

2017

# Tai Fforddiadwy a Bywiolaethau Cynaliadwy yng Nghefn Gwlad Cymru

## Dichonolrwydd cymdogaeth gadarn yn Llanymddyfri

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn mynnu bod y boblogaeth yn byw a gweithio mewn ffyrdd cwbl wahanol, amgylcheddol sensitif. Mae'r ymchwiliad hwn yn ystyried y potensial i aneddiadau newydd sy'n addas This investigation considers the potential for new settlement to fit the progressive legislative framework. The study area centres on Llandovery in the upper Tywi valley of Carmarthenshire, a town on the Heart of Wales railway, but is hoped to have relevance for other areas of rural Wales.

Paratowyd gyda chefnogaeth ariannol gan gynllun  
LEADER a gyllidwyd gan yr Undeb Ewropeaidd



Pat Dodd Racher  
for Calon Cymru Network CIC  
9/30/2017



# Crynodeb Gweithredol

- **ARGYMHELLIAD 1:** Dylai Rhwydwaith Calon Cymru ffurfio dwy ymddiriedolaeth tir cymunedol, (a) ymddiriedolaeth ymbarel ar gyfer coridor rheilffordd Calon Cymru a (b) ymddiriedolaeth leol gychwynnol ar gyfer ardal Llanymddyfri, mewn cydweithrediad â Chwmni Datblygu Lein Calon Cymru. Dylai'r ymddiriedolaethau fod yn gymdeithasau budd cymunedol, a all godi cyfalaf trwy ddyroddiadau cyfranddaliadau cymunedol (adran 7). Gall Rhwydwaith Calon Cymru a Chwmni Datblygu Lein Calon Cymru wneud hyn.
- **ARGYMHELLIAD 2:** Dylai awdurdodau lleol a chyfundrefnau cymunedol partner dielw fedru prynu tir yn orfodol ar gyfer tai fforddiadwy, lle ceir tystiolaeth glir o angen, am lai na'r gwerth datblygu. Gellid gostwng nenfwd y pris ar gyfer prynu tir yn orfodol ar gyfer datblygiad, mewn camau mwy na thebyg, i werth amaethyddol a hanner y gwahaniaeth rhwng y ffigur hwnnw a gwerth llawn y datblygu. Ar safleoedd Eithriedig Gwledig tu allan i'r ffiniau datblygu, gellir gweithredu nenfwd is. Byddai'r newid hwn yn rhannu'r elw ariannol rhwng y tirlfeddiannwr a'r gymuned (adran 4.4). Mae newid i reoliadau prynu tir yn orfodol yng Nghymru yn broblematic erbyn hyn. Roedd y setliad datganoli yn dawel ar y mater, ond mae Deddf Cymru 2017 yn cadw rhan fwyaf y grymoedd prynu'n orfodol gyda Llywodraeth y DU yn Westminster.
- **ARGYMHELLIAD 3:** Dylai awdurdodau lleol ddatblygu proses mwy systematig, cwbl ddealladwy ar gyfer trosglwyddo asedau cymunedol o dir (adrannau 2.5.3-2.5.4). Gan Gyngor Sir Gâr ac awdurdodau lleol eraill y mae'r brif rôl.
- **ARGYMHELLIAD 4:** Dylid cyflwyno polisi Hawl Cymunedol i Adeiladu yng Nghymru, a'i gynnwys fel categori cymeradwy o ddatblygiad gwledig (adran 4.4). Byddai Llywodraeth Cymru'n penderfynu hyn gan fod tai yn fater datganoledig.
- **ARGYMHELLIAD 5:** Hefyd, dylai polisiâu annog adeiladu cartref trwy
  - **Gyfyngu ar geisiadau i adnewyddu caniatâd cynllunio a ddaeth i ben** (adran 4.4). Efallai y gellid cyflawni hyn gan awdurdodau cynllunio lleol a Llywodraeth Cymru ar y cyd.
  - **Eithrio ymddiriedolaethau tir cymunedol o ryddfrenio lesddaliadau ac o waharddiadau ar werthiannau lesddaliadau** (adran 5.5.2). Gallai Llywodraeth y DU yn Westminster wneud hyn ar gyfer Lloegr a gallai Llywodraeth Cymru ddatblygu ei pholisi ei hun ar gyfer Cymru. Byddai gwaharddiad ar werthiant lesddaliadaeth tai newydd yn cyfyngu ar y cynhwysedd i gadw tai'n fforddiadwy, ac yn lleihau dewisiadau deiliadaeth. Yn gynyddol, tai rhent fyddai cartrefi fforddiadwy.

- **ARGYMHELLIAD 6:** Dylai colegau amaethyddol ystyried ehangu amrediad a dyfnder y cyrsiau ar gynhyrchiant ffrwythau a llysiau, gan gynnwys dulliau organig; ar amaethgoedwigaeth a pharamaethu, a hyrwyddo'r cyrsiau hyn yn eu dalgylchoedd (adrannau 2.6.2, 6.3.1). Byddai'n rhaid i golegau unigol fod yn argyhoeddedig o fuddiannau gwneud hyn, ond ceir dadleuon cryf o blaid, gan gynnwys diogelwch bwyd isel iawn (tua 5%) Cymru gyda ffrwythau a llysiau, sicrhau cadwyni cyflenwi byrrach rhwng cynhyrchwyr a defnyddwyr, a chyfnewid gwybodaeth rhwng cymunedau ffermio sefydledig a newydd-ddyfodiaid.

## Cyflwyniad

Y meini prawf sy'n cyfarwyddo ymchwil Rhwydwaith Calon Cymru am gyfleoedd adfywio cynaliadwy yw:

- Darparu tai i bobl leol eu rhentu a safleoedd i hunan-adeiladwyr eu prynu. Mae'n gyffredinol amhosibl adeiladu tai fforddiadwy i'w rhentu heb gymhorthdal, boed hynny gan y llywodraeth, neu ddyngarwyr, neu'r ddau (gweler yn benodol 9.2, 11.3.4 ).
- Tai i'w hadeiladu o ddefnyddiau lleol a'u cynllunio i gael tystysgrifau perfformiad ynni gradd A.
- Ynni adnewyddadwy ar y safle.
- Tai i gael gweithle swyddfa, gallu band eang cyflym, a phwynt gwefru cerbyd trydan.
- Lleoliad o fewn i un filltir o gludiant cyhoeddus, fel bo llai o breswylwyr yn teimlo bod rhaid iddynt gael cerbyd preifat.
- Safleoedd i gael lle i ardd, a/neu randiroedd/perllannau ar gyfer cynhyrchiant ffrwythau a llysiau ar raddfa fach, gydag or-gynnyrch yn cyfrannu at fentrau fel 'fferm glytiog' Ffocws Bwyd y Black Mountain, neu ar gyfer gwerthiant uniongyrchol lleol. Nid datblygiad Un Blaned ffurfiol fyddai hyn ond byddai'n unol ag ysbryd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) a Deddf yr Amgylchedd (Cymru).

Arweiniodd broses yr ymchwiliad at newid pwyslais o'r syniad cychwynnol o gymdogaeth anheddiad ar y cwr a gydymffurfiai â rheoliadau 'Datblygiad Un Blaned' Llywodraeth Cymru, i gysyniad ehangach a ymgorfforai elfennau o brotocol Un Blaned, fel y bo'n briodol i bob safle.

## Adran 1 Sail Resymegol y Prosiect

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn mynnu bod cyrff cyhoeddus yn meddwl mewn ffordd fwy cynaliadwy a hir-dymor.

Mae Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod cyfyngiadau penodol ac anodd ar gyfer allyriadau nwy tŷ gwydr. Rhaid i Lywodraeth Cymru sicrhau bod allyriadau net

Cymru ar gyfer y flwyddyn 2050 o leiaf 80% yn is na'r waelodlin (1990 neu 1995 yn ddibynnol ar y nwy). Mae Cymru'n llusgo tu ôl i genhedloedd eraill y DU ac eithrio Gogledd Iwerddon yn ei hymgais i leihau allyriadau.

Mae Deddf Gynllunio (Cymru) 2015 yn cyflwyno fframwaith cyfreithiol newydd fel y gall Gweinidogion Cymru baratoi cynllun cenedlaethol defnydd tir, a adwaenir fel Fframwaith Datblygu Cenedlaethol Cymru. Bydd y fframwaith yn gosod blaenoriaethau cenedlaethol defnydd tir ac anghenion isadeiledd ar gyfer Cymru.

Gan edrych i'r dyfodol, roedd tasg Rhwydwaith Calon Cymru yn cynnwys cychwyn datblygiad ger Llanymddyfri yn unol â'r meini prawf hyn:

- Cyfrannu at darged Llywodraeth Cymru, sy'n eglur yn Neddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, o leihau allyriadau nwy tŷ gwydr o 80% cyn 2050.
- Cyflawni'r saith nod sydd eu hangen gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.
- Adleisio cysyniad 'Un Blaned' y manylwyd arno yn Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned – cynllun datblygiad cynaliadwy Llywodraeth Cymru, a gyhoeddwyd yn 2009 a'r canllawiau cysylltiedig yn Nodyn Cyngor Technegol 6, Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy 2010.

## **Adran 2 Chwe Ffrâm**

(1) Mae newid hinsawdd, diraddiad pridd, dŵr ansicr ac argaeledd ynni ffosil, a chyflenwadau bwyd ansefydlog yn galw am weithredu lleol i eithafu gwytnwch. Golyga hyn feddu ar y gallu a'r sgiliau i gyflawni lefelau uchel o hunangynhaliath a disodli adnoddau anadnewyddadwy gyda rhai adnewyddadwy. Mae'r rhesymeg 'cymdogaeth gynaliadwy' yn cytuno gyda'r gorchmynion hyn.

(2) Bydd Brexit yn gosod goblygiadau dwys ar ddyfodol y DU trwy atal llif cyllid strwythurol yr Undeb Ewropeaidd i ranbarthau tlawd fel Gorllewin Cymru a chymorthdaliadau amaethyddol i'r genedl gyfan. Byddai 'Brexit caled' yn niweidiol iawn i ffermwyr Cymru, gyda rhai ohonynt, mae bron yn sicr, yn penderfynu gadael eu busnesau, er gwaethaf buddiannau ariannol perchnogaeth tir. Gallai hyn ostwng pris tir ac felly creu cyfleoedd i fentrau newydd gan gynnwys Datblygiadau Un Blaned, nad ydynt yn derbyn cymhorthdal ac yn llawer mwy addas i amaethgoedwigaeth a garddwriaeth ac i fusnesau gan ychwanegu gwerth i gynhyrchiant, nag i ffermio anifeiliaid ar borfa. Pe bai prisiau tir yn gostwng, byddai safleoedd yn llawer mwy fforddiadwy ar gyfer preswylfeydd Eithriedig Gwledig ar gwr anheddiad. Gallai mentrau cymdeithasol fel Rhwydwaith Calon Cymru gymryd at rolau mwy i greu cyflogaeth a chadw arian i gylchredeg o fewn i'r rhanbarth. Anfantais i fynd i'r afael ag ef fyddai straen ariannol i gymunedau amaethyddol sefydledig.

(3) a (4) Canlyniad Etholiad Cyffredinol 8 Mehefin 2017 oedd gweinyddiaeth Ceidwadol leiafrifol sy'n dibynnu ar Blaid Unoliaethwyr Democraidaidd Gogledd

Iwerddon. Roedd Deddf Seneddau Tymor Penodol 2011, a sefydlodd bylchau o 5 mlynedd rhwng etholiadau, wedi ei osgoi, a gellid gwneud hyn eto cyn 2022. Mae'n bur debyg y bydd ystyriaethau tymor byr yn drechol er afles i flaenoriaethau amgylcheddol a hinsoddol tymor hir. Yn yr hyn a allai fod yn wactod polisi, rôl Rhwydwaith Calon Cymru yw bwrw ati gyda chynlluniau ar gyfer adfywiad effaith isel yng nghoridor lein Calon Cymru.

(5) a (6) Mae gan Gyngor Sir Gâr brofiad o geisiadau Un Blaned, ac mae'n berchen ar dir addas sydd mewn pellter cerdded hawdd i gludiant cyhoeddus. Mae rheolau gwerth orau yr adeg hon o doriadau ariannol yn golygu y gallai'r cyngor sir efallai beidio â chymeradwyo cael gwared â thir yn rhad ar gyfer Datblygiad Un Blaned, ond mae Safle Eithriedig Gwledig ar gyfer cartrefi fforddiadwy yn fater gwahanol a dylai trafodaethau gyda'r cyngor sir am drosglwyddo asedau cymunedol o gyfran o'i thir fod yn fwy llwyddiannus. I'r perwyl hwn, **byddai protocol cwbl dealedig ar gyfer trosglwyddiadau asedau cymunedol yn ddefnyddiol.**

Mae'n debyg y byddai preswylwyr newydd sy'n awyddus i fyw yn ôl egwyddorion Un Blaned yn ifanc ac egniol, sy'n creu cyfleoedd economaidd i'w hunain a gydag amser, i bobl eraill. Byddent yn cyfrannu at ail-gydbwysu'r proffil demograffig a chreu sail economaidd fwy amrywiol.

Byddai'n rhaid i'r prosiect fod yn hydeiml i ddiwylliant gwledig a threftadaeth ieithyddol yr ardal. **Un ffordd i helpu pontio'r gagendor rhwng dyfodiad rhai brwdfrydig dros Ddatblygiad Un Blaned a'r gymuned amaethyddol sefydledig fyddai i golegau amaethyddol gynyddu cyrsiau mewn garddwriaeth ac amaethgoedwigaeth masnachol, a hyrwyddo'r cyrsiau hyn yn eu dalgylchoedd.**

Byddai cartrefi ar un neu fwy o Safleoedd Eithriedig Gwledig ar gyfer bobl leol, gan olygu y byddent yn medru aros yn ardal eu cartref. Rhan o'r cynllun fyddai rhoi tai gyda chynhyrchiant bwyd a mynediad i unedau busnesau bach – bywoliaethau cynaliadwy yn ogystal â thai fforddiadwy.

### **Adran 3 Pos y Tir**

Mae gan dir cyfagos i derfynau anheddiad botensial, fel Safleoedd Eithriedig Gwledig, i'w dynodi ar gyfer tai fforddiadwy. Y broblem yn y fan hon yw bod tiffeddianwyr yn disgwyl cael gwerth datblygu llawn os defnyddir eu safle ar gyfer tai, fforddiadwy neu beidio, oni bai eu bod yn teimlo'n ddyngarol.

Mae perchnogion tir amaeth yn gymwys i gael eithriadau gwerthfawr o Dreth Etifeddiant a, thrwy ailfuddsoddi enillion gwerthiant, o Dreth ar Enillion Cyfalaf. Mae'r eithriadau hyn, y ffaith bod cyflenwad tir yn sefydlog, ac amgylcheddau gwleidyddol a chyfreithiol cymharol sefydlog y DU, yn annog nid yn unig ffermwyr ond buddsoddwyr o bedwar ban byd i gysgodi cyfalaf yn nhir amaeth y DU.

Mae Arolwg Savills i Dir Amaethyddol y Farchnad yn y DU 2016 yn adrodd: “Mae arian parod, mewn bron 80% o drafodion, yn dal i fod yn brif ffynhonnell cronfeydd prynu. Mae hyn yn cynnwys trosolion enillion, sef ffynhonnell y cronfeydd a ddefnyddiwyd gan 7% o brynwyr... Ffermwyr oedd canran leiaf y prynwyr ers 2003 – ar 43% o'r holl bryniannau. Yn y cyfamser, roedd rhai nad oeddent yn ffermwyr, gan gynnwys prynwyr ffordd o fyw, buddsoddwyr a phrynwyr sefydliadol/corfforaethol yn y 12 mlynedd diwethaf.”

Mae defnyddio tir fel sicrwydd cyfochrog, ar wahân i'w werth defnydd, yn golygu bod perchnogion yn ceisio gweithredu grym gwleidyddol a chyfreithiol i ddiogelu eu perchnogaeth.

Mae'r system cymhorthdal, o'i ychwanegu at fanteision eraill o berchen ar dir amaethyddol, yn eu hannog i beidio ag ildio ag ef hyd yn oed er dibenion cymdeithasol dymunol.

Cafodd achos Myers yn 1974 ddylanwad sylweddol ar gostau tir. Roedd y dyfarniad yn achos Myers yn erbyn Corfforaeth Datblygu Milton Keynes, a wnaed gan yr Arglwydd Denning, Meistr y Rholiau, wedi cyfrannu at wneud pryniant gorfodol yn llawer drutach a hirfaith. Dyfarnodd fod gan dirfeddianwyr yr hawl i rannu'r cynnydd yng ngwerth y tir yn dilyn datblygiad. Roedd hyn yn dynodi diwedd y cyfnod wedi'r rhyfel o dai cymdeithasol cadarn ar leiniau digonol, yn aml wedi eu caffael trwy bryniant gorfodol am werth amaethyddol.

Gan gymryd cost isafol meddu ar yr ased, mae llawer o dirfeddianwyr yn hapus i gadw'r tir am dymor hir, hyd yn oed os nad oes ganddynt ddefnydd penodol ar ei gyfer. Am y rheswm hwn mae rhai economegwyr o blaid treth gwerth tir blyneddol, ond mae'r anfanteision posibl yn sylweddol ac yn cynnwys anawsterau pennu gwerth i dir (ac nid yr adeiladau arno), a chadw prisiau yn gyfamserol; cyflwr pobl ar incwm isel sy'n digwydd perchen ar dir ond yn methu dod o hyd i brynwr; a phroblem fythol bresennol o eithriadau.

#### **Adran 4 Cynyddu Cyflenwad Cartrefi Gwledig Fforddiadwy**

Mae newidiadau polisi sy'n werth eu hystyried i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi gwledig yn cynnwys:

- \* **Cyflwyno polisi Hawl Cymuned i Adeiladu yng Nghymru.**
- \* **Cryfhau rheoliadau pryniant gorfodol** i ostwng codiad mewn gwerth a drosglwyddir i dirfeddianwyr hyd oni rennir y codiad yn gyfartal rhwng y tîrfeddianwr a'r awdurdod cyhoeddus (er y byddai hyn yn amhoblogaidd gyda'r tîrfeddianwyr affeithiedig). Y buddiolwyr fyddai awdurdodau lleol a sefydliadau cymunedol dielw partner.
- \* **Cyfyngu ar adnewyddiadau o ganiatâd cynllunio ar dir nas datblygwyd er bod ganddo'r caniatâd angenrheidiol.**
- \* Newidiadau i bolisi cynllunio i
  - o gynyddu i gipio ynni'r haul

- ymgorffori mwy o fannau agored gwyrdd wrth ddatblygu tai
- hyrwyddo perllannau, rhandiroedd a phlannu gwyllt mewn datblygiadau
- gynnwys mwy o gartrefi byw-gweithio mewn cymdogaethau newydd.
- Eithrio gwerthiannau o dir ar gyfer tai Eithriedig Gwledig rhag atebolrwydd trethiant.

Mae sawl cynllun addawol ar gyfer cartrefi rhad, effaith isel ar gael erbyn hyn. Maent yn cynnwys Tŷ Solar gan Western Solar, gyda ffatri yn Sir Benfro. Roedd y sylfaenydd Glen Peters wedi codi'r buddsoddiad cychwynnol o incwm y fferm heulol ar ei eiddo, ac mae e nawr yn gweithio i berswadio cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol i fabwysiadu ei gynlluniau.

Mae Mark Waghorn Design yn cynnig aneddiadau ôl troed carafan ac aneddiadau byw/gweithio, o goed lleol ac felly'n cefnogi menter goedwigaeth. Gallai'r cynlluniau hyn fod o gymorth i ateb y galw am gartrefi bach yn ardal Llanymdyfri.

Mae cynllun Morphut Nick Dummer hefyd yn garbon isel o ran adeiladwaith a defnydd. Mae'n defnyddio defnyddiau lleol a gellid ei osod fel tai fforddiadwy heb gymhorthdal cyhoeddus.

Mae datblygiadau arloesol o gartrefi fforddiadwy a marchnad gyfryngol yn Lloegr wedi elwa o gymorthdaliadau cyhoeddus. Maent yn cynnwys Cymuned Byw Fforddiadwy Effaith Isel [Low Impact Living Affordable Community] (LILAC) yn Leeds, gyda chartrefi byrnau gwellt. Mae'r model ariannol ar gyfer cymdeithas cydberchnogaeth o gartref LILAC yn gymhleth ac yn gofyn am gryn arbenigedd proffesiynol. Gwerthfawrogir agweddau cymunedol byw yn LILAC, gan gynnwys ardal tyfu bwyd, gan y preswylwyr.

Yng Nghaerlŷr, mae Saffron Lane Estate yn ddefnydd dychmygus o dir nas defnyddir, a gefnogir yn ariannol gan lywodraethau lleol a chenedlaethol. Yn Lewisham, Llundain, mae Cymdeithas Rural Urban Synthesis (RUSS) wedi denu grantiau sylweddol. Mae cartrefi Tigh Grian yn yr Alban, a adeiladwyd i 'Safon Aur' yr Alban o gynaliadwyedd, hefyd angen cymhorthdal cyhoeddus i fod yn hygyrch fel aneddiadau fforddiadwy.

Mae gan fanc Triodos yn yr Iseldiroedd a Chymdeithas Adeiladu Ecology rolau allweddol i gefnogi datblygiad cartrefi arloesol, fforddiadwy, effaith isel. Ychydig o ddiddordeb a ddangosodd fanciau'r DU.

## **Adran 5 Rhwystrau a Heriau**

Ni ellir osgoi tensiwn rhwng rheoliadau a bod yn fforddiadwy, ond gellir dinistrio datblygiadau effaith isel ar y dechrau pe gweithredir rheoliadau ar gyfer adeiladu, isadeiledd, cyflenwad dŵr a hanfodion eraill yn rhy eiddgar. Byddai peth gwyrriad arbrofol yn gymorth i ehangu amrediad y dulliau adeiladu sydd ar gael, i hunan-adeiladwyr i ddechrau er enghraifft, er mwyn asesu'r buddiannau ac anfanteision

dros amser ac, os yn briodol, gellir diwygio'r rheoliadau. Mae achos dros ddatblygu is-setiau o reoliadau ar gyfer prosiectau effaith isel.

Mae materion ynglŷn â chymalau annheg mewn cytundebau lesddaliadau yn hybu llywodraeth Westminster i ystyried gwahardd gwerthiannau lesddaliadaeth o dai newydd yn Lloegr, o blaid rhydd-ddaliadaeth. Mae'n bosibl y gallai Cymru wneud yr un peth. Gellir nodi rheolaeth prisiau am benderfyniadau gwerthiant y dyfodol mewn prydlesau, ond mae'n fwy anodd gwarantu y bydd eiddo rhydd-ddeiliadaeth yn aros yn fforddiadwy yn y tymor hir. Felly, mae'n gynyddol debygol y rhentir tai fforddiadwy.

Weithiau hyrwyddir cydgymdeithasau fel ffordd ymlaen addawol i dai fforddiadwy. Efallai mai dyma'r achos, ond pan geir gwrthdrawiadau gallant fod yn rhai dwys, ac yn amlygu'r amgen am sylw trwyadl i gyfundrefnau cyfreithiol.

### **Adran 6 Buddiannau'r Dyfodol**

Mae'r bwriad o gynnwys lleoedd gwaith mewn tai fforddiadwy yn tarddu o ddymuniad Rhwydwaith Calon Cymru i leihau allyriadau cludiant cymudo. Mae Western Solar yn Sir Benfro, er enghraifft, yn ymgorffori lle i weithio yn y cartref yn eu tai Tŷ Solar. Mae band eang cyflymder uchel yn hanfodol, ac o fewn cyrraedd yn Llanymddyfri lle mae'r gyfnewidfa'n gallu darparu ffibr band eang.

Yn ogystal â chymdogaeth gynaliadwy yn Llanymddyfri gellid cael arddangosfa barhaol, yn un o siopau gwag y dref o bosibl, neu mewn adran o amgueddfa'r dref, pe bai'n symud i eiddo mwy o faint. Gellid trefnu cyrsiau hyfforddi ac arddangosiadau mewn lleoliad parhaol. Byddai'r mentrau hyn yn ychwanegu at nifer yr ymwelwyr i Lanymddyfri, a gallai helpu i ymestyn y tymor wrth ei gynnal gydol y flwyddyn.

Pe bai Coleg Sir Gâr a cholegau amaethyddol ledled Cymru'n datblygu a hyrwyddo eu hamrediad o gyrsiau garddwriaeth ac amaethgoedwigaeth, byddai hyn yn codi proffil garddwriaeth ymysg y gymuned amaethyddol, ac yn galluogi cyfranogwyr sefydledig a newydd mewn diwydiannau'n seiliedig ar y tir i gyfarfod.

Gallai tai newydd ar gyfer pobl ifanc lleol sbarduno mentrau ategol mewn adeiladwaith, ynni adnewyddadwy, prosesu bwyd a hyfforddiant a thwristiaeth, er enghraifft.

Byddai profiad byw preswylwyr mewn cymdogaeth gynaliadwy yn dynodi ei atgynhyrchiad mewn lleoliadau, er bod pob lleoliad yn unigryw. Mae deddfwriaeth Cymru, a newid hinsawdd ddisgwyliedig, yn gofyn am ostyngiadau systemig dwys yn yr adnoddau y mae pobl yn eu bwyta, ac felly mae gan gymdogaeth gynaliadwy'r potensial i fod yn 'lasbrint' ar gyfer newidiadau mewn mannau eraill.



## **Adran 7 Sefydliadau Newydd: Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol**

**Mae'r adroddiad yn argymhell bod Rhwydwaith Calon Cymru yn cychwyn dwy ymddiriedolaeth tir cymunedol newydd (YTC): ymddiriedolaeth ymbarel ar gyfer coridor rheilffordd Calon Cymru, ac ymddiriedolaeth leol ar gyfer ardal Llanymddyfri.**

Gall YTC ddewis cofrestru fel elusen os yw ei nodau'n cydymffurfio â gweithgareddau elusennol cymeradwy. Gall elusennau ddenu rhoddion a grantiau'n ogystal â benthyciadau, ac mae'r budd-dal treth yn sylweddol. Ar y llaw arall, mae'r rheoliadau'n drwm a rhaid i YTC fedru profi sut y mae'n bodloni ei nodau elusennol. Wedi i sefydliad gofrestru fel elusen, fel arfer, ni all ddirymu'r statws hwnnw. Mae masnachu'n gyfyng iawn a rhaid iddo gydymffurfio â nodau'r YTC. Er enghraifft, ni all YTC adeiladu a gwerthu aneddiadau ar y farchnad agored, i gyllido tai fforddiadwy. Byddai'n rhaid iddo sefydlu menter di-elusen ar wahân a threfnu i dalu elw i'r YTC.

Gallai Llywodraeth Cymru helpu i ddatblygu YTCau trwy:

- Fynediad i gefnogaeth cyllid cychwynol trwy Ganolfan Cydweithredol Cymru.
- Buddsoddiad a chefnogaeth strategol ar gyfer cronfa benthyciad cylchol ar gyfer prosiectau tai cydweithredol/ dan arweiniad y gymuned yng Nghymru.
- Arweiniad a chefnogaeth polisi i helpu awdurdodau lleol i ddefnyddio dulliau arloesol i ddatblygu tai fforddiadwy ar Safleoedd Eithriedig Gwledig.
- Cynorthwyo deialog rhwng cynlluniau tai arfaethedig dan arweiniad y gymuned a phartneriaid awdurdod lleol / cymdeithasau tai posibl

Mae'n bwysig adeiladu cyfranogiad cymunedol mewn ymddiriedolaeth tir, bod yn amyneddgar, a thalu sylw i farchnata er mwyn cadw'r sefydliad yn llygad y cyhoedd. Rhaid datblygu'r sgil o weithio gydag unigolion a sefydliadau eraill, gan fod ymddiriedolaeth tir cymunedol angen cefnogaeth tiffeddianwyr, cynllunwyr, pobl sy'n codi arian ac adeiladwyr, yn ogystal â'r boblogaeth leol

## **Adran 8 Gweithio mewn Partneriaeth**

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi bylchau sgil yn yr hyn a elwir yn gynlluniau 'dan arweiniad y dinesydd'. Tueddir gweld bylchau arbenigedd yng nghyllid a chaffael tir – a sicrhau partneriaid i weithio gyda hwy.

Wedi ffurfio YTC, gall ddod â dimensiwn newydd i dai rhad trwy drin cartrefi fel un elfen o gymuned gynaliadwy, gryf, ochr yn ochr â phartneriaid mewn adeiladwaith, cynhyrchu ynni a bwyd, cludiant cyhoeddus a chreu swyddi, y cyfan yng nghydestun diogelu'r amgylchedd a lliniaru newid ar yr hinsawdd.

## **Adran 9 Argymhellion ar Hyfywedd Tebygol**

Yr argymhelliad cyntaf yw sefydlu ymddiriedolaeth tir cymunedol ymbarel ar gyfer coridor rheilffordd Calon Cymru, ac ymddiriedolaeth leol ar gyfer ardal Llanymddyfri, yn y lle cyntaf i gaffael tir ar gyfer cydrannau 'cymdogaeth gynaliadwy' yn nyffryn

Tywi ger Llanymddyfri. Dylid cofrestru'r ymddiriedolaeth fel cymdeithas budd i'r gymuned.

Ar Gaeau'r Dolau, Llanymddyfri, mae lle i 12 cartref-eco fforddiadwy sy'n cynhyrchu ynni'r haul solar ac ardal gymunedol i dyfu bwyd. Graddfa amser: 2 – 4 blwyddyn.

Yn Llanwrda, gellid adeiladu 6-8 cartref eco fforddiadwy ar safle'r ysgol sydd gan berchnogaeth elusennol. Mae'r elusen hefyd yn berchen ar adeilad cofrestredig sy'n cynnwys 6 fflat, gydag un ohonynt dan feddiannaeth y gofalwr. Mae'r fflatiau eraill yn anaddas i fyw ac ni ellid eu diweddarau i'r safonau cyfredol. Yn hytrach, gallai'r adeilad ddarparu mannau gwaith ac ardal gymunedol i dyfu bwyd. Graddfa amser: 4 – 6 blwyddyn.

Hefyd, mae posibilrwydd o ddatblygiad ar raddfa fwy yn Llanymddyfri, fyddai'n ymgorffori mentrau Un Blaned a thai eco fforddiadwy Eithriedig Gwledig, gyda'r nod o hybu'r economi lleol trwy statws fel prosiect arddangos o arwyddocâd rhanbarthol, gan arwain at gyfleoedd gwaith mewn addysg a hyfforddiant, yn ogystal â mewn mentrau sy'n seiliedig ar y tir. Graddfa amser: 6 – 10 blwyddyn.

Nid yw cartrefi Datblygiad Un Blaned o reidrwydd yn 'fforddiadwy', sy'n golygu nad dyma'r dewis amlwg i gartrefi Llanymddyfri gydag incymau canolrifol ac is-ganolrifol (gweler 2.6.1). Er y gellir hunan-adeiladu cartrefi OPD am £10,000 i £50,000, nid yw hyn yn eu gwneud yn dai fforddiadwy. Mae hunan-adeiladwyr yn defnyddio eu llafur eu hunain a gwirfoddolwyr di-dâl, a fyddai'n codi costau tai o gyfrif amdano. Yn aml mae gan hunan-adeiladwyr adnoddau ariannol sylweddol ac anaml y gwelir bod angen dybryd am dai. Mae polisi Un Blaned Cymru, nas atgynhyrchwyd yn Lloegr, wedi annog cynigwyr OPD i ddod i Gymru wledig o Loegr. Parhad tueddiad a gafwyd dros bum degawd yw hyn, ond mae iddo goblygiadau diwylliannol sy'n rhaid eu hystyried ym mholisiau Llywodraeth Cymru.

## **Adran 10 Cynllun Busnes Cryno**

Mynegwyd pryder mewn cyfarfod cyhoeddus yn Llanymddyfri ar 20 Ebrill 2017 ynglŷn â chadw tai'n fforddiadwy, gan alluogi pobl ifanc i aros yn yr ardal, a darparu swyddi da. Roedd llai o ddiddordeb mewn Datblygiadau Un Blaned, nad ydynt eto'n gysyniad cyfarwydd i'r cyhoedd.

Mwy na thebyg, y dasg bwysicaf sy'n wynebu Calon Cymru, wedi sefydlu ymddiriedolaeth tir cymunedol lleol ac ymddiriedolaeth gymunedol ymbarel, yw datblygu partneriaethau gyda sefydliadau ac unigolion a all cydweithio i gynorthwyo cymunedau i baratoi ar gyfer y dyfodol, yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

## **Un flwyddyn**

1. Sefydlu ymddiriedolaeth tir cymunedol, gydag un ymddiriedolwr o Rwydwaith Calon Cymru, un o Gwmni Datblygu Lein Calon Cymru, ac eraill o ardaloedd Llanymddyfri / Cilycwm / Llanwrda.
2. Cydweithio gyda Chwmni Datblygu Lein Calon Cymru i sefydlu ymddiriedolaeth tir cymunedol ymbarel ar gyfer coridor y lein.
3. Bydd yr ymddiriedolaethau tir cymunedol yn penderfynu ar eu blaenoriaethau eu hunain.
4. Bydd Rhwydwaith Calon Cymru yn awgrymu i'r ymddiriedolaeth tir cymunedol ardal-leol adeiladu 12 cartref rhad ond gydag effeithlonrwydd ynni uchel ar safle Caeau Dolau, Llanymddyfri. Mae gan y safle ganiatâd adeiladu, ond byddai'n rhaid ei ddiwygio. Nid oes trafodaethau am bris wedi dechrau'n swyddogol.
5. Bydd Rhwydwaith Calon Cymru yn cefnogi ymddiriedolwyr Elusendy Letitia Cornwallis, os mai dyna eu dymuniad, i drefnu adeiladu chwech i wyth cartref cynhyrchu ynni gyda pherllan / gardd lysiau cymunedol ar safle'r ysgol gynradd, a hefyd cael hawl i newid defnydd yr adeilad cofrestredig o breswyl i B1 (busnes) a D1 (gan gynnwys amgueddfeydd/orielau) a sicrhau cyllid i'w adnewyddu'n unol â hyn.

### **Dwy i bum blwyddyn**

1. Paratoi argymhellion i'w rhoi i Gyngor Sir Gâr ar gyfer pentrefan-eco effaith isel arddangos gyda thyddynnod, cartrefi byw/gweithio ac adeilad addysg Datblygiad Un Blaned ar ran o'r tir amaeth ger Llanymddyfri sydd dan berchnogaeth y cyngor. Nid yw'r tir hwn ar gael ar hyn o bryd, ac efallai na fydd modd ei gael am sawl blwyddyn.
2. Monitro argaeledd safleoedd posibl eraill ar gyfer cartrefi byw/gweithio ynni hunangynhaliol, graddfa TPY<sup>1</sup> A+, yn ddelfrydol gyda lle i gynhyrchu bwyd. Mae safleoedd posibl yn cynnwys (a) gyferbyn ag Ysgol Gyfun Pantycelyn gynt, sy'n eiddo Cyngor Sir Gâr, a (b) Maes y Felin, sy'n eiddo preifat. Ymddengys y ddau ar fap risg cronfeydd llifogydd, sy'n debygol o godi cost yr yswiriant. Mae'n debyg y bydd cyfyngiadau pensaernïol ar y safle gyferbyn â'r ysgol gaeedig.

### **Ar ddiwedd pump i saith mlynedd**

1. Cynorthwyo'r ymddiriedolaeth tir cymunedol lleol arfaethedig i greu cartrefi cynhyrchu ynni fforddiadwy.
2. Awgrymu, i'r ymddiriedolaeth tir cymunedol hwn, ddatblygiad 18 cartref-eco fforddiadwy o leiaf, gydag o leiaf chwech ohonynt yn gartrefi byw/gweithio; dau fan i dyfu bwyd, lle ar gyfer gweithdy a chanolfan dehongli hanes.
3. Trwy'r ymddiriedolaeth tir cymunedol ymabrel, cynorthwyo i ffurfio o leiaf dau YTC lleol arall yn ardal y coridor.

---

<sup>1</sup> TPY llinynnau'r Dystysgrif Perfformiad Ynni.

4. Cynorthwyo ymgeiswyr Datblygiad Un Blaned i gael tir rhydd-ddaliad addas o fewn pum milltir, ac yn ddelfrydol o fewn dwy filltir, i reilffordd Calon Cymru.
5. Ymgyrchu'n llwyddiannus dros newidiadau i drethiant tir a rheoliadau pryniant gorfodol, er mwyn lleihau costau caffael tir gan awdurdodau cyhoeddus a mentrau cymdeithasol, a lleihau anogaethau ariannol sy'n breintio tir fel buddsoddiad.

## **Adran 11 Blaenamcaniadau Ariannol**

Cost amcangyfrifedig sefydlu ymddiriedolaeth tir cymunedol ymbarel a'r ymddiriedolaeth tir cymunedol cyntaf yw tua £8,275, os yw cyfarwyddwyr ac aelodau Rhwydwaith Calon Cymru yn parhau i roi cefnogaeth broffesiynol wirfoddol.

Mae gan y prosiect ar gyfer 12 cartref-eco fforddiadwy ar Gaeau Dolau gost gyflawn o £1.5 miliwn gan gynnwys y tir. Gellid gostwng hyn i £1.1 miliwn - £1.2 miliwn pe gellid defnyddio cynlluniau newydd. Dim ond ar y lefel is hwn yr ymddengys bod tasg yr ymddiriedolaeth tir cymunedol o godi'r cyllid angenrheidiol yn ymarferol.

Mae'r rhestr aros am dŷ yn ardal Llanymddyfri yn 2017, data incwm y cartref ar gyfer ward Llanymddyfri, ac ymatebion yn y cyfarfod cyhoeddus ym mis Ebrill, yn awgrymu mai'r prif angen yw tai rhent cymdeithasol, ac felly'r modd mwyaf priodol i'r ymddiriedolaeth tir cymunedol i fynd i'r afael â hyn ar Gaeau Dolau fyddai cynnig am y Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer cyfuniad o 12 cartref cynllun newydd, effaith isel, a chael arian cyfatebol trwy ddyroddiadau cyfranddaliadau cymunedol, a gosod y taliadau llog ar ryw 3.5%.

Bwriad Rhwydwaith Calon Cymru yw cynorthwyo ymddiriedolwyr Elusendy Letitia Cornwallis, os mai dyna eu dymuniad, i drefnu adeiladu chwech i wyth cartref cynhyrchu ynni gyda pherllan/gardd lysiau ar safle ysgol gynradd Llanwrda gynt, a hefyd cael caniatâd i newid defnydd yr adeilad cofrestredig cyfagos, Tŷ Cornwallis, o breswyl i B1 (busnes) a D1 (gan gynnwys amgueddfeydd/orielau) a chael cyllid i'w adnewyddu yn unol â hyn.