

Ch. Darparu Tai a Thai Fforddiadwy

- 4.187 Mae Polisi 20 ar faint a lleoliad tyfiant, yn ceisio darparu ar gyfer datblygiadau sy'n ceisio cwrdd ag anghenion y boblogaeth leol, gyda blaenoriaeth i drosglwyddo anghenion tai fforddiadwy sy'n gydnaws â'r dynodiad Parc Cenedlaethol.
- 4.188 Y strategaeth yn y fan hon yw darparu tir datblygu yn bennaf ar gyfer tai fforddiadwy, gan ganiatáu digon o ganran o dai ar y farchnad i gymorthdalw'r tai fforddiadwy hynny. Roedd yna angen i gyfyngu ar ddatblygiadau hefyd, er mwyn ystyried yr angen i warchod y Parc Cenedlaethol.
- 4.189 Mae'r ffordd y penderfynwyd ar y strategaeth hon yn cael ei hesbonio'n fanwl isod gan ystyried materion sy'n deillio o waith amrywiol ar ragamcanu'r boblogaeth; yr anawsterau wrth nodi'r union angen am dai fforddiadwy ac, yn olaf, yr elfennau sensitif penodol y mae'n rhaid eu hystyried pan fydd angen gwarchod nodweddion arbennig Parc Cenedlaethol.
- 4.190 **Rhagamcan o'r boblogaeth:** Mae cynnydd tai ar gyfer y Parc, fel y amcanwyd ar sail *pro-rata*, o ffigurau rhagamcanu'r boblogaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer Sir Benfro, yn dangos potensial i gynyddu'r nifer o aneddiadau o 9,862 i 12,114, cynnydd o 2,252. Wedi tynnu'r 496 a gwblhawyd yn y Parc rhwng 2001 a 2007 mae hyn yn gadael y ffigwr o 1,756, neu 125 y flwyddyn, fel canllaw ar gyfer y nifer o dai i'w darparu. Fe fyddai dadnasoddi'r ffigurau fesul is-ardaloedd o'r Parc yn golygu:

Tabl 4 Ffigurau Rhagamcanu Teuluoedd

Teuluoedd	2001	2006	2011	2016	2021	Cwblhau 01 i 07	Yr Angen o 07 i 21	Gofynion Blynnyddol
Dinbych-y-pysgod	2300	2513	2618	2726	2821	100	421	30
Trefdraeth	554	605	631	657	680	20	106	8
Saundersfoot	1238	1353	1409	1467	1519	40	241	17
Tyddewi	809	884	921	959	992	38	145	10
Canolfannau Gwledig ac Chefn Gwlad	4961	5,436	5,663	5,895	6,102	298	843	60
Cyfanswm	9862	10,791	11,242	11,704	12,114	496	1756	125

- 4.191 Yn fwy diweddar, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cyhoeddi rhagamcanion o'r boblogaeth ar gyfer ardaloedd awdurdod lleol (2008) sy'n dangos tyfiant yn y boblogaeth (os yw'n cael ei ystyried ar sail *pro rata* ar gyfer y Parc Cenedlaethol) o 2003 i 2023, o 23,027 i 24,334 (cynnydd o 1,307). Rydym yn aros am y rhagamcanion ar gyfer teuluoedd. Yng Nghyfrifiad 2001, maint y cartref cyfartalog oedd 2.26 person. Gan ddefnyddio'r ffigwr hwn, fe fyddai'r cynnydd yn y boblogaeth yn awgrymu, yn fras, cynnydd o 578 yn y nifer o deuluoedd dros y cyfnod.
- 4.192 Fodd bynnag, nid yw dyrannu'r tyfiant yn syml ar sail y boblogaeth, o'r rhagamcanion ar lefel awdurdod lleol neu ranbarthol, yn debygol o gynnig rhagamcan defnyddiol o'r boblogaeth. Mae natur y boblogaeth gychwynnol, a'r boblogaeth fudol, yn wahanol yn yr ardal tu mewn a thu allan i'r Parc Cenedlaethol. Yn fyr, mae'r ddau grŵp yn dueddol o fod yn hŷn yn y Parc Cenedlaethol na gweddi Sir Benfro. Mae rhagamcan o'r boblogaeth a baratowyd ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol gan Gyngor Sir Penfro yn dangos y bydd cyfanswm nifer trigolion y Parc Cenedlaethol fwy neu lai fel ag yr oedd yng Nghyfrifiad 2001.

- 4.193 Mae'r rhagamcan sy'n seiliedig ar 2001, a gynhyrchwyd gan Gyngor Sir Penfro, yn cynnwys rhagamcan ar gyfer y Parc Cenedlaethol, ar sail oed a dosbarthiad rhyw yn y Parc yn 2001, ac ymfudiadau rhwng 2001 a 2005. Mae'r ffigurau hyn rhoi rhagamcan cydran carfan gwirioneddol ar gyfer y Parc Cenedlaethol, yn hytrach na rhagamcan sy'n seiliedig ar ddosraniad o ragamcan cydran ar gyfer ardal ehangach. Fel y cyfryw, y rhagamcan sy'n seiliedig ar 2001, a gynhyrchwyd gan Gyngor Sir Penfro, yw'r mwyaf credadwy o'r rhagamcanion sydd ar gael ac mae'n awgrymu y bydd poblogaeth y Parc Cenedlaethol yn dirywio ychydig rhwng 2001 a 2021. Hyd yn hyn, mae'r rhagamcan¹³⁶ hwn wedi ei gefnogi gan ragamcanion o'r boblogaeth ar gyfer 2001 i 2005 a gynhyrchwyd gan y Swyddfa Ystadegau Cenedlaethol, sy'n dangos gostyngiad cymharol yn y boblogaeth. Mae rhagamcanion ar gyfer y nifer o deuluoedd, a gynhyrchwyd gan Gyngor Sir Penfro fel rhan o'r un papur rhagamcanion, yn dangos bod y nifer o deuluoedd yn gostwng ac fe fydd hyn yn gwneud iawn am y dirwiad yn y boblogaeth fel bod y nifer o deuluoedd yn aros yr un peth.
- 4.194 Felly, mae'r rhagamcan mwyaf credadwy ar gyfer poblogaeth y Parc Cenedlaethol yn awgrymu nad oes unrhyw gyfiawnhad dros ddatblygu tai yn y Parc Cenedlaethol i gartrefu poblogaeth sydd ar gynydd.
- 4.195 **Anghenion Tai Fforddiadwy:** Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn awgrymu bod yna angen sylweddol am dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Fodd bynnag, mae yna bryderon sylweddol ynghylch dilysrwydd y dull a ddefnyddiwyd ar gyfer yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a chredir bod y ffigurau a gyfrifwyd yn goramcangyfrif yn sylweddol. Yn bennaf, credir bod hyn yn ganlyniad i ddyraniad pro-rata rhagamcanion y boblogaeth i'r Parc Cenedlaethol ac ni theimlir bod hyn yn briodol mewn egwyddor (gweler uchod). Hefyd, mae ychwanegu'r teuluoedd sy'n cyflwyno cais am dŷ i'r Awdurdod Tai, at y nifer o deuluoedd y rhagamcangyfrifir y byddant yn ffurfio, yn debygol o ddyblygu ffigurau.¹³⁷
- 4.196 Mae'r Gofrestr Tai ar gyfer Sir Benfro yng Ngorffennaf 2008 yn awgrymu bod angen tua 460 o dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol.¹³⁸ Mae'r ffigwr hwn yn cynrychioli'r ôl-groniad o angen am dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Mae'r Awdurdod yn dibynnu ar y Gofrestr Tai fel y brif ffynhonnell ar gyfer tystiolaeth o angen.
- 4.197 Mae'r ffigurau ymfudiad a ddefnyddiwyd yn rhagamcanion Cyngor Sir Penfro ar gyfer y boblogaeth yn gwahanu ymfudiad i'r Parc Cenedlaethol ac oddi yno yn ffigurau ar gyfer ymfudiad i weddill Sir Benfro a ffigurau ar gyfer ymfudiad i leoliadau tu hwnt i'r Sir. Mae patrymau oed gwahanol yr ymfudiad hwn yn awgrymu bod o leiaf peth o'r ymfudiad allan o'r Parc Cenedlaethol i Sir Benfro yn deuluoedd sydd ddim yn gallu cael tai addas y maen nhw'n gallu eu fforddio yn y Parc Cenedlaethol, hynny yw, teuluoedd a fyddai fel arall yn dewis aros yn y Parc Cenedlaethol.
- 4.198 Felly, er y credir bod ffigurau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn goramcangyfrif, mae'r dystiolaeth o'r Gofrestr Tai, a phatrymau oed ymfudiad gyda gweddill Sir Benfro, yn awgrymu y gallai fod yna angen sylweddol am dai fforddiadwy o fewn y Parc Cenedlaethol.
- 4.199 **Nodweddion Arbennig:** Os ydym am gynnal nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, mae'r nifer o dai y gellir eu hadeiladu yn cael ei gyfyngu gan allu'r dirwedd i'w amsugno heb iddo effeithio'n sylweddol arni. Er hynny, mae wedi bod yn bosib nodi safleoedd i ddatblygu 1,349¹³⁹ uned breswyl o fewn y Parc Cenedlaethol - gweler y tabl isod. Nid yw'r ffigur hwn yn cynnwys cyfraniadau tebygol o gyfleoedd ffawdelw¹⁴⁰. Felly, er gwaethaf y cyfyngiadau sydd eu hangen i warchod y Parc Cenedlaethol, gellir dyrannu safleoedd ar gyfer datblygu tai yn y Parc Cenedlaethol.

¹³⁶ Rhagamcan o'r Boblogaeth, Teuluoedd a Gweithlu Cyngor Sir Penfro (2008)

http://www.pembrokeshire.gov.uk/objview.asp?Language=&object_id=4136

¹³⁷ Gweler Papur Cefndir Tai sy'n cynnwys manylion am y pryderon hyn (16-18).

¹³⁸ Gweler Papur Cefndir Tai am fanylion llawn.

¹³⁹ Gweler Papur Cefndir Tai a Phapur Cefndir Meini Prawf Safleoedd am fanylion llawn.

¹⁴⁰ Gweler Geirfa

Tabl 5 Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

Lleoliad	Cyflenwad Mawrth 2007 ¹⁴¹	Arolwg o Safleoedd Potensial – Tai Pob Safle	Dyraniadau Tai (5 anheddiad neu fwy)	Arolwg o Safleoedd Potensial – Defnydd Cymysg Y Cyfan wedi'u Dyrannu	Ffigur Darpariaeth Tai	Cyfradd Cwblhau Blynyddol Cyfartalog (97-07)	Ffigur Darpariaeth Flynyddol
Canolfan Haenen 2							
Dinbych-y-pysgod	86	345	345	83	514	14.1	34
Canolfannau Haenen 3							0
Trefdraeth	15	27	20	6	48	2.2	3
Saundersfoot	78	0	0	37	115	10.8	8
Tyddewi	16	113	113	5	134	4.8	9
Crymych	0	15	15	0	15	0.4	1
Canolfannau Gwledig a Chefn Gwlad	192	241	215	90	523	55	35
Cyfanswm	387	741	708	221	1349	87.3	90

- 4.200 Cynigir dwysedd o o leiaf 30 anheddiad i bob hectar yn y 'Canolfannau' a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol, i wneud y defnydd gorau posib o'r tir sydd ar gael. Mae cyfraniad bach pellach yn debygol o safleoedd ffawdelw¹⁴² (amcangyfrifir 250 uned breswyl) trwy gyfleoedd a ddarperir mewn lleoliadau gwledig a thrwy gyfleoedd nad oeddem wedi eu rhagweld yn y Canolfannau.
- 4.201 **Casgliad:** Er nad oes unrhyw reswm dros ddyrannu tir i gartrefu poblogaeth sy'n cynyddu, mae angen dyrannu tir er mwyn adeiladu tai mwy fforddiadwy, fel bod y gyfran o'r tai sy'n fforddiadwy i'r farchnad yn adlewyrchiad gwell o'r tai sydd eu hangen yn y Parc Cenedlaethol.
- 4.202 Mae'r nifer o dai fforddiadwy sydd eu hangen yn y Parc Cenedlaethol (boed yn rhai a nodwyd trwy'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol neu'r Gofrestr Tai) yn fwy na'r hyn y gellir ei ddarparu trwy gymhorthdal cyhoeddus, trwy'r Grant Tai Cymdeithasol - oni chynyddir yr arian sydd ar gael ar gyfer cymhorthdal o'r fath i raddau sylweddol iawn.
- 4.203 Mae astudiaethau dichonolrwydd ar ddatblygiadau ar y safleoedd a ddyrannwyd¹⁴³ yn y Cynllun Datblygu Lleol yn awgrymu'n gryf, hyd yn oed heb Grant Tai Cymdeithasol, y byddai modd datblygu mwyafrif y safleoedd gyda 50 i 70% o'r tai'n rhai fforddiadwy, gyda chymhorthdal o'r elw o'r aneddiadau ar y datblygiad sydd ar y farchnad.
- 4.204 Felly, mae'r elw o'r tai ar y farchnad mewn datblygiadau daliadaeth gymysg yn gallu cymorthdal mwy o dai fforddiadwy nag y gellir eu trosglwyddo trwy gymhorthdal cyhoeddus. Digon o dai i gwrdd ag o leiaf peth o'r anghenion a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (os yw hyn yn gywir) a'r holl anghenion cyfredol a nodwyd yn y Gofrestr Tai.
- 4.205 Mae'r tabl isod yn dangos y ddarpariaeth tai fforddiadwy a ragwelir dros gyfnod y Cynllun. Nid yw'n cynnwys cyfraniadau posib o ffawdelw a safleoedd eithriad yn ystod cyfnod y Cynllun. Fe

¹⁴¹ Tir gyda chaniatâd cynllunio

¹⁴² Cyfraniadau na ragwelwyd at y cyflenwad tir ar gyfer tai trwy, er enghraifft, ddymchwel neu ailddenyddio adeiladau.

¹⁴³ Gweler Geirfa

fydd y ddarpariaeth yw rhoi sylw i'r ôl-groniad o angen am dai fforddiadwy fel y nodwyd ar y Gofrestr Tai, yn ogystal ag anghenion newydd sy'n codi. Profwyd materion ymarferoldeb ariannol wrth wneud yr asesiadau hyn, yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol¹⁴⁴. Ble mae modd profi nad yw cynnig yn gallu cael ei wireddu (h.y. ni fyddai'r cynnig yn ymarferol yn ariannol) o ran gofynion polisi'r Cynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy, y safonau dylunio cynaliadwy a ddisgwyli'r seilwaith cymunedol, rhoddir blaenoriaeth i gynnig tai fforddiadwy mewn unrhyw drafodaethau pellach.

Tabl 6 Tai Fforddiadwy

Lleoliad	O dir sydd â chaniatad Mawrth 07	Dyraniadau Tai	Safleoedd Defnydd Cymysg	Cyfanswm
Dinbych-y-pysgod	4	207	49	260
Crymych	0	8	0	8
Saundersfoot	0	0	7	7
Tyddewi	0	50	0	50
Trefdraeth	13	14	0	27
Canolfannau Gwledig a Chefn Gwlad	5	119	41	165
	22	398	97	517

- 4.206 Yn gyffredinol, fe fydd tai fforddiadwy wedi cael eu sicrhau trwy drafodaethau ar safleoedd o 2 uned neu fwy gyda 50% o'r ddarpariaeth yn dai fforddiadwy¹⁴⁵. Mewn ardaloedd ble mae yna angen sylweddol am dai fforddiadwy, ac mae'r cyflenwad tir yn gyfyngedig, fe fydd y ffigur hwn yn uwch (gweler y polisi isod)¹⁴⁶. Er mwyn helpu rhoi hwb i'r ddarpariaeth, rhoddir blaenoriaeth i anghenion tai fforddiadwy mewn lleoliadau gwledig mewn cyfleoedd i drawsnewid a mewnlenni ayb. Fe fydd peth darpariaeth fforddiadwy hefyd wedi ei sicrhau ble nad oedd angen cyfleusterau cymunedol sydd eisoes yn bodoli mwyach neu ble teimlwyd nad oedden nhw'n ymarferol yn fasnachol, a thrwy ryddhau tir na fyddai'n cael ei ryddhau fel arfer. Yn ychwanegol at hyn, aildefnyddiwyd rhai safleoedd cyflogaeth i ddarparu tai fforddiadwy.
- 4.207 Fe fydd safleoedd eithriad hefyd yn cael eu hystyried ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r Galluogwr Tai Gwledig¹⁴⁷ ar gyfer Sir Benfro wedi cynnal cyfres o arolygon yn y Parc Cenedlaethol ac mae'r gwaith yn parhau i archwilio cyfleoedd i ryddhau tir.

Polisi 44 TAI (Polisi Strategaeth)¹⁴⁸

Yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol - dyddiad terfyn 2021, fe fydd tir yn cael ei ryddhau i ddarparu tua 962 o aneddiadau. Rhestrir y dyraniadau ar gyfer tai yn Nhabl 7 ac maen nhw wedi eu dangos ar y Map Cynigion. Mae hyn yn ychwanegol at dir sydd â chaniatad cynllunio yn barod - 387.

Fe fydd yr aneddiadau hyn yn cael eu dosbarthu fel a ganlyn:

a) Canolfan Gwasanaethau Lleol a Thwristiaeth Dinbych-y-pysgod – tua 428

¹⁴⁴ Gweler Papur Cefndir Tai.

¹⁴⁵ Sylwer mai'r terfyn ar gyfer trafod y ddarpariaeth tai fforddiadwy yw 2 uned preswyl neu fwy. Ble mae cais cynllunio yn dod i law ar gyfer safle o dan y terfyn ar gyfer tai fforddiadwy, ond mae'n rhan o safle mwy o faint sy'n uwch na'r terfyn, yna fe fydd yr Awdurdod yn disgwyl i dai fforddiadwy gael eu darparu. Fe fydd hyn yn sicrhau nad yw'r safleoedd yn cael eu rhannu yn rhannau llai a'u gwneud yn raddol, i osgoi'r angen am dai fforddiadwy

¹⁴⁶ Gweler Papur Cefndir Tai am fanylion llawn ar y ffordd y cyfrifwyd y canrannau hyn.

¹⁴⁷ Gweler Geirfa

¹⁴⁸ Gweler Polisi 6 am restr o'r Canolfannau.

anheddiad (tir sydd â chaniatad cynllunio yn barod 86 anheddiad)

- b) Canolfannau Lleol Trefdraeth, Tyddewi, Saundersfoot a Chrymymch - tua 203 anheddiad (tir sydd â chaniatad cynllunio yn barod - 109 anheddiad)
- c) Canolfannau Gwledig¹⁴⁹ a Chefn Gwlad – tua 331 anheddiad (tir sydd â chaniatâd cynllunio yn barod 192 anheddiad)

Disgwylir cyfraniad ffawdelw o 250 anheddiad hefyd.

Fe fydd yr Awdurdod yn gofyn am ddwysedd o o leiaf 30 anheddiad i bob hectar ar ddatblygiadau tai yn y Canolfannau, ble mae hyn yn gydnaws â chymeriad y Canolfannau. Fe fydd angen i ddatblygiadau tai mewn lleoliadau gwledig, fel y caniateir o dan Bolisi 7, fod yn gydnaws â chymeriad presennol yr ardal.

Fe fydd rhai safleoedd yn gofyn am ddatblygiad cyfnodol – gweler tabl isod.

¹⁴⁹ Gweler Polisi 6 am restr o'r Canolfannau.

Polisi 45 TAI Fforddiadwy (Polisi Strategaeth)

Er mwyn trosglwyddo tai fforddiadwy, fe fydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol, fel rhan o'r ddarpariaeth dai, yn:

- a) Ceisio sicrhau bod 50% o dai yn rhai fforddiadwy, i gwrdd â'r angen a nodwyd mewn datblygiadau o 2 uned neu fwy mewn datblygiadau tai ymhob Canolfan a nodwyd yn ardal y Cynllun, gyda'r eithriadau canlynol ble bydd canran uwch yn cael ei drafod: Dinbych-y-pysgod (60%), Trefdraeth (70%), Saundersfoot (60%), Dale (80%), Dinas Cross (100%) a New Hedges (60%).
- b) Caniatáu rhyddhau tir eithriadol o fewn Canolfannau, neu gerllaw, ar gyfer tai fforddiadwy, i gwrdd ag angen a nodwyd yn lleol.¹⁵⁰
- c) Ble nodwyd angen am dai fforddiadwy, blaenoriaethu tai fforddiadwy mewn lleoliadau gwledig trwy lenwi bylchau neu rowndio neu trwy drawsnewid¹⁵¹. Gofynnir i 50% o'r tai fod yn dai fforddiadwy i gwrdd ag angen a nodwyd, mewn datblygiadau o 2 uned breswyl neu fwy.
- d) Ceisio swm cymudo i helpu trosglwyddo tai fforddiadwy ar ddatblygiadau tai o dan y terfyn o 2 uned (h.y. ar gynigion ar gyfer unedau preswyl sengl).¹⁵²¹⁵³

Wrth ystyried defnydd newydd ar gyfer cyfleuster cymunedol segur, fe fydd defnydd cyflogaeth neu dai fforddiadwy yn cael blaenoriaeth. Wrth ystyried defnydd newydd ar gyfer defnydd cyflogaeth fe fydd defnydd cymunedol fel darparu tai fforddiadwy yn cael blaenoriaeth. Gofynnir i 50% o'r tai fod yn dai fforddiadwy, i gwrdd ag angen a nodwyd, mewn datblygiadau o 2 uned breswyl neu fwy.

Ble mae modd profi nad oes modd gwireddu cynnig i ddatblygu (h.y. ni fyddai'r cynnig yn ymarferol yn ariannol) yn nhermau gofynion polisi'r Cynllun (h.y. ar gyfer darparu tai fforddiadwy, y safonau dylunio cynaliadwy a ddisgwyllir a darparu seilwaith cymunedol) rhoddir blaenoriaeth i drosglwyddo tai fforddiadwy mewn unrhyw drafodaethau pellach, tra bod modd dangos na fyddai'r cynnig yn rhoi pwysedd gormodol ar y ddarpariaeth bresennol ar gyfer y seilwaith cymunedol.

Y targed ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer cyfnod y Cynllun yw 530 uned breswyl.

- 4.208 Fe fydd angen diweddarau canllawiau cynllunio ar dai fforddiadwy a baratowyd ar y cyd gyda Chyngor Sir Penfro.

¹⁵⁰ Ar safleoedd eithriad, dylai tai fforddiadwy gwrdd ag anghenion pobl leol (paragraff 9.2.23 o Bolisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 3, Gorffennaf 2010).

¹⁵¹ Mae Tai fforddiadwy mewn adeiladau a drawsnewidiwyd yng nghefn gwlad yn gallu bod ar gyfer anghenion lleol (paragraff 7.6.10 o Bolisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 3, Gorffennaf 2010). Gweler hefyd paragraff 9.2.24 ynghylch cyfyngiadau i'w hystyried ar gyfer datblygiadau o'r fath.

¹⁵² Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 3, Gorffennaf 2010, paragraff 9.2.16

¹⁵³ Bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol ar amrediad y cyfraniadau at dai fforddiadwy y bydd eu hangen gan ddatblygiadau uned sengl. Bydd y Canllawiau'n cael eu cwblhau o fewn 12 mis i'r dyddiad y caiff y Cynllun Datblygu Lleol ei fabwysiadu.

Tabl 7 Dyrannu Safleoedd Tai (gweler Map Cynigion ac Atodiad 2)¹⁵⁴

Lleoliad	Cyfeirnod Map Cynigion	Enw'r Safle	Arwynebedd mewn Hectarau	Unedau Preswyl	% Unedau Fforddiadwy	Darpariaeth Tai Fforddiadwy a ddisgwyllir
Dinbych-y-pysgod	HA377	Brynhir	6.35	168	60	101
Dinbych-y-pysgod	HA723	Hen safle'r Ysbyty Cymunedol	0.17	10	60	6
Dinbych-y-pysgod	HA724	Maes Parcio'r Rheithordy	0.94	50	60	30
Dinbych-y-pysgod	HA727	I'r Gorllewin o Heol Arberth	1.14	25	60	15
Dinbych-y-pysgod	HA752	Maes Parcio Butts Field, Dinbych-y-pysgod	0.94	80	60	48
Dinbych-y-pysgod	HA760	Safle Cronfa Ddŵr, Dinbych-y-pysgod	0.33	12	60	7
Crymych	HA750	Safle Depo	0.37	15	50	8
Trefdraeth	HA220	Maes Carafannau oddi ar Heol y Parrog	0.57	10	70	7
Trefdraeth	HA609	I'r Dwyrain o Faes Curig	0.12	5	70	4
Trefdraeth	HA825	I'r Gogledd o Feidr Eglwys	1.50	20	70	14
Tyddewi	HA385	I'r Gogledd o Dŵr-y-Felin	0.92	13	(caniatad ar hyn o bryd ar gyfer 0 fforddiadwy/ adnewyddu 50%)	
Tyddewi	HA737	Gorllewin Tyddewi Heol Glasfryn	3.80	90	50	45
Tyddewi	HA789	Ger Ysgol Bro Dewi, Nun	0.56	10	50	5
Broad Haven	HA734	I'r De o Driftwood Close	0.66	8	50	4
Dale	HA382	Castle Way	0.55	12	80	10
Dinas Cross	HA387	Gyferbyn â Bay View Terrace	0.25	12	100	12
Herbrandston	HA732	I'r Dwyrain o Neuadd Herbrandston	0.38	12	50	6
Jameston	HA436	I'r Gogledd o Fferm Landway	0.32	7	(caniatad ar gyfer 1 fforddiadwy/ adnewyddu 50%)	

¹⁵⁴ Gweler Papurau Cefndir 'Meini Prawf ar gyfer Safleoedd' a Papur Cefndir Tai am wybodaeth bellach. Dim ond safleoedd ar gyfer 5 anheddiad neu fwy a ddyrannir. Gweler hefyd Tabl 3 Safleoedd Cymysg ar gyfer cyfraniadau tai a thai fforddiadwy.

Lleoliad	Cyfeirnod Map Cynigion	Enw'r Safle	Arwynebedd mewn Hectarau	Unedau Preswyl	% Unedau Fforddiadwy	Darpariaeth Tai Fforddiadwy a ddisgwyllir
Jameston	HA730	Gyferbyn â Bush Terrace	1.69	35	50	18
Jameston	HA821	Green Grove	0.36	5	50	3
Lawrenny	HA559	Ger Home Farm	1.07	30	50	15
Gorsaf Maenorbŷr	HA848	Cae gyferbyn ag Ysgol GW Maenorbŷr	0.64	19	50	10
New Hedges	HA813	Cefn Cross Park	1.42	30	60	18
Solfach	HA384	Ger Bro Dawel	1.65	18	50	9
Solfach	HA792	Bank House, Whitchurch Lane	0.61	12	50	6
Trefin	HA738	I'r Gogledd o Heol Crwys	0.61	15	50	8
Cyfanswm			27.23	708		398

4.209 Fe fydd angen cyfnodau o ddatblygu ar rai safleoedd, er enghraifft, i ystyried gofynion seilwaith, effeithiau posib ar yr iaith Gymraeg, i ganiatáu i'r cymunedau amsugno'r datblygiad yn foddhaol neu i sicrhau bod peth tir ar gael trwy gydol cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol. Mae Atodiad 2 yn esbonio cefndir y cyfnodau a gynigir. Am fwy o wybodaeth ynghylch safleoedd defnydd cymysg gweler Tabl 3 o'r Cynllun.

Tabl 8 Cyfnodau Safleoedd ar gyfer Tai a Defnydd Cymysg

Lleoliad Cyfeirnod Map Cynigion	Enw a Lleoliad y Safle	Nifer yr Unedau	Cam 1 (2007 - 2011)	Cam 2 (2012 -2017)	Cam 3 (2018 i 2021)
Broad Haven MA776	Tir i'r dwyrain o Marine Road	35		35	
Broad Haven HA734	I'r de o Driftwood Close	8		8	
Jameston HA730	Gyferbyn â Bush Terrace	35		20	15
Lawrenny HA559	Ger Home Farm	30	15	15	0
Gorsaf Maenorbŷr HA848	Cae gyferbyn ag Ysgol GW Maenorbŷr	19		9	10
Gorsaf Maenorbŷr MA895	Tir sy'n rhan o Buttylands	15		8	7
New Hedges HA813	Cefn Cross Park	30		15	15
Solfach HA384	Ger Bro Dawel	18		18	0
Solfach HA792	Bank House, Whitchurch Lane	12		12	0
Tyddewi HA737	I'r gorllewin o Heol Glasfryn	90		30	60

Lleoliad Cyfeirnod Map Cynigion	Enw a Lleoliad y Safle	Nifer yr Unedau	Cam 1 (2007 - 2011)	Cam 2 (2012 -2017)	Cam 3 (2018 i 2021)
Llanisan-yn- Rhos HA733	Ger yr Ysgol	40		16	24
Dinbych-y- pysgod HA377	Brynhir	168	30	90	48
Trefin HA738	I'r gogledd o Heol Crwys	15		10	5
		515	45	286	184

4.210 Mae'r polisïau a'r cyngor canlynol yn rhoi arweniad pellach ynghylch tai.

Safleoedd Sipsiwn

Polisi 46	Safleoedd Sipsiwn Caniateir cynigion ar gyfer safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yn yr achosion canlynol: a) mae yna dystiolaeth o'r angen i leoli neu ddarparu trefniadau dros dro yn yr ardal; ac b) mae'r safle mewn lleoliad da i wasanaethu anghenion Sipsiwn a Theithwyr gan gynnwys yr angen i ddefnyddio gwasanaethau lleol; ac c) mae gan y safle fynediad da at heol gyhoeddus sy'n ddiogel ac yn uniongyrchol; ac - ch) mae'r safle'n wastad ac yn addas ar gyfer y datblygiad ac mae modd darparu digon o gyfleusterau gwasanaethau ar y safle; ac d) mae safon y cynllun a'r gosodiad yn dderbyniol; ac - dd) mae materion amwynder ar gyfer trigolion ar y safle a safleoedd cyfagos yn cael sylw digonol; ac e) nid yw'r cynnig yn ymyrryd yn weledol yn sylweddol, mae wedi'i osod yn sensitif yn y dirwedd ac mae yna dirlunio boddhaol; ac
-----------	--

4.211 Mae yna bump maes carafannau Sipsiwn yn Sir Benfro, yng Nghilgeti, Waterloo (Doc Penfro), Monkton, Pont Fadlen a Rudbaxton, sy'n darparu cyfanswm o 84 o leiniau.

4.212 Fe fydd Cyngor Sir Penfro yn monitro'r ddarpariaeth ac, os bydd angen mwy o feysydd, neu estyniadau i rai sydd eisoes yn bodoli, fe fydd y Cyngor ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn gweithio gyda'r cyrff a'r mudiadau priodol i ddarparu tir ychwanegol sy'n addas.

4.213 Mae potensial ar gyfer effeithiau negyddol ar safleoedd Natura 2000 yn annhebygol, ond mae'n dal i ddibynnu ar faint a lleoliad y safle.

Datblygiad Effaith Isel yn gwneud Cyfraniad Positif

Polisi 47	Datblygiad Effaith Isel yn gwneud Cyfraniad Positif Caniateir datblygiad effaith isel yng nghefn gwlad sy'n gwneud cyfraniad positif yn yr achosion canlynol: a) fe fydd y cynnig yn gwneud cyfraniad amgylcheddol, cymdeithasol a/neu economaidd positif gyda manteision cyhoeddus; ac b) mae pob gweithgarwch a strwythur ar y safle yn cael effaith isel o ran yr amgylchedd a'r defnydd o adnoddau; ac c) archwiliwyd cyfleoedd i aildddefnyddio adeiladau sydd ar gael yn ardal weithredu'r cynnig a dangoswyd nad ydynt yn ymarferol; ac - ch) mae'r datblygiad wedi'i integreiddio'n dda i'r dirwedd ac nid yw'n cael unrhyw effeithiau gweledol niweidiol; ac d) mae'r cynnig yn gofyn am leoliad gwledig ac wedi ei glymu'n uniongyrchol at y tir y mae wedi'i leoli arno, ac mae'n ymwneud ag amaethyddiaeth, coedwigaeth neu arddwriaeth; ac - dd) fe fydd y cynnig yn darparu digon o fywoliaeth ar gyfer trigolion y safle ac yn cwrdd â'u hanghenion yn sylweddol; a e) dylai nifer y preswylwyr sy'n oedolion fod yn gysylltiedig yn uniongyrchol â gofynion ymarferol y fenter; ac f) os yw'r datblygiad yn ymwneud ag aelodau mwy nag un o'r teulu, fe fydd y cynnig yn cael ei rheoli gan ymddiriedolaeth, cydweithfa neu fecanwaith tebyg arall y mae gan y preswylwyr fudd ynddo.
-----------	---

- 4.214 Fe fydd angen prawf bod y datblygiad yn cyfrannu'n bositif, o ran yr amgylchedd, y defnydd o adnoddau, a chyfuniad o fanteision cymdeithasol/economaidd. Efallai y bydd manteision cyhoeddus yn cynnwys darparu gwasanaethau ar gyfer y gymuned. Rhaid cyflwyno prawf y bydd y cynnig yn cael effaith niwtral, neu o leiaf yr effaith niweidiol leiaf posib, ar gyfer pob rhan o agenda cynaliadwyedd y llywodraeth. Fe fydd angen cynllun rheoli ar gyfer y cynnig er mwyn ymdrin ag amrywiaeth o faterion, gan gynnwys cynhyrchu ynni adnewyddadwy (Gweler Polisi 33). Fe fydd canllawiau cynllunio atodol sydd wedi eu drafftio o dan y Cydgyllun Datblygu Unedol ar gyfer Sir Benfro yn cael eu gyrru ymlaen o dan y Cynllun Datblygu Lleol.

Camau Gweithredu Allweddol tu allan i'r Cynllun Datblygu Lleol

- 4.215 Ymrwymiad parhaus gan gymdeithasau tai lleol a'r awdurdod tai lleol, Cyngor Sir Penfro, i helpu trosglwyddo tai fforddiadwy. Mae mwyafrif y dyraniadau yn gallu mynd yn eu blaenau heb yr angen am Grant Tai Cymdeithasol.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Gweler Papur Cefndir Tai