CYNGOR GWYNEDD

CYD-ASTUDIAETH ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI 2013

RHWNG ACLI CYNGOR GWYNEDD A'R GRŴP ASTUDIAETH:

FFEDERASIWN ADEILADWYR TAI
DŴR CYMRU
CYFOETH NATURIOL CYMRU
HWYLUSYDD TAI GWLEDIG GWYNEDD
CYMDEITHAS TAI GOGLEDD CYMRU
TAI ERYRI (BELLACH YN RHAN O GRWP CYNEFIN)

DYDDIAD CYHOEDDI: MEDI 2014

CYNNWYS

1. Crynodeb

2. Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

3. Sylwebaeth

4. Data monitro

Atodiad 1 – Atodlenni Safle

Atodiad 2 – Data Unedau wedi'i Cwblhau yn y Gorffennol

Atodiad 3 – Data Cyflenwad Tir Blaenorol

Atodiad 4 – Argymhelliad yr Arolygydd

1.0 CRYNODEB

1.1 Dyma Gyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) Cyngor Gwynedd 2013 sy’n cyflwyno’r cyflenwad tir ar gyfer tai ar gyfer yr ardal ar y dyddiad sail, sef 1 Ebrill 2013. Mae’r adroddiad hwn yn disodli’r adroddiad ar gyfer y dyddiad blaenorol o 2012.

1.2 Paratowyd y JHLAS yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 1 (NCT 1) a'r Nodyn Canllaw ar y broses JHLAS (Medi 2012). Cyfeiriwch at y dogfennau hyn am fanylion ynghylch y gofynion i gynnal cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai ym mhob ardal Awdurdod Cynllunio Lleol a’r broses o ran ymgymryd â JHLAS.

NCT 1:

http://wales.gov.uk/desh/publications/planning/technicaladvicenotes/tan1/tan1w.pdf?lang=cy

Nodyn Canllaw – Proses yr Astudiaeth ar y Cyd ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai:

http://wales.gov.uk/docs/desh/publications/120919jhlasguidancenoteen.pdf

1.3 Amlinellir manylion y cyflenwad o dir ar gyfer tai a sut y’i cyfrifwyd yn adran 2. Yn seiliedig ar y dull gweddilliol a nodir yn NCT 1, dengys bod gan Gyngor Gwynedd gyflenwad 4.5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Cyswllt

1.4 Aseswyd y cyflenwad o dir ar gyfer tai mewn ymgynghoriad â:

- Ffederasiwn Adeiladwyr Tai (HBF)
- Dŵr Cymru
- Cyfoeth Naturiol Cymru
- Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd
- Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
- Tai Eryri (bellach yn rhan o Grwp Cynefin)

Cynhyrchu adroddiad

1.5 Cyhoeddodd Cyngor Gwynedd atodlenni safleoedd a profformâu safleoedd ar gyfer yr astudiaeth JHLAS 2013 ar gyfer ymgynghoriad rhwng 20fed Tachwedd a 13eg Rhagfyr 2013. Oherwydd bod materion cynhennus rhwng Cyngor Gwynedd a HBF yn dilyn yr ymgynghoriad cychwynnol mewn perthynas â rhai

o'r manylion a nodwyd yn yr atodlen safleoedd, cynhaliwyd cyfnod ymgynghori pellach gyda'r HBF rhwng 7fed Chwefror a 17eg Chwefror, 2014. Yn dilyn hynny, paratowyd Datganiad Tir Cyffredin (DTC) yn nodi'r safleoedd cynhennus ac fe'i cyhoeddwyd ar gyfer ymgynghoriad ar 3ydd Mawrth 2014. Yn dilyn hynny, paratowyd Datganiad Tir Cyffredin (DTC) terfynol ac fe'i cyflwynwyd i Lywodraeth Cymru ar 26ain Mawrth, 2014.

1.6 Roedd hi'n angenrheidiol i Arolygydd Cynllunio penodedig ddatrys nifer o faterion cynhennus oherwydd na lwyddodd pob parti i gytuno ar y manylion o fewn yr atodlen safle yn ystod cyfnod y DTC.

1.7 Yn dilyn hynny, gwnaeth yr Arolygydd Cynllunio a benodwyd argymhelliad i Lywodraeth Cymru ynghylch cyflenwad tir ar gyfer tai (Atodiad 4) gan gynnwys argymhellion ar y materion cynhennus. O ganlyniad i argymhellion yr Arolygydd Cynllunio, a ystyriwyd hefyd gan Lywodraeth Cymru, nid oedd angen unrhyw ddiwygiadau i'r atodlenni safle sy'n ynghlwm â'r adroddiad hwn.

2.0 Y CYFLENWAD TIR AR GYFER TAI

2.1 Mae'r cyflenwad tir pum mlynedd yn cynnwys safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio (amlinellol neu lawn) a safleoedd sydd wedi'i dynodi ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd, wedi'i categoreiddio fel y nodir yn NCT 1.

2.2 Mae'r cyflenwad tir wedi cael ei gyfrifo drwy ddefnyddio'r fethodoleg weddilliol, yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) 2001-16 a fabwysiadwyd ar 16eg Gorffennaf, 2009.

Tabl 1 – Cyflenwad Tir ar gyfer Tai sydd wedi'i nodi

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai 1 Ebrill 2013 - 2018 – Safleoedd Mawr								
		Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Categorïau NCT 1)				Ymhellach na 5 Mlynedd		
	Cartrefi arfaethedig	Wrthi yn cael eu hadeiladu	**1**	**2**	**2***	**3(i)**	**3(ii)**	Cartrefi wedi'u cwblhau ers yr astudiaeth ddiwethaf
Cyfan swm	2661	155	73	1584	0	838	11	92

2.3 Dadansoddiad o'r cyflenwad tir pum mlynedd (h.y. Categorïau 1, 2, 2* ac Wrthi yn cael eu hadeiladu):

Preifat	1669
Cyhoeddus	85
Cymdeithasau Tai	58
Cyfanswm	1812

2.4 **Cyflenwad Safleoedd Bychan** – mae'r cyfraniad o safleoedd bach o lai na 5 o dai yn seiliedig ar y tai a gwblhawyd yn y pum mlynedd diwethaf.

Tabl 2 – Safleoedd Bychan a Gwblhawyd dros y 5 mlynedd flaenorol

2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	**Cyfanswm**
130	72	66	74	79	421

2.5 **Cyfanswm y cyflenwad tir 5 mlynedd** (safleoedd mawr a bychan) yw **2233** (1812 + 421).

Tabl 3 – Cyfrifiad y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Gweddilliol)

A	Cyfanswm yr Angen am Dai (fel yr amlinellir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd a fabwysiadwyd)	4178
B	Yr hyn a gwblhawyd ers y dyddiad cychwyn (safleoedd mawr a bychan)	2256
C	Angen Gweddilliol	1922
D	Angen dros 5 mlynedd	2480[1]
E	Angen Blynyddol	496
F	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	2233
G	**Y Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (F / E)**	**4.5**

[1] Y dull o sefydlu'r angen dros 5 mlynedd ar gyfer cyfnod yr astudiaeth:

- Angen am Dai CDU 2001-2016 = 4178 annedd
- Llai'r tai a gwblhawyd rhwng 2001 a 2013 = 2256 annedd
- Yn rhoi'r Gofyn Gweddilliol rhwng 2013 a 2016 = 1922 annedd.
- Wrth i gyfnod yr astudiaeth ymestyn i 2018, ychwanegir angen dwy flynedd arall yn seiliedig ar yr angen blynyddol am dai o fewn y CDU. 4178 ÷ 15 = 279 annedd
- Cyfanswm am yr angen am y pum mlynedd 2013-2018 yw 1922 + 558 (2x279) = 2480 annedd

3.0 SYLWEBAETH

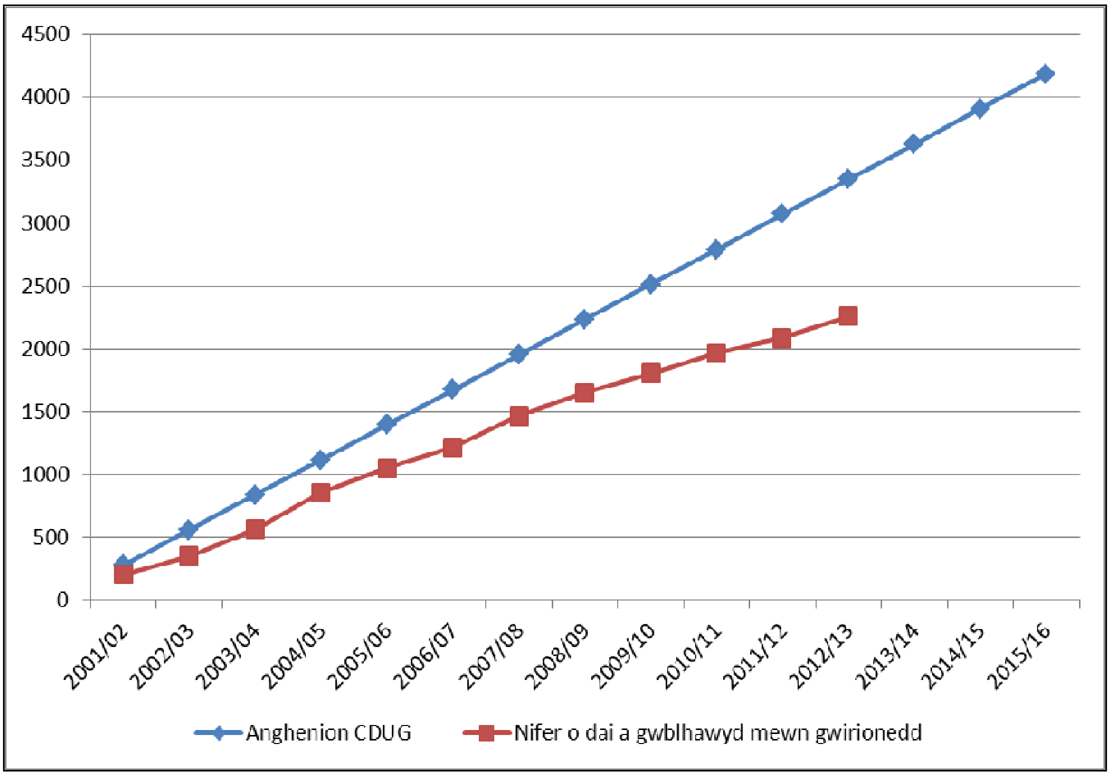
3.1 O ystyried bod Tabl 3 yn nodi cyflenwad tir sy’n llai na 5 mlynedd, mae’r rhan hon o’r adroddiad yn nodi’r camau y bwriedir eu dilyn i ymdrin â’r diffyg hwn.

3.2 Tra bod y Cyngor yn cydnabod y dylai’r dull gweddilliol barhau fel y prif ddull o gyfrifo’r cyflenwad tir, ystyrir y dylid cynnwys ffigyrau cyfraddau adeiladu’r gorffennol hefyd yn yr astudiaeth er dibenion cymharu. Dengys dull cyfraddau adeiladu’r gorffennol ffigwr sylweddol uwch o gyflenwad tir (sydd hefyd yn sylweddol uwch na chyflenwad tir 5 mlynedd).

Tabl 4 - Cyfrifiad y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Cyfraddau Adeiladu'r Gorffennol)

A	Cyfanswm y Tai a Gwblhawyd dros y 10 Mlynedd Flaenorol (1/4/03 – 31/3/13)	**1902**
B	Nifer y Tai a Gwblhawyd yn Flynyddol ar Gyfartaledd	**190**
C	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	**2233**
D	**Y Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (C / B)**	**11.75**

3.3 Tra bod y cyflenwad o dir ar gyfer tai yn Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd, yn seiliedig ar y dull gweddilliol, yn llai na 5 mlynedd, ni chreda’r ACLl bod prinder tir ar gyfer tai. Mae’r angen gweddilliol blynyddol am dai ar gyfer gweddill cyfnod y CDU yn afrealistig o uchel o’i gymharu â’r cyfraddau cwblhau blynyddol dros y deng mlynedd ddiwethaf. Dengys y siart isod sut mae’r gwir ddarpariaeth gronnus o dai newydd ers dyddiad sail y Cynllun Datblygu Unedol yn cysylltu â anghenion tai’r Cynllun.



3.4 Mae'n amlwg o'r siart nad yw cyfraddau adeiladu wedi codi gyfuwch â'r gyfradd ddisgwyliedig o ddatblygu. Mae'r unedau a'u cwblhawyd wedi gostwng hyd yn oed ymhellach oddi wrth gofynion y CDUG dros y blynyddoedd diwethaf. O gofio bod y CDU wedi'i fabwysiadu yn 2009, yn nhyb yr ACLI, mae'n amlwg bod y dirywiad yn yr economi wedi effeithio ar y diwydiant adeiladu tai a'r gyfradd adeiladu blynyddol.

3.5 O ganlyniad, er mwyn cyflawni cyflenwad pum mlynedd yn seiliedig ar y dull gweddilliol o gymharu, byddai angen i'r ACLI allu cyflawni cyfradd adeiladu blynyddol dros y pum mlynedd nesaf o 496 uned y flwyddyn. Mae hyn ddwywaith gymaint â'r gwir gyfradd cwblhau blynyddol cyfartalog am y deng mlynedd diwethaf (190 uned y flwyddyn) ac mae'n gyfradd adeiladu blynyddol nas cyflawnwyd erioed ers i'r Cyngor ddod i fodolaeth.

3.6 Dylid nodi hefyd os byddai'r ffigwr angen blynyddol a nodir yn y CDU (h.y. 279 uned y flwyddyn) wedi'i ddefnyddio er cymhariaeth yn yr Astudiaeth, byddai'r ffigwr am y cyflenwad tir yn sylweddol uwch na phum mlynedd (2233 / 279 = 8.0 mlynedd).

3.7 Mae yna ffactorau, o'u hystyried gyda'i gilydd, sydd wedi arwain at nifer cymharol uchel o unedau tai yn cael eu cynnwys fel unedau categori 3(i). Mae'r ffactorau hyn yn cynnwys:

- *Materion economaidd* – Argaeledd morgeisi (ar gyfer eiddo ar y farchnad ac eiddo sydd â chydberchnogaeth), gallu prynwyr tai tro cyntaf i fforddio blaendaliadau ac amharodrwydd banciau i ariannu datblygiadau.
- *Math o ddatblygiad* – Mae'r canfyddiad cyffredinol bod yna orgyflenwad o fflatiau a bod llety o'r fath yn annhebygol o ddod yn eu blaen yn y tymor byr, er bod rhai eithriadau wedi'u hadnabod.
- *Materion isadeiledd* – Methiant rhai darparwyr isadeiledd i ddatrys materion capasiti sy'n effeithio ar argaeledd tymor byr tir ar gyfer tai. Byddai rhoi pwysau ar y darparwyr hyn i ddatrys y problemau yma yn dod â nifer fawr o unedau yn ôl i'r cyflenwad tir 5 mlynedd.

3.8 Fel arfer, cyflwynir ceisiadau ar gyfer safleoedd ar hap bob blwyddyn a fydd yn ychwanegu safleoedd heb eu hadnabod yn flaenorol at y cyflenwad. Bydd y Cyngor hefyd yn parhau i gadw mewn cysylltiad gyda pherchnogion a datblygwyr safleoedd wedi'u hadnabod i sicrhau bod rhagolygon cwblhau'r gwaith, ynghyd â'r modd mae safleoedd wedi'i categoreiddio, mor ystyrlon â phosib.

3.9 Mae gwaith o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (gyda Chyngor Sir Ynys Môn) yn bwrw ymlaen. Mae'r Hoff Strategaeth, a gyhoeddwyd ym mis Mai 2013, yn nodi gofyn tai o 286 o dai y flwyddyn ar gyfer ardal ACLl Gwynedd. Mae'r Cynllun Adneuo i fod i gael ei gyhoeddi yn gynnar yn 2015 a'r CDLl ar y Cyd i gael ei fabwysiadu yn 2016. Bydd rhaid profi bod gwir fodd datblygu'r safleoedd a nodir yn y CDLl ar y Cyd.

4.0 DATA MONITRO

4.1 Mae NCT 1 yn ei wneud yn ofynnol i'r adroddiad JHLAS ddarparu gwybodaeth ychwanegol ar ddatblygiad tir ar gyfer tai gan ymdrin â defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen, defnyddio safleoedd sy'n agored i gyfyngiadau risg llifogydd ynghyd a'r math o dai a ddatblygir (h.y. tai, fflatiau, eraill). Gweler y data isod.

Tabl 5 – Ailddefnyddio Tir a Ddatblygwyd o'r blaen (safleoedd mawr)

Nifer a chanran y cartrefi yn ôl categori a math o dir												
Blwyddyn	Cyflenwad 5 mlynedd				Categorïau 3i a 3ii				Unedau a gwblhawyd 2012-13			
	Tir Glas		Tir Llwyd		Tir Glas		Tir Llwyd		Tir Glas		Tir Llwyd	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011	1182	68	552	32	757	79	197	21	77	80	19	20
2012	1111	62	694	38	652	74	225	26	27	57	20	43
2013	1369	76	443	24	723	85	126	15	46	50	46	50
2014												
2015												
2016												

Tabl 6 – Safleoedd sy'n destun cyfyngiadau risg llifogydd (safleoedd mawr)

Nifer a chanran y cartrefi yn ôl categori a math y tir												
Blwyddyn	Cyflenwad 5 mlynedd				Categorïau 3i a 3 ii				Unedau a gwblhawyd 2012-13			
	C1		C2		C1		C2		C1		C2	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011	52	3	29	2	26	3	52	5	0	0	0	0
2012	77	4	3	0.2	6	0.7	27	3	2	4	0	0
2013	72	4	103	6	63	7	0	0	0	0	1	1
2014												
2015												
2016												

Tabl 7 – Tai a Gwblhawyd yn ôl Math o Dŷ – 1 Ebrill 2012 hyd at 31 Mawrth 2013

- 118 (69.0%) o dai wedi'u cwblhau
- 23 (13.5%) o fflatiau wedi'u cwblhau
- 30 (17.5%) eraill (e.e. byngalos) wedi'u cwblhau

Atodiad 1 – Atodlenni Safle

ATODIAD 1 / APPENDIX 1

Safleoedd Sector Preifat / Private Sector Sites

RHIF / NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI / LPA REF NO	CYFEIRIAD / ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS / STATUS
Abermaw (00)																	
1	651	C11/0147/00/LL	TIR GER / LAND NEAR ORIELTON, FFORDD PANORAMA ROAD (SWN Y DAIL)	2	25	16	2	1	0	3	4	4	4	0	0	0	L
2	743	5/51/137	PROMENADE	0	26	26	2	0	0	0	0	0	0	0	26	0	L
3	2399	C07M/0161/00/LL	TIR GER / LAND NEAR CRAIG FACH, CHURCH STREET	0	14	14	0.21	0	0	0	0	0	0	0	14	0	L
4	2488	C07M/0203/00/LL	CYN DEPO RHEILFFORDD / FORMER RAIL DEPOT, MARINE ROAD	0	7	7	0.08	0	0	0	0	3	4	0	0	0	L
Arthog (04)																	
5	1669	C04M/0072/01/LL	LLEINIAU / PLOTS 15-23 HEOL SEITHENDRE, FAIRBOURNE	0	9	5	0.29	0	0	2	2	1	0	0	0	0	L
Bangor (11)																	
6	4	3/11/722B	30 - 32 FFORDD / HOLYHEAD ROAD	0	8	8	0.09	0	0	0	0	0	0	0	8	0	L
7	1192	C03A/0717/11/LL	POPLARS 27/ 29 FFORDD Y COLEG / COLLEGE ROAD	0	6	6	0.1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	L
8	1359	GWYN UDP	PEN Y FRIDD	0	330	330	11	0	0	0	60	70	70	0	130	0	L
9	1932	C06A/0089/11/LL	NEUADD DEINIOL A WAYSIDE, FFORDD CAERGYBI HOLYHEAD ROAD	0	24	24	0.11	0	0	0	0	0	0	0	24	0	L
10	2051	C07A/0105/11/AM C07A/0755/11/MG	SAFLE / SITE AT ADEILAD VICTORIA BUILDING	0	10	10	0.11	0	0	10	0	0	0	0	0	0	L
12	2774	C11/0112/11/LL	HAFOD ELFYN A BRYN ADDA	24	42	18	2.3	2	16	0	0	0	0	0	0	0	L
13	2227	C06A/0727/11/LL	CYFFORDD FFORDD GARTH/STRYD DEON / JUNCTION OF GARTH AND DEAN STREET	0	52	52	0.13	0	0	52	0	0	0	0	0	0	L
14	2364	C08A/0108/11/LL	BANGOR CITY SOCIAL CLUB, FFORDD DEINIOL ROAD	0	49	49	0.19	0	0	49	0	0	0	0	0	0	L
15	2380	C07A/0627/11/LL	CLWB PELDROED BANGOR FOOTBALL CLUB, FFORDD DEINIOL ROAD	0	25	25	0.16	0	0	0	0	0	0	0	25	0	L

RHIF / NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI / LPA REF NO	CYFEIRIAD / ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS / STATUS
16	2462	C08A/0626/11/LL	ELIAS GARAGE, 347 STRYD FAWR / HIGH STREET	0	12	12	0.04	0	0	6	6	0	0	0	0	0	L
125	3672	C12/1504/11/LL	147-149 STRYD FAWR / HIGH STREET	0	11	11	0.04	0	0	11	0	0	0	0	0	0	N
17	2754	C09A/0410/11/LL	DICKES BOAT YARD,FFORDD GARTH ROAD	22	72	50	0.69	4	23	23	0	0	0	0	0	0	L
			Bethesda (13)														
18	24	3/13/130A	O.S 8361,8958,8650, BRYN CASEG	0	22	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	L
126	3598	C10A/0206/13/AM	GRAY GARAGE, LON NEWYDD	0	8	8	0.28	0	0	4	4	0	0	0	0	0	N
19	1365	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR MAES COETMOR	0	60	60	2	0	0	0	10	20	20	0	10	0	L
			Bontnewydd (19)														
20	2478	C08A/0287/19/LL	LLAIN O DIR I FFWRDD O LON / PLOT OF LAND OFF LON CEFNWERTHYD	0	26	26	0.87	0	0	12	14	0	0	0	0	0	L
			Botwnnog (32)														
21	1330	C02D/0322/32/LL	TIR GER / LAND ADJ TO B4413	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	L
			Caernarfon (14)														
22	1371	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR GLAN PERIS	0	114	114	4	0	0	0	0	30	30	0	54	0	L
23	1732	C09A/0411/14/LL	TIR GER MYNWENT LLANPEBLIG / LAND NEAR LLANPEBLIG CEMETERY	0	136	136	4	0	10	20	30	30	30	0	16	0	N
25	2463	C09A/0374/14/LL	LLAIN O DIR GER / PLOT OF LAND NEAR MOEL EILIO, Y HENDRE	3	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C
26	2498	C09A/0108/14/LL	1, STRYD Y FARCHNAD	0	6	6	0.02	0	0	0	0	3	3	0	0	0	L
			Clynnog (34)														
28	1376	GWYN UDP	TIR AR / LAND AT TAI LLEUAR, PONTLLYFNI	0	6	6	0.3	0	0	0	0	3	3	0	0	0	L
			Criccieth (35)														
29	224	2/5/143A	YSTAD GORSEDDFA ESTATE	0	13	1	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	L
30	225	2/15/264B	YSTAD WERN Y WYLAN ESTATE	0	9	1	0.1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	L
31	2205	GWYN UDP	GER / NEAR NORTH TERRACE	0	35	35	1	0	0	0	10	12	13	0	0	0	L

RHIF / NO	JHLAS	RHIF CYF ACLl / LPA REF NO	CYFEIRIAD / ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS / STATUS
33	2528	C08D/0478/355/AM - C13//0028/35/AM	TIR GER / LAND NEAR GWESTY GEORGE IV HOTEL, STRYD FAWR/HIGH STREET	0	37	37	0.41	0	0	0	0	20	17	0	0	0	L
			Dolbenmaen (36)														
34	228	C10D/0162/36/LL	CAE / FIELD 6775 (HENDREGADREDD), PENTREFELIN	0	6	1	0.01	0	0	1	0	0	0	0	0	0	L
			Ffestiniog (03)														
35	1966	GWYN UDP	GWYLFA GARAGE, FFORDD MANOD ROAD,BLAENAU FFESTINIOG	0	5	5	0.1	0	0	0	0	0	0	0	5	0	L
36	2206	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR CAE CLYD, BLAENAU FFESTINIOG	0	17	17	1	0	0	0	3	0	5	0	9	0	L
			Llanaelhaearn (37)														
37	2402	C10D/0388/37/MG	RHAN O CAE 5993 / PART OF LAND 5933 GER/NEAR LLWYNAETHREN, TREFOR	1	6	3	0.1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	L
			Llanberis (15)														
38	2790	C11/1103/15/AM	TIR GER / LAND NEAR TY DU ROAD	0	11	11	0.69	0	0	5	6	0	0	0	0	0	N
39	1374	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR GWESTY VICTORIA HOTEL	0	15	15	1	0	0	0	0	7	8	0	0	0	L
			Llanddeiniolen (18)														
40	1387	GWYN UDP	BRO EGLWYS, SARON, BETHEL	0	24	24	1	0	0	0	0	0	0	0	24	0	L
41	1381	GWYN UDP	TIR GER YR YSGOL GYNRADD / LAND NEAR PRIMARY SCHOOL, DEINIOLEN	0	30	30	1	0	0	0	5	5	5	0	15	0	L
42	1382	GWYN UDP	CAPEL MAES Y DREF CHAPEL, DEINIOLEN	0	12	12	0.7	0	0	0	0	6	6	0	0	0	L
43	76	3/18/202J	TIR TU CEFN I / LAND TO THE REAR OF BRO EGLWYS, BETHEL	0	50	14	2	0	0	0	0	0	0	0	14	0	L
44	1720	C08A/0187/18/AM C11/0485/18/MG	THE OLD BOWLING GREEN / CAE PENFRIDD, DEINIOLEN	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C
46	2539	C05A/0292/18/AM	INTERNATIONAL SAFETY COMPONENTS, RHIW GOCH, DEINIOLEN	0	15	15	1.1	0	0	0	5	5	5	0	0	0	L
			Llandwrog (17)														

RHIF / NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI / LPA REF NO	CYFEIRIAD / ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS / STATUS
47	2502	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR BRYN LLAN (C09A/0245/17/AM)	0	9	9	1	0	0	2	3	2	2	0	0	0	L
			Llandygai (16)														
48	2204	C09A/0518/16/AM	GER / NEAR PENTWMPATH	0	15	15	0.63	0	0	0	5	10	0	0	0	0	N
			Llanengan (39)														
49	240	C05D/0220/39/LL – 9403207FL	TIR GER / LAND NEAR BRYN HEDD, MYNYTHO	0	6	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	L
50	2428	C09D/0288/39/MG C08D/0112/39/AM	RHAN O CAE 3910 GER EGLWYS ST ENGAN / PART OF FIELD 3910 NEAR ST	0	6	6	0.2	0	1	2	3	0	0	0	0	0	L
51	2497	C08D/0436/39/LL	ABERSOCH POWER BOAT CLUB,ABERSOCH	0	9	9	0.2	0	0	3	3	3	0	0	0	0	L
			Llanllechid (21)														
52	2477	C10A/0040/21/MG C09A/0067/13/AM C11/0847/21/MG	LLAIN O DIR CYFAGOS I / PLOT OF LAND NEAR BRON ARFON (LLWYN BEDW)	2	13	7	0.45	0	0	4	3	0	0	0	0	0	L
			Llanllyfni (22)														
53	1379	GWYN UDP	TIR GER CAE PELDROED / LAND NEAR FOOTBALL GROUND, PENYGROES	0	104	104	3.1	0	0	0	0	10	10	0	84	0	L
54	1380	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR BRO LLWYDU, PENYGROES	0	12	12	0.2	0	0	0	0	6	6	0	0	0	L
55	1386	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR HEN DOMEN,TALYSARN	0	36	36	1	0	0	0	0	10	10	0	16	0	L
56	2211	C12/1123/22/LL	TU CEFN / BEHIND CAE CAPEL BACH,	0	6	6	0.7	2	0	0	4	0	0	0	0	0	N
			Llannor (40)														
57	2214	C08D/0257/40/AM	TIR GER / LAND NEAR STAD DDIWYDIANOL, Y FFOR	0	9	9	0.5	0	0	0	4	5	0	0	0	0	N
58	2250	GWYN UDP	GER / NEAR TY GWYN, ABERERCH	0	9	9	0.5	0	0	0	3	3	3	0	0	0	L
59	2251	GWYN UDP	GER / NEAR HAFOD LON, Y FFOR	0	44	44	1.2	0	0	0	0	10	10	0	24	0	L
			Llanrug (23)														
60	144	C98A/0125/23/LL – 3/23/265B-Q	YSTAD NANT Y GLYN ESTATE	0	54	4	0.1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	L

RHIF NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS STATUS
61	1222	C05A/0051/23/LL – C01A/0560/23/AM	LLAIN O DIR TY CAPEL / LAND AT TY CAPEL, CWM Y GLO	0	6	6	0.3	2	0	2	2	0	0	0	0	0	L
62	1385	GWYN UDP	TIR GYFERBYN / LAND OPPOSITE TREFLAN	0	6	6	1	0	0	0	2	0	0	0	4	0	L
63	2216	C08A/0122/23/LL C06A/0114/23/AM	CEIR CWM, CWM Y GLO	0	8	8	1	0	3	3	2	0	0	0	0	0	L
127	3602	C12/0891/23/LL	CAE'R EGLWYS FFORDD LLANBERIS ROAD	0	10	10	0.39	0	0	5	5	0	0	0	0	0	N
128	2567	C09A/0361/23/AM	LLAIN O DIR CYFAGOS I / PLOT OF LAND NEAR PARC ISAF	0	6	6	0.19	0	0	0	3	3	0	0	0	0	L
64	2374	C09A/0026/23/MG C08A/0398/23/AM C12/1277/23/LL	PEN CAE, FFORDD LLANBERIS ROAD	0	13	8	1.2	1	0	4	3	0	0	0	0	0	L
65	2776	C11/0959/23/LL	HEN YSGOL / OLD SCHOOL GLAN MOELYN	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C
							Llanwnda (24)										
66	772	C10A/0426/24/LL	TIR GER / LAND ADJ TO BODAWEN,RHOSTRYFAN	0	18	16	1.5	2	0	4	4	4	2	0	0	0	L
67	1395	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR GWELFOR,RHOSGADFAN	0	14	14	1	0	0	0	0	7	7	0	0	0	L
68	2114	C09A/0532/24/LL - C08A/0568/24/LL	LLAIN O DIR I FFWRDD O A487 / PLOT OF LAND OFF THE A487 AT DINAS	0	24	24	1.4	0	0	0	8	8	8	0	0	0	L
							Llanystumdwy (41)										
70	1364	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR BRYN HYFRYD, CHWILOG	0	20	20	1	0	0	5	0	0	0	0	15	0	L
71	1391	GWYN UDP	TIR TU CEFN I / LAND TO THE REAR OF MADRYN, CHWILOG	0	14	14	0.7	0	0	0	0	0	0	0	14	0	L
72	1392	GWYN UDP	TIR GER / LAND AT STAD TY'N RHOS, CHWILOG	0	21	21	1.2	0	0	0	0	0	0	0	21	0	L
							Nefyn (42)										
73	283	C10D/0358/42/MG C07D/0117/42/AM	CAE / FIELD 3751, GROESFFORDD (BORTH WERN), EDERN	0	11	11	0.47	2	3	3	3	0	0	0	0	0	L
74	285	C07D/0699/42/LL	YSTAD BRO GWYLWYR ESTATE	1	35	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	L
75	286	C01D/0164/42/LL - 2/22/102A-Z	YSTAD HOLBORN ESTATE	1	68	2	0.1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	L
76	1398	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR STAD HOLBORN ESTATE	0	35	35	1.2	0	0	0	0	10	10	0	15	0	L
77	1916	C05D/0192/42/LL	LLEINIAU 5 - 12 MAES TERFYN, MORFA NEFYN	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C

RHIF / NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI / LPA REF NO	CYFEIRIAD / ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS / STATUS
78	2018	C07D/0325/42/MG C06D/0025/42/AM C13/0121/42/LL	RHAN O CAEAU / PART OF FIELDS 1220_1413, LON ISAF, MORFA NEFYN	0	10	5	0.15	1	2	2	0	0	0	0	0	0	L
129	3630	C12/0892/42/RC - C12/1498/42/RC	TYWOD ARIAN APARTMENTS, MORFA NEFYN	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C
79	2021	C04D/0106/42/LL	SAFLE YN NHHEFN / LAND AT THE REAR OF TY CERRIG, STRYD FFYNNON	0	5	1	0.1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	L
80	2495	C04D/0722/42/LL	CAPEL SEION, STRYD Y PLAS	0	7	7	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	L
Penrhyndeudraeth (08)																	
81	1405	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR CANOL CAE	0	39	39	1	0	0	0	0	0	0	0	39	0	L
130	3666	C10M/0101/08/AM	TIR GER / LAND NEAR PEN Y BRYN	0	8	8	0.43	0	0	4	4	0	0	0	0	0	N
82	2212	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR MAES PARCIO	0	27	27	1.1	0	0	0	0	0	0	0	27	0	L
Pentir (25)																	
83	178	3/25/195AB	BREWERY FIELD - (COED Y MAES), PENRHOSGARNEDD	0	20	2	0.1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	L
84	179	C06A/0663/25/LL - 3/25/206CDF	TIR GER / LAND AT Y GARNEDD, PENRHOSGARNEDD	0	5	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	L
86	1361	GWYN UDP	TIR TU CEFN I / LAND TO THE REAR OF FFORDD CYNAN, PENRHOSGARNEDD	0	270	270	9	0	0	40	50	50	50	0	80	0	L
Porthmadog (44)																	
87	364	2/24/91A-M	YSTAD TU HWNT I'R BWLCH ESTATE (AWEL Y GRUG)	0	21	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	L
88	1640	C04D/0041/44/LL	AWEL Y GRUG	0	10	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	L
89	1969	C07D/0707/44/LL - C06D/0160/44/LL	SNOWDON MILL, HEOL YR WYDDFA	0	24	24	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	L
90	2278	C04D/0434/44/LL	HEN SAFLE HEWDEN HIRE OLD SITE	0	8	8	0.09	0	0	0	8	0	0	0	0	0	L
131	3595	C11/0755/44/AM	GARDEN CRAFT, STRYD FAWR / HIGH STREET, TREMADOG	0	9	9	0.23	0	0	5	4	0	0	0	0	0	N
132	3654	C11/0871/44/AM	COMMERCIAL AND NEWELLS BAKERIES, LON BOPTY	0	7	7	0.08	0	0	4	3	0	0	0	0	0	N

RHIF NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS STATUS
91	2334	C05D/0444/44/AM - C11/0862/44/AM	TIR GER / LAND NEAR MAES CHWARAE, MORFA BYCHAN	0	9	9	0.38	0	0	2	2	2	3	0	0	0	L
92	2518	C05D/0645/44/LL	CAPEL GARTH, STRYD Y	0	8	8	0.06	0	0	0	8	0	0	0	0	0	L
							Pwllheli (45)										
93	387	C11/0854/45/LL - C06D/0447/45/LL	YSTAD INNES ESTATE, LON GOLFF	1	12	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	L
94	1400	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR CAE DEINIO	0	16	16	1	0	0	0	0	8	8	0	0	0	L
95	2016	C06D/0376/45/LL	SAFLE PAFILIWN, MARIAN Y MOR	0	62	62	0.4	0	0	25	0	0	0	0	37	0	L
96	2213	GWYN UDP	TIR GER GAREJ / LAND NEAR GLANDON GARAGE	0	24	24	1	0	0	0	0	12	12	0	0	0	L
97	2322	C07D/0189/45/LL	BON MARCHE, SGWAR YR ORSAF	0	12	12	0.03	0	0	0	0	0	0	0	12	0	L
98	2365	C08D/0351/45/LL	CHURCH HALL, LLEINIAU	0	5	5	0.02	5	0	0	0	0	0	0	0	0	L
99	2429	C11/0378/45/LL - C05D/0417/45/AM	TIR GER / LAND NEAR HEOL HAMDDEN	0	8	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	L
100	2597	C09D/0195/45/LL	ADEILADAU MADOG BUILDINGS, LON DYWOD	0	5	5	0.02	0	0	0	0	0	0	0	5	0	L
							Tudweiliog (46)										
101	361	C08D/0368/46/LL - 2/26/57A-J C12/1364/46/MG	CAER ODYN (YSTAD Y LION ESTATE)	1	11	3	0.2	1	0	2	0	0	0	0	0	0	L
102	2372	C09D/0420/46/MG	RHAN O CAE / PART OF	0	8	8	0.19	0	0	0	0	0	0	0	8	0	L
							Tywyn (09)										
103	667	5/79/134	BRYN GARREG LLWYD (GARREG LWYD)	0	23	14	0.83	0	0	1	1	1	2	0	9	0	L
104	669	C02M/0182/09/LL C00M/0208/09/LL	TIR GER / LAND NEAR CORBETT AVENUE	0	10	4	0.1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	L
105	1497	C03M/0080/09/LL	GLANMOR HOTEL, MARINE PARADE	0	12	12	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	L
106	2142	C06M/0069/09/LL	TIR GER / LAND NEAR GLAN Y MOR, MARINE PARADE (SWN Y TONNAU)	0	33	24	0.98	1	2	2	4	5	4	0	6	0	L
							Waunfawr (26)										
108	1378	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR CAEATHRO BACH, CAEATHRO	0	23	23	1	0	0	6	6	0	0	0	11	0	L
109	1729	C05A/0153/26/AM	MODURDY WHITEWAYS GARAGE	0	6	6	0.18	0	0	0	0	3	3	0	0	0	L
110	1962	C06A/0058/26/LL	CAPEL BETHEL	0	5	3	0.09	0	0	1	2	0	0	0	0	0	L
							Y Felinheli (20)										

RHIF / NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI / LPA REF NO	CYFEIRIAD / ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS / STATUS
111	1368	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR TYDDYN PERTHI	0	16	16	1	0	0	0	5	5	6	0	0	0	L
112	1428	C05A/0750/20/LL - C02A/0568/20/LL	HARBWR FELINHELI HARBOUR	0	22	3	0.2	0	0	0	0	0	0	0	3	0	L
113	1730	C05A/0152/20/LL	GWESTY PLAS DINORWIC HOTEL	0	8	8	0.2	0	0	2	3	3	0	0	0	0	L
114	2060	C06A/0752/20/LL	BODARWY	0	18	18	0.12	0	0	6	12	0	0	0	0	0	L
116	2203	C12/0144/20/LL	GER / NEAR DRWS Y COED	3	54	51	2.1	26	12	13	0	0	0	0	0	0	N
117	2517	C09A/0424/20/LL	LLAIN O DIR DROS FFORDD I / PLOT OF LAND NEAR TY HANNER FFORDD	0	7	7	0.26	0	0	0	3	3	1	0	0	0	L
Safleoedd Sector Cyhoeddus / Public Sector Sites																	
Bangor (11)																	
118	1362	GWYN UDP	EITHINOG	0	39	39	5	0	0	0	10	10	19	0	0	0	L
Caernarfon (14)																	
119	1590	GWYN UDP	FORMER LOWER SCHOOL, SYR HUW OWEN	0	10	10	0.5	0	0	0	0	0	0	0	0	10	L
120	1373	GWYN UDP	LAND NEAR FRONDEG, MAESINCLA	0	29	29	1	0	0	0	0	5	10	0	14	0	L
Llandwrog (17)																	
121	2209	GWYN UDP	TIR GER YR YSGOL / LAND NEAR THE SCHOOL, GROESLON	0	5	5	0.2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	L
Ffestiniog (03)																	
122	2207	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR MAES Y PLAS, BLAENAU FFESTINIOG	0	18	18	1	0	0	0	0	6	6	0	6	0	L
Pwllheli (45)																	
123	1399	GWYN UDP	TIR GER CAE HOCI / LAND NEAR HOCKEY FIELD	0	14	14	0.5	0	0	0	0	7	7	0	0	0	L
124	1402	GWYN UDP	SAFLE YSBYTY / HOSPITAL SITE	0	12	12	0.4	0	0	0	0	0	0	0	12	0	L
Safleoedd Cymdeithas Tai – Cyhoeddus / Housing Association Sites – Public																	
Pentir (25)																	
85	2544	C09A/0610/25/LL	CAE GARNEDD, PENRHOSGARNEDD	0	41	41	0.56	41	0	0	0	0	0	0	0	0	L
Tywyn (09)																	

RHIF / NO	JHLAS	RHIF CYF ACLI / LPA REF NO	CYFEIRIAD / ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)	STATWS / STATUS
107	2450	C08M/0079/09/AM C12/0974/09/LL	TIR GER / LAND NEAR PENDRE GARDENS, STRYD BROOKS STREET,	0	17	17	0.39	0	0	17	0	0	0	0	0	0	L

CRYNODEB / SUMMARY

	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf / Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau / Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol / Units Rmng	He sydd ar ol / Ha Rmng	W/D / U/C	2014	2015	2016	2017	2018	2*	3(i)	3(ii)
2013	92	3146	2661	96	155	73	378	352	432	422	0	838	11

Atodiad 2 – Data Unedau wedi'i Cwblhau yn y Gorffennol

Nifer y Tai a gwblhawyd ar:			
Blwyddyn	**Safleoedd Mawr**	**Safleoedd Bychan**	**Cyfanswm y tai a gwblhawyd**
2003-05 (2 flynedd)	285	217	**502**
2005-07 (2 flynedd)	114	225	**339**
2007-08	131	119	**250**
2008-09	57	130	**287**
2009-10	77	72	**149**
2010-11	96	66	**162**
2011-12	47	74	**121**
2012-13	92	79	**171**

Atodiad 3 – Data Cyflenwad Tir Blaenorol

Blwyddyn	**Cyflenwad 5 mlynedd – Nifer o Gartrefi (Categorïau NCT 1)**			**Y Cyflenwad – mewn blynyddoedd**	**Y Cyflenwad ymhellach na 5 mlynedd - Nifer y cartrefi**	
	1	**2**	**2***		**3i**	**3ii**
2009	8	647	0	6.32	357	154
2010	5	1412	0	5.13	1224	11
2011	10	1629	0	5.0	943	11
2012	83	1640	0	4.8	866	11
2013	73	1584	0	4.5	838	11

Atodiad 4 – Argymhelliad yr Arolygydd

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Adroddiad ar gyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai

Report on Joint Housing Land Availability Study

gan P J Davies BSc (Hons) MA MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

by P J Davies BSc (Hons) MA MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Dyddiad: 11/08/2014

Date: 11/08/2014

Cyfeirnod: JHLAS/13/Q6810/515957
Awdurdod Cynllunio Lleol: Cyngor Gwynedd

- Mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â Chydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Cyngor Gwynedd 2013 (JHLAS).
- Amlinellir y materion sy'n destun anghytundeb yn Natganiad Tir Cyffredin (DTC) y JHLAS a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2014.

Argymhelliad

1. Y dylid pennu ffigur cyflenwad tir JHLAS 2013 ar gyfer ardal Cyngor Gwynedd fel 4.5 mlynedd.

Cyd-destun yr Argymhelliad

2. Mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd digon o dir ar gael, i ddarparu tir ar gyfer tai am 5 mlynedd[1]. Diben paratoi JHLAS yw:

    - Monitro'r ddarpariaeth ar gyfer tai y farchnad agored a thai fforddiadwy;
    - Darparu datganiad y cytunwyd arno ynghylch argaeledd tir preswyl at ddibenion cynllunio a rheoli datblygiadau; a
    - Nodi'r angen i weithredu mewn sefyllfaoedd lle gwelir bod y cyflenwad yn annigonol[2].

[1] Paragraff 9.2.3 PCC Argraffiad 7
[2] NCT 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Mehefin 2006) paragraff 2.1

3. Sgôp yr adroddiad hwn yw argymell gwerth cyflenwad tir ar gyfer tai sy'n addas i ardal Cyngor Gwynedd, yn sgil y materion sy'n destun anghytundeb wrth gyfrifo ffigwr o'r fath a'r dystiolaeth sydd ar gael.

Prif Faterion

4. Mae cyfnod Cynllun Datblygu Unedol mabwysiedig Gwynedd (CDU) yn rhedeg o 2001 hyd 2016, ac yn dod i ben hanner ffordd drwy gyfnod astudiaeth y JHLAS hwn. O ganlyniad, cadarnha'r DTC fod aelodau'r Grŵp Astudiaethyn gytûn mai'r dull cyfrifo cywir yw'r Dull Gweddilliol fel yr amlinellir yn adran 7.5 NCT 1. Mae cytundeb ar y rhan fwyaf o'r safleoedd, fodd bynnag mae 4 safle'n destun anghytundeb. Felly, y prif fater ar ddyddiad sylfaenol yr astudiaeth, yw p'un a ddylid cyfrif fod y 4 safle sy'n destun anghytundeb yn cyfrannu at y cyflenwad tir pum mlynedd ai peidio.

Rhesymau

5. Dywed yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) y dylid derbyn nifer yr unedau yn y cyflenwad tir fel 2,233. Noda'r DTC fod Ffederasiwn Adeiladwyr Tai (HBF) yn dadlau yn erbyn cynnwys 193 o'r unedau hyn, sy'n arwain at gyflenwad y cytunwyd arno o 2,040 o unedau. Fodd bynnag, wrth graffu ar fanylion y safleoedd sy'n destun anghytundeb, gwelir bod yr anghytundeb yn ymwneud â 191 o unedau. Mae NCT 1 yn rhoi cyngor ar y meini prawf i'w defnyddio wrth ystyried gwir allu safleoedd i fod ar gael o fewn cyfnod pum mlynedd. Mae'r NCT hefyd yn rhoi cyngor ar safleoedd sydd wedi aros o fewn y cyflenwad tir am gyfnodau llawer hwy na phum mlynedd. Rwyf wedi ystyried y safleoedd sy'n destun anghytundeb yn unol â'r cyngor a geir yn y NCT ac yng Nghanllawiau LlC, ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael yn y DTC a'r atodiadau.

6. <u>Cyfeirnod Safle 1: Tir ger Orielton, Ffordd Panorama, Abermaw: (5 uned yn destun anghytundeb):</u> Mae'r safle hwn yn cael ei gyflawni ar hyn o bryd. Mae cyfanswm o 16 uned i gael eu cwblhau ar y safle, ac un yn cael ei hadeiladu ar hyn o bryd. O'r 15 uned sy'n weddill, dymuna'r ACLl gynnwys hwy oll yn y cyflenwad tir pum mlynedd, ar sail cyflawni 2 uned ers y llynedd a chyflawni 4 uned yn y flwyddyn flaenorol. Mae hyn hefyd yn cyd-fynd â bwriad diweddaraf y datblygwr i gwblhau'r holl unedau o fewn y cyfnod astudiaeth. Dywed HBF fod cyfradd gyflawni'r ACLl yn rhy uchel, ac y dylid defnyddio rhagolwg o ddwy uned y flwyddyn ar y mwyaf. Byddai hyn yn rhoi cyfanswm o 10 uned yn y cyflenwad tir. Gan ein bod wedi gweld ei bod yn bosib cyflawni 4 uned ar y safle mewn blwyddyn, ac oherwydd fod y datblygwr ar hyn o bryd yn dweud y bydd yr holl unedau wedi'u cwblhau

erbyn diwedd cyfnod yr astudiaeth, ni welaf fod yna unrhyw reswm i beidio â chynnwys unrhyw un o'r unedau hyn yn y cyflenwad. Felly, rwyf o'r farn y dylid cynnwys y 5 uned sy'n destun anghytundeb yn y ffigwr cyflenwad tir pum mlynedd.

7. <u>Cyfeirnod Safle 8: Pen y Ffridd, Bangor: (120 uned yn destun anghytundeb):</u> Mae hwn yn safle sydd wedi'i ddynodi o fewn y CDU gyda lle i 330 o unedau. Mae'r ACLl yn rhagweld y bydd 200 o unedau'n cael eu cwblhau o fewn y cyfnod astudiaeth. Dadl HBF yw fod hyn yn seiliedig ar gyfradd gyflawni sy'n afreal o uchel, ac mai'r uchafswm realistig fyddai adeiladu 40 uned y flwyddyn ar gyfer dwy flynedd olaf y cyfnod astudiaeth. Mae'r ACLl wedi seilio'u rhagolygon ar fwriadau datblygwr sydd ar hyn o bryd yn ymgeisio am ganiatâd i'r safle; arweiniodd hyn at addasu'r rhagolygon o 245 uned i 200 uned. Nodaf fod cais wedi'i gyflwyno ym mis Awst 2013, fodd bynnag mae hyn yn fwy diweddar na dyddiad sail yr astudiaeth hon. Er gwaethaf hyn, mae gan ddatblygwyr ddiddordeb yn y safle, ac heb unrhyw wybodaeth benodol ynghylch pam nad oes modd cyflawni rhagolygon yr ACLl, ni welaf fod yna unrhyw reswm i beidio â chynnwys yr unedau hyn yn y cyflenwad tir. Felly, rwyf o'r farn y dylid cynnwys y 120 uned sy'n destun anghytundeb yn y ffigwr cyflenwad tir pum mlynedd.

8. <u>Cyfeirnod Safle 22: Tir ger Glan Peris, Caernarfon: (60 uned yn destun anghytundeb):</u> Dyma safle sydd wedi'i ddynodi o fewn y CDU a fabwysiadwyd. Honna HBF fod y safle wedi bod yn rhan o'r cyflenwad am yn hwy na phum mlynedd heb gael ei ddatblygu, ac felly'n diwallu'r telerau ym mharagraff 7.4.1 NCT 1 i'w ailddosbarthu i Gategori 3i. Fodd bynnag, cadarnha'r ACLl y cynhwyswyd y safle yn y cyflenwad am y tro cyntaf yn 2010 ar ôl mabwysiadu'r CDU yn 2009. Felly, nid yw'r safle yn cyflawni gofynion y ragdybiaeth i ailddosbarthu safleoedd. Heb unrhyw wybodaeth benodol ynghylch cyfyngiadau ar ddatblygu'r safle, ni welaf fod yna unrhyw reswm i beidio â chynnwys yr unedau hyn yn y cyflenwad tir. Felly, rwyf o'r farn y dylid cynnwys y 60 uned sy'n destun anghytundeb yn y ffigwr cyflenwad tir pum mlynedd.

9. <u>Cyfeirnod Safle 28: Tir yn Nhai Lleuar: (6 uned yn destun anghytundeb):</u> Mae'r safle hwn hefyd wedi'i ddynodi o fewn y CDU a fabwysiadwyd. Mae HBF yn herio ei gynnwys yn y cyflenwad tir ar y sail ei fod wedi aros yn y cyflenwad am fwy na phum mlynedd, a heb gael ei ddatblygu. Fodd bynnag, ceir cadarnhad gan yr ACLl i'r safle gael ei gynnwys gyntaf yn 2010. Felly nid yw'n diwallu telerau'r ragdybiaeth ym mharagraff 7.4.1 NCT 1 i'w ailddosbarthu i Gategori 3i. Nodaf yn unol â'r Profforma Safle perthnasol a gyflwynwyd gyda'r DTC, y byddai oddeutu 3 o'r unedau o fewn Parth Llifogydd C2. Byddai'n rhaid i unrhyw gais cynllunio gyfiawnhau'r datblygiad

arfaethedig yn sgil y profion a amlinellir yn adran 6.2 NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Nid oes unrhyw aelod o'r Grŵp Astudiaeth wedi nodi materion gorlifdir fel cyfyngiad datblygu; rwyf felly wedi gweithredu ar y sail nad yw'r safle'n cael ei gyfyngu gan ei statws Parth C2 rhannol. Heb unrhyw wybodaeth benodol ynghylch cyfyngiadau ar ddatblygu'r safle, ni welaf fod yna unrhyw reswm i beidio â chynnwys yr unedau hyn. Felly, rwyf o'r farn y dylid cynnwys y 6 uned sy'n destun anghytundeb yn y ffigwr cyflenwad tir pum mlynedd.

10. Felly, am y rhesymau uchod, rwyf o'r farn fod ffigwr arfaethedig yr ACLl o 2,233 uned yn ffigwr cywir ar gyfer y cyflenwad tir pum mlynedd.

Casgliad

11. Ar sail y dadansoddiad uchod ac wrth ddefnyddio'r dull gweddilliol yn unol â pharagraff 7.5.2 NCT 1, casglaf mai 4.5 mlynedd yw'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn ardal gynllunio Cyngor Gwynedd ar 1 Ebrill 2013.

P J Davies

Arolygydd