Department for
Communities and
Local Government

# Ardoll Seilwaith Cymunedol: Ymgynghori ar Ddiwygiadau Rheoleiddiol pellach

Ymateb y Llywodraeth

Hydref 2013
Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol

*© Hawlfraint y Goron 2013*

*Mae hawlfraint yn y trefniant teipograffyddol yn perthyn i'r Goron.*

Cewch ailddefnyddio'r wybodaeth hon (heblaw'r logos) yn rhad ac am ddim ar unrhyw ffurf neu trwy unrhyw gyfrwng, dan amodau'r Drwydded Llywodraeth Agored. I weld y drwydded hon, ewch i www.nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/ neu ysgrifennwch at y Tîm Polisi Gwybodaeth, Yr Archifdy Cenedlaethol, Kew, Llundain, TW9 4DU, neu e-bostiwch:psi@nationalarchives.gsi.gov.uk.

Mae'r ddogfen hon/cyhoeddiad hwn ar gael ar ein gwefan hefyd yn www.gov.uk/dclg

Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r ddogfen/cyhoeddiad, e-bostiwch contactus@communities.gov.uk neu ysgrifennwch atom yn:

Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol
Eland House
Bressenden Place
Llundain
SW1E 5DU
Ffôn: 030 3444 0000

I weld ein holl newyddion diweddaraf dilynwch ni ar Twitter: https://twitter.com/CommunitiesUK

Hydref 2013

ISBN: 978-1-4098-4061-9

# Cynnwys


**Cyflwyniad** **4**

**Ymatebion i'r Ymgynghoriad** **6**

Adran Un: Tystiolaeth a Gosod Cyfradd (Cwestiynau 1-3) 6

Adran Dau: Y Rhestr Seilwaith (Cwestiynau 4-5) 7

Adran Tri: Y berthynas rhwng yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, Rhwymedigaethau Cynllunio Adran 106 a Chytundebau Priffyrdd Adran 278 (Cwestiynau 6-7) 8

4.1 Taliadau mewn Da (Cwestiynau 8-10) 10
4.2 Taliadau Graddol / Cychwyn Datblygu (Cwestiynau 11-14) 11
4.3 Y Cyfnod Gwag / Darpariaethau Atal ar gyfer Taliadau Cynharach (Cwestiynau 15-16) 12

Adran Pump: Eithriadau a Rhyddhad (Cwestiynau 17-21) 14

5.1 Rhyddhad Tai Cymdeithasol (Cwestiynau 17-19) 14
5.2 Rhyddhad Drwy Ddisgresiwn mewn Amgylchiadau Eithriadol (Cwestiwn 20) 15
5.3 Tai Hunanadeiladu (Cwestiynau 21 – 22) 17

Adran Chwech: Apeliadau (Cwestiynau 23-24) 19

Adran 7: Mesurau Trosiannol 20

# Cyflwyniad

Mae'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn caniatáu i awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr gasglu arian gan ddatblygwyr sy'n cwblhau prosiectau adeiladu newydd yn eu hardal. Mae'r ardoll yn dariff sefydlog, yn amodol ar ymgynghoriad cyhoeddus ac archwiliad annibynnol, ac yn cael ei defnyddio i ariannu ystod eang o seilwaith sydd ei angen i gefnogi datblygiad yr ardal.

Cyflwynwyd yr ardoll yn 2010. Bydd y pecyn presennol o welliannau arfaethedig yn sicrhau y bydd gwersi o flynyddoedd cynnar pan roddwyd yr ardoll ar waith yn cael sylw. Bydd hyn yn gwella'r ffordd y bydd yr ardoll yn gweithio ac yn rhoi cymorth i sicrhau bod potensial yr ardoll fel dull teg, tryloyw ac effeithiol o gyfrannu at anghenion seilwaith hanfodol a chefnogol, yn cael ei wireddu.

Seiliwyd y cynigion yn ein dogfen ymgynghorol ym mis Ebrill 2013 ar brofiad ymarferol hyd yma o'r diwydiant datblygu a llywodraeth leol. Hoffem ddiolch i bawb a dreuliodd amser yn ymateb i'r ddogfen ymgynhorol fanwl ac am rannu eu profiadau a'u tystiolaeth.

Caeodd yr ymgynghoriad ar 28 Mai 2013. Cawsom 289 o ymatebion, wedi eu rhannu yn ôl yr ymatebwyr a restrir yn y tabl isod.  Atebodd y rhan helaeth o'r ymatebwyr y rhan fwyaf o'r cwestiynau.

**Tabl 1: ymatebion i'r ymgynghoriad**

| Sefydliadau (cyfanswm) | |
|---|---|
| • Dosbarth / Cyngor Dosbarth Met | 51 |
| • Bwrdeistref Llundain | 23 |
| • Cyngor unedol/sirol/bwrdeistref sirol | 56 |
| • Cyngor plwyf / cymuned | 11 |
| • Cymdeithas fasnach broffesiynol | 19 |
| • Perchennog tir | 8 |
| • Datblygwr preifat/adeiladwr tŷ | 45 |
| • Cymdeithas datblygwr | 2 |
| • Sector wirfoddol/elusennol | 4 |
| • Arall (gan gynnwys cynllunwyr) | 70 |
| Cyfanswm | 289 |

Gan gymryd sylw manwl o'r ymatebion a ddaeth o'r ymgynghoriad mae'r Llywodraeth yn mynd ati i roi gwelliannau rheoleiddiol ar waith yn unol â'r mwyafrif o'r cynigion a osodwyd yn y ddogfen ymgynghorol, gan gynnwys yr eithriad o'r ardoll a gynigiwyd ar gyfer cartrefi hunanadeiladu. Mae nifer o feysydd lle mae'r Llywodraeth yn ymateb i dystiolaeth a safbwyntiau a gyflwynwyd drwy fynd â gwelliannau rheoleiddiol gydag amrywiaethau ymlaen ymhellach o'r cynigion ymgynghorol. Dyma nhw:

- Ymestyn y prawf gwacter i gynnwys adeiladau sydd wedi cael eu defnyddio am gyfnod o chwe mis parhaus yn ystod y tair blynedd diwethaf. Pan nad oes newid defnydd, byddant hefyd wedi eu heithrio o'r ardoll, oni bai bod mwy o arwynebedd llawr, neu os cafodd yr adeilad ei adael yn wag. Bydd hyn o gymorth wrth hwyluso'r gwaith o roi defnydd i'r adeilad unwaith eto.
- Ymestyn y cynnig i ganiatáu credyd lle talwyd yr ardoll eisoes a lle newidir y datblygiad arfaethedig. Ein bwriad yn awr yw gweithredu hyn ar gyfer unrhyw adeilad anorffenedig ar safle lle talwyd yr ardoll eisoes.
- Eithrio cytundebau priffyrdd yn gysylltiedig â'r rhwydwaith cefnffordd a luniwyd gan yr Asiantaeth Briffyrdd, *Transport for London* neu Weinidogion Cymru o gynigion i gyfyngu ar y defnydd o gytundebau priffyrdd drwy gyfeiriad at Reoliad rhestr 123
- Peidio ag ymestyn y cyfnod ymgynghori ar y rhestr taliadau drafft o bedair i chwe wythnos
- Parhau i alluogi awdurdodau i benderfynu, yn ôl eu disgresiwn, sut i ymgynghori ar unrhyw addasiadau i'w rhestrau Rheoliad 123
- Yn y rheoliadau ardoll, peidio â dyblygu trothwyon caffael yr Undeb Ewropeaidd a weithredir mewn rheolaidau eraill, mewn perthynas â thaliadau mewn da
- Eithrio estyniadau preswyl ac anecsys o'r ardoll.

Bwriad y Llywodraeth yw datblygu rheoliadau a chanllaw cyn gynted â phosibl, gyda'r amcan o gyflwyno rheoliad newydd drwy'r Senedd cyn diwedd y flwyddyn, i ddod i rym - yn amodol ar y broses Seneddol - erbyn diwedd mis Ionawr 2014.

Mae gweddill yr adroddiad hwn yn rhoi trosolwg o'r ymatebion i gwestiynau unigol, ac yn rhoi rhagor o wybodaeth ar gynigion y Llywodraeth ar gyfer rhoi'r pecyn o ddiwygiadau ar waith. Y tu hwnt i'r mesurau a osodir yma, bydd sylwadau a godwyd yn yr ymgynghoriad ynglŷn ag a ddylai rhyddhad tai gael ei ymestyn i gynnwys y cyrff elusennol sy'n darparu tai fforddiadwy nad ydynt yn ddarparwyr cofrestredig, hefyd yn cael sylw pellach.

# Ymatebion i'r Ymgynghoriad

## Adran Un: Tystiolaeth a Gosod Cyfradd (Cwestiynau 1-3)

1.1 Gosodir cyfraddau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn seiliedig ar hyfywedd economaidd y datblygiad a'r angen am seilwaith i gefnogi hynny. Ein hamcan wrth gynnig diwygiadau dan y pennawd hwn oedd i sicrhau gwell tryloywder a chraffu, ac i alluogi rhagor o hyblygrwydd i awdurdodau fedru gosod cyfraddau ardoll gwahanol.

Cwestiwn 1: Rydym yn cynnig y bydd angen i awdurdod sy'n codi tâl i sicrhau cydbwysedd rhwng elfen apelgar y seilwaith ariannu a ddaw o'r ardoll ac effaith posibl yr ardoll ar hyfywedd economaidd y datblygiad ar draws yr ardal
A ydych chi'n cytuno â'r newid a gynigir?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 188 | 76% |
| Nac ydw | 51 | 20% |
| Ansicr | 9 | 4% |
| Cyfanswm | 248 | |

Cwestiwn 2: Ein bwriad yw caniatáu i awdurdodau sy'n codi tâl osod cyfraddau gwahanol mewn perthynas â'r defnydd bwriededig a graddfa'r datblygiad.
A ydych chi'n cytuno â'r newid a gynigir?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 211 | 86% |
| Nac ydw | 28 | 11% |
| Ansicr | 7 | 3% |
| Cyfanswm | 246 | |

Cwestiwn 3 – A ddylid ymestyn y cyfnod ymgynghori ar y rhestr taliadau drafft o "o leiaf 4 wythnos" i "o leiaf 6 wythnos"?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dylid | 207 | 89% |
| Na ddylid | 22 | 9% |
| Ansicr | 3 | 2% |
| Cyfanswm | 232 | |

1.2 Cefnogwyd y tri chynnig yn gryf ar draws y sector, ac roedd y rhan helaeth o'r ymatebwyr o'r farn bod y cynigion yn adlewyrchiad teg o'r arfer orau sy'n datblygu.

1.3 Rydym yn cynnig rhoi'r newidiadau a osodwyd yng Nghwestiynau 1 a 2 o'r ddogfen ymgynghorol ar waith fel a ganlyn:

- Bydd angen i awdurdod sy’n codi tâl sicrhau cydbwysedd rhwng ariannu seilwaith o’r ardoll ac effaith posibl yr ardoll ar hyfywedd datblygu;
- Caniatáu awdurdodau i osod cyfraddau gwahanol (cwestiwn 2) mewn perthynas â maint y datblygiad, neu’r nifer o unedau neu aneddiadau a gynigir; ac

1.4 Er y bu ymateb cadarnhaol i Gwestiwn 3 ar ymestyn y cyfnod ymgynghori ar y rhestr taliadau drafft, daethom i’r penderfyniad y byddai’n well gadael hyn i ddisgresiwn yr awdurdodau. Mae hyn yn sicrhau bod gan yr awdurdodau hyblygrwydd i osod eu hamserlenni eu hunain ar gyfer ymgynghori, yn seiliedig ar ffactorau lleol. Wrth gynnig canllaw ein bwriad yw ymdrin â’r amgylchiadau lle gallai’r awdurdodau ystyried priodoldeb cyfnod hirach o ymgynghori. Gallai hyn ddigwydd, er enghraifft, lle bydd awdurdodau’n dymuno paru ymgynghoriad ar restr taliadau drafft gydag ymgynghoriad ar ddogfennau cynllunio eraill.

## Adran Dau: Y Rhestr Seilwaith (Cwestiynau 4-5)

2.1 Mae rhestr seilwaith Rheoliad 123 yn adnabod y prosiectau, neu’r mathau o seilwaith, y bwriedir eu hariannu gan awdurdod, neu eu hariannu’n rhannol, gyda derbyniadau ardoll. Un o ddibenion Rheoliad 123 yw sicrhau na all awdurdodau geisio cyfraniadau am ariannu seilwaith drwy rwymedigaethau cynllunio Adran 106 pan dybir bod yr ardoll eisoes wedi ei bennu i ariannu’r seilwaith hwnnw. Nid yw’r rhestr seilwaith yn ffurfio rhan o’r Rhestr Codi Tâl.

2.2 Ein hamcanion wrth gynnig diwygiad dan y pennawd hwn oedd cynyddu’r dystiolaeth a oedd ar gael wrth archwilio a gwella tryloywder. Bu i ni geisio barn i ganfod a ddylai unrhyw restr ddrafft o Reoliad 123 ddylanwadu ar baratoi rhestr codi tâl yr awdurdod a’i chynnwys fel rhan o’r dystiolaeth yn y rhan archwilio. Bu i ni gynnig hefyd y dylai newidiadau i’r rhestr fod yn amodol ar ymgynghoriad rhesymol.

Cwestiwn 4 – A ddylai’r rhestr Rheoliad 123 ffurfio rhan o’r dystiolaeth berthnasol dan Ran 211(7A) a (7B) er mwyn iddi fod wrth law yn ystod y broses o osod cyfradd, gan gynnwys y cyfnod archwilio?

Ymateb i’r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dylid | 192 | 83% |
| Na ddylid | 36 | 16% |
| Ansicr | 4 | 1% |
| Cyfanswm | 232 | |

Cwestiwn 5 – Rydym yn cynnig diwygio’r rheoliadau fel na ellir cyflwyno rhestr seilwaith newydd hyd nes i ymgynghoriad rhesymol gyda phartïon sydd â diddordeb gael ei gynnal.
A ydych chi’n cytuno bod y dull hwn yn cynnig cydbwysedd priodol rhwng tryloywder a hyblygrwydd?

Ymateb i’r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 192 | 80% |

| | | |
|---|---|---|
| Nac ydw | 38 | 16% |
| Ansicr | 9 | 4% |
| Cyfanswm | 239 | |

2.3 Rhoddwyd cryn gefnogaeth i'r ddau gynnig a dywedodd llawer o'r ymatebwyr ei bod hi'n briodol bod y cyhoedd, datblygwyr a phartïon eraill yn cael rhoi sylwadau ar y rhestr a'r newidiadau eraill a welir ynddi. Nododd rhai y dylai'r canllaw ddatgan pa bryd y dylai arolwg llawn o'r rhestr codi tâl fod yn briodol. Cododd rhai bryderon ynglŷn â nodwedd arall gofynnol o'r ymgynghoriad, sef y goblygiadau adnoddau a ddaw yn ei sgil, ynghyd â phryderon ynglŷn ag ymgynghori "rhesymol".

2.4 Gan gymryd sylw o'r ymatebion a gafwyd, ein bwriad yw rhoi'r cynnig o Gwestiwn 4 ar waith, sef bod unrhyw restr Rheoliad 123 yn ffurfio rhan o'r dystiolaeth berthnasol er mwyn iddi fod wrth law yn ystod y broses o osod cyfradd, gan gynnwys y cyfnod archwilio. Ar Gwestiwn 5, yn dilyn ystyriaeth ofalus, ac yn unol â'n casgliadau ar y ffordd fwyaf priodol ymlaen gyda chwestiwn 3, ein bod yn cynnig gadael hyd a lled yr ymgynghori ar unrhyw ddiwygiad i restr seilwaith Rheoliad 123 i ddisgresiwn yr awdurdod perthnasol.

# Adran Tri: Y berthynas rhwng yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, Rhwymedigaethau Cynllunio Adran 106 a Chytundebau Priffyrdd Adran 278 (Cwestiynau 6-7)

3.1 Wrth fabwysiadu'r ardoll, neu'n genedlaethol o fis Ebrill 2014, cyfyngir ar yr awdurdodau yn eu defnydd o rwymedigaethau cynllunio Adran 106. Ni ellir ceisio am rwymedigaeth cynllunio (dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) am seilwaith a fwriedir i'w ariannu gan yr ardoll, ac ni ellir cronni rhagor na phum rhwymedigaeth gan yr awdurdod sy'n codi tâl i ddarparu'r un eitem o seilwaith. Nid yw'r cyfyngiadau hyn yn berthnasol mewn perthynas â'r seilwaith a ddarperir drwy Gytundebau Adran 278 (o Ddeddf Priffyrdd 1980) ar gyfer gwaith priffyrdd.

3.2 Bu i ni gynnig newid y dyddiad pan fydd y cyfyngiadau cronni ar Adran 106 yn dod i rym yn genedlaethol, i fis Ebrill 2015, er mwyn i awdurdodau sy'n codi tâl gael digon o amser i weithredu newidiadau'r ardoll a ddaw drwy'r diwygiad hwn a rhai blaenorol.

3.3 Bu i ni gynnig hefyd cyfyngu ar y defnydd o gytundebau priffyrdd adran 278 drwy atal awdurdod sy'n codi tâl rhag ceisio cyfraniadau tuag at yr un seilwaith dan yr ardoll a'r adran 278 gyda'i gilydd. Ni chynigiwyd gosod cyfyngiad cronni gennym, nac i roi profion statudol mewn grym, ar gyfer cytundebau adran 278.

Cwestiwn 6 – Rydym yn cynnig newid y dyddiad pan fydd cyfyngiadau pellach ar y defnydd o rwymedigaethau cynllunio wedi'u cronni yn dod i rym (i ardaloedd nad ydynt wedi mabwysiadu'r ardoll) o Ebrill 2014 i Ebrill 2015.
A ydych chi'n cytuno?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 207 | 89% |
| Nac ydw | 18 | 8% |
| Ansicr | 7 | 3% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cyfanswm | 232 | | |

Cwestiwn 7 – A ydych chi'n cytuno y dylid ymestyn Rheoliad 123 (ac eithrio Rheoliad 123(3)) i gynnwys Cytundebau Adran 278 fel na ellir eu defnyddio i ariannu seilwaith a glustnodwyd ar gyfer yr ardoll?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 111 | 47% |
| Nac ydw | 109 | 46% |
| Ansicr | 15 | 7% |
| Cyfanswm | 235 | |

3.4 Roedd y rhai a ymatebodd i Gwestiwn 6 yn gefnogol iawn i ymestyn y dyddiad cau ar gyfer cyfyngiadau ar gronni cyfraniadau Adran 106 i Ebrill 2015 a chynigiwn roi'r newid hwn ar waith.

3.5 Ar Gwestiwn 7 roedd yr ymateb yn fwy cyfartal. Yn gyffredinol, roedd pawb yn cytuno bod gwell eglurdeb ar y rhyngweithio rhwng yr ardoll ac Adran 278 yn ddymunol, ac yn angenrheidiol i osgoi'r perygl o godi tâl eilwaith o gytundebau'r ardoll ac Adran 278, ond nid oedd pawb o'r un farn ynglŷn â'r ffordd orau i gyflawni hyn. Yn gyffredinol, cefnogodd y datblygwyr y cynnig ond roedd awdurdodau, ar y cyfan, yn fwy petrusgar. Roedd rhai ymatebwyr yn pryderu y byddai hyn yn cyfyngu ar y gallu i sicrhau seilwaith priffyrdd arwyddocaol hanfodol yn lleol ac yn genedlaethol. Yn lleol, credwn y gellir ymdrin â'r pryderon hyn drwy gydweithredu effeithiol rhwng yr awdurdodau cyfrifol, i sicrhau bod y rhestr seilwaith Rheoliad 123 yn cael ei datblygu a'i rhoi ar waith er mwyn llawn gefnogi'r ddarpariaeth o seilwaith priffyrdd a byddwn yn datblygu canllawiau i atgyfnerthu hyn.

3.6 Serch hynny, rydym yn cydnabod ei bod hi'n anoddach gwneud hyn lle mae seilwaith priffyrdd perthnasol yn pontio nifer fawr o ardaloedd awdurdodau lleol. Gan ystyried ymatebion yr ymgynghoriad, cynigiwn roi'r ddarpariaeth hon ar waith ond eithrio cytundebau priffyrdd a luniwyd gan yr Asiantaeth Briffyrdd, Transport for London neu Weinidogion Cymru, mewn perthynas â'r rhwydwaith cefnffordd.

3.7 Yn y ddogfen ymgynghorol bu i ni gyfeirio hefyd at newidiadau drafft bach a ystyriwyd gennym er mwyn gwella cysondeb drafftio rhwng rheoliadau 122 ac 123. Gan ystyried ymhellach, ac ar sail bod gan y ddau reoliad nodau gwahanol, rydym wedi penderfynu gadael yr iaith fel ag y mae. Dim ond dau o'r ymatebwyr wnaeth sylw'n uniongyrchol ar yr ail fater o safoni drafftio'r geiriau "prosiect[,] neu fath o seilwaith" yn rheoliadau 122 ac 123. Ar y sail y gallai dileu'r coma arwain at ddehongliad mwy cyfyngedig o'r mesur nag a fwriedir, cynigiwn adael y coma yno.

# Adran Pedwar: Taliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (Cwestiynau 8-16)

## 4.1 Taliadau mewn Da (Cwestiynau 8-10)

4.1. Ar hyn o bryd gall awdurdodau sy'n codi tâl ardoll dderbyn tir (gan gynnwys seilwaith ar y tir) fel 'taliad' fel dyledion ardoll neu ran ohonynt. Bu i ni gynnig ymestyn hynny i gynnwys darpariaeth seilwaith i'r dyfodol, a seilwaith ar dir nad yw'n perthyn i'r unigolyn sydd angen talu'r ddyled ardoll. Bu i ni gynnig caniatáu'r ddarpariaeth o seilwaith un ai ar neu oddi ar safle'r datblygiad y codir tâl arno fel 'taliad mewn da'. Gall taliad mewn da roi mwy o sicrwydd i ddatblygwyr, defnyddywr ac awdurdodau ynglŷn â thros pa gyfnod o amser y bydd rhai eitemau seilwaith neilltuol yn cael eu darparu. Mewn rhai achosion gall fod yn fwy costeffeithiol i ddatblygwr ddarparu'r seilwaith hwn na phe byddai'r awdurdod lleol yn ei gasglu eu hunan.

Cwestiwn 8 – A ydych chi'n cytuno, os yw'n briodol ac yn dderbyniol i'r awdurdod sy'n codi tâl, y dylid medru talu'r ardoll (i gyd neu'n rhannol) trwy'r ddarpariaeth o dir a/neu seilwaith ar safle neu oddi ar safle?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 210 | 87% |
| Nac ydw | 21 | 9% |
| Ansicr | 11 | 4% |
| Cyfanswm | 242 | |

Cwestiwn 9 – A ydych chi'n cytuno y dylid defnyddio gwir gostau a ffioedd adeiladu yn gysylltiedig â dyluniad seilwaith i gyfrifo faint yn llai o ardoll dylid ei thalu, pan delir yr ardoll drwy ddarparu seilwaith mewn da?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 189 | 83% |
| Nac ydw | 29 | 13% |
| Ansicr | 9 | 4% |
| **Cyfanswm** | **227** | |

Cwestiwn 10 – A ddylai'r darpariaethau taliad mewn da gael eu cyfyngu i derfyn uchaf gwerth cyfalaf yn unol â rheolau caffael yr Undeb Ewropeaidd – sef trothwy o £173,934 ar hyn o bryd ar gyfer nwyddau a gwasanaethau a £4,348,350 ar gyfer gweithfeydd?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 82 | 41% |
| **Nac ydw** | **100** | **50%** |
| Ansicr | 19 | 9% |
| Cyfanswm | 201 | |

4.2. Cafwyd cryn gefnogaeth gan ymatebwyr ar draws y sector am ganiatáu i seilwaith gael ei ddefnyddio fel taliad mewn da ar y sail hon ac i wir gost a ffioedd adeiladwaith mewn perthynas â dyluniad y seilwaith gael ei ddefnyddio i gyfrifo'r cyfraniad. Cyfeiriodd llawer at yr hyblygrwydd ychwanegol y byddai hyn yn ei roi i awdurdodau a datblygwyr, yn ogystal â'r buddion ychwanegol posibl a'r gwerth ychwanegol i'r cyhoedd. Felly, cynigiwn rhoi'r darpariaethau taliadau mewn da hyn ar waith yn unol â Chwestiynau 8 a 9.

4.3. Roedd lleiafrif bach yn erbyn y cynnig yng Nghwestiwn 10 i gyfyngu taliadau "mewn da" i drothwyon yr Undeb Ewropeaidd, gan nodi dyblygu diangen â rheoliadau eraill fel eu rheswm am hyn. Rydym yn derbyn y sylw hwn ac felly'n bwriadu peidio â gweithredu'r mesur hwn drwy ddiwygio rheoliadau'r ardoll, ond yn hytrach cyfeirio at drothwyon caffael yn y canllaw diwygiedig.

## 4.2 Taliadau Graddol / Cychwyn Datblygu (Cwestiynau 11-14)

4.4 Ar hyn o bryd mae rheoliadau'r ardoll yn caniatáu i bob cyfnod o ganiatâd cynllunio amlinellol gael ei ystyried fel datblygiad ar wahân y codir tâl arno, ond ni chynigir yr un ddarpariaeth ar gyfer pob cyfnod o ganiatâd cynllunio llawn sydd i'w roi ar waith yn raddol. Lle ceir caniatâd llawn ac amlinellol a rhai sy'n cyfuno'r ddau, yn ymwneud â datblygu graddol, bu i ni gynnig sicrhau y gall pob cyfnod gael ei ystyried fel datblygiad ar wahân y gellir codi tâl arno. Nod hyn oedd sicrhau tegwch mewn datblygiadau cymhleth lle, er enghraifft, mae angen paratoi safle a gwneud gwaith dymchwel.

4.5 Bu i ni hefyd gynnig caniatáu ailgyfrifo dyled ardoll pan geir amrywiaeth yn narpariaeth tai fforddiadwy, fel a all ddigwydd pan fydd rhan o safle cymysg yn cael ei throsglwyddo i ddarparwr tai cofrestredig, yn aml wedi i ddatblygiad gychwyn.

4.6 Bu i ni hefyd gynnig newid y dyddiad pan gyfrifir yr ardoll, mewn perthynas â'r caniatadau cynllunio sydd ag amod sy'n gofyn am gymeradwyaeth cyn-gychwyn. Y dyddiad pan gymeradwywyd y caniatâd cynllunio fyddai'r un perthnasol (yn hytrach na phan gafwyd cymeradwyaeth cyn-gychwyn) ar gyfer y cynllun neu'r cyfnod, er mwyn cael gwell sicrwydd.

Cwestiwn 11 – A ddylai pob caniatâd cynllunio (amlinellol a llawn) fedru cael ei ystyried yn ddatblygiad graddol gyda phob cyfnod yn ddatblygiad newydd y gellir codi tâl amdano?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dylai | 201 | 85% |
| Na ddylai | 25 | 11% |
| Ansicr | 9 | 4% |
| Cyfanswm | 235 | |

Cwestiwn 12 – A ydych chi'n cytuno y bydd sefydlu taliadau ardoll graddol yn cynnig darpariaeth ddigonol mewn perthynas â pharatoi safle?

Ymateb i'r Ymgynghoriad

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 177 | 77% |
| Nac ydw | 42 | 18% |

| | | |
|---|---|---|
| Ansicr | 12 | 5% |
| Cyfanswm | 231 | |

Cwestiwn 13 – A ydych chi'n cytuno y dylai'r rheoliadau ei gwneud hi'n bosibl i awdurdod sy'n codi tâl, ailgyfrifo dyled ardoll datblygiad pan mae'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy'n amrywiol?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 195 | 90% |
| Nac ydw | 18 | 8% |
| Ansicr | 5 | 2% |
| Cyfanswm | 218 | |

Cwestiwn 14 – A ddylem ddiwygio'r rheoliadau i ddatgan mai'r dyddiad pan gymeradwyir y mater olaf a gadwyd yn ôl mewn perthynas â'r caniatâd neu'r cyfnod yw'r dyddiad pan roddir caniatâd cynllunio i gychwyn ar ddatblygiad?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 124 | 58% |
| Nac ydw | 64 | 30% |
| Ansicr | 27 | 12% |
| Cyfanswm | 215 | |

4.7 Cefnogwyd y cynigion hyn yn gryf ar draws pob grŵp o ymatebwyr, er roedd Cwestiwn 14 ar pan "mae caniatâd cynllunio yn caniatáu datblygu am y tro cyntaf" ag ymateb mwy cymysg gan nad oedd rhai ymatebwyr yn deall y cynnig. Diben y diwygiad hwn a gynigir yw sicrhau bod dyled yr ardoll yn cael ei chyfrifo ar sail y dyddiad pan gymeradwywyd caniatâd cynllunio neu pan gymeradwywyd y mater olaf a gadwyd yn ôl – h.y. na fydd o hyn ymlaen yn cael ei seilio ar gyfeiriad at amodau cyn-gychwyn. Croesawyd yr uchelgais hon gan y rhan helaeth o'r ymatebwyr.

4.8 O ganlyniad, cynigiwn rhoi'r mesurau hyn ar waith yn unol â'r cynigion a osodir yng Nghwestiynau 11,12, 13 ac 14.

## 4.3 Y Cyfnod Gwag / Darpariaethau Atal ar gyfer Taliadau Cynharach (Cwestiynau 15-16)

4.8 Ar hyn o bryd nid oes 'prawf gwacter' o fewn y rheoliadau ardoll sy'n caniatáu gwrthbwyso arwynebedd llawr yn erbyn dyled ardoll pan ddefnyddiwyd yr adeilad yn gyfreithlon am dros hanner y 12 mis blaenorol. Bu i ni gynnig dileu'r prawf fel mai cynnydd mewn arwynebedd llawr mewn cynlluniau atgweirio ac ailddatblygu yn unig fyddai'n gymwys ar gyfer codi tâl, yn amodol nad yw'r adeiladau ar y safle heb eu gadael yn wag. Ceisiodd y cynnig sicrhau na fyddai rheoliadau'r ardoll yn datgymell ailddefnyddio adeiladau gwag unwaith eto ac yn osgoi codi tâl annheg ar ddatblygiadau nad ydynt yn rhoi llawer o faich newydd ar seilwaith.

4.9 Mae darpariaethau atal presennol, sy'n sicrhau nad yw taliadau/dyledion ardoll niferus yn ddyledus ar gyfer yr un cynigion datblygu drwy ganiatáu credyd am daliadau blaenorol, yn berthnasol yn unig i ganiatadau cynllunio a gymeradwywyd dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Bu i ni gynnig ymestyn y darpariaethau atal ar gyfer taliadau blaenorol yr ardoll er mwyn iddynt fod yn berthnasol i'r caniatadau cynllunio newydd sydd wedi eu dwyn ymlaen dan gais cynllunio newydd ac unigryw i wneud newidiadau i gynllun presennol yn ystod y cyfnod adeiladu.

Cwestiwn 15 – A ddylem newid y rheoliadau er mwyn dileu'r prawf gwacter, fel mai cynnydd mewn arwynebedd llawr mewn cynlluniau atgyweirio ac ailddatblygu yn unig fyddai'n gymwys ar gyfer codi ardoll, yn amodol nad yw'r adeiladau ar y safle heb eu gadael yn wag.

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dylech | 166 | 70% |
| Na ddylech | 62 | 26% |
| Ansicr | 11 | 4% |
| Cyfanswm | 239 | |

Cwestiwn 16 – Rydym yn cynnig diwygio'r rheoliadau fel y byddai ceisiadau newydd sy'n cyflwyno newidiadau mewn dyluniad, ond nid cynnydd mewn arwynebedd llawr (ar wahân i geisiadau Adran 73), yn gorfod talu ardoll ychwanegol ond y byddai'r swm yn cael ei leihau yn sgil yr ardoll a dalwyd eisoes drwy'r caniatâd blaenorol. A ydych chi'n cytuno â'r newid a gynigir?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 198 | 88% |
| Nac ydw | 16 | 7% |
| Ansicr | 12 | 5% |
| Cyfanswm | 226 | |

4.10 Yn gyffredinol cefnogodd datblygwyr ddileu'r prawf gwacter, a chefnogodd awdurdodau ei addasu. Serch hynny, ychydig o gefnogaeth yn unig a roddwyd i ddibynnu ar brawf gadael yn wag yn unig, oherwydd yr anhawster wrth brofi bwriad y perchennog. Yn gyffredinol cyfartal oedd y farn o'r ddwy ochr am y cynnig ond nododd awdurdodau trefol yn enwedig y golled debygol mewn arian ardoll petai hyn yn cael ei roi ar waith.

4.11 Cynigiwn fod y prawf gwacter yn cael ei ddiwygio ond rydym yn cydnabod pryderon yr ymatebwyr ynglŷn â seilio mesur ar brawf gadael yn wag yn unig. Felly rydym yn cynnig ymestyn y prawf gwacter i gynnwys adeiladau sydd wedi cael eu defnyddio am gyfnod o chwe mis parhaus yn ystod y tair blynedd diwethaf. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith y bydd yr effaith ar seilwaith yn fach lle y bu cyfnod byr o amser yn unig rhwng preswylwyr yn yr adeilad ac mae'n annog gwneud defnydd o adeiladau gwag. Bu i rai ymatebion nodi y gall gwaith adfywio sylweddol ddigwydd dros gyfnod llawer iawn hirach o amser. Serch hynny, dylai estyniad i dair blynedd ynghyd â newidiadau eraill (ar waith graddol er enghraifft), roi digon o hyblygrwydd ar gyfer y rhan helaeth o'r datblygiadau mawr wrth sicrhau hefyd lefel ddigonol o gyfraniad at seilwaith gan ddatblygwyr. Lle nad yw defnydd yr adeilad yn newid, cynigiwn hefyd y bydd yn cael ei eithrio o'r ardoll, oni bai bod cynnydd yn yr

arwynebedd llawr, neu lle bydd yr adeilad wedi ei adael yn wag, ar y sail lle mae defnydd blaenorol yn parhau na fydd baich newydd sylweddol ar seilwaith yn cael ei greu.

4.12 Cafwyd cefnogaeth gref gan y sectorau cyhoeddus a phreifat i'r cynnig o ganiatáu taliadau ardoll a wneir i gael eu credydu'n deg yn erbyn ceisiadau cynllunio llawn ar gyfer newidiadau i'r un datblygiad (Cwestiwn 16). O ystyried natur gymhleth nifer o safleoedd datblygu, a'r graddau y mae cynigion yn esblygu yn ystod y cyfnod dylunio ac adeiladu, cytunodd yr ymatebwyr y byddai darpariaeth o'r fath yn cynnig elfen ddefnyddiol o hyblygrwydd. Cynigiwn fod y newid hwn yn digwydd. Cawsom ein perswadio hefyd y byddai'n fuddiol ymestyn y cynnig hwn fel bod unrhyw daliadau ardoll a wneir mewn perthynas ag adeilad anorffenedig yn medru cael eu credydu'n erbyn dyled safle cyfan, os daw newidiadau i'r holl gynllun rhwng y cychwyn a'r diwedd. Nod hyn yw sicrhau nad yw'r tâl yn cael ei godi eilwaith (neu fwy) am yr un cynnydd net cyffredinol mewn arwynebedd llawr ar safle.

# Adran Pump: Eithriadau a Rhyddhad (Cwestiynau 17-21)

## 5.1 Rhyddhad Tai Cymdeithasol (Cwestiynau 17-19)

5.1 Mae rhyddhad Tai Cymdeithasol o'r ardoll yn berthnasol i dai rhent cymdeithasol, rhent canolradd neu berchnogaeth ar y cyd. Bu i ni ystyried a ddylid newid rhyddhad tai cymdeithasol i adlewyrchu diwygiadau'r Llywodraeth ar ddeiliadaeth tai cymdeithasol, a dyfodiad Rhent Fforddiadwy. Bu i ni gynnig ymestyn rhyddhad tai cymdeithasol statudol i gynnwys ardaloedd cymunol megis grisiau a choridorau a mannau atodol megis meysydd parcio. Bu i ni gynnig hefyd i lwyr ganiatáu ryddhad ar gyfer tai a werthir ar y farchnad am bris gostyngol, lle maent yn cwrdd â meini prawf cenedlaethol priodol, yn ôl disgresiwn yr awdurdod lleol.

Cwestiwn 17 – A fyddech chi'n cefnogi rhoi'r disgresiwn i awdurdodau sy'n codi tâl i ymgeisio am ryddhad tai cymdeithasol ar gyfer eiddo a werthir ar y farchnad am bris gostyngol yn eu hardal leol, yn amodol ar gwrdd â meini prawf Ewropeaidd a chenedlaethol?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Byddwn | 142 | 66% |
| Na fyddwn | 58 | 27% |
| Ansicr | 15 | 7% |
| Cyfanswm | 215 | |

Cwestiwn 18 – Petai'r rhyddhad tai cymdeithasol yn cael ei ymestyn, a fyddech chi'n cytuno mai'r canlynol ddylai'r meini prawf allweddol cenedlaethol fod ar gyfer diffinio'r mathau o dai fforddiadwy a ddarperir drwy ddeiliadaeth canolradd, fel rhai priodol ar gyfer rhyddhad tai cymdeithasol:

1. Darperir tai am rent / bris fforddiadwy (o leiaf 20% yn is na phris y farchnad agored);
2. Mae'r tai yn cwrdd ag anghenion y rhai nad ydynt yn cael eu cwrdd gan y farchnad, gan ystyried lefelau incwm lleol a phrisiau tai yn lleol (un ai prisiau rhent neu werthu); a
3. Dylai pris y tai un ai barhau'n fforddiadwy ar gyfer preswylwyr cymwys y dyfodol neu,

os nad felly, dylai'r cymhorthdal (cyfanswm o ryddhad tai cymdeithasol) gael ei ailgylchu ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy amgen.

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Byddwn | 149 | 75% |
| Na fyddwn | 36 | 18% |
| Ansicr | 14 | 7% |
| Cyfanswm | 199 | |

Cwestiwn 19 - A ydych chi'n cytuno y dylem ddiwygio rheoliad 49 er mwyn i'r ardaloedd a ystyrir wrth asesu cymhwysedd am ryddhad tai cymdeithasol fedru cynnwys arwynebedd mewnol gros holl fannau cymunol (gan gynnwys grisiau a choridorau) a mannau atodol cymunol (megis meysydd parcio) a ddefnyddir yn gyfangwbl gan bobl - neu sy'n gysylltiedig â - phobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Byddwn | 186 | 93% |
| Na fyddwn | 9 | 4% |
| Ansicr | 6 | 3% |
| Cyfanswm | 201 | |

5.2 Cafwyd cefnogaeth dda i'r cynigion ar ryddhad tai cymdeithasol yn gyffredinol gan bob grŵp, er cwestiynodd rhai ymatebwyr y rheswm am amrywio'r diffiniad safonol o Dai Fforddiadwy yn y Fframwaith Cynllunio Polisi Cenedlaethol. Y rheswm am hyn yw bod angen i'r diffiniad yn rheoliadau'r ardoll adlewyrchu anghenion deddfwriaethol a osodwyd mewn Deddfau Tai blaenorol ac yn y Ddeddf Lleoliaeth, ac i sicrhau, ym mhob achos, y bydd y rhyddhad a roddir yn cwrdd â phrofion Cymorth Gwladwriaethol o fod yn wasanaeth o ddiddordeb economaidd gyffredinol.

5.3 Dywedodd llawer o'r ymatebwyr y dylai'r cynnig ar ryddhad tai cymdeithasol ar gyfer ardaloedd cymunol gynyddu hyfywedd datblygu ar gynlluniau cymysg.

5.4 Cynigiwn sicrhau y bydd datblygiadau eiddo Rhent Fforddiadwy'n gymwys am ryddhad tai cymdeithasol gorfodol, ac i sicrhau bod rhyddhad yn cael ei gymeradwyo ar gyfer ardaloedd cymunol yn gymesur â'r tai cymdeithasol yn y datblygiad. Rydym yn cynnig hefyd galluogi awdurdodau lleol i roi rhyddhad tai cymdeithasol yn ôl eu disgresiwn ar gyfer cartrefi a werthir ar y farchnad am bris gostyngol, sy'n cwrdd â meini prawf lefel Ewropeaidd a chenedlaethol a ddiffinir.

5.5 Bydd sylwadau a godwyd yn yr ymgynghoriad ynglŷn ag a ddylai rhyddhad tai gael ei ymestyn i gynnwys y cyrff elusennol sy'n darparu tai fforddiadwy nad ydynt yn ddarparwyr cofrestredig, hefyd yn cael sylw pellach.

### 5.2 Rhyddhad Drwy Ddisgresiwn mewn Amgylchiadau Eithriadol (Cwestiwn 20)

5.6 Gall rhyddhad mewn sefyllfaoedd eithriadol ond cael ei ystyried os yw cytundeb Adran 106 mewn grym sy'n gorfodi cyfraniad uwch i gostau seilwaith na'r ddyled ardoll. Cynigiwyd tri dewis gennym. Roedd dau yn cynnig cadw'r angen i Adran 106 fod mewn

grym ond cael gwared â’r angen iddi fod yn uwch na’r ddyled ardoll. Roedd y trydydd yn cadw’r gofyniad fel ag y mae.

Cwestiwn 20 - Pa un o'r dewisiadau canlynol yw'r gorau gennych:
(a) cael gwared â'r angen am rwymedigaeth cynllunio sy'n fwy na gwerth y tâl ardoll a osodir, cyn y gellir darparu rhyddhad yn ôl disgresiwn mewn amgylchiadau eithriadol; neu
(b) newid y gofyniad fel bo'r rhwymedigaeth cynllunio perthnasol yn gorfod bod yn uwch na chanran benodol o werth y tâl ardoll (80% er enghraifft); neu
(c) cadw'r gofyniad presennol?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dewis A | 102 | 51% |
| Dewis B | 16 | 8% |
| Dewis C | 62 | 32% |
| Ansicr | 17 | 9% |
| Cyfanswm | 197 | |

5.7 Roedd gwahaniaeth barn rhwng dewis A a ffafriwyd gan ddatblygwyr a dewis C, a ffafriwyd yn bennaf gan awdurdodau lleol. Cynigiwn yrru dewis A yn ei flaen lle mae'r angen i gael rhwymedigaeth cynllunio mewn grym yn parhau ond nid oes angen iddo fod yn uwch na'r ardoll gan y bydd hyn yn rhoi mwy o hyblygrwydd i awdurdodau lleol a datblygwyr fel ei gilydd. Cafwyd cefnogaeth dda i'r dewis gan ymatebwyr yr ymgynghoriad.

## 5.3 Tai Hunanadeiladu (Cwestiynau 21 – 22)

5.8 Bu i ni gynnig darparu rhyddhad o'r ardoll ar gyfer hunanadeiladwyr cymwys. Mae hunanadeiladwyr yn unigolion preifat sydd fel rheol yn ariannu eu prosiectau eu hunain ac sy'n adeiladu neu'n comisiynu'r gwaith o adeiladu eu cartref, un ai drwy weithio ar eu pennau eu hunain neu gydag adeiladwyr eraill. O'r adborth a gafwyd gan y Gymdeithas Hunanadeiladu Genedlaethol (NaSBA) gwelir bod llawer o hunanadeiladwyr yn ystyried costau ardoll yn rhy ddrud, sy'n golygu nad yw eu prosiectau'n hyfyw. Cynigiwyd rhyddhad er mwyn gwneud pethau'n haws i bobl fedru adeiladu tai ar gyfer eu hunain, ac yn sgil hyn hybu twf yn y cyflenwad tai a'r sector hunanadeiladu, hyrwyddo twf economaidd, creu swyddi'n lleol a rhoi cymorth wrth greu amrywiaeth yn y sector adeiladu cartrefi.

Cwestiwn 21 - A ddylem gyflwyno rhyddhad rhag talu'r ardoll ar gyfer tai hunanadeiladu i'r unigolion a ddisgrifir uchod?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dylech | 88 | 39% |
| Na ddylech | 125 | 55% |
| Ansicr | 13 | 6% |
| Cyfanswm | 226 | |

Cwestiwn 22 - Cynigiwn ddiwygio'r rheoliadau i adlewyrchu'r broses uchod a'r dystiolaeth fydd angen i hunanadeiladwyr ei darparu i fod yn gymwys am ryddhad o'r ardoll, gan gynnwys darpariaethau fydd yn sicrhau na fydd pobl sy'n honni eu bod yn hunanadeiladwyr yn camddefnyddio'r rhyddhad. A ydych chi'n cytuno bod y dull hwn yn cynnig fframwaith priodol i fedru rhoi rhyddhad i hunanadeiladwyr cymwys?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Ydw | 80 | 40% |
| Nac ydw | 106 | 52% |
| Ansicr | 16 | 8% |
| Cyfanswm | 202 | |

5.9 Roedd yr ymatebion i Gwestiwn 21 yn eithaf cyfartal, er roedd y rhan helaeth o'r awdurdodau yn erbyn y cynnig. Mynnodd llawer o'r ymatebwyr y byddai rhyddhad yn mynd yn groes i'r egwyddor sydd wrth wraidd yr ardoll ac/neu yn lleihau incymau. Roedd y farn wedi'i rhannu ymysg y datblygwyr gyda rhai'n teimlo y byddai hi'n annheg ffafrio un sector yn benodol ac y byddai rhyddhad yn cael ei gamddefnyddio ac yn effeithio'n ddrwg ar y farchnad dir, tra roedd eraill yn croesawu'r rhyddhad. Roedd hunanadeiladwyr yn ffafrio'r cynnig. Cawsom ymateb gan Gymdeithas Hunanadeiladu Genedlaethol (NaSBA) sy'n cynrychioli 604 o hunanadeiladwyr, a'r rheiny sy'n adeiladu ar eu cyfer, gyda 98% o'u hymatebion yn ffafrio'r rhyddhad.

5.10 Mewn perthynas â Chwestiwn 22, codwyd pryderon gan yr awdurdodau ynglŷn â chymhlethdod proses o hunanardystio a'r effaith ar adnoddau wrth orfod gweinyddu a monitro. Cododd datblygwyr bryderon nad oedd y broses a gynigiwyd ar gyfer gweinyddu rhyddhad yn ddigon cadarn ac y byddai perygl iddi gael ei chamddefnyddio. Awgrymwyd rhoi cymal meddiannaeth gan lawer o ymatebwyr er mwyn atal gweithgarwch masnachol ac ailwerthu eiddo am elw wedi iddynt gael eu cwblhau.

5.11 Roedd dadleuon cryf o blaid ac yn erbyn ein cynigion. Wedi ystyried yn ofalus cynigiwn ein bod yn mynd ati i gyflwyno rhyddhad o'r ardoll ar gyfer unrhyw gartref a adeiladir neu a gomisiynir gan unigolion neu grwpiau o unigolion er eu defnydd eu hunain, un ai drwy adeiladu'r cartref eu hunain neu drwy gydweithio ag adeiladwyr. Bydd prosiectau hunanadeiladu gan grwpiau cymunedol hefyd yn gymwys am ryddhad. Adolygir y rhyddhad ar gyfer tai hunanadeiladu wedi tair blynedd.

5.12 Rydym yn cydnabod bod y math hwn o dai, yn raddol, yn ychwanegu at yr effaith gyffredinol ar seilwaith. Serch hynny, credwn yn gryf nad yw pobl sy'n adeiladu eu cartrefi eu hunain yn cystadlu'n gyfartal ag adeiladwyr, am y rhesymau a roddir yn y ddogfen ymgynghorol, a bod llawer yn gweld y costau ardoll yn rhy ddrud ac felly'n rhwystr a'u bod yn bygwth hyfywedd eu prosiectau. Byddai rhyddhad yn rhoi cymorth i hybu'r is-sector bwysig hon o'r diwydiant tai sydd â photensial twf sylweddol, gan roi cymorth i adeiladwyr llai a hyrwyddo gweithgarwch economaidd lleol a chreu swyddi. Mae hyn yn unol â'n huchelgais a osodwyd yn y Strategaeth Dai ar gyfer Lloegr i ddyblu maint y sector hon dros y ddegawd nesaf a chefnogi unrhyw un sy'n achub y blaen i adeiladu eu cartref eu hunain.

5.13 Rydym wedi ystyried y pryderon a godwyd gan awdurdodau a datblygwyr ynglŷn â chamddefnyddio a baich gweinyddol y rhyddhad yn ofalus iawn. I ymdrin â'r pryderon hyn cynigiwn sefydlu prawf cymhwysedd trylwyr sydd yn rhoi cydbwysedd o gadernid a symlrwydd, ac sy'n sicrhau mai prin iawn fydd y baich gweinyddol ar awdurdodau sy'n codi tâl.

5.14 Y dull a gynigir ar gyfer gweithredu'r rhyddhad fydd proses dau gam syml. Cyn cychwyn ar eu prosiect bydd gofyn i hunanadeiladwyr cymwys ddatgan bod eu prosiect yn

gymwys am ryddhad. Dilynir hyn gan yr angen i gyflwyno tystiolaeth gefnogol ar ddiwedd y prosiect. Cynigiwn y bydd y dystiolaeth hon yn cynnwys:

- Tystiolaeth o berchnogaeth yr adeilad a meddiant gan yr hunanadeiladwr
- Cwblhau'r adeilad a thystysgrif cydymffurfiaeth

5.15 Yn ogystal â'r uchod, bydd angen i hunanadeiladwyr gyflwyno tystiolaeth o un o'r canlynol:

- Morgais Hunanadeiladu
- Ad-daliad TAW wedi ei gymeradwyo dan VAT431NB - ad-daliadau TAW i hunanadeiladwyr DIY
- Gwarantiad Hunanadeiladu

5.16 Bydd darpariaethau presennol yn y rheoliadau ardoll yn ymwneud â digwyddiadau anghymwyso a dulliau gorfodi megis gordaliadau, ynghyd â chymal meddiant 3 blynedd gan berchennog, oll yn atal yr ardoll rhag cael ei chamddefnyddio.

5.17 Roedd nifer o'r ymatebion yn tybio neu'n cwestiynu a fyddai'r ardoll yn ymestyn i fod yn berthnasol ar gyfer estyniadau neu anecsys y preswylydd, o ystyried yr anghysondeb os na fyddai'n ymestyn (mae estyniadau dros 100 metr sgwâr, ac unrhyw annedd newydd, yn gorfodi codi tâl ardoll). Cytunwn y byddai sefyllfa anghyson petai tai hunanadeiladu yn cael eu heithrio ond nid felly estyniadau preswyl neu 'anecsys preswyl' unigol ar dir cartrefi presennol. Felly cynigiwn hefyd i eithrio'r datblygiad preswyl hwn o'r ardoll, yn amodol ar brofion cymhwysedd cadarn ond syml.

# Adran Chwech: Apeliadau (Cwestiynau 23-24)

6.1 Cynigiwyd dau newid gennym i'r broses apelio. Nod y cynnig cyntaf oedd gwella'r elfen weinyddu drwy fynnu bod sylwadau ar apeliadau'n cael eu 'derbyn' yn hytrach na'u 'gyrru' o fewn 14 diwrnod, a chaniatáu disgresiwn i'r cyfnod hwnnw gael ei ymestyn. Diben yr ail gynnig oedd caniatáu i'r broses adolygu ac apelio ymestyn at y rheiny sy'n ceisio caniatâd cynllunio wedi i'r datblygiad gychwyn. Byddai hyn yn goresgyn yr anhawster presennol lle nad oes gan ymgeisydd hawl i gael adolygiad neu i apelio gan fod y datblygiad wedi cychwyn eisoes. Gallai hyn fod yn berthnasol i ganiatadau cynllunio yn dilyn ôl-gais, ceisiadau adran 73 neu ganiatadau cynllunio newydd sy'n newid dyluniad cynllun sydd eisoes ar waith.

Cwestiwn 23 - A ddylem newid rheoliad 120 fel y bydd angen derbyn unrhyw sylwadau o fewn 14 diwrnod a chaniatáu disgresiwn yr unigolyn a benodwyd i ymestyn y cyfnod sylwadau mewn unrhyw achos?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dylech | 188 | 93% |
| Na ddylech | 12 | 6% |
| Ansicr | 3 | 1% |
| Cyfanswm | 203 | |

Cwestiwn 24 - A ddylem ddiwygio'r rheoliadau i ganiatáu adolygiad neu apêl am y swm a godwyd mewn perthynas â'r caniatadau cynllunio a roddwyd wedi i ddatblygiad

gychwyn?

Ymateb i'r Ymgynghoriad:

| | | |
|---|---|---|
| Dylech | 164 | 76% |
| Na ddylech | 48 | 22% |
| Ansicr | 3 | 2% |
| Cyfanswm | 216 | |

6.2 Cafwyd cefnogaeth gref i'r ddau ddiwygiad a gynigiwyd i'r broses apeliadau, a chynigiwn eu rhoi ar waith yn unol â'r hyn a nodwyd yng Nghwestiynau 23 a 24.

# Adran 7: Mesurau Trosiannol

7.1 Cynigiwyd gennym na fyddai unrhyw newidiadau i'r broses godi tâl (Cwestiynau 1-4) yn orfodol ar awdurdodau sydd eisoes wedi cyhoeddi rhestr codi tâl ddrafft. Y bwriad yn hyn o beth yw annog cynnydd parhaus wrth roi'r ardoll ar waith ac i osgoi cosbi'r rheiny sydd wedi llwyddo i wneud cynnydd da hyd yma.

**Cwestiwn 25 - A ydych chi'n cytuno na ddylai unrhyw newidiadau i'r broses codi tâl ac archwilio fod yn orfodol ar awdurdodau sydd eisoes wedi cyhoeddi rhestr godi tâl ddrafft?**

| **Ydw** | **140** | **64%** |
|---|---|---|
| Nac ydw | 71 | 33% |
| Ansicr | 7 | 3% |
| Cyfanswm | 218 | |

7.2 Roedd gwahaniaeth barn o 2-1, gyda chefnogaeth gref gan awdurdodau ond nid felly gan ddatblygwyr a pherchnogion tir. Dywedodd nifer o'r awdurdodau y byddai'r cynnig yn lleihau gwaith aflwyddiannus ac yn sicrhau na fyddai'r dasg o fabwysiadau'r ardoll yn arafu. Awgrymodd datblygwyr y byddai'r cynnig yn creu system dwy haen gyda rhai awdurdodau'n wynebu archwiliad ysgafnach o'r cyfraddau ardoll a gynigir.

7.3 Cynigiwn fod y newid hwn yn digwydd yn unol â Chwestiwn 25. Mae'r system archwilio bresennol eisoes yn cynnwys prawf hyfywedd cadarn, ac roedd canllaw mis Rhagfyr 2012 yn cynnwys yr angen i gyflwyno tystiolaeth gryfach.