

**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL DIWYGIEDIG  
CYNGOR SIR GAR (2018-2033)  
ARCHWILIAD**

---

**RHESTR O FATERION A CWESTIYNAU**

**Mater 3: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Tai Fforddiadwy a Darpariaeth Sipsiwn a Theithwyr**

*Y Mater - A yw'r gofynion ar gyfer tai fforddiadwy a llety Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth gadarn a chredadwy ac a ydynt yn gyson â'r polisi cenedlaethol? A fyddant yn cael eu bodloni yn ystod cyfnod y Cynllun?*

*Tai Fforddiadwy*

**1. A yw'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Sir Gaerfyrddin (LHMA) yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy? Ac a yw'r canfyddiadau'n ddigonol i lywio strategaeth dai fforddiadwy y Cynllun?**

Cyhoeddwyd LHMA blaenorol Sir Gaerfyrddin yn hydref 2020, fel rhan o gonsortiw m â phum awdurdod unedol cyfagos, yn ogystal â Pharciau Cenedlaethol Bannau Brycheiniog ac Arfordir Penfro. Cyflawnwyd y gwaith gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG), o dan oruchwyliaeth grŵp llywio ac arno gynrychiolwyr o bob awdurdod.

Defnyddiai'r LHMA ystod o ddata economaidd-gymdeithasol a demograffig, a data o'r farchnad eiddo i roi mewnwelediad manwl i fecanwaith y marchnadoedd tai lleol. Roedd yr Asesiad yn dadansoddi'r data diweddaraf o'r gofrestr tai, cyflwyniadau digartrefedd, tai cymdeithasol wedi'u gosod ar sail tueddiadau, cyflenwad tai fforddiadwy ymrwymedig, stoc tai, prisiau tai, rhenti preifat, incwm aelwydydd ac amcanestyniadau aelwydydd.

Dilynwyd Canllawiau Llywodraeth Cymru yn agos i nodi lefel flynyddol yr angen am dai ar draws Sir Gaerfyrddin mewn termau rhifol a gofodol, gyda'r sir wedi'i rhannu'n bedair ardal weithredu sy'n dilyn y Cynlluniau Cyflawni Cartrefi Fforddiadwy yn agos, a'r dystiolaeth a gyflwynir o fewn yr Adroddiad Hyfywedd Ariannol (CSD31 a CSD32).

Cyfeirir at LHMA 2024 (y ceir copi ohono ynghlwm) sydd wedi cael ei gyhoeddi ers cyflwyno'r CDLI Diwygiedig i Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru, gyda'r ffigurau cyfredol wedi'u cyflwyno i'w harchwilio.

Ers adroddiad yr Adolygiad o Dai Fforddiadwy yn 2019, mae'r fethodoleg ar gyfer cynnal LHMA wedi cael ei diweddarau i sicrhau bod asesiadau'r holl awdurdodau lleol yn cael eu cynnal ar sail debyg. Mae'r LHMA hwn ar gyfer 2024 yn rhoi sefyllfa

ddiweddaraf y farchnad dai, ac mae'r ffigurau angen tai wedi'u cyfrifo ar sail amcanestyniadau is-genedlaethol LIC, yn ogystal â'r amcanestyniad aelwydydd a ffefrir gan y Cyngor (8,822 o anheddau dros oes y cynllun).

Mae'r LHMA yn rhan greiddiol o'r dystiolaeth llinell sylfaen ac wedi cael dylanwad priodol ar raddfa, math a lleoliad twf o fewn y CDLI Diwygiedig.

**a) Beth yw maint yr angen am dai sydd wedi cael ei nodi yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol?**

Yn LHMA cyhoeddedig 2020, cyfrifwyd cyfanswm angen tai o 9,807 o anheddau dros oes y cynllun 2018-2033, gyda 77% ohonynt yn ddeiliadaeth y farchnad agored a'r 23% sy'n weddill yn ddeiliadaeth fforddiadwy. Amlygwyd hyn yn y CDLI Adneuo a dyma oedd yr wybodaeth ddiweddaraf ar y pryd.

Ni ellir cymharu ffigurau allbwn LHMA 2024 yn uniongyrchol â'r rhai yn LHMA 2020, ond mae'n ystyried yr angen cyfartalog blynyddol am dai ychwanegol dros y cyfnod 2022 - 2027, ac yn defnyddio amcanestyniadau is-genedlaethol 2018 LIC, yn ogystal â senario twf a ffefrir y CDLI Diwygiedig.

**Ffigur 10**

**Yr angen cyfartalog blynyddol am dai ychwanegol 2022 â 2027**

	Cymharu amcanestyniadau			
	Is	Prif	Uwch	CSC
Perchen-feddiannydd	29	73	107	151
Rhent preifat	27	68	99	134
Perchnogaeth cost isel	220	230	238	250
Rhent canolradd	605	612	618	626
Rhent cymdeithasol	379	427	427	513
<b>CYFANSWM -</b>	<b>1260</b>	<b>1411</b>	<b>1528</b>	<b>1674</b>

Ar sail LHMA 2024 mae angen 1,674 o anheddau ar Sir Gaerfyrddin fesul blwyddyn.

Fodd bynnag, mae'n bwysig pwysleisio na ddylid ystyried yr angen hwn fel targed cyflawni na hyd yn oed fel yr unig ateb i broblemau fforddiadwyedd o fewn Sir Gaerfyrddin drwy'r CDLI Diwygiedig. Yn hytrach, mae'r ffigur yn dangos maint yr angen am dai o fewn y sir, a bydd y Cyngor yn ceisio mynd i'r afael â hyn drwy ystod o ymyriadau'r farchnad, hyd y bo'n ymarferol bosib. Mae'r CDLI Diwygiedig ymhlith amryw o fecanweithiau ar gyfer darparu tai fforddiadwy, ac mae ei gyfraniad at gyfanswm yr angen hwn wedi'i seilio ar asesiadau hyfywedd cadarn safle-benodol ac ar draws y cynllun.

**b) Pa gymysgedd deiliadaeth (e.e. rhentu canolradd neu gymdeithasol) a'r math o annedd (nifer yr ystafelloedd gwely) y mae eu hangen?**

Cyfeirir at ffigurau 18 a 19 yn Natganiad Sefyllfa'r LHMA (Dogfen Gyflwyno CSD65) sy'n rhoi'r sefyllfa ddiweddaraf ynghylch amcangyfrifon o'r angen ychwanegol blynyddol yn ôl deiliadaeth.

**Ffigur 18: Amcangyfrifon o'r Angen Blynyddol am Dai Ychwanegol fesul Deiliadaeth - Pob Deiliadaeth - 2024 i 2027 (ar sail amcanestyniad aelwydydd Cyngor Sir Caerfyrddin).**

Ardal Marchnad Dai	Perchen-feddiannydd	Rhent preifat	Perchnogaeth cost isel	Rhent canolradd	Rhent cymdeithasol	CYFANSWM
Rhydaman a Dyffryn Aman	44	43	40	98	100	325
Caerfyrddin a'r Gorllewin	40	42	57	136	115	389
Llanelli a'r Cylch	63	49	128	330	271	842
Sir Gaerfyrddin Wledig a'r Trefi Marchnad	4	5	23	60	26	118

Ffynhonnell: Offeryn LHMA Cyngor Sir Caerfyrddin / Llywodraeth Cymru

**Ffigur 19: Angen Blynyddol am Dai Rhent Cymdeithasol Ychwanegol 2024 i 2027, yn ôl nifer yr ystafelloedd gwely (ar sail amcanestyniad aelwydydd Cyngor Sir Caerfyrddin).**

Ardal Marchnad Dai	Un ystafell wely	Dwy ystafell wely	Tair ystafell wely	Pedair + ystafell wely
Rhydaman a Dyffryn Aman	59	22	15	4
Caerfyrddin a'r Gorllewin	57	33	19	6
Llanelli a'r Cylch	151	72	32	17
Sir Gaerfyrddin Wledig a'r Trefi Marchnad	15	6	3	2
Cyfanswm	282	133	70	29

Ffynhonnell: Offeryn LHMA Cyngor Sir Caerfyrddin / Llywodraeth Cymru

Mae Ffigur 18 yn rhoi dadansoddiad o'r angen ychwanegol yn ôl deiliadaeth o fewn yr ardaloedd gweithredu tai fforddiadwy. Mae'r gofyniad am eiddo rhent cymdeithasol yn uwch yn ardal Llanelli (271 o anheddau y flwyddyn) ar gyfer y cyfnod 2024-2027, gydag angen am 100 annedd ychwanegol yn Rhydaman a Dyffryn Aman, a 115 o anheddau ychwanegol yng Nghaerfyrddin a'r Gorllewin. Cyfanswm yr angen blynyddol am dai rhent cymdeithasol o fewn y sir yw 512 o anheddau.

O'u dadansoddi ar sail nifer yr ystafelloedd gwely yn Ffigur 19, gwelir gofyniad sylweddol am unedau rhent cymdeithasol un a dwy ystafell wely o fewn y sir. Mae'r angen am eiddo un ystafell wely yn hafal i bron 55% o gyfanswm yr angen am dai

rhent cymdeithasol yn Ardal Weithredu Llanelli a'r Cylch, gan gynrychioli 29% o'r holl angen.

**c) A fydd y targed tai fforddiadwy o 1,900 o anheddau yn diwallu'r angen am dai lleol. Os na fydd, pa fecanweithiau eraill sydd ar gael?**

Cyfeirir at Bapur Pwnc Twf a Dosbarthiad Gofodol – Rhan 1 (Dogfen Gyflwyno CSD74) sy'n ceisio dadansoddi cydrannau'r cyflenwad er mwyn darparu cymaint ag sy'n bosib o dai fforddiadwy. Mae'r rhain yn cynnwys

- Y safleoedd sydd wedi'u cynnwys ym Mholisi HOM1 y CDLI Diwygiedig. Mae'r targedau tai fforddiadwy yn seiliedig ar faint y safle (fel y gwelir yn nogfennau cyflwyno'r Adroddiad Hyfywedd Ariannol CSD31 a CSD32), a'r trothwy ar gyfer cyfraniadau ar-safle yw 10 annedd. Mae safleoedd a ddiffinnir fel dyraniadau (heb ganiatâd) wedi'u gosod yn erbyn y targed polisi a nodir ym Mholisi AHOM1, a bydd safleoedd â chaniatâd cynllunio neu rai a adeiledir yn cael eu cyfrif yn erbyn y cyfraniadau a nodir yn eu cytundebau A106.
- Hap-safleoedd - Mae lwfans yn cael ei wneud ar gyfer tai fforddiadwy a allai gael eu datblygu ar hap-safleoedd mawr.
- Anghenion Lleol, anheddau gweithwyr allweddol, neu Ddatblygiadau Un Blaned

Mae'r targed tai fforddiadwy cyffredinol bellach wedi'i adnewyddu yn dilyn y CDLI Adneuo, a'r ffigur newydd wedi cael ei gyflwyno i'r gwrandawriad archwilio. Gwnaed hyn drwy roi cyfrif am ddau gyfnod Adroddiad Monitro Blynyddol pellach, yn ogystal â'r cyfrifiadau o daflywbr tai 2024. Mae'r tabl canlynol yn rhoi'r dadansoddiad canlynol o elfennau'r cyflenwad tai.

Elfennau'r Cyflenwad Tai	Niferoedd Tai
Safleoedd Polisi HOM1	1,622
Hap-safleoedd mawr	166
Anheddau Anghenion Lleol	142
Cyfanswm	1,930

Er na fydd y CDLI Diwygiedig yn bodloni'r holl angen am dai a nodwyd yn yr LHMA, nid yw ond un ffynhonnell cyflenwi tai fforddiadwy. Defnyddir ystod o fecanweithiau eraill i ddarparu gweddill y tai fforddiadwy sydd eu hangen (ac a nodwyd yn yr LHMA). Cyfeirir at Adfywio a Datblygu Tai – Cynllun Cyflawni Pedair Blynedd (dogfen gyflwyno CSD39b). Mae'r mecanweithiau'n cynnwys Grant Tai Cymdeithasol, cynlluniau cyfalaf/cyllid grant refeniw amgen, cynlluniau hunangyllido gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ailgyflunio'r stoc presennol, cynlluniau

prydlesu'r sector preifat, cyflawni dyletswyddau digartrefedd yn y sector rhentu preifat, caffaeliadau RSLau, buddsoddi ecwiti preifat, ac aildefnyddio eiddo gwag.

Mae'r mecanweithiau hyn y tu hwnt i gwmpas y CDLI Diwygiedig ei hun, yn enwedig ac ystyried nad yw argaeledd cyllid cyfalaf yn y gorffennol (y Grant Tai Cymdeithasol yn enwedig) yn rhoi unrhyw sicrwydd o'r cyllid a fydd ar gael yn y dyfodol dros oes y cynllun. Ar sail hyn, nid ydym eto wedi cynnwys unrhyw lwfans pellach i roi cyfrif am fecanweithiau darparu tai fforddiadwy amgen o'r fath.

## **2. A yw'r Asesiad Hyfywedd Ariannol yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?**

Ydy, cyfeirir at Ddogfen Gyflwyno CSD31 a CSD32 sy'n ymwneud â'r Adroddiad Hyfywedd Ariannol cychwynnol o fis Rhagfyr 2022, a'r adroddiad dilynol wedi'i ddiweddarau/adendwm ym mis Mai 2024.

Mae'r Astudiaeth yn ymateb i'r canllawiau yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu, sy'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) gynnal arfarniad hyfywedd lefel uchel i asesu lefelau bras hyfywedd datblygu yng ngwahanol ardaloedd marchnad dai, a allai arwain at geisio ystod o ganrannau tai fforddiadwy ar draws ardal yr ACLI.

Mae'r Astudiaeth wedi defnyddio tystiolaeth o brisiau tai o'r farchnad o ystod o safleoedd datblygu ar draws Sir Gaerfyrddin. Ar gyfer costau datblygu, mae'r Astudiaeth yn dibynnu ar gyfres o sesiynau Grŵp Astudio Hyfywedd sydd wedi'u cynnal ledled De Cymru; tystiolaeth o asesiadau hyfywedd a gynhaliwyd ar gyfer achosion Rheoli Datblygu penodol; yn ogystal â data o'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu (BCIS).

Cyfeirir hefyd at y gweithdy hyfywedd tai fforddiadwy a gynhaliwyd ym mis Medi 2023 (dogfen gyflwyno CSD33) i gyflenwi'r dystiolaeth flaenorol a ystyriwyd yn sail ar gyfer yr Adroddiad Hyfywedd Ariannol. Defnyddiwyd y dystiolaeth a'r gwerthoedd hyn hefyd i ystyried gwybodaeth benodol am hyfywedd ar gyfer safleoedd a ddiffinnir yn 'safleoedd allweddol'.

### **a) A yw methodoleg yr astudiaeth yn ystyried amrywiadau o ran costau adeiladu, rhwymedigaethau cynllunio, systemau draenio trefol cynaliadwy, mesurau diogelwch tân a gofynion cysylltiedig eraill?**

Ydy. Roedd yr astudiaeth arfarnu lefel uchel gychwynnol ac adendwm 2024, y naill a'r llall, yn ceisio rhoi ystyriaeth i werthoedd priodol ar gyfer costau adeiladu, gan ddefnyddio tystiolaeth o nifer o wahanol ffynonellau. Mynegwyd safbwyntiau amrywiol ynghylch costau adeiladu yn y Grŵp Astudio Hyfywedd ym mis Medi 2023 (dogfen gyflwyno CSD33), ond ni ddaethpwyd i unrhyw gonsensws pendant. Fodd bynnag, wrth bennu'r cyfraddau hyn i ddibenion yr Adolygiad hwn o'r Asesiadau

Hyfywedd Lefel Uchel blaenorol, rhoddodd BHL - a gwblhaodd yr astudiaethau lefel uchel - hefyd sylw i'r cyfraddau a ddefnyddiwyd yn yr asesiadau hyfywedd a gyflwynwyd gyda chynigion am safleoedd ymgeisiol mewn siroedd cyfagos, a'r setliadau a gafwyd mewn achosion rheoli datblygu lle bu hyfywedd yn broblem.

Cyfeirir hefyd ta y dystiolaeth a gyflwynwyd sy'n gysylltiedig â'r gofynion Rheoliadau Adeiladu ychwanegol yng Nghymru, nad ydynt ar hyn o bryd wedi'u hadlewyrchu yng nghyfraddau costau mwy cyffredinol y BCIS, a seiliwyd ar y DU yn ei chyfanrwydd.

Cynhaliwyd profion sensitifrwydd ychwanegol hefyd yn seiliedig ar newidiadau mewn costau adeiladu (tai a seilwaith ffisegol), prisiau tai a phris tir y farchnad agored (plws costau cysylltiedig). Amlygir canlyniadau'r profion sensitifrwydd hyn yn Atodiad C a D yr Adroddiad Adendwm i ddangos sut y gall amrywiadau posibl mewn elfennau penodol achosi i elw fod yn uwch neu'n is na'r targed.

### **3. A yw'r targed tai fforddiadwy o 1,900 o anheddau ym Mholisi SP5 yn realistig ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn ac wedi'i fynegi'n glir yn y polisi?**

Cyfeirir at ateb 2(c) uchod. Mae'n dangos lefel y cyfraniad o dai fforddiadwy y gellir ei sicrhau drwy'r system gynllunio. Mae ailwerthusiad wedi cael ei gynnal ers cyhoeddi'r CDLI Adneuo, gyda dwy flynedd arall o ddata caniatâd cynllunio a chwblhau tai yn cael eu hystyried ar gyfer Polisi SP5. Mae'r targed wedi'i osod ar 1930 o anheddau. Mae'r targed hwn yn realistig ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn.

Er mwyn cyfleu'r targed ym Mholisi SP5, byddai'r Cyngor yn ystyried diwygio'r polisi i ddatgan:

***Bydd y Cynllun yn darparu cymaint â phosibl o gartrefi fforddiadwy hyd at 2033 drwy ddarparu targed o 1,930 o gartrefi fforddiadwy. Bydd hyn o gymorth i ddatblygu a gwella cymunedau cynaliadwy, cytbwys.***

### **4. Sut mae'r trothwy a'r targedau o ran tai fforddiadwy ym Mholisi AHOM1 wedi'u llunio?**

Cyfeirir at Bennod 4 yr Adroddiad Asesu Hyfywedd Lefel Uchel (dogfen gyflwyno CSD31) sy'n nodi'r cefndir ar gyfer defnyddio allbynnau amrywiol i gefnogi'r targedau cyflawni a nodir gyda Pholisi AHOM1.

Ffocws yr Astudiaeth oedd cynnal asesiad lefel uchel o wahanol fathau o safleoedd; yn amrywio rhwng datblygu lleiniau sengl a datblygiadau'n cynnwys hyd at 10 o anheddau - a senarios datblygu eraill bach, canolig a mwy - er mwyn rhoi arwydd

cyffredinol o lefelau'r tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill a.106 a ddylai fod yn hyfyw mewn amrywiaeth o leoliadau ac ardaloedd marchnad ar draws y Sir.

Am resymau ymarferol, roedd asesiad hyfywedd lefel uchel pob teipoleg safle yn seiliedig ar nifer penodol o anheddau o fewn yr ystod a bennwyd ar gyfer pob teipoleg

Defnyddiwyd canlyniadau'r asesiadau hyfywedd lefel uchel hyn, y ceir crynodeb ohonynt yn Atodiad E o adroddiad 2022, yn sail ar gyfer y canrannau targed tai fforddiadwy y dylai fod yn bosibl i'w darparu ar safleoedd ar draws y Sir, wedi'u crisialu ym Mholisi AHOM1 y Cynllun Adneuo.

Ar ben hynny, cafodd astudiaeth 2022 ei hadolygu a'i diweddarau yn adroddiad adendwm 2024 i adlewyrchu newidiadau i gostau datblygu a gwerthoedd eiddo. Roedd yr adroddiad hefyd yn rhoi ystyriaeth i'r cynnydd yng ngwerthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy, a ystyriwyd yn angenrheidiol yn Sir Gaerfyrddin, ac sydd wedi rhoi cefnogaeth bellach i hyfywedd datblygiadau tai newydd yn gyffredinol.

**a) A yw'r trothwy o 10 uned neu fwy ar gyfer cyfraniadau ar safle yn realistig ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn?**

Ydy. Wrth ystyried y costau datblygu a'r gwerthoedd a amlygwyd yn yr adroddiad, a'r rhai a ystyriwyd yn y gweithdy hyfywedd, cyfeirir at y casgliadau yn asesiadau hyfywedd lefel uchel 2022 a 2024.

*'Casglwyd ymhellach o'r asesiadau lefel uchel hyn mai ychydig iawn o gartrefi fforddiadwy ar-safle a fyddai'n cael eu darparu ar sail canran y tai fforddiadwy ar-safle a fyddai'n hyfyw ar safleoedd sy'n cynnwys llai na 10 o aneddiadau; gallai safle o 8 neu 9 annedd newydd gynhyrchu un cartref fforddiadwy ar y mwyaf. Penderfynwyd felly newid y polisi fel bod safleoedd ac ynddynt lai na 10 o anheddau (yn hytrach na'r trothwy cyfredol o 5 uned) yn gwneud cyfraniadau ariannol i ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle; a chyfyngu darpariaeth cartrefi fforddiadwy ar-safle i safleoedd ac ynddynt 10 annedd neu fwy*

**b) A ellir cyfiawnhau'r gofyniad am 25% o dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n cynnwys 101 o anheddau ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn?**

Ydy. Fel y trafodwyd yn flaenorol, mae'r targedau tai fforddiadwy wedi cael eu hasesu'n drwyadl drwy asesiadau hyfywedd 2022 a 2024. Er bod diffyg ym maint yr elw wrth ddatblygu yn Ardal Gweithredu Tai Fforddiadwy Llanelli, dangosai natur lefel uchel y rhagdybiaethau a wnaed yn yr Astudiaeth hon yr ystyrir bod gwaged neu ddiffyg o fewn i £1,500 fesul annedd ac/neu £15 fesul metr sgwâr yn bodloni'r prawf hyfywedd. Ar ben hynny, gellir cynnal trafodaethau yn y cam cynllunio i nodi

darpariaeth tai fforddiadwy addas fel bod datblygiad yn yr ardal hon yn parhau i fod yn hyfyw.

Cyfeirir at y gwaith tystiolaethol a wnaed ar safleoedd allweddol yn atodiad 2024 (dogfen gyflwyno CSD32) lle ystyrir na ddylai fod unrhyw bryderon sylfaenol ynghylch hyfywedd safleoedd ac arnynt dros 101 o anheddau.

**c) Sut y bydd y targed tai fforddiadwy yn cael ei gyflawni?**

Gweler yr ateb i gwestiwn 1(c).

Bydd y targed tai fforddiadwy yn cael ei gyflawni'n bennaf drwy safleoedd a ddyrannwyd ym Mholisi HOM1, a safleoedd presennol â chaniatâd cynllunio sydd eisoes yn rhan o'r banc tir ar gyfer tai.

Ystyrir mai darpariaeth ar-safle yw'r ffordd orau o ddarparu tai fforddiadwy er mwyn meithrin cymunedau cynaliadwy, cytbwys a deiliadaeth gymysg ledled y Sir. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y gellir derbyn darpariaeth oddi ar y safle ac/neu gyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar-safle.

Bydd disgwyl i nifer o unedau fforddiadwy gael eu darparu ar hap-safleoedd mawr, gyda chyfraniadau symiau cymudedig yn chwarae rhan yn narpariaeth safleoedd llai drwy fecanweithiau amrywiol.

**e) A ddylai materion mewn perthynas â thrafodaethau, safleoedd cyfagos/cysylltiedig, bytholrwydd a symiau cymudedig gael eu hadleoli i'r cyfiawnhad rhesymegol?**

Ystyrir ei bod yn angenrheidiol i'r polisi ar symiau cymudedig (1-9 annedd) barhau o fewn y polisi er mwyn creu eglurder ynghylch datblygiadau ac ynddynt lai na 10 annedd lle bydd angen swm cymudedig.

Gallai'r testun sy'n weddill ynghylch negodi, safleoedd cyfagos neu gysylltiedig a materion yn ymwneud â chadw tai'n fforddiadwy am byth gael ei symud i'r cyfiawnhad rhesymegol os bernir bod hynny'n briodol.

**5. Sut y bydd cyfraniadau symiau cymudedig neu oddi ar y safle ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu sicrhau a'u rheoli? Pa fecanweithiau sydd ar waith i sicrhau bod lefel y cyfraniadau a geisir yn briodol?**

Bydd cyfraniadau oddi ar y safle neu symiau cymudedig ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu sicrhau drwy gytundebau a106 a'u rheoli drwy sbardunau talu a.106 priodol.



Bydd pob Cytundeb A.106 wedi'i gofrestru fel pridiannau tir, a bydd Swyddog Monitro a Gweithredu Rhwymedigaethau Cynllunio yr awdurdod yn monitro eu cydymffurfiaeth. Bydd y Gweithgor A.106 yn goruchwyllo gwariant symiau cymudedig, sy'n cynnwys cynrychiolaeth o Dîm Cynllunio, Gwasanaethau Cyfreithiol ac Adran Dai'r Cyngor. Mae hyn yn sicrhau bod y symiau cymudedig yn cael eu gwario'n unol â thelerau'r Cytundebau A.106 perthnasol, gan gynyddu hyd yr eithaf y cyfleoedd i fodloni'r angen am dai a nodwyd yn lleol.

Bydd CCA Tai Fforddiadwy yn cael eu mabwysiadu ar y cyd â'r CDLI Diwygiedig, a fydd yn nodi'r mecanweithiau i sicrhau cyfraniad tai fforddiadwy.

## **6. A yw dosbarthiad gofodol tai fforddiadwy yn gadarn ac a yw'n adlewyrchu'n ddigonol yr anghenion lleol?**

Roedd lleoliad yr angen am dai fforddiadwy a nodwyd yn yr LHMA yn ystyriaeth allweddol wrth ddatblygu'r strategaeth ofodol, gyda'r angen mwyaf wedi'i nodi yn Ardaloedd Gweithredu Tai Fforddiadwy Llanelli, Rhydaman / Dyffryn Aman a Chaerfyrddin. Gan hynny, mae'r strategaeth ofodol yn sefydlu perthynas gref rhwng cynigion datblygu (fel y nodir drwy Bolisiâu SP1 ac SP4) a dyrannu mwyafrif y datblygiadau i'r Prif Ganolfannau lle ceir yr angen mwyaf am dai fforddiadwy. Mae'r strategaeth twf yn caniatáu datblygu cymysgedd o fathau o dai mewn lleoliadau cynaliadwy i fodloni anghenion trigolion lleol, fel yr amlygir yn yr LHMA.

## **7. A yw gofynion Polisi AHOM2 yn cael eu mynegi'n glir ac a ydynt yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol?**

Ydynt. Mae'r polisi yn pennu meini prawf clir y mae'n rhaid i gynigion eu bodloni er mwyn eu tybio'n 'eithriadau' addas, fel sy'n ofynnol ym mharagraff 4.2.35 PCC (argraffiad 12). Mae'r testun ategol i'r polisi yn ymhelaethu ar y meini prawf gan nodi'r angen i dai barhau i fod yn fforddiadwy er mwyn bodloni anghenion yn y dyfodol.

Bydd CCA Tai Fforddiadwy yn cael eu mabwysiadu ar y cyd â'r CDLI Diwygiedig i ymhelaethu ar weithrediad y Polisi a'r meini prawf ynddo.

## *Llety Sipsiwn a Theithwyr*

### **8. A yw'r Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA) yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy ac a yw'n ddigonol i lywio strategaeth y Cynllun?**

Cynhaliwyd GTAA 2019 yn ystod haf / hydref 2019 a'i gyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w gadarnhau.

Fe'i cwblhawyd yn dilyn arweiniad gan LIC, ac mae'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy, gan ddefnyddio cyfuniad o ymchwil desg, gwaith ymgysylltu â rhanddeiliaid a gwaith arolwg maes i ymgysylltu â Sipsiwn a Theithwyr o fewn y sir. Ystyrir bod y GTAA yn cyflwyno dealltwriaeth fanwl o anghenion llety y boblogaeth o Sipsiwn a Theithwyr, sy'n sail ar gyfer y gofyniad am leiniau ychwanegol dros gyfnod y cynllun.

#### **a) Beth yw statws yr Asesiad diweddaraf o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr?**

Cynhaliodd yr Awdurdod Lleol GTAA yn 2019 a nodai'r ddarpariaeth gyfredol o leiniau sipsiwn a theithwyr o fewn y Sir, a'u darpariaeth yn y dyfodol.

Er bod y Cyngor wedi cyflwyno'r GTAA yn unol ag a102 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, ni chafwyd unrhyw benderfyniad ffurfiol gan Lywodraeth Cymru. Cyfeirir at y Datganiad Sefyllfa ar yr Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr (dogfen gyflwyno CSD63) sy'n trafod sefyllfa bresennol y Cyngor. Mae'r datganiad hefyd yn nodi sefyllfa LIC ynghylch ei hysbysiad y bydd yn adolygu ei methodoleg ar gyfer GTAA, ac mae hynny wedi amharu ar allu'r Cyngor i gynnal asesiad cyfredol.

#### **b) Faint o leiniau Sipsiwn a Theithwyr parhaol newydd sydd eu hangen dros gyfnod y Cynllun? Sut y bydd yr angen hwn yn cael ei ddiwallu?**

Nodai GTAA 2019 y ddarpariaeth gyfredol o leiniau sipsiwn a theithwyr o fewn y Sir, a'u darpariaeth yn y dyfodol. Ystyriwyd yr angen am leiniau ychwanegol dros dri gyfnod o amser.

Sipsiwn a theithwyr yn 2019:

Angen heb ei fodloni: 19 llain

Angen tebygol heb ei fodloni mewn 5 mlynedd: 23 llain

Angen tebygol heb ei fodloni yn 2033: 31 llain

Pobl Sioeau Deithiol - Angen am leiniau ychwanegol yn 2019

Angen heb ei fodloni nawr: 4 llain

Angen tebygol heb ei fodloni mewn 5 mlynedd: 4 llain  
Angen tebygol heb ei fodloni yn 2033: 6 llain

Bydd yr angen yn cael ei ddiwallu drwy ddyrannu tir a nodwyd o fewn y CDLI Diwygiedig a thrwy Bolisi GTP1 sy'n darparu polisi sy'n seiliedig ar feini prawf ar gyfer datblygu cynigion Sipsiwn a Theithwyr.

**9. A yw gofynion Polisi SP10 yn cael eu mynegi'n glir ac a ydynt yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol?**

Cyfeirir at baragraff 4.2.36 Polisi Cynllunio Cymru (argraffiad 12) sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol asesu anghenion llety teuluoedd Sipsiwn a Theithwyr a dyrannu safleoedd i fodloni'r anghenion a nodwyd. Fel y nodwyd uchod, mae'r Cyngor wedi cynnal GTAA i nodi'r angen yn y Sir. O ganlyniad i hynny, cynhaliwyd arfarniad o nifer o safleoedd drwy ddefnyddio methodoleg asesu safleoedd (CSD118) a thwybiwyd mai'r ddau safle dan sylw oedd yn fwyaf priodol i fodloni'r angen a nodwyd, ac fe'u dyrannwyd yn unol â hynny.

**a) Faint o leiniau newydd fydd yn cael eu darparu ar y Tir ar safleoedd Penyfan, Trostre, Llanelli a Phen-y-bryn (Estyniad) y Bynea, Llanelli?**

Gweler yr ateb i gwestiwn 11 isod.

**10. A yw Polisi GTP1 yn darparu fframwaith clir a chyson o ran asesu cynigion ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr ychwanegol, ac a yw'n gyson â'r polisi cenedlaethol?**

Gweler yr ymateb i C.9 uchod yn ogystal â Dogfen Gyflwyno CSD118.

**11. A yw'r safleoedd Sipsiwn a Theithwyr sydd wedi'u dyrannu o dan Bolisi SP10 ar dir ym Mhenyfan, Trostre, Llanelli a Phen-y-bryn (Estyniad) y Bynea, Llanelli ac yn gallu cael eu cyflawni yn ystod cyfnod y cynllun?**

Safleoedd Dyranedig	PrC2/GT1 – Tir ym Mhenyfan, Trostre, Llanelli PrC/GT2 - Pen-y-bryn (Estyniad), y Bynea, Llanelli
---------------------	---

**a) Beth yw defnydd presennol y dyraniadau?**

Tir gwag a chae rygbi segur

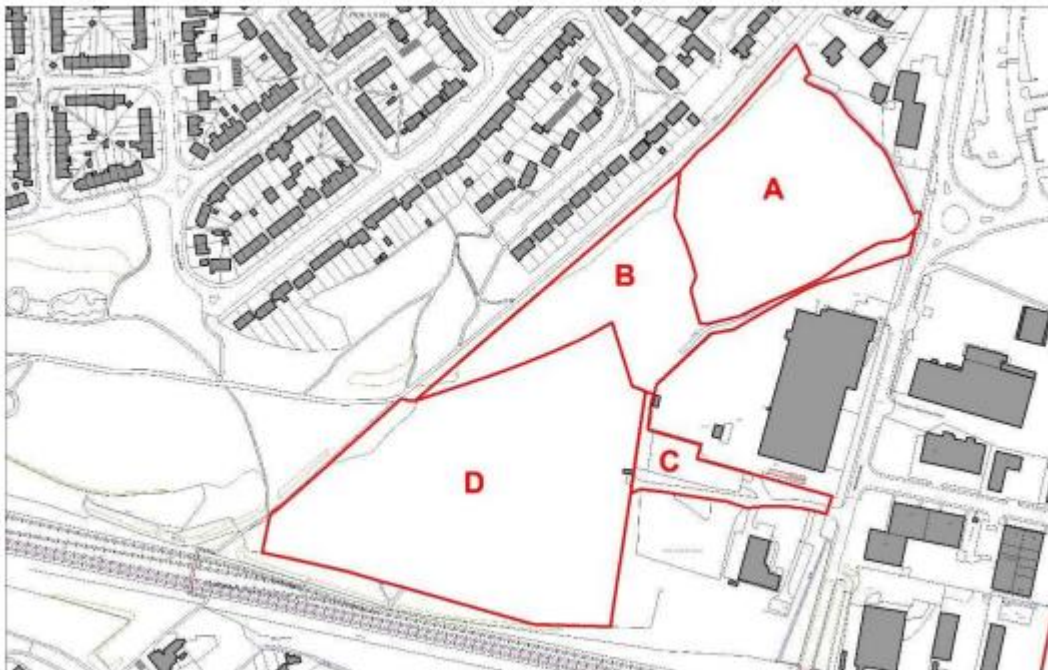
**b) Beth yw'r defnydd a fwriedir ar gyfer y dyraniadau?**

Llety Sipsiwn a Theithwyr

**c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol o ran datblygu o fewn cyfnod y Cynllun?**

Cyfeirir at ddogfen gyflwyno CSD118 sy'n ymwneud â methodoleg asesu'r safle ac ystyried safleoedd o fewn tirdaliadau'r Cyngor.

Mae'r safle wedi'i leoli'n union wrth ymyl cefn Depo Trostre ac mae'n ddarn o dir gwag sydd wedi adfywio'n naturiol i lwyni. I gogledd y safle, mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg o ogledd-ddwyrain i'r de-orllewin sy'n gwahanu'r safle o Heol Gwyr a thir hamdden serth o fewn Penyfan.



Mae dyraniad safle Sipsiwn a Theithwyr wedi'i gynnwys yn adrannau B a D.

Mae Ardal B ac C yn eiddo'r Awdurdod Lleol. Mae Ardal B yn ddarn afreolaidd o dir y tu ôl Depo Trostre ac mae'n mesur 0.85ha. Ardal C yw'r pwynt mynediad rhwng Depo Trostre a Chanolfan Lord Arthur Rank

Mae Ardal D o fewn perchnogaeth breifat ac fe'i nodir fel tir hamdden segur, er ei fod wedi gordyfu ac nid yw'n cael ei gynnal i ganiatáu unrhyw ddefnydd hamdden a chwaraeon. Cyn hynny, roedd y tir hwn o fewn perchnogaeth y Cyngor cyn ei werthu. Mae'r tir hwn yn mesur 2.9ha o ran maint ac mae'n gymharol wastad ei natur

## Cyfyngiadau

### Llifogydd

Cyfeirir at y dystiolaeth llifogydd a nodir yn Cwestiynau Cychwynnol yr Arolygwyr sy'n ystyried yr ardal gyfan a dyranwyd. Mae tua 1% yn dod o fewn Parth Llifogydd CNC Afonydd (parth 2). Mae tua 75% yn disgyn o fewn parth llifogydd 2 a 3 (Llanw). Mae'r elfennau hynny o'r safle yn dod o fewn Parthau Amddiffyn TAN15. Mae tua 5% yn dod o fewn Cyrsiau Dŵr Arwyneb a Dŵr Bach CNC (parth 2 a 3).

Mae ardaloedd y safle sy'n dod o fewn Parth Llifogydd 2 CNC (afonydd a llanw) a pharth 3 (llanw) hefyd yn dod o fewn Parth Amddiffyn TAN15. Bydd yn ofynnol i unrhyw gais cynllunio mewn perthynas â'r safle ystyried y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Cyfeirir at y gwaith tystiolaethol a wneir fel rhan o'r ACLIS (dogfen gyflwyno CSD226)

Bydd goblygiadau dŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach yn cael eu hystyried ar gam cais cynllunio gyda'r dull a'r wybodaeth sydd ei hangen yn dibynnu ar natur y perygl o lifogydd. Gall gynnwys integreiddio datrysiadau dylunio a gosod, cyflwyno ACLI a allai ddangos dull dilyniannol gyda'r defnydd bregusrwydd uchaf ar y risg isaf o lifogydd a modelu'r cwrs dŵr lle bo hynny'n briodol.

### Glofaol

Ymddengys fod y safle o fewn Ardal Datblygu Risg Uchel ar y cyd â gweithgarwch cloddio glo hanesyddol nad yw'n anghyffredin i ardal Llanelli. Efallai y bydd angen i gais cynllunio gael ei lywio gan Asesiad Risg Cloddio Glo.

### Tir halogedig

Efallai y bydd angen rhoi ystyriaeth bellach ar gam cais cynllunio i waith blaenorol ar y safle, gan gynnwys effaith bosibl tir halogedig.

### Ecoleg

Byddai angen rhoi ystyriaeth bellach i arolygon ecolegol a chynefinoedd o fewn y safle. Fodd bynnag, ni chafwyd gwrthwynebiad gan CNC.

## **d) A yw nifer y lleiniau a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y Cynllun?**

Tynnir y cyfeiriad at y datganiad sefyllfa sy'n ymwneud â AALISTh 2019 a'r angen a nodwyd y nodir ynddo. Tynnir sylw hefyd at hysbysiad Llywodraeth Cymru ar adolygu eu methodoleg AALISTh.

Mae astudiaeth 2019 yn nodi'r angen heb ei ddiwallu o 19 cae yn 2019, 23 llain erbyn 2024 (5 mlynedd) a 31 llain erbyn diwedd cyfnod y cynllun yn 2033. Nid yw diweddariad i nodi'r angen ychwanegol wedi digwydd o ystyried cyngor Llywodraeth Cymru.

Mae'r datganiad sefyllfa yn cyfeirio at sawl caniatâd cynllunio ar gyfer caeau Sipsiwn a Theithwyr newydd o fewn y sir. Ers yr AALISTh 2019 mae 27 o leiniau wedi cael caniatâd cynllunio ar safleoedd preifat gan gynnwys 5 llain goddefedig yn cael caniatâd cynllunio.

Mae dyraniad y safle wedi bod trwy ymarfer rhygnu helaeth gydag amryw o opsiynau ar y safle. Mae'r opsiynau'n ystyried datblygu tir yr Awdurdod Lleol yn unig, gyda chynllun safle dangosol yn dangos hyd at 7 cae posibl.

Roedd yr ymarfer hefyd yn dangos amryw o opsiynau i gynnwys tir trydydd parti ac ailgyfluniad posibl defnyddiau eraill. Mae hyn yn dibynnu ar yr Awdurdod Lleol i allu prynu tir. Mae'r ymarfer gwarchae a chyfluniad y safle yn nodi'r potensial ar gyfer 16 llain. Ar y pwynt hwn, er bod ystyriaethau cychwynnol wedi'u rhoi i brynu'r tir ychwanegol hwn, nid oes unrhyw drafodaethau parhaus yn cael eu cynnal.

O ystyried y caniatâd cynllunio ar safleoedd preifat o fewn y sir, ac yn enwedig y rhai o fewn ardal Llanelli, ystyrir y gall y tir o fewn perchnogaeth yr awdurdod lleol gefnogi i ddiwallu anghenion ychwanegol a chael ei gyflawni o fewn cyfnod y cynllun

e) **Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safleoedd?**

Byddai'r Cyngor yn ceisio cyflawni unrhyw gynllun arfaethedig gan ddefnyddio ffrydiau ariannu sydd ar gael i'r awdurdod ynghyd ag unrhyw gyfalaf arall sydd ar gael o fewn darpariaethau ariannol y Cyngor. Nodir bod cyfran y safle a nodwyd ym Mhenyfan o fewn perchnogaeth y cyngor.

Yn ogystal â chyhoeddi AALISTh yn y dyfodol, o ystyried natur darpariaeth Sipsiwn a Theithwyr a nodwyd ers astudiaeth 2019, bydd y Cyngor yn ceisio darparu'r lleiniau gofynnol yn dilyn cyhoeddi astudiaeth wedi'i diweddarau. Serch hynny, nodir y gellir ymgymryd ag unrhyw ddarpariaeth ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr drwy bolisi cynllunio GPT1 sy'n caniatáu datblygu lleiniau trwy bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf.

f) **A yw'r dyraniadau'n hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun?**

Na. Tynnir y cyfeiriad at argaeledd safleoedd preifat a nodwyd yn y datganiad sefyllfa a gall ddiwallu swm sylweddol o'r angen ychwanegol a amlygir yn yr AALISTh. Cyfeirir hefyd at bolisi cynllunio cenedlaethol a pholisi'r CDLI Diwygiedig i ganiatáu cynigion ar gyfer safleoedd sipsiwn newydd, neu estyniadau i safleoedd awdurdodedig

## Pen-y-bryn (estyniad), Bynea, Llanelli

### a) Beth yw'r defnydd presennol o'r dyraniadau?

Gwag / Llwyntir

### b) Beth yw'r defnydd arfaethedig o'r dyraniad?

Estyniad i'r safle Sipsiwn a Theithwyr ym Mhenybryn.



### c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safleoedd, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygiad o fewn cyfnod y Cynllun?

Cyfeirir at y dystiolaeth llifogydd a nodir yn y Cwestiynau Cychwynnol i'r Arolygydd. Mae tua 10% yn dod o fewn parthau llifogydd CNC 2 a 3 (llanw) ac mae'r elfen honno o'r safle yn dod o fewn Parthau Amddiffyn TAN15. Bydd yn ofynnol i unrhyw gais cynllunio mewn perthynas â'r safle ystyried y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio a chael ei gefnogi gan dystiolaeth briodol. Cyfeirir at y gwaith tystiolaethol a wnaed fel rhan o'r ACLIS (dogfen gyflwyno CSD226)

Nid oes unrhyw gyfyngiadau a nodwyd pellach yn ymwneud â'r safle. Byddai angen rhoi ystyriaeth bellach i arolygon ecolegol a chynefinoedd o fewn y safle. Fodd bynnag, ni chafwyd gwrthwynebiad gan CNC.

### d) A yw nifer y caeau a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y Cynllun?

Mae natur fach y dyraniad arfaethedig yn briodol ar gyfer ei leoliad, yn enwedig fel estyniad i'r safle Sipsiwn a Theithwyr presennol a chydawsedd unedau teuluol tebyg ym Mhenybryn. Yn seiliedig ar ddwysedd safle presennol Penybryn

ac ystyried Canllawiau Llywodraeth Cymru ar ddylunio safleoedd sipsiwn a theithwyr, amcangyfrifir y gallai'r estyniad gynnwys rhwng 4-6 llain.

**e) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r gwefannau?**

Byddai'r Cyngor yn ceisio cyflawni unrhyw gynllun arfaethedig gan ddefnyddio ffrydiau ariannu sydd ar gael i'r awdurdod ynghyd ag unrhyw gyfalaf arall sydd ar gael o fewn darpariaethau ariannol y Cyngor. Nodir bod holl y safle ym Mhenybryn o fewn perchnogaeth y cyngor.

Yn ogystal â chyhoeddi AALISTh yn y dyfodol, o ystyried natur darpariaeth Sipsiwn a Theithwyr a nodwyd ers astudiaeth 2019, bydd y Cyngor yn ceisio darparu'r lleiniau gofynnol yn dilyn cyhoeddi astudiaeth wedi'i diweddarau. Serch hynny, nodir y gellir ymgymryd ag unrhyw ddarpariaeth ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr drwy bolisi cynllunio GPT1 sy'n caniatáu datblygu lleiniau trwy bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf.

**f) A yw'r dyraniadau'n hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun?**

Na. Cyfeirir at argaeledd safleoedd preifat a nodwyd yn y datganiad sefyllfa a gall ddiwallu swm sylweddol o'r angen ychwanegol a amlygir yn AALISTh. Cyfeirir hefyd at bolisi cynllunio cenedlaethol a pholisi'r CDLI Diwygiedig i ganiatáu cynigion ar gyfer safleoedd sipsiwn newydd, neu estyniadau i safleoedd awdurdodedig.