Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Dyddiad Cyhoeddi:
04/12/2025

Canllaw Gweithredu Tai Gwledig Cymru

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Gymraeg.

This document is also available in Welsh.

OGL © Crown Copyright Digital ISBN XXXXXXX

Mae ‘Canllaw Gweithredu Tai Gwledig Cymru’ wedi’i anelu at helpu gweithwyr tai proffesiynol, cymunedau a rhanddeiliaid eraill i fynd i’r afael â’r heriau a wynebir wrth ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig.

Awdur(on) / Cwmni

[*RHE Global*, Insert company logo here]

Davies, Alan (BSc(Hons), LLM, MCIEH, CEnvH), Jenkins, Tomos (BSc (Hons), AMIOA), (2024): *Rural Housing Action Guide for Wales*. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, >

Copi ar gael: <hyperlink: http://gov.wales/... >

Safbwyntiau’r ymchwilydd ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru yw’r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn.

Tabl cynnwys

Tabl cynnwys 1
1. Cyflwyniad 3
2. Cyd-destun y Polisi 9
3. Polisi Cynllunio a Fframweithiau Rheoleiddio – Cymru 19
4. Defnyddio Amodau Cynllunio ac Arfau Gorfodi ar gyfer Rheoli Datblygu 30
5. Asesiadau Anghenion Tai Lleol 34
6. Ystyriaethau Amgylcheddol mewn Datblygu Tai Gwledig 38
7. Adnabod Safleoedd, Caffael a Chynllunio ar gyfer Tai Gwledig 43
8. Ariannu ac Economeg Tai Gwledig 52
9. Gofynion Dylunio, Adeiladu ac Ansawdd Tai 59
10. Ymgysylltu a Chydweithredu â Rhanddeiliaid 67
11. Astudiaethau Achos: Straeon Llwyddiant o Gymru Wledig 70
12. Yr Adran Gyfair 89
13. Atodiad A - Rhestr Wirio Datblygiad Tai Fforddiadwy 1

Glossary

Acronym	**Diffiniad**	
CAT	Trosglwyddo Asedau Cymunedol	*Community Asset Transfer*
CLT	Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol	*Community Land Trust*
CPO	Gorchymyn Prynu Gorfodol	*Compulsory Purchase Order*
DEFRA	Adran yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig	*Department for Environment, Food and Rural Affairs*
EIA	Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol	*Environmental Impact Assessment*
EPC	Tystysgrif Perfformiad Ynni	*Energy Performance Certificate*
GIS	Systemau Gwybodaeth Ddaearyddol	*Geographic Information Systems*
HHSRS	System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai	*Housing Health and Safety Rating System*
IHP	Rhaglen Tai Arloesol	*Innovative Housing Programme*
LCHO	Perchentyaeth Cost Isel	*Low-cost home ownership*
LDP	Cynllun Datblygu Lleol	*Local Development Plan*
LHMA	Asesiad o'r Farchnad Dai Leol	*Local Housing Market Assessment*
ACLl / LPA	Awdurdod Cynllunio Lleol	*Local Planning Authority*
MMC	Dulliau Adeiladu Modern	*Modern Methods of Construction*
NMP	Cynllun Rheoli Maethynnau	*Nutrient Management Plan*
CNC / NRW	Cyfoeth Naturiol Cymru	*Natural Resources Wales*
PPW	Polisi Cynllunio Cymru	*Planning Policy Wales*
RHE	Swyddogion Galluogi Tai Gwledig	*Rural Housing Enabler*
RSL	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	*Registered Social Landlord*
SPG	Canllawiau Cynllunio Atodol	*Supplementary Planning Guidance*
SuDS	System Ddraenio Gynaliadwy	*Sustainable Drainage Systems*
TAN	Nodyn Cyngor Technegol	*Technical Advice Note*
WDQR	Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru	*Welsh Development Quality Requirements*
LlC/ *WG*	Llywodraeth Cymru	*Welsh Government*

1. Cyflwyniad

Canllaw Gweithredu Tai Gwledig Cymru – Cyd-destun a Phwrpas

1.1 Mae'r canllaw hwn yn helpu gweithwyr proffesiynol tai, cymunedau a rhanddeiliaid eraill i fynd i'r afael â'r heriau darparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig. Mae cymunedau gwledig yng Nghymru, gydag amrywiaeth o ran anghenion tai, yn wynebu heriau penodol o ran datblygu tai sy'n wahanol i'r rhai mewn lleoliadau trefol. Prif ffocws y canllaw yw hwyluso a gwella'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn cymunedau gwledig sy'n cael eu heffeithio fwyaf gan brinder tai a chostau gwaharddol o gymharu ag incwm aelwydydd.

1.2 Mae ardaloedd gwledig yn wynebu heriau megis argaeledd cyfyngedig tir addas ar gyfer datblygu, costau uchel tra'n ymdrechu i gadw hunaniaeth gymunedol a phryderon cynaliadwyedd eraill. Mae'r heriau hyn yn cael eu dwysáu gan boblogaeth sy'n heneiddio a phobl ifanc yn allfudo oherwydd cyflogaeth leol gyfyngedig a thai fforddiadwy. Mewn cyferbyniad, mae mewnfudo gan bobl sydd wedi ymddeol yn cyfrannu at heneiddio demograffig, galw cynyddol am ofal iechyd ac anghenion tai arbenigol. Mae mynd i'r afael â'r newidiadau demograffig hyn yn gofyn am atebion tai amrywiol ac arloesol i gefnogi'n ddigonol nodweddion demograffig ac adfywio cymunedau gwledig (Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (WLGA), 2021).

1.3 Mae'r canllaw yn adnodd ar gyfer awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol a rhanddeiliaid eraill sy'n ymwneud â datblygu tai. Yn fwy penodol, mae'n ymrwymo i gynnig mewnwelediadau, strategaethau ac offer ymarferol i wella'r cyflenwad o dai fforddiadwy a chynaliadwy yng Nghymru wledig.

1.4 Mae'r canllaw yn adnodd hanfodol i unrhyw un sy'n ymwneud â datblygu, rheoli, hyrwyddo a darparu tai gwledig yng Nghymru, boed yn gynrychiolydd cymunedol, yn swyddog llywodraeth leol, yn landlord cymdeithasol, yn ddatblygwr neu'n aelod o gyngor, cyngor cymuned neu dref. Mae'r canllaw hwn yn darparu fframwaith cynhwysfawr i chi i ddeall a mynd i'r afael â heriau unigryw a chymhleth tai gwledig yng Nghymru.

1.5 Yn y canllaw hwn, fe welwch gyfuniad o fewnwelediadau strategol, cyngor ymarferol a dulliau arloesol sydd wedi'u teilwra'n arbennig ar gyfer cyd-destun cefn gwlad Cymru. Mae'r canllaw yn cynnwys pynciau megis cefndiroedd deddfwriaethau, strategaethau cynllunio, mecanweithiau ariannu, ymgysylltu â'r gymuned, safonau

ansawdd tai a gofynion technoleg adeiladu. Bwriedir iddo fod yn adnodd cynhwysfawr i randdeiliaid sy'n ymwneud â thai gwledig, gan gyflwyno'r offer a'r wybodaeth angenrheidiol i lywio cymhlethdodau datblygu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig.

1.6 Y nod yw cyflwyno arweiniad sy'n gwella mynediad i dai fforddiadwy o safon sy'n, gan wneud ardaloedd gwledig yn lleoedd mwy bywiog, ecogyfeillgar a chynhwysol i fyw ynddynt.

Yr hyn sy'n Diffinio Tai Fforddiadwy yn y Gymru Wledig

1.7 Er nad y bwriad yn y canllaw hwn yw diffinio 'gwledig' yng nghyd-destun Cymru, mae cynrychioli'n ddaearyddol cymunedau gwledig a'r heriau tai y maent yn eu hwynebu yn agwedd bwysig i'w hystyried. Nid oes un diffiniad swyddogol unigol o 'Gymru wledig' fel y cyfryw. Mae Adroddiad Tystiolaeth Gweledigaeth Wledig Cymru (WLGA, 2021) yn nodi bod ardaloedd y naw sir fwyaf gwledig sef Ynys Môn, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro a Phowys yn cael eu hystyried yn gyffredin fel 'Cymru wledig'. Gyda'i gilydd mae'r siroedd hyn yn cyfrif am 82 y cant o arwynebedd tir Cymru ac yn gartref i 1,022,000 o bobl (32 y cant o'r boblogaeth genedlaethol). Mae pocedi o diriogaethau gwledig mewn ardaloedd awdurdodau lleol eraill yng Nghymru, gyda rhyw 137 o wardiau awdurdod lleol y tu allan i'r 9 sir uchod. Mae gan y wardiau hyn boblogaeth gyfunol o 476,000 o drigolion (15 y cant o'r boblogaeth genedlaethol) (OECD, 2020). Mae'r canllaw hwn wedi'i sefydlu i ddiwallu anghenion trigolion pob ardal wledig yng Nghymru, gan gynnwys y rheini mewn ardaloedd gwledig anghysbell a'u cymunedau, yn ogystal â'r rheini sy'n agos at ganolfannau trefol gweithrediadol.

1.8 Mae gwybodaeth wedi'i thargedu at amrywiaeth o ddeiliadaethau, ystyriaeth allweddol o ystyried y poblogaethau amrywiol yn y cymunedau hyn, gan gynnwys:

- Rhent cymdeithasol: Mae'r canllaw yn ymdrin â datblygu cartrefi sy'n cael eu rhentu ar gyfraddau islaw lefel y farchnad ac a reolir gan awdurdodau lleol neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.
- Rhent 'canolradd': Yn debyg i rent cymdeithasol ond fel arfer wedi'i gapio ar 80% o rent y farchnad leol, mae rhent canolradd yn cynnig opsiwn hyfyw arall i unigolion a theuluoedd sy'n ennill mwy na'r trothwy i fod yn gymwys am dai cymdeithasol ond sy'n dal i gael trafferth gyda lefelau rhent y farchnad.

- Rhanberchnogaeth: Mae'r ddeiliadaeth hon yn caniatáu i unigolion brynu cyfran o eiddo a thalu rhent ar y gyfran sy'n weddill. Mae'n arbennig o addas ar gyfer y rhai na allant fforddio prynu cartref yn llwyr ond sy'n gallu fforddio perchnogaeth yn rhannol ac mae'n cynnig cyfleoedd i 'gamu' tuag at berchnogaeth lawn (h.y. talu darnau o'r benthyciadau a dderbyniwyd nes eu bod wedi'u talu'n llawn a chael perchnogaeth lawn o'r eiddo).[1]
- Tai a arweinir gan y gymuned: Mae'r canllaw yn archwilio mentrau a arweinir gan y gymuned, megis cwmnïau tai cydweithredol neu ymddiriedolaethau tir cymunedol, sy'n galluogi cymunedau lleol i chwarae rhan uniongyrchol wrth ddatrys eu problemau tai.

1.9 Er y gallai'r canllaw hwn archwilio polisïau a strategaethau sydd o fudd anuniongyrchol i brynwyr tro cyntaf, nid yw ei brif bwyslais yn benodol ar hwyluso perchentyaeth. Yn hytrach, mae'n canolbwyntio ar strategaethau eang i gynyddu cyflenwad tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae hyn yn cynnwys tai cymdeithasol, rhanberchenogaeth a chynlluniau rhent canolradd eraill a allai fod o gymorth i brynwyr tro cyntaf.

Rhanddeiliaid a Buddiolwyr Allweddol y Canllaw

1.10 Mae ymgysylltu a chydweithio effeithiol â rhanddeiliaid yn hanfodol i lwyddiant mentrau tai fforddiadwy. Mae rhanddeiliaid allweddol mewn datblygu tai gwledig yn cynnwys awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs), datblygwyr preifat, gweithwyr proffesiynol eraill ym maes cynllunio a thai, sefydliadau cymunedol, preswylwyr a'r rhai sy'n helpu i ariannu a buddsoddi mewn datblygiadau tai fforddiadwy. Mae pob un yn chwarae rhan annatod wrth nodi anghenion tai, cynllunio datblygiadau a sicrhau cynaliadwyedd hirdymor prosiectau tai.

1.11 Nod y canllaw hwn yw cynorthwyo rhanddeiliaid gyda'r wybodaeth a'r offer sydd eu hangen i ddatblygu, rheoli a chymeradwyo tai gwledig cynaliadwy a fforddiadwy, gan wella llesiant cymunedol a gwydnwch economaidd yng nghefn gwlad Cymru. Mae'r rhanddeiliaid a fydd yn elwa o'r canllaw yn cynnwys:

- **Swyddogion llywodraeth leol a pharciau cenedlaethol**: Cynllunwyr, strategwyr tai, swyddogion eiddo ac ystadau o fewn awdurdodau lleol sy'n

[1] Llywodraeth Cymru (n.d.) *Cymorth I Brynu - Cymru*. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/help-buy-wales (Cyrchwyd: 19 Gorffennaf 2024).

goruchwylio prosiectau a gwasanaethau datblygu tai. Mae’r canllaw hwn yn cynnig fframweithiau ac arferion gorau i fynd i’r afael ag anghenion tai gwledig yn effeithiol tra’n ystyried blaenoriaethau amgylcheddol a chymunedol.

- **Aelodau etholedig llywodraeth leol**: Cynrychiolwyr o gynghorau, cymunedau neu gynghorau tref sy'n chwarae rhan ganolog mewn hyrwyddo a chefnogi mentrau tai gwledig. Mae'r canllaw hwn yn darparu offer i gymryd rhan mewn trafodaethau datblygu tai a chynrychioli buddiannau cymunedol.
- **Landlordiaid cymdeithasol**: Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) a darparwyr tai eraill sy'n rheoli ac yn datblygu prosiectau tai fforddiadwy yn cael strategaethau a mewnwelediadau a fydd yn gwella eu gweithrediadau a'u cyfraniadau tuag at gyflenwad tai gwledig.
- **Datblygwyr tai**: Mae datblygwyr yn y sector preifat a chyhoeddus sy'n canolbwyntio ar ardaloedd gwledig yn cael cymorth i lywio cymhlethdodau datblygu tai gwledig, o gynllunio i weithredu’r cynlluniau.
- **Gweithwyr cynllunio proffesiynol**: Gall cynllunwyr trefol a gwledig sy'n gweithio ar brosiectau tai gyfeirio at yr adolygiad o fframweithiau deddfwriaethol, datrysiadau tai arloesol a mecanweithiau ariannu.
- **Llunwyr polisi**: Swyddogion y llywodraeth a deddfwyr sy'n dylanwadu ar bolisïau tai a datblygu gwledig, i gynorthwyo dealltwriaeth o'r sefyllfa dai gyffredinol a nodi ymyriadau polisi effeithiol.
- **Grwpiau cymunedol a swyddogion galluogi tai gwledig**: Mae grwpiau lleol ac arbenigwyr tai sy'n gweithio'n uniongyrchol o fewn cymunedau yn cael cymorth i nodi anghenion tai i helpu gyrru prosiectau yn eu blaenau.
- **Sefydliadau ariannol a sefydliadau buddsoddi**: Mae'r rhai sy'n helpu cyllido datblygiad tai fforddiadwy, yn cael mewnwelediad i strwythur ariannol a hyfywedd economaidd prosiectau tai gwledig.

Mae rhai awdurdodau lleol gwledig a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) yn cynwys swyddogion galluogi tai gwledig (RHEs) i wella cydweithredu a symleiddio’r broses datblygu tai gwledig. Mae RHEs yn unigolion a gyflogir gan awdurdod lleol neu RSL sy'n cynorthwyo cymunedau gwledig i nodi a diwallu eu hanghenion tai.

1.12 Caiff eu rôl a’u harbenigedd eu harchwilio ymhellach isod, gan fanylu ar sut y gallant gefnogi mentrau tai gwledig a meithrin canlyniadau llwyddiannus i’r holl randdeiliaid.

Rôl Swyddogion Galluogi Tai Gwledig

1.13 Mae Swyddogion Galluogi Tai Gwledig (RHEs) yn gweithio'n agos gyda rhanddeiliaid drwy gydol y broses datblygu tai, gan fynd i'r afael â heriau penodol tai gwledig. Maent yn chwarae rhan hollbwysig wrth adnabod anghenion tai lleol, dod o hyd i gyfleoedd datblygu a chydlynu ymdrechion ymhlith awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs), datblygwyr preifat a grwpiau cymunedol. Mae RHEs yn gweithredu fel pont rhwng y sefydliadau hyn a'r cymunedau y maent yn eu cynrychioli, gan arwain at atebion tai sy'n cyd-fynd yn briodol â galw lleol. Yn ogystal, mae RHEs yn dylanwadu ar bolisi trwy ddarparu tystiolaeth gadarn i lywio polisïau cynllunio a pholisïau tai awdurdodau lleol, gan sicrhau eu bod yn mynd i'r afael yn effeithiol â heriau a blaenoriaethau tai lleol.

1.14 Wedi’u hariannu gan Lywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs), mae RHEs yn allweddol i hwyluso datblygiad tai fforddiadwy ledled Cymru.[2] Maent yn gweithio ar bob cam o'r broses datblygu tai, gan gynnwys:

- **Adnabod anghenion tai**: Mae RHEs yn cynnal asesiadau tai lleol mewn partneriaeth â chymunedau i gasglu data ar yr heriau tai penodol sy'n wynebu ardaloedd gwledig. Mae'r asesiadau hyn yn helpu teilwra datrysiadau tai i ofynion lleol.
- **Ymgysylltu â chymunedau a'u grymuso**: Un o swyddogaethau craidd RHEs yw cydlynu ymgysylltiad cymunedol cynnar ac ystyrlon. Maent yn cefnogi cymunedau gwledig drwy gynnig gwybodaeth, hwyluso trafodaethau a sicrhau bod lleisiau trigolion lleol yn cael eu clywed drwy gydol y broses ddatblygu.
- **Llywio heriau cynllunio a datblygu**: Mae RHEs yn chwarae rhan hollbwysig wrth helpu cymunedau a datblygwyr i lywio'r system gynllunio. Maent yn helpu goresgyn rhwystrau a heriau sy'n gysylltiedig â datblygiadau tai gwledig. Mae hyn yn cynnwys cysylltu ag awdurdodau cynllunio a chynorthwyo i sicrhau caniatâd cynllunio.

[2] Llywodraeth Cymru (2014) *Gwerthusiad o Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yng Nghymru: Adroddiad Terfynol*. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2018-12/140117-evaluation-rural-housing-enablers-en.pdf (Cyrchwyd: Gorffennaf 2024).

- **Sicrhau partneriaethau a chyllid**: Mae RHEs yn helpu i ddod ag awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) a datblygwyr preifat at ei gilydd, i ffurfio partneriaethau sy'n hwyluso'r gwaith o gyflawni prosiectau tai. Maent hefyd yn cynorthwyo i nodi cyfleoedd cyllido a gwneud cais am gyllid i gefnogi datblygiad tai fforddiadwy.
- **Cymeradwyo tai gwledig**: Mae RHEs yn gweithredu fel eiriolwyr ar ran cymunedau gwledig, sy'n golygu bod eu hanghenion tai yn cael eu cynrychioli mewn strategaethau tai lleol a chenedlaethol. Maent yn hyrwyddo manteision tai gwledig fforddiadwy ac yn gweithio i integreiddio datblygiadau tai mewn cynlluniau datblygu cymunedol ac economaidd ehangach.

1.15 Mae RHEs yn aml yn hanfodol i lwyddiant llawer o brosiectau tai gwledig ledled Cymru. Mae eu harbenigedd mewn ymgysylltu â'r gymuned, adeiladu partneriaeth a llywio cymhlethdodau datblygu tai gwledig yn eu gwneud yn hanfodol i brosiectau tai fforddiadwy. Maent yn helpu sicrhau y bodlonir gofynion cymunedau gwledig ac amcanion polisi ehangach datblygu cynaliadwy yng Nghymru. Trwy weithio'n agos gyda chymunedau lleol, awdurdodau a datblygwyr, maent yn helpu sicrhau bod prosiectau tai yn llwyddiannus, yn gynaliadwy ac yn cyd-fynd â gofynion y rhai y maent wedi'u cynllunio i'w gwasanaethu.

1.16 Argymhellir yn gryf bod cymunedau lleol a'u cynrychiolwyr yn ymgysylltu â RHEs o'r cychwyn cyntaf. Mae hyn yn debygol o fod o'r nodi cychwynnol o anghenion tai mewn cymuned wledig ac archwilio cyfleoedd datblygu. Mae cyfranogiad cynnar yn cynorthwyo RHEs i gynnig cefnogaeth, adeiladu partneriaethau a sicrhau bod safbwyntiau a blaenoriaethau cymunedol yn cael eu cynnwys o'r dechrau.

2. Cyd-destun y Polisi

Rhaglen Lywodraethu a Thai Fforddiadwy

2.1 Mae’r targed o ddarparu cartrefi ychwanegol i’w rhentu yn y sector cymdeithasol yn deillio o bolisi tai Llywodraeth Cymru a’r ymrwymiadau a amlinellir yn y Rhaglen Lywodraethu. Mae’r targedau hyn yn rhan o ymdrechion ehangach, parhaus i fynd i’r afael ag anghenion tai ac ehangu’r tai fforddiadwy sydd ar gael ledled Cymru. Wrth i’r Rhaglen Lywodraethu gael ei diweddaru’n rheolaidd, efallai bydd targedau’n cael eu diwygio dros gyfnod o amser i adlewyrchu blaenoriaethau sy’n dod i’r amlwg a’r galw am dai.

2.2 Mae targed y Rhaglen Lywodraethu wedi'i ddiffinio gan gyfeirio at ddiffiniad cydnabyddedig Nodyn Cyngor Technegol 2 (TAN 2) o dai fforddiadwy. Diffinnir fforddiadwyedd felly fel gallu aelwydydd i brynu neu rentu eiddo sy'n bodloni eu gofynion heb gymhorthdal.[3] Yn gyffredinol asesir hyn ar sail cymhareb incwm neu enillion aelwyd i brisiau eiddo. Mae gan awdurdodau lleol yr opsiwn i osod meini prawf fforddiadwyedd ar gyfer ardaloedd marchnad dai trwy broses asesiad o’r farchnad dai leol (LHMA). Mae’r asesiad marchnad dai leol, yn ei dro, yn llywio’r cynllun datblygu lleol (LDP) a’r strategaeth dai leol.

2.3 Defnyddir data'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol i bennu cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy, sy'n cynnwys ffynonellau cyflenwad amrywiol megis caffaeliadau ac addasiadau ac nid yw wedi'i gyfyngu i ddatblygiadau adeiladu o’r newydd. Mae'r (LDP) yn canolbwyntio'n benodol ar ddarparu tai fforddiadwy drwy ddatblygiadau adeiladu o’r newydd, tra hefyd yn ystyried hyfywedd ariannol a gallu safleoedd i gyrraedd targedau tai fforddiadwy. Mae fforddiadwyedd yn ffactor allweddol sy’n dylanwadu ar y galw am dai, ac mae’n hollbwysig ar gyfer datblygu polisïau ar gyfer tai fforddiadwy.

2.4 Ar gyfer cynllunio defnydd tir, diffinnir tai fforddiadwy fel tai gyda mecanweithiau diogel i sicrhau eu bod yn parhau'n hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored. Mae hyn yn cynnwys tai rhent cymdeithasol, tai canolradd a pherchnogaeth cost isel (LCHO), a ddiffinnir isod:[4]

---

[3] James, J. (2021) ‘Datganiad ysgrifenedig: Tai Cymdeithasol yng Nghymru', (LLYW.CYMRU, 15 Mehefin). Ar gael trwy: https://www.gov.wales/written-statement-social-housing-wales (Cyrchwyd 21 Tachwedd 2024).

[4] Llywodraeth Cymru (2022) Canllawiau Asesu'r Farchnad Dai Leol 2022: Geirfa Termau, tud.42. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2022-03/local-housing-market-assessment-guidance-2022_0.pdf (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

- **Rhentu cymdeithasol:** Mae rhent cymdeithasol yn cyfeirio at dai sy'n cael eu cynnig ar lefelau rhent is na'r farchnad, fel arfer gan awdurdodau lleol neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs), i ddarparu tai ar gyfer aelwydydd nad ydynt yn gallu fforddio rhent y farchnad agored. Mae lefelau rhent fel arfer yn cael eu gosod yn seiliedig ar fformiwla sy'n gysylltiedig ag incymau lleol, gwerthoedd eiddo a chanllawiau fforddiadwyedd. Nod cartrefi rhent cymdeithasol yw darparu tai diogel a fforddiadwy i aelwydydd incwm isel.
- **Rhent canolradd**: Mae rhent canolradd yn fath o dai fforddiadwy lle mae lefelau rhent yn cael eu gosod rhwng rhent cymdeithasol a rhent y farchnad. Mae eiddo o'r fath wedi'i fwriadu ar gyfer aelwydydd nad ydynt efallai'n gymwys ar gyfer rhent cymdeithasol ond sy'n dal i'w chael yn anodd fforddio rhent y farchnad lawn. Fel arfer, mae cynlluniau rhent canolradd yn cynnig cartrefi ar tua 80% o rent y farchnad, sy’n cynnig opsiwn mwy fforddiadwy.
- **Perchentyaeth cost isel (LCHO):** Mae cynlluniau LCHO yn rhoi cyfle i ddarpar brynwyr nad ydynt yn gallu fforddio cartrefi cyfradd y farchnad brynu eiddo am bris is na gwerth y farchnad agored. Mae’r cynlluniau hyn fel arfer yn cael eu rheoli gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol ac wedi’u cynllunio i ddarparu ar gyfer aelwydydd ag amgylchiadau ariannol amrywiol. Mae cynlluniau LCHO yn cynnig amrywiaeth o opsiynau, megis rhanberchnogaeth ac ecwiti a rennir, sy’n caniatáu i brynwyr fod yn berchen yn rhannol ar eu cartref tra’n talu rhent ar y gyfran sy’n weddill. Mewn cynlluniau sy’n caniatáu cynyddu, lle mae prynwyr yn cynyddu eu cyfran o’r berchnogaeth yn raddol i berchnogaeth lawn, mae’n bwysig ail-fuddsoddi unrhyw gyfalaf a dderbynnir o’r gwerthiannau hyn i ddatblygu tai fforddiadwy yn eu lle. Mae hyn yn sicrhau parhad yn y tai fforddiadwy sydd ar gael.

2.5 Mae pob math arall o dai yn cael eu hystyried fel tai marchnad agored, sy'n golygu tai preifat ar werth neu ar rent gyda phrisiau'n cael eu pennu gan alw'r farchnad. Mae rhagdybiaeth gref y bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar unrhyw safle cais cynllunio, i gyfrannu at ddatblygu cymunedau cymysg yn gymdeithasol.

Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015

2.6 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn amlinellu saith nod, gan gynnwys ffyniant, gwytnwch, iechyd, cydraddoldeb, cydlyniad cymunedol, diwylliant bywiog, y Gymraeg yn ffynnu a chyfrifoldeb byd-eang. Ei nod yw gwella

llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy annog cyrff cyhoeddus i ystyried effeithiau hirdymor. Y nod yw cyflawni'r rhain trwy gydweithio'n effeithiol a mynd i'r afael â heriau megis tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid yn yr hinsawdd. Ar gyfer tai fforddiadwy gwledig, mae hyn yn golygu:

- **Ffyniant**: Cefnogi sefydlogrwydd a thwf economaidd trwy greu swyddi a chyfleoedd hyfforddi trwy brosiectau adeiladu a chynnal a chadw tai.
- **Gwydnwch**: Sicrhau bod datblygiadau tai yn gynaliadwy ac yn diogelu gallu cenedlaethau'r dyfodol i fyw mewn ffordd amgylcheddol gadarn, er enghraifft, trwy ddefnyddio deunyddiau ac arferion cynaliadwy.
- **Iechyd:** Gwella amodau byw, a all gael effaith uniongyrchol ar iechyd corfforol a meddyliol. Mae'n hysbys bod tai gwael yn arwain at iechyd gwael; mae tai digonol yn helpu i leihau anghydraddoldebau iechyd ac yn hybu lles ymhlith trigolion a chymunedau.
- **Cydraddoldeb:** Rhoi mynediad cyfartal i dai o safon waeth beth fo'u statws economaidd-gymdeithasol, er mwyn atal tlodi a digartrefedd gwledig.
- **Cydlyniant cymunedol**: Hyrwyddo datblygiadau sy'n cryfhau bondiau cymdeithasol, a sicrhau twf tai sy'n cyfrannu at ymdeimlad o gymuned.
- **Diwylliant bywiog a'r Gymraeg yn ffynnu**: Annog datblygiadau sy'n parchu ac yn cyfoethogi gwerthoedd diwylliannol lleol a'r defnydd o'r iaith Gymraeg.
- **Cyfrifoldeb byd-eang**: Cyflawni datblygiadau tai sy'n cymryd i ystyriaeth eu heffaith amgylcheddol, yn hybu effeithlonrwydd ynni ac yn lleihau ôl troed carbon.

2.7 Mae'r canllawiau 'Rhannu Pwrpas: Rhannu Dyfodol' yn amlinellu'r fframwaith statudol a osodwyd gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'n pwysleisio integreiddio datblygu cynaliadwy ar gyfer dulliau gweithredu cyrff cyhoeddus penodedig. Cyflawnir hyn trwy fabwysiadu ymagwedd hirdymor, ataliol a chydweithredol at eu swyddogaethau. Rhaid i'r cyrff hyn osod a dilyn amcanion llesiant sy'n cyd-fynd â'r saith nod llesiant.

2.8 Yng nghyd-destun tai fforddiadwy gwledig, mae'r fframwaith statudol hwn yn mandadu bod mentrau nid yn unig yn mynd i'r afael ag anghenion tai uniongyrchol ond hefyd yn cyfrannu'n gyfannol at les cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol cymunedau. Dylai strategaethau tai gwledig ganolbwyntio ar

gynaliadwyedd, anghenion ehangach y gymuned a chynnwys rhanddeiliaid lleol er mwyn sicrhau aliniad â blaenoriaethau lleol a nodau llesiant.

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 a'r Cyd-destun Cynllunio

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 – Gweledigaeth Strategol

2.9 Mae ‘Cymru’r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040’ yn nodi gweledigaeth ar gyfer sut y bydd Cymru’n datblygu dros y ddau ddegawd nesaf. Mae’r strategaeth yn mynd i’r afael â meysydd allweddol fel tai, trafnidiaeth, ynni a gwasanaethau cyhoeddus, gyda ffocws cryf ar dwf cynaliadwy a gwydnwch. Y cynllun hwn yw ymateb Cymru i’r argyfwng hinsawdd, yr argyfwng ecolegol a’r angen am adferiad economaidd, ôl-Covid-19. Mae’n cyd-fynd yn agos â’r blaenoriaethau a nodir yn Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru, gan ddefnyddio cynllunio fel arf pwerus i ysgogi newid a sicrhau datblygu mwy cynaliadwy. Mae’r cynllun yn canolbwyntio ar egwyddorion creu lleoedd, dull amlhaenog o gynllunio, dylunio a rheoli mannau cyhoeddus gyda'r bwriad o greu mannau sy'n gwella bywiogrwydd trefol, iechyd a lles.

2.10 Mae’r cysyniad o greu lleoedd wedi’i nodi yn y Canllaw Creu Lleoedd; mae creu lleoedd yn golygu gweithio ar y cyd ar draws sectorau a disgyblaethau i ystyried mewn modd cynhwysfawr datblygiad lleoedd nodedig a bywiog yn y dyfodol. Mae Creu Lleoedd yn darparu dull cyfannol o gynllunio a dylunio gofodau, gan sicrhau bod datblygiadau’n creu amgylcheddau lle mae pobl, cymunedau, busnesau a natur yn ffynnu.

2.11 Mae Cynllun 2040 yn amlinellu nifer o themâu allweddol i arwain Cymru tuag at ddyfodol cynaliadwy:

- **Hinsawdd a'r amgylchedd:** Blaenoriaethu camau gweithredu i leihau allyriadau carbon, gwella bioamrywiaeth a meithrin gwydnwch yn erbyn effeithiau newid hinsawdd.
- **Iechyd a lles:** Canolbwyntio ar greu cymunedau bywiog, iach gyda mynediad hawdd i wasanaethau hanfodol, mannau gwyrdd a chyfleoedd ar gyfer ffyrdd bywiog o fyw. Mae’r cynllun yn hyrwyddo darparu is-adeiledd cynhwysfawr, gan gynnwys gofal iechyd, addysg a chyfleusterau cymunedol, i gefnogi llesiant cynaliadwy a chymdeithasol-gynhwysol.

- **Economic growth:** Supporting sustainable economic development through innovation, improved infrastructure and regional initiatives that drive growth across Wales.
- **Tai a chymunedau**: Cynyddu'n sylweddol y cyflenwad o dai fforddiadwy a chefnogi adfywio cymunedau, gyda'r nod o gartref diogel a fforddiadwy i bawb.
- **Trafnidiaeth a chysylltedd:** Gwella rhwydweithiau trafnidiaeth ac isadeiledd digidol, gyda'r nod o wella cysylltedd, lleihau'r angen i deithio a chefnogi ffyrdd mwy cynaliadwy o fyw.

2.12 Mae Cynllun 2040 yn cyd-fynd yn agos â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'n gweithredu fel fframwaith strategol ar gyfer defnydd tir ledled Cymru, gan sicrhau bod datblygiad yn cyd-fynd â nodau cynaliadwyedd cenedlaethol a rhyngwladol. Mae'r cynllun yn cymryd agwedd strategol at fynd i'r afael ag anghenion tai unigryw cymunedau gwledig Cymru. Mae'n hyrwyddo polisïau cynllunio mwy hyblyg sy'n galluogi datrysiadau tai sydd wedi'u teilwra'n benodol i ardaloedd gwledig. Mae hyn yn cynnwys gwneud darpariaethau ar gyfer adeiladau anheddau sengl a neilltuo tir yn benodol at y diben hwn. Mae'r cynllun hefyd yn cefnogi dulliau arloesol megis modelau tai cydweithredol ac arferion adeiladu cynaliadwy. Mae'r dull hwn yn argymell defnyddio deunyddiau lleol fel pren a gwlân, ar gyfer adeiladu cartrefi fforddiadwy, cynaliadwy. Mae'r strategaethau hyn nid yn unig yn hyrwyddo cynaliadwyedd amgylcheddol ond hefyd yn helpu hybu economïau lleol trwy greu swyddi.

2.13 Yn ogystal, mae Cynllun 2040 yn cymeradwyo mwy o gymorth ariannol i ddatblygu tai fforddiadwy ar draws gwahanol fathau o berchnogaeth a thenantiaeth. Mae'r cynllun yn sicrhau bod cyllid wedi'i alinio â gofynion sy'n seiliedig ar dystiolaeth ac wedi'i integreiddio i gynlluniau datblygu lleol.

Rôl 'Cynllunio Haenog' yng Nghymru

2.14 Yng Nghymru, mae gan y system gynllunio dull dair haen, sy'n cefnogi integreiddio ar draws lefelau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol wrth ymwneud â defnydd tir, tai, isadeiledd a datblygu cynaliadwy. Mae'r fframwaith cynllunio haenog hwn yn caniatáu i Lywodraeth Cymru fynd i'r afael â materion strategol sy'n berthnasol i Gymru gyfan tra hefyd yn darparu ar gyfer manylion penodol rhanbarthau a chymunedau lleol. Mae pob haen yn canolbwyntio ar lefel benodol o gynllunio. Mae

gan bob haen rôl ddiffiniedig wrth gynnal datblygiad sy'n cyd-fynd â nodau polisi cenedlaethol wrth fynd i'r afael â heriau lleol a rhanbarthol:

- **Cynllun gofodol cenedlaethol (haen gyntaf):** Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040 yw'r haen gyntaf o gynllunio datblygu yng Nghymru. Fel cynllun gofodol cenedlaethol, mae'n gosod y cyfeiriad strategol o ran sut y dylid dyrannu tir ac adnoddau er mwyn sicrhau'r buddion mwyaf posibl ledled Cymru. Mae hyn yn cynnwys arwain buddsoddiad mewn isadeiledd a datblygu, i sicrhau cysondeb wrth i brosiectau cyhoeddus, preifat a thrydydd sector gyflawni blaenoriaethau cenedlaethol.
- **Cynllun datblygu strategol (ail haen):** Mae'r ail haen o gynllunio yn cynnwys cynlluniau datblygu strategol (SDP), sy'n cael eu paratoi ar lefel ranbarthol gan gydbwyllgorau corfforaethol. Mae'r cynlluniau hyn yn mynd i'r afael â materion trawsffiniol rhwng awdurdodau cynllunio lleol. Maent yn canolbwyntio ar atebion rhanbarthol yn ymwneud â thrafnidiaeth, tai a datblygu economaidd ym mhedwar rhanbarth gwahanol Cymru. Nod cynlluniau datblygu strategol yw mynd i'r afael â sut mae pobl yn byw, yn gweithio ac yn teithio ar draws nifer o ardaloedd awdurdodau lleol, gan hyrwyddo cydweithredu ar draws rhanbarthau.
- **Cynllun datblygu lleol (trydedd haen):** Ar y drydedd haen mae'r cynlluniau datblygu lleol (LDPs), a baratowyd gan bob awdurdod cynllunio lleol, gan gynnwys awdurdodau parciau cenedlaethol. Mae cynlluniau datblygu lleol yn nodi cynigion a pholisïau penodol ar gyfer defnydd tir o fewn awdurdod lleol dros gyfnod o 10-15 mlynedd, yn unol â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Maent yn nodi safleoedd a neilltuwyd ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth ac isadeiledd. Ar gyfer tai, mae hyn yn cynnwys dyrannu safleoedd penodol ar gyfer tai fforddiadwy, ochr yn ochr â pholisïau sy'n gosod targedau tai fforddiadwy ar sail profion hyfywedd ariannol. Mae'r cynlluniau hyn yn statudol ofynnol, yn amodol ar ymgynghoriad cyhoeddus a chraffu arnynt gan Lywodraeth Cymru cyn eu mabwysiadu. Mae LDPs yn darparu fframwaith manwl ar gyfer sut y dylai datblygiad ddigwydd yn lleol fel bod blaenoriaethau cenedlaethol yn cael eu hadlewyrchu ar lefel leol. Gellir gweld rhagor o wybodaeth am LDPs penodol, gan gynnwys unrhyw ymgynghoriad statudol sy'n mynd rhagddo ar hyn o bryd, ar wefan yr awdurdod cynllunio lleol cyfatebol.

2.15 Ynghyd â Chynllun 2040, bydd awdurdod cynllunio lleol yn defnyddio ei LDP fel y brif sail ar gyfer gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio a chynigion

datblygu. Dylai'r cynlluniau hyn felly roi rhywfaint o sicrwydd i ddatblygwyr yng nghyd-destun lle bydd ceisiadau am dai mewn lleoliadau gwledig yn cael eu caniatáu.

Yr Iaith Gymraeg

2.16 Sefydlodd Llywodraeth Cymru y Comisiwn dros Gymunedau Cymraeg mewn ymateb i argymhellion yr adroddiad 'Ail Gartrefi: Datblygu Polisïau Newydd yng Nghymru'. Nododd yr adroddiad heriau strwythurol a oedd yn gwaethygu i gymunedau Cymraeg eu hiaith yn dilyn ymadawiad y Deyrnas Unedig â'r Undeb Ewropeaidd ac effeithiau pandemig Covid-19. Cafodd y comisiwn y dasg o ddatblygu polisi cyhoeddus i gynnal y Gymraeg yn yr ardaloedd a nodwyd. Arweiniodd hyn at gyhoeddi'r adroddiad 'Grymuso Cymunedau, Cryfhau'r Gymraeg' yn 2024.

2.17 Mae'r adroddiad yn amlygu'r cysylltiad hanfodol rhwng diffyg tai fforddiadwy yng Nghymru wledig a chynaliadwyedd cymunedau Cymraeg eu hiaith. Mae'r adroddiad yn pwysleisio y dylai penderfyniadau cynllunio ganolbwyntio ar anghenion tai lleol tra'n osgoi datblygiadau ar raddfa fawr a allai ddisodli poblogaeth sydd wedi'i halinio'n agos gyda nodau 'Cymraeg 2050: Cynllun Gweithredu Strategaeth y Gymraeg (2024)'. Nod 'Cymraeg 2050' yw cynyddu canran y siaradwyr Cymraeg i filiwn erbyn 2050. Mae'r strategaeth yn cydnabod bod argaeledd tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig a Chymraeg yn hanfodol i gynnal a thyfu'r Gymraeg, er mwyn helpu cenedlaethau iau i aros yn eu cymunedau.[5] Mae adroddiad y comisiwn yn pwysleisio nid yn unig bod tai fforddiadwy yn anghenraid, ond hefyd dylai datblygiadau fod ar raddfa fach ac yn rhai cymunedol, gan gynnal cyfanrwydd diwylliannol ardaloedd Cymraeg eu hiaith. Mae asesiadau anghenion tai lleol a gynhelir gan swyddogion galluogi tai gwledig (RHEs) yn hanfodol yn hyn o beth, gan sicrhau bod tai yn cyd-fynd â'r galw lleol yn ogystal â gwarchod y Gymraeg fel iaith gymunedol.

2.18 I gefnogi hyn, mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi cyflwyno ystod o ymyriadau, gan gynnwys mesurau i fynd i'r afael ag ail gartrefi, cartrefi gwag a gosodiadau tymor byr mewn cymunedau Cymraeg eu hiaith. Mae'r mesurau hyn, sydd â'r nod o fynd i'r afael â phwysau tai yn yr ardaloedd a nodwyd, wedi'u hintegreiddio i'r system gynllunio. Maent yn galluogi awdurdodau lleol i gynyddu premiwm Treth y

---

[5] Llywodraeth Cymru (2022) *Datganiad y Cabinet: Newidiadau mewn Deddfwriaeth a Pholisi Cynllunio ar gyfer Ail Gartrefi a Gosodiadau Tymor Byr*. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/written-statement-changes-planning-legislation-and-policy-second-homes-and-short-term-lets (Cyrchwyd: Hydref 2024).

Cyngor ar ail gartrefi hyd at 300%.[6] Cefnogir y mesurau hyn gan ganllawiau yn Nodyn Cyngor Technegol 20 (TAN 20): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio ystyried sut mae'r strategaeth a'r polisïau yn debygol o effeithio ar y defnydd o'r Gymraeg a chynaliadwyedd cymunedau wrth baratoi cynlluniau datblygu lleol (LDPs).

2.19 Yn ogystal, mae Cymraeg 2050: Cynllun Gweithredu (2024–25) yn cryfhau'r ffocws ar dai fel elfen hollbwysig wrth gefnogi cymunedau Cymraeg eu hiaith. Yn 2022, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Gynllun Tai Cymunedau Cymraeg, gan ddod â themâu tai, yr economi, datblygu cymunedol a chynllunio ieithyddol ynghyd er mwyn helpu i gynnal cymunedau lleol. Mae'n annog cefnogaeth i'r iaith Gymraeg trwy gysylltu'n effeithio datblygiad tai ag anghenion lleol, gan gefnogi cynnal yr iaith Gymraeg mewn cymunedau gwledig.

2.20 Gwnaeth y Comisiwn dros Gymunedau Cymraeg 10 argymhelliad allweddol yn ei adroddiad yn 2024 sy'n arbennig o berthnasol ar gyfer datblygu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig. Nod yr argymhellion hyn yw cynorthwyo gyda darparu datblygiadau tai mewn ardaloedd gwledig, diwallu anghenion lleol a gwarchod gwead diwylliannol a Chymraeg y cymunedau hynny. Dyma grynodeb o'r argymhellion hyn: [7]

- **Swyddogion Galluogi tai gwledig:** Mae'r comisiwn yn hyrwyddo grymuso RHEs i gynnal asesiadau tai lleol sy'n sensitif o ran iaith ac wedi'u cynllunio ar lefel gymunedol. Mae asesiadau o'r fath yn darparu datrysiadau tai sy'n cyd-fynd yn agos â dyheadau diwylliannol ac ieithyddol cymunedau Cymraeg eu hiaith.
- **Stoc tai gwag:** Mae'r adroddiad yn argymell gwneud gwell defnydd o eiddo gwag presennol o fewn ardaloedd awdurdodau lleol i ddiwallu anghenion tai lleol, gan leihau nifer y datblygiadau newydd ar raddfa fawr a allai amharu ar strwythurau cymunedol. Mae'n bwysig nodi nad yw dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd yn cyfrannu at gynyddu'r cyflenwad tai, gan fod yr eiddo hyn eisoes yn rhan o'r stoc tai presennol.

[6] Llywodraeth Cymru (2022) *Cabinet Statement: Changes in Planning Legislation and Policy for Second Homes and Short-Term Lets*. Available at: https://www.gov.wales/written-statement-changes-planning-legislation-and-policy-second-homes-and-short-term-lets (Cyrchwyd: Hydref 2024).
[7] Llywodraeth Cymru (2023) *Cymraeg 2050: Cynllun Gweithredu Strategaeth yr Iaith Gymraeg 2024-2025*, Adran 12. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2024-08/empowering-communities-strengthening-the-welsh-language.pdf (Cyrchwyd: Hydref 2024).

- **Tai a arweinir gan y gymuned:** Mae pwyslais cryf ar gefnogi prosiectau tai a arweinir gan y gymuned. Mae gwaith o'r fath yn cynnwys creu mecanweithiau ariannu, fel benthyciadau llog isel neu gynlluniau ecwiti, sy'n galluogi cymunedau i brynu tir neu eiddo ar gyfer datrysiadau tai lleol.
- **Datblygiadau ar raddfa fach:** Anogir hyblygrwydd o fewn fformiwla'r Grant Tai Cymdeithasol i hwyluso datblygiadau tai ar raddfa fach sy'n fwy priodol ar gyfer ardaloedd gwledig. Mae hyn yn osgoi'r risgiau sy'n gysylltiedig â gorddatblygu ac yn cefnogi twf cynaliadwy yn unol â galw lleol.
- **Tai ar gyfer anghenion lleol:** Pwysleisir pwysigrwydd seilio datblygiadau tai ar asesiadau anghenion tai lleol. Dylai datblygiadau flaenoriaethu trigolion sydd â chysylltiadau lleol cryf, er mwyn cynnal cyfanrwydd ieithyddol a diwylliannol ardaloedd Cymraeg eu hiaith.
- **Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg:** Mae'r comisiwn yn cefnogi'r cynllun hwn fel rhan o strategaeth gyfannol, gan awgrymu bod yn rhaid gwerthuso datblygiad tai yn barhaus am ei effaith ar gymunedau Cymraeg eu hiaith, wedi ei gefnogi gan asesiadau lleol.
- **Ail gartrefi a fforddiadwyedd:** Mae'r comisiwn yn canmol mentrau parhaus megis y peilot ail gartrefi yn Nwyfor, sydd â'r nod o fynd i'r afael â mater fforddiadwyedd mewn cymunedau Cymraeg eu hiaith. Mae monitro effaith y polisïau hyn a'u heffeithiau ar yr iaith Gymraeg yn hollbwysig ar gyfer datblygiad yn y dyfodol.
- **Cyfarwyddiadau Erthygl 4:** Mae'r comisiwn yn galw am fonitro'n agos y defnydd o gyfarwyddiadau Erthygl 4, sy'n cyfyngu ar newidiadau i eiddo i ddiogelu argaeledd tai lleol i drigolion, megis troi cartrefi yn ail gartrefi neu osodiadau gwyliau tymor byr. Mae pob cynllun datblygu lleol (LPD) yn destun adroddiad monitro blynyddol, sy'n arfarnu effeithiolrwydd polisïau. Gall y gwaith monitro hwn nodi a yw polisïau, megis y rhai sydd â'r nod o ddarparu tai lleol ar gyfer anghenion lleol, yn cyflawni eu nodau. Gall hefyd amlygu heriau, fel materion ariannol neu fenthyca, a allai effeithio ar ganlyniadau ond sydd y tu hwnt i reolaeth y broses gynllunio neu'r LDP ei hun.
- **Canllawiau cynllunio:** Mae dyletswydd ar awdurdodau cynllunio i ystyried effaith penderfyniadau cynllunio ar y Gymraeg, fel y nodir yn TAN 20. Llywodraeth Cymru. Dylai LDPs ganolbwyntio ar faterion ac amcanion lleol,

wedi'u llywio gan strategaethau lleol ac ar sail tystiolaeth. Mae'r materion i'w hystyried wrth baratoi cynllun yn cynnwys sut mae'r strategaethau a'r polisïau yn debygol o effeithio ar y defnydd o'r Gymraeg, cynaliadwyedd cymunedau a chyflawni polisïau cenedlaethol neu heriau byd-eang (fel newid hinsawdd).

- **Cefnogaeth i fentrau cymdeithasol:** Yn olaf, mae'r adroddiad yn awgrymu buddsoddiad pellach mewn mentrau cymdeithasol a mentrau datblygu cymunedol. Nod hyn yw creu economïau lleol cynaliadwy sy'n cefnogi cymunedau Cymraeg eu hiaith ac yn lliniaru effaith allfudo.

2.21 Mae argymhelliad 35 o Adroddiad y Comisiwn dros Gymunedau Cymraeg yn pwysleisio pwysigrwydd polisïau cynllunio sy'n cefnogi ac yn cynnal cymunedau Cymraeg eu hiaith. Mae'n amlygu gwerth integreiddio ystyriaethau ieithyddol i'r system gynllunio er mwyn sicrhau bod datblygiadau, yn enwedig tai, yn cyd-fynd â diwylliant ac iaith y cymunedau hyn. Mae hyn yn cynnwys diogelu'r tai sydd ar gael yn lleol, atal perchnogaeth ormodol o ail gartrefi a hyrwyddo datrysiadau tai fforddiadwy wedi'u teilwra i anghenion pobl leol. Mae'r argymhelliad hwn yn tanlinellu pwysigrwydd polisïau cynllunio sydd nid yn unig yn canolbwyntio ar gyflenwad tai ond sydd hefyd yn mynd ati i warchod a hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg mewn ardaloedd gwledig. Yn ogystal, mae'n awgrymu bod RHEs yn gweithio'n agos gyda chymunedau Cymraeg eu hiaith fel bod prosiectau tai yn cefnogi'r iaith a bod datblygiadau yn helpu i gyfyngu ar effaith negyddol allfudo neu ddarnio cymunedol.

2.22 Mae strategaeth Cymraeg 2050 hefyd yn amlygu rôl addysg, yn enwedig drwy Gynlluniau Strategol y Gymraeg mewn Addysg (WESPs), wrth warchod y Gymraeg. Gyda nodau i gynyddu mynediad i addysg cyfrwng Cymraeg, anogir y rhai sy'n ymwneud â pholisïau tai lleol i ystyried sut y gallai datblygiadau tai effeithio ar ysgolion lleol a helpu cadw teuluoedd, sy'n hanfodol ar gyfer cynnal defnydd o'r Gymraeg rhwng cenedlaethau.

3. Polisi Cynllunio a Fframweithiau Rheoleiddio – Cymru

Cyflwyniad

3.1 Mae cynlluniau datblygu lleol (LDPs) yn rhan hanfodol o'r fframwaith strategol ar gyfer datblygu tai yng Nghymru. Mae'n rhaid i'r cynlluniau hyn gael eu llywio gan amcangyfrifon cadarn o anghenion tai sy'n deillio o asesiadau o’r farchnad dai leol (LHMAs), a'u hategu gan ffynonellau eraill megis rhagamcanion poblogaeth, rhestrau aros am dai a data lleol. Mae LDPs yn sicrhau bod polisïau defnydd tir a chynlluniau datblygu yn cyd-fynd â gofynion tai gwirioneddol cymunedau lleol, gan wneud darpariaethau priodol ar gyfer tai fforddiadwy a sicrhau bod datblygiadau newydd yn cyfrannu at dwf cymunedol cynaliadwy.

3.2 Mae Llywodraeth Cymru wedi sefydlu ei pholisïau cynllunio unigryw a’i fframwaith deddfwriaethol ei hun. Mae datganoli pwerau yn caniatáu i Gymru fynd i’r afael â’i hanghenion cynllunio penodol yn annibynnol, mewn cydbwysedd â blaenoriaethau eraill sy’n cystadlu â’i gilydd megis ystyriaethau cyflogaeth ac amgylcheddol. Gwnaeth Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 newidiadau pwysig i’r sail ddeddfwriaethol ar gyfer cynllunio a datblygu ledled Cymru. Fodd bynnag, mae’r rheolaeth statudol trosfwaol ar gyfer datblygu a defnydd tir yng Nghymru a Lloegr yn parhau i ddod dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, tra bod Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 wedi cyflwyno system cynlluniau datblygu lleol Cymru. Cafodd Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 ei llywio gan waith ymgysylltu helaeth â rhanddeiliaid a chasglu tystiolaeth, gan ddiweddaru’r fframwaith deddfwriaethol drwy wneud diwygiadau allweddol i Ddeddfau 1990 a 2004. Mae Deddf 2015 hefyd yn ategu Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol (Cymru) 2015 ac mae’n cyd-fynd â’r weledigaeth strategol a amlinellir yn Cymru’r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040, sy’n ymwneud â chynllunio a datblygu cynaliadwy.

Polisi Cynllunio Cymru (PPW) a'r Fframwaith Rheoleiddio

3.3 Cyhoeddwyd Rhifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru ym mis Chwefror 2024. Mae’n nodi polisïau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Polisi Cynllunio Cymru, ynghyd â chyfres o nodiadau cyngor technegol (TANs), Cylchlythyrau Llywodraeth Cymru a llythyrau egluro polisi, sy’n darparu polisi cynllunio cenedlaethol i Gymru.

3.4 Prif amcan Polisi Cynllunio Cymru yw sicrhau bod y system gynllunio yn cyfrannu at nodau trosfwaol datblygu cynaliadwy fel sy’n ofynnol o dan Ddeddf Cynllunio a

Phrynu Gorfodol 2004 (PCPA), Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015:

- Sefydlodd **Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol PCPA 2004** y fframwaith statudol ar gyfer y system gynllunio yng Nghymru a Lloegr, gan gynnwys y gofyniad am LDPs.
- Cyflwynodd **Deddf Cynllunio (Cymru) 2015** ddarpariaethau penodol i symleiddio a chryfhau prosesau cynllunio yng Nghymru, gan gynnwys cynllunio rhanbarthol.
- Mae **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015** yn sicrhau bod penderfyniadau cynllunio yn cyfrannu at nodau datblygu cynaliadwy a llesiant hirdymor.

3.5 Mae pob un o'r fframweithiau polisi a chanllawiau rheoleiddio y cyfeirir atynt yn sicrhau bod cynllunio yng Nghymru yn cyd-fynd â nodau cynaliadwyedd cenedlaethol, yn cydymffurfio â safonau cyfreithiol ac yn ymateb i anghenion penodol cymunedau lleol. Dyma esboniad byr o rôl a swyddogaeth pob un o fewn cyfraith cynllunio yng Nghymru:

- **Polisi Cynllunio Cymru:** Polisi Cynllunio Cymru sy'n darparu'r fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol trosfwaol i Gymru. Mae'n nodi gweledigaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygu cynaliadwy a rôl cynllunio wrth gyflawni'r weledigaeth hon. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn arwain awdurdodau lleol wrth wneud penderfyniadau cynllunio sy'n hyrwyddo cynaliadwyedd, llesiant a thwf economaidd. O ran cyfraith cynllunio, mae'n ddogfen gyfeirio allweddol y mae'n rhaid ei hystyried wrth lunio cynlluniau datblygu lleol a strategol, ac wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.
- **Nodiadau cyngor technegol:** Mae TANs yn rhoi arweiniad manwl ar agweddau technegol penodol ar bolisi cynllunio. Mae pob TAN yn mynd i'r afael â mater penodol, megis tai, bioamrywiaeth neu berygl llifogydd, gan gynnig cyngor ymarferol i awdurdodau lleol a chynllunwyr ar sut i weithredu'r polisïau a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae TANs yn helpu cynllunwyr i ddehongli polisïau yn gywir, gan sicrhau bod penderfyniadau yn cyd-fynd â blaenoriaethau cenedlaethol ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn. Yn ogystal, mae Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn cynnig canllawiau cynhwysfawr i awdurdodau cynllunio lleol ynglŷn â pharatoi LDPs. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau

Datblygu yn amlinellu agweddau allweddol ar baratoi cynlluniau, gan gynnwys ymgynghori â'r cyhoedd, arfarniad cynaliadwyedd a dyrannu safleoedd. Yn hollbwysig, mae'n nodi'r 'profion cadernid' y mae'n rhaid i bob LDP eu bodloni; i warantu eu bod yn gadarn, yn seiliedig ar dystiolaeth ac yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol.

- **Cylchlythyrau cynllunio**: Mae cylchlythyrau cynllunio yn cynnig arweiniad ychwanegol ar faterion cyfreithiol neu weithdrefnol penodol o fewn y system gynllunio. Maent yn egluro sut y dylid dehongli a chymhwyso darpariaethau statudol penodol. Gellir cyhoeddi cylchlythyrau i ddiweddaru rheoliadau, esbonio diwygiadau i ddeddfwriaeth bresennol neu gynnig eglurhad ar newidiadau i gyfraith cynllunio. Maent yn rhwymo awdurdodau cynllunio lleol, i sicrhau bod egwyddorion cyfreithiol yn cael eu cymhwyso'n gyson ledled Cymru.
- **Llythyrau egluro cynllunio (llythyrau'r prif swyddog cynllunio**): Mae Llywodraeth Cymru yn anfon llythyrau egluro cynllunio (y cyfeirir atynt yn aml fel 'llythyrau'r prif swyddog cynllunio') i roi diweddariadau brys neu benodol i swyddogion cynllunio ar ddehongliadau polisi neu newidiadau diweddar i ddeddfwriaeth. Mae'r llythyrau hyn yn egluro bwriadau polisi, yn cynnig arweiniad deongliadol ar faterion cynllunio neu'n cyflwyno deddfwriaeth newydd. Er nad ydynt yn ddeddfwriaeth ynddynt eu hunain, maent yn bwysig ar gyfer darparu'r wybodaeth ddiweddaraf sy'n dylanwadu ar sut mae awdurdodau cynllunio lleol yn gweithredu ac yn dehongli polisïau cynllunio.

3.6 Yng nghyd-destun datblygu tai fforddiadwy, mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod tai fforddiadwy o fewn cymunedau yn ystyriaeth gynllunio berthnasol mewn unrhyw gais a arweinir gan dai. Fodd bynnag, gall creu lleoedd mewn ardaloedd gwledig fod yn gydbwysedd cymhleth gan fod angen gwarchod a gwella cefn gwlad Cymru. Er enghraifft, rhaid i ddatblygiadau barchu cymeriad y dirwedd wledig, ystyried bioamrywiaeth a chynaliadwyedd amgylcheddol, a sicrhau bod tai newydd yn integreiddio'n dda gyda chymunedau presennol tra'n cefnogi anghenion lleol. Mae darparu tai fforddiadwy hefyd yn dibynnu ar hyfywedd ariannol a sicrhau ffynonellau cyllid i wneud prosiectau'n ddichonadwy yn ymarferol.

3.7 I gyd-fynd â gofynion datblygu cynaliadwy, dylai'r rhan fwyaf o ddatblygiadau gwledig newydd gael eu lleoli mewn aneddiadau parod sydd eisoes yn elwa o wasanaethau, cyfleusterau, cysylltiadau teithio gweithredol ac isadeiledd da. Efallai y bydd mân estyniadau i ddatblygiadau presennol neu fewnlenwi yn cael eu

hystyried yn dderbyniol, yn enwedig pan fo'r datblygiad yn cwrdd â'r galw am dai fforddiadwy lleol. Rhaid i ddatblygiadau mewn ardaloedd gwledig fod ar raddfa a dyluniad sy'n gymesur â'u hamgylchoedd; fodd bynnag, gall ceisiadau am adeiladau i ffwrdd o aneddiadau parod ddisgwyl cael eu rheoli'n llym.

Canllawiau Cynllunio Atodol a Chynlluniau Bro

3.8 Mae canllawiau cynllunio atodol (SPG) yn cael eu cyflwyno a'u mabwysiadu gan awdurdodau cynllunio lleol i ddarparu canllawiau manwl ar feysydd polisi penodol sydd wedi'u cynnwys yn eu LDPs. Mae'r rhain yn cynnwys tai fforddiadwy, rhwymedigaethau cynllunio, safonau dylunio, canllawiau atodol am adnoddau a mannau agored. Mae canllawiau cynllunio atodol yn ddogfennaeth anstatudol ond gellir eu trin fel ystyriaethau perthnasol mewn penderfyniadau cynllunio os ydynt yn bodloni meini prawf penodol. Rhaid iddynt gyd-fynd ag unrhyw gynllun ymglymiad cymunedol, cynnal ymgynghoriad cyhoeddus a chael eu mabwysiadu'n ffurfiol gan yr awdurdodau cynllunio lleol. Fel yr amlygwyd ym mharagraff 9.6 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3), er nad yw'n rhan o'r LDP statudol, rhaid i'r canllawiau cynllunio atodol fod yn gyson ag ef a chyda pholisi cenedlaethol.

3.9 Mae cynlluniau bro, fel canllawiau cynllunio atodol (SPGs), yn ddogfennau anstatudol sy'n cael eu paratoi a'u llywio gan y gymuned leol, sy'n cynnig arf pwerus ar gyfer gwella llesiant drwy hwyluso creu lleoedd. Fodd bynnag, ni all cynlluniau bro gyflwyno polisi newydd, dyblygu polisi presennol na newid dyraniadau safleoedd sydd eisoes wedi'u cymeradwyo o fewn yr LPD.

3.10 I archwilio rhagor o wybodaeth am bwysau ac arwyddocâd canllawiau cynllunio atodol (SPGs) ac LDPs o fewn system a arweinir gan gynllun, cyfeiriwch at Bennod 9 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2020. Mae'r ddogfen hon yn rhoi dadansoddiad manwl o sut mae canllawiau cynllunio atodol, er eu bod yn anstatudol, yn aml yn cael eu hystyried yn ystyriaethau perthnasol mewn penderfyniadau cynllunio, yn enwedig pan fyddant yn cyd-fynd â pholisïau o fewn yr LDP.

3.11 Mae'r system a arweinir gan gynllun yn blaenoriaethu penderfyniadau sy'n seiliedig ar gyfuniad o bolisïau cenedlaethol a lleol, gan sicrhau bod datblygiad yn cyd-fynd â blaenoriaethau lleol a nodau cynaliadwyedd cenedlaethol ehangach. Mae'r LDP yn ganolog i'r drefn hon gan ei fod yn cynnwys polisïau statudol. Bydd cynlluniau datblygu strategol, pan gânt eu mabwysiadu, yn chwarae rhan ranbarthol wrth fynd

i'r afael â materion trawsffiniol. Mae canllawiau cynllunio atodol yn cynnig arweiniad manwl ar faterion penodol, megis dylunio, tai fforddiadwy neu ddatblygu cynaliadwy.

Nodiadau Cyngor Technegol (TANs) a'u Rôl mewn Tai Gwledig

Rôl TANs mewn polisi cynllunio

3.12 Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi 18 TAN, i ddarparu canllawiau manwl ar gynllunio yng Nghymru. Fel y nodwyd yn flaenorol, maent yn gweithio ochr yn ochr â Pholisi Cynllunio Cymru i helpu awdurdodau cynllunio lleol i lunio eu LDPs. Maent hefyd yn bwysig pan wneir penderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol, gan arwain swyddogion cynllunio ac arolygwyr.

3.13 Mae TANs yn chwarae rhan hollbwysig wrth gefnogi cymunedau gwledig o ran darparu tai fforddiadwy, gan helpu i sicrhau datblygiad cynaliadwy a gwarchod cymeriad a hunaniaeth wledig. Ar gyfer cymunedau gwledig, mae nifer o'r TANs hyn yn arbennig o berthnasol wrth fynd i'r afael â heriau unigryw datblygu tai gwledig; mae'r rhain yn cynnwys 'TAN 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy' a 'TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy'.

TAN 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

3.14 Un o'r TANs pwysicaf ar gyfer tai gwledig yw TAN 2, 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy,' a gyflwynwyd ym mis Mehefin 2006. Mae'r ddogfen hon yn rhoi diffiniad clir o'r hyn sy'n gymwys fel 'tai fforddiadwy' ac yn nodi sut y dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio asesiadau o'r farchnad dai leol i bennu anghenion tai lleol. Anelir at y targedau hyn trwy bolisïau a chânt eu monitro'n rheolaidd o ran cynnydd.

3.15 Mae TAN 2 yn pwysleisio'r angen i gydweithio rhwng awdurdodau cynllunio lleol ac awdurdodau tai lleol i adeiladu fframweithiau cryf ar gyfer tai fforddiadwy. Mae hyn yn cynnwys integreiddio strategaethau tai lleol a chanllawiau cynllunio atodol gydag LDPs, gan sicrhau bod pob rhan o'r broses gynllunio yn cyd-fynd â diwallu anghenion tai lleol.

3.16 Mae TAN 2 hefyd yn rhoi canllawiau ar sut y dylai LDPs nodi gofynion tai fforddiadwy ar gyfer gwahanol ddatblygiadau. Mae TAN 2 yn amlygu sawl mecanwaith i gyrraedd targedau tai fforddiadwy:

- **Trothwyon:** Gosod lleiafswm o dai y mae'n rhaid i ddatblygiad preswyl eu cynnwys cyn y gall fod angen tai fforddiadwy.

- **Targedau safle-benodol:** Pennu nodau tai fforddiadwy penodol ar gyfer safleoedd unigol, boed yn safleoedd preswyl neu ddefnydd cymysg.
- **Safleoedd eithrio gwledig:** Nodi tir ar gyrion aneddiadau gwledig, nad ydynt fel arfer wedi'u dyrannu ar gyfer datblygu, lle mae 100% o'r tai yn fforddiadwy ac wedi'u dyrannu ar gyfer pobl â chysylltiad lleol â'r gymuned.
- **Symiau cymudedig:** Pennu cyfraniadau ariannol gan ddatblygwyr ar gyfer achosion lle nad yw darparu tai fforddiadwy ar y safle yn ymarferol, gyda chyllid wedi'i gyfeirio at gyflawni tai fforddiadwy mewn mannau eraill o fewn ardal yr awdurdod lleol.

Monitro a chydweithio

3.17 Mae TAN 2 yn pwysleisio pwysigrwydd bod awdurdodau cynllunio lleol ac awdurdodau tai lleol yn cydweithio i sefydlu strategaethau tai lleol a chanllawiau cynllunio atodol (SPGs) sydd wedi’u hintegreiddio’n llawn mewn LDPs, gyda pholisïau tai fforddiadwy wedi’u halinio’n llawn a bod modd eu cyflawni.

- **Integreiddio strategaethau tai lleol i gynlluniau datblygu lleol (LDPs):** Mae TAN 2 yn cynghori awdurdodau cynllunio lleol i integreiddio tystiolaeth o strategaethau tai lleol i LDPs. Mae strategaethau tai lleol yn amlinellu anghenion tai ehangach ardal, gan gynnwys blaenoriaethau ar gyfer tai fforddiadwy, tra bod LDPs yn darparu'r fframwaith gofodol ar gyfer cyflawni'r blaenoriaethau hynny. Mae hyn yn sicrhau bod anghenion tai fforddiadwy a nodir mewn strategaethau tai lleol yn cael eu hadlewyrchu ym mholisïau cynlluniau datblygu lleol, dyraniadau safleoedd a thargedau tai penodol. Mae’r integreiddio hwn yn sicrhau polisïau tai sy’n mynd i’r afael â blaenoriaethau tai strategol awdurdodau tai lleol ac ystyriaethau gofodol awdurdodau cynllunio lleol, gan osgoi bylchau neu anghysondebau mewn polisi.
- **Rôl canllawiau cynllunio atodol (SPGs):** Mae TAN 2 yn annog awdurdodau cynllunio lleol i fabwysiadu canllaw cynllunio atodol (SPG) sy’n rhoi canllawiau manwl ar weithredu polisïau tai fforddiadwy a nodir yn eu LDP. Gall y canllaw cynllunio atodol hwn gwmpasu pynciau megis trothwyon ar gyfer cyfraniadau tai fforddiadwy, cyfrifo symiau cymudedig a’r prosesau ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy drwy gytundebau Adran 106. Mae SPG yn pontio’r bwlch rhwng polisi ac arfer, gan helpu datblygwyr, cynllunwyr a rhanddeiliaid i ddeall sut y

caiff polisïau tai fforddiadwy eu cymhwyso mewn cyd-destunau penodol. Mae hyn yn lleihau amwysedd ac yn gwella canlyniadau cyflawni.

Monitro ar y cyd o ddarpariaeth tai fforddiadwy: Mae TAN 2 yn pwysleisio bod angen **monitro parhaus** er mwyn cyrraedd targedau tai fforddiadwy. Mae'n cynghori awdurdodau cynllunio lleol i weithio'n agos gydag awdurdodau tai lleol i olrhain gweithredu polisïau tai fforddiadwy, asesu a yw anghenion tai yn cael eu diwallu a gwneud addasiadau i bolisïau neu arferion os nad yw'r cyflawni'r targedau. Mae monitro effeithiol yn galluogi awdurdodau i nodi rhwystrau yn y broses gyflawni, boed yn ymwneud â chyflenwad tir, hyfywedd datblygwyr neu gyfyngiadau polisi. Mae cydweithredu yn sicrhau bod gan awdurdodau cynllunio lleol ac awdurdodau tai lleol y data angenrheidiol i fynd i'r afael â'r heriau hyn yn rhagweithiol.

TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

3.18 Mae TAN 6, 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy,' yn rhoi cyngor ymarferol ar gynllunio ar gyfer tai, economïau a gwasanaethau gwledig, ynghyd ag amaethyddiaeth. Mae TAN 6 yn cefnogi datblygiadau sy'n hwyluso trigolion i allu byw a gweithio yn yr un ardal, gan hyrwyddo cyfleoedd cyflogaeth lleol ochr yn ochr â thai. Mae'r canllawiau hyn hefyd yn annog awdurdodau cynllunio i gefnogi datblygiadau sy'n cydbwyso cyfleoedd tai a chyflogaeth. Mae'r nodyn cyngor yn annog prosiectau hunan-adeiladu a datrysiadau tai isel eu heffaith, gan gynnwys Datblygiadau Un Blaned, er mwyn blaenoriaethu cynaliadwyedd a lleihau'r effaith amgylcheddol.

3.19 Mae TAN 6 yn pwysleisio pwysigrwydd modelu datblygiadau tai i gwrdd â gofynion penodol cymunedau gwledig, yn aml trwy brosiectau ar raddfa fach sy'n seiliedig ar asesiadau o anghenion tai lleol. Mae'r datblygiadau hyn yn canolbwyntio ar gynnal cymeriad aneddiadau gwledig tra'n mynd i'r afael â phrinder tai.

3.20 Ar gyfer ardaloedd gwledig, mae'r ffocws ar flaenoriaethu tai fforddiadwy sy'n cwrdd â gofynion penodol y gymuned leol. Cyflawnir hyn yn aml drwy nodi tir o fewn neu ar gyrion aneddiadau parod ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy, yn enwedig mewn pentrefi neu ardaloedd lle mae opsiynau tai yn gyfyngedig. Mae'r datblygiadau llai hyn wedi'u teilwra ar gyfer anghenion lleol ac wedi'u cefnogi gan asesiadau o anghenion tai lleol ar lefel ward neu bentref.[8]

[8] Gweler Adran 5 o'r Canllaw hwn, 'Asesiadau Anghenion Tai Lleol, Strategaethau a Chynlluniau Datblygu' am ragor o fanylion.

Cefnogi tai hunan-adeiladu a thai isel eu heffaith yn TAN 6

3.21 Mae TAN 6 yn cynghori awdurdodau cynllunio lleol i ganiatáu prosiectau hunan-adeiladu fel dull ymarferol o ddiwallu anghenion tai lleol, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig. Mae'r dull hwn yn helpu unigolion neu deuluoedd i adeiladu eu cartrefi eu hunain, yn aml gyda chostau is ac yn canolbwyntio ar ddylunio cynaliadwy. Anogir awdurdodau cynllunio lleol i ddyrannu tir addas ar gyfer prosiectau hunan-adeiladu yn eu LDPs neu eu hystyried ar safleoedd eithriedig gwledig. Mae prosiectau o'r fath yn grymuso trigolion lleol i gymryd perchnogaeth o'u hanghenion tai a chreu cartrefi sy'n adlewyrchu gofynion personol, deunyddiau lleol a dyluniadau traddodiadol. Maent yn arbennig o effeithiol wrth fynd i'r afael ag anghenion tai mewn cymunedau llai gwledig neu sy'n cael eu tanwasanaethu lle mae'n bosibl nad yw datblygiadau ar raddfa fawr yn ddichonadwy.

3.22 Mae TAN 6 yn hyrwyddo datblygiadau isel eu heffaith sy'n rhoi blaenoriaeth i gynaliadwyedd a chadwraeth amgylcheddol. Nod y prosiectau hyn yw lleihau'r defnydd o adnoddau, lleihau ôl-traed ecolegol ac integreiddio'n gytûn â'r dirwedd wledig. Enghraifft benodol o hyn yw'r fenter Datblygiad Un Blaned (OPD), a gefnogir yn benodol gan TAN 6 fel dull arloesol o fyw'n gynaliadwy. Mae prosiectau OPD yn canolbwyntio ar leihau allyriadau carbon a gwastraff, hyrwyddo'r defnydd o ynni adnewyddadwy, a chefnogi economïau lleol trwy weithgareddau tir fel amaethyddiaeth neu goedwigaeth. Mae tai isel eu heffaith isel yn cyd-fynd â nodau cynaliadwyedd cenedlaethol a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, gan arwain at ddatblygiadau tai sy'n cyfrannu at lesiant amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae OPDs yn nodwedd arbennig o bolisi cynllunio Cymru. Maent yn caniatáu i unigolion neu grwpiau adeiladu cartrefi mewn ardaloedd gwledig, ar yr amod eu bod yn bodloni meini prawf cynaliadwyedd llym. Mae'r gofynion allweddol yn cynnwys:

- Dangos y bydd gan y datblygiad ôl-troed ecolegol isel, yn unol â chanllawiau'r Cyngor Un Blaned
- Dangos y bydd trigolion yn diwallu o leiaf 65% o'u hanghenion sylfaenol (e.e. bwyd, dŵr, ynni) o'r tir o fewn pum mlynedd
- Darparu cynlluniau rheoli manwl i sicrhau cydymffurfiaeth â nodau cynaliadwyedd.

3.23 Anogir awdurdodau cynllunio lleol i gymeradwyo OPDs sy'n bodloni'r meini prawf hyn, hyd yn oed mewn lleoliadau lle na fyddai mathau eraill o dai fel arfer yn cael caniatâd cynllunio.

3.24 Mae OPDs yn cynnig ateb arloesol ar gyfer mynd i'r afael ag anghenion tai gwledig tra'n hyrwyddo cynaliadwyedd amgylcheddol hirdymor. Maent hefyd yn cefnogi ffyrdd traddodiadol gwledig o fyw, bioamrywiaeth a defnydd ynni adnewyddadwy, gan eu gwneud yn rhan unigryw o bolisi cynllunio yng Nghymru.

Cytundebau Adran 106 ac Anghenion Tai Gwledig

3.25 Mae cymunedau gwledig yn wynebu heriau unigryw o ran darparu tai fforddiadwy, megis argaeledd tir cyfyngedig, cyfyngiadau cynllunio a phrisiau tir cynyddol a yrrir gan gystadleuaeth. Mae tai fforddiadwy yn mynd i'r afael â'r bwlch cynyddol rhwng cyflenwad a galw sy'n cael ei waethygu gan gostau tai cynyddol ac incwm lleol cyfyngedig.

3.26 Er mwyn sicrhau bod tai fforddiadwy yn parhau i fod yn hygyrch i genedlaethau'r dyfodol, mae awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio rhwymedigaethau cynllunio (a elwir hefyd yn gytundebau Adran 106 (S106)). Mae'r contractau cyfreithiol hyn rhwng awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr, a sefydlwyd o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, yn gysylltiedig â chaniatâd cynllunio unigol. Mae cytundebau Adran 106 yn sicrhau tai fforddiadwy am byth, gan sicrhau bod datblygiadau yn bodloni amcanion cymunedol allanol tra'n lliniaru unrhyw effeithiau negyddol. Er eu bod yn destun negodi, gall y cytundebau hyn gwmpasu amrywiaeth o faterion ar y safle ac oddi arno ac, unwaith y byddant yn eu lle, gallant gael eu gorfodi'n gyfreithiol gan yr awdurdod cynllunio lleol. Gellir cyflawni rhwymedigaethau trwy ddarpariaeth tai fforddiadwy uniongyrchol neu gyfraniadau ariannol, sy'n aml yn gymysgedd o'r ddau, i wasanaethu'r gymuned yn y ffordd orau.

3.27 Er bod cytundebau Adran 106 yn gyfreithiol rwymol, gall datblygwyr wneud cais i addasu neu ryddhau'r rhwymedigaethau ar ôl pum mlynedd o dan rai amgylchiadau. Er mwyn i gytundebau Adran 106 fod yn ddilys, rhaid iddynt fodloni'r tri phrawf cyfreithiol a amlinellir yn Rheoliad 122 o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010:

- Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio
- Rhaid iddo fod yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad

- Rhaid iddo fod yn deg ac yn rhesymol berthnasol i'r datblygiad o ran maint a math.

3.28 Mae LDPs yn amlinellu'r polisïau sy'n llywio cytundebau Adran 106, tra bod canllawiau cynllunio atodol (SPG) yn darparu manylion ychwanegol, gan nodi bod y cyfraniadau hyn yn cyd-fynd â nodau cynllunio cymunedol ehangach. Mae cytundeb Adran 106 yn bridiant cyfreithiol ar y tir, felly bydd yn trosglwyddo'n awtomatig gydag unrhyw newid dilynol mewn perchnogaeth. Os na chydymffurfir ag Adran 106, gellir ei orfodi trwy waharddeb yn erbyn y person a ymrwymodd i'r rhwymedigaeth ac unrhyw dirfeddiannwr dilynol. Mae'r penderfyniad ynghylch a ddylid gorfodi rhwymedigaeth gynllunio, a sut, yn un i'r awdurdod cynllunio lleol, gan ystyried ei amcanion cynllunio. Lle na chydymffurfir â rhwymedigaethau cynllunio, gellir eu gorfodi trwy waharddeb yn erbyn y person a ymrwymodd i'r rhwymedigaeth ac unrhyw dirfeddiannwr dilynol. Mae gan yr awdurdod cynllunio lleol hefyd bwerau i fynd ar y tir i wneud y gwaith ei hun ac i adennill costau rhesymol yr eir iddynt wrth wneud hynny.[9]

3.29 Mewn ardaloedd gwledig, mae cytundebau Adran 106 yn chwarae rhan hanfodol wrth sicrhau bod tai fforddiadwy o fudd i'r rhai sydd â chysylltiad lleol, gan helpu i gynnal cynaliadwyedd a gwead cymdeithasol y cymunedau hynny. Er bod tai fforddiadwy ar y safle yn cael eu ffafrio, mewn rhai achosion eithriadol, efallai y derbynnir cyfraniadau oddi ar y safle neu symiau cymudedig. Yn ddelfrydol, dylai trafodaethau am gyfraniadau Adran 106 ddechrau'n gynnar, yn ystod cyfnod cyn ymgeisio o'r broses gynllunio. Mae'r ymagwedd ragweithiol hon yn helpu sicrhau bod anghenion y gymuned yn cael eu hystyried yn llawn a'u hintegreiddio i'r cynlluniau datblygu.

3.30 Mae cytundebau Adran 106 yn arf hanfodol ar gyfer sefydlu datblygiadau newydd sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at gymunedau gwledig. Drwy sicrhau tai fforddiadwy a seilwaith hanfodol arall, mae'r cytundebau hyn yn hwyluso datblygiad yng nghefn gwlad Cymru sy'n cyd-fynd ag anghenion trigolion lleol. I gael gwybodaeth fanylach am gytundebau Adran 106 a sut y cânt eu cymhwyso, cyfeiriwch at ganllawiau

[9] Gwasanaeth Ymchwil Cynulliad Cenedlaethol Cymru. (2016). Y Gyfres Gynllunio: 13 - Cytundebau Adran 106, tud.4. Ar gael trwy: https://senedd.wales/media/3z3enwhm/24-web-english.pdf (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

rhwymedigaethau cynllunio Llywodraeth Cymru,[10] [11] [12] y Gymdeithas Llywodraeth Leol, neu adnoddau a gynhyrchir gan Gymorth Cynllunio Cymru.

[10] Llywodraeth Cymru (1997) *Ymrwymiadau Cynllunio (Cylchlythyr 13/97)*. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/planning-obligations-circular-1397 (Cyrchwyd: 21 Tachwedd 2024).
[11] GOV.UK, (dim dyddiad) *Rhwymedigaethau Cynllunio (cytundebau Adran 106)*. Ar gael trwy: https://www.gov.uk/guidance/planning-obligations (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).
[12] Llywodraeth Cymru (dim dyddiad) *Llawlyfr Rheoli Datblygu.* Ar gael trwy: https://www.gov.wales/development-management-manual (Cyrchwyd: 21 Tachwedd 2024).

4. Defnyddio Amodau Cynllunio ac Arfau Gorfodi ar gyfer Rheoli Datblygu

Cyflwyniad

4.1 Er mwyn rheoli datblygiad yn effeithiol mae angen fframwaith rheoleiddio cadarn - un sy'n gosod prosiectau i gyd-fynd ag amcanion cynllunio lleol a chenedlaethol. Yng Nghymru, mae hyn yn cynnwys defnyddio amodau cynllunio, cytundebau Adran 106 a mecanweithiau gorfodi awdurdodau lleol i sicrhau tai fforddiadwy. Mae’r adran hon yn archwilio’r offer cyfreithiol a pholisi sydd ar gael i awdurdodau cynllunio lleol gan ganolbwyntio ar gydymffurfiaeth a buddion cymunedol.

Amodau Cynllunio a Chytundebau Adran 106

4.2 Mae amodau cynllunio, a amlinellir yng nghylchlythyr Llywodraeth Cymru Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu (CLIC 016/2014), yn cael eu ffafrio dros gytundebau Adran 106, os ydynt yn ‘mynd i’r afael yn ddigonol â gofynion datblygu’. Fodd bynnag, mae'r cylchlythyr yn cynghori nad yw amodau yn gallu rheoli materion fel daliadaeth, pris neu berchnogaeth, gan wneud cytundebau Adran 106 fel yr arf a ffafrir ar gyfer cyflawni rhwymedigaethau tai fforddiadwy. Gellir defnyddio amodau sydd wedi'u geirio'n negyddol i atal meddiannu neu adeiladu eiddo arall nes bod y tai fforddiadwy wedi'u hadeiladu. Er enghraifft, mae Amod 20 yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno manylion tai fforddiadwy i'w cymeradwyo ac iddyn nhw eu gweithredu fel rhan o'r caniatâd cynllunio.

4.3 Mewn rhai achosion, gellir gosod amodau i atal naill ai meddiannu neu adeiladu tai marchnad agored hyd nes y bydd y tai fforddiadwy yn cael eu darparu. Mae hyn yn sicrhau bod datblygwyr yn cyflawni rhwymedigaethau tai fforddiadwy cyn bwrw ymlaen â rhannau proffidiol y datblygiad. Dylai’r amodau gyd-fynd â’r cynllun datblygu lleol (LDP) fel bod tai fforddiadwy’n cael eu darparu yn unol ag amcanion tai strategol yr awdurdod cynllunio lleol. Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd gwledig, lle gall darparu tai fforddiadwy fod yn hollbwysig i gynnal cymunedau lleol a chefnogi datblygu cynaliadwy.

4.4 Mae Amod Model 20 (fel yr amlinellwyd yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 2014) yn gweithredu ar y cyd â chytundebau Adran 106 i sicrhau bod tai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o ddatblygiadau newydd. Tra bod Amod 20 yn nodi paramedrau clir ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy drwy amodau cynllunio, defnyddir cytundebau Adran 106 yn aml i ffurfioli ymrwymiadau cyfreithiol

datblygwyr i fodloni'r rhwymedigaethau hyn. Mae cytundebau Adran 106 yn caniatáu i awdurdodau cynllunio lleol negodi cyfraniadau ariannol neu fathau eraill o gymorth – i ddarparu tai fforddiadwy. Maent hefyd yn rheoli manylion fel meini prawf deiliadaeth sydd y tu allan i gwmpas amodau cynllunio.

4.5 Mae amodau cynllunio yn fecanwaith defnyddiol i gyflawni tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiadau newydd. Maent yn sicrhau bod datblygiadau yn cyd-fynd â chanllawiau cenedlaethol (TAN 2) ac amcanion cynllunio lleol. Mae amodau cynllunio yn caniatau awdurdodau cynllunnio lleol i orfodi anghenion tai fforddiadwy trwy sicrhau cynigion cynllun manwl cyn dechrau'r datblygiadau. Mae'r darpariaethau hyn, ar y cyd â chytundebau Adran 106, yn ffurfio'r fframwaith cyfreithiol ar gyfer diwallu anghenion tai fforddiadwy.

Cynnwys y gymuned ac atebolrwydd wrth gynllunio

4.6 Gall aelodau o'r cyhoedd, cymunedau lleol a rhanddeiliaid eraill wirio'n rheolaidd a yw amodau cynllunio a chytundebau Adran 106 yn cael eu bodloni. Gall cymunedau fonitro ceisiadau cynllunio drwy borth cynllunio ar-lein eu hawdurdod cynllunio lleol, lle mae manylion ceisiadau, gan gynnwys amodau cynllunio a chytundebau Adran 106, ar gael i'r cyhoedd. Er mwyn sicrhau bod amodau'n cael eu bodloni gall rhanddeiliaid:

- **Adolygu amodau a rhwymedigaethau cynllunio**: Adnabod darpariaethau tai fforddiadwy, gan gynnwys llinellau amser adeiladu, cymysgedd deiliadaeth a meini prawf eraill yn yr hysbysiad o benderfyniad a chytundebau cyfreithiol cysylltiedig.
- **Cymryd rhan mewn ymgynghoriadau cyhoeddus:** Cymryd rhan yn ystod y broses o wneud cais cynllunio trwy gyflwyno sylwadau neu wrthwynebiadau.
- **Gwirio cydymffurfiad trwy ddiweddariadau**: Mae awdurdodau cynllunio lleol yn aml yn trefnu diweddariadau cyhoeddus neu adroddiadau cynnydd ar gyfer datblygiadau mawr. Gall cymunedau ofyn am ddiweddariadau gan yr awdurdod cynllunio.

4.7 Mae hefyd yn arfer da parhau i gyfathrebu a chynnal arferion cydweithio ac ymgysylltu eraill â datblygwyr. Gall hyn gynnwys:

- **Ymgysylltu'n gynnar yn y broses:** Gall cymunedau ymgysylltu'n rhagweithiol wyneb yn wyneb â datblygwyr yn ystod ymgynghoriadau cyn ymgeisio. Mae hyn

yn cyfrannu at fynd i'r afael â phryderon, megis darparu tai fforddiadwy, yn gynnar

- **Sefydlu grwpiau cyswllt:** Creu grwpiau cyswllt cymunedol sy'n cynnwys trigolion, datblygwyr a chynrychiolwyr awdurdodau cynllunio lleol i feithrin deialog, datrys problemau a monitro ymrwymiadau yn ystod y gwaith adeiladu
- **Negodi buddion lleol:** Cydweithio â datblygwyr i bwyso am ganlyniadau sy'n canolbwyntio ar y gymuned, megis blaenoriaethu trigolion lleol ar gyfer dyraniadau tai fforddiadwy, neu wella seilwaith cymunedol.

4.8 Mae'r ymdrechion hyn nid yn unig yn cyfrannu at gyflawni rhwymedigaethau tai fforddiadwy ond hefyd yn hyrwyddo tryloywder ac atebolrwydd. Mae partneriaethau cadarnhaol rhwng cymunedau, datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol yn cyfrannu at ddatblygiadau sydd wedi'u dylunio'n well sy'n adlewyrchu anghenion lleol, yn cefnogi nodau cynaliadwyedd ac yn meithrin ymddiriedaeth ar gyfer prosiectau yn y dyfodol. Am adnoddau ychwanegol, gall cymunedau gyfeirio at sefydliadau megis Cymorth Cynllunio Cymru, sy'n cynhyrchu offer a chanllawiau ar ymgysylltu â'r broses gynllunio.

Offer Gorfodi a Chyfarpar Cydymffurfio

4.9 Mae gan awdurdodau cynllunio lleol fynediad at ystod o offer gorfodi i sicrhau bod datblygiadau yn mynd rhagddynt yn unol â chynlluniau ac amodau wedi'u cymeradwyo. Amlinellir yr offer hyn yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu, Adran 14: Offer Gorfodi. Mae'r llawlyfr yn amlinellu mecanweithiau cyfreithiol awdurdodau lleol ar gyfer mynd i'r afael â datblygiad anawdurdodedig a sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion cynllunio, gan gynnwys darparu tai fforddiadwy.

4.10 Mae'r broses orfodi'n cynnwys y gallu i gyhoeddi hysbysiadau stop dros dro, hysbysiadau stop, hysbysiadau gorfodi a rhybuddion gorfodi, wedi'u hanelu at ddod â datblygiadau anawdurdodedig i gydymffurfio. Er enghraifft, gellir cyflwyno hysbysiad stop dros dro ar unwaith i atal gwaith ar safle lle nodir tor-rheolaeth cynllunio, er mwyn caniatáu ystyried a ddylid cyflwyno hysbysiad gorfodi (am dorri rheolau cynllunio). Mae hysbysiad rhybudd gorfodi yn wahanol i hysbysiad gorfodi gan ei fod yn rhoi gwybod i ddatblygwyr y gallai cais cynllunio ôl-weithredol fod yn dderbyniol. Mae hyn yn caniatáu i amodau gael eu gosod i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi cynllunio.

4.11 Mae'r dulliau gorfodi hyn, o'u defnyddio ar y cyd ag amodau cynllunio a chytundebau Adran 106, yn cyfrannu tuag at y fframwaith rheoleiddio ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Maent yn rheoli atebolrwydd ac aliniad datblygiadau i nodau hirdymor datblygu cynaliadwy a darparu tai fforddiadwy.

Caffael Tir Gorfodol a Rheoli Datblygiad

4.12 Mae'r defnydd o bwerau prynu gorfodol ar gyfer caffael tir, gan gynnwys ar gyfer datblygiadau tai, yn cael ei lywio gan ddarpariaethau allweddol a amlinellir yng Nghylchlythyr 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020), sy'n nodi polisi a chanllawiau ar y fframwaith cyfreithiol i awdurdodau lleol a chyrff cyhoeddus eraill gaffael tir yn orfodol at ddibenion datblygu gan gynnwys prosiectau tai ac adfywio.

4.13 Gall awdurdodau lleol ddefnyddio gorchmynion prynu gorfodol os oes achos cymhellol er budd y cyhoedd, megis cyflenwi tai fforddiadwy. Mae hyn yn cyd-fynd â nod Llywodraeth Cymru o gynyddu'r cyflenwad tai a dod ag adeiladau gwag yn ôl i ddefnydd. Mae'n bwysig nodi, mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 hefyd yn chwarae rhan, gan ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus ddangos bod y defnydd o bwerau prynu gorfodol yn cefnogi nodau datblygu cynaliadwy.

4.14 Er mai anaml y caiff gorchmynion prynu gorfodol eu rhoi ar waith, gan iddynt gael eu hystyried yn bennaf fel offeryn pan fod popeth arall wedi methu, maent yn cynnig dull effeithiol i awdurdodau lleol gaffael tir ar gyfer adfywio a arweinir gan dai, yn enwedig pan nad yw tirfeddianwyr yn fodlon gwerthu'n wirfoddol. Mae Llywodraeth Cymru wedi pwysleisio y dylai pwerau prynu gorfodol hwyluso datblygiadau sy'n gwella cymunedau ac yn cyfrannu at les y cyhoedd. I gael rhagor o fanylion, mae Cylchlythyr 003/2019 yn amlinellu'r broses a'r ystyriaethau ar gyfer gwneud cais am brynu gorfodol yng Nghymru. Gall gorchmynion prynu gorfodol roi pwysau ariannol sylweddol ar awdurdodau lleol, o ran costau ymlaen llaw a rhwymedigaethau hirdymor. Mae pwysau cynyddol ar gyllidebau awdurdodau lleol yn golygu y bydd cynllunio ariannol gofalus a ffynonellau cyllid allanol yn hanfodol er mwyn i orchmynion prynu gorfodol barhau i fod yn offeryn hyfyw ar gyfer datblygiadau yn y dyfodol. Mae Cylchlythyr 003/2019 yn rhoi rhagor o fanylion, gan amlinellu'r broses a'r ystyriaethau wrth gymhwyso gorchmynion prynu gorfodol yng Nghymru.

5. Asesiadau Anghenion Tai Lleol

Cyflwyniad

5.1 Mae'n ofynnol i awdurdodau tai lleol asesu anghenion tai, i gyflawni dyletswyddau o dan sawl fframwaith deddfwriaethol. Mae Adran 8 o Ddeddf Tai 1985 yn gofyn am adolygiadau rheolaidd o anghenion ac amodau tai, ac mae Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, adran 13, yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol fonitro anghenion tai, er mwyn llywio LDPs. Asesiadau o'r farchnad dai leol (LHMAs) yw'r prif ddull a ddefnyddir i gyflawni'r rhwymedigaethau hyn ac maent yn hanfodol ar gyfer cysoni LDPs a strategaethau tai lleol ag anghenion lleol. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru, gan gynnwys y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) a Pholisi Cynllunio Cymru yn gofyn am asesiadau o'r farchnad dai leol i ddatblygu polisïau a chynlluniau sy'n seiliedig ar dystiolaeth.

Cysoni Strategaethau Tai Lleol a Chynlluniau Datblygu ag Anghenion Tai

5.2 Er nad yw strategaethau tai lleol wedi'u mandadu'n gyfreithiol, maent yn cael eu cynhyrchu'n eang gan awdurdodau tai lleol i fynd i'r afael ag anghenion tai lleol. Mae'r strategaethau hyn yn blaenoriaethu tai fforddiadwy, yn gosod targedau ac yn nodi ffynonellau cyllid, i gyd-fynd ag LDPs a nodau cenedlaethol. Mae asesiadau o'r farchnad dai leol yn rhoi'r dystiolaeth ar gyfer y strategaethau hyn, gan alluogi awdurdodau tai lleol i gynllunio'n effeithiol, yn unol ag anghenion tai cymunedol.

5.3 Mae LDPs, a grëwyd gan awdurdodau cynllunio lleol, yn gosod y fframwaith gofodol ar gyfer tai a datblygu cynaliadwy ym mhob ardal. Gan ddefnyddio data asesiadau o'r farchnad dai leol, mae LDPs yn dyrannu tir ac yn gosod polisïau ar gyfer tai, gan gynnwys opsiynau fforddiadwy, i alinio datblygiadau â gofynion lleol. Mae awdurdodau cynllunio lleol hefyd yn defnyddio rhwymedigaethau cynllunio, megis cytundebau Adran 106, i sicrhau cyfraniadau gan ddatblygwyr ar gyfer tai fforddiadwy.

5.4 Ystyriaeth allweddol wrth gysoni LDPs â strategaethau tai lleol yw hyfywedd ariannol. Yn aml mae'n ofynnol i ddatblygwyr ddarparu canran benodol o dai fforddiadwy fel rhan o'u prosiectau. Mae dichonoldeb gallu bodloni'r gofynion hyn yn dibynnu ar ffactorau safle-benodol megis gwerth tir, costau adeiladu ac amodau'r farchnad. Mae asesiadau hyfywedd ariannol yn sicrhau bod canran y tai fforddiadwy a geisir yn realistig tra'n sicrhau bod datblygiadau tai yn parhau i fod yn hyfyw. Mae'r asesiadau hyn yn helpu awdurdodau cynllunio lleol i gydbwyso'r angen am

dai fforddiadwy â hyfywedd economaidd datblygu, gan sicrhau polisïau cadarn y gellir eu cyflawni.

5.5 Mae LDPs yn trosi strategaethau tai yn bolisïau cynllunio gofodol. Maent yn dyrannu tir ar gyfer datblygu tai ac yn gosod gofynion ar gyfer darparu tai fforddiadwy drwy rwymedigaethau cynllunio. Trwy integreiddio asesiadau o'r farchnad dai leol ym mhroses yr LDP, mae awdurdodau cynllunio lleol yn sicrhau bod datblygiadau tai yn diwallu anghenion tai lleol yn effeithiol. Fodd bynnag, yn aml, ni all awdurdodau cynllunio lleol ddiwallu'n llawn yr anghenion a nodwyd mewn asesiadau o'r farchnad dai leol oherwydd cyfyngiadau megis prinder argaeledd tir, cyfyngiadau amgylcheddol neu heriau hyfywedd. Mewn senarios o'r fath, mae awdurdodau cynllunio lleol yn blaenoriaethu darpariaeth dai yn ôl yr adnoddau sydd ar gael ac amcanion strategol. Y prif nod yw'r anghenion mwyaf difrifol, megis tai fforddiadwy neu dai ar gyfer poblogaethau bregus, sy'n cael sylw. Mae hyn yn aml yn golygu gweithio ar y cyd â datblygwyr, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) a rhanddeiliaid eraill i wneud y defnydd gorau o'r tir a'r adnoddau sydd ar gael wrth fynd ar drywydd atebion arloesol. Gall atebion gynnwys y defnydd o safleoedd eithriedig gwledig neu symiau cymudedig, i bontio'r bwlch rhwng anghenion a nodwyd a'r capasiti cyflawni.

5.6 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn gosod y fframwaith trosfwaol ar gyfer cynllunio defnydd tir yng Nghymru, gan hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Mae'n integreiddio polisi tai ag amcanion cynllunio a nodau fel bod datblygiadau tai yn cyfrannu at nodau ehangach megis cynaliadwyedd amgylcheddol, datblygu economaidd a lles cymdeithasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn allweddol wrth arwain y gwaith o baratoi LDPs. Mae TAN 2 yn cynnig arweiniad manwl ar dai fforddiadwy o fewn y system gynllunio.[13] Mae'n diffinio tai fforddiadwy ac yn amlinellu mecanweithiau ar gyfer eu sicrhau drwy rwymedigaethau cynllunio. Mae'r canllawiau'n pwysleisio cydweithio rhwng awdurdodau tai lleol ac awdurdodau cynllunio lleol i gyrraedd targedau tai fforddiadwy drwy brosesau cynllunio strategol a rheoli datblygu.

Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMA)

5.7 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn cefnogi Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) gyda thempledi ac offer sy'n symleiddio'r broses asesu, sy'n galluogi awdurdodau lleol gynllunio ar gyfer y galw a'r cyflenwad tai drwy asesiadau sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Mae'r offeryn LHMA yn cefnogi cysondeb mewn methodoleg

[13] Gweler 'Adran 3.4 Nodiadau Cyngor Technegol (TANs) a'u Rôl o fewn Tai Gwledig' am ragor o fanylion.

asesu ac yn cynorthwyo awdurdodau i gynhyrchu cynlluniau tai dibynadwy sy'n cael eu llywio gan ddata. Mae awdurdodau'n cyflwyno'u hofferyn LHMA wedi'i gwblhau ac yn cyflwyno adroddiad i Lywodraeth Cymru i'w adolygu, i sefydlu bod asesiadau'n bodloni safonau penodedig, ac yna'n cael eu cymeradwyo. Mae'r dull hwn yn sicrhau bod polisïau lleol yn adlewyrchu'r galw cyfredol am dai a'r galw yn y dyfodol, gan gynnwys tai fforddiadwy a chymdeithasol, i gefnogi cynlluniau a strategaethau datblygu tai.

5.8 Mae'r pecyn cymorth a'r canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn cyflwyno methodoleg strwythuredig i awdurdodau lleol asesu anghenion tai yn eu hardaloedd. Yn fras, mae'r broses hon yn cynnwys ymgysylltu â rhanddeiliaid, cynnig sylfaen dystiolaeth ar gyfer tai strategol a pholisi cynllunio. Mae elfennau allweddol proses yr asesiad o'r farchnad dai leol yn cynnwys:

- **Diffinio ardaloedd marchnad dai (HMAs):** Mae awdurdodau lleol yn defnyddio data fel ardaloedd teithio i'r gwaith, patrymau mudo a phrisiau tai i ddeall y farchnad dai leol.
- **Pennu amcanestyniadau aelwydydd:** Gan ddefnyddio amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru, mae awdurdodau lleol yn amcangyfrif nifer yr aelwydydd newydd wrth iddynt gynllunio ar gyfer anghenion tai yn y dyfodol.
- **Casglu data incwm a rhent:** Mae awdurdodau lleol yn casglu data ar incymau a rhenti lleol i asesu fforddiadwyedd tai a chynllunio yn unol â hynny. Penderfynir ar lefelau rhent drwy ddefnyddio methodoleg ddiffiniedig drwy gasglu data trafodion rhent gan landlordiaid preifat ac asiantaethau gosod tai.
- **Asesu'r angen cyfredol am dai:** Mae awdurdodau lleol yn dadansoddi data ar aelwydydd sy'n cael eu cartrefu'n annigonol ar hyn o bryd, gan gynnwys y rhai sydd ar restrau aros tai cymdeithasol neu sy'n byw mewn amodau gorlawn.
- **Amcangyfrif yr angen ychwanegol am dai:** I amcangyfrif anghenion tai ychwanegol fesul deiliadaeth ac ardal, yn seiliedig ar sawl ffactor megis anghenion heb eu diwallu a throsiant stoc.
- **Dadansoddi nifer o senarios:** Mae awdurdodau lleol yn cynnal dadansoddiad senarios i werthuso sut mae ffactorau megis amodau economaidd a thwf poblogaeth yn effeithio ar anghenion tai.
- **Ymgysylltu â rhanddeiliaid:** Mae angen cydweithio â rhanddeiliaid ar gyfer asesiad cynhwysfawr sy'n ystyried ystod eang o safbwyntiau.

- **Sicrhau ansawdd:** Mae awdurdodau lleol yn cynnal gwiriadau ansawdd i gadarnhau cywirdeb eu data a'u dulliau, yn unol ag arferion gorau a chanllawiau'r llywodraeth.

5.9 Caiff LHMAs eu hadnewyddu bob dwy i dair blynedd o fewn cylch pum mlynedd. Mae hyn yn sicrhau dadansoddiad diweddar a chysoni â strategaeth.

5.10 Mae swyddogion galluogi tai gwledig (RHEs) yn chwarae rhan hanfodol yng Nghymru drwy gynnal asesiadau cyflenwol o anghenion tai lleol. Mae LHMAs, bob pum mlynedd, yn cynnig mewnwelediadau ehangach ar draws yr awdurdod lleol ac ardal marchnad dai llai. Mae asesiadau RHE o anghenion tai lleol yn canolbwyntio'n benodol ar gymunedau bach, gwledig, gan ddarparu data sy'n adnabod bylchau tai lleol, megis anghenion tai fforddiadwy neu lety ar gyfer demograffeg benodol. (e.e. poblogaethau sy'n heneiddio neu gartrefi teuluol mwy). Mae gwaith RHEs yn ategu LHMAs, gan gynnig persbectif manwl sy'n cynorthwyo atebion tai â chymorth cymunedol ac yn helpu i lywio polisïau cynllunio a datblygu lleol.

5.11 Mae RHEs yn ymgysylltu'n uniongyrchol â chymunedau a rhanddeiliaid, gan feithrin dull gweithredu ar lawr gwlad a chymorth ar gyfer prosiectau tai sy'n adlewyrchu blaenoriaethau lleol ar lefel ficro. Mae eu gwaith yn arbennig o werthfawr mewn ardaloedd gwledig, lle gall anghenion tai gael eu tanamcangyfrif mewn asesiadau mwy. At hynny, mae RHEs yn cefnogi polisïau cynllunio trwy helpu sicrhau cyfraniadau tai fforddiadwy gan ddatblygwyr trwy fecanweithiau fel cytundebau Adran 106. Er bod RHEs yn gweithredu'n annibynnol i LHMA, mae'r ddau yn hanfodol, gan eu bod, ar y cyd, yn sicrhau bod anghenion tai gwledig yn cael eu hadnabod a'u diwallu'n gynhwysfawr.

6. Ystyriaethau Amgylcheddol mewn Datblygu Tai Gwledig

Deall Asesiadau Effeithiau Amgylcheddol (EIAs)

6.1 Wrth gynllunio datblygiad mawr yng Nghymru, mae'n hanfodol ystyried yr effeithiau amgylcheddol posibl. Mae'n rhaid i rai mathau o gynigion cynllunio gynnwys asesiad o'r effeithiau amgylcheddol (EIA). Mae angen y broses hon ar gyfer datblygiadau sylweddol, er mwyn i'w heffeithiau posibl ar yr amgylchedd gael eu hasesu'n drylwyr cyn rhoi unrhyw ganiatâd cynllunio.

6.2 Manylir ar y gofynion penodol ar gyfer Asesiadau Effeithiau Amgylcheddol (EIAs) yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017, a ddiweddarwyd yn 2019 ('y Rheoliadau AEA'). Rhaid sgrinio EIAs os ydynt wedi'u lleoli mewn ardal sensitif, **neu**

- Bod y datblygiad yn cynnwys mwy nag 1 hectar o ddatblygiad trefol nad yw'n ddatblygiad tai annedd, neu
- Bod y datblygiad yn cynnwys mwy na 150 o dai annedd, neu
- Mae arwynebedd cyffredinol y datblygiad yn fwy na 5 hectar.

6.3 Bydd angen EIA os yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd. Mae'r broses sgrinio yn pennu a oes angen cynnal EIA.

6.4 Mae datblygiad tai yn dod o dan y categori prosiect 'datblygiad trefol' a restrir o dan Atodlen 2 o'r Rheoliadau Asesiad o'r Effeithiau Amgylcheddol. Efallai y bydd angen EIA os yw'r datblygiad yn mynd y tu hwnt i drothwyon penodol yn ymwneud â maint, natur neu leoliad. Rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol asesu a yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effeithiau amgylcheddol sylweddol ar sail y ffactorau hyn. Os oes angen EIA ond mae heb ei gyflwyno, bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod yn awtomatig. Mae'r asesiad yn ofyniad cyfreithiol ar gyfer sicrhau bod effeithiau amgylcheddol prosiect yn cael eu hystyried yn llawn cyn cymeradwyo.

6.5 Mae EIA yn gwerthuso effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol datblygiadau arfaethedig. Mae'r ffactorau allweddol yn cynnwys:

- **Iechyd dynol:** Asesu risgiau ac effeithiau posibl i les y cyhoedd
- **Bioamrywiaeth:** Gyda mwy o bwyslais ar gynefinoedd a rhywogaethau a warchodir er mwyn sicrhau eu cadwraeth

- **Tir, pridd, dŵr, aer a hinsawdd:** Gwerthuso potensial y datblygiad i ddiraddio neu newid yr adnoddau naturiol hyn
- **Asedau materol, treftadaeth ddiwylliannol a'r dirwedd:** Gwarchod asedau ffisegol a diwylliannol gwerthfawr rhag difrod neu ddirywiad
- **Rhyngweithio rhwng y ffactorau hyn:** Cydnabod cyd-ddibyniaeth yr elfennau hyn ac asesu sut y gall newidiadau mewn un effeithio ar eraill

Pryd mae Angen Asesiad Effeithiau Amgylcheddol (EIA) ar gyfer Tai Gwledig?

6.6 Yng nghyd-destun datblygu tai gwledig, efallai y bydd angen asesiad effeithiau amgylcheddol (EIA) os yw'r prosiect yn dod o dan y categorïau a restrir yn Atodlen 2 i Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Mae hyn fel arfer yn berthnasol i ddatblygiadau a allai gael effeithiau amgylcheddol sylweddol oherwydd eu maint, natur neu leoliad. Efallai y bydd angen EIA ar gyfer datblygiadau tai gwledig sy'n cynnwys mwy o draffig, effeithiau tirwedd sylweddol, niwed i rywogaethau a warchodir, neu agosrwydd at ardaloedd amgylcheddol sensitif. Mae cynnal EIA yn sicrhau bod effeithiau amgylcheddol posibl yn cael eu hasesu'n llawn cyn rhoi caniatâd cynllunio.

6.7 Er mwyn penderfynu a oes angen EIA, gall datblygwyr ofyn am 'farn sgrinio' gan yr awdurdod cynllunio lleol. Mae hyn yn golygu cyflwyno gwybodaeth fanwl am y datblygiad arfaethedig gan gynnwys ei leoliad, ei ddiben ac effeithiau amgylcheddol posibl. Bydd yr awdurdod cynllunio lleol wedyn yn penderfynu o fewn 21 diwrnod a oes angen EIA. Mae'r cam cynnar hwn yn y broses gynllunio yn helpu egluro a oes angen EIA ac yn ymrwymo i roi sylw i ystyriaethau amgylcheddol o'r cychwyn cyntaf.[14]

Diogelu Cynefinoedd, Rhywogaethau ac Ansawdd Dŵr yng Nghymru

6.8 Mae Cymru'n gartref i nifer o ardaloedd gwarchodedig a elwir yn safleoedd Ewropeaidd, sy'n cynnwys Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (SACs), Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (SPAs), a Safleoedd Ramsar (gwlyptiroedd o bwysigrwydd rhyngwladol). Mae'r ardaloedd hyn wedi'u diogelu o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 er mwyn cynnal bioamrywiaeth a chyfanrwydd ecolegol (DEFRA, 2024). Yn ogystal, mae nifer o afonydd Cymru, megis Afonydd Cleddau, Eden, Gwyrfai, Teifi, Tywi, Glaslyn, Dyfrdwy, Wysg a Gwy, wedi'u

[14] Llywodraeth Cymru (2017) *Y Gyfres Gynllunio 10: Asesiad Effaith Amgylcheddol.* Ar gael trwy: https://senedd.wales/media/03rbzgra/17-016-web-english.pdf (Cyrchwyd: Hydref 2024)

dynodi'n Ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac yn destun targedau ansawdd dŵr llym. Mae hyn oherwydd pryderon ynghylch llygredd maetholion, gan gynnwys lefelau uwch o ffosfforws ac amonia.

6.9 Mae'n rhaid i ddatblygiadau sy'n effeithio ar safleoedd Ewropeaidd gynnal 'asesiad rheoliadau cynefinoedd' (HRA). Cynhelir hyn mewn tri cham:

- **Sgrinio:** Penderfynu a allai'r datblygiad effeithio'n sylweddol ar safle gwarchodedig. Ceir gwybodaeth am amcanion cadwraeth safleoedd Ewropeaidd yng Nghymru ar gronfa ddata safleoedd dynodedig Cyfoeth Naturiol Cymru.
- **Asesiad priodol**: Os canfyddir effeithiau posibl, mae'r asesiad hwn yn gwerthuso mesurau lliniaru, i sicrhau na fydd y datblygiad yn niweidio cyfanrwydd ecolegol y safle.
- **Rhanddirymiadau:** Os na ellir sicrhau cyfanrwydd y safle, cynhelir asesiadau pellach i archwilio atebion eraill, gyda mesurau adfer yn eu lle (Cyfoeth Naturiol Cymru).

6.10 Er mwyn penderfynu a yw safle yn gymwys ar gyfer eithriad rhanddirymiad, bydd awdurdodau yn asesu'r cynnig yn erbyn tri phrawf cyfreithiol, y mae'n rhaid eu hystyried yn y drefn ganlynol:

- **Dim dewisiadau amgen dichonadwy**: Nid oes unrhyw atebion ymarferol eraill a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n osgoi niwed i'r safle.
- **Rhesymau hanfodol er budd y cyhoedd sy'n dra phwysig (IROPI)**: Rhaid i'r cynnig fod yn angenrheidiol am resymau hanfodol er budd y cyhoedd, megis diogelwch y cyhoedd, iechyd neu warchod yr amgylchedd.
- **Mesurau adfer:** Rhaid sicrhau'r mesurau adfer angenrheidiol i ganiatáu ar gyfer cydlyniad cyffredinol y rhwydwaith o safleoedd gwarchodedig.

6.11 Rhaid i holl ganfyddiadau'r profion hyn, gan gynnwys profion a fethwyd, gael eu dogfennu'n drylwyr a'u cyflwyno i'w hadolygu. Lle nad oes safleoedd amgen dichonadwy ar gael, rhaid i'r cynnig fodloni'r meini prawf a ganlyn er mwyn bwrw ymlaen:

- **Hanfodol:** Mae'r cynnig yn hanfodol am resymau budd y cyhoedd
- **Er budd y cyhoedd:** Mae'n darparu buddion i'r cyhoedd yn hytrach na buddiannau preifat yn unig

- **Tra phwysig:** Mae budd y cyhoedd yn sylweddol fwy na'r niwed neu'r risg a ragwelir i gyfanrwydd y safle Ewropeaidd.

6.12 Mewn dalgylchoedd afonydd (SAC), rhaid i ddatblygiadau newydd reoli eu heffeithiau amgylcheddol yn ofalus. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn cynghori y gall cynigion fynd yn eu blaenau os bodlonir un o'r amodau a ganlyn**:**

- Nid yw'r datblygiad yn cyfrannu at gynnydd mewn lefelau maetholion.
- Nid oes llwybr i faetholion fynd i mewn i ardal cadwraeth arbennig afon.
- Mae mesurau yn eu lle i gyflawni niwtraliaeth maetholion, heb gael unrhyw effaith negyddol ar ansawdd dŵr.

6.13 Mewn ardaloedd gwledig lle nad yw cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn ymarferol, efallai y bydd yn rhaid i ddatblygwyr ystyried atebion carthffosiaeth preifat, megis tanciau carthion neu weithfeydd trin carthion bach. Mae Cylchlythyr Cynllunio 008/2018 yn darparu canllawiau penodol, sy'n amlinellu'r gofynion cynllunio a'r safonau amgylcheddol i sicrhau nad yw systemau o'r fath yn peri risgiau i iechyd y cyhoedd na'r amgylchedd.

6.14 Er mwyn mynd i'r afael â llygredd maetholion mewn ardaloedd cadwraeth arbennig (SAC) afonydd, mae sawl awdurdod cynllunio lleol wedi sefydlu byrddau rheoli maetholion. Mae'r byrddau hyn yn gyfrifol am ddatblygu a gweithredu cynlluniau rheoli maethynnau (NMPs), sy'n asesu tystiolaeth gyfredol, yn nodi ffynonellau o faetholion gormodol ac yn cynnig strategaethau i leihau lefelau maetholion. Mae NMPs yn cynnwys allbynnau mesuradwy ac amserlenni i gyrraedd targedau cadwraeth.

6.15 Mae ymollyngiad ffosfforws mewn ardaloedd cadwraeth arbennig (SAC) afonydd yn ddynamig, gyda lefelau maetholion yn amrywio ac yn destun newidiadau mewn targedau monitro o fewn fframwaith deddfwriaethol Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae byrddau rheoli maetholion yn chwarae rhan allweddol wrth adolygu cynlluniau rheoli maethynnau (NMPs) a darparu canllawiau hanfodol ar gyfer llywio datblygiadau tai mewn dalgylchoedd SAC. Mae eu mewnwelediad yn cynorthwyo datblygiadau gwledig i gydymffurfio â rheoliadau amgylcheddol tra'n lliniaru effeithiau maetholion.

6.16 Fel y pwysleisiwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PPW), disgwylir i bob datblygiad newydd yng Nghymru sicrhau budd net i fioamrywiaeth, gan sicrhau eu bod yn cyfrannu'n gadarnhaol at yr amgylchedd naturiol yn hytrach na dim ond lliniaru niwed. Mae'r egwyddor hon yn ymestyn y tu hwnt i gadw'r fioamrywiaeth

bresennol ac eisiau gwella'n weithredol trwy fesurau megis creu cynefinoedd, seilwaith gwyrdd ac integreiddio dylunio sy'n gyfeillgar i natur mewn datblygiadau. Mae dulliau budd net yn cyd-fynd yn agos ag amcanion cynaliadwyedd cenedlaethol, ac mae iechyd a chadernid ecosystemau yn yr hirdymor yn cael eu cefnogi gan y datblygiadau.

6.17 Mae'r gofyniad hwn o fudd net i fioamrywiaeth yn ymwneud ag adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Mae'r ddeddf yn gosod dyletswydd statudol ar awdurdodau cyhoeddus i gynnal a gwella bioamrywiaeth tra'n hyrwyddo yn weithredol wydnwch ecosystemau. Rhaid i gyrff cyhoeddus, gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol, ddangos sut mae eu polisïau a'u penderfyniadau'n cyfrannu at adfer a diogelu adnoddau naturiol Cymru. Diffinnir gwydnwch ecosystemau fel gallu ecosystemau i addasu i newidiadau a pharhau i ddarparu gwasanaethau hanfodol. Mae ystyriaethau'n cynnwys atal llifogydd, aer glân a dal a storio carbon. Yn ymarferol, mae hyn yn golygu bod yn rhaid i ddatblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol integreiddio gwelliannau bioamrywiaeth i brosiectau ar bob cam o'r broses gynllunio. Gallai hyn gynnwys:

- **Creu ac adfer cynefinoedd**: Sefydlu dolydd blodau gwyllt, pyllau neu goetiroedd i neilltuo cynefinoedd newydd ar gyfer bywyd gwyllt
- **Seilwaith gwyrdd:** Ymgorffori nodweddion fel toeau gwyrdd, waliau byw a choridorau bywyd gwyllt mewn datblygiadau trefol i gysylltu cynefinoedd tameidiog
- **Dyluniad sy'n gyfeillgar i fioamrywiaeth:** Dylunio datblygiadau i gynnwys blychau adar, clwydfannau ystlumod, ffensys cyfeillgar i ddraenogod a phlannu rhywogaethau brodorol
- **Systemau draenio cynaliadwy (SuDS):** Dylunio cynlluniau SuDs sydd nid yn unig yn rheoli dŵr yn effeithiol ond sydd hefyd yn gynefinoedd ar gyfer rhywogaethau dyfrol a daearol.

6.18 Rhaid i ddatblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol integreiddio gwelliannau bioamrywiaeth i brosiectau, er mwyn cyflawni nodau cadwraeth ochr yn ochr ag anghenion tai. Mae enghreifftiau'n cynnwys adfer cynefinoedd, seilwaith gwyrdd a systemau draenio sy'n gyfeillgar i fioamrywiaeth. Mae'r dull hwn yn sicrhau'n fwyfwy bod datblygiadau newydd yn cyfrannu at Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, gan gysoni prosiectau tymor byr â nodau amgylcheddol hirdymor.

7. Adnabod Safleoedd, Caffael a Chynllunio ar gyfer Tai Gwledig

Cyflwyniad

7.1 Mae datblygu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig yn galw am ddull strwythuredig sy'n cyfuno asesiadau o anghenion tai, ymgysylltu â'r gymuned a chaffael tir yn strategol. Drwy gysylltu'r mewnwelediadau o asesiadau o'r farchnad dai leol (LMHAs) ac asesiadau o anghenion tai lleol â chynllunio cyfranogol, gall awdurdodau lleol sefydlu datblygiadau sy'n cyd-fynd â gofynion cymunedol. Mae ymgynghoriadau cyhoeddus cynnar a sesiynau cynllunio cyfranogol yn hanfodol ar gyfer deall blaenoriaethau'r gymuned a sicrhau eu cefnogaeth. Mae'r dull hwn yn gwarantu bod y datblygiad tai yn adlewyrchu anghenion lleol o'r cychwyn cyntaf

7.2 Gall sefydliadau fel Cymorth Cynllunio Cymru gynorthwyo cymunedau i gymryd rhan yn effeithiol yn y system gynllunio. Mae'n bosibl y gallant roi cymorth ychwanegol, ochr yn ochr â swyddogion galluogi tai gwledig, i sicrhau ymgysylltiad a chyfranogiad cymunedol effeithiol.[15] Mae cydweithio ag awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol, yn ogystal â thirfeddianwyr traddodiadol, hefyd yn hollbwysig. Er enghraifft, gall canllawiau, fel yr hyn a gynigir gan Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, helpu nodi tiroedd cyhoeddus nad ydynt yn cael eu defnyddio'n ddigonol ac sy'n addas i'w datblygu. Wedi'i sefydlu yn 2019, mae'r Is-adran Lleoedd (Is-adran Tir gynt) yn gweithio i gynyddu nifer y cartrefi newydd sy'n cael eu hadeiladu ledled Cymru drwy gaffael, yn ogystal â dileu risg, tir a hyrwyddo cydweithredu rhwng cyrff yn y sector cyhoeddus i ddatgloi potensial tir cyhoeddus.

7.3 Mae awdurdodau lleol wedi'u mandadu o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 i sicrhau 'ystyriaeth orau' wrth waredu tir. Fodd bynnag, gall prosiectau sy'n darparu buddion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol sylweddol, megis datblygiadau tai fforddiadwy gwledig, lywio llwybr amgen trwy eithriadau gwerth gorau. Mae'r eithriadau hyn yn caniatáu i awdurdodau lleol drosglwyddo tir sy'n is na gwerth y farchnad lle gellir dangos manteision cymunedol clir. Mae'r dull hwn yn cefnogi prosiectau sy'n cyd-fynd â nodau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac yn hyrwyddo datblygu cynaliadwy sy'n gysylltiedig ag anghenion lleol. Mae cydweithredu ag awdurdodau cynllunio lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) a grwpiau cymunedol yn hanfodol i gyflawni llwyddiannus drwy'r llwybr hwn, er mwyn datgloi tir ar gyfer prosiectau tai fforddiadwy.

[15] Gweler Adran 7 am ragor o fanylion ar ymgysylltu â rhanddeiliaid a dulliau coladu.

Technegau ar gyfer Adnabod Safleoedd a Hyfywedd Datblygiad

7.4 Mae adnabod ac asesu safleoedd posib ar gyfer tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn golygu ystyried nifer o ffactorau ynglŷn ag addasrwydd, cynaladwyedd a hyfywedd y safle. Dyma rai dulliau ymarferol ac ystyriaethau allweddol:

- **Nodi lleoliadau cynaliadwy:** Gwerthuso integreiddiad y safle gyda'r seilwaith presennol, i leihau effaith amgylcheddol a hyrwyddo byw'n gynaliadwy. Ystyried lleoliadau sy'n lleihau'r angen i ddefnyddio ceir preifat a hyrwyddo cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Mae agosrwydd at wasanaethau hanfodol fel ysgolion, gofal iechyd, siopau a thrafnidiaeth gyhoeddus hefyd yn hanfodol (Llywodraeth Cymru, 2024).
- **Deall gwerthoedd tai:** Cynnal dadansoddiad o'r farchnad i ddeall gwerthoedd tai lleol a'r dirwedd economaidd. Mae'r wybodaeth hon yn helpu sefydlu prisiau realistig ar gyfer cartrefi newydd sy'n cyd-fynd ag amodau'r farchnad a meini prawf fforddiadwyedd. Mae dadansoddiad o'r farchnad yn helpu sicrhau hyfywedd ariannol cynlluniau tai posibl, gan barhau i fod yn hygyrch i'r boblogaeth leol (gweler Cofrestrfa Tir EF).
- **Adolygu'r galw lleol am dai:** Ymgysylltu â rhanddeiliaid cymunedol ac adolygu asesiadau o anghenion tai fel bod y cymysgedd tai yn adlewyrchu anghenion demograffig lleol. Gall hyn gynnwys y math, maint ac anghenion demograffig y tai sydd eu hangen. Mae asesiadau o'r farchnad dai leol (LHMAs) ac asesiadau o anghenion tai lleol yn ddulliau allweddol i nodi'r anghenion hyn.[16]
- **Nodi cyfyngiadau technegol:** Nodi cyfyngiadau technegol posibl yn gynnar trwy gynnal arolygon manwl ac astudiaethau technegol. Gallai'r rhain gynnwys arolygon geodechnegol, asesiadau effeithiau amgylcheddol ac ymgynghoriadau â darparwyr cyfleustodau. Mae mynd i'r afael â materion megis mynediad i'r safle, topograffeg, ac argaeledd cyfleustodau yn gynnar yn hanfodol ar gyfer hyfywedd safle. Mae'r Sefydliad Adeiladu Siartredig yn cyhoeddi canllawiau ar asesu cyfyngiadau safle a'u heffeithiau ar hyfywedd prosiectau.
- **Cydweithio â thirfeddianwyr a grwpiau buddiant:** Datblygu perthnasoedd cryf â thirfeddianwyr a rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys sefydliadau fel Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr (NFU) a grwpiau diddordeb lleol. Mae'r dull

[16] Gweler 'Adran 6 Asesiadau Anghenion Tai Lleol, Strategaethau a Chynlluniau Datblygu' yn y Canllaw hwn

cydweithredol hwn o gymorth triphlyg: wrth nodi safleoedd addas; wrth fynd i'r afael â phryderon; a thrwy greu atebion llwyddiannus a hyfyw ar gyfer defnydd tir a datblygu tai.

- **Deall gofynion Adran 106/cynigion Ardoll Seilwaith Cymunedol:** Gall cydweithio'n agos ag awdurdodau lleol ar gydymffurfiaeth a defnydd effeithiol o'r mecanweithiau hyn gefnogi'r gwaith o ddarparu seilwaith a thai fforddiadwy.[17]
- **Gwerthuso costau adeiladu:** Ystyried y gost fesul metr sgwâr ar gyfer darparu tai fforddiadwy o gymharu â thai marchnad agored. Gall cytuno ar delerau ffafriol gyda thirfeddianwyr ac archwilio opsiynau ariannu gael effaith sylweddol ar hyfywedd datblygu safle.
- **Negodi gwerth tir:** Ar ôl asesu costau adeiladu, negodwch werthoedd tir sy'n deg i dirfeddianwyr a phrynwyr. Ystyried goblygiadau treth i dirfeddianwyr, megis treth enillion cyfalaf a chymorth eiddo amaethyddol. Archwiliwch atebion creadigol fel taliadau graddol neu ohiriedig i fynd i'r afael â'r pryderon hyn.
- **Ystyried cynllunio amserlen:** Paratowch ar gyfer oedi posibl yn y broses gynllunio drwy osod amserlen realistig a chynnwys hyblygrwydd mewn contractau. Sicrhewch gynnal cyfathrebu agored ag awdurdodau cynllunio i liniaru oedi. Er enghraifft, cymeradwyo system ddraenio gynaliadwy (SuDS) cyn ymgeisio ochr yn ochr â'r broses cyn-ymgeisio cynllunio. Mae'r ddwy broses yn ategu ei gilydd, sy'n osgoi oedi diangen ac yn sicrhau cynllunio safle cyfannol.
- **Defnyddio'r broses cyn ymgeisio:** Defnyddiwch broses cyn-ymgeisio'r awdurdod cynllunio lleol i adnabod a mynd i'r afael â materion posibl cyn gynted â phosibl. Er efallai na fydd yn gwarantu cymeradwyaeth derfynol, mae'r broses cyn-ymgeisio yn rhoi cipolwg gwerthfawr a all symleiddio'r broses ceisiadau cynllunio.
- **Cynllunio ar fodloni neu ragori ar y gofynion dylunio sylfaenol:** Blaenoriaethwch fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021 ar gyfer yr holl dai fforddiadwy a ariennir gan Lywodraeth Cymru. Lle bo'n ymarferol, ceisiwch ragori ar y safonau gofynnol hyn i wella ansawdd, effeithlonrwydd o ran ynni a chynaliadwyedd tai, megis drwy ymgorffori'r Safonau Cartrefi Gydol Oes. Osgowch gyfaddawdu safonau dylunio ar gyfer hyfywedd ariannol ac eithrio lle mae safonau uwch na'r angen yn cael eu dilyn i gyflawni mwy o gynaliadwyedd

[17] Gweler 'Adran 3, 'Cytundebau Adran 106' a 'Yr Angen am Dai Gwledig' yn y Canllaw hwn

a buddion hirdymor, cynwysedig. Gweler adran 9 'Gofynion Dylunio, Adeiladu ac Ansawdd Tai' am ragor o wybodaeth am ofynion dylunio.

- Yn ogystal, gall defnydd arloesol o gyfraniadau Adran 106 (symiau cymudedig) a chyllid Ardoll Seilwaith Cymunedol wella hyfywedd datblygiad. Gall y mecanweithiau ariannu hyn roi cymorth ariannol ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle a helpu i fynd i'r afael â chyfyngiadau. Anogir dyrannu adnoddau i weithgareddau cyn datblygu megis paratoi safle a gwella seilwaith. Mae hyn hefyd yn berthnasol i archwilio defnydd arloesol eraill o arian Adran 106 ac Ardoll Seilwaith Cymunedol i gefnogi prosiectau tai fforddiadwy gwledig. Gall hyn gynnwys caffael eiddo neu dir ar gyfer tai fforddiadwy neu adfer safleoedd tir llwyd. Hefyd, gall gynnwys sefydlu seilwaith hanfodol a chreu amwynderau cymunedol sy'n gwella hyfywedd a chynaliadwyedd safleoedd. Er bod arian Adran 106 yn cael ei ddyrannu'n draddodiadol i welliannau seilwaith neu dai fforddiadwy ar y safle, mewn rhai achosion, gall awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio'r cronfeydd hyn i gaffael eiddo neu dir ar gyfer tai fforddiadwy (Llywodraeth Cymru, 2018).

Asesu, Cynllunio a Datblygu Safle mewn Lleoliadau Gwledig

7.5 Mae datblygu tai fforddiadwy mewn lleoliadau gwledig yn gofyn am gydbwyso'r angen dybryd am gartrefi ag ystyriaethau amgylcheddol, diwylliannol ac economaidd yr ardaloedd hyn. Mae'r is-adran hon yn cynnig arweiniad cam wrth gam ar adnabod ac asesu safleoedd addas, llywio prosesau cynllunio, a gweithredu strategaethau datblygu sy'n briodol i Gymru wledig.

Asesiad hyfywedd safleoedd

7.6 Unwaith y bydd safleoedd posibl wedi'u nodi, mae asesu eu hyfywedd yn hanfodol. Mae'r broses yn defnyddio offer fel systemau gwybodaeth ddaearyddol (GIS) ar gyfer dadansoddi gofodol. Mae pecynnau cymorth model hyfywedd datblygu (DVM)[18] yn gwerthuso dichonoldeb ffisegol, cymdeithasol ac economaidd safleoedd. Efallai y bydd angen asesiadau effeithiau amgylcheddol (EIAs) hefyd.[19]

Llywio gofynion cynllunio

[18] Er Enghraifft, 'Model Dichonoldeb Datblygu,' a gomisiynwyd gan Awdurdodau Cynllunio Lleol yn Rhanbarthau Canolbarth a De-orllewin Cymru a De-ddwyrain Cymru (Mehefin 2020)
[19] Er Enghraifft, 'Model Dichonoldeb Datblygu,' a gomisiynwyd gan Awdurdodau Cynllunio Lleol yn Rhanbarthau Canolbarth a De-orllewin Cymru a De-ddwyrain Cymru (Mehefin 2020)

7.7 Mae deall gofynion cynllunio gwledig-benodol, megis fframweithiau polisi safleoedd eithriedig gwledig, yn hollbwysig. Mae ymgynghoriadau cynnar ag awdurdodau cynllunio yn helpu cysoni datblygiadau arfaethedig â pholisïau lleol a symleiddio'r broses cymeradwyo, gan leihau oedi posibl.

Gweithredu ac ymgysylltu â'r gymuned

7.8 Yn dilyn caffael safle a chymeradwyaeth cynllunio, mae'r cam gweithredu yn cynnwys cynllunio manwl, adeiladu ac ymgysylltu cymunedol parhaus. Mae cyfathrebu parhaus â'r gymuned yn helpu adeiladu cefnogaeth ac yn gallu hwyluso addasiadau yn seiliedig ar adborth. Gall ymgysylltu wella cysoni'r datblygiad ag anghenion lleol a hyrwyddo cynaliadwyedd prosiect hirdymor.

Safleoedd tai fforddiadwy a neilltuwyd

7.9 Strategaeth bwysig arall yw rhoi safleoedd dyranedig â dynodiadau tai fforddiadwy ar lwybr carlam. Trwy drin dyraniad safle fel math o ganiatâd cynllunio amlinellol, mae'r ffocws yn symud i ddatrys manylion penodol, sy'n cyflymu'r broses o ddarparu tai. Mae hyrwyddo diwygiadau polisi cynllunio sy'n symleiddio'r broses gymeradwyo ar gyfer tai fforddiadwy hefyd yn hanfodol ar gyfer datblygiad amserol ac effeithlon.

Safleoedd eithriedig gwledig

7.10 Gallai datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd eithriedig gwledig (ardaloedd a ddynodwyd yn benodol i ddiwallu anghenion tai lleol) gyflwyno strategaeth effeithiol. Gall cydweithio ag awdurdodau cynllunio i flaenoriaethu'r safleoedd hyn o fewn polisïau cynllunio sicrhau bod anghenion tai fforddiadwy'n cael eu diwallu. Mae cyfiawnhau'r galw trwy Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (LHMAs) ac asesiadau o anghenion tai lleol yn cryfhau'r achos dros y datblygiadau hyn o fewn penderfyniadau cynllunio

Mynd i'r afael â phryderon cymunedol

7.11 Mae mynd i'r afael â gwrthwynebiad cymunedol, y cyfeirir ato'n aml fel 'NIMBYism' ('ddim yn fy ngardd gefn'), yn her arall. Mae ymgysylltu â'r gymuned yn gynnar ac yn rheolaidd yn allweddol i amlygu manteision lleol tai fforddiadwy. Mae cynnwys grwpiau cynrychioliadol lleol megis cynghorau cymuned yn hanfodol ar gyfer meithrin ymddiriedaeth, mynd i'r afael â phryderon penodol a sicrhau bod lleisiau cymunedol yn cael eu clywed drwy gydol y broses. Gall defnyddio atebion dylunio

arloesol, cymhorthion gweledol ac ymweliadau safle helpu mynd i’r afael ag unrhyw bryderon a dangos effaith gadarnhaol datblygiadau arfaethedig

Blaenoriaethu tai fforddiadwy mewn ardaloedd lle mae galw uchel

7.12 Mewn ardaloedd â niferoedd uchel o ail gartrefi, yn enwedig mewn cymunedau arfordirol yng ngogledd a gorllewin Cymru, mae angen brys i fynd i'r afael ag anghenion tai lleol. Mae rhoi blaenoriaeth i dai fforddiadwy yn yr ardaloedd hyn a gwneud yn siŵr bod unrhyw safleoedd o’r math hwn a neilltuwyd yn cael eu blaenoriaethu mewn penderfyniadau cynllunio yn hanfodol. Mae polisïau sy'n rhoi trigolion lleol yn gyntaf mewn dyraniadau tai yn hanfodol ar gyfer cynnal gwead cymunedau gwledig.

Prosesau symlach ac ystyriaethau amgylcheddol

7.13 Mae prosesau cynllunio symlach yn hanfodol i lwyddiant prosiectau tai fforddiadwy. Gall diwygiadau sy'n blaenoriaethu'r prosiectau hyn ac yn lleihau oedi biwrocrataidd wella'r broses o gyflawni prosiectau yn sylweddol. Mae ymgysylltu’n gynnar ag awdurdodau cynllunio lleol a’r corff cymeradwyo SuDS yn ystod y cam cyn ymgeisio yn hanfodol er mwyn mynd i’r afael ag ystyriaethau cynllunio ac amgylcheddol ar yr un pryd. I gael gwybodaeth fanwl am safonau SuDS a’r broses gymeradwyo, gall datblygwyr gyfeirio at ganllawiau Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae deall yr ystyriaethau amgylcheddol yn bwysig, a gwneir hyn orau drwy ymgysylltu’n gynnar ag awdurdodau cynllunio lleol.[20]

7.14 Mae mynd i’r afael â’r ffactorau hyn yn arfogi rhanddeiliaid i ddarparu atebion tai cynaliadwy sy’n canolbwyntio ar y gymuned sy’n cyd-fynd ag anghenion a blaenoriaethau lleol, tra’n cadw eu hunaniaeth ddiwylliannol.

Safleoedd Eithriedig Gwledig

7.15 Darnau bach o dir yw safleoedd eithriedig gwledig a ddefnyddir yn benodol ar gyfer tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig lle na fyddai tai marchnad agored fel arfer yn cael caniatâd cynllunio. Gall y safleoedd hyn fod yn hanfodol ar gyfer diwallu anghenion tai lleol. Mae TAN2 yn diffinio safleoedd eithriedig gwledig fel y rhai a ddefnyddir ar gyfer tai fforddiadwy am byth, gyda blaenoriaeth yn cael ei rhoi i bobl â chysylltiad lleol. Er enghraifft, gall hyn gynnwys trigolion presennol neu’r rhai sydd â chysylltiadau teuluol neu gyflogaeth â’r ardal. Mae’r dull hwn yn darparu tai

[20] Gweler Adran 6, Ystyriaethau Amgylcheddol mewn Datblygu Tai Gwledig’ yn y Canllaw hwn.

sy’n diwallu anghenion penodol y gymuned leol ac sy’n parhau’n fforddiadwy ar gyfer cenedlaethau’r dyfodol.

7.16 Mantais sylweddol safleoedd eithriedig gwledig yw blaenoriaethu unigolion gyda chysylltiad lleol yn y broses o osod tai fforddiadwy. Mae polisïau dyrannu lleol yn allweddol i sicrhau bod tai yn gwasanaethu, yn y lle cyntaf, aelwydydd o fewn y plwyf neu ardal leol ddiffiniedig y lleolir y safle ynddi. Mae'r polisïau hyn yn amlinellu meini prawf cymhwyster sy'n cynnwys preswyliad, cysylltiadau teuluol neu gyflogaeth leol. I atgyfnerthu hyn:

- Dylai polisïau gwerthu ei gwneud yn ofynnol i gartrefi gael eu marchnata i bobl leol yn unig, gan osgoi pyrth eiddo ar-lein cyffredinol i gynnal y ffocws ar anghenion lleol
- Gall awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) neu ymddiriedolaethau tir cymunedol weinyddu mecanweithiau rhaeadru lle, os nad oes unrhyw brynwyr cymwys o'r ardal gyfagos yn gwneud cais, gellir cynnig y cartrefi i aelwydydd o blwyfi cyfagos
- Gall cytundebau cyfreithiol, megis cytundebau Adran 106, sicrhau bod meini prawf cymhwyster yn cael eu defnyddio yn ystod y gwerthiant cychwynnol ac ailwerthiant, gan ddiogelu fforddiadwyedd a dyraniad lleol ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

7.17 Bwriedir i’r safleoedd hyn gyflenwi 100% o dai fforddiadwy i fynd i’r afael ag anghenion acíwt cymunedau gwledig Cymru. Fel arfer ni fyddai’r tir a ddefnyddir ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig yn cael caniatâd cynllunio ar gyfer tai marchnad agored ond mae iddo werth sylweddol o’i gymharu â thir amaethyddol. Mae'r cynnydd hwn mewn gwerth yn ei gwneud yn ddeniadol i dirfeddianwyr werthu, tra bod cytundebau cyfreithiol yn gwarantu bod y tai datblygedig yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth

7.18 Er mwyn nodi safleoedd eithriedig gwledig yn effeithiol, dylai awdurdodau cynllunio lleol weithio'n agos gyda rhanddeiliaid cymunedol, tirfeddianwyr lleol, darparwyr tai ac awdurdodau lleol, i adnabod safleoedd posibl y gellid eu datblygu o dan bolisïau eithrio gwledig. Mae'n bwysig i safleoedd dethol fod gerllaw neu o fewn aneddiadau presennol er mwyn hyrwyddo integreiddio â chymunedau a seilwaith sefydledig.

7.19 Wrth nodi tir ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig, dylai awdurdodau lleol ystyried y potensial ar gyfer defnyddio tir cyhoeddus drwy ddarpariaethau ‘gwerth gorau’.

Drwy gymhwyso eithriadau o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, gall awdurdodau lleol waredu tir am lai na gwerth y farchnad i gefnogi datblygiadau sy'n sicrhau manteision cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol mesuradwy. Mae'r hyblygrwydd hwn yn arbennig o werthfawr ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig, lle gall costau tir fel arall fod yn rhwystr i fforddiadwyedd. Mae dull o'r fath yn cyd-fynd â pholisïau Llywodraeth Cymru ar hyrwyddo atebion tai sy'n canolbwyntio ar y gymuned a chyflawni amcanion llesiant ehangach.

7.20 Er bod safleoedd eithriedig gwledig yn aml yn cael eu defnyddio ar gyfer llety rhent cymdeithasol, gall ymgorffori perchnogaeth a rennir neu fodelau gwerthu gostyngedig ddiwallu anghenion cymunedol ehangach trwy helpu pobl leol i gymryd cam ar yr ysgol eiddo. Mae'r opsiynau deiliadaeth hyn nid yn unig yn helpu mynd i'r afael â fforddiadwyedd ond hefyd yn cyfrannu at greu cymunedau cytbwys, asio cymysgedd o fathau o ddeiliadaeth wrth gynnal fforddiadwyedd a blaenoriaethu cysylltiadau lleol. Gall cytundebau perchnogaeth a rennir a chyfyngiadau cyfreithiol, megis cytundebau Adran 106, arwain at y cartrefi'n parhau i fod yn hygyrch i genedlaethau'r dyfodol o fewn y gymuned.

7.21 Dylai polisïau cynllunio gefnogi safleoedd eithriedig gwledig yn benodol. Dylai LDPs gynnwys canllawiau a meini prawf clir, gan annog y defnydd o adnoddau lleol ac arferion adeiladu cynaliadwy. Mae fframwaith polisi cynllunio Llywodraeth Cymru yn cynnig amgylchedd cefnogol ar gyfer safleoedd eithriedig gwledig.

Mentrau Tai a Arweinir gan y Gymuned

Gall mentrau tai a arweinir gan y gymuned, megis ymddiriedolaethau tir cymunedol a chwmnïau tai cydweithredol, chwarae rhan hanfodol wrth ddatblygu safleoedd eithriedig gwledig. Gall cymunedau lleol hefyd godi arian trwy gyfranddaliadau cymunedol ac ymgyrchoedd cyllido torfol, gan ddenu buddsoddiad lleol ac annog ymgysylltiad cymunedol.[21] Sefydliadau dielw yw ymddiriedolaethau tir cymunedol sy'n berchen ar dir er budd cymunedol, y gellir ei ddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy. Maent yn cadw perchnogaeth y tir ac yn ei brydlesu i breswylwyr, gan warantu fforddiadwyedd hirdymor. Mae mentrau tai eraill a arweinir gan y gymuned yn cynnwys mentrau tai cydweithredol, y mae preswylwyr yn berchen arnynt ac yn eu rheoli ar y cyd, a thai hunanadeiladu, lle mae unigolion neu grwpiau yn adeiladu

[21]Gweler 'Adran 8, Ariannu ac Economeg Tai Gwledig' isod am ragor o wybodaeth.

eu cartrefi eu hunain gyda chymorth awdurdodau lleol neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs).

7.22 Gall cynghorau lleol gefnogi'r mentrau hyn drwy drefnu adnoddau a chanllawiau i helpu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol a grwpiau tai a arweinir gan y gymuned i lywio'r broses gynllunio. Gallant hefyd fabwysiadu polisïau sy'n ffafrio cynlluniau a arweinir gan y gymuned, gan gynnig rhagdybiaeth sy'n cefnogi'r datblygiadau hyn, hyd yn oed ar dir nad yw wedi'i nodi fel arfer ar gyfer tai. Mae'r dull hwn yn rhoi mantais i grwpiau tai a arweinir gan y gymuned dros ddatblygwyr traddodiadol, gan hyrwyddo ymgysylltu lleol a sicrhau bod datblygiadau'n diwallu anghenion cymunedol.

7.23 Gan ddefnyddio Canllawiau Trosglwyddo Asedau Cymunedol (CAT) Llywodraeth Cymru, gall darparwyr tai hwyluso deialog ystyrlon â rhanddeiliaid lleol ynghylch opsiynau a chynlluniau trosglwyddo safleoedd.

Gall mentrau tai a arweinir gan y gymuned hefyd elwa ar bolisïau awdurdodau lleol sy'n caniatáu gwaredu tir am bris is na gwerth y farchnad. Lle mae prosiectau yn dangos buddion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol sylweddol, gall awdurdodau lleol gymhwyso eithriadau gwerth gorau i hwyluso mynediad i dir. Mae'r dull hwn yn galluogi grwpiau cymunedol, cwmnïau tai cydweithredol ac ymddiriedolaethau tir i ddatblygu prosiectau tai sy'n cyd-fynd ag anghenion lleol ac egwyddorion datblygu cynaliadwy. Gall awdurdodau lleol weithio gyda sefydliadau fel Cwmpas er mwyn strwythuro prosiectau mewn ffordd sy'n mwyhau buddion cymunedol hirdymor.

7.24 Mae Cwmpas yn darparu cymorth ar ffurfio grwpiau, cael mynediad at gyllid a llywio'r broses gynllunio.

8. Ariannu ac Economeg Tai Gwledig

Cyflwyniad

8.1 Mae sicrhau cyllid digonol a sicrhau hyfywedd economaidd yn hanfodol er mwyn gwireddu cyfleoedd datblygu tai fforddiadwy. Mae awdurdodau lleol yn chwarae rhan hollbwysig wrth fanteisio ar amrywiol fecanweithiau ariannu i gefnogi mentrau tai fforddiadwy. Mae'r adran hon yn ymchwilio i sut y gall awdurdodau lleol ddefnyddio'r adnoddau hyn yn effeithiol i wneud safleoedd datblygu yn hyfyw a chyflawni arbedion maint. Trwy sicrhau a defnyddio cyllid yn llwyddiannus, gall awdurdodau lleol wella effaith a chynaliadwyedd prosiectau tai gwledig yn sylweddol. Mae'r dull hwn nid yn unig yn mynd i'r afael ag anghenion tai uniongyrchol ond hefyd yn cyfrannu at ddatblygiad cymunedol hirdymor a thwf economaidd.

8.2 Ar adeg cyhoeddi, mae'r adroddiad diweddaraf ar y ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Nghymru rhwng Ebrill 2024 a Mawrth 202522 yn amlygu'r cynnydd wrth fynd i'r afael ag anghenion tai. Yn ystod y cyfnod hwn, darparwyd 3,643 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol eu cyflwyno ledled Cymru. Mae hyn yn cynrychioli cynnydd o 12% o gymharu â'r flwyddyn flaenorol ac yn y cyfanswm uchaf ers i ddata gael ei gofnodi am y tro cyntaf yn 2007 i 2008. Parhaodd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig Cymru (RSLs) i wneud y cyfraniad mwyaf at dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghymru, gan gyflwyno 74% o'r holl ddarpariaeth tai fforddiadwy ychwanegol yn ystod 2024 i 2025 (2,681 o unedau).

8.3 Yng Nghymru, mae sawl math o grantiau cyfalaf ar gael i gefnogi datblygiad tai fforddiadwy. Isod ceir trosolwg o'r mathau o fodelau 'grant cyfalaf' sydd ar gael yng Nghymru ar gyfer datblygiadau o'r fath.

Opsiynau Ariannu Cyfalaf

8.4 Y 'Grant Tai Cymdeithasol' (SHG) yw'r brif ffynhonnell ariannu ar gyfer prosiectau tai fforddiadwy newydd yng Nghymru. Wedi'i weinyddu gan Lywodraeth Cymru, mae Grant Tai Cymdeithasol yn cyfrannu cymorth ariannol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) ac awdurdodau lleol i gefnogi adeiladu a chaffael tai fforddiadwy. Gall y grant hwn dalu cyfran sylweddol o gostau datblygu, gyda'r

[22] Llywodraeth Cymru, 2024. *Darpariaeth Tai Fforddiadwy: Ebrill 2024 i Fawrth 2025. Ar gael trwy*: Darpariaeth tai fforddiadwy: Ebrill 2024 i Mawrth 2025 [HTML] | LLYW.CYMRU).

gweddill fel arfer yn cael ei dalu drwy fenthyca gan y landlord, gan ei wneud yn offeryn hanfodol ar gyfer ehangu'r cyflenwad tai fforddiadwy

8.5 Mae dogfennau canllaw ar gyfer Grant Tai Cymdeithasol (SHG) yn amlinellu'r fframwaith ar gyfer sicrhau cyllid ar gyfer prosiectau tai fforddiadwy.[23] Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) ac awdurdodau lleol yw'r ymgeiswyr cymwys ar gyfer cyllid Grant Tai Cymdeithasol. Gall cynlluniau tai fforddiadwy a ddarperir drwy ddatblygwyr preifat neu grwpiau tai a arweinir gan y gymuned fod yn gymwys i gael cyllid. Fodd bynnag, dim ond drwy RSLs neu awdurdodau lleol sy'n gallu partneru â sefydliadau eraill y gall hyn fod.

8.6 Mae Rhaglen Gyfalaf LletyTrosiannol (TACP) yn cefnogi amrywiaeth o gynlluniau gan gynnwys prynu anheddau presennol, trosi adeiladau nad ydynt yn breswyl i mewn i dai ac yn helpu i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd. Mae awdurdodau lleol a RSLau yng Nghymru yn gymwys i wneud cais am y cyllid grant hwn gyda'r nod o ddatblygu neu brynu tai fforddiadwy ar gyflymder er mwyn cefnogi symud ymlaen o dai dros dro.

8.7 Mae'r 'Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau' a lansiwyd yn 2022, yn fenter gan Lywodraeth Cymru sydd wedi'i dylunio i ddatgloi potensial datblygu tir ac adeiladau yn benodol er budd y cyhoedd, yn enwedig tai cymdeithasol a fforddiadwy. Mae'r gronfa yn dyrannu grantiau ar gyfer gwahanol agweddau, gan gynnwys astudiaethau ar ddefnydd tir, dymchwel a dadrisgio safleoedd. Drwy hwyluso gweithgareddau datblygu cyfnod cynnar, mae'r gronfa yn helpu awdurdodau lleol ac RSLs i oresgyn rhwystrau i wneud tir yn hyfyw ar gyfer prosiectau tai fforddiadwy.

8.8 Mae 'Cynllun Tir ar gyfer Tai', a lansiwyd yn wreiddiol fel peilot yn 2014 (er nad yw'n ffynhonnell cyllid cyfalaf grant), yn gynllun sy'n seiliedig ar fenthyciadau sy'n caniatáu i RSLs gaffael tir i ddatblygu tai fforddiadwy a thai marchnad agored. Mae'n gweithredu fel cronfa gylchredol, sy'n golygu bod yr arian yn cael ei ail-fuddsoddi mewn prosiectau newydd wrth i'r benthyciadau gael eu had-dalu. Cyflwynwyd y cynllun hwn i gefnogi targed Cymru ar gyfer tai fforddiadwy ychwanegol ac ers hynny mae wedi hwyluso nifer o brosiectau ledled y wlad, gan wneud caffael tir yn fwy ymarferol i RSLs.

[23] Llywodraeth Cymru, dim dyddiad. *Grant Tai Cymdeithasol: canllawiau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol*. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/social-housing-grant-guidance-registered-social-landlords-and-local-authorities (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

8.9 Er nad yw'n darparu cyllid grant gan fod y cymorth ar ffurf benthyciadau, mae'r dau gynllun 'Cronfa Eiddo Preswyl Cymru,' a 'Hunanadeiladu Cymru,' a ddarperir gan Fanc Datblygu Cymru ar ran Llywodraeth Cymru, hefyd yn cymeradwyo'r ddarpariaeth tai.

8.10 Dilynodd Cronfa Eiddo Preswyl Cymru y uno rhwng y cronfeydd a oedd ar gael o'r blaen o dan Gronfa Datblygu Eiddo Cymru a Chronfa Safleoedd Aros Cymru. Mae'n cynnig mynediad i fentrau SME i fenthyciadau hyblyg sy'n amrywio o £150,000 i £10 miliwn gyda thymhorau taliad hyd at bedair blynedd ac hyd at 100% o gostau adeiladu.

8.11 Mae cynllun 'Hunanadeiladu Cymru' yn cynnig cyllid benthyciad i hunan-adeiladwyr i helpu talu am brynu llain o dir ac adeiladu eu cartref. Mae'r cynllun yn canolbwyntio ar ddarparu cyllid ar gyfer tir lle mae gofynion cynllunio a safle eisoes wedi'u cwblhau. Gall hunan-adeiladwyr sydd eisoes yn berchen ar dir neu sydd wedi nodi tir y tu allan i'r cynllun hefyd wneud cais am fenthyciadau i dalu costau prynu tir a/neu adeiladu. Nid oes unrhyw ad-daliadau ar y benthyciad nes bod yr eiddo wedi'i gwblhau, sy'n caniatáu i aelwydydd gwrdd â gwariant bob dydd tra bod eu cartref newydd yn cael ei adeiladu (hyd at uchafswm o 2 flynedd). Mae'r cynllun hefyd yn cefnogi adeiladwyr tai SME, lle mae ymgeiswyr yn penodi adeiladwr tai SME achrededig i adeiladu eu cartref. .

Cytundebau Adran 106 a Chyfraniadau Swm Cymudedig

8.12 Mae cytundebau adran 106 yn rhwymedigaethau cynllunio a ddefnyddir gan awdurdodau cynllunio lleol i liniaru effeithiau datblygiadau newydd. Mae'r cytundebau hyn yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr ddarparu tai fforddiadwy o fewn prosiectau newydd. Ariennir hyn yn aml drwy draws-gymorthdaliadau o werthiant tai marchnad agored. Mae cytundebau Adran 106 yn hanfodol ar gyfer sicrhau bod datblygiadau newydd yn diwallu anghenion tai cymunedol. Gellir eu defnyddio mewn sawl ffordd i gefnogi tai fforddiadwy a datblygu cymunedol, er enghraifft:

- **Datblygiadau defnydd cymysg:** Cyfuno mathau arbennig o dai, megis rhent cymdeithasol, rhanberchnogaeth a thai marchnad agored, i greu cymunedau amrywiol a chynhwysol
- **Cefnogi grwpiau tai a arweinir gan y gymuned:** Galluogi grwpiau lleol i ddatblygu prosiectau tai fforddiadwy wedi'u teilwra i anghenion eu cymuned

- **Ymdrechion adfywio ehangach:** Gwella'r stoc tai a'r seilwaith presennol ac ariannu prosiectau tai effeithlon o ran ynni ac ecogyfeillgar sy'n cyd-fynd â nodau cynaliadwyedd.

8.13 Mae defnydd effeithiol o gytundebau Adran 106 yn hanfodol ar gyfer diwallu anghenion tai fforddiadwy yng Nghymru, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig. Er mwyn sicrhau bod awdurdodau lleol yn gallu manteisio i'r eithaf ar y cronfeydd hyn a chael budd ohonynt, dylai canllawiau cadarn a pholisïau gorfodi fod yn eu lle. Dylent gynnwys:

- **Polisïau a chanllawiau clir:** Dylai awdurdodau lleol sefydlu polisïau clir yn eu LDPs sy'n amlinellu'r gofynion ar gyfer cyfraniadau Adran 106 sy'n benodol i dai fforddiadwy. Mae LDPs yn destun cylch adolygu statudol bob pedair blynedd (yn gynt os yw'r adroddiad monitro blynyddol yn nodi bod angen diweddaru polisïau neu ddyraniadau). Mae'r adolygiadau hyn yn sicrhau bod polisïau'n parhau i fod yn unol â'r asesiadau diweddaraf o'r farchnad dai leol ac yn adlewyrchu'r anghenion tai presennol.
- **Monitro ac adrodd:** Mae olrhain ac adrodd ar ymrwymiadau a wnaed mewn cytundebau Adran 106 yn helpu cynnal tryloywder ac atebolrwydd. Mae systemau monitro cadarn yn helpu olrhain casglu a defnyddio arian, gan sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio o fewn yr amserlen benodedig.
- **Partneriaethau ar draws y sector:** Mae cydweithio â datblygwyr, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) a grwpiau cymunedol yn caniatáu i anghenion tai fforddiadwy gael eu diwallu'n effeithiol. Mae ymgysylltu â'r gymuned i nodi meysydd blaenoriaeth ar gyfer tai fforddiadwy yn sicrhau bod cyllid yn cwrdd ag anghenion lleol yn effeithiol.
- **Polisïau hyblyg:** Mae caniatáu hyblygrwydd o ran math a lleoliad cyfraniadau tai fforddiadwy yn cynorthwyo awdurdodau lleol i ymateb i anghenion cyfnewidiol ac amodau'r farchnad. Gall y dull hwn hefyd hybu'r defnydd o gynlluniau arloesol a modelau ariannu.
- **Gorfodi:** Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol orfodi cytundebau Adran 106 yn effeithiol, i warantu cydymffurfiaeth. Gall hyn gynnwys rhoi hysbysiadau torri amodau, gosod dirwyon neu gymryd camau cyfreithiol os oes angen. Mae hyfforddi swyddogion cynllunio a staff ar arferion gorau ar gyfer negodi a rheoli cytundebau Adran 106 yn cryfhau’r defnydd o’r mecanweithiau gorfodi hyn.

Opsiynau Ariannu Tai Fforddiadwy Arloesol Eraill

8.14 Yn ogystal â modelau ariannu traddodiadol, gall sawl llwybr buddsoddi arloesol gefnogi datblygiad tai fforddiadwy yn sylweddol yng Nghymru. Mae'r rhain yn cynnwys partneriaethau â datblygwyr preifat, mentrau datgarboneiddio a rhaglenni ôl-osod optimaidd. Gall cynlluniau o'r fath ategu modelau cyllid traddodiadol a helpu mynd i'r afael â heriau unigryw datblygu tai gwledig**.**

8.15 Mae Llywodraeth Cymru yn cynnig dau brif grant cymorth perchentyaeth sy'n hwyluso unigolion a theuluoedd i bontio o rentu i fod yn berchen arnynt. Mae **Prynu Cartref - Cymru** yn gynllun sy'n cynnig benthyciadau ecwiti o hyd at 30% o werth marchnad eiddo, sy'n ddi-log, gan leihau costau ymlaen llaw wrth brynu cartref. Mae hyn yn gwneud perchentyaeth yn fwy hygyrch i brynwyr tro cyntaf ac aelwydydd incwm isel i gymedrol. Menter allweddol arall yw **Cymorth i Brynu - Cymru**, sy'n cefnogi prynwyr sy'n prynu cartrefi newydd drwy gynnig benthyciad ecwiti a rennir o hyd at 20% o bris yr eiddo.

8.16 Mae **mentrau cyllid preifat (PFIs**) a phartneriaethau cyhoeddus-preifat eraill yn offer hanfodol ar gyfer mynd i'r afael â heriau tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae'r partneriaethau hyn yn cyfuno adnoddau ac arbenigedd endidau cyhoeddus a chwmnïau preifat i ariannu a rheoli prosiectau tai fforddiadwy. Maent yn helpu sicrhau bod cynlluniau yn economaidd hyfyw ac yn cael eu rheoli'n effeithiol. Maent yn cynnwys partneriaethau lle mae buddsoddwyr preifat yn ariannu adeiladu a chynnal a chadw'r datblygiadau tai. Mae awdurdodau lleol neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) yn ad-dalu'r buddsoddiad dros amser, gan drosoli cyfalaf preifat ar gyfer anghenion tai cyhoeddus. Mae menter 'Partneriaeth Tai Cymru' yn cyfuno adnoddau sector cyhoeddus a phreifat i ddarparu tai fforddiadwy. Mae'n golygu cydweithio rhwng Llywodraeth Cymru, RSLs a buddsoddwyr preifat i ariannu'r gwaith o gaffael a datblygu tai fforddiadwy, gan gynnig cymysgedd o opsiynau rhentu a pherchnogaeth**.**

8.17 Mae partneriaethau buddsoddi cyhoeddus-preifat fel y rhain yn darparu nifer o fanteision, gan leihau'r baich ariannol ar adnoddau cyhoeddus. Mae cwmnïau preifat yn dod ag arbenigedd ychwanegol gan gynnwys adeiladu, buddsoddi ariannol ac arbenigedd arloesi. Mae partneriaethau buddsoddi ariannol hefyd yn arwain at risg a rennir, gan eu gwneud yn fwy hylaw ac arwain at dwf cymunedol mwy cynaliadwy a buddion economaidd.

Mentrau Amgylcheddol, Effeithlonrwydd Ynni a Datgarboneiddio

8.18 Ym mis Ebrill 2019, gwnaeth Llywodraeth Cymru ddatgan argyfwng hinsawdd, gan danlinellu'r brys i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd drwy bolisïau a chamau gweithredu. Mae'r datganiad hwn wedi arwain at weithredu nifer o fesurau lliniaru, gan gynnwys sefydlu fframweithiau polisi a safonau sy'n gorfodi adeiladau newydd i gyrraedd safonau amgylcheddol penodol. Er enghraifft, mae Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (WDQR) 2021 wedi gosod safonau ansawdd newydd ar gyfer tai cymdeithasol, gan ganolbwyntio ar hyblygrwydd, gofod a chynaliadwyedd**.**

8.19 Yn ogystal, mae mentrau amgylcheddol, effeithlonrwydd ynni a datgarboneiddio yn gynyddol yn gwneud cyfraniad sylweddol i ddatblygiad tai fforddiadwy ac yn cael effaith arno. Mae'r Rhaglen Ôl-osod Optimedig (ORP), yn canolbwyntio ar ôl-osod cartrefi presennol â thechnolegau effeithlon o ran ynni, lleihau allyriadau carbon a gwella perfformiad ynni. Mae'r fenter hon yn rhoi cyllid a chymorth technegol ar gyfer mesurau megis inswleiddio, paneli solar a phympiau gwres.

8.20 Ar ben hyn, gall datblygu tai newydd, fforddiadwy gyda thechnolegau carbon isel ddenu cyllid o grantiau amgylcheddol a chymorthdaliadau. Mae'r prosiectau hyn yn cyd-fynd â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, gan hyrwyddo cymunedau cynaliadwy a gwydn. Mae'r rhaglen Rhwymedigaeth Cwmnïau Ynni (ECO) yn ei gwneud yn ofynnol i gwmnïau ynni ariannu gwelliannau effeithlonrwydd ynni mewn aelwydydd incwm isel. Gall awdurdodau lleol ac RSLs ddefnyddio'r cyllid hwn i wella perfformiad ynni tai fforddiadwy.

8.21 Mae sicrhau a defnyddio cyfuniad o ffynonellau ariannu amrywiol yn allweddol i hyfywedd datblygiadau tai fforddiadwy yng Nghymru wledig. Trwy integreiddio'r cronfeydd hyn, gall RSLs, awdurdodau lleol, sefydliadau partner ac ymddiriedolaethau cymunedol dalu costau sylweddol, gan wneud prosiectau'n fwy ymarferol yn ariannol. Gall cyfuno mecanweithiau ariannu greu datblygiadau tai sy'n fwy cynaliadwy ac yn fwy hyfyw yn economaidd, gan sicrhau eu bod yn fforddiadwy, yn diwallu anghenion tai uniongyrchol ac yn cyfrannu at ddatblygiad cymunedol hirdymor a thwf economaidd.

8.22 Yn ogystal ag adeiladu adeiladau newydd, mae'n hanfodol addasu ac ôl-osod eiddo presennol. Mae ail-bwrpasu adeiladau presennol nid yn unig yn gwarchod asedau hanesyddol a diwylliannol ond hefyd yn cyfrannu at gynaliadwyedd trwy leihau'r angen am ddeunyddiau newydd a lleihau gwastraff. Mae'r arferion hyn yn cyd-fynd ag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddatgarboneiddio a defnyddio adnoddau'n effeithlon.

9. Gofynion Dylunio, Adeiladu ac Ansawdd Tai

Cyflwyniad

9.1 Mae datblygiad tai fforddiadwy yng Nghymru yn cael ei arwain gan fframwaith polisi cynhwysfawr sy'n sicrhau safonau uchelgeisiol o ran ansawdd, cynaliadwyedd ac ansawdd byw. Mae polisiau'n cael eu llywio gan bethau allweddol megis fframweithiau deddfwriaethol, polisïau cenedlaethol, a chanllawiau strategol y mae'n rhaid i RSLs ac awdurdodau lleol eu dilyn wrth gynllunio ac adeiladu datblygiadau tai newydd. Amlinellir y rhain yn fanylach isod.

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (WDQR) 2021

9.2 Mae 'Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru' (WDQR) 2021 yn gosod y safonau ansawdd swyddogaethol gofynnol ar gyfer cartrefi fforddiadwy newydd a'r rhai wedi'u hadsefydlu. Mae'r safonau hyn yn canolbwyntio ar ofod, hygyrchedd, effeithlonrwydd o ran ynni, ac ansawdd tai yn gyffredinol. Mae'r gofynion yn sicrhau bod cartrefi yn rhai y gellir byw ynddynt, yn gynaliadwy, ac yn addasadwy i anghenion preswylwyr dros amser. Nodweddion allweddol y safonau, neu'r gofynion, yw:

9.2.1 **Cartrefi o ansawdd uchel, arloesol a chynaliadwy:**

- **Gwerth am arian:** Dylai cartrefi gynnig gwerth da trwy ystyried costau cychwynnol a chynnal a chadw yn y dyfodol trwy ddadansoddi costau oes gyfan.
- **Dulliau adeiladu modern (MMC):** Mae technolegau arloesol yn cael eu ffafrio ar gyfer adeiladu tai fforddiadwy. Mae'r dulliau hyn yn disodli neu'n ategu gwaith adeiladu traddodiadol, gan gyflymu prosesau, lleihau'r defnydd o adnoddau, a gwella ansawdd. Ceir rhagor o fanylion am MMC yn 'Strategaeth Dulliau Modern o Adeiladu ar gyfer Tai Cymdeithasol' Llywodraeth Cymru. Nod y strategaeth hon yw hyrwyddo mabwysiadu technegau adeiladu arloesol i gyflymu'r broses o ddarparu tai cymdeithasol cynaliadwy o ansawdd uchel.
- **Datgarboneiddio ac amgylchedd adeiladu cylchol**: Dylai cartrefi ymgorffori arferion gorau i leihau allyriadau carbon, ailddefnyddio deunyddiau a sicrhau y gellir addasu adeiladau ar ddiwedd eu cylch oes. Mae hyn yn cynnwys gwneud y defnydd mwyaf posibl o ddeunyddiau cynaliadwy fel pren ac integreiddio ffynonellau ynni adnewyddadwy i fodloni safonau effeithlonrwydd ynni. Mae Fframwaith Adeiladau Di-Garbon y Deyrnas Unedig yn nodi dulliau manwl o gyflawni adeiladau di-garbon yn y DU.

- **Perfformiad ynni a datgarboneiddio**: Rhaid i gartrefi newydd gyflawni gradd tystysgrif perfformiad ynni (EPC) o A, a rhoi'r gorau i foeleri sy'n defnyddio tanwydd ffosil. Rhaid i'r perfformiad ynni gyd-fynd â'r safonau ffabrig gofynnol a nodir yn Atodiad E Rhan L o Ddogfen Gymeradwy Rheoliadau Adeiladu Cymru 2020. Yn ogystal, ni chaniateir i foeleri tanwydd ffosil ddarparu dŵr poeth domestig a gwresogi gofod. Mae cynigion amgen yn dderbyniol os cânt eu hardystio'n annibynnol, i leihau galw'r adeilad am ynni yn unol â'r Hierarchaeth Ynni ar gyfer Cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru. Ar ben hynny, mae angen asesiad o risg gorboethi yn seiliedig ar fethodoleg TM59 Sefydliad Siartredig Peirianwyr Gwasanaethau Adeiladu (CIBSE) ar gyfer rhai mathau o anheddau. Mae'r rhain yn cynnwys fflatiau a thai heb ddwy neu fwy o wynebweddau cyfochrog ar gyfer croes-awyru. Rhaid dangos cydymffurfiad â meini prawf cydymffurfio CIBSE TM59.

9.2.2 **Hyblygrwydd ac ymatebolrwydd wrth ddylunio cartrefi:** Dylai cartrefi gael eu dylunio i addasu i anghenion newidiol preswylwyr trwy gydol eu hoes. Mae hyn yn sicrhau y gallant ddarparu ar gyfer gwahanol feintiau a gofynion aelwydydd, gan gynnwys:

- **Maint ystafelloedd digonol:** Dylai ystafelloedd fod yn ddigon eang i ffitio'r dodrefn angenrheidiol yn gyfforddus a chwrdd â'r safonau gofod a osodir gan y canllawiau.
- **Hygyrchedd:** Dylai nodweddion dylunio hwyluso symud yn rhwydd, gyda mynedfeydd llydan, grisiau hygyrch ac opsiynau lifft.
- **Lle storio:** Dylai cartrefi gynnig digon o le storio mewnol ac allanol, gan gynnwys lle ar gyfer beiciau, i annog teithio cynaliadwy.
- **Cyfleusterau ystafell ymolchi:** Dylai cartrefi gael cawod yn ogystal â bath, gyda lle ar gyfer gosod cawodydd heb rwystrau yn y dyfodol. Mewn cartrefi mwy, dylid darparu'r cyfleusterau hyn o'r cychwyn cyntaf.
- **Gofod swyddfa gartref:** Dylai cartrefi gynnwys ardal benodol ar gyfer sefydlu swyddfa gartref, i ddiwallu anghenion gweithio o bell.
- **Y gallu i addasu yn y dyfodol:** Lle bo'n bosibl, ni ddylai waliau mewnol ddal pwysau er mwyn caniatáu ar gyfer addasiadau yn y dyfodol. Dylid defnyddio technegau adeiladu modern i wella hyblygrwydd.

- **Seilwaith digidol:** Dylai cartrefi fod â chysylltedd band eang sy’n barod ar gyfer gigabit, gyda darpariaethau ar gyfer gosodiadau posibl i seilwaith digidol sy'n addas ar gyfer y dyfodol.

9.2.3 **Diogelwch yn y cartref:** Dylai cartrefi fod yn saff; mae hyn yn golygu:

- **Safon aur ‘Secured by Design’**: Rhaid i ddatblygiadau newydd gyrraedd y safon hon, gan roi sicrwydd eu bod yn ddiogel. Mae hyn yn cynnwys pwyntiau mynediad diogel, systemau gwyliadwriaeth a ‘dylunio i atal trosedd’ trwy drefniant meddylgar.
- **Ceginau ac ystafelloedd ymolchi ymarferol:** Dylid dylunio'r mannau hyn i leihau'r risg o ddamweiniau a bod yn ddiogel ac yn hygyrch i bob defnyddiwr.
- **Grisiau ac allfeydd trydanol:** Dylai grisiau gael eu dylunio i wneud lle i osod lifft grisiau yn y dyfodol, a rhaid i gartrefi gael digon o bwyntiau trydan mewn lleoliadau cyfleus.
- **Gerddi preifat a pharcio:** Dylai cartrefi ar gyfer teuluoedd gynnwys gerddi diogel, preifat a pharcio digonol sy'n adlewyrchu'r lefelau perchnogaeth car a ragwelir.
- **Nodweddion diogelwch:** Rhaid gosod synwyryddion carbon monocsid gwifrau caled a synwyryddion gwres mewn ceginau, yn ogystal â gofynion diogelwch tân safonol.

Rheoliadau Adeiladu yng Nghymru

9.3 Mae rheoliadau adeiladu yn chwarae rhan hollbwysig yn nyluniad a datblygiad tai gwledig yng Nghymru. Mae'r rheoliadau hyn yn sicrhau bod cartrefi newydd yn ddiogel, yn hygyrch, yn effeithlon o ran ynni ac yn gynaliadwy. Maent yn effeithio ar bob cam o’r broses ddatblygu, gan gynnwys:

- **Cyfnod cyn cynllunio a dylunio cysyniad:** Ar y cam hwn, mae deall ac integreiddio rheoliadau adeiladu i'r cysyniadau dylunio yn helpu osgoi ailgynllunio sylweddol yn nes ymlaen. Mae ystyriaethau allweddol yn cynnwys cyfanrwydd adeileddol, diogelwch tân, awyru a hygyrchedd.
- **Cyfnod dylunio manwl a chais cynllunio:** Rhaid datblygu dyluniadau a manylebau manwl a'u cyflwyno i gorff rheoli adeiladu i'w hadolygu a'u cymeradwyo. Mae hyn yn cynnwys darparu deunyddiau a dulliau adeiladu sy'n bodloni'r gofynion cydymffurfio, gan gynnwys effeithlonrwydd o ran ynni, diogelwch tân a hygyrchedd.

- **Y cyfnod adeiladu:** Mae arolygwyr adeiladau'n cynnal ymweliadau safle rheolaidd i oruchwylio cydymffurfiaeth â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau adeiladu. Gwneir addasiadau ar y safle, yn ôl yr angen, i fodloni'r safonau hyn.
- **Cyfnod ôl-adeiladu a chymeradwyaeth derfynol:** Mae angen archwiliad terfynol cyn i'r corff rheoli adeiladu allu rhoi tystysgrif cwblhau. Rhaid i'r gwaith sy'n cael ei archwilio a'i asesu ddangos tystiolaeth ddigonol o gydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu.

9.4 Mae gwefan Rheoliadau Adeiladu Llywodraeth Cymru yn rhoi trosolwg o'r holl reoliadau adeiladu sy'n gymwys yng Nghymru, ynghyd â'r dogfennau cymeradwy cymwys y cyfeirir atynt uchod.

Gofynion Cynllunio a Chynaliadwyedd ar gyfer Tai Gwledig yng Nghymru

9.5 Mae dylunio a datblygu tai gwledig yng Nghymru yn llwyddiannus yn gofyn am gadw at set o ofynion cynllunio a chynaliadwyedd cynhwysfawr. Mae'r gofynion hyn yn sicrhau bod datblygiadau tai newydd nid yn unig yn cydymffurfio â safonau cenedlaethol ond eu bod hefyd yn cyfrannu at gynaliadwyedd a lles cymunedau gwledig. Mae'r adran hon yn amlinellu'r gofynion cynllunio a chynaliadwyedd allweddol y mae'n rhaid eu hystyried, gan gyfeirio at fframweithiau dylunio a pholisi critigol.

Polisi Cynllunio Cymru (PPW) Argraffiad 12

9.6 Mae Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12 yn darparu fframwaith i arwain datblygu cynaliadwy ledled Cymru. Mae'n pwysleisio pwysigrwydd creu lleoedd, h.y. datblygiad sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at yr economi, yr amgylchedd a chymdeithas. Mae egwyddorion allweddol yn cynnwys**:**

- **Cymunedau gwledig cynaliadwy**: Mae Polisi Cynllunio Cymru yn amlygu pwysigrwydd gwneud cymunedau gwledig yn gynaliadwy, yn wydn ac a all addasu i amgylchiadau sy'n newid. Mae'n cydnabod yr heriau unigryw y mae ardaloedd gwledig yn eu hwynebu, megis diboblogi, mynediad cyfyngedig i wasanaethau a phrinder tai fforddiadwy. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog datblygiadau sy'n cefnogi hyfywedd cymunedol, gan wneud gwasanaethau hanfodol fel gofal iechyd, addysg a thrafnidiaeth yn hygyrch. Mae'r elfennau hyn yn hanfodol ar gyfer cynnal ansawdd bywyd uchel ac atal diboblogi, gan gefnogi cynaliadwyedd hirdymor cymunedau gwledig yn y pen draw.

- **Tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig:** Mae tai fforddiadwy yn elfen hollbwysig o Bolisi Cynllunio Cymru, gyda'r nod o sicrhau bod gan bawb fynediad at gartref gweddus. Mae awdurdodau cynllunio lleol yn gyfrifol am hwyluso’r ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, gan gefnogi datblygiadau ar raddfa fach sy’n diwallu anghenion lleol. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylai tai fforddiadwy aros yn hygyrch i'r gymuned leol am byth fel eu bod yn parhau i wasanaethu'r rhai na allant fforddio prisiau marchnad agored. Mae gan awdurdodau'r pŵer i negodi diwygiadau neu wrthod ceisiadau nad ydynt yn cynnwys digon o le i gymunedau cymysg.
- **Defnydd o rwymedigaethau cynllunio a chytundebau Adran 106:** Mae Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio pwysigrwydd rhwymedigaethau cynllunio, gan gynnwys cytundebau Adran 106, i sicrhau cyfraniadau gan ddatblygwyr tuag at dai fforddiadwy.
- **Safonau dylunio a chynaliadwyedd:** Mae'n ofynnol i ddatblygiadau newydd fodloni safonau dylunio a chynaliadwyedd uchel, gan gynnwys yr WDQR. Mae'r safonau hyn yn arwain at gartrefi sy'n effeithlon o ran ynni, wedi'u dylunio'n dda ac wedi'u hadeiladu i bara, gan gyflawni nodau amgylcheddol ehangach.
- **Cynnwys y gymuned:** Mae ymgysylltu â'r gymuned yn ganolog i Bolisi Cynllunio Cymru. Mae'r polisi'n hyrwyddo cynnwys cymunedau lleol yn y broses gynllunio i gyflawni datblygiadau sy'n adlewyrchu anghenion a dyheadau lleol. Mae ymgysylltu â’r gymuned yn gynnar yn ennyn cefnogaeth ar gyfer prosiectau tai newydd ac yn helpu i’w hintegreiddio â chymunedau presennol.
- **Dulliau arloesol:** Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog y defnydd o ddulliau adeiladu arloesol, megis MMC, i ddarparu cartrefi cynaliadwy o ansawdd uchel yn effeithlon. Mae hefyd yn cefnogi prosiectau peilot a dulliau arloesol o ymdrin â thai a all fod yn fodelau ar gyfer datblygu yn y dyfodol ledled Cymru.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

9.7 Mae TAN 12 yn cynnig arweiniad ar agweddau dylunio datblygiad, gan gynnwys tai fforddiadwy yng Nghymru. Mae’r canllawiau hyn yn pwysleisio pwysigrwydd dylunio o ansawdd uchel wrth greu cymunedau cynaliadwy a deniadol. Mae egwyddorion dylunio allweddol yn cynnwys:

- **Arferion dylunio cynaliadwy:** mae TAN 12 yn pwysleisio'r angen am arferion dylunio cynaliadwy sy'n lleihau effaith amgylcheddol datblygiadau newydd. Mae

hyn yn cynnwys hybu effeithlonrwydd ynni, defnyddio deunyddiau cynaliadwy, a chreu adeiladau y gellir eu haddasu i anghenion y dyfodol.

- **Hygyrchedd i bawb:** Mae sicrhau bod datblygiadau tai newydd yn hygyrch i bawb, gan gynnwys y rhai ag anableddau, yn hollbwysig. Mae hyn yn cynnwys dylunio cartrefi a chymunedau sy'n gynhwysol ac yn hawdd i'r holl breswylwyr eu defnyddio.
- **Dyluniad sympathetig a chyd-destun lleol:** Dylai datblygiadau newydd barchu a gwella'r cyd-destun lleol, gan gael effaith gadarnhaol ar gymeriad a hunaniaeth yr ardal. Mae hyn yn cynnwys ystyriaeth ofalus o raddfa, ffurf a deunyddiau a ddefnyddir yn yr amgylchedd o gwmpas y datblygiad.
- **Atebion dylunio arloesol:** Mae TAN 12 yn annog atebion dylunio arloesol i fynd i'r afael â heriau penodol mewn datblygu tai fforddiadwy. Gall archwilio dulliau, deunyddiau a thechnolegau adeiladu newydd wella ansawdd ac effeithlonrwydd tai.
- **Ymgysylltu cymunedol o fewn y broses ddylunio:** Mae ymgysylltu â thrigolion lleol a rhanddeiliaid yn allweddol i gyflawni glasbrintiau ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy, i fodloni anghenion a dyheadau'r rhai a fydd yn byw yno.
- **Cadw at safonau ansawdd dylunio:** mae TAN 12 yn pwysleisio pwysigrwydd cadw at safonau o'r fath, gan gynnwys cydymffurfio â WDQR. Maent yn gwirio bod cartrefi newydd yn ddiogel, yn saff ac yn gyfforddus i breswylwyr, gan gwmpasu agweddau fel gofod, storio, golau naturiol ac awyru.
- **Ymgynghori â Chomisiwn Dylunio Cymru (DCFW)**: Mae TAN 12 yn gweithio ochr yn ochr ag adnoddau gan Gomisiwn Dylunio Cymru, sy'n cynnig arweiniad a chymorth i hyrwyddo dylunio da mewn prosiectau datblygu Cymreig. Mae’r DCFW yn cynnig cyngor ar integreiddio egwyddorion dylunio o ansawdd i dai a seilwaith sy’n arwain at gynaliadwyedd hirdymor a buddion cymunedol.

Safon Cartrefi Gydol Oes – Cymru

9.8 Mae'r Safon Tai Gydol Oes yn rhan hanfodol o bolisi tai Cymru. Mae’r safon yn sicrhau bod cartrefi’n cael eu dylunio i fod yn addasadwy, yn gynhwysol ac yn gynaliadwy drwy gydol oes person. Mae'n cynnwys 16 o feini prawf dylunio ar gyfer cartrefi hygyrch ac addasadwy, sy'n darparu ar gyfer anghenion newidiol

preswylwyr, o deuluoedd ifanc i unigolion oedrannus a phobl ag anableddau. Yr egwyddorion allweddol yw:

- **Hygyrchedd:** Dylai cartrefi fod yn hygyrch i bawb, gan gynnwys defnyddwyr cadeiriau olwyn. Mae mynediad heb risiau i'r cartref a'r drysau lletach yn cael ei nodi.
- **Y gallu i addasu:** Mae cartrefi wedi'u dylunio i fod yn hawdd eu haddasu i ddiwallu anghenion newidiol y preswylwyr, megis gallu addasu ystafelloedd ymolchi a cheginau i'w defnyddio gan bobl ag anableddau.
- **Cynhwysiant:** Dylai cartrefi ddarparu ar gyfer gwahanol feintiau a chyfansoddiadau aelwydydd, gan gefnogi teuluoedd, preswylwyr sengl a phreswylwyr oedrannus fel ei gilydd.
- **Cynaladwyedd:** Mae integreiddio nodweddion dylunio sy'n hyrwyddo defnyddioldeb hirdymor a chynaliadwyedd amgylcheddol yn cyfrannu at les cyffredinol y gymuned.

9.9 Mae llai o angen am addasiadau costus yn y dyfodol ar gartrefi sy'n cael eu hadeiladu i'r safonau hyn, gan arbed arian i berchnogion tai ac awdurdodau lleol. Mae'r 16 maen prawf dylunio yn cwmpasu popeth o barcio a mynediad i ofod mewnol a rheoli gwasanaethau, sy'n golygu bod cartrefi'n ymarferol, yn hyblyg ac yn gynaliadwy.

9.10 Mae Llywodraeth Cymru yn annog mabwysiadu'r Safon Cartrefi Gydol Oes. Mae meini prawf y safon hon wedi’u hintegreiddio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru a’u cefnogi gan Bolisi Cynllunio Cymru, gan hyrwyddo dyluniadau tai addasadwy a chynaliadwy ledled Cymru.

Cyflwyno Sero Net: Y ‘Llyfr Patrwm’

9.11 Mae ‘Cyflawni Sero Net’ yn fenter gydweithredol sy’n cynnwys 23 o landlordiaid cymdeithasol (awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol) yng Nghymru. Nod y fenter yw creu cyfres safonol o dempledi dylunio ar gyfer cartrefi sy’n cael eu gweithgynhyrchu o bren oddi ar y safle. Mae dyluniadau llyfr patrwm yn offeryn pwysig i gyflawni carbon gweithredol sero net a lleihau allyriadau carbon ymgorfforedig yn sylweddol. Mae’r rhain yn allyriadau sy’n gysylltiedig â deunyddiau a phrosesau adeiladu trwy gydol oes adeilad cyfan.

9.12 Bydd y patrymau’n cael eu defnyddio gan y landlordiaid cymdeithasol i helpu adeiladu eu cartrefi newydd fforddiadwy. Bydd y prosiect yn defnyddio’r galw

cyfanredol am y cartrefi newydd i ddatgloi cadwyn gyflenwi leol gref, gynaliadwy a byr. Mae’r dull hwn yn canolbwyntio ar gynyddu’r defnydd o bren o Gymru, darparu cyfleoedd economaidd i gwmnïau preifat yng Nghymru a meithrin twf sgiliau gwyrdd yn y sector. Drwy adeiladu cadwyn gyflenwi gref, gynaliadwy yng Nghymru, nod y prosiect yw gwella ansawdd cartrefi tra'n lleihau costau dros amser. Y nod yw ennill manteision economaidd ac amgylcheddol hirdymor.

9.13 Mae’r fenter yn canolbwyntio ar ddatblygu dyluniadau safonol ar gyfer 15 math o dŷ cyffredin, pob un yn cyrraedd Cam 3+ Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain, sy’n gwarantu parodrwydd ar gyfer gweithredu. Mae'r dyluniadau llyfr patrwm hyn yn ymgorffori ymagwedd ffabrig-gyntaf at adeiladu. Maent yn blaenoriaethu inswleiddio ac effeithlonrwydd o ran ynni, ac maent wedi'u cynllunio ar gyfer defnyddio dulliau modern o dechnegau adeiladu. Mae modelu ynni manwl yn sefydlu bod y cartrefi hyn yn bodloni safonau perfformiad carbon net sero llym. Mae'r dyluniadau'n cynnwys nodweddion cynaliadwy megis fframiau pren, pympiau gwres ffynhonnell aer a gwydr wedi'i optimeiddio er mwyn ennill gwres solar, gan wella perfformiad amgylcheddol a chost effeithlonrwydd.

Nod y prosiect yw cynorthwyo landlordiaid cymdeithasol i fabwysiadu’r dyluniadau llyfr patrwm a manylebau perfformiad ar gyfer eu datblygiadau. Mae'r dull cydweithredol hwn yn defnyddio fframweithiau rhanbarthol ac yn cynnwys deialog ag aelodau'r prosiect, cyflenwyr lleol a rhanddeiliaid. Mae hyn yn sicrhau bod y cynllun yn cael ei roi ar waith yn effeithiol, gan ddefnyddio arbenigedd gweithgynhyrchwyr a gosodwyr medrus, achrededig o Gymru.

9.14 Mae’r fenter yn hunan-ariannu i raddau helaeth gan y landlordiaid sy’n cymryd rhan, gyda chymorth ychwanegol gan Lywodraeth Cymru.[24]

[24] Gweler ‘Tai Ar Y Cyd’ (n.d.). Y Prosiect, ar gael yn: https://taiarycyd.cymru/cy/y-prosiect/ (Cyrchwyd: 23 Ionawr 2025), am fwy o wybodaeth.

10. Ymgysylltu a Chydweithredu â Rhanddeiliaid

Cyflwyniad

10.1 Mae ymgysylltu a chydweithio effeithiol â rhanddeiliaid yn hanfodol i lwyddiant cynlluniau tai fforddiadwy. Yna, gall cynlluniau tai alinio ag anghenion a dyheadau cymunedau lleol tra'n defnyddio arbenigedd ac adnoddau amrywiol bartneriaid. Mae rhanddeiliaid mewn datblygu tai gwledig yn cynnwys preswylwyr, cynrychiolwyr cymunedol, llywodraeth leol, landlordiaid cymdeithasol, datblygwyr preifat, yn ogystal ag aelodau cyngor, cyngor cymuned neu gyngor tref. Mae pob un yn chwarae rhan hanfodol yn y broses o adnabod anghenion tai, cynllunio datblygiadau, a sicrhau cynaliadwyedd prosiectau tai.

Strategaethau Ymgysylltu Cymunedol

10.2 Trwy gynnwys y gymuned yn weithredol, gall prosiectau tai ennill cefnogaeth a bod ar ffurf sy'n cyd-fynd â gwerthoedd a hoffterau'r gymuned. Dyma rai dulliau effeithiol o ymgysylltu â chymunedau:

- **Cynnal ymgynghoriadau cymunedol:** Mae cynnal ymgynghoriadau cyhoeddus a gweithdai yn rhoi llwyfan i aelodau'r gymuned rannu eu barn a chyfrannu at y broses gynllunio. Gall swyddogion galluogi tai gwledig (RHEs) hwyluso'r sesiynau hyn, gan oruchwylio eu hygyrchedd a'u cynwysoldeb. Mae grwpiau ffocws a chyfarfodydd canolfannau cymunedol, mewn cydweithrediad â chynghorau cymuned a grwpiau eraill, yn casglu mewnwelediadau a safbwyntiau. Mae'r dull hwn yn sicrhau bod ystod eang o leisiau'n cael ei glywed.
- **Arolygon a holiaduron:** Mae dosbarthu arolygon a holiaduron yn helpu casglu sbectrwm eang o farnau a hoffterau cymunedol. Gall RHEs ddylunio a dosbarthu'r rhain i gasglu data gwerthfawr ar anghenion, hoffterau a phryderon tai. Mae'r mewnwelediadau yn llywio penderfyniadau cynllunio a dylunio, gan ystyried gofynion y gymuned ac sy'n cynnig gwybodaeth ar gyfer asesiadau o'r farchnad dai leol (LHMA).
- **Creu grwpiau cyswllt cymunedol**: Gall sefydlu grwpiau cyswllt sy'n cynnwys trigolion lleol, arweinwyr cymunedol a rhanddeiliaid eraill ddarparu adborth parhaus trwy gydol oes y prosiect. Mae'r grwpiau hyn yn gweithredu fel pont rhwng y gymuned a datblygwyr. Maent yn hwyluso deialog a chydweithio

parhaus, a sicrhau yr eir i'r afael â phryderon cymunedol yn brydlon yn ystod cylch oes y prosiect.

- **Defnyddio llwyfannau digidol:** Gall offer digidol fel cyfryngau cymdeithasol, fforymau a gwefannau wella ymgysylltiad, yn enwedig i'r rhai nad ydynt efallai'n gallu mynychu digwyddiadau yn bersonol. Gall RHEs reoli'r llwyfannau hyn i roi diweddariadau, casglu adborth a hwyluso ymdeimlad o berchnogaeth gymunedol. Mae'r strategaethau digidol hyn yn caniatáu cyrraedd mwy o bobl ac yn gallu sicrhau mwy o ryngweithio â'r gymuned.
- **Hyrwyddo tryloywder ac atebolrwydd:** Mae hysbysu'r gymuned am gynnydd prosiectau, heriau a phenderfyniadau yn hanfodol ar gyfer cynnal tryloywder ac ymddiriedaeth. Gall RHEs gyhoeddi cylchlythyrau, diweddariadau ac adroddiadau rheolaidd i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i bawb. Mae'r dull hwn yn cyd-fynd ag egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, sy'n pwysleisio cyfranogiad cymunedol mewn datblygu cynaliadwy.

10.3 Mae'r dulliau hyn o ymgysylltu yn helpu egluro camdybiaethau am dai fforddiadwy, gan feithrin cefnogaeth gymunedol ar gyfer cynigion cynllunio a datblygu. Maent hefyd yn cynnig cyfle i ddangos y mesurau a fydd yn cael eu cymryd i wirio y bydd eiddo yn hygyrch i drigolion lleol. Lle bo'n briodol, gall yr ymgysylltu amlygu sut y bydd symiau cymudedig o'r datblygiad o fudd i'r gymuned ehangach. Mae hyn hefyd yn rhoi cyfle i friffio aelodau etholedig sy'n ymwneud â phwyllgorau cynllunio sydd efallai yn wynebu gwrthwynebiad o'r gymuned ynghylch datblygiad tai fforddiadwy.

Adeiladu Partneriaethau Effeithiol

10.4 Mae partneriaethau effeithiol rhwng awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) a rhanddeiliaid eraill yn hanfodol i gyflawni prosiectau tai fforddiadwy yn llwyddiannus. Mae RHEs yn chwarae rhan hanfodol wrth hwyluso'r partneriaethau hyn, gan sicrhau bod anghenion pawb yn cael eu diwallu a bod prosiectau'n parhau'n gynaliadwy ac yn canolbwyntio ar y gymuned. Rhaid i ymgysylltu effeithiol hefyd gadw at ofynion y Gymraeg, er mwyn cynnwys trigolion Cymraeg eu hiaith a chefnogi treftadaeth ddiwylliannol. Mae hwyluso sesiynau ymgysylltu â rhanddeiliaid ac arolygon dwyieithog yn sicrhau hygyrchedd i drigolion sy'n siarad Cymraeg. Mae'r dull hwn yn helpu i gasglu sbectrwm eang o farnau a dewisiadau cymunedol. Dyma rai dulliau effeithiol o ymgysylltu â chymunedau lleol:

- **Adnabod nodau cyffredin:** Mae ymdrechion cydweithredol yn gweithio orau pan fydd gan yr holl randdeiliaid ddealltwriaeth glir o amcanion cytûn. Gall RHEs

hwyluso trafodaethau cychwynnol i sefydlu'r amcanion hyn, gan fynd i'r afael â blaenoriaethau a phryderon y rhanddeiliaid i gyd. Mae cysoni strategaethau tai lleol â pholisïau cenedlaethol, fel y rhai a amlinellir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PPW) Argraffiad 12, yn arwain at gysondeb strategaethau gynllunio a gweithredu.

- **Cyfathrebu rheolaidd a thryloywder:** Mae cynnal llinellau cyfathrebu agored a thryloywder yn hanfodol ar gyfer cydweithredu llwyddiannus. Gall RHEs drefnu cyfarfodydd rheolaidd a diweddariadau i hysbysu'r holl randdeiliaid am gynnydd prosiectau, heriau a newidiadau. Mae cyfathrebu parhaus yn adeiladu ymddiriedaeth ac yn cadw pawb ar y trywydd iawn, gan leihau'r potensial ar gyfer camddealltwriaeth neu wrthdaro.
- **Defnyddio arbenigedd ac adnoddau:** Gall pob rhanddeiliad gyfrannu arbenigedd ac adnoddau arbenigol. Er enghraifft, mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) yn cynnig cipolwg gwerthfawr i reolaeth tai ac anghenion tenantiaid, tra bod awdurdodau lleol yn darparu cymorth cynllunio a mynediad i gyfleoedd ariannu, megis y Grant Tai Cymdeithasol.
- **Ffurfioli partneriaethau:** Mae datblygu cytundebau ffurfiol, megis memorandwm cyd-ddealltwriaeth (MoUs), yn egluro rolau, cyfrifoldebau a disgwyliadau. Mae'r dogfennau hyn yn gosod atebolrwydd a fframwaith ar gyfer datrys anghydfodau. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn argymell ffurfioli partneriaethau o’r fath i wella cydweithio ac i gadarnhau bod pob parti wedi ymrwymo i lwyddiant y prosiect.

11. Astudiaethau Achos: Straeon Llwyddiant o Gymru Wledig

Cyflwyniad

11.1 Mae’r adran hon yn cyflwyno casgliad o astudiaethau achos sy’n amlygu prosiectau tai fforddiadwy llwyddiannus yng Nghymru wledig. Mae pob enghraifft yn dangos themâu allweddol megis cynaliadwyedd, ymgysylltu â'r gymuned, ariannu arloesol, a phartneriaethau lleol. Mae'r astudiaethau achos yn rhoi cipolwg ar y defnydd ymarferol o strategaethau fel safleoedd eithriedig gwledig, dulliau adeiladu modern, a pholisïau gosod lleol. Maent hefyd yn pwysleisio rôl effeithlonrwydd ynni, cadwraeth ddiwylliannol, a dulliau a arweinir gan y gymuned wrth ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer cymunedau gwledig Cymru. Mae pob astudiaeth achos yn cynnwys adran gyfeiriadau, sy'n cynnig dolenni i wybodaeth bellach a deunyddiau ategol ar gyfer dealltwriaeth fanylach o ganlyniadau'r prosiect. Nod yr adran hon yw rhannu arferion gorau i helpu llywio ac ysbrydoli prosiectau yn y dyfodol i fynd i’r afael â heriau tai gwledig yng nghymunedau Cymru.

Cwrt Canna Affordable Housing Development, Llangan, Vale of Glamorgan

Trosolwg

11.2 Mae datblygiad tai fforddiadwy Cwrt Canna yn Llangan, Bro Morgannwg, yn fenter gwerth £3.4 miliwn gan Gymdeithas Tai Newydd mewn partneriaeth â Chyngor Bro Morgannwg. Gyda chyllid o raglenni Grant Tai Arloesol a Thai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru darparodd y prosiect defnydd cymysg hwn 13 o gartrefi ynni isel ac unedau masnachol i gwrdd ag anghenion tai lleol, a chefnogi llesiant economaidd lleol.

Manylion y cynllun

11.3 Cynlluniwyd y cartrefi hyn gan ddefnyddio system adeiladu Beattie Passive, a enillodd ardystiad gan Sefydliad Passivhaus yn yr Almaen. Mae Safon Passivhaus, a gyflawnwyd gan gartrefi Cwrt Canna, yn cynnwys insiwleiddio uchel, ffenestri perfformiad uchel a systemau awyru mecanyddol, sy'n gofyn am fawr ddim defnydd o ynni a chostau cyfleustodau isel i denantiaid. Mae'r prosiect yn cynnwys byngalo cwbl hygyrch ar gyfer preswylydd anabl, gan ateb y galw am dai arbenigol. Roedd hefyd yn hwyluso cynllun adsefydlu carcharorion, mewn cydweithrediad â Charchar EF a'r gwasanaeth prawf yng Ngharchar Parc ac wedyn Carchar Prescoed. Roedd y cynllun yn ei gwneud yn bosibl i garcharorion ennill cymwysterau a phrofiad adeiladu ymarferol, a hwyluswyd gan gynllun prentisiaeth ar y cyd ‘Y Prentis’. Erbyn 2020, roedd chwe phrentis wedi cwblhau bron i 300 wythnos o hyfforddiant ymarferol. Yn ogystal â hyn, gwnaed cyfraniadau i Gyfeillion Santes Cana i gefnogi cyfleuster cymunedol yn Llangan.

11.4 Nod y polisi gosod lleol, a ddatblygwyd ac y cytunwyd arno mewn partneriaeth rhwng y cyngor lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) a'r cyngor cymuned, yw sicrhau bod trigolion sy'n dymuno aros yn yr ardal yn gallu gwneud hynny, wedi ei hwyluso trwy bolisi gosod lleol.

11.5 **Arfer da perthnasol**

- **Effeithlonrwydd ynni:** Mae'r dyluniadau ynni isel iawn yn lleihau costau cyfleustodau tenantiaid tra'n cefnogi nodau amgylcheddol.
- **Hyfforddiant a phrentisiaethau:** Mae'r rhaglenni adsefydlu carcharorion a phrentisiaethau yn amlygu sut y gall prosiectau tai gyfrannu'n gadarnhaol at adsefydlu a chyfleoedd hyfforddi'r gweithlu, gan ddarparu manteision cymdeithasol ehangach.

- **Datblygiad defnydd cymysg:** Mae cyfuno tai â hyb busnes gwledig yn annog twf economaidd lleol, lles cymunedol a lles economaidd.
- **Polisi gosod lleol:** Mae polisi cyswllt lleol wedi ei flaenoriaethu yn golygu bod y datblygiad newydd yn cyd-fynd yn llwyr ag anghenion y gymuned leol.

Casgliad

11.6 Mae Cwrt Canna yn darparu esiampl o integreiddio tai fforddiadwy gwledig defnydd cymysg, ochr yn ochr â darparu mannau masnachol. Mae ymgorffori hyfforddiant adsefydlu a rhaglenni prentisiaeth wrth ddarparu cartrefi cynaliadwy ac effeithlon o ran ynni yn dangos sut y gall cynlluniau tai sicrhau manteision cymunedol ac economaidd ehangach.

Themâu allweddol

11.7 Effeithlonrwydd Ynni / Egwyddorion Dylunio Goddefol / Hyfforddiant a Phrentisiaethau / Llesiant Economaidd

Rhagor o wybodaeth

11.8 Cymdeithas Tai 'Newydd' (2022). *Cwrt Canna yn Llangan yn derbyn gwobr am y tai fforddiadwy gorau yn y*. Ar gael trwy: https://www.newydd.co.uk/stories/cwrt-canna-yn-llan-gan-yn-ennill-gwobr-tai-fforddiadwy-goraur-du (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

11.9 Hyb oddi ar y Safle. (dim dyddiad.). *Cwrt Canna - Beattie Passive*. Ar gael trwy: https://www.offsitehub.co.uk/project/cwrt-canna-beattie-passive/ (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

11.10 Cyngor Bro Morgannwg (n.d.). *Llangan – Polisi Gosod Cwrt Canna*. Ar gael trwy: https://www.bromorgannwg.gov.uk/Documents/Living/Housing/Homes-4-U/Lettings-Policies/Llangan-Cwrt-Canna-English.docx (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

Datblygiad Tai Fforddiadwy Cwrt Nant Wen, Llandeilo Gresynni, Sir Fynwy

Trosolwg

11.11 Mae datblygiad tai fforddiadwy Cwrt Nant Wen yn Llandeilo Gresynni, Sir Fynwy, yn cynrychioli menter sy'n canolbwyntio ar y gymuned sy'n mynd i'r afael ag anghenion tai lleol. Mae'r prosiect, a ddarperir gan Gymdeithas Tai Sir Fynwy ar dir eglwys nas defnyddir yn ddigonol, yn cynnwys pedwar cartref fforddiadwy. Wedi'i arwain gan swyddog galluogi tai gwledig (RHE) a'i gefnogi gan bartneriaethau cymunedol cryf, mae'r cynllun yn dangos sut y gellir ail-bwrpasu safleoedd eithriedig gwledig i ddarparu tai cynaliadwy, fforddiadwy i drigolion lleol.

Manylion y cynllun

11.12 Cychwynnwyd Cwrt Nant Wen mewn ymateb i anghenion tai a nodwyd trwy ymgynghoriadau mor gynnar â 2006, ac a atgyfnerthwyd mewn cyfarfod preswylwyr a gynhaliwyd ym mis Ionawr 2018. Cydweithiodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy â'r RHE, cynghorau lleol, a chynrychiolwyr yr eglwys gan sicrhau aliniad â blaenoriaethau a nodwyd gan y gymuned. Mae'r cynllun yn blaenoriaethu fforddiadwyedd a chynaliadwyedd, a mesurau ynni-effeithlon fel safonau inswleiddio uchel sy'n lleihau costau hirdymor i'r trigolion tra'n cefnogi nodau amgylcheddol.

11.13 Er bod y tir, yn wreiddiol, y tu allan i'r cynllun datblygu lleol (LDP), roedd y cydweithio rhwng rhanddeiliaid wedi galluogi caniatâd cynllunio fel safle eithriedig gwledig. Mae'r fenter yn amlygu pwysigrwydd ymgynghori a'r gallu i addasu wrth fynd i'r afael â heriau tai gwledig.

11.14 **Arfer da perthnasol**

- **Defnydd tir:** Roedd trawsnewid hen dir eglwys yn dai fforddiadwy yn mynd i'r afael ag anghenion tai lleol tra'n cadw adnoddau cymunedol.
- **Cydweithrediad rhanddeiliaid:** Roedd ymgysylltu â chynghorau lleol, cynrychiolwyr yr eglwys a'r RHE yn hwyluso cymeradwyaeth cynllunio a chysoni â blaenoriaethau cymunedol.
- **Datblygiad dan arweiniad y gymuned:** Roedd ymgynghoriadau parhaus yn golygu bod y prosiect yn adlewyrchu anghenion preswylwyr, gan feithrin cefnogaeth leol gref.
- **Integreiddio cynaliadwyedd:** Mae ymgorffori nodweddion ecogyfeillgar yn dangos ymrwymiad i leihau effaith amgylcheddol a chostau hirdymor.

Casgliadau

11.15 Mae Cwrt Nant Wen yn dangos sut y gellir defnyddio safleoedd eithriedig ar gyfer tai fforddiadwy trwy gydweithio effeithiol ac ymgysylltu cymunedol. Mae'r prosiect yn dangos y potensial ar gyfer ail-bwrpasu tir nad yw'n cael ei ddefnyddio'n ddigonol i fynd i'r afael ag anghenion tai lleol. Mae cynnwys yr RHE yn amlygu pwysigrwydd ei gynrychiolaeth a'i arbenigedd wrth lywio prosesau cynllunio ac ymgynghori i gyflawni canlyniadau llwyddiannus.

Themâu allweddol

11.16 Ail-bwrpasu Tir Gwledig / Tai a Arweinir gan y Gymuned / Effeithlonrwydd Ynni / Cynhesrwydd Fforddiadwy / Partneriaeth Gymunedol / Fframwaith Cydweithredol / Angen Lleol am Dai.

Rhagor o wybodaeth

11.17 Cymdeithas Tai Sir Fynwy (n.d.). *Cwrt Nant Wen*. Tai Sir Fynwy. Ar gael trwy: https://www.monmouthshirehousing.co.uk/homes/cwrt-nant-wen/ (Cyrchwyd: 29 Hydref 2024).

Datblygiad Tai Fforddiadwy Glasdir, Rhuthun, Sir Ddinbych

Trosolwg

11.18 Wedi'i gwblhau yn 2023 gan ClwydAlyn mewn cydweithrediad â Chyngor Sir Ddinbych a Williams Homes, mae'r prosiect yn darparu 63 o gartrefi effeithlon o ran ynni ac sy'n addasadwy.

Manylion y cynllun

11.19 Gyda buddsoddiad o £15.05 miliwn, gan ddefnyddio £10.6 miliwn o Raglen Tai Arloesol Llywodraeth Cymru a Chyllid Grant Tai Cymdeithasol, mae Glasdir yn ymgorffori technolegau arbed ynni fel pympiau gwres ffynhonnell aer, paneli solar a systemau storio batris. Adeiladwyd cartrefi yn unol â Safon Cartrefi Gydol Oes, gan sicrhau eu bod yn gallu addasu i anghenion newidiol preswylwyr. Mae dyluniad y prosiect hefyd yn cynnwys pwyntiau gwefru cerbydau trydan a deunyddiau wedi'u hailgylchu, gan gynnwys tarmac MacRebur, wyneb ffordd wedi'i wneud o blastigion untro.

11.20 Roedd prentisiaethau a rhaglenni hyfforddi yn ganolog i'r broses adeiladu, gyda chydweithrediad â Charchar Berwyn i ddarparu sgiliau ymarferol a chymwysterau i garcharorion. Yn ogystal, mae tir a roddwyd i Gyngor Sir Ddinbych wedi'i drawsnewid yn fannau gwyrdd a choedwig fach, er budd ysgolion lleol a chanolfannau gofal plant.

11.21 **Arfer da perthnasol:**

- **Cynaliadwyedd ac integreiddio technoleg:** Mae defnyddio pympiau gwres ffynhonnell aer, paneli solar a deunyddiau wedi'u hailgylchu yn dangos sut y gall technoleg arloesol leihau costau ac effaith amgylcheddol.
- **Dull sy'n canolbwyntio ar y gymuned:** Cryfhaodd gweithio mewn partneriaeth â sefydliadau lleol a chynnwys y gymuned ymgysylltiad lleol a chyflawnodd fuddion cymdeithasol.
- **Safon cartrefi gydol oes:** Mae dylunio cartrefi yn unol â Safon Cartrefi Gydol Oes yn darparu defnydd hirdymor ac yn sicrhau'r gallu i addasu cartrefi i'r preswylwyr hynny.
- **Mentrau effaith gymdeithasol:** Mae prentisiaethau, rhaglenni hyfforddi carcharorion, a rhoddion tir yn darparu buddion economaidd a chymunedol, gan

gefnogi datblygu sgiliau, integreiddio'r gweithlu, a gwell cyfleusterau ac adnoddau lleol.

Casgliad

11.22 Mae datblygiad Glasdir yn amlygu gwerth cyfuno dylunio arloesol ag ymgysylltiad cymunedol i ddarparu tai fforddiadwy, cynaliadwy. Mae ei dechnolegau arbed ynni, ei nodweddion addasrwydd a'i bwyslais ar effaith gymdeithasol yn ei wneud yn fodel y gellir ei ailadrodd ar gyfer prosiectau tai fforddiadwy gwledig ledled Cymru. Drwy fynd i'r afael â thlodi tanwydd a meithrin partneriaethau lleol, mae Glasdir yn cyd-fynd â nodau Llywodraeth Cymru ar gyfer twf cymunedol cynaliadwy.

Themâu allweddol

11.23 Cartrefi Gydol Oes / Effeithlonrwydd Ynni / Cynhesrwydd Fforddiadwy / Partneriaethau Cyhoeddus-Preifat / Hyfforddiant a Phrentisiaethau / Partneriaeth Gymunedol / Budd Cymunedol / Datblygiad Tai Fforddiadwy Cymysg

Rhagor o wybodaeth

11.24 ClwydAlyn. (n.d.). Tir yn *Glasdir, Sir Ddinbych*. Ar gael trwy: https://www.clwydalyn.co.uk/developments/glasdir/ (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

11.25 ClwydAlyn (2023) *Gweinidog yn ymweld â datblygiad tai newydd yn Rhuthun*. Ar gael trwy: https://www.clwydalyn.co.uk/minister-visits-new-housing-development-in-ruthin/ (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

Datblygiad Tai Fforddiadwy Glasfryn, Tyddewi, Sir Benfro

Trosolwg

11.26 Mae datblygiad tai fforddiadwy Glasfryn yn Nhyddewi, Sir Benfro, yn dangos dull cydweithredol o ddarparu tai fforddiadwy sy’n effeithlon o ran ynni ac yn gynaliadwy.

Manylion y cynllun

11.27 Wedi’i adeiladu gan GRD Homes Ltd gyda chyllid gan Gyngor Sir Penfro a Llywodraeth Cymru, mae’r prosiect yn cyfuno dylunio sympathetig a thechnolegau effeithlon o ran ynni. Disgwylir i gam un, sy'n cynnwys saith byngalo, gwblhau erbyn Gaeaf 2024, ac mae un ar ddeg arall wedi'u cynllunio ar gyfer diwedd 2025. Mae pob cartref yn ymgorffori nodweddion arbed ynni, gan gynnwys paneli solar, a systemau gwresogi effeithlon, wedi'u hadeiladu i fanyleb EPC A, sy'n lleihau costau ynni ac effaith amgylcheddol. Roedd ymgysylltiad cynnar a rhagweithiol â’r gymuned yn caniatáu i drigolion lleol ddylanwadu ar y dyluniad a’r dyraniad tai. Wedi sicrhau hyn, roedd y datblygiad yn cyd-fynd ag anghenion y gymuned ac wedi mabwysiadu egwyddorion dylunio sympathetig a thraddodiadol.

11.28 **Arfer da perthnasol:**

- **Ymgysylltu â'r gymuned:** Arweiniodd ymgynghoriadau cynnar at gefnogaeth gymunedol ac arweiniodd at ddyluniad a oedd yn adlewyrchu hoffterau a thraddodiadau lleol.
- **Adeiladu fesul cyfnod:** Mae'r dull dau gyfnod yn darparu hyblygrwydd ar gyfer ymgorffori adborth cymunedol ac addasu i anghenion sy'n newid.
- **Cynaliadwyedd mewn dylunio**: Mae'r cynllun yn dangos sut y gall cyfranogiad y gymuned, arferion adeiladu cynaliadwy ac arferion dylunio sympathetig ddarparu tai fforddiadwy yn llwyddiannus i ddiwallu anghenion tai lleol.

Casgliad

11.29 Mae datblygiad Glasfryn yn dangos sut y gall tai effeithlon o ran ynni sydd o ansawdd uchel ymateb i heriau fforddiadwyedd gwledig tra'n hyrwyddo amcanion amgylcheddol a chymunedol.

Themâu allweddol

11.30 Anghenion Tai Lleol / Ymgysylltiad Cymunedol / Ymgynghori Cymunedol / Tai Arbenigol / Effeithlonrwydd Ynni / Dyluniad Cydymdeimladol / Arferion Adeiladu Cynaliadwy

Rhagor o wybodaeth

11.31 Cyngor Sir Penfro (2023). *Mae gwaith wedi dechrau ar dai cyngor newydd yn Nhyddewi.* Ar gael trwy: https://newsroom.pembrokeshire.gov.uk/news/work-has-started-on-new-council-homes-in-st-davids (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

11.32 Pembrokeshire County Council. (2023). *Gofyn i'r gymuned am farn ar ddyrannu cartrefi newydd Tyddewi Sant*. Ystafell Newyddion. Ar gael trwy: https://newsroom.pembrokeshire.gov.uk/news/community-asked-for-views-on-allocation-of-new-st-davids-homes (Cyrchwyd: 29 Hydref 2024).

Datblygiad Tai Fforddiadwy Ymddiriedolaeth Tref Nefyn, Nefyn, Gwynedd

Trosolwg

11.33 Mae menter tai fforddiadwy Ymddiriedolaeth Tref Nefyn yn Nefyn, Gwynedd, yn fodel tai a arweinir gan y gymuned sydd â'r nod o fynd i'r afael ag anghenion tai lleol. Mae'r prosiect hwn, sy'n cael ei redeg gan Ymddiriedolaeth Drefol Nefyn sy'n sefydliad elusennol hirsefydlog, yn canolbwyntio ar ddarparu tai fforddiadwy i drigolion lleol tra'n cadw gwerthoedd diwylliannol ac amgylcheddol.

Manylion y Cynllun

11.34 Bydd y safle datblygu cyntaf, a ddefnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer gweithdai, yn darparu dau fyngalo y gellir eu haddasu i ddiwallu anghenion hygyrchedd unigol. Mae'r ail safle, sy'n hen fecws, ar fin darparu dau gartref teulu, gydag ymgynghoriadau cymunedol parhaus a chaffael eiddo terfynol yn yr arfaeth. Mae'r prosiect yn defnyddio arferion adeiladu cynaliadwy, gan gynnwys y defnydd o fframiau pren, inswleiddio lefel uchel, pympiau gwres ffynhonnell aer ac agoriadau gwydrog i gynyddu'r enillion solar i'r eithaf. Mae'r dulliau hyn yn cyd-fynd â nodau cynaliadwyedd ac yn cynnig cartrefi effeithlon o ran ynni sy'n lleihau costau i breswylwyr.

11.35 Sicrhaodd Ymddiriedolaeth Tref Nefyn gyllid cychwynnol drwy Brosiect Perthyn, a reolir gan Cwmpas, a ariannodd yr ymgynghoriad a'r costau cynnar. Yn ogystal, mae'r ymddiriedolaeth yn ceisio cael mynediad at y Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau drwy Is-adran Lleoedd Llywodraeth Cymru, sy'n cynnig cyllid ar sail peilot. Bydd y grant hwn yn cefnogi caffael tir, dymchwel safle a pharatoi ar gyfer gosod gwasanaethau. Mae Ymddiriedolaeth Tref Nefyn wedi derbyn cefnogaeth gan swyddogion Cynllun Peilot Dwyfor Llywodraeth Cymru i gynorthwyo gyda chynnydd eu prosiectau.

11.36 Mae'r prosiect yn integreiddio ymglymiad cymunedol sylweddol trwy ymdrechion allgymorth dan arweiniad y swyddog galluogi tai gwledig (RHE) ac Ymddiriedolaeth y Dref. Mae diwrnodau agored, arolygon ac ymgynghoriadau gyda rhanddeiliaid lleol yn sicrhau cysoni effeithlon ag anghenion tai. Mae annog cyfranogiad eang yn golygu bod y prosiect yn adlewyrchu blaenoriaethau cymunedol, meithrin ymddiriedaeth ac yn sicrhau cefnogaeth leol. Mae amodau cynllunio yn cyfyngu eiddo i brif breswylfeydd (Dosbarth C3), yn cyd-fynd â dosbarthiadau cynllunio Cymraeg newydd i atal defnydd ail gartrefi ac amddiffyn yr iaith Gymraeg a diwylliant lleol.

11.37 **Arfer da perthnasol:**

- **Model ymddiriedolaeth tai cymunedol:** Mae ymddiriedolaethau tai cymunedol hirsefydlog fel Ymddiriedolaeth Tref Nefyn yn dangos gwerth arweinyddiaeth leol wrth fynd i'r afael â phrinder tai.
- **Cynaliadwyedd a'r gallu i addasu:** Mae defnyddio dulliau adeiladu cynaliadwy a'r meini prawf Cartrefi Gydol Oes yn darparu sicrwydd hirdymor, hyblygrwydd a chostau ynni is i breswylwyr.
- **Cynllunio ac ariannu ar y cyd:** Mae partneriaethau gyda RHEs, Cwmpas ac awdurdodau lleol, ochr yn ochr â chyllid arloesol fel y Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau, yn cefnogi cyflawni'r prosiect.
- **Sensitifrwydd diwylliannol mewn datblygiad:** Mae ymgorffori polisïau iaith Gymraeg a chyfyngu eiddo i brif breswylfeydd yn cadw treftadaeth leol ac yn mynd i'r afael â heriau tai gwledig.

Casgliad

11.38 Mae menter tai fforddiadwy Nefyn yn amlygu potensial ymddiriedolaethau a arweinir gan y gymuned i ddarparu cartrefi ecolegol, addasadwy i drigolion lleol. Anogodd ymgysylltu cymunedol effeithiol drwy gydol y cyfnodau cynllunio ac adeiladu cefnogaeth leol i'r datblygiad.

Themâu allweddol

11.39 Anghenion Tai Lleol / Ymrwymiad Cymunedol / Tai Arbenigol / Polisi Gosodiadau Lleol / Ailbwrpasu Tir Gwledig / Partneriaeth Gymunedol / Tai a Arweinir gan y Gymuned / Cadwraeth Ddiwylliannol

Rhagor o wybodaeth

11.40 Cyngor Gwynedd. (n.d.). *Manylion Cais Cynllunio ar gyfer Cais Rhif: 34026.* Ar gael trwy: https://amg.gwynedd.llyw.cymru/planning/index.html?fa=getApplication&id=34026 (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

Datblygiad Tai Fforddiadwy Safle Clos y Ddraig Goch, Y Drenewydd, Powys

Trosolwg

11.41 Mae datblygiad tai fforddiadwy'r Ddraig Goch yn y Drenewydd, Powys, yn dangos dull arloesol o ariannu tai gwledig. Mae'r datblygiad cymysg o 18 o gartrefi fforddiadwy yn integreiddio dyluniadau effeithlon o ran ynni, gan ymateb i'r anghenion tai lleol a nodwyd ac amcanion cynaliadwyedd.

Manylion y Cynllun

11.42 Mae'r datblygiad, sydd wedi'i leoli ar hen safle'r Ddraig Goch ar Plantation Lane, Maesyrhandir, yn cynnwys cymysgedd o gartrefi dwy ystafell wely i bum ystafell wely. Cyflawnwyd y prosiect mewn dau gyfnod, gyda Chyfnod 1 wedi'i gwblhau ym mis Awst 2023 a Chyfnod 2 ym mis Rhagfyr 2023.

11.43 Costiodd y prosiect £3.5 miliwn, a ariannwyd gan £2.4 miliwn o'r Rhaglen Tai Arloesol (IHP), grant canol tref ar gyfer gwella safleoedd, a benthyciad di-log o £347,000. Galluogodd y benthyciad, a sicrhawyd am bum mlynedd, y cyngor i oresgyn cyfyngiadau ariannol heb ddibynnu ar gytundebau Adran 106. Yn ogystal â chydymffurfio â WDQR, roedd arferion adeiladu ecolegol yn cynnwys defnyddio pren a dyfwyd yng Nghymru ar gyfer y waliau ffrâm ac inswleiddio ffibr-pren. Mae gan y cartrefi bympiau gwres ffynhonnell aer, systemau draenio ecogyfeillgar a llofft ystlumod bwrpasol, i fodloni gofynion cynaliadwyedd, amgylcheddol a bioamrywiaeth.

11.44 **Arfer da perthnasol:**

- **Modelau ariannu arloesol:** Roedd cyfuno ffynonellau cyllid cyhoeddus a phreifat, megis grantiau'r llywodraeth a benthyciadau di-log, wedi galluogi'r cyngor i ariannu'r fenter.
- **Arferion adeiladu cynaliadwy:** Mae'r defnydd o bren Cymreig, egwyddorion ffabrig yn gyntaf a systemau ynni adnewyddadwy yn dangos sut y gall prosiectau tai alinio ag amcanion amgylcheddol.
- **Effeithlonrwydd ynni**: Mae nodweddion fel pympiau gwres ffynhonnell aer a safonau inswleiddio uchel yn lleihau costau gweithredu i drigolion, gan fynd i'r afael â thlodi tanwydd.

Casgliad

11.45 Mae safle'r Ddraig Goch yn dangos sut y gall modelau ariannu arloesol ac arferion adeiladu cynaliadwy gynnig ateb i anghenion tai gwledig. Mae dull ariannu cymysg Cyngor Sir Powys yn darparu model y gellir ei ailadrodd ar gyfer awdurdodau lleol eraill sy’n wynebu heriau tebyg. Trwy ddarparu cartrefi fforddiadwy, ecogyfeillgar, mae'r prosiect yn cefnogi fforddiadwyedd tai a nodau amgylcheddol.

Themâu allweddol

11.46 Arferion Adeiladu Cynaliadwy / Effeithlonrwydd Ynni / Cynhesrwydd Fforddiadwy / Anghenion Tai Lleol / Adfywio

Rhagor o wybodaeth

11.47 Cyngor Sir Powys County. (n.d.). *Clos Y Ddraig Goch, Newtown (Red Dragon)*. Ar gael trwy: https://en.powys.gov.uk/article/16555/Clos-Y-Ddraig-Goch-Newtown-Red-Dragon (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

Datblygiad Tai Fforddiadwy Trawscoed, Llandrinio, Powys

Trosolwg

11.48 Mae datblygiad tai fforddiadwy Llandrinio Trawscoed ym Mhowys yn dangos defnydd strategol o safleoedd eithriedig gwledig i ddiwallu anghenion tai lleol. Wedi'i ddynodi'n wreiddiol ar gyfer tai preifat, pan ddaeth caniatâd cynllunio'r safle 0.9-hectar i ben roedd yn gyfle i Gyngor Sir Powys brynu'r tir o berchnogaeth breifat gyda chyllid Llywodraeth Cymru. Y bwriad yw adeiladu 24 o gartrefi fforddiadwy ar rent cymdeithasol, i fynd i'r afael â phrinder tai sylweddol yn yr ardal.

Manylion y cynllun

11.49 Defnyddiodd prosiect Trawscoed hyblygrwydd safleoedd eithriedig gwledig i flaenoriaethu tai rhent cymdeithasol. Roedd ymgynghoriadau cymunedol helaeth yn llywio'r dyluniad ac yn cysylltu ag anghenion lleol. Mae'r datblygiad yn blaenoriaethu tai ar gyfer teuluoedd ac unigolion na allant gael mynediad i'r farchnad breifat. Trwy ddefnyddio polisïau cynllunio safleoedd eithriedig gwledig, mae'r fenter yn cyd-fynd â nodau Llywodraeth Cymru o gymunedau gwledig cynaliadwy a darpariaeth tai lleol. Mae'r model hwn yn dangos y defnydd dichonadwy o safleoedd eithriedig gwledig fel modd o fynd i'r afael ag anghenion tai lleol.

Arfer da perthnasol

- **Defnydd tir strategol:** Arweiniodd defnyddio safle eithriedig gwledig at Gyngor Sir Powys yn gallu adeiladu tai fforddiadwy mewn lleoliad y tu allan i ffiniau datblygu traddodiadol.
- **Ymgysylltu cymunedol:** Roedd ymgynghoriadau cynnar yn golygu bod y prosiect yn adlewyrchu anghenion lleol, gan feithrin derbyniad a chefnogaeth.

Casgliad

11.50 Mae menter Llandrinio Trawscoed yn dangos hyfywedd safleoedd eithriedig gwledig ar gyfer darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd nas gwasanaethir yn ddigonol. Trwy droi menter breifat a fu'n aflwyddiannus yn fenter tai cymdeithasol, sicrhaodd Cyngor Sir Powys fod y safle wedi'i ddiogelu ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r prosiect yn cyd-fynd â pholisïau tai strategol Powys ac amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy a chynhwysol.

Themâu allweddol

11.51 Anghenion Tai Lleol / Ymgysylltiad Cymunedol / Polisi Gosodiadau Lleol / Ailbwrpasu Tir Gwledig / Ymgynghori Cymunedol / Safle Eithriedig Gwledig.

Rhagor o Wybodaeth

11.52 Cyngor Sir Powys. (n.d.). *Trawscoed, Llandrinio*. Ar gael trwy: https://en.powys.gov.uk/article/16626/Trawscoed-Llandrinio (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

Datblygiad Tai Fforddiadwy Melin / Mart y Fali, Y Fali, Ynys Môn

Trosolwg

11.53 Mae datblygiad tai fforddiadwy Melin / Mart y Fali yn Y Fali, Ynys Môn, yn fenter a arweinir gan ClwydAlyn, mewn partneriaeth â Chyngor Sir Ynys Môn a Llywodraeth Cymru. Mae’r cynllun 55 cartref hwn, sydd wedi’i leoli ar safle tir llwyd diffaith, yn diwallu anghenion tai amrywiol, gyda thai arbenigol ar gyfer unigolion ag anableddau dysgu. Mae’r prosiect yn cyd-fynd ag amcanion strategol Ynys Môn, gan fynd i’r afael â phrinder tai, lleihau tlodi tanwydd a hyrwyddo datblygu cynaliadwy.

Manylion y Cynllun

11.54 Mae'r prosiect yn cynnwys cymysgedd o gartrefi un ystafell wely i bedair ystafell wely, gan gynnwys pum cartref a gynlluniwyd i gefnogi byw'n annibynnol ar gyfer unigolion ag anableddau dysgu. Roedd hyn yn gofyn am addasiadau dylunio penodol: dau fflat annibynnol, cartref grŵp gydag ystafelloedd en-suite, ynghyd â chyfleusterau a rennir. Y ffynonellau cyllid oedd £7.3 miliwn o'r Grant Tai Cymdeithasol a chyllid preifat gan ClwydAlyn. Cyfanswm y gyllideb ar gyfer y cynllun oedd £11.1 miliwn, gyda chaffael lleol yn golygu bod 96% o nwyddau a gwasanaethau yn dod o Gymru. Cyflawnodd Cyfnod 1, a gwblhawyd yn gynnar yn 2024, 27 o gartrefi, a disgwylir i Gyfnod 2 ychwanegu 28 o gartrefi yn ddiweddarach yn y flwyddyn. Mae’r dyluniad yn cadw at Ofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru, gan gyflawni sgorau EPC A a lleihau costau gwresogi. Roedd mannau gwyrdd a nodweddion bioamrywiaeth fel cynefinoedd ar gyfer madfallod a blychau ystlumod yn cefnogi amcanion amgylcheddol ymhellach.

11.55 Roedd ymgysylltu â'r gymuned yn rhan annatod o'r prosiect. Dylanwadodd ymgynghoriadau ar nodweddion dylunio megis goleuadau a oedd yn cydymffurfio ag ‘awyr dywyll’ a maes chwarae cymunedol. Cymerodd ysgolion lleol ran mewn gweithdai ac ymweliadau safle, gan annog cefnogaeth gymunedol ac ymgysylltu â'r gymuned leol. Roedd canlyniadau cyflogaeth yn cynnwys chwe phrentisiaeth (sy'n cyfateb i 558 wythnos o hyfforddiant), cymorth i unigolion di-waith lleol a chyfranogiad carcharorion Carchar y Berwyn wrth gynhyrchu fframiau pren. Ar ôl cwblhau'r gwaith, rhoddodd swyddogion tai arweiniad i breswylwyr ar fyw mewn cartrefi carbon isel, gyda chymorth tiwtorialau fideo a thaflenni gwybodaeth.

11.56 **Arfer da perthnasol:**

- **Ymgysylltu â'r gymuned:** Sicrhaodd prosesau dylunio cydweithredol, a oedd yn cynnwys adborth gan ysgolion a thrigolion, fod y prosiect yn mynd i'r afael â blaenoriaethau lleol.
- **Cynaliadwyedd mewn adeiladu:** Mae'r dull 'ffabrig yn gyntaf' a ffynonellau lleol o ddeunyddiau yn tanlinellu ymrwymiad y prosiect i effeithlonrwydd amgylcheddol, gwydnwch economaidd ac arferion adeiladu cynaliadwy.
- **Addysg ac ymgysylltu:** Roedd cynnwys ysgolion a thrigolion lleol trwy weithdai ac ymgynghoriadau wedi annog ymdeimlad o berchnogaeth ac integreiddio cymunedol.
- **Effaith economaidd a chymdeithasol:** Roedd y prosiect yn cefnogi cyflogaeth leol trwy greu swyddi a phrentisiaethau tra'n helpu trigolion i ostwng eu biliau ynni trwy dai effeithlon o ran ynni. Cyfrannodd hyn at yr economi leol a darparodd fesurau ymarferol i liniaru tlodi tanwydd.

Casgliad

11.57 Mae prosiect Melin / Mart y Fali yn Y Fali yn dangos rôl ailddatblygu tir llwyd mewn mynd i'r afael â phrinder tai, ochr yn ochr â galluogi buddion cymunedol ac amgylcheddol. Arweiniodd dull ClwydAlyn o gydweithredu ag awdurdodau lleol a rhanddeiliaid at y prosiect yn diwallu anghenion tai gwirioneddol. Trwy flaenoriaethu cynaliadwyedd, cyfranogiad cymunedol a thwf economaidd lleol, mae'r fenter yn fodel y gellir ei ailadrodd ar gyfer mentrau tai gwledig yng Nghymru.

Themâu allweddol

11.58 Egwyddorion Dylunio Goddefol / Arferion Adeiladu Cynaliadwy / Hyfforddiant a Phrentisiaethau / Effeithlonrwydd Ynni / Cynhesrwydd Fforddiadwy / Anghenion Tai Lleol / Ymrwymiad Cymunedol / Tai Arbenigol / Polisi Gosod Lleol / addasu Tir Gwledig at ddibenion gwahanol / Ymgynghori Cymunedol / Partneriaethau Cyhoeddus-Preifat / Datblygiad Tai Fforddiadwy Cymysg.

Rhagor o Wybodaeth

11.59 ClwydAlyn (n.d.) *Melin / Mart y Fali*. Ar gael trwy: https://www.clwydalyn.co.uk/developments/valley-mill-mart/ (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

Prosiect Tai Fforddiadwy Y Garnedd, Llanfairpwllgwyngyll, Ynys Môn

Trosolwg

11.60 Mae datblygiad tai fforddiadwy Y Garnedd yn Llanfairpwllgwyngyll, Ynys Môn, yn brosiect 27 o gartrefi sydd wedi ei gynllunio i fynd i'r afael ag anghenion tai lleol sylweddol. Dan arweiniad ClwydAlyn mewn cydweithrediad â DU Construction a Chyngor Sir Ynys Môn, mae'r cynllun yn targedu tai rhent cymdeithasol a chanolradd, gan sicrhau fforddiadwyedd ac effeithlonrwydd ynni. Mae'n adlewyrchu'r ymrwymiad parhaus i fynd i'r afael â phrinder tai yn Ynys Môn a chefnogi twf cymunedol cynaliadwy.

Manylion y Cynllun

11.61 Sicrhaodd y datblygiad £7.25 miliwn gyllid drwy gyfuniad o Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru, cyfraniadau ClwydAlyn a chymorth asiantaethau lleol. Wedi'i ddylunio gyda chymysgedd o gartrefi un i bedair ystafell wely, mae'r prosiect yn darparu ar gyfer aelwydydd o wahanol feintiau ac yn bodloni'r Safon Cartrefi Gydol Oes, gan hwyluso addasu mannau byw i ddiwallu anghenion newidiol preswylwyr.

11.62 Mae nodweddion cynaliadwy yn cynnwys pympiau gwres o'r awyr a'r ddaear, systemau awyru goddefol a storfa batris sy'n gysylltiedig ag ynni solar. Mae'r dull 'ffabrig yn gyntaf' yn gwella inswleiddio, gan leihau'r defnydd o ynni ac yn lleihau costau. Mae'r cartrefi hefyd yn darparu pwyntiau gwefru cerbydau trydan, gan gyfrannu ymhellach at nodau cynaliadwyedd hirdymor.

11.63 Chwaraeodd ymgysylltu â'r gymuned ran ganolog yn y broses ddatblygu. Rhoddir blaenoriaeth i bobl leol, gan fynd i'r afael ag anghenion a nodwyd trwy Gofrestr Tai Ynys Môn. Mae hyn yn sicrhau bod cartrefi'n parhau i fod ar gael i breswylwyr sydd â chysylltiadau lleol cryf, yn unol â'r Polisi Dyrannu Tai Cyffredin.

11.64 **Arfer da perthnasol:**

- **Cynaliadwyedd ac effeithlonrwydd ynni:** Mae ymgorffori technolegau megis pympiau gwres, awyru goddefol a storio batris yn lleihau'r defnydd o ynni ac yn lliniaru tlodi tanwydd.
- **Dyraniad lleol a chadwraeth ddiwylliannol:** Mae blaenoriaethu anghenion tai lleol ac ymgorffori elfennau iaith Gymraeg yn cefnogi cadwraeth gymunedol a diwylliannol.

- **Model cydweithredol:** Mae partneriaethau gyda chwmnïau adeiladu lleol ac asiantaethau yn cefnogi twf economaidd rhanbarthol tra'n gwella seilwaith cymunedol.
- **Hyblygrwydd:** Mae Safonau Cartrefi Gydol Oes yn sicrhau bod cartrefi'n gallu addasu i anghenion newidiol preswylwyr, gan alluogi unigolion hŷn i aros yn eu cartrefi a'u cymunedau wrth iddynt heneiddio.

Casgliad

11.65 Gyda dyddiad cwblhau disgwyliedig o hydref 2026, nod Y Garnedd yw mynd i'r afael â'r galw sylweddol am mai lleol trwy gymysgedd o gartrefi rhent cymdeithasol a chanolradd. Mae'r prosiect yn blaenoriaethu fforddiadwyedd a chynaliadwyedd, gan ddefnyddio dull ffabrig yn gyntaf i wella effeithlonrwydd ynni a lleihau costau i drigolion. Mae ei bolisi dyrannu yn sicrhau bod cartrefi'n cael eu cadw ar gyfer y rhai sydd â chysylltiadau lleol cryf, gan gefnogi cadwraeth ddiwylliannol a chydlyniant cymunedol. Drwy gyfuno dyluniadau tai y gellir eu haddasu, nodweddion effeithlon o ran ynni, ac ymrwymiad i ddiwallu anghenion lleol, mae'r Garnedd yn darparu model ymarferol ar gyfer datblygiadau tai gwledig yng Nghymru.

Themâu allweddol

11.66 Egwyddorion Dylunio Goddefol / Arferion Adeiladu Cynaliadwy / Effeithlonrwydd Ynni / Cynhesrwydd Fforddiadwy / Anghenion Tai Lleol / Ymrwymiad Cymunedol / Polisi Gosod Lleol / Partneriaethau Cyhoeddus-Preifat / Datblygiad Tai Fforddiadwy Cymysg / Cadwraeth Ddiwylliannol / Safle Eithrio Gwledig

Rhagor o Wybodaeth

11.67 Gogledd.Cymru. (2024). *Cyngor Ynys Môn yn Cymeradwyo Cynlluniau ar gyfer 27 o Dai Fforddiadwy Ger yr A55.* Ar gael trwy: https://north.wales/news/anglesey/anglesey-council-approves-plans-for-27-affordable-homes-beside-a55-50496.html (Cyrchwyd: 18 Tachwedd 2024).

12. Yr Adran Gyfair

12.1 Cast Consultancy. (2019). *Modern Methods of Construction (MMC)*. Ar gael trwy: https://www.cast-consultancy.com/wp-content/uploads/2019/03/MMC-I-Pad-base_GOVUK-FINAL_SECURE.pdf (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.2 Chartered Institution of Building Services Engineers (CIBSE). (2017). *TM59 Design Methodology for the Assessment of Overheating Risk in Homes*. Ar gael trwy: https://www.cibse.org/knowledge-research/knowledge-portal/technical-memorandum-59-design-methodology-for-the-assessment-of-overheating-risk-in-homes (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.3 Commission for Welsh-Speaking Communities. (2024). *Empowering Communities, Strengthening the Welsh Language*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2024-08/empowering-communities-strengthening-the-welsh-language.pdf (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.4 Defra. (2024). *MAGIC Map Application*. Ar gael trwy: https://magic.defra.gov.uk/ (Cyrchwyd: 24 Gorffennaf 2024).

12.5 Design Commission for Wales. (n.d.). *Promoting Good Design*. Ar gael trwy: https://dcfw.org/ (Cyrchwyd: 22 Tachwedd 2024).

12.6 Development Viability Model. (2020). *Development Viability Model*, comisynwyd Awdurdodau Cynllunio Lleol yn Rhanbarthau Canolbarth a De-orllewin Cymru a De-ddwyrain Cymru.

12.7 GOV.UK. (n.d.). *Planning obligations (Section 106 agreements)*. Ar gael trwy: https://www.gov.uk/guidance/planning-obligations (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.8 HM Land Registry. (n.d.). *UK House Price Index*. Ar gael trwy: https://landregistry.data.gov.uk/app/ukhpi/ (Cyrchwyd: Gorffennaf 2024).

12.9 Homes England. (2021). Development Appraisal Tool. Ar gael trwy: https://www.gov.uk/government/publications/development-appraisal-tool (Cyrchwyd: 22 Tachwedd 2024).

12.10 James, J. (2021). Written Statement: Social Housing in Wales. GOV.WALES. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/written-statement-social-housing-wales (Cyrchwyd: 21 Tachwedd 2024).

12.11 Local Government Association (LGA). (n.d.). *S106 obligations overview*. Ar gael trwy: https://www.local.gov.uk/pas/dm/s106 (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.12 National Assembly for Wales. (2015). *Planning (Wales) Act 2015*. Ar gael trwy: https://www.legislation.gov.uk/anaw/2015/4/contents (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.13 National Assembly for Wales Research Service. (2016). *Local Planning Policy in The Planning Series 02*. Ar gael trwy: https://prep.senedd.wales/media/3krdqmot/16-041-web-english-final.pdf (Cyrchwyd: Gorffennaf 2024).

12.14 Natural Resources Wales (NRW). (n.d.). *Designated Sites Database: Conservation Objectives of European Sites in Wales*. Ar gael trwy: https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/environmental-topics/wildlife-and-biodiversity/find-protected-areas-of-land-and-seas/designated-sites/?lang=en (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.15 OECD. (2020). *Rural Wellbeing: Geography of Opportunities*. Ar gael trwy: https://www.oecd-ilibrary.org/sites/d25cef80-en/1/3/3/index.html?itemId=/content/publication/d25cef80-en&_csp_=b742f7b6d3156322b4ff6d200a99c890&itemIGO=oecd&itemContentType=book (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

12.16 Planning Aid Wales. (n.d.). *About Us*. Ar gael trwy: https://planningaidwales.org.uk/about-us/ (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.17 Secured by Design (SBD). (n.d.). *Secured by Design Gold Standard*. Ar gael trwy: https://www.securedbydesign.com/ (Cyrchwyd: Gorffennaf 2024).

12.18 Senedd Cymru. (2024). *Use of Commuted Sums for Affordable Housing in Wales*. Ar gael trwy: https://senedd.wales/media/3z3enwhm/24-web-english.pdf (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.19 Three Dragons. (n.d.). *Development Viability Services*. Ar gael trwy: https://www.three-dragons.co.uk/services/viable-development-planning.htm (Cyrchwyd: 22 Tachwedd 2024).

12.20 UK Green Building Council (UKGBC). (2019). *Net Zero Carbon Buildings: A Framework Definition*. Ar gael trwy: https://www.ukgbc.org/wp-content/uploads/2019/04/Net-Zero-Carbon-Buildings-A-framework-definition-print-version.pdf (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.21 UK Government. (1990). *Town and Country Planning Act 1990, Section 71A*. Ar gael trwy: https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/section/71A (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

12.22 Welsh Assembly Government. (2006). *Technical Advice Note 2: Planning and Affordable Housing*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/technical-advice-note-tan-2-planning-and-affordable-housing (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

12.23 Welsh Government. (2010). *Technical Advice Note (TAN) 6: Planning for Sustainable Rural Communities*. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/technical-advice-note-tan-6-planning-sustainable-rural-communities (Cyrchwyd: Gorffennaf 2024).

12.24 Welsh Government. (2014). *Evaluation of Rural Housing Enablers in Wales: Final Report*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2018-12/140117-evaluation-rural-housing-enablers-en.pdf (Cyrchwyd: Gorffennaf 2024).

12.25 Welsh Government. (2016). *Shared Purpose: Shared Future: Statutory Guidance on the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/docs/desh/publications/160915-spsf-1-core-guidance-en.PDF (Cyrchwyd: 19 Gorffennaf 2024).

12.26 Welsh Government. (2016). *Technical Advice Note (TAN) 12: Design*. Welsh Government. Available at: https://www.gov.wales/technical-advice-note-tan-12-design (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.27 Welsh Government. (2017). *Technical Advice Note 20: Planning and the Welsh Language*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2018-09/tan20-welsh-language.pdf (Cyrchwyd: 29 Hydref 2024).

12.28 Welsh Government. (2020). *Building Regulations Guidance: Part L (Conservation of Fuel and Power), Appendix E*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/building-regulations-guidance-part-l-conservation-fuel-and-power (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.29 Welsh Government. (2020). *Development Plans Manual: Edition 3, March 2020, Chapter 9*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/development-

plans-manual-edition-3-march-2020 (Cyrchwyd: Gorffennaf 2024).

12.30 Welsh Government. (2020). *Innovation Housing Programme (IHP) & Modern Methods of Construction (MMC) Guidance Document 2020-21 (Year 4)*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2020-08/guidance.pdf (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.31 Welsh Government. (2021). *Future Wales: The National Plan 2040*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/future-wales-national-plan-2040 (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

12.32 Welsh Government. (2021). *Programme for Government*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/programme-government (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

12.33 Welsh Government. (2021). *Welsh Development Quality Requirements 2021: Creating Beautiful Homes and Places (WDQR 2021)*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/welsh-development-quality-requirements-2021-creating-beautiful-homes-and-places (Cyrchwyd: 24 Hydref 2024).

12.34 Welsh Government. (2022). *Development Plans in Wales: A Quick Guide*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2022-05/development-plans-in-wales-a-quick-guide_0.pdf (Cyrchwyd: 29 Hydref 2024).

12.35 Welsh Government. (2022). *Local Housing Market Assessment Guidance 2022: Glossary of Terms*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2022-03/local-housing-market-assessment-guidance-2022_0.pdf (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

12.36 Welsh Government. (2022). *Welsh in Education Strategic Plans (WESP)*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/welsh-education-strategic-plans (Cyrchwyd: 29 Hydref 2024).

12.37 Welsh Government. (2023). *Affordable Housing Provision: April 2022 to March 2023*. Welsh Government. Ar gael trwy: https://www.gov.wales/affordable-housing-provision-april-2022-march-2023-html (Cyrchwyd: 24 Gorffennaf 2024).

12.38 Welsh Government. (2023). *Cymraeg 2050: Welsh Language Strategy Action Plan 2024-2025*. Welsh Government. Ar gael trwy:

https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2024-08/empowering-communities-strengthening-the-welsh-language.pdf (Cyrchwyd: Hydref 2024).

12.39 WLGA. (2021). *The Rural Vision for Wales: Thriving Communities for the Future – The Evidence Report*. Welsh Local Government Association. Ar gael trwy: https://www.wlga.wales/SharedFiles/Download.aspx?pageid=62&mid=665&fileid=2980 (Cyrchwyd: 21 Hydref 2024).

13. Atodiad A - Rhestr Wirio Datblygiad Tai Fforddiadwy

13.1 Mae’r Rhestr Wirio Datblygu Tai Fforddiadwy wedi’i dylunio fel canllaw ymarferol i’r holl randdeiliaid sy’n ymwneud â darparu tai fforddiadwy yng Nghymru. P’un a ydych yn gynrychiolydd cymunedol, yn swyddog llywodraeth leol, yn landlord cymdeithasol, yn ddatblygwr neu’n aelod o gyngor, cyngor cymuned neu dref, mae’r rhestr wirio hon yn amlinellu camau allweddol y broses ddatblygu, o adnabod anghenion tai i werthusiad ôl-gwblhau.

13.2 Mae swyddogion galluogi tai gwledig (RHEs) yn bartneriaid amhrisiadwy drwy gydol y broses hon. Mae'r rhestr wirio hon yn adnodd ategol i'r cymorth arbenigol a ddarperir gan RHEs yng Nghymru. Mae eu hyfedredd mewn ymgysylltu â'r gymuned, asesiadau o anghenion tai ac adnabod safleoedd yn sicrhau bod datblygiadau yn cyd-fynd â blaenoriaethau lleol ac yn goresgyn rhwystrau posibl. Gall ymgysylltu â RHEs ar bob cam o'r broses wella dichonoldeb a llwyddiant prosiectau tai gwledig yn sylweddol**.**

13.3 Mae'r rhestr wirio yn gweithredu fel map ffordd i lywio cymhlethdodau datblygu tai fforddiadwy yng Nghymru, gan helpu rhanddeiliaid i gydweithio i greu cartrefi sydd nid yn unig yn fforddiadwy ond sydd hefyd yn gynaliadwy, yn gynhwysol ac yn adlewyrchu gwerthoedd cymunedol.

Cyfnod	Gweithredu	Nodiadau a Dyddiadau Cwblhau	Yr Adran Berthnasol yn y Canllaw
A. Adnabod Anghenion Tai	**Deall anghenion tai lleol yw'r ffactor penderfynu cychwynnol ar gyfer cynllunio a datblygu effeithiol. Trwy adolygu Asesiadau o’r Farchnad Tai Leol (LHMAs), gall cymunedau gasglu data hanfodol ar y galw am dai, eu fforddiadwyedd a demograffeg i**		**Asesiadau o’r Farchnad Dai Leol (LHMAs) (Adran 5)**

	lywio strategaethau a blaenoriaethau tai. Gellir gwerthuso anghenion tai lleol trwy: 1. Gyrchu'r adroddiad LHMA diweddaraf o wefan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (LPA) neu'r tîm tai 2. Adnabod data ar y galw am dai, fforddiadwyedd ac anghenion deiliadaeth 3. Adolygu canfyddiadau penodol i amodau demograffig ac economaidd cymuned.		
	Mae ymgysylltu â'r gymuned yn cyflawni datblygiadau tai sy'n cyd-fynd ag anghenion a blaenoriaethau lleol. Mae cynnal ymgynghoriadau yn rhoi cipolwg gwerthfawr i hoffterau ar gyfer maint ystafelloedd gwely, deiliadaeth a nodweddion tai allweddol eraill i lywio anghenion datblygu. Yn ogystal, mae arolygon ac ymgynghoriadau cymunedol dwyieithog yn cydnabod hoffterau o'r fath. Mae'r canlynol yn cynrychioli arfer da: 4. Cynnal cyfarfodydd neu weithdai neuadd y dref ar gyfer mewnbwn y cyhoedd 5. Ymgysylltu â rhanddeiliaid amrywiol, gan gynnwys grwpiau heb gynrychiolaeth ddigonol		**Strategaethau Ymgysylltu Cymunedol (Adran 10)**

	6. Cofnodi adborth ac adnabod themâu cyson.		
	Mae partneriaethau ag awdurdodau lleol yn hanfodol ar gyfer cysoni datblygiadau tai ag amcanion strategol. Mae gweithio ar y cyd yn helpu i bennu meysydd blaenoriaeth, megis tai cymdeithasol ar rent neu berchnogaeth a rennir, ac yn sicrhau bod datblygiadau'n mynd i'r afael ag anghenion cymunedol. Cydweithiwch ag awdurdodau lleol i bennu blaenoriaethau tai trwy: 7. Drefnu cyfarfodydd gyda swyddogion tai a chynllunio 8. Adolygu polisïau lleol i'w cysoni ag anghenion a nodwyd 9. Hyrwyddo meysydd blaenoriaeth, megis tai cymdeithasol ar rent neu berchnogaeth a rennir.		**Cysoni Strategaethau Tai Lleol a Chynlluniau Datblygu ag Anghenion Tai (Adran 5)**
B. Adnabod safleoedd	**Mae adnabod safleoedd addas yn gam hollbwysig yn y broses ddatblygu. Gall defnyddio offer GIS ac adolygu cynlluniau datblygu lleol (LDPs) helpu adnabod lleoliadau sydd â chysylltiadau da ac sy'n bodloni gofynion polisi cynllunio. Defnyddiwch offer GIS a chynlluniau lleol i fapio safleoedd posibl ar gyfer tai trwy:**		**Technegau ar gyfer Adnabod Safleoedd a Dichonoldeb Datblygiad (Adran 7)**

	10. Adnabod tir heb ei ddatblygu neu dir nas defnyddir ddigon mewn lleoliadau allweddol 11. Cymharu lleoliadau safleoedd yn erbyn agosrwydd at wasanaethau hanfodol a chysylltiadau trafnidiaeth 12. Adolygu mapiau cynllun datblygu lleol (LDP) ar gyfer safleoedd tai a neilltuwyd.		
	Gall meithrin perthynas â thirfeddianwyr ac archwilio cytundebau creadigol ddatgloi cyfleoedd ar gyfer datblygu. Mae ymgysylltu â rhanddeiliaid yn sicrhau bod tir ar gael mewn ffyrdd sydd o fudd i'r gymuned ac i'r tirfeddiannwr. Cymerwch ran trwy: 13. Fynychu fforymau tirfeddianwyr lleol neu gyfarfodydd NFU Cymru 14. Meithrin cydberthnasau â rhanddeiliaid lleol i archwilio argaeledd safleoedd 15. Trafod cymhellion megis rhyddhad enillion cyfalaf neu gyfraniadau gwerth cymdeithasol.		**Technegau ar gyfer Adnabod Safleoedd a Dichonoldeb Datblygiad (Adran 7)**
C. Cynllunio a Chymeradwyo	**Gall ymgysylltu'n gynnar ag awdurdodau cynllunio lleol (LPAs) helpu mynd i'r afael â heriau posibl cyn cyflwyno'n ffurfiol. Mae trafodaethau cyn ymgeisio**		**Polisi Cynllunio Cymru (PPW) a'r Fframwaith**

	yn rhoi adborth gwerthfawr i fireinio cynigion a gwella'r tebygolrwydd o gymeradwyaeth. Cydweithiwch ag awdurdodau cynllunio lleol yn gynnar drwy brosesau cyn ymgeisio trwy: 16. Drefnu cyfarfodydd gyda swyddogion cynllunio i drafod rhwystrau posibl 17. Cyflwyno cynigion drafft ar gyfer adborth cyn eu cyflwyno'n ffurfiol 18. Mynd i'r afael ag unrhyw bryderon sy'n ymwneud ag effeithiau amgylcheddol neu gydymffurfio â pholisi.		**Rheoleiddio (Adran 3)**
	Mae ystyriaethau amgylcheddol wrth wraidd sicrhau cynaliadwyedd a chydymffurfiaeth. Gall mynd i'r afael â gofynion bioamrywiaeth a rheoli dŵr yn gynnar yn y broses symleiddio cymeradwyaethau a gwella apêl amgylcheddol y prosiect. Ystyriwch ofynion amgylcheddol ar gyfer y safle trwy: 19. Wirio gofynion ar gyfer cymeradwyo SuDS ac integreiddio cynlluniau SuDS 20. Mynd i'r afael â gofynion buddion net bioamrywiaeth o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.		**Diogelu Cynefinoedd, Rhywogaethau ac Ansawdd Dŵr yng Nghymru (Adran 6)**

D. Ariannu a Phartneriaethau	**Mae sicrhau cyllid yn hanfodol i ddichonoldeb prosiectau. Gall archwilio cymysgedd o lwybrau ariannu traddodiadol, rhwymedigaethau cynllunio a modelau ariannu arloesol ddarparu'r cymorth ariannol sydd ei angen ar gyfer datblygiadau tai fforddiadwy. Adolygwch ffynonellau ariannu posibl fel y Grant Tai Cymdeithasol, Adran 106 a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol trwy:** 21. Gysylltu â'ch awdurdod cynllunio lleol (LPA) i ddeall y ffrydiau ariannu sydd ar gael 22. Archwilio modelau ariannu arloesol, megis cyllido torfol neu gyfranddaliadau cymunedol.		**Opsiynau Ariannu Cyfalaf (Adran 8)**
	Mae partneriaethau cryf gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs), RHEs a grwpiau cymunedol yn gwella cyflwyno prosiectau. Gall cydweithredu â thirfeddianwyr yn y sector cyhoeddus ddatgloi mynediad i dir ac adnoddau. Nodwch bartneriaethau i gefnogi datblygiad trwy: 23. Gydweithio â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs), RHEs a grwpiau cymunedol 24. Ymgysylltu â thirfeddianwyr yn y sector cyhoeddus i archwilio opsiynau defnydd tir.		**Adeiladu Partneriaethau Effeithiol (Adran 10)**

E. Dylunio ac Adeiladu	**Mae cynaliadwyedd ac ansawdd wrth wraidd datblygiadau tai llwyddiannus. Mae ymgorffori nodweddion effeithlon o ran ynni, technolegau carbon isel a deunyddiau lleol yn sicrhau fforddiadwyedd hirdymor a derbyniad cymunedol. Cynlluniwch ar gyfer dyluniadau cynaliadwy o ansawdd uchel trwy:** 25. Gydymffurfio â WDQR a Safon Cartrefi Gydol Oes. 26. Integreiddio technolegau carbon isel, e.e. paneli solar, pympiau gwres. 27. Ymgorffori nodweddion effeithlon o ran ynni Safon Passivhaus. 28. Cyflogi contractwyr a chyflenwyr lleol i hybu economïau lleol.		**Gofynion Ansawdd Datblygu - Cymru (WDQR) 2021 (Adran 9)**
F. Dyrannu a Rheoli	**Mae blaenoriaethu trigolion lleol wrth ddyrannu tai yn arwain at ddatblygiadau sy'n cwrdd ag anghenion y gymuned. Gall polisïau dyrannu clir a marchnata wedi'i dargedu atal galw allanol rhag tanseilio blaenoriaethau lleol. Gweithredwch bolisïau dyrannu lleol trwy:**		**Asesu, Cynllunio a Datblygu Safle mewn Lleoliadau Gwledig (Adran 7)**

	29. Weithio gydag Awdurdodau Cynllunio Lleol i flaenoriaethu trigolion lleol 30. Osgoi pyrth ar-lein generig ar gyfer gwerthu; mae angen marchnata cartrefi yn lleol yn lle hynny.		**Safleoedd Eithriedig Gwledig (Adran 7)**
	Mae rheolaeth effeithiol yn sicrhau bod tai fforddiadwy yn parhau i fod ar gael ac yn gynaliadwy. Gall sefydlu partneriaethau gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) neu grwpiau cymunedol sicrhau fforddiadwyedd hirdymor a rhoi arweiniad i breswylwyr ar fyw yn ecogyfeillgar. Cynlluniwch ar gyfer rheolaeth hirdymor trwy: 31. Sefydlu cytundebau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) neu grwpiau cymunedol reoli eiddo 32. Gweithredu polisïau dyrannu lleol gan flaenoriaethu unigolion â chysylltiadau lleol 33. Cynnal fforddiadwyedd trwy gytundebau Adran 106 34. Rhoi arweiniad i breswylwyr ar reoli cartrefi sy'n defnyddio ynni'n effeithlon.		**Amodau Cynllunio a Chytundebau Adran 106 (Adran 4)**