



Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymatebion

Darparu Tai drwy'r System Gynllunio

Cais am Dystiolaeth

Hydref 2019

This document is also available in English.
Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.

Crynodeb o'r ymatebion

1. Cyflwyniad

1.1 Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad 'Cais am dystiolaeth' a barodd ddeuddeg wythnos ar ddarparu tai drwy'r system gynllunio. Cynhaliwyd yr ymgynghoriad rhwng 18 Gorffennaf 2018 a 10 Hydref 2018. Nod yr ymgynghoriad oedd ceisio barn ar sut i ddarparu safleoedd tai yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn well a'r gydberthynas â mesur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai a chatau gweithredu i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffyg.

1.2 Mae'n rhaid i bob Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) sicrhau bod digon o dir yn cael ei gyflwyno ar gyfer datblygiadau tai er mwyn diwallu anghenion cymunedau lleol drwy'r CDLI. O dan bolisi cynllunio Llywodraeth Cymru¹ mae'n ofynnol i ACLlau nodi safleoedd penodol a chyflawnadwy ar gyfer y cyfnod dilynol o 5 mlynedd a monitro'r sefyllfa hon yn flynyddol drwy baratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Mae Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN) 1): Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai² yn nodi sut y caiff ffigur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai ei gyfrifo. Mae ffigur y cyflenwad 5 mlynedd, gan gynnwys sylwadau ategol a chatau adferol, lle y bo'n briodol, yn cael ei gynnwys yn Adroddiad Monitro Blynnyddol (AMB) ACLlau.³

1.3 Gofynnwyd chwe chwestiwn i gyd yn ystod yr ymgynghoriad a oedd yn ceisio barn seiliedig ar dystiolaeth ar y tri maes cysylltiedig isod.

- sut i gadarnhau gofyniad tai cyflawnadwy yn y CDLI
- sut i sicrhau y caiff safleoedd tai a ddyrannwyd i fodloni gofyniad tai CDLI eu darparu
- y trefniadau monitro ar gyfer y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai ar ôl i CDLIau gael eu mabwysiadu.

1.4 Rhoddodd y chweched cwestiwn gyfle i ymatebwyr roi tystiolaeth gysylltiedig arall i'r ymgynghoriad fel yr ystyrid yn briodol. Roedd y sylwadau a gyflwynwyd yn eang eu cwmipas ac yn fanwl, gan nodi llawer o faterion unigol a thematig. Oherwydd natur y sylwadau, ni chyfeiriwyd at ymatebion manwl i sylwadau unigol yn benodol fel rhan o'r adroddiad cryno hwn, ond mae'r holl sylwadau wedi cael eu hystyried yn llawn yn ystod y broses o ddadansoddi'r ymatebion.

1.5 Cyflwynwyd nifer o sylwadau ar faterion a oedd yn cynnwys arian grant, tir y sector cyhoeddus, treth tir gwag, prynu gorfodol ac adeiladu i safonau cartref am oes, sydd y tu hwnt i gylch gwaith yr ymgynghoriad.

¹ Gweler Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) paragraff 4.2.15 - <https://llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru>

² Gweler Nodyn Cyngor Technegol 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai - <https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-1-cyd-astudiaethau-argaeledd-tir-ar-gyfer-tai>

³ Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 – Rheoliad 37 a'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol, Argraffiad 2 – Adran 9.4 – <https://llyw.cymru/llawlyfr-ar-gynlluniau-datblygu-lleol-argraffiad-2-2015>

1.6 Mae'r adroddiad hwn ar yr ymgynghoriad yn rhoi crynodeb o'r holl ymatebion i'r 'cais am dystiolaeth'. Mae'r canlyniadau wedi llywio ymateb Llywodraeth Cymru ac esbonnir y ffordd ymlaen yn adran 6 a 7.

2. Cefndir

2.1 Mae'r broses o fonitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn TAN 1 wedi tynnu sylw at ddiffyg tir cyflawnadwy, gyda'r mwyafrif o'r CLIDau yn methu â dangos cyflenwad 5 mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai ar 1 Ebrill 2018, gan gynnwys rhai awdurdodau a oedd wedi mabwysiadu CLIDau yn ddiweddar. Mae'r sefyllfa hon wedi arwain at gynnydd yn nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfer tai ar safleoedd nas dyrannwyd mewn CDLlau ac mae'n tanseilio'r system a arweinir gan gynlluniau yng Nghymru.

2.2 Mae'r broses o fonitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai wedi nodi enghreifftiau o ddyrannu safleoedd anghyflawnadwy mewn rhai CDLlau, sydd wedi cael eu hyrwyddo gan berchenogion tir, datblygwyr ac ACLlau am amrywiol resymau. Mae'r sefyllfa hon wedi arwain at lai o dai yn cael eu cwblhau ar safleoedd a ddyrannwyd na'r hyn a ragwelwyd, gan arwain at sefyllfa lle mae niferoedd annigonol o gartrefi newydd yn cael eu darparu. Mae hyn yn cael effaith ar y broses o ddarparu tai ledled Cymru ac mae'n codi cwestiynau ynglŷn â chysondeb TAN 1 â'r broses o fonitro CDLlau.

2.3 Oherwydd diffyg cyflenwad 5 mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai, cytunwyd ym mis Mai 2018 i gyhoeddi 'cais am dystiolaeth' a chynnal adolygiad eang ei gwmpas o'r ffordd y darperir tai drwy'r system gynllunio. Cyn yr adolygiad hwn, datgymhwysodd Llywodraeth Cymru baragraff 6.2 o TAN 1 dros dro, yn weithredol o 18 Gorffennaf 2018. Drwy hyn dilëwyd y paragraff a oedd yn cyfeirio at roi "cryn" bwys ar ddiffyg cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio am ddatblygiadau preswyl. Drwy ddatgymhwyso'r paragraff hwn y bwriad oedd lleihau rhywfaint o'r pwysau uniongyrchol ar ACLlau wrth ymdrin â cheisiadau 'tybiannol' a helpu i sicrhau y caiff y safleoedd tai mwyaf priodol eu cyflwyno drwy broses y CDL.

3. Ymgynghori a chyhoeddusrwydd

3.1 Cyhoeddwyd manylion yr ymgynghoriad ar wefan Llywodraeth Cymru drwy gydol y cyfnod ymgynghori. Hysbyswyd y Penaethiaid Cynllunio yn y 25 o awdurdodau cynllunio lleol am yr ymgynghoriad drwy lythyr gan Ysgrifennydd y Cabinet dros Ynni, Cynllunio a Materion Gwledig ar y pryd, Lesley Griffiths. Anfonwyd copi o lythyr Ysgrifennydd y Cabinet ar y pryd i'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi ac Arolygiaeth Gynllunio Cymru hefyd.

3.2 Mae Llywodraeth Cymru yn cadw rhestr o randdeiliaid sefydledig yn y system gynllunio a hysbyswyd pob un ohonynt am yr ymgynghoriad drwy e-bost uniongyrchol ar 18 Gorffennaf 2018. Ar y pryd, roedd y rhanddeiliaid yn cynnwys Prif Weithredwyr a Phrif Swyddogion Cynllunio y 25 o awdurdodau cynllunio lleol, 23 o ymgynghoreion statudol a 101 o ymgynghoreion anstatudol.

4. Yr ymatebion

4.1 Cafwyd cyfanswm o 78 o ymatebion i'r ymgynghoriad. Y grŵp mwyaf o ymatebwyr oedd ACLlau, sef 24% o'r holl ymatebion a gyflwynwyd. Ymatebodd 19 o ACLlau i gyd, gan gynnwys y tri Awdurdod Parc Cenedlaethol a baratôdd ymateb ar y cyd.

4.2 Cyflwynwyd ymatebion eraill o sylwedd gan gyrff proffesiynol / grwpiau buddiant, sef 21% o'r holl ymatebion a gyflwynwyd, gan gynnwys sylwadau gan y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol a'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi.

4.3 Cafwyd ymatebion hefyd gan asiantaethau'r Llywodraeth a chyrff eraill yn y sector cyhoeddus, sef 17% o'r holl ymatebion, gan gynnwys sylwadau gan nifer o gynghorau tref a chymuned.

4.4 Roedd yr ymatebion gan fusnesau, a oedd yn cynnwys datblygwyr tai ac ymgynghorwyr cynllunio yn bennaf, yn cyfrif am 14% o'r holl ymatebion. Roedd cyfradd ymateb o 13% hefyd yn cynnwys y rhai a oedd yn ymateb fel unigolion preifat. Y sector gwirfoddol oedd yn cyfrif am y 9% arall o ymatebion.

4.5 Ceir dadansoddiad o'r cyrff a'r unigolion a ymatebodd yn yr Atodiad.

5. Crynodeb o'r ymatebion yn ôl thema

5.1 Mae'r adran hon yn crynhoi'r ymatebion i chwe chwestiwn yr ymgynghoriad a restrir isod.

- 1) Sut y dylid cyfrifo gofyn cyraeddadwy am dai i'w gynnwys mewn cynllun datblygu?
- 2) Sut y gallwn sicrhau bod tai yn cael eu darparu yn unol â chynllun datblygu?
- 3) Pa dystiolaeth sydd ei hangen i ddangos bod modd datblygu'r safleoedd a nodwyd yn rhan o'r gofyn am dai?
- 4) Sut y dylid monitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai o'i gymharu â'r gofyn am dai a nodir mewn cynllun datblygu mabwysiedig?
- 5) Pa gamau dylid eu rhoi ar waith os nad oes gan awdurdod cynllunio gynllun datblygu cyfredol a/neu gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai?
- 6) Os hoffech gyflwyno unrhyw wybodaeth arall mewn perthynas â'r materion a godir yn yr ymgynghoriad hwn, gwnewch hynny yma.

Roedd yr ymatebion yn eang eu cwmpas ac mewn sawl achos roeddent yn rhychwantu nifer o gwestiynau. Mae'r ymatebion wedi cael eu trefnu o dan chwe thema gyda materion cysylltiedig sy'n rhychwantu sawl thema wedi'u nodi'n glir.

Thema 1 – System a arweinir gan gynlluniau

5.2 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion, gan gynnwys y rhai gan ACLlau, busnesau a grwpiau buddiant yn dangos cefnogaeth eang i system a arweinir gan gynlluniau. Heb CDLI ar waith, roedd llawer o'r ymatebwyr yn teimlo na fyddai dull cydgysylltiedig o ymdrin â datblygiadau, a fyddai'n arwain at ddiffyg sicrwydd a

phrinder cyfleoedd buddsoddi ac yn cyfyngu ar y gallu i fodloni gofynion polisi eraill, megis tai fforddiadwy, a gwrthsefyll ceisiadau tybiannol.

5.3 Mae llawer o'r ymatebwyr o'r farn bod y fframwaith deddfwriaethol presennol ar gyfer cynlluniau datblygu yn addas at y diben, ac eithrio rhai ACLlau a oedd am gael estyniad i ddyddiadau gorffen cynlluniau, yn enwedig os yw'r awdurdodau yn cynnal adolygiadau o gynlluniau a / neu ddatblygu Cynlluniau Datblygu Strategol (CDSau). Cynigiodd un ACLI y dylai'r weithdrefn ddiwygio ffurf fer gael ei chymhwyso'n ehangach drwy ofyn am hyblygrwydd i ddiwygio'r cynllun a'r sail dystiolaeth sy'n bodoli eisoes drwy ychwanegu a dileu safleoedd a ddyrannwyd.

5.4 Mewn rhai grwpiau ac yn enwedig ymhlith y sector busnes, roedd y gefnogaeth i system a arweinir gan gynlluniau hefyd yn cynnwys galwadau i Lywodraeth Cymru fod yn fwy rhagweithiol o ran sicrhau bod CDLLau yn cael eu hadolygu ar amser a'u diweddarau gan ddefnyddio pwerau ymyrryd a chyfarwyddo, os oedd angen.

5.5 Pwysleisiodd ACLlau fethiant CDLLau i fodloni gofyniad y polisi i sicrhau bod cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gael ar gyfer tai, mewn rhai achosion yn fuan ar ôl iddynt gael eu mabwysiadu, sy'n tanseilio hygyrddedd system a arweinir gan gynlluniau. Heb gyflenwad 5 mlynedd, nodwyd bod ceisiadau tybiannol yn cael eu cyflwyno ar gyfer datblygiadau ar safleoedd a oedd eisoes wedi'u diystyru drwy broses y CDLI. O ganlyniad, ystyriwyd bod safleoedd o'r fath wedi osgoi asesiad trwyadl ar gamau allweddol o broses y CDLI, yn enwedig wrth ystyried opsiynau twf ac opsiynau amgen, gofynion seilwaith, ystyriaeth drwy arfarniad cynaliadwyedd ac mewn rhai achosion yn hollol groes i'r cynllun mabwysiedig. Mae cynnydd yn nifer y ceisiadau tybiannol a gyflwynir i'w cymeradwyo y tu allan i'r CDLI a chyn bod cynllun newydd ar waith, wedi peri unigolion preifat a grwpiau cymunedol i godi pryderon bod safleoedd yn cael eu 'gwrthio drwy'r broses' cyn bod y broses statudol ar waith. Ystyriwyd bod y rhan fwyaf o'r ceisiadau tybiannol yn tanseilio system a arweinir gan gynlluniau a lleihau lefel yr ymgysylltu â'r gymuned yn ystod y broses. Ym marn rhai cyrff proffesiynol a grwpiau buddiant, roedd hyn yn ei dro yn creu problemau o ran cefnogaeth wleidyddol i CDLLau a pherchenogaeth ohonynt, a all gael ei waethygu gan gost paratoi cynllun a phroblemau o ran adnoddau a phroblemau ariannol y mae ACLlau yn eu hwynebu. Ystyrir ymatebion pellach ar geisiadau tybiannol a chyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn Thema 6.

5.6 Roedd rhai ACLlau yn beirniadu'r gofyniad i baratoi CDLI o fewn 3½ blynedd, a ystyriwyd yn heriol yng ngoleuni adnoddau ariannol a staffio prinnach a'r gofynion cynyddol feichus a bennir gan Lywodraeth Cymru o ran polisi a sylfaen dystiolaeth. Ar y llaw arall, roedd yr ymatebwyr o'r sector busnes yn feirniadol o'r amser a gymerwyd i baratoi CDLLau hyd yma ac ystyriwyd bod hynny wedi cael effaith negyddol ar argaeledd safleoedd a darparu tai.

Thema 2 – Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 9)

5.7 Er mwyn rhoi'r cyd-destun, Argraffiad 9 o PCC oedd y polisi cenedlaethol ar adeg yr ymgynghoriad. Yna, cafodd Argraffiad 10 ei gyhoeddi ym mis Rhagfyr 2018. Ac eithrio'r polisi ar gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, cytunodd y mwyafrif o'r ymatebwyr fod PCC yn addas at y diben ar y cyfan. Mae'r polisi y dylai rhagamcanion Llywodraeth Cymru gael eu defnyddio ar y cyd â thystiolaeth a

dyheadau lleol, gan gynnwys ffactorau cyflenwad a galw er mwyn asesu'r gofyniad tai yn cael ei ddefnyddio yn ôl y bwriad. Dim ond mewn meysydd penodol y cynigiwyd newidiadau.

5.8 Nododd rhai busnesau y gall 'cyflawnadwyedd' olygu gwahanol bethau i wahanol bobl ac er mwyn osgoi unrhyw ddryswch dylid cynnwys diffiniad yn PCC a'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu er mwyn bod yn gyson â'r Fframwaith Polisi Cenedlaethol yn Lloegr.

5.8 Gofynnodd ACLlau am fwy o eglurder yn PCC a'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu ynglŷn â rôl a chyfrifoldeb perchenogion tir a datblygwyr o ran cyflwyno safleoedd i'w datblygu. Roedd ACLlau o'r farn nad oes rhwymedigaeth ar hyn o bryd ar ddatblygwyr i gyflwyno safleoedd i'w datblygu ar ôl i'r cynllun gael ei fabwysiadu.

5.10 Gofynnodd ACLlau am newidiadau i PCC er mwyn sicrhau bod gan safleoedd adfywio a arweinir gan dai yr un statws â safleoedd a ddyrannwyd ag unedau preswyl sydd wedi'u cynnwys yn y cyflenwad o dir. Mewn rhai ymatebion, nodwyd y bydd nifer o safleoedd yn cael eu harwain gan weithgarwch adfywio, sy'n golygu y bydd angen dyrannu mwy o dir a all fod mewn lleoliadau llai cynaliadwy. Roedd rhai ACLlau o'r farn bod y dull gweithredu hwn yn helpu busnesau i ddatblygu'r 'safleoedd haws' yn gyntaf yn hytrach na'r safleoedd adfywio mwy cymhleth. Nododd y sector busnes y dylid cadw'r gwahaniaeth rhwng safleoedd adfywio a dyrannu tai. Roedd rhai ymatebwyr am i PCC gael ei gryfhau er mwyn sicrhau nad yw datblygwyr na pherchenogion tir yn bancio eu tir.

5.11 Cynigiodd rhai ymatebwyr, lle mae gan CDLI gyflenwad 5 mlynedd o dir ac mae'n bodloni gofyniad y CDLI, y dylai PCC wedyn nodi hyn fel 'ystyriaeth berthnasol' er mwyn helpu i benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau, a gwella'r ffordd y caiff tai eu darparu. Mae Thema 6 yn nodi'r dadansoddiad manwl o bolisi penodol cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

5.12 Roedd y sector busnes am i PCC nodi'n benodol sut a ble y bydd hyblygrwydd yn ffigur tai CDLI, gan gynnwys pennu isafswm lwfans hyblygrwydd o 20% yn gyson â'r cyngor a roddir yn Lloegr er mwyn sicrhau bod digon o amrywiaeth a dewis o safleoedd i wella'r ffordd y caiff tai eu darparu. Ystyrir rhagor o ymatebion ynglŷn â hyblygrwydd yn fanylach yn Thema 3.

5.13 Gofynnodd rhai ymatebwyr am newidiadau i PCC a'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu i gynnwys cyfeiriad penodol at yr angen am lety i bobl hŷn er mwyn helpu i sicrhau bod eiddo addas ar gael ac ymateb i'r pwysau cynyddol ar adnoddau ieuchyd oherwydd poblogaeth sy'n heneiddio. Cafwyd sylwadau hefyd yn nodi y dylai PCC hyrwyddo datblygiadau ar raddfa briodol mewn ardaloedd gwledig. Mae cyfyngu safleoedd i dai fforddiadwy yn unig yn anymarferol ac yn cael effeithiau negyddol ar ddarparu tai mewn cymunedau gwledig.

Thema 3 – gofyniad tai CDLI a darpariaeth

Cyfrifo gofyniad tai'r CDLI

5.14 Cytunodd y mwyafrif o'r ymatebwyr y dylid pennu'r gofyniad tai ar lefel gadarn a chyflawnadwy sy'n gyson â'r sylfaen dystiolaeth (megis yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, dadansoddiad economaidd) ar y cyd â rhanddeiliaid allweddol. Ystyriwyd bod hyn yn allweddol i ddarparu nifer y cartrefi a nodwyd yn y cynllun. Fel y nodir yn Thema 2, cytunodd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr y dylid defnyddio rhagamcanion Llywodraeth Cymru, wedi'u haddasu i ystyried tystiolaeth a dyheadau lleol a ffactorau cyflenwad a galw er mwyn pennu'r gofyniad tai. Tynnodd ymatebwyr sylw at y ffaith, gan fod rhagamcanion yn niwtral o ran polisi ac nad ydynt yn ystyried materion ehangach, y dylid cynnal dadansoddiad mwy lleol, gan gynnwys craffu ar ffactorau demograffig, economaidd ac amgylcheddol, cyfraddau adeiladu'r gorffennol, effeithiau ar y Gymraeg, polisi a strategaethau strategol a lleol. Heb y dadansoddiad hwn, pwysleisiodd ACLlau fod cynllunio ar gyfer rhagamcan penodol wedi cynyddu'r gofyniad tai mewn cynlluniau a oedd yn bodoli yn sylweddol yn y gorffennol. Nododd rhai grwpiau o'r sector cyhoeddus, sef Cynghorau Cymuned yn bennaf, y dylai'r gofyniad tai gael ei reoli gan anghenion a galw cymunedol gan ystyried amgylchiadau lleol.

5.15 Wrth bennu'r gofyniad tai, cydnabu rhai ACLlau y gall eu hawydd am dwf fod yn wahanol iawn i ragamcanion Llywodraeth Cymru. Codwyd pryderon y byddai pennu'r gofyniad tai ar safleoedd cyflawnadwy a hyfyw yn cyfyngu ar ddyheadau mewn ardaloedd mwy ymylol. Roedd nifer o ACLlau yn cefnogi gofyniad tai a oedd yn ystyried y materion trawsffiniol mewn Cynllun Datblygu Strategol (CDS).

5.16 Cydnabu ACLlau fod darpariaeth tai mewn CDLlau y tu hwnt i'w rheolaeth i raddau helaeth ac mae'n cael ei hysgogi gan nifer o ffactorau allanol, gan gynnwys y galw yn y farchnad, amodau economaidd a gallu'r diwydiant datblygu. Pwysleisiodd ACLlau, wrth lunio tybiaethau ynglŷn â chynnydd tai, mai'r diwydiant datblygu a grymoedd y farchnad yn y pen draw sy'n dylanwadu ar gyflenwad a galw a all arwain at ddiffyg cysylltiad â lefel yr angen a dyhead mewn CDLlau. Ar y llaw arall, nododd y sector busnes fod llawer o gynlluniau cenhedlaeth gyntaf yn cynnwys safleoedd a ddyrannwyd nad ydynt yn gyflawnadwy, ac nad oes unrhyw duedd ganfyddedig nad oes digon o dai yn cael eu darparu yn rheswm dilys dros gyfyngu ar ddarpariaeth tai yn y dyfodol.

5.17 Roedd ACLlau yn cefnogi'r defnydd o gyfraddau adeiladu'r gorffennol i gyfrifo'r gofyniad tai am eu bod o'r farn bod hyn yn cynnig gofyniad tai mwy cadarn yn seiliedig ar berfformiad y diwydiant. Pwysleisiodd ymatebion gan y diwydiant y byddai hyn yn cynllunio ar gyfer dirywiad gyda thipyn yn llai o dai yn cael eu cwblhau yng Nghymru yn 2017/18 nac yn ystod y cyfnod economaidd llewyrchus yn 2007/08. Nododd y diwydiant a busnesau eraill hefyd y dylid cyfrifo'r gofyniad tai drwy ystyried unrhyw ddiffyg yn nifer y tai a ddarparwyd mewn CDLlau cyfredol.

5.18 Cytunodd pob ymatebwr y dylai'r gofyniad tai gael ei ategu gan gyfrifiad cywir o holl elfennau cyflenwi tai, yn enwedig ar hap-safleoedd. Cytunodd busnesau, gan nad yw hap-safleoedd yn cael eu hasesu na'u nodi'n unigol drwy broses y CDLI, ei bod yn bosibl nad yw eu datblygiad yn gyson â thueddiadau yn y gorffennol. Er mwyn rhoi mwy o eglurder, mae busnesau o'r farn y dylai'r gofyniad tai gael ei fodloni ar safleoedd a ddyrannwyd yn unig, sydd wedi cael eu profi drwy'r broses archwilio. Mae busnesau o'r farn bod gorddibyniaeth ar ddatblygu hap-safleoedd mewn CDLlau hyd yma. Pwysleisiodd ymatebwyr fod y rhan fwyaf o gyrff, gan

gynnwys darparwyr seilwaith, yn dibynnu ar wybodaeth gywir am dwf er mwyn llywio rhaglenni buddsoddi yn y dyfodol. Dywedwyd bod goblygiadau i'r ansicrwydd ynglŷn â datblygu hap-safleoedd o ran profi hyfywedd ar y cam llunio cynlluniau os datblygir hap-safleoedd cyn dyraniadau.

5.19 Nododd ACLlau gwledig y dylid rhoi ystyriaeth fanwl i ddarparu safleoedd â chaniatâd cynllunio wrth gyfrifo'r gofyniad tai gan fod llawer yn cael eu 'bancio' at ddibenion elw ariannol a chyfleoedd buddsoddi, gan leihau'r tebygolrwydd y câi'r safleoedd hyn eu datblygu yn ystod cyfnod y cynllun.

Cyfrifo darpariaeth / lwfans hyblygrwydd CDLI

5.20 Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr o blaid cynnwys lwfans hyblygrwydd mewn cynlluniau er mwyn cyfrif am broblemau annisgwyl ar safleoedd. Nododd ACLlau na ddylai Llywodraeth Cymru bennu lefel yr hyblygrwydd ac mai pob ACLI ddylai benderfynu ar hyn ar sail amgylchiadau lleol. Ar y llaw arall, nododd busnesau a rhai grwpiau buddiant y dylai Llywodraeth Cymru bennu isafswm lefel.

5.21 Roedd consensws cyffredinol y dylid cymhwyso hyblygrwydd drwy ddefnyddio cynnydd canrannol uwchlaw'r gofyniad ond roedd rhai ACLlau a busnesau yn cefnogi'r defnydd o safleoedd wrth gefn. Drwy ddefnyddio'r dull gweithredu hwn, esboniwyd mai dim ond os oedd y cynllun yn darparu llai neu fwy (h.y. adeiladu estynedig yn gynnar) o dai na'i ofyniad tai y dylid rhyddhau safleoedd i'w datblygu, a hynny wedi'i ysgogi gan ganfyddiadau yn yr Adroddiadau Monitro Blyneddol.

Thema 4 – Darpariaeth a hyfywedd

Darpariaeth a hyfywedd ym mhroses y CDLI – cyffredinol

5.22 Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr yn cefnogi'r angen am roi mwy o bwyslais ar y camau rhagarweiniol gyda mwy o dystiolaeth ynglŷn â darparu safleoedd a hyfywedd yn gynnar ym mhroses y CDLI. Fodd bynnag, cododd rhai ymatebwyr bryderon y gall ACLlau leihau'r gofyniad tai, yn enwedig mewn ardaloedd mwy ymylol, os na ellid rhoi tystiolaeth bod safleoedd yn gyflawnadwy a sicrhau cyflenwad 5 mlynedd o dai. Ystyriwyd nad oedd hyn yn addas ar gyfer cynllunio da nac yn unol â pholisïau'r llywodraeth na dyheadau twf mewn ACLlau. Nodwyd hefyd, pe câi gormod o bwyslais ei roi ar hyfywedd, fod risg na fyddai CDLIau yn cynllunio ar gyfer 'creu lleoedd' mwyach ond y byddent yn darparu cofrestr dai o safleoedd cyflawnadwy i fusnesau. Er mwyn ceisio osgoi hyn, gofynnodd grwpiau o'r sector cyhoeddus ac ACLlau am i dystiolaeth ynglŷn â hyfywedd a darpariaeth gael ei hasesu ochr yn ochr â'r prif gynlluniau ac egwyddorion creu lleoedd gyda briffiau datblygu gorfodol ar safleoedd allweddol.

5.23 Nododd ymatebwyr fod hyfywedd safleoedd yn gyfnewidiol ac yn seiliedig ar adeg benodol gan ystyried nifer o dybiaethau. Cydnabuwyd y gallai newid yn y tybiaethau, mewn rhai achosion, gael effaith sylweddol ar hyfywedd a'i bod yn bosibl na fyddai safleoedd sy'n hyfyw yn fuan ar ôl i'r CDLI gael ei fabwysiadu yn hyfyw yn y tymor hwy ac, ar y llaw arall, y gallai safleoedd anhyfyw a wrthodwyd ym mhroses y CDLI ddod yn hyfyw yn ddiweddarach yn ystod cyfnod y cynllun.

5.24 Gwnaeth rhai ymatebwyr briodoli cyfraddau adeiladu is na'r disgwyl i argaeledd sgiliau a deunyddiau mewn busnesau, gan gydnabod bod adeiladwyr tai ond yn gallu adeiladu yn unol â'r cyfraddau roeddent yn gallu gwerthu tai heb ostwng prisiau. Ymhlith y materion eraill a godwyd i gyfrif am gyfraddau adeiladu isel, yn enwedig gan y gymuned fusnes, roedd y nifer gynyddol o rwymedigaethau a osodir ar ddatblygiadau newydd yng Nghymru, gan gynnwys costau systemau chwistrellu, systemau draenio cynaliadwy, costau adeiladu cynyddol a lefel cyfraniadau datblygwyr. Tynnwyd sylw at y lleihad yn nifer y busnesau bach a chanolig (BBaChau) hefyd fel ffactor o ran cyfraddau darparu tai isel, yn enwedig mewn ardaloedd mwy ymylol a gwledig.

5.25 Nododd ACLlau y dylai tystiolaeth ynglŷn â hyfywedd fod yn gymesur â'r cynllun, ei statws, a'r math o safle a chamau adeiladu. Nodwyd darparu ar safleoedd allweddol mewn ymatebion drwy'r angen i ddeall cyfnodau paratoi, gan gynnwys hynt ceisiadau cynllunio a'r broses o benderfynu arnynt hyd at ddarparu'r unedau cyntaf a chyfradd adeiladu yn ystod cyfnod y cynllun. Prin oedd yr ymatebwyr a oedd yn cefnogi'r angen i roi tystiolaeth ynglŷn â darparu pob safle, yn enwedig busnesau a bwysleisiodd fod arfarniadau o hyfywedd ar y cam llunio cynllun yn agored i nifer o ffactorau anhysbys.

Rhoi mwy o bwyslais ar gamau rhagarweiniol y broses safleoedd ymgeisiol / dewis safleoedd

5.26 Er mwyn rhoi mwy o dystiolaeth ynglŷn â darparu safle yn gynnar, roedd ACLlau yn y de-ddwyrain a busnesau yn cefnogi proses asesu dau gam ar gam safle ymgeisiol. Ystyriwyd bod y broses asesu yn gwella dealltwriaeth o faterion a oedd yn ymwneud â safleoedd penodol, gyda'r posibilrwydd o hepgor safleoedd sy'n perfformio'n wael ar gam cynnar o'r broses. Nodwyd y byddai'r broses asesu yn dechrau drwy ddwyn ynghyd wybodaeth o arolygon pen desg, astudiaethau technegol ac ymgynghori ar faterion yn amrywio o gyfyngiadau safle a gofynion seilwaith i berchenogaeth o'r tir. Dim ond safleoedd a gafodd asesiad cychwynnol cadarnhaol a fyddai'n symud ymlaen i gam dau lle byddai'n rhaid rhoi gwybodaeth ychwanegol am liniaru, costau, amseru, camau adeiladu a dulliau ariannu os ystyrir bod y safle yn bwysig o ran cyflawni strategaeth y cynllun. Ystyriwyd bod y dull gweithredu hwn yn lleihau'r baich ariannol ar berchenogion tir a busnesau ac yn helpu i gynnal lefel y ceisiadau ar gyfer safleoedd ymgeisiol a gyflwynir sy'n cefnogi BBaChau.

5.27 Cytunwyd y dylai'r broses o asesu safleoedd ymgeisiol arwain at gynnig amrywiaeth a dewis o safleoedd cyflawnadwy ar dir glas a thir llwyd i ACLlau. Pwysleisiodd llawer o fusnesau nad felly y bu mewn cynlluniau mabwysiedig bob amser, gyda dyraniadau anhyfyw yn brif rwystr i ddarparu safleoedd. Roedd rhai ymatebwyr yn y sector busnes o'r farn bod safleoedd a hyrwyddir gan ddatblygwyr yn fwy tebygol o gael eu cyflwyno i'w datblygu o gymharu â safleoedd o dan berchenogaeth breifat a chyhoeddus, ac y dylai hyn fod yn ystyriaeth allweddol yn y broses asesu. Nododd ymatebion ehangach y dylai safleoedd gael eu dad-ddyrannu drwy adolygiad os nad oeddent yn hyfyw neu os na chawsant eu datblygu yn y cynllun mabwysiedig.

Profi hyfywedd a modelu ym mhroses y CDLI

5.28 Cydnabuwyd y dylai arfarniadau o gynaliadwyedd fod yn glir ac yn dryloyw er mwyn i bob parti â diddordeb ddeall y cyfyngiadau a'r costau. Roedd consensws cyffredinol y dylai pob cynllun gael ei ategu gan arfarniad o'r cynllun cyfan, gyda mwy o graffu a thystiolaeth ynglŷn â hyfywedd sydd eu hangen ar gyfer dyrannu safleoedd allweddol. Ymatebodd rhai ACLlau sydd eisoes wedi mabwysiadu'r dull gweithredu hwn yn gadarnhaol o ran sut roedd hyn yn helpu i ddangos bod y CDLI yn cael ei roi ar waith. Roedd llawer o'r ymatebwyr yn cefnogi dull cydweithredol o baratoi tystiolaeth ynglŷn â hyfywedd.

5.29 Un mater a godwyd gan ACLlau, yn enwedig mewn ardaloedd mwy ymylol, oedd y tensiwn yn y prawf o hyfywedd rhwng ardaloedd gwerth uchel a gwerth is gan nad yw ardaloedd lle mae angen tai bob amser yn cyd-fynd â hyfywedd. Ym marn rhai ACLlau, nid oedd yn briodol bod tai newydd yn cael eu cyfeirio at ardaloedd gwerth uchel ym mhob achos, gan fod hyn yn mynd yn groes i system y CDLIau ac egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mewn ardaloedd mwy ymylol, cydnabuwyd y bydd tystiolaeth ynglŷn â darpariaeth a hyfywedd safle yn wahanol i ardaloedd gwerth uchel am y bydd llai o adeiladwyr tai meintiau mawr yn gweithredu ac am fod gwerthoedd tir yn is, efallai y bydd perchenogion tir yn llai parod i fentro. Yn yr ardaloedd hyn, pwysleisiwyd y gall safleoedd fod yn hyfyw ac y dylid cynnal asesiad o hyfywedd ar lefel eang er mwyn cael tystiolaeth ynglŷn â hyfywedd.

5.30 Os yw'r broses o ddarparu safleoedd yn mynd yn ymylol, nododd grwpiau o'r sector cyhoeddus ac unigolion fod y cyd-drafodaethau cyntaf fel arfer yn ymwneud a lefel y cyfraniadau o dai fforddiadwy, a all fod yn is na gofynion polisi'r CDLI oherwydd maint elw sefydlog, disgwyliadau perchenogion tir a chystadleuaeth am safleoedd datblygu. Er mwyn lleihau nifer y rhwymedigaethau a ymleddir, pwysleisiodd rhai ymatebwyr na ddylai gofynion polisi'r CDLI gael eu profi eto ar y cam ymgeisio os oedd y cynllun mabwysiedig eisoes wedi cadarnhau bod lefel y rhwymedigaethau a'r safleoedd yn hyfyw. Roedd busnesau a'r ACLlau yn anghytuno, gan nodi y bydd hyfywedd yn newid dros oes CDLI gyda nifer o ffactorau ond yn dod yn hysbys ar y cam ymgeisio.

Defnyddio Adroddiadau Monitro Blyneddol (AMBau)

5.31 Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr o blaid parhau i fonitro'r broses o ddarparu tai drwy'r AMBau. Hefyd, nododd rhai ymatebwyr fod dyblygu diangen rhwng AMBau a TAN 1. Cytunwyd â sefydliadau o'r sector cyhoeddus, bod yr AMBau, yn wahanol i TAN 1, yn rhoi cyfle i wneud sylwadau manwl a rhoi esboniad gydag unrhyw gamau adferol i'w nodi a'u cymryd drwy adolygiad o'r cynllun, os oes angen. Ystyrir rhagor o ymatebion ar AMBau ac adolygu cynlluniau yn Thema 5.

Paratoi trywydd tai

5.32 Cafwyd cytundeb cyffredinol y dylid defnyddio trywydd tai er mwyn monitro'r broses o ddarparu safleoedd a'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai. Nododd ymatebwyr y byddai trywydd yn adlewyrchu strategaeth y cynllun yn fwy cywir, y math o safleoedd a ddyrannwyd a'u hamseriad a'u camau adeiladu dros gyfnod y cynllun, gan newid y ffocws o gyfrifo'r cyflenwad gweddilliol i ddarparu safleoedd. Er mwyn i hyn ddigwydd, cytunwyd y dylai trywyddion fod yn realistig ac wedi'u llywio gan wybodaeth gadarn oddi wrth fusnesau a rhanddeiliaid allweddol gyda

dadansoddiad o'r cyfnodau paratoi ac adeiladu a ddangosir ar adeg archwilio. Cydnabuwyd y dylai'r trywydd/fframwaith monitro hefyd gynnwys elfen o hyblygrwydd a 'throthwyon' os oedd nifer y tai sy'n cael eu cwblhau yn mynd yn rhy isel. Cytunwyd y dylai lefel yr hyblygrwydd amrywio rhwng cynlluniau sy'n seiliedig ar y strategaeth a'r math o safleoedd a ddyrannwyd ond yn gyffredinol, gellid defnyddio trothwyon ym mlynnyddoedd 2 a 3.

5.33 Nid oedd busnesau, gan gynnwys datblygwyr tai, am weld y system bresennol yn TAN 1 yn cael ei disodli (gweler Thema 5) am eu bod o'r farn nad oes unrhyw ofyniad ffurfiol ar waith ar hyn o bryd i ddiweddarau'r trywydd ar ôl i'r CDLI gael ei fabwysiadu.

Cynyddu lefelau o ymgysylltu

5.34 Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr am weld lefelau cynyddol o ymgysylltu ar gam cynnar o broses y CDLI, gan gynnwys rhwng rhanddeiliaid allweddol, grwpiau o'r sector cyhoeddus a chymunedau lleol. Cydnabuwyd bod ymgysylltu yn bwysig er mwyn cefnogi'r gwaith o baratoi prif gynlluniau, fframwaith sgematig a Datganiadau o Dir Cyffredin ar safleoedd allweddol, y byddai pob un ohonynt yn helpu i roi tystiolaeth bod y cynllun yn cael ei roi ar waith, cadarnhau lefel y rhwymedigaethau cynllunio yn gynharach yn ystod y broses a lleihau'r amser a dreulir ar y cam cais cynllunio.

5.35 Nodwyd bod y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai wedi rhoi rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer CDLIau. Gwnaeth llawer o ymatebwyr sylwadau cadarnhaol ar werth grŵp rhanddeiliaid y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai a nodwyd ei fod yn allweddol o ran asesu amser, cyfnodau adeiladu a darparu cyflenwad o dai. Galwodd ymatebwyr am i'r grŵp hwn barhau, gyda chynrychiolydd o Lywodraeth Cymru yn bresennol i gyfryngu'r broses.

5.36 Roedd ymatebwyr yn y grwpiau gwirfoddol a grwpiau o'r sector cyhoeddus yn hyrwyddo defnydd rheolaidd o Gynlluniau Lle ar ddatblygiadau bach i ganolog mewn CDLIau. Ystyriwyd bod cefnogaeth cymunedau drwy ymgysylltu â'r diwydiant datblygu yn ystod y broses o baratoi Cynllun Lle yn symleiddio'r broses ymgeisio ac yn lleihau nifer y gwrthwynebiadau.

5.37 Pwysleisiodd ACLIau mai nhw oedd yn cael eu hystyried yn gyfrifol am ddangos bod safleoedd yn cael eu darparu a bod gofyniad tai'r cynllun yn cael ei fodloni i raddau helaeth, yn hytrach na'r diwydiant datblygu. Mewn ymatebion, roedd busnesau am gael y cyfle i ddangos bod eu safleoedd yn cael eu darparu, gan ystyried amserlenni yn seiliedig ar safonau'r diwydiant a hyfywedd wrth ystyried costau anarferol.

Rhoi cosbau a gwobrwyon ariannol

5.38 Awgrymodd ymatebwyr y dylid mabwysiadu system o gosbi a gwobrwyo mewn ACLIau, gyda gostyngiad mewn ffioedd, trethi neu dariffau os oedd gwaith adeiladu estynedig ar safleoedd ar gam cynnar neu o fewn amserlenni y cytunwyd arnynt ac fel arall, arnodiad neu gosb ariannol os na ddarparwyd safleoedd ar amser.

Deall rôl y diwydiant datblygu

5.39 Cydnabu'r ymatebwyr fod angen rhannu a deall gallu'r diwydiant datblygu, ei gyfraddau adeiladu a'i strategaeth leoliadol, yn enwedig mewn ardaloedd mwy gwledig, er mwyn deall y broses o ddarparu safleoedd a'u hyfywedd yn llawn. Nodir rhagor o ymatebion ar rôl y diwydiant datblygu yn Thema 6.

Thema 5 – Monitro ac adolygu

5.40 Caiff AMB pob CDLI ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru bob blwyddyn. Roedd rhai ymatebwyr am gael cylchoedd adrodd chwarterol neu chwe-misol amlach er mwyn nodi methiannau yn gynt a chymryd camau gweithredu. Cydnabuwyd bod yr AMBau yn cynnwys cryn dipyn o ddata a gallai'r data hyn gael eu defnyddio gan Lywodraeth Cymru i nodi tueddiadau cenedlaethol a materion a llunio cyfres o ddangosyddion ar gyfer adroddiadau lleol.

5.41 Er mwyn sicrhau bod CDLI yn gyfredol, mae angen adolygu'r cynllun, sy'n waith costus a llafurus ym marn llawer o'r ymatebwyr. Awgrymwyd bod y fframwaith deddfwriaethol o ran diwygio ffurf fer yn anhyblyg. Awgrymwyd nad yw'n opsiwn y mae llawer o ACLlau yn ei gydnabod fel un agored neu briodol ar hyn o bryd. Awgrymwyd, yn achos strategaeth 'gadarn', y dylai awdurdodau fod yn gallu gwneud newidiadau i'r cynllun drwy ymgynghori yn unig, heb fod angen adolygiad. Nodwyd hyn er mwyn cynnig hyblygrwydd yn y system a'i gwneud yn bosibl i gynlluniau gael eu diweddarau'n gyflym ac yn hawdd gyda chyfnodau adolygu yn cael eu hystyng yn y tu hwnt i bob pedair blynedd. Gweler Thema 6 am sylwadau penodol ar y polisi cyflenwad 5 mlynedd a phroses y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

Thema 6: TAN 1, proses y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai a chyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Cyffredinol

5.42 Roedd consensws cadarn ymhlith yr ACLlau fod y cyfrifiad gweddilliol yn TAN 1 yn mynd yn groes i system a arweinir gan gynlluniau ac yn ei thanseilio. Nodwyd bod y cyfrifiad gweddilliol yn anhyblyg a'i fod yn methu ag ystyried nifer o ffactorau, gan gynnwys strategaeth y CDLI, safleoedd a ddyrannwyd, cyfnodau adeiladu, yr angen a'r galw am dai a'r hinsawdd economaidd. Ystyriwyd ei fod yn cadw'n gaeth at y fethodoleg a gall arwain at ganlyniadau anesboniadwy sy'n cynyddu targedau tai blynyddol pan fo'r galw yn y farchnad yn fach a gostwng y targed pan fo galw mawr yn y farchnad.

5.43 Wrth ddefnyddio'r cyfrifiad gweddilliol, roedd rhai ACLlau wedi seilio eu gofyniad tai ar ragamcanion Llywodraeth Cymru, y nodwyd yn Thema 3 eu bod yn mynd yn anghyfredol yn gyflym drwy amcangyfrifon canol blwyddyn a rhagamcanion dilynol. Os nad yw'r gofyniad tai yn cael ei fodloni, cydnabuwyd y gall y cyfrifiad gweddilliol gronni gofyniad artiffisial nad yw'n adlewyrchu'r angen am dai ond gall arwain at ddiffyg cyflenwad 5 mlynedd sy'n ysgogi adolygiad nad oes ei angen o bosibl, neu'n annog ceisiadau tybiannol.

5.44 Er mwyn sicrhau cyflenwad 5 mlynedd o dir, ystyriwyd yn Thema 4 y gall gofynion tai CDLIau gael eu lleihau. Nodwyd y gall ACLlau a busnesau hefyd gael eu hannog i ddyrannu ac adeiladu ar safleoedd 'budd cyflym' sydd â chyfnodau paratoi byrrach yn lle dyrannu tir cyfyngedig, a all fod yn fwy cynaliadwy. Mae'r polisi ynglŷn â chyflenwad 5 mlynedd, yn ei hanfod, yn groes i waith cynllunio effeithiol ar gyfer lleoedd a chanlyniadau. Fel yr esboniwyd mewn themâu blaenorol, gall y gofyniad i ddangos cyflenwad 5 mlynedd gael ei ddefnyddio fel 'llinell sylfaen' i ragnodi strategaeth y CDLI a lefelau twf.

5.45 I'r ACLlau hynny nad oes ganddynt CDLI ar waith, nodwyd y dylai awdurdodau fod yn gallu dangos cyflenwad 5 mlynedd o hyd, sy'n groes i'r dull gweithredu yn TAN 1. Roedd ACLI yn y sefyllfa hon o'r farn bod ganddo gyflenwad iach o dir ond na allai ddangos hyn, a hynny er afles cymunedau lleol drwy geisiadau tybiannol, yr ystyriwyd bod hynny ynddo'i hun yn atal datblygwyr rhag ymgysylltu â phroses y CDLI.

5.46 Mae busnesau o blaid cadw'r system bresennol fel y'i nodwyd yn TAN 1 a'r cyfrifiad gweddilliol. Mae'r diwydiant o'r farn mai ACLlau sy'n perfformio'n wael sy'n cael effaith negyddol ar y broses o ddarparu tai, yn hytrach na'r dull monitro a nodwyd yn TAN 1. Ymhelaethir ar y sylwadau hyn mewn adrannau dilynol.

Rôl y diwydiant datblygu

5.47 Nodwyd mewn ymatebion fod y diwydiant adeiladu tai wedi'i ddominyddu gan nifer fach o gwmnïau mawr a gall hyn fod yn heriol oherwydd y cyfyngiad ar nifer y busnesau sy'n effeithio ar y broses o ddarparu safleoedd.

5.48 Yn ystod proses y CDLI, awgrymwyd nad yw'n ofynnol i'r diwydiant adeiladu tai weithio gydag ACLlau a'u bod yn canolbwyntio'n bennaf ar hyrwyddo safleoedd unigol yn hytrach na'r angen a'r galw am dai ar lefel strategol. Heb y mewnbwn hwn, nododd rhai ymatebwyr fod ACLlau yn llunio tybiaethau anghywir o bosibl a bod hyrwyddwyr safleoedd yn cyflwyno cyfraddau adeiladu rhy optimistaidd ar adeg archwilio. Ar ôl i CDLI gael ei fabwysiadu, cydnabuwyd y gall newid yn safbwynt y diwydiant o ran cyfraddau darparu safleoedd drwy broses y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai waethygu problemau gyda chyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

5.49 Nododd llawer o ACLlau mai'r diwydiant datblygu sy'n rheoli'r broses o ddarparu tai a'r cyflenwad gyda chyfle arall i hyrwyddo safleoedd y tu allan i broses y CDLI drwy TAN 1 a chymeradwyo ceisiadau tybiannol. Cydnabu ACLlau nad yw cymeradwyo ceisiadau tybiannol yn arwain at ddarparu cartrefi newydd o bosibl os yw datblygwyr yn defnyddio'r caniatadau i gynyddu gwerth asedau a benthyca neu'n aros i werth tir safleoedd godi. Mae ymatebion gan fusnesau yn anghytuno ac yn tynnu sylw at y ffaith bod ceisiadau tybiannol yn cynyddu'r cyflenwad o dir, yn enwedig mewn ardaloedd heb gyflenwad 5 mlynedd. Yn yr achos hwn, awgrymwyd bod TAN 1 yn effeithiol ac yn cyflawni'r hyn a fwriedir, sef darparu cartrefi.

5.50 Pwysleisiodd yr ymatebion gan y diwydiant datblygu nad gofyniad tai rhy uchel sy'n gyfrifol am ddiffyg cyflenwad 5 mlynedd ond, yn hytrach, anhawster i ddarparu

tai ar rai safleoedd anaddas neu anhyfyw a ddyrannwyd, sydd, yn aml, wedi'u lleoli mewn ardaloedd lle mae'r farchnad yn wan.

5.51 Un thema a gododd dro ar ôl tro oedd yr angen i hyrwyddo mwy o gystadleuaeth yn y sector, gan gynnwys BBaChau, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig. Teimlwyd y gall BBaChau, oherwydd eu maint a lefel eu cyfraniad, gael eu hanwybyddu heb y cymorth angenrheidiol i helpu gyda chostau, argaeledd tir a mynediad at gyllid. Ystyriwyd bod dull gweithredu un ACLI a nodwyd, sef defnyddio Siopau Plotiau a Gorchmynion Datblygu Lleol, yn adnoddau priodol i gefnogi BBaChau.

Camau gweithredu a awgrymwyd i fonitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai ym mhroses y CDLI i ddarparu tai

- **Adfer paragraff 6.2 o TAN 1**

5.52 Mae busnesau yn cefnogi TAN 1 ar ei ffurf bresennol ac yn dweud y dylai paragraff 6.2 gael ei adfer. Teimlwyd mai hwn oedd yr unig bolisi effeithiol i fynd i'r afael â thangyflawni a darpariaeth yn y system gynllunio. Mae'r diwydiant o'r farn bod datgymhwyso paragraff 6.2 yn gwobrwyo perfformiad gwael mewn gwirionedd ac yn annog ACLlau i wrthod ceisiadau datblygu a fyddai, fel arall, yn dderbyniol yn eu barn nhw. Nododd busnesau fod paragraff 6.2 eisoes yn diogelu rhag canlyniadau anghynaliadwy ceisiadau tybiannol drwy fynnu "datblygiad [a fyddai] fel arall yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol". Mae'r diwydiant o'r farn na ddangoswyd bod paragraff 6.2 yn achosi niferoedd mawr o geisiadau tybiannol a hap-apeliadau.

5.53 Pe bai paragraff 6.2 yn cael ei adfer, cynigiwyd y dylid rhoi 'cyfnod o ras' i ACLlau sydd wedi sicrhau cyflenwad 5 mlynedd yn gyson. Gallai'r cyfnod hwn fod yn gymwys pan fydd y cyflenwad o dir yn mynd islaw 5 mlynedd gyda 'chyfnod o ras' o ddwy flynedd er mwyn unioni'r diffyg cyn bod paragraff 6.2 yn cael ei gymhwyso.

5.54 Mae'r diwydiant hefyd o'r farn y dylai'r cyflenwad 5 mlynedd fod yn ofyniad sylfaenol. Hefyd, mae'r diwydiant o'r farn mai dim ond safleoedd sydd ar gael mewn gwirionedd a heb gyfyngiadau y dylai'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai eu cofnodi.

- **Defnyddio cyfraddau adeiladu'r gorffennol**

5.55 Yn lle'r system fonitro bresennol yn TAN 1, awgrymodd y rhan fwyaf o'r ACLlau, pe bai honno'n parhau, y dylid ailgyflwyno cyfrifiad o'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn seiliedig ar gyfraddau adeiladu'r gorffennol a'i ddefnyddio i gyfrifo'r cyflenwad o dir yn lle'r dull gweddilliol. Ystyriwyd bod y dull gweithredu hwn yn dangos gofyniad tai realistig a chyflawnadwy. Mae'r diwydiant datblygu yn anghytuno â hynny.

- **ACLLau i gymryd camau gweithredu unigol**

5.56 Roedd rhai ACLlau am fabwysiadu eu dull gweithredu eu hunain o unioni diffyg yn y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai. Ymhlith y camau gweithredu a

awgrymwyd roedd rhyddhau tir dros dro ar safleoedd wrth gefn a Siopau Plotiau. Nodwyd y dylai'r camau gweithredu fod yn seiliedig ar amgylchiadau lleol ac y bydd yn rhoi hyder i randdeiliaid y caiff asesiad teg ei gynnal ar safleoedd sy'n destun cais y tu allan i'r CDLI.

6. Ymateb Llywodraeth Cymru

6.1 Ers i'r ymgynghoriad ddod i ben ym mis Hydref bu newidiadau sylweddol i bolisi cynllunio cenedlaethol (PCC) a'r canllawiau ar CDLIau a nodwyd yn y Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu. Cyhoeddwyd Argraffiad 10 PCC ym mis Rhagfyr a chyhoeddwyd y Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar 7 Mehefin.

6.2 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod Argraffiad 10 PCC a'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu sy'n cael ei ddatblygu ar y cyd eisoes yn sicrhau bod llawer o'r materion a godwyd fel rhan o'r ymgynghoriad hwn wedi'u hymgorffori yn y system gynllunio.

6.3 Mae PCC (Argraffiad 10) a'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu (Argraffiad 3), gyda'i gilydd, yn amlinellu'r fframwaith polisi ac arweiniad i sicrhau proses o greu lleoedd a datblygu cynaliadwy ac maent yn gofyn am roi mwy o bwyslais ar gamau rhagarweiniol proses y cynllun datblygu a chydweithredu er mwyn sicrhau canlyniadau cynllunio mwy effeithiol i gymunedau, gan gynnwys darparu tai.

6.4 Cynhelir ymgynghoriad cyhoeddus ar y Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) tan 30 Awst. Gellir gwneud newidiadau ychwanegol i'r Llawlyfr cyn iddo gael ei gyhoeddi yn ddiweddarach eleni er mwyn adlewyrchu unrhyw sylwadau a/neu newidiadau pellach i'r polisi cenedlaethol.

7. Y camau nesaf

7.1 Mae ymgynghoriad ar newidiadau i Bolisi Cynllunio Cymru a'r canllawiau cysylltiedig diwygiedig wedi cychwyn.

Atodiad – Rhestr o'r ymatebwyr yn ôl categori

Busnes	
McCarthy and Stone	Liberty Properties
Hafren Dyfrdwy	Dŵr Cymru
Gladman Developments Ltd	Taylor Wimpey
MacBryde Homes	Barratt a David Wilson Homes
Redrow Homes	Y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad
Lichfields	
Cyfanswm – 11	Canran cyfanswm yr ymatebwyr o'r categori hwn – 14%

Awdurdod cynllunio lleol	
Ymateb ar y cyd gan y tri Awdurdod Parc Cenedlaethol	Cyngor Caerdydd
Cyngor Caerffili	Cyngor Blaenau Gwent
Cyngor Castell-nedd Port Talbot	Cyngor Dinas Casnewydd
Cyngor Rhondda Cynon Taf	Cyngor Sir Ddinbych
Cyngor Merthyr Tudful	Cyngor Sir Penfro
Cyngor Sir Caerfyrddin	Cyngor Bro Morgannwg
Uned Gynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd	Cyngor Ceredigion
Cyngor Powys	Cyngor Dinas Abertawe
Cyngor Sir y Fflint	Cyngor Sir Fynwy
Cyngor Conwy	
Cyfanswm – 19	Canran cyfanswm yr ymatebwyr o'r categori hwn – 24%

Cynghorydd awdurdod cynllunio lleol	
Y Cynghorydd Jones Cyngor Pen-y-bont ar Ogwr	
Cyfanswm – 1	Canran cyfanswm yr ymatebwyr o'r categori hwn – 1%

Asiantaeth Llywodraeth/Corff sector cyhoeddus arall	
Cyngor Tref y Barri	Cyngor Tref Cil-y-coed
Cyngor Tref Llanelli	Heddlu De Cymru
Cyngor Tref Abergele	Janet Finch Saunders AC
Cyngor Cymuned Llandrinio ac Arddlin	Grŵp Gogledd-orllewin Caerdydd
Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Cyngor Tref Penarth
Dienw	Dienw
Dienw	
Cyfanswm – 13	Canran cyfanswm yr ymatebwyr o'r categori hwn – 17%

Cyrff proffesiynol / grwpiau buddiant	
Yr Awdurdod Glo	Cartrefi Cymunedol Cymru
Sefydliad y Peirianwyr Sifil yng Nghymru	Age Cymru
Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru	Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl
Iechyd Cyhoeddus Cymru	Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol
Cyfoeth Naturiol Cymru	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig
Gofal a Thrwsio Cymru	Ffederasiwn Busnesau Bach
Dyfodol i'r Iaith	Cymdeithas Frenhinol y Penseiri yng Nghymru
Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi	Y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai
Cyfanswm – 16	Canran cyfanswm yr ymatebwyr o'r categori hwn – 21%

Y Sector gwirfoddol	
Bywyd Cymru	Cymdeithas Ddinesig y Fenni a'r Cylch
SoDdGA Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy	Cymorth Cynllunio Cymru
Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig	Pwyllgor Ymgyrch Tai a Chynllunio Penrhyndeudraeth
Cymdeithas Llandaf	
Cyfanswm – 7	Canran cyfanswm yr ymatebwyr o'r categori hwn – 9%

Ymateb fel unigolyn preifat	
Huw Evans	Lyn Eynon
Bryan Apsley	Mark Davies
Lynne Drake	Evan Owen
Anthony Watkins	Julian Dyer
Dienw	Dienw
Cyfanswm – 10	Canran cyfanswm yr ymatebwyr o'r categori hwn – 13%

Gofynnodd chwe ymatebwr am gael aros yn ddienw.

Mae copïau o'r ymatebion ar gael ar gais gan yr Arolygiaeth Gynllunio, Llywodraeth Cymru