CYNGOR SIR CEREDIGION

ASTUDIAETH AR Y CYD O ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI 2012

RHWNG CYNGOR SIR CEREDIGION
A'R GRŴP ASTUDIAETH:

Y FFEDERASIWN ADEILADWYR TAI
LINC CYMRU
DŴR CYMRU
TAI CEREDIGION
TAI CANTREF
ASIANTAETH AMGYLCHEDD CYMRU
CYMDEITHAS TAI CANOLBARTH CYMRU

Mis Mai 2013

CYNNWYS

1 Crynodeb

2 Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

3 Sylwadaeth

4 Data Monitro

Atodiad 1 - Atodlenni Safle

Atodiad 2 - Data ar Brosiectau a Gwblhawyd yn y Gorffennol

Atodiad 3 - Data ar Gyflenwad Blaenorol o Dir

Atodiad 4 - Argymhellion yr Arolygydd i Lywodraeth Cymru

1.0 CRYNODEB

1.1 Dyma Astudiaeth ar y cyd Cyngor Sir Ceredigion mewn perthynas ag Argaeledd Tir Adeiladu ar gyfer Tai, 2012. Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y dyddiad sylfaen blaenorol, sef 2011.

1.2 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r cyflenwad tir sydd ar gyfer tai yn yr ardal ar y dyddiad sylfaen 1 Ebrill 2012.

1.3 Paratowyd yr astudiaeth yn unol â gofynion *Polisi Cynllunio Cymru*, Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1) a'r Nodyn Arweiniad ynglŷn â'r broses o gynnal Astudiaeth ar y Cyd o argaeledd tir ar gyfer tai (Mis Medi 2012) Trowch at y dogfennau hynny i gael manylion am yr hyn sydd ei angen i sicrhau bod cyflenwad digonol o dir ar gael ar gyfer tai ym mhob ardal Awdurdod Cynllunio Lleol a'r broses o gynnal astudiaeth. Mae'r ddogfen honno ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru trwy ddilyn y ddolen ganlynol:

http://wales.gov.uk/topics/planning/planningstats/housing-land-availability-in-wales/?lang=en

1.4 Mae Adran 2 yn rhestru manylion am y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai ar hyn o bryd a sut y cyfrifwyd hynny. Ar sail y dull o gyfrifo yn ôl y gyfradd adeiladu yn y gorffennol, a amlinellir yn TAN 1, mae'n ymddangos fod gan Gyngor Sir Ceredigion gyflenwad digonol o dir adeiladu tai i bara am **5.3** blynedd.

Cyfranogiad

1.5 Aseswyd yr angen am cyflewad tir ar gyfer tai mewn ymgynghoriad â:

- Ffederasiwn Adeiladwyr Tai
- Linc Cymru
- Dŵr Cymru
- Tai Ceredigion
- Tai Cantref
- Asiantaeth Amgylchedd Cymru
- Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru

Cynhyrchu'r Adroddiad

1.6 Cyhoeddodd Cyngor Sir Ceredigion atodlenni safle drafft a ffurflenni safle ar gyfer ymgynghoriad ar 2 Tachwedd. Cafwyd sylwadau gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Tai a chyrff eraill yn ystod y cyfnod. I ddilyn, cyhoeddwyd Datganiad o Dir Cyffredin ac, yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Grŵp Astudiaeth, fe'i cyflwynwyd i Lywodraeth Cymru ar 30 Ionawr 2013.

1.7 Roedd angen cael Arolygydd Cynllunio penodedig i ddatrys nifer o faterion oedd yn destun dadl oherwydd nad oedd pob corff yn gallu cytuno ar fanylion yn yr atodlen safle a’r dull cyfrifo yn y cyfnod SoCG.

1.8 Yna, paratowyd adroddiad i Lywodraeth Cymru gan yr Arolygydd Cynllunio (Atodiad 4), yn gwneud argymhellion ynglŷn â’r pwyntiau dadleuol. Rhoddodd Llywodraeth Cymru ystyriaeth i argymhellion yr Arolygydd Cynllunio a gwnaeth Cyngor Sir Ceredigion newidiadau i’r atodlenni safle. Mae’r wybodaeth honno wedi cael ei hymgorffori yn yr adroddiad hwn.

2.0 CYFLENWAD TIR AR GYFER TAI

2.1 Mae’r cyflenwad pum mlynedd o dai yn cynnwys safleoedd sydd â chaniatad cynllunio (amlinellol neu lawn) a safleoedd a neilltuwyd ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd, i gyd wedi eu categoreiddio fel a ragnodir yn TAN 1.

2.2 Cyfrifwyd y cyflenwad tir trwy ddefnyddio methodoleg cyfradd adiladu'r gorffennol gan nad oedd Cynllun Datblygu Lleol cyfredol wedi ei fabwysiadu ar gyfer ardal Cyngor Sir Ceredigion ar 1 Ebrill 2012.

Tabl 1 – Cyflenwad Dynodedig o Dir ar gyfer Tai
(Ceir rhestr lawn o safleoedd yn Atodiad 1)

Cyflenwad Tir Adeiladu 01 Ebrill 2012 – 2017 (Safleoedd Mawr)								
		Cyflewnwad 5 mlynedd o dir (Categorïau TAN 1)				Mwy na 5 mlynedd		
	Nifer a gynigir	Wrthi’n cael eu hadeiladu	1	2	2*	3 (i)	3 (ii)	Cartrefi a gwblhawyd ers yr astudiaeth ddiwethaf
Cyfanswm	**748**	**142**	**83**	**485**	**38**	**88**	**11**	**41**

2.2 Categorïau cyflenwad tir 5 mlynedd (Hynny yw Categorïau 1, 2, 2* ac Wrthi’n Cael eu Hadeiladu):

Preifat	720
Cyhoeddus/ Cymdeithas Dai	28
Cyfanswm	**748**

2.3 Cyflenwad Safleoedd Bychan

Mae cyfraniad safleoedd bychan o lai na 5 tŷ yn seiliedig ar y nifer a gwblhawyd yn ystod y pum mlynedd ddiwethaf.

Tabl 2 – Nifer a gwblhawyd mewn Safleoedd Bychan yn ystod y

5 mlynedd ddiwethaf

2008	2009	2010	2011	2012	Cyfanswm
121	151	95	129	229	725

2.4 Y cyfanswm cyffredinol **o gyflenwad tir 5 mlynedd** (safleoedd mawr a rhai bach) yw **1473 (748 + 725)**

Tabl 3 – Cyflenwad tir 5 Mlynedd
(Cyfrifiad yn ôl niferoedd a gwblhawyd yn y gorffennol)

A	Cyfanswm a gwblhawyd yn ystod y 9.75 blwyddyn ddiwethaf (1 Gorffennaf 2002 - 31 Mawrth 2012)	**2687**
B	Cyfartaledd a gwblheir yn flynyddol = (A/9.75)	**276**
C	Cyfanswm y cyflenwad tor 5 mlynedd	**1473**
D	**Cyflenwad tir fesul blwyddyn** = (C / B)	**5.3**

3.0 SYLWADAETH

3.1 Nid yw Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Ceredigion wedi cael ei fabwysiadu hyd yma. Gan hynny ni ellir defnyddio ei ddarpariaeth tai, ei bolisïau a'i ddyraniadau. Gan hynny ni fyddai'n briodol, ar hyn o bryd, cymhwyso ffigwr anghenion tai y Cynllun Datblygu yn y cyfnod yma o'r broses Cyd-astudiaeth. Gan hynny, y dull Cyfradd Adeiladu Blaenorol yw'r dull mwyaf priodol o gyfrifo'r cyflenwad tir. Cyhoeddwyd adroddiad Arolygydd y Cynllun Datblygu Lleol ar 11 Ebrill 2013 a mabwysiadwyd y Cynllun ar 25 Ebrill 2013. Bydd yr adroddiad Astudiaeth ar y Cyd o Argaeledd Tir ar gyfer Tai nesaf yn cael ei gyfrifo trwy ddefnyddio'r dull arall.

3.2 Mae Tabl 3 uchod yn dangos bod digon o gyflenwad tir am fwy na 5 mlynedd.

4.0 DATA MONITRO

4.1 Mae TAN 1 yn mynnu bod yr Astudiaeth ar y Cyd o Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn rhoi gwybodaeth ychwanegol am ddatblygu tir ar gyfer tai gan ddatgan y defnydd o dir wedi ei ddatblygu'n flaenorol, defnyddio safleoedd sy'n ddarostyngedig i gyfyngiadau risg llifogydd a'r math o dai sy'n cael eu datblygu (hynny yw tai, flatiau, arall). Nodir y data hwn isod.

Tabl 4 – Ailddefnyddio tir a ddefnyddiwyd yn flaenorol (safleoedd mawr)

	Cyfanswm nifer a chanran cartrefi yn ôl Categori a Math o Dir											
Bl.	Cyflenwad 5 mlynedd				Categori 3i a 3 ii				**Cwblhawyd 2011-12**			
	Tir Glas		Tir Llwyd		Tir Glas		Tir Llwyd		Tir Glas		Tir Llwyd	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2013	139	62	87	38								
2014	131	87	19	13								
2015	95	85	17	15								
2016	102	81	24	19								
2017	136	96	6	4	82	90	9	10	34	83	7	17

Tabl 5 – Safleoedd sy'n ddarostyngedig i gyfyngiadau risg o lifogydd (safleoedd mawr)

	Cyfanswm nifer a chanran cartrefi yn ôl Categori a Math o Dir											
Bl.	Cyflenwad 5 mlynedd				Categori 3i a 3 ii				**Cwblhawyd 2011-12**			
	C1		C2		C1		C2		C1		C2	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2013	0	0	0	0								
2014	0	0	0	0								
2015	0	0	0	0								
2016	0	0	0	0								
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Table 6 – Cwblhad yn ôl y math o dai – 1 Ebrill 2011 hyd at 31 Mawrth 2012

- 41 (100%) o dai wedi eu cwblhau
- 0 (0 %) o randai/fflatiau wedi eu cwblhau
- 0 arall (e.r. bungalo) wedi eu cwblhau

Atodiad 1 – Atodlen Safleoedd (Gweler y ddogfen ar wahân)

Atodiad 2 – Data cyflanwiadau blaenorol

	Nifer y Cartrefi a Gwblhawyd ar		
Blwyddyn	**Safleoedd Mawr**	**Safleoedd Bach**	**Cyfanswm a Gwblhawyd**
2007[1]	177	134	311
2008	79	121	200
2009	90	151	241
2010	68	95	163
2011	109	129	238
2012	41	229	270

Atodiad 3 – Data Cyflenwad Tir Blaenorol

	Cyflenwad 5 mlynedd – nifer y cartrefi			**Cyflenwad faint o flynyddoedd**		
Blwyddyn	**1**	**2**	**2***		**3i**	**3ii**
2007	106	284	0	3.7	65	0
2008	21	348	0	3.7	88	8
2009	12	389	0	4.5	154	11
2010	16	375	0	4.3	235	11
2011	62	520	8	5.9	146	11
2012	83	485	38	5.3	88	11

[1] Gweler troednodyn 1.

Atodiad 4 – Adroddiad yr Arolygydd –