Papur Testun 20: Taflwybr Tai

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd & Môn

Chwefror 2016

Papur Testun 20 Taflwybr Tai (2016)

Cefndir

Mae hwn yn un o gyfres o bapurau testun sydd wedi eu paratoi er mwyn darparu gwybodaeth fanylach ac i egluro'r modd y mae'r cynllun yn ymdrin â gwahanol bynciau a materion sy'n effeithio ar Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y papur hwn yn rhoi sylw penodol i'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yn ystod oes y Cynllun – **y Taflwybr Tai.** Mae'n egluro'r cefndir sydd yn mynd i fod yn gymorth i adnabod sut allai'r galw am dai yn y Cynllun gael ei gyfarch yn ystod oes y Cynllun.

Y Cynllun Adnau yw'r ail gam statudol paratoi y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Mae'r CDLl ar y Cyd yn siapio twf cymunedau o fewn Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i'r dyfodol, a bydd yn nodi'r polisïau a'r dynodiadau tir fydd yn sail i asesu ceisiadau cynllunio.

Bydd y Cynllun Adnau'n cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru, a fydd yn penodi arolygydd annibynnol i asesu cadernid y Cynllun yn yr Archwiliad Cyhoeddus. Os bydd yr arolygydd yn ystyried bod y Cynllun yn un cadarn bydd yn argymell ei fabwysiadu. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y CDLl ar y Cyd yn disodli Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Chynllun Fframwaith Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996) ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn.

Gellir darllen y papur testun hwn ar wahân neu ar y cyd â'r Papurau Testun a'r Papurau Cefndir eraill a baratowyd er mwyn rhoi darlun cyflawn o Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Oes gennych unrhyw gwestiynau neu os fyddech yn hoffi trafod unrhyw un o'r Ppaurau Testun neu'r Papurau Cefndir gydag aelod o'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gallwch gysylltu gyda ni:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) / Joint Planning Policy Unit
Llawr 1af Swyddfa Cyngor Dinas Bangor / 1st Floor Bangor City Council Offices
Bangor
LL57 1DT

01286 685003 neu 01766 771000

polisicynllunio@gwynedd.gov.uk

1 Cyflwyniad

1.1 Mae maint a lleoliad datblygiadau tai yn ardal y Cynllun yn bwnc allweddol sydd wedi ennyn llawer o sylwadau yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun. Anaml y ceir unrhyw gonsensws o ran y farn a fynegir. Gall y sylwadau gael eu categoreiddio fel preswylwyr, buddiannau datblygu a thirfeddianwyr yn hyrwyddo mwy o ddarpariaeth tai, yn gyffredinol neu mewn lleoliadau penodol, gyda grwpiau diddordeb arbennig (e.e. ieithyddol, mwynderau, buddiannau cadwraeth) a phreswylwyr yn chwilio am lai o ddarpariaeth, eto naill ai'n gyffredinol neu mewn lleoliadau penodol.

1.2 Yn erbyn y cefndir hwn, mae'n amlwg na all y Cynllun fyth fodloni'r holl randdeiliaid, er bod y cynghorau wedi ceisio sicrhau gwell dealltwriaeth o'r materion trwy ddadansoddi cyhoeddiadau, ymgysylltu â rhanddeiliaid, a chynnal ymarferion ymgynghori. Felly bu'r mater o ddarpariaeth tai yn destun craffu dwys yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun ac mae'r Cynghorau wastad wedi ceisio sicrhau bod eu dull yn cael ei gyfiawnhau, ei fod yn adlewyrchu polisi lleol a pholisi llywodraeth cyfredol, a'i fod yn seiliedig ar dystiolaeth.

1.3 Mae disgwyliad clir drwy bolisi, canllawiau ac arferion y dylai cynlluniau gynnwys targed rhifiadol ar gyfer darpariaeth tai, wedi'i isrannu i ardaloedd gofodol yn ôl yr angen, a bod darpariaeth i gynnal tir digonol ar gyfer tai dros gyfnod y Cynllun. Ystyrir bod tai newydd hyd at 2026 (cyfnod y Cynllun) yn yr ardal Cynllun fel Ynys Môn a Gwynedd yn gysylltiedig â ffyniant economaidd a lles cymunedol/unigolion.

1.4 Mae paragraff 9.2.3 Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad 2016) yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol nodi a diweddaru <u>bob blwyddyn</u> y cyflenwad o safleoedd <u>cyflenwadwy</u> sy'n ddigonol i ddarparu gwerth pum mlynedd o dai yn erbyn eu gofynion tai, fel y nodir yn y cynllun datblygu mabwysiedig.

"Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai ………."

Mae hyn yn golygu bod rhaid i safleoedd fod yn rhydd, neu'n hawdd i'w rhyddhau, o gyfyngiadau cynllunio, ffisegol a pherchnogaeth, a'u bod yn economaidd ymarferol i'w datblygu.

1.5 Mae Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2015) yn gosod gofynion ar awdurdodau cynllunio lleol i asesu eu cyflenwad tir ar gyfer tai, mewn ymgynghoriad â rhanddeiliaid penodol, ar sail flynyddol. Dylai canlyniadau'r broses asesu gael eu cyhoeddi mewn adroddiad. Er bod TAN1 yn nodi na ddylai awdurdodau cynllunio lleol gynnal Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar adeg archwiliad o'r Cynllun Datblygu Lleol, mae'n briodol cynnwys tybiaethau ar sail tystiolaeth am argaeledd tir ar gyfer tai mewn dogfennau ategol i'r Cynllun. O ystyried amserlen y cynllun datblygu lleol (15 mlynedd) a bod mesur argaeledd tir ar gyfer datblygu yn cael ei fesur yn flynyddol, mae angen i awdurdodau cynllunio lleol ddangos ar gam y cynllun datblygu bod y Cynllun mewn gwirionedd yn darparu

cyflenwad o dir ‘cyflenwadwy’ (tymor byr) a 'datblygadwy' (tymor canol i hir) yn ystod cyfnod y Cynllun. Disgrifir y termau hyn isod:

i. Dylai safleoedd ‘cyflenwadwy’ fod ar gael yn awr ac yn gyraeddadwy gyda gobaith realistig y bydd tai yn cael eu cyflenwi ar y safle o fewn pum mlynedd. Gellir ystyried safleoedd gyda chaniatâd cynllunio yn rhai ‘y mae modd eu cyflenwi’ hyd nes bo’r caniatâd yn gorffen, oni bai bod tystiolaeth glir na fydd cynlluniau yn cael eu gweithredu o fewn pum mlynedd, er enghraifft, ni fyddant yn hyfyw, nid oes bellach alw am y math o unedau, neu fod y safleoedd â chynlluniau graddol yn y tymor hir.

ii. Gellir disgrifio safleoedd ‘datblygadwy’ fel safleoedd mewn lleoliad addas ar gyfer datblygu tai (h.y. wedi eu dyrannu yn y cynllun neu’n hap-safleoedd sy'n cyd-fynd â'r Cynllun) a dylid cael rhagolwg rhesymol eu bod ar gael ac y gellid eu datblygu’n hyfyw ar yr adeg a ragwelwyd.

1.6 Dadleuodd amryw o ymatebwyr yn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar y Cynllun Adnau na fydd y ddarpariaeth tai yn ddigonol i gynnal cyflenwad tir 5 mlynedd. Mae’r cynghorau yn ymdrin â’r pwynt hwn yn y Papur Pwnc. Diben y Papur Pwnc yw amlinellu cyflenwad tebygol o dai newydd ym mhob blwyddyn yng ngweddill cyfnod y Cynllun (2015/16 - 2019/2020) a thebygolrwydd argaeledd tai newydd ym mhob blwyddyn yng ngweddill cyfnod y Cynllun (2020/2021 - 2025/2026). Defnyddiwyd y wybodaeth orau sydd ar gael i gynhyrchu’r asesiad lefel uchel hwn. Roedd rhaid gwneud tybiaethau ac, yn dibynnu ar leoliad y safle, defnyddiwyd lwfans ar gyfer gofynion polisi o ran graddio.

1.7 Mae'n bwysig nodi bod y Papur Pwnc hwn yn rhoi darlun cyffredinol a dylid ei ystyried yn bapur dangosol yn hytrach na rhagnodol. Wrth ddehongli’r Papur yma dylid ystyried y polisïau perthnasol yn y cynllun, gan gynnwys rhai sydd yn ymwneud a datblygu gam wrth gam, yr iaith Gymraeg, isadeiledd, ayb., a sail dystiolaeth y Cynllun sydd wedi ei gynnwys mewn nifer o Bapurau Testun a Chefndir.

1.8 Mae'r gofynion ar gyfer cyflenwad tir 5 mlynedd yn ymwneud â monitro tymor byr o gyflenwad tai, nid gosod targed tai’r Cynllun yn gyffredinol. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a ragwelir yn gynnar yn 2017, bydd yr asesiad o gyflenwad tir ar gyfer tai yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn a Gwynedd yn cael ei wneud trwy'r Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai blynyddol i bob ardal o’r Awdurdod. Bydd yr Astudiaethau yn llywio monitro blynyddol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'i adolygiad.

2 Y farchnad dai

2.1 Mae Gwasanaethau Tai a Pholisi Cynllunio’r Cynghorau wedi cynhyrchu neu wedi comisiynu amryw o ddogfennau i lywio eu dealltwriaeth o'n marchnadoedd tai, e.e. Astudiaethau Anghenion Tai, Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, Papur Pwnc 3 Poblogaeth a Thai (sydd, er enghraifft, yn cofnodi gwybodaeth o'r Cyfrifiad). Amlinellir y dull lleol cyffredinol o ymdrin â thai yn strategaethau corfforaethol a Strategaethau Tai pob Cyngor.

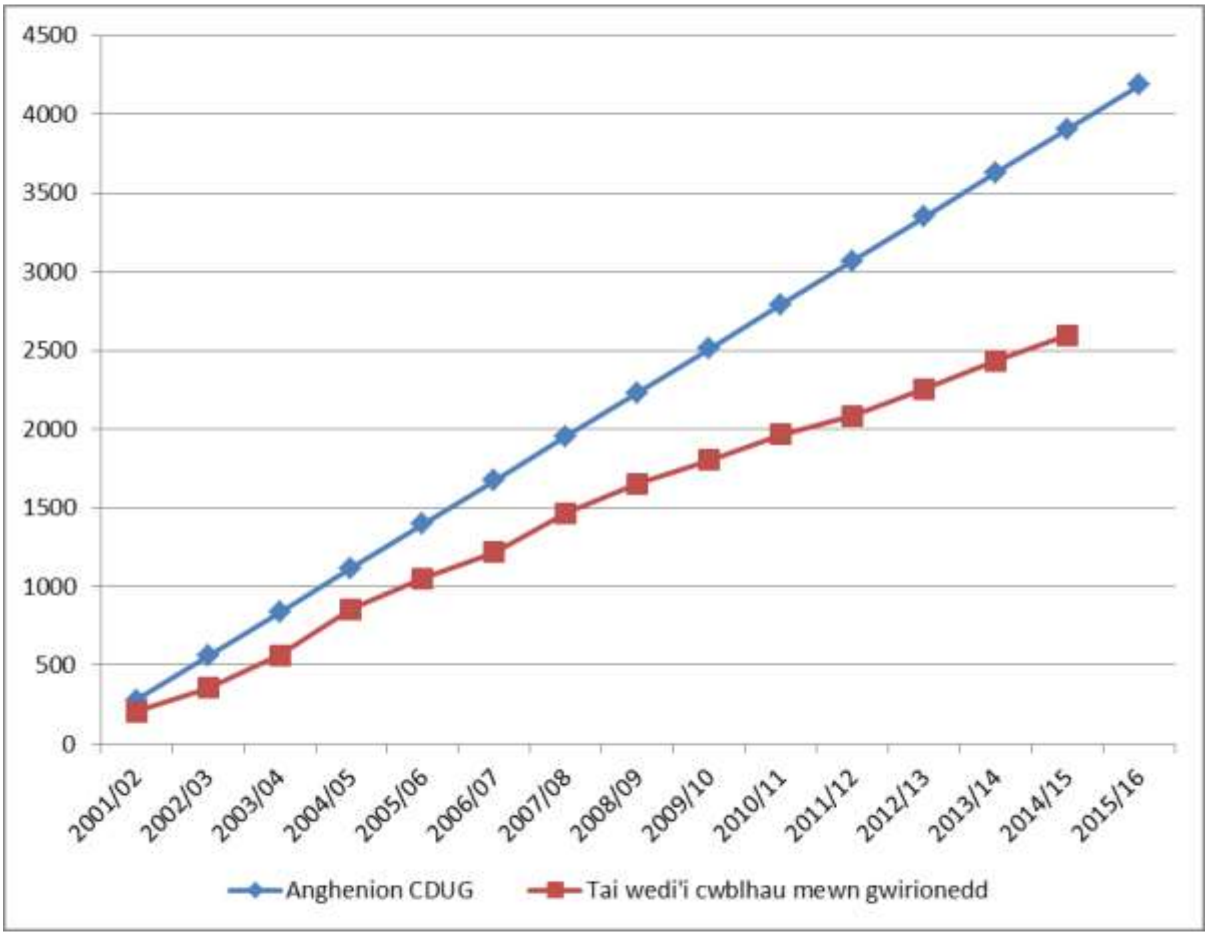
2.2 Mae'r marchnadoedd tai yn ardal y Cynllun yn profi uchafbwyntiau ac isafbwyntiau a gysylltir yn draddodiadol â darparu tai newydd. Mae'r tablau canlynol yn rhoi gwybodaeth am y cyfraddau cwblhau yn y ddwy ardal Awdurdod Cynllunio Lleol ers 2005. Arafodd y farchnad dai dros y blynyddoedd diwethaf fel yr adlewyrchir yn y cyfraddau cwblhau is yn gyffredinol ers 2010 (yn enwedig yn Ynys Môn), sy'n cynnwys pedair blynedd gyntaf cyfnod y Cynllun

Tabl 1: Nifer o Unedau Tai a Gwblhawyd (Ynys Môn)			
Blwyddyn	**Safleoedd mawr (5 neu fwy unedau tai)**	**Safleoedd bach (llai na 5 o unedau tai)**	**Cyfanswm a Gwblhawyd**
2005-07 (2 flynedd)	290	191	481
2007-08	153	125	278
2008-09	177	119	296
2009-10	104	121	225
2010-11	80	63	143
2011-12	45	74	119
2012-13	135	88	223
2013-14	80	81	161
2014-15	44	95	139

Tabl 2: Nifer o Unedau Tai a Gwblhawyd (Gwynedd)			
Blwyddyn	**Safleoedd mawr (5 neu fwy unedau tai)**	**Safleoedd bach (llai na 5 o unedau tai)**	**Cyfanswm a Gwblhawyd**
2005-07 (2yrs)	114	225	339
2007-08	131	119	250
2008-09	57	130	187
2009-10	77	72	149
2010-11	96	66	162
2011-12	47	74	121
2012-13	92	79	171

2013-14	111	65	176
2014-15	163	75	238

2.3 Daw Ynys Môn o dan Gynllun Fframwaith Gwynedd (a fabwysiadwyd yn 1993) a Chynllun Lleol (a fabwysiadwyd yn 1996), Cynllun Datblygu Unedol heb ei fabwysiadu a rhai Polisïau Cynllunio Dros Dro. Felly, nid yw'n briodol cymharu taflwybrau tai'r Cynllun hwn gyda chyflenwad tai. Yng Ngwynedd bu'r gyfradd gwblhau yn is nag y cynlluniwyd ar ei gyfer yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd, fel y dangosir yn y graff canlynol:



2.4 Yn hanesyddol, cafwyd enghreifftiau o safleoedd oedd â mantais caniatâd cynllunio ym mhob ardal Cyngor, ond fod y caniatâd wedi mynd yn ddi-rym. Mae tabl 3 islaw yn rhoi trosolwg o'r math yma o safleoedd yn ôl Astudiaethau Tir ar gyfer Tai diweddar. Ystyrir ei bod yn rhesymol cysylltu hyn gyda pharhad yn effaith y dirwasgiad ac ni ddisgwylir iddo fod yn nodwedd arwyddocaol barhaol o waith datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.

Tabl 3: Nifer o unedau heb eu darparu – caniatâd cynllunio wedi rhedeg allan.

Gwynedd		**Ynys Môn**	
Blwyddyn	Nifer unedau	Blwyddyn	Nifer unedau
2012 – 2013	88	2012 – 2013	108
2013 – 2014	183	2013 – 2014	93
2014 – 2015	81	2014 – 2015	87

2.5 Mae rhan o'r broses Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn golygu cysylltu â thirfeddianwyr/datblygwyr sydd yn berchen ar safle a gafodd ganiatâd cynllunio a/neu sydd wedi ei ddyrannu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn wedi'i Stopio, neu Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Y nod yw helpu swyddogion i fesur pryd fydd y safle yn debygol o gael ei ddatblygu. Mae rhai themâu cyffredin yn dod i'r amlwg, sef:

(i) Rhywfaint o ansicrwydd o ran y farchnad dai leol sy'n dal yn bodoli

(ii) Marchnad tir/tai sy'n gyffredinol wan

(iii) Diddordeb cyfyngedig y farchnad

(iv) Y costau cysylltiedig â darparu tai fforddiadwy

2.6 Cafodd y cynlluniau i fuddsoddi mewn isadeiledd o gwmpas ardal y Cynllun a bylchau yn y darpariaeth ystyriaeth trwy gydol y cyfnod paratoi'r Cynllun, gan gynnwys wrth ddewis safleoedd. O ran hyn dylid edrych ar Bapur Testun 1B sydyn cofnodi'r gwaith asesu safleoedd posib. Mae'r Papur Testun 13 Isadeiledd Cymunedol yn darparu rhagor o fanylion o faterion penodol. Mae'n bwysig nodi gall bylchau mewn isadeiledd gael eu llenwi gan nifer o fathau gwahanol o sefydliadau, rhai cyhoeddus a phreifat (gan gynnwys datblygwyr). Amcan y Cynllun yn hyn o beth oedd ceisio sicrhau bod y safleoedd a ddynodwyd yn rhai y gallir mewn egwyddor eu datblygu. Dylid nodi tra gall datblygwyr gyfrannu i gwrdd a diffygion yn y darpariaeth o isadeiledd fel rhan o ddatblygiad newydd, ac y gallant gyfrannu i fuddsoddiad mewn isadeiledd ehangach (lle gallir cyfiawnhau hynny ac ei fod yn gymesur mewn graddfa ac angen y datblygiad) ni ddylid cymryd hynny yn ganiataol. Fodd bynnag cydnabyddir bod eu gallu i wneud cyfraniadau o'r math yma yn gallu chwarae rhan bwysig i ddod a buddsoddiad ymlaen. Dylid cyfeirio at gynnwys Polisi ISA1 o ran argaeledd isadeiledd. Mae'r Polisi hefyd yn darparu ar gyfer defnydd o Ymrwymiadau Cynllunio ac amodau cynllunio er mwyn sicrhau bod cyfleusterau newydd neu well yn cael eu darparu i gyfarch datblygiad newydd.

2.7 Ar ôl ystyried y dystiolaeth, mae’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gwneud darpariaeth ar gyfer tai newydd mewn lleoliadau sydd wedi’u dosbarthu ar draws ardal y Cynllun yn unol â Strategaeth Ddosbarthu’r Cynllun, sy'n cynnwys y Goeden Aneddleoedd. Dylid nodi bod y wybodaeth tafluniad tai yn un dangosol yn unig ac ni ddylid ei ddefnyddio i ddiben Rheoli Datblygu o ran safleoedd unigol.

3 Cyflenwad Tir ar gyfer Tai yn y Cynllun Adnau (yn ymgorffori Newidiadau â Ffocws)

3.1 Y gofyniad sylfaenol am dai (y targed) ar gyfer ardal y Cynllun yw 7,184. Er mwyn bodloni'r gofyniad hwn, byddai angen i’r raddfa gwblhau fod ar gyfartaledd o 479 o unedau tai y flwyddyn yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae datblygu tir yn gyffredinol gymhleth. Mae'r gofyniad tai sylfaenol hwn yn adlewyrchu'r hyn y mae'r farchnad dai yn debygol o’i gyflawni yn ystod cyfnod y Cynllun. Ni fyddai'n rhesymol disgwyl dosbarthiad cyfartal o unedau tai newydd naill ai o flwyddyn i flwyddyn, neu’n wir mewn termau gofodol.

3.2 Gallai mabwysiadu dull confensiynol o fesur y gofyniad tai ac felly’r cyflenwad tir osod un neu ddau o’r Cynghorau mewn sefyllfa fregus yn syth, o ran eu cyflenwadau tir tai 5 mlynedd. Yn unol â hynny, mabwysiadwyd dull graddedig o ymdrin â’r gofynion tai dros gyfnod y Cynllun. Mae'r dull graddedig yn golygu bod dau gyfnod yn cael eu nodi ym Mholisi PS13, h.y. 2011/12 - 2017/18 a 2018/19 - 2025/26. Mae’r cyfnodau hyn yn cysylltu'n ôl at ddadansoddiad o senarios gwahanol a ffactorau sydd yn dylanwadu ar y farchnad tai yn ardal y Cynllun (gweler Papur Testun 4B). Mae’r dadansoddiad gwrthrychol yma yn dangos mai cyfuniad o'r senarios a arweinir gan dai ac a arweinir gan gyflogaeth sy’n rhoi'r dull mwyaf realistig a dymunol o ran darparu'r lefel angenrheidiol o dai dros gyfnod y Cynllun, gan ystyried yr amodau economaidd presennol a disgwyliedig. Golyga defnyddio dull graddedig i ymdrin ag anghenion tai bod newid sylweddol yn y gofynion, o ofyniad 'anstrategol' is yn ystod cyfnod cynharach y Cynllun i lefel uwch o ofynion o ganol i ddiwedd cyfnod y Cynllun. Dewiswyd blwyddyn monitro 2018/19 fel y flwyddyn briodol ar gyfer y newid sylweddol yn lefel yr unedau tai newydd sydd eu hangen, gan mai dyma pryd y rhagwelir y bydd y dyraniadau mwy yn dod ymlaen. Mae'n arwydd bod y Cynllun yn cynllunio ar gyfer twf sy'n gysylltiedig â chyflawni prosiectau seilwaith mawr, yn fwyaf nodedig Wylfa Newydd. Mae Polisi PS13 yn darparu meincnod y gellir mesur cynnydd yn ei erbyn tuag at fodloni gweledigaeth ac amcanion y Cynllun.

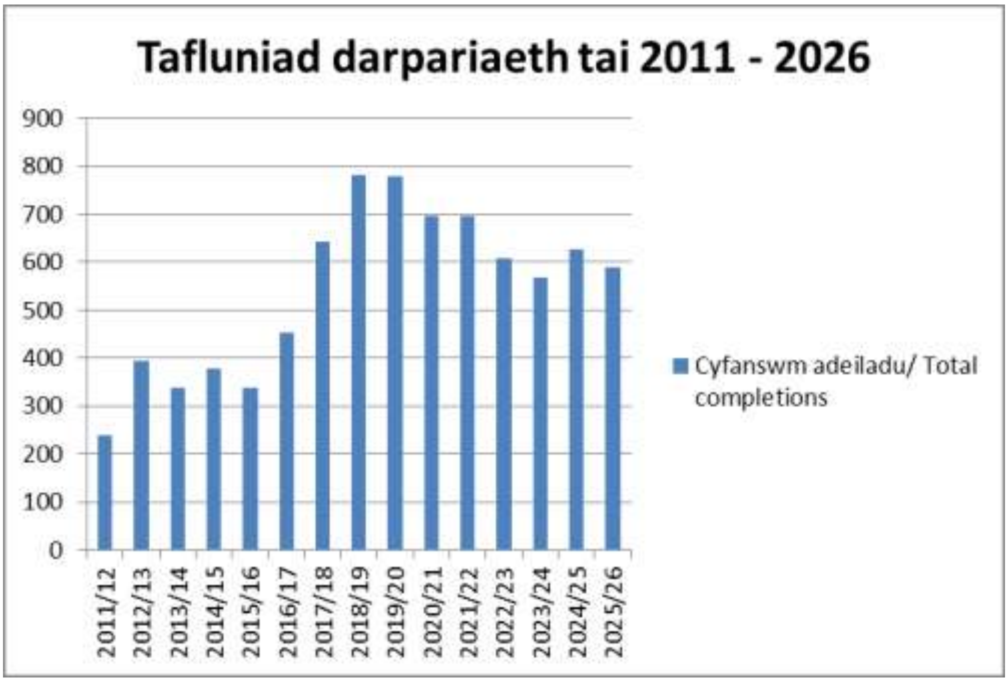
3.3 Er mwyn sicrhau bod gan y cyflenwad tai yr hyblygrwydd angenrheidiol ar gyfer parhau i gyflenwi tai newydd, hyd yn oed os yw newidiadau na ellir eu rhagweld yn digwydd i'r cyflenwad tir effeithiol yn ystod cyfnod y Cynllun, ychwanegwyd lwfans llithriad o 10% at y targed cyffredinol. Felly, mae'r cyflenwad tir ar gyfer tai cyffredinol yn sefyll ar 7,902 ar gyfer ardal Cynllun yn ystod cyfnod y Cynllun (2011 – 2026).

3.4 Mae'r cyflenwad tir ar gyfer tai cyffredinol yn cynnwys amrywiaeth o ffynonellau a fydd yn darparu'r unedau tai gofynnol. Disgrifir y ffynonellau yn y tabl nesaf.

Tabl 4: Ffynonellau cyflenwad tai		
	Ffynhonnell	**Disgrifiad**
1.	**Cwblhawyd**	Aeth pedair blynedd cyntaf cyfnod y Cynllun heibio, ac felly mae'r cyflenwad o fewn y cyfnod hwn yn cynnwys cwblhad gwirioneddol.
2.	**Caniatâd cynllunio (Ebrill 2015)**	Rhannwyd y safleoedd cyflenwadwy hyn rhwng (i) y safleoedd hynny hyd at 5 uned, a (ii) safleoedd o 5 uned neu fwy. Mae'r rhaniad hwn yn cyd-fynd â'r fethodoleg a ddefnyddiwyd yn yr astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai blynyddol a gynhaliwyd ar ran y ddau Awdurdod Cynllunio Lleol (Ynys Môn a Gwynedd). Cofnodir y cyfrifiadau sy'n berthnasol i'r ffynhonnell hon yng Nghyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Gwynedd (2015) a gyhoeddwyd, a Datganiad Monitro Tir ar gyfer Tai Ynys Môn (2015). https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Adroddiad-Cyd-astudiaeth-Argaeledd-Tir-ar-gyfer-Tai-2015.pdf http://www.Ynys Môn.gov.uk/Journals/s/j/z/Ynys Môn-Housing-Land-Monitoring-Statement-2015.pdf
3.	**Hap-safleoedd ar Safleoedd bach (llai na 5 o unedau tai) mewn Pentrefi Lleol Gwasanaeth/ Gwledig/ Arfordirol a Chlystyrau**	Fel y dangosir yn Nhablau 1 a 2 uchod, mae safleoedd bychain yn hanesyddol wedi ffurfio cyfran sylweddol o'r holl dai a gwblhawyd yn y ddwy ardal Awdurdod Cynllunio Lleol. Er y bydd datblygu'r caniatâd presennol cyfredol a nodwyd yn 2 (i) uchod yn cynhyrchu tai wedi'u cwblhau ar safleoedd o'r fath dros y pum mlynedd nesaf, mae'n bwysig cydnabod bod safleoedd datblygadwy o'r fath sydd ar hyn o bryd heb ganiatâd o fewn ffiniau datblygu Pentrefi Lleol Gwasanaeth/Gwledig/Arfordirol ac ar safleoedd addas mewn Clystyrau yn parhau i gyfrannu at y tai a gwblheir dros y blynyddoedd sy'n weddill o gyfnod y Cynllun. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith unwaith y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu, yna mae'n debygol y bydd y dull polisi (Polisi TAI 17 a Polisi TAI 18) o hwyluso datblygiadau mewnlenwi addas mewn ystod eang o Bentrefi a Chlystyrau yn arwain at gwblhau tai o'r ffynhonnell hon. Defnyddiwyd rhagdybiaeth o 152 bob blwyddyn ar gyfer y cyfnod adeildau cyntaf yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol, gydag ychwanegiad bach (+34 y flwyddyn) ar gyfer gweddill cyfnod y Cynllun, sy'n cyd-fynd â'r hyn y mae'r Cynllun yn ceisio ei gyflawni: ymateb yn gadarnhaol i'r newid sylweddol a ragwelir yn yr economi ac

		alinio swyddi a thai.
4.	**Hap-safleoedd mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol/Trefol/ Isranbarthol**	Cyfrifodd Astudiaeth Cynhwysedd Trefol bod nifer o safleoedd/adeiladau o fewn y Canolfannau a oedd yn dderbyniol mewn termau eang/mewn egwyddor ar gyfer datblygu tai, h.y. safleoedd datblygadwy. Gostyngwyd y cynnyrch o’r safleoedd ffynhonnell hyn o 25% mewn sawl achos er mwyn adlewyrchu’r posibilrwydd nad oes gan ddatblygwyr ddiddordeb ynddynt, ac na fyddent i gyd yn dod ymlaen yn ystod cyfnod y Cynllun. Gan ddefnyddio graddfa ddatblygu safonol o 30 uned yr hectar, defnyddiwyd y cynnyrch posibl o'r ffynhonnell hon.
5.	**Dynodiadau tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol/Trefol/ Isranbarthol a Phentrefi Gwasanaeth fel y nodir yn y Cynllun Adnau (fel y’i diwygiwyd drwy’r Newidiadau â Ffocws)**	Gwnaed llawer iawn o waith ar lefel swyddogion i asesu'r safleoedd a gynhwyswyd ar y Gofrestr o Safleoedd Posibl yn ogystal â safleoedd eraill a nodwyd. Mae'r Dyraniadau Tai yn cynrychioli'r safleoedd a ffefrir. Defnyddiwyd graddfa ddatblygu safonol o 30 uned yr hectar i nodi cynnyrch dangosol bob safle unigol, oni bai bod y safle eisoes â chaniatâd cynllunio a gwaith adeiladu eisoes wedi dechrau. Gallant i gyd gyflenwi 5 neu fwy o unedau tai. Yn gyffredinol, mae gofyn iddynt lenwi'r bwlch rhwng y gofyniad tai dangosol ar gyfer yr anheddiad a'r cyfanswm cyfunol o dai a gwblhawyd + caniatâd cynllunio + hap-safleoedd. Ystyrir eu bod yn safleoedd datblygadwy.

3.5 Gellir canfod datblygiad graddol a chyflenwi’r safleoedd yn yr atodlen yn Atodiad 2 i'r Papur Testun hwn. Pan fo data o'r atodlen safle yn Atodiad 2 yn cael ei arddangos ar ffurf siart, gwelir taflwybr o raddfa ac amseriad y ddarpariaeth tai newydd yn dod i'r amlwg.



3.6 Mae’r ystyriaethau polisi am ddatblygu gam wrth gam i’w gweld ym Mholisi TAI 1 a Pholisi newydd a roddwyd i mewn trwy Newid â Ffocws NF62. Mae’r Cynghorau yn ymgynghori am y Newidiadau â Ffocws. Mae’r Polisïau yn cydnabod rôl datblygu gam wrth gam i ddatblygu dynodiadau tai y Cynllun a safleoedd ar hap perthnasol. Mae yna gydnabyddiaeth hefyd i rôl datblygu gam wrth gam o ran ystyriaethau fel isadeiledd a’r iaith Gymraeg a’r angen i adlewyrchu newidiadau yn amgylchiadau’r farchnad. Mae’r Polisi lle mae angen hynny yn darparu ar gyfer datblygiad gam wrth gam er mwyn cwrdd â a rheoli’r cyflenwad o dai a graddfa datblygiad o fewn ardal y Cynllun ar draws oes y Cynllun.

4 Esboniad

4.1 Mae yna bryderon ar draws awdurdodau cynllunio lleol ynglyn a defnyddio’r fethod gweddilliol i ddangos cyflenwad 5 mlynedd o dir. Ni chredir ei fod yn debygol o fod yn adlewyrchiad cywir o argaeledd tir ar gyfer tai mewn ardal. Nid yw’n rhoi sylw i ffactorau economaidd sy’n effeithio ar y diwydiant adeiladu (yn sector breifat neu’n sector gyhoeddus) na gallu cymunedau lleol i gael digon o gyllid i brynu neu rhentu eiddo. Mae sawl awdurdod yn awgrymu defnyddio method cwblhau fel dull amgen, ac yn gweithredu fel mesur perfformiad y sctor adeiladu. Er hynny, i bwrpas y Ppaur yma fe ddefnyddiwyd ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad tir a nodir yn Atodiad 2 y Papur Pwnc hwn yn dilyn y dull sefydledig a gynhwyswyd yn TAN1. Mae'r broses yn golygu cymharu faint o dir y mae modd ei ystyried sydd ar gael mewn gwirionedd ar gyfer unrhyw gyfnod o 5 mlynedd gyda faint o dir sydd ei angen ar gyfer y cyfnod hwnnw yng nghyd-destun y gofyniad tai sy'n weddill a nodir mewn cynllun datblygu lleol.

4.2 Blynyddoedd 2011/12 – 2014/15 – cofnodir lefel y ddarpariaeth tai ar gyfer y cyfnod hwn yng Nghyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Gwynedd 2015 a Datganiad Monitro Tir ar gyfer Tai 2015 Ynys Môn (gweler y dolenni gwe isod). Er na ddarperir unrhyw gyfrifiadau cyflenwad tir yn Atodiad 2 ar gyfer y cyfnod hwn, mae'n dangos y perfformiad o fewn dechrau'r cyfnod cyflenwi tai cyntaf.

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Adroddiad-Cyd-astudiaeth-Argaeledd-Tir-ar-gyfer-Tai-2015.pdf

http://www.Ynys Môn.gov.uk/Journals/s/j/z/Ynys Môn-Housing-Land-Monitoring-Statement-2015.pdf

4.3 Blynyddoedd 2015/16 – 2019/20 – Ystyrir bod y cyfrifiad hwn yn dangos cyflenwad tir 'cyflenwadwy' ar gyfer tai. Mae'r cyfnod hwn yn cwmpasu'r ddau gyfnod cyflenwi tai. Bydd angen newid sylweddol mewn cyfraddau adeiladu, yn enwedig yn Ynys Môn, o'i gymharu â 5 mlynedd gyntaf cyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, mae'r newid sylweddol angenrheidiol hwn yn cyd-fynd â'r amodau marchnad gryfach a ragwelir.

4.4 Blynyddoedd 2020/21 – 2025/26 – ar gyfer rhan olaf cyfnod y Cynllun, mae darparu cyfrifiad cyflenwad tir yn broblemus. Dyma gyfnod pum mlynedd olaf y Cynllun. Wrth i ni symud drwy'r cyfnod hwn bydd llai na 5 mlynedd o gyfnod y Cynllun yn weddill. Serch hynny, byddai angen cyfrifo'r lefel o dir ar gyfer tai ar gyfer cyfnod llawn o 5 mlynedd. Fel arfer byddai hyn yn golygu allosod lefel yr angen am dai y tu hwnt i gyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, dim ond ceisio nodi tir i fodloni'r gofynion hyd at 2026 y mae'r Cynllun.

4.5 Mae'r taflwybr yn tybio y bydd safleoedd bach yn parhau i gael eu gweithredu yn ystod cyfnod y Cynllun. Fel y dangosir yn flaenorol yn y Papur Pwnc hwn (Tablau 1 a 2) dangosodd gwaith monitro argaeledd tir ar gyfer tai blaenorol bod safleoedd bach yn gyflenwadwy ac yn ffurfio ffynhonnell ddibynadwy o gyflenwad.

4.6 Cynhaliwyd Astudiaeth Cynhwysedd Trefol i nodi ffynonellau hap-safleoedd posibl o gyflenwad tir o fewn y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaethau Trefol a Chanolfannau Gwasanaethau Lleol. Dim ond safleoedd (tir yn bennaf a ddefnyddiwyd yn flaenorol) a ffynonellau posibl eraill e.e. adeiladau neu rannau o adeiladau gyda photensial datblygu o fewn ardaloedd adeiledig presennol diffiniedig, fel y'i diffinnir gan ffiniau datblygu mewn cynlluniau datblygu sy'n bodoli a fabwysiadwyd neu rai 'cymeradwy', a gafodd eu hystyried, gan y byddai unrhyw safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu presennol angen newid polisi yn y Cynllun sy'n dod i'r amlwg er mwyn iddynt gael eu cyflenwi, e.e. trwy ddyraniad tai.

4.7 Mae rhai gwrthwynebwyr i'r Cynllun Adnau yn awgrymu y gallai hap-safleoedd 'ddirwyn i ben' dros gyfnod o amser. Mae ffactorau i awgrymu y bydd lle i gyfraniad parhaus o'r ffynhonnell hon, nid lleiaf:

(i) mae'r dystiolaeth a ddarparwyd yn yr Astudiaeth Cynhwysedd Trefol yn awgrymu bod y cyflenwad yn parhau;

(ii) nid yw'r newidiadau polisi ar ffurf Polisi TAI 17 a TAI 18 yn y Cynllun sy'n dod i'r amlwg ond yn hwyluso tai newydd ar safleoedd mewnlenwi/safleoedd o fewn neu'n union wrth ymyl ffiniau datblygu newydd ar gyfer anheddiad gwledig llai yn gyffredinol, neu o fewn neu'n union wrth ymyl adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y map ar gyfer Clystyrau.

4.8 Mae hefyd yn rhesymol ystyried mai nifer o'r safleoedd llai o fewn a ger y Pentrefi a Chlystyrau yw'r safleoedd a all gyflenwi cartrefi newydd yn ystod pum mlynedd cyntaf cyfnod y cynllun ar ôl ei fabwysiadu. Mae hyn oherwydd rôl hanesyddol safleoedd bychain a chyflymder y datblygiad a ragwelir yn y tymor byr. Gall safleoedd mwy gymryd mwy o amser i gael caniatâd cynllunio (hyd at 12 mis) cyn y gall cyflenwi ddechrau ar y safle; mae'r oedi angenrheidiol hwn yn caniatáu amser ar gyfer uwchgynllunio manwl a chynnal ymgysylltu priodol â'r gymuned, ac ar gyfer darparu seilwaith allweddol. Mae'n debyg y bydd cyflenwi rhai o'r safleoedd mwy o faint angen 'amodau marchnad cryfach', a ragwelir yn ardal y Cynllun ar ôl 2018, yn enwedig o fewn Canolfannau mwy o faint yn Ynys Môn. Bydd y dyraniadau mwy yn cyfrannu nifer sylweddol o gartrefi yng nghamau canolig i olaf cyfnod y Cynllun ac yn gwneud cyfraniad gwerthfawr tuag at ffurfio cymunedau cytbwys ac integredig.

4.9 Mae'r polisi cynllunio cenedlaethol a ddisgrifir ar ddechrau'r papur hwn yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol adnabod, a diweddaru'n flynyddol, gyflenwad o safleoedd cyflenwadwy penodol sy'n ddigon i ddarparu gwerth 5 mlynedd o dai yn erbyn eu gofynion tai. Felly bydd y Cynllun yn destun i gyfundrefn monitro blynyddol trylwyr sy'n cynnal cyswllt gyda datblygwyr ac asiantau er mwyn sicrhau y bydd ymrwymiadau yn cael eu dwyn ymlaen mewn modd amserol.

5 Casgliad

5.1 Felly, y casgliad yw bod gwahanol ffynonellau o gyflenwad tir sydd yn gyflenwadwy a dibynadwy, a fydd yn cyfarfod gofynion tai'r Cynllun yn ddigonol.

Atodiad 1: Cofrestr safleoedd - dynodiadau

Cyfeirnod safle	Enw safle	Lefel twf dangosol	Caniatad	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
T1	Goetra Uchaf	261	Oes	35	45	45	30	30	19	26				
T2	Caeau Chwarae Hen Ysgol Friars	43	Na				10	10	10	10	3			
T3	Hen safle Jewsons	17	Na			9	8							
T5	Tir gyferbyn a'r amlosgfa	72	Na				9	9	9	9	9	9	9	9
T6	Tir ger Maes Mona	50	Na			25	25							
T7	Tir ger Lôn Bach	73	Na				9	9	9	9	9	9	9	10
T8	Tir yn Fferm Madyn	152	Na										76	76
T9	Tir ger Cae Rheinwas	40	Na					10	10	10	10			
T10	Tir ynTan y Bryn	58	Na						8	10	10	10	10	10
T11	Tyddyn Bach	123	Oes				30	30	30	33				
T12	Tir ger Cae Rhos	53	Na				10	10	10	10	10	13		
T13	Tir ger Yr Ogof	72	Na					12	12	12	12	12	12	
T14	Tir ger Fferm Tyddyn Bach	49	Na				7	7	7	7	7	7	7	
T15	Tir ger Stad Waunfawr	22	Oes		7	7	8							
T16	Glan y Dŵr	90	Oes			30	30	30						
T17	Ffordd Cae Serri	21	Oes		7	7	7							
T18	Tir ger Ty Hen	154	Na				20	20	20	20	20	20	20	14
T19	Hen safle Ysgol y Bont	41	Na				10	10	10	10	11			
T20	Ty'n Coed	144	Na			16	16	16	16	16	16	16	16	16
T21	Land near Ysgol y Graig	38	Na									12	13	13
T22	Tir ger Bro Tudur	59	Na			10	10	10	10	10	9			
T23	Tir ger Coleg Menai	49	Na			10	10	10	10	19				
T24	Hen Gaeau Chwarae	95	Na			10	10	10	10	10	10	10	10	15
T25	Tir yn Congl y Wal	60	Na			10	10	10	10	10	10			
T26	Hen Ysgol Yr Hendre	42	Na				6	6	6	6	6	6	6	
T27	Tir tu cefn i Maes Gwynedd	29	Na		5	10	7	7	0	0				
T28	Ffordd cae Phillips	123	Oes	0	10	10	10	10	10	10	12	12	10	18

T29	Tir ger Lon Caernarfon	150	Na				19	19	19	19	19	19	19	17
T30	Cae Denio	14	Na				8	8						
T31	Hen Gaeau Hoci	17	Na				7	7						
T32	Casita	35	Oes			35								
T33	Ger Caffi Wendon	12	Na				6	6						
T34	Tir ger Llwyn Angharad	48	Na					7	7	7	7	7	7	6
T35	Tir tu cefn i Ffordd Caergybi	60	Na				7	7	7	7	7	7	7	7
T36	Tir ger Bryn Eira	30	Na			5	5	5	5	5	5			
T37	Tir ger Ffordd Penmynydd	10	Oes	5	5									
T38	Ty Mawr	20	Oes		3	3	2	3	3	3	2			
T39	Tyddyn Mostyn	40	Oes				5	5	5	5	5	5	5	5
T40	Land near Lôn Gamfa	14	Na								4	3	4	3
T41	Cyn cae Sel	40	Na				5	5	5	5	5	5	5	5
T42	Tir Ger Rhes y Gogledd	34	Na		5	5	5	5	5	5	4			
T43	Tir ger Gwesty'r Fic	16	Na				4	4	4					
T44	Tir ger Lon Ty Du	11	Oes		5	6								
T45	Cae'r Eglwys	10	Oes		5	5								
T46	Tir ger Ffordd Rhyddallt	6	Oes		3	3								
T47	Tir ger Helyg	19	Na				5	5	5	4				
T48	Cyn Gerddi Rhandir	10	Oes		5	5								
T49	Canol Cae	31	Na			4	4	4	4	4	4	4	2	
T50	Tir ger cyn Ysbyty Bron y Garth	46	Na				6	6	6	6	6	6	6	6
T51	Tir ger Canol Cae	31	Na			4	4	4	4	4	4	4	2	
T52	Tir ger Maes Dulyn	39	Na			5	5	5	4	4	4	4	4	4
T53	Sŵn y Tonnau	21	Oes	2	4	5	4	2	4					
T54	Garreglwyd	14	Oes				2	2	2	2	2	2	2	
T55	Tir ger yr A55	28	Na				4	4	4	4	4	4	4	
T56	Tyn Cae Estate	12	Oes		1	1	1	1	2	2	1	1	1	1
T57	Tir ger Ty'n ffynnon	17	Na				5	4	4	4				
T70	Tir gyferbyn a Stad Cremlyn	28	Na					4	4	4	4	4	4	4
T71	Tir gyferbyn a Stad Rhoslan	12	Na				4	4	4					
T59	Tir ger Stad Glanrafon	26	Oes					8	0	4	4	4	4	2
T60	Tir ger Pont Glanrafon	10	Na				5	5						
T61	Tir ger Cefn Capel	21	Na				3	3	3	3	3	3	3	3

T62	Tir ger Pentre	11	Na								3	3	3	2
T63	Tir tu cefn i Madryn Arms	18	Oes			5	5	5	3					
T64	Tir ger Cae Capel	20	Na				6	7	7					
T65	Tir ger Pentre Helen	30	Oes			9	9	9	3					
T66	Tir ger Maes Bleddyn	30	Na					5	5	5	5	5	5	
T67	Tir ger Ty'n Lon	18	Na						3	3	3	3	3	3
T68	Tir ger yr Ysgol	10	Na				5	5						
T69	Tir ger Bro Gwystil	9	Oes		5	4								
	Cyflenwad blynyddol o dai (wedi ei ddangos fel nifer o unedau tai			42	115	303	442	439	357	356	269	229	288	249

Atodiad 2: Tafluniad dangosol datblygiad tai a chyflenwad tir ar gyfer tai 2011 - 2026

Blwyddyn CDLl/ cyfnod ACTT	Galw am dai CDLl ar y Cyd	Adeiladwyd diwedd blwyddyn safleoedd mawr*	Adeiladwyd diwedd blwyddyn safleoedd bach **	Adeiladu a raglweir	Total completions	Cyfanwm cronnol adeiladu	Gweddill oes y Cynllun	Galw gweddilliol am dai	Galw 5 mlynedd	Galw adeiladu blynyddol	Cyfanswm tir ar gael	Cyfanswm cyflenwad tir mewn blynyddoedd
	a					b	c	d = (a - b)	e = (d/c)*5	f = e/5	g	h = g/f
2011/12	7,184	92	148		240	240	15	6,944				
2012/13	7,184	227	167		394	634	14	6,550				
2013/14	7,184	191	146		337	971	13	6,213				
2014/15	7,184	207	170		377	1348	12	5,836				
2015/16	7,184			339	339	1687	11	5,497	2499	500	3130	6.263416409
2016/17	7,184			454	454	2141	10	5,043	2522	504	3555	7.049375372
2017/18	7,184			642	642	2783	9	4,401	2445	489	3864	7.901840491
2018/19	7,184			781	781	3564	8	3,620	2263	453	3898	8.614364641
2019/20	7,184			778	778	4342	7	2,842	2030	406	3617	8.908866995
2020/21	7,184			696	696	5038	6	2,146	1788	358	3534	9.880708295
2021/22	7,184			695	695	5733	5	1,451	1451	290	3426	11.80565127
2022/23	7,184			608	608	6341	4	843	1054			
2023/24	7,184			568	568	6909	3	275	458			
2024/25	7,184			627	627	7536	2	-352	-880			
2025/26	7,184			588	588	8124	1	-940	-4700			

* Cofnod ACTT o adeiladu ar safleoedd mawr - 5 uned neu fwy

** Cofnod ACTT o adeiladu ar safleoedd bach – llai na 5 uned