



Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Testun

Awst 2018

Papur Testun 1: Tai

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gallwn ddarparu'r ddogfen hon ar CD, yn electronig neu mewn print mawr a gallwn ei chyfieithu i ieithoedd eraill, cysylltwch â y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Cynnwys

1.	Rhagarweiniad.....	4
2.	Pwrpas y Papur Testun hwn	4
3.	Newidiadau Allweddol i Ddeddfwriaeth a Pholisi (ers mabwysiadu'r CDLI).....	4
3.1	Cenedlaethol.....	4
3.2	Rhanbarthol	8
3.3	Lleol.....	9
4.	Polisi CDLI – Y Sefyllfa Bresennol.....	13
5.	Canfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blyneddol ar y CDLI a Chasgliadau'r Adroddiad Adolygu.....	13
6.	Materion allweddol	16
7.	Polisiâu diwygiedig a newydd arfaethedig.....	24
8.	Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol.....	25
9.	Casgliad.....	25
	Atodiad 1: Polisiâu CDLI Presennol.....	27
	Atodiad 2: Tablau o Bolisi Cynllunio Cymru, 9 Rhifyn.....	37

1. Rhagarweiniad

Y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yw'r cynllun defnydd tir cyntaf a mwyaf blaenllaw sy'n nodi cyfleoedd i ddatblygu ar gyfer safleoedd penodol mewn ymateb i anghenion y gymuned am ragor o dai, swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau. Mae hefyd yn ceisio cynnal, amddiffyn a gwella lle bo hynny'n briodol, yr agweddau hynny ar yr amgylchedd adeiledig a naturiol sy'n bwysig wrth ddiffinio ansawdd a sensitifrwydd y lleoedd rydym yn eu gwerthfawrogi, eu mwynhau, symud drwyddynt, a byw ynddynt. Nod y CDLI yn y pendraw fydd darparu datblygu cynaliadwy.

Mae'r CDLI yn gerbyd sy'n caniatáu'r Cyngor i ddiffinio ei flaenoriaethau twf a datblygu allweddol a bydd yn darparu fframwaith parhaus o bolisiau i arwain penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

2. Pwrpas y Papur Testun hwn

Mae hwn yn un o gyfres o bapurau testun a luniwyd i lywio cynhyrchu Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy (CDLIN). Eu nod yw dehongli'r dystiolaeth a'r canllawiau perthnasol mewn perthynas â'r testun penodol a nodi'r materion allweddol y bydd angen i'r Cynllun fynd i'r afael ag o yn ogystal â dulliau polisi i'w hymgorffori yn y Cynllun. Lluniwyd pob papur testun o dystiolaeth fanwl y deillio o Bapurau Cefndirol y CDLI (dogfennau technegol sy'n ffurfio'r sail tystiolaeth ar gyfer y CDLI Newydd.) Mae papurau testun wedi eu cynllunio i drafod meysydd testun allweddol sy'n cael eu trafod ar hyn o bryd yn y CDLI a fabwysiadwyd ac yn crynhoi'r data technegol sydd wedi ei gynnwys yn y Papurau Cefndirol fel bod y data a gyflwynir yn hygyrch i ddarllenwyr. Mae papurau testun yn gosod safle llinell sylfaen ac yn nodi materion allweddol sy'n wynebu'r Fwrdeistref Sirol y bydd angen i'r CDLI Newydd fynd i'r afael â nhw.

Bwriad y Papurau Testun yw rhoi cyfle cynnar i fudd-ddeiliaid a'r cyhoedd i gyfrannu at y Cynllun. Mae'r papur testun hwn yn cynnwys materion allweddol yn ymwneud Thai.

3. Newidiadau Allweddol i Ddeddfwriaeth a Pholisi (ers mabwysiadu'r CDLI)

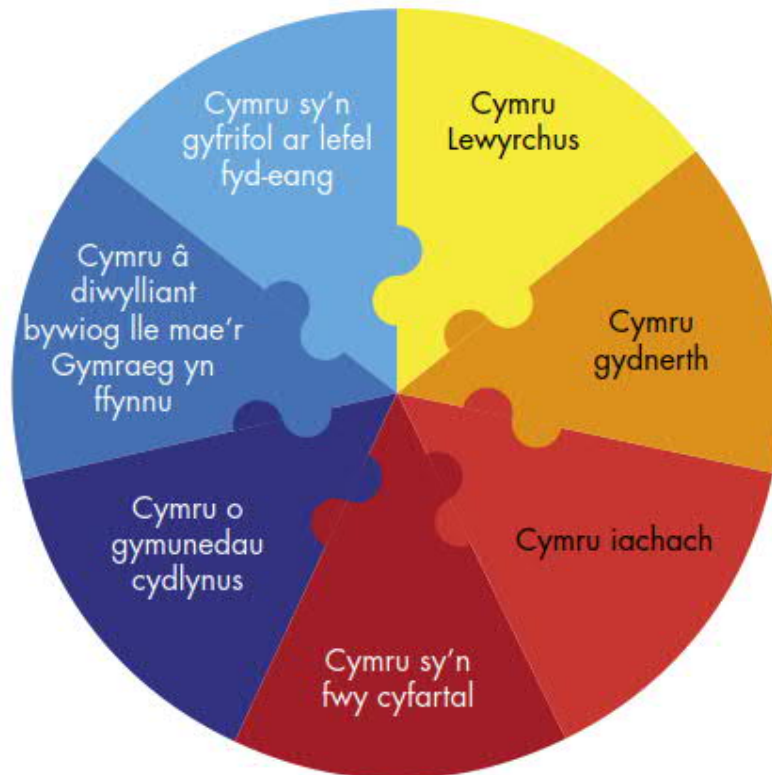
3.1 Cenedlaethol

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (2015)

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar gyrf cyhoeddus i sicrhau datblygu cynaliadwy. Nid yw'r cysyniad hwn yn un newydd ond mae wedi'i ehangu o dan y Ddeddf ac mae'n dweud bod angen gwella'r pedair agwedd ar les: lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae'n awgrymu y dylai cyrff cyhoeddus fel cyngorau feddwl mwy am y tymor hir, cydweithio'n well â sefydliadau eraill a chymunedau i atal problemau a defnyddio dull mwy cysylltiol.

Mae'r Ddeddf yn nodi saith 'nod lles' i helpu i sicrhau bod cyrff cyhoeddus i gyd yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o weld Cymru gynhaliol (gweler Ffigur 1 isod).

Mae'r Ddeddf hefyd yn nodi pum ffordd o weithio; hirdymor, integreiddio, cyfranogi, cydweithio ac atal. Bydd pob un yn cael eu cynnwys ym mhroses y CDLI Newydd.



Ffigur 1: Nodau Lles (LIC)

Deddf Cynllunio (Cymru) (2015)

Cyflwynodd Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 bwrpas ar gyfer y system gynllunio, gan ddatgan y dylai unrhyw gorff statudol sy'n cyflawni swyddogaeth cynllunio ymarfer y swyddogaethau hynny yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy fel y diffinnir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Felly mae'r system gynllunio yn angenrheidiol ac yn ganolog er mwyn cyflawni datblygu cynaliadwy yng Nghymru. Mae'n darparu fframwaith polisi a deddfwriaethol i reoli'r defnydd a datblygiad o dir ym mudd y cyhoedd fel ei fod yn cyfrannu'n gadarnhaol i gyflawniad y nodau lles.

Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC)

Mae Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn gofyn i Lywodraeth Cymru (LIC) gynhyrchu a diwygio'r FfDC. Rhaid i'r FfDC gynnwys cyfnod o 20 mlynedd gan gymhwyso blaenoriaethau'r Llywodraeth i un cyfeiriad cydlynol, gan ddynodi goblygiadau defnydd tir y nodau ac amcanion allweddol. Bydd y FfDC yn gosod blaenoriaethau defnydd tir LIC a darparu fframwaith defnydd tir cenedlaethol ar gyfer y CDS a'r CDLI. Mae'r FfDC yn canolbwyntio ar faterion defnydd tir a datblygu sydd o bwysigrwydd cenedlaethol, gan ddynodi meysydd o gyfleoedd a newid mawr, a chynorthwyo i gydlynu darpariaeth polisiau LIC i uchafu canlyniadau cadarnhaol. Mae'r FfDC yn ffurfio rhan o'r cynllun datblygu statudol a rhaid i'r CDS a'r CDLI gydymffurfio'n gyffredinol gyda'r FfDC.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016 a 10 - drafft ymgynghori, 2018)

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi polisiau cynllunio defnydd tir LIC ac yn darparu cyd-destun ar gyfer cynllunio defnydd tir yng Nghymru. Mae'n cael ei ategu gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TANs); a llythyrau sy'n egluro polisiau. Mae'r PCC, TANs a llythyrau sy'n egluro polisiau yn cynnwys y polisi cynllunio cenedlaethol. Dylid ystyried y polisi cynllunio cenedlaethol wrth baratoi holl haenau cynlluniau datblygu. Bydd y PCC yn eistedd ochr yn ochr â'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC) a fydd yn nodi lle mae angen isadeiledd a thwf pwysig cenedlaethol a sut all y system gynllunio ar lefel cenedlaethol, rhanbarthol a lleol ei ddarparu drwy roi cyfeiriad ar gyfer Cynlluniau Datblygu Strategol (CDS) a Chynlluniau Datblygu Lleol (CDLI).

Mae PCC 9 yn dweud y dylai awdurdodau lleol fabwysiadu dull corfforaethol, yn cynnwys cynrychiolwyr tai a chynllunio yn y sectorau cyhoeddus a phreifat, a'u cymunedau wrth baratoi a chydlynu cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol. Wrth baratoi cynlluniau datblygu, mae'n bwysig bod y strategaeth tai lleol a strategaeth cymuned leol berthnasol yn cael eu hystyried yn llawn fel bod penderfyniadau a pholisiau cynllunio yn cydweddu â'r amcanion tai.

Wrth gynllunio'r ddarpariaeth ar gyfer tai newydd, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gydweithio gydag awdurdodau tai, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, adeiladwyr tai, datblygwyr, tiffeddianwyr a'r gymuned.

Yn PCC 10 mae'r thema 'Egniol a Chymdeithasol' yn cynnwys tai, manwerthu, canolfannau masnachol, cyfleusterau cymunedol, gofodau hamdden a chludiant. Mae'r thema hwn yn hyrwyddo darpariaeth o ystod o gartrefi wedi'u dylunio a'u lleoli'n dda, sy'n hygyrch i'r canolfannau manwerthu a masnachol presennol sydd wedi'u lleoli yng nghalon ein cymunedau. Mae'n pwysleisio wrth gynllunio a rheoli datblygiadau yn y dyfodol, rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod gan breswylwyr cymunedau presennol a chymunedau newydd fynediad at ystod briodol o gyfleusterau cymunedol yn cynnwys hamdden, iechyd ac addysg. Mae'n hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol fel lleoliadau ar gyfer ystod o weithgareddau, gan gydnabod eu pwysigrwydd cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd. Mae'n cydnabod pwysigrwydd cyfleusterau cymunedol a gofodau hamdden ar gyfer ein hiechyd, lles a safon byw ac yn diogelu a hyrwyddo'r rhain yn unol â chanlyniadau creu lleoedd cynaliadwy cenedlaethol troswaol.

Mae PCC 10 yn datgan:

'Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio ddeall holl agweddau'r farchnad dai yn eu hardal, a fydd yn cynnwys y gofyn am dai, y cyflenwad o dai a'r tai a ddarperir. O ganlyniad, bydd modd i awdurdodau cynllunio ddatblygu polisiau tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy ar sail tystiolaeth yn eu cynlluniau datblygu a gwneud penderfyniadau rheoli datblygu ar sail tystiolaeth sy'n canolbwyntio ar greu a gwella Lleoedd Cynaliadwy. Dylai datblygiadau tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig gynnwys cymysgedd o fathau, deiliadaeth, a meintiau tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy i ddiwallu'r amrywiaeth o anghenion tai dynodedig a chyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy a chydlynus.'

Rhaid i'r system gynllunio:

- *Nodi cyflenwad o dir i helpu i fodloni'r gofyniad tai a diwallu anghenion gwahanol gymunedau ledled pob deiliadaeth;*

- *Sicrhau bod modd 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; a*
- *Canolbwyntio ar fodloni'r gofyniad a'r cyflenwad tai cysylltiedig.'*

Rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol hefyd ddeall y farchnad dai lleol a'r ffactorau sy'n dylanwadu ar y gofynion am dai dros gyfnod y cynllun. Rhaid i ofynion y Cynllun Datblygu gael ei nodi'n glir a bod yn seiliedig ar yr amcanestyniadau poblogaeth ddiweddaraf, lefelau twf cyflogaeth a gofynion tai fforddiadwy mewn cyswllt â'r Aseiad Marchnad Dai Lleol a thystiolaeth CDLIN eraill fel bo'n briodol.

Nodyn Cyngor Technegol 1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Diwygiwyd Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1 ym mis Ionawr 2015. Gwnaeth y newid hwn wahaniaethau sylfaenol i gategoreiddio safle a chyfrifiad y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai; y mwyaf nodedig oedd tynnu dull cwblhau yn y gorffennol fel ffordd o gyfrifo'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai. Mae hyn hefyd wedi arwain at ACLlau heb gynllun datblygu wedi ei fabwysiadu a methu â dangos os oes ganddynt gyflenwad 5 mlynedd. Ar hyn o bryd nid oes gan Gonwy gyflenwad 5 mlynedd, felly gellir dadlau na fydd hyn yn cael effaith mawr. Serch hynny, mae hyn yn rheswm arall i Gonwy ddatblygu'r Adolygiad CDLI yn gyflym yn unol â'r Cytundeb Cyflawni, er mwyn sicrhau bod y CDLIN yn cael ei fabwysiadu cyn i'r CDLI presennol ddod i ben yn 2022.

Nid yw'r ffocws ar ddefnydd dull gweddilliol ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn y TAN1 presennol yn ystyried yr ôl-groniad o ddarpariaeth tai cyn mabwysiadu'r CDLI, ac nid yw'n cydnabod effaith yr argyfwng economaidd ar anghenion tai yng Nghonwy. Mae hyn yn fater sydd wedi ei godi gan Sir Conwy drwy amryw o ffyrdd yn cynnwys trwy'r CLILC a thrwy Adroddiadau Monitro Blynnyddol.

Mae LIC wedi cyflawni ymgynghoriad yn ddiweddar i ddatgymhwyso paragraff 6.2 TAN1, sy'n datgan:

Dylai ffigwr y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai hefyd gael ei drin fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Pan fo'r astudiaeth gyfredol yn dangos bod y cyflenwad tir yn llai na'r cyflenwad 5 mlynedd ofynnol, neu lle nad oedd modd i'r awdurdod cynllunio lleol gynnal astudiaeth (gweler 8.2 isod), dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ddelio â cheisiadau cynllunio os yw'r datblygiad fel arall yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol.

Mae Conwy wedi ymateb i'r ymgynghoriad a disgwylir am y canlyniadau nawr. Yn ogystal, mae LIC wedi cyhoeddi y bydd adolygiad cynhwysfawr o'r ddarpariaeth o dai. Nid yw manylion pellach ar hyn ar gael eto, felly ar hyn o bryd nid oes modd gywybod pa effaith y caiff hyn ar y CDLIN a'r gofynion tai.

Er gwaethaf y pwysigrwydd sy'n gysylltiedig â'r ddarpariaeth o dai a'r cyflenwad 5 mlynedd, ar amser Archwilio CDLI Conwy, nid oedd angen i'r ACLI ddangos bod ganddynt gyflenwad 5 mlynedd wrth ei fabwysiadu. Mae hyn wedi newid erbyn hyn, gyda TAN1 3.2 yn ei gwneud yn glir bod y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn ystyriaeth bwysig wrth Archwilio'r CDLI, felly bydd angen i Gonwy sicrhau bod safleoedd dynodedig a ffynonellau eraill o dai a nodwyd yn y CDLIN yn gallu cael eu darparu, a chael eu darparu o fewn yr amserlenni sydd yn ofynnol i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd. Gall hyn fod yn arbennig o bwysig o ran safleoedd mawr lle gall ofynion isadeiledd ac amseroedd datblygu ar gyfer safleoedd olygu ei bod hi'n anodd

cwblhau datblygiadau mawr yn y blynyddoedd yn dilyn mabwysiadu'r CDLI. Oherwydd hyn, bydd y broses o asesu a dewis dyraniadau ar gyfer y CDLIN yn fwy trylwyr na'r rhai blaenorol, a bydd angen i dirfeddianwyr gyflwyno tystiolaeth i ddangos darpariaeth y safleoedd os cânt eu dyrannu.

Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio (LIC 2017)

Nod Llywodraeth Cymru yw datblygu dealltwriaeth a rennir rhwng y diwydiant adeiladu tai ac awdurdodau cynllunio lleol am bwysigrwydd asesiadau cywir o ddarpariaeth / hyfywedd y safleoedd ar bob cam o'r broses cynllunio. Pwrpas yr ymchwil hwn oedd canfod rhesymau pam bod ymrwymadau neu ddyraniadau tai sy'n cael eu hasesu fel rhai y gellir eu darparu yn ystod y broses Cynllun Datblygu Lleol, yn oedi oherwydd materion hyfywedd yn ystod camau diweddarach y cynllunio, a gwneud argymhellion o ran newidiadau pellach i'r polisi cynllunio, prosesau a/neu ymddygiad, sy'n mynd i'r afael â chanfyddiadau'r ymchwil. Cymrodd CBSC ran yn yr astudiaeth fel astudiaeth achos awdurdod cynllunio lleol gyda CDLI wedi'i fabwysiadu.

Mae'r astudiaeth yn gwneud nifer o argymhellion yn cynnwys:

- Gwerthusiadau safle mwy manwl adeg cyflwyno safle ymgeisiol
- Asesiadau hyfywedd amlinellol i'w paratoi cyn eu dyrannu
- ACLI i wneud mwy o ddefnydd o ddad-ddyrannu safleoedd
- Datblygu strategaethau gwaredu y gellir eu cyflawni ar gyfer tir mewn perchnogaeth gyhoeddus
- Cynnwys ymgymrwyr statudol yn gynnar ac yn effeithiol yn y broses o lunio CDLI
- Mwy o graffu ar wybodaeth trywydd tai yn ystod y broses CDLI
- Mwy o ymwybyddiaeth o hyfywedd a hyfforddiant ar gyfer budd-ddeiliaid
- Dylai asesiadau hyfywedd fod yn destun mwy o dryloywder
- Cyfraniadau datblygwyr i'w hamlinellu adeg y cam cyn ymgeisio
- Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol i ystyried ffyrdd mwy arloesol o ddarparu tai fforddiadwy
- Canllawiau clir ar y broses hyfywedd

3.2 Rhanbarthol

Cynllun Datblygu Strategol (CDS)

Mae Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn darparu fframwaith cyfreithiol ar gyfer paratoi'r CDS. Dylai'r CDS gael ei baratoi ar sail ranbarthol a dylai adlewyrchu ardaloedd gweithredol, i fynd i'r afael â materion megis marchnadoedd tai rhanbarthol, patrymau teithio i'r gwaith ac ardaloedd ar gyfer cyfleoedd economaidd. Rhaid i'r CDS ganfod darpariaeth tai i'w darparu drwy'r CDLI, yn cynnwys meysydd chwilio/dyraniadau strategol ar gyfer safleoedd cyflogaeth strategol, cefnogi isadeiledd cludiant ac isadeiledd gwyrdd strategol (yn cynnwys lleiniau glas). Mae paratoadau CDS yn caniatáu i gyfleoedd a heriau gael eu hystyried a'u cynllunio mewn ffordd integredig a chynhwysfawr, gan hyrwyddo cyflawniad canlyniadau cynllunio cadarnhaol. Rhaid i CDS gydymffurfio'n gyffredinol gyda'r FfDC.

Gweledigaeth Twf ar gyfer Economi Gogledd Cymru (Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru – 2016)

Nodau'r weledigaeth yw;

- Gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Gogledd Cymru;
- Cefnogi a chadw pobl ifanc yng nghymunedau'r rhanbarth;
- Mynd i'r afael â diweithdra ac anweithgarwch ar draws y rhanbarth;
- Cefnogi a galluogi buddsoddiad sector breifat yn y rhanbarth i hybu cynhyrchiant economaidd a gwella perfformiad economaidd a chyflogaeth Gogledd Cymru.

O ran tai, mae'r weledigaeth yn ceisio mynd i'r afael â rhwystrau allweddol i ddarparu tai a sicrhau bod cyflenwad o dir digonol ar gyfer datblygiad preswyl ar gael i fodloni'r galw a'r angen a ragwelir, yn arbennig ailddefnyddio safleoedd tir llwyd. Hefyd, i ddarparu cefnogaeth i gynorthwyo gyda'r costau sy'n gysylltiedig ag adfer safleoedd, y ddarpariaeth o alluogi isadeiledd a'r diffyg cyllid a achosir gan fynediad cyfyngedig at fanciau a bydd cyllid sefydliadol ar gael.

3.3 Lleol

Cynllun Corfforaethol Conwy 2017-2022

Pwrpas y Cynllun Corfforaethol yw cyflwyno Blaenoriaethau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer y pum mlynedd nesaf, rhwng 2017 a 2022. Y blaenoriaethau ydi'r meysydd mae'r Cyngor eisiau rhoi sylw arbennig iddynt er mwyn cyflawni'r canlyniadau dinasyddion.

Mae'r canlyniadau fel a ganlyn:

- Mae pobl wedi'u haddysgu ac yn fedrus;
- Mae pobl yn ddiogel ac yn teimlo'n ddiogel
- Mae gan bobl fynediad at lety fforddiadwy ac addas o safon uchel sy'n gwella safon eu bywyd.
- Mae pobl yn iach ac yn egnïol.
- Mae pobl yn byw mewn sir gydag economi ffyniannus.
- Mae pobl yn gwerthfawrogi ac yn edrych ar ôl yr amgylchedd.
- Mae pobl yn byw mewn sir lle mae treftadaeth, diwylliant a'r iaith Gymraeg yn ffynnu.
- Mae pobl yng Nghonwy'n cyfrannu at eu cymuned. Maent yn cael gwybodaeth, yn cael eu cynnwys ac yn cael llais.

Ar draws holl feysydd gwaith, mae'r Cyngor wedi'u hymrwymo i sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu cenedlaethau'r dyfodol, gan ymdrechu i wneud y penderfyniadau gorau yng ngoleuni cyfyngiadau ariannol. Yn ogystal, mae'r Cynllun Corfforaethol yn ymrwymo i ystyried effaith y polisiau ar gymunedau gwledig, y rhai sy'n cael eu hamddiffyn gan y ddeddfwriaeth Cydraddoldeb a'r bobl sy'n byw mewn tldi. Bydd y Cyngor hefyd yn hyrwyddo'r Gymraeg, ac yn magu hyder i fod yn flaengar. Mae harneisio potensial technoleg i wella perfformiad, prosesau busnes ac effeithlonrwydd yn flaenoriaeth strategol hyd at 2022.

Twf y Boblogaeth

Mae bwletin ymchwil Proffil Poblogaeth y Cyngor yn edrych ar wybodaeth ddemograffig allweddol ar gyfer Conwy, gan gyflwyno'r data diweddaraf, cyd-destun

hanesyddol a darparu sylwebaeth ar yr hyn mae'r data yn ei ddangos. Mae'n amlinellu rhai o brif ganfyddiadau amcangyfrifon canol blwyddyn 2016 o boblogaeth a mudiad ac yn edrych ar ragamcaniadau poblogaeth 2014 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru. Penawdau'r bwletin yw;

- Amcangyfrifir mai maint poblogaeth preswylwyr Bwrdeistref Sirol Conwy ar 30 Mehefin 2016 oedd 116,550 o bobl.
- Ers 2006 mae poblogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy wedi cynyddu o 3,850, tua 3.1% - tua 0.3% y flwyddyn ar gyfartaledd.
- Rhwng canol 2015 a chanol 2016 roedd y newid mewn poblogaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy o ganlyniad i:
 - newid naturiol negyddol o -400 o bobl (1,100 o enedigaethau a 1,500 o farwolaethau);
 - cynnydd mudo net o 700 o bobl (daeth tua 5,100 o bobl i Fwrdeistref Sirol Conwy i fyw a gadawodd tua 4,400 o bobl).
- Erbyn 2036 rhagwelir:
 - os yw'r duedd mudo 5 mlynedd yn parhau, bydd gan Fwrdeistref Sirol Conwy boblogaeth o 118,500 – cynnydd o 1,950 (1.7%) o lefelau amcangyfrif canol-blwyddyn 2016.
 - os yw'r duedd mudo 10 mlynedd yn parhau, bydd gan Fwrdeistref Sirol Conwy boblogaeth o 118,600 – cynnydd o 2,050 (1.8%).
 - daw cynnydd net yn y boblogaeth o fudo mewnol, oherwydd byddai newid naturiol yn unig (genedigaethau a marwolaethau) yn arwain at leihad yn y cyfanswm.
 - bydd twf poblogaeth yn y grŵp oedran 65+ oed. Bydd nifer y bobl o oedran gwaith a'r boblogaeth dan 18 yn lleihau.

Er mwyn llywio'r CDLIN, bydd Uned Ymchwil a Gwybodaeth Corfforaethol y Cyngor yn darparu tystiolaeth bellach ar amcanestyniadau poblogaeth ac opsiynau twf cyflogaeth ac aelwydydd (Atgyfeiriwch at y Papur Cefndirol).

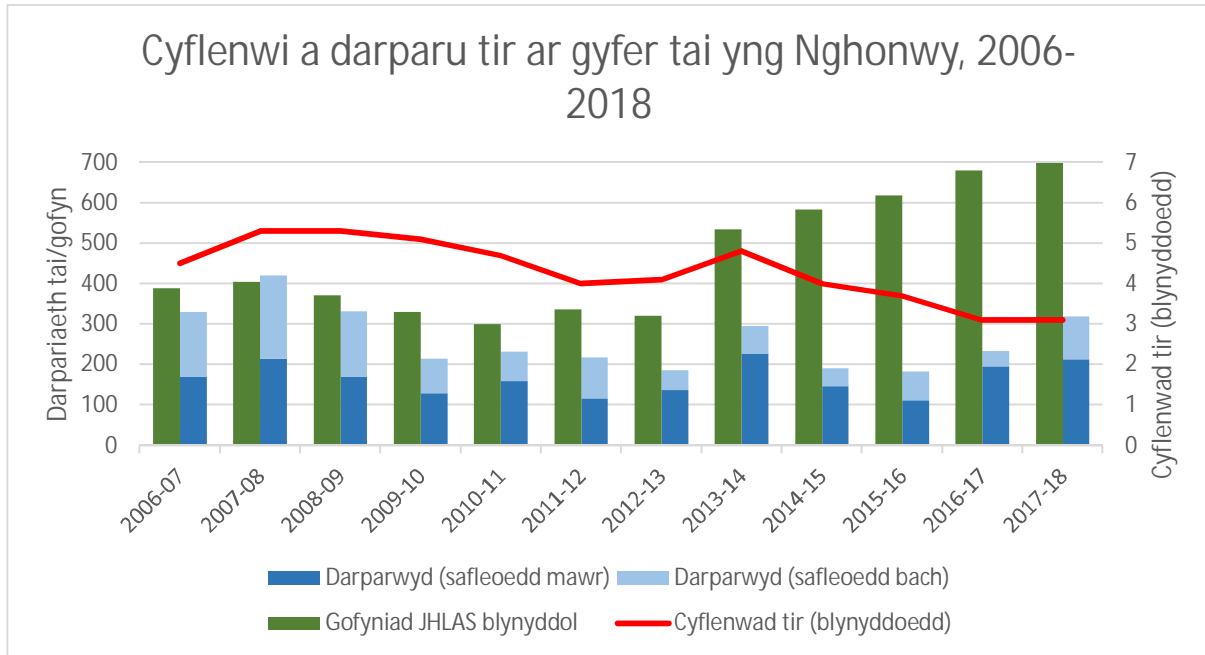
Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2016 - 2021

Mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn darparu tystiolaeth gadarn i lywio'r Strategaeth Tai Lleol a'r Cynllun Datblygu Lleol yng Nghonwy. Mae Asesiad o'r Farchnad Dai yn asesu angen o ran tai presennol ac yn y dyfodol o fewn Conwy ac yn nodi'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghonwy dros y pum mlynedd nesaf (2016-2021), mae hefyd yn llywio'r ddarpariaeth o dai'r farchnad agored o ran maint a math er mwyn sicrhau bod cymysgedd priodol o dai ar gael.

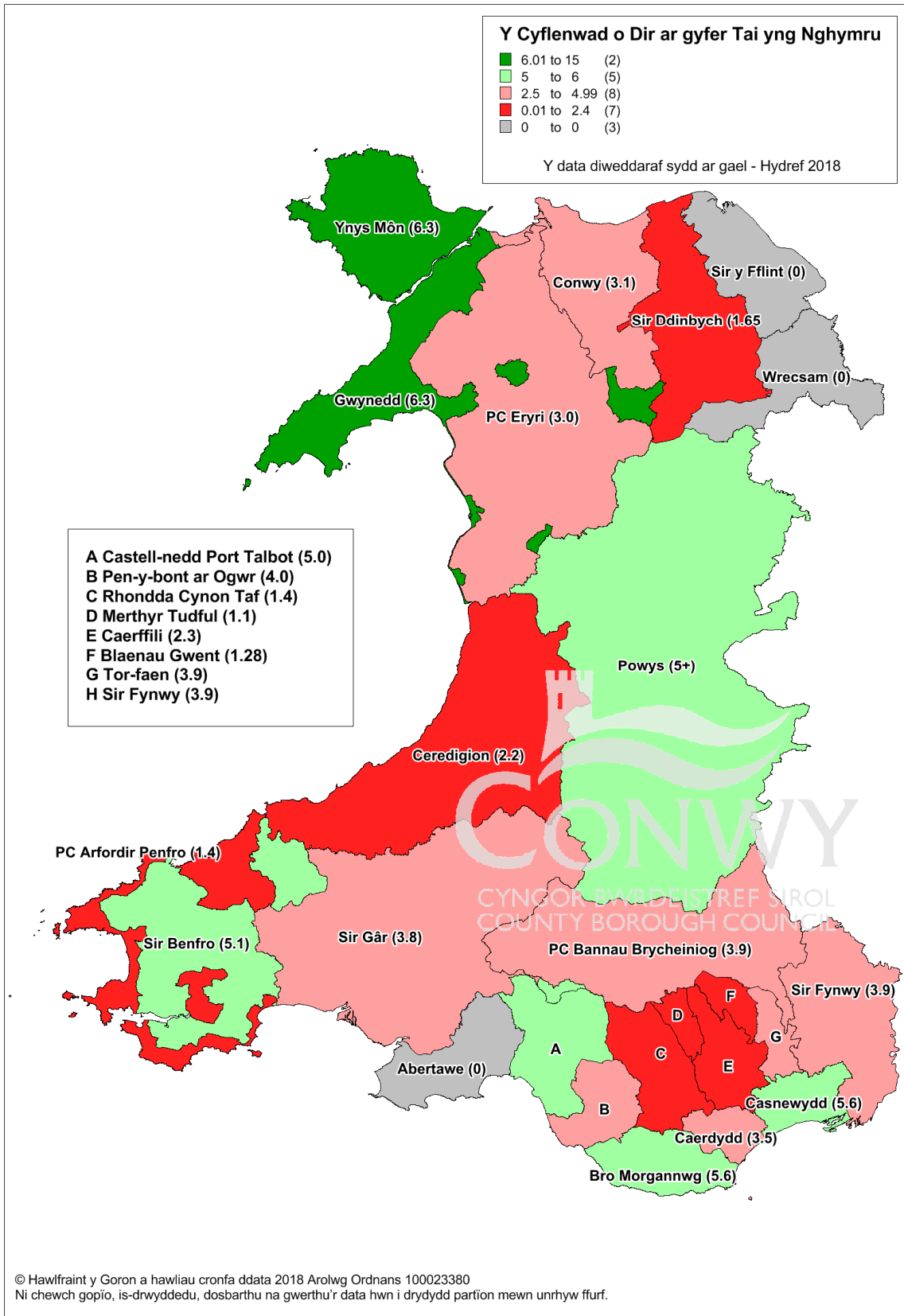
Mae rhagamcaniadau poblogaeth ar gyfer Conwy yn dangos y bydd cyfanswm y boblogaeth yn tyfu fymryn dros y pum mlynedd nesaf. Bydd newidiadau yn y boblogaeth yn creu angen newydd o ran tai yn ogystal â'r ôl-groniad o angen o ran tai ar draws Conwy sydd heb ei fodloni eto. Fodd bynnag, mae'r angen ychwanegol o ran tai yng Nghonwy yn dod yn bennaf o ffurfiannau aelwydydd newydd o fewn y boblogaeth bresennol. Mae'r angen newydd hwn o ran tai yn ychwanegu at y pwysau presennol ar y farchnad dai.

Cydstudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai (2018)

Mae Cydstudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai 2018 wedi ei gyhoeddi, sy'n dangos bod gan Gonwy gyflenwad 3.1 blynedd. Mae hyn yn cynrychioli diffyg o 1357 annedd. I fodloni targed tai CDLI bydd angen adeiladu 699 annedd bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf. Er bod cynnydd calonogol yn y tai sydd wedi'u cwblhau yn 2017-18, i gyfanswm o 320 (yr uchaf ers 2008-09) mae'n rhy gynnar i gadarnhau os yw hyn yn ddigwyddiad tymor byr, neu'n duedd cynyddol yn y ddarpariaeth tai. Fodd bynnag, yr hyn sy'n amlwg yw bod y tebygolrwydd i Gonwy gyflawni cyflenwad 5 mlynedd cyn mabwysiadu'r CDLIN yn isel iawn. Mae hwn yn duedd drwy gydol Cymru, fel y mynegir yn y siart a'r map ar y tudalennau canlynol.



Ffynhonnell: SPPS CBSC



Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr

Yn ôl Deddf Tai (Cymru) 2014 mae'n ofynnol i awdurdodau lleol asesu anghenion llety teuluoedd Sipsiwn a Theithwyr a dyrannu safleoedd i ddiwallu'r anghenion a nodir. Os yw Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr yn canfod angen nas diwallwyd, dylai awdurdod cynllunio ddyrannu safleoedd digonol yn eu cynllun datblygu i sicrhau bod y gofynion llain a nodir ar gyfer defnydd preswyl a/neu dramwy yn cael eu diwallu. Bydd angen i awdurdodau cynllunio ddangos bod safleoedd yn addas ac y gellir eu darparu yn ôl yr amserlenni a nodir. Wrth lunio polisïau, dylai awdurdodau cynllunio ymgynghori â darparwyr tai cymdeithasol, cynrychiolwyr Sipsiwn a Theithwyr a thirfeddianwyr yn yr ardaloedd hynny sy'n debygol o fod yn briodol ar gyfer safleoedd Sipsiwn.

Mae'r Cyngor wedi darparu safle preswyl 4 llain ar gyrion tref Conwy sydd yn llawn. Canfu'r Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr 2017 yr angen am safle tramwy ychwanegol ar gyfer 7 llain. Mae 'galwad am safleoedd' wedi ei gynnal, ac mae'r safleoedd eiddo preifat ac eiddo cyhoeddus sydd wedi'u cyflwyno'n cael eu hasesu, gyda'r golwg o ddarparu safle tramwy cyn gynted â bod hynny'n ymarferol bosibl. Yn amodol ar gytundeb pellach y Cabinet, bydd y safle a ffafir yn cael ei ddatblygu trwy gyflwyno cais cynllunio ffurfiol a/neu drwy broses ffurfiol y CDLIN.

Creu lleoedd

Mae Creu Lleoedd bellach yn ffurfio craidd Polisi Cynllunio Cymru a dylid ei groesawu wrth wneud cynlluniau a phenderfyniadau rheoli datblygu i gyflawni'r nod o greu mannau cynaliadwy yn unol ag amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae Creu Lleoedd yn ddull aml-ddimensiwn i gynllunio, dylunio a rheoli a diogelu a gwella ardaloedd. Mae'n ymwneud ag ymateb i'r amgylchoedd drwy ddeall hanes a datblygiad lle, ei swyddogaeth ac, yn bwysicaf oll, ei drigolion a'u perthynas â'r ardal leol. Mae'r Cynllun wedyn yn ymwneud â darparu newid sy'n cyfrannu at ei nodau amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol. Mae'n defnyddio asedau ac anghenion cymuned leol fel ysbrydoliaeth ar gyfer creu lleoedd da, gweithredol sy'n hyrwyddo iechyd, hapusrwydd a lles pobl.

Mae Cynllun Creu Lleoedd Abergele wrthi'n cael ei baratoi. Bydd yn cael ei ddarparu gan y gymuned leol a bydd hefyd yn eiddo i'r gymuned leol a phan fydd wedi'i lunio'n derfynol bydd yn gosod y materion sydd angen mynd i'r afael â nhw yn Abergele gyda Chynllun Gweithredu a Monitro wedi'i lunio i fynd i'r afael â'r materion hynny. Hon fydd y ddogfen gyfeirio leol er mwyn sicrhau cymuned well a chynaliadwy.

4. Polisi CDLI – Y Sefyllfa Bresennol

Cafodd y CDLI ei fabwysiadu yn Hydref 2013 a hyd yma mae wedi bod drwy'r broses Monitro Blyneddol bedair gwaith. Mae adran nesaf y papur testun hwn yn mynd i'r afael â chanfyddiadau allweddol sydd wedi codi o'r Adroddiadau Monitro Blyneddol. Mae polisïau CDLI presennol ar dai ar gael yn Atodiad 1 er mwyn cyfeirio atynt.

5. Canfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blyneddol ar y CDLI a Chasgliadau'r Adroddiad Adolygu

Mae nifer o ddangosyddion sy'n ymwneud â'r strategaeth dai lle mae'r targedau wedi cael eu methu. O ran y dangosyddion allweddol yn ymwneud â'r ddarpariaeth dai a chyflenwad tir, mae hyn yn bennaf oherwydd materion y farchnad dai a'r economi

ehangach sydd wedi arwain at broblemau lleol. Er bod ffyrdd bychain y gellir defnyddio polisiau CDLI i gynorthwyo'r ddarpariaeth dai, e.e. rhoi hyblygrwydd o ran gofynion rhwymedigaeth gynllunio, cynhyrchu canllaw cynllunio atodol, cynnal asesiadau hyfywedd safle, yn gyffredinol mae'r materion tu hwnt i reolaeth yr ACLI ac felly nid yw methu â bodloni'r targedau hyn yn cynrychioli problem sylfaenol yng ngweithrediad y polisiau CDLI perthnasol.

Er mai'r prif faterion sy'n parhau i effeithio ar adeiladu tai yw'r farchnad dai a chyfraddau datblygu ar safleoedd tai, mae materion darparu wedi taro rhai safleoedd. Cododd ddatblygwyr bryderon yn ystod y broses cydastudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai am yr amserlen ar gyfer rhyddhau safleoedd sy'n eiddo i CBSC, gan fod nifer o'r rhain yn ffurfio rhan o'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai.

Mae'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol wedi bod o dan y targed, er nad yw mor isel â'r ddarpariaeth o dai'r farchnad agored; yn rhannol oherwydd y ddarpariaeth o gynlluniau mawr drwy'r cymdeithasau tai. Mae safleoedd eithriadau hefyd wedi dioddef ac mae'r targed wedi'i fethu, er bod nifer o anheddau ar safleoedd eithriadau ar y gweill. Mae'r ceisiadau a gytunwyd ar safleoedd a ddynodwyd a safleoedd ar hap yn cyfrannu tuag at y cyflenwad o dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy ar draws yr awdurdod, gyda math a graddfa'r datblygiadau yn briodol i anghenion lleol, yn unol ag Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a thystiolaeth gan y Strategaeth Dai. Mabwysiadwyd y CCA Tai Fforddiadwy ym mis Gorffennaf 2017 a dylai hyn gynorthwyo â darpariaeth o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn y dyfodol.

Mae cartrefi gwag sydd yn ôl mewn defnydd wedi rhagori'r targed o 25 y flwyddyn unwaith eto. Mae dau addasiad o anheddau sengl i dai amlfeddiannaeth wedi eu cymeradwyo ar apêl yn ystod cyfnod adroddiad monitro blynyddol. Mae'r CCA ar dai amlfeddiannaeth wedi ei ohirio, i aros am adolygiad y CDLI.

Cymeradwywyd caniatâd cynllunio llawn ar gyfer safle Sipiwn a Theithwyr preswyl ym mis Ebrill 2015, dechreuodd gwaith ar y safle ym mis Tachwedd/Rhagfyr 2015 ac fe'i cwblhawyd ym mis Medi 2016. Mae'r safle nawr wedi'i feddiannu. Cyflawnodd y Cyngor Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr ar y cyd gyda Chyngor Sir Ddinbych (CSDd) a chafodd ei gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru ym Mawrth 2017. Mae'r Asesiad yn nodi anghenion Safle Tramwy yng Nghonwy ac mae'r Cyngor wedi cynnal galwad am safleoedd a bydd yr holl safleoedd newydd a safleoedd presennol yn cael eu hasesu'n llawn.

Mae'r ceisiadau cynllunio sydd wedi'u cymeradwyo a'r datblygiad sy'n digwydd ym Mae Colwyn yn cefnogi mentrau adfywio yn yr ardaloedd hyn. Yn ogystal â hyn, mae 'Cynllun Creu Lleoedd Abergele' yn cael ei gynhyrchu - gyda'r bwriad o ddefnyddio'r arian sydd ar gael o amryw o ffynonellau gan gynnwys cyfraniadau A106 o geisiadau'r dyraniad strategol i weithredu gwelliannau ac adfywio canol y dref a'r amgylchedd naturiol ac adeiledig y mae'r preswylwyr lleol yn dymuno eu cael. Mae ymgynghoriad cyhoeddus helaeth wedi ei gynnal, a'r cam nesaf yw blaenoriaethu'r prosiect gan y Bwrdd Prosiect.

Polisi	Sylwadau
HOU/1 – Diwallu'r angen tai	Nid yw'r polisi yn cyflawni fel y disgwyl ac mae angen ymyrryd.
HOU/2 – Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol	Ar y cyfan mae'r polisi yn cyflawni fel y disgwyl, fodd bynnag mae penderfyniadau apêl wedi amlygu problem o ran gofynion tai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored, yn gysylltiedig â pholisi HOU/12.
HOU/3 – Datblygiadau tai fesul cyfnod	Nid yw'r polisi yn cyflawni fel y disgwyl, ond mae'n cyflawni'n ddigonol fel nad oes angen ymyrryd.
HOU/4 – Dwysedd tai	Mae'r polisi yn cyflawni fel y disgwyliwyd.
HOU/5 – Cymysgedd tai	Mae'r polisi yn cyflawni fel y disgwyliwyd.
HOU/6 – Safleoedd Eithriedig i Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol	Nid yw'r polisi yn cyflawni fel y disgwyl, ond mae'n cyflawni'n ddigonol fel nad oes angen ymyrryd.
HOU/7 – Safleoedd dan berchnogaeth y Cyngor a'r Llywodraeth yn ardal y cynllun	Ni ellir llunio casgliad hyd yn hyn
HOU/8 – Cofrestr daliadaeth tir	Ni ellir llunio casgliad hyd yn hyn
HOU/9 - Diwallu anghenion Sipsiwn a Theithwyr am safleoedd	Nid yw'r polisi yn cyflawni fel y disgwyl, ond mae'n cyflawni'n ddigonol fel nad oes angen ymyrryd.
HOU/10 – Tai amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol	Nid yw'r polisi yn cyflawni fel y disgwyl ac mae angen ymyrryd.
HOU/11 – Cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol	Mae'r polisi yn cyflawni fel y disgwyliwyd.
HOU/12 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig diangen ar gyfer defnydd preswyl	Ar y cyfan, mae'r polisi yn cyflawni fel y disgwyl, fodd bynnag mae rhai pryderon am y gwrthdaro rhwng blaenoriaethau economaidd a thai, gyda darpariaeth tai fforddiadwy yn gysylltiedig â HOU/2

Table 1: Housing Policies requiring review (source 2018 AMR)

Ar y cyfan, daethpwyd i'r casgliad bod elfennau strategol penodol o'r CDLI yn cael eu gweithredu'n effeithiol heb unrhyw sbardun allweddol ar hyn o bryd i achosi adolygiad i'r meysydd allweddol hynny. Fodd bynnag, mae'r Strategaeth Dai yn cael ei danseilio nawr, yn bennaf oherwydd dylanwadau allanol sydd tu hwnt i reolaeth y Cyngor. Mae effaith newidiadau TAN1 a chymhwyso methodoleg cyfrifo weddilliol

wedi arwain at duedd o ddiffyg tai o 4 blynedd yn 2015 i lawr i 3.1 blynedd yn 2018. Mae'r diffyg cyflenwad o dir ar gyfer tai yn bryder sylweddol, yn arbennig wrth ystyried y boblogaeth bresennol a rhagamcaniadau aelwydydd. Hefyd, mae cynnydd araf mewn datblygiad ar dir sydd wedi ei ddynodi yn codi pryderon yn erbyn cynlluniau graddol a ragfynegwyd a nodwyd yn y CDLI. Mae'n amlwg bod y diffyg cynyddol mewn tai yn duedd y gellir ond ei gywiro drwy gyfrwng adolygiad.

Sail Dystiolaeth CDLI

Bydd angen y sail dystiolaeth newydd/wedi'i ddiwygio canlynol i lywio'r CDLIN.

- Papur Dewisiadau Dosbarthu a Lefel Twf
- Asesiad Marchnad Dai Lleol (yn cynnwys cymysgedd tai)
- Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai
- Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd
- Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy
- Gallu'r Diwydiant Adeiladu Tai
- AMR ac Adolygiad o'r CDLI
- Cwmpasu Arfarniad Cynaliadwyedd (AC) ac Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS)
- Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr
- Asesiadau Cyflawni Safleoedd

6. Materion allweddol

1. Darpariaeth tai

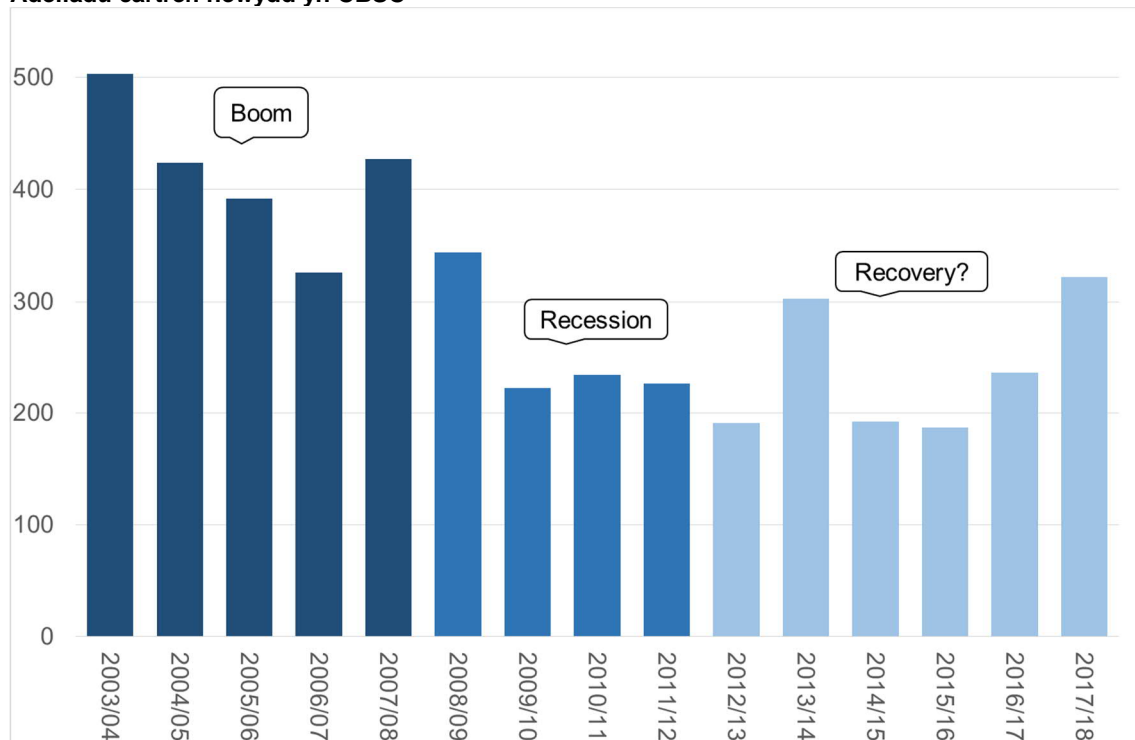
Rhwng Ebrill 2007 a Mawrth 2018 mae cyfartaledd cyfradd cwblhau ar gyfer anheddau newydd ac addasiadau wedi bod oddeutu 257 uned y flwyddyn, ac roedd yn 320 yn 2017/18.

Ers y dirywiad economaidd yn 2007/08 mae tuedd cyffredinol ar i lawr yn y nifer o anheddau newydd sy'n cael eu hadeiladu'n flynyddol o fewn y Fwrdeistref Sirol. Yn 2013/14 roedd cynnydd sylweddol mewn gweithgarwch adeiladu tai, yn rhannol oherwydd cwblhau nifer o ddatblygiadau mawr gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Fodd bynnag, mae'r ffigyrau ar gyfer y mwyafrif o'r blynyddoedd ers 2008/09 yn arbennig o isel, ac efallai nad yw wedi cadw gyda graddfa'r galw.

Mae'r nifer o unedau sydd 'heb ddechrau eto' wedi disgyn yn sylweddol ers 2010/11. Mae hyn oherwydd cyfuniad o lai o safleoedd yn cael eu cyflwyno ar gyfer caniatâd cynllunio, a safleoedd gyda chaniatâd presennol yn dod i ben gan nad ydynt wedi adeiladu yn ystod cyfnod 5 mlynedd y caniatâd. Mae'r rhesymau hyn yn sgil-gynhyrchion o'r lleihad yn y diwydiant adeiladu oherwydd y cwmp economaidd.

Bob blwyddyn ers Ebrill 2007 (dyddiad dechrau'r CDLI presennol) mae'r ddarpariaeth o anheddau newydd wedi disgyn yn is na'r ffigwr flynyddol oedd ei angen i gyrraedd y gofyniad a nodwyd o 6,800 annedd ychwanegol erbyn 2022. Yn yr 11 blynedd i Ebrill 2018, dim ond 2,886 o anheddau ychwanegol sydd wedi cael eu darparu - pe byddai'r gofyniad wedi ei rannu yn hafal ar draws y cyfnod hwnnw, dylai'r ffigwr fod yn agosach at 4,990. Mae hynny'n ddiffyg o tua -2,100 neu -42% yn is na'r targed.

Adeiladu cartrefi newydd yn CBSC



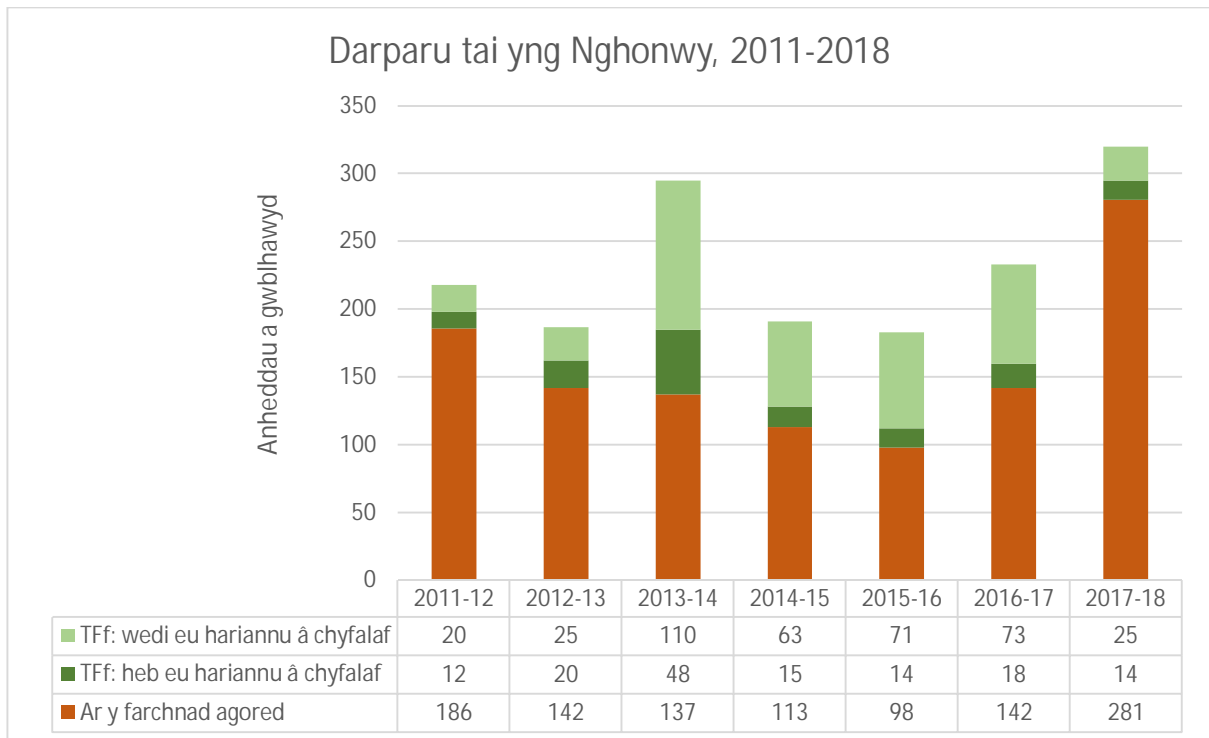
Ffynhonnell: JHLAS CBSC

Os ydym ni'n cymharu cyfanswm y tai sydd wedi'u cwblhau, sy'n cynnwys tai'r farchnad agored yn ogystal â thai fforddiadwy, nid yw Conwy wedi cyflawni ar neu uwchben ffigur LHMA presennol ers cyn cwmp economaidd 2008, ac yn sicr heb gyflawni'r lefelau o uned fforddiadwy sy'n ofynnol gan yr LHMA. Ar gyfartaledd, mae Conwy wedi darparu 78 o gartrefi fforddiadwy yn flynyddol dros y 5 mlynedd diwethaf, gydag uchafbwynt yn 2013/14 oherwydd bod cymhorthdal ar gael gan Lywodraeth Cymru i godi tai cymdeithasol gofal ychwanegol.

2. Tai Fforddiadwy

Mae LHMA diweddaraf Conwy yn dangos bod angen 199 o unedau o dai fforddiadwy'r flwyddyn, oherwydd nifer o ffactorau. Yn gyntaf, nid yw'r cyflenwad o dai fforddiadwy wedi bod yn ddigon i ddiwallu'r gofyn, fel y dangosir isod. Yn ail, mae cofrestr tai cymdeithasol un llwybr mynediad at dai newydd wedi gwella'r lefel o ddata sydd ar gael o ran yr angen am dai cymdeithasol, sy'n golygu bod darlun mwy cywir erbyn hyn o'r angen am dai cymdeithasol ar draws Conwy ar hyn o bryd ac yn y dyfodol.

Mae'r siart isod yn darparu dadansoddiad manwl o'r ddarpariaeth dai fforddiadwy yng Nghonwy dros y pum mlynedd ddiwethaf.



Ffynhonnell: SPPS CBSC

Mae'r cyfrifiad anghenion tai fforddiadwy yn edrych ar angen presennol a phosibl yn y dyfodol o ran tai fforddiadwy, ac mae'n cyfrifo amcangyfrif blynyddol o faint o aelwydydd fydd angen cymorth i gael mynediad i dai fforddiadwy yn ychwanegol at aelwydydd sydd eisoes yn cael cymorth.

Mae'n bwysig nodi bod y ffigur gwaelodlin angen o ran tai fforddiadwy yn ymwneud â'r gofyniad i adeiladu cartrefi newydd – a hefyd am aelwydydd mewn angen. Yn ogystal â darparu tai fforddiadwy newydd, mae amrywiaeth o ffyrdd eraill o helpu'r aelwydydd hyn nad oes angen gwaith adeiladu newydd - er enghraifft trwy leoli mewn stoc tai cymdeithasol presennol; darparu cynlluniau prynu â chymorth fel yr un a ddarperir drwy'r gofrestr Camau Cyntaf; trawsnewid neu addasu stoc bresennol i ddiwallu anghenion tenantiaid yn well (o stoc yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat) a thrwy gefnogaeth ariannol i rentu yn y sector preifat (budd-dal tai). Er bydd rhai aelwydydd sydd wedi'u nodi fel bod angen help arnynt i gael mynediad i dai fforddiadwy heb gartref ar hyn o bryd, bydd gan y rhan fwyaf lety, er ei fod mewn tai annigonol. Nid yw hyn yn negyddu'r angen i ddarparu nifer sylweddol uwch o opsiynau tai fforddiadwy (yn enwedig wrth i gostau tai barhau i gynyddu ac wrth i'r rhai ag incymau is gael eu gwasgu allan o'r farchnad), ond mae'n awgrymu bod angen defnyddio dulliau ar wahân i adeiladu tai newydd ar gyfer deiliadaeth gymdeithasol a chanolradd i ddiwallu'r angen hwn. Gall hyn gynnwys ceisio dylanwadu ar y math o dai sy'n cael eu hadeiladu fel ei bod yn fwy addas i'r rhai a all gael eu cartrefu mewn tai'r farchnad agored pe byddai tai digonol a phriodol ar gael (er enghraifft, annog adeiladwyr i ddarparu mwy o anheddau llai neu safonau 'cartrefi am fywyd').

Yn unol ag argymhellion PCC 10 gall awdurdodau cynllunio edrych i nodi safleoedd ar gyfer hyd at 100% o dai fforddiadwy yn seiliedig ar y meini prawf sy'n adlewyrchu amgylchiadau lleol a hyfywedd sydd wedi'u nodi yn y cynllun datblygu ac yn gysylltiedig â chreu cymunedau cynaliadwy. Mae'n debyg y bydd safleoedd o'r fath

yn llai, o ran y cyfanswm o safleoedd ar gael mewn ardal awdurdod cynllunio, ac o ran graddfa.

Mae'r gofrestr dai yn rhestr o aelwydydd sydd angen tai. Mae gan bob awdurdod lleol gofrestr sydd wedi ei drefnu yn unol â'r polisi hwn. Caiff yr aelwydydd sydd ar y gofrestr eu blaenoriaethu mewn bandiau, yn unol â'r angen a chysylltiad lleol, ac o fewn bandiau amseroedd aros. Mae darparwyr tai sydd â thai gwag yn mynd at y gofrestr i weld pwy sydd â'r angen mwyaf sydd wedi bod yn aros hiraf. Mae pedwar band blaenoriaeth a phob un gyda graddfa o angen o ran tai a dau (Band 1 a 2) gyda gofyniad am gysylltiad lleol. Bydd ymgeiswyr cymwys gyda chysylltiad lleol i ardal y Cyngor y maent yn ymgeisio amdano, yn cael eu blaenoriaethu cyn y rhai heb unrhyw gysylltiadau lleol. Gellir dod o hyd i ragor o fanylion ym 'Mholisi Dyraniad Tai Cyffredin' CBSC. Mae cofrestrau Tai Conwy yn dynodi bod y mwyafrif o aelwydydd yn dod o fewn Bandiau 1 a 2 a bydd y Strategaeth CDLIN a Ffafir yn adlewyrchu'r gofyniad hwn.

Bydd unrhyw newidiadau i Bolisi HOU/2 – 'Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol' yn cael ei lywio gan Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy a sail tystiolaeth newydd neu ddiwygiedig sy'n hysbysu'r CDLIN.

3. Tir sy'n eiddo i CBSC a'r Llywodraeth

Mae polisi CDLI HOU/7 – 'Safleoedd dan berchnogaeth y Cyngor a'r Llywodraeth yn ardal y cynllun' ar hyn o bryd yn annog lefelau uwch o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ar safleoedd sy'n eiddo i'r Cyngor a'r Llywodraeth; yn ddibynol ar hyfywedd. Gall rhai safleoedd cyhoeddus hefyd fod yn addas ar gyfer 100% o dai fforddiadwy yn unol â chanllawiau cenedlaethol.

Mae defnyddio tir sy'n eiddo i'r awdurdod lleol a thir cyhoeddus eraill ar gyfer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn destun oedi wrth symud drwy'r broses wleidyddol. Er mwyn osgoi oedi yn y dyfodol, disgwylir i dirfeddianwyr o'r fath fod â chytundeb gwaredu 'mewn egwyddor' mewn lle cyn i'r tir gael ei glustnodi yn y CDLI.

Bydd y lefel o dai fforddiadwy ar safleoedd o'r fath yn cael ei lywio gan yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy a fydd yn ei dro, yn pennu unrhyw newidiadau i'r Polisi HOU/7.

4. Hyfywedd

Mae'r CDLI yn nodi bod llwyddiant ei ddull polisi i ddarparu tai fforddiadwy yn golygu bod angen hyblygrwydd gan yr ACLI a mwy o ymwybyddiaeth gan dirfeddianwyr a datblygwyr wrth negodi prynu tir neu gostau yn y dyfodol. Mae'r CDLI yn cynnwys rhagdybiaeth polisi bod tir wedi ei brynu am y pris cywir a bod gofyn i ddatblygwyr gwblhau 'pro-forma hyfywedd', ac o bosib bydd angen gwro oddi wrth ofynion polisi.

Bydd newidiadau diweddar i Ganllawiau Cost Dderbyniol gan Lywodraeth Cymru yn effeithio hyfywedd ac felly'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy wrth fynd ymlaen. Mae'r Canllawiau Cost Dderbyniol wedi cynyddu ar gyfer bob uned, ac wedi ei rannu gyda gwerth uwch ar gyfer safleoedd llai o 10 annedd neu lai nac am safleoedd mwy.

Dylai'r newid hwn weithio i wella hyfywedd ariannol ar safleoedd, i alluogi datblygwyr preifat i adeiladu mwy o anheddau fforddiadwy o fewn safleoedd tai, ac annog tiffeddianwyr i ddwyn safleoedd ymlaen ar gyfer tai fforddiadwy.

I'r gwrthwyneb, mae newidiadau i Reoliadau Adeiladu Rhan M wedi cynyddu costau adeiladu, wrth ei gwneud yn ofynnol i bob annedd newydd, yn cynnwys addasiadau, osod system ysgeintwyr tân. Er gwaethaf adroddiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru oedd yn datgan nad oedd ysgeintwyr yn gost effeithiol, mae'r rheoliadau wedi bod mewn grym ers 1 Ionawr 2016. Ar adeg yr Archwiliad CDLI, roedd ymwybyddiaeth y byddai'r newidiadau i'r rheoliadau adeiladu yn digwydd, ond nid oedd cost lawn nac effaith rheoleiddio'r cynigion yn gwbl eglur.

Mae'r ystyriaethau uchod yn berthnasol i holl ddatblygiadau yn genedlaethol, fodd bynnag bydd effeithiau'r newidiadau hyn ar hyfywedd a darpariaeth tai angen cael ei hystyried ar lefel leol. Mae Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi dechrau a bydd yn ystyried y ffactorau hyn a materion perthnasol eraill.

Er mwyn goresgyn rhai o'r materion hyn, mae'n amlwg bod angen i hyfywedd gael ei ymgorffori'n effeithiol ar ddechrau'r broses cynllunio, er mwyn sicrhau bod cynlluniau datblygu yn gadarn a galluogi datblygiad i gael ei ddarparu yn unol â gweledigaeth yr awdurdod lleol a diwallu'r anghenion a ragwelir.

Polisi HOU/2 – Bydd newidiadau i 'Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol' yn cael ei lywio gan Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy a sail dystiolaeth newydd neu ddiwygiedig sy'n ymwneud â hyfywedd datblygiadau.

5. Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

Gelwir anheddau sy'n cynnwys mwy nac un aelwyd yn Dai Amlfeddiannaeth (HMO), ac yn cynnwys ystod eang o fathau o dai, yn bennaf yn y sector rhentu preifat, gan gynnwys fflat un ystafell a mathau eraill o lety gyda chyfleusterau a rennir. Polisi HOU/10 - Mae 'Tai Amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol' ar hyn o bryd yn gwrthsefyll holl newidiadau i ddefnydd i HMO. Mae'r polisi hwn wedi datblygu o faterion amwynder a achoswyd gan lety HMO wedi'u rheoli'n wael ac o safon isel mewn ardaloedd penodol o'r Awdurdod.

Mae'r LHMA yn dweud bod tai amlfeddiannaeth wedi'u rheoli a'u cynnal yn dda yn ddewis daliadaeth pwysig ar gyfer aelwydydd ar incwm isel, yn enwedig unigolion sengl dan 35 oed sydd fel arfer ond yn gymwys am fudd-dal tai ar gyfradd llety a rennir. Yn ogystal, mae cynlluniau trwyddedu gorfodol ar gyfer perchnogion tai amlfeddiannaeth wedi cael eu cyflwyno erbyn hyn.

Yng ngoleuni'r newidiadau i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd), penderfyniadau apêl diweddar a thystiolaeth LHMA, mae Polisi HOU/10 angen ei adolygu mewn ymgynghoriad â'r Strategaeth Dai i asesu anghenion lleol a rheolaeth o'r math hwn o lety yn llawn.

6. Asesiad safleoedd ymgeisiol

Mae Llawlyfr CDLI Llywodraeth Cymru (2015) yn datgan;
'ar gam cynllunio'r cynllun, ni ddisgwylir i ACLlau allu darparu tystiolaeth ar gyfer bob safle bach neu fân fater ac ni fyddant yn gallu rhagweld newidiadau mawr yn y farchnad ychwaith. Serch hynny, mae'n rhaid iddynt allu dangos bod cynlluniau yn

debygol o barhau i fod yn ddichonadwy ar ôl cymhwysio holl bolisiau perthnasol y cynllun megis tai fforddiadwy, manau agored, gwaith ar briffyrdd ac ati, yn ogystal â bodloni gofynion eraill... Bydd hyn yn cynnwys cadarnhau argaeledd seilwaith perthnasol a'r goblygiadau o ran cyflawni amserlennu a hyfywedd safleoedd'

Mae'r Llawlyfr yn mynd ymlaen i ddatgan, ar y cam safleoedd ymgeisiol, bydd ACLlau wedi 'ceisio gwybodaeth gan y cynigwyr am argaeledd y safle, ar ba sail y mae'n cael ei gynnig a chadarnhad eu bod (datblygwyr) yn ymwybodol o gostau unrhyw ofynion lliniaru a osodir ar y datblygiad a'u bod wedi cynnwys y costau hynny yn eu cyfrifiadau'

Fel y crybwyllwyd uchod, mae hyfywedd yn amlwg yn ystyriaeth bwysig ymhob cam o'r broses cynllunio, o baratoi'r CDLI hyd at reoli datblygiad. Mae tystiolaethu hyfywedd a darpariaeth i'r raddfa fel ei fod yn creu sicrwydd yn dod yn fwy hanfodol er mwyn cyflawni amcanion adfywio, darparu isadeiledd ac yn dwyn safleoedd ymlaen ar gyfer eu datblygu. Ar y cam safleoedd ymgeisiol, anaml iawn y mae gofyn i hyrwyddwyr safleoedd ddarparu gwybodaeth o ran hyfywedd, gyda'r ffocws ar faterion darpariaeth cyffredinol, megis perchnogaeth tir neu gyfyngiadau amgylcheddol / isadeiledd.

Mae cyflawni dyraniad yn y CDLI yn arwain at y cynnydd mwyaf mewn gwerth tir yn y broses cynllunio ac mae gwerth ased y tir yn cynyddu'n sylweddol. Felly, gall gael safle sydd wedi'i ddyrannu fod yn yrrwr allweddol i berchennog y safle, yn hytrach na'r ddarpariaeth dai ei hun, gan arwain at amharodrwydd i nodi materion sy'n effeithio hyfywedd yn ystod y cam cynnar hwn.

Er mwyn mynd i'r afael â hyn, bydd CBSC yn gofyn i hyrwyddwyr safle/tirfeddianwyr gyflwyno gwerthusiad hyfywedd yn seiliedig ar fethodoleg a gofynion a nodwyd gan yr ACLI fel rhan o broses asesu safleoedd ymgeisiol cyfnodol y CDLIN. Papur cefndirol 06 – Bydd 'Asesiad Darparu Safle' yn cynnal asesiad llawn o holl 'safleoedd ymgeisiol' a gyflwynir er mwyn canfod y safleoedd mwyaf addas y gellir eu darparu i'w cynnwys yn y CDLIN.

7. Dad-ddyrannu

Mae CDLI Conwy yn cynnwys safleoedd wedi'u dyrannu lle nad oes sicrwydd pryd cânt eu dwyn ymlaen, ac mewn rhai achosion a fyddent wirioneddol yn gallu cael eu darparu yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r rhesymau dros yr ansicrwydd hwn yn amrywio, a gall gynnwys:

- Bwriadau'r tirfeddiannwr;
- Tir cyhoeddus (yn cynnwys yr awdurdod lleol a Llywodraeth Cymru) lle nad oes strategaeth gwaredu neu lle mae gwaredu'n debygol o ddigwydd ar ôl y cyfnod pum mlynedd;
- Safleoedd sydd wedi cael eu trosglwyddo o'r Cynlluniau Datblygu Unedol; a
- Safleoedd sydd wedi'u cynnwys oherwydd eu rôl adfywio ehangach, ond sy'n debygol o fod yn gymhleth a chostus i'w dwyn ymlaen

Mae 'Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio' yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol wneud mwy o ddefnydd o ddad-ddyrannu fel ffordd o gyfyngu'r safleoedd wedi'u dyrannu i'r rhai hynny sy'n debygol o gael eu dwyn ymlaen ar gyfer eu datblygu o fewn cyfnod y cynllun. Fel rhan o'r broses CDLIN dylai'r Awdurdod fod yn barod i dynnu dyraniadau safleoedd hirsefydlog nad oes modd gwirioneddol o'u darparu. Rhoddir ystyriaeth ar gyfer cynnwys polisi dad-ddyrannu yn y CDLIN.

8. Perygl Llifogydd a Datblygiadau Dileu Risg

Er bod dull ac egwyddor ragofalus i ddatblygu mewn ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd yn dal yn hollbwysig, mae PCC 10 nawr yn cynnwys perygl llifogydd yn ei ddiffiniad o 'ddatblygiadau dileu risg' ac mae mwy o gydnabyddiaeth i'r rôl y gall amddiffynfeydd llifogydd naturiol ei chwarae. Bydd cryfhau polisi datblygiadau dileu risg yn galluogi safleoedd addas, heb gyfyngiadau technegol gael eu dwyn ymlaen gan ddarparu manteision adfywio mewn ardaloedd a oedd yn ddi-werth cyn hynny, a galluogi twf naturiol cymunedau o'r fath.

Er mwyn cynorthwyo â Dewisiadau Dosbarthiad Twf, mae gwaith tystiolaeth ychwanegol yn digwydd er mwyn asesu'r perygl llifogydd a'r posibilrwydd o ddarparu datrysiadau dylunio i alluogi cynnydd tai i Ddwyrain y Fwrdeistref Sirol. Bydd y gwaith hwn yn llywio'r Strategaeth a ffafrir a fydd yn destun ymgynghoriad cymunedol ym mis Gorffennaf 2019.

9. Datblygiadau hapfasnachol

Ar hyn o bryd mae TAN1 yn datgan, os oes gan awdurdodau cynllunio lleol lai na 5 mlynedd o gyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai, dylid rhoi pwyslais mawr ar yr angen i gynyddu cyflenwad yn ddibynnol ar gydymffurfio â pholisïau a chanllawiau eraill. Felly, mae'r Cyngor, gyda chyflenwad 3.1 blynedd, yn agored i dderbyn ceisiadau cynllunio hapfasnachol ar gyfer tai ac mae nifer fechan o geisiadau hapfasnachol dadleuol wedi cael eu derbyn a'u cadarnhau ers y newidiadau i TAN 1. Cynhyrchodd y Cyngor nodyn cyfarwyddyd 'Gynigion Datblygu Tai Hapfasnachol' yn 2015 mewn ymdrech i reoli ceisiadau o'r fath.

Fodd bynnag, er mwyn lliniaru ar y pwysau ar awdurdodau cynllunio lleol wrth ddelio â cheisiadau cynllunio hapfasnachol ar gyfer tai a rhoi'r capasiti iddynt ganolbwyntio ar baratoadau ac adolygiad y CDLI, mae Llywodraeth Cymru wedi cyflawni ymgynghoriad yn ddiweddar er mwyn datgymhwyso paragraff 6.2 TAN 1 dros gyfnod adolygiad cynhwysfawr i ddarpariaeth tai trwy'r system gynllunio, y mae Llywodraeth Cymru yn cynnig ei gyflawni'r haf hwn.

Mae'r Cyngor wedi ymateb i'r ymgynghoriad mewn cefnogaeth o ddatgymhwyso a disgwylir am y canlyniadau. Nid yw manylion pellach ar adolygiad darpariaeth tai LIC ar gael eto, felly ar hyn o bryd nid oes modd gwybod pa effaith y caiff hyn ar y CDLIN a'r gofynion tai. Diddorol yw nodi bod ceisiadau hapfasnachol Conwy yn dangos hyfywedd a bydd y dystiolaeth hon yn llywio'r gwaith Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Gall bolisi newydd sy'n cynnwys rhai o'r pwyntiau yn y Nodyn Cyfarwyddyd Cynigion Datblygu Tai Hapfasnachol fod yn fanteisiol. Byddai hyn yn galluogi'r Cyngor reoli'r ddarpariaeth dai yn well yn y dyfodol os bydd y cyflenwad tir yn disgyn yn is na 5 mlynedd ar ôl mabwysiadu'r CDLIN.

10. Cymysgedd Tai

Dywed polisi HOU/5 y dylai cynigion datblygu adlewyrchu gofynion y ddeiliadaeth, mathau a meintiau tai fel y nodir yn yr LHMA a chofrestrau tai fforddiadwy Conwy, oni bai y profir yn wahanol. Mae'r gymysgedd tai yn yr LHMA yn cael ei ganfod wrth ddadansoddi meintiau aelwydydd presennol yng Nghonwy a'r rhai a ragwelir yn y dyfodol, a dylai datblygiadau preswyl newydd ystyried cymysgedd priodol o dai er mwyn bod yn gynaliadwy ar gyfer anghenion tai presennol ac yn y dyfodol. Os yw datblygwr yn cynnig cymysgedd gwahanol o feintiau tai, rhaid i sail tystiolaeth gadarn gefnogi'r angen am y gwriad. Rhaid i'r unedau tai fforddiadwy ar y safle hefyd gynnwys cymysgedd priodol o feintiau unedau sydd wedi cael ei gytuno gyda'r Awdurdod Tai Lleol. Mae CCA Tai Fforddiadwy hefyd yn amlygu'r angen i ddatblygiadau newydd ddarparu cymysgedd o fathau a deiliadaeth tai priodol ac integredig.

Ystyrir bod Polisi HOU/5, sy'n gysylltiedig â gofynion LHMA, yn gweithio'n effeithiol.

11. Tai Gwledig

Cydnabyddir yn eang y dylai datblygu yng nghefn gwlad gael ei leoli o fewn a ger aneddiadau sefydledig er mwyn osgoi effeithiau annerbyniol ar dirlun, cymeriad a chynefin. Mewn ardaloedd gwledig, dylai'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd gael eu lleoli mewn aneddiadau sydd â hygyrchedd weddol dda ac argaeledd gwasanaethau. Anogir creu lleoedd mewn ardaloedd gwledig a dylai datblygiadau o'r fath ymgorffori canlyniadau creu lleoedd.

Mae Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig CDLI yn hyrwyddo economi gwledig cynaliadwy gyda'r nod o gyfrannu tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol mewn pentrefi mawr, pentrefi bychain a phentrefannau. Mae polisïau HOU/1, HOU/2, HOU/6, HOU/12 i gyd â'r nod o gynorthwyo anghenion tai gwledig wrth ddiogelu cymeriad adeiledig a naturiol. Mae ardaloedd gwerth ar y farchnad isel ac anawsterau derbyn cyllid ar gyfer tai fforddiadwy wedi bod yn faterion sydd wedi cyfyngu ar y ddarpariaeth o dai gwledig. Bydd angen gwneud ymdrech, mewn ymgynghoriad â'r Strategaeth Tai i ganfod os all y CDLIN gefnogi darpariaeth safleoedd eithriedig yn well. Gall hyn, yn ei dro, arwain at bolisïau CDLIN ychwanegol neu ddiwygiedig.

7. Polisiâu diwygiedig a newydd arfaethedig

Wrth ystyried y materion uchod, awgrymir y bydd angen diwygio'r polisiâu canlynol yn rhan o Adolygiad y CDLI:

Polisi	Sylwadau
HOU/1 – Diwallu'r angen tai	Mynd i'r afael â materion o ran darpariaeth a dosbarthiad tai newydd. Bydd y polisi hwn yn ddibynnol ar y strategaeth ofodol a ffafrir a ddewisir.
HOU/2 – Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol	Mae tan-ddarpariaeth o dai fforddiadwy wedi ei achosi'n bennaf gan gyfraddau isel o dai'n cael eu cwblhau ar draws y rhanbarth, ac felly nid oherwydd materion penodol o ran y polisi. Er hynny, bydd angen ei adolygu, yn arbennig o ran y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored ac i ystyried canlyniadau'r Astudiaeth Hyfywedd.
HOU/6 – Safleoedd Eithriedig i Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol	Ychydig iawn o safleoedd eithriedig i dai fforddiadwy sydd wedi cael eu dwyn ymlaen dros gyfnod y cynllun. Credir bod hyn wedi ei achosi'n bennaf gan faterion yn ymwneud ag ymgeiswyr yn derbyn cyllid yn hytrach na'r polisi, fodd bynnag bydd angen gwneud ymdrech, mewn ymgynghoriad â'r Strategaeth Tai i ganfod os all y CDLI gefnogi darpariaeth safleoedd eithriedig yn well.
HOU/9 - Diwallu anghenion Sipsiwn a Theithwyr am safleoedd	Mae gofynion y polisi hwn yn digwydd yn unol â chanfyddiadau Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr. Ystyrir bod y polisi yn dderbyniol ar y cyfan, yn ddibynnol ar rai mân addasiadau.
HOU/10 – Tai amlfeddiannaeth a fflatiau hunangynhwysol	Bydd angen diwygio'r polisi hwn er mwyn ystyried y newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd a'r angen am unedau HMO bychain er mwyn diwallu rhai anghenion o ran tai.
HOU/12 – Aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig diangen ar gyfer defnydd preswyl	Mae penderfyniadau apêl diweddar wedi amlygu'r angen i adolygu'r meini prawf sydd yn y polisi hwn, yn arbennig o ran y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn y polisi hwn. Hefyd, dylid ystyried uno polisiâu EMP/6 a HOU/12 er mwyn darparu un set o feini prawf ar gyfer holl addasiadau gwledig.

Yn ychwanegol, efallai y bydd angen i bolisiau newydd gynnwys y materion canlynol:

Thema	Cyfiawnhad
Dad-ddyrannu safleoedd	I fynd i'r afael â'r mater o safleoedd wedi eu dyrannu nad ydynt ar gael, gall y polisi hwn gynnwys mecanwaith i ddad-ddyrannu safleoedd pan ddaw hi'n amlwg eu bod yn annhebygol o gyfrannu tuag at y cyflenwad o dir yn ystod cyfnod y cynllun.
Diffyg cyflenwad o dir ar gyfer tai	Darparu dull clir o ddelio â diffyg yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai. Gall hyn gynnwys meini prawf i asesu ceisiadau ar gyfer datblygiadau hapfasnachol
Hyfywedd ariannol	I nodi'n glir sut yr eir i'r afael â hyfywedd ariannol safleoedd. Bydd yn nodi cyfrifoldebau'r datblygwyr a'r tiffeddianwyr pe dymument ddwyn safleoedd ymlaen, a'i gwneud yn glir mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd cyfraniadau'n cael eu lleihau.
Safleoedd ar gyfer darpariaeth lefel uchel o dai fforddiadwy	Un dewis i gynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy fyddai dyrannu safleoedd ar gyfer lefel uchel o dai fforddiadwy, yn seiliedig ar werthoedd tir cymesur yn unol â Chanllawiau Cost Dderbyniol

8. Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol

Mae'r Adroddiad Cwmpasu Arfarniad o Gynaliadwyedd yn amlinellu'r dull arfaethedig o ran Arfarniad o Gynaliadwyedd y CDLIN, yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol, i sicrhau ei fod yn cyflawni ei amcanion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Mae'r Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol yn broses bwysig o ran nodi meysydd sy'n newid a mesurau lliniaru i sicrhau bod y CDLIN yn gynaliadwy ac yn cydymffurfio â Deddf Cynllunio (Cymru) a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

O ran tai, nod yr arfarniad o gynaliadwyedd arfaethedig yw:

'Darparu cwantwm ddigonol ac ystod o dai fforddiadwy o safon dda mewn lleoliadau cynaliadwy i ddiwallu'r anghenion dynodedig.'

Bydd Fframwaith yr Arfarniad o Gynaliadwyedd yn cynnwys amcanion yn ymwneud â materion economaidd-gymdeithasol yn cynnwys tai a darpariaeth ddigonol i ddiwallu anghenion dynodedig, o ran argaeledd a safon y stoc dai. Bydd y CDLIN yn arbennig o bwysig i benderfynu derbynioldeb, yn cynnwys yn nhermau amgylcheddol, lleoliadau arfaethedig, natur, maint ac amodau gweithredu holl gynigion datblygu newydd.

9. Casgliad

Mae'r ddarpariaeth o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy wedi bod yn un o'r prif faterion ers mabwysiadu'r CDLI, gan fod adeiladu tai wedi disgyn o dan y targedau yn gyson bob blwyddyn. Cafodd hyn ei amlygu yn adroddiadau JHLAS a'r adroddiadau monitro blynyddol dros nifer o flynyddoedd ac wedi ei achosi gan gyfuniad o ffactorau yn cynnwys ffactorau economaidd cenedlaethol a lleol, megis cymhwysedd adeiladu tai a defnydd tir. Er nad yw hyn yn ymwneud yn uniongyrchol

â pholisïau CDLI eu hunain, bydd angen i broses asesu safleoedd a dyraniadau safleoedd y CDLIN fynd i'r afael â'r mater hwn, er mwyn rhoi sicrwydd am ddarpariaeth safleoedd. Yn ogystal, dylai CBSC ystyried ystod o syniadau a dulliau mwy arloesol o ran y ddarpariaeth o dai fforddiadwy.

Mae'r Papur Testun Tai hwn yn ceisio sefydlu'r prif faterion i dderbyn sylw a'r dystiolaeth sydd ei hangen yn fuan yn y broses CDLI newydd ond gan y bydd y Cynllun yn cymryd o leiaf tair blynedd cyn ei fabwysiadu mae'n bosibl y bydd dystiolaeth a materion newydd yn codi. Yn seiliedig ar y dystiolaeth bresennol sydd ar gael ystyrir y byddai'r polisiau arfaethedig newydd a diwygiedig yn darparu sail fwy cadarn ar gyfer darparu strategaeth tai CBSC yn y dyfodol. Bydd grŵp budd-ddeiliad allweddol yn adolygu'r sail dystiolaeth yn rheolaidd i nodi prif newidiadau strategol i amcanion polisi a thystiolaeth ac yna argymhell diweddariadau i'r papurau cefndirol.

Atodiad 1: Polisiâu CDLI Presennol

POLISI STRATEGOL HOU/1 – DIWALLU'R ANGEN TAI

1. Dros y cyfnod 2007 i 2022 bydd y Cyngor yn cynllunio, monitro a rheoli'r broses o ddarparu tua 6,520 o anheddau newydd (ar gyfartaledd blyneddol o 478 annedd newydd) gan gynnwys cwblhau, ymrwymadau, safleoedd ar hap, a dyraniadau newydd a lefel wrth gefn o hyd at tua 7,170 annedd
 - a) Rhoddir blaenoriaeth i leoli datblygiad newydd yn unol â Pholisi Strategol DP/1 – 'Egwyddorion Datblygu Cynaliadwy' a'r hierarchaeth aneddiadau a amlinellir ym Mholisi DP/2 – 'Dull Strategol Troswaol'. Bydd tua 85% (5,542 annedd) o'r datblygiadau tai wedi'u leoli yn **Ardaloedd cyraeddadwy'r Strategaeth Ddatblygu Drefol**, ac wedi'u dosbarthu fel yr amlinellir isod yn HOU1a:

Dyraniadau Tai

ARDAL STRATEGAETH DATBLYGU TREFOL		
Anheddiad	Safle	Dyraniad Tai
Abergele	Parc Busnes Abergele	200 Annedd
Abergele	Ffordd Rhuddlan/ Fferm Tandderwen	600 Annedd
Bae Colwyn	Lawson Road	35 Annedd
Bae Colwyn	Cyfnewidfa BT	70 Annedd
Bae Colwyn	Ffarm Glyn	39 Annedd
Hen Golwyn	Ty Mawr	255 Annedd
Hen Golwyn	Ysgol y Graig	30 Annedd
Llandrillo-yn-Rhos	Dinerth Road	65 Annedd
Llandrillo-yn-Rhos	Fferm Dinerth Hall	80 Annedd
Cyffordd Llandudno	Esgyryn	120 Annedd
Cyffordd Llandudno	Clwb Cymdeithasol / Clwb Ieuencid	40 Annedd
Cyffordd Llandudno	Woodland	75 Annedd
Llandudno	Plas yn Dre	40 Annedd
Bae Penrhyn	Plas Penrhyn	30 Annedd
Llanfairfechan	Adeilad West Coast	10 Annedd
Llanfairfechan	Yn gyfagos i Glanafon	15 Annedd
Llanfairfechan	Dexter Products	15 Annedd
Llanrwst	Bryn Hyfryd/Ffordd Tan yr Ysgol	40 Annedd
Llanrwst	Safle A i'r gogledd o Lanrwst	50 Annedd
Llanrwst	Safle E yn gyfagos i Bryn Hyfryd	50 Annedd
Llanrwst	Safle D i'r Dwyrain o Lanrwst	60 Annedd
	Cyfanswm dyraniadau UDSA	1919 Annedd

Tu allan i ffiniau'r aneddiadau trefol, ni fydd datblygiadau tai pellach yn cael eu caniatáu, ac eithrio diwallu AHLN ar safleoedd eithriedig yn gyfagos i Lanrwst â

Pholisïau HOU/2 – ‘Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol’ a HOU/6 – ‘Safleoedd Eithriedig Gwledig i Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol’. Caiff cynigion datblygu o fewn ffiniau anheddau ar safleoedd heb eu dyrannu eu hasesu yn erbyn polisïau eraill yn y Cynllun;

- b) Yn y Prif Bentreffi, bydd graddfa'r datblygiad bwriedig i'r dyfodol yn adlewyrchu maint a swyddogaeth yr anheddiad a'i berthnasau ffisegol a swyddogaethol gyda'r ardaloedd trefol. Dros gyfnod y cynllun, bydd oddeutu 15% (978 Annedd) o'r gofynion tai yn cael ei darparu yn bennaf o fewn Prif Bentreffi Haen 1 a Haen 2 a'u dosbarthu fel a ganlyn:

Dyraniadau tai

ARDAL STRATEGAETH DATBLYGU GWLEDIG		
Anheddiad	Safle	Dyraniad Tai
Prif Bentreffi Haen 1		
Dwygyfylchi	Oddi ar Ysguborwen Road	15 Annedd
Dwygyfylchi	I'r gogledd o Groesffordd	30 Annedd
Glan Conwy	Ffordd Top Llan	80 Annedd
Llanddulas	I'r de o'r Felin	20 Annedd
Llanddulas	Pencoed Road	20 Annedd
Llysfaen	Yn gyfagos i'r hen reithordy	30 Annedd
Llysfaen	Yn gyfagos i Ysgol Cynfran	40 Annedd
Prif Bentreffi Haen 2		
Betws-yn-Rhos	Ffordd Llanelwy	10 Annedd
Betws-yn-Rhos	Minafon	10 Annedd
Cerrigydrudion	Tir yn wynebu'r B5105	20 Annedd
Dolgarrog	Tan y Ffordd	15 Annedd
Dolgarrog	Gwaith Alwminiwm	30 Annedd
Eglwysbach	Oddi ar Heol Martin	10 Annedd
Llanfairtalhaiarn	The Smithy	25 Annedd
Llangernyw	Coed Digain	25 Annedd
Llansannan	I'r gogledd o Lansannan	25 Annedd
	Cyfanswm dyraniadau RDSA	405 annedd

Caniateir elfen o dai ar bris y farchnad ac AHLN yn y Prif Bentreffi Haen 1 ac anelir i sicrhau y bydd y Prif Bentreffi Haen 2 yn cynnwys 100% AHLN yn amodol ar hyfywedd. Tu allan i ffiniau aneddiadau, dim ond cynlluniau graddfa fach a gyfiawnheir (hyd at 5 annedd) yn darparu AHLN 100% ar safleoedd eithriedig ar ymyl aneddiadau, neu os yw'n rhan o Gynllun Menter Gwledig, neu Ddatblygiad Effaith Isel, a fydd yn cael ei ganiatáu yn unol â Pholisïau DP/6 – ‘Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol’, HOU/2 – ‘Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol’ a HOU/6 – ‘Safleoedd Eithriedig Gwledig i Dai Fforddiadwy ar

gyfer Angen Lleol’;

- c) Yn y Pentrefi Llai, dim ond datblygiadau cyfyngedig fydd yn cael eu caniatáu i adlewyrchu hyfywedd, cynladwyedd a chymeriad yr aneddiadau. Dros gyfnod y cynllun, ni fydd angen unrhyw ddyraniadau tai na ffiniau aneddiadau. Dim ond cynigion am ddatblygiadau graddfa fechan sy’n anelu i sicrhau 100% AHLN fydd yn cael eu cefnogi o fewn ffiniau'r aneddiadau os yw'n rhan o ailddatblygu, trawsnewid adeiladau newydd, neu os mai dim ond tai sengl neu grwpiau bychain o stadau o anheddau newydd (hyd at 5 annedd) yn cynrychioli math o fewnlenwi ac yn ymwneud yn ffisegol ac yn weledol a'r anheddiad. Ar ymyl aneddiadau llai, dim ond cynlluniau graddfa fechan a gyfiawnheir (hyd at 3 annedd) yn darparu 100%, neu lle mae'n cynrychioli Cynllun Menter Wledig neu Datblygiad Effaith Isel, bydd yn cael ei ganiatáu yn unol â Pholisïau DP/6, HOU/2 a HOU/6;
- d) Mewn Pentrefannau ac mewn cefn gwlad agored, bydd datblygiadau tai ond yn cael eu caniatáu dan amgylchiadau eithriadol. Gellir cefnogi annedd sengl o fewn, neu ar ymyl, yr anheddiad, neu ble fod hyn yn rhan o drawsnewid adeilad nad yw'n un preswyl, mewn cefn gwlad agored, a ble mae cyfiawnhad iddo i ddiwallu AHLN neu Fenter Wledig ac/neu Datblygiad Effaith Isel fesul cais, yn unol â Pholisïau DP/6, HOU/2 a HOU/6.
- e) Nodir y safleoedd canlynol fel safleoedd wrth gefn i'w cadw wrth gefn ond y gellir eu rhyddhau ar gyfer datblygiad ar sail a reolir os nad ydyw'r safleoedd tai a ddyrannir yn y Cynllun yn cael eu cyflwyno ar gyfer datblygiad fel y disgwylir yn y cynllun:

Safleoedd wrth gefn

Anheddiad	Safle	Anheddau
Abergele	Llanfair Road	100 Annedd
Bae Colwyn	Fferm Glyn	27 Annedd
Hen Golwyn	Llysfaen Road	20 Annedd
Conwy	Henryd Road, Gyffin	10 Annedd
Llandudno	Nant y Gamar Road	60 Annedd
Bae Penrhyn	Oddi ar Derwen Lane	175 Annedd
Penmaenmawr	Conwy Road	15 Annedd
Llanfairfechan	Gorllewin Parc Penmaen	45 Annedd
Llanrwst	Safle C Gogledd Ddwyrain Llanrwst	70 Annedd
	Cyfanswm wrth gefn	522 Annedd

Sail ar gyfer rhyddhau Safleoedd Wrth Gefn

Os ydyw'r Cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) yn dangos nad ydyw'r Cyngor yn gallu cyflawni cyflenwad tir tai o bum mlynedd, bydd y Cyngor yn rhyddhau

safle (neu safleoedd) o'r rhestr o safleoedd wrth gefn, er mwyn cynyddu'r cyflenwad tir tai. Bydd rhyddhau'r safleoedd wrth gefn yn seiliedig ar y meini prawf canlynol:

- i) Lleoliad y safle o fewn y Strategaeth Ofodol, gyda blaenoriaeth yn cael ei rhoi i ryddhau safle yn yr un ardal lle nodir diffyg yn y cyflenwad o dir
 - ii) Lleoliad y safle yn y BP21, gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i ryddhau'r safleoedd wrth gefn sydd uchaf ar y rhestr.
2. Bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i dai ar dir wedi'i ddatblygu'n barod dros gyfnod y cynllun drwy ddatblygu fesul cam yn unol â Pholisi HOU/3 – 'Datblygu Tai Fesul Cyfnod', y Cynllun Darparu Tai Fesul Cyfnod a thabl HOU/1b. Drwy'r dull cynllunio, monitro a rheoli, bydd safleoedd wrth gefn yn cael eu gwireddu gan hynny, yn unol â'r Cynllun Monitro a'r Adroddiad Monitro Blynyddol.
 3. Bydd y Cyngor yn sicrhau fod datblygiadau tai'n gwneud y defnydd gorau a mwyaf effeithiol o dir drwy gyflawni cymysgedd eang o fathau o dai ar ddwysedd priodol, sy'n adlewyrchu gwahanol anghenion trigolion yn unol â Pholisiau HOU/4 – 'Dwysedd Tai' a HOU/5 – 'Cymysgedd Tai'.
 4. Bydd y Cyngor yn delio ag anghenion sipswyn a theithwyr yn unol â Pholisi HOU/9 – 'Diwallu'r Angen am Safleoedd ar gyfer Sipswyn a Theithwyr'.
 5. Bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad fflatiau hunangynhwysol a Thai Amlbreswyl i gynorthwyo adfywio, a gwella ansawdd a'r dewis o dai, a chyfrannu at well amgylched yn unol â Pholisi HOU/10 – 'Tai Amlbreswyl a Fflatiau Hunangynhwysol'.
 6. Bydd y Cyngor yn darparu ar gyfer anghenion tai pobl hŷn yn unol â Pholisi HOU/11 – 'Cartrefi Gofal Preswyl a Thai Gofal Ychwanegol'.
 7. Bydd y Cyngor yn rheoli gwaith trawsnewid ar adeiladau gwledig yn unol â Pholisi HOU/12 – 'Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig Diangen ar gyfer Defnydd Preswyl'.

POLISI HOU/2 – TAI FFORDDIADWY AR GYFER ANGHENION LLEOL

1. Bydd y Cyngor yn gorchymyn darparu AHLN mewn datblygiadau tai newydd fel y nodir yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol a Chofrestrau Tai Fforddiadwy a Chamau Cyntaf Conwy. Arweinir darpariaeth yr AHLN gan Dabl HOU2a, y C Cynllun Darparu Tai Fesul Cyfnod a'r hierarchaeth ganlynol:
 - Rhoi blaenoriaeth uchel i ddarpariaeth AHLN drwy drafod gyda datblygwyr i gynnwys AHLN ar y safle ym mhob datblygiad tai o fewn ffiniau aneddiadau Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol a Phrif Bentrefi Haen 1, yn unol â'r dosbarthiad canlynol:

Llandudno a Bae Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos	35%
---	-----

Conwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy, Llanrwst	30%
Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Colwyn, Dwygyfylchi, Llanddulas a Llysfaen	20%
Abergele, Towyn a Bae Cinmel	10%

- Gall darpariaeth is fod yn dderbyniol lle gellir dangos a chefnogi'n glir gyda thystiolaeth a gyflwynir, gan gynnwys Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i llenwi. Bydd darpariaeth oddi ar y safle neu daliadau gohiriedig yn dderbyniol ar gyfer cynigion datblygu yn cynnwys 3 annedd neu lai, a gall fod yn dderbyniol ar gyfer cynigion yn cynnwys 4 annedd neu fwy, ar yr amod bod digon o gyfiawnhad. Disgwylir darparu'r unedau AHLN heb gymhorthdal.
- Ar ymylon yr Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol, ni chaniateir datblygu y tu allan i ffiniau'r anheddiad, ac eithrio safleoedd sy'n darparu AHLN 100% sy'n agos at Lanrwst.
- Bydd safleoedd ar hap ym Mhrif Bentrefi Haen 1 yn adlewyrchu'r lefelau o angen ac nid yn cynnwys mwy na 10 annedd
- Mewn Prif Bentrefi Haen 2, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau 100% AHLN ar safleoedd a ddyrannwyd, a safleoedd ar hap oddi mewn i derfynau'r anheddiad. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad ar safleoedd a ddyrannwyd a rhai ar hap os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, ac os oes Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i chwblhau i gefnogi hynny. Bydd safleoedd ar hap yn adlewyrchu lefelau angen, ac ni fyddant yn cynnwys mwy na 10 annedd.
- Tu allan i ffiniau aneddiadau Prif Bentrefi Haen 1 a Haen 2, fel eithriad, bydd AHLN 100% ar raddfa fechan yn dderbyniol ar ymyl aneddiadau hyd at 5 annedd, gan roi'r flaenoriaeth gyntaf i Dir a Ddatblygwyd yn Flaenorol, i annog creu cymunedau cynaliadwy yn unol â Pholisïau DP/2 – 'Dull Strategol Trosfwaol', a HOU/6 – 'Safleoedd Eithriedig i Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol'.
- Yn y Pentrefi Llai, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau 100% AHLN yn unig drwy ddatblygiadau unigol a graddfa fechan oddi mewn i gyfyngiadau'r anheddiad, a lle bydd cynigion yn cynrychioli math o fewnlenwi ac yn cydweddu i'r anheddiad o safbwynt ffisegol a gweledol. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad ar hap-safleoedd o'r fath, os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle ac os cwblhawyd Ffurflen Asesu Hyfywedd i gefnogi hynny. Bydd hap-safleoedd yn adlewyrchu lefelau angen a chymeriad yr anheddiad, ac ni fyddant yn cynnwys mwy na 5 annedd.

- Ar ymylon Pentrefi Llai, dim ond cynllun graddfa fechan (hyd at 3 annedd) y gellir ei gyfiawnhau sy'n darparu 100% AHLN, neu Gynllun Menter Wledig neu Ddatblygiad Bach ei Effaith, a ganiateir yn unol â Pholisiau DP/6 a HOU/6.
 - Mewn Pentrefannau, bydd datblygiadau ond yn cael eu caniatáu dan amgylchiadau eithriadol i ddarparu annedd AHLN unigol a gyfiawnheir mewn lleoliad derbyniol a chynaliadwy yn unol â Pholisi HOU/6.
 - Mewn cefn gwlad agored, bydd AHLN yn cael eu harwain yn unol â Pholisi DP/6.
2. Bydd gofyn i bob datblygiad ddarparu cymysgedd priodol o safbwynt mathau o dai a meintiau tai AHLN mewn datblygiad, a bennir gan yr amgylchiadau lleol wrth gyflwyno cynnig datblygu yn unol â Pholisi HOU/4.
 3. Dylid integreiddio unedau AHLN yn llawn o fewn datblygiad a dylai fod yn amhosibl gwahaniaethu rhyngddynt a thai nad ydynt yn fforddiadwy yn unol â Pholisi DP/3.
 4. Bydd y Cyngor yn ceisio cyflawni lefel uwch o AHLN ar safleoedd mae'r Cyngor yn berchen arnynt yn unol â Pholisi HOU/7.
 5. Bydd y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol yn ceisio sefydlu cofrestr ar draws y Ardal y Cynllun gyfan o ddaliadau tir mewn perchnogaeth gyhoeddus ar gyfer AHLN, yn unol â Pholisi HOU/8.

POLISI HOU/3 – DATBLYGIADAU TAI FESUL CYFNOD

Caiff dyraniadau tai eu rhyddhau yn unol â'r Cynllun Fesul Cyfnod fel y nodwyd yn y Fframwaith Gweithredu a Monitro.

POLISI HOU/4 – DWYSEDD TAI

1. Dylai datblygiadau preswyl wneud y defnydd gorau o dir. Bydd y Cyngor yn ceisio dwysedd o 30-annedd yr hectar ar safleoedd a ddyrannir a safleoedd ar hap mawr (10 annedd a throsodd).
2. Ceisir sicrhau dwysedd uwch o hyd at 50 annedd yr hectar os yw'n ddefnydd cynaliadwy o dir ac adeiladau ac nad yw'n arwain at effaith annerbyniol. Ni fyddwn yn annog cynlluniau dwysedd uwch sy'n sicrhau gwerth gweddillol negyddol a nifer llai o dai fforddiadwy.
3. Gall dwysedd is sy'n llai na 30 annedd yr hectar fod yn dderbyniol mewn amgylchiadau eithriadol, lle mae amgylchedd naturiol a/ neu adeiledig yn effeithio ar osodiad y safle.

POLISI HOU/5 – CYMYSGEDD TAI

Dylai cynigion datblygu adlewyrchu gofynion y ddaliadaeth, math o dai a meintiau tai fel y nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a Chofrestrau Tai Fforddiadwy a Chamau Cyntaf Conwy, oni bai y gellir dangos tystiolaeth fod amgylchiadau lleol anheddiad penodol neu leoliad yn awgrymu y byddai cymysgedd gwahanol o dai yn diwallu anghenion lleol yn well. Ni fyddwn yn annog cymysgedd bwriedig o anheddau sy'n arwain at werth gweddillol negyddol a llai o dai fforddiadwy.

POLISI HOU/6 – SAFLEOEDD EITHRIEDIG I DAI Fforddiadwy AR GYFER ANGHENION LLEOL

Mae'n bosibl y caniateir cynlluniau tai sy'n darparu 100% AHLN fel eithriad i amgylchiadau polisi arferol yn unol â Pholisi Strategol HOU/1 a Pholisi HOU/2 cyn belled fod y meini prawf canlynol yn cael eu diwallu:

- a) Newydd Bod yr angen cyffredinol lleol am anheddau fforddiadwy wedi'i brofi.
- b) Nad oes unrhyw safleoedd heb eu dyrannu yn dod ymlaen o fewn ffiniau datblygu neu derfynau'r anheddiad a allai ddiwallu'r angen hwn;
- c) Fod y cynnig yn gyfagos ac yn estyniad rhesymegol i'r ffin ddatblygu neu yn gyfagos i'r anheddiad presennol;
- d) Fod trefniadau diogel yn cael eu darparu i gyfyngu ar feddiannaeth tŷ/tai fforddiadwy wrth ei feddiannu/eu meddiannu am y tro cyntaf, ac am byth, i'r rhai hynny a all brofi angen cyffredinol lleol am dŷ fforddiadwy;
- e) Fod nifer, maint, math a daliadaeth yr anheddau yn cwrdd ag anghenion lleol a gyfiawnheir fel yr amlinellir yn yr arolwg anghenion tai lleol yn unol â Pholisi HOU/5;
- f) Fod yr unedau AHLN yn rhai o ansawdd uchel, wedi'u hadeiladu i Ofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth y Cymru – Safonau a Chanllawiau Dylunio 2005 yn unol â Pholisi HOU/2, Polisi Strategol NTE/1 – 'Yr Amgylchedd Naturiol' a'r Cod ar gyfer Tai Cynaliadwy;
- g) Fod y cais datblygu'n diwallu'r gofynion a amlinellir yn yr Egwyddorion Datblygu a pholisïau cysylltiedig eraill y Cynllun.

POLISI HOU/7 – SAFLEOEDD DAN BERCHNOGAETH Y CYNGOR A'R LLYWODRAETH YN ARDAL Y CYNLLUN

Bydd y Cyngor yn ceisio cyflawni lefelau uwch o AHLN ar safleoedd dan berchnogaeth y Cyngor a'r Llywodraeth sydd uwchlaw'r safonau ar gyfer safleoedd preifat, os ydynt yn hyfyw, yn unol â Pholisi HOU/2 ac fel y dangosir yn Nhabl HOU2b a'r Cynllun Darparu Tai Fesul Cyfnod.

POLISI HOU/8 – COFRESTR DALIADAETH TIR

Bydd y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol yn ceisio sefydlu mewn partneriaeth â Gwasanaeth Tai Conwy, Parc Cenedlaethol Eryri ac asiantaethau cyhoeddus eraill, cofrestr daliadaethau tir ledled y Fwrdeistref Sirol mewn perchnogaeth gyhoeddus ar gyfer AHLN.

POLISI HOU/9 – DIWALLU ANGHENION SIPSIWN A THEITHWYR AM SAFLEOEDD

1. Os dynodir angen am safle carafán sipsiwn a theithwyr, bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled fod y meini prawf canlynol yn cael eu diwallu:
 - a) Rhaid i'r safle fod yn addas ar gyfer y math hwn o ddefnydd gyda thebygrwydd rhesymol y gellir datblygu'r safle yn ystod cyfnod y cynllun;
 - b) Bydd tir wedi ei ddatblygu o'r blaen, neu dir gwag, ar ymyl ardaloedd trefol yn cael eu hystyried o flaen safleoedd mewn lleoliadau gwledig. Gall safleoedd mewn lleoliadau gwledig neu led-gwledig fod yn dderbyniol, ar yr amod eu bod yn parchu graddfa'r cymunedau gerllaw ac nid yn rhoi gormod o faich ar yr isadeiledd lleol.
 - c) Bydd safle wedi ei ddyrannu ar gyfer defnyddiau eraill ond yn cael ei ryddhau fel eithriad lle bod asesiad anghenion tai lleol wedi sefydlu bod angen safle i sipsiwn neu deithwyr, ac na ellir diwallu'r angen mewn unrhyw ffordd arall ac nad yw graddfa datblygiad yn uwch na lefel yr angen a ddynodwyd;
 - d) Bod y safle o fewn cyrraedd i siopau, ysgolion a chyfleusterau iechyd ar gludiant cyhoeddus, ar droed neu ar feic;
 - e) Bod mynediad da i'r brif rwydwaith gludiant ac na fydd y datblygiad fwriedig yn achosi tagfeydd traffig a phroblemau diogelwch ffordd;
 - f) Bod y safle eisoes wedi'i sgrinio yn briodol neu fod modd ei sgrinio a'i dirlunio'n ddigonol;
 - g) Y bydd gan y safle wasanaethau digonol ar y safle ar gyfer cyflenwad dŵr, ynni, draeniad, gwaredu carthffosiaeth a chyfleusterau gwaredu gwastraff;
 - h) Na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i amwynder preswylwyr cyfagos.
2. Yn seiliedig ar yr angen yn yr Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTANA), bydd y Cyngor yn nodi ac yn ceisio cael caniatâd cynllunio ar gyfer safleoedd addas erbyn Medi 2014

POLISI HOU/10 – TAI AMLBRESWYL A FFLATIAU HUNANGYNHWYSOL

1. Bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad Tai Amlbreswyl i gynorthwyo i adfywio, gwella ansawdd a dewis tai, a chyfrannu at well amgylchedd yn Ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy wrthwynebu bob cynnig i greu Tai Amlbreswyl.
2. Bydd rhannu eiddo preswyl yn Ardal y Strategaeth Ddatblygu Drefol i fflatiau

hunangynhwysol yn cael eu caniatáu cyn belled:

- a) Nad yw'r cynllun cadwraeth a newid yn creu Tŷ Amlbreswyl;
- b) Os yw'n briodol, a bod y datblygiad yn cydymffurfio ag Egwyddorion datblygu, Safonau Parcio'r Cyngor a bod pob un o'r fflatiau hunangynhwysol wedi ei dylunio i ansawdd uchel yn unol â gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth y Cymru - Safonau a Chanllawiau Dylunio 2005 sy'n cynnwys gofod a safonau Cartref Gydol Oes a safonau isafswm i'w cyflawni mewn perthynas â'r Cod Cartrefi Cynaliadwy ;
- c) Na fyddai'r lefel o weithgarwch preswyl a'r traffig a gynhyrchir yn cael effaith ddifrifol ar breifatrwydd ac amwynder preswylwyr eiddo cyfagos;
- d) Fod y Datblygiad yn cael ei gefnogi gan angen a ddynodir fel yr amlinellir yn yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol (Cam 2).

POLISI HOU/11 – CARTREFI GOFAL PRESWYL A THAI GOFAL YCHWANEGOL

O fewn Ardal y Cynllun bydd cynigion ar gyfer cartrefi gofal preswyl neu dai gofal ychwanegol ond yn cael eu caniatáu os bodlonir y meini prawf canlynol:

- a) Fod y llety gofal newydd wedi'i leoli naill ai o fewn ffiniau'r anheddiad a nodir yn Ardal y Strategaeth Ddatblygu Drefol neu mewn Prif Bentref Haen 1;
- b) Ar gyngor Gwasanaeth Cymdeithasol y Cyngor ac/neu'r Strategaeth Tai a gan ystyried graddfa'r sefydliadau preifat ac awdurdod iechyd lleol presennol na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o'i gymharu ag anghenion yr ardal leol;
- c) Bod modd gwasanaethu'r llety gofal newydd yn ddigonol;
- d) Bod y llety wedi'i leoli o fewn pellter cerdded rhesymol i ganol tref neu bentref.

POLISI HOU/12 – AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG DIANGEN AR GYFER DEFNYDD PRESWYL

1. Cefnogir trawsnewid ac aildefnyddio adeiladau teilwng o adeiladwaith addas yn yr ardal wledig ar gyfer defnydd preswyl parhaol, yn amodol ar y canlynol:-

- a) Y gellir dangos nad oes galw sylweddol ar gyfer defnydd busnes, twristiaeth, chwaraeon ac/neu hamdden i sicrhau bod yr adeilad yn cael ei gadw, a;
- b) Bod y datblygiad a gynigir yn ceisio cyfrannu at Dai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol yn unol â Pholisi HOU/2, a,
- c) Bod yr adeilad presennol o adeiladwaith cadarn ac yn addas i'w drawsnewid neu fod modd sicrhau hynny heb wneud unrhyw addasiadau na gwaith ailadeiladu graddfa fawr sylweddol ar du allan yr adeilad, a;

- d) Bod yr adeilad yn werth ei gadw oherwydd ei ymddangosiad, ei werth hanesyddol, pensaernïol neu dirweddol, a bod y cynllun i drawsnewid yn cadw'r nodweddion pwysig a bennir, a;
 - e) Bod modd darparu mynediad diogel i gerddwyr a cherbydau heb amharu ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, a;
 - f) Bod y cynnig yn cynrychioli datblygiad cynaliadwy o ran y lleoliad a'r adeiladwaith, ac;
 - g) Na fydd unrhyw waith ategol yn gysylltiedig â'r trawsnewid yn cael effaith andwyol annerbyniol ar gymeriad gwledig yr ardal leol.
2. Penderfynir ynghylch cynigion datblygu am drawsnewidiadau preswyl sy'n agwedd eilradd mewn cynllun ar gyfer defnydd busnes yn unol â Pholisi DP/6 'Polisi Cynllunio Cenedlaethol'.

Atodiad 2: Tablau o Bolisi Cynllunio Cymru, 9 Rhifyn

Polisiâu gofodol all y CDLI Newydd fynd i'r afael â nhw:

Paragraff	Mater Polisi
9.1.2	Tai mewn lleoliadau sy'n hygyrch drwy gerdded, drwy feicio ac ar drafnidiaeth gyhoeddus
9.2.3-9.2.5, 9.2.24	Strategaeth anheddu a gofynion tai
9.2.7	Anheddau newydd
9.2.8-9.2.9	Trefn chwilio ar gyfer neilltuo tai
9.2.11	Tai ar dir gwag trefol
9.2.21	Safleoedd sipsiwn
9.2.22	Y dewis o dai mewn ardaloedd gwledig, mewnlenni

Polisiâu ar sail testun all y CDLI Newydd fynd i'r afael â nhw:

Paragraff	Mater Polisi
9.2.13	Datblygiadau tandem
9.2.22, 9.3.6	Tai yng nghefn gwlad agored
9.3.1	Integreiddio tai newydd â'r patrwm presennol o aneddiadau
9.3.2-9.3.4	Datblygiadau mewnlenni
9.3.2	Ehangu trefi bach a phentrefi
9.3.2	Tai yng nghyffiniau defnydd diwydiannol
9.3.5	Tai fforddiadwy fel ystyriaeth berthnasol
9.3.6-9.3.10	Anheddau mentrau gwledig
9.3.11-9.3.12	Datblygiadau un blaned