



Ein cyf:

At: Brif Swyddogion Cynllunio yng Nghymru
(cc PINS ac HBF)

19 Ionawr 2015

Annwyl Gyfaill,

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1 wedi'i ddiwygio: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried bod argaeledd digonol o dir ar gyfer tai yn un o'r prif fesuriadau o berfformiad awdurdodau cynllunio lleol. Mae'r adolygiad o Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1) wedi cymryd lle yn y cyd-destun hwnnw.

Mae'r llythyr hwn yn rhoi rhaghysbysiad am y newidiadau sydd wedi'u gwneud i TAN 1. Daw'r newidiadau hyn yn sgil adolygiad o'r TAN a'r cynigion a oedd ynghlwm wrth bapur ymgynghori y llynedd.

O ran y canllawiau ar gyfer y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, mae TAN 1 yn parhau i fod yn brif ffynhonnell ac o ganlyniad i'r adolygiad, mae sawl newid sylweddol wedi digwydd. O gofio y bydd y TAN diwygiedig yn cael ei ddefnyddio ar gyfer proses y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn 2015, mae'n bwysig bod yr awdurdodau cynllunio lleol yn ymwybodol o'r ddau brif newid. Dyma amlinelliad o'r newidiadau hynny:

Cyfrifo'r cyflenwad o dir ar gyfer tai - rhaid sicrhau bod cwrdd â'r anghenion a nodwyd o ran tai yn sail i'r broses o benderfynu ar y cyflenwad o dir ar gyfer tai. Felly, dim ond Awdurdodau Cynllunio Lleol sydd wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol (neu wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Unedol sy'n dal o fewn cyfnod y cynllun) fydd yn cael cyfrifo'r cyflenwad o dir ar gyfer tai fel rhan o'r cyd-astudiaethau argaeledd tir, a thrwy hynny ddangos bod ganddynt gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Yn unol â hynny, cynigir mai'r fethodoleg weddilliol sy'n seiliedig ar yr anghenion tai o dan Gynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd (neu Gynllun Datblygu Unedol a fabwysiadwyd) fydd yr unig fethodoleg a ganiateir ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad tir ar



gyfer tai. Roedd y fethodoleg cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn seiliedig ar berfformiad y diwydiant adeiladu yn y gorffennol ac ni fydd y dull hwnnw'n dderbyniol o hyn ymlaen.

Serch yr uchod, mae'n hanfodol bod yr Awdurdodau Cynllunio Lleol sy'n paratoi eu Cynlluniau Datblygu Lleol yn parhau i gynnal asesiad gwrthrychol o'u cyflenwad o dir ar gyfer tai bob blwyddyn. Ni fydd hynny'n rhan o'r broses arferol ar gyfer y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai ac ni fydd yr un pwys yn cael ei roi ar y gwaith hwnnw at ddibenion cynllunio ag ar astudiaeth ffurfiol.

Hefyd, dylid nodi pan fo Awdurdod Cynllunio Lleol wedi mabwysiadu ei Gynllun Datblygu Lleol wedi'r dyddiad sylfaen a ddefnyddir ar gyfer y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, sef 1 Ebrill, disgwylwn y byddai'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wedi rhoi tystiolaeth, drwy'r broses o archwilio'r Cynlluniau Datblygu Lleol, o'r modd y mae eu Cynllun yn cwrdd ag anghenion y polisi cenedlaethol er mwyn sicrhau bod digon o gyflenwad o dir ar gael am 5 mlynedd i'w ddatblygu ar gyfer tai. O ganlyniad, unwaith y caiff cynllun ei fabwysiadu, byddwn yn disgwyl mai ffigur y cyflenwad o dir sy'n dystiolaeth i'r Cynllun Datblygu Lleol, a fydd wedi'i archwilio, fydd y ffigur ar gyfer y cyflenwad o dir hyd nes y bydd proses y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dechrau y mis Ebrill canlynol.

Paratoi Astudiaeth - I sicrhau bod prosesau monitro'r Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai a'r Cynlluniau Datblygu Lleol yn cyfateb, mae'r cyfnod ar gyfer cwblhau'r astudiaethau wedi'i gwtogi o 12 mis i 8 mis. Mae hyn er mwyn sicrhau bod modd cynnwys yr wybodaeth ddiweddaraf yn Adroddiadau Monitro Blyneddol y Cynlluniau Datblygu Lleol. Rhaid cyflwyno'r adroddiadau hynny i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Hydref bob blwyddyn wedi ichi fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol.

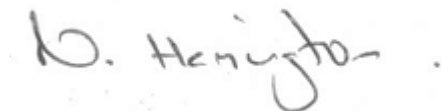
Er bod Llywodraeth Cymru yn argymhell y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol gadw'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai gydol y flwyddyn, mae'r TAN yn caniatáu 3 mis ychwanegol ar ddechrau proses y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai i 'gasglu tystiolaeth' (hy 1 Ionawr i 31 Mawrth). Bydd hyn yn cwmpasu'r arolygon safle-benodol y gwneir wrth ddesg. Bydd y gwaith hwnnw'n cynnwys cysylltu â datblygwyr a thirfeddianwyr i gael gwybodaeth am yr hyn sydd ganddynt mewn golwg o ran datblygu at y dyfodol. Bydd hyn yn caniatáu i'r ffurflenni a'r amserlenni ar gyfer y safle gael eu cwblhau yn rhannol cyn 1 Ebrill, a hynny'n barod ar gyfer cynnal yr ymweliadau safle.

Bydd fersiwn derfynol o TAN 1 a'r Adroddiad Ymatebion i'r Ymgynghoriad yn cael eu cyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru <http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/tans/?lang=cy> yn ystod yr wythnosau nesaf. Fodd bynnag, ynghlwm ceir copi interim (Saesneg yn unig) o'r ddogfen derfynol i'ch cynorthwyo wrth ichi fynd ati i baratoi'r Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn 2015.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am TAN1, mae croeso ichi gysylltu â Nick Lloyd (e-bost: nicholas.lloyd2@cymru.gsi.gov.uk; rhif ffôn: 029 2082 6802) neu Paul Robinson (e-bost: paul.robinson@cymru.gsi.gov.uk; rhif ffôn: 029 2082 3290).

Diolch ymlaen llaw am eich cydweithrediad.

Yn gywir,



Neil Hemington
Prif Gynllunydd
Cyfarwyddiaeth Cynllunio
Yr Adran Cyfoeth Naturiol



BUDDSODDWR MEWN POBL
INVESTOR IN PEOPLE

Yr Is-adran Gynllunio
Parc Cathays • Cathays Park
Caerdydd • Cardiff
CF10 3NQ

English Enquiry Line 0845 010 3300
Llinell Ymholiadau Cymraeg 0845 010 4400
Planning.division@wales.gsi.gov.uk
planning.division@cymru.gsi.gov.uk