Rhif: WG35350

Llywodraeth Cymru

Dogfen Ymgynghori

Darparu tai drwy'r system gynllunio

Cais am dystiolaeth

Dyddiad cyhoeddi: 18 Gorffennaf 2018
Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn 10 Hydref 2018

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

OGL © Hawlfraint y Goron

Trosolwg	Mae Llywodraeth Cymru yn cynnal 'Cais am Dystiolaeth' i ystyried ffyrdd o ddarparu mwy o dai newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn unol â'r ymrwymiad yn ei strategaeth genedlaethol, *Ffyniant i Bawb*, gan gynnwys darparu 20,000 o dai fforddiadwy yn ystod tymor presennol y Llywodraeth. Drwy gyfrwng y cwestiynau a ofynnir yn y ddogfen hon, ac unrhyw wybodaeth berthnasol arall y credwch y dylem ei hystyried, rydym yn gofyn am eich barn ynghylch sut i wella'r ffordd o fodloni'r gofyn am dai a nodir mewn Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys edrych ar y berthynas rhwng hyn a mesur y cyflenwad o dir sydd ei angen i ddarparu'r tai hyn. Mae'r cais hwn am dystiolaeth yn seiliedig ar dair prif egwyddor.
Sut i ymateb	A fyddwch cystal ag ymateb i'r ymgynghoriad hwn drwy ateb y cwestiynau a nodir yn y ddogfen hon a'r ffurflen ymateb. Cewch gyflwyno'ch atebion mewn nifer o ffyrdd: **Ar-lein:** https://beta.llyw.cymru/darparu-tai-drwyr-system-gynllunio **E-bost:** planconsultations-j@llyw.cymru **Post:** Cais am Dystiolaeth: Darparu Tai Y Gangen Polisi Cynllunio Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio Llywodraeth Cymru Parc Cathays Caerdydd CF10 3NQ
Rhagor o wybodaeth a dogfennau perthnasol	**Gellir cael y ddogfen hon mewn print bras ac mewn ieithoedd eraill yn ôl y gofyn.**
Manylion Cyswllt	I gael rhagor o wybodaeth: **e-bost:** planconsultations-j@llyw.cymru **ffôn:** 03000 253882 / 03000 256802 **Post**: Cais am Dystiolaeth: Darparu Tai Y Gangen Polisi Cynllunio Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio Llywodraeth Cymru Parc Cathays Caerdydd CF10 3NQ

Y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a roddwch fel rhan o'ch ymateb i'r ymgynghoriad. Bydd Gweinidogion Cymru yn prosesu'r wybodaeth bersonol hon yn unol â'u pwerau statudol er mwyn gallu gwneud penderfyniadau gwybodus ynghylch sut y maen nhw'n arfer eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n ymdrin â'r materion sy'n berthnasol i'r ymgynghoriad hwn neu wrth gynllunio ymgynghoriadau yn y dyfodol. Os bydd Llywodraeth Cymru am ddadansoddi'r ymatebion ymhellach, efallai y bydd y gwaith hwn yn cael ei wneud gan drydydd parti achrededig (er enghraifft, sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori). Dim ond o dan gontract y bydd y gwaith hwn yn cael ei wneud. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion llym ar gyfer prosesu data personol a'u cadw'n ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl y byddwn hefyd yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, caiff enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn hepgor y manylion hynny.

Dylech hefyd wybod am ein dyletswyddau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth.

Os caiff eich manylion eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, bydd yr adroddiadau hyn yn cael eu cadw am gyfnod amhenodol. Fel arall, ni chedwir eich data gan Lywodraeth Cymru am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawliau canlynol:

- yr hawl i gael gwybod am y data personol a gedwir amdanoch ac i'w gweld
- yr hawl i fynnu ein bod yn cywiro unrhyw beth anghywir yn y data hynny
- yr hawl i wrthwynebu (o dan amgylchiadau penodol) prosesu'ch data personol neu gyfyngu ar eu defnyddio
- yr hawl (o dan amgylchiadau penodol) i fynnu bod eich data yn cael eu dileu
- yr hawl i ofyn (o dan amgylchiadau penodol) inni drosglwyddo'ch data i gorff arall
- yr hawl i gofrestru cwyn yn Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth, sef ein rheolydd annibynnol ar gyfer diogelu data

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru'n ei chadw a sut mae'n cael ei defnyddio, neu os hoffech arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data, defnyddiwch y manylion cyswllt isod:
Y Swyddog Diogelu Data:
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ
e-bost:
Data.ProtectionOfficer@llyw.cymru

Y manylion cyswllt ar gyfer Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth yw:
Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire
SK9 5AF

Ffôn: 01625 545 745 neu
0303 123 1113
Gwefan: https://ico.org.uk/

Beth yw'r prif faterion?

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylid rhoi'r tair prif egwyddor a ganlyn ar waith a mynd i'r afael â hwy ar sail y dystiolaeth a gyflwynir:

- mae'n rhaid gwneud penderfyniadau cynllunio yn unol â chynllun datblygu cyfredol – sef y dull rheoli datblygu ar sail cynllun
- mae'n rhaid pennu'r gofyn am dai yn unol â'r dystiolaeth, ac mae'n rhaid dangos bod modd darparu'r tai ar yr holl safleoedd a nodir
- mae'n rhaid i drefniadau monitro a'r camau gweithredu cysylltiedig gryfhau'r dull rheoli datblygu ar sail cynllun

Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio, drwy'u Cynlluniau Datblygu Lleol, sicrhau y gellir darparu'r tai sydd eu hangen ar eu cymunedau. Er mwyn sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu'r tai hyn, mae polisi cynllunio Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio nodi safleoedd penodol, y gellir eu datblygu yn ystod y cyfnod nesaf o bum mlynedd, a monitro'r sefyllfa hon bob blwyddyn drwy baratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai[1]. Mae Nodyn Cyngor Technegol 1, *Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai* (TAN 1),[2] yn esbonio sut i gyfrifo maint y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai.

Drwy gyfrwng y cwestiynau a ofynnir yn y ddogfen hon ac unrhyw wybodaeth berthnasol arall y credwch y dylem ei hystyried, rydym yn gofyn am eich barn ynghylch sut orau i fodloni'r gofyn am dai a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys ystyried y berthynas rhwng hyn a mesur y cyflenwad o dir sydd ei angen i fodloni'r gofyn hwn.

Ar ôl i'r cais hwn am dystiolaeth ddod i ben, byddwn yn penderfynu ar y **camau nesaf** ar sail yr ymatebion sy'n dod i law, a gallent gynnwys newidiadau i *Bolisi Cynllunio Cymru*, y *Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol* (a fydd yn cael ei ddiwygio cyn bo hir) a TAN 1.

Beth yw'r rheswm dros gynnal y cais hwn am dystiolaeth?

Er mwyn bodloni'r angen cynyddol am dai yng Nghymru, mae'n hanfodol adeiladu tai newydd yn y mannau cywir. Mae'r strategaeth genedlaethol, *Ffyniant i Bawb*, yn cryfhau rôl y system gynllunio drwy gydnabod bod penderfyniadau cynllunio o bwys mawr wrth gyflawni prif nod y strategaeth. Mae'n cydnabod y gall penderfyniadau cynllunio effeithio ar bob agwedd ar fywyd rhywun a'u bod yn allweddol ar gyfer creu cymunedau cydlynus. Mae penderfyniadau cynllunio'n pennu lle caiff tai eu hadeiladu, lle darperir gwasanaethau, ac ansawdd yr amgylchedd lleol. Maen nhw hefyd yn hyrwyddo twf economaidd cynaliadwy a mynediad i fannau agored. Felly, mae gan y system gynllunio ran bwysig i'w chwarae wrth gyflawni amcanion y strategaeth genedlaethol, gan gynnwys sicrhau y bydd cynlluniau datblygu'n canolbwyntio mwy ar gyflawni yn y dyfodol

[1] Gweler *Polisi Cynllunio Cymru* (Rhifyn 9) paragraff 9.2.3
http.gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?=1&lang=cy
[2] http://gov.wales/tohttp://gov.wales/topics/planning/policy/tans/tan1/?skip=1&lang=cy

Mae'n rhaid cael system ar sail cynllun ar gyfer cynllunio a rheoli datblygiadau yng Nghymru er mwyn sicrhau bod y tai sydd eu hangen yn cael eu darparu, ac mae'n gosod y cyd-destun ar gyfer gwneud penderfyniadau rhesymegol a chyson yn unol â pholisïau cenedlaethol a lleol. Mae Cynlluniau Datblygu Lleol yn pennu'r gofyn am dai, yn unol â'r dystiolaeth leol, ac yn dyrannu safleoedd priodol y gellir eu datblygu. Mae monitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn darparu gwybodaeth bwysig a ddefnyddir wrth lunio polisïau Cynllun Datblygu Lleol a dyrannu tir, a gall arwain at benderfyniad i adolygu Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig. Mae'r broses fonitro'n rhan annatod o sicrhau bod tai'n cael eu darparu ac felly dylid ei dylunio gan fodloni'r gofyn am dai a nodir mewn Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig.
Mae cynnal cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai ym mhob awdurdod cynllunio yng Nghymru yn un o brif bolisïau Llywodraeth Cymru o hyd, a nodir yn y ddogfen *Polisi Cynllunio Cymru.*

Beth yw'r sefyllfa bresennol mewn cysylltiad â'r Cynllun Datblygu Lleol a'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai?

Mae'r system Cynllun Datblygu Lleol ar waith ers 2005. Ar hyn o bryd mae 21 Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig, sef 87% o dir Cymru. Un Cynllun Datblygu Lleol sy'n destun archwilio ar hyn o bryd ac os bydd yn dderbyniol, caiff ei fabwysiadu yn yr hydref. Disgwylir y bydd Cynlluniau Datblygu Lleol yn cwmpasu holl dir Cymru erbyn 2020. Mae llawer o awdurdodau cynllunio ar fin, neu wedi dechrau, arolygu /diwygio eu Cynllun Datblygu Lleol am y tro cyntaf. Disgwylir hefyd y bydd y Cynllun Datblygu Lleol cyntaf i'w ddiwygio yn cael ei fabwysiadu eleni. Yn ogystal, disgwylir y bydd Cynllun Datblygu Strategol ar gyfer Prifddinas-Ranbarth Caerdydd ar waith yn 2018/19.

Mae monitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai o dan TAN 1 wedi tynnu sylw at ddiffyg tir addas, gan gynnwys mewn ardaloedd rhai awdurdodau cynllunio sydd wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol yn ddiweddar. Ar 1 Ebrill 2017, nid oedd modd i bedwar ar bymtheg o'r pump ar hugain o awdurdodau cynllunio ddangos fod ganddynt gyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai (gan gynnwys saith awdurdod cynllunio na allent gynnal cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai gan nad oedd ganddynt Gynllun Datblygu Lleol mabwysiedig na Chynllun Datblygu Unedol o fewn cyfnod eu cynllun o hyd).

Mae'r broses wedi dangos bod Cynlluniau Datblygu Lleol yn cynnwys dyraniadau tir afrealistig ac anymarferol sydd wedi eu hyrwyddo gan berchenogion tir, datblygwyr ac awdurdodau lleol am nifer o resymau gwahanol. Oherwydd y sefyllfa hon, mae llai o dai na'r disgwyl wedi'u darparu ar safleoedd a nodir mewn Cynlluniau Datblygu Lleol i fodloni anghenion cymunedau lleol. Wrth reswm, mae hyn yn cael effaith andwyol ar y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai ledled Cymru. Mae'r ymchwil a wnaed yn 2016/17 [3] wedi cadarnhau hyn ac mae'n dangos mai hyfywedd ac ymarferoldeb yw'r prif resymau pam nad yw tir yn cael ei ddatblygu. Mae'r ymchwil yn pwysleisio bod angen asesu safleoedd yn fwy trylwyr cyn eu cynnwys mewn Cynlluniau Datblygu Lleol a bod angen i berchenogion tir a datblygwyr chwarae rhan fwy yn y broses. Ar hyn o bryd mae

[3] *Astudiaeth hyfywedd hydredol o'r broses gynllunio,* Chwefror 2017, a gynhaliwyd ar ran Llywodraeth Cymru gan Arcadis (UK) Ltd (https://gov.wales/topics/planning/planningresearch/publishedresearch/longitudinal-viability-study-of-the-planning-process/?skip=1&lang=cy).

argymhellion yr ymchwil yn cael eu rhoi ar waith wrth inni adolygu *Polisi Cynllunio Cymru* a'r *Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol*.

Mae hefyd nifer o ffactorau eraill sydd wedi cyfrannu at y broblem hon, gan gynnwys y ffordd o gyfrifo'r gofyn am dai mewn Cynlluniau Datblygu Lleol gan ei bod weithiau'n adlewyrchu dyheadau yn hytrach nag ymarferoldeb. Hefyd, mae'r amser a gymerir i baratoi cynlluniau wedi ychwanegu at y broblem diffyg tir.

Cwestiynau'r Ymgynghoriad

Mae'r ymgynghoriad hwn yn ceisio barn ar sail tystiolaeth am y tri maes cysylltiedig ynghylch sut i bennu'r gofyn am dai mewn Cynllun Datblygu Lleol, sut i sicrhau y gall y safleoedd a nodir mewn Cynllun Datblygu Lleol fodloni'r gofyn hwn, ac am y trefniadau ar gyfer monitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar ôl mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol.

Yn ogystal â'r cwestiynau penodol, mae'r ffurflen ymateb yn gyfle i roi tystiolaeth gysylltiedig arall y credwch y dylem ei hystyried. Efallai y bydd yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn yn cael eu cyhoeddi ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Ticiwch y blwch perthnasol ar y ffurflen ymateb os ydych am inni gadw'ch ymatebion yn gyfrinachol.

Y Gofyn am Dai

Mae nodi gofyn priodol am dai mewn cynllun datblygu yn elfen allweddol o baratoi'r cynllun. Mae angen i awdurdodau cynllunio ddeall eu marchnad dai leol a'r ffactorau sy'n dylanwadu ar y gofyn am dai yn eu hardaloedd dros gyfnod y cynllun. Mae Llywodraeth Cymru yn annog cymunedau a chynrychiolwyr o faes cynllunio a thai yn y sectorau cyhoeddus a phreifat i gydweithio wrth nodi gofyn priodol am dai i'w gynnwys mewn cynllun datblygu. Pan fo'n briodol, dylid mabwysiadu dull rhanbarthol neu ddull ar sail y farchnad dai.

Mae *Polisi Cynllunio Cymru* yn nodi'r angen i awdurdodau cynllunio ddeall y ffactorau sy'n dylanwadu ar y gofyn am dai yn eu hardaloedd dros gyfnod y cynllun. Bydd Amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru o Aelwydydd, a gyflwynir fesul awdurdod lleol, ynghyd â'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol, yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y cynllun. Bydd materion eraill hefyd yn rhan o'r sylfaen honno, er enghraifft, yr hyn y mae'r cynllun yn ceisio'i gyflawni, y cysylltiadau rhwng cartrefi a swyddi, yr angen am dai fforddiadwy, ystyriaethau'n ymwneud â'r Gymraeg, darpariaethau mewn strategaethau corfforaethol, a'r gallu i gyflawni'r cynllun. Nid oes un ffordd yn unig o bennu'r gofyn am dai. Fodd bynnag, er mwyn rhoi cynllun ar waith yn llwyddiannus mae'n rhaid nodi gofyn sy'n briodol ac yn ymarferol.

C 1	Sut y dylid cyfrifo gofyn cyraeddadwy am dai i'w gynnwys mewn cynllun datblygu? Rhowch enghreifftiau.

Darparu tai a Chynlluniau Datblygu Lleol

Mae'r system Cynllun Datblygu Lleol wedi bod yn destun cryn dipyn o feirniadaeth ac mae llawer o gynlluniau mabwysiedig wedi methu â darparu cyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai. Mae Adroddiadau Monitro Blynyddol wedi tynnu sylw at faterion mewn perthynas â bodloni'r holl ofyn am dai a darparu safleoedd unigol. O ganlyniad, mae llawer o gynlluniau mabwysiedig yn methu â darparu nifer y tai a ddisgwyliwyd ac nid yw'r safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu datblygu neu mae'r gyfradd ddatblygu'n arafach na'r disgwyl.

C 2	Sut y gallwn sicrhau bod tai yn cael eu darparu yn unol â chynllun datblygu?

C 3	Pa dystiolaeth sydd ei hangen i ddangos bod modd datblygu'r safleoedd a nodwyd yn rhan o'r gofyn am dai?

Monitro cynlluniau datblygu a'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai

Ar hyn o bryd, mae monitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn cael ei wneud drwy gymharu maint y tir y mae rhanddeiliaid wedi cytuno y gellir ei ddatblygu â gweddill y gofyn am dai a nodir mewn Cynllun Cyflenwi Lleol mabwysiedig. Fel rhan o'r system ar sail cynllun, y gofyn am dai a nodir mewn Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig i fodloni anghenion cymunedau lleol ddylai fod y llinyn mesur. Felly, nid yw methodoleg sy'n defnyddio cyfraddau adeiladu blaenorol yn dderbyniol gan ei bod yn seiliedig ar berfformiad y diwydiant adeiladu tai yn y gorffennol yn hytrach nag anghenion cymunedau lleol.

C 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?

C 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.

A oes tystiolaeth berthnasol arall y credwch y dylem ei hystyried?

C 6	Os hoffech gyflwyno unrhyw wybodaeth arall mewn perthynas â'r materion a godir yn yr ymgynghoriad hwn, gwnewch hynny yma.