfatebol yr eiddo ar yr adeg pan fydd yr eiddo yn cael ei werthu. Nid oes yna unrhyw ad-daliadau misol i'w gwneud ar y 30% (benthyciad ecwiti) ac mae'r aelwyd yn gallu dewis ad-dalu'r benthyciad ar unrhyw adeg. Byddai'r ad-daliad hwn yn seiliedig ar werth yr eiddo ar yr adeg honno. Mae angen isafswm o 5% o flaendal. Nid yw cymorth prynu ar gael ym mhob ardal ac mae'n destun meini prawf cyswllt lleol.
Hunanadeiladu	Ymgeiswyr sy'n dymuno adeiladu eiddo ar eu tir eu hunain. Bydd aelwydydd angen dangos eu hangen am dai fforddiadwy yn unol â phroses asesu meini prawf cyswllt lleol ac ariannol Tai Teg. Bydd angen prawf morgais a chynilion fel rhan o'r broses hon i benderfynu ar gymhwysedd. Bydd cytundeb cyfreithiol A106 yn cael ei osod ar y tir a'r eiddo i gyfyngu unrhyw feddiannaeth yn y dyfodol i aelwydydd cymwys ar gyfer tai fforddiadwy yn unig, ni ellir ei werthu am bris y farchnad agored ar y farchnad agored. Mae gwybodaeth bellach ar gael yn y CCA Tai Newydd yng Nghefn Gwlad Agored sy'n ymwneud yn benodol â lleiniau o dir hunanadeiladu o fewn cefn gwlad agored ble caniateir unedau fforddiadwy yn unig gan bolisi HN4 o'r CDLl. Ni effeithir ar leiniau hunanadeiladu o fewn ffiniau anheddiad a gefnogir gan bolisi STR2 sy'n addas ar gyfer anheddau ar y farchnad gan y CCA hwn.

5.7 Mae'r holl dai eraill yn cael eu dosbarthu fel "tai'r farchnad", sy'n cynnwys tai rhent preifat neu ar werth ar y farchnad agored, lle nad oes cyfyngiadau meddiannaeth yn eu lle. Mae tai fforddiadwy yn wahanol i **'**dai'r farchnad agored cost isel**'**, sef tai ar gael ar werth ar y farchnad agored sy'n gallu bod yn rhatach

na thai'r farchnad agored yn syml oherwydd y galw yn y farchnad a pherfformiad o fewn yr ardal benodol honno neu oherwydd ei faint, manylion neu ffactorau eraill. Gan na fyddai yna reoliadau ar dai o’r fath o ran cyfyngiadau meddiannaeth a’r lefel fforddiadwyedd, nid yw’n cynnwys tai fforddiadwy fel y nodir yn y tabl uchod. Nid yw Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir y Fflint yn cydnabod tai'r farchnad agored cost isel i fod yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir ac ni fydd yn ei ystyried fel darpariaeth tuag at ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o geisiadau cynllunio. Bydd Cyngor Sir y Fflint ond yn derbyn tai fforddiadwy sy’n cwrdd â’r diffiniad TAN2 fel rhan o ddarpariaeth tai fforddiadwy i fodloni gofynion polisïau o fewn y CDLl. Mae tai marchnad cost isel fodd bynnag yn parhau yn rhan o'r ddarpariaeth tai cyffredinol o fewn y farchnad dai.

5.8 Mae yna gyfyngiadau meddiannaeth caeth mewn lle ar draws Sir y Fflint i sicrhau bod tai fforddiadwy ond yn hygyrch i aelwydydd cymwys sy’n cwrdd â meini prawf ariannol a chysylltiad lleol penodol. Mae’r cyfyngiadau meddiannaeth yn helpu i amddiffyn tai fforddiadwy a sicrhau ei fod ar gael i’r sawl sydd ei angen nawr ac yn y dyfodol. Er mwyn i annedd gael ei hystyried fel tŷ fforddiadwy ac nid yn dŷ'r farchnad agored, mae’n rhaid i’r cyfyngiadau meddiannaeth hyn fod ar waith.

Cymhwysedd Tai Cymdeithasol

5.9 Ar draws Sir y Fflint, Sir Ddinbych a Chonwy mae yna gofrestr tai cyffredin a elwir yn SARTH (Un Llwybr Mynediad i Dai) a ddefnyddir i weinyddu’r gofrestr tai cymdeithasol ar draws y tri Awdurdod Lleol. Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn yr ardal hon hefyd yn cyfrannu at y SARTH sy’n golygu fod ymgeiswyr ar gyfer tai rhent cymdeithasol ond angen ymgeisio unwaith drwy SARTH i gael eu hystyried am dai cymdeithasol ar draws ystod o ddarparwyr. Mae ymgeiswyr angen cwrdd â rhai meini prawf ariannol a thai penodol i ymuno â’r gofrestr SARTH, yna byddant yn cael eu cynnwys yn un o bedwar band yn dibynnu ar eu hanghenion tai a chysylltiad lleol â’r ardal. I gael mwy o wybodaeth ar SARTH a thai cymdeithasol ar draws Sir y Fflint gallwch glicio yma.

Cymhwyster am Dai Canolradd

5.10 Mae’r gofrestr Tai Canolradd yn cael ei gweinyddu ar ran Cyngor Sir y Fflint ac Awdurdodau Lleol eraill yng Ngogledd Cymru gan Tai Teg. I gael eich ystyried yn gymwys ar gyfer tai rhent canolradd, mae’n rhaid i’r aelwyd gael incwm aelwyd gros blynyddol rhwng £16,000 a £45,000 yn dibynnu ar faint yr eiddo maent ei angen i gwrdd ag anghenion eu haelwyd.

5.11 I gael eich ystyried yn gymwys i brynu tai meddiannaeth perchennog canolradd fel perchnogaeth ecwiti/rhanedig, A106 gostyngol neu gymorth prynu yna mae’n rhaid i’r aelwyd gael incwm aelwyd gros rhwng £16,000 a £60,000. Mae’n rhaid iddynt hefyd gael arbedion digonol i allu cael mynediad i forgais ond yn parhau i fethu prynu ar y farchnad agored. Bydd angen blaendal arferol o 5%.

5.12 Mae holl ymgeiswyr drwy Tai Teg yn destun gweithdrefn cyfeirio manwl i wirio eu statws ariannol. Yn ogystal â hyn, mae’n rhaid i ymgeiswyr hefyd ddangos fod ganddynt o leiaf 12 mis o gysylltiad lleol â’r ardal ble maent wedi dewis byw

ynddi. Er enghraifft, byddai'r ymgeisydd angen naill ai bod yn byw yn yr ardal honno ar hyn o bryd, gweithio yn yr ardal neu adleoli i fod yn agos at aelod o'r teulu. Ewch i wefan Tai Teg am fwy o wybodaeth.

5.13 Bwriedir i dai fforddiadwy a ddarperir yn Sir y Fflint fod yn gyffredinol yn y ddau gategori o dai cymdeithasol a chanolradd. Bydd y rhaniad rhwng y ddau gategori yn cael ei lywio'n uniongyrchol gan y dystiolaeth ganlynol, gan edrych yn benodol ar yr amgylchiadau lleol yn yr ardal honno er mwyn cyflawni'r gymysgedd mwyaf priodol o dai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion presennol a'r dyfodol.

- Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA)
- Cofrestrau tai fforddiadwy presennol (SARTH a Tai Teg)
- Arolygon anghenion tai diweddar
- Cyflenwad presennol o stoc dai fforddiadwy o fewn ardal leol

6. Cyd-destun y Polisi

6.1 Mae ***Dyfodol Cymru y Cynllun Cenedlaethol 2040*** yn nodi'r cyfeiriad strategol ar gyfer y system gynllunio ar draws Cymru dros yr ugain mlynedd nesaf. Mae darparu mwy o dai fforddiadwy ar draws y wlad yn brif flaenoriaeth ar gyfer y Cynllun. Mae Polisi 7 yn nodi'r dull strategol cenedlaethol i ddarparu tai fforddiadwy ac mae'n sicrhau bod canolbwynt cyllid a pholisïau tai ar yrru darpariaeth gynyddol. Mae'r Cynllun yn nodi rôl cynlluniau datblygu lleol a strategol yn benodol i ddatblygu fframwaith polisi ar sail tystiolaeth gadarn i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

6.2 Mae ***Polisi Cynllunio Cymru (PCC) rhifyn 12*** yn darparu'r canllawiau cynllunio strategol cenedlaethol trosfwaol o safbwynt datblygu tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae PCC (para 4.2.26) yn nodi bod '*Angen cymunedol am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio bwysig sy'n rhaid ei chymryd i ystyriaeth wrth ffurfio polisïau cynllun datblygu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol."*Mae CDLl Sir y Fflint a'r CCA hwn wedi eu datblygu i allu darparu tai fforddiadwy o ansawdd da yn unol â'r anghenion a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

6.3 Mae PCC yn nodi y dylai'r CDLl nodi targedau a throthwyon clir ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn seiliedig ar y dystiolaeth o fewn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Dylai'r targed hwn gael ei gydbwyso yn erbyn yr angen i sicrhau hyfywedd safle a'r gallu i gyflawni, felly mae'r DVS wedi profi'r trothwyon ar gyfer darparu o fewn y CDLl i sicrhau eu bod yn gadarn.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA)

6.4 Mae'n rhaid i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru gael dealltwriaeth gynhwysfawr o'u marchnad dai leol a sail dystiolaeth gadarn ar gyfer gwneud penderfyniadau hysbys am ddarpariaeth tai yn y dyfodol o ran darparu tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored, felly mae angen cynhyrchu Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) ar gyfer PCC12 a TAN2 fel rhan o'r sail dystiolaeth i lywio'r CDLl. Yn 2015 roedd Cyngor Sir y Fflint wedi comisiynu ymgynghorwyr annibynnol ARC4 i gwblhau'r LHMA ar gyfer y Sir a ddiweddarwyd yn 2018 i lywio cynhyrchu ac archwilio'r CDLl. Roedd yr asesiad strategol lefel uchel o anghenion o ran tai fforddiadwy ar draws y Sir wedi nodi'r canlynol:

- Diffyg blynyddol o 238 o gartrefi fforddiadwy dros gyfnod o bum mlynedd yr LHMA;
- Mae dros 57% o anheddau fforddiadwy angen bod yn eiddo 1 neu 2 ystafell wely;
- Y rhaniad yn y deiliadaethau sy'n ofynnol yw 30% rhentu cymdeithasol, 30% rhentu canolradd a 40% perchentyaeth cost isel

6.5 Mae CDLl Sir y Fflint yn gwneud darpariaeth ar gyfer 7,870 o gartrefi dros gyfnod y cynllun (2015-2030) i gwrdd â gofyniad tai cyffredinol o 6,950 annedd. O'r unedau hyn, bydd 2,265 yn dai fforddiadwy. Mae'r targed hwn ar gyfer darparu tai fforddiadwy wedi'i osod yn defnyddio'r dystiolaeth a nodwyd o fewn yr LHMA a'r astudiaeth hyfywedd. Mae'r LHMA yn dangos fod Sir y Fflint angen 1,190 o

gartrefi fforddiadwy ychwanegol (238 y flwyddyn) dros gyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2018-2023) er mwyn bodloni'r angen presennol a'r ôl-groniad mewn perthynas â thai fforddiadwy. Y targed o fewn y CDLl yw darparu 2,265 o dai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun (2015-2030), mae'r targed hwn yn bodloni'r angen a nodwyd o fewn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol dros ei gyfnod o bum mlynedd a hefyd yn darparu ar gyfer angen ychwanegol yn y tymor hir dros gyfnod llawn y CDLl. Mae'r Papur Cefndirol Tai Fforddiadwy yn cynnig rhagor o fanylion ar ddull Sir y Fflint ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy ochr yn ochr â'r CDLl.

6.6 Mae **Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006)**, yn darparu canllaw ymarferol ar rôl y system gynllunio o ran darparu tai fforddiadwy. Mae'n gosod rhagdybiaeth gref ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar y safle dros ddarpariaeth oddi ar y safle i sicrhau bod cymunedau cytbwys a chymysg yn cael eu creu. Felly, mae'r polisïau o fewn y CDLl yn ceisio darparu tai fforddiadwy ar y safle yn y lle cyntaf.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir y Fflint 2015-2030

6.7 Mae CDLl Sir y Fflint yn gosod targed i ddarparu 2,265 o dai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun hyd at 2030 (Polisi STR1). Bydd y polisïau canlynol yn cyfeirio'r datblygiad tai fforddiadwy hwn ar draws y Sir.

Polisïau Strategol (gweler Atodiad Un am fanylion):

- STR1: Twf Strategol
- STR2: Lleoliad Datblygiad

Polisïau Rheoli Datblygiad (gweler Atodiad Dau am fanylion):

- HN3: Tai Fforddiadwy
- HN4: Tai yng Nghefn Gwlad
- HN4-B: Trawsnewid Adeiladau Gwledig yn Lleoliadau Preswyl
- HN4-C: Datblygiad Mewnlenwi mewn Grwpiau o Dai
- HN4-D: Cynlluniau Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy

Dylid darllen y CCA hwn ar y cyd gyda'r polisïau uchod.

7. Darpariaeth Tai Fforddiadwy

Darpariaeth Tai Fforddiadwy ar y Safle

7.1 Polisi CDLI STR2: Mae Lleoliad Datblygiad yn cyfeirio datblygiad preswyl newydd i'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy i ddechrau ac yn sefydlu'r hierarchaeth aneddiadau ar gyfer Sir y Fflint. Mae'r rhan fwyaf o ddatblygiad yn cael ei gyfeirio tuag at y tair haen gyntaf o hierarchaeth aneddiadau (Haen 1 - Prif Ganolfannau Gwasanaeth, Haen 2 - Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Haen 3 Aneddiadau Cynaliadwy) gan mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy o ran eu maint, rôl, cymeriad a darpariaeth gwasanaethau a chyfleusterau. O fewn haenau 1 i 3 mae darparu tai fforddiadwy yn cael ei gyfeirio gan bolisi HN3: Tai Fforddiadwy sy'n gosod trothwy ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd gyda 10 neu fwy o anheddau o fewn pob ardal is-farchnad tai. Mae'r targed canran ar gyfer pob ardal is-farchnad i'w weld yn y tabl isod. Mae'r targedau canran hyn wedi eu gosod yn dilyn asesiad hyfywedd cadarn ar gyfer y Sir oedd yn profi faint o dai fforddiadwy a ellir eu darparu'n hyfyw o fewn pob ardal is-farchnad tai. Cafodd yr asesiad hyfywedd hwn ei gynnal gan y Gwasanaeth Prisiwr Ardal (DVS) <file://\\flintshire.gov.uk\shared\FCC_Fileshare_04\Planshar\LDP%20FCC\SPGs\Affordable%20Housing\A%20lack%20of%20affordable%20housing%20is%20a%20national%20issue,%20with%20rising%20housing%20costs%20making%20the%20purchase%20or%20rental%20of%20housing%20increasingly%20unaffordable%20for%20many%20households>. Mae Atodiad 4 yn dangos y mapiau sy'n manylu pob un o'r ardaloedd is-farchnad a restrwyd isod.

40%	Ardal is-farchnad ganolog
35%	Ardal is farchnad Cei Connah, Queensferry a Brychdyn
15%	Ardal is-farchnad y Fflint a'r Arfordir
20%	Ardal is-farchnad Garden City
40%	Ardal is farchnad Yr Wyddgrug a Bwcle
30%	Ardal is farchnad Ffin y De

7.2 Y dull ar gyfer datblygiad preswyl newydd o fewn haen 4 (Pentrefi Diffiniedig) a haen 5 (Pentrefi heb eu diffinio) yn adlewyrchu maint, cymeriad a rôl y lleoliadau gwledig hyn a'r mynediad cyfyngedig i wasanaethau a chyfleusterau a gynhigir. Felly, o fewn haen 4 Pentrefi Diffiniedig, y rhagdybiaeth yw ar gyfer 100% o dai fforddiadwy ar safleoedd preswyl i ddechrau, fodd bynnag, bydd ceisiadau ar gyfer tai'r farchnad agored yn cael eu hystyried ble mae'n hanfodol i ddarparu tai fforddiadwy. Ble mae ymgeisydd yn cynnig datblygu annedd ar y farchnad agored i allu datblygu anheddau fforddiadwy mae'n rhaid cael tystiolaeth glir i gyfiawnhau'r dull hwn. Bydd yr ymgeisydd angen cyflwyno asesiad hyfywedd yn manylu sut fydd yr annedd ar y farchnad agored yn ariannu darpariaeth annedd fforddiadwy.

7.3 Nid oes gan Bentrefi heb eu Diffinio Haen 5 ffin anheddiad, felly mae'n rhaid i ddatblygiad newydd ymwneud â'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad presennol drwy fewnlenwi neu orffen sensitif. Ni chaniateir cynigion afresymegol ar gyfer datblygiad preswyl fforddiadwy newydd sy'n achosi difrod i ymddangosiad a

chymeriad cefn gwlad agored. O fewn haen 5 Pentrefi heb eu diffinio, tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn unig a ganiateir.

7.4 Y trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy o fewn haenau 4 a 5 yw un annedd. Bydd cynlluniau eithrio tai fforddiadwy yn cael eu hystyried ochr yn ochr â ffiniau setliad o haenau 1 i 4 o'r hierarchaeth aneddiadau. I gael mwy o wybodaeth ar gynlluniau eithrio tai fforddiadwy, gweler adran 5.

7.5 Y canrannau a osodir ym mholisi HN3 yw'r targed mae'r Awdurdod Lleol yn anelu i'w gyflawni. Fodd bynnag, bydd canran ostyngol yn cael ei derbyn mewn amgylchiadau eithriadol, ble mae'r datblygwr yn gallu cyfiawnhau darpariaeth is drwy asesiad hyfywedd manwl ac annibynnol sy'n dangos nad yw'r cynllun yn gallu darparu'r canrannau a nodwyd o dan bolisi HN3 yn hyfyw. Mae amgylchiadau eithriadol yn cynnwys rhai cyfyngiadau safle anarferol, costau neu heriau nad ydynt yn arfer cael eu hystyried ar ddatblygiad preswyl nodweddiadol. Gweler adran 4.10-4.13 o ran y dystiolaeth hyfywedd sy'n ofynnol i gefnogi canran ostyngol mewn amgylchiadau eithriadol yn unig.

Is-rannu Safleoedd

7.6 Mae Polisi HN3 yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle ar gyfer safleoedd gyda 10 neu fwy o unedau preswyl. Ni fydd cynigion sy'n ymddangos yn isrannu safleoedd er mwyn osgoi cwrdd â'r trothwy hwn o 10 uned ac yna osgoi darparu tai fforddiadwy yn cael caniatâd cynllunio. Bydd yr un dull yn cael ei ddefnyddio ar gyfer safleoedd mewn amlfeddiannaeth.

Darpariaeth oddi ar y safle

7.7 Y rhagdybiaeth ar gyfer polisïau o fewn y CDLl yw i dai fforddiadwy gael eu datblygu ar y safle. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd yna rai amgylchiadau eithriadol ble nad yw hyn yn cael ei ystyried yn briodol neu'n hyfyw a dylid ei gyflawni oddi ar y safle drwy swm gohiriedig. Yn yr amgylchiadau eithriadol hyn, bydd yr Awdurdod Lleol angen gweld tystiolaeth glir i gyfiawnhau'r dull hwn. Bydd swm gohiriedig sy'n cyfateb i ostyngiad tai fforddiadwy oddi ar werth y farchnad agored yn daladwy i'r Awdurdod Lleol ei wario ar dai fforddiadwy oddi ar y safle. Bydd y swm hwn yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 (A106), ni fydd caniatâd cynllunio yn cael ei gyflwyno nes bydd cytundeb cyfreithiol A106 yn cael ei lofnodi.

7.8 Mae yna hefyd sefyllfaoedd eraill ble bydd swm gohiriedig yn daladwy, er enghraifft, ble byddai'r nifer o anheddau bwriedig ar y cynllun yn creu'r gofyniad ar gyfer uned fforddiadwy rhannol.

Enghraifft - 22 annedd o fewn ardal Marchnad Dai Yr Wyddgrug a Bwcle

- 40% o ofyniad ar y safle = 8.8 uned.
- 8 o unedau fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle
- 0.8 wedi'i ddarparu fel swm gohiriedig tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle.

Gwario Symiau Gohiriedig

7.9 Dylai symiau gohiriedig gael eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy o fewn yr un ward â safle'r cais yn y lle cyntaf. Os nad yw hyn yn bosibl, yna dylai'r arian gael ei ddefnyddio o fewn cymunedau cyfagos, os nad yw hyn yn bosibl yna dylai'r arian gael ei wario o fewn yr un ardal is-farchnad. Os nad yw yr un o'r dewisiadau hyn yn bosibl o fewn amserlen briodol cyn dyddiad terfyn yr A106, yna bydd y Cyngor yn gwario'r arian ar dai fforddiadwy yn rhywle arall o fewn y Sir. Gall symiau gohiriedig tai fforddiadwy gael eu gwario ar y ffurfiau canlynol o ddarpariaeth tai fforddiadwy;

- Anheddau fforddiadwy newydd a adeiladwyd, gan gynnwys eiddo arbenigol/wedi'i addasu.
- Prynu ac adnewyddu eiddo gwag hir dymor y bydd LCC neu yr Awdurdod Lleol yn ei reoli fel tai fforddiadwy
- Prynu ac adnewyddu eiddo presennol nad ydynt yn wag i ddiwallu gofynion tai anghenion arbennig
- Darparu benthyciadau cymorth prynu i ymgeiswyr ar Tai Teg
- Cyflwyno Cynllun Achub Morgeisi
- Unrhyw fesurau eraill sy'n cefnogi darparu tai fforddiadwy o fewn Sir y Fflint.

Asesiadau Hyfywedd

7.10 Ble mae ymgeisydd yn credu y byddai cost darparu'r tai fforddiadwy gofynnol gan bolisi HN3 yn gwneud y safle yn anhyfyw ar gyfer datblygu, byddant angen darparu tystiolaeth glir drwy asesiad hyfywedd. Bydd y broses hon yn cynnwys arfarniad trylwyr o economeg y safle a bydd angen cydweithrediad a dull llyfr agored rhwng yr ymgeisydd, datblygwr a/neu'r tirfeddiannwr a'r Cyngor. Bydd angen y dystiolaeth ganlynol;

- Pris prynu tir
- Costau adeiladu fesul m2 yn seiliedig ar y safonau diwydiant BCIS diweddaraf
- Unrhyw gostau ychwanegol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad
- Gwerth marchnad arfaethedig eiddo
- Cymysgedd arfaethedig o eiddo
- Costau ariannol, ffioedd proffesiynol, costau marchnata ac ati.
- Costau rhwymedigaethau cynllunio eraill
- Unrhyw wybodaeth berthnasol arall

7.11 Mae'n rhaid i'r wybodaeth hon gael ei chyflwyno i'r Gwasanaeth Prisio Dosbarth ar gyfer gwerthusiad annibynnol. Bydd y datblygwr yn cwrdd â'r holl gostau.

7.12 Mae'r Awdurdod Lleol yn disgwyl i ddatblygwyr drafod pris prynu realistig ar gyfer tir sy'n cydnabod y gofyniad i ddarparu tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio perthnasol eraill. Dylai'r costau hysbys hyn gael eu hystyried mewn trafodaeth gyda thirfeddianwyr o'r dechrau. Ni fydd prisiau prynu chwyddedig yn

cael ei dderbyn fel cyfiawnhad rhesymedig dros leihau neu ddarparu tai fforddiadwy.

Dyluniad a Chynllun

7.13 Mae PCC12 (para 4.2.4) yn hybu "*darparu amrywiaeth o dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy sydd wedi'u dylunio'n dda, yn effeithlon o ran ynni ac o ansawdd da a fydd yn helpu i greu lleoedd cynaliadwy."* Felly, mae dyluniad o ansawdd uchel yr un mor bwysig i dai marchnad a fforddiadwy, ni ddylid gallu gwahaniaethu rhwng y ddau fath o dai a dylent gwrdd ag egwyddorion dyluniad da fel y nodwyd yn PCC.

7.14 Ni ddylid gallu gwahaniaethu rhwng anheddau fforddiadwy ac anheddau ar y farchnad agored o ran eu dyluniad, manyleb a chynllun o fewn y safle er mwyn hyrwyddo cynhwysiad cymdeithasol. Mae datblygwyr yn cael eu hannog i fritho anheddau fforddiadwy o amgylch y safle i sicrhau bod preswylwyr yn integreiddio'n llawn yn y gymuned newydd. Fodd bynnag, mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi profi anawsterau gyda rheolaeth a chynnal a chadw eiddo sy'n cael eu gwasgaru'n eang ar draws safle a byddai'n well iddynt gael eu grwpio gyda'i gilydd mewn clystyrau. Bydd ceisiadau sy'n cynnig clystyrau o anheddau fforddiadwy yn hytrach na britho ond yn cael eu hystyried ar sail eithriadol ble cefnogir gan gyfiawnhad cadarn.

Maint yr Annedd

7.15 Yn 2021 roedd Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (WDQR) sy'n nodi isafswm ansawdd swyddogaethol a safonau lle ar gyfer tai newydd a fforddiadwy yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cymru yn annog darparwyr tai a'u hymgynghorwyr i anelu am safonau y tu hwnt i'r isafswm gofynion a nodwyd ac i fabwysiadu barn gyfannol o ansawdd, gan gydnabod budd ansawdd a thai diwylliannol addas ar les corfforol a meddyliol i bawb. Mae PCC12 (para 4.2.30) yn nodi '*rhaid i'r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru."* Bydd datblygwyr sy'n darparu tai fforddiadwy angen cydymffurfio â'r safonau lle o fewn GADC.

7.16 Mae'n rhaid i holl geisiadau cynllunio sy'n cynnwys tai fforddiadwy ar y safle nodi maint yr anheddau fforddiadwy bwriedig fel y gellir eu gwirio'n rhwydd yn erbyn safonau maint GADC. Ni roddir caniatâd cynllunio ar gyfer anheddau fforddiadwy nad ydynt yn cwrdd â safonau GADC yn foddhaol.

Cymysgedd deiliadaeth

7.17 Mae Polisi HN2 o'r CDLl yn cynnwys gofynion ar gyfer dwysedd a chymysgedd o ddatblygiad tai newydd. Yn ogystal â'r gofynion hyn, dylai'r ddeiliadaeth a chymysgedd o dai fforddiadwy gael ei arwain gan yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol sy'n nodi'r angen am rannu deiliadaeth;

- 30% Rhent Cymdeithasol
- 30% Rhent Canolradd

- 40% Perchentyaeth Cost Isel

7.18 Yn ogystal â'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol gellir defnyddio'r cofrestrau tai diweddaraf (SARTH a Tai Teg) ac unrhyw asesiadau angen tai diweddar hefyd i lywio'r rhaniad deiliadaeth o dai fforddiadwy. Bydd y dull hwn yn sicrhau bod y mathau cywir o dai fforddiadwy yn cael eu datblygu i gwrdd â'r angen presennol ac yn y dyfodol. Bydd Tîm Strategaeth Tai y Cyngor yn asesu cynigion tai fforddiadwy ar sail achos wrth achos i sicrhau bod y gymysgedd deiliadaeth yn briodol. Byddant hefyd yn edrych ar y gymysgedd o dai fforddiadwy bwriedig o ran y nifer o ystafelloedd gwely a chraffu ar hyn yn erbyn y data anghenion tai diweddaraf sydd ar gael a darpariaeth tai fforddiadwy presennol o fewn yr ardal benodol honno. Mae datblygwyr yn cael eu hannog i ymgysylltu â'r Tîm Strategaeth Tai yn fuan yn y broses ddatblygu i nodi'r mathau, deiliadaeth a chymysgedd o dai fforddiadwy gofynnol o fewn yr ardal honno. Gweler y manylion cyswllt ar ddiwedd y CCA.

Cyflwyno safleoedd fesul cam

7.19 Gall amod fesul cam hefyd gael ei ddefnyddio ar gyfer caniatâd cynllunio cynllun preswyl i sicrhau bod cyfran benodol o dai pris y farchnad ar y safle yn methu cael eu meddiannu nes bydd yr elfen fforddiadwy wedi'i hadeiladu a'u dyrannu i aelwyd sydd angen tai fforddiadwy.

Rheoli meddiannaeth/parhad

7.20 Bydd yr Awdurdod Lleol yn sicrhau anheddau fforddiadwy yn barhaus drwy gytundebau cyfreithiol A106 sy'n rheoli pwy sy'n gallu defnyddio'r annedd. Aelwydydd cymwys sydd angen tai fforddiadwy yn unig all fyw yn yr eiddo hwn. Yn ogystal â chytundebau cyfreithiol A106, bydd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, Cyngor Sir y Fflint a/neu ymddiriedolaeth ddilys yn goruchwylio rheolaeth yr annedd i sicrhau bod meddiannaeth/perchnogaeth gychwynnol a dilynol yr eiddo ar gyfer tai fforddiadwy yn unig. Mae datblygwyr yn cael eu hannog i ymgysylltu â'u Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o ddewis, Cyngor Sir y Fflint ac/neu ymddiriedolaeth ddilys neu sefydliad rheoli tebyg yn fuan yn y broses ddatblygu. Ar gyfer anheddau fforddiadwy hunanadeiladu, gweler yr adran isod.

Hunanadeiladu Tai Fforddiadwy o fewn Haenau 4 a 5.

7.21 Mae ceisiadau ar gyfer hunanadeiladu tai o fewn haenau 1, 2 a 3 yn cael eu caniatáu ar gyfer anheddau ar y farchnad ar gyfer safleoedd addas a nodir, felly nid yw'r canllawiau canlynol yn berthnasol yn yr haenau hyn. O fewn haenau 4 a 5 y rhagdybiaeth yw ar gyfer tai fforddiadwy yn unig.

7.22 Bydd ceisiadau ar gyfer tai fforddiadwy hunanadeiladu angen dangos eu bod yn gymwys ar gyfer tai fforddiadwy drwy gofrestru gyda Tai Teg, mae hyn yn sicrhau eu bod wedi bod drwy'r broses asesu cysylltiad ariannol a lleol angenrheidiol. Mae ffi o £75 yn daladwy i Tai Teg ar gyfer yr asesiad hwn. Bydd yr ymgeisydd angen llofnodi cytundeb cyfreithiol A106 yn sicrhau'r annedd fel tŷ fforddiadwy yn barhaol, sy'n golygu nad yw'n gallu cael ei werthu na'i rentu ar y farchnad agored am brisiau'r farchnad agored.

7.23 Bydd anheddau fforddiadwy hunanadeiladu angen cael eu dylunio a'u hadeiladu fel eu bod yn fforddiadwy ar feddiannaeth gychwynnol a dilynol. Ni ddylai maint anheddau hunanadeiladu fod yn ormodol mewn perthynas â maint yr eiddo sydd ei angen i gwrdd â'r angen am dai presennol, neu efallai na fydd yn fforddiadwy nawr ac yn y dyfodol. Dylai ymgeiswyr ystyried safonau isafswm lle GADC fel meincnod ar gyfer maint priodol annedd i fodloni angen eu haelwyd. Er mwyn caniatáu lle rhesymol ar gyfer twf aelwyd yn y dyfodol, mae aelwyd yn gallu mynd y tu hwnt i'w gofyniad aelwyd presennol ble bydd hyn yn cael ei gyfiawnhau ac yn rhesymol.

7.24 Dylai maint y cwrtil fod yr isafswm gofynnol ar gyfer defnydd domestig rhesymol a gall hawliau datblygu a ganiateir i ddeiliad tŷ gael eu tynnu yn ôl er mwyn ymarfer rheolaeth dros yr ehangu neu addasu'r annedd mewn ffordd a fyddai'n newid fforddiadwyedd yr eiddo ar gyfer meddianwyr yn y dyfodol.

7.25 Dylai'r ymgeisydd gyflwyno o leiaf dau brisiad annibynnol o werth y farchnad agored o'r annedd bwriedig fel rhan o'u cais cynllunio. Mae'n rhaid i'r prisiad hwn fod yn seiliedig ar gynlluniau pensaer ar gyfer y tŷ. Mae'n rhaid i'r prisiadau gael eu cynnal i ddiffiniad Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig o werth y farchnad agored, gan anwybyddu cyfyngiadau A106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy. Mae hyn er mwyn i'r Awdurdod Lleol allu gweithio allan beth fyddai'r gostyngiad tai fforddiadwy ar werth y farchnad agored. Yr ymgeisydd fydd yn talu'r costau ariannol mewn perthynas â chael y prisiad.

7.26 Os na fydd yr ymgeisydd angen yr annedd mwyach yna bydd yr eiddo ar gael i aelwydydd cymwys ar y gofrestr tai fforddiadwy am bris fforddiadwy ar gyfer gwerthu neu rentu. Bydd yr Awdurdod Lleol yn gwrthwynebu dileu amodau meddiannaeth tai fforddiadwy ac neu gytundebau cyfreithiol a fyddai'n arwain at yr eiddo yn dod yn annedd ar y farchnad agored. Fodd bynnag, ble mae asesiad manwl yn gallu cyfiawnhau nad yw'r annedd yn ofynnol bellach fel fforddiadwy ac na ellir dod o hyd i unrhyw aelwyd cymwys i ddefnyddio'r annedd fel tŷ fforddiadwy, yna bydd cais ar gyfer dileu amodau meddiannaeth a/neu gytundeb cyfreithiol yn cael ei ystyried.

7.27 Bydd yr ymgeisydd angen dangos yn glir bod yr eiddo wedi cael ei farchnata gan o leiaf ddau werthwr tai ar gyfer gwerthu neu rentu am bris fforddiadwy i aelwydydd cymwys am o leiaf 6 mis yn olynol. Mae'n rhaid i hwn fod yn bris gostyngol llai na gwerth y farchnad o 30%. Os bydd gan yr Awdurdod Lleol unrhyw bryderon am werth yr eiddo, yna bydd y Prisiwr Dosbarth angen cynnal eu hasesiad eu hunain am gost i'r ymgeisydd ac nid i'r Awdurdod Lleol. Bydd y dull canlynol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer ceisiadau i ddileu amodau meddiannaeth ac neu gytundebau cyfreithiol o'r eiddo hunanadeiladu fforddiadwy.

1.

- Marchnata drwy Tai Teg am gyfnod o 6 mis yn olynnol am bris gostyngol y farchnad o 30% i aelwydydd cymwys

2.

- Os na fydd yna unrhyw aelwydydd cymwys, bydd yr annedd yn cael ei chynnig i'r LCC neu'r Cyngor i'w brynu fel tŷ fforddiadwy

3.

- Os na fydd yr eiddo yn gallu cael ei werthu i LCC neu'r Cyngor yna gall yr ymgeisydd symud ymlaen i dynnu'r cyfyngiadau meddiannaeth A106 a rhyddhau'r annedd ar gyfer gwerthu ar y farchnad agored. Byddai swm gostyngol yn cynrychioli'r gostyngiad oddi ar werth y farchnad agored yn daladwy i'r Cyngor i gael ei wario ar dai fforddiadwy.

8. Safleoedd Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy

8.1 Mae cynlluniau eithrio tai fforddiadwy yn eithriad i'r egwyddor gyffredinol na fydd tai newydd yn cael eu caniatáu y tu allan i ffiniau setliad. Mae PCC12 (para 4.2.35) yn cefnogi datblygu safleoedd eithrio tai fforddiadwy o fewn ein ffiniau anheddiad presennol cyfagos ble mae'r angen am dai fforddiadwy wedi cael ei nodi gan eu bod yn sicrhau hyfywedd y gymuned leol. Mae PCC12 yn nodi'n glir "*Nid yw safleoedd eithriedig tai fforddiadwy yn briodol ar gyfer tai'r farchnad agored".* Felly, ni fydd cynigion sy'n cynnwys tai'r farchnad agored yn cael eu cefnogi.

8.2 Mae polisïau STR2 a HN4-D o'r CDLl yn darparu'r meini prawf manwl ble bydd cynnig ar gyfer cynllun eithrio tai fforddiadwy i fodloni anghenion a nodwyd yn cael ei asesu. Gall safleoedd eithrio tai fforddiadwy gael eu lleoli yn uniongyrchol yn ymyl ffiniau anheddiad haen 1 i 4. Nid oes gan aneddiadau Haen 5, Pentrefi sydd heb eu Diffinio, ffiniau anheddiad, fodd bynnag, bydd cynigion sensitif ar gyfer tai fforddiadwy ar raddfa fechan mewn ffurf mewnlenwi neu gwblhau yn cael eu cefnogi ble maent yn bodloni holl feini prawf arall.

8.3 Bydd cynlluniau eithrio tai fforddiadwy ond yn cael eu caniatáu ble maent yn cwrdd â meini prawf polisi HN4-D o'r CDLl. Mae'r canllawiau canlynol wedi eu nodi yn erbyn pob gofyniad meini prawf o'r polisi hwn;

a. Mae hyn yn dystiolaeth o'r angen lleol gwirioneddol ar gyfer tai

fforddiadwy;

Mae'n rhaid i geisiadau ddarparu tystiolaeth o'r angen am dai fforddiadwy o fewn y lleoliad hwnnw, mae'n rhaid i'r dystiolaeth hon ddangos yn glir y math a graddfa'r angen am dai fforddiadwy o fewn yr ardal honno. Gall hyn gael ei wneud drwy dystiolaeth wedi'i chynnwys ar y cofrestrau tai mwyaf diweddar a thrwy asesiadau angen am dai lleol a wiriwyd gan yr adran Strategaeth Dai. Mae'n rhaid i raddfa'r cynnig hefyd adlewyrchu'r anghenion a nodwyd o fewn y sail dystiolaeth a pheidio cynrychioli gorddarpariaeth o dai fforddiadwy o fewn yr ardal honno.

Mae'n rhaid i'r Awdurdod Lleol gytuno ar fethodoleg ar gyfer cynnal asesiad o'r angen am dai lleol. Ble mae angen cynnal arolwg, bydd yr ymgeisydd angen cytuno ar y materion canlynol gyda'r Cyngor:

- Maint yr ardal sydd i'w harolygu
- Methodoleg briodol ar gyfer casglu gwybodaeth e.e. holiaduron, cyfarfodydd cyhoeddus neu ddigwyddiadau galw heibio
- Copi o'r holiadur ac unrhyw ddeunydd arall cyn dosbarthu
- Methodoleg a gytunir ar gyfer dadansoddi a dehongli'r canlyniadau.

b. Nid oes unrhyw safleoedd nac eiddo amgen addas o fewn ffiniau'r anheddiad i fodloni'r angen;

Mae'n rhaid i'r ymgeisydd hefyd ddangos nad oes unrhyw safleoedd nac eiddo amgen addas ar gael o fewn ffiniau anheddiad. Gellir gwneud hyn drwy asesiad o eiddo presennol a pharseli o dir o fewn ffiniau anheddiad yn yr ardal arfaethedig ac ardal y Cyngor Cymuned ehangach, gan nodi'n glir unrhyw gyfyngiadau ar gyfer cyflawni fel hyfywedd, amgylcheddol neu gorfforol. Bydd yr Awdurdod Lleol angen bod yn fodlon bod yr ymgeisydd wedi cynnal ymchwiliad trwyadl i ddangos nad oes yna unrhyw safleoedd nac eiddo amgen addas ar gael.

c. Cynlluniau wrth ymyl ffiniau anheddiad ac yn ffurfio estyniadau rhesymegol i anheddiad, gan osgoi datblygiad stribyn a thameidiog;

Mae'n rhaid i safleoedd eithrio tai fforddiadwy ffinio â ffiniau anheddiad a ffurfio estyniadau rhesymegol i'r anheddiad. Ni fydd cynigion sy'n cyflwyno datblygiad tameidiog i'r ffin anheddiad presennol yn cael ei gefnogi, ac ni fydd cynigion sy'n creu stribyn o ddatblygiad neu'n ffurfio estyniad afresymegol i'r ffin anheddiad presennol. Mae yn union wrth ymyl neu'n ffinio â ffin yr anheddiad yn golygu y dylai'r safle eithriad arfaethedig fod mewn cysylltiad uniongyrchol gyda'r ffin anheddiad presennol.

d. mae graddfa, dyluniad a chynllun y datblygiad arfaethedig yn gefnogol ac yn briodol i faint a chymeriad yr anheddiad â'i leoliad ar y tir, ac yn adlewyrchu graddfa'r angen a nodwyd;

Bydd effaith y safle arfaethedig ar y tirlun a chefn gwlad agored yn ystyriaeth bwysig wrth feirniadu ei addasrwydd. Rhoddir ystyriaeth ofalus i pa un a yw'r cynnig yn estyniad rhesymol i'r ffurf adeiledig bresennol o'r anheddiad neu pa un

a yw'n ffurfio ymyrraeth annerbyniol i'r cefn gwlad agored. Mae'n rhaid i raddfa, dyluniad a chynllun y safle eithriad arfaethedig fod yn ystyriol o'r anheddiad presennol, gan gynnwys ei faint, cymeriad a lleoliad ar y tir. Mae'n rhaid iddo hefyd adlewyrchu rôl yr anheddiad a'r gwasanaethau a'r cyfleusterau sydd yna ar gael ar hyn o bryd. Ni fydd cynigion sy'n fawr ac allan o gydbwysedd gyda'r anheddiad presennol a'r gwasanaethau a'r cyfleusterau sydd ganddo i'w cynnig yn cael eu cefnogi.

e. Bydd tai yn parhau yn fforddiadwy yn barhaol ar gyfer y sawl mewn angen, a reolir gan y gymdeithas dai, y Cyngor Sir, ymddiriedolaeth bona fide neu sefydliad rheoli tebyg;

Yn unol â gofynion PCC12, dylai safleoedd eithrio tai fforddiadwy ddiwallu anghenion pobl leol am byth. Felly, dylai sefydliad fel yr Awdurdod Lleol, Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu ymddiriedolaeth bona fide fod ar waith i reoli'r eiddo. Bydd yr ymgeisydd hefyd angen ymrwymo i gytundeb cyfreithiol A106 i sicrhau meddiannaeth bresennol a dyfodol yr anheddau ar gyfer aelwydydd sy'n bodloni'r meini prawf cymhwyster caeth ar gyfer tai fforddiadwy a bodloni'r meini prawf cysylltiad lleol perthnasol.

Mae'n rhaid i geisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd eithriadau tai fforddiadwy hefyd gwrdd â meini prawf polisi CDLI perthnasol arall gan gynnwys a heb ei gyfyngu i:

STR1: Twf Strategol
STR2: Lleoliad Datblygiad
STR4: Egwyddorion Datblygu Cynaliadwy
STR5: Cludiant a Hygyrchedd
STR6: Gwasanaethau, Cyfleusterau ac Isadeiledd
STR11: Darparu Safleoedd Tai Cynaliadwy
STR13: Yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig, Rhwydweithiau Gwyrdd ac Isadeiledd
STR14: Newid Hinsawdd a'r Amgylchedd
PC1: Perthynas y Datblygiad â Ffiniau Aneddiadau
PC2: Gofynion Cyffredinol ar gyfer Datblygu
PC3: Dylunio
PC4: Cynaliadwyedd a Chadernid Datblygiad Newydd
PC5: Cludiant a Hygyrchedd
PC6: Teithio Llesol
HN1: Cynigion Datblygu Tai Newydd
HN2: Dwysedd a Chymysgedd Datblygiadau
HN4: Tai yng Nghefn Gwlad
HN4-D: Cynlluniau Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy
EN1: Cyfleusterau Chwaraeon, Hamdden a Diwylliannol
EN2: Isadeiledd Gwyrdd
EN4: Nodweddion y dirwedd
EN5: Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
EN6: Safle o Bwysigrwydd Bioamrywiaeth
EN7: Datblygiadau sy'n Effeithio ar Goed, Coetir a Pherthi
EN8: Amgylchedd Hanesyddol ac Adeiladau Rhestredig
EN9: Datblygiadau o fewn neu'n agos at Ardaloedd Cadwraeth
EN11: Lletemau Glas

EN12: Datblygiadau Newydd a Thechnoleg Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel EN14: Perygl Llifogydd EN15: Adnoddau Dŵr EN16: Datblygu ar neu ger Safleoedd Tirlenwi neu Dir Diffaith ac wedi'i Halogi EN17: Datblygu Tir Ansad

9. Ceisiadau Cynllunio

9.1 Mae ymgeiswyr ar gyfer datblygiad preswyl yn cael eu hannog i gyflwyno cais cyn-cynllunio er mwyn derbyn cyngor anffurfiol adeiladol cyn gwneud cais cynllunio llawn neu amlinellol. Bydd hyn yn helpu i ddatblygu'r cynllun yn gadarnhaol cyn i gais cynllunio llawn gael ei gyflwyno, sy'n debyg o arbed amser i'r ymgeisydd gan y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol helpu i nodi unrhyw faterion yn y camau cynnar.

9.2 Rhestr Wirio Datblygwr/materion ar gyfer ystyriaeth;

- ✓ Mae'n rhaid i holl geisiadau cynllunio sy'n cynnwys tai fforddiadwy ar y safle nodi maint yr anheddau fforddiadwy bwriedig fel y gellir eu gwirio'n rhwydd yn erbyn safonau maint GADC.
- ✓ Dylai'r ddaliadaeth arfaethedig o dai fforddiadwy gael ei nodi'n glir ar y cynllun safle.
- ✓ Bydd dyluniad a chynllun y tai fforddiadwy arfaethedig, o ran y safle ac unedau tai unigol yn gydnaws â'r lleoliad a dylid ei ddylunio i sicrhau bod yr unedau fforddiadwy arfaethedig a thai presennol a thai'r farchnad agored arfaethedig yn gydnaws.
- ✓ Dylai tai fforddiadwy gael eu gwasgaru ar draws y safle a'u cyflwyno i ddatblygiad y safle cyfan fesul cam er mwyn creu cymunedau cytbwys a chymysg.
- ✓ Dylai maint anheddau unigol fod yn addas i gwrdd â'r angen sefydledig, dim yn rhy fawr neu ni fydd yn fforddiadwy. Gall amod yn dileu hawliau datblygu a ganiatawyd fod yn briodol, fel nad ydynt yn cael eu hymestyn ac felly yn golygu nad ydynt yn fforddiadwy.
- ✓ Nid yw darparu tai fforddiadwy yn cyfnewid yr angen i ddatblygwr baratoi darpariaeth ar gyfer gofynion cynllunio rhesymol eraill. Er enghraifft, ble mae yna ofyniad am le agored cyhoeddus, bydd hyn yn ychwanegol at y gofynion am dai fforddiadwy.

Rhestr Wirio Cytundeb Adran 106

9.3 Wrth drafod darpariaeth tai fforddiadwy, bydd yr Awdurdod Lleol yn ceisio sicrhau cytundeb cyfreithiol gyda'r ymgeisydd, gyda'r disgwyliadau cyfreithiol canlynol:

a) Ble rhagwelir y bydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn cyfrannu at y cynllun eu bod yn llofnodwr y cytundeb cyfreithiol rhwng yr ACLl a'r datblygwr.

b) Bydd y math a maint darpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei nodi o fewn y cytundeb cyfreithiol.

c) Bydd lleoliad tai fforddiadwy yn cael ei ddangos drwy gynnwys map o fewn y cytundeb cyfreithiol.

d) Bydd y cytundeb cyfreithiol yn cynnwys darpariaeth i sicrhau y cwblheir unedau fforddiadwy cyn cwblhau a meddiannu gweddill y datblygiad.

e) Dylai'r cytundeb cyfreithiol nodi yn glir sut fydd yr eiddo yn cael ei gynnal mewn cyflwr fforddiadwy i gwrdd â'r angen am dai o fewn Sir y Fflint yn y dyfodol.

f) Er mwyn sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu i aelwydydd lleol sydd wirioneddol angen tai, bydd yn bwysig bod y cytundeb cyfreithiol yn dangos sut y bydd aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy yn cael eu hasesu.

g) Dylai'r cytundeb cyfreithiol gynnwys meini prawf sy'n penderfynu ar brisiau gwerthu cychwynnol ynghyd â dull diogelu ar gyfer ailwerthu yn y dyfodol a'r telerau ar gyfer ailwerthu. Dylai darpariaethau gael eu cynnwys hefyd i gyfrif rhenti cychwynnol ynghyd â chynnydd rhent yn y dyfodol y dylid ei gyfyngu i gynnydd chwyddiant yn unig.

h) Bydd y cytundeb cyfreithiol yn nodi'r sbardunwr priodol yn ystod y datblygiad pan ddylai perchnogaeth tai fforddiadwy gael ei drosglwyddo i ofal Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu gorff rheoli penodol arall.

i) Bod y cytundeb cyfreithiol yn gwneud darpariaeth ar gyfer dull amgen o sicrhau tai fforddiadwy i ganiatáu ar gyfer yr achosion anrhagweledig hynny ble mae ymdrechion i sicrhau cyllid Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn methu.

Cysylltiadau

Y Gofrestr Tai:

I ymgeisio ar gyfer Rhent Canolradd neu berchentyaeth cost isel yna cysylltwch â Thai Teg.

Tai Teg
Blwch Post 167,
Caernarfon
LL55 9BP

Ffôn: 03456 015 605
E-bost: info@taiteg.org.uk
Gwefan: https://taiteg.org.uk/en/

I ymgeisio ar gyfer tai cymdeithasol (Un Llwybr Mynediad at Dai) gallwch ffonio 01352 703777.

Strategaeth Dai Sir y Fflint:

Ffôn: 01352 703830
E-bost:

Polisi Cynllunio Sir y Fflint:

Ffôn: 01352 703213
E-bost: developmentplans@flintshire.gov.uk

Rheoli Datblygu Sir y Fflint:

Ffôn:
E-bost: planningadmin@flintshire.gov.uk

Atodiad 1 – Polisi Allweddol y CDLl

STR1: Twf Strategol

Er mwyn gwireddu uchelgais Sir y Fflint rhwng 2015 a 2030, bydd y Cynllun yn darparu ar gyfer:

i. 8,000 – 10,000 o swyddi newydd;
ii. 124.97 hectar o dir cyflogaeth
iii. 7870 o dai newydd er mwyn bodloni gofyniad tai o 6,950 y bydd 2265 ohonynt yn fforddiadwy.

Bydd ffocws y datblygu hwn ar leoliadau cyflogaeth cynaliadwy ac yn unol â'r hierarchaeth aneddiadau cynaliadwy a'r strategaeth ddosbarthu ofodol.

STR2: Lleoliad Datblygu

Bydd datblygiadau newydd yn cael eu cyfeirio i'r lleoliadau canlynol:

- **i. Safleoedd a Ddyrannwyd;**
- **ii. Prif Ardaloedd Cyflogaeth fel y manylir arnynt ym mholisi PE2;**
- **iii. Aneddiadau cynaliadwy yn seiliedig ar dair haen uchaf yr hierarcha eth aneddiadau, fel y manylir ar hynny yn y tabl atodedig:**

a. Haen 1 - Prif Ganolfannau Gwasanaethau fydd y prif leoliadau ar gyfer datblygiadau tai newydd sy'n atgyfnerthu ac yn cyfrannu at aneddiadau cynaliadwy. Bydd y ddarpariaeth yn cynnwys:

- i. Dyraniadau
- ii. Tai marchnad ffawdelw
- iii. Tai fforddiadwy ar safleoedd uwchben trothwy ardal / unedau
- iv. Cynlluniau Eithrio ar gyfer tai fforddiadwy ger ffiniau aneddiadau.

b. Haen 2 - Canolfannau Gwasanaethau Lleol fydd y lleoliadau ar gyfer lefelau is o ddatblygiadau tai newydd. Bydd y ddarpariaeth yn cynnwys:

- i. Dyraniadau
- ii. Tai marchnad ffawdelw
- iii. Tai fforddiadwy ar safleoedd uwchben trothwy ardal / unedau
- iv. Cynlluniau Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy ger ffiniau aneddiadau

c. Haen 3 - Aneddiadau Cynaliadwy fydd y lleoliadau ar gyfer datblygiadau tai fydd yn gysylltiedig â maint, cymeriad a rôl yr anheddiad.
Bydd y ddar pariaeth yn cynnwys:

- i. Dyraniadau
- ii. Tai marchnad ffawdelw
- iii. Tai fforddiadwy ar safleoedd uwch ben trothwy ardal / unedau
- iv. Cynlluniau Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy ger ffiniau aneddiadau

d. Mewn Pentrefi Diffiniedig Haen 4 bydd datblygiadau tai ond yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau'r anheddiad yn ymwneud â graddfa, cymeriad a swyddogaeth yr anheddiad ac sy'n darparu tai fforddiadwy at anghenion lleol. Bydd y ddarpariaeth yn cynnwys:

e. Ym mhentrefi Heb eu Diffinio Haen 5, bydd datblygiadau yn cael eu cyfyngu i ddatblygiadau mewnlenwi neu dalgrynnu sensitif ac ar raddfa fechan lle rhoddir prawf o anghenion lleol am dai fforddiadwy yn unig. Tai marchnad ffawdelw (dim ond pan fo hynny yn hanfodol ar gyfer darparu tai fforddiadwy) Cynlluniau Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy

Atodiad 2 – Polisiau Rheoli Datblygu y CDLl

HN3: Tai Fforddiadwy

Bydd cyfraniadau o dai fforddiadwy yn ofynnol ar ddatblygiadau o 10 neu fwy o unedau yn unol â'r cwotâu canlynol. Dylid cymryd y rhain fel targed ar gyfer trafod ar sail safle unigol yn amodol ar ystyriaethau hyfywedd manwl:

- 40% yn ardal yr is farchnad Ganolog;
- 35% yn ardal is farchnad Cei Connah, Queensferry a Brychdyn;
- 15% yn ardal is farchnad y Fflint a'r Arfordir
- 20% yn ardal is farchnad Garden City
- 40% yn ardal is farchnad Yr Wyddgrug a Bwcle;
- 30% yn ardal is farchnad Ffin y De.

Disgwylir i dai fforddiadwy gyflenwi ar y safle yn y lle cyntaf a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y derbynnir cyfraniadau oddi ar y safle neu swm gohiriedig.

HN4: Tai yng Nghefn Gwlad

Dim ond yn yr amgylchiadau canlynol y caniateir cynigion am ddatblygiad tai y tu allan i ffiniau anheddiad a ddiffiniwyd:

a) Mae at ddibenion amaethyddiaeth, coedwigaeth neu fenter wledig arall fel y diffiniwyd yn TAN6,
b) Mae'n cael ei godi yn lle annedd sydd yno'n barod (gweler polisi HN4-A), neu
c) Mae'n golygu isrannu annedd sy'n bodoli'n barod, cyn belled ag y gellir isrannu'r annedd heb estyniadau mawr sy'n cyfateb â chodi annedd neu aneddiadau pellach, neu
d) Mae'n golygu trosi adeilad amhreswyl sy'n bodoli'n barod (gweler polisi HN4-B), neu
e) Mae'n golygu datblygiad mewnlenwi sensitif oddi mewn i grŵp addas o anheddau yng nghefn gwlad (gweler polisi HN4-C)
f) Mae ar gyfer safleoedd eithrio i dai fforddiadwy ar dir sy'n ffinio â therfynau'r anheddiad (gweler polisi NH4-D), neu
g) Mae ar gyfer Datblygiad Un Blaned ac yn cyd-fynd â'r canllawiau yn TAN6.

HN4-B: Addasu Adeiladau Gwledig yn Anheddau Preswyl

Dim ond o dan yr amodau canlynol y caniateir newid defnydd adeilad amhreswyl presennol yn annedd y tu allan i ffiniau'r anheddiad:

a) os yw'n addas at ddefnydd cyflogaeth, fod yr adeilad wedi cael ei hysbysebu am bris rhesymol i'w werthu neu ei brydlesu at ddefnydd creu gwaith, am gyfnod o flwyddyn o leiaf heb lwyddiant; neu
b) os yw addasu preswyl yn rhan isradd o gynllun ar gyfer ailddefnydd busnes; neu
c) byddai'r tai sy'n dilyn yn cyfrannu at angen a ganfuwyd am dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol.

cyn belled â bod:

i. yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn gallu cael ei addasu heb estyniad helaeth, ail-adeiladu helaeth, neu addasu helaeth, fel y tystiwyd gan arolwg strwythurol annibynnol;
ii. mae cymeriad traddodiadol i'r adeilad oherwydd ei ffurf, ei faint a'l ddyluniad cyffredinol, mae'n cyd-fynd â'i amgylchedd, ac mae'n werth ei gadw a'i ail-ddefnyddio;
iii. nid yw'r cynllun addasu yn niweidio natur yr adeilad na natur wledig y lleoliad ac mae'n cadw unrhyw nodweddion pensaernïol a hanesyddol traddodiadol gynhenid sy'n haeddu eu cadw;
iv. Nid yw creu cwrtil preswyl yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal wledig;
v. mae'r cynnig yn darparu amodau byw o safon resymol.

HN4-C: Datblygiad Mewnlenwi mewn Grwpiau o Dai

Y tu allan i ffiniau anheddiad, gellir caniatáu datblygiad mewnlenwi i un neu ddwy uned dai, cyn belled â bod y cynnig ar gyfer diwallu angen lleol a brofwyd, ac:

a) ei fod yn cynnwys bwlch bychan nad yw yn nodwedd bwysig o ran tirwedd, cadwraeth natur, hanes neu amwynder arall o fewn grŵp bychan o dai sy'n hawdd eu hadnabod oddi mewn i ffryntiad a ddatblygwyd yn barhaus;
b) nid yw'n cynnwys, nac yn ehangu datblygiad hirgul sydd yno'n barod a fyddai'n niweidiol i gymeriad a golwg cefn gwlad agored, ac nid yw'n creu datblygiad tameidiog; ac
c) mae'n parchu eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas o ran ei leoliad, ffurf, dyluniad a'i raddfa, ac nid yw'n golygu gor-ddatblygu'r safle.

HN4-D: Cynlluniau Eithriadau Tai Fforddiadwy

Y tu allan i'r ffiniau anheddiad, dim ond o dan yr amodau canlynol y caniateir cynigion i ddatblygu tai fforddiadwy:

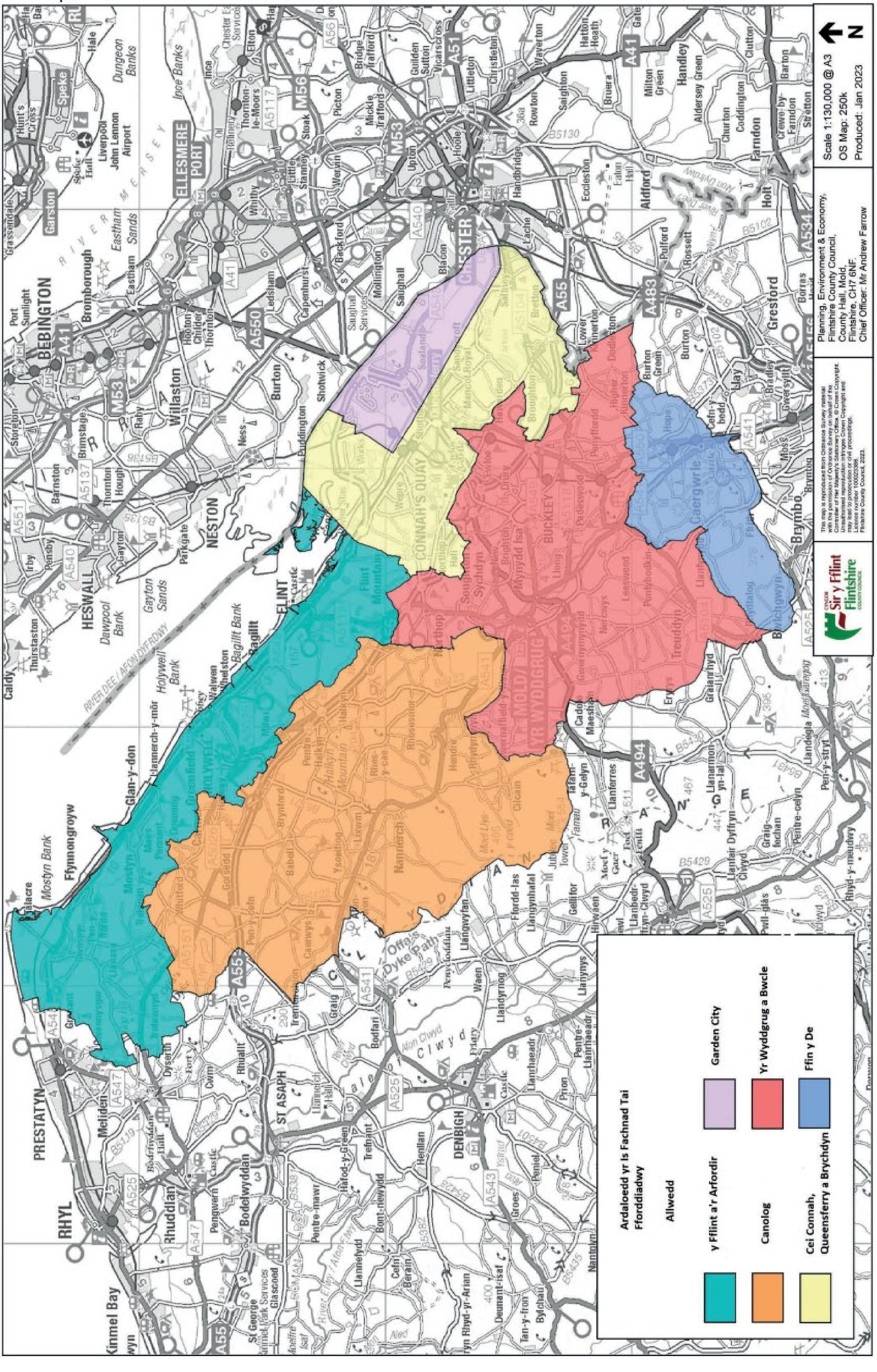
a) pan fo tystiolaeth o angen lleol gwirioneddol am dai fforddiadwy;
b) nid oes safleoedd neu dai amgen addas o fewn ffiniau'r anheddiad i ddiwallu'r angen;
c) mae'r cynlluniau'n ffinio â ffiniau'r anheddiad ac yn ffurfio estyniadau rhesymegol i aneddiadau, gan osgoi datblygu hirgul a thameidiog ac yn cynnwys triniaeth addas i'r ffin a mesurau tirweddu;
d) mae graddfa, dyluniad, a chynllun y datblygiad arfaethedig yn sensitif ac yn addas i faint a chymeriad yr anheddiad a'r dirwedd o'i amgylch ac yn adlewyrchu graddfa'r angen a nodwyd; a
e) bydd y tai'n aros yn rhai fforddiadwy am byth i'r rheiny mewn angen, yn cael eu rheoli gan gymdeithas dai, y Cyngor Sir, ymddiriedolaeth ddilys neu gorff rheoli tebyg.

Atodiad 3 - Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Polisi STR2)

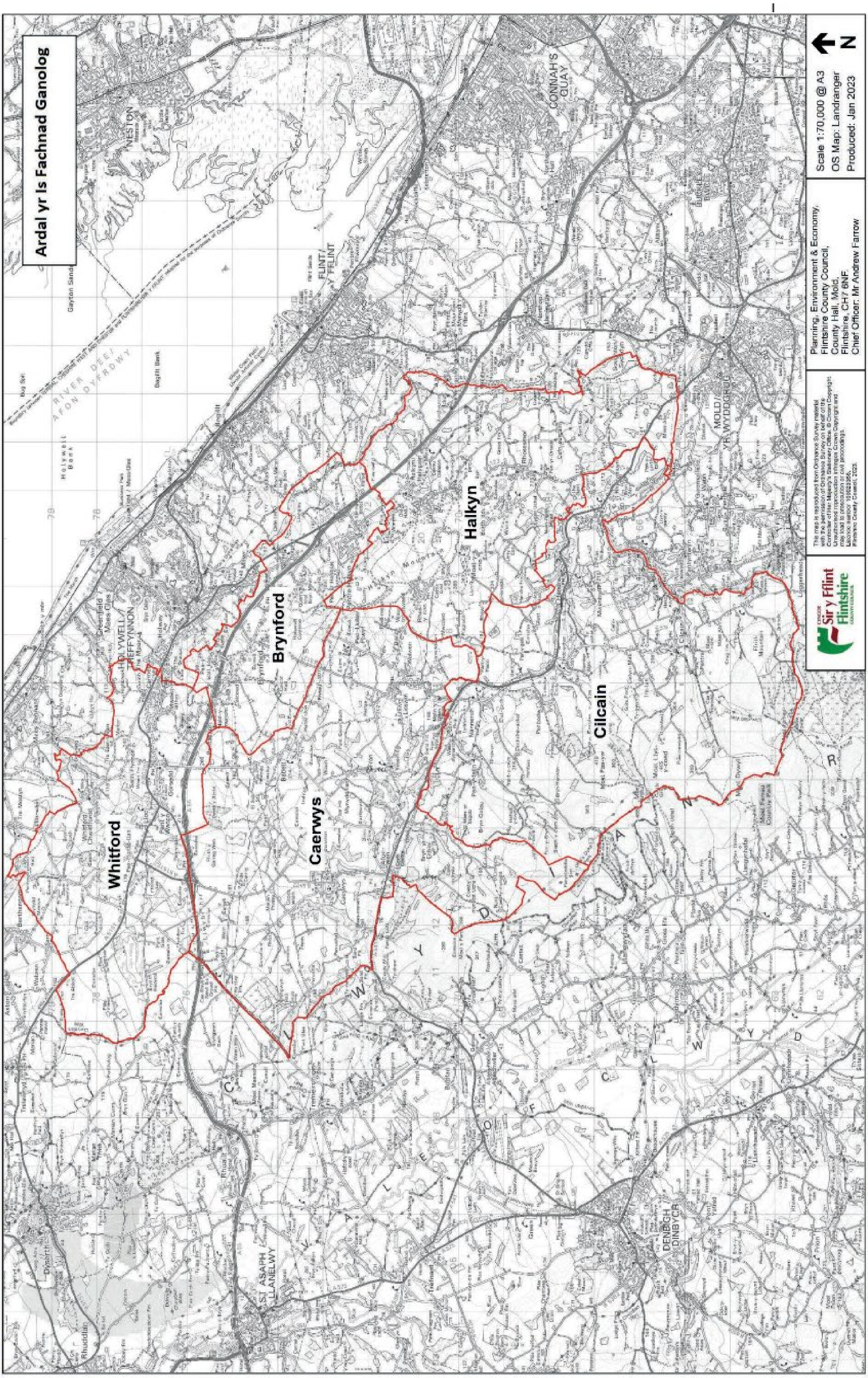
Haen Anheddiad	**Prif Ganolfannau Gwasanaeth**	**Canolfannau Gwasanaeth Lleol**	**Aneddiadau Cynaliadwy**	**Pentrefi wedi'u Diffinio**	**Pentrefi heb eu Diffinio**
Disgrifiad	Aneddiadau â rôl strategol o ran darparu gwasanaethau a chyfleusterau	Aneddiadau â rôl leol o ran darparu gwasanaethau a chyfleusterau	Aneddiadau sy'n elwa o rai gwasanaethau a chyfleusterau ac sydd wedi eu leoli yn gynaliadwy	Pentrefi sy'n elwa o rai gwasanaethau a chyfleusterau ar gyfer cynnal anghenion lleol	Aneddiadau heb lawer neu ddim gwasanaethau na chyfleusterau, ac nad ydynt o faint na chymeriad i warantu ffin anheddiad
Ffiniau anheddiad	Oes	Oes	Oes	Oes	Dim
Aneddiadau	Aston & Shotton Bwcle Cei Connah Y Fflint Treffynnon Yr Wyddgrug Queensferry Saltney	Brychdyn Ewlo Garden City Maes-glas Penarlâg HCAC * Mynydd Isa * Y Hôb, Caergwrle, Abermorddu Cefn Y Bedd	Alltami Bagillt Bretton Brynffordd (Calcoed & Dolphin) Caerwys Carmel Coed Talon / Pontybodcin Drury & Burntwood Ffynnongroyw Gronant Higher Kinnerton Coed-llai Mancot Mostyn (Maes Pennant) New Brighton Llaneurgain Northop Hall Pentre Penyffordd / Penymynydd Sandycroft Sychdyn Treuddyn	Cilcain Mynydd Fflint Gwernaffield Gwernymynydd Licswm Nannerch Nercwys Pant-y-mwyn Pentre Helygain Pen-y-Ffordd Rhosesmor Rhydymwyn Talacre Trelawnyd Trelogan & Berthengam Chwitffordd Ysceifiog	Afonwen Cadole Cymau Dobs Hill Ffrith Gorsedd Gwaenysgor Gwesbyr Helygain Llanasa Llanfynydd Pontblyddyn Rhes-y-Cae Rhewl Mostyn

Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Tai Ffordiadwy

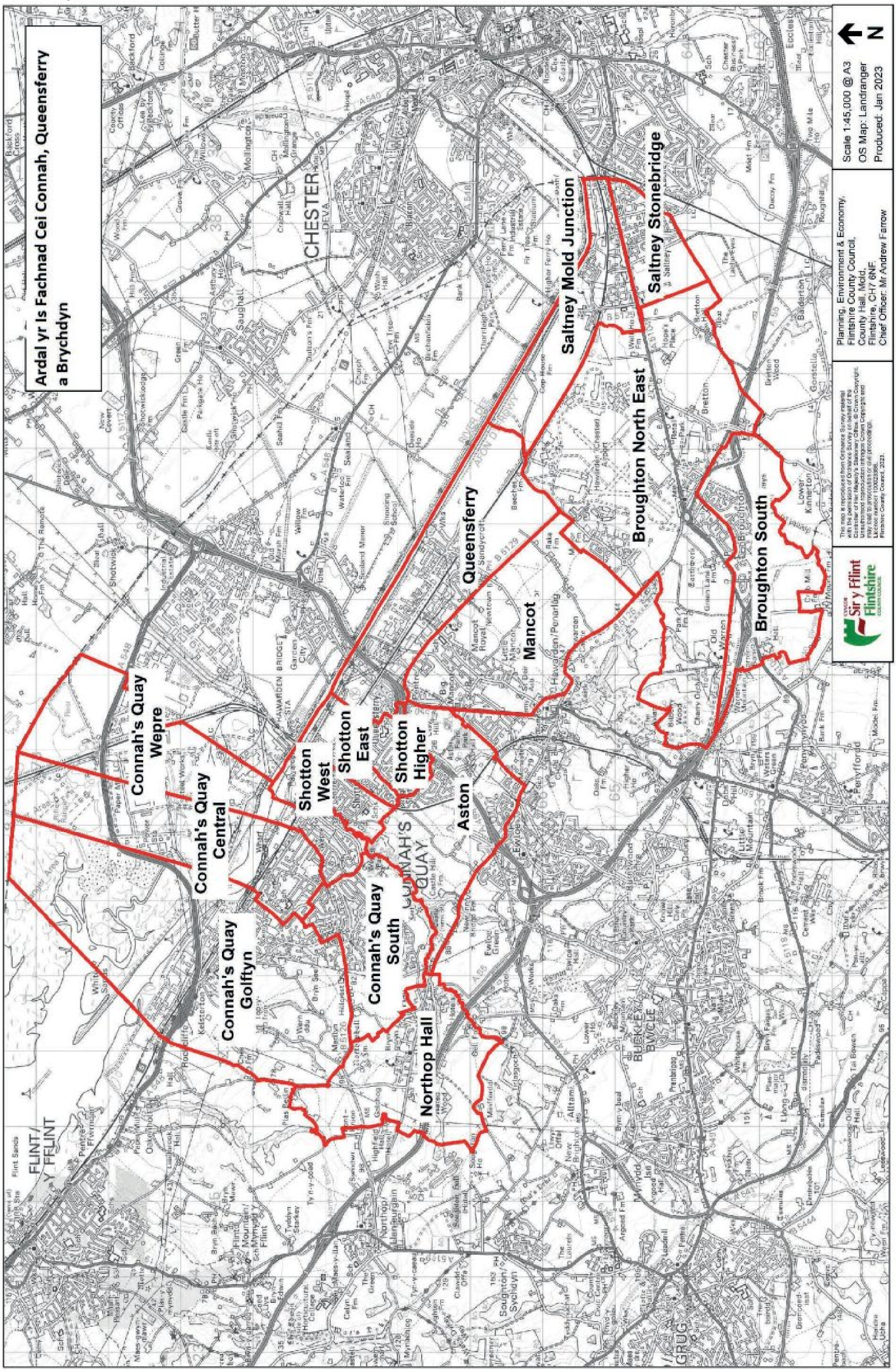
Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Tai Fforddiadwy



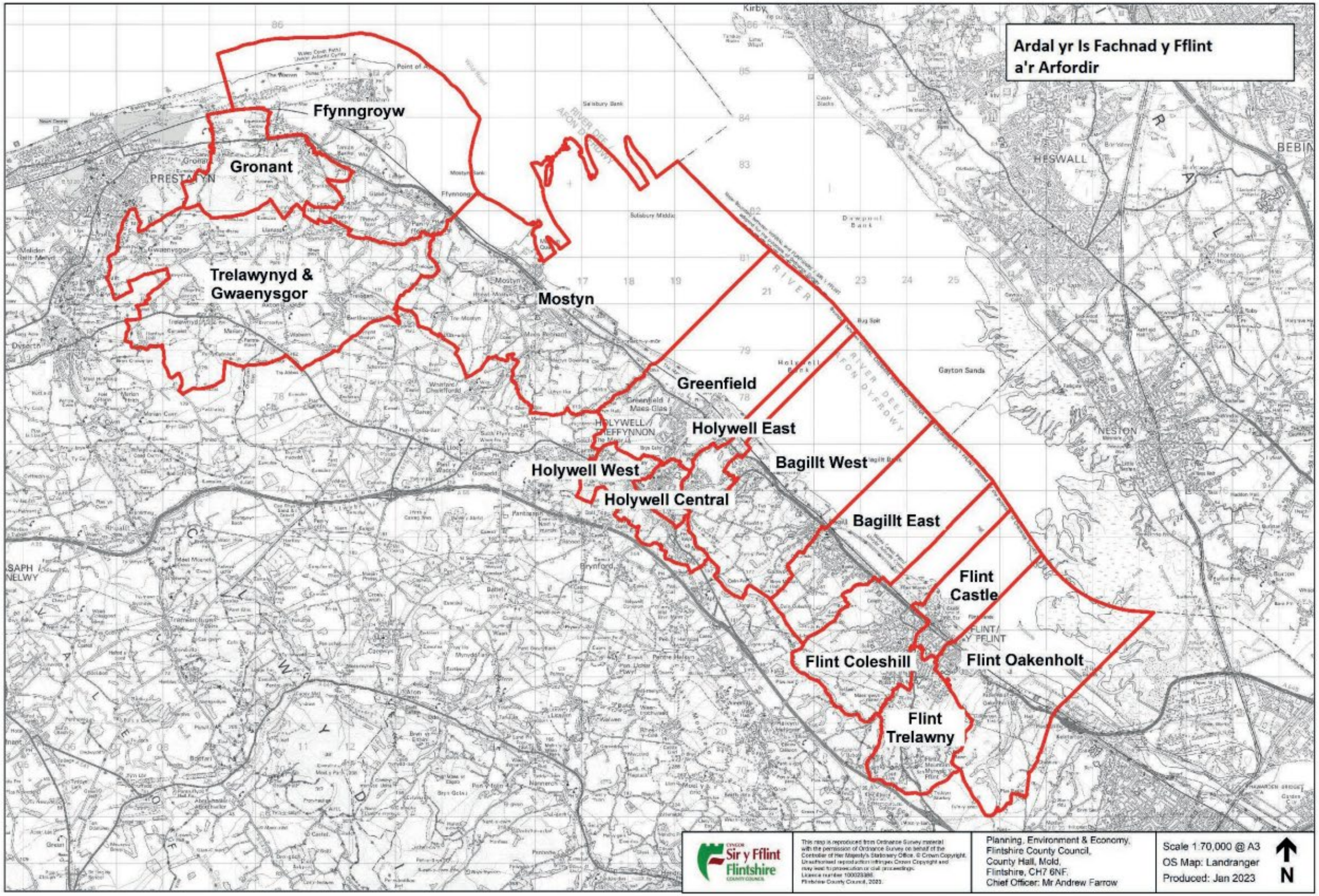
Atodiad 4 - Mapiau Ardaloeddyr Is Farchnad Tai Ffordiadwy



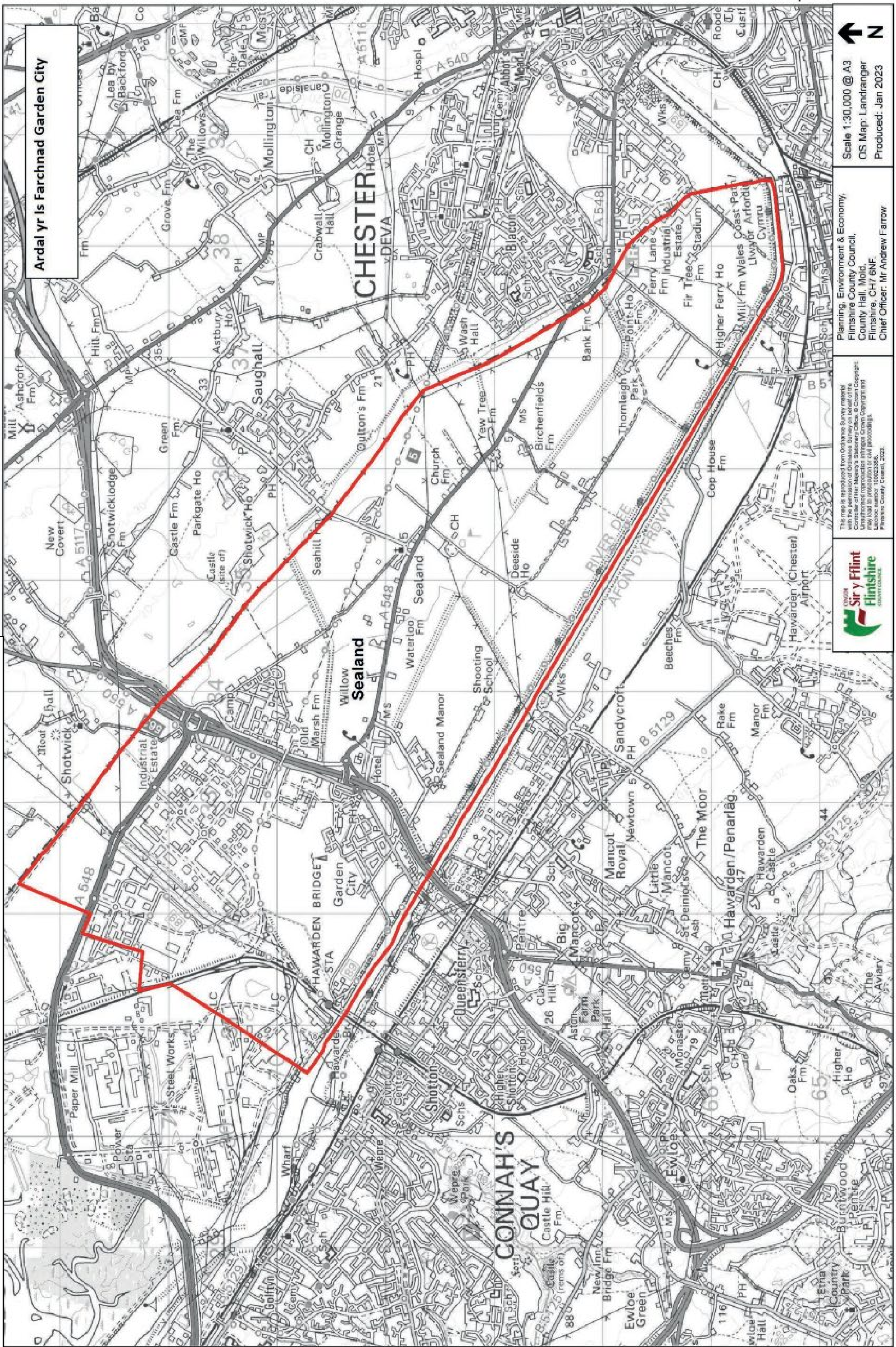
Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Tai Ffordiadwy



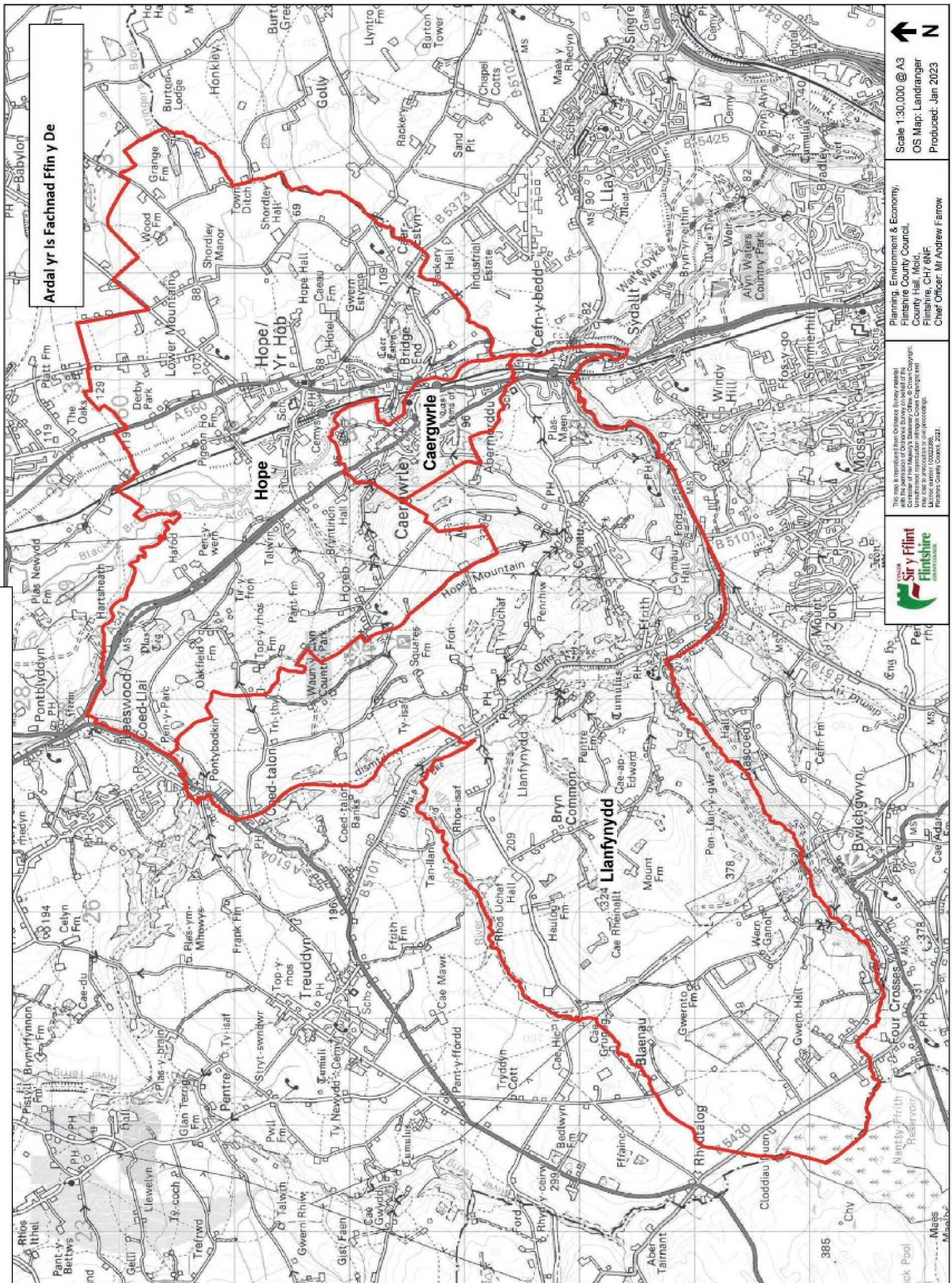
Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Tai Ffordiadwy



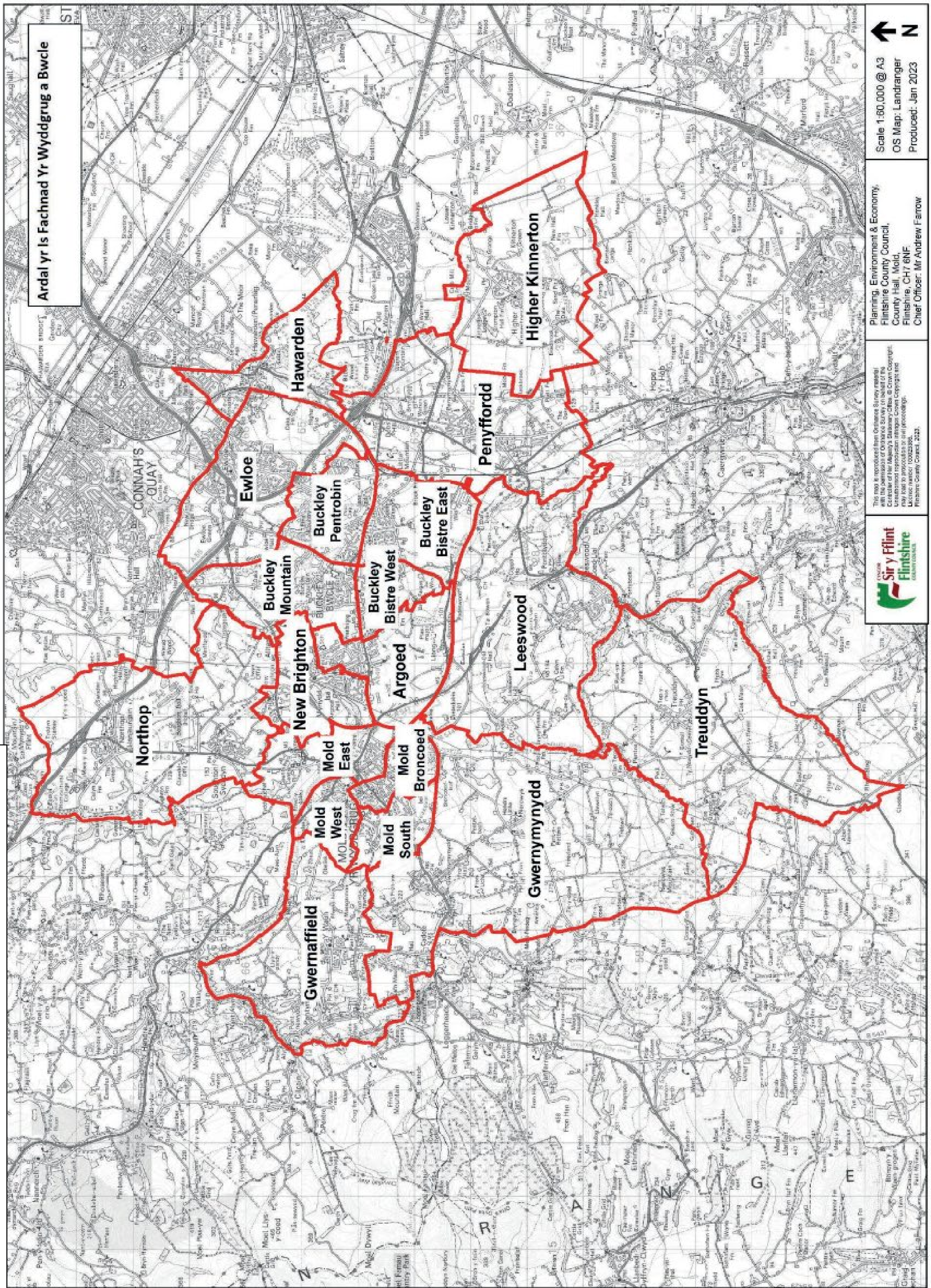
Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Tai Fforddiadwy



Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Tai Ffordiadwy



Atodiad 4 - Mapiau Ardaloedd yr Is Farchnad Tai Fforddiadwy



Atodiad 5- Effeithiau'r Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol ar y Gymraeg

Cafodd Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint ei fabwysiadu ar 24/01/23. Cynhaliwyd Archwiliad o'r Cynllun rhwng 2021 a 2022 a derbyniwyd yr Adroddiad Terfynol gan yr Arolygwyr ar 15/12/22. Mae'r CDLl mabwysiedig yn awr yn cynrychioli'r Cynllun Datblygu Lleol statudol mabwysiedig ar gyfer y Sir a dylid ei ddarllen ochr yn ochr â Chymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol. Paratowyd y Cynllun yng nghyd-destun Polisi Cynllunio Cymru 11 a Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3. Mae'r Cynllun yn ymdrin â chyfnod o 15 mlynedd sy'n dod i ben ar 31/03/30.
Cynhaliwyd Asesiad o Effaith Integredig fel rhan o'r CDLl ar y cam Strategaeth a Ffefrir yn 2017 a diweddarwyd hwn yn 2019 ar gyfer Archwilio'r cynllun yn Gyhoeddus ac ym mis Ionawr 2023 pan gafodd y cynllun ei fabwysiadu. Cafodd yr holl bolisïau yn y cynllun eu hasesu ac ystyriwyd yr effeithiau ar y Gymraeg.
Gweler y ddolen hon i Asesiad o Effaith Integredig 2023:-
https://www.flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/Examination-Library-Documents/Final-Sustainability-Appraisal-Report.pdf

Fel rhan o'r CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd cafodd ymgynghorydd ei gyflogi i gynnal gwaith pellach i ystyried y Gymraeg yn Sir y Fflint. Yn dilyn hynny lluniwyd Papur Cefndir Rhif 12 Y Gymraeg a oedd yn mynd i'r afael â'r materion ac yn ystyried yn ofalus goblygiadau polisïau'r CDLl ar y Gymraeg. Mae adroddiad yr ymgynghorydd wedi'i gynnwys yn y papur cefndir. LDP-EBD-BP12 Papur Cefndirol LDP12 Y Gymraeg (flintshire.gov.uk)

Mae hwn yn dangos sut yr ystyriwyd y Gymraeg wrth i'r cynllun fynd rhagddo. Hefyd fe fu nifer o gyfleoedd i bobl wneud sylwadau ar y mater ym mhob cam ymgysylltu ac ymgynghori wrth i'r Cynllun fynd rhagddo.
Ni chyfeiriwyd at fater y Gymraeg fel mater sy'n allweddol yn Adroddiad yr Arolygwyr.

Yn y CDLl mae'r Cyngor wedi nodi ei fwriad i baratoi cyfres o Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA).
Nid yw Canllawiau Cynllunio Atodol yn gosod polisi newydd ond maent yn ehangu ar y polisïau yn y CDLl ac yn rhoi arweiniad arnynt ac, fel yr eglurir uchod, mae effaith y polisïau hynny ar y Gymraeg eisoes wedi ei ystyried a'i archwilio a chanfuwyd fod y Cynllun yn un cadarn. Dim ond ymwneud â'r wybodaeth atodol a'r canllawiau yn y CCA felly y mae'r ymgynghoriad a gynhelir ar hyn o bryd ac ni ddylai gyflwyno unrhyw oblygiadau ychwanegol ar gyfer y Gymraeg.

Tai Fforddiadwy
Mae'r canllaw hwn yn egluro'r ymagwedd y bydd y Cyngor yn ei chymryd wrth ymdrin â chynigion cynllunio yn ymwneud â thai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ac wrth geisio trafod darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o gynnig preswyl mwy.
Mae'n cynnig arweiniad ychwanegol ar ddehongli a gweithredu polisi HN3 Tai Fforddiadwy o fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl).

Yr effeithiau ar y Gymraeg

Nid yw'r gallu i siarad Cymraeg yn ofyniad nac yn faen prawf cymhwyso yn nhermau cael at dai fforddiadwy ac felly mae darparu'r math yma o dai yn debygol o gyflwyno'r angen i ystyried effeithiau anuniongyrchol yn unig ar y Gymraeg.

Effeithiau Cadarnhaol Prif swyddogaeth darparu tai fforddiadwy yw i ddarparu ar gyfer angen pobl leol am dai yn yr ardal neu'r cyngor cymuned lle mae'r datblygiad wedi'i leoli. Mewn ardaloedd lle mae'r bobl sy'n gymwys am dai fforddiadwy hefyd yn siaradwyr Cymraeg, fe allai darparu tai fforddiadwy gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg. Pobl ifanc, o bosibl gyda phlant o oed ysgol, sydd fwyaf tebygol o fod yn byw mewn tai fforddiadwy. Gall hyn gael yr effaith o gynyddu niferoedd yr ysgol, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ac felly helpu i gynnal ysgol sy'n lle pwysig lle mae plant yn dysgu Cymraeg. Gallai tai fforddiadwy hefyd gael yr effaith o ddarparu tai ar gyfer pobl ifanc a allai fel arall fod wedi gadael eu cymunedau, ac felly mewn cymunedau Cymraeg fe allai helpu i gadw mwy o siaradwyr Cymraeg mewn ardal.

Effaith Negyddol Os na wneir unrhyw ddarpariaeth o ran tai fforddiadwy neu os yw'n annigonol fe allai hyn effeithio'n negyddol ar siaradwyr Cymraeg os na allant fyw yn eu cymuned leol.

Effaith Niwtral Os nad oes angen tai fforddiadwy ar unrhyw siaradwyr Cymraeg yn y sir fe fyddai yna effaith niwtral ar yr iaith.