

## Achub adeiladau gwerinol adfeiliedig trwy ddarparu tai fforddiadwy

Synnwyr cyffredin ynteu tasg amhosib?

*Astudiaeth ar farn ar dai fforddiadwy a rhwystrau iddynt a'r posibilrwydd o ddefnyddio  
adeiladau gwerinol yn gymorth i gwrdd â'r angen ym Mharc Cenedlaethau Bannau Brycheiniog*



Bu'r gwaith ymchwil a'r adroddiad hwn yn bosib trwy gefnogaeth Cronfa Datblygu  
Cynaliadwy Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog

Lansiwyd yr adroddiad hwn mewn cyfarfod o Grŵp Trawsbleidiol ar Faterion  
Gwledig yn y Senedd, 17 Mawrth 2015

Ysgrifennwyd gan Nico Jenkins, Swyddog Datblygu Rhaglenni ABC



Cronfa Datblygu  
Cynaliadwy

---

Sustainable  
Development Fund



<b>Cynnwys</b>	
<b>Crynodeb Gweithredol</b>	<b>1</b>
<b>Cyflwyniad</b>	<b>3</b>
Cefndir yr Astudiaeth	
Rhoi gwerth ar adeiladau gwerinol	
Tai fforddiadwy yng Nghymru	
Tai fforddiadwy ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	
Atebion posib	
<b>Yr Astudiaeth</b>	<b>7</b>
<b>Dulliau ymchwil</b>	<b>7</b>
Cyfweiliadau	
Arolwg	
Cyfarfodydd Cynghorau Cymuned	
Adroddiad Interim	
Tafleni Ffeithiau	
<b>Canfyddiadau</b>	<b>9</b>
Gwerth adeiladau gwerinol adfeiliedig ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	
Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol	
Rhwystrau i dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol	
Defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i ddarparu tai fforddiadwy	
<b>Trafodaeth</b>	<b>25</b>
Gwerth adeiladau gwerinol adfeiliedig ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	
Tai Fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol	
Rhwystrau i dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol	
Defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i ddarparu tai fforddiadwy	
Adnabod adeilad	
<b>Argymhellion</b>	<b>29</b>
Adfer Ban a Chwm	
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog ac Awdurdodau Lleol	
Llywodraeth Cymru	
Cymdeithasau Tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill	
Dyfodol Adfer Ban a Chwm	
<b>Cyfeimodau</b>	<b>31</b>
<b>Cydnabyddiaeth</b>	<b>32</b>
<b>Atodiadau</b>	<b>33</b>

a b c



# Achub adeiladau gwerinol adfeiliedig trwy ddarparu tai fforddiadwy

## Synnwyr cyffredin ynteu dasg amhosib?

*Astudiaeth ar fam ar dai fforddiadwy a rhwystrau iddynt a'r posibilrwydd o ddefnyddio adeiladau gwerinol yn gymorth i gwrdd â'r angen ym Mharc Cenedlaethau Bannau Brycheiniog*

## Crynodeb Gweithredol

Mae'r adroddiad hwn yn ganlyniad i brosiect blwyddyn o hyd i ganfod barn pobl ar dai fforddiadwy a'r posibilrwydd o ddefnyddio tai gwerinol yn gymorth i roi sylw i'r angen yng nghefn gwlad Cymru. Cyfyngwyd yr ardal ddaearyddol yr ymdriniwyd â hi i Sir Gaerfyrddin a Phowys y tu mewn i ffin Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (y Parc Cenedlaethol). Cafwyd cefnogaeth Cronfa Datblygu Cynaliadwy Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (Awdurdod y Parc Cenedlaethol). Prif nod yr ymarfer hwn oedd canfod sut y gallai Adfer Ban a Chwm (ABC) sylweddoli eu nod o warchod adeiladau gwerinol adfeiliedig a'u troi yn gartrefi fforddiadwy i bobl leol mewn cymunedau gwledig yng Nghymru, ac a allent wneud hynny.

Mae'r gwaith ymchwil hwn wedi dangos:

- Bod, o bosib, nifer fawr o adeiladau gwerinol adfeiliedig yn y Parc Cenedlaethol a bod gwerth mawr yn cael eu rhoi ar yr adeiladau hyn fel rhan o dreftadaeth Cymru yn y tirlun.
- Bod angen cartrefi fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Mae nifer o ymatebwyr i'r arolwg yn adnabod rhai y mae amynnt angen tai o'r fath.
- Mae ystyr eang ac amrywiol i 'tai fforddiadwy' ac yn aml iawn caiff ei gamddeall; yn aml mae stigma ynghlwm wrth dai fforddiadwy.
- Canfuwyd bod y prif rwystrau i dai fforddiadwy fel a ganlyn:
  - Cynllunio
  - Gwerth gobeithiol a chost tir
  - Cyllid
  - Safleoedd addas
  - Gwrthwynebiadau lleol
  - Dim gwasanaethau mewn cymunedau gwledig
- Mae'r rhan fwyaf o'r ymatebwyr i'r arolwg o'r fam y dylid adfer adeiladau gwerinol adfeiliedig yn gartrefi fforddiadwy.
- Ceir nifer ac amrywiaeth o fanteision ac anfanteision o ddefnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i fod yn dai fforddiadwy:
  - Ymhlith y manteision: datrys dwy broblem gydag un ateb, defnyddio adnoddau sydd eisoes yno, polisiau cynllunio'r Parc Cenedlaethol, cyfleoedd ar gyfer hyfforddiant a chyflogaeth.
  - Ymhlith yr anfanteision: cost adnewyddu a chynnal a chadw, cwrdd â safonau effeithlonrwydd ynni a gofodol, cynllunio a mynediad cyfyngedig at fwynderau a gwasanaethau.

Mae'r adroddiad hwn yn cloi gyda thrafodaeth ar y canfyddiadau allweddol ac yna â yn ei flaen i wneud awgrymiadau ynghylch sut gall ABC fynd yn ei flaen fel sefydliad.



Er mwyn ymestyn effaith y gwaith hwn, daw'r adroddiad i ben gydag argymhellion i asiantaethau allweddol, yn cynnwys: Awdurdod y Parc Cenedlaethol, Llywodraeth Cymru, Awdurdodau Tai ac Awdurdodau Lleol.



## Cyflwyniad

Ymddiriedolaeth diogelu adeiladau a sefydlwyd yn 2008 yw Adfer Ban a Chwm (ABC) sydd â'r nod o adfer adeiladau gwerinol adfeiliedig er mwyn darparu tai fforddiadwy i bobl leol yng nghymunedau gwledig Cymru. Mae gwaith ABC yn canolbwyntio ar adeiladau nad ydynt yn rhestredig, y rhai hynny nad ydynt yn cael eu gwarchod neu nad oes fawr ddim gwarchodaeth iddynt. Dros y blynyddoedd mae ABC wedi cynnal cyfarfodydd cyhoeddus, seminarau, wedi rhoi cyflwyniadau, wedi bod yn sbardun ar gyfer arolwg o anghenion tai ac wedi gwneud cais i nifer o ffynonellau ariannu am gefnogaeth (gweler Atodiad 1 am gerrig milltir ABC a rhestr o'u staff a'u hymddiriedolaethwyr).

## Cefndir yr Astudiaeth

Yn 2014 cafodd ABC grant o Gronfa Datblygu Cynaliadwy Awdurdod y Parc Cenedlaethol i gefnogi Swyddog Datblygu Rhaglenni i gynnal yr astudiaeth ymchwil hon. Nod y gwaith ymchwil oedd canfod gan ystod eang o randdeiliaid farn ar dai fforddiadwy a defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig yn gymorth i gwrdd â'r angen hwn yn y Parc Cenedlaethol a'r rhwystrau a ganfyddir i wneud hyn.

Sir Gaerfyrddin a Phowys y tu mewn i'r Parc Cenedlaethol yw ardal astudiaeth gwaith ymchwil ABC, tirlun a warchodir a chartref i 33,000 o bobl (gweler Atodiad 2 am fap o'r Parc Cenedlaethol).

## Rhoi Gwerth ar Adeiladau Gwerinol

Mae adeiladau gwerinol gwag yn nodwedd o dirlun Cymru, yn enwedig felly ar dir uchel. Maent i'w gweld mor nodweddiadol o Gymru fel ein bod yn eu cymryd yn ganiataol, gan ragdybio, o bosib, y byddant yno am byth. Yn aml iawn, yr adeiladau hyn yw'r cofnod gorau sydd gennym o fywydau beunyddiol cymunedau a phobl gyffredin Cymru ac yn ddiwylliannol, mae eu goroesiad cyn bwysiced â goroesiad adeiladau mwy ysblennydd a henebion eraill. Nid yw'r rhan fwyaf o'r adeiladau hyn yn cael eu gwarchod dan y gyfraith gynllunio gyfredol gan mai anaml iawn y cânt eu rhoi ar gofrestr restredig, sy'n golygu eu bod dan fygythiad o gael eu hesgeuluso, gostwng mewn nifer a'u cholli'n barhaol.

Defnyddir y term 'gwerinol' yn yr adroddiad hwn i gyfeirio at adeiladau domestig (yn hytrach na rhai cyhoeddus neu goffa), a godwyd gan bobl leol gan ddefnyddio deunyddiau a thechnegau lleol. Yn ne-orllewin Cymru mae'r rhan fwyaf yn dyddio o'r 19eg ganrif er bod gan rai elfennau cynharach, o bosib. Mae'r rhai sydd bellach yn adfeilion wedi'u gadael i fynd â'u pennau iddynt ar wahanol adegau, am wahanol resymau. Cefnwyd ar nifer o ffermydd o blaid canolfannau diwydiannol oedd yn tyfu, ond mae pobl wedi parhau i adael y cefn gwlad drwy gydol yr 20fed ganrif a'r 21ain ganrif. Yn aml iawn roedd gan ffermydd, na chafwyd eu gadael, dŷ fferm cynharach a ddisodlwyd gan un mwy modern a godwyd cyfagos. Yn wreiddiol, defnyddiwyd y ffermdai hyn hyn at ddibenion defnyddiol (i gadw anifeiliaid ac ati) ond golyga pwysau ffermio modern y gwelir fwyfwy nad yw'r adeiladau hyn yn 'addas i bwrpas' ac maent wedi dechrau mynd â'u pennau iddynt.

Ystyrir bod cannoedd ac, efallai, miloedd o adeiladau gwerinol adfeiliedig ledled tirlun Cymru. Nodwyd nifer fawr o adeiladau gwerinol yn y Parc Cenedlaethol gan Stanley Jones a John Smith (1963) a gofnododd a disgrifio nifer o adeiladau traddodiadol ledled Sir Frycheiniog. Cafodd eu canfyddiadau eu cyhoeddi mewn chwe chyfrol yn y *County Journal Brycheiniog: 'The Houses of Breconshire'*, un o'r astudiaethau mawr ar adeiladau traddodiadol yng Nghymru. Mae'n bosib bod llawer o'r adeiladau a nodwyd ganddynt yn eu cofnodion yn adfail erbyn heddiw.



Yn aml iawn caiff adeiladau gwerinol adfeiliedig nad ydynt yn rhestredig eu cofnodi trwy restrï treftadaeth lleol sydd â'r nod o adnabod a chofnodi asedau treftadaeth lleol. Mae'r Parc Cenedlaethol wedi paratoi rhestrï lleol ar gyfer Talgarth ac Aberhonddu. Yn 2011 cynhaliodd ABC ymarfer mapio i nodi adeiladau gwerinol adfeiliedig o amgylch plwyf Llanddeusant sydd yn rhan Sir Gaerfyrddin o'r Parc Cenedlaethol. Trwy'r ymarfer hwn, nodwyd 35 o adeiladau gwerinol adfeiliedig mewn ardal ag iddi radiws o bum milltir. Mae nifer o'r rhain yn gwaethygu cymaint nad oes modd eu hatgyweirio.

Ni wyddom union nifer yr adeiladau gwerinol adfeiliedig sydd yn y Parc Cenedlaethol nac ychwaith yng Nghymru gyfan. Fodd bynnag, trwy restrï lleol y Parc Cenedlaethol, erthygl Jones a Smith (1963) ac ymarfer mapio ABC, gallwn gymryd fod y niferoedd yn sylweddol.

### **Pam fod adeiladau gwerinol yn bwysig**

Daw adeiladau gwerinol o ran o'n treftadaeth ddiwylliannol y mae meddwl mawr ohoni ac maent yn cyfrannu'n sylweddol i gymeriad y tirlun hanesyddol. Mae pob adeilad sy'n goroesi'n arwydd corfforol o hanes economaidd a chymdeithasol y gymuned weithiol wledig y mae'n perthyn iddi.

'Social and economic histories may be recorded in buildings as surely as they may be written in documents. Individual buildings have their own histories, but the sum of buildings in a particular region constitutes a cultural landscape shaped by the regional economy and society... These buildings collectively form a valuable historical archive which is worth careful preservation'.  
Alfrey (2001)

### **Sut gall yr adeiladau hyn gyfrannu i ddyfodol cynaliadwy**

Mae adeiladau gwerinol adfeiliedig yn adnodd sy'n bodoli ac na chaiff ei ddefnyddio ddigon. Nid yn unig y mae deunyddiau a dulliau traddodiadol adeiladu'n fwy sensitif i ardal sydd fwyaf gwerthfawr oherwydd ei harddwch naturiol, ond maent hefyd yn fwy amgylcheddol sensitif na deunyddiau a phrosesau adeiladu confensiynol.

Barn Historic Scotland yw bod modd disgrifio adeiladau traddodiadol a hanesyddol fel rhai 'carbon-niwtral' oherwydd "bod y carbon y maent yn ei arbed yn yr hyn nad oes angen ei godi yn eu lle" Baker (2008). O fod yn ofalus ac ystyriol wrth aildefnyddio deunyddiau adeiladu (sydd eisoes wedi'u cloddio, eu tanio a'u cludo) a defnyddio deunyddiau lleol, gellid creu cartrefi gydag olion troed carbon is nag adeiladau safonol sydd newydd eu codi.

Mae adeiladau gwerinol gwag yn rhan o dreftadaeth y cefn gwlad, adnodd penodol sy'n crebachu. Gallai atgyweirio a rhoi bywyd newydd i'r adeiladau hyn roi manteision diwylliannol, cymdeithasol ac amgylcheddol tymor hir a chefnogi cymunedau gwledig i'r dyfodol, gan droi'r llanw o ran pobl yn gadael y cefn gwlad. Yn y pen draw, yr hyn y mae ABC yn dymuno ei weld yw'r adeiladau hyn yn cael eu cadw yn y tirlun a chael sefydlu defnydd priodol ar gyfer y dyfodol fel eu bod yn cael eu gwarchod rhag mynd â'u pennau iddynt ac, o bosib, eu colli'n llwyr.

### **Tai fforddiadwy yng Nghymru**

Mae yna angen sy'n tyfu am dai fforddiadwy ledled Cymru. Mewn adroddiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2010 (Holmans & Monk), amcangyfrifiwyd bod angen 284,000 o gartrefi ychwanegol yng Nghymru rhwng 2006 a 2026, ac o'r rhain mae 183,000 yn y sector marchnad a 101,000 yn rhai nad ydynt ar gyfer y sector hwnnw. Mewn adroddiad a gyhoeddwyd gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn 2012, cyfeirir at yr angen bythol gynyddol hwn fel 'bom amser o ran cyflenwi tai'.





Gwledig yw'r rhan fwyaf o fas tir Cymru ac mae'n gartref i 22% o'r boblogaeth (Sefydliad Joseph Rowntree 2008). Y tu allan i'r dinasoedd a rhannau mwyaf cefnog de-ddwyrain Cymru, mae cyflogau yn gymharol isel a phrisiau tai yn gymharol uchel. Mae pobl ifanc yn gadael yr ardal, yn enwedig felly bobl ifanc ag addysg lefel uchel, gan fygwth hyfywdra rhai cymunedau.

Dadleuir bod cyflogau isel a phwysau allanol ar gyflenwadau tai cyfyngedig yn sgil bod pobl yn symud i mewn, ymddeoliad ac ail gartrefi a thai haf, yn cael effaith ar ardaloedd Gwledig Cymru. Mae Parciau Cenedlaethol yn ardaloedd gwledig lle mae'r pwysau hyn yn eithriadol o gryf (Johnston 2003).

Cyflenwir tai fforddiadwy yng Nghymru trwy ddeddfwriaeth cynllunio a thai. Nodir diffiniad tai fforddiadwy ym Mholisi Cynllunio Cymru. Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy: 'tai lle mae yna drefniadau diogel er mwyn sicrhau eu bod o fewn cyrraedd i'r rheini sydd heb fod yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored gan gynnwys pobl sy'n eu meddiannu gyntaf a'r bobl sy'n dod ar eu hôl'. Mae tai fforddiadwy'n cynnwys: tai rhent cymdeithasol (a ddarperir gan Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) a thai canolradd (mae prisiau neu renti uwchlaw rhenti cymdeithasol ond yn is na thai ar y farchnad).

Mae hwn yn ddiffiniad cenedlaethol sy'n agored i ddehongliad ac mae mwy o fanylion ar y lefel leol trwy Gynlluniau Datblygu Lleol a'r cyfarwyddyd cynllunio atodol cysylltiedig.

Caiff tai fforddiadwy eu cyflenwi gan Gymdeithasau Tai yn bennaf, trwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Mae rhai datblygwyr preifat hefyd yn cyflenwi tai fforddiadwy sydd wedi'u sicrhau trwy'r system gynllunio ar ffurf lles cynllunio.

Mewn ardaloedd gwledig, sydd yn cael eu hystyried yn y rhan fwyaf o achosion o ran termau cynllunio fel cefn gwlad agored, fel arfer mae modd darparu tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio trwy bolisi eithrio gwledig. Safleoedd bychain a neilltuir ar gyfer tai fforddiadwy'n unig yw safleoedd eithriadau gwledig ac maent mewn anheddau gwledig neu gyfagos iddynt. Mae Amodau a Rhwymedigaethau Cynllunio (cytundebau adran 106) yn eu lle i sicrhau fod tai fforddiadwy'n parhau'n fforddiadwy hyd dragwyddoldeb a bod blaenoriaeth yn cael ei roi i bobl leol wrth lenwi tai o'r fath.

## Tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol

Yng Nghynllun Datblygu Unedol y Parc Cenedlaethol nodir polisiau a bwriadau i arwain gwaith datblygu yn y Parc Cenedlaethol o 2007 i 2022 a thu draw i hynny. Mae'r cynllun yn cynnwys tai fforddiadwy yn ei amcanion: 'Sicrhau bod tai o bob math sy'n fforddiadwy ac o ansawdd da ar gael i gymunedau'r Parc lle y ceir angen canfyddedig' Mae'r Parc Cenedlaethol yn amcangyfrif bod angen 1248 o unedau fforddiadwy dros gyfnod 15 mlynedd y cynllun. Nid y Parc Cenedlaethol yn unig sy'n gyfrifol am gyflenwi cyfanswm nifer y tai fforddiadwy sydd eu hangen. Mae hyn yn dibynnu ar bartneriaethau gydag Awdurdodau Unedol cyfagos, Swyddogion Galluogi Tai Gwledig a sefydliadau allweddol eraill. Er 2010 mae 70 o dai fforddiadwy wedi'u cwblhau yn rhannau Powys a Sir Gaerfyrddin o'r Parc Cenedlaethol (ffigyrâu wedi'u darparu gan y Parc Cenedlaethol).

## Atebion posib

Mae llawer o'r gwaith sicrhau tai fforddiadwy yng Nghymru wledig wedi cael cymorth gwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig. Sefydlwyd Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn gyntaf yn Lloegr yn 1989 mewn ymateb i'r dystiolaeth gynyddol nad oedd tai fforddiadwy gwledig ac mai ychydig yr oedd



asiantaethau statudol a Chymdeithasau Tai yn ei wneud i roi sylw i'r mater. Yng Nghymru, ariannwyd yr arbrawf cyntaf gan Lywodraeth Cymru mewn partneriaeth ag Awdurdodau Lleol, Cymdeithasau Tai a'r Parc Cenedlaethol yn 2003 (Hedges 2008).

Mae swyddogaeth y Swyddogion Galluogi Tai Gwledig wedi bod yn hynod werthfawr wrth ddarparu tai cymdeithasol gan eu bod yn annibynnol ac yn medru cyfryngu rhwng y gymuned leol, tîrfeddianwyr, Awdurdodau Lleol, datblygwyr ac Awdurdodau Parciau Cenedlaethau er mwyn cael y canlyniad gorau i bawb. Ar un adeg, roedd Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn gweithio ar draws y rhan fwyaf o Gymru ond oherwydd arian cyfyngedig gwnaed i ffwrdd â rhai o'r swyddogaethau hyn yn ddiweddar. Nid oes Swyddog Galluogi Tai Gwledig yn gweithio yn y Parc Cenedlaethol ar hyn o bryd.

Mae nodau ABC yn unigryw. Nid oes enghreifftiau yng Nghymru o brosiectau sy'n defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i ddarparu tai fforddiadwy. Ceir prosiectau penodol sy'n cyflawni rhan o nodau ABC yn yr ystyr eu bod yn diogelu adeiladau gwerinol adfeiliedig mewn cymunedau gwledig trwy ddarparu llety gwyliau megis y '*Landmark Trust*' ac '*Under the Thatch*'. Mae'r prosiect Ffydd mewn Tai Fforddiadwy yn cynorthwyo gyda'r broses o ryddhau tir ac adeiladau dan berchenogaeth eglwysi i'w defnyddio fel tai fforddiadwy. Mae'r Cynllun Cartrefi Gwag a ariennir gan Lywodraeth Cymru ac a gyflenwir gan Awdurdodau Lleol yn cael ei gynnal ledled Cymru ac mae'n llwyddiannus iawn ym Mhowys. Mae'n ceisio aildefnyddio adeiladau, na chânt eu defnyddio mwyach, yn gartrefi sydd yna'n aml iawn yn cael eu gosod gan landlord cymdeithasol am bris fforddiadwy.



## Yr Astudiaeth

Pwrpas yr astudiaeth hon yw canfod barn a phryderon ystod o randdeiliaid ar dai fforddiadwy a hefyd ar ddefnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig yn gymorth i roi sylw i'r angen hwn. Y Parc Cenedlaethol (yn Sir Gaerfyrddin a Phowys) yw cwmpas daearyddol yr astudiaeth (gweler Atodiad 2 am fap o'r Parc Cenedlaethol).

Bydd y dystiolaeth a gesglir yn y gwaith ymchwil hwn yn gymorth i ABC ac yn ei gwneud yn bosib iddo ganfod o'r canfyddiadau a ddylai fynd yn ei flaen ac, os dylai, sut.

## Dulliau ymchwil

Mae'r adroddiad hwn wedi defnyddio dulliau ymchwil ansoddol a meintiol. Rhydd y cyfuniad o gynnal cyfweiliadau ac arolygon dystiolaeth a chipolwg ar y sefyllfa ac, felly, bydd gennym ddealltwriaeth well o'r materion.

Cafodd yr holl ymatebwyr i'r arolygon eu gwarantu y byddent yn anhysbys ac y byddai eu hymatebion yn gyfrinachol. Fel hyn, mae modd sicrhau ymatebion dilys a gonest.

## Cyfweiliadau – Cynhaliwyd 34 o gyfweiliadau manwl

Crëwyd rhestr o gyfweiliadau lled-strwythuredig a manwl. Defnyddiwyd y rhestr hon i arbrofi gyda phum unigolyn allweddol ac yna ei diwygio yn seiliedig ar eu hadborth (gweler Atodiad 3 am restr o'r cyfweiliadau).

Y rhai a gafodd eu cyfweld oedd:

- Gweithwyr proffesiynol tai fforddiadwy – Cymdeithasau Tai, Awdurdodau Lleol a Llywodraeth Cymru
- Arbenigwyr adeiladu Treftadaeth
- Gweithwyr proffesiynol cynllunio – Rhai annibynnol a rhai'r Parc Cenedlaethol
- Aelodau o gymdeithasau ac asiantaethau lleol
- Ffermwyr yn y Parc Cenedlaethol
- Asiantaethau tir
- Buddsoddwyr mewn tai fforddiadwy

Cyfwelwyd tri deg a phedwar o unigolion o bob un o'r grwpiau rhanddeiliaid. Cafodd y cyfweiliadau eu recordio trwy ddefnyddio dictaffon ac yna trawsgrifiwyd a dadansoddwyd y cynnwys ar gyfer themâu fyddai'n codi.

## Arolwg – 152 o ymatebwyr

Anelwyd yr arolwg at ffermwyr, tirfeddianwyr a phreswylwyr y Parc Cenedlaethol ym Mhowys a Sir Gaerfyrddin.

Crëwyd yr arolwg gan y Swyddog Datblygu Rhaglenni mewn cydweithrediad â staff ac ymddiriedolwyr ABC a nifer o arbenigwyr allanol. Yna cafodd ei adolygu gan Uned Data Cymru Llywodraeth Cymru. Cafodd yr arolwg ei ddiwygio yn seiliedig ar sylwadau Uned Data Cymru a'i gyfieithu i'r Gymraeg (gweler atodiad 4 am yr arolwg).



Casglwyd cyfanswm o 152 o ymatebion i'r arolwg. Roedd 64% o ymatebwyr yn byw ym Mhowys; 28% yn byw yn Sir Gaerfyrddin ac 11% yn byw yn Sir Fynwy.

Cynhaliwyd arolwg wyneb yn wyneb gyda thrigolion y Parc Cenedlaethol mewn pedair sioe amaethyddol: Pontsenni, Llandeilo, Aberhonddu a'r Sioe Frenhinol. At hyn, cynhaliodd y Swyddog Datblygu Rhaglenni ac ymddiriedolwyr ABC arolygon ar y stryd gyda thrigolion y Parc Cenedlaethol yn rhai o'r aneddiadau mawr yn y Parc Cenedlaethol ac union y tu allan iddynt gan gynnwys: Pontsenni, Aberhonddu, Llanymddyfri, Myddfai a Llandeilo.

Crëwyd fersiwn ar lein gan ddefnyddio *Survey Monkey* ac roedd ar gael o fis Gorffennaf 2014 i fis Ionawr 2015. Dosbarthwyd y ddolen i'r arolwg ar lein trwy e-bost i nifer fawr o grwpiau, cymdeithasau a grwpiau a diddordeb lleol, y cyfryngau cymdeithasol a thrwy wefan ABC (gweler Atodiad 5 am asiantaethau cefnogi). Crëwyd taflenni hysbysebu gyda dolen i'r arolwg ar lein a'u dosbarthu mewn lleoliadau cyhoeddus mewn aneddiadau mawr ar draws y Parc Cenedlaethol (gweler Atodiad 6 am y daflen hysbysebu).

Gweler Atodiad 7 am ystadegau'r arolwg.

## Cyfarfodydd Cynghorau Cymuned

Cysylltwyd â deunaw Cyngor Cymuned ar draws y Parc Cenedlaethol i weld a oedd ganddynt ddiddordeb mewn gwybod am waith ABC yn eu cyfarfod nesaf. Aeth y Swyddog Datblygu Rhaglenni i bedwar cyfarfod cyngor cymuned ledled y Parc. Rhoddwyd cyflwyniad byr yn y cyfarfodydd hyn ar waith ABC a gofynnwyd i aelodau gwblhau'r arolwg. Y Cynghorau Cymuned yr aethpwyd iddynt oedd: Llangadog, Llywel, Crai a Llan-gors.

## Adroddiad Interim

Wedi chwe mis o'r gwaith ymchwil, ysgrifennwyd adroddiad interim (gweler Atodiad 8 am Adroddiad Interim). Tynnodd yr adroddiad hwn sylw at y canfyddiadau a gasglwyd hyd yn hyn ac fe'i cyflwynwyd 25 Medi 2014 mewn digwyddiad a drefnwyd gan ABC yn Fferm Tŷ-Mawr, Llan-gors. Estynnwyd gwahoddiad i 160 o unigolion i'r digwyddiad ac anfonwyd copi o'r adroddiad interim at bob un ohonynt. Rhoddwyd i'r 57 a aeth yno brif bwyntiau'r casgliadau a chafwyd hefyd sgysiau gan Nigel Gervis, Tŷ-Mawr a David James, Swyddog Galluogi Tai Gwledig, Sir Fynwy. Roedd y digwyddiad yn gyfle i rwydweithio er mwyn mynd ymhellach gyda'r gwaith ymchwil.

## Taflenni Ffeithiau

Fel rhan o'r prosiect hwn paratowyd tair taflen ffeithiau ym mis Gorffennaf ar yr isod:

- Tai fforddiadwy
- Adeiladau gwerinol
- Cynllunio Ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog

Cafodd y taflenni ffeithiau hyn eu cyfieithu a'u dosbarthu yn y sioeau amaethyddol ac mewn cyfarfodydd yr aeth y Swyddog Datblygu Rhaglenni iddynt. Roeddynt hefyd ar gael ar wefan ABC (gweler Atodiad 9 am y taflenni ffeithiau).



## Canfyddiadau

Cyflwynir y canfyddiadau gan ddefnyddio cyfuniad o ystadegau a gymerwyd o ganlyniadau'r arolwg a dyfyniadau a gymerwyd o'r cyfweiliadau.

### Gwerth adeiladau gwerinol adfeiliedig yn y Parc Cenedlaethol

- Mae 70% o ymatebwyr i'r arolwg yn ymwybodol o adeiladau gwerinol adfeiliedig yn eu cymuned a chred 91% bod gwerth i'r adeiladau hyn.
- Hanesyddol oedd math y gwerth a nodwyd amlaf (78%), a diwylliannol wedi hynny (65%).

Gofynnwyd i'r rhai a gafodd eu cyfwrdd am fath y gwerth yr oeddynt yn eu rhoi ar adeiladau gwerinol adfeiliedig. Cysylltodd nifer o unigolion werth yr adeiladau hyn â deall ein hanes a'n treftadaeth yn y tirlun.

*'...maent yn rhan o'n traddodiad, ein hanes - treftadaeth bensaemiol a nhw sy'n creu'r tirlun ac rwy'n meddwl ei bod yn hynod bwysig fod pethau fel hynny yn cael eu diogelu oherwydd unwaith y byddant wedi mynd, maent wedi mynd ac nid oes modd cael dim yn eu lle...'*

*'Byddem yn dweud eu bod yn gwbl hanfodol i'r tirlun hwnnw, maent yn gyfan gwbl adlewyrchu'r ymdrech ddynol sydd wedi mynd i mewn i'r tirlun hwnnw a sut mae pobl wedi goresgyn treialon y bywyd beunyddiol a chodi iddynt eu hunain leoedd i fyw ynddynt allan o ddeunyddiau sy'n lleol.'*

*'Credaf fod eu gwerth yn aruthrol yn yr ystyr eu bod wedi bod yno ynghynt, wyddoch chi, maent yn rhan o'r hyn sy'n gwneud y parc cenedlaethol, ac mae llawer o hanes y tu ôl i'r adeiladau....'*

Mae rhai unigolion hefyd yn gweld gwerth yr adeiladau hyn fel adnodd posib a chartrefi i bobl yn y dyfodol.

*'Rwy'n meddwl fod adeiladau'n rhan hanfodol o'r tirlun a'r unig ffordd o gadw adeilad yn y tirlun hwnnw yw cael rhywun yn byw ynddo. Nid darnau ar gyfer yr amgueddfa ydyn nhw, rhaid i bobl fyw ynddynt...'*

*'Hoffwn eu gweld yn cael eu defnyddio at ddibenion ymarferol a hoffwn weld rhywun yn byw ynddynt a'u bod yn cael eu defnyddio a'u caru felly, ydw, rwyf o blaid eu hatgyweirio'n briodol, gan ddefnyddio'r math cywir o ddeunyddiau a chael pobl i'w gwerthfawrogi a'u caru hefyd ac iddynt fod yn gartrefi i deuluoedd yn y dyfodol.'*

*'Maent yn rhan o'n treftadaeth ac maent yn gartrefi, o bosib, i amrywiaeth gyfan o bobl y dylid cynnig tai iddynt yn y gymuned; pobl y mae eu teuluoedd wedi byw yn y gymuned ac, mae'n debyg, wedi byw yn y tai hyn ynghynt ers cenedlaethau. Maent yn hardd ac os cânt eu hadfer yn gywir byddent yn rhan llawer mwy deniadol o'n tirlun nag yr hyn ydynt ar hyn o bryd fel adfail.'*

*'Rwyf yn meddwl y dylem fod o leiaf yn cofnodi'r pethau hyn [adeiladau gwerinol adfeiliedig] o'r agwedd academiaidd ond, yn bwysicach, maent yn adnodd posib.'*

Mae unigolion penodol yn tynnu sylw at y gwahaniaeth rhwng gweld gwerth yn yr adeiladau hyn fel y maent ar hyn o bryd a'r gwerth posib o ganfod defnydd iddynt i'r dyfodol sy'n economaidd hyfyw.



*'...maent yn rhan o'r tirlun, yn rhan o hanes yr ardal, ysguboriau, bythynnod, capeli, beth bynnag ydynt, maent oll yn rhan o'r hanes felly mae'n bwysig bod defnydd economaidd iddynt a'u bod yn aros yn y tirlun.'*

*'Ar wahân i'r hanes esthetig y maent yn eu rhoi, mae yna gyfleoedd pendant iddynt fod yn gartrefi hyfyw i unigolion. Fy mhryderon i yw eu bod wedi bod yn hyfyw ar un adeg a byddai'n rhaid i ni gadw mewn cof pam y bu iddynt fynd â'u pennau iddynt yn y lle cyntaf.'*

*'Rwy'n meddwl ei fod fel dweud pa fath o werth yr ydych yn ei roi ar gar, oherwydd y gallai fod o ddim i filiwn, felly nid yw'r cwestiwn yn ddilys iawn. Ein barn ni yw y dylid diogelu'r adeiladau hyn. Er mwyn eu diogelu rhaid bod defnydd economaidd iddynt ac fel bod defnydd economaidd iddynt, rhaid iddi fod yn economaidd hyfyw i'w haddasu a'u defnyddio, a bydd pobl yn gweld gwerth ynddynt...'*

Nid oes amheuaeth i'w gweld bod gwerth i'r adeiladau hyn, mae'n amlwg y rhoddir gwerth uchel iawn arnynt fel rhan o'n treftadaeth yn y tirlun. Y cwestiwn sy'n codi yw: yn y byd sydd ohoni ydyw'n hyfyw defnyddio'r adeiladau hyn o'r gorffennol i fod yn dai ar gyfer y rhai anghenus heddiw?

## Tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol

### Angen

- Cred **80%** o ymatebwyr i'r arolwg bod angen am dai fforddiadwy yn eu cymuned.
- Mae **62%** ohonynt wedi methu prynu neu rentu'n lleol oherwydd nad oeddynt yn medru fforddio gwneud hynny neu'n gwybod am rywun oedd hefyd wedi methu gwneud hynny.
- Y canlyniad a nodwyd amlaf oedd eu bod bellach yn rhentu yn yr ardal os nad oeddynt yn medru prynu. Mae gorfod symud allan o'r ardal yn dilyn hyn yn agos.

Toes dim dwywaith bod angen tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol y Parc Cenedlaethol bod angen tybiedig ar draws ardal y Parc Cenedlaethol. Gwnaed y datganiadau a ganlyn gan bobl a gyfwelwyd mewn perthynas ag angen.

*'Angen anferthol. Mae gennyf dystiolaeth bod angen 900 o dai ychwanegol amom ar gyfer tai fforddiadwy yn y 15 mlynedd nesaf. Trwy'r cynllun datblygu, rwy'n meddwl ein bod yn medru cwrdd â 200. Nid oes unrhyw ffordd y gallwn fyth gwrdd â'r angen gyda'r ffordd yr ydym yn adeiladu a'r ffordd y darperir tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio.'*

*'Edrychwch ar unrhyw ystadegau angen ac mae angen dirfawr am ddatblygiad graddfa fechan mewn pentrefi bychain. Fel arall, lle mae pobl ifanc sy'n tyfu i fyny mewn pentref yn ei ganfod i fyw ynddo? Rhaid iddynt adael i fynd i'r ddinas.'*

*'Mae'r dystiolaeth yn gwbl gadarn ac ysgubol bod angen sylweddol nad oes wedi'i fodloni - a gallwn ond gobeithio cwrdd â chyfran ohono. Nid ydym fyth yn mynd i fedru cwrdd ag o i gyd. Ac rwy'n meddwl mai hwn yw'r angen y gwyddom amdano sy'n syrthio y tu mewn i'r diffiniad. Tybiaf fod elfen ganol gyfan o angen na fodlonwyd lle mae pobl yn methu'n lân â chael i mewn i'r farchnad tai preifat...'*

### Diffiniad

Amlinellir diffiniad Llywodraeth Cymru o dai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy(2006) a chaiff y diffiniad hwn ei ddefnyddio gan Awdurdodau Cynllunio Lleol yng Nghymru. Roeddem yn dymuno canfod a oedd y diffiniad hwn yn ddefnyddiol a'r hyn y cred unigolion y dylai'r term ei gynnwys.



Pan ofynnwyd: 'Beth mae'r term 'tai fforddiadwy' yn ei olygu i chi?' rhoes y bobl a gyfwelwyd ac ymatebwyr i'r arolwg ystod o atebion. Dengys hyn y problemau sy'n ymwneud â diffiniad y term. Y themâu mwyaf cyffredin a ddaeth o'r arolwg oedd: Dylai tai fforddiadwy fod ar gyfer pobl ifanc, pobl leol a'r rhai hynny ar incymau cyfartalog i isel.

Cadamhaodd y bobl a gyfwelwyd yr anawsterau gyda'r diffiniad 'tai fforddiadwy':

*'Wedi gweithio yn y maes tai cymdeithasol ers blynyddoedd, rwy'n gwybod bod yna lond gwlad o wahanol ddiffiniadau o'r hyn y mae tai fforddiadwy'n ei olygu....'*

*'Mae'r term tai fforddiadwy'n derm rhy eang.ac mae'n rhaid i chi roi eglurhad gwahanol i wahanol grwpiau...Rwy'n meddwl ei fod yn creu mwy o broblemau nag y mae'n eu gwirioneddol ddatrys, dywedwch chi 'tai fforddiadwy' ac mae pobl yn gofyn "beth ydych yn ei olygu gyda thai fforddiadwy"?'*

Mae angen diffinio tai fforddiadwy nid yn unig o ran cost prynu neu rentu'r eiddo ond hefyd o ran cost rhedeg yr eiddo a chodwyd y mater hwn yn aml gan y bobl a gafodd eu cyfweld.

*'...nid yw'n ymwneud yn unig â faint y gallai gostio i rentu neu faint y gallai gostio i fod yn gydberchnogion mae'n ymwneud â faint y gallai gostio i gynnal tŷ hefyd...gallwn fod yn codi tai hynod gynnes. Ond nid oes ar yr adeiladwyr tai eisiau eu codi mor gynnes ag y gallent gan y byddai hynny'n mynd â'u helw, felly, yn syml, maent yn codi i'r safon y maent yn rhaid eu codi.'*

Efallai bod 'tai fforddiadwy' wedi dod yn derm mor eang ei fod wedi colli ei ystyr, wedi'i ordddefnyddio ac wedi'i gamddeall fel y term 'cynaliadwy'. Efallai y byddai'n fwy defnyddiol meddwl am dai fforddiadwy fel sbectrwm.

*'...mewn gwirionedd sbectrwm yw tai fforddiadwy ac mae'n dechrau o dai cymdeithasol, tai cyngor os dymunwch, sef y tai rhataf i unrhyw un gael gafael ynddynt; oddi yno yn syth i fod yn berchen tŷ ar y farchnad. Felly ceir sbectrwm sy'n mynd trwy wahanol raddau.'*

## Stigma

Roedd camsyniadau a stigma sydd yn aml iawn ynghlwm wrth dai fforddiadwy yn thema a godwyd o'r cyfweliadau.

*'Rwy'n meddwl bod camddealltwriaeth ymhlith cymunedau ynghylch yr hyn yw tai fforddiadwy a'r math o bobl a fyddai ynddynt.'*

*'...mae llawer o gymunedau lleol yn teimlo os byddant yn derbyn y posibilrwydd o dai fforddiadwy ar raddfa fechan, ni fydd fyth ar gael i bobl leol. Yr oll y byddant yn ei wneud yw creu tai a fydd yn ail gartrefi neu bydd yn gartref i bobl anghenus o Ganolbarth Lloegr neu Lerpwl....'*

*'...mae yna wastad stigma gyda thai fforddiadwy. Mae yna wastad pobl sy'n meddwl eich bod am roi pobl sydd ar gyffuriau ynddynt....'*

*'Rwy'n meddwl, o fy mhrofiad o dai fforddiadwy mewn cymuned, rhaid egluro i'r gymuned nad tai ar gyfer llwyth o bobl o Ferthyr sydd ar gyffuriau fydd y rhain, oherwydd dyma yw'r hyn y credant y maent am fod..'*

Er bod yna stigma ynghlwm wrth dai fforddiadwy'n aml iawn, roedd nifer o bobl a gyfwelwyd yn cydnabod, mewn ardaloedd penodol, bod tai fforddiadwy nid yn unig yn fater ar gyfer y di-waith neu'r rhai hynny ar incymau isel ond, bellach ei fod yn fater ar gyfer nifer gynyddol o bobl.



*'...Os yw pobl leol yn dymuno aros yn y gymuned, ar hyn o bryd mae hi bron yn amhosib iddynt wneud hynny oni bai fod ganddynt rieni cefnog neu eu bod yn etifeddu rhywbeth neu eu bod yn rhannu eiddo gyda'u rhieni...'*

*'...Rwy'n gwybod am lawer o bobl trwy fy merch sydd yn ei hugeiniau cynnar. Cyn-fyfyrrwyr, pobl ifanc â chymwysterau da yw llawer ohonynt ond maent yn cael trafferth yn y sefyllfa economaidd sydd ohoni i gael gwaith sy'n talu digon i gael tŷ neu fflat rhesymol.'*

*'Rwy'n byw dwy filltir y tu allan i Aberhonddu ac rwyf yn adnabod digon o bobl 35-40 mlwydd oed sy'n parhau i fethu cael ar yr ysgol eiddo. Os ydych yr oed hwnnw ac yn dal i fethu fforddio eich cartref cyntaf, rydych yn gwybod nad ydi hynny'n newydd da.'*

*'...Rwy'n meddwl bod gwahanol raddau o dai fforddiadwy. Mae angen am ryw ychydig o dai canolradd, felly os yw'r bobl hynny sy'n methu fforddio cael ar yr ysgol eiddo, oherwydd eu bod ar incwm cyfartalog, £20,000-£25,000 y flwyddyn, nid ydynt byth am gael morgais, ond wedyn ni fyddent, fwy na thebyg, yn gymwys am dai rhent cymdeithasol. Rwy'n meddwl bod angen eithaf mawr fyw na thebyg nad oes wedi'i fodloni yn y braced canol hwnnw lle nad oes gennym drefniadau polisi o bosib i ymdrin â hyn yn y ffordd sy'n angenrheidiol.'*

Roedd canfyddiadau'r bobl a gyfwelwyd o ran pa fath o berson sydd angen tŷ fforddiadwy yn anghyson â byw mewn lleoliad gwledig:

*'Nid oes ar lawer o bobl eisiau bod yn gwbl ynysig, mae'n anodd, wyddoch chi...'*

*'Rwy'n meddwl ei fod, o bosib, oherwydd bod yr ardal mor anghysbell ...er y byddai'n wych gweld tai fforddiadwy yno, efallai nad yw'r ardal yn gweddu'r bobl sy'n chwilio amdanynt...'*

## Mewnfudo

Roedd mewnfudwyr i gymuned wledig yn thema arall a gododd o'r cyfweiliadau. Mae rhai yn gweld mai mewnfudwyr sy'n creu'r angen am dai fforddiadwy:

*'Mae tai fforddiadwy'n broblem yn yr ardal hon oherwydd y mewnfudwyr. Maent yn prynu tai am brisiau gwirion fel nad oes modd i bobl leol fforddio tai.'*

*'... hefyd y prisiau tai chwyddedig nad yw'n rhywbeth sy'n benodol i'r parc cenedlaethol - mae'n ymddangos ei fod yn rhywbeth sy'n benodol i'r ardal wledig... ac i ryw raddau mae ail gartrefi a mewnfudo o rannau mwy cefnog o'r wlad wedi cael effaith ar hyn.'*

*'...oherwydd os yw y tu draw i gyrraedd y gymuned leol, un canlyniad sydd, sef bod pobl yn symud i mewn o'r tu allan ac yn prynu'r tai gorau i gyd a bydd pobl leol yn symud allan...'*

*'ydw, rwy'n credu hynny [bod angen tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol] yn gryf iawn oherwydd, fel arall, rwy'n meddwl ei bod yn mynd yn ardal sy'n ardal ar gyfer ail gartrefi, sy'n creu tai nad all neb ond mewnfudwyr eu fforddio felly rwy'n meddwl bod angen dirfawr amdanynt ar gyfer pobl leol.'*

Fodd bynnag, mae eraill yn gweld mewnfudo yn rhywbeth cadarnhaol i gymuned wledig.

*'...Mi wnaiff pobl benodol helpu. Mae yno o hyd pobl benodol a wnaiff helpu, ond nid cymaint y bobl leol, ond y mewnfudwyr. Maent yn wirioneddol mynd ati i gymryd rhan...'*

*'...ond gall rhyw gymaint o dwf mewn pentref gyda phobl newydd yn dod i mewn hefyd fod o gymorth i bentref...'*

Tynnodd un unigolyn sylw at y ffaith fod mewnfudwyr sy'n gwreiddio yng Nghymru wedi bod yn fater ers cenedlaethau ac nid yw, o reidrwydd, y rheswm pam fo pobl leol yn gadael:





*'Os ewch i leoedd fel Crucywel, er enghraifft, nid yw hwnnw bellach yn bentref Cymraeg, nid yw wedi bod ers cryn amser. Gallai fod yn Wiltshire neu yn Berkshire. I le mae'r bobl oedd yn arfer byw yno wedi mynd, nid wyf yn gwybod. Mae pobl wedi bod yn gadael yr ardal hon ers amser maith. Cyn belled â'ch bod yn fodlon ei gredu, Richard Home... rhoes allfudo o flaen y Rhyfel Byd Cyntaf. Yn ei ôl o, gadawodd pobl yr ardal hon oherwydd roedd y bywyd yn fywyd ffermio caled, yn aml iawn gyda mwy nag un teulu'n byw dan yr unto, ac aethant i weithio i Ferthyr a'r cymoedd glofaol lle'r oedd arian parod ar gael ac, yn ôl pob tebyg, fywyd symlach a llai o straen. Rwy'n meddwl bod hon yn broblem sydd wedi bod o gwmpas ers amser maith...'*

## Rhwystrau i dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol

Gofynnwyd i'r bobl a gyfwelwyd ac i ymatebwyr i'r arolwg beth oeddynt yn ei feddwl oedd y prif rwystr i ddarparu tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol.

- Y prif rwystr a nodwyd amlaf oedd: cynllunio (49%), ac yn dilyn hynny, cost (34%).

Dyma'r rhwystrau a ddaeth i'r amlwg yn y cyfweiliadau.

### Polisi Cynllunio a Gweithredu

Gallai'r dyfyniad isod egluro'r sialensiau y mae awdurdod cynllunio'r Parc Cenedlaethol yn eu hwynebu:

*'...Rwy'n meddwl bod gan gynllunwyr yn y Parc Cenedlaethol, o bosib, ac o safbwynt cynllunio, un o'r swyddi brafiad ond anoddaf i'w gwneud oherwydd eu bod yn gwneud dau beth sy'n gwrthdaro....maent yn ceisio bodloni anghenion pobl law yn llaw â gwarchod yr amgylchedd'*

Yn ôl canfyddiad pobl a gafodd eu cyfweld, roedd cynllunwyr yn rhwystr. Fodd bynnag, efallai bod hyn yn adlewyrchiad ar brofiadau'r gorffennol yn hytrach nag ar rai heddiw.

*'Rwy'n dyfalu bod Parc Cenedlaethau Bannau Brycheiniog yn debyg i Barciau Cenedlaethol eraill a bod ganddo enw am fod yn galed o ran cynllunio. Mae gan nifer o Awdurdodau Cynllunio enw am beidio â bod eisiau rhoi caniatâd cynllunio yn rhwydd...'*

*'Rwy'n meddwl bod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn gallu cyflwyno gwrthwynebiadau gwirion i bethau a gwneud bywyd yn gymhleth – fel unrhyw awdurdod, â dweud y gwir: Rwy'n meddwl y gallant fod yn wrthwynebus yn hytrach na chefnogol weithiau...Rwy'n meddwl y dylai'r bobl hyn fod yn gyfeillion ac yn gefnogwyr i ni a'n hannog yn garedig. Mae eu rôl yno, yn amlwg, i geisio rhwystro pobl rhag gwneud pethau gwirion i adeiladau, felly rwy'n gwerthfawrogi pam y gallant weithiau fod yn llawdrwm a diystyriol.'*

Roedd rhai pobl a gafodd eu cyfweld o'r farn fod awdurdod cynllunio'r Parc Cenedlaethol yn gwrthwynebu unrhyw fath o waith datblygu.

*'Rwy'n credu bod y cyfyngiadau cynllunio yn y Parciau Cenedlaethol ar hyn o bryd yn waharddol o ran pob cyfle i ddatblygu, nid tai fforddiadwy'n unig, mae ar draws y bwrdd. Rwy'n cael ar ddeall bod gan y Parciau Cenedlaethol ddyletswydd i'r amgylchedd, ond nid oes digon o ystyriaeth yn cael ei rhoi i les economaidd y cymunedau y maent yn eu gwasanaethu. Heb brysurdeb economaidd, yna, a bod yn onest, byddwn yn gweld cymunedau ag amddifadrwydd cymdeithasol sylweddol oherwydd nad oes gwasanaethau...'*

*'...polisi a dim dealltwriaeth a dweud y gwir o du'r swyddogion cynllunio... Rwy'n meddwl weithiau eu bod yn gwrthwynebu datblygu...pe bai gennych system gynllunio wirioneddol gefnogol gyda chynllunwyr cefnogol a chynllunwyr hyblyg, byddai hynny'n darparu'r tai fforddiadwy y mae amom eu heisiau.'*



Crybwyllwyd gan rai pobl a gafodd eu cyfsweld yr amser yr oedd Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei gymryd i ymdrin â cheisiadau cynllunio.

*'Gallwn ddeall fod cynllunio'n cymryd amser, ni fyddai wedi bod o bwys gennym ddisgwyl 12 mis, a bod yn onest. Rwy'n gwybod mai eu nod yw ymateb mewn wyth wythnos; waeth iddynt siarad yn realistig ddim. Nid oes pwynt iddynt ddweud 'byddwn yn ymateb mewn wyth wythnos' ac yna 2 ½ -3 yn hwyrach ymlaen nid ydych ond....mae'n agos i dair blynedd bellach.'*

## Gwerth Tir

Yn ogystal â chost wirioneddol tir yn y Parc Cenedlaethol, sydd yn aml yn uwch nag mewn ardaloedd eraill y wlad, gall gwerth canfyddedig tir fod yn rhwystr i ddarparu tai fforddiadwy. Crybwyllodd y bobl a gafodd eu cyfsweld yn aml at 'werth gobeithiol' tirlfeddianwyr. Yn aml iawn bydd tirlfeddianwyr yn dal eu gafael mewn darn o dir yn y gobaith y bydd yn cynyddu mewn gwerth neu fod rhywun yn cynnig mwy iddynt amdano yn y dyfodol.

*'...o le gewch chi dir am bris a fydd yn caniatáu i chi ddarparu tai fforddiadwy....dyheadau a gobaith tirlfeddianwyr am yr hyn a gânt am fwrthyn, eiddo neu dir - rydych yn ceisio cymryd rhywbeth ganddynt ac mae arnynt eisiau cymaint amdano ac nid ydynt yn fodlon gollwng. Maent wastad yn meddwl ei fod yn werth mwy na hynny a'n bod ni [Cymdeithasau Tai] yno i ddarparu tai fforddiadwy'n unig...'*

## Cyllid ac ymarferoldeb

Yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni, mae canfod arian i ddarparu tai fforddiadwy'n sialens.

*'Arian. Nid oes digon o arian ar gael i ddatblygu atebion i dai fforddiadwy. Bydd y cymdeithasau tai sydd yn draddodiadol wedi codi yn y parc yn dweud wrthyhch fod llai a llai o arian ar gael y dyddiau hyn...'*

Mae Llywodraeth Cymru'n rhoi cymorth i Gymdeithasau Tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar ffurf Grant Tai Cymdeithasol a weinyddir gan yr awdurdod tai lleol. Er mwyn bod yn gymwys am eiddo Grant Tai Cymdeithasol rhaid darparu eiddo o fewn cyllideb dynn a chwrdd â gofynion caeth o ran ansawdd dylunio a safonau gofod a bennir gan Lywodraeth Cymru.

*'Bydd Llywodraeth Cymru'n ystyried cynllun [tai fforddiadwy] a £100,000 yw eu canllawiau ar gostau derbyniol, dyweder – sy'n golygu eich bod yn gorfod codi'r tŷ, prynu'r tir a'r holl argostau am £100,000. Os bydd yn costio £120,000, byddant yn dweud ei fod yn rhy ddrud, felly byddant yn ei wrthod, felly ni fyddwch yn cael y grant i godi'r eiddo hwnnw, felly mae'n rhaid i chi ei gael am o gwmpas £100,000. Dyna yw'r gost gyfartalog ledled y wlad ac mae gan bob safle ei broblemau ei hun...'*

Nid yw ffigyrau'r Canllawiau ar Gostau Derbyniol a bennir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer Grant Tai Cymdeithasol yn ystyried y prisiau tir sy'n aml wedi'u chwyddo yn ardaloedd gwledig Cymru, sy'n gwneud cost darparu tai fforddiadwy yn yr ardaloedd hynny yn sylweddol uwch.

*'...ceir y mater o'r hyn y mae Llywodraeth Cymru'n ei ystyried yn gost dderbyniol i gymdeithasau tai adeiladu, ac nid yw hynny'n cadw mewn cof gost uchel tir yn ardaloedd gwledig eraill Cymru. Mae rhannau gwledig o Gymru'n cael cam, yn y modd na wnânt ddatgelu beth yw eu methodoleg am yr hyn a gredant sy'n gost fforddiadwy mewn gwahanol rannau o Gymru.'*

*'...mae'r gwaith cyfrifo a ddefnyddir ar gyfer cost tai fforddiadwy yn amhriodol ar gyfer ardaloedd gwledig lle nad oes gennyhch yr arbedion maint, felly mae'n rhaid i rywbeth symud yno.'*



Mater o bwys i ddatblygwyr preifat y mae gofyn iddynt ddarparu nifer benodol o unedau fforddiadwy ar y safle yw arbedion maint. Po fwyaf o unedau marchnad breifat y gall datblygwr eu ffitio ar safle, y mwyaf o elw y bydd yn ei wneud. Mewn lleoliadau gwledig, yn aml iawn, nid oes ond angen un uned fforddiadwy neu nifer fach ohonynt, sy'n golygu nad yw'r datblygwr o bosib am wneud arian o'u codi.

*'Y broblem yw y darperir tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio; nid yw'r farchnad o reidrwydd eisiau darparu tai fforddiadwy a hyd yn oed pan fo datblygwr parod ar gael, bychan iawn yw'r grantiau go iawn i ddatblygu fel nad wyf yn meddwl ein bod fyth am gwrdd â'r angen trwy'r system fel y mae ar hyn o bryd. Rhaid cael mwy o arian canolog ar gyfer tai fforddiadwy oherwydd nad yw'n ddigon disgwyl i'r system gynllunio a datblygwyr y farchnad agored ddarparu ar gyfer yr angen, nid yw byth am ddigwydd.'*

Cyfyd mater arall o ganfyddiad ynghylch ymarferoldeb tai fforddiadwy unwaith y byddant wedi'u cwblhau. Yn aml iawn, nid oes modd i unigolion sy'n dymuno prynu tai fforddiadwy am gost isel sicrhau morgais neu fenthyciad oherwydd cyfyngiadau a roddwyd ar yr eiddo hyn i sicrhau eu bod yn parhau'n fforddiadwy hyd dragwyddoldeb – rhywbeth sy'n cael ei sicrhau trwy'r broses gynllunio gan ddefnyddio cytundebau adran 106.

*'...rydym wedi edrych ar angen lleol o ran tai fforddiadwy ac mae wedi cymryd tair blynedd i ni gael cynllunio felly dyna un cur pen mawr a nawr ein bod wedi cael cynllunio rydym wedi cael gwybod na chewch forgais neu fenthyciad ar dŷ fforddiadwy oherwydd nad yw'r banciau'n benthycia - oherwydd na allant warantu y bydd eu harian fyth werth unrhyw beth.'*

*'...Mae awdurdod cynllunio Bannau Brycheiniog yn defnyddio teitl sy'n golygu na all y prynwr fyth brynu allan o'r ecwiti a gadwyd ac am y rheswm hwnnw cawsant drafferth cael morgais a chymerodd lawer o amser cyfreithiol i ddatrys y mater hwnnw. Roedd y parciau'n dymuno i'r tai fod yn dai fforddiadwy am byth felly dim ond am bris gostyngedig yr oedd modd i chi eu prynu ac achosodd hynny nifer fawr o broblemau. Roedd ar y benthyciwr morgais eisiau blaendal anferthol oherwydd hyn ac mae'r meini prawf benthycia yn llawer mwy caeth. Felly mae'n fodel gwael iawn...'*

Mae hwn yn rhwystr anodd ei oresgyn. Os na chyfyngir ar dai fforddiadwy mewn gwerth trwy gytundebau cyfreithiol mae posib y bydd y cartrefi hynny'n troi'n ôl i fod yn eiddo ar y farchnad agored.

Yn ogystal â'r cyfyngiad ar werth, er mwyn sicrhau tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio gan ddefnyddio cytundebau adran 106, mae gofyn i'r eiddo hynny fod ar gael i bobl leol yn y lle cyntaf. Dyma reswm arall pam fod benthycwyr yn gyndyn o roi morgeisi.

*'...cytundeb adran 106 yw eich cais cynllunio ... felly, yn ei hanfod, mae'n cyfyngu ar y farchnad y gallwch ei werthu iddi – felly nid yn unig yr ydych yn cyfyngu ar y gwerth y gallwch ei werthu amdano, ond rydych yn cyfyngu ar farchnad y sawl y gallwch ei werthu iddo. Felly gall gymryd blwyddyn i fynd trwy'r holl raeadrau hynny ac nid oes ar fanciau eisiau hynny. Os oes rhaid iddynt gymryd meddiant o eiddo, maent eisiau medru ei werthu...'*

Mae'n ymddangos mai rhan o'r broblem yw nad yw diffiniadau a pholisïau, cytundebau adran 106 a gwaith darparu ledled Cymru o ran tai fforddiadwy wedi'u safoni.

*'Yn bendant ers y wasgfa gredyd, mae wedi bod yn llawer anoddach cael morgais fforddiadwy. Rwy'n meddwl bod nifer o resymau am hyn, er enghraifft, mae gan bob un o awdurdodau lleol yng Nghymru (mae 22 ohonynt) syniadau gwahanol iawn am yr hyn y gallant fod amynt ei eisiau, pa enw y byddent yn ei roi ar dai fforddiadwy a pha fath o gyfyngiadau y gallent fod amynt eisiau eu gosod. Mae rhai o'r cyfyngiadau hyn yn anodd i fenthycwyr; ceisio, yn gynyddol, safoni cymalau, felly dyna le mae'r problemau'n tueddu i fod. Efallai bod amcanion yr awdurdod*



*lleol neu'r Parciau Cenedlaethol o bosib yn oruchelgeisiol am yr hyn y gallai benthycwr fod arno ei eisiau..'*

Nid yw'r cyfleoedd benthycu cyfyngedig ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy yn broblem yn unig i unigolion y mae arnynt eisiau morgais, mae hefyd yn broblem i ddatblygwyr bychan neu unigol sy'n dymuno benthycu arian i ddarparu nifer fechan o unedau fforddiadwy, yn aml iawn y senario delfrydol mewn lleoliadau gwledig.

*'Dyweder, er enghraifft, bod rhywun yn cyflwyno cais cynllunio yn y parciau [y Parc Cenedlaethol] am ddau dŷ. Maent yn dweud bod un ar gyfer y farchnad a bod un yn fforddiadwy - ond maent [y Parc Cenedlaethol] yn rhoi amod arno yn dweud na allwch werthu'r tŷ ar gyfer y farchnad hyd nes y byddwch wedi cwblhau'r tŷ fforddiadwy. Felly, rhaid i Mr Jones, sy'n berchen ar y tir fynd i'r banc a dweud, 'Mae arnaf eisiau benthycu £120,000 i godi'r eiddo hwn' ac rwy'n meddwl bod rhaid i'r parciau ei werthu am 58% o werth y Canllawiau ar Gostau Derbyniol nid gwerth y farchnad... Dyweder bod gwerth y Canllawiau ar Gostau Derbyniol yn £100,000 rhaid iddo werthu'r eiddo hwnnw am £58,000 felly rhaid iddo fynd i'r banc i gael £120,000 i godi eiddo nad yw ond am fedru ei werthu am £58,000. Nid yw am ddigwydd, nac ydyw? Ac ni all wneud dim gyda'r eiddo ar gyfer y farchnad hyd nes y bydd wedi gorffen y tŷ fforddiadwy, fell nid yw'r cyfyngiadau sydd gan yr awdurdodau cynllunio'n addas i dirfeddianwyr unigol. Maent yn fwy addas i adeiladwyr tai proffesiynol ac maent yn paentio pawb gyda'r un brwsh. Gwnaiff banciau chwilio am reswm i beidio â benthycu arian i chi'r dyddiau yma.'*

### Safleoedd addas

Nid yw pob darn o dir yn addas ar gyfer tai fforddiadwy a gall canfod y lleoliad cywir fod yn anodd, yn enwedig felly mewn ardaloedd gwledig.

*'... mewn rhai lleoliadau, nid oes modd i chi godi tai fforddiadwy oherwydd ei bod yn rhy anghysbell, nid oes modd cael i'r lle.'*

*'...neilltuwch safleoedd ond neilltuwch safleoedd yn y lleoliad cywir, nid yn unig oherwydd eu bod yn meddwl bod tir yna. Rwy'n meddwl na fydd rhai o'r safleoedd sydd wedi'u neilltuo yn y Parc Cenedlaethol yn cael eu darparu oherwydd eu bod wedi'u neilltuo yn y manau anghywir ac mae rhai o'r pentrefi y mae angen twf ynddynt bellach wedi'u dosbarthu fel cefn gwlad agored felly ni fydd tai yno o gwbl.'*

### Gwrthwynebiad lleol

Gall cymunedau fod yn wrthwynebus i godi tai fforddiadwy. Cyfeirir hyn yn aml at y syndrom NIMBY – syndrom 'dim yn fy ngardd gefn i'.

*'...y sialens i bobl sy'n ceisio adeiladu yw goresgyn y syndrom NIMBY, y bobl hynny nad oes arnynt eisiau i dai gael eu codi sy'n mynd i darfu ar eu golygfâ, neu nad ydynt yn hoffi'r syniad o gymeriad eu cymuned yn newid o gael tri neu bedwar cartref ar gyfer y bobl dlotach bondigrybwyll ym mhen y pentref. A chaf ar ddeall bod y syndrom NIMBY yn fyw ac yn iach mewn rhannau o Gymru.'*

*'Mae'n bosib bod cymunedau'n rhwystr oherwydd fel cymdeithas dai rydym yn dod i mewn a bydd pobl wastad yn cwyno pan fyddwn yn dod i mewn i ardal. Maent wedi cael enw drwg erioed yn hanesyddol. Nid yw o reidrwydd yn golygu bod modd cyfiawnhau'r enw hwnnw..'*

*'...dim yn fy ngardd gefn i; ydw, rwy'n cytuno gyda thai fforddiadwy ond nid drws nesaf i mi... pam na fyddoch amoch eisiau nyrs neu blismon yn byw'r drws nesaf i chi. Felly, mae rhagfarn yn fyw ac yn iach yma.'*



## Dim gwasanaethau mewn cymunedau gwledig

Mae'n ymddangos bod rhagdybiaeth bod gofyn i'r rhai hynny y mae amynt angen tai fforddiadwy fod yn agos i wasanaethau gan na fyddent yn gallu fforddio teithio neu efallai nad oes ganddynt gar. Efallai bod hyn yn wir am y rhai y mae amynt angen tai cymdeithasol, ond efallai nad oes gan y rhai hynny y mae amynt angen rhent canolradd neu fod yn berchen tŷ cost isel yr un pryderon.

*'...nid yw pobl yn dymuno byw yno. Pan oeddwn i'n byw yn y pentref roedd gwasanaeth bws pob hanner awr, bob dwy awr ydyw nawr. Mae Swyddfa'r Post wedi cau, mae'r ysgol wedi cau, mae siop y cigydd wedi cau. Yr oll sydd ar ôl yw un siop a dim byd arall, nid oes ysgol...'*

*'...er gallai bod y rhent yn fforddiadwy o ran eu lleoliad, nid oes gan bobl sy'n gymwys am dai cymdeithasol incwm am gar preifat felly rhaid i'r tai fod mewn lleoliad lle mae un ai gwasanaeth cludiant cyhoeddus da neu iddynt wirioneddol fod mewn lleoliad lle ceir yr holl wasanaethau – siopau, ysgolion, meddygon, lleoedd cyflogaeth. Rhaid i'r lleoliad fod yn gynaliadwy...'*

## Defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i fod yn dai fforddiadwy

- Dywedodd **86%** o ymatebwyr i'r arolwg y byddent yn cefnogi menter sy'n defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i fod yn dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol.
- Y defnydd posib a nodwyd amlaf (**66%**) ar gyfer adeiladau gwerinol adfeiliedig oedd y dylid eu hadfer yn dai fforddiadwy.

O'r cyfweiliadau, nodwyd manteision ac anfanteision defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i fod yn dai fforddiadwy.

## Manteision

### Datrys dwy broblem

*'Mae posib i hwn fod yn gysyniad da, eich bod yn medru lladd dau aderyn gydag un garreg. Yn ei hanfod, gwneud yn siŵr, bod adeiladau gwerinol yn cael eu diogelu a'ch bod yn medru darparu tai fforddiadwy.'*

### Cynllunio

Mae polisi awdurdod y Parc Cenedlaethol CYD LPI (galluogi datblygiad priodol yng nghefn gwlad) yn cefnogi nod ABC gan ei fod yn galluogi bwriadau i adfer adeiladau gwag a'u defnyddio fel tai fforddiadwy i wasanaethu angen a ddynodwyd. Crybwyllwyd y polisi hwn gan rai a gawsant eu cyfswell:

*'...un o'n [awdurdod y Parc Cenedlaethol] polisiâu yn y cynllun [Cynllun Datblygu Lleol] yw bod modd rhyddhau adeiladau gwledig gwag ar gyfer nifer benodol o ddefnyddiau fyddai o fudd, addasu ysguboriau, yn ei hanfod. Rydym yn edrych ar ddefnydd masnachol, chwaraeon, twristiaeth, adloniant, fel ei fod yn cadw'r gweithgarwch economaidd y'i codwyd ar ei gyfer yn y lle cyntaf; anheddau menter wledig, fel bod ffermwyr sydd angen byw ar fferm yn gallu ei addasu i'r hyn yr ydym yn ei alw'n anheddau gweithwyr fferm neu dai fforddiadwy. Nid oes modd rhyddhau'r adeilad ar gyfer ei werthu fel tŷ ar y farchnad agored hyd oni bydd modd profi nad oes angen ar gyfer y defnyddiau yna'n lleol.'*

*'Bu i ni [Awdurdod y Parc Cenedlaethol] siarad â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig pan oeddem yn datblygu'r polisi hwn [CYD LPI], a dywedom, 'A fyddai gennych ddiddordeb mewn ysgubor ar gyfer tai fforddiadwy? Ni wnaethant ei ddiystyru'n llwyr, dywedont ei fod yn bosib iawn y byddai ganddynt ddiddordeb, pe byddai yn y man cywir. Felly mae pob dim yn troi o amgylch yr angen yn yr ardal. Rwy'n siŵr y gallai'r economeg datblygu gael i bwynt lle mae modd cymharu hyn, yn enwedig felly pe bai ffynonellau arian ar gael, hyd yn oed os mai rhan o'r*



*gost fyddai ar gael. Mae rhyw gymaint o bosibilrwydd iddo fod yn hunangynaliadwy, hyd yn oed os na fydd yn gwneud elw.'*

Fodd bynnag ceir dadl ynghylch a oes modd i'r polisi hwn fod yn effeithiol wrth ddefnyddio adeiladau gwag i fod yn dai fforddiadwy:

*'Roedd gennym ni [Awdurdod y Parc Cenedlaethol] ymateb cryf iawn i'r polisi hwnnw [CYD LPI]; mae'r gymuned ffermio, a gynrychiolir gan Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr, Cymdeithas Tir a Busnes Cefn Gwlad, y math yna o bobl, yn ei erbyn yn llwyr. Y farn yw nad yw'n ymarferol creu tai fforddiadwy o adeiladau gwledig gwag ac nid oes eu hangen. Gwn y gallwch chi a minnau ddweud bod gennym lwyth o dystiolaeth i ddangos i'r gwrthwyneb, ond credaf mai'r broblem yw na fyddai tiffeddiannwr, o reidrwydd, yn rhyddhau adeilad gwledig gwag ar gyfer tai fforddiadwy gan nad yw'r elw ar y farchnad yn ddigon. Nid ydynt wedi rhoi tystiolaeth i ni sy'n awgrymu nad yw'n ymarferol. Maent yn dweud nad yw'n ymarferol ond nid ydym wedi cael unrhyw waith economeg trwodd i brofi hynny. Rydym wedi gofyn iddynt am dystiolaeth.'*

*'Nid yw Awdurdod y Parc Cenedlaethol dan unrhyw gamagraff y bydd y polisi hwn yn hyrwyddo gwaith codi tai fforddiadwy o adeiladau o'r fath i ddatblygwyr. Os na fyddwn yn cael un tŷ fforddiadwy trwy'r polisi hwn ni fyddai'n golygu bod y polisi wedi methu. Mae llwyddiant y polisi'n ymwneud â'r graddau y mae'n atal creu mwy o dai ar gyfer y farchnad o adeiladau gwerinol gwag, heb gyfrannu at yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Os ydynt yn ei gwneud yn bosib addasu'r adeiladau hyn ar gyfer y farchnad agored, rydym yn ychwanegu at y broblem.'*

#### Defnyddio adnoddau sydd eisoes yno

Un fantais o adfer adeiladau gwerinol adfeiliedig a grybwyllwyd yn aml gan y bobl a gyfwelwyd yw ei fod yn defnyddio adnodd sydd eisoes yno.

*'...mae'n defnyddio tir sydd wedi'i ddefnyddio o'r blaen, mae'n dir yr adeiladwyd arno ac y gweithiwyd arno... Mewn geiriau eraill, mae'n safle tir llwyd, onid yw, sy'n wych a byddwn wrth fy modd yn gweld mwy o ddefnydd fel hynny'n cael ei wneud o dir, ym mhobman a dweud y gwir. Felly, mae hynny'n bwysig iawn, y ffaith bod deunyddiau ar y safle hefyd y mae modd eu defnyddio...'*

*'30 mlynedd yn ôl, pe byddech wedi dweud, "Gadewch i ni achub ein pensaernïaeth wledig nad yw'n cael ei defnyddio, byddech wedi cael eich gweld fel rhywun oedd eisiau diogelu'r gorffennol yn unig. Nawr, fodd bynnag, oherwydd yr agenda amgylcheddol hefyd, mae yno ddau reswm da iawn dros ofalu am yr adeiladau hyn yn iawn – oherwydd byddai'n bechod mawr, a dweud y gwir, pe byddai'r adnodd hwnnw'n cael ei wastraffu.'*

*'...mae'r effaith ar yr amgylchedd yn llai; nid oes rhaid i chi greu datblygiad newydd, rydych yn defnyddio'r storfa garbon sydd yno eisoes, nid oes rhaid creu mwy o ddeunyddiau.'*

#### Darparu cyfleoedd hyfforddi a chyflogaeth

Gall trwsio ac adnewyddu'r adeiladau hyn roi cyfleoedd i gymunedau ddeall gwerth adeiladau hyn a datblygu'r sgiliau penodol sydd eu hangen i ofalu amdanynt. Nid yn unig y mae angen sylfaen sgiliau datblygedig i drin yr adeiladau hyn yn briodol ond rhaid hefyd fynnu defnyddio deunyddiau lleol, gan fod yn sbardun i gynhyrchu'n lleol.

*'...mae'r effaith y mae'n ei chael yn economaidd-gymdeithasol sylweddol ehangach, oherwydd dyna'r cyfle i grefftwyr lleol wirioneddol gael gwaith; i bobl leol yn yr ardal, sy'n edrych ar ddod i mewn i'r diwydiant adeiladu, i wella eu sgiliau. Lle mae disgwyl i'r bobl hyn weithio, cael incwm neu wella eu sgiliau os gwneir i ffwrdd â'r cyfleoedd hyn i ddatblygu?'*



*'...os oedd cyfle i adeiladwyr a chrefftwyr lleol ddefnyddio sgiliau a hefyd sgiliau a ellid fod wedi'u colli, seiri maen... calch traddodiadol...mae marchnad ar ei gyfer yn bendant ac mae pobl yn bendant yn gwneud busnes da allan o'r math yna o beth – penseiri, syrfewyr, pob math. Felly mae modd cael gwaith yn sgil hyn, onid oes – nid yn unig i'r bobl a allai ddefnyddio'r adeilad yn unig ond hefyd i'r crefftwyr eraill.'*

*'Gallai'r rhain gael eu gwneud gan wirfoddolwyr sy'n rhoi'r llafur oherwydd eu bod wrth eu boddau yn gwneud hyn, neu byddai'r gwaith gwneud yn rhoi gwaith i bobl a fyddai, fel arall, yn ddi-waith neu i hyfforddi pobl y mae amynt angen dysgu sut i gael y sgiliau, y mae eu hangen o amgylch y parciau [y Parc Cenedlaethol]; y seiri maen, y trydanwyr, y plymeriaid, mae'r rhain i gyd yn sgiliau sydd eu hangen ac mae'n anodd iawn i grefftwyr bychain – y plymer, er enghraifft, gymryd prentis ymlaen....ac rwy'n meddwl y gallai honno fod yn ffordd fwy adeiladol o gael gwneud y gwaith a gwneud y gwaith yn fwy fforddiadwy.'*

### Anfanteision

Mae'r rhwystrau i ddarparu tai fforddiadwy gwledig a grybwyllwyd ynghynt hefyd yn berthnasol i'r defnydd posib a wneir o adeiladau gwerinol adfeiliedig i gwrdd â'r angen. Fodd bynnag, mae gan yr adeiladau hyn anfanteision ychwanegol o ran darparu tai fforddiadwy.

### Galw

Er nad oes amheuaeth bod angen tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol nid oes tystiolaeth sy'n awgrymu bod galw am adeiladau gwerinol fforddiadwy.

*'...treulio llawer o amser a gwario llawer o arian yn adnewyddu adeiladau yr ydych yn credu sy'n wirioneddol wych nad oes ar neb eisiau byw ynddynt.'*

### Cwrdd â safonau gofodol ac effeithlonrwydd ynni

Cred nifer o bobl a gafodd eu cyfwrdd na fyddai effeithlonrwydd ynni'r adeiladau hyn na'u safonau gofodol yn dda iawn o gymharu ag adeiladau newydd sbon.

*'...mae cost cael hen adeilad i wirioneddol gwrdd â safonau gofodol newydd yn anferthol. Mae'n her anferthol. Rhaid i'r holl dai cymdeithasol sy'n cael grantiau gwrdd â gofynion ansawdd datblygu ac mae'n anodd iawn er nad yw'r safonau mor llym ar gyfer hen adeiladau. Mae'n anodd iawn eu cael i gwrdd â'r safon honno a rhaid i bob cais gael ei graffu gan Lywodraeth Cymru a byddant yn edrych ar faint ystafelloedd, a oes ganddynt ystafell ymolchi ac ati. Yn amlwg nid yw hen adeiladau wedi'u dylunio i'r mathau hynny o safon ac mae ceisio eu hôl-ffitio yn anodd iawn.'*

*'...efallai na fyddai cynillunwyr, yn enwedig felly yn y parc, yn newid gwedd allanol yr adeiladu, felly efallai na fydddech yn cael gwneud cynllun insiwleiddio'r wal allanol a fyddai'n lleihau'r maint.... Yn gyffredinol, mae'r bythynnod hyn yn eithaf bychain beth bynnag, felly byddwch yn lleihau arwynebedd y llawr hyd yn oed yn fwy ac yna nid ydych yn mynd i gwrdd â'r safonau sy'n ofynnol o ran gofod dan Ofynion Ansawdd Datblygu....'*

*'...nid yw rhai adeiladau'n addas i gael eu hadnewyddu i'r safonau gofynnol. Yn gyffredinol, po hynaf yw'r adeilad y mwyaf yw'r broblem a gewch. Rhaid i chi gwrdd â'r safonau gofod, rhaid i chi gwrdd â gwerthoedd effeithlonrwydd ynni'r adeilad....'*

*'...mae gennym lawer o hen eiddo, eiddo waliau cerrig, yr ydym yn eu gwerthu, fel mae'n digwydd oherwydd y costau gwresogi, yn enwedig o gofio bod prisiau ynni wedi codi i'r entychion. Mae llawer o incwm tenantiaid yn mynd ar wresogi'r eiddo... eiddo waliau cerrig sy'n gostwng graddfeydd perfformio ynni i lawr i 35 neu 40 ac mae'n costio ffortiwn, felly ni fyddwn yn ystyried bod hynny'n fforddiadwy....'*



### Cost caffael, adnewyddu a chynnal

Wrth edrych ar ddefnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig ar gyfer tai fforddiadwy, bydd tirlfeddianwyr yn dal gwerth gobeithiol ar gyfer eu tir a'u hadeilad.

*'...pan fyddwch yn edrych ar gynlluniau ailwampio, canfyddiad tirlfeddianwyr o hyd fydd "o, mae'n rhaid bod hwnna'n werth o leiaf £60,000" ac nid yw eu canfyddiadau o hyd yn cyd-fynd â realiti o ran ceisio darparu tai fforddiadwy.'*

*'...ceir gwerth gobeithiol sy'n gysylltiedig â defnydd preswyl ac os na chânt ddefnydd preswyl ar ei gyfer bydd amynt o hyd eisiau'r hyn a ddaw â mwy o arian iddynt.'*

Yn aml iawn, efallai na fydd ar y rhai hynny sy'n berchen ar yr adeiladau adfeiliedig hyn angen unrhyw gyfalaf o reidrwydd ac, felly, nid oes ganddynt gymhelliad i werthu'r eiddo.

*'...cewch fod nifer o'ch safleoedd - maent yn wag, maent wedi'u hetifeddu - wedi'u trosglwyddo i lawr y cenedlaethau. Nid yw pobl wedi talu dim amdanynt. Efallai nad oes ganddynt gyfalaf eu hunain i wneud rhywbeth â nhw ond nid ydynt yn gwybod beth i'w wneud â nhw a byddant yn gadael iddynt fod. Nid yw'n costio dim iddynt, felly os ydych yn ceisio eu prynu am eu gwerth sy'n caniatáu chi ddarparu tai fforddiadwy, maent yn meddwl eich bod yn ceisio cymryd mantais, eich bod yn eu twyllo ac, yn gyffredinol, fydd y ddél yn syrthio.'*

Gall arbenigwyr sy'n gweithio mewn treftadaeth ac ar adeiladau traddodiadol fod yn ddrutach i'w cyflogi. Mae'r amser yn cymryd yn hirach ac mae'r deunyddiau'n ddrutach. Golyga hyn y gall adnewyddu adeilad gwerinol yn y pen draw gostio mwy na chodi adeilad o'r newydd.

*'Yn amlwg mae Llywodraeth Cymru'n wynebu toriadau yn ei chyllideb. Mae'n anodd cyfiawnhau ailgyfeirio arian mawr at rywbeth fel hyn oherwydd pam gwario £200,000 yn adfer adeilad traddodiadol pan allwch godi un am £50,000, neu rywbeth? Mae'n un anodd.'*

*'Nid yw'n ymarferol ariannol adnewyddu eiddo tymor hir sy'n costio cannoedd o filoedd o bunnoedd i'w adnewyddu er mwyn darparu tai fforddiadwy.'*

*'Yr anfanteision yw'r gost sydd ynghlwm wrth eu hailddefnyddio, Mae mor syml â hynny, oherwydd, yn y pen draw, pam gebyst na fyddem yn aildefnyddio adeiladau gwag? Nid oes rheswm iawn pam ar wahân i'r ffaith ei fod yn costio hanner miliwn o bunnoedd neu beth bynnag y mae'n ei wneud i'w hailddefnyddio. Mae'r rhesymeg neu'r ddamcaniaeth y tu ôl iddo'n fendigedig; byddwch yn gweld y realiti pan fyddwch yn cyfrifo faint y bydd yn ei wirioneddol gostio i adnewyddu'r eiddo hyn.'*

*'...Mae defnyddio deunyddiau a thechnegau priodol am fod yn ddrutach nag adeiladu o'r newydd, felly allwch chi wirioneddol eu trwsio a nhw barhau fod yn fforddiol?...Nid oes arbedion maint, nac oes?...nid yw fel cymdeithas dai, os ydynt yn prynu darn o dir yna mae ganddynt 20 uned, dyna fo'r arbedion maint hwnnw. Ond rwy'n gweld bod gwneud pethau un ar y tro yn llawer mwy o sialens.'*

*'...Nid oes fawr ddim gwerth i eiddo sydd mewn cyflwr gwael iawn oherwydd bod costau adnewyddu'n llawer uwch na'r gwerth gwirioneddol...'*

*'... os yw pobl yn fodlon cynnig yr adeiladau hyn i'r Awdurdod Lleol, nid oes amynt eu heisiau oherwydd y bydd yn costio gormod i'w hadnewyddu...er enghraifft, pe câi'r eiddo hyn eu cynnig iddynt am 10 mlynedd, 20 mlynedd, byddai'n rhaid iddynt eu cynnig am 50 mlynedd neu am gyfnod amhenodol oherwydd, fel arall, ni fyddai'r Awdurdod Lleol yn gallu adennill yr arian y maent wedi gorfod ei wario i'w hailddefnyddio, felly nid oes cymhariaeth. Dyna'r peth mwyaf negyddol ac os cewch ateb, rhowch wybod i mi.'*





Hyd yn oed unwaith yr ailddefnyddiwyd yr eiddo, ceir costau cysylltiedig ac mae gofyn gwneud gwaith i gynnal yr adeiladau hyn. Yn aml, gwelir y rhain fel rhwystr.

*'...mae gennym gymdeithas lle teflir popeth i ffwrdd, rhaid i ni o hyd brynu pethau newydd...yr hyn nad ydym yn dda iawn am ei wneud yw dweud, "paid ag anghofio bod angen rhoi arian o'r neilltu bob blwyddyn i beintio'r ffenestri a pheintio'r gwaith rendro neu wneud yn siŵr ein bod yn glanhau'r holl stwff sy'n tyfu ar y to" ac rydym yn rhai gwael am gofio bod rhaid i ni dalu am y pethau hynny i gyd felly, a dweud y gwir creu nid adeilad sydd yn y lle cywir yn unig ond adeilad sydd yn y lle cywir ac y gofelir amdano. Rwy'n meddwl weithiau na allwch o hyd roi'r baich ar y meddiannwr...'*

*'...rydych yn dal i edrych ar gynllun, eiddo sydd unrhyw beth rhwng 30-100 mlwydd oed felly bydd dal gofyn gwneud llawer o waith cynnal arno. Felly, rydych yn edrych ar eich costau rhedeg a'ch costau cynnal – i ni nid yw'n ymarferol ar gyfer tai fforddiadwy...'*

### Cynllunio

Er mwyn ailddefnyddio adeilad gwerinol adfeiliedig ar gyfer unrhyw fath o bwrpas preswyl, rhaid iddo gael cefnogaeth y cynllunwyr. Efallai bod rhai o'r adeiladau hyn yn rhy adfeiliedig i'w hailddefnyddio.

*'...fwy na thebyg, ni fydd neb wedi bod yn byw yn y math o beth yr ydych yn edrych arno er 50 mlynedd neu fwy. Efallai y byddant yn dweud ei fod wedi colli ei ddefnydd cynllunio fel annedd breswyl ac efallai bydd yn rhaid i chi frwydro i'w hargyhoeddi ei fod yn annedd breswyl. Rwyf wedi gweld hynny yn y gorffennol lle mae cynllunwyr wedi dadlau nad yw'n cael ei ystyried yn annedd breswyl mwyach oherwydd oed a chyflwr yr eiddo, felly bu'r tirlfeddianwyr yn brwydro i gael caniatâd cynllunio'n unig. Yn y rhan fwyaf o achosion, nid ydynt yn ei gael... Yn draddodiadol, mae'n braf gweld rhywun yn byw yn y bythynnod hyn felly mae hynny'n fantais ond, o ran cynllunio, ni fyddai'n gweithio.'*

*'Os ydynt yn strwythurol gadarn, a dyna un o'r pwyntiau allweddol o ran ein polisi, nid ydym [y Parc Cenedlaethol] yn caniatáu addasu unrhyw hen adeilad. Rhaid iddo ddangos ei fod yn strwythurol gadarn a bod modd ei addasu i ddefnydd arall.'*

Mater arall ynghylch cynllunio i adnewyddu adeiladau gwerinol adfeiliedig yw'r amodau sy'n ofynnol gan gynllunio yng nghyswllt y deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu a chynllunio ar gyfer yr adeilad, y maint, estyniadau ac ati. Os bydd yr adeiladau hyn yn cael eu hadnewyddu, mae defnyddio deunyddiau a chyfyngiadau priodol wrth altro'r hyn sydd eisoes yno yn fantais i ddiogelu cymeriad yr adeilad gwreiddiol. Fodd bynnag, gallai cost y deunyddiau hyn ac, yn aml iawn, faint bychan yr adeiladau hyn fod, o bosib, yn rhwystr.

*'...Rwy'n meddwl y byddai'n rhaid i'r awdurdodau cynllunio weithio gyda phawb i wneud iddo weithio. Ni fyddent yn gallu disgwyl iddynt gael eu codi'n ôl gan ddefnyddio cerrig yn unig ac i bopeth fod fel ag yr oedd - rydych yn gwybod nad oes modd iddo gael ei droi'n amgueddfa... Ni fyddai'n fforddiadwy pe bai'n rhaid eu gwneud mewn cerrig a llechi.'*

*'Un ffordd o gyfyngu ar y gost fyddai codi estyniadau eithaf sylweddol i adeiladau oherwydd mae nifer o'r perlau a welwch o amgylch yma yn eithaf bychan, ond mae cyfyngiad ar hynny yn y Parc Cenedlaethol nad wyf yn meddwl bod modd ei gyfiawnhau...maent yn glynu wrth rif mathemategol ynghylch rhywbeth am ddim rheswm ac eithrio er mwyn rheoli'n fiwrocraidd...'*

### Lleoliad a mynediad at fwynderau a gwasanaethau

Mae'n debyg bod nifer o'r bythynnod gwerinol adfeiliedig hyn mewn lleoliadau anghysbell ac i'w gweld yn aml iawn gan y bobl a gyfwelwyd fel anghyfleuster ac yn anghynaliadwy.



*'Efallai nad yw dod ar draws adeiladau adfeiliedig mewn mannau diarffordd yn ateb delfrydol oherwydd pe byddech yn eu cynnig i bobl byddent yn dweud, "Nid oes gennyf gar, sut gaf i yno?".'*

*'...nid yw ein hisadeiledd cyfredol wedi'i ddarparu ar gyfer byw mewn ardal wledig anghysbell, oni bai eich bod ddigon cefnog i fod yn berchen ar gar neu sawl un.'*

*'Y lleoliad - Rwy'n meddwl y bydd yn amlwg y bydd marchnad iddynt fel tai haf ond rwy'n meddwl y bydd yn anodd eu haddasu ar gyfer tai fforddiadwy oherwydd y lleoliad yn bennaf. Nid oes cysylltiadau cludiant a dim cyfleusterau ac, yn aml iawn, maent mewn lleoliadau ynysig, felly efallai nid bawb fyddai'n dymuno byw yn y lleoliad hwnnw, yn enwedig felly os oes gennych deulu ifanc neu os oes gennych anghenion penodol, os oes gennych anabledd ac ati.'*

*'...dylai tai fforddiadwy fod mewn lleoedd sy'n gynaliadwy o ran creu llai o draffig, nid yn agos i ysgolion a chyfleusterau lleol; ac weithiau nid yw adeiladau gwerinol adfeiliedig yn mynd i gyd-fynd â'r diffiniad hwnnw, cynaliadwy.'*

Cydnabu rhai pobl a gafodd eu cyfsweld y byddai rhai o'r rhai hynny yr oedd amynt angen tŷ fforddiadwy wrth eu boddau'n byw mewn adeilad gwerinol mewn lleoliad gwledig.

*'Rwy'n dyfalu bod adeiladau gwerinol yn digwydd mewn mannau gwledig ynysig a bod yna bobl sydd un ai amynt angen neu y byddai well ganddynt fyw yn yr ardaloedd hynny ac, iddyn nhw, rwy'n meddwl y byddai hyn yn gyfle gwych; gofalu am y tirlun, cael eu cyflogi i wneud gwaith adfer neu waith gwirfoddol...bod yn rhan o gymuned.'*

Un pwynt diddorol a gododd ei ben yn un o'r cyfweiliadau oedd ynghylch safon tai fforddiadwy a sut byddai adeiladau gwerinol adfeiliedig yn ffitio i mewn i hynny:

*'...os ydych yn ei adeiladu i ddyluniad o ansawdd uchel...efallai y bydd cymaint o alw amdano y byddai rhywun yn meddwl....'pam y dylai nhw sy'n dymuno tŷ fforddiadwy gael tŷ y byddai miliwnyddion yn gwneud unrhyw beth i'w gael...felly efallai y ceid ychydig o ddrwg deimlad yn hynny o beth.'*

## Adnabod adeilad

*'Gall cymunedau lleol hefyd fod yn gymorth i adnabod adeiladau adfeiliedig...oherwydd y byddant yn adnabod eu cymdogaeth yn dda iawn ac oni bai eich bod yn adnabod y gymuned, ni fydddech fyth yn sylwi arno oherwydd nid yw ar y ffordd....'*

Anelwyd un o'r cwestiynau yn yr arolwg at ffermwyr a thirfeddianwyr a allai, o bosib, fod yn berchen ar adeiladau gwerinol adfeiliedig.

Nododd 19 o unigolion yn yr arolwg eu bod yn berchen ar adeilad gwerinol adfeiliedig. Gofynnwyd i'r unigolion hyn pa gymhellion y byddai amynt eu hangen i ddefnyddio eu hadeilad fel tŷ fforddiadwy.

Ymhlith yr ymatebion roedd:

- Rheoliadau cynllunio nad ydynt mor llym, ac awdurdod y Parc Cenedlaethol yn cynllunio'n rhatach ac yn gyflymach
- Cyngor a chefnogaeth
- Cymhellion ariannol
- Rheoliadau adeiladu nad ydynt mor llym a chael cadw perchenogaeth lawn



Gofynnwyd i'r unigolion hyn hefyd nodi beth fyddai eu prif bryderon pe byddai eu hadeilad yn cael ei ddefnyddio fel uned fforddiadwy. Eu prif bryderon oedd: materion mynediad, colli preifatrwydd a gostyngiad yng ngwerth yr eiddo.

Estynnwyd gwahoddiad i'r ymatebwyr i'r arolwg a nododd eu bod yn berchen ar adeilad gwerinol adfeiliedig roi eu manylion cyswllt er mwyn dechrau trafod gydag ABC y posibilrwydd o ddefnyddio eu hadeilad fel tŷ fforddiadwy. Rhoes pedwar unigolyn eu manylion ar yr arolwg. Cysylltwyd â'r unigolion hyn trwy e-bost a thros y ffôn er mwyn dechrau trafodaethau ond hyd yn hyn ni fu ymateb pellach.

abc



## Trafodaeth

Yn yr adran hon edrychir yn fanylach ar y prif bwyntiau a godwyd yn y canfyddiadau.

### Gwerth adeiladau gwerinol adfeiliedig yn y Parc Cenedlaethol

Awgryma canfyddiadau'r arolwg bod nifer fawr o adeiladau gwerinol adfeiliedig i'w gweld mewn cymunedau ledled ardal Powys a Sir Gaerfyrddin o'r Parc Cenedlaethol. Nid oes dwywaith y gwelir bod gwerth i'r adeiladau hyn, yn hanesyddol ac yn ddiwylliannol, ac fel rhan o'r tirlun. Mae gan awdurdod y Parc Cenedlaethol feddwl mawr o'r adeiladau hyn hefyd ac adlewyrchir hyn yn eu Cynllun Datblygu Lleol. Ar wahân i'w polisiâu sy'n gwarchod adeiladau rhestredig a thirluniau hanesyddol, mae polisi 18 yn y Cynllun Datblygu Lleol yn cyfeirio'n uniongyrchol at warchod adeiladau o bwysigrwydd lleol ac mae awdurdod y Parc Cenedlaethol wedi bod yn creu rhestr lleol sy'n nodi adeiladau o'r fath. Fodd bynnag, hyd yn hyn ar gyfer Aberhonddu a Thalgarth yn unig y ceir rhestr sydd wedi'u cwblhau.

Mae gwahaniaeth amlwg rhwng rhoi gwerth ar yr adeiladau hyn fel y maent ar hyn o bryd a rhoi gwerth amynt oherwydd eu posibilrwydd, yn ymarferol ac yn economaidd, a'u cadw ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Mynegodd nifer o'r bobl a gafodd eu cyfweld y byddent yn dymuno gweld pobl yn ymgartrefu yn yr adeiladau hyn. I hyn ddigwydd, raid iddo fod yn economaidd ymarferol, yn enwedig felly os ydynt am gael eu defnyddio fel tai fforddiadwy.

### Tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol

Yn eu Cynllun Datblygu Lleol cyfredol, mae gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol bolisiau i ddatblygu tai fforddiadwy, gweithredu amynt a'u monitro. Fodd bynnag, fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol, nid awdurdod y Parc yw'r unig un â chyfrifoldeb dros ddarparu tai fforddiadwy – mae'n gyfrifoldeb ar yr Awdurdodau Unedol priodol hefyd.

#### Angen

Mae yna'n bendant angen dynodedig am dai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol a nodir hyn yng Nghynllun Datblygu Lleol y Parc. Mae'r Parc Cenedlaethol wedi amcangyfrif bod angen 1248 o unedau fforddiadwy dros gyfnod 15 mlynedd ei Gynllun Datblygu. Mae'r Parc Cenedlaethol yn amcangyfrif y bydd yn darparu cyfanswm o dai fforddiadwy trwy ddyraniadau tai yn ystod oes ei Gynllun Datblygu Lleol (2013-2022).

Un achos, yn rhannol, am yr angen dirfawr am dai fforddiadwy mewn ardaloedd penodol yng Nghymru wledig yw unigolion yn mewnfudo o rannau mwy cefnog o'r wlad sy'n ceisio ail gartrefi, cartrefi ar gyfer eu hymddeoliad neu ffordd o fyw wledig. Crybwyllwyd y pwnc hwn yn aml gan bobl a gafodd eu cyfweld. Mae mewnfudo i Gymru wledig wedi bod yn achosi drwg deimlad ac anghytundeb ers cenedlaethau. Gan ein bod yn byw mewn cymdeithas sy'n cael ei llunio gan yr economi, anodd yw gweld sut mae modd datrys y broblem hon. Strategaeth a allai, o bosib, gyfrannu i'r ateb, ac a godwyd yn y cyfweiliadau, yw trethu perchenogion ail gartrefi neu dai haf ac yna ddefnyddio'r arian hwn i dalu am gynlluniau tai fforddiadwy.

#### Diffiniad

Mae'n amlwg fod problemau ynghylch union ystyr tai fforddiadwy. Er bod Llywodraeth Cymru'n amlinellu ei ddiffiniad yn Nodyn Cyngor Technegol 2, a ddilynir gan Awdurdodau Cynllunio Lleol yn cynnwys awdurdod y Parc Cenedlaethol, ceir nifer gwahanol o dai fforddiadwy ar gyfer gwahanol fathau o bobl ag anghenion gwahanol. Efallai bod y term yn rhy eang? Mae gan dai fforddiadwy nifer o



ddiffiniadau gan ddibynnu ar y nod a'r gynulleidfa; pobl y mae arnynt ei angen, ffyrdd y mae modd ei ddarparu; trefniadau cynllunio a all ei weithredu a ffyrdd y gellir ei ariannu. Mae angen dealltwriaeth well o'r hyn a olygir yn dechnolegol gan y term 'tai fforddiadwy' ac ymdrechion i wahaniaethu rhwng 'tai fforddiadwy' a thai 'cymdeithasol'. Er mwyn datrys problem yn y ffordd symlaf a mwyaf effeithiol mae angen cael ffordd glir a syml o ddeall a diffinio'r broblem.

## Stigma

Er bod tai fforddiadwy yn fater ar gyfer ystod amrywiol o bobl, mae'n amlwg bod stigma ynghlwm wrtho fel y gwelwyd yn ymatebion y bobl a gafodd eu cyfwelwyd. Yn aml iawn, cred pobl mai ar gyfer y di-waith neu bobl sydd ar incwm isel ac y mae arnynt angen tŷ cymdeithasol neu dŷ Cyngor y mae tai fforddiadwy. Gall y camsyniad hwn achosi gwrthwynebiad yn lleol neu agwedd NIMBYaidd pan gynigir tai fforddiadwy ac, felly, gall fod yn rhwystr mawr i'w darparu.

Efallai bod lle i Gynllunio Lleol, Awdurdodau Tai a Llywodraeth Cymru lansio ymgyrch addysgol a chysylltiadau cyhoeddus i egluro'n glir ac yn gynhwysfawr yr hyn y mae tai fforddiadwy'n ei olygu mewn cymunedau ledled Cymru. Gallai hyn sicrhau na chaiff gwaith codi tai fforddiadwy ei arafu neu ei atal gan wrthwynebiad lleol oherwydd stigma a chamddealltwriaeth.

## Lleoliad

Thema a gododd o'r cyfweiliadau oedd y canfyddiad nad oedd y rhai yr oedd arnynt angen tai fforddiadwy yn dymuno byw mewn lleoliad gwledig ymhell o fwynderau a gwasanaethau lleol. Efallai bod hyn yn wir am y rhan fwyaf o'r rhai hynny y mae arnynt angen tai fforddiadwy. Fodd bynnag, prif nod ABC yw nid darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen cyffredinol ond, yn hytrach, ddarparu tai fforddiadwy i'r rhai hynny sydd wedi'u magu mewn cymunedau gwledig ac sy'n dymuno parhau i fyw yn y gymuned honno ond na allant oherwydd prisiau uchel tai.

## Rhwystrau i ddarparu tai yn y Parc Cenedlaethol

Nid tasg hawdd yw darparu tai fforddiadwy, yn enwedig felly mewn lleoliadau gwledig. Mae nifer o ffactorau ynghlwm wrth hyn, ac mae pob un ohonynt hefyd yn rhwystr posib. Dim tai ar gael a chost tir, polisi cynllunio caeth/anhyblyg, cyllid ac ymarferoldeb, gwrthwynebiad lleol a mynediad at wasanaethau oedd y prif rwystrau i dai fforddiadwy a nodwyd yn y cyfweiliadau.

## Cynllunio

Yn eu Cynllun Datblygu Lleol, mae gan awdurdod y Parc Cenedlaethol bolisiau sy'n cefnogi gwaith darparu tai fforddiadwy. Gall awdurdod y Parc Cenedlaethol alluogi tai fforddiadwy trwy'r rhwyddineb y câi dŷ fforddiadwy ganiatâd a hefyd trwy'r graddau y gallai Awdurdod y Parc Cenedlaethol wneud i ddatblygwyr ddarparu tai fforddiadwy trwy roi caniatâd.

Mae Cynllun Datblygu Lleol (polisi 28) y Parc Cenedlaethol yn bwriadu gwneud tai fforddiadwy'n bosib trwy gyfraniadau tai fforddiadwy, un ai trwy ddarpariaethau ar y safle, symiau gohiriedig neu gymysgfa o'r ddau drefniant. Byddai'n well gan yr Awdurdod gael datblygwr i godi tai fforddiadwy ar y safle a phan nad yw darpariaeth ar y safle'n briodol, bydd gofyn i ddatblygwyr dalu swm gohiriedig a fydd yna'n cael ei ddefnyddio gan awdurdod y Parc Cenedlaethol i ddarparu tai fforddiadwy trwy Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Mewn lleoliadau yn y cefn gwlad agored ceir rhagdybiaeth polisi o blaid aildefnyddio adeiladau gwledig



gwag ar gyfer tai fforddiadwy, gan un ai atal adeiladau o'r fath rhag cael eu hailddefnyddio ar y farchnad agored neu ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad o'r fath wneud cyfraniad ariannol cyfatebol tuag at ddarparu tai fforddiadwy.

Roedd pobl a gafodd eu cyfweld yn gweld polisiau cynllunio'n aml iawn yn llyffetheirio gwaith darparu tai fforddiadwy a chafodd hyn ei adlewyrchu yng nghanlyniadau'r arolwg hefyd; y prif rwystr i ddarparu tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol a nodwyd amlaf oedd cynllunio. Nid oedd gan y Parc Cenedlaethol enw da o ran polisiau cynllunio a chyflawni gyda'r bobl a gafodd eu cyfweld; fodd bynnag, mae'n debygol bod hyn yn adlewyrchiad o brofiadau yn y gorffennol yn hytrach na pherfformiad heddiw. Roedd y bobl a gyfwelwyd yn gweld polisiau'r Parc Cenedlaethol yn rhwystrol, anhyblyg, gwrthwynebus i ddatblygu ac yn cymryd amser.

### **Safleoedd addas a gwerth tir**

Nodwyd bod pobl a gyfwelwyd yn gweld bod canfod safleoedd addas i ddarparu tai fforddiadwy yn rhwystr. Neilltuir safleoedd eithrio gwledig ar gyfer codi tai fforddiadwy'n unig. Fodd bynnag, roedd rhai yn ystyried bod y safleoedd hyn yn aml yn anaddas ac felly roedd datblygu'n annhebygol o ddigwydd.

Mae tir mewn ardaloedd gwledig penodol yng Nghymru, megis yn y Parc Cenedlaethol, yn ddrutach na mewn rhannau eraill o'r wlad ac mae hyn yn creu problem wrth geisio darparu tai fforddiadwy. Yn aml iawn mae tirlfeddianwyr yn dal eu gafael mewn tir yn y gobaith y bydd yn cynyddu mewn gwerth ac os nad oes ar y tirlfeddianwyr angen y cyfalaf, nid oes cymhelliad ganddynt i werthu eu tir.

### **Cyllid ac ymarferoldeb**

Yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni mae diffyg arian yn rhwystr mawr i ddarparu tai fforddiadwy. Rhydd Llywodraeth Cymru gymorth trwy'r Grant Tai Cymdeithasol ond rhaid i unedau fforddiadwy sy'n gymwys am y Grant Tai Cymdeithasol gael eu darparu o fewn cyllideb dynn iawn nad yw'n ystyried yn aml iawn gost uchel tir ac absenoldeb arbedion maint sy'n bodoli pan ddarperir unedau fforddiadwy mewn lleoliadau gwledig.

Hyd yn oed pan ddatblygir tai fforddiadwy, nid yw'r broblem yn gorffen yn y fan honno. Mae nifer o bobl yn cael trafferth cael morgais ar gyfer yr eiddo hyn. Mae'r banciau'n gyndyn o fenthyca oherwydd yr amodau a roddir ar unedau fforddiadwy trwy'r system gynllunio, megis cytundebau adran 106 sy'n cyfyngu ar werth yr eiddo hyn a'u marchnad. Mewn lleoliadau gwledig, y ffordd ddelfrydol o ddarparu tai fforddiadwy yw mewn niferoedd bychain, wedi'u gwasgaru trwy gymuned. Gallai'r rhain gael eu darparu gan ddatblygwyr llai neu unigolion ond, yn anffodus, nid oes ganddynt y fantais o gyfalaf neu arbedion maint ac yn aml iawn maent yn ei chael yn anodd cael benthyciad neu forgais.

### **Defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i ddarparu tai fforddiadwy**

Mae'n amlwg o'r casgliadau bod digon o gefnogaeth i'r syniad o ddefnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig i ddarparu tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Gallai gweithredu fel hyn, o bosib, ddefnyddio adnoddau sydd eisoes ar y safle a darparu cyfleoedd hyfforddi a chyflogaeth. Fodd bynnag, nodwyd mwy o anfantais na manteision i'r syniad hwn. Yn eu plith roedd: ansicrwydd yn y galw; anawsterau cwrdd â safonau gofodol ac effeithlonrwydd ynni; cost caffael, adnewyddu a chynnal yr adeiladau hyn; y rhwystrau posib a achoswyd gan bolisi cynllunio; lleoliad anghysbell ac ynysig posib yr adeiladau hyn a'r anawsterau o ran mynediad at wasanaethau.



## Cynllunio

Mae polisiâu cynllunio awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei Gynllun Datblygu Lleol (CYD LPI) yn cefnogi nod ABC yn yr ystyr eu bod yn cyfyngu ar y defnydd a wneir yn y dyfodol o adeiladau gwag i roi budd economaidd i'r gymuned i gynnwys darparu tai fforddiadwy. Nod y polisi yw atal aildddefnyddio adeiladau gwag at ddibenion nad ydynt yn hanfodol. Fodd bynnag, efallai, trwy'r polisi hwn nid prif nod y Parc Cenedlaethol o reidrwydd yw gweld adfer adeiladau adfeiliedig fel tai fforddiadwy, gan na fyddai hyn, o bosib, yn ymarferol. Ceir darpariaeth ar gyfer addasiadau ar gyfer y farchnad agored os bydd yr ymgeisydd yn cwrdd â'r angen am dai fforddiadwy trwy gyfraniad ariannol cyfatebol (h.y. swm gohiriedig).

## Lleoliad

Yn aml iawn mae nifer o adeiladau gwerinol adfeiliedig mewn lleoliadau anghysbell felly mae cael mynediad at y briffordd yn fater sy'n codi trwy'r broses cynllunio. Oherwydd bod nifer o adeiladau adfeiliedig yn anghysbell bydd hyn yn arwain at ragor o gostau i greu a chynnal ffordd fynediad addas a gyrru cerbyd. Yn aml, mae cost sefydlu ffordd fynedfa addas yn uwch na chost adnewyddu adeilad.

## Effeithlonrwydd Ynni

Tynnodd ymatebion y bobl a gafodd eu cyfweld sylw at y gred barhaol a chyffredin bod adeiladau hŷn yn perfformio'n wael iawn yn amgylcheddol. Fod bynnag nid yw gwaith ymchwil diweddar yn cefnogi'r fam hon. Mae astudiaethau a gynhaliwyd gan SPAB (Cymdeithas Gwarchod Adeiladau Hynafol), Historic Scotland a STBA (Cynghrair Adeiladau Traddodiadol Cynaliadwy) ymhlith eraill, yn herio'r rhagdybiaeth bod problemau gydag adeiladau traddodiadol (h.y. cyn-1919, wal solet) o ran defnyddio ynni. Dengys tystiolaeth o fesuriadau in-situ bod adeiladau traddodiadol yn perfformio llawer gwell, yn enwedig felly o ran colli gwres trwy wead adeilad, nag a ragdybiwyd ynghynt (Baker 2008, Rye 2010-11, Rye et al. 2011, STBA 2012). Mae'r gwaith ymchwil hefyd wedi dangos cysylltiadau uniongyrchol rhwng perfformiad cynnal priodol a pherfformiad amgylcheddol gwell. Nid yw gwaith trwsio a chynnal parhaus ar yr adeiladau hyn yn dibynnu ar ddefnyddio mortar sment i adeiladu, pwyntio a rendro ond ar forter calch, sydd ag allbwn CO2 llawer is (o ran ei gynhyrchu a'i ddefnyddio) na sment. Felly, yn hytrach na chyflwyno'r adeiladau hyn i hanes dylem droi atynt i ddysgu sut y gallwn fyw o fewn ein modd, fel glasbrint ar gyfer dyfodol gwirioneddol gynaliadwy yng Nghymru.

'Humankind will need to begin once again living very soon in a way which uses more sustainable materials and processes. It may be at long last that some of the principles followed by the builders of Welsh cottages will re-emerge to guide us into the future'. William (2010)

## Canfod adeilad

Y gobaith oedd y byddai ABC, fel rhan o'r gwaith ymchwil, yn dod ar draws perchenogion adeiladau gwerinol adfeiliedig sy'n agored i'r syniad o ddefnyddio eu hadeiladau i ddarparu tai fforddiadwy. Bu'r dasg hon yn aflwyddiannus. Er bod pedwar unigolyn wedi rhoi eu manylion er mwyn dechrau trafodaethau gydag ABC, hyd yn hyn nid oes yr un wedi ymateb i ymdrechion wedi hynny i gysylltu â nhw.

Efallai mai'r allwedd i ABC gyflawni eu nod yw canfod yr adeilad cywir mewn lleoliad addas, mewn cyflwr adfeiliedig derbyniol o ran cost adnewyddu a chynllunio ac sydd â pherchennog sy'n agored i'r syniad o ddefnyddio'r adeilad i ddarparu tai fforddiadwy. Hyd oni chanfyddir adeilad, anodd yw dyfalu pa mor ymarferol fydd gwaith o'r fath.





## Argymhellion

### Adfer Ban a Chwm

#### Ariannu yn y dyfodol

Er mwyn i ABC fynd yn ei flaen rhaid bod swm sylweddol o arian ar gael. Nodwyd ffynonellau ariannu posib yn ystod cwrs y gwaith ymchwil ac y cyfeirir atynt dan 'Dyfodol ABC' isod. Mae hwn yn faes y mae angen rhoi sylw a chefnogaeth sylweddol iddo.

#### Gwaith ymchwil pellach

- Canfod gan y rhai sydd angen tai fforddiadwy a fyddai amynt eisiau byw mewn adeilad gwerinol.
- Cynnal ymarfer mapio er mwyn canfod union nifer, lleoliad a pherchenogaeth adeiladau gwerinol adfeiliedig yng Nghymru.
- Casglu gwybodaeth am geisiadau cynllunio i ddatblygu adeiladau gwerinol adfeiliedig, a'u canlyniadau, dros y blynyddoedd diwethaf a chanfod a gafwyd llwyddiant gyda cheisiadau cynllunio a/neu waith datblygu o ran darparu cartrefi i bobl leol neu i eraill.

### Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog ac Awdurdodau Lleol

- Parhau i weithio mewn partneriaeth â Chymdeithasau Tai, datblygwyr tai ac arianwyr/buddsoddwyr er mwyn adolygu polisiâu tai fforddiadwy a gwaith cyflawni'r tai hyn a sicrhau eu bod yn effeithiol.
- Gweithio gyda pherchenogion adeiladau gwerinol adfeiliedig i sefydlu pa fath o gymhelliant y byddant eu hannog i ganiatáu i'r adeiladau hyn gael eu defnyddio ar gyfer tai fforddiadwy hyd dragwyddoldeb.
- Datblygu rhaglen ar gyfer paratoi rhestr treftadaeth lleol sy'n cynnwys y cyfan o ardal y Parc Cenedlaethol.

Mae angen i awdurdod y Parc Cenedlaethol a'r Awdurdodau Lleol perthnasol weithio mewn partneriaeth er mwyn mynd i'r afael â materion ynghylch tai fforddiadwy a sicrhau polisiâu cynllunio realistig a strategaethau tymor hir i ddiogelu dyfodol adeiladau gwerinol.

### Llywodraeth Cymru

- Lansio ymgyrch sy'n rhoi gwybodaeth am dai fforddiadwy mewn cymunedau gwledig ledled Cymru er mwyn lleihau stigma a gwrthwynebiad i godi tai fforddiadwy.
- Sefydlu diffiniad clir o'r term 'tai fforddiadwy' er mwyn sicrhau cysondeb, symlrwydd a hyblygrwydd ledled Cymru.
- Creu Canllawiau ar Gostau Derbyniol ar gyfer tai fforddiadwy gwledig er mwyn caniatáu defnyddio mwy o Grantiau Tai Cymdeithasol ar gyfer datblygiadau fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru.
- Codi treth a chael gwared ag eithriadau talu treth yng nghyswllt y rhai hynny sy'n berchen ar gartrefi preifat, ail gartrefi neu dai haf a defnyddio'r dreth hon i ddarparu tai fforddiadwy.
- Datblygu polisiâu a strategaethau amlwg sy'n rhoi sylw penodol i'r angen am dai mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru.



- Annog pobl i aildefnyddio a gwarchod adeiladau gwerinol a chydabod eu cyfraniad i dirlun gweledig a diwylliannol Cymru.

Mae angen i Lywodraeth Cymru weithio gyda'i phartneriaid i ddatblygu strategaeth fwy effeithiol, integredig a thymor hir ar gyfer darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig a mynd i'r afael â materion ynghylch diogelu dyfodol adeiladau gwerinol.

## Cymdeithasau Tai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill

- Lobio Llywodraeth Cymru am fwy o Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer tai fforddiadwy gwledig.
- Parhau i weithio mewn partneriaeth gydag awdurdod y Parc Cenedlaethol ar sut orau i ddarparu tai fforddiadwy mewn cymunedau gwledig.
- Codi proffil yr angen am dai fforddiadwy mewn cymunedau gwledig a chyda sefydliadau ledled Cymru.
- Gwella ymgysylltiad cymunedol lle bwriedir codi tai fforddiadwy.
- Ystyried modelau datblygu ar gyfer defnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig.

Mae'n bosib bod angen grwpiau llywio cenedlaethol a lleol i yrru'r mater ynghylch tai fforddiadwy gwledig yn ei flaen. Mae nifer y Swyddogion Galluogi Tai Gwledig wedi gostwng dros y blynyddoedd diwethaf ac, o'r herwydd, mae llai o bobl ar y llawr sy'n galluogi datblygiadau gwledig fforddiadwy. Dylai aelodau'r grwpiau llywio gynnwys: Llywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol, Awdurdodau Parc Cenedlaethol, Cymdeithasau Tai, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig eraill, datblygwyr tai preifat, banciau a chymdeithasau adeiladu, tîrfeddiannwyr ac aelodau'r cyngor cymuned.

## Dyfodol ABC

Yn sgil y gwaith ymchwil hwn, gallai ABC ystyried:

- Mynd yn bartner â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a allai gael mynediad at arian gan awdurdod y Parc Cenedlaethol (symiau gohiriedig) neu ffynonellau ariannu eraill.
- Sefydlu ei hyn fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.
- Sefydlu ei hun fel menter gymdeithasol, gyda braich fasnachol yn prynu ac yn adnewyddu adeiladau gwerinol adfeiliedig ar gyfer y farchnad breifat neu gartrefi gwyliau. Yna gallai ABC ddefnyddio'r elw i gynorthwyo un ai gwaith codi tai newydd neu adnewyddu tai fforddiadwy yn rhywle arall.
- Bod yn sefydliad lobio yng nghyswllt materion tai fforddiadwy neu achub adeiladau gwerinol.
- Rhoi cyngor i berchenogion adeiladau treftadaeth ar sut i drwsio a chynnal eu cartrefi.
- Gweithio mewn partneriaeth gyda'r Cynllun Cartrefi Gwag, gan ei gynorthwyo i gael at arian a chynghor ychwanegol yng nghyswllt adeiladau gwag ymarferol sydd â gwerth treftadaeth ac y mae gofyn gweithio amynt gan ddefnyddio dulliau traddodiadol.
- Canfod faint o adeiladau gwerinol adfeiliedig sydd yng Nghymru a chynorthwyo i gwblhau rhestr lleol yn y Parc Cenedlaethol ac mewn ardaloedd eraill yng Nghymru.
- Rhoi cyngor ac arweiniad ar aildefnyddio adeiladau gwerinol adfeiliedig a chanfod ffynonellau ariannu posib.

*Rhaid i'r holl randdeiliaid a nodwyd uchod fod yn glir eu cymhellion ac wedi ymrwymo er mwyn sicrhau'r ddarpariaeth orau o dai fforddiadwy ac achub adeiladau gwerinol yng nghefn gwlad Cymru.*



## Cyfeirnodau

- Alfrey, J. (2001) Carmarthenshire Farm Buildings: A source for socio-economic history: The Carmarthenshire Antiquary, 36
- Baker, P. (2008) Technical Paper 1: Thermal Performance of Traditional Windows Revision 2010. Edinburgh: Historic Scotland
- Hedges, D. (2008) Enabling Affordable Housing in Rural Wales: A Good Practice Manual for Rural Housing Enablers and RHE Steering Groups. RHE Network Task and Finish Group. Wedi'i ysgrifennu ar gyfer y Rhwydwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yng Nghymru
- Holmans, A. & Monk, S. (2010) Housing Need and Demand in Wales 2006 to 2026. Cambridge centre for housing and planning research. Wedi'i gomisiynu gan Gynulliad Llywodraeth Cymru
- Johnston, E. (2003) A source of Contention: Affordable Housing in Rural Wales. Sefydliad Materion Cymreig
- Jones, S.R & Smith, J.T. (1963) The Houses of Breconshire: Brycheiniog. Cyfrol 9
- Joseph Rowntree Foundation (2008) Joseph Rowntree Commission on Rural Housing in Wales
- Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy: Llywodraeth Cynulliad Cymru: Mehefin 2006
- Rye, C. (2010 & 2011) SPAB Research Report 1: The U-value Report 2010 (revised 2011) & the Energy Profiles of Historic Buildings: A Comparison of the In-situ and Calculated U-values of Traditionally Built Walls
- Rye C., Hubbard D. & Scott C. (2011). SPAB Research Report 2: The SPAB Building Performance Survey 2011 Interim Report
- STBA (Sustainable Traditional Buildings Alliance): Performance and Energy Efficiency of Traditional Buildings. Gap Analysis Study 2012
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2012) Cynllunio ar gyfer Tai Fforddiadwy: Rhannu arfer da
- William, E. (2010) Leaflet for exhibition introducing The Welsh Cottage: Building Traditions of the Rural Poor, 1750 – 1900. RCAHMW & NMW

### **Dolenni'r we ar gyfer polisiau awdurdod y Parc Cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 2 Llywodraeth Cymru y cyfeiriwyd atynt yn y testun**

- Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog:  
<http://www.beacons-mpa.gov.uk/wp-content/uploads/Cynllun-Datblygu-Lleol.pdf>
- Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Polisi 28: Cyfraniadau Tai Fforddiadwy, Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog  
<http://www.beacons-mpa.gov.uk/wp-content/uploads/Affordable-Housing-SPG-WELSH.pdf>
- Polisi CYD LPI Cefn Gwlad: Galluogi Datblygiad Priodol. Cynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog Ymgynghoriad Drafft Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol:  
<http://www.beacons-mpa.gov.uk/wp-content/uploads/Countryside-Consultation-Draft-SPG.pdf>
- Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy: (2006):  
<http://gov.wales/desh/publications/planning/technicaladvicenotes/tan2/tan2w.pdf?lang=cy>



## Cydnabyddiaeth

Hoffem fynegi ein diolch yn gyntaf oll i Gronfa Datblygu Cynaliadwy Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog. Heb y gefnogaeth hon ni fyddai ein prosiect ymchwil wedi'i gynnal.

Rydym yn ddyledus i'r nifer o ymgynghorwyr ac arbenigwyr a roes gyngor ac anogaeth i ni wneud y gwaith hwn ac i'r asiantaethau cefnogi a ledaenodd y gair am ABC a'r prosiect hwn.

Ac, wrth gwrs, hoffem ddweud diolch yn fawr iawn i'r rhai a gymerodd rhan yn y cyfweiliadau a'r rhai a gwblhaodd yr arolwg.

# Atodiad I

## ABC staff and milestones

**Staff:** Joanie Speers, executive director; Nico Jenkins, programme development officer

**Trustees:** Roger Mears, Louise Schlee, Anjuli Quartermaine, Moishe Merry, Helen Whitear, Vincent Quartermaine

### 2008

- April – 1st public meeting Llanddeusant Community Hall
- May/June – registered company/charity, trustees: Roger Mears, Murray Quartermaine, Roger Hoyle; exec director: Joanie Speers
- July – appointment of 4th trustee, Louise Schlee
- September - presentation to the Institute of Welsh Affairs (IWA) in Carmarthen, which is keen to find a practical solution that groups together buildings, farming, heritage, housing and communities
- December – article in Carmarthenshire Association of Voluntary Services (CAVS) bulletin

### 2009

- March – recording day with Dyfed Archaeological Trust (DAT) at Beilicelyn, Twynllanan; report published April
- April – launch of ABC website, hosted by Andrew Goolding; designed by Andy Smith
- May – stand at Tywi Afon yr Oesoedd (TAYO) open day, Dinefwr Home Farm, Llandeilo
- July – presentation at Land for Peoples' affordable homes and sustainable communities workshop at the Royal Welsh Show
- July – first pages of Welsh website go on-line, translated by Nia Harries
- Summer – article in *Agenda*, journal of the IWA
- July – case study in *Brecon Beacons National Park [BBNP] Development Plan*
- Summer – article in *The Beacon*, journal of the Brecon Beacons Park Society
- August – recognition from WAG that the principles of ABC are in line with their policy to improve and increase the delivery of affordable housing, especially in rural Wales. ABC is answering the recommendations of Joseph Rowntree Foundation June 2008 report on housing in rural Wales: using redundant buildings, involving local communities, adopting bold and innovative approaches
- 1 October – seminar, 'Redundant buildings – an untapped resource', with the Prince's Regeneration Trust, Llwynywermod
- October – article in *The Post*, Llandovery
- 27 November – 2nd public meeting Llanddeusant Community Hall

### 2010

- January – Housing Needs Survey (Llanddeusant, Llangadog, Gwynfe, Myddfai, Bethlehem), CCC
- January (Spring) – article in *Carmarthenshire Life*
- February – article on CAVS website and in Spring newsletter, *Llais Myrddin*
- June – Housing Needs Survey shows: majority in favour of rebuilding redundant buildings to provide affordable housing; there is a need for affordable housing in the area
- 13 October – presentation at APTUK Wales seminar, Llandrindod Wells

## 2011

- 3 March – presentation at Architectural Heritage Fund (AHF) seminar 'Y Ddraig Goch: Breathing New Life into Built Heritage; Tackling Historic Buildings at Risk in Wales', Swansea
- June – 'Cold spots' initiative grant, AHF
- August – submit pilot project funding bid to the Heritage Lottery Fund (HLF)
- September – appointment of 5th trustee, Anjuli Quartermaine
- November – BBNP Sustainable Development Fund will grant fund ABC subject to success with round1 HLF bid
- November – filming near Talgarth with Ricochet Productions for BBC1's Britain's Empty Homes
- December – did not succeed with the HLF bid

## 2012

- 9 January – broadcast of BBC1's *Britain's Empty Homes*
- 1 February – articles in *The Post*, Llandovery and *The Post*, Brecon
- March – BBNP Sustainable Development Fund will defer our grant until 2014
- 18 May – 'Seminar of Solutions', part of conference on Regeneration, Cardiff University, with Warm Wales, the Low Carbon Research Institute, and the European Housing Ecology Network
- May – feature in article by Louise Tickle in BBC *Countryfile Magazine*
- May/June – article in *Carmarthenshire Community Life*
- June – grant, Co-op Community Fund
- July – feature in chapter on ideology and housing in *The Home* by Angela Neustatter, published by Gibson Square
- October – presentation to Welsh Rural Housing Enablers Network, Barry Port
- November – active member of relaunched APTUKWales group

## 2013

- 21 January – meeting with Huw Lewis AM, Minister for housing, regeneration, heritage, with APTUKWales
- 2 March – stand at Carmarthenshire Archaeology Day, Trinity Saint David's, Carmarthen
- June – HLF Catalyst Fund success
- 28 June – presentation at Vernacular Architecture Group conference, Trinity St David's, Carmarthen
- August – founder trustee Roger Hoyle steps down and becomes first ABC advisor
- September – June 2014 – HLF catalyst programme: training, workshops, one-to-ones on governance, fundraising strategy
- September – appointment of (6th) 5th trustee, Moishe Merry
- November – BBNP Sustainable Development Fund grant transferred to support a programme development officer (PDO)

## 2014

- March – appointment PDO: Nico Jenkins to research views on affordable housing and using vernacular buildings to address this need, a year-long project
- 25 September – reception at Ty-Mawr to announce interim findings of the project
- October – article in *The Post*, Llandovery and Brecon
- 24 October – appointment of 6th trustee, Helen Whitear
- November – article in *Rural Wales*, journal of the Campaign for the Protection of Rural Wales

## 2015

- 17 March – launch of final Report to the cross party group on rural affairs, Senedd, Cardiff







# Atiodiad 3

## Interview Schedule

\*Vernacular: domestic, local and traditional rather than public or monumental buildings.

- 1) What type of value, if any, do you place on derelict vernacular buildings within the Brecon Beacons National Park? \*Value: social, monetary, cultural, historic etc.
- 2) What do you understand the term 'affordable housing' to mean?
- 3) Is there a need for affordable housing within the Brecon Beacons National Park? Please give reasons for your answer.
- 4) What are the main barriers to providing affordable housing within the Brecon Beacons National Park?
- 5) What is the best way to provide affordable housing within the Brecon Beacons National Park?
- 6) Do you think that derelict vernacular buildings could contribute to the demand for affordable housing within the Brecon Beacons National Park?
- 7) What are the advantages of utilising derelict vernacular buildings to provide affordable housing within the Brecon Beacons National Park?
- 8) What are the disadvantages of utilising derelict vernacular buildings to provide affordable housing within the Brecon Beacons National Park?
- 9) What would be the best way of getting the local community support/involved in a venture that used derelict vernacular buildings to provide affordable housing within the Brecon Beacons National Park?
- 10) Are you aware of any funding sources that could potentially support a venture that was using derelict vernacular buildings to provide affordable housing within the Brecon Beacons National Park?



# Atodiad 4

**\*Wrth adeiladau brodorol adfeiliedig rydym yn golygu adeiladau domestig, lleol a traddodiadol (e.e. hen fythynnod a thai fferm) yn hytrach nag adeiladau cyhoeddus, masnachol neu coffa.**

**1 Ydych chi'n byw ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog?**

Ticiwch un blwch

Ydw

Nac ydw

**2 Ym mha sir?**

Ticiwch un blwch

Sir Gaerfyrddin

Powys

Arall (nodwch isod)

**3 Ydych chi'n ymwybodol o unrhyw \*adeiladau brodorol adfeiliedig yn eich cymuned?**

Ticiwch un blwch

Ydw

Nac ydw

**4 Yn eich barn chi, oes yna unrhyw werth i adeiladau brodorol adfeiliedig?**

Ticiwch un blwch

Oes

**Ewch i gwestiwn 5**

Nac oes

**Ewch i gwestiwn 6**

**5 Pa fath o werth sydd gan adeiladau brodorol adfeiliedig?**

Ticiwch pob blwch sydd yn berthnasol

Diwyllianol

Hanesyddol

Ariannol

Cymdeithasol

Addysgol

Arall (nodwch isod)

**6 Beth ddylai cael eu gwneud gydag adeiladau brodorol adfeiliedig?**

Ticiwch bob blwch sydd yn berthnasol

Cael eu chwalo

Hadfer fel cartrefi preifat

Hadfer fel cartrefi fforddiadwy

Hadfer fel tai cymdeithasol

Hadfer am resymau hanesyddol

Hadfer ar gyfer twristiaeth

Dim byd – gadael nhw fel y maent

Arall (cofnodwch isod)

**7** Beth mae'r term 'tai fforddiadwy' yn ei olygu i chi?  
Nodwch yn y blwch isod

**8** Oes yna angen am gartrefi fforddiadwy yn eich cymuned chi?  
Ticiwch un blwch

Oes

Nac oes

**9** Ydych chi'n nabod unrhywun sydd wedi methu prynu/rhentu cartref yn lleol oherwydd cost?  
Ticiwch un blwch

Ydw

**Ewch i gwestiwn 10**

Nac ydw

**Ewch i gwestiwn 11**

**10** Beth oedd y canlyniad?  
Ticiwch bob blwch sydd yn berthnasol

Symud allan o'r ardal

Yn byw gyda ffrindiau/teulu

Yn ddigartref

Ddim yn gallu fforddio i brynu, felly yn rhenti yn yr ardal.

Arall (nodwch isod)

**11** A fydddech yn cefnogi menter sydd yn defnyddio adeiladau brodorol adfeiliedig ar gyfer darparu cartrefi fforddiadwy o fewn Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog?  
Ticiwch un blwch

Byddaf

Na fyddaf

**12** Ydych chi'n berchen ar unrhyw adeiladau brodorol adfeiliedig?

Ydw

**Ewch i gwestiwn 13**

Nac ydw

**Ewch i gwestiwn 16**

**13** Pa gymhellion/budd-daliadau y byddai eu hangen arnoch er mwyn defnyddio eich adeilad(au) adfeiliedig i greu cartref (i) fforddiadwy?

Nodwch isod

**14** Pa fath o bethau fyddai yn eich poeni chi os oedd adeilad (au) adfeiliedig chi yn cael ei droi i mewn i cartref(i) fforddiadwy?

Ticiwch bob blwch sydd yn berthnasol

Colli Tir

Colli cymhorthdal amaethyddol

Cymdogion gwrthgymdeithasol

Colli preifatrwydd

Materion mynediad

Gostyngiad yng ngwerth yr adeilad

Arall (cofnodwch isod)

**15** Os hoffech chi gael eich cysylltu gan ABC am y posibilrwydd o ddefnyddio un o'ch adeiladau adfeiliedig i greu cartrefi fforddiadwy i bobl leol, cofnodwch eich manylion isod neu cysylltwch â'r Swyddog Datblygu, gan ddefnyddio'r manylion ar ddiwedd yr holiadur.

Enw:

Cyfeiriad:




Cod Post:

Ffon:

E bost:

**16** Beth fyddai'r prif rwystr i ddefnyddio adeiladau brodorol adfeiliedig ar gyfer tai fforddiadwy o fewn Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog?

Ticiwch un blwch

Cost

Cynllinio

Lleoliad

Galw

Perchnogaeth bresennol

Arall (cofnodwch isod)

**17** Os ydych yn dymuno gwneud unrhyw sylwadau eraill, ysgrifennwch isod.

**18** Beth yw eich oedran?  
Ticiwch un blwch

24 neu o dan

24-44

45-64

65 neu drosodd

***Diolch yn fawr am gymryd yr amser i lenwi'r holiadur hwn.***

***Dychwelwch yn yr amlen i:***

**Nico Jenkins (PDO)  
11 Glanmor Crescent  
Uplands  
Abertawe  
SA2 0PJ**

***Dychweler erbyn dydd Gwener y 1af o Awst os gwelwch yn dda.***



Cronfa Datblygu  
Cynaliadwy

Sustainable  
Development Fund

# Atiodiad 5

## Supporting agencies: organisations sent the online survey link

CADW
The Tywi Centre
Young Farmers Club
National Farmers Union
Powys Ramblers
Dinefwr Ramblers
Llandeilo Transition Town
Villages Alive
Rural Housing Enablers
Bro Myrddin Housing Association
Brecon Beacons National Park Society
Countryside Alliance
RCAHMW
Affordable housing officers Carmarthenshire County Council
Brecon Beacons National Park Authority
Affordable housing officers Powys County Council
Farmers Union Wales
Powys County Times
Ty Mawr – Traditional Building Materials
Carmarthenshire Life
Carmarthenshire wildlife walks
Love Llandovery
Llanfrynach Community Council
Glyn Tarell Community Council
Llangynidr Community Council
Llangattock Community Council
Jones And Fraser Traditional Builders
Brecon Baroque Festival
Hay music event Sept 14
Llandovery Partnership, Heart of Wales Company
Myddfai Ty Talcen project
Powys Brecknock Women's Institute Federation
Article in the Llandovery post Oct 2014
Campaign for the Protection of Rural Wales
Article in the Brecon post Oct 2014
All guests at ABC event at ty Mawr sept 14
Llandeilo through the ages
Llandeilo & district civic trust society
Brekonshire historical society





# Atiodiad 6



**Do you live in the Brecon Beacons National Park?**

**What do you think about Affordable Housing and using old derelict buildings to address this need?**

**Please go online and complete our survey:**

**[https://www.surveymonkey.com/s/adfer\\_ban\\_a\\_chwm](https://www.surveymonkey.com/s/adfer_ban_a_chwm)**

**For further information please contact Nico Jenkins**

**[nicojenkins@abcwales.org.uk](mailto:nicojenkins@abcwales.org.uk)**

**Charity no. 1124385**



# Atiodiad 7

## Survey statistics

Total number of respondents – 152

64% of respondents lived in Powys; 28% lived in Carmarthenshire and 11% lived in Monmouthshire.

Question	Yes	No
Are you aware of any derelict vernacular buildings in your community?	70%	30%
Do you believe that derelict vernacular buildings have any value?	91%	9%
Is there a need for affordable homes within your community	80%	20%
Do you know anyone who has not been able to buy/rent locally due to affordability?	62%	38%
Would you support a venture that uses derelict vernacular buildings to provide affordable homes within the BBNPA?	86%	14%
Do you own any derelict vernacular buildings?	12%	88%

Question	Responses	No. of responses	Percentage
What kind of value do derelict vernacular buildings have?	Cultural	99	65%
	<b>Historical</b>	<b>119</b>	<b>78%</b>
	Monetary	71	47%
	Social	75	49%
	Educational	76	50%
	Other	20	n/a

Question	Responses	No. of responses	Percentage
What should be done with derelict vernacular buildings?	Knocked down	3	2%
	Restored as private homes	93	61%
	<b>Restored as affordable homes</b>	<b>101</b>	<b>66%</b>
	Restored as social housing	49	32%
	Restored for historical purposes	78	51%
	Restored for tourism	60	40%
	Nothing – just leave them	8	5%
	Other	16	n/a

Question	Responses	No. of responses	Percentage
What was the consequence (of not being able to buy/rent locally due to affordability)	Moved out of area	41	27%
	Living with friends/family	42	28%
	Became homeless	2	1%
	<b>Could not afford to buy so now rents in the area</b>	<b>45</b>	<b>30%</b>
	Other	9	n/a

Question	Responses	No. of responses	percentage
What would be the main barrier to using derelict vernacular buildings for affordable homes within the BBNP?	Cost	52	34%
	<b>Planning</b>	<b>75</b>	<b>49%</b>
	Location	20	13%
	Demand	5	3%
	Current ownership	32	21%
	Other	19	n/a

For those who owned derelict vernacular buildings:

<b>Question</b>	<b>Responses</b>	<b>No. of responses</b>
What concerns would you have if a derelict building that you own was to be used as an affordable home?	Loss of land	3
	Loss of agricultural subsidy	1
	Anti-social neighbours	5
	Loss of privacy	7
	<b>Access issues</b>	<b>8</b>
	Devaluation of property	7
	Other	7



Atiodiad 8

Abroddiad Interim







## **Research Project - Interim Report**

### **Introduction**

Adfer Ban a Chwm (ABC) aims to restore derelict vernacular buildings to provide affordable housing for local people in rural Welsh communities.

There is a growing need for affordable housing across Wales. The Holman's Report (Holman 2010) estimated that 284,000 additional homes are required in Wales between 2006 and 2026, of which 183,000 are market sector and 101,000 are non-market. It is argued that rural areas are particularly affected by low wages and external pressures on limited housing supplies, stemming from in-migration to retirement, second and holiday homes. National Parks represent rural areas where these pressures are especially strong (Johnston 2003).

The study area of ABC's research is Carmarthenshire and Powys within the Brecon Beacons National Park (BBNP), a protected landscape and home to 33,000 people. The BBNP Local Development Plan (LDP), which sets out policies and proposals to guide development in the National Park from 2007 to 2022 and beyond, includes affordable housing in their objectives: 'To ensure that good quality, affordable housing of all types will be accessible to the Park's communities where there is an identified need'. The National Park Authority (NPA) estimates that there is a need for 1248 affordable units over the 15 year period of the plan. The NPA is not responsible for delivering this total level, delivery depends on partnerships with neighbouring Unitary Authorities, Rural Housing Enablers and other key organisations.

By restoring derelict vernacular buildings within the BBNP, not only will ABC respond to the need for affordable housing, it will also preserve these unique buildings, the grass roots heritage of Wales. 'Vernacular' refers to domestic, local and traditional, rather than public or monumental buildings. Old cottages and farmhouses made of local materials are a manifestation of the economic and social history of rural communities. These buildings are not often protected by listed building legislation, therefore not protected by the planning systems, which means they are under threat of neglect and permanent loss.

ABC's approach is to understand the significance of each building; its archaeology, fabric and built form, its development, the landscape of which it is part, and the culture within which it grew. This knowledge will then be used to inform proposals for bringing redundant or disused buildings back into use as affordable homes for rural communities in Wales.

## The research

This year long research project is being supported by the BBNPA's Sustainable Development Fund. The process has just reached the half-way point.

These interim findings were presented at a reception on the 25<sup>th</sup> of September 2014 at Ty-Mawr, Llangasty, Powys. A draft report will be presented informally to the BBNP at the end of 2014 for feedback and comment and the final report will be delivered in spring 2015. The results will determine what ABC does next.

## Aims and methods of the research

The aims of this research are:

- To record the perceptions on the value of and views regarding derelict vernacular buildings within the BBNP (in Carmarthenshire and Powys).
- To discover and record the opinions, concerns, prejudices, barriers, perceptions on affordable housing and meeting this need by using such buildings within the BBNP (in Carmarthenshire and Powys).

From the viewpoint of the following stakeholder groups:

- Local farmers
- Local residents
- Parish Councils
- Community Councils
- Local Authorities
- Local Societies and Agencies
- Voluntary Sector Organisations
- National Park Authority
- Housing Associations
- Other interested parties

## **The methods being used to collect this information are:**

*Interviews:* In depth semi-structured interviews are being conducted with professionals from each of the stakeholder groups. Initially the interview schedule was piloted with 5 individuals who provided feedback on the questions; this feedback was used to create the final interview schedule. The interviews are recorded using a Dictaphone and then transcribed and analysed for emerging themes.

*Survey:* A survey is being conducted with residents of the BBNP. The survey has been completed face to face with residents of the BBNP at four agricultural shows: The Royal Welsh Show, Brecon Agricultural Show, Llandeilo Show and Sennybridge Show. An online survey has been created and distributed via e-mail through a large number of local interest groups, societies, social media and the ABC website.

## Findings so far

Eighteen individuals from across all of the stakeholder groups have been interviewed and a total of 89 survey responses (40 face to face and 49 online survey responses) have been collected.

- Derelict vernacular buildings

72% of respondents to the survey are aware of derelict vernacular buildings within their community and 90% believe that derelict vernacular buildings have a value. The most frequently stated type of value placed on derelict vernacular buildings is: historical value (78%). The majority of respondents (70%) believe that derelict vernacular buildings should be: restored as affordable homes.

All of the interviewees also believe that derelict vernacular buildings do have a value.

*'Clearly these buildings have a high value particularly in a National Park protected landscape context because... they form part of that landscape...'*

*'...they're part of our tradition, our history, architectural heritage and they are what creates the landscape and I think it's vitally important that things like that are preserved because once they are gone they are gone and there is no replacing them...'*

- Affordable housing

76% of respondents believe there is a need for affordable homes within their community.

65% of respondents have themselves or know someone who has not been able to buy or rent locally due to affordability. The most frequently cited consequence of this (30%) is: they have not been able to buy so now rent in the area.

Affordable housing comes in many different forms. This was highlighted when both interviewees and respondents to the survey were asked: 'What does the term 'affordable housing' mean to you?' The huge range of different responses to this question illustrates the issues around the definition of affordable housing.

*'Having worked in social housing for years, I know that there are lots and lots of different definitions of what affordable housing means...'*

*'The term affordable housing is too broad a term...and you have to explain it differently to different groups...'*

A theme that emerged from the interviews is the misconceptions and stigmas that are often attached to affordable housing:

*'...a lot of local communities feel that if they open themselves up to the potential of some small scale affordable housing development that it will never be available to local people. All they will do is create housing that will just become second homes or will end up housing people in housing need from the Midlands or Liverpool...'*

*'...there's always a stigma with affordable housing. There are always people that think you're going to put druggies in here and it's not always necessarily the case especially for low cost home ownership. It's often young people who can't afford to get a mortgage. When you explain this to the community it changes their views and perceptions...'*

*'...probably the biggest barrier that's consistent all the way through is actually the resistance that the delivery of affordable housing creates within rural communities... loosely described as local objection but it's just objection generally and yes it is localised a lot of it but that's quite often because people don't really understand what's being delivered...'*

When respondents were asked what they thought was the main barrier to providing affordable housing within the Brecon Beacons Nation Park, the barrier that was most frequently cited (39%) was: planning

The barriers that have emerged from the interviews are:

- planning
- relations between BBNP and Local Authorities
- land value
- lack of public subsidy/cost/finance
- identifying need/changing need
- viability
- suitable sites
- local objection
- lack of services in rural communities

### Using derelict vernacular buildings to provide affordable housing

85% of respondents to the survey said they would support a venture that uses derelict vernacular buildings to provide affordable homes within the Brecon Beacons National Park.

The advantages of using derelict vernacular buildings to provide affordable homes within the BBNP that were identified in the interviews are:

- not using virgin land
- providing affordable housing in areas where new builds are not suitable
- utilising existing resources
- conserving historical buildings
- enhancing the landscape
- improving the visual amenity of the park
- improving tourism
- enhancing an area
- preserving in-keeping buildings that fit into the character of the park

The disadvantages of using derelict vernacular buildings to provide affordable homes within the BBNP that were identified in the interviews are:

- cost of acquisition and renovation
- access
- meeting building regulations
- energy efficiency requirements
- access to amenities and services
- distance from other dwellings
- possibly remote location
- small size of vernacular buildings
- ownership issues
- finding the right individual who would understand and care for a vernacular building and also want to live in a remote location.

### What's next?

- Interviews with professionals within the stakeholder groups will continue with the aim of conducting around 40 interviews before the end of the project.
- Face to face surveys will continue to be conducted. Four of the biggest towns within the BBNP will be selected and surveys will be conducted with people in the street. The online survey will remain open.
- Meetings with Community Councils and local societies and agencies across the park are being arranged. So far the following meetings with Community Councils are confirmed: Llanfrynach, Llywel, Glyn Tarell, Llangynidr and Llangattock. At these meetings a short presentation about ABC will be given and members will be asked to complete a survey.
- 10 Individuals stated on the survey that they own a derelict vernacular building and 3 of these have put their details forward to enter into discussions with ABC about potentially using their buildings to provide affordable housing within the BBNP. Discussions with these individuals have now begun.
- The interviews have produced a wide variety of ideas as to how ABC could move forward; these ideas will be explored and discussed in detail in the final report.

### References

- Holmans, A. and Monk, S. (2010) Housing Need and Demand in Wales 2006 to 2026
- Johnston, E. (2003) A source of Contention: Affordable Housing in Rural Wales. Institute of Welsh Affairs
- Brecon Beacons National Park Authority Local Development Plan 2007-2022

**Nico Jenkins: Programme Development Officer (ABC), September 2014**

# Atodiad 9

## Tai Fforddiadwy yng Nghymru Wledig

Mae 33% o boblogaeth Cymru'n cael ei nodi yn byw mewn cymunedau gwledig (*Arsyllfa Wledig Cymru*). Er gwaethaf y ffaith bod mwy o bobl yn byw mewn cymunedau trefol ar gyfartaledd yng Nghymru, roedd ffigyrau digartrefedd mewn cymunedau gwledig yn erbyn cymunedau trefol yn 2006/7 yn debyg iawn ar 2249 a 2264 (*Y Swyddfa Ystadegau Gwladol*).

### **Beth yw fforddiadwy?**

Yn gyffredinol, mae modd disgrifio cartrefi fforddiadwy fel cartrefi sydd ar gael i'w rhentu neu i'w gwerthu yn is na gwerth y farchnad agored. Fodd bynnag, mae gan wahanol ddatblygwyr eu hamrywiaethau eu hunain ar y modelau hyn fydd yn dibynnu ar y sefyllfa ariannol megis y Grant Tai Cymdeithasol sydd ar gael i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac a gaiff ei ddefnyddio tuag at godi cartrefi fforddiadwy i'w rhentu yng Nghymru. Yn y tabl isod amlinellir ystod y 'cynnyrch' fforddiadwy:

<b>Rhent cymdeithasol</b>	Tai a ddarperir gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig megis Cymdeithas Dai neu Awdurdod Lleol. Mae hwn wedi'i anelu'n benodol at aelwydydd incwm is.
<b>Rhent canolraddol</b>	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n darparu hwn fel arfer ond mae modd i'r sector preifat ei ddarparu hefyd. Mae'r rhent yn uwch na rhent cymdeithasol ond yn is na lefel rhent y farchnad lawn. Nid yw rhent uchaf y farchnad ganolraddol fel arfer dim mwy na 80% o brisiau rhent preifat y farchnad agored ar gyfer y math o eiddo perthnasol. Diffiniad arall o rent canolraddol yw nad yw'n uwch na'r Lwfans Tai Lleol a bennir gan yr Awdurdod Lleol.
<b>Perchenogaeth a rennir</b>	Mae'r deiliad yn berchen ar % o'r eiddo a'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu'r datblygwr preifat sy'n berchen ar y gweddill. Fel arfer, byddai'r deiliad yn talu rhent i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig am y gyfran o'r eiddo nad yw'n berchen arno.
<b>Ecwiti a rennir/Cymorth Prynu</b>	Mae'r eiddo'n cael ei brynu ar ddisgownt gyda'r disgownt yn cael ei drin fel benthyciad llog am ddim a ddiogelir fel ail dâl ar yr eiddo. Mae'r cynnydd neu'r gostyngiad yng ngwerth yr eiddo'n cael ei rannu.
<b>Tai fforddiadwy ar werth</b>	Caiff y rhain eu cyflawni trwy rwymedigaeth gynllunio gyda chyfyngiad ar y pris gwerthu. Yr Awdurdod Lleol sy'n penderfynu ar uchafswm y pris gwerthu ac mae modd i lefelau incwm lleol neu ffactorau eraill ddylanwadu arnynt. Fel arfer caiff lefel y fforddiadwyedd a chanran y disgownt eu hadolygu'n flynyddol.

## **Rhwystrau**

Mae incwm gwledig yng Nghymru yn is na chyfartaledd Cymru ac yn is na chyfartaledd y Deyrnas Gyfunol. £22,000 y flwyddyn yw'r incwm gwledig nodweddiadol ac ar hyn o bryd £161,000 yw pris tŷ ar gyfartaledd yng Nghymru (*Hometrack, mis Mai 2014*). Mae'r ffigyrau hyn yn awgrymu na fyddai modd i berson sengl ar incwm gwledig cyfartalog fedru prynu tŷ gan fod banciau'n gweithio ar luosydd o dair gwaith yr incwm i gyfrifo morgais, gyda blaendal o 20% yn ofynnol ar gyfer y rhan fwyaf o forgeisi newydd. Byddai raid i gwpl roi blaendal o rhwng £30,000 a £40,000 – byddai'r mwyafrif yn cael trafferth i wneud hyn (*Hometrack, mis Mai 2014*).

Mae'r holl astudiaethau a gynhaliwyd gan Arsyllfa Wledig Cymru (2006), Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree (2008) a Phrifysgol Sheffield Hallam (2009) wedi dod i'r casgliad bod nifer o sialensiau wrth ddarparu tai fforddiadwy yng Nghymru wledig. Nododd adroddiad Arsyllfa Wledig Cymru (2006) rai o'r rhwystrau allweddol fel a ganlyn:

<b>Prisiau tir</b>	Cymorth cyfyngedig yw tir ac mae ei bris yn tueddu i fod yn uchel. Nid yw rhai safleoedd datblygu posib yn cael eu defnyddio gan fod tirfeddianwyr yn gyndyn o werthu, hyd yn oed pan fo'r farchnad yn syrthio, am lai na'r hyn y credant yw gwerth safle.
<b>Arfer a pholisi cynllunio</b>	Cafwyd bod cynllunio'n adlewyrchu polisiau'r Deyrnas Gyfunol a Llywodraeth Cynulliad Cymru yn hytrach na dewisiadau lleol ai fod wedi bod yn araf i gydnabod effaith y marchnadoedd newidiol a phatrymau cyflogaeth ar gymunedau lleol.
<b>Costau Adeiladu a Datblygu</b>	Gall bod llai o gontractwyr mewn ardaloedd gwledig sy'n golygu llai o gystadleuaeth a gwerthoedd tendr uwch.
<b>Grant Tai Cymdeithasol</b>	Cyflenwad cyfyngedig o dai cymdeithasol oherwydd gwerth isel y grant tai cymdeithasol o gymharu â chostau tir ac adeiladu.
<b>Diwylliant Cymru a'r Gymraeg</b>	Mae diwylliant Cymru a'r Gymraeg yn hynod bwysig mewn nifer o gymunedau gwledig. Mae nifer yn bryderus y bydd mwy o dai fforddiadwy yng Nghymru Wledig yn cael eu neilltuo ar gyfer y rhai hynny ag anawsterau cymdeithasol, gan gael effaith andwyol ar gymunedau
<b>Adnabod angen</b>	Ceir anawsterau wrth adnabod, mesur a deall y galwad am dai a dal yr angen cudd am dai mewn lleoliadau lle mae'r ffaith nad oes tai fforddiadwy yn rhwystr rhag cofrestru am gymorth i gael tŷ.



### **Beth sydd angen ei wneud?**

Mae angen, ar amcan, 284,000 o gartrefi ychwanegol yng Nghymru rhwng 2006 a 2026. Mae 183,000 o'r rhain yn y sector marchnad a 101,000 yn y sector nad yw ar gyfer y farchnad.

Yn ôl yr amcangyfrifon hyn, mae hyn yn golygu 14,200 annedd y flwyddyn ar gyfartaledd, - 9,200 yn y sector marchnad a 5,100 yn y sector nad yw ar gyfer y farchnad.

At hyn, ar hyn o bryd mae nifer o aelwydydd nad yw eu hanghenion o ran tai wedi'u diwallu, amcangyfrif o 9,500 o aelwydydd. Mewn ardaloedd Awdurdod Lleol dros y cyfnod 2006 i 2026 mae'r amcangyfrifon yn amrywio o 2,500 o gartrefi ym Merthyr Tudful i 37,300 yng Nghaerdydd. Nid yw'r amcangyfrifon hyn yn drech na'r asesiadau mwyaf cytbwys o'r anghenion o ran tai a gynhelir gan Awdurdodau Lleol unigol.

### **Ymateb Llywodraeth Cynulliad Cymru - (mis Ionawr 2014)**

'Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n cydnabod bod fforddiadwyedd tai yn fater i gymunedau gwledig ledled Cymru. Ffactor bwysig sy'n cyfrannu at allu pobl i gael mynediad at dai fforddiadwy yw cymarebau pris uchel tŷ i incwm lleol. Yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni, ceir sialensiau o ran unigolion yn medru cael morgeisi yn ogystal â rhoi pwysau'n gyffredinol ar yr arian sydd ar gael i godi tai.

Argymhellodd Comisiwn Sefydliad Joseph Rowntree ar Dai yng Nghymru Wledig (mis Mai 2008) bod gofyn cael ystod o ymatebion oedd yn rhyngberthynol â'r sialens tai gwledig, gan gynnwys defnyddio Galluogwyr Tai Gwledig yn helaethach. Ar hyn o bryd, mae naw Galluogwr Tai Gwledig yng Nghymru. Maent yn cynrychioli cymunedau yng Nghymru wledig gyda rhandaliad lleol priodol megis awdurdodau cynllunio a thai. Maent yn gweithio'n agos gyda'r grwpiau hyn i adnabod angen lleol o ran tai a chynyddu'r cyflenwad o dai i ddiwallu'r angen hwnnw.

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n rhoi cefnogaeth ariannol ar gyfer holl brosiectau'r Galluogwyr Tai Gwledig ac yn cysylltu'n agos gyda'u grŵp llywio i gael y sefyllfa ddiweddaraf ar y cynnydd ac i fesur eu heffeithiolrwydd. Hyd yn hyn, mae'r Galluogwyr Tai Gwledig wedi gweithio i gefnogi gwaith codi 193 o gartrefi fforddiadwy mewn cymunedau gwledig ledled Cymru. At hyn, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n aelod o'r Grŵp Strategol Tai Gwledig. Ar y grŵp hwn hefyd mae cynrychiolwyr o Dai Cymunedol Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Rhwydwaith y Galluogwyr Tai Gwledig. Nod y grŵp yw llunio a datblygu dulliau gweithredu cenedlaethol a lleol i dai gwledig.'

## **Cynllunio a Thai Fforddiadwy ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog**

Ym mis Rhagfyr 2013 mabwysiadodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (Awdurdod y Parc Cenedlaethol) ei Gynllun Datblygu Lleol ar gyfer 2007-2022. Penderfynir ar yr holl geisiadau cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol yn unol â'r cynllun hwn onid yw ystyriaethau cynllunio o bwys yn nodi fel arall. Yn y Cynllun Datblygu Lleol ceir nifer o bolisiau sy'n ceisio hwyluso gwaith darparu tai fforddiadwy yn y Parc Cenedlaethol. Mae modd gweld y Cynllun Datblygu Lleol cyfan a'i bolisiau yn fanwl trwy'r ddolen a ganlyn:

<http://www.beacons-mpa.gov.uk/planning/strategy-and-policy/local-development-plan/>

Nod Awdurdod y Parc Cenedlaethol yw darparu 103 o anheddau fforddiadwy'r flwyddyn yn ystod cyfnod y cynllun. Mae rhagdybiaeth bod yno angen o ran tai fforddiadwy yn holl ardaloedd y Parc Cenedlaethol. Mae modd cael tystiolaeth o angen o ran tai gan Awdurdodau Tai Lleol a'u Cofrestrri / rhestrri aros Anghenion o ran Tai ac o Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol; Galluogwyr Tai Gwledig ac Arolygon o Anghenion Lleol o ran Tai a rhestrri aros Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Nid yw'r Cynllun Datblygu Lleol yn gyfrifol am ddarparu cyfanswm lefel yr angen a nodwyd. Mae darparu'r strategaeth hon yn dibynnu ar weithio mewn partneriaeth gydag Awdurdodau Unedol cyfagos, y Galluogwyr Tai Gwledig a sefydliadau allweddol eraill.

Crynhair isod y polisiau sy'n berthnasol i ddarparu tai ar gyfer diwallu anghenion lleol:

### **CYD LP1: Galluogi Datblygiad Priodol**

Mae'n ceisio cefnogi datblygiad sy'n manteisio ar: wella'r stoc adeiladu presennol, defnyddio tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu ac ailddefnyddio adeiladau gwag.

Yn amodol ar y datblygiad:

- Os yw estyniad annedd breswyl yn briodol o ran graddfa a dyluniad ac nad yw'n arwain at gynydd net o 30% yn fwy na maint gwreiddiol yr annedd.
- Os byddir yn adfer adeilad segur i ddefnydd buddiol megis tai fforddiadwy neu fenter wledig i wasanaethu angen a nodwyd mewn ardaloedd y tu allan i aneddiadau a ddiffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol, mewn geiriau eraill, yn y 'Cefn Gwlad'.

### **Polisi 25: Adnewyddu Cyn Anheddau yng Nghefn Gwlad**

Mae'n ceisio cefnogi gwaith adnewyddu tai lle'r rhoddwyd y gorau i'w defnyddio fel annedd, yn amodol ar:

Gynnal cymeriad a lleoliad yr annedd; gwarchod cymeriad y Parc Cenedlaethol, bod gan yr adeilad nodweddion sylfaenol annedd; rhaid i estyniadau neu newidiadau y tu mewn i'r cwrtel fod yn briodol a sensitif i raddfa a dyluniad yr annedd wreiddiol.

Mae tair ffordd y gall y Cynllun Datblygu Lleol hwn gyfrannu at ddarparu tai fforddiadwy fel y nodir yn: **Polisi SP6: Tai Fforddiadwy**

1. Galluogi rhyddhau tir ar gyfer tai anghenion cyffredinol yn y Prif Anheddiad Allweddol, Aneddiadau Allweddol, Aneddiadau Lefel 3 a'r ddau dir llwyd a neilltuwyd ac angen cyfraniad i Dai Fforddiadwy yn yr holl gynigion ar gyfer datblygu sy'n arwain at greu anheddau newydd. (**Polisi 28**)
2. Galluogi Safleoedd Eithriad Tai Fforddiadwy (**Polisi 29**); a
3. Mewn Aneddiadau Twf Cyfyngedig Lefel 4 (**Polisiau LGS LP 1 a LGS LP 2**) a Chefn Gwlad (**Polisi CYD LP1**) caniatáu Tai Fforddiadwy yn unig.

**Diffiniad o Gysylltiad Lleol:** bydd awdurdod y Parc Cenedlaethol yn defnyddio Meini Prawf Gosodiadau Lleol cyfredol yr Awdurdod Tai Unedol perthnasol.

**Diffiniad o Ardal Leol:** Bydd yr ardal y'i hystyrir yn lleol fel arfer o ran anghenion tai yn cael ei diffinio trwy ddull rhaeadru sy'n ehangu, sef: ardal y Cyngor Tref neu'r Cyngor Cymuned y mae safle'r cynnig wedi'i leoli ynddi; ardaloedd Cyngor Tref neu Gyngor Cymuned sy'n cyffinio, naill ai o fewn neu'r tu allan i ffin y Parc Cenedlaethol; yr ardaloedd Cyngor Tref neu Gyngor Cymuned agosaf nad ydynt yn cyffinio, sydd o fewn neu'n rhannol o fewn y Parc Cenedlaethol.

### **Polisi 28 Cyfraniadau Tai Fforddiadwy**

Mae'r rhain yn ofynnol ar yr holl safleoedd a fyddai'n arwain at greu anheddau newydd i'w gwerthu neu i'w rhentu ar y farchnad agored. Lefel y cyfraniadau sy'n ofynnol: Is-farchnad Y Fenni, Y Gelli, Crucywel: 30% fforddiadwy; Is-farchnad Aberhonddu, Sir Gaerfyrddin a'r Cefn Gwlad: 20% fforddiadwy; Is-farchnad Blaenau'r Cymoedd a'r De Gwledig: 0% fforddiadwy.

Bydd cyfraniadau Tai Fforddiadwy un ai trwy: ddarparu ar y safle, symiau gohiriedig neu gymysgedd o'r ddau. Am ragor o fanylion: <http://www.beacons-mpa.gov.uk/wp-content/uploads/affordable-housing-supplementary-planning-guidance-consultation.pdf>

### **Polisi 29 Galluogi Safleoedd Eithriad Tai Fforddiadwy**

Yn eithriadol, caniateir datblygiad ar gyfer Tai Fforddiadwy ar safleoedd o fewn neu'n cyffinio ag aneddiadau priodol ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol iddynt, i fodloni angen lleol profedig na ellir ei ddiwallu mewn unrhyw ffordd arall, lle y sefydlwyd angen lleol gan arolwg anghenion tai.

Rhoddir caniatâd lle:

- lle gellir rheoli'r anheddau trwy amodau cynllunio a/neu gytundeb cyfreithiol neu ddull arall sy'n cyfyngu eu meddiannaeth yn barhaol i bobl sydd ag angen lleol profedig am lety na ellir ei ddiwallu mewn unrhyw ffordd arall; a
- lle y gall y cynnig ddangos y bydd unrhyw anheddau a adeiledir yn fforddiadwy i'r rhai hynny sydd ag angen profedig; ac y bydd meddianwyr olynol yr eiddo yn cael budd o Dai Fforddiadwy, yn ogystal â'r meddianwyr cychwynnol.

### **LGS LP2 Datblygiad Priodol mewn Aneddiadau Twf Cyfyngedig**

Mae'n ceisio sicrhau bod datblygiad mewn Aneddiadau Twf Cyfyngedig yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at eu gosodiad a gwella ansawdd y dirwedd heb gael effaith niweidiol ar fywyd gwylt, harddwch naturiol, treftadaeth ddiwylliannol, asedau amgylcheddol neu fioamrywiaeth yr ardal.

Mae'n rhaid i ddatblygiadau gael eu lleoli o fewn Maint yr Anheddiad (gweler y mapiau) a chefnogi cynaliadwyedd cymunedol. Bydd yr isod yn cael eu galluogi:

- Cynigion sy'n arwain at greu anheddau newydd i ddiwallu angen lleol canfyddedig am dai fforddiadwy sydd wedi'i seilio ar dystiolaeth, a fodlonir yn barhaol.
- Cynigion sy'n gwella'r stoc adeiladau bresennol a/neu'n defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol a/neu adeiladau segur.
- Cynigion sy'n cryfhau a gwella'r cyfleusterau a'r gwasanaethau cymunedol sy'n gwasanaethu'r ardal.
- Cynigion ar gyfer cyfleusterau cyflogaeth newydd neu ymestyn cyfleusterau cyflogaeth presennol lle y mae'r cynnig yn briodol i amwynder yr ardal o ran graddfa a math, yn unol â Chapasiti Amgylcheddol yr Anheddiad
- Cynigion i gryfhau a gwella gwasanaethau manwerthu yn y pentref trwy newid defnydd a/neu drawsnewid/adfer adeiladau presennol yn briodol lle nad oes angen canfyddedig am dai a/neu lle y bydd y cynllun yn mynd i'r afael ag annigonolrwydd sy'n gysylltiedig â chynaliadwyedd cymunedol
- Cynigion i gryfhau a gwella'r cynnig twristiaeth trwy newid defnydd a/neu drawsnewid/adfer adeiladau presennol yn briodol lle nad oes angen lleol canfyddedig am dai yn yr Anheddiad.

## **Adeiladau Gwerinol eu Pensaernïaeth yng Nghymru Wledig**

### **Beth yw gwerinol?**

Mae gwerinol yn cyfeirio at adeiladau domestig, lleol a thraddodiadol yn hytrach nag at adeiladau cyhoeddus neu goffa. Hen fythynnod a ffermdai a godwyd gan deuluoedd lleol gan ddefnyddio deunyddiau lleol. Mae'r adeiladau hyn yn arwydd o hanes economaidd a chymdeithasol cymuned; maent wedi dylanwadu ar fywydau a ffordd o fyw eu deiliaid ac wedi cael eu newid a'u datblygu dros amser er mwyn diwallu anghenion eu preswylwyr. Cafodd nifer o'r adeiladau eu gadael yn segur ac aethant â'u pennau iddynt wrth gael eu disodli gan ffermdai modern a gawsant eu codi, yn aml iawn, wrth ymyl yr hen un.

Yn Ne-orllewin Cymru, ffermydd a bythynnod ar wasgar a phentrefi bychain, llinelllog yw'r rhan fwyaf o adeiladau gwerinol eu pensaernïaeth sydd wedi mynd â'u pennau iddynt, gyda'r adeiladau, at ei gilydd yn dod o'r 19eg ganrif. Mae fferm nodweddiadol yn cynnwys beudái o amgylch y ffermdy sy'n dyddio o'r 19eg ganrif.

Nid oes cynllun cymesur i'r tai gydag un gilfach o ystafelloedd yn sylweddol fwy na'r llall ac yn cynnwys lle tân sylweddol y mae'r simnai anferth y tu allan yn tystio iddo. Mae'r ffenestri'n fychan ac wedi'u gosod yn anghymesur gan adlewyrchu cynllun yr ystafell. Weithiau mae'r adeiladau'n rhai un llawr a hanner yn hytrach na deulawr a hynny oherwydd ansawdd gwael y garreg a'r mortar a ddefnyddiwyd. Fel arfer, mae adeiladau gwerinol eu pensaernïaeth wedi'u rendro neu eu gwyngalchu i atal tamprwydd rhag treiddio.

### **Beth yw pwysigrwydd adeiladau gwerinol eu pensaernïaeth?**

Treftadaeth y werin yw'r adeiladau hyn, calon ac enaid Cymru wledig. Yn aml iawn, nid ydynt wedi'u gwarchod gan ddeddfwriaeth adeiladau rhestredig ac, o'r herwydd, nid ydynt wedi'u gwarchod gan y system gynllunio bresennol, sy'n golygu eu bod dan fygythiad o gael eu hesgeuluso a'u colli am byth. Trwy astudio adeiladau gwerinol eu pensaernïaeth gallwn gofnodi hanes yr unigolion a'r teuluoedd sydd, dros y blynyddoedd, wedi ffurfio'r gymuned leol. Y rhain yw'r adeiladau a godwyd gan y gymuned weithiol wledig 'gyffredin' a'r bobl hyn oedd yn byw ynddynt. Yn hyn o beth, yr adeiladau hyn yw'r enghreifftiau gorau o sut oedd y rhan fwyaf o bobl yn byw.

Ysgrifennodd Judith Alfrey (arolygwr adeiladau hanesyddol, Cadw) yr isod yn 'Carmarthenshire Farm Buildings: A source for socio-economic history', *Carmarthenshire Antiquarian (2001)*  
*Social and economic histories may be recorded in buildings as surely as they may be written in documents. Individual buildings have their own histories, but the sum of buildings in a particular region constitutes a cultural landscape shaped by the regional economy and society...These buildings collectively form a valuable historical archive which is worth careful preservation.*

### **Pa ddefnydd fyddai modd gwneud ohonynt?**

Dymuna ABC weld yr adeiladau hyn yn cael eu hatgyweirio a'u defnyddio fel tai fforddiadwy i bobl leol yn y cefn gwlad. Ceir mewn adeiladau gwerinol eu pensaernïaeth ddeunyddiau sydd eisoes wedi'u cloddio, eu tanio a'u cludo. Wrth aildefnyddio'r deunyddiau hyn mae'n golygu bod modd creu cartref gydag ôl troed carbon is nag wrth godi o'r newydd, heb ddefnyddio concrit a deunyddiau adeiladu modern sydd ag allbwn CO<sub>2</sub> uchel.

Dull ABC o weithredu yw deall arwyddocâd pob adeilad, ei bensaernïaeth, ei wead, ei ffurf adeiledig, ei datblygiad, y tirlun y mae'n rhan ohono a'r diwylliant y tyfodd ynddo. Yna bydd y wybodaeth hon yn cael ei defnyddio i fod o gymorth gyda chynigion i ddod ag adeilad segur neu un sy'n mynd â'i ben iddo yn ôl i ddefnydd.