Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Ymchwil: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai — Adolygiad o'r Broses

Adroddiad Ymchwil ar gyfer
Llywodraeth Cymru
Mehefin 2011

Rhaglen Datblygu Polisi Cynllunio Cymru

Paratowyd yr ymchwil hon ar gyfer Llywodraeth Cymru gan Barton Willmore.

Barton Willmore LLP
Tŷ'r Brodyr Llwydion
Heol y Brodyr Llwydion
Caerdydd
CF10 3AL

Ffôn : 029 2066 0910

Ffacs : 029 2066 0911

Ebost : ben.stephenson@bartonwillmore.co.uk

Yr Is-adran Gynllunio
Llywodraeth Cymru
Caerdydd
CF10 3NQ

Ebost : planning.division@wales.gsi.gov.uk

Gwefan cynllunio : **www.cymru.gov.uk/cynllunio**

ISBN 978 0 7504 6365 2
© Hawlfraint y Goron 2011
WG 12847

Ymchwil: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai – Adolygiad Proses

Adroddiad ymchwil i Lywodraeth Cymru

Mehefin 2011

Rhaglen Datblygu Polisi Cynllunio Cymru

Paratowyd yr ymchwil hon ar gyfer Llywodraeth Cymru gan Barton Willmore

Barton Willmore LLP
Tŷ'r Brodyr Llwydion
Heol y Brodyr Llwydion
Caerdydd
CF10 3AL

Ffôn: 02929 660910
Ffacs:02920 660911
Ebost: ben.stephenson@bartonwillmore.co.uk

Isadran Cynllunio
Llywodraeth Cymru
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: planning.division@wales.gsi.gov.uk
Gwefan cynllunio: www.wales.gov.uk/planning

CYNNWYS

1 Crynodeb Gweithredol

2 Cyflwyniad a Methodoleg

3 Y Cyd-destun Polisi

4 Cydymffurfio â Pholisïau Corfforaethol Llywodraeth Cymru

5 Defnyddioldeb y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) yn y System Gynllunio

6 Asesu'r Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai yn Lloegr a'r Alban

7 Adolygu Cynnwys y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

8 Proses y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

9 Cywirdeb Adroddiadau'r cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

10 Lledaenu

11 Y Dyfodol

ATODIADAU:

1 Crynodeb o Ganlyniadau'r Arolwg Ffôn

2 Adolygiad Rhestr Wirio TAN1 o Adroddiadau cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

3 Crynodeb o'r Sesiynau Grŵp Ffocws

4 Amseroldeb adroddiadau cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

5 Nodiadau Astudiaethau Achos

6 Datganiad Enghreifftiol o Dir Cyffredin

7 Enghraifft o adroddiad diwygiedig cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

1.0 CRYNODEB GWEITHREDOL

Cyflwyniad

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn adolygu proses y Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) a'r adroddiadau sy'n cael eu paratoi ar hyn o bryd gan Lywodraeth Cymru mewn partneriaeth â'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (Home Builders Federation neu HBF), datblygwyr, cymdeithasau tai a phob Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) yng Nghymru.

1.2 Mae'r rheidrwydd i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hwylus i'w ddatblygu ar gyfer tai ym mhob awdurdod ledled Cymru wedi bod yn un o ofynion allweddol polisi cynllunio ers Cylchlythyr 30/80 y Swyddfa Gymreig “Tir ar gyfer Tai Preifat” (a gyhoeddwyd yn 1980). Cyflawnwyd y rôl hon gan Awdurdod Tir Cymru, Awdurdod Datblygu Cymru, ac yn fwyaf diweddar gan Lywodraeth Cymru.

1.3 Mae angen adolygu system y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn sgîl newidiadau i strwythur Adran yr Economi a Thrafnidiaeth, yn dilyn cyhoeddi “Adnewyddu'r Economi: Cyfeiriad Newydd” (Gorffennaf 2010) gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Yn sgîl y ddogfen hon ni fydd swyddogion yn yr Adran honno ar gael o fis Ebrill 2011 i gyflawni rôl cydlynu a chynhyrchu'r Astudiaethau. Mae'r adolygiad hwn, felly, yn ystyried yr opsiynau tymor hir ar gyfer cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai, gan roi sylw i'r canlynol:

- Defnyddioldeb: Ydyn nhw'n dal yn berthnasol ac yn ofynnol, yn cydymffurfio ag amcanion a pholisïau Llywodraeth Cymru? Pwy sy'n eu defnyddio, ac ar gyfer beth?
- Prosesau: Ydyn nhw'n systematig, yn gywir, yn effeithlon ac yn amserol?
- Ymwneud: A oes cyswllt â'r partneriaid allweddol, ac ydyn nhw'n cyflenwi gwerth ychwanegol?
- Ffurf a Chynnwys: Ydyn nhw'n gywir, yn hygyrch, yn glir ac yn gryno?

- Y dyfodol: Oes angen newidiadau mân, strwythurol, trefniadol neu newidiadau eraill?

1.4 Rydym wedi edrych ar y materion hyn, felly, gan ddefnyddio ystod o dechnegau:

- Dadansoddiad polisi pen desg.
- Cymharu â phroses asesu Cyflenwad Tir Lloegr a'r Alban ar gyfer Tai.
- Archwilio cywirdeb adroddiadau'r cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai.
- Adolygu sesiynau Bord Gron cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai.
- Dau gyfarfod grŵp ffocws gydag ACLlau a'r holl randdeiliaid eraill i drafod y broses bresennol a'r opsiynau ar gyfer y dyfodol.
- Cyflwyniadau a thrafodaethau gyda datblygwyr, HBF a chynllunwyr proffesiynol.
- Cyfarfodydd gyda swyddogion Llywodraeth Cymru, yr Arolygiaeth Gynllunio, a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru.

Y Cyd-destun Polisi

1.5 Mae cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn ofynnol o dan Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) er mwyn nodi a chynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai ym mhob awdurdod ar draws Cymru. Mae gofyn bod yr adroddiadau'n cael eu paratoi yn flynyddol er mwyn asesu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai ym mhob awdurdod.

1.6 Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.3) yn gofyn bod ACLlau yn:

> **“sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu. Mae hyn yn**

> **golygu bod rhaid i safleoedd fod yn rhydd, neu'n hawdd i'w rhyddhau, oddi wrth gyfyngiadau ar gynllunio, cyfyngiadau ffisegol a chyfyngiadau perchenogaeth, a'i bod yn ymarferol yn economaidd eu datblygu er mwyn creu a chefnogi cymunedau cynaliadwy lle y bydd pobl eisiau byw. Rhaid bod digon o safleoedd sy'n addas ar gyfer yr ystod lawn o fathau o dai."**

ac â ymlaen i ddatgan:

> **"Er mwyn ystyried tir fel tir sydd ar gael yn wirioneddol, rhaid iddo fod yn safle sydd wedi'i nodi mewn Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Bydd Llywodraeth y Cynulliad yn monitro'r cynlluniau datblygu a'r modd y cânt eu gweithredu er mwyn sicrhau y caiff digon o dir ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ardal pob awdurdod cynllunio lleol, ac na fydd cyfyngiadau afresymol ar ddatblygu economaidd a chyfleoedd perthnasol am swyddi."**

1.7 Mae Nodyn Cyngor Technegol 1 yn rhoi arweiniad pellach ar broses y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai a'i gweithredu. Yn benodol mae Paragraff 2.2 yn datgan **"Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o gyflenwad o dir ar gael mewn gwirionedd i ddarparu tir ar gyfer tai am 5 mlynedd"** ac ym mharagraff 5.1 nodir lle bo prinder **"rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gymryd camau i gynyddu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai. Gall hyn gynnwys adolygu'r cynllun datblygu, rhyddhau tir y maent yn berchen arno, hwyluso ceisiadau cynllunio neu sicrhau y darperir seilwaith ar gyfer safleoedd penodol."**

1.8 Cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai, fel sy'n ofynnol gan Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 1, felly, yw un o gonglfeini system gynllunio bresennol Cymru ar gyfer monitro a chynnal cyflenwi tai yng Nghymru.

Cydymffurfio â Pholisïau ac Amcanion Corfforaethol Llywodraeth Cymru

1.9 Yn dilyn 30 mlynedd o weithredu, defnyddiwyd ymarferiad pen desg i adolygu a yw'r cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn cydymffurfio â dogfennau polisi allweddol Llywodraeth Cymru, sef:

1. Deddf Llywodraeth Cymru 2006.
2. Agenda Cymru'n Un (2007).
3. Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned (2009).
4. Adroddiad Blynyddol Datblygu Cynaliadwy 2010-2011 (2010).
5. Datganiadau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am Gynllunio (2007).

1.10 Yn Adran 79, mae Deddf Llywodraeth Cymru yn gofyn bod datblygu cynaliadwy yn cael ei gyflenwi, a bod cynnydd tuag at gyflawni'r amcan hwn yn cael ei fonitro. Mae adroddiadau JHLAS yn cynorthwyo'r broses hon trwy fonitro ledled Cymru, a hynny ar sail gyson, ailddefnydd tir a ddatblygwyd yn flaenorol ar gyfer tai a datblygu tir ar gyfer tai lle ceir perygl llifogydd.

1.11 Er ei bod wedi ei pharatoi gan y weinyddiaeth flaenorol, nod Agenda Cymru'n Un oedd cyflenwi stoc o dai o ansawdd da, a darparu 6,500 o gartrefi newydd fforddiadwy dros gyfnod 4 blynedd y weinyddiaeth. Yn ein barn ni, mae proses JHLAS yn cyfrannu at yr amcan hwn trwy sicrhau bod digon o dir ar gyfer tai ar gael i'w ddatblygu ym mhob ACLl, a darparu mecanwaith ar gyfer ymdrin â materion lle bo diffyg o ran y gofynion 5 mlynedd.

1.12 O ran Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned ac Adroddiad Blynyddol Datblygu Cynaliadwy nodwn fod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn cyfrannu at werthuso cyflawni amcanion datblygu cynaliadwy yn y dogfennau hynny, gan eu bod yn monitro cyflenwad a darpariaeth tai ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol, safleoedd lle ceir perygl llifogydd a safleoedd sydd wedi eu cynnwys mewn Cynlluniau Datblygu.

1.13 Yn olaf, cadarnhaodd y Gweinidog blaenorol dros Gynllunio bwysigrwydd y broses JHLAS i system Gynllunio Cymru mewn anerchiad yn 2007.

1.14 Deuwn i'r casgliad, felly, fod y broses JHLAS yn bendant yn cydweddu â pholisïau ac amcanion allweddol Llywodraeth Cymru.

Defnyddioldeb y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) yn y System Gynllunio

1.15 Trwy ymarferion pen desg, grwpiau ffocws a holiaduron ffôn aethom ati i adolygu defnyddioldeb yr astudiaethau hyn yn y system gynllunio. Nodwyd eu bod yn cael eu defnyddio gan dri grŵp gwahanol: Awdurdodau Cynllunio Lleol, yr Arolygiaeth Gynllunio a Datblygwyr/Ymgeiswyr.

1.16 Mae ACLlau yn defnyddio JHLAS fel mater o drefn ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â safleoedd tai, lle bo'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yn ystyriaeth allweddol bwysig. Defnyddir yr adroddiadau hefyd yn offeryn polisi i dywys datblygiad i brif drefi ac atal ehangu direolaeth mewn pentrefi gwledig, fel y dengys polisïau yng Nghynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir y Fflint. Am yr un rhesymau, defnyddir JHLAS gan ACLlau mewn apeliadau cynllunio oherwydd eu bod yn darparu asesiad gwaelodlin cydnabyddedig o'r cyflenwad tir ar gyfer tai. Yn bwysig, mewn apeliadau, mae ACLlau a'r holl bartïon eraill o'r farn bod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn lleihau'n fawr yr angen am unrhyw ddadlau ynghylch y cyflenwad o dir ar gyfer tai. Yn olaf, bydd ACLlau yn defnyddio'r adroddiadau ar gyfer monitro cyflawni polisïau allweddol yn eu CDLlau, fel sy'n ofynnol yn ôl Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005. Mae cyfanswm o 76% o'r ACLlau yn rhoi sgôr o 4 neu 5 i JHLAS am eu defnyddioldeb (1 isel – 5 uchel).

1.17 Mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn defnyddio adroddiadau JHLAS yn helaeth mewn apeliadau ynghylch cynigion tai lle mae'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yn ystyriaeth bwysig. Bernir bod yr adroddiadau yn sail gadarn ar gyfer penderfynu ar y mater hwn, sydd yn aml yn hanfodol, a cheir tystiolaeth o hyn mewn llythyron penderfyniad apeliadau unigol a gyflwynwyd gan yr

Arolygiaeth. Mae'r Arolygiaeth hefyd yn defnyddio JHLAS wrth adolygu ac archwilio Cynlluniau Datblygu Lleol a gyflwynwyd.

1.18 Mae ymgeiswyr a datblygwyr yn defnyddio'r adroddiadau ar gyfer canfod cyfleoedd datblygu, paratoi a chefnogi cyflwyniadau ar gyfer ceisiadau cynllunio, apeliadau a hyrwyddiadau trwy broses y Cynllun Datblygu.

1.19 Ar draws ein hymchwil gwelir bod y system bresennol yn cael ei pharchu'n gyffredinol gan bawb sy'n ymwneud â'r broses, a bernir ei bod yn swyddogaeth gynllunio gadarn a hynod werthfawr.

Asesu'r Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai yn Lloegr a'r Alban

1.20 Yn Lloegr, mae Datganiad Polisi Cynllunio 3 – Tai yn gofyn bod ACLlau yn cynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Yn wahanol i Gymru, nid oes canllawiau penodol ar broses, ffurf a chynnwys y gwaith o baratoi a chyhoeddi adroddiadau ar y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai. O ganlyniad, dim ond 40% o awdurdodau sy'n cyhoeddi adroddiadau ar y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai. Mae'r diffyg arweiniad o ran y cynnwys yn golygu bod yr adroddiadau yn aml yn amrywiol iawn, yn aml heb gynnwys gwybodaeth allweddol, ac yn defnyddio dulliau gwahanol o gyfrifo'r cyflenwad tir. Mae hyn yn arwain at broblemau sylweddol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, apeliadau ac ym mhroses y Cynllun Datblygu, lle mae angen dadleuon ac adnoddau helaeth yn aml ar bawb sy'n rhan o'r broses er mwyn dod i gasgliadau cadarn ynghylch y cyflenwad o dir ar gyfer tai ym mhob ACLl.

1.21 Mae'r Alban hefyd yn gofyn bod ACLlau yn cynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Er bod canllawiau ar ffurf a chynnwys yr Archwiliadau Tir ar gyfer Tai, nid yw'n ofynnol i ACLlau gysylltu â datblygwyr na thirfeddianwyr i asesu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai. O ganlyniad, fel yn Lloegr, mae problemau sylweddol gyda chadernid yr adroddiadau ac i ba raddau y maent yn ddiduedd, sy'n tanseilio eu defnyddioldeb yn y system gynllunio.

1.22 O'i chymharu â systemau'r Alban a Lloegr, deuwn i'r casgliad fod proses Cymru yn fwy cadarn ac yn creu asesiadau blynyddol o'r cyflenwad tir ar gyfer tai sydd yn uchel eu parch gan bawb.

Adolygu Cynnwys y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

1.23 Trwy adolygiad pen desg, dadansoddwyd cynnwys yr holl adroddiadau JHLAS oedd yn bodoli ar gyfer 2009, a chynhaliwyd adolygiad cymheiriad yn ogystal gyda Grwpiau Ffocws.

1.24 Trwy'r broses hon, nodwyd bod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai i gyd yn cynnwys yr wybodaeth allweddol sy'n ofynnol yn ôl TAN1. Ar sail yr adolygiad hwn, dim ond 56% sy'n credu bod y dogfennau'n ddigon clir, cryno a chyson, gyda materion sylweddol yn cael eu nodi ynghylch y canlynol: cyflwyno gwybodaeth ddiangen; diffyg cysondeb rhwng dogfennau o ran cynnwys, strwythur, patrwm, fformatio ac ati; a methu â chyflwyno canfyddiadau allweddol yn glir.

1.25 Yn y grwpiau ffocws roedd consensws cyffredinol, ac awydd i symleiddio'r dogfennau JHLAS a chreu dogfen unffurf symlach.

Proses y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

1.26 Mae TAN1 yn sefydlu proses 8 cam gymharol syml ar gyfer cwblhau JHLAS pob ACLl. Mae hyn yn gofyn bod Llywodraeth Cymru yn gwneud y canlynol: cydlynu; rheoli data ar gyfer pob ACLl; cyflwyno rhestrau drafft o safleoedd tai ar gyfer pob ACLl; trefnu a chadeirio cyfarfodydd bord gron gyda phob ACLl, HBF ac unrhyw bartion eraill; cytuno ar y tablau a'r rhestrau cyflenwad tir ar gyfer tai a'u haddasu; cynhyrchu'r adroddiadau drafft a chytuno arnynt gyda'r holl bartïon, ac yn olaf cyhoeddi pob JHLAS. Wedi adolygiad pellach a thrafodaethau gyda phawb oedd yn rhan o'r broses, nodwyd proses 12 cam. Mater arwyddocaol a nodwyd gan bawb dan sylw yw bod y broses yn galw am gryn dipyn o drafod data ddwy/dair gwaith rhwng ACLlau, Llywodraeth Cymru a phartïon eraill; mae nifer y

camau sy'n ofynnol ar gyfer pob JHLAS yn cyflwyno oedi a gwallau na ellir eu hosgoi; gwneir defnydd dwys o adnoddau dynol; ac mae angen cyfarfod ar gyfer pob JHLAS. Mae hyn yn golygu bod y broses yn cymryd rhwng 7 ac 19 mis neu fwy, mewn achosion eithafol, neu'n golygu nad yw rhai Astudiaethau yn cael eu cwblhau o gwbl.

1.27 Er gwaethaf y broses hirfaith, cadarnhaodd yr arolwg ffôn fod: 92% o ACLlau yn credu bod y cyfarfodydd bord gron yn eithriadol o bwysig i ddatrys materion; mae 88% o ACLlau yn credu bod cael dyfarnydd diduedd yn y broses yn hanfodol bwysig; ac mae 68% o ACLlau yn credu bod ymwneud HBF a datblygwyr eraill ac ati yn hanfodol bwysig i gywirdeb ac effeithlonrwydd adroddiadau JHLAS. Ailadroddwyd y canfyddiadau hyn yng nghyfarfodydd y Grwpiau Ffocws a'r trafodaethau gyda datblygwyr, ymgynghorwyr cynllunio ac HBF.

1.28 Ar sail yr adolygiad hwn o'r system bresennol rydym wedi cyflwyno argymhellion addas ar gyfer y broses yn y dyfodol a chyfrifoldebau trefniadol ar gyfer y system JHLAS o 2012 ymlaen.

Cywirdeb Adroddiadau'r cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)

1.29 Ar sail ansoddol mae consensws cryf yn codi o'r Grwpiau Ffocws a thrafodaethau eraill bod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn broses gywir a chadarn ar gyfer pennu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai. Mae 76% o ACLlau yn credu bod yr astudiaethau hyn yn amcangyfrif cywir o'r cyflenwad tir 5 mlynedd yn eu hardal, ac mae 80% yn credu eu bod yn rhoi sylw cywir i faterion unigol sy'n ymwneud â'r safleoedd yn yr adroddiadau.

1.30 Buom hefyd yn adolygu cywirdeb cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn feintiol, a nodwyd mewn sampl o 9 astudiaeth fod cywirdeb y cyflenwad tir a ragwelwyd o'i gymharu â'r union gyfraddau cwblhau yn y gorffennol yn nodweddiadol o fewn lled gwall o +- 15%. Yn drawiadol, ymddengys bod lefel y cywirdeb yn cynyddu'n sylweddol pan fo gan

ACLlau fantais Cynlluniau Datblygu a fabwysiadwyd ac sy'n dal yn gyfredol, ac yn achos Bro Morgannwg, gostyngodd hyn led y gwall cywirdeb i 0 i 3%.

Lledaenu

1.31 Mae TAN1 yn gofyn bod yr adroddiadau JHLAS diweddaraf ar gael ar wefannau awdurdodau cynllunio lleol a Llywodraeth Cymru. O'n hadolygiad ni, nodwyd nad yw hynny'n wir yn aml yn achos ACLlau, a bod hen adroddiadau'n cael eu cyhoeddi, neu nad oes adroddiadau ar gael o gwbl. Dim ond mewn achosion cyfyngedig mae ACLlau yn darparu'r JHLAS diweddaraf ar eu gwefan. Mae Llywodraeth Cymru'n cyhoeddi'r holl adroddiadau ar eu gwefan hwy, ac mae'r rhain ar gael am flynyddoedd olynol.

Y Dyfodol

1.32 Yn gyffredinol rydym wedi nodi'r angen am wella'r system bresennol drwy wneud y canlynol:

- Gweithredu dull partneriaeth gydag ACLlau, yr Arolygiaeth Gynllunio, HBF a Llywodraeth Cymru wrth baratoi, asesu a chyhoeddi'r adroddiadau JHLAS;
- Lleihau'r angen am drafod data ddwy/dair gwaith rhwng Llywodraeth Cymru ac ACLlau trwy ganiatáu i ACLlau gadw rheolaeth a chyfrifoldeb am goladu a chyhoeddi data;
- Lleihau nifer y cyfarfodydd bord gron angenrheidiol ar gyfer adroddiadau JHLAS trwy gynnal y cyfarfodydd hyn dim ond lle na ellir datrys materion sy'n destun anghydfod trwy ohebiaeth;
- Bod Llywodraeth Cymru yn penodi'r Arolygiaeth Gynllunio i ddyfarnu ar faterion sy'n destun anghydfod lle na ellir datrys y rhain trwy ohebiaeth;
- Symleiddio a safoni'r adroddiadau JHLAS i ddileu gwybodaeth ddiangen a chyflymu'r broses o'u cyhoeddi; a

- Chyhoeddi'r adroddiadau JHLAS yn gyson ar wefannau'r holl ACLlau.

Ar sail ein hymchwil rydym wedi nodi'r argymhellion allweddol a ganlyn:

Argymhelliad 1 – Rheolaeth

Dylid rheoli proses y JHLAS mewn partneriaeth, gan gyfuno cryfderau ac adnoddau ACLlau, HBF, yr Arolygiaeth Gynllunio a Llywodraeth Cymru, i gyd yn gweithredu oddi mewn i broses JHLAS sydd wedi ei haddasu a'i symleiddio.

Argymhelliad 2 - Gwella'r Broses

Yn gyffredinol bydd y broses reoli newydd yn gofyn bod:

- ACLlau yn gyfrifol am baratoi'r wybodaeth waelodlin a rhestrau safleoedd tai;
- HBF a datblygwyr yn bwydo i'r broses ar adegau allweddol i ddarparu gwybodaeth am y cyfraddau adeiladu a ragwelir, adolygu'r rhestrau drafft a, lle bo angen, trafod mewn cyfarfodydd bord gron;
- Arolygydd Cynllunio yn cael ei benodi i adolygu rhestrau safleoedd/dull cyfrifo, i ddatrys unrhyw faterion sy'n destun anghydfod, pennu'r cyflenwad tir 5 mlynedd a pharatoi adroddiadau rhwymol i'w cyflwyno i Lywodraeth Cymru;
- Gan Lywodraeth Cymru rôl “hyd braich” yn sicrhau amserlennu, cysondeb a chyhoeddi'r adroddiadau terfynol.

Argymhelliad 3 – Cytundeb Cyflenwi

Paratoir cytundeb cyflenwi gan bob ACLl yn flynyddol. Bydd y cytundeb yn pennu amserlen ar gyfer cwblhau'r JHLAS o fewn blwyddyn. Bydd yr amserlen yn pennu pwyntiau gweithredu cychwynnol ar gyfer proses y JHLAS a dyddiadau allweddol ar gyfer cyflawni neu gwblhau swyddogaethau penodol gan bob parti ym mhroses y JHLAS.

Argymhelliad 4 Terfyn Amser TAN

I sicrhau bod adroddiadau JHLAS yn cael eu paratoi a'u cyhoeddi o fewn cyfnod o 12 mis, dylid addasu TAN1 fel bod rhagdybiaeth, lle nad yw ACLl wedi cynhyrchu JHLAS o fewn 12 mis, na all yr awdurdod arddangos cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai.

Argymhelliad 5 – Mewnbynnu/Rheoli Data

Dylai pob ACLI baratoi, newid a llunio'n derfynol restrau safleoedd JHLAS ar hyd proses y JHLAS, gan ddileu'r angen i Lywodraeth Cymru gyflawni'r rôl honno.

Argymhelliad 6 – Profformâu Safleoedd a Sylfaen o Dystiolaeth:

Dylid cwblhau pob profforma i ddarparu'r canlynol:

i. Enw a Lleoliad y Safle a'i gyfeirnod ACLI unigryw ar gyfer JHLAS;
ii. Y flwyddyn pan ddaeth y safle'n rhan o'r broses JHLAS gyntaf;
iii. Arwynebedd y safle (Hectarau gros a net);
iv. Cyfanswm nifer yr unedau, y math o farchnad (nifer y fflatiau/tai), y math o sector (nifer preifat/fforddiadwy);
v. Statws Cynllunio: cyfeirnod caniatâd cynllunio, dyddiad y caniatâd a'r terfynau amser ar gyfer gweithredu, neu fanylion y dyraniad yn y Cynllun Mabwysiedig perthnasol;
vi. Enw a manylion cyswllt (cyfeiriad, rhif ffôn) y datblygwr/y tirfeddiannwr/yr asiant;
vii. Dyddiad y cyswllt diwethaf â'r datblygwr;

Nodiadau ar Fwriadau Datblygwyr e.e.:

- Y flwyddyn pan ragwelir cychwyn a'r cyfraddau cyflenwi;
- Ni fydd yn datblygu, ond bydd yn gwerthu'r safle ymlaen i ddatblygwr arall;
- Ddim yn datblygu oherwydd cyflwr y farchnad. Angen adolygu'r cynllun.

Dylai gwybodaeth yn viii. gael ei chadarnhau trwy ebost/lythyr neu nodiadau ar sgyrsiau ffon.

viii. Nifer y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu; yn weddill; wedi eu cwblhau; cyfraddau adeiladu yn y dyfodol ar gyfer y 5 mlynedd nesaf ac wedi hynny (3i);
ix. Statws Tir Glas/Tir Llwyd;
x. Statws Perygl Llifogydd (categorïau TAN15);
xi. Cyfyngiadau Safle – cadarnhad bod materion mynediad, gwasanaethau, ecolegol neu ddraeniad wedi eu datrys, neu bod modd eu datrys o fewn y cyfnod o 5 mlynedd;
xii. Cyfyngiadau Safle – nodiadau ar unrhyw gyfyngiadau arwyddocaol ar y safle y mae angen rhoi sylw iddynt cyn y gall datblygiad gychwyn neu gael ei gwblhau; a
xiii. Nodiadau eraill – ar unrhyw faterion eraill, e.e. disgwyl am lofnodi cytundeb A106.

Argymhelliad 7 Cyfyngiadau Strategol/Arwyddocaol

Dylai ACLlau nodi safleoedd sy'n destun cyfyngiadau strategol/arwyddocaol penodol yng Nghyfnod y Rhestr Ddrafft. Wedyn dylid dod â'r safleoedd hyn at sylw'r corff statudol perthnasol, a ddylai ddarparu sylwadau ar safleoedd penodol neu faterion strategol. Os bydd materion arwyddocaol yn codi na ellir eu datrys trwy ohebiaeth, dylai'r corff statudol fynychu'r sesiynau bord gron.

Argymhelliad 8 – Gwiriad Cywirdeb Blynyddol

Yn achos pob JHLAS newydd, dylai'r ACLI gyflawni gwiriad er mwyn cymharu nifer yr achosion o gwblhau a ragwelwyd yn y JHLAS diwethaf ag union nifer y cartrefi a gwblhawyd y flwyddyn honno. Bydd y prawf hwn yn amlygu unrhyw anghysondebau pwysig, a bydd modd wedyn i'r rheiny gael eu cymryd i ystyriaeth yn rhagamcanion y JHLAS newydd. Bydd y prawf hwn yn cael ei ddarparu fel rhan o'r rhestrau drafft a gyflwynir ar gyfer ymgynghori cyhoeddus.

-

Argymhelliad 9 - Cyfarfodydd Bord Gron dim ond lle bo Angen Pendant amdanynt

Dylid cynnal cyfarfodydd bord gron dim ond lle bo angen pendant amdanynt, h.y. lle bo anghytundeb sylweddol rhwng aelodau'r grŵp na ellir ei ddatrys yn hwylus trwy ohebiaeth a/neu gyfarfod o aelodau Grŵp yr Astudiaeth.

Argymhelliad 10 – Datganiad o Dir Cyffredin

Dylai proses newydd JHLAS ymgorffori'r gofyn bod ACLIau yn paratoi Datganiad o Dir Cyffredin (SoCG) mewn ymgynghoriad ag HBF a rhanddeiliaid eraill perthnasol.

Argymhelliad 11 – Gofyn bod Cyfarfod Bord Gron yn cael ei gynnal

Cynhelir cyfarfodydd bord gron lle na ellir cytuno ar feysydd arwyddocaol sy'n destun anghydfod trwy ohebiaeth rhwng yr Arolygydd Cynllunio penodedig ac aelodau Grŵp yr Astudiaeth. Dylai Llywodraeth Cymru ofyn bod cyfarfodydd bord gron yn cael eu cynnal: • Lle bo 10% neu fwy o'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn y rhestrau yn destun anghydfod. • Lle na ellir dod i gytundeb ynghylch y dull cyfrifo h.y. dull gweddilliol neu gyfradd cwblhau yn y gorffennol. • Lle bo'r cyflenwad tir yn llai na 5 mlynedd yn sgîl y naill neu'r llall o'r uchod.

Argymhelliad 12 – Cadeirio Cyfarfodydd Bord Gron

Lle bo angen cynnal cyfarfodydd bord gron, dylid eu cadeirio a'u cynnal yn fwy ffurfiol gan Arolygydd Cynllunio, fel bod modd iddo/iddi ddyfarnu fel sy'n digwydd ar hyn o bryd mewn apeliadau cynllunio. Yn y lle cyntaf dylai'r Arolygydd geisio meithrin cytundeb a chonsensws ar feysydd sy'n destun anghydfod yn y cyfarfod Bord Gron.

Argymhelliad 13 – Adrodd am JHLAS

Dylai Llywodraeth Cymru benodi Arolygydd Cynllunio (trwy'r Arolygiaeth Gynllunio) i baratoi adroddiad. Darperir yr adroddiad i Isadran Gynllunio Llywodraeth Cymru.

Argymhelliad 14 – Cynhyrchu Adroddiadau JHLAS

Paratoir adroddiadau terfynol JHLAS mewn partneriaeth gan Isadran Gynllunio Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio.

Argymhelliad 15 – Fformat a Strwythur JHLAS

Fformat a Strwythur JHLAS

i. Tudalen flaen – Yma nodir yr ACLI, y dyddiad sylfaen, y dyddiad cyhoeddi (mis a blwyddyn).

ii. Crynodeb – Bydd hyn yn darparu:
- Canfyddiadau allweddol y sefyllfa o ran y cyflenwad tir 5 mlynedd;
- Y prif bartïon dan sylw (a gyflwynodd sylwadau ar yr astudiaeth ac ati); a
- Throsolwg ar gyfer y broses o gynhyrchu'r astudiaeth, h.y. a gyhoeddwyd yr adroddiad trwy gytundeb a gohebiaeth neu a fu angen cynnal trafodaeth bord gron.

iii. Tudalen cynnwys – Yma nodir strwythur yr adroddiad, gyda rhifau tudalennau ar gyfer pob adran a rhestr o atodiadau.

iv. Y dull o gyfrifo'r cyflenwad tir – Yma nodir manylion y dull o gyfrifo'r cyflenwad tir, yn ôl cyfraddau adeiladu yn y gorffennol neu'r dull gweddilliol, ac ar sail pa gynllun.

v. Cyfrifiadau cyflenwad tir – Yma nodir y sefyllfa o ran y cyflenwad tir yn gyffredinol, yn unol â TAN1, naill ai trwy'r dull gweddilliol neu gyfraddau cwblhau yn y gorffennol, neu lle bernir bod angen hynny, trwy'r ddau ddull.

vi. Dylid safoni'r tablau sy'n darparu'r cyfrifiadau ar gyfer pob JHLAS.

vii. Ni ddylid darparu sylwebaeth ond lle bydd yn ychwanegu at ganfyddiadau'r astudiaeth neu'n helpu i'w dehongli. Mae gwybodaeth o'r fath yn cynnwys, er enghraifft:
- Sefyllfa'r Cynllun Datblygu presennol – h.y. ei deitl llawn, ei gyfnod gweithredol a nodi dyraniadau tai pwysig;
- Sefyllfa unrhyw Gynllun Datblygu sy'n dod i'r amlwg o ran statws presennol, cyfnod gweithredol a dyraniadau tai pwysig arfaethedig;
- Nodi safleoedd arwyddocaol a chyfanswm nifer y tai sy'n bwysig ar gyfer y cyflenwad tir yn awr neu yn y dyfodol, e.e.

Llanwern Newedd yng Nghasnewydd; Coed Darcy yng Nghastell-nedd Port Talbot, neu Fae Caerdydd;

- Mae hefyd o gymorth nodi cyfyngiadau sylweddol a all fod yn effeithio ar gyflenwi tai, yn enwedig os ydynt yn effeithio ar safleoedd pwysig neu nifer o safleoedd pwysig, e.e. mater AGA Moryd y Byrri yn ystod 2008-2011, neu natur annigonol bosib y seilwaith carthffosiaeth mewn ardaloedd penodol o ACLlau, a allai effeithio ar gyflenwi tai;
- Datganiad ar gyflwr cyffredinol y farchnad a nodi ardaloedd lle ceir galw uchel neu isel;
- Ystyried natur eang y ddarpariaeth dai, yn enwedig os yw fflatiau yn arbennig o amlwg, neu os oes lefelau arwyddocaol o dir glas neu dir a ddatblygwyd yn flaenorol.

Rhestrau Safleoedd (Atodiad 1)

viii. Darperir y rhain gan yr ACLlau mewn ffurf debyg i'r rhai presennol. Bernir bod y rhestrau yn hanfodol i gynnwys cyffredinol yr adroddiad, gan eu bod yn darparu'r data crai ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad tir. Dadansoddir y data hwn gan holl ddefnyddwyr y system i nodi nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau, sy'n weddill neu sy'n cael eu hadeiladu ar bob safle. O ddileu'r rhestrau, ni fyddai modd tracio a monitro cyfraddau cwblhau ar safleoedd, monitro cyflenwi safleoedd nad ydynt wedi eu cynnwys yn y cyflenwad 5 mlynedd presennol, h.y. y rhai sy'n amodol ar lofnodi A106 neu wedi eu lleoli yng nghategorïau 3i neu 3ii.

ix. Dylid cynnwys colofn nodiadau ar y rhestrau, yn caniatáu gwneud nodiadau ar safleoedd penodol e.e. am ba hyd bu safle yn rhan o'r cyflenwad tir 5 mlynedd.

x. Dylai rhestrau'r cyflenwad tir 5 mlynedd grwpio'r holl safleoedd fesul ardal a dileu'r rhestrau gwahanol ar gyfer cartrefi preifat a fforddiadwy. Dylid nodi pob math o ddarpariaeth yn y rhestrau diwygiedig e.e. Rhent Cymdeithasol (SR), Ecwiti a Rennir (SE) ac ati.

Data Amserol (Atodiad 2)

xi. Bydd yr Adroddiad yn darparu data 10 neu 15 cyfnod ar gwblhau, cyflenwad tir a defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Byddai'n ddymunol i ACLlau ôl-ddyddio'r wybodaeth hon yn y cylch nesaf o gyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai. Dylid cynhyrchu'r tabl ar gyfer yr elfennau hyn mewn arddull a fformat cyson ar gyfer pob JHLAS.

xii. Dylid cyflwyno Data Monitro arall TAN1 (Atodiad 3) e.e. y defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol, datblygu ar safleoedd lle ceir perygl llifogydd, a lefelau cwblhau yn ôl fflatiau/tai ar ffurf atodiad.

xiii. Mae cyflenwi tai fforddiadwy yn awr yn cael ei fonitro ar wahân gan

Llywodraeth Cymru ac ACLlau, felly nid oes angen casglu'r data hwn trwy JHLAS bellach.

Argymhelliad 16 – Cyhoeddi

Bydd pob ACLl yn darparu'r JHLAS diweddaraf ar ei wefan, yn enwedig gan fod y rhain yn awr yn cael eu dosbarthu'n electronig beth bynnag.

Bydd yr holl adroddiadau hefyd yn cael eu cyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru.

Argymhelliad 17 – Cyhoeddi'r Broses Gyffredinol

Dylid cyflwyno'r holl ddogfennau ar gyfer pob cam o broses y JHLAS trwy wefannau ACLlau, fel y gwneir ar hyn o bryd yn achos amrywiol gamau eu CDLlau.

2.0 CYFLWYNIAD

Adolygiad o Astudiaethau JHLAS

2.1 Comisiynwyd Barton Willmore gan Lywodraeth Cymru i gynnal adolygiad o broses Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS), sy'n ofynnol o dan Bolisi Cynllunio Cymru (PPW) a Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1).

2.2 Mae'r rheidrwydd i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hwylus i'w ddatblygu ar gyfer tai ym mhob awdurdod ledled Cymru wedi bod yn un o ofynion allweddol polisi cynllunio ers Cylchlythyr 30/80 y Swyddfa Gymreig “Tir ar gyfer Tai Preifat” (a gyhoeddwyd yn 1980), lle nodwyd y broses y dylid ei defnyddio wrth baratoi cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS). Mae'r broses o gyfrifo a sicrhau darpariaeth o gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai trwy JHLAS hefyd heb newid llawer yn ystod yr un cyfnod.

2.3 Yn ystod y cyfnod hwn, fodd bynnag, trosglwyddwyd cyfrifoldeb y corff canolog sy'n cydlynu, cynnal a chynhyrchu adroddiadau JHLAS o Awdurdod Tir Cymru i Isadran Tir Awdurdod Datblygu Cymru, yna i’r Adran Menter, Arloesi a Rhwydweithiau ac yn olaf i Adran Economi a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru. Ar gyfer astudiaethau 2011, sefydlwyd trefniant pontio wedi’i gyfeirio gan yr astudiaeth hon, lle bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn cadeirio cyfarfodydd bord gron lle nad oes modd datrys anghytundeb rhwng aelodau'r Grŵp drwy gyfnewid safbwyntiau’n ysgrifenedig.

2.4 Daeth y gofyniad i adolygu system y JHLAS yn sgîl newidiadau i strwythur Adran yr Economi a Thrafnidiaeth, yn dilyn cyhoeddi "Adnewyddu'r Economi: Cyfeiriad Newydd" Llywodraeth Cynulliad Cymru (Gorffennaf 2010). Mae'r ddogfen hon yn golygu na fydd swyddogion o fewn yr adran honno ar gael o fis Ebrill 2011i gyflawni rôl cydlynu a chynhyrchu'r astudiaethau.

2.5 Mae'r adolygiad hwn, felly, yn ystyried opsiynau tymor hwy ar gyfer JHLAS gan gynnwys eu:

- Defnyddioldeb: Ydyn nhw'n dal yn berthnasol ac yn ofynnol, yn cydymffurfio ag amcanion a pholisïau Llywodraeth Cymru? Pwy sy'n eu defnyddio, ac ar gyfer beth?
- Prosesau: Ydyn nhw'n systematig, yn gywir, yn effeithlon ac yn amserol?
- Ymwneud: A oes cyswllt â'r partneriaid allweddol, ac ydyn nhw'n cyflenwi gwerth ychwanegol?
- Ffurf a Chynnwys: Ydyn nhw'n gywir, yn hygyrch, yn glir ac yn gryno?
- Y dyfodol: Oes angen newidiadau mân, strwythurol, trefniadol neu newidiadau eraill?

2.6 Yn olaf, mae'r adolygiad yn gwneud argymhellion priodol ar weithrediad a dyfodol proses y JHLAS er mwyn galluogi trefniadau hirdymor newydd ar gyfer cydlynu a chynhyrchu Astudiaethau JHLAS 2012.

Methodoleg

2.7 Er mwyn ymgymryd â'r gwaith ymchwil hwn, defnyddiwyd amrywiaeth o dechnegau i gyflawni amcanion a gofynion allweddol yr adroddiad hwn. Crynhoir y rhain yn fras isod:

- Dadansoddiad polisi pen desg i sicrhau bod y gofyniad i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn dal i gyd-fynd â pholisïau ac amcanion y llywodraeth.
- Cymharu proses asesu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yn yr Alban a Lloegr.
- Archwiliad meintiol o gywirdeb yr adroddiadau JHLAS o'u cymharu ag union lefelau cwblhau yn y gorffennol.
- Mynychu sesiynau bord gron ar gyfer JHLAS Ceredigion, ac archwilio nodiadau cyfarfodydd bord gron blaenorol.

- Cynhaliwyd dau gyfarfod grŵp ffocws gydag Awdurdodau Cynllunio Lleol, datblygwyr ac aelodau o HBF i drafod agweddau allweddol ar y broses bresennol ac opsiynau ar gyfer y dyfodol mewn sesiynau strwythuredig ac agored.
- Cyflwynwyd materion i ddatblygwyr eraill, HBF a chynllunwyr proffesiynol a'r trafod gyda hwy.
- Cafwyd cyfarfod â swyddogion o Lywodraeth Cymru, yr Arolygiaeth Gynllunio a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i drafod materion allweddol y broses bresennol ac opsiynau ar gyfer y dyfodol.

3.0 Y CYD-DESTUN POLISI

3.1 Sefydlir y gofyniad i gynnal cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) gan bolisi Llywodraeth Cynulliad Cymru ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1.

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2011)

3.2 Mae'r ddogfen hon yn gosod gofyniad allweddol i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir tai, gan nodi ym mharagraff 9.2.3:

> **"Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu. Mae hyn yn golygu bod rhaid i safleoedd fod yn rhydd, neu'n hawdd i'w rhyddhau, oddi wrth gyfyngiadau ar gynllunio, cyfyngiadau ffisegol a chyfyngiadau perchenogaeth, a'i bod yn ymarferol yn economaidd eu datblygu er mwyn creu a chefnogi cymunedau cynaliadwy lle y bydd pobl eisiau byw. Rhaid bod digon o safleoedd sy'n addas ar gyfer yr ystod lawn o fathau o dai."**

3.3 Yn yr un paragraff mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:

> **"Er mwyn ystyried tir fel tir sydd ar gael yn wirioneddol, rhaid iddo fod yn safle sydd wedi'i nodi mewn Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Bydd Llywodraeth y Cynulliad yn monitro'r cynlluniau datblygu a'r modd y cânt eu gweithredu er mwyn sicrhau y caiff digon o dir ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ardal pob awdurdod cynllunio lleol, ac na fydd cyfyngiadau afresymol ar ddatblygu economaidd a chyfleoedd perthnasol am swyddi."**

3.4 Yn unol â hynny, mae JHLAS yn un o ofynion uniongyrchol Polisi Cynllunio Cymru. Pe na baent yn cael eu cynhyrchu, byddai gwrthdaro sylweddol â gofynion Polisi Cynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Nodyn Cyngor Technegol 1 Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Mehefin 2006)

3.5 Mae TAN1 yn rhoi canllawiau ar y broses o baratoi'r astudiaethau ac yn datgan mai eu diben 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;**
- **nodi'r angen i weithredu mewn sefyllfaoedd lle gwelir bod y cyflenwad yn annigonol."**

3.6 Mae paragraff 2.2 yn nodi bod rhaid i ACLlau sicrhau cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, ac mae paragraff 5.1 yn nodi bod rhaid iddynt bennu mesurau penodol i ymdrin â sefyllfaoedd lle bo prinder drwy adolygu eu Cynllun Datblygu, gan hwyluso ceisiadau cynllunio neu geisio dileu rhwystrau safle penodol i ddatblygiad.

3.7 Yn hytrach nag adolygu TAN1 a darparu dyfyniadau helaeth ar ofynion proses y JHLAS, rydym yn cyfeirio darllenwyr at y ddogfen i'w hadolygu ar wahân.

4.0 CYDYMFFURFIO Â PHOLISÏAU CORFFORAETHOL LLYWODRAETH CYMRU

4.1 Un o ofynion sylfaenol yr ymchwil i system JHLAS yw nodi a yw'r astudiaethau yn cydymffurfio â pholisïau a blaenoriaethau corfforaethol Llywodraeth Cymru ar ôl 30 mlynedd o weithredu.

4.2 Y dogfennau allweddol i'w hystyried o ran cydymffurfio yw:

1. Deddf Llywodraeth Cymru 2006.
2. Agenda Cymru'n Un (2007).
3. Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned (2009).
4. Adroddiad Blynyddol Datblygu Cynaliadwy 2010-2011 (2010).
5. Datganiadau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am Gynllunio (2007).

4.3 Rydym yn crynhoi ac yn adolygu'r dogfennau hyn isod er mwyn gwerthuso a yw'r JHLAS yn helpu i gyflawni amcanion y dogfennau hyn, a ydynt yn cydymffurfio'n fras â'r dogfennau neu a ydynt yn gwrthdaro neu'n achosi problemau eraill.

Deddf Llywodraeth Cymru (2006)

4.4 Mae Deddf Llywodraeth Cymru 2006, Adran 79, yn nodi'r gofyniad i Lywodraeth Cymru gyflawni datblygu cynaliadwy ac yn nodi bod:

> **1. Rhaid i Weinidogion Cymru lunio cynllun ("y cynllun datblygu cynaliadwy") sy'n nodi sut y maent yn bwriadu hybu datblygu cynaliadwy wrth gyflawni eu swyddogaethau.**
> **a) Rhaid i Weinidogion Cymru gadw'r cynllun datblygu cynaliadwy o dan adolygiad, ac**
> **b) o bryd i'w gilydd, gallant ei ail-lunio neu ei ddiwygio.**
>
> **2. Cyn llunio, ail-lunio neu ddiwygio'r cynllun datblygu cynaliadwy, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori â'r bobl y barnant eu bod yn briodol...**

3. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi'r cynllun datblygu cynaliadwy pan fyddant yn ei lunio a phryd bynnag y byddant yn ei ail-lunio, ac os byddant yn adolygu'r cynllun heb ei ail-lunio, rhaid iddynt gyhoeddi naill ai'r diwygiadau neu'r cynllun fel y'i diwygiwyd (fel y maent yn barnu sy'n briodol)...

4. Os bydd Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi cynllun neu adolygiadau o dan isadran (4), rhaid iddynt gyflwyno copi o'r cynllun neu'r diwygiadau gerbron y Cynulliad...

5. Ar ôl pob blwyddyn ariannol rhaid i Weinidogion Cymru:

a) gyhoeddi adroddiad ar sut y cafodd y cynigion a nodir yn y cynllun datblygu cynaliadwy eu rhoi ar waith yn y flwyddyn ariannol honno; a

b) chyflwyno copi o'r adroddiad gerbron y Cynulliad...

6. Yn y flwyddyn yn dilyn blwyddyn pryd y cynhelir etholiad cyffredinol arferol (neu, ar wahân i adran 5 (5), un pryd y byddai hynny'n digwydd), rhaid i Weinidogion Cymru:

a) gyhoeddi adroddiad yn cynnwys asesiad o ba mor effeithiol y bu eu cynigion (fel y nodwyd yn y cynllun ac a weithredwyd) wrth hyrwyddo datblygu cynaliadwy; a

b) chyflwyno copi o'r adroddiad gerbron y Cynulliad...

4.5 Mae'r gofyniad i gyflenwi datblygu cynaliadwy a monitro cynnydd tuag at gyflawni'r amcan hwn, felly, yn un o ofynion deddfwriaethol Llywodraeth Cynulliad Cymru a nodir yn Neddf Llywodraeth Cymru.

4.6 Mae cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn helpu i fonitro cyflawni datblygu cynaliadwy trwy fonitro ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol ar gyfer tai a datblygu tir ar gyfer tai lle ceir perygl llifogydd.

Agenda Cymru'n Un (2007)

4.7 Cytundeb oedd Cymru'n Un, rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru, rhwng Grwpiau Llafur a Phlaid Cymru yn y Cynulliad Cenedlaethol a gyhoeddwyd ar 27 Mehefin 2007. Sefydlodd y ddogfen egwyddorion, rhaglen ac amcanion craidd y Llywodraeth yn ystod ei thymor o wasanaeth, ac roedd yn cwmpasu 10 pwnc cyffredinol.

- Rhaglen Flaengar ar gyfer Cymru
- Cenedl Gref a Hyderus
- Dyfodol Iach
- Cymdeithas Lewyrchus
- Cymunedau Byw
- Dysgu i Fyw
- Cymdeithas Deg a Chyfiawn
- Amgylchedd Cynaliadwy
- Diwylliant Cyfoethog ac Amrywiol
- Trefniadau Llywodraethu

4.8 Y pynciau mwyaf perthnasol i JHLAS yw Cymunedau Byw ac Amgylchedd Cynaliadwy. Mae Adran 5.1 yn nodi:

> **“Mae prinder tai o ansawdd dda yn effeithio ar iechyd a lles pobl, ac yn dylanwadu ar eu cyfleoedd bywyd hirdymor. Mae gan bawb yr hawl i gartref fforddiadwy fel perchennog, fel rhan-berchennog neu fel tenant. Mae stoc o gartrefi fforddiadwy o ansawdd dda yn sail i gymunedau lleol sy'n ffynnu ym mhob cornel o Gymru.”**

ac yn mynd ymlaen i nodi:

> **"Ein huchelgais yw sicrhau y gall pob aelwyd, ym mhob cymuned, waeth beth fo'i hincwm, fforddio cartref boddhaol."**

4.9 Mae'r datganiad hwn, felly, yn tynnu sylw at ymrwymiad Llywodraeth y Cynulliad i sicrhau y cyflenwir cartrefi preifat a fforddiadwy ac yn nodi ymrwymiad penodol i gyflenwi 6,500 o dai fforddiadwy newydd dros gyfnod 4 blynedd y Llywodraeth.

4.10 Â Adran 5.1 ymlaen i nodi'r angen i gyflenwi tai fforddiadwy a chymunedau llewyrchus ac amcanion allweddol cysylltiedig â: diwallu'r angen am dai; gwella mynediad at dai; cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy; a sicrhau tai ar gyfer yr 21ain ganrif.

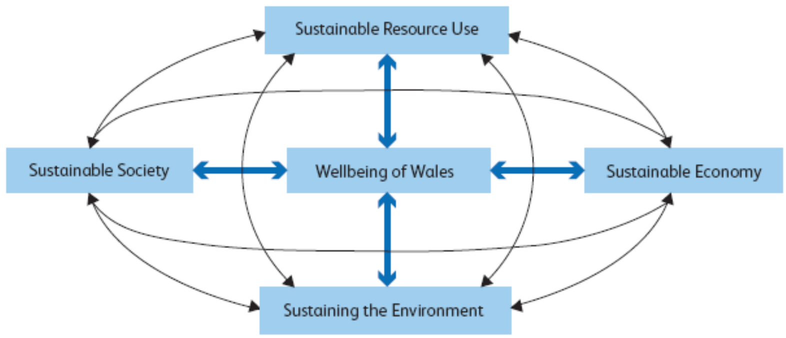
4.11 Rydym o'r farn bod JHLAS, drwy Bolisi Cynllunio Cymru a TAN1, yn agwedd allweddol ar y system gynllunio sy'n cynorthwyo i ddarparu cyflenwad cyson o dir ar gyfer tai ym mhob rhan o Gymru yn unol ag amcanion cyffredinol Agenda Cymru'n Un a nodwyd uchod.

4.12 Mae Agenda Cymru'n Un bellach wedi dod i ben. Bydd y Llywodraeth newydd yn paratoi rhaglen newydd ar gyfer eu tymor gweinyddol hyd at 2015. Bernir bod y gofyniad i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn debygol o barhau fel blaenoriaeth barhaus i’r Llywodraeth newydd. Y rheswm am hyn yw bod y polisi yn ei le ers y 1980au cynnar, ac mae wedi sefyll prawf amser.

Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned (2009)

4.13 Mae'r ddogfen hon yn cadarnhau mai egwyddor drefnu ganolog Llywodraeth Cynulliad Cymru yw cyflenwi datblygu cynaliadwy.

Figure 1: Relationship between the chapters in the Sustainable Development Scheme



The Table opposite explains this structure showing that part of the vision of a sustainable Wales is relevant to each chapter, the main associated outcomes, and the headline and relevant supporting indicators of SD.

Theme	Overall Aim
Planning	Provide for homes, infrastructure, investment and jobs in a way that helps reduce our ecological footprint.
Wales Spatial Plan	To stabilise Wales Spatial Areas' ecological footprint by 2020, then reduce it across the range of its activities.

Footprint themes (% of Wales' ecological footprint)	Overall Aim
Housing (25%)	Stabilise housing's ecological footprint by 2020, then reduce.

4.14 Mae'r ddogfen yn nodi maint ôl-troed ecolegol tai yng Nghymru, gyda'r broses gynllunio yn cael effaith uniongyrchol ar ôl-troed ecoleg Cymru. Mae'r system JHLAS yn canolbwyntio ar fonitro cyfraddau cwblhau tai yn y gorffennol a rhagweld lefelau cyflenwi tai ar safleoedd tir glas a thir a ddatblygwyd yn flaenorol. Gall helpu, felly, i fonitro'r materion hyn sy'n cyfrannu at ôl-troed ecolegol Cymru.

Adolygiad Blynyddol Datblygu Cynaliadwy (2010)

4.15 Mae'r ddogfen hon yn nodi sut mae Cymru'n symud ymlaen tuag at ddatblygu cynaliadwy a'i gyflenwi. Mae'r ddogfen yn nodi bod:

> **“Mae tai yn cyfrif am oddeutu 20% o ôl troed ecolegol Cymru. Mae gwaith Llywodraeth y Cynulliad wedi canolbwyntio’n glir ar weithio i leihau hyn, ar yr un pryd â mynd â blaenoriaethau cymdeithasol ac economaidd rhagddynt i ddileu tlodi tanwydd a chreu swyddi a chyfleoedd busnes.” (tud 26)**

4.16 Mae tudalen 36 yn nodi y bydd Llywodraeth Cynulliad Cymru, o dan Gam Gweithredu 5:

> **“…yn rhoi fframwaith monitro strategol ar waith, mewn ymgynghoriad â llywodraeth leol, er mwyn mesur canlyniadau datblygu cynaliadwy allweddol a gyflawnir gan y system gynllunio.**
>
> **Mae gwaith paratoi wedi cael ei wneud i fesur hyd a lled prosiect ymchwil i ddod o hyd i ddarpar ddangosyddion. Bydd y prosiect yn cynnwys ystyried swyddogaeth mesur ôl troed ecolegol fel dangosydd cyfansawdd i fesur cyfanswm canlyniadau datblygu cynaliadwy a gyflawnir gan y system cynllunio. Byddwn yn adrodd ar hyn yn y cyfnod adrodd nesaf..”**

4.17 Gallai'r broses JHLAS, trwy fonitro cyflenwi datblygiad ar safleoedd tir glas a thir a ddatblygwyd yn flaenorol, ddarparu dangosydd ôl-troed ecolegol defnyddiol nid yn unig o berfformiad ar y mater hwn yn y gorffennol, ond hefyd o dueddiadau datblygu tai yn y dyfodol.

Datganiadau gan Weinidog Cymru sy'n gyfrifol am Gynllunio (2007)

4.18 Ar 15 Hydref 2007, rhoddodd Jane Davidson AC, Gweinidog yr Amgylchedd, Cynaliadwyedd a Thai, araith yng Nghymdeithas Llywodraeth Leol Cymru dan y teitl 'Cynllunio: Cyflenwi Tai Fforddiadwy'.

4.19 Yn yr araith, nododd y gweinidog flaenoriaethau allweddol y llywodraeth, a dywedodd:

> **“Y llynedd, cyhoeddwyd pecyn cynhwysfawr o fesurau gydag enghreifftiau o sut roedd tai fforddiadwy wedi cael eu cyflenwi gan ddefnyddio dulliau amrywiol, megis cytundebau adran 106 a thir**

mewn perchnogaeth gyhoeddus. Roedd y pecyn yn cynnwys Pecyn Cymorth Tai Fforddiadwy, Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog Tai a Nodyn Cyngor Technegol 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy. Er fy mod yn argyhoeddiedig y bydd y pecyn mesurau hwn yn arwain at fwy o dai fforddiadwy yn y tymor canolig, mae angen gwneud mwy yn awr.

Mae cyflenwad digonol a pharhaus o dir yn hanfodol os ydym i gynhyrchu'r traws gymhorthdal o dai'r farchnad sy'n angenrheidiol i gefnogi'r gwaith o gyflenwi tai fforddiadwy. Dros y tymor canolig, mae'n bleser gennyf weld bod cynghorau fel petaent yn mynd i'r afael â'r mater hwn drwy baratoi eu CDLlau.

Mae cymharu cyfraddau cwblhau adeiladu tai a ffurfio aelwydydd yn dangos bod diffyg cyflenwad yn datblygu mewn llawer o awdurdodau yn y pum mlynedd hyd at 2004, yn enwedig yng Ngogledd a Chanolbarth Cymru, ac yng Nghaerdydd a Bro Morgannwg. Yr ardaloedd hynny hefyd sy'n cynnwys y cymarebau uchaf rhwng prisiau tai ac incwm. Nododd y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai diweddaraf mai dim ond 56% o awdurdodau cynllunio lleol sy'n meddu ar y cyflenwad 5 mlynedd gofynnol o dir. Yn dilyn mabwysiadu nifer sylweddol o CDUau yn 2006, rwy'n disgwyl i'r sefyllfa hon wella a chael ei hadlewyrchu yn yr adroddiadau sydd i'w cwblhau erbyn mis Ebrill 2008. Fodd bynnag, yn achos yr awdurdodau hynny sydd heb gyflenwad pum mlynedd, byddaf yn disgwyl i geisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau tai newydd gael eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol, neu gan yr Arolygiaeth Gynllunio yn y cam apêl, cyhyd â bod yr holl ystyriaethau polisi perthnasol eraill yn cael eu bodloni."

4.20 Mae'n amlwg o'r uchod bod y gweinidog yn gosod cyflenwi tai fforddiadwy a thai preifat fel un o amcanion allweddol y Llywodraeth. Ar ben hynny, mae'n amlwg bod y Gweinidog wedi cyfeirio'n uniongyrchol at JHLAS wrth annog ACLlau i baratoi eu CDLlau, ac i gymeradwyo ceisiadau am ddatblygiadau tai newydd os oedd ganddynt lai na chyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Casgliadau

4.21 Ein casgliad ar sail yr uchod yw bod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn cydymffurfio ag agweddau cyffredinol ar amcanion polisi corfforaethol Llywodraeth Cymru gan eu bod yn:

- Cydymffurfio â gofyniad Deddf Llywodraeth Cymru 2006 i gyflenwi datblygu cynaliadwy trwy gynorthwyo wrth fonitro'r defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol a thir glas at ddibenion tai;

- Cyfrannu at Agenda Cymru'n Un drwy fonitro a chynorthwyo i ddarparu cyflenwad cyson o dir ar gyfer tai a thai, ac felly gyfrannu at sicrhau cymdeithas deg a llewyrchus;

- Meddu ar botensial i helpu i fonitro ôl-troed ecolegol tai, yn unol â dymuniad a fynegwyd yn Cymru'n Un: Cenedl Un Blaned a'r Adroddiadau Blynyddol ar Ddatblygu Cynaliadwy; ac yn

- Adlewyrchu, yn bwysicaf oll, awydd Gweinidog Llywodraeth Cynulliad Cymru dros yr Amgylchedd, Cynaliadwyedd a Thai i ddarparu cyflenwad parhaus o dir ar gyfer tai, gyda'r adroddiadau JHLAS yn gweithio ochr yn ochr â'r CDLlau a cheisiadau cynllunio i gyflawni'r amcan hwn.

5.0 DEFNYDDIOLDEB Y CYD-ASTUDIAETHAU ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI (JHLAS)

5.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru a TAN1 yn sefydlu JHLAS fel rhan allweddol o system gynllunio Cymru. Fodd bynnag, rhaid ystyried ac adolygu sut y defnyddir yr astudiaethau hyn gan bobl sy'n rhan o'r system gynllunio. Rydym felly wedi dadansoddi sut y cânt eu defnyddio gan:

1. Awdurdodau Cynllunio Lleol
2. Yr Arolygiaeth Gynllunio
3. Datblygwyr/ymgeiswyr.

5.2 Mae'r canfyddiadau isod yn deillio o arolygon dros y ffôn, cyfweliadau a chyfarfodydd Grwpiau Ffocws.

1. Awdurdodau Cynllunio Lleol

5.3 Trwy gyfarfodydd Grwpiau Ffocws a chyfweliadau dros y ffôn, rydym wedi nodi y defnyddir JHLAS gan awdurdodau cynllunio lleol mewn pedwar maes.

i. Ceisiadau cynllunio

5.4 Mae darparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai neu fel arall drwy JHLAS yn ystyriaeth gynllunio berthnasol allweddol mewn ceisiadau cynllunio drwy Bolisi Cynllunio Cymru a TAN1. Drwy gyfarfodydd y Grwpiau Ffocws a'n harolygon dros y ffôn, rydym wedi cael gwybod bod ACLlau yn defnyddio JHLAS er mwyn pennu'r cyflenwad tir cyffredin ar gyfer tai lle mae hon yn ystyriaeth gynllunio berthnasol i gais cynllunio penodol.

5.5 Mae'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn sefyllfa sy’n esblygu'n gyson wrth i ganiatâd cynllunio newydd neu ddyraniadau ddod i'r amlwg mewn CDLlau drwy gydol y flwyddyn. Mae'r JHLAS felly’n rhoi cipolwg ar un adeg

benodol ar y cyflenwad tir ar 1 Ebrill mewn unrhyw flwyddyn benodol. O ganlyniad, wrth i achosion newydd o ganiatâd cynllunio ddod i'r amlwg o'r dyddiad sylfaen hwn, pan fydd ACLlau yn ymdrin â chais sylweddol am dai lle mae'r cyflenwad 5 mlynedd o dir yn ystyriaeth berthnasol allweddol, rydym wedi cael gwybod bod yr ACLlau yn cymryd canfyddiadau presennol JHLAS ac yn ychwanegu atynt bob caniatâd cynllunio newydd a roddwyd ers cwblhau'r astudiaeth. Drwy'r broses hon, gallant cyfrifo'r cyflenwad tir 5 mlynedd ar yr adeg pan fyddant yn penderfynu ar y cais cynllunio penodol.

5.6 Rydym hefyd wedi nodi sefyllfaoedd lle defnyddir JHLAS mewn swyddogaethau rheoli datblygu ar sail y polisïau a geir mewn Cynlluniau Datblygu mabwysiedig. Yn Sir y Fflint, mae Polisi HSG3 yn y CDU a fabwysiadwyd yn cyfyngu ar ddatblygiad y tu allan i'r prif drefi os byddai, ochr yn ochr â chaniatâd sydd eisoes yn bodoli a gwaith a gwblhawyd eisoes, yn golygu bod anheddiad yn tyfu 15% o'i gymharu â'i faint (nifer yr aelwydydd) yn 2000. Defnyddir y polisi'n weithredol i reoli datblygu drwy'r adroddiad JHLAS diweddaraf.

5.7 Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod – yn unol ag Adran 38 (6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol, Adran 3.1, Polisi Cynllunio Cymru, ac fel y pwysleisir gan ACLlau trwy'r ymchwil hwn – bod y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn un o lawer o ystyriaethau perthnasol a gymerir i ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

ii. Apeliadau

5.8 Yn ôl ein harolwg dros y ffôn a'r cyfarfodydd grwpiau ffocws, defnyddir JHLAS yn helaeth pan fo'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn ystyriaeth berthnasol mewn apeliadau cynllunio. Yn y sefyllfa hon, mae'r JHLAS yn darparu'r asesiad gwaelodlin o sefyllfa'r cyflenwad tir cyffredin ar gyfer tai sy'n bodoli o fewn ardal awdurdod. Lle nad yw'r JHLAS yn ddigon diweddar, mae'n ffurfio sefyllfa waelodlin sy'n caniatáu ychwanegu achosion eraill lle rhoddwyd caniatâd cynllunio wrth gyfrifo'r cyflenwad tir.

5.9 Mewn apeliadau, rydym wedi nodi bod penderfyniadau niferus lle mae'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn ystyriaeth berthnasol allweddol, a defnyddir canfyddiadau adroddiadau JHLAS yn sail ar gyfer penderfyniadau. Ailgadarnhawyd y sefyllfa hon yng nghyfarfodydd y Grwpiau Ffocws, drwy ein holiaduron dros y ffôn a thrwy ymchwil bellach gyda'r Arolygiaeth Gynllunio.

5.10 Yn bwysig, nodwyd drwy ein hymchwil bod ACLlau o'r farn bod JHLAS yn byrhau neu'n cael gwared ar yr angen am ddadlau manwl ynghylch materion cyflenwad tir ar gyfer tai mewn apeliadau gan fod yr adroddiadau JHLAS naill ai'n cael eu cymryd yn ganiataol neu'n fan cychwyn da ar gyfer cytuno a diweddaru sefyllfa'r cyflenwad tir. Mae ACLlau a'r Arolygiaeth Gynllunio wedi dweud bod dadleuon helaeth ynghylch y cyflenwad tir ar gyfer tai yn anarferol iawn pan fo data JHLAS ar gael ar gyfer apêl benodol. O ganlyniad, mae hyn yn cael effaith fuddiol drwy leihau'r amser angenrheidiol ar gyfer ymchwiliad, sydd yn ei dro yn lleihau'r gost i'r apelydd, yr ACLl a'r Arolygiaeth Gynllunio.

iii. Adroddiadau Monitro Blynyddol

5.11 Mae'r rheidrwydd i gynhyrchu a monitro'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yn un o'r gofynion rheoliadol a sefydlwyd gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 sy'n datgan bod:

> **"37 (1) Rhaid i ACLl gyhoeddi ei adroddiad monitro blynyddol ar ei wefan, a hefyd ei gyflwyno i'r Cynulliad Cenedlaethol ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr arweiniad a geir o dan adran 75 ...**
>
> **(4) Rhaid i'r adroddiad monitro blynyddol nodi:**
>
> **(a) y cyflenwad tir ar gyfer tai a gymerwyd o'r Astudiaeth gyfredol ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai;**
>
> **(b) nifer yr anheddau fforddiadwy ychwanegol a marchnad gyffredinol net (os o gwbl) a adeiladwyd yn ardal yr ACLl yng nghyfnod yr adroddiad, ac yn y**

cyfnod ers mabwysiadu neu gymeradwyo'r CDLl gyntaf."

5.12 Mae Adran 75 yn nodi bod yr AMBau i gael eu cynhyrchu yn ystod yr un cyfnod monitro â phob JHLAS h.y. o 1 Ebrill tan 31 Mawrth bob blwyddyn. Fodd bynnag, ni ddaw'r gofyniad hwn i rym tan flwyddyn ar ôl mabwysiadu CDLl.

5.13 Ceir arweiniad pellach ar gynnwys AMBau yng Nghynlluniau Datblygu Lleol (2005) gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, sy'n datgan ym mharagraffau 4.42-4.44 y dylai AMBau ystyried:

"i. a yw'r strategaeth sylfaenol yn dal yn gadarn;

ii. pa effaith mae'r polisïau'n ei chael yn fyd-eang, yn genedlaethol, yn rhanbarthol ac yn lleol;

iii. a oes angen newid y polisïau i adlewyrchu newidiadau mewn polisi cenedlaethol;

iv. a yw polisïau a thargedau cysylltiedig mewn CDLlau wedi cael eu bodloni, neu a oes cynnydd yn cael ei wneud tuag at eu cyflawni, gan gynnwys cyhoeddi cyfarwyddyd cynllunio atodol (CCA) perthnasol;

v. lle na wnaed cynnydd, y rhesymau am hynny a pha effeithiau allai ddigwydd o ganlyniad;

vi. pa agweddau ar y CDLl, os o gwbl, y mae angen eu haddasu neu eu hamnewid oherwydd nad ydynt yn gweithio fel y bwriadwyd neu nad ydynt yn cyflawni amcanion y strategaeth a/neu amcanion datblygu cynaliadwy; ac

vii. os bydd angen newid polisïau neu gynigion, pa gamau gofynnol a awgrymir i gyflawni hyn.

Rhaid i'r AMBau hefyd nodi'r cyflenwad tir ar gyfer tai (o'r Astudiaeth gyfredol ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai) a nifer yr anheddau fforddiadwy ychwanegol a marchnad gyffredinol net a adeiladwyd yn ardal yr awdurdod, ac adrodd ar ddangosyddion eraill y CDLl.

Wrth adrodd yn yr AMB ar i ba raddau y mae polisïau yn y CDLl yn cael eu cyflawni, dylid gwneud hynny yng nghyd-destun strategaeth gyffredinol y cynllun. Dylai awdurdodau geisio integreiddio eu dull o fonitro ac arolygu gyda gwaith arall, yn enwedig strategaethau cymunedol.

Pan fydd amcanion y CDLI yn ategu rhai mewn strategaethau eraill, dylai'r monitro amlygu targedau a dangosyddion cyffredin."

5.14 Ar hyn o bryd nid oes adroddiadau monitro blynyddol ar gael yng Nghymru oherwydd diffyg CDLIau a fabwysiadwyd sydd dros flwydd oed. Fodd bynnag, mae Fframwaith Monitro CDLI drafft a baratowyd gan Gyngor Caerffili (2010), yn nodi'r canlynol:

- Polisi SP1 – Mae'r Strategaeth Ddatblygu'n ceisio lleihau lefelau amddifadedd, a chaiff hyn ei fonitro ochr yn ochr â dangosyddion eraill trwy fesur nifer y cartrefi newydd a ddatblygir bob blwyddyn fel canran o gyfanswm y stoc tai trwy adroddiadau blynyddol JHLAS.

- Polisi SP3 – Mae'r Strategaeth Ddatblygu'n ceisio ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol fel blaenoriaeth, a chaiff hyn ei fonitro drwy fesur canran y tai newydd a ddatblygwyd ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol trwy adroddiadau blynyddol JHLAS.

- Mae Polisi SP16 yn ei gwneud yn ofynnol i gyflenwi 8,625 o anheddau, a chaiff hyn ei fonitro drwy fesur cyfraddau adeiladu tai blynyddol a chynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai drwy adroddiadau blynyddol JHLAS.

- Mae Polisi SP17 a Pholisi CW14 yn ei gwneud yn ofynnol i gyflenwi 3,640 o dai fforddiadwy, a chaiff hyn ei fonitro'n flynyddol gan y JHLAS ac Arolwg Blynyddol y Cyngor o Dai Fforddiadwy.

5.15 Mae'n amlwg, felly, bod y JHLAS yng Nghaerffili – ac y bydd hefyd fwy na thebyg ar draws gweddill Cymru o ganlyniad i'r Rheoliadau CDLI – yn rhan allweddol o'r adroddiadau monitro blynyddol.

5.16 Heb y broses JHLAS, nododd rhai ACLlau na chynhelid data monitro tai (lefelau cwblhau blynyddol, unedau sy'n cael eu hadeiladu a rhagolygon o

ran cwblhau yn y dyfodol) o ganlyniad i ofynion cystadleuol eraill ar dîm y Cynllun Datblygu Lleol a chyfyngiadau ariannol/adnoddau presennol a osodir ar ACLlau.

iv. Sylfaen o Dystiolaeth ar gyfer CDLlau

5.17 Nododd nifer o ymatebwyr yn y Grwpiau Ffocws, a hefyd ymatebwyr i arolygon dros y ffôn, bod yr adroddiadau JHLAS yn darparu tystiolaeth waelodlin werthfawr iawn a ddefnyddir i baratoi archwiliadau CDLlau, ac fel rhan o'r sylfaen gyffredinol o dystiolaeth ar eu cyfer. Yn wir, cyfeirir yn helaeth at yr astudiaethau hyn a'u cyflwyno fel rhan o'r sylfaen o dystiolaeth ar gyfer archwiliadau CDLl. Mae hyn yn adlewyrchu'r arweiniad a geir yn TAN1 ym mharagraff 2.2.

5.18 Yn ôl arolygon ffôn yr awdurdodau, mae 76% yn rhoi sgôr o 4 neu 5 i JHLAS ar raddfa o 1 (isel) i 5 (uchel) o ran defnyddioldeb y dogfennau i'r ACLl yn ei swyddogaethau cynllunio cyffredinol. **(Atodiad 1)**

5.19 Yn ogystal, mae 64% hefyd yn rhoi sgôr o 4 neu 5 i broses y JHLAS o ran ei phwysigrwydd a faint o flaenoriaeth ydyw i'r ACLl yn ei swyddogaethau cynllunio cyffredinol.

2 Yr Arolygiaeth Gynllunio

5.20 Drwy ein hymchwil ein hunain ac yn sgîl trafodaethau gyda'r Arolygiaeth Gynllunio, mae'r corff llywodraeth hwn yn defnyddio'r adroddiadau JHLAS yn nau prif faes eu gwaith cynllunio h.y. apeliadau cynllunio a pharatoi Cynlluniau Datblygu Lleol.

i) Apeliadau Cynllunio Adran 78

5.21 Defnyddir JHLAS gan yr Arolygiaeth Gynllunio, apelyddion ac ACLlau yn y broses apelio, a gallant fod yn ystyriaeth berthnasol allweddol wrth

benderfynu ar apeliadau cynllunio. Adlewyrchir y sefyllfa hon yn y 5 enghraifft a grynhoir isod:

- Baglit, Sir y Fflint. Ailddatblygu Tafarn i greu tai. Mae Polisi HSG3 yn atal datblygiad newydd mewn aneddiadau, yn cynnwys Baglit, lle byddai'n golygu bod yr anheddiadau wedi tyfu 15% (nifer yr aelwydydd) ers 2000 (gweler paragraff 4.5 uchod). Yn yr apêl hon, cyfeiriwyd at JHLAS 2008 a nododd gyflenwad sylweddol o dir ar gyfer tai yn yr anheddiad a fyddai'n arwain at dwf o 18% ers 2000. O ganlyniad, yn unol â Pholisi HSG3 y Cynllun Datblygu Unedol Mabwysiedig, gwrthodwyd y cynigion apêl ar 14 Rhagfyr 2010.

- Beddau, Rhondda Cynon Taf. Ailddatblygu Gwaith Cwm Coke i greu 630 o anheddau. Dyfynnwyd dogfennau JHLAS gan yr apelydd i ddangos diffyg sylweddol yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai yn yr ardal. Nododd yr arolygydd bod y sefyllfa hon yn ystyriaeth berthnasol allweddol (paragraff 218). Fodd bynnag, roedd hon yn un o nifer o ystyriaethau perthnasol yn ymwneud â'r cynigion hyn, oedd ar raddfa fawr ac yn gymhleth. Oherwydd ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, er gwaethaf y diffyg yn y cyflenwad 5 mlynedd o dir, gwrthodwyd y cynigion apêl ar 28 Tachwedd 2006.

- Ystâd Ddiwydiannol Bryncae, Rhondda Cynon Taf. Ailddatblygu ystâd ddiwydiannol i greu tai. Darparodd JHLAS gyflenwad o dir cytunedig ar gyfer 3.3 blynedd. Casgliadau'r arolygydd oedd bod hyn yn dangos angen clir am ddarparu tai ychwanegol, ac ynghyd ag ystyriaethau perthnasol eraill, arweiniodd hyn at ganiatáu'r apêl ar 18 Rhagfyr 2008.

- Y Rhyl, Sir Ddinbych. Ailddatblygu ystâd ddiwydiannol i greu 36 o gartrefi. Roedd y safle yn y CDU a fabwysiadwyd at ddibenion cyflogaeth a ddiogelir. O ganlyniad, er gwaethaf y diffyg yn y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai a ddangoswyd yn yr adroddiad JHLAS, gwrthododd yr arolygydd y cynllun ar 15 Medi 2010, oherwydd nad

oedd y diffyg cyflenwad tir ar gyfer tai yn ddigonol i orbwyso'r polisïau a fabwysiadwyd sy’n berthnasol i'r safle.

- Rhiwderian, Casnewydd. Datblygu safle i greu tai. Dangosodd asesiad yr apelyddion drwy eu hasesiad eu hunain o’r cyflenwad tir bod diffyg yn y cyflenwad 5 mlynedd o dir. Fodd bynnag, nododd yr arolygydd bod y system JHLAS yn broses gyson, sefydledig, gydnabyddedig, a werthfawrogir ac sy'n gyson, ac felly rhoddodd fwy o bwyslais ar ganfyddiadau'r JHLAS, a chaniatawyd yr apêl oherwydd hyn ac ystyriaethau perthnasol eraill.

ii) Paratoi ac Archwilio CDLlau

5.22 Yn achos yr awdurdodau sydd wedi paratoi a chyflwyno CDLlau i'w harchwilio gan yr Arolygiaeth Gynllunio, mae’r adroddiadau JHLAS yn rhan allweddol o sylfaen dystiolaeth yr ACLl. Mae’r dogfennau felly’n cael eu cynnwys yn llyfrgell sylfaen dystiolaeth y CDLl ar gyfer yr Archwiliad Cyhoeddus. Dyfynnir y dogfennau i ddangos y cyflenwad tir ar gyfer tai ar y pryd a chyfraddau cwblhau yn y gorffennol, ac maent yn ddefnyddiol wrth bennu'r angen a'r galw am dai. Mae'r dogfennau felly’n rhan o ystyriaethau’r Arolygiaeth Gynllunio ar gadernid – neu ddiffyg cadernid – y Cynllun Datblygu.

5.23 Cyn i CDLlau gyrraedd y cam archwilio, defnyddiwyd JHLAS gan yr Arolygiaeth Gynllunio i helpu i benderfynu a yw cynlluniau’n ddigon cadarn i symud ymlaen i'r cam Archwilio.

5.24 Yn fwyaf diweddar, defnyddiwyd dogfennau JHLAS Caerdydd gan yr Arolygiaeth Gynllunio i archwilio cadernid drafft CDLl cychwynnol y Cyngor a gyflwynwyd ac i ystyried a oedd yn addas i symud ymlaen i'r cam Archwilio. O ganlyniad i adolygu'r JHLAS, nododd yr Arolygiaeth Gynllunio, ymysg materion eraill, bryderon sylweddol ynghylch cadernid y cyflenwad tir ar gyfer tai a ragdybiwyd yn y cynllun. Drwy'r JHLAS, nododd yr Arolygiaeth Gynllunio bod llawer o'r safleoedd yr oedd y CDLl drafft yn

dibynnu arnynt yn destun cytundebau S106 nad oeddent wedi'u llofnodi ers sawl blwyddyn. Yn ogystal, roedd y JHLAS yn nodi bod cyfran sylweddol o'r cyflenwad ar gyfer datblygiadau fflatiau ar raddfa fawr, y bernid eu bod yn annhebygol o gael eu datblygiad o ganlyniad i newidiadau mawr yn yr hinsawdd economaidd. O ganlyniad, cyngor yr Arolygiaeth Gynllunio oedd y gellid barnu yn yr Archwiliad nad oedd y CDLl drafft yn gadarn. O ganlyniad, penderfynodd Cyngor Caerdydd dynnu eu CDLl yn ôl, heb eu gyflwyno i Lywodraeth Cynulliad Cymru. Er bod y sefyllfa hon wedi golygu oedi pellach wrth gynhyrchu CDLl Caerdydd, sicrhaodd nad aeth y cynllun ymlaen i'r Archwiliad, a fyddai wedi peri costau ac oedi llawer mwy wrth gynhyrchu CDLl cadarn.

3 Datblygwyr ac Ymgeiswyr

5.25 Mewn trafodaethau gydag HBF, ac yng nghyfarfod diweddar yr aelodau, buom yn ceisio barn y diwydiant datblygu ar ddefnyddioldeb y system JHLAS.

i. Caffael Tir

5.26 Defnyddir yr adroddiadau i gaffael tir, drwy nodi safleoedd i'w datblygu o fewn y rhestrau presennol. Fel arall, lle nad oes modd dangos cyflenwad 5 mlynedd o dir, mae hyn yn caniatáu i ddatblygwr geisio nodi safle a allai gyfrannu at fynd i'r afael â'r diffyg yn unol â pharagraffau 9.2.3 Polisi Cynllunio Cymru a 5.1 TAN1.

ii. Ceisiadau Cynllunio ac Apeliadau

5.27 Mae datblygwyr a'u hasiantau'n defnyddio'r adroddiadau JHLAS yn rheolaidd fel rhan o'u cyflwyniadau ar gyfer ceisiadau cynllunio neu apeliadau cynllunio.

iii. Cynllun Datblygu Lleol

5.28 Wrth hyrwyddo safleoedd ar gyfer tai fel rhan o broses y CDLl, mae datblygwyr a'u hasiantau'n defnyddio'r adroddiadau JHLAS i werthuso'r cyflenwad tir a nodwyd gan yr ACLl a chyfraddau cyflenwi tir ar gyfer tai yn y gorffennol. Defnyddir yr wybodaeth hon wedyn i gefnogi eu cynigion ar gyfer safleoedd tai yn yr ardal.

Casgliadau

5.29 Ar sail ein hymchwil, daethom i'r casgliad felly y defnyddir y JHLAS gan yr holl bartïon sy'n ymwneud â'r broses gynllunio, ac mewn amrywiaeth o ffyrdd, megis ceisiadau cynllunio, apeliadau, paratoi'r cynllun datblygu lleol a monitro.

5.30 O ddiddymu'r gofyniad am JHLAS, bernir y byddai hynny'n cael effaith negyddol ar y canlynol:

- Cynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai mewn awdurdodau lleol ar draws Cymru;
- Y gallu i fonitro effeithiolrwydd polisïau'r cynllun CDLl ar gyflenwi tai;
- Cynyddu'r amser a'r gost a gymerir i ystyried ceisiadau cynllunio ac yn enwedig apeliadau lle mae'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn ystyriaeth perthnasol allweddol;
- Lleihau nifer y cartrefi newydd sy'n cael eu cyflenwi yng Nghymru, gyda chanlyniadau cymdeithasol, economaidd, ac amgylcheddol niweidiol.

6.0 CYMHARU ASESIADAU CYFLENWAD TIR AR GYFER TAI YN LLOEGR A'R ALBAN

6.1 Er mwyn ystyried rhinweddau a materion proses JHLAS Cymru, rydym wedi archwilio’r prosesau cyfatebol yn systemau Lloegr a'r Alban.

6.2 Mae'r adolygiad hwn yn darparu cyd-destun defnyddiol cyn ystyried opsiynau posib ar gyfer dyfodol y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) yng Nghymru.

Gofynion Polisi yn Lloegr

6.3 Mae Datganiad Polisi Cynllunio 3 Tai (Mehefin 2010) yn gofyn bod Awdurdodau Cynllunio Lleol (paragraff 7) yn **nodi a chynnal cyflenwad treigl pum mlynedd o dir ar gyfer tai, yn enwedig yng nghyswllt gwneud penderfyniadau cynllunio.**

6.4 Mae PPS3 yn rhoi rhywfaint o arweiniad ar y dull sydd i'w ddefnyddio wrth asesu safleoedd, ac mewn perthynas â pharatoi Dogfennau Datblygu Lleol, (paragraff 54), mae'n nodi:

> **Yn yr Asesiad Strategol o Argaeledd Tir ar gyfer Tai a/neu dystiolaeth berthnasol arall, dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddynodi digon o safleoedd penodol cyflawnadwy ar gyfer cyflenwi tai yn y pum mlynedd cyntaf. I cael eu hystyredi yn gyflawnadwy, ar adeg mabwysiadu'r Ddogfen Datblygu Lleol berthnasol, dylai safleoedd:**
>
> - **Fod ar Gael - mae'r safle ar gael nawr.**
> - **Bod yn Addas - mae'r safle’n cynnig lleoliad addas ar gyfer datblygu yn awr, a byddai’n cyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy, cymysg.**
> - **Bod yn Gyflawnadwy - mae gobaith rhesymol y bydd tai’n cael eu cyflenwi ar y safle o fewn pum mlynedd.**

6.5 Mae PPS3 yn mynd ymlaen i bwysleisio’r canlynol ym mharagraff 57:

> **Ar ôl nodi cyflenwad tir, dylid ei reoli mewn ffordd sy'n sicrhau y cynhelir cyflenwad parhaus o safleoedd cyflawnadwy am bum mlynedd h.y. o leiaf digon o safleoedd i gyflenwi'r gofynion tai yn ystod pum mlynedd nesaf y cynlluniau ar gyfer tai.**

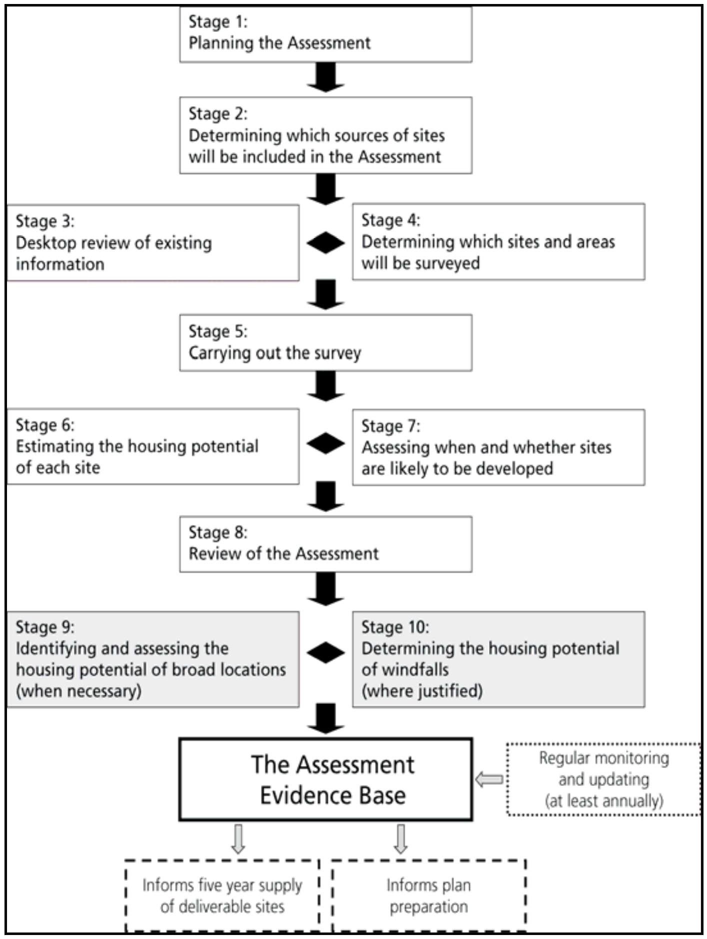
6.6 Er mwyn sicrhau'r sefyllfa hon, mae paragraff 60 yn nodi **y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol fonitro'r cyflenwad o safleoedd cyflawnadwy yn flynyddol, yng nghyswllt proses adolygu'r Adroddiad Monitro Blynyddol.**

6.7 Mae PPS3 yn nodi, fel yng Nghymru, ym mharagraff 71:

> **Lle nad oes modd i Awdurdodau Cynllunio Lleol ddangos cyflenwad pum mlynedd o safleoedd wedi ei ddiweddaru – er enghraifft, lle nad yw Dogfennau Datblygu Lleol wedi cael eu hadolygu i roi ystyriaeth i bolisïau yn y Datganiad Polisi Cynllunio hwn, neu os oes llai na phum mlynedd o gyflenwad o safleoedd cyflawnadwy – dylent ystyried ceisiadau cynllunio am dai yn ffafriol ..."**

Asesiad Strategol o Argaeledd Tir ar gyfer Tai: Canllawiau Arfer 2007.

6.8 Yn gryno, mae hwn yn nodi y cynhelir Asesiadau Strategol o Argaeledd Tir ar gyfer Tai gan ACLlau mewn partneriaeth â rhanddeiliaid allweddol eraill, ac mae'n golygu proses hir sy'n cynnwys y canlynol:



6.9 Mae proses yr asesiadau hyn yn sylfaenol wahanol i Gymru, gan ei bod yn gofyn bod yr holl ffynonellau cyflenwi posib yn cael eu nodi h.y. gan gynnwys safleoedd heb ganiatâd cynllunio. Wedyn ystyrir ac adolygir potensial tai pob safle posib. Mae allbwn yr astudiaethau yn cyfeirio'r cyflenwad pum mlynedd o safleoedd cyflawnadwy, a gall gynnwys safleoedd heb statws cynllunio ond a allai, yn ôl yr astudiaeth, gael eu datblygu o fewn 5, 10 neu 15 mlynedd. Fodd bynnag, penderfyniad pob ACLI wedyn yw sut maent yn ysgrifennu ac yn cynhyrchu eu hadroddiad cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Rôl ym maes Cynllunio

6.10 Oherwydd gofynion PPS3, defnyddir asesiadau o'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn helaeth yn y broses gynllunio, gan gynnwys ceisiadau cynllunio, hyrwyddiadau fframwaith datblygu lleol a sefyllfaoedd apelio.

6.11 Defnyddir hwy gan ACLlau, datblygwyr, ymgynghorwyr cynllunio ac eraill i'w cynorthwyo wrth ystyried cynigion cynllunio.

Adolygiad o Rinweddau a Phroblemau Proses Lloegr

6.12 Yn Lloegr, mae pob ACLl yn gyfrifol am gydlynu a chynhyrchu ei astudiaeth strategol ei hun, ac wedyn ei Adroddiad blynyddol ar y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai. Mae’r datganiadau cyflenwad 5 mlynedd o dir yn seiliedig ar y calendr ariannol ac maent flwyddyn ar ei ôl, gyda'r dyddiad cyhoeddi’n amrywio o awdurdod i awdurdod.

6.13 Un mater o bwys ar hyn o bryd yw nad yw llawer o awdurdodau lleol yn cyhoeddi nac yn cynnal asesiadau 5 mlynedd o gyflenwad tir. Y rheswm am hyn yw nad oes gofyniad rhagnodol am yr adroddiadau yn PPS3 nac mewn elfennau eraill o system gynllunio Lloegr. Nododd ymchwil yn 2010 gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol bod y sylw a roddir i adroddiadau cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai mewn ACLlau yn Lloegr yn anghyson iawn:

	Cyfanswm yr ACLlau a fu'n destun ymchwil	ACLlau <u>sydd â</u> gwybodaeth sy'n dangos bod ganddynt gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai	ACLlau <u>sydd heb</u> wybodaeth sy'n dangos bod ganddynt gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai
Pob ACLl sydd â chasgliadau ar gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai	**132**	**81**	**51**
liadau ar g**ACLl blaenoriaeth** sydd â chasgliadau ar gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai	**52**	**28**	**24**

ACLl nad ydynt yn flaenoriaeth sydd â chasgliadau ar gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai	**80**	**53**	**27**

6.14 Ar draws y 337 o awdurdodau, nodwyd casgliadau ar gyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai yn achos 132 o awdurdodau, sef 39.2% o awdurdodau Lloegr. Mewn awdurdodau lle nodwyd casgliadau ar gyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, cafwyd bod gan 61.4% (81) ohonynt bum mlynedd o gyflenwad o dir ar gyfer tai.

6.15 Gan nad oes unrhyw ganllawiau rhagnodol ar ffurf, cynnwys na dull cyfrifo cyflenwad tir, mae pob awdurdod yn cynhyrchu ei fersiwn ei hun o'r adroddiad 5 mlynedd ar y cyflenwad o dir. Mae hyn yn arwain at amrywiaeth mawr o ddogfennau gyda chynnwys, gweithdrefnau cyfrifo cyflenwad tir a manylder amrywiol iawn.

6.16 Mae'r sefyllfa hon yn creu problem bwysig, yn enwedig mewn apeliadau cynllunio lle gall fod anghydfod sylweddol rhwng yr apelydd a'r ACLl ynghylch y cyflenwad tir a aseswyd. Er y gallai fod yn bosib cytuno ar gyflenwad tir ar gyfer tai drwy ddatganiadau o dir cyffredin, yn ein profiad ni, yn aml mae rhaid treulio diwrnod neu ddau o ymchwiliad yn trafod cyflenwad tir ACLl ar gyfer tai yn unig mewn achosion apêl pwysig, gan ystyried pob safle tai'n fanwl.

6.17 Er mwyn ceisio mynd i'r afael â'r sefyllfa hon yn 2007, cyhoeddodd yr Arolygiaeth Gynllunio yn Lloegr nodiadau canllaw i arolygwyr ar sut i asesu asesiadau o'r cyflenwad 5 mlynedd o dir a baratowyd gan ACLlau ac apelyddion. Yn benodol, roedd yn darparu canllawiau ar y dull i'w ddefnyddio h.y. dull gweddilliol a'r opsiynau ar gyfer defnyddio naill ai gofynion tai sydd eisoes yn bodoli neu rai sy'n dod i'r amlwg yn y Cynllun Datblygu. Roedd hefyd yn rhoi canllawiau ar y cynnydd roedd rhaid i safleoedd fod wedi ei wneud trwy'r system gynllunio er mwyn cael eu cynnwys yn ddilys yn y cyflenwad tir 5 mlynedd. Helpodd y nodyn hwn i

gyfyngu ar y dadleuon yn yr Ymchwiliad. Fodd bynnag, yn ein profiad ni, aethom ati o hyd i baratoi proflenni penodol ar wahân a rhoi tystiolaeth ar faterion cyflenwad tir mewn Ymchwiliadau lle roedd hyn yn berthnasol am ddiwrnod neu fwy.

6.18 Er enghraifft, mewn apêl lle buom yn gweithredu ar ran yr apelyddion yn Hen Ganolfan USAF, Upper Rissington, Cyngor Rhanbarthol Cotswold, (Cyfeirnod yr Arolygiaeth Gynllunio F1610/A/09/2112497/NWF), bu'n rhaid paratoi prawf arwyddocaol ar ffurf tystiolaeth yn ymdrin â'r asesiad 5 mlynedd o gyflenwad tir yn unig. Ar sail prawf y dystiolaeth, bu'r apelyddion yn ystyried ac yn adolygu pob un o'r safleoedd yn y cyflenwad tir a nodwyd gan y cyngor yn unol â'r profion "cyflawnadwyedd" a nodir yn PPS3 a chanllawiau'r arolygiaeth. Trwy'r broses hon, dangoswyd mai 3 blynedd yn unig o gyflenwad tir oedd gan yr ACLI, yn hytrach na'r 6 blynedd a nodwyd gan y Cyngor. Dadleuwyd am y dystiolaeth hon am ddiwrnod a hanner yn yr ymchwiliad. O ganlyniad i'r diffyg cyflenwad tir 5 mlynedd, ynghyd ag ystyriaethau perthnasol arwyddocaol eraill, caniatawyd yr apêl gan yr Ysgrifennydd Gwladol.

6.19 Yn dilyn yr apêl uchod, ym mis Gorffennaf 2010, dirymwyd y canllawiau gan yr Ysgrifennydd Gwladol presennol gan eu bod yn cynnwys cyfeiriadau at y Strategaethau Gofodol Rhanbarthol. O ganlyniad, mae dadleuon am y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai mewn ymchwiliadau bellach yn fwy cynhennus nag erioed, gyda dadlau sylweddol ynghylch y fethodoleg a sut mae asesu cyflawnadwyedd neu ddiffyg cyflawnadwyedd safleoedd ar y cyd ac yn unigol.

6.20 Mae diffyg methodoleg glir a chyson a dogfen arweiniad ar gyfer paratoi asesiadau cyflenwad tir 5 mlynedd yn wendid allweddol yn system gynllunio Lloegr.

Asesiadau o'r Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai yn yr Alban

6.21 Cyflwynir mynegiant polisi cynllunio y llywodraeth ym Mholisi Cynllunio'r Alban (SPP). Mae'r ddogfen hon yn adlewyrchu'r datganiad unigol o arweiniad polisi a ddarperir gan Bolisi Cynllunio Cymru.

Polisi Cynllunio'r Alban 2010

6.22 Ym Mharagraff 75 (Tudalen 15), mae Polisi Cynllunio'r Alban yn datgan:

> **"Dylid cynnal cyflenwad o dir effeithiol am o leiaf 5 mlynedd bob amser i sicrhau cyflenwad hael parhaus o dir ar gyfer adeiladu tai. Dylai awdurdodau cynllunio reoli'r cyflenwad tir drwy'r archwiliad blynyddol o dir ar gyfer tai, a baratoir ar y cyd â darparwyr tai a seilwaith. Dylid defnyddio'r archwiliad o dir ar gyfer tai i fonitro argaeledd safleoedd effeithiol, cynnydd y safleoedd trwy'r broses gynllunio, a lefelau cwblhau tai. Dylai cynlluniau datblygu nodi sbardunau ar gyfer rhyddhau cyfnodau safleoedd effeithiol yn y dyfodol, megis ble mae'r archwiliad o dir ar gyfer tai neu gynllun gweithredu'r rhaglen ddatblygu yn nodi nad oes cyflenwad 5 mlynedd o dir effeithiol yn cael ei gynnal. Darperir mwy o wybodaeth am archwiliadau tir ar gyfer tai a'r cyflenwad tir effeithiol ar gyfer tai yn y Nodyn Cyngor Cynllunio ar Dai Fforddiadwy ac Archwiliadau Tir ar gyfer Tai."**

6.23 Mae Polisi Cynllunio'r Alban felly yn pennu gofynion polisi tebyg iawn i PPS3 a Pholisi Cynllunio Cymru.

Nodyn Cyngor Cynllunio 2/2010: Tai Fforddiadwy ac Archwiliadau Tir ar gyfer Tai.

6.24 Mae'r ddogfen hon, fel TAN1 yn achos Polisi Cynllunio Cymru, yn rhoi canllawiau manwl ar gynhyrchu Archwiliadau Tir ar gyfer Tai (HLA). Mae'n cynghori bod gan HLA ddwy swyddogaeth allweddol, sef:

1. **Dangos argaeledd tir effeithiol digonol i fodloni'r gofyniad am bum mlynedd o gyflenwad parhaus; a**

2. Rhoi cipolwg ar faint o dir sydd ar gael ar gyfer adeiladu tai ar unrhyw adeg benodol (PAN 2 / 2010).

6.25 Paratoir pob HLA gan yr awdurdod unigol, ac er bod PAN2/2010 yn annog cyfranogiad rhanddeiliaid perthnasol, nid oes unrhyw ofyniad ffurfiol i wneud hynny.

6.26 Yn ôl PAN2/2010 mae'n ofynnol i bob HLA gynnwys gwybodaeth berthnasol am y cyflenwad tir sefydledig ac effeithiol ar gyfer tai.

6.27 Yn ôl PAN2/2010 mae'n ofynnol i'r archwiliadau gynnwys:

- **yr holl dir â chaniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl, gan gynnwys y lle sy'n weddill ar safleoedd lle mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo;**
- **tir a ddyrannwyd ar gyfer datblygiad preswyl (gan gynnwys elfen tai preswyl unrhyw ddatblygiad defnydd cymysg) mewn cynlluniau datblygu mabwysiedig (CDLl); a**
- **thir arall y cytunwyd bod iddo botensial preswyl, megis tir a nodwyd ar gyfer tai mewn CDLlau arfaethedig neu a aseswyd fel tir priodol ar gyfer tai yn dilyn astudiaeth capasiti trefol (PAN 2/2010).**

6.28 Mae PAN 2/2010 (Paragraff 52, Tudalen 16) yn cynghori y dylai awdurdodau lleol ddefnyddio ystod o newidynnau mewn archwiliad, gan gynnwys cyfeirnod safle unigryw, arwynebedd y safle, capasiti'r safle, perchnogaeth y safle, statws cynllunio'r safle, cyfraddau cwblhau blynyddol, statws tir glas neu lwyd y tir, a yw'n hapsafle, a'r math o dai a ddarperir.

6.29 Fel yn achos TAN1, er mwyn asesu safle neu ran o safle fel un effeithiol a'i gynnwys yn y cyflenwad tir 5 mlynedd, mae PAN 2/2010 (Paragraff 55, Tudalen 17) yn gofyn bod modd datblygu'r safle ar gyfer tai, ac nad oes cyfyngiadau arno h.y. perchnogaeth; ffisegol; halogiad; diffyg cyllid; marchnadwyedd; seilwaith; defnydd tir.

Rôl ym maes Cynllunio

6.30 Defnyddir dogfennau HLA yn eang ar draws system gynllunio'r Alban. Gan bwysleisio eu rôl, cyhoeddodd Llywodraeth yr Alban lythyr yn ddiweddar (dyddiedig 29 Hydref 2010) yn tynnu sylw at bwysigrwydd darparu cyflenwad hyblyg o dir ar gyfer tai o dan yr amodau economaidd presennol, gan nodi:

> **Yn yr hinsawdd economaidd ar ei newydd wedd, bydd cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd effeithiol ... yn gofyn am hyblygrwydd ac agwedd realistig. Efallai y bydd rhaid ailasesu cyfyngiadau ac ailystyried "cyflawnadwyedd" safle.**

6.31 Mae'r llythyr yn mynd ymlaen i nodi y disgwylir i awdurdodau cynllunio gymryd camau i gydymffurfio â SPP lle bo amgylchiadau sy'n effeithio ar safleoedd yn golygu nad oes cyflenwad 5 mlynedd o dir effeithiol ar gyfer tai ar gael bellach. Mae'r llythyr yn nodi bod dogfennau HLA yn arf y gellir eu defnyddio i gyflawni hyn drwy nodi safleoedd nad ydynt bellach yn effeithiol a thynnu sylw at yr angen i gyflwyno safleoedd newydd.

6.32 Maent hefyd yn arf defnyddiol i fesur cyflenwi safleoedd tai o safbwynt ACLlau a datblygwyr. Defnyddir archwiliadau tir ar gyfer tai mewn ceisiadau cynllunio i ystyried a oes diffyg neu gyflenwad dros ben. Lle bo diffyg, bydd hyn yn caniatáu i ACLlau a datblygwyr gymeradwyo safleoedd newydd er mwyn ymateb i'r diffyg a nodwyd.

6.33 Mae PAN 2/2010 yn cynghori bod dogfennau HLA yn ddefnyddiol i sefydliadau eraill megis Transport Scotland a Scottish Water, a chyrff eraill y mae datblygu tai yn effeithio ar eu gofynion adnoddau a'u penderfyniadau buddsoddi.

Adolygiad o Rinweddau a Phroblemau y Broses HLA yn yr Alban

6.34 Wrth i bob HLA cael ei baratoi gan bob ACLl, mae ffurf a chynnwys y dogfennau'n amrywio o Gyngor i Gyngor, ynghyd â rôl a lefel cyfranogiad rhanddeiliaid eraill.

6.35 O ganlyniad, un mater a nodwyd yw y gall dogfennau HLA gynnwys safleoedd hanesyddol, a ddyrannwyd drwy gynlluniau datblygu niferus ond sy'n dal heb eu cyflwyno. Mae hyn yn effeithio'n uniongyrchol ar eu cywirdeb. Mae hyn hefyd wedi cael effaith yn ystod y dirwasgiad, lle mae safleoedd hanesyddol a gynhwyswyd mewn dogfennau HLA wedi llesteirio'r gallu i gyflwyno safleoedd eraill, mwy cyflawnadwy.

6.36 Yn ogystal, mae gan y dogfennau HLA ddyddiadau gwaelodol amrywiol drwy gydol y flwyddyn, ac felly nid oes darlun cyson o gyflenwad ar draws yr Alban.

6.37 Cafwyd problemau hefyd gyda phrydlondeb dogfennau HLA. Gan adlewyrchu'r pryder hwn, nodir yn PAN 2/2010 (Paragraff 50, Tudalen 15):

> **Efallai y bydd rhaid newid y modd y mae awdurdodau lleol yn gweithio i gynhyrchu archwiliadau i adlewyrchu eu cyfranogiad mewn partneriaethau marchnad dai ac awdurdodau cynllunio datblygu strategol. Byddai cytundeb sefydliadau perthnasol i gymryd rhan ac ymateb yn amserol i'r ymgynghoriad, ac addasiadau i ofynion y llywodraeth ar gyfer dychweliadau ystadegol, yn helpu i leihau'r baich ychwanegol ar awdurdodau lleol, a dylid ystyried hyn yn erbyn gwerth gwell yr wybodaeth a gesglid.**

6.38 Yn nodweddiadol mae angen blwyddyn neu fwy i gynhyrchu HLA, er gwaethaf y ffaith nad oes adolygiad annibynnol o bob dogfen.

6.39 Ym mhrofiad ein swyddfa yng Nghaeredin, mae cywirdeb dogfennau HLA hefyd yn destun llawer o graffu a dadlau mewn Ymchwiliadau ar gyfer apeliadau cynllunio ac fel rhan o broses y Cynllun Datblygu.

Casgliadau

6.40 Fel yng Nghymru, mae systemau cynllunio'r Alban a Lloegr yn ei gwneud yn ofynnol i ACLlau gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, a lle cyfyd diffyg, bod ACLlau yn ystyried ceisiadau cynllunio'n ffafriol.

6.41 Mae'r Alban a Lloegr yn gosod y cyfrifoldeb o baratoi asesiadau cyflenwad tir 5 mlynedd ar ACLlau unigol. Er bod y ddwy wlad yn darparu canllawiau amrywiol ar gynnwys y dogfennau a'r broses gyffredinol, mae cynnwys y dogfennau yn amrywio'n sylweddol. Yn yr un modd, mae problemau o ran prydlondeb cynhyrchu'r dogfennau. Nodir hefyd nad oes adolygiad annibynnol o'r asesiadau cyflenwad tir, ac y gall fod dadleuon helaeth ynghylch cywirdeb y dogfennau yn ystod ceisiadau ac yn enwedig mewn apeliadau cynllunio.

7.0 ADOLYGIAD O GYNNWYS Y CYD-ASTUDIAETHAU ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI (JHLAS)

7.1 Rydym wedi adolygu astudiaethau dyddiad sylfaen 2009 drwy asesiad pen desg o'u cynnwys, eu fformat, lefel yr wybodaeth a gyflwynir a'u cydymffurfiaeth â gofynion TAN1. Rydym hefyd wedi ystyried eu cysondeb cyffredinol o ran arddull, cynnwys, darllenadwyedd a strwythur. Roedd y broses yn cynnwys rhestr wirio o faterion allweddol ac fe'i hatgynhyrchir yn **Atodiad 2**.

7.2 Yn ogystal, trwy'r Grwpiau Ffocws, gofynnwyd i gyfranogwyr adolygu astudiaethau amrywiol i ystyried eu cynnwys, i ddarparu sylwadau beirniadol a chadarnhaol, ac i nodi y strwythur a'r cynnwys maent yn eu ffafrio ar gyfer yr adroddiadau yn y dyfodol. (**Atodiad 3 - Crynodeb o Sesiynau'r Grwpiau Ffocws**).

7.3 Drwy'r broses hon, rydym wedi nodi nifer o themâu cyffredin sy'n ymwneud â strwythur, cynnwys a darllenadwyedd dogfennau JHLAS.

Strwythur yr Adroddiad

7.4 Mae'r adroddiadau JHLAS yn amrywio'n fawr o ran strwythur, cynnwys, arddull a fformat, yn enwedig rhwng y rhai a baratowyd ar gyfer Gogledd a De Cymru.

7.5 Nid oes tudalen gynnwys yn y rhan fwyaf o adroddiadau De Cymru, tra bod adroddiadau Gogledd Cymru yn darparu un o'r rhain. Yn gyson, mae diffyg crynodeb syml o ddiben, proses a chanfyddiadau allweddol yr adroddiadau ar ddechrau'r dogfennau.

7.6 Mae holl adroddiadau De Cymru'n nodi'r dyddiad sylfaen a'r dyddiad cyhoeddi. Fodd bynnag, nid yw rhai o adroddiadau Gogledd Cymru yn nodi'r dyddiad cyhoeddi ar y clawr blaen nac o fewn y ddogfen ei hun.

7.7 Mae proses y JHLAS yn cynnwys grŵp o randdeiliaid allweddol, ac mae'r holl adroddiadau JHLAS yn nodi'r gwahanol bartïon a wahoddwyd i roi sylwadau ar y dogfennau ar y clawr blaen. Fodd bynnag, nid yw'r adroddiadau yn cadarnhau a oedd y partïon hyn yn rhan weithredol o'r broses nac a ddaethant i'r sesiynau bord gron.

7.8 Mae anghysondebau yn strwythur yr adroddiadau rhwng ardaloedd pob awdurdod. Er enghraifft, teitl Adran 6 yn adroddiad Bro Morgannwg yw "Canlyniadau Cymharu", ond yng Ngwynedd, y teitl yw "Crynodeb".

7.9 Yn yr un modd, mae diffyg cysondeb wrth gyfeirio at dablau, graffiau, cyfrifiadau ac atodiadau. Cyfeirir at y tablau yn rhifiadol ac yn nhrefn yr wyddor, ond hefyd fel ffigurau a diagramau yn yr un ddogfen. (Gweler JHLAS Bwrdeistref Sirol Conwy er enghraifft).

Cynnwys a Darllenadwyedd

7.10 O'n hadolygiad pen desg, mae'n amlwg bod yr holl adroddiadau'n cyflwyno gofynion allweddol paragraffau 7.3 i 7.5 TAN1 mewn modd cyson o ran y canlynol:

- Categoreiddio safleoedd yn safleoedd sydd ar waith, categori 1, 2, 2*, 3i a 3ii.
- Cyflenwad tir 5 mlynedd a aseswyd, naill ai drwy'r dull gweddilliol, neu'r broses cwblhau yn y gorffennol.

7.11 O safbwynt darllenadwyedd, mae'n aml yn anodd dod o hyd i'r canfyddiad allweddol, sef sefyllfa’r cyflenwad tir 5 mlynedd, ym mhob adroddiad – yn bennaf oherwydd bod lleoliad a theitl yr adran berthnasol ar gyfer y canfyddiad hwn yn amrywio o adroddiad i adroddiad. Cadarnhawyd y sefyllfa hon gan ganfyddiadau sesiynau’r Grwpiau Ffocws hefyd.

7.12 Ym mharagraffau 7.6.2 a 7.6.3, mae TAN1 hefyd yn gofyn am wybodaeth am y canlynol:

- Nifer a chyfran y cartrefi marchnad a fforddiadwy.
- Nifer a chyfran y cartrefi a gwblhawyd ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol.
- Nifer a chyfran y cartrefi a gwblhawyd fesul math o dai h.y. fflatiau, tai neu eraill.
- Nifer y cartrefi a gwblhawyd ar safleoedd lle ceir perygl llifogydd.
- Y cyflenwad tir yn y dyfodol ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol.
- Y cyflenwad tir yn y dyfodol ar safleoedd lle ceir perygl llifogydd.

7.13 Rydym wedi nodi y darperir yr wybodaeth hon yn holl adroddiadau JHLAS sydd â dyddiad sylfaen yn 2009.

7.14 Mae'r JHLAS yn cynnwys rhestrau tai ar wahân ar gyfer tai preifat a daliadaethau fforddiadwy. Rhaid adolygu'r ddwy restr wahanol hon, felly, er mwyn cyfrifo sawl cartref sydd ar gael mewn un ardal.

7.15 Mae'r adroddiadau'n cynnwys mathau amrywiol o wybodaeth a gyflwynir mewn amrywiaeth o ffyrdd, gan gynnwys graffiau, tablau a siartiau cylch, pob un â lefelau gwahanol o wybodaeth a data o un adroddiad i'r nesaf. Er enghraifft, mae rhai adroddiadau'n cynnwys rhestrau o gartrefi a gwblhawyd yn y gorffennol a chyfanswm y cyflenwad tir yn ôl i 1991; mae eraill yn ei ddarparu ar gyfer y 5 mlynedd diwethaf, a rhai ddim o gwbl.

Fformatio

7.16 Ar y cyfan, mae fformat yr adroddiadau braidd yn amrywiol ac anghyson. Mae rhai adroddiadau'n cynnwys paragraffau wedi'u cyfiawnhau, ac eraill heb eu cyfiawnhau. Mae maint y ffont, arddulliau a'r bylchau rhwng llinellau hefyd yn amrywio o un adroddiad i'r nesaf.

Gwybodaeth Ddiangen

7.17 Mae TAN1 yn gofyn bod cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn monitro agweddau eraill ar y broses gynllunio, gan gynnwys y defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol a lefel y datblygiad ar safleoedd lle ceir perygl llifogydd. Mewn rhai achosion, nodir y darperir siartiau cylch yn dangos mai prin yw'r safleoedd, os oes rhai o gwbl, lle ceir perygl llifogydd. Gellid nodi hyn yn hwylus fel rhif neu ganran syml yn hytrach nag ar siartiau cylch.

7.18 Mewn rhai achosion, mae'r adroddiadau'n dyblygu'r un wybodaeth e.e. darperir cyfraddau cwblhau yn y gorffennol ar gyfer Torfaen yn astudiaeth dyddiad sylfaen 2009 ar wahân, ar dudalennau 11 a 12.

7.19 Mae pob adroddiad JHLAS cynnwys copi llawn o TAN1 a rhannau o Bolisi Cynllunio Cymru mewn atodiadau. Nid oes angen hyn, a gellid ei nodi fel cyfeiriad yn hawdd.

7.20 Mae adroddiadau JHLAS De Cymru yn cynnwys map diagramatig haniaethol yn dangos dosbarthiad safleoedd tai yn fras ar draws ardal yr astudiaeth. Fodd bynnag, oherwydd ei raddfa a'i natur haniaethol, nid yw'n darparu unrhyw wybodaeth ofodol mewn gwirionedd. Mae'r mapiau yn adroddiadau Gogledd Cymru ar sylfaen OS, sy'n darparu gwybodaeth ofodol gywirach a haws ei dehongli. Fodd bynnag, nid yw'r un o'r mapiau'n croesgyfeirio at safleoedd penodol yn y rhestrau mewn gwirionedd.

Canlyniadau'r Arolwg Ffôn

7.21 Mewn ymateb i gwestiwn 3, sef a yw'r adroddiadau JHLAS yn glir, yn gryno, ac yn gywir, roedd 56% o ACLlau o'r farn eu bod yn dderbyniol. Fodd bynnag, gwnaed sylwadau bod y dogfennau yn cynnwys gormod o destun, bod eu casgliadau'n aneglur a bod gormod o atodiadau. Roedd y 44% sy'n weddill o'r farn nad ydynt yn glir, ac y dylent fod yn fwy cryno, gan nodi casgliadau clir.

Casgliadau

7.22 O'r uchod, mae'n amlwg bod problemau gyda chynnwys, hygyrchedd a fformat adroddiadau JHLAS.

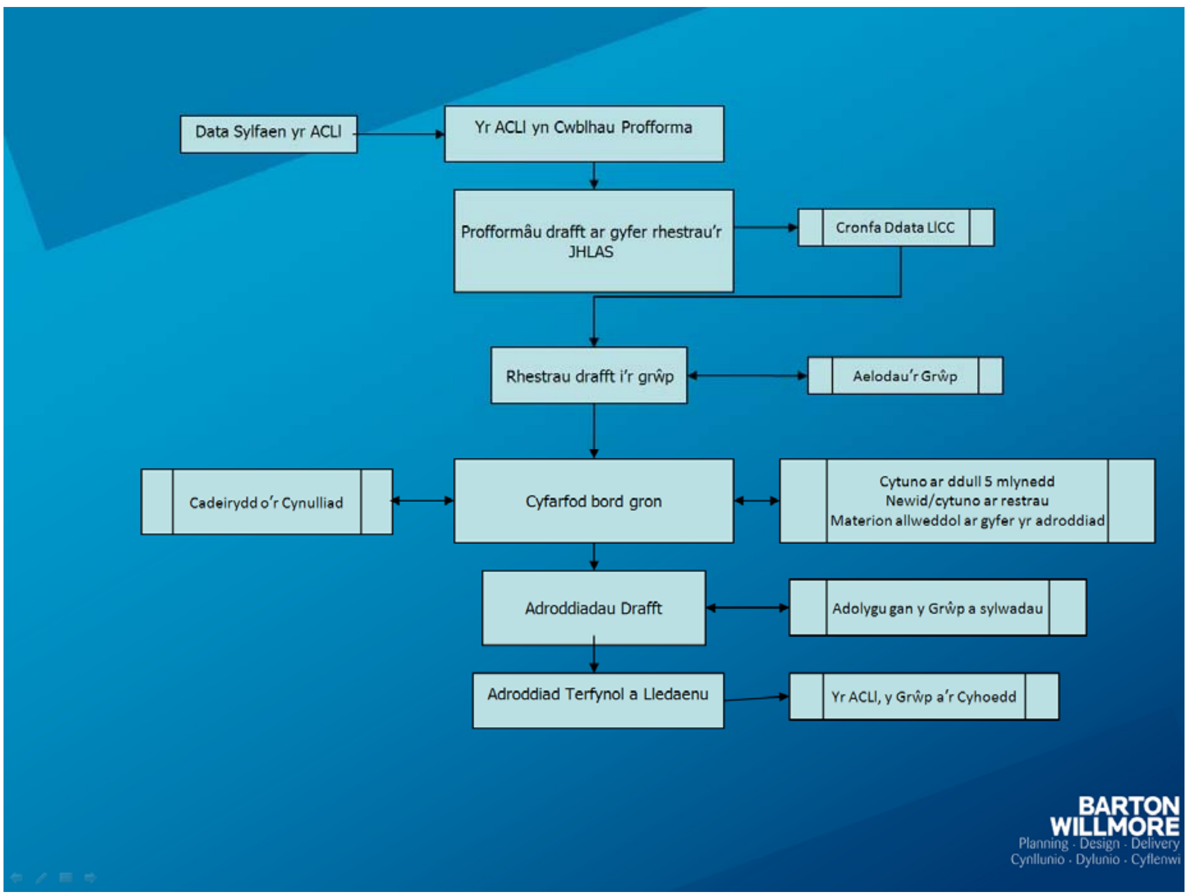
7.23 Yn Adran 11, 'Y Dyfodol', rydym yn gwneud argymhellion cynhwysfawr ar gynnwys, proses a chyfrifoldebau'r system JHLAS ar gyfer 2012 ymlaen.

8.0 PROSES Y CYD-ASTUDIAETHAU ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI (JHLAS)

8.1 Mae'r elfen hon o'r adroddiad yn archwilio dulliau pob un o’r 25 ACLl o baratoi'r astudiaethau, gan gynnwys y rôl a chwaraeir gan Lywodraeth Cymru a rhanddeiliaid eraill yn y broses.

8.2 Mewn adolygiad cychwynnol o broses Y JHLAS a nodir yn TAN1, mae'n ymddangos bod angen wyth cam o'r dechrau i'r diwedd, fel y gwelir yn y diagram isod:

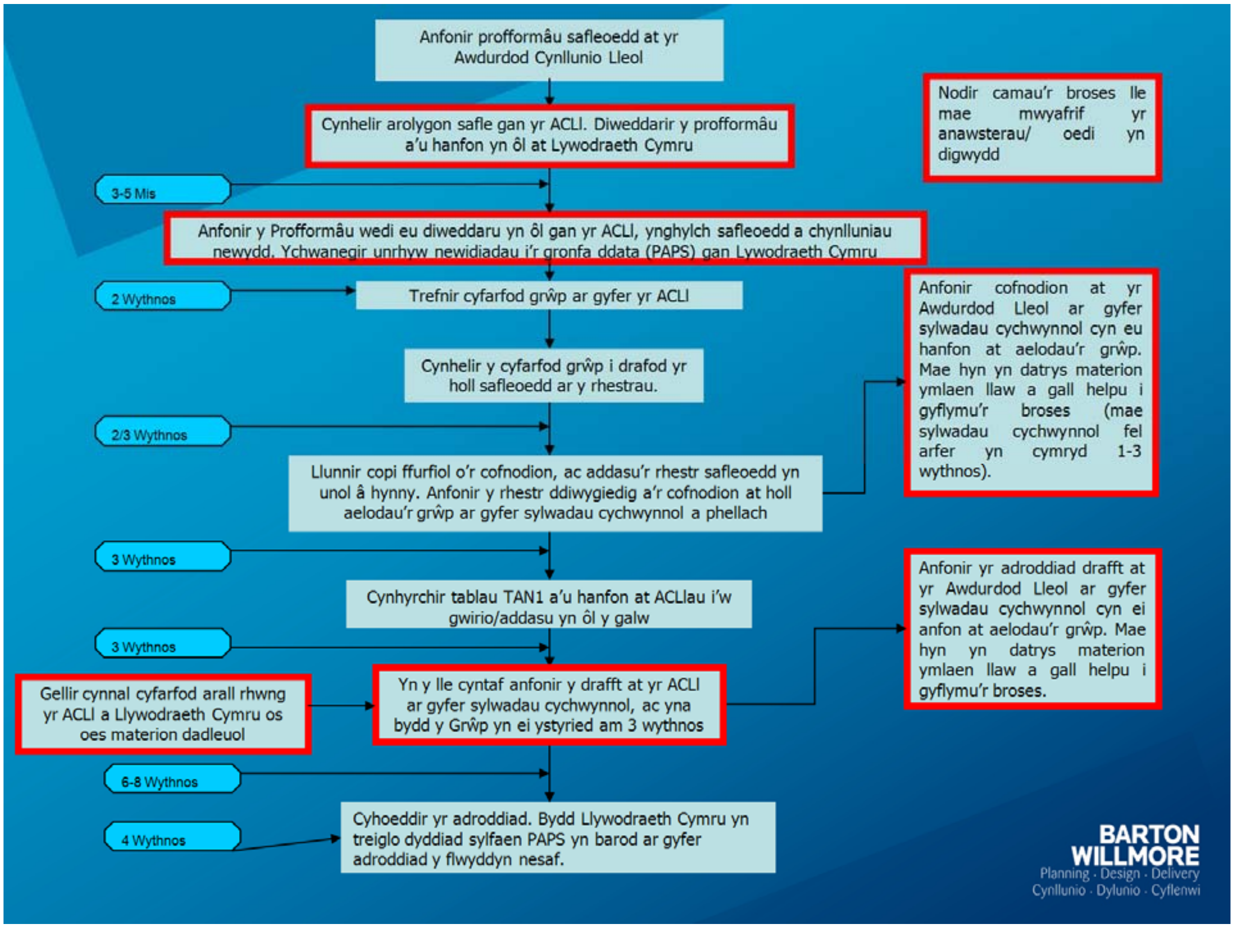
Diagram Llif yn unol â TAN1



8.3 Fodd bynnag, ar sail ein gwaith ymchwil, mewn gwirionedd mae’r broses yn cynnwys camau ychwanegol a ddaeth i'r amlwg trwy drafodaethau gyda'r ACLlau a Llywodraeth Cymru.

8.4 Mae'r union broses nodweddiadol a ddilynnir i gynhyrchu adroddiadau JHLAS fel a ganlyn:

Diagram Llif o'r Arfer Presennol



8.5 Mae hyd at 12 cam posib o'r gwaith paratoi cychwynnol i gyhoeddi'r dogfennau terfynol. Mae pob cam yn cyflwyno cyfnod pan allai oedi neu anghywirdeb effeithio ar y system, gan ddylanwadu ar amseroldeb a defnyddioldeb y dogfennau yn y pen draw.

Amseroldeb Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS)

8.6 Mae TAN1 yn pwysleisio ym mharagraff 6.1:

> **"Gall y cyflenwad tir ar gyfer tai newid yn gyflym ac mae'n bwysig felly bod yr Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn cael eu cynhyrchu'n flynyddol. Dylai'r holl astudiaethau ddefnyddio'r un dyddiad sylfaen sef 1**

Ebrill. Disgwylir i'r Grwpiau astudio gydweithio'n llawn i sicrhau y cyhoeddir yr astudiaeth o fewn 12 mis i'r dyddiad sylfaen hwn. Mae hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod gwybodaeth gywir am y cyflenwad tir ar gyfer tai, a nifer y tai sydd wedi'u cwblhau, ar gael i'w cynnwys yn Adroddiad Monitro Blynyddol y Cynllun Datblygu Lleol. Dylai aelodau'r Grwpiau sicrhau cytundeb gyda DEIN, sy'n cynnwys amserlen ar gyfer paratoi'r astudiaeth JHLA, fel y gellir dosbarthu adnoddau'n briodol wrth baratoi'r astudiaethau."

8.7 Darperir amserlen i gynhyrchu'r dogfennau JHLAS drwy gyfeirio at y dyddiad sylfaen a dyddiad cyhoeddi'r dogfennau, a dangosir hyn gan y sampl canlynol a gymerwyd o wefannau ACLlau:

Cyngor	Dyddiad sylfaen	Dyddiad Cyhoeddi	Amser a gymerwyd i gyhoeddi
Cyngor Blaenau Gwent	1 Ebrill 2007	Ebrill 2008	12 mis
CBS Pen-y-bont ar Ogwr	1 Ebrill 2009	Ebrill 2010	12 mis
Cyngor Sir Caerfyrddin	1 Ebrill 2009	Gorffennaf 2010	16 mis
Cyngor Sir Mynwy	1 Ebrill 2009	Ebrill 2010	12 mis
Cyngor Dinas Casnewydd	1 Ebrill 2008	Tachwedd 2009	19 mis
CBS Rhondda Cynon Taf	1 Ebrill 2007	Gorffennaf 2008	16 mis
Cyngor Bro Morgannwg	1 Ebrill 2009	Rhagfyr 2009	9 mis

8.8 Yn yr un modd, dyma sampl o adroddiadau JHLAS sydd â dyddiad sylfaen 1 Ebrill 2009:

Cyngor	Dyddiad sylfaen	Dyddiad Cyhoeddi	Amser a gymerwyd i gyhoeddi
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	1 Ebrill 2009	Ebrill 2010	12 mis
Cyngor Sir Caerfyrddin	1 Ebrill 2009	Gorffennaf 2010	16 mis
Cyngor Sir Ceredigion	1 Ebrill 2009	Mai 2010	13 mis
CBS Merthyr Tydfil	1 Ebrill 2009	Hydref 2009	7 mis
CBS Torfaen	1 Ebrill 2009	Rhagfyr 2009	9 mis

8.9 Mae'n amlwg o'r uchod y gall gymryd rhwng 7 a 19 mis i baratoi a chyhoeddi dogfennau JHLAS. Ymddengys bod eu hamseroldeb wedi gwella erbyn astudiaethau 2009. Fodd bynnag, mae gwybodaeth ansoddol a dderbyniwyd o'r grwpiau ffocws a'r holiaduron dros y ffôn wedi cadarnhau bod amseroldeb yn broblem hir-sefydlog yn achos JHLAS. Yn ogystal, mae dau awdurdod sydd heb gynhyrchu JHLAS ers 2 flynedd

oherwydd diffyg adnoddau ymddangosiadol a methiant cyffredinol i gytuno ar y dogfennau JHLAS perthnasol a'u cwblhau.

8.10 Mae problemau, felly, yn y broses JHLAS sy'n cael effaith andwyol ar amseroldeb yr adroddiadau. Rhaid mynd i'r afael â hyn os yw gofynion TAN1 a rheoliadau'r CDLl i gael eu cyflawni yn y dyfodol h.y. cynhyrchu adroddiadau blynyddol o fewn 12 mis i'r dyddiad sylfaen.

Proses y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS)

8.11 Yng ngoleuni'r sefyllfa hon, rydym yn archwilio pob cam o broses y JHLAS i nodi ble ceir oedi sylweddol ac i ystyried sut gellid lleihau'r oedi hwn yn y dyfodol.

Cam 1 Profformâu Safleoedd i ACLlau

8.12 Ar ddechrau'r broses, mae TAN1 yn gofyn bod Llywodraeth Cymru yn cyflwyno profformâu i bob ACLl. Dylid diweddaru'r profformâu ar gyfer pob blwyddyn a phob safle, a dylid cofnodi unrhyw safleoedd newydd y rhoddwyd caniatâd iddynt ers y JHLAS diwethaf ar brofformâu newydd.

Cam 2 Cwblhau Profformâu yn yr ACLlau

8.13 Mae pob ACLl yn cynnal ei gronfa ddata ei hun o ganiatâd cynllunio a roddwyd a rhestrau argaeledd tir penodol ar gyfer tai. Trwy'r holiaduron ffôn a'r grwpiau ffocws, rydym wedi nodi'r canlynol:

- Cynhelir cronfeydd data drwy gydol y flwyddyn gan bersonél yn nhîm y cynllun lleol er mwyn cadw'r data cyflenwad tir yn gyfredol o fewn yr awdurdod.
- Yn nodweddiadol, mae cronfeydd data ynghlwm wrth broses Rheoli Datblygu'r ACLl, ynghyd ag offer monitro A106 mewn rhai achosion.
- Mae'r rhan fwyaf o ACLlau yn defnyddio cronfa ddata Access ar gyfer y broses hon.

- Mae wyth awdurdod cynllunio lleol yn defnyddio offeryn a ddatblygwyd gan Mike Gatehouse i gwblhau a diweddaru profformâu ar gyfer pob safle presennol a phrofformâu newydd ar gyfer unrhyw safleoedd newydd. Mae awdurdodau eraill yn rhedeg eu systemau eu hunain trwy gyfuniad o daenlenni (Excel) neu gronfeydd data (Access yn bennaf).

8.14 Mae 64% o'r ACLlau yn defnyddio eu cronfeydd data eu hunain i gynhyrchu profformâu newydd ar bapur yn hytrach na chwblhau profformâu printiedig Llywodraeth Cymru â llaw. Mae'r 36% arall fel arfer yn cyflawni'r broses gyfan hon â llaw.

8.15 Mae pob ACLl yn arolygu pob safle yn y system i ddiweddaru'r profformâu o ran nifer y cartrefi a adeiladwyd ers y JHLAS diwethaf, nifer yr unedau sydd ar waith a nifer yr unedau sy'n weddill. Cynhelir gwiriadau eraill hefyd ar safleoedd nad ydynt wedi cychwyn o ran gwirio a yw cyfyngiadau safle ac ati wedi eu datrys.

8.16 Nid oes dim ACLlau yn dibynnu ar Gofrestr Rheoli Adeiladu'r Awdurdod Lleol oherwydd nad yw hon bellach yn cofnodi'r holl gartrefi a gwblhawyd o ganlyniad i breifateiddio Rheoli Adeiladu ac oherwydd bod rheoliadau adeiladu yn dosbarthu tai a gwblhawyd mewn modd gwahanol i'r broses gynllunio.

8.17 Mae'r amser a gymerir i arolygu'r safleoedd yn amrywio o awdurdod i awdurdod. Er enghraifft, mae Torfaen yn arolygu eu safleoedd o fewn 5 niwrnod, tra gall gymryd 3-5 mis i gwblhau'r gwaith yn Rhondda Cynon Taf. Mae'r amser a gymerir i gwblhau'r arolygon yn dibynnu ar yr adnoddau sydd ar gael, maint pob awdurdod ac a yw'r arolygon JHLAS yn cael eu cyflawni dros gyfnod dwys, neu'n cael eu gwneud fesul tipyn ochr yn ochr â gofynion gwaith eraill swyddogion. Mae'r sefyllfa hon yr un fath mewn awdurdodau eraill, a dyma'r canlyniadau cyffredinol:

Nifer yr Wythnosau i Gwblhau Arolygon a Dychweliadau Profformâu								
1	2	3	4	5	6	7	8	12
4%	32%	20%	8%	12%	8%	8%	4%	4%

8.18 Mae ardaloedd gwledig yn dibynnu'n drwm ar lawer o safleoedd bychain (llai na 5 annedd) i ddiwallu eu gofynion tai 5 mlynedd. O ganlyniad, mae ardaloedd megis Ceredigion, Powys a Sir Benfro'n arolygu pob safle sydd â chaniatâd cynllunio ar gyfer proses y JHLAS h.y. pob safle 1 annedd neu fwy. Mae hyn yn amlwg yn faich sylweddol ac yn gofyn am gryn adnoddau, ond nododd yr awdurdodau perthnasol nad oedd dewis arall o ystyried pwysigrwydd safleoedd bach yn y cyflenwad tir cyffredinol.

8.19 Unwaith y bydd y profformâu newydd wedi'u cwblhau, caiff y data ei fewnbynnu i gronfa ddata pob ACLl, ac yna cyflwynir profformâu terfynol newydd i Lywodraeth Cymru ar bapur ac yn achlysurol drwy e-bost.

Cam 3 Coladu Profformâu a Rhestrau Drafft

8.20 Pan dderbynnir y profformâu gan Lywodraeth Cymru, bydd un person yng Ngogledd a De Cymru yn adolygu'r cronfeydd data o safleoedd ar gyfer pob ACLl, gan fewnbynnu unrhyw newidiadau i safleoedd sy'n bodoli eisoes ac ychwanegu safleoedd newydd at system gronfa ddata Llywodraeth Cymru - PAPs - â llaw. Deellir bod PAPs wedi'i ddylunio fel bod modd ei uwchraddio i alluogi pob ACLl i fewnbynnu eu data'n uniongyrchol i'r gronfa ddata ac felly ddileu'r angen am fewnbynnu data â llaw. Fodd bynnag, ni chyflawnwyd yr uwchraddio hwn.

8.21 Mae'r broses bresennol hon yn amlwg yn llafurus ac yn cymryd amser. Yn dibynnu ar raddfa a nifer y newidiadau, gall y broses hon gymryd rhwng 1 a 3 wythnos i'w chwblhau ar gyfer pob JHLAS. Yn ogystal, drwy'r broses o fewnbynnu â llaw, mae'n anochel y gellid cynnwys gwallau yn y data, pa mor drylwyr neu drefnus bynnag yw'r broses.

8.22 Mater sylweddol mewn rhai ACLlau yw nad yw'r profformâu wedi'u cwblhau'n llawn neu'n gywir, gan arwain at fylchau mewn elfennau data

hanfodol. Mae hyn yn golygu bod rhaid i Lywodraeth Cymru nodi hyn a cheisio mynd i'r afael â'r mater gyda'r ACLl, gan achosi oedi pellach unwaith eto.

8.23 Fodd bynnag, wedi i brofforma pob safle gael ei chynnwys a'i gwirio, mae Llywodraeth Cymru yn paratoi ac yn cyhoeddi rhestrau drafft 5 mlynedd o'r cyflenwad tir i'w hadolygu i bob ACLl drwy ebost, fel arfer ar ffurf PDF.

8.24 Mae 88% o awdurdodau'n adolygu'r rhestrau drafft, gan arwain at fân newidiadau i gywiro anghywirdebau, camgymeriadau teipio, neu i gwblhau meysydd data sydd ar goll. Nid yw'r awdurdodau eraill yn adolygu'r rhestrau drafft, gan adael y gwaith gwirio tan y cyfarfod bord gron. Unwaith y cytunir ar y rhestrau drafft gyda'r ACLl, fe'u cyflwynir i aelodau eraill y grŵp, h.y. HBF.

8.25 Mae'r broses felly'n galw am drafod data sylweddol ddwy, neu weithiau dair, gwaith, ac yn gofyn am fewnbwn/newidiadau helaeth â llaw i ddata, gan arwain at gamgymeriadau dynol anochel.

Cam 4 Trefnu Cyfarfodydd Grŵp

8.26 Mae Llywodraeth Cymru'n trefnu cyfarfodydd grŵp drwy ebost. Fel arfer, trefnir y rhain 2-3 mis cyn rhyddhau'r rhestrau drafft ar gyfer pob JHLAS er mwyn osgoi gwrthdaro dyddiadau. Cynhelir cyfarfod ar gyfer pob JHLAS.

8.27 Mae'n amlwg bod problemau weithiau wrth drefnu'r cyfarfodydd grŵp. Mae cyfuniad o ffactorau yn achosi hyn, gan gynnwys ymrwymiadau sy'n bodoli eisoes, llwyth gwaith ACLlau, yn enwedig o ran paratoi CDLlau, ac mewn rhai achosion, dim digon o rybudd i drefnu cyfarfod.

8.28 Yn ôl y cyfweliadau ffôn a'r grwpiau ffocws, mae awydd cryf i drefnu a phennu dyddiadau ar gyfer y cam hwn cyn gynted â phosib. Fodd bynnag, hyd yn oed ar ôl trefnu ymlaen llaw, cafwyd rhai achosion lle canslwyd y rhain gyda llai na mis o rybudd, ac wedyn cymerwyd mis arall neu fwy i

gynnal cyfarfodydd yn eu lle. Mae hyn yn anochel yn arwain at chwarter blwyddyn o oedi ym mhroses y JHLAS, ac mae'n amhosib dal i fyny.

Cam 5 Cyfarfod Grŵp

8.29 Nodwyd y cyfarfod grŵp fel elfen hanfodol o'r broses bresennol gan bawb sy'n ymwneud â phroses y JHLAS. Mae 92% o'r ACLlau o'r farn bod y cyfarfodydd bord gron yn angenrheidiol er mwyn mynd i'r afael ag unrhyw broblemau a chytuno ar y rhestrau. Yn ogystal, mae 72% o'r farn y cynhelir y cyfarfodydd mewn modd effeithlon. Ategwyd hyn ymhellach gan ein trafodaethau yn y Grwpiau Ffocws a'r cyfarfodydd gydag HBF a datblygwyr.

8.30 Isod, edrychwn ar rôl pob rhanddeiliad yn y sesiynau bord gron.

Rôl ACLlau

8.31 Yn y sesiynau bord gron, mae'r ACLlau yn chwarae rôl allweddol, hanfodol.

8.32 Nododd 84% o awdurdodau eu bod yn nodweddiadol yn dod â ffeiliau sy'n ymwneud â'r JHLAS i'r cyfarfod, naill ai fersiwn electronig neu fersiwn bapur, yn cynnwys manylion am ganiatâd cynllunio, profformâu'r safleoedd a gwybodaeth berthnasol arall. Yn ogystal, mae llawer o ACLlau yn trafod gyda'u cydweithwyr Rheoli Datblygu, neu mae swyddogion priodol o'r adran honno yn mynychu proses y JHLAS i ddarparu gwybodaeth ychwanegol sy'n benodol i safleoedd. Mae'r nodweddion allweddol y mae'r ACLlau yn dod â nhw i'r cyfarfod bord gron yn cynnwys eu gwybodaeth am yr ardal leol, manylion caniatâd cynllunio a chyfyngiadau cyffredinol a phenodol ar safleoedd.

8.33 Mae'r parodrwydd hwn yn hanfodol i sicrhau bod digon o wybodaeth ar gael yn y cyfarfod i ymateb i unrhyw ymholiadau ynghylch cyflawnadwyedd neu statws cynllunio unrhyw safleoedd yn y rhestrau drafft. Mewn nifer

cyfyngedig o achosion, nid yw rhai ACLlau wedi paratoi'n ddigonol neu maent heb wybodaeth allweddol ar statws cynllunio safleoedd ar y rhestrau, cyfraddau adeiladu a ragwelir neu faterion allweddol eraill penodol i safleoedd. Mae hyn yn achosi oedi gan na ellir datrys ymholiadau yn y cyfarfod.

Rôl Llywodraeth Cymru

8.34 Yn Ne Cymru, mae Llywodraeth Cymru'n darparu dau swyddog i gadeirio, i gymryd nodiadau, ac i gytuno ar y rhestrau tai drafft a'r dull o gyfrifo'r cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai. Yng Ngogledd Cymru, dim ond un swyddog sydd ar gael, sy'n rhedeg ac yn cydlynu pob agwedd ar y dogfennau JHLAS.

8.35 Roedd 88% o'r ACLlau o'r farn bod Llywodraeth Cymru yn cyflawni rôl hanfodol drwy baratoi a chynhyrchu'r dogfennau JHLAS, yn enwedig cydlynu'r broses a rheoli data.

8.36 Fel arfer, bydd y cadeirydd yn mynd trwy'r holl safleoedd ar y rhestr. Bydd cyfle i aelodau'r grŵp holi unrhyw gwestiynau ynghylch unrhyw un o'r safleoedd, o ran statws cynllunio, cyflawnadwyedd, ffactorau penodol i safleoedd, neu gyflwr y farchnad ehangach. Drwy'r broses hon, mae swyddogion Llywodraeth Cymru yn hwyluso ac yn cyfryngu er mwyn dod i gytundeb cyffredin ar bob safle penodol yn y Rhestrau Drafft.

8.37 Mae ein gwaith ymchwil wedi dangos bod pob parti yn cydnabod bod y rôl ganoli Llywodraeth Cymru yn y sesiynau bord gron yn hanfodol i sicrhau cadernid ac effeithlonrwydd holl system y JHLAS.

8.38 Mae 76% o ACLlau o'r farn bod Llywodraeth Cymru'n ganolwr diduedd wrth baratoi a chynhyrchu'r dogfennau JHLAS, a bod y niwtraliaeth hon yn hanfodol bwysig. Nododd y gyfran sy'n weddill na all Llywodraeth Cymru fod yn ddiduedd bob amser oherwydd eu swyddogaethau dal a datblygu tir, ond eu bod yn ceisio bod mor ddiduedd ag y bo modd pan fydd

gwrthdaro posib yn codi. Nodwn, fodd bynnag, bod y mater hwn yn ymwneud â swyddogaethau blaenorol Awdurdod Datblygu Cymru ac Adran Tir Llywodraeth Cymru, sydd bellach fel ei gilydd wedi dod i ben.

8.39 Mae Llywodraeth Cymru yn gwneud popeth o fewn ei gallu i ddatrys gwrthdaro ac i ddyfarnu lle bo angen er mwyn cyrraedd sefyllfa gyffredin gytunedig, gan fod paragraff 7.2.2 TAN1 yn gofyn **“Dylai holl aelodau’r Grŵp gydweithio’n llawn i sicrhau bod materion ac anghytundebau yn cael eu datrys yn y cyfarfod.”** O ganlyniad, mae gofyniad dealledig i ddod i gytundeb cyffredin yn TAN1. Â'r canllawiau ymlaen i nodi, **“Ni cheir anghysondeb barn yn aml ond os digwydd hynny Llywodraeth Cynulliad Cymru (DEIN) fydd â’r gair olaf. Fodd bynnag mae gan aelodau’r Grŵp sy’n tynnu’n groes yr hawl i gofnodi eu barn.”**

8.40 Gan na fydd gan unrhyw aelod o'r grŵp astudio **"yr hawl i atal cyhoeddi'r adroddiad"** (para 7.6.4), gall hyn greu sefyllfaoedd lle nad oes modd datrys anghydfod, ac felly rhaid cyflwyno'r ddau safbwynt posib mewn adroddiad. Mae hyn yn arwain at asesiad amwys neu ansicr o'r sefyllfa cyflenwad tir.

8.41 Yn bwysicach, dywedwyd wrthym bod cyfarfodydd bord gron dilynol wedi bod yn angenrheidiol mewn rhai achosion cyfyngedig, yn enwedig o dan bwysau trwm i ddatblygu, oherwydd nad oedd modd cytuno ar faterion yn y sesiynau cyntaf. Yn ogystal, ar un achlysur, ceisiodd ACLl ddehongliad cyfreithiol o TAN1 gan Gwnsler, oherwydd materion heb eu datrys o sesiwn bord gron.

Rôl HBF

8.42 HBF sy'n cynrychioli'r prif fuddiannau adeiladu tai yn y cyfarfodydd bord gron. Mae aelodau HBF yn cyflenwi 80% o'r gwaith adeiladu tai newydd yng Nghymru. Fel rhan o'r broses, maent yn rhoi sylwadau lle bo'n briodol ar bob safle yn y rhestr o safbwynt eu haelodau. Cyfeirir y sylwadau hyn gan drafodaethau blaenorol gydag aelodau ar safleoedd penodol,

gwybodaeth bersonol am y safleoedd a dealltwriaeth gyffredinol HBF o'r diwydiant datblygu.

8.43 Ar sail sesiynau'r grwpiau ffocws, cyfweliadau dros y ffôn a thrafodaethau gyda'r diwydiant datblygu, mae consensws cryf bod cyfranogiad gweithgar, cyson HBF ledled Cymru ym mhroses y JHLAS yn hanfodol bwysig i ddarparu asesiad cadarn o'r cyflenwad tir ar gyfer tai. Yn wir, nododd ein gwaith ymchwil fod 68% o ACLlau yn credu bod cynnwys HBF, adeiladwyr tai a thirfeddianwyr yn hanfodol bwysig i gywirdeb ac effeithiolrwydd proses y JHLAS. Dywedodd y 32% sy'n weddill nad oedd HBF ac ati yn ychwanegu llawer at y broses, yn syml oherwydd bod yr ACLlau hyn mewn ardaloedd mwy gwledig lle mae pwysau datblygu a lefelau datblygiad yn llawer llai a mwy cyfyngedig nag ym mhrif ardaloedd trefol Cymru.

Rôl Datblygwyr a Thirfeddianwyr

8.44 Rydym wedi archwilio rôl a chyfraniad datblygwyr a pherchnogion tir ym mhroses y JHLAS. Ar sail hyn, rydym wedi nodi bod datblygwyr a thirfeddianwyr yn dewis lefel eu hymwneud â phroses y JHLAS. Yn benodol, mae datblygwyr a thirfeddianwyr yn cymryd rhan uniongyrchol ym mhroses y JHLAS mewn ardaloedd lle mae pwysau mawr i ddatblygu a llawer o ddiddordeb yn y maes. Felly, drwy'r holiaduron dros y ffôn ac yn ein cyfarfod gydag HBF a'u haelodau, rydym wedi nodi ei fod yn gyffredin iawn i dirfeddianwyr a datblygwyr chwarae rhan uniongyrchol yn y JHLAS canlynol:

- Sir Fynwy
- Casnewydd
- Torfaen (yn achlysurol)
- Rhondda Cynon Taf
- Caerffili
- Caerdydd
- Bro Morgannwg
- Abertawe

8.45 Prif ddiben cynnwys datblygwyr neu berchnogion tir yn y lleoliadau uchod yw fel eu bod yn gallu gwneud sylwadau uniongyrchol ar safleoedd y maent yn eu datblygu ar hyn o bryd. Yn y sefyllfa hon, mae'r datblygwyr yn darparu gwybodaeth uniongyrchol am eu safleoedd penodol, gan gadarnhau'r cyfraddau cyflenwi a ragwelir ac unrhyw faterion technegol neu farchnad a allai effeithio arnynt.

8.46 Mae ymwneud datblygwyr â phroses y JHLAS yn amrywio. Mewn rhai achosion byddant yn rhoi sylwadau ar safleoedd penodol drwy gynrychiolydd HBF er mwyn darparu'r wybodaeth ddiweddaraf ar gyfer proses y JHLAS (fel y nodwyd uchod). Fel arall, yn enwedig yn achos Caerdydd, Casnewydd ac Abertawe, mae datblygwyr yn aml yn chwarae rhan weithredol yn y cyfarfodydd bord gron.

Tirfeddianwyr Preifat

8.47 Anaml y bydd tirfeddianwyr preifat yn ymwneud â phroses y JHLAS. Y rheswm am hyn yw nad yw'r system wahodd na'r system gyffredinol yn cael eu hysbysebu'n eang y tu hwnt i aelodau presennol y grŵp, sef yr ACLI, HBF a'u haelodau. Nid yw tirfeddianwyr preifat yn nodweddiadol yn aelodau uniongyrchol o HBF, felly nid ydynt yn cael eu hysbysu am gyfarfodydd y JHLAS drwy HBF.

Aelodau o'r Cyhoedd

8.48 Nid yw aelodau o'r cyhoedd yn cymryd rhan yn y broses gan nad oes hysbysiadau na gwahoddiadau cyhoeddus yn system y JHLAS.

8.49 Fodd bynnag, nid ydym yn barnu bod hyn yn achosi unrhyw broblemau, gan fod y safleoedd a drafodir yn y broses naill ai eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio neu wedi'u cynnig/dyrannu ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu sy'n dod i'r amlwg neu sydd eisoes yn bodoli. Nid yw proses y JHLAS yn penderfynu a ddylai safleoedd gael eu datblygu – nid yw ond yn

trafod y cyfnod amser y gellid datblygu'r safleoedd cymwys oddi mewn iddo.

Cyrff Statudol a Darparwyr Seilwaith

8.50 Amlygodd ein gwaith ymchwil mai prin yw cyfranogiad cyrff statudol neu ddarparwyr seilwaith ym mhroses y JHLAS.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC)

8.51 Mae gan CCGC gyfrifoldeb sylweddol yng nghyswllt y Rheoliadau Cynefinoedd sydd, trwy'r gofyn am ddarparu Asesiadau Priodol, yn gallu cael effaith sylweddol ar geisiadau a dyraniadau cynllunio. Enghraifft o hyn yw'r sefyllfa ddiweddar yn Sir Gaerfyrddin a gogledd Abertawe yn Ardal Gadwraeth Arbennig (AGA) Moryd y Byrri. Yma mae nifer helaeth o geisiadau cynllunio a safleoedd a ddyrannwyd wedi bod yn destun oedi ac ataliwyd eu datblygu am bron 3 blynedd oherwydd pryderon ynghylch y cynigion datblygu a fyddai'n cael effaith niweidiol ar ansawdd dŵr yr AGA. O ganlyniad, mae hyn wedi effeithio ar gyflenwi datblygiadau tai yn yr ardal.

8.52 Fodd bynnag, er gwaethaf hyn, ni chwaraeodd CCGC ran uniongyrchol ym mhroses JHLAS Sir Gaerfyrddin yn ystod y cyfnod hwn. Yr ACLl oedd yr unig gorff oedd yn gyfrifol am ddarparu diweddariadau ar oblygiadau'r uchod ar yr adroddiadau JHLAS yn ystod y cyfnod hwn.

Asiantaeth yr Amgylchedd (AA)

8.53 Trwy ein hymchwil rydym wedi canfod nad yw AA yn cyfranogi ym mhroses y JHLAS. Bydd unrhyw safle ym mhroses y JHLAS yn elwa o ganiatâd cynllunio neu ddyraniad mewn Cynllun Datblygu. Bydd AA, felly, eisoes wedi cyflwyno sylwadau ac wedi gwneud argymhellion priodol ynghylch llifogydd afonydd/llanw neu faterion draeniad dŵr arwyneb. Nid yw diffyg

ymwneud uniongyrchol AA â phroses y JHLAS, felly, yn broblem sylfaenol sy'n effeithio ar ganlyniadau'r asesiadau cyflenwad tir.

Dŵr Cymru (DC)

8.54 Anaml iawn hefyd y bydd Dŵr Cymru yn rhan o broses y JHLAS. Fodd bynnag, gall materion ynghylch y gallu i gysylltu'n llwyddiannus â systemau dŵr yfadwy a draenio dŵr budr effeithio'n uniongyrchol ar gyflenwi tai ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio neu ddyraniadau Cynllun Datblygu sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiadau JHLAS. Eto, o dan amgylchiadau lle mae materion wedi codi, bu'r ACLl, HBF a Llywodraeth Cymru yn gyfrifol am nodi arwyddocâd y mater hwn o ran cyflenwi a darparu tai yn y JHLAS.

8.55 Er mai cyfyngedig yw ymwneud y partïon uchod â phroses y JHLAS, nid ymddengys bod hynny'n cael effaith niweidiol ar y broses, gan fod yr ACLl, HBF, Llywodraeth Cymru a chyfranogwyr eraill (datblygwyr) yn ddieithriad yn meddu ar ddigon o wybodaeth i ddelio ag unrhyw gwestiynau neu bwyntiau a all godi ar faterion y mae'r cyrff hyn yn ymwneud â hwy.

8.56 Fodd bynnag, nododd 68% o'r ACLlau y byddai ymwneud pellach gan y cyrff statudol o gymorth mawr, ac i'w ddymuno, yn enwedig lle bo materion strategol ynghylch llifogydd, draeniad neu garthffosiaeth yn codi, ac yn effeithio ar y gallu i gyflenwi safleoedd tai yn y JHLAS.

Cam 6 Cofnodion a Rhestrau Drafft i'r ACLl

8.57 Yn dilyn y cyfarfod, bydd Llywodraeth Cymru yn paratoi cofnodion a rhestrau drafft, gan gynnwys y newidiadau a drafodwyd ac y cytunwyd arnynt yng nghyfarfod y Grŵp, ac wedyn bydd yn eu hanfon at yr ACLl ar ebost, iddo gael eu hystyried a chytuno iddynt.

Cam 7 Cofnodion a Rhestrau Drafft Diwygiedig i Aelodau eraill y Grŵp

8.58 Unwaith mae'r ACLl wedi cytuno ar y cofnodion a'r rhestrau drafft, fe'u dosbarthir trwy ebost i aelodau eraill y grŵp ar gyfer sylwadau ac i'w hadolygu. Os bydd angen newidiadau pellach yn y cam hwn, caiff yr wybodaeth ei hailddosbarthu i'r ACLlau ar gyfer sylwadau a chytundeb.

8.59 Yn amlwg, gall y broses hon arwain at gyfres o ddiwygiadau cylchol i ddogfennau a rhestrau.

Cam 8 Cynhyrchu Tablau TAN1 a'u hanfon at ACLlau ar gyfer Sylwadau

8.60 Anfonir y tablau drafft sy'n cyfrifo'r cyflenwad tir ar gyfer tai a seiliwyd ar y dull gweddilliol a/neu gwblhau yn y gorffennol (yr enw ar y rhain yw Tablau TAN1) drwy ebost at yr ACLl ar gyfer sylwadau a chytundeb. Cyflawnir y cyfrifiadau ar sail y dull y cytunwyd arno yn y cyfarfod bord gron.

Cam 9 Anfon Adroddiad Drafft at yr ACLl ar gyfer Sylwadau

8.61 Mae Llywodraeth Cymru yn paratoi Adroddiad Drafft ar gyfer pob JHLAS sydd wedyn yn cael ei drosglwyddo i'r ACLl ar ebost ar gyfer sylwadau/cymeradwyaeth.

Cam 10 Anfon yr Adroddiad Drafft Diwygiedig a'r Tablau at Aelodau eraill y Grŵp

8.62 Wedyn cyflwynir yr adroddiad i aelodau eraill y grŵp h.y. HBF, datblygwyr a rhanddeiliaid eraill ar gyfer sylwadau. Caiff unrhyw sylwadau neu newidiadau eu hystyried, a lle bo'n briodol eu hymgorffori mewn adroddiad diwygiedig sydd wedyn yn cael ei drosglwyddo i'r ACLl ar gyfer sylwadau neu gymeradwyaeth. Afraid dweud y gallai'r broses hon ddigwydd ddwywaith neu fwy.

Cam 11 Posibilrwydd ail gyfarfod i Ddatrys Materion sy'n Weddill

8.63 Os bydd angen, ac os na ellir datrys materion trwy ohebiaeth, cynhelir ail gyfarfod i ddatrys y materion sy'n weddill. Mae hyn fel arfer yn ymdrin â'r holl bwyntiau terfynol. Fodd bynnag, mewn achosion cyfyngedig iawn ni fu modd cytuno ar adroddiad terfynol, ac o dan yr amgylchiadau hynny, mae'r adroddiad yn mynegi safbwyntiau gwahanol y rhanddeiliaid.

Cam 12 Cyhoeddi'r Adroddiad Cymeradwy Terfynol

8.64 Unwaith mae'r Grŵp wedi cytuno ar yr adroddiadau, fe'u cyhoeddir gan Lywodraeth Cymru.

Casgliadau

8.65 Ffactor allweddol o ran mater amseroldeb yw nad yw cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) yn cael eu paratoi'n unol ag amserlen lem a phroses rheoli llif gwaith rhwng yr ACLlau, rhanddeiliaid allweddol a Llywodraeth Cymru. Mae TAN1 yn gofyn yn benodol am gynhyrchu amserlen ar gyfer pob JHLAS, ond anaml iawn y digwydd hyn.

8.66 Mae proses y JHLAS ei hun hefyd yn ffactor cynradd sy'n cyfrannu at y diffyg amseroldeb mewn llawer o sefyllfaoedd. Yn y lle cyntaf nodwyd proses 8 cam, ond o ganiatáu ar gyfer golygu a newid ar wahanol adegau yn y broses, a chamau cyfamserol eraill, gwelsom y gallai fod yn broses 12 cam. O fewn y broses hon mae elfennau sylweddol o gasglu data llafurus, mewnbynnu data â llaw, a thrafod data ddwywaith. Mae'n hanfodol cyfyngu gymaint â phosib ar yr aneffeithlonrwydd hwn, ei leihau neu ei ddileu er mwyn cyflymu'r broses.

8.67 Mae'r canfyddiadau cychwynnol hyn wedi cael eu hategu gan yr ACLlau a rhanddeiliaid eraill sydd i gyd yn cyfeirio at natur hirfaith y broses o gasglu data a mewnbynnu/trafod data fel un o'r prif ffactorau sy'n cyfrannu at fethiant proses y JHLAS i fod yn amserol.

8.68 Ym mhob cam o'r broses lle ceir dogfennau drafft, mae hefyd yn arfer gennym geisio cymeradwyaeth i'r dogfennau gan yr ACLI dan sylw cyn eu cyflwyno i aelodau eraill y grŵp. Mae hyn yn golygu bod proses ychwanegol ar gyfer sylwadau ac adolygu ym mhob cam.

8.69 Mae meysydd eraill sy'n achosi oedi hefyd, a nodwyd yng nghyswllt trefnu cyfarfodydd, a'r amser a gymerir i drafod y rhestrau o safleoedd yn y cyfarfodydd.

8.70 Yn Adran 11, Y Dyfodol, rydym yn darparu argymhellion cynhwysfawr ar y broses yn y dyfodol a chyfrifoldebau trefniadol system y JHLAS o 2012 ymlaen.

9.0 CYWIRDEB YR ADRODDIADAU JHLAS

9.1 O safbwynt ansoddol pur, mae consensws cryf ymhlith holl ddefnyddwyr y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) fod yr adroddiadau a'r canfyddiadau yn gywir ac yn cyflwyno, yn gyffredinol, proses gadarn ar gyfer pennu'r cyflenwad tir ar gyfer tai ym mhob awdurdod yng Nghymru.

9.2 Yn hyn o beth mae 76% o ACLl yn credu bod y dogfennau JHLAS yn gywir yn eu hamcangyfrif o'r cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer eu hardal. Maent hefyd yn cydnabod mai amcan yn unig, a hynny ar adeg benodol, yw'r broses, ond ei bod fwy na thebyg cystal system ag y gall fod. Yn yr un modd, mae 68% yn credu bod JHLAS yn rhoi ystyriaeth gywir i gyfraddau adeiladu tebygol ar safleoedd datblygu, er bod y 32% arall yn credu bod sefyllfa bresennol y farchnad, a'r dirwasgiad, yn cael effaith niweidiol ar gywirdeb y cyflenwad tir. Mae'r mater hwn yn derbyn sylw yn ddiweddarach yn yr adran hon.

9.3 Mae 80% o ACLlau yn credu bod proses y JHLAS yn rhoi ystyriaeth gywir i faterion unigol sy'n ymwneud â'r gallu i gyflenwi safleoedd tai, gyda datganiadau megis y canlynol yn ategu hynny:

- Mae HBF yn bwysig iawn ac yn dod â hygrededd i ddatblygadwyedd safleoedd.
- Mae ymwneud datblygwyr preifat yn cyflenwi cywirdeb ar safleoedd adeiladu.
- Mae TAN1 a Llywodraeth Cymru yn sicrhau agwedd gyson.

9.4 Nododd 88% o ACLlau fod agwedd gyson Llywodraeth Cymru at gadeirio cyfarfodydd a chynhyrchu adroddiadau yn cael ei werthfawrogi'n fawr. Fodd bynnag, nododd y rhai a ymatebodd yn negyddol fod agendâu cystadleuol ACLlau sydd yn dymuno gwthio lefel eu cyflenwad tir i fyny ac HBF ac ati yn ceisio lleihau'r cyflenwad tir gymaint â phosib, yn gallu cael effaith niweidiol ar y broses.

9.5 Fodd bynnag, o safbwynt meintiol, er bod JHLAS wedi bod yn gonglfaen yn system gynllunio Cymru ers dechrau'r 1980au, ni chynhaliwyd ymchwil i weld a yw canlyniadau'r astudiaethau hyn yn gywir.

9.6 Os yw dogfennau JHLAS i fod yn offeryn effeithiol a chadarn yn y system gynllunio, mae angen iddynt gyflawni lefel resymol o gadernid a chywirdeb yn eu hasesiad o gyflenwad tai y dyfodol ledled Cymru.

9.7 Mae hyn yn bwysig oherwydd bod cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai, fel y nodwyd yn Adran 4, yn darparu ystyriaeth allweddol bwysig wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio, a hefyd yn rhan o'r sylfaen o dystiolaeth ar gyfer paratoi a monitro Cynlluniau Datblygu Lleol.

9.8 Os oes goramcangyfrif, er enghraifft, yn achos y cyflenwad 5 mlynedd, mae perygl na chyflenwir y tai angenrheidiol. Byddai hynny yn annerbyniol o ystyried y pwys mae Llywodraeth Cymru wedi ei roi ar ddiwallu anghenion tai y genedl.

9.9 Rydym felly wedi archwilio cywirdeb dogfennau JHLAS drwy edrych yn ôl, a chymharu'r cyfraddau cwblhau a ragfynegwyd ynddynt yn erbyn yr union gyfraddau cwblhau yn ystod yr un cyfnod.

9.10 Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod mai rhagamcanion yw'r adroddiadau JHLAS, a lunnir ar adeg benodol (ciplun) a'u bod felly wedi eu seilio ar yr wybodaeth orau sydd ar gael ar y pryd.

9.11 I adolygu cywirdeb JHLAS rydym wedi cymharu'r union gyfraddau cwblhau a gofnodwyd, fesul cylch o 5 mlynedd, yn erbyn y cyflenwad tir 5 mlynedd a amcangyfrifwyd mewn sampl o'r astudiaethau. Trwy wneud hynny rydym wedi gallu edrych ar y gwahaniaethau rhwng y cyflenwad tir 5 mlynedd a ragwelwyd ym mhob blwyddyn yn erbyn union nifer y cartrefi a gwblhawyd yn ystod y cyfnod hwnnw.

9.12 Gwaetha'r modd, oherwydd ad-drefnu llywodraeth leol yn ystod y cyfnod samplo, nid yw'r data gofynnol i gyd ar gael ar gyfer holl awdurdodau Cymru. Fodd bynnag, rydym wedi gallu crynhoi cyfres o ddata ar gyfer 10 awdurdod yn ystod y cyfnod 1991-2004/2005. Nid ydym wedi mynd y tu hwnt i'r cyfnod hwn, gan nad oedd union ddata cwblhau 2010 i gyd ar gael ar y pryd.

	Canran Cywirdeb													
	91/92	92/93	93/94	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05
Pen-y-bont ar Ogwr	-30%	-3%	13%	22%	-5%	7%	-3%	-18%	-12%	-12%	-15%	2%	-12%	-18%
Caerdydd	-17%	-9%	-9%	-7%	-4%	-2%	-3%	6%	18%	13%	26%	33%	23%	10%
Conwy	Data anghyflawn yn sgîl cyfuno awdurdodau ac arolygon bob dwy flynedd						15%	-4%	12%	39%	30%	-19%	-18%	-21%
Merthyr Tydfil	-11%	-14%	1%	-17%	-20%	-24%	-31%	-16%	-13%	27%	14%	25%	39%	31%
Sir Fynwy	18%	31%	30%	22%	64%	87%	51%	-6%	-9%	-7%	11%	19%	40%	97%
Dinas Casnewydd	-5%	-5%	18%	-1%	14%	5%	28%	-1%	10%	2%	8%	16%	23%	59%
Rhondda Cynon Taf	-25%	-21%	-5%	-4%	-20%	-14%	-12%	-1%	-8%	-6%	4%	4%	-30%	-54%
Torfaen	18%	8%	20%	46%	35%	-8%	-11%	-36%	-14%	-40%	-45%	-20%	8%	-24%
Bro Morgannwg	-4%	-16%	-9%	-7%	-10%	6%	20%	5%	13%	12%	0%	3%	-1%	-1%

Nodyn: Lle bo lefel y % yn bositif, mae union nifer y cartrefi a gwblhawyd yn ystod y 5 mlynedd yn uwch na'r cyflenwad tir 5 mlynedd a amcangyfrifwyd yn y JHLAS. Lle ceir lefel negyddol, roedd union nifer y cartrefi a gwblhawyd yn is nag amcangyfrifon y JHLAS.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

9.13 Yma mae lefel y cywirdeb yn amrywio o -30% i +22% rhwng 1991/92 a 2004/05, fodd bynnag, mae 10 mlynedd lle mae'r union gyfraddau cwblhau a rhagolygon y JHLAS o fewn lled gwall o 15%, ac yn wir yn achos 5

mlynedd, mae lled y gwall yn llai na 7%, ac yn disgyn mor isel â 2%. Mae hyn yn oddefiant rhesymol ac felly yn cadarnhau bod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn darparu asesiad cywir o gyflenwad tir i Ben-y-bont ar Ogwr. Mae'r lled mwy arwyddocaol yn y gwall yn digwydd yn gynnar yn y cyfnod, ar adeg pan yw'r adroddiadau JHLAS yn nodi bod problemau o ran cywirdeb y data cwblhau tai, ac yn wir roedd hynny yn destun ymchwiliad gan ystadegwyr y Swyddfa Gymreig ar y pryd. Yn fwy cyffredinol, nodwn fod gan ACLI Ogwr ac ACLI Pen-y-bont ar Ogwr wedi hynny, Gynllun Lleol a fabwysiadwyd yn y cyfnod hwn, a hefyd CDU oedd yn dod i'r amlwg ac a fabwysiadwyd yn y pen draw, a fyddai wedi helpu i sicrhau bod safleoedd tai yn cael eu cyflwyno fel y cynlluniwyd, er gwaethaf y cynnydd tebygol mewn hapsafleoedd ar y pryd yn ogystal.

Dinas a Sir Caerdydd

9.14 Yn achos Caerdydd, mae'r lefelau cywirdeb yn amrywio o -17% i +33% yn ystod y cyfnod. Fodd bynnag, ceir 8 mlynedd rhwng 1991 a 2000 lle mae lled y gwall yn 10% neu'n llai. Nodir bod y cywirdeb hwn yn cyd-ddigwydd â chyfnod gweithredol Cynllun Lleol Caerdydd, cynllun mabwysiedig a oedd yn dal mewn grym ar y pryd. Wedi 2001 mae lefel y cywirdeb yn gostwng, ac mae'n debygol bod hynny o ganlyniad i ganiatâd cynllunio ar hapsafleoedd ar gyfer datblygiadau mawr o randai yn bennaf, a'r diffyg Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

9.15 Nid ydym wedi gallu cwblhau'r dadansoddiad o 1991 – 1997 yn achos Conwy gan nad yw'r data angenrheidiol ar gael. Yn achos y blynyddoedd lle mae data ar gael, mae'r goddefiant fel arfer o fewn +-20%. Fodd bynnag, yn 2001 a 2002 roedd y lefelau cwblhau yn llawer uwch nag amcangyfrifon y JHLAS.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tydfil

9.16 Yn yr awdurdod hwn nid oes ond 5 mlynedd gwahanol lle mae'r cywirdeb yn fwy na +- 15%. Yn y blynyddoedd rhwng 1991 a 2000 nodir bod lefelau cwblhau yn y gorffennol yn is na'r rhai a ragwelwyd yn y JHLAS. Ers 2001 mae lefelau cwblhau yn y gorffennol wedi bod yn uwch na rhagolygon y JHLAS, o 14% hyd at bron 40%. Er mwyn esbonio'r cynnydd sydyn yn lefelau cwblhau yn 2001, nodir bod Cynllun Lleol Merthyr Tydfil wedi cael ei fabwysiadu ym mis Mai 1999, a fyddai yn sicr wedi bwydo safleoedd tai newydd i'r cyflenwad, a ddechreuodd ddod i'r amlwg fel cartrefi newydd a gwblhawyd o 2000. Ymddengys bod y safleoedd hyn wedi cael eu cynnig yn gynt na'r disgwyl yn y dogfennau JHLAS, o bosib gan adlewyrchu agor y llifddorau i'r galw a fu'n cronni.

Sir Fynwy

9.17 Canlyniadau Sir Fynwy sydd yn amrywio fwyaf o ran cywirdeb, gyda chywirdeb o fewn +- 30% am naw mlynedd, a'r cyfnod mwyaf cywir rhwng 1998 a 2003, lle ceir cywirdeb rhwng -6% a +19. Mae cysylltiad rhwng brig y lefelau cwblhau yn 95/96 a mabwysiadu Cynllun Lleol Bwrdeistref Mynwy, a ddaeth â thir newydd sylweddol ar gyfer tai i'r farchnad ddatblygu ar unwaith. Yn yr un modd yn 04/05 roedd y cyfnod hwn yn cyd-ddigwydd â chyhoeddi adroddiad yr Arolygydd ar y CDU a'r Newidiadau dilynol a Gynigiwyd, a gyflwynwyd gan y Cyngor wrth fabwysiadu CDU Sir Fynwy ym mis Mai 2006.

Cyngor Dinas Casnewydd

9.18 Yng Nghasnewydd, dim ond +- 5% yw lled y gwall rhwng 1991 a 1997, ac nid oes ond un amrywiad uwch, sef 14% yn 1995/6. Mae hefyd yn gywir o 1998/99 – 2002/3 gydag ystod o -1% i 16%. O 2003/04 mae tanamcangyfrif o 23% yn y JHLAS o'i gymharu â'r union lefelau cwblhau. Rydym wedi cael ein hysbysu mai'r rheswm am hynny yw cwblhau yn annisgwyl ar hapsafleoedd a chyflenwi tai newydd yn sgîl cyflwr cyffredinol yr economi ar y pryd. Hefyd o fewn y cyfnod hwn, roedd y CDU yn mynd rhagddo ac fe'i mabwysiadwyd. Byddai hynny wedi dod â mwy o safleoedd

i sefyllfa gynllunio ffafriol, gan olygu bod modd cymeradwyo a chyflenwi caniatâd cynllunio er mwyn ymateb i'r galw am dai.

Cyngor Rhondda Cynon Taf

9.19 Yn achos Rhondda Cynon Taf, ac eithrio'r ddwy flynedd gyntaf (1991-1992/93) mae lled y gwall yn isel, gyda 9 mlynedd yn sylweddol is nag ystod o 15%, gyda'r dogfennau JHLAS yn goramcangyfrif lefelau cwblhau o ryw fymryn. Yn achos 2003 a 2004 mae lled y gwall yn cynyddu'n sylweddol, gyda JHLAS yn tanamcangyfrif y lefelau cwblhau yn y cyfnod hwn.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen

9.20 Yn achos Torfaen mae'n amlwg bod amrywiad sylweddol yng nghywirdeb y JHLAS, gydag ystod o -45% i +46%. Y patrwm amlycaf, fodd bynnag, yw bod lefelau cwblhau yn y gorffennol wedi bod yn sylweddol is na'r amcangyfrifon a ddarparwyd yn yr adroddiadau JHLAS ers 1997 i 2005. Dengys hyn fod y dogfennau JHLAS wedi goramcangyfrif y cyflenwad tir ar draws y cyfnod hwn.

Cyngor Bro Morgannwg

9.21 Mae hwn yn ganlyniad eithriadol, gyda 9 mlynedd yn gywir hyd at led gwall o lai na 10%, 6 blynedd yn gywir hyd at lai na 5% a'r blynyddoedd diweddaraf yn gywir hyd at led gwall o 0% i 3%. Nodir y bu gan Fro Morgannwg, ar hyd y cyfnod, Gynlluniau Datblygu ar waith yn gyson, a fabwysiadwyd ymhen amser. Ni allwn ond damcaniaethu bod hyn wedi sicrhau lefel o gysondeb yn y penderfyniadau a wnaed ac wrth sicrhau argaeledd a chyflwyno tir addas ar gyfer tai trwy'r system gynllunio, gan gyfrannu at gywirdeb y dogfennau JHLAS.

Effaith Safleoedd Bychain

9.22 Mater y mae angen ei gydnabod yw bod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn asesu'r cyflenwad tir ar gyfer pob safle 10+ uned fesul safle (er bod rhai awdurdodau gwledig yn arolygu safleoedd 5+ uned). Mae'r dogfennau JHLAS yn llunio amcangyfrif ar gyfer lefelau cwblhau ar safleoedd bychain. Cyflawnir hyn trwy gymryd cyfartaledd lefelau cwblhau ar safleoedd bychain yn ystod y 5 neu'r 10 mlynedd diwethaf, a lluosi'r ffigur hwnnw gan 5. Ychwanegir y canlyniad at y cyflenwad o safleoedd mawr, gan ddarparu cyfanswm cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer safleoedd bach a mawr.

9.23 Gall safleoedd bychain fod yn elfen arwyddocaol yn y cyflenwad tir. Er enghraifft, yn Rhondda Cynon Taf safleoedd bychain sy'n cyfrif am bron 33% o'r cyflenwad a ragwelir mewn unrhyw gyfnod o 5 mlynedd oddi mewn i bob JHLAS. Yn wir, yn Rhondda Cynon Taf yn 2000-2004, safleoedd bychain oedd yn gyfrifol am rhwng 20% a 50% o'r union lefelau cwblhau mewn unrhyw flwyddyn benodol. Gwelwyd y sefyllfa hon yn ardaloedd awdurdodau eraill yn ogystal. Nid oes modd i gyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai ragfynegi'n gywir na chaniatáu ar gyfer codiad mor ddramatig yn lefelau cwblhau safleoedd bychain. Mae'r ffactor hwn, felly, yn debygol o fod wedi effeithio ar gywirdeb y JHLAS.

Effaith y Dirywiad Economaidd

9.24 Mater arwyddocaol y mae pawb sy'n ymwneud â chynllunio a chyflenwi tai (a datblygu cyffredinol) yn ei wynebu yw effaith yr argyfwng economaidd diweddar.

9.25 Mae ACLlau wedi nodi mai'r lefelau cwblhau tai a ragfynegir yn y JHLAS yw nifer yr eiddo mae datblygwyr yn rhagweld y byddant yn gallu eu gwerthu ar safleoedd penodol fesul mis, ac ar hyd blynyddoedd dilynol. O ganlyniad, maent yn adlewyrchu'r sefyllfa economaidd lawn cymaint â bod yn fynegiant o'r gallu i ddatblygu safleoedd yn ymarferol.

9.26 Mewn cyfnod o ffyniant economaidd, pan fo llawer o alw am dai newydd yn sgîl cyfoeth cyffredinol a benthyca hwylus, mae lefelau cwblhau tai yn uchel, e.e. 50 uned y flwyddyn ar bob safle.

9.27 Fodd bynnag, o dan y straen economaidd bresennol, mae galw isel yn y farchnad yn trosi'n gyfraddau adeiladu isel. Mae hynny'n golygu, hyd yn oed os oes caniatâd cynllunio ar gyfer 100 o gartrefi ar safle, na fydd y datblygwr ond yn rhyddhau digon o gartrefi o'r safle (h.y. lefelau cwblhau) i'r farchnad ar gyflymdra fydd yn golygu bod modd gwerthu'r eiddo (e.e. 30 uned y flwyddyn). Mae hyn yn arwain at ostwng cyfraddau adeiladu, er bod tir ar gael ar gyfer mwy o dai nag mae'r cyfraddau adeiladu yn eu cynhyrchu. Canlyniad hyn yw bod y cartrefi hynny na fyddant yn cael eu hadeiladu oherwydd diffyg galw yn y farchnad yn cael eu symud i gategori "3i" TAN1, heb gael eu cynnwys yn y cyflenwad tir 5 mlynedd. Lle digwydd hyn, mae'n lleihau'r cyflenwad tir 5 mlynedd sydd ar gael.

9.28 Er bod TAN1 yn caniatáu ar gyfer categori o safleoedd "2*", neilltuir y categori hwn yn benodol ar gyfer ardaloedd lle mae galw'r farchnad yn golygu bod datblygu yn annhebygol o fewn 5 mlynedd. Yn nodweddiadol, ceir diffyg galw hanesyddol yn y farchnad yn yr ardaloedd hyn, o'u cymharu ag ardaloedd eraill yn yr ACLl, e.e. pen uchaf Cwm Nedd/Dyffryn Lliw.

9.29 Mae rhai ACLlau wedi awgrymu y dylid ehangu categori "2*" fel bod modd cynnwys tai yno yn hytrach nag yn "3i" mewn sefyllfa lle mae diffyg galw yn y farchnad yn yr economi ehangach yn atal y cartrefi rhag cael eu cyflenwi, yn hytrach na chyfyngiadau ffisegol.

9.30 Fodd bynnag, wedi myfyrio ar y mater hwn, rydym ni o'r farn bod y pryderon a fynegwyd yn cyfateb yn fwy i ddisgwyliad pobl y bydd datblygu yn dychwelyd i'r lefelau uchel a welwyd cyn y dirwasgiad. Fodd bynnag, ar hyn o bryd, ac yn ystod y flwyddyn neu ddwy nesaf, rydym yn profi "normalrwydd newydd" mewn gweithgaredd datblygu h.y. allbwn datblygu

is, nad yw'n sefyllfa artiffisial, ond sydd yn wir yn adlewyrchu gweithgarwch is y farchnad ar hyn o bryd.

9.31 Yn amlwg, os nad yw datblygwyr yn adeiladu cynifer o dai oherwydd bod llai o alw yn y farchnad, byddai'n amhriodol anwybyddu'r sefyllfa hon. Mae hyn yn bwysig oherwydd bod Adolygiad Kate Barker ar y Cyflenwad Tir ar gyfer Tai (2004) i'r Trysorlys wedi nodi na all cynllunio greu marchnad.

9.32 Hefyd, os edrychwn ar hyn o safbwynt cyfnod yr ymchwydd eiddo, pan oedd cyfraddau datblygu yn sylweddol uwch, ni fuasai'n briodol yn y sefyllfa honno chwyddo ffigurau cwblhau y tu hwnt i'r rhai a nodwyd gan ddatblygwyr, gan y byddai hynny wedi anwybyddu'r angen i'r JHLAS roi sylw i alw a deinameg y farchnad.

9.33 Nid ydym yn credu, felly, y dylid ystyried y mater hwn yn fethiant ar ran y system JHLAS. Yn wir, diben JHLAS yw amcangyfrif argaeledd tir ar hyn o bryd, gan roi sylw i alw a deinameg y farchnad.

9.34 Ymhellach, petai mwy o achosion o gwblhau yn cael eu cynnwys yng nghategori 2*, yn sgîl tangyflenwi canfyddedig o'i gymharu â'r ffyniant economaidd blaenorol, byddai hynny'n anochel yn creu dadleuon a gwrthdaro ynghylch pa lefel o dai ychwanegol y dylid eu cynnwys yn y categori hwn, yn ogystal ag angen am seilio hynny ar dystiolaeth. Byddai hynny'n cynyddu'r posibilrwydd y cynhelir cyfarfodydd bord gron hirfaith, ac yr ychwanegid yn sylweddol at yr oedi ym mhroses y JHLAS.

9.35 Yn olaf, os cynhelir proses y JHLAS yn flynyddol, gellir ymdrin ag unrhyw newidiadau yng ngalw'r farchnad wrth adolygu'r JHLAS y flwyddyn ganlynol.

Effaith Cynlluniau sydd Bron/Wedi dod i Ben

9.36 Lle nad oes cynllun datblygu wedi ei fabwysiadu, mae TAN1 yn cynghori (ym mharagraff 7.5.2) y dylid cyflawni'r asesiad cyflenwad tir trwy gymharu â chyfraddau adeiladu yn y gorffennol. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r

sefyllfa economaidd, mae cyfraddau adeiladu yn y gorffennol wedi bod yn gostwng, er bod dangosyddion eraill, e.e. asesiadau o'r angen am dai, yn dangos angen cynyddol am dai i deuluoedd ac ati. Mewn rhai sefyllfaoedd, felly, bydd cymharu'r cyflenwad tir â chyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn creu sefyllfa artiffisial o uchel o ran y cyflenwad tir ar gyfer tai nad yw'n adlewyrchu'r gwirionedd. Mae hyn yn annerbyniol.

9.37 Hefyd, lle nad oes Cynllun Datblygu, mae paragraff 7.5.3 TAN 1 yn cynghori'r canlynol er mwyn nodi faint o dir sy'n ofynnol: **"dylai cyfartaledd y ddarpariaeth flynyddol dros 5 mlynedd diwethaf y cyfnod sy'n cael ei gwmpasu gan y cynllun datblygu gael ei ymestyn er mwyn amcangyfrif y tir sydd ei angen."**

9.38 Fodd bynnag, mewn rhai amgylchiadau mae'r Cynllun Datblygu bellach flynyddoedd lawer heibio i'w gyfnod gweithredol, ac felly mae'r data sylfaen y seiliwyd ef arno wedi cael ei ddisodli gan wybodaeth ddiweddarach.

9.39 Yn absenoldeb unrhyw ofynion tai eraill cymeradwy mewn Cynlluniau Datblygu, dull amgen, a mwy cadarn yn ein barn ni, fyddai ystyried cynnal asesiad o'r cyflenwad tir ar sail rhagamcanion aelwydydd Llywodraeth Cymru ar gyfer ardal yr awdurdod. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori ym mharagraff 9.2.2 mai **"y man cychwyn ar gyfer asesu'r gofynion o ran tai fydd amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth y Cynulliad o aelwydydd fesul awdurdod lleol."** Gallai rhagamcanion o'r fath, felly, fod yn fwy dilys wrth gynllunio na chymharu â chyfraddau adeiladu yn y gorffennol, a byddent yn darparu sail mwy priodol ar gyfer asesu'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn y sefyllfa uchod.

Casgliadau

9.40 Mae'n eglur bod lefel cywirdeb yn amrywio yn yr adroddiadau JHLAS o'i gymharu â'r union lefelau cwblhau. Nodir bod dogfennau Bro Morgannwg yn arbennig wedi bod yn gywir iawn, a hefyd, i raddau llai, rhai

Casnewydd, Caerdydd, Rhondda Cynon Taf a Phen-y-bont ar Ogwr, sydd yn nodweddiadol â lled gwall o fewn 15%.

9.41 Mewn gwirionedd, pan holwyd Cyfarfodydd y Grwpiau Ffocws pa mor gywir oedd y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai, nododd y mwyafrif oedd yn y cyfarfod lefel cywirdeb o +- 15%.

9.42 Rydym felly o'r farn, ar sail y sampl a adolygwyd gennym, bod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn darparu lefel resymol o gywirdeb, yn enwedig pan fo Cynlluniau Datblygu wedi eu mabwysiadu.

9.43 Rydym hefyd o'r farn nad oes angen newid proses y JHLAS i ymgorffori categori 2* ehangach er mwyn caniatáu ar gyfer y dirywiad presennol yn y diwydiant datblygu.

10.0 LLEDAENU ADRODDIADAU JHLAS

10.1 Ym mharagraff 7.6.5 mae TAN1 yn gofyn bod:

> **“Dylid anfon copïau o’r adroddiad astudio at holl aelodau Grŵp Astudio Llywodraeth Cynulliad Cymru (yr Is-adran Gynllunio). Rhaid ei gyhoeddi hefyd ar wefannau’r awdurdod cynllunio lleol a Llywodraeth y Cynulliad.”**

Cyhoeddi Electronig gan yr ACLI

10.2 Rydym felly wedi cynnal adolygiad i weld a yw gwefannau Cynghorau yn darparu copïau o adroddiadau JHLAS.

Dogfennau JHLAS a Gyhoeddwyd ar Wefannau Cynghorau

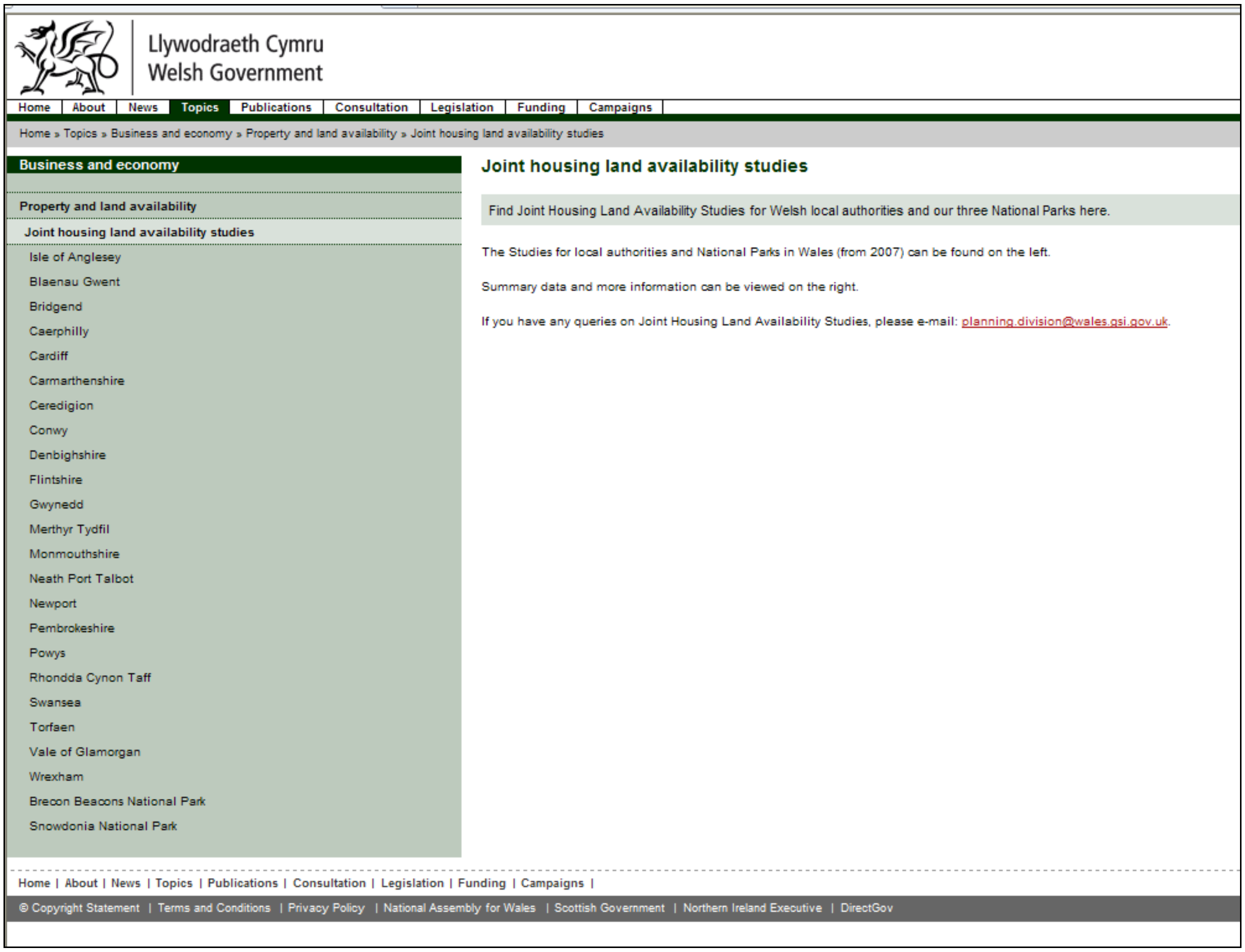
Cyngor	Ie/Na	Dyddiad sylfaen	Dyddiad Cyhoeddi
Cyngor Blaenau Gwent	Ie	1 Ebrill 2007	Ebrill 08
CBS Pen-y-bont ar Ogwr	Ie	1 Ebrill 2009	Ebrill 10
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	Na		
CBS Caerffili	Ie	1 Ebrill 2010	Mawrth 2011
Cyngor Sir Caerdydd	Ie	1 Ebrill 2005	Mehefin 06
Cyngor Sir Caerfyrddin	Ie	1 Ebrill 2009	Gorffennaf 10
Cyngor Sir Ceredigion	Na		
CBS Conwy	Ie	1 Ebrill 2009	Ni nodwyd dyddiad
Cyngor Sir Ddinbych	Na		
Cyngor Sir y Fflint	Ie	1 Ebrill 2008	Ni nodwyd dyddiad
Cyngor Gwynedd	Crynodeb yn unig	Mehefin 05	Ni nodwyd dyddiad
Cyngor Ynys Môn	Na		
CBS Merthyr Tydfil	Na		
Cyngor Sir Mynwy	Ie	1 Ebrill 2009	Ebrill 10
CBS Castell-nedd Port Talbot	Na		
Cyngor Dinas Casnewydd	Ie	1 Ebrill 2008	Tachwedd 09
Cyngor Sir Penfro	Na		
Cyngor Sir Powys	Ie	1 Ebrill 2007	Ni nodwyd dyddiad
CBS Rhondda Cynon Taf	Ie	1 Ebrill 2007	Gorffennaf 08
Dinas a Sir Abertawe	Dim adroddiad. Rhestrau a nodiadau yn unig		
CBS Torfaen	Na		
Cyngor Bro	Ie	1 Ebrill 2009	Rhagfyr 09

Morgannwg			
CBS Wrecsam	Na		

10.3 Dengys yr uchod fod cyhoeddi'r dogfennau ar wefan pob ACLI yn anghyson. Nodir hefyd, yn y mwyafrif o achosion, fod yr wybodaeth a gyhoeddir ar y gwefannau wedi dyddio i raddau helaeth ac yn anodd cael hyd iddi.

Cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru

10.4 Mae cael hyd i'r wybodaeth JHLAS hefyd yn ddigon anodd ar Wefan Llywodraeth Cymru. O fynd trwy'r adran Gynllunio mae modd canfod y dudalen: http://wales.gov.uk/topics/planning/planningstats/jhlas/?lang=en. Nid yw'r dudalen hon yn darparu copïau o'r JHLAS, ond mae yn darparu crynodebau a dolenni ar ochr dde'r dudalen i adran Busnes a'r Economi (http://wales.gov.uk/topics/businessandeconomy/property/jhlas/?lang=en) sy'n cynnwys rhestr lawn o ddogfennau JHLAS pob ACLI ledled Cymru o 2007 ymlaen.



Casgliadau

10.5 O safbwynt lledaenu, mae'n amlwg nad yw nifer o'r ACLlau yn darparu eu dogfennau JHLAS ar lein, er gwaethaf gofynion TAN1. Yn achos Llywodraeth Cymru, y mae'r astudiaethau ar lein, ac er eu bod wedi eu lleoli ymhell o'r tudalennau Cynllunio ar y wefan, yn adran Busnes a'r Economi, mae cysylltiadau da rhyngddynt.

11.0 Y DYFODOL

11.1 Wedi i ni edrych ar: broses y JHLAS; cyfrifoldebau/rôl y rhai sy'n ymwneud â'r system; cywirdeb yr adroddiadau a'u lledaenu, mae'r Adran hon yn cyflwyno ein hargymhellion terfynol ar gyfer dyfodol proses y JHLAS o 2012 ymlaen.

11.2 Rydym yn darparu ein hargymhellion mewn tair rhan:

1 Rheolaeth

2 Gwella'r Broses

3 Camau Proses Newydd y JHLAS

RHAN 1 OPSIYNAU RHEOLI

11.3 Bernir bod 5 opsiwn cyffredinol ar gyfer rheoli proses y JHLAS yn y dyfodol.

1. Bod Llywodraeth Cymru yn parhau i gydlynu a chynhyrchu'r dogfennau JHLAS.
2. Bod ACLlau yn cynhyrchu'r dogfennau JHLAS yn eu crynswth.
3. Bod ymgynghorydd annibynnol yn cydlynu ac yn paratoi'r dogfennau JHLAS.
4. Bod yr Arolygiaeth Gynllunio yn mabwysiadu rôl gyfredol Llywodraeth Cymru.
5. Rôl ryngol i ACLlau a'r Arolygiaeth Gynllunio

Opsiwn Rheoli 1 Bod Llywodraeth Cymru yn parhau i gydlynu a chynhyrchu dogfennau JHLAS.

11.4 Yn yr opsiwn hwn mae rôl Llywodraeth Cymru yn parhau yr un fath ag yn y broses bresennol i raddau helaeth, yn amodol ar ein hargymhellion ar gyfer proses a chynnwys diwygiedig i ddogfennau JHLAS, fel y nodir isod.

Manteision

11.5 Yr opsiwn hwn yw'r llwybr a ffafrir ar y cyd sy'n deillio o drafodaethau yn y Grwpiau Ffocws ac arolygon ffôn. Y rheswm pennaf am hynny yw bod Llywodraeth Cymru yn ymgymryd â llawer o'r gwaith a'r cyfrifoldeb trwy wneud y canlynol:

- Gweithredu fel pwynt cydlynu canolog ar gyfer proses y JHLAS;
- Cynnal a chynhyrchu rhestrau safleoedd y JHLAS;
- Trefnu'r cyfarfodydd bord gron;
- Cadeirio'r cyfarfodydd bord gron yn annibynnol;
- Dyfarnu ynghylch materion sy'n destun anghydfod yn y cyfarfodydd bord gron;
- Paratoi'r adroddiadau drafft a'r rhestrau terfynol, a dyfarnu ar unrhyw faterion sy'n destun anghydfod wrth gynhyrchu'r adroddiadau hyn; a
- Sicrhau bod proses y JHLAS yn cael ei chwblhau'n gyffredinol.

11.6 Cynigir y sefyllfa hon ar y sail y bydd adnoddau dynol, systematig ac ariannol yn parhau i ymgymryd â'r rôl hon.

Anfanteision

11.7 Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau na fydd bellach yn gallu darparu'r adnoddau staff o 2011 i reoli a chydlynu proses y JHLAS, i gadeirio'r cyfarfodydd bord gron, nac i gynhyrchu'r adroddiadau JHLAS.

11.8 Hefyd, fel y gwelsom wrth adolygu'r broses, mae gwendidau pan fo Llywodraeth Cymru yn gweithredu fel pwynt canolog i'r broses, sef:

- Trafod data ddwywaith neu deirgwaith;
- Mewnbynnu data â llaw;
- Diffyg adnoddau i gynnal cronfa ddata JHLAS;
- Diffyg adnoddau dynol i gydlynu proses y JHLAS yn gyffredinol, yn

enwedig cadeirio cyfarfodydd; ac

- Oedi sylweddol a methu â chyhoeddi adroddiadau yn sgîl gwahaniaethau barn na ellir eu datrys gan nad oes gan neb awdurdod terfynol i benderfynu.

11.9 O ystyried yr uchod, nid oes modd cyflenwi opsiwn lle mae Llywodraeth Cymru yn parhau â'i rôl bresennol, a gallai hynny olygu hefyd bod gwendidau'r system yn parhau. Nid ydym felly yn argymell y dull hwn.

Opsiwn Rheoli 2 Bod ACLlau yn cynhyrchu'r dogfennau JHLAS yn eu crynswth

11.10 Byddai'r opsiwn hwn yn trosglwyddo holl gyfrifoldeb cynhyrchu'r JHLAS i'r ACLl.

Manteision

11.11 Dyma fanteision y dull hwn:

- Mae gan yr ACLlau yr holl ddata angenrheidiol i baratoi a chwblhau'r rhestrau tai a chynhyrchu'r adroddiadau angenrheidiol;
- Byddai'n dileu'r angen am ddefnyddio Llywodraeth Cymru neu'r Arolygiaeth Gynllunio i gydlynu'r broses; a
- Gallai gyflymu'r broses o gynhyrchu adroddiadau JHLAS trwy ddileu'r ymgynghori hirfaith a'r trafodaethau bord gron.

Anfanteision

11.12 O ystyried ein canfyddiadau wrth gymharu systemau Lloegr a'r Alban, rydym ni o'r farn bod anfanteision sylweddol i'r opsiwn hwn:

- Byddai cysondeb cynnwys a methodoleg pob JHLAS yn cael ei golli hyd yn oed petai TAN1 yn cael ei ddiwygio i fod yn fwy rhagnodol;

- Ni fyddai'r dogfennau JHLAS yn annibynnol, ac felly ni fyddent mor gadarn;
- O bosib, ni fyddai'r adroddiadau'n cael eu cyhoeddi, gan y byddai blaenoriaethau eraill yn cystadlu â nhw oddi mewn i'r ACLlau; a
- Byddai angen i apeliadau cynllunio ystyried materion y cyflenwad tir ar gyfer tai yn llawer manylach.

11.13 Ategwyd y ffaith bod yr opsiwn hwn yn annerbyniol wrth i ni ymgynghori, lle derbyniwyd yn gyffredinol y byddai dull o'r fath: heb annibyniaeth; yn colli cadernid, ac mewn llawer o achosion yn creu oedi hir a sefyllfa lle nad oedd adroddiadau'n cael eu cyhoeddi.

11.14 Nid ydym, felly, yn argymell y dylai ACLlau fod yn gyfrifol am broses y JHLAS ar eu pennau eu hunain.

Opsiwn Rheoli 3 Bod ymgynghorydd yn cydlynu ac yn paratoi'r dogfennau JHLAS

11.15 Byddai'r dull hwn yn gofyn bod ymgynghorydd yn cydlynu ac yn lledaenu rhestrau'r JHLAS, yn cadeirio'r cyfarfodydd bord gron ac yn cynhyrchu'r adroddiadau.

Manteision

11.16 Un o fanteision yr opsiwn hwn yw y byddai ymgynghorydd annibynnol yn mynd â gofynion adnoddau dynol a TG system y JHLAS oddi ar Lywodraeth Cymru a'r ACLlau.

Anfanteision

11.17 Fodd bynnag, byddai hon yn dasg sylweddol, a byddai angen defnyddio/contractio adnoddau sylweddol er mwyn cyflawni rôl Llywodraeth Cymru. Byddai hyn eto yn cael effaith ariannol uniongyrchol ar gyllidebau Llywodraeth Cymru, ac ni fyddai modd ei ariannu.

11.18 Mater arall allweddol gyda'r opsiwn hwn yw y byddai'n anodd, os nad yn amhosib, cael hyd i ymgynghoriaeth ddigon annibynnol lle nad oedd gwrthdaro buddiannau oherwydd ei bod yn gweithio i ACLlau neu ddatblygwyr tai. Dyna pam na chefnogwyd yr opsiwn hwn yn yr arolygon ffôn a'r sesiynau Grwpiau Ffocws.

11.19 Nid ydym felly yn argymell y dull hwn.

Opsiwn Rheoli 4 Yr Arolygiaeth Gynllunio

11.20 Ar sail ein hymchwil yr ail opsiwn a ffafrid gan yr ymgyngoreion ar gyfer rheoli proses y JHLAS yn y dyfodol oedd bod yr Arolygiaeth Gynllunio yn cyflawni rôl Llywodraeth Cymru.

Manteision

11.21 Mae manteision yr opsiwn hwn yn cyfateb i fanteision Llywodraeth Cymru yn parhau yn ei rôl bresennol, ond ar ben hynny, byddai gan yr Arolygiaeth Gynllunio y manteision ychwanegol canlynol:

- Bod yn gwbl annibynnol, gan nad oes ganddynt swyddogaeth perchnogaeth ar dir na datblygu; a
- Meddu ar sgiliau a phrofiad pwysig ym maes delio â chynigion datblygu tai fel rhan o'u cylch gorchwyl Apeliadau Cynllunio a Chynlluniau Datblygu Lleol.

Anfanteision

11.22 Y brif anfantais, fodd bynnag, yw nad oes gan yr Arolygiaeth Gynllunio adnoddau personél na TG i reoli holl broses y JHLAS. O ganlyniad, byddai'n amhosib i'r Arolygiaeth Gynllunio gyflawni rôl bresennol Llywodraeth Cymru, yn enwedig o ran mewnbynnu/allbynnu'r data angenrheidiol ar gyfer y rhestrau, yn sgîl y cyfyngiadau uchod ar

adnoddau.

11.23 Gallai'r rôl hon hefyd gael effaith niweidiol ar swyddogaethau statudol yr Arolygiaeth Gynllunio.

11.24 Nid ydym felly yn argymell y dylai'r Arolygiaeth Gynllunio fabwysiadu rôl gyfredol gyfan Llywodraeth Cymru am y rhesymau uchod.

Opsiwn Rheoli 5 Rôl Ryngol ar gyfer ACLlau a'r Arolygiaeth Gynllunio

11.25 Fodd bynnag, y mae sefyllfa ryngol yn bosib, a gynigiwyd yn y Grwpiau Ffocws, ac a drafodwyd yn yr arolygon ffôn a'r cyfarfodydd gyda'r Arolygiaeth Gynllunio.

11.26 O dan y cynnig hwn, byddai ACLlau yn derbyn cyfrifoldeb am gynhyrchu'r rhestrau safleoedd, y profformâu a thablau'r JHLAS, gyda'r Arolygiaeth Gynllunio yn cadeirio'r cyfarfodydd bord gron ac yn cyflwyno argymhellion priodol lle bo meysydd arwyddocaol sy'n destun anghydfod rhwng aelodau'r Grŵp, na ellir eu datrys trwy gyfnewid barn yn ysgrifenedig.

Manteision

11.27 Mae nifer o fanteision i'r dull hwn yn yr ystyr ei fod yn:

- Cadw'r rheolaeth ar ddata yn nwylo'r ACLlau, gan osgoi trafod data ddwywaith;
- Annog cytundeb rhwng ACLlau ac Aelodau'r Grŵp;
- Tynnu ar gryfderau allweddol yr Arolygiaeth Gynllunio a'u rôl pan fo gofyn datrys anghydfod;
- Adlewyrchu rôl bresennol yr Arolygiaeth Gynllunio fel dyfarnwr mewn Apeliadau Cynllunio ac Ymchwiliadau Cynllun Datblygu Lleol; ac yn
- Cynnal proses ddyfarnu annibynnol oddi mewn i system y JHLAS.

Anfanteision

11.28 Yr un anfantais yw y gallai fod gwrthdaro rhwng adnoddau a phwysau ychwanegol ar yr Arolygiaeth Gynllunio ac ACLlau yn sgîl cynyddu eu rôl. Fodd bynnag, rydym yn hyderus y gellir rheoli hyn trwy raglennu adnoddau yn addas, amserlennu proses y JHLAS, a chynnal cyfarfodydd dim ond lle bo angen pendant amdanynt er mwyn datrys anghydfod sylweddol.

Argymhelliad 1 – Rheolaeth

Dylid rheoli proses y JHLAS mewn partneriaeth, gan gyfuno cryfderau ac adnoddau ACLlau, HBF, yr Arolygiaeth Gynllunio a Llywodraeth Cymru, i gyd yn gweithredu oddi mewn i broses JHLAS sydd wedi ei haddasu a'i symleiddio.

Argymhelliad 2 - Gwella'r Broses

Yn gyffredinol bydd y broses reoli newydd yn gofyn bod:

- ACLlau yn gyfrifol am baratoi'r wybodaeth waelodlin a rhestrau safleoedd tai;
- HBF a datblygwyr yn bwydo i'r broses ar adegau allweddol i ddarparu gwybodaeth am y cyfraddau adeiladu a ragwelir, adolygu'r rhestrau drafft a, lle bo angen, trafod mewn cyfarfodydd bord gron;
- Arolygydd Cynllunio yn cael ei benodi i adolygu rhestrau safleoedd/dull cyfrifo, i ddatrys unrhyw faterion sy'n destun anghydfod, pennu'r cyflenwad tir 5 mlynedd a pharatoi adroddiadau rhwymol i'w cyflwyno i Lywodraeth Cymru;
- Gan Lywodraeth Cymru rôl "hyd braich" yn sicrhau amserlennu, cysondeb a chyhoeddi'r adroddiadau terfynol.

11.29 Ceir manylion pellach yn Argymhellion 3-6 a 9-14 a Diagram cysylltiedig y Broses Newydd yn Rhan 3 o'r Adran hon.

RHAN 2 GWELLIANNAU I'R BROSES

Cam 1 Amserlennu'r JHLAS

11.30 O'r ymchwil mae'n amlwg bod proses y JHLAS yn system hyblyg, sy'n golygu ei bod yn gweithredu mewn proses agored, heb amserlen. Mae

diffyg amserlen yn cael effaith arwyddocaol ar amseroldeb y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai.

11.31 Yn wir, ym mharagraff 6.1 mae TAN1 yn nodi'r angen am baratoi amserlen a chytuno arni gyda phob ACLI er mwyn cynhyrchu pob JHLAS. Fodd bynnag, rydym wedi nodi nad yw amserlenni byth yn cael eu cynhyrchu ar gyfer paratoi'r astudiaethau hyn.

Argymhelliad 3 - Cytundeb Cyflenwi

Paratoir cytundeb cyflenwi gan bob ACLI yn flynyddol. Bydd y cytundeb yn pennu amserlen ar gyfer cwblhau'r JHLAS o fewn blwyddyn. Bydd yr amserlen yn pennu pwyntiau gweithredu cychwynnol ar gyfer proses y JHLAS a dyddiadau allweddol ar gyfer cyflawni neu gwblhau swyddogaethau penodol gan bob parti ym mhroses y JHLAS.

11.32 Bydd y cytundeb cyflenwi yn amrywio o ACLI i ACLI, gan adlewyrchu'r adnoddau sydd ar gael, nifer y safleoedd mae rhaid i bob ACLI eu harolygu, ac arwynebedd ffisegol pob ACLI. Bydd hefyd yn sicrhau bod adnoddau a chamau allweddol yn cael eu cynllunio, gan roi sylw i ofynion eraill e.e. camau archwilio'r CDLI.

11.33 Rhaid cytuno ar y cytundeb cyflenwi gydag HBF, Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio erbyn 31 Mawrth bob blwyddyn, cyn dyddiad sylfaen y JHLAS newydd. Os na chytunwyd ar amserlen erbyn y dyddiad hwnnw, ac er mwyn sicrhau bod JHLAS yn cael ei baratoi, bydd Llywodraeth Cymru yn cyflwyno amserlen i'r ACLI a'r Grŵp gadw ati.

11.34 Ymgorfforir amserlen ddangosol ar gyfer proses y JHLAS yn Niagram y Broses yn Rhan 3 o'r Adran hon.

Argymhelliad 4 Terfyn Amser TAN

I sicrhau bod adroddiadau JHLAS yn cael eu paratoi a'u cyhoeddi o fewn cyfnod o 12 mis, dylid addasu TAN1 fel bod rhagdybiaeth, lle nad yw ACLI wedi cynhyrchu JHLAS o fewn 12 mis, na all yr awdurdod arddangos cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai.

11.35 Gall fod sefyllfaoedd lle bydd paratoi JHLAS yn gwrthdaro â phroses

archwilio'r CDLl, a gallai hyn ddarparu amgylchiadau esgusodol. Fodd bynnag, ni ddylai'r sefyllfa hon godi o ystyried yr angen am gytundebau cyflenwi ar gyfer paratoi CDLlau ac fel yr argymhellir uchod ar gyfer proses y JHLAS (Argymhelliad 3).

Cam 2 – Mewnbynnu / rheoli data'r JHLAS

11.36 Ar hyn o bryd mae cryn dipyn o ddata yn cael ei drafod ddwy/dair gwaith a'i fewnbynnu â llaw. Mae angen dileu hyn o'r system, a nododd yr holl bartïon fod hwn yn fater sylfaenol yr oedd angen ei ddatrys. Mae dau opsiwn posib ar gyfer y broses hon.

Opsiwn 1 Integreiddio Cronfa Ddata Llywodraeth Cymru

11.37 Trwy'r ymchwil, mynegodd dros hanner (56%) yr ACLlau awydd i'w cronfeydd data gael eu datblygu a'u hintegreiddio â system cronfa ddata JHLAS Llywodraeth Cymru ei hun. Byddai hyn yn golygu bod modd i'r cronfeydd data gysylltu'n uniongyrchol â'i gilydd a diweddaru ei gilydd – gan ddileu'r angen am y broses bresennol o fewnbynnu â llaw.

11.38 Byddai integreiddio yn galluogi Llywodraeth Cymru i gadw rheolaeth gynnar ar y data, a hefyd yn caniatáu dosbarthu rhestrau drafft a newidiadau pellach i'r rhestrau yn dilyn y cyfarfod grŵp a hefyd ar ôl cynhyrchu'r adroddiad terfynol. Fodd bynnag, byddai gofyn bod Llywodraeth Cymru yn parhau i ddarparu adnoddau mewnol ar gyfer y gronfa ddata, ar ffurf staff a TG, er mwyn cynnal y system a dosbarthu'r rhestrau drafft a'r drafftiau diwygiedig. Rydym wedi cael ein hysbysu na fydd y gronfa ddata gyfredol yn cael ei chynnal gan Lywodraeth Cymru yn y tymor hir. Ar ben hynny, er mwyn cyflenwi system integredig byddai angen gwario'n sylweddol ar TG i sicrhau bod gwahanol systemau TG pob ACLl a Llywodraeth Cymru yn cydweddu â'i gilydd.

11.39 O ganlyniad, er bod hwn yn opsiwn posib ar y cychwyn, nid yw'n ddatrysiad a argymhellir oherwydd y diffyg adnoddau dynol ac ariannol angenrheidiol i'w roi ar waith.

Opsiwn 2 System Ddata a Reolir gan yr ACLlau

11.40 Mae gan bob ACLl ei gronfa ddata ei hun a ddefnyddir ar gyfer proses y JHLAS. Trwy ein hymchwil rydym wedi nodi, oherwydd nad yw systemau TG yr ACLlau a Llywodraeth Cymru wedi eu hintegreiddio ar gyfer proses y JHLAS, bod mwyafrif yr ACLlau wedi addasu eu systemau i gyfyngu cymaint â phosib ar fewnbynnu data â llaw a thrafod data.

11.41 Ymhellach, yng nghyfarfodydd y Grwpiau Ffocws, mynegodd llawer o ACLlau y farn y gellid addasu eu cronfeydd data yn hwylus i gynhyrchu'r rhestrau safleoedd yn yr un fformat neu mewn fformat tebyg iawn i'r rhai a gyflwynir gan Lywodraeth Cymru ar hyn o bryd. Byddai hyn yn dileu'r angen am drafod a throsglwyddo data â llaw rhwng cronfeydd data ACLlau a system Llywodraeth Cymru. Yn y sefyllfa hon, byddai pob ACLl yn gyfrifol am y rhestrau safleoedd a'r profformâu safleoedd ar hyd proses y JHLAS, hyd at yr adroddiad terfynol, a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru.

Argymhelliad 5 – Mewnbynnu/Rheoli Data

Dylai pob ACLl baratoi, newid a llunio'n derfynol restrau safleoedd JHLAS ar hyd proses y JHLAS, gan ddileu'r angen i Lywodraeth Cymru gyflawni'r rôl honno.

Profformâu Safleoedd a Sylfaen o Dystiolaeth

11.42 Ni all ansawdd proses y JHLAS fod yn well na'r wybodaeth y seiliwyd hi arni. Ar ben hynny, gan fod y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai yn rhan o'r sylfaen o dystiolaeth ar gyfer paratoi cynlluniau a monitro blynyddol, dylid eu seilio ar dystiolaeth gadarn, gredadwy.

11.43 Mae'n hanfodol bwysig, felly, sicrhau bod y profformâu safleoedd yn cael eu cwblhau'n llawn ac ar gael fel rhan o'r sylfaen o dystiolaeth ar gyfer y rhestrau safleoedd. O ganlyniad, os bydd safleoedd yn destun anghytundeb wedi hynny, ac ni ellid datrys yr anghytundeb, bydd gan yr Arolygiaeth Gynllunio y dystiolaeth angenrheidiol ar gyfer gwneud penderfyniad ynghylch a ellir cyflenwi unrhyw safleoedd sy'n destun

anghydfod neu beidio.

Argymhelliad 6 – Profformâu Safleoedd a Sylfaen o Dystiolaeth:

Dylid cwblhau pob profforma i ddarparu'r canlynol:

i. Enw a Lleoliad y Safle a'i gyfeirnod ACLl unigryw ar gyfer JHLAS;
ii. Y flwyddyn pan ddaeth y safle'n rhan o'r broses JHLAS gyntaf;
iii. Arwynebedd y safle (Hectarau gros a net);
iv. Cyfanswm nifer yr unedau, y math o farchnad (nifer y fflatiau/tai), y math o sector (nifer preifat/fforddiadwy);
v. Statws Cynllunio: cyfeirnod caniatâd cynllunio, dyddiad y caniatâd a'r terfynau amser ar gyfer gweithredu, neu fanylion y dyraniad yn y Cynllun Mabwysiedig perthnasol;
vi. Enw a manylion cyswllt (cyfeiriad, rhif ffôn) y datblygwr/y tirfeddiannwr/yr asiant;
vii. Dyddiad y cyswllt diwethaf â'r datblygwr;
viii. Nodiadau ar Fwriadau Datblygwyr e.e.:
- Y flwyddyn pan ragwelir cychwyn a'r cyfraddau cyflenwi;
- Ni fydd yn datblygu, ond bydd yn gwerthu'r safle ymlaen i ddatblygwr arall;
- Ddim yn datblygu oherwydd cyflwr y farchnad. Angen adolygu'r cynllun.

Dylai gwybodaeth yn viii. gael ei chadarnhau trwy ebost/lythyr neu nodiadau ar sgyrsiau ffon.

ix. Nifer y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu; yn weddill; wedi eu cwblhau; cyfraddau adeiladu yn y dyfodol ar gyfer y 5 mlynedd nesaf ac wedi hynny (3i);
x. Statws Tir Glas/Tir Llwyd;
xi. Statws Perygl Llifogydd (categorïau TAN15);
xii. Cyfyngiadau Safle – cadarnhad bod materion mynediad, gwasanaethau, ecolegol neu ddraeniad wedi eu datrys, neu bod modd eu datrys o fewn y cyfnod o 5 mlynedd;
xiii. Cyfyngiadau Safle – nodiadau ar unrhyw gyfyngiadau arwyddocaol ar y safle y mae angen rhoi sylw iddynt cyn y gall datblygiad gychwyn neu gael ei gwblhau; a
xiv. Nodiadau eraill – ar unrhyw faterion eraill, e.e. disgwyl am lofnodi cytundeb A106.

11.44 Yn y bôn mae profformâu'r safleoedd yn crynhoi'r sylfaen o dystiolaeth sy'n sail ar gyfer y manylion a geir yn rhestrau'r JHLAS. Dylai'r data hwn, felly, gael ei seilio ar wybodaeth gadarn y gall yr ACLl ddarparu tystiolaeth ohoni, os bydd y Grŵp yn dadlau yn ei chylch, neu os bydd Arolygydd yn ei chwestiynu.

Cyfyngiadau Strategol/Sylweddol

11.45 Mater penodol sydd wedi codi yw bod modd i gyfyngiadau cysylltiedig â pherygl llifogydd neu gapasiti system garthffosiaeth neu gyflenwad dŵr gael effaith niweidiol ar safleoedd penodol neu rannau ehangach o ardal ACLl. Er bod gan ACLlau a datblygwyr wybodaeth dda am y materion hyn yn y mwyafrif o achosion, byddai mewnbwn gan y cyrff perthnasol o gymorth arbennig yn y sefyllfa hon.

Argymhelliad 7 Cyfyngiadau Strategol/Arwyddocaol

Dylai ACLlau nodi safleoedd sy'n destun cyfyngiadau strategol/arwyddocaol penodol yng Nghyfnod y Rhestr Ddrafft. Wedyn dylid dod â'r safleoedd hyn at sylw'r corff statudol perthnasol, a ddylai ddarparu sylwadau ar safleoedd penodol neu faterion strategol. Os bydd materion arwyddocaol yn codi na ellir eu datrys trwy ohebiaeth, dylai'r corff statudol fynychu'r sesiynau bord gron.

Gwiriad Cywirdeb Blynyddol

11.46 Rydym wedi nodi bod gan yr adroddiadau JHLAS lefel dda o gywirdeb, o fewn +-15%. Fodd bynnag, mae rhai amrywiadau arwyddocaol rhwng y cyfraddau cwblhau gwirioneddol a'r cyflenwad tir a ragwelwyd yn yr astudiaethau, yn enwedig lle na fabwysiadwyd Cynllun Datblygu.

Argymhelliad 8 – Gwiriad Cywirdeb Blynyddol

Yn achos pob JHLAS newydd, dylai'r ACLl gyflawni gwiriad er mwyn cymharu nifer yr achosion o gwblhau a ragwelwyd yn y JHLAS diwethaf ag union nifer y cartrefi a gwblhawyd y flwyddyn honno. Bydd y prawf hwn yn amlygu unrhyw anghysondebau pwysig, a bydd modd wedyn i'r rheiny gael eu cymryd i ystyriaeth yn rhagamcanion y JHLAS newydd. Bydd y prawf hwn yn cael ei ddarparu fel rhan o'r rhestrau drafft a gyflwynir ar gyfer ymgynghori cyhoeddus.

Camau 3 a 4 Datganiad o Dir Cyffredin

11.47 Trwy ein hymchwil mae'n amlwg nad yw llawer o'r safleoedd a gynhwysir ar restrau safleoedd dogfennau JHLAS unigol yn cael eu trafod nac yn destun sylwadau yn y cyfarfodydd bord gron. Cytunir felly ar gyfran sylweddol o restr safleoedd y JHLAS heb fod angen gwneud newidiadau yn y cyfarfod bord gron. Yn wir, nodwyd gan bawb dan sylw bod modd

cytuno ar restrau safleoedd y JHLAS mewn rhai sefyllfaoedd heb gyfarfod bord gron.

Argymhelliad 9 - Cyfarfodydd Bord Gron dim ond lle bo Angen Pendant amdanynt

Dylid cynnal cyfarfodydd bord gron dim ond lle bo angen pendant amdanynt, h.y. lle bo anghytundeb sylweddol rhwng aelodau'r grŵp na ellir ei ddatrys yn hwylus trwy ohebiaeth a/neu gyfarfod o aelodau Grŵp yr Astudiaeth.

Argymhelliad 10 – Datganiad o Dir Cyffredin

Dylai proses newydd JHLAS ymgorffori'r gofyn bod ACLlau yn paratoi Datganiad o Dir Cyffredin (SoCG) mewn ymgynghoriad ag HBF a rhanddeiliaid eraill perthnasol.

Lle Cytunwyd ar yr holl Safleoedd a'r Dull

11.48 Bydd y Datganiad o Dir Cyffredin yn nodi a gytunwyd ar yr holl safleoedd yn y rhestrau. Yn achos y safleoedd hynny lle mae materion yn codi, bydd y pwyntiau'n cael eu nodi yn gynnar, a byddai cyfle i ymdrin â hwy trwy ddarparu gwybodaeth/eglurhad pellach, o fewn cyfnod penodol o amser. Os nad oes materion arwyddocaol sy'n destun anghydfod o ganlyniad i'r broses hon, bydd modd i ACLlau a rhanddeiliaid gytuno ar y sefyllfa hon yn y Datganiad o Dir Cyffredin. Lle cytunwyd ar Ddatganiad, bydd modd ymgymryd ag adroddiad a chyfrifiadau'r JHLAS heb orfod cynnal cyfarfod bord gron.

Lle bo Anghydfod ynghylch Safleoedd a/neu'r Dull

11.49 Fodd bynnag, lle na ellir ymdrin â materion yn hwylus trwy ohebiaeth a/neu gyfarfod rhwng aelodau Grŵp yr Astudiaeth, bydd y Datganiad o Dir Cyffredin yn nodi pwyntiau penodol yr anghydfod a gyflwynir i'w datrys gan Arolygydd Cynllunio (o dan Gam 6 isod) ac y gellir eu trafod wedi hynny mewn cyfarfod Bord Gron.

11.50 Bydd y Datganiad o Dir Cyffredin yn nodi'r canlynol:

- Y dull o gyfrifo'r cyflenwad tir sydd wedi ei gytuno neu beidio; ac os nad

ydyw, y rhesymau am yr anghytundeb;

- Y gofyn am ddefnyddio'r ddau ddull i gyfrifo'r cyflenwad tir 5 mlynedd pan fo anghytundeb ynghylch y dull i'w ddefnyddio;
- Cyfanswm y safleoedd cytunedig a nifer y cartrefi y rhagwelir eu cyflenwi o ganlyniad yn ystod y cyfnod o 5 mlynedd;
- Manylion y safleoedd sy'n destun anghydfod, h.y. y manylion ar brofforma'r safle a'r manylion fesul safle, yn egluro pam mae'r safleoedd yn destun anghydfod gydag aelod o'r Grŵp;
- Cyfanswm y cyflenwad tir gyda a heb y safleoedd sy'n destun anghydfod o ran nifer y cartrefi a'r blynyddoedd o gyflenwad tir.

11.51 Bydd y Datganiad o Dir Cyffredin yn golygu bod y cyfarfodydd (lle cynhelir hwy) yn canolbwyntio ar y pwyntiau penodol sy'n destun anghydfod, gan fyrhau proses y Cyfarfod Bord Gron. (Atodiad 6)

11.52 Dylid cyflwyno tystiolaeth sy'n gysylltiedig â'r pwyntiau sy'n destun anghydfod yn y Datganiad o Dir Cyffredin ar yr un pryd â'r Datganiad ei hun.

Cam 5 – Rheoli Anghydfod

11.53 Un o ganfyddiadau allweddol ein hymchwil yw y bernir bod y cyfarfodydd bord gron yn sylfaen ar gyfer cadernid proses y JHLAS a'i llwyddiant hyd yma. Y prif reswm am hyn yw bod y cyfarfodydd yn caniatáu trafodaeth agored ac adolygu'r rhestrau safleoedd gan aelodau'r grŵp, sy'n sicrhau proses union ac agored.

11.54 Hyd yma mae Llywodraeth Cymru a'i rhagflaenwyr wedi hwyluso cytundeb yn y mwyafrif o achosion. O gael gwared ar rôl y cyfarfodydd bord gron, ni fyddai trefn ar gyfer datrys anghydfod, a gallai hynny achosi tagfa ym mhroses pob JHLAS. Petai hynny'n digwydd, byddai dogfennau JHLAS yn cael eu cynhyrchu gan yr ACLlau yn unig. Byddai hynny'n debygol o ailgreu agweddau anffafriol ar y systemau a welwyd yn gynharach yn Lloegr a'r Alban.

Argymhelliad 11 – Gofyn bod Cyfarfod Bord Gron yn cael ei gynnal

Dylid defnyddio'r cyfarfod Bord Gron i drafod "materion arwyddocaol" na ellir eu datrys trwy ohebiaeth yn unig.

Cynhelir cyfarfodydd bord gron lle na ellir cytuno ar feysydd arwyddocaol sy'n destun anghydfod trwy ohebiaeth rhwng yr Arolygydd Cynllunio penodedig ac aelodau Grŵp yr Astudiaeth.

Dylai Llywodraeth Cymru ofyn bod cyfarfodydd bord gron yn cael eu cynnal:

- Lle bo 10% neu fwy o'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn y rhestrau yn destun anghydfod.
- Lle na ellir dod i gytundeb ynghylch y dull cyfrifo h.y. dull gweddilliol neu gyfradd cwblhau yn y gorffennol.
- Lle bo'r cyflenwad tir yn llai na 5 mlynedd yn sgîl y naill neu'r llall o'r uchod.

11.55 Bydd hyn yn sicrhau bod unrhyw gyfarfodydd bord gron yn canolbwyntio ar bwyntiau sy'n destun anghydfod sylweddol, gan ddileu'r cyfarfodydd diangen. Bydd yn byrhau unrhyw gyfarfod, ac yn golygu y gellid cynnal nifer o gyfarfodydd mewn un lleoliad, ar un diwrnod, er mwyn trafod dau JHLAS neu fwy sy'n destun anghydfod. Bydd hyn yn arbed amser trefniadol a theithio i bawb.

Cam 5 – Cadeirio Cyfarfodydd a'u Fformat

11.56 Mae Llywodraeth Cymru a'i rhagflaenwyr wedi cadeirio'r cyfarfodydd a chynhyrchu'r adroddiadau drafft ers 1980, ac mae'r craffu annibynnol hwn yn elfen y gosodir gwerth mawr arni gan bawb yn y system bresennol, fel y gwelwyd yng nghanlyniadau'r arolwg ffôn a'r sesiynau grwpiau ffocws.

11.57 Fel y nodwyd eisoes, ni fydd adnoddau bellach yn caniatáu i Lywodraeth Cymru gadeirio'r cyfarfodydd, gan nad oes digon o staff ar gael nac yn meddu ar y profiad datblygu a chynllunio penodol angenrheidiol i ddyfarnu yn y cyfarfodydd JHLAS.

11.58 Ym mwyafrif llethol yr achosion, cyflawnir proses y JHLAS ar sail

gytunedig, gyda'r holl materion a ystyrir yn y cyfarfodydd bord gron yn cael eu datrys. Fodd bynnag, mewn nifer cyfyngedig o achosion, ni fu modd cynhyrchu dogfennau JHLAS ar gyfer rhai ACLlau am ddwy flynedd oherwydd anghydfod heb ei ddatrys. O ystyried y pwys mae Llywodraeth Cymru yn ei roi ar gynhyrchu'r astudiaethau hyn, gofynion polisi Polisi Cynllunio Cymru a gofynion rheoliadol CDLl Cymru 2006, mae'r sefyllfa hon yn anfoddhaol.

Argymhelliad 12 – Cadeirio Cyfarfodydd Bord Gron

Lle bo angen cynnal cyfarfodydd bord gron, dylid eu cadeirio a'u cynnal yn fwy ffurfiol gan Arolygydd Cynllunio, fel bod modd iddo/iddi ddyfarnu fel sy'n digwydd ar hyn o bryd mewn apeliadau cynllunio. Yn y lle cyntaf dylai'r Arolygydd geisio meithrin cytundeb a chonsensws ar feysydd sy'n destun anghydfod yn y cyfarfod Bord Gron.

11.59 Mae angen hefyd am sicrhau bod yr wybodaeth a gyflwynir ac a ystyrir wrth y ford gron yn gadarn ac wedi ei seilio ar dystiolaeth. O ganlyniad, dylai ACLlau ac aelodau eraill y Grŵp fod wedi paratoi gwybodaeth addas i gefnogi eu safbwyntiau.

11.60 Bydd angen paratoi'r Rhestrau Drafft, y Datganiad o Dir Cyffredin, y Profformâu Safleoedd ac unrhyw dystiolaeth gefndir angenrheidiol a'u cyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio/ i Lywodraeth Cymru.

11.61 Dylai HBF ac Aelodau eraill y Grŵp gyflwyno unrhyw dystiolaeth ysgrifenedig i ategu'r pwyntiau lle maent yn anghytuno ar yr un pryd ag y cyflwynir y Datganiad o Dir Cyffredin i'r Arolygiaeth Gynllunio / i Lywodraeth Cymru.

11.62 Bydd yr wybodaeth hon, ynghyd â thrafodaeth lafar, yn cael ei hystyried gan yr Arolygiaeth yn y sesiwn Bord Gron.

Cam 6 – Adrodd ar y JHLAS

11.63 Mae pedwar opsiwn posib ar gyfer cynhyrchu adroddiadau terfynol y

JHLAS, gan y gallai'r rhain gael eu cynhyrchu gan y canlynol:

i. Pob ACLl. Fodd bynnag, ni welid yr adroddiadau fel gwaith "Annibynnol", sef cryfder a gofyniad allweddol a nodwyd gan bawb sy'n ymwneud â'r broses.
ii. Llywodraeth Cymru, fodd bynnag, ychydig iawn o adnoddau sydd ganddi i baratoi adroddiadau'r JHLAS yn llwyr.
iii. Ymgynghorydd Annibynnol, ond mae'n annhebygol y bydd ymgynghorwyr annibynnol addas ag adnoddau digonol a allai gynhyrchu'r adroddiadau.
iv. Arolygydd Cynllunio, a allai baratoi adroddiad argymhellion.

11.64 Yn ôl ein hymchwil, y dull a ffafrid fwyaf oedd bod Llywodraeth Cymru yn parhau i gynhyrchu'r adroddiadau, er ei bod yn amlwg nad yw hynny'n bosib. Yr opsiwn nesaf a ffafrid fyddai bod yr Arolygiaeth Gynllunio yn cyflawni'r rôl honno.

11.65 Fel y nodwyd uchod, mae gan yr Arolygiaeth Gynllunio y manteision eu bod yn annibynnol a bod ganddynt brofiad sylweddol o ddelio â chynigion datblygu tai.

Argymhelliad 13 – Adrodd am JHLAS

Dylai Llywodraeth Cymru benodi Arolygydd Cynllunio (trwy'r Arolygiaeth Gynllunio) i baratoi adroddiad. Darperir yr adroddiad i Isadran Gynllunio Llywodraeth Cymru.

11.66 Bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn darparu adroddiad i swyddogion Llywodraeth Cymru a fydd yn argymell y canlynol:

- Y dull o gyfrifo'r cyflenwad tir ar gyfer tai;
- Pa safleoedd penodol ddylai gael eu cynnwys yn y cyflenwad 5 mlynedd neu unrhyw newidiadau angenrheidiol i'r cyfraddau adeiladu perthnasol o fewn y cyflenwad 5 mlynedd neu gategorïau 3i a 3ii (fel y diffiniwyd gan TAN1);

- Yr effaith ar y cyflenwad tir ar gyfer tai o ganlyniad.

Argymhelliad 14 – Cynhyrchu Adroddiadau JHLAS

Paratoir adroddiadau terfynol y JHLAS mewn partneriaeth gan Isadran Gynllunio Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio.

11.67 Ar sail argymhellion yr Arolygydd, bydd yr ACLI yn newid y rhestrau safleoedd ac yn eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru. Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgorffori rhestrau'r safleoedd, data cwblhau yn y gorffennol, ac ati, fel atodiadau i'r adroddiad JHLAS.

Argymhelliad 15 – Fformat a Strwythur JHLAS:

11.68 Ar sail ein hadolygiad o'r adroddiadau JHLAS, rydym yn barnu bod angen mabwysiadu dull mwy safonedig a chyson yn strwythur a chynnwys yr adroddiad JHLAS, fel eu bod yn fwy cyson, cryno a darllenadwy. Ategwyd y canfyddiad hwn yng nghyfarfodydd y Grwpiau Ffocws yn ogystal (Atodiad 7)

Fformat a Strwythur JHLAS

i. Tudalen flaen – Yma nodir yr ACLI, y dyddiad sylfaen, y dyddiad cyhoeddi (mis a blwyddyn).

ii. Crynodeb – Bydd hyn yn darparu:

- Canfyddiadau allweddol y sefyllfa o ran y cyflenwad tir 5 mlynedd;
- Y prif bartïon dan sylw (a gyflwynodd sylwadau ar yr astudiaeth ac ati); a
- Throsolwg ar gyfer y broses o gynhyrchu'r astudiaeth, h.y. a gyhoeddwyd yr adroddiad trwy gytundeb a gohebiaeth neu a fu angen cynnal trafodaeth bord gron.

iii. Tudalen cynnwys – Yma nodir strwythur yr adroddiad, gyda rhifau tudalennau ar gyfer pob adran a rhestr o atodiadau.

iv. Y dull o gyfrifo'r cyflenwad tir – Yma nodir manylion y dull o gyfrifo'r cyflenwad tir, yn ôl cyfraddau adeiladu yn y gorffennol neu'r dull gweddilliol, ac ar sail pa gynllun.

v. Cyfrifiadau cyflenwad tir – Yma nodir y sefyllfa o ran y cyflenwad tir yn gyffredinol, yn unol â TAN1, naill ai trwy'r dull gweddilliol neu gyfraddau cwblhau yn y gorffennol, neu lle bernir bod angen hynny, trwy'r ddau ddull.

vi. Dylid safoni'r tablau sy'n darparu'r cyfrifiadau ar gyfer pob JHLAS.

vii. Ni ddylid darparu sylwebaeth ond lle bydd yn ychwanegu at ganfyddiadau'r astudiaeth neu'n helpu i'w dehongli. Mae gwybodaeth o'r fath yn cynnwys, er enghraifft:

- Sefyllfa'r Cynllun Datblygu presennol – h.y. ei deitl llawn, ei gyfnod gweithredol a nodi dyraniadau tai pwysig;
- Sefyllfa unrhyw Gynllun Datblygu sy'n dod i'r amlwg o ran statws presennol, cyfnod gweithredol a dyraniadau tai pwysig arfaethedig;
- Nodi safleoedd arwyddocaol a chyfanswm nifer y tai sy'n bwysig ar gyfer y cyflenwad tir yn awr neu yn y dyfodol, e.e. Llanwern Newedd yng Nghasnewydd; Coed Darcy yng Nghastell-nedd Port Talbot, neu Fae Caerdydd;
- Mae hefyd o gymorth nodi cyfyngiadau sylweddol a all fod yn effeithio ar gyflenwi tai, yn enwedig os ydynt yn effeithio ar safleoedd pwysig neu nifer o safleoedd pwysig, e.e. mater AGA Moryd y Byrri yn ystod 2008-2011, neu natur annigonol bosib y seilwaith carthffosiaeth mewn ardaloedd penodol o ACLlau, a allai effeithio ar gyflenwi tai;
- Datganiad ar gyflwr cyffredinol y farchnad a nodi ardaloedd lle ceir galw uchel neu isel;
- Ystyried natur eang y ddarpariaeth dai, yn enwedig os yw fflatiau yn arbennig o amlwg, neu os oes lefelau arwyddocaol o dir glas neu dir a ddatblygwyd yn flaenorol.

Rhestrau Safleoedd (Atodiad 1)

viii. Darperir y rhain gan yr ACLlau mewn ffurf debyg i'r rhai presennol. Bernir bod y rhestrau yn hanfodol i gynnwys cyffredinol yr adroddiad, gan eu bod yn darparu'r data crai ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad tir. Dadansoddir y data hwn gan holl ddefnyddwyr y system i nodi nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau, sy'n weddill neu sy'n cael eu hadeiladu ar bob safle. O ddileu'r rhestrau, ni fyddai modd tracio a monitro cyfraddau cwblhau ar safleoedd, monitro cyflenwi safleoedd nad ydynt wedi eu cynnwys yn y cyflenwad 5 mlynedd presennol, h.y. y rhai sy'n amodol ar lofnodi A106 neu wedi eu lleoli yng nghategorïau 3i neu 3ii.

ix. Dylid cynnwys colofn nodiadau ar y rhestrau, yn caniatáu gwneud nodiadau ar safleoedd penodol e.e. am ba hyd bu safle yn rhan o'r cyflenwad tir 5 mlynedd.

x. Dylai rhestrau'r cyflenwad tir 5 mlynedd grwpio'r holl safleoedd fesul ardal a dileu'r rhestrau gwahanol ar gyfer cartrefi preifat a fforddiadwy. Dylid nodi pob math o ddarpariaeth yn y rhestrau diwygiedig e.e. Rhent Cymdeithasol (SR), Ecwiti a Rennir (SE) ac ati.

Data Amserol (Atodiad 2)

xi. Bydd yr Adroddiad yn darparu data 10 neu 15 cyfnod ar gwblhau,

cyflenwad tir a defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Byddai'n ddymunol i ACLlau ôl-ddyddio'r wybodaeth hon yn y cylch nesaf o gyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai. Dylid cynhyrchu'r tabl ar gyfer yr elfennau hyn mewn arddull a fformat cyson ar gyfer pob JHLAS.

xii. Dylid cyflwyno Data Monitro arall TAN1 (Atodiad 3) e.e. y defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol, datblygu ar safleoedd lle ceir perygl llifogydd, a lefelau cwblhau yn ôl fflatiau/tai ar ffurf atodiad.

xiii. Mae cyflenwi tai fforddiadwy yn awr yn cael ei fonitro ar wahân gan Lywodraeth Cymru ac ACLlau, felly nid oes angen casglu'r data hwn trwy JHLAS bellach.

Cam 7 – Cyhoeddi ac Argymhelliad 16:

Bydd pob ACLl yn darparu'r JHLAS diweddaraf ar ei wefan, yn enwedig gan fod y rhain yn awr yn cael eu dosbarthu'n electronig beth bynnag.

Bydd yr holl adroddiadau hefyd yn cael eu cyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru.

Camau 1-7 – Defnydd o Wefannau ACLlau - Argymhelliad 17:

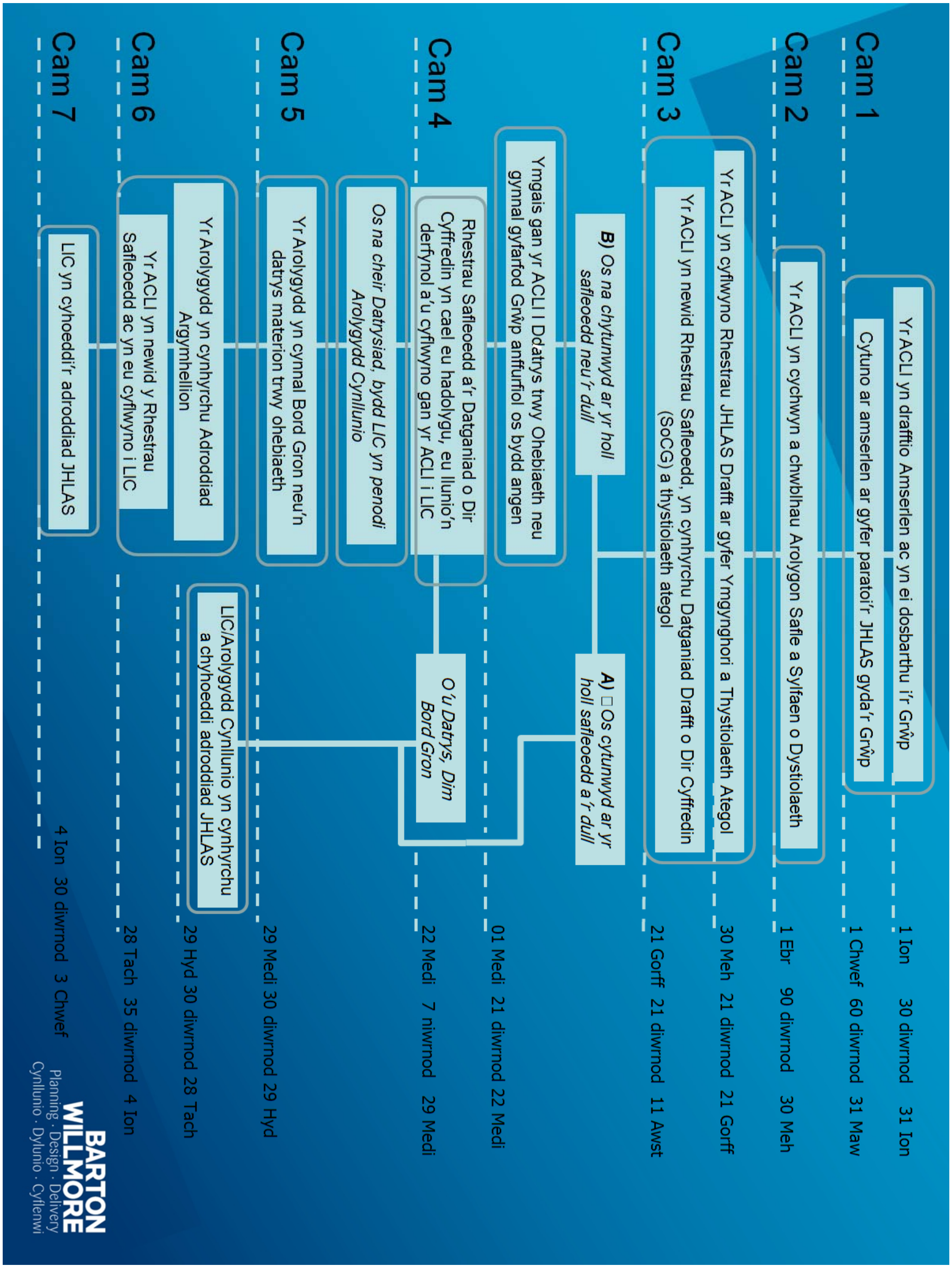
Dylid cyflwyno'r holl ddogfennau ar gyfer pob cam o broses y JHLAS trwy wefannau ACLlau, fel y gwneir ar hyn o bryd yn achos amrywiol gamau eu CDLlau.

11.69 Bydd y broses hon ar-lein yn pennu dyddiadau agor a chau ar gyfer cyflwyno ymatebion ymgynghori gan y partïon perthnasol, h.y. aelodau'r Grŵp, Ymgyngoreion Statudol, tirfeddianwyr preifat neu bartïon eraill sydd â diddordeb. Bydd hyn yn caniatáu cyflwyno sylwadau ar yr un pryd ar y rhestrau a phrofformâu'r safleoedd; yn cyflymu dosbarthu dogfennau; ac yn lleihau'r angen am ddeunydd printiedig.

11.70 Cyn dechrau'r broses ymgynghori, bydd yr ACLl yn hysbysu'r rhanddeiliaid trwy'r post/ebost. Hefyd dylid rhoi hysbysiad yn nodi bod proses y JHLAS yn cychwyn ar wefan yr ACLl i dynnu sylw eraill at y broses hon. Bydd hyn yn golygu bod modd lledaenu proses y JHLAS yn ehangach, y tu hwnt i aelodau Grŵp yr Astudiaeth, er mwyn cynnwys eraill megis tirfeddianwyr preifat, y cyhoedd, ac ymgyngoreion statudol nad ydynt ar hyn o bryd yn

nodweddiadol yn ymwneud â'r broses.

RHAN 3 – CAMAU PROSES NEWYDD Y JHLAS



Cam 1 Cytuno ar Amserlen

11.71 Mae'r dyddiadau a nodir yn y diagram llif uchod yn ddangosol a bydd yr amserlen gyffredinol yn amrywio yn achos pob awdurdod. Fodd bynnag, rhaid cwblhau pob adroddiad o fewn 12 mis i'r dyddiad sylfaen.

11.72 Erbyn 31 Ionawr bob blwyddyn bydd yr ACLl yn dosbarthu'r amserlen ddrafft ar gyfer paratoi pob JHLAS i Aelodau'r Grŵp, yr Arolygiaeth Gynllunio a Llywodraeth Cymru. Bydd yr amserlen yn nodi'r llinell amser allweddol ar gyfer cyflawni pob cam o'r broses uchod o fewn cyfanswm o 12 mis, neu gyfnod byrrach yn ddelfrydol. Cytunir ar ddyddiad posib ar gyfer cyfarfodydd bord gron (os bydd angen – fel y pennir yn ddiweddarach yn y broses) gyda'r Arolygiaeth Gynllunio, yr ACLl, ac Aelodau'r Grŵp. Llunnir amserlen derfynol a'i chyflwyno i Lywodraeth Cymru erbyn 31 Mawrth bob blwyddyn.

Cam 2 Arolygon Safle

11.73 Ar 1 Ebrill bob blwyddyn, bydd pob ACLl yn cychwyn ar eu harolygon safle, ac yn cwblhau profformâu newydd/wedi eu diweddaru ar gyfer pob safle. Caiff y data yn y rhestrau ei wirio a'i ddilysu yn ystod mis Ebrill ac yn ystod gweddill y cyfnodau arolygu. Dylid cwblhau'r arolygon o fewn uchafswm o 3 mis, h.y. erbyn 30 Mehefin.

Cam 3 Adolygu'r Rhestr gan Grŵp yr Astudiaeth a Datganiad Drafft o Dir Cyffredin

11.74 Wedyn cyflwynir y rhestrau drafft (gan gynnwys y dystiolaeth ategol angenrheidiol) a phrofformâu y safleoedd ar gyfer ymgynghori gan bob ACLl trwy eu gwefannau. Bydd pob ACLl hefyd yn nodi'r dull a gynigir ar gyfer cyflawni'r cyfrifiad cyflenwad tir – naill ai y dull gweddilliol neu gyfraddau cwblhau yn y gorffennol, gan ddarparu cyfiawnhad addas yn unol â'r canllawiau ym mharagraffau 7.5.2-7.5.5 TAN1.

11.75 Bydd y Grŵp ac unrhyw un arall yn cyflwyno sylwadau o fewn cyfnod

ymgynghori o 21 diwrnod. Yn yr enghraifft hon, bydd y cam hwn wedi ei gwblhau erbyn 21 Gorffennaf bob blwyddyn.

11.76 Bydd yr ACLI yn adolygu'r sylwadau ar y dogfennau ac yn gwneud unrhyw newidiadau angenrheidiol i restrau a phrofformâu y safleoedd o fewn 3 wythnos, ac erbyn 11 Awst. Bydd yr ACLI yn cynhyrchu Datganiad Drafft o Dir Cyffredin, yn cadarnhau naill ai bod yr holl safleoedd a'r dull wedi eu cytuno, neu na chytunwyd ar safleoedd penodol neu'r dull, gan ddiffinio union destun yr anghydfod.

Cam 4a – Yr holl Safleoedd a'r Dull wedi eu Cytuno

11.77 Os cytunwyd ar yr holl safleoedd a'r dull, cynhyrchir Datganiad o Dir Cyffredin gan yr ACLI yn nodi hynny, a bydd y Grŵp yn cytuno arno erbyn 1 Medi.

11.78 Wedyn cyflwynir y Datganiad i Lywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio i'w adolygu. Penodir Arolygydd Cynllunio i gynnal yr adolygiad a pharatoi adroddiad o dan Gam 6 isod (gweler paragraff 11.66 uchod am y cynnwys arfaethedig).

Cam 4b – Yr holl Safleoedd a/neu'r Dull heb eu Cytuno

11.79 Lle cyfyd anghydfod, darperir cyfnod o 21 diwrnod mewn ymgais i ddatrys y materion penodol trwy ohebiaeth rhwng yr ACLI a Grŵp yr Astudiaeth. Ar ben hynny, neu fel dewis arall, gall yr ACLI ddymuno cynnal cyfarfod o'r Grŵp Astudio. Dylid cwblhau'r broses hon erbyn 22 Medi. Os datrysir pob mater trwy ohebiaeth a/neu gyfarfod o Grŵp yr Astudiaeth ni fydd angen i Lywodraeth Cymru ystyried gofyn i'r Arolygydd Cynllunio a benodwyd gynnull cyfarfod bord gron (o dan Gam 5 isod).

11.80 Bydd yr ACLI yn cwblhau'r Datganiad o Dir Cyffredin ac yn ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru erbyn 30 Medi bob blwyddyn.

11.81 Wedyn paratoir yr adroddiad JHLAS gan yr Arolygydd Cynllunio a benodwyd, gan ddefnyddio'r wybodaeth gytunedig.

Cam 5 – Datrys Anghydfod

11.82 Lle bo anghydfod na ellir ei ddatrys gan yr ACLI mewn trafodaeth a/neu ohebiaeth gydag aelodau eraill Grŵp yr Astudiaeth, bydd Llywodraeth Cymru yn pennu a fydd angen cyfarfod bord gron neu a fydd yr Arolygydd Cynllunio a benodwyd yn datrys y materion trwy ohebiaeth.

11.83 Er mwyn atal yr angen am gyfarfodydd i ddatrys mân anghytundebau nad ydynt yn effeithio'n sylfaenol ar ganfyddiadau'r adroddiad JHLAS, dylid cynnal cyfarfodydd ar sail Argymhelliad 11 uchod.

11.84 Lle bo angen cyfarfod, bydd Llywodraeth Cymru yn penodi'r Arolygiaeth Gynllunio i'w gynnull a'i gadeirio.

11.85 Yn y cyfarfod bord gron trafodir y materion sy'n destun anghydfod a'u hystyried gan yr Arolygydd. Dylai ACLlau ac aelodau eraill Grŵp yr Astudiaeth gyflwyno tystiolaeth ysgrifenedig i'r Arolygydd cyn y cyfarfod hwn. Dylid cwblhau'r cam hwn erbyn 30 Hydref.

Cam 6 – Paratoi'r Adroddiad

11.86 Bydd yr Arolygydd Cynllunio a benodwyd yn cynhyrchu adroddiad rhwymol. Bydd gofyn bod yr ACLI yn cwblhau'r tablau atodol angenrheidiol ac yn eu cyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w cyhoeddi gydag adroddiad yr Arolygydd. Cyflwynir yr adroddiad terfynol i Grŵp yr Astudiaeth ac i Lywodraeth Cymru.

11.87 Bydd angen i'r ACLI newid y rhestrau safleoedd yng ngoleuni adroddiad yr Arolygydd Cynllunio erbyn 4 Ionawr, er mwyn eu cyhoeddi gyda'r adroddiad terfynol, ac i sicrhau bod y data hwn yn gywir ar gyfer Astudiaeth y flwyddyn ddilynol.

Cam 7 – Cyhoeddi'r Adroddiad

11.88 Bydd Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi adroddiad terfynol y JHLAS ar ei gwefan naill ai erbyn diwedd Tachwedd neu ddechrau Chwefror bob blwyddyn, yn dibynnu ar a oes anghydfod i'w ddatrys o dan Gam 5. Wedyn dylai ACLlau gyhoeddi'r adroddiad ar eu gwefannau hwythau (neu ddarparu dolen i dudalen berthnasol gwefan Llywodraeth Cymru) erbyn yr un dyddiad.

ATODIAD 1

CRYNODEB O GANLYNIADAU'R AROLWG FFÔN

HOLIADUR FFÔN AR GYFER PROSIECT YMCHWIL JHLAS

Defnyddioldeb

1. Ar raddfa o 1 i 5 (1 isel – 5 uchel) pa mor ddefnyddiol yw dogfennau JHLAS ym marn yr ACLl fel rhan o'u swyddogaethau h.y. ydyn nhw'n ddefnyddiol neu yn cael eu defnyddio ar gyfer cynhyrchu/monitro'r CDLl; ceisiadau cynllunio; neu'r broses apeliadau cynllunio?

2. Ar raddfa o 1 i 5 (1 isel – 5 uchel) pa mor bwysig yw swyddogaeth JHLAS i'r ACLl o ran blaenoriaethau?

Cynnwys

3. Ydy'r ACLl o'r farn bod yr adroddiadau JHLAS yn glir, yn gryno ac yn gywir?

4. Ydy'r ACLl o'r farn bod y dull o gyflwyno gwybodaeth ystadegol yn yr adroddiadau yn addas at y diben, yn gyson ac yn ddefnyddiol h.y. y tablau cyfrifiadau, y siartiau ac ati?

5. Oes gan yr ACLl unrhyw syniadau neu awgrymiadau ar gyfer gwella cynnwys, natur gryno neu nodweddion eraill yr adroddiadau JHLAS?

Cywirdeb

6. Ydy'r ACLl o'r farn bod y dogfennau JHLAS yn gywir o ran darparu amcangyfrif o'r cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer eu hardal?

7. Ydy'r ACLl o'r farn bod y dogfennau JHLAS yn gywir o ran eu hasesiad o'r cyfraddau adeiladau yng nghyswllt safleoedd mawr?

8. Ydy'r ACLl o'r farn bod y dogfennau JHLAS yn rhoi ystyriaeth gywir i faterion datblygadwyedd e.e. dichonoldeb, cyfyngiadau ar safleoedd ac ati?

9. Ydy'r ACLl yn teimlo bod y dogfennau JHLAS yn cael eu cyflawni mewn modd cyson, o ran data, adrodd, cytuno ar restrau o flwyddyn i flwyddyn ac o ardal un Cyngor i'r nesaf?

Proses

10. Ydy'r ACLl yn cynnal ei gronfa ddata ei hun o wybodaeth benodol am safleoedd ar bob caniatâd cynllunio a dyraniad ar gyfer tai?

    10a Os ydy, fydd yr ACLl yn defnyddio'r gronfa ddata hon i lenwi profformâu JHLAS y Cynulliad?

11. Ydy'r ACLl yn cael ei ddata cwblhau ac ati o arolygon safle mae'n eu cynnal ei hun, neu ydy'r wybodaeth yn deillio o Ddychweliadau Rheoli Adeiladu?

12. Ydy cronfa ddata'r ACLI yn trosglwyddo'n hwylus i brofformâu JHLAS, neu oes angen trafod yr un data sylfaenol ddwywaith er mwyn ei fewnbynnu i broses y JHLAS?

13. Faint o ddiwrnodau cyfan o waith sydd eu hangen ar yr ACLI i lenwi profformâu JHLAS a'u dychwelyd at y Cynulliad?

14. Ydy'r ACLI yn adolygu'r rhestrau drafft ac yn darparu sylwadau/newidiadau cyn y Cyfarfod Bord Gron?

15. Yn y cyfarfod bord gron, pa wybodaeth mae'r ACLI yn ei darparu i helpu i adolygu'r rhestrau?

16. Ydy'r ACLI yn teimlo bod y cyfarfodydd bord gron yn angenrheidiol ac yn cael eu cynnal yn effeithlon?

- Angenrheidiol Ydynt Nac ydynt
- Effeithlon Ydynt Nac ydynt

17. Ydy'r ACLI o'r farn bod y Cynulliad yn ganolwr diduedd wrth baratoi a chynhyrchu dogfennau JHLAS? Os nad ydyw, pam?

18. Ydy rôl gydlynu/ganoli y Cynulliad neu sefydliad arall yn y llywodraeth yn hanfodol wrth baratoi a chynhyrchu dogfennau JHLAS?

19. Ar ôl cwblhau'r cyfarfodydd bord gron, pa faterion sy'n codi o ran llunio fersiwn derfynol yr adroddiadau a'r rhestrau? E.e. a oes trafodaethau ebost sylweddol ynghylch geiriad, manylion y cyfrifiadau y mae angen cryn amser i'w datrys?

Ymwneud

20. Ydy ymwneud HBF, adeiladwyr tai a thirfeddianwyr yn ychwanegu gwerth at y broses o ran cywirdeb, effeithlonrwydd ac ati?

21. Ydy'r ACLI o'r farn y dylai partïon eraill, e.e. Dŵr Cymru neu Gyngor Cefn Gwlad Cymru chwarae rhan weithredol ym mhroses y JHLAS?

Y Dyfodol

22. Ydy'r ACLI o'r farn y gellid gwella proses y JHLAS mewn ffyrdd penodol – os ydy, eglurwch beth a sut?

e.e:

- Un gronfa ddata ar gyfer holl awdurdodau Cymru, wedi ei hintegreiddio â JHLAS

- Sylwadau PDF Adobe ar y rhestrau safleoedd cyn cyfarfodydd. Yn ddelfrydol – ond gellid cyhoeddi rhestrau ar wefannau a chaniatáu sylwadau gan bartïon lluosog.
- Telegynadledda
- Cyfyngu'r golygu ar adroddiadau i 1 cylch o sylwadau yn unig

23. Allai'r cyfarfodydd bord gron fod yn fwy cynhyrchiol trwy ystyried dim ond y safleoedd lle nodwyd ymlaen llaw bod cwestiynau ynghylch eu cyflawnadwyedd neu eu statws cynllunio?

24. Ddylai'r adroddiadau ganolbwyntio ar faterion ystadegol ffeithiol a lleihau lefel y sylwebaeth?

Cynnwys ystadegol

25. Pwy (rhestrwch yn nhrefn ffafriaeth - 1 ffafriaeth uchaf, 5 ffafriaeth isaf) yn y dyfodol fyddai fwyaf priodol ac yn y sefyllfa orau i wneud y canlynol:

	paratoi h.y. darparu'r data sylfaen	cydlynu h.y. trefnu cyfarfodydd, paratoi amserlenni ac ati	cynhyrchu'r JHLAS h.y. yr adroddiadau a'r dogfennau terfynol
Yr Arolygiaeth Gynllunio			
HBF			
ACLlau			
Ymgynghorydd Annibynnol			
Adeiladwyr Tai			
Eraill – nodwch, os gwelwch yn dda			

C1	1. Ar raddfa o 1 i 5 (1 isel – 5 uchel) pa mor ddefnyddiol yw dogfennau JHLAS ym marn yr ACLl fel rhan o'u swyddogaethau h.y. ydyn nhw'n ddefnyddiol neu yn cael eu defnyddio ar gyfer cynhyrchu/monitro'r CDLl; ceisiadau cynllunio; neu'r broses apeliadau cynllunio?	

1	2	3	4	5	
	2	4	9	10	**25**
	8%	16%	36%	40%	

C2	2. Ar raddfa o 1 i 5 (1 isel – 5 uchel) pa mor bwysig yw swyddogaeth JHLAS i'r ACLl o ran blaenoriaethau?	

	3	6	11	5	**25**
	12%	24%	44%	20%	

C3 3. Ydy'r ACLl o'r farn bod yr adroddiadau JHLAS yn glir, yn gryno ac yn gywir?

			Sylwadau
Ydy	14	56%	Fodd bynnag mae materion yn codi ynghylch gwallau, gormod o destun, casgliadau aneglur lle defnyddir dull gweddilliol neu gyfraddau adeiladu yn y gorffennol
Nac ydy	11	44%	Angen bod yn gliriach ac yn fwy cryno. Mae angen gosod y cyd-destun yn glir, yn enwedig o ran effaith y sefyllfa economaidd
	25		

C4 Ydy'r ACLl o'r farn bod y dull o gyflwyno gwybodaeth ystadegol yn yr adroddiadau yn addas at y diben, yn gyson ac yn ddefnyddiol h.y. y tablau cyfrifiadau, y siartiau ac ati?

Ydy	12	48%	Yr agwedd fwyaf defnyddiol yw'r cyfrifiad o'r union gyflenwad tir 5 mlynedd, y data, y rhestrau a'r tablau.
Nac ydy	13	52%	Na, dylid cyflwyno'r data yn unig. Mae diffyg cysondeb oddi mewn i adroddiadau ac o un adroddiad i'r nesaf.
	25		

C5 Oes gan yr ACLl unrhyw syniadau neu awgrymiadau ar gyfer gwella cynnwys, natur gryno neu nodweddion eraill yr adroddiadau JHLAS?

Gwella cysondeb	4	16%
Dileu dyblygu tai fforddiadwy	3	12%
Tynnu TAN1 allan o'r Atodiadau	2	8%
Trafod data ddwywaith	2	8%
Cynnwys tudalen grynhoi	4	16%
Gwneud yn fwy cryno	6	24%
Dim newid	4	16%
	25	

C6 Ydy'r ACLl o'r farn bod y dogfennau JHLAS yn gywir o ran darparu amcangyfrif o'r cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer eu hardal?

Ydy	19	76%	Mae'r system gystal ag y gall fod
Nac ydy	6	24%	Mae'r materion sy'n codi o ran cyflenwi yn awr yn adlewyrchu cyflwr yr economi yn hytrach nag argaeledd tir
	25		

C7 Ydy'r ACLl o'r farn bod y dogfennau JHLAS yn gywir o ran eu hasesiad o'r cyfraddau adeiladau yng nghyswllt safleoedd mawr?

Ydy	17	68%	Gall fod yn rhy ofalus ynghylch cyfraddau cyflen	Cystal ag y gallant fod.
Nac ydy	8	32%	Cryfder y farchnad yn hytrach na'r cyflenwad o dir ar hyn o bryd	

C8 Ydy'r ACLl o'r farn bod y dogfennau JHLAS yn rhoi ystyriaeth gywir i faterion datblygadwyedd e.e. dichonoldeb, cyfyngiadau ar safleoedd ac ati?

Ydy	20	80%	HBF yn bwysig iawn i roi hygrededd	Cysondeb agwedd LlCC, trefnu, coladu data, cadeirio cyfarfodydd
Nac ydy	5	20%	Safleoedd tymor hir yn anodd eu rhagweld.	Materion ynghylch agendâu cystadleuol datblygwyr yn gwthio'r cyflenwad o dir i lawr ac ACLlau yn ei wthio i fyny

C9 Ydy'r ACLl yn teimlo bod y dogfennau JHLAS yn cael eu cyflawni mewn modd cyson, o ran data, adrodd, cytuno ar restrau o flwyddyn i flwyddyn ac o ardal un Cyngor i'r nesaf?

Ydy	21	84%
Nac ydy	4	16%

C10	Ydy'r ACLl yn cynnal ei gronfa ddata ei hun o wybodaeth benodol am safleoedd ar bob caniatâd cynllunio a dyraniad ar gyfer tai?				
	Ydy	25	100%		
	Nac ydy	0	0%		
C10a	Os ydy, fydd yr ACLl yn defnyddio'r gronfa ddata hon i lenwi profformâu JHLAS y Cynulliad?				
	Bydd	16	64%	Ond mae angen mewnbynnu cryn dipyn o ddata â llaw	Fodd bynnag, nid yw'n integreiddio'n llawn â systemau LlCC. Mae angen mewnbynnu data â llaw o hyd
	Na fydd	9	36%	Ysgrifennu ffurflenni â llaw lle bo angen newidiadau	
		25			
C11	Ydy'r ACLl yn cael ei ddata cwblhau ac ati o arolygon safle mae'n eu cynnal ei hun, neu ydy'r wybodaeth yn deillio o Ddychweliadau Rheoli Adeiladu?				
	Ydy	23	92%	Y cyfan wedi eu harolygu gan yr ACLl. Dim dibyniaeth ar Ddychweliadau Rheoli Adeiladu oherwydd preifateiddio'r broses honno	
	Nac ydy	2	8%	Defnyddio cofnodion rheoli adeiladu i wirio	
C12	Ydy cronfa ddata'r ACLl yn trosglwyddo'n hwylus i brofformâu JHLAS, neu oes angen trafod yr un data sylfaenol ddwywaith er mwyn ei fewnbynnu i broses y JHLAS?				
	Ydy	3	12%	Creu eu dychweliadau profforma eu hunain o gronfa ddata'r ACLl ei hun, i adlewyrchu profformâu LlCC	
	Nac ydy	22	88%	Mewnbynnu data â llaw a thrafod data ddwywaith yw'r broblem fwyaf	

C13 Faint o ddiwrnodau cyfan o waith sydd eu hangen ar yr ACLl i lenwi profformâu JHLAS a'u dychwelyd at y Cynulliad?

Wythnosau	1	2	3	4	5	6	7	8	12	
	1	8	5	2	3	2	2	1	1	25
	4%	32%	20%	8%	12%	8%	8%	4%	4%	

C14	Ydy'r ACLl yn adolygu'r rhestrau drafft ac yn darparu sylwadau/newidiadau cyn y Cyfarfod Bord Gron?					
	Ydy	22	88%	Fel arfer mae angen golygu'r rhestrau pan fydd ACLlau yn eu hadolygu		
	Nac ydy	3	12%	Cynnal adolygiad yn y cyfarfodydd bord gron		
C15	Yn y cyfarfod bord gron, pa wybodaeth mae'r ACLl yn ei darparu i helpu i adolygu'r rhestrau?					
	Ydy	21	84%	Dod â hysbysiadau ynghylch penderfyniadau cynllunio, cynlluniau safle a phrofformâu safleoedd, trafodaethau gyda chydweithwyr Rheoli Datblygu		
	Nac ydy	4	16%	Dod â phrofformâu a thrafod safleoedd yn y cyfarfod		
C16	Ydy'r ACLl yn teimlo bod y cyfarfodydd bord gron yn angenrheidiol ac yn cael eu cynnal yn effeithlon?					
		Angenrheidiol			Effeithlon	
	Ydynt	23	92%	Ydynt	18	72%
	Nac ydynt	2	8%	Nac ydynt	7	28%
C17	Ydy'r ACLl o'r farn bod y Cynulliad yn ganolwr diduedd wrth baratoi a chynhyrchu dogfennau JHLAS? Os nad ydyw, pam?					
	Ydy	19	76%	Mae bod yn ddiduedd yn bwysig iawn ac yn hanfodol		
	Nac ydy	6	24%	All LlCC ddim bod yn ddiduedd gan ei bod yn berchen ar safleoedd, ond maen nhw'n gwneud eu gorau.		
C18	Ydy rôl gydlynu/ganoli y Cynulliad neu sefydliad arall yn y llywodraeth yn hanfodol wrth baratoi a chynhyrchu dogfennau JHLAS?					
	Ydy	22	88%	Pwysig iawn bod LlCC yn gweithredu fel cydlynwyr		
	Nac ydy	3	12%	Gallai ACLlau wneud yr astudiaethau a chydlynu, neu trwy'r Arolygiaeth Gynllunio		
C19	Ar ôl cwblhau'r cyfarfodydd bord gron, pa faterion sy'n codi o ran llunio fersiwn derfynol yr adroddiadau a'r rhestrau? E.e. a oes trafodaethau ebost sylweddol ynghylch geiriad, manylion y cyfrifiadau y mae angen cryn amser i'w datrys?					
	Oes	12	48%	Mae'r adroddiadau'n cymryd amser i'w cynhyrchu, mae materion yn cymryd amser hir i'w datrys, mae angen gwybodaeth ychwanegol cyn ac ar ôl cyfarfodydd, da		
	Nac oes	13	52%	Adroddiadau'n cael eu cynhyrchu'n gyflym, a dim problemau at ei gilydd		

C20 Ydy ymwneud HBF, adeiladwyr tai a thirfeddianwyr yn ychwanegu gwerth at y broses o ran cywirdeb, effeithlonrwydd ac ati?

Ydy	17	68%	HBF yn hanfodol i'r broses. Ychwanegu effeithlonrwydd. Datblygwyr hefyd i fod yn bresennol. Dod â mwy o wybodaeth a chadernid. Datblygwyr yn cynnwys: Redrow, Watkin Jones, Anwel, Bloor Homes, Barrett, Taylor Wimpey, Persimmon, Charles
Nac ydy	8	32%	Dim angen HBF a datblygwyr. Ddim yn ychwanegu llawer at y broses

C21 Ydy'r ACLl o'r farn y dylai partïon eraill, e.e. Dŵr Cymru neu Gyngor Cefn Gwlad Cymru chwarae rhan weithredol ym mhroses y JHLAS?

Ydy	17	68%	Lle bo materion ynghylch safleoedd penodol neu o natur fwy strategol ynghylch: Rhaglenni Cynlluniau Rheoli Asedau
Nac ydy	8	32%	Dim angen, mae gan yr ACLl, HBF, datblygwyr a LlCC ddigon o wybodaeth.

C22 Ydy'r ACLl o'r farn y gellid gwella proses y JHLAS mewn ffyrdd penodol – os ydy, eglurwch beth a sut?

1	4%	Un cylch o olygu ar gyfer adroddiadau
3	12%	Ffocws ar safleoedd allweddol
14	56%	Un gronfa ddata
4	16%	Cyflymach
1	4%	Cyflwyno 3i ar gyfer dirwasgiad y farchnad
1	4%	ACLl yn cyflawni adroddiadau asesu 5 mlynedd eu hunain
1	4%	Dim sylw
25		

C23 Allai'r cyfarfodydd bord gron fod yn fwy cynhyrchiol trwy ystyried dim ond safleoedd lle nodwyd ymlaen llaw bod cwestiynau ynghylch eu cyflawnadwyedd neu eu statws cynllunio?

Gallent	20	80%
Na allent	4	16%
Dim sylw	1	4%
	25	

C24 Ddylai'r adroddiadau ganolbwyntio ar faterion ystadegol ffeithiol a lleihau lefel y sylwebaeth?

Dylent	16	64%
Na ddylent	7	28%
Dim sylw	2	8%
	25	

C25 Pwy yn y dyfodol fyddai fwyaf priodol ac yn y sefyllfa orau i wneud y canlynol:

	A	B	C		A	B	C
PINS		4	7		0%	16%	28%
HBF					0%	0%	0%
ACLlau	22	6	1		88%	24%	4%
Ymg. Annibynnol					0%	0%	0%
Adeiladwyr Tai					0%	0%	0%
Arall (LlCC)	3	15	17		12%	60%	68%

ATODIAD 2

ENGHREIFFTIAU O ADRODDIADAU CYFLENWAD TIR 5 MLYNEDD YN LLOEGR

	Hygyrchedd								
ACLI	**Teitl**	**Dyddiad Sylfaen**	**Dyddiad Cyhoeddi**	**Rhanddeiliaid *1**	**Tudalen Cynnwys**	**Crynodeb**	**Strwythur Rhesymegol**	**Penawdau**	**Ffont darllenadwy, y bwlch rhwng llinellau a pharagraffau**
Cyngor Blaenau Gwent	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	Na - Testun heb ei unioni
CBS Pen-y-bont ar Ogwr	Ie	Ie	Ie	Ie	?	Na	Ie	Ie	Ie - ond y testun heb ei unioni
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	Ie - ond y testun heb ei unioni
CBS Caerffili	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Caerdydd	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	Ie - ond y testun heb ei unioni
Cyngor Sir Caerfyrddin	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Ceredigion	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	N - Text not justified
CBS Conwy	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Na	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie
Cyngor Sir Ddinbych	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Na	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie
Cyngor Sir y Fflint	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Na	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie
Cyngor Gwynedd	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Na	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie
Cyngor Sir Ynys Môn	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Na	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie - ond y testun heb ei unioni
CBS Merthyr Tydfil	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie - ond y testun heb ei unioni
Cyngor Sir Mynwy	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	Ie
CBS Castell-nedd Port Talbot	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie
Cyngor Dinas Casnewydd	Ie	Ie	Ie	Ie	?	Na	Na	Na	Na
Cyngor Sir Penfro	Ie	Ie	Ie	Ie	?	Na	Ie	Ie	Ie - ond y testun heb ei unioni
Cyngor Sir Powys	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Ie - ond y testun heb ei unioni
CBS Rhondda Cynon Taf	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	
Dinas a Sir Abertawe	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	
CBS Torfaen	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	Na - maint y ffont yn llai. Testun heb ei unioni
Cyngor Bro Morgannwg	Ie	Ie	Ie	Ie	Na	Na	Ie	Ie	Na - Testun heb ei unioni
CBS Wrecsam	Ie	Ie	Na	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie - er bod crynodeb ar ddiwedd yr adroddiad	Ie
				*1 Ni chadarnheir a oedd yn y cyfarfod, neu a gafodd wahoddiad yn unig					12 pwynt

	Cynnwys TAN 1					
ACLI	**Cwblhau yn y gorffennol. Mawr, bach, preifat a chyhoeddus**	**Safleoedd sydd â Chaniatâd Cynllunio**	**Safleoedd a Ddyrannwyd**	**Safleoedd sydd yn destun A106**	**Methodoleg Cwblhau yn y Gorffennol neu Ddull Gweddilliol**	**Argaeledd Tir 5 mlynedd wedi ei nodi**
Cyngor Blaenau Gwent	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Pen-y-bont ar Ogwr	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheini	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
CBS Caerffili	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Cyngor Sir Caerdydd	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Cyngor Sir Caerfyrddin	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Cyngor Sir Ceredigion	Ie	Ie	Ie	Ie	Cwblhau yn y gorffennol	Ie
CBS Conwy	Ie	Ie	Ie	Ie	Cwblhau yn y gorffennol	Ie
Cyngor Sir Ddinbych	Ie	Ie	Ie	Ie	Cwblhau yn y gorffennol	Ie
Cyngor Sir y Fflint	Ie	Ie	Ie	Ie	Cwblhau yn y gorffennol	Ie
Cyngor Gwynedd	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Cyngor Sir Ynys Môn	Ie	Ie	Ie	Ie	Cwblhau yn y gorffennol	Ie
CBS Merthyr Tydfil	Ie	Ie	Ie	Ie	Gweddilliol	Ie
Cyngor Sir Mynwy	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
CBS Castell-nedd Port Talbot	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Cyngor Dinas Casnewydd	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Cyngor Sir Penfro	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
Cyngor Sir Powys	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Rhondda Cynon Taf	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Dinas a Sir Abertawe	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Torfaen	Ie	Ie	Ie	Ie	Cwblhau yn y gorffennol	Ie
Cyngor Bro Morgannwg	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie
CBS Wrecsam	Ie	Ie	Ie	Ie	Y ddau	Ie

	Dewsisol				Dangosyddion eraill y mae TAN1 yn gofyn amdanynt				
ACLI	**Cyflenwad Tir 5 mlynedd ers 5 mlynedd neu fwy?**	**Achosion o Gwblhau yn y Gorffennol ers 5 mlynedd neu fwy?**			Marchnad	Fforddiadwy	Math o dŷ Tŷ neu fflat	Perygl llifogydd	Tir llwyd/Tir glas
Cyngor Blaenau Gwent	Na	Ie	nôl i 1980		Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Pen-y-bont ar Ogwr	Na	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheini	Na	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Caerffili	Na	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Caerdydd	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Caerfyrddin	Na	Na			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Ceredigion	Na	Ie	Mehefin 97		Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Conwy	Ie mewn blynyddoedd	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Ddinbych	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir y Fflint	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Gwynedd	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Ynys Môn	Ie	Na			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Merthyr Tydfil	Na	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Mynwy	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Castell-nedd Port Talbot	Na	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Dinas Casnewydd	Na	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Penfro	Na	Na			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Sir Powys	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Rhondda Cynon Taf	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Dinas a Sir Abertawe	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Torfaen	Na	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
Cyngor Bro Morgannwg	Ie	Ie	Nôl i 1991		Ie	Ie	Ie	Ie	Ie
CBS Wrecsam	Ie	Ie			Ie	Ie	Ie	Ie	Ie

ATODIAD 3

LLYTHYR GAN LYWODRAETH YR ALBAN YNGHYLCH AMSEROLDEB ASTUDIAETHAU CYFLENWAD TIR AR GYFER TAI

Nodyn o Gyfarfod Grŵp Ffocws Gogledd Cymru

10 Chwefror 2011

Yn y Ganolfan Fusnes, Cyffordd Llandudno

Daeth 15 o bobl i'r digwyddiad yng Ngogledd Cymru.

Rhoddwyd cyflwyniad byr ar ddiben ac amcanion Astudiaeth Adolygu Proses Cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) gan BS, ynghyd â chrynodeb o'r materion allweddol a nodwyd hyd yma a'r canfyddiadau cychwynnol.

1 Trafodaeth Agoriadol:

Gofynnwyd i bob bwrdd nodi Dau Beth Da a Dau Beth Drwg am broses y JHLAS, a chafwyd y canlyniadau hyn:

Agweddau Da:	**Nifer yr Ymatebion**
Annibyniaeth	2
Gwell na dim	1
Man cychwyn ar gyfer tystiolaeth	1
Agweddau Drwg:	
Ddim yn nodi pa broblemau allai fodoli i atal cyflwyno safleoedd	1
Dyblygu casglu/cynhyrchu data	1
Casglu data yn cymryd llawer o amser	1
Y broses yn dibynnu ar ddata cychwynnol o ansawdd da	1

Sesiwn 1 y Grŵp Ffocws – Defnyddioldeb?

Cadarnhaodd adborth o fyrddau'r grŵp ffocws fod JHLAS yn ddefnyddiol yn y meysydd canlynol:

- Ceisiadau cynllunio
- Monitro CDLl
- Apeliadau cynllunio

Sesiwn 2 y Grŵp Ffocws – Cynnwys/Eglurder?

Gofynnwyd i bob grŵp adolygu cynnwys a strwythur yr adroddiadau JHLAS er mwyn nodi yn arbennig pa elfennau yn y dogfennau sy'n werthfawr, nad oes eu hangen, y mae angen eu pwysleisio neu eu newid. Cynigiodd y grwpiau y canlynol:

- Tudalen cynnwys
- Cyflwyniad
- Canfyddiadau Allweddol - Crynodeb

- Tudalen cynnwys
- Tablau Cyflenwad Tir 5 mlynedd
- Casgliadau
- Atodiadau – Data arall allweddol a rhestrau
- Tynnu TAN1 allan o'r atodiadau

Sesiwn 3 y Grŵp Ffocws – Proses?

Gofynnwyd i bob grŵp adolygu'r broses bresennol, sydd ag 16 cam, a nodi system newydd ar gyfer cyflenwi JHLAS. Dyma grynodeb o ganlyniadau'r broses hon:

- Amserlen glir o ddechrau i ddiwedd y broses.
- Angen byrhau'r broses a dileu'r camau diangen.
- Ffurflenni electronig/integreiddio cronfeydd data ACLlau a LICC.
- ACLlau i gwblhau'r profformâu a'r rhestrau a'u cyflwyno i Aelodau'r Grŵp.
- Yn y sesiynau bord gron dylid ystyried y safleoedd hynny lle mae materion yn codi yn unig.
- Adroddiad drafft llawn, cofnodion a thablau cyflenwad tir i gael eu cynhyrchu ar ôl y cyfarfod a'u cyflwyno i'r grŵp – dim angen camau ar wahân ar gyfer y rhain.

Sesiwn 4 y Grŵp Ffocws – Cywirdeb?

Nodwyd y themâu allweddol canlynol yng nghyswllt cywirdeb JHLAS:

- Mae'r cyfarfod bord gron yn amhrisiadwy o ran cyfrannu at gywirdeb y broses, gan fod safleoedd yn cael eu trafod o ran eu cyflawnadwyedd, eu statws cynllunio ac ati.
- Mae rôl ac annibynniaeth y Cynulliad wrth gydlynu'r broses yn allweddol i'w chywirdeb.
- Mae mewnbwn datblygwyr a'r cyswllt â hwy yn ystod y broses o arolygu safleoedd, a hefyd yn y sesiynau bord gron, yn cyfrannu'n fawr at gywirdeb.
- Mae angen data cadarn ar y safleoedd yn y rhestrau er mwyn sicrhau cywirdeb h.y. hanes cynllunio ar y safle, crynodeb o gyfyngiadau allweddol, a dylid darparu hynny ar ffurf tystiolaeth lle bo angen yn y cyfarfodydd bord gron.

Sesiwn 5 y Grŵp Ffocws – Y Dyfodol

Yn y sesiwn olaf, lle cafwyd trafodaeth agored, daeth y themâu allweddol a ganlyn i'r amlwg o ran sut dylid addasu/gwella proses y JHLAS yn y dyfodol:

- Dim trafod data ddwywaith
- Amserlen ar gyfer y broses gyfan i bob ACLl
- Allbwn data'r rhestrau i gael ei gyflwyno gan ACLlau neu trwy gronfeydd data integredig
- Cyfarfod i'w gadeirio gan rywun annibynnol, naill ai o Lywodraeth y Cynulliad neu'r Arolygiaeth Gynllunio.
- Adroddiadau i gael eu cynhyrchu gan y parti annibynnol fel uchod.

Nodyn o Gyfarfod Grŵp Ffocws De Cymru

17 Chwefror 2011

Yng Nghanolfan Orbit, Merthyr Tydfil

Daeth 27 o bobl i'r digwyddiad yn Ne Cymru. Gweler y Rhestr Bresenoldeb atodol.

Rhoddwyd cyflwyniad byr ar ddiben ac amcanion Astudiaeth Adolygu Proses Cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) gan BS, ynghyd â chrynodeb o'r materion allweddol a nodwyd hyd yma a'r canfyddiadau cychwynnol.

1 Trafodaeth Agoriadol:

Gofynnwyd i bob bwrdd nodi Dau Beth Da a Dau Beth Drwg am broses y JHLAS, a chafwyd y canlyniadau hyn:

Agweddau Da:	**Nifer yr Ymatebion**
Annibyniaeth	4
Data gwerthfawr ar gyfer pob agwedd ar gynllunio	2
Cadernid y canfyddiad	2
Byrhau apeliadau	1
Defnydd ar gyfer monitro	1
Agweddau Drwg:	
Yr amser a gymerir i'w cynhyrchu	3
Dyblygu casglu/cynhyrchu data	2
Agendâu yn cystadlu â'i gilydd	2
Lefel y data a ddarperir sydd wedyn yn cael ei ddefnyddio	3

Sesiwn 1 y Grŵp Ffocws – Defnyddioldeb?

Cadarnhaodd adborth o fyrddau'r grŵp ffocws fod JHLAS yn ddefnyddiol yn y meysydd canlynol:

- Darparu data cadarn ar y cyflenwad o dir ar gyfer tai
- Ceisiadau cynllunio
- Apeliadau cynllunio
- Monitro CDLl
- Paratoi adroddiadau monitro blynyddol
- Darparu gwybodaeth am ddefnydd i'r sector preifat wrth ystyried cyfleoedd datblygu
- Cydymffurfio'n gyffredinol â pholisïau ehangach y Cynulliad ar gynaliadwyedd, cyflenwi tai ac ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Sesiwn 2 y Grŵp Ffocws – Cynnwys/Eglurder?

Gofynnwyd i bob grŵp adolygu cynnwys a strwythur yr adroddiadau JHLAS er mwyn nodi yn arbennig pa elfennau yn y dogfennau sy'n werthfawr, nad oes eu hangen, y mae angen eu pwysleisio neu eu newid. Nodwyd y canfyddiadau allweddol canlynol:

- Mae angen crynodeb i ddarparu gwybodaeth allweddol h.y. y cyflenwad tir
- Tudalen cynnwys
- Mae'r tablau cyflenwad tir allweddol yn bwysig, a dylent fod yn y prif adroddiad.
- Mae angen strwythur a chynllun cyson ar gyfer pob dogfen.
- Dylid safoni cymaint â phosib y data hanesyddol ynghylch cwblhau yn y gorffennol, cyflenwad tir ac ati mewn tablau a graffiau o un adroddiad i'r nesaf.
- Sylwebaeth lle bo angen i ddehongli, ond dim ond lle bydd hynny yn ychwanegu at y canfyddiadau.
- Dim angen mapiau sydd ddim yn darparu unrhyw wybodaeth ychwanegol.
- Cyfuno manylion yr holl safleoedd tai fesul ardal a deiliadaeth i greu un rhestr.
- Tynnu TAN1 allan o'r atodiadau.

Sesiwn 3 y Grŵp Ffocws – Proses?

Gofynnwyd i bob grŵp adolygu'r broses bresennol, sydd ag 16 cam, a nodi system newydd ar gyfer cyflenwi dogfennau JHLAS. Dyma grynodeb o ganlyniadau'r broses hon:

- Cytuno ar amserlen gyflenwi, gan gynnwys dyddiad ar gyfer Cyfarfod Bord Gron
- Dylai data arolygu safleoedd a'r rhestrau cychwynnol gael eu paratoi gan yr ACLlau, does dim angen trafod y data ddwywaith yn systemau pob ACLl a system y Cynulliad
- Os oes modd, dylai cronfeydd data ACLlau integreiddio yn awtomatig â system y Cynulliad
- Nodi materion sy'n codi ynghylch safleoedd sydd ar y rhestrau cyn y Cyfarfod Bord Gron
- Yn ddelfrydol, dylai'r cyfarfod Bord Gron drafod safleoedd lle mae materion yn codi yn unig
- Mae angen i'r cyfarfod Bord Gron gael ei gynnal gan barti annibynnol
- Cyflwyno cofnodion drafft, rhestrau safleoedd a thablau TAN1 gyda'i gilydd

Sesiwn 4 y Grŵp Ffocws – Cywirdeb?

Nodwyd y themâu allweddol canlynol yng nghyswllt cywirdeb JHLAS:

- Mae'r cyfarfod bord gron yn amhrisiadwy o ran cyfrannu at gywirdeb y broses, gan fod safleoedd yn cael eu trafod o ran eu cyflawnadwyedd, eu statws cynllunio ac ati.
- Mae'r cyfarfod bord gron hefyd yn helpu wrth ystyried cyfraddau adeiladu cyffredinol yn ardal pob ACLl, ac unrhyw faterion sy'n codi o ran cyflenwi'r farchnad.
- Mae'r annibyniaeth a'r adolygu beirniadol a ddarperir gan y Cynulliad yn y sesiynau yn bwysig i sicrhau eu cywirdeb a'u cadernid.

- Mae angen data cadarn ar y safleoedd yn y rhestrau er mwyn sicrhau cywirdeb h.y. hanes cynllunio ar y safle, crynodeb o gyfyngiadau allweddol, a dylid darparu hynny ar ffurf tystiolaeth lle bo angen yn y cyfarfodydd bord gron.

Gofynnwyd i bob grŵp amcangyfrif canran y gwall yn amcangyfrifon cyflenwad tir 5 mlynedd y JHLAS, a nodwyd y canlynol:

Lled y Gwall	Nifer yr Ymatebion
50%	1
40%	1
25%	2
30%	1

Sesiwn 5 y Grŵp Ffocws – Y Dyfodol

Yn y sesiwn olaf, lle cafwyd trafodaeth agored, daeth y themâu allweddol a ganlyn i'r amlwg o ran sut dylid addasu/gwella proses y JHLAS yn y dyfodol:

- Dim trafod data ddwywaith
- Porth neu gronfa ddata integredig ar gyfer trafod data ac adroddiadau
- Adeiladwyr tai i gael mynediad neu allu i wneud sylwadau uniongyrchol ar gyfraddau adeiladu eu safleoedd
- Amserlen cyfarfodydd a phroses gyffredinol JHLAS i gael ei threfnu ar ddechrau pob Blwyddyn Newydd
- Tystiolaeth i gael ei darparu ar yr holl safleoedd ar y rhestr h.y. statws cynllunio, sylwadau ar y cyfyngiadau ac ati
- Allbwn data'r rhestrau i gael ei gyflwyno gan ACLlau
- Y cyfarfod i gael ei gadeirio gan rywun annibynnol, naill ai o LlCC neu'r Arolygiaeth Gynllunio.

- Angen ystyried mater cynlluniau sy'n dod i ben eu cyfnod, a sut mae cyfrifo'r cyflenwad tir yn y sefyllfa hon yng nghyswllt CDUau a CDLlau sy'n dod i'r amlwg.
- Dylai'r ffocws ar gyfer cwblhau JHLAS fod ar awdurdodau sydd oddi mewn i Gynlluniau Datblygu a fabwysiadwyd er mwyn sicrhau cyflenwad di-dor o dir ar gyfer tai.

Grwpiau Ffocws JHLAS

Llandudno 10 Chwefror

Enw	*Sefydliad*
Mike Pender	Anwyl Construction
Terry Stevens	LICC
Paul Robinson	LICC
Neil Hemington	LICC
Victoria Murray	Redrow
Nia Haf Davies	Cyngor Gwynedd
Gerallt Jones	Cyngor Gwynedd
Sara Brett	CBS Wrecsam
James Harland	CBS Conwy
Ian Stevens	CBS Conwy
Sara Roberts	Parc Cenedlaethol Eryri
Bob Thomas	Ynys Môn
Dewi Jones	Ynys Môn
Catherine Roberts	Cyngor Sir Ddinbych
Sara Roberts	Eryri
Sandie Lloyd	Sir y Fflint
Adrian Walters	Sir y Fflint

Merthyr 17 Chwefror

Enw	*Sefydliad*
Samuel Souter	Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
Simon Barry	Boyer planning
Victoria Morgan	Cyngor Caerffili
Graham Fry	Cyngor Dinas Caerffili
Richard Jenkins	Yr Arolygiaeth Gynllunio
Candice Coombs	LICC
Richard Price	HBF
Jonathan Harvey	LICC
Neil Hemington	LICC
Paul Robinson	LICC
David Morgan	Arfordir Penfro
Gareth Hawke	Taylor Wimpey
Richard Cresswell	Taylor Wimpey

Stuart Phillips	Persimmon
Andrew Searle	Redrow
Jane Carpenter	Redrow
Harold Symonds	Robert Hitchins
Patrick Jenkins	Bellway
Huw Llewellyn	Barratt Homes
Sam Courtney	Barratt Homes
Adrian Wilcock	Cyngor Torfaen
David Watkins	Asiantaeth yr Amgylchedd
Phil Ratcliff	RhCT
Nicola Gulley	RhCT
Nick Lloyd a Susan Jones	CBS Pen-y-bont ar Ogwr
Lucy Turner	Bro Morgannwg
Bethan Lovering	Sir Gaerfyrddin
Lindsey Christian	Casnewydd
Ian Mullis	Cyngor Caerffili
David Watkins	Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru
Craig Watkins	CBS Merthyr Tydfil
Nick Lloyd	CBS Pen-y-bont ar Ogwr
Susan Jones	CBS Pen-y-bont ar Ogwr
Lynda Healey	Gwent
Jill Edge	Sir Fynwy
Chris o Brien	Powys
Roger Brown	Redrow
Charlotte Harding	Sir Benfro

BARTON WILLMORE

Barton Willmore LLP

NODIADAU CYFARFOD

Cyf. Ffeil: 19397/A7/BS/gj **Dyddiad: 3 Chwefror 2011**

Pwnc: JHLAS

CYFARFOD A GYNHALIWYD GYDAG HBF AC AELODAU AR 2 CHWEFROR 2011

Yn bresennol:

BS	Ben Stephenson	-	Barton Willmore
DT	David Thomas	-	Barratt
SC	Sam Courtney	-	Barratt
RC	Richard Creswell	-	Taylor Wimpey
GH	Gareth Hawke	-	Taylor Wimpey
CJ	Claire Jones	-	PPS
AR	Abigail Rees	-	RPS
JH	Jon Harvey	-	Persimmon
HS	Harold Symonds	-	Robert Hitchins
GB	Gareth Barton	-	Turley Associates
NH	Neil Hemmington	-	LlCC
PR	Paul Robinson	-	LlCC
JC	Jane Carpenter	-	Redrow
RP	Richard Price	-	HBF
AW	Andrew Whitaker	-	HBF

1		**Cyflwyniadau**
	NH	Rhoddodd drosolwg o broses y cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) hyd yma o Awdurdod Tir Cymru i Lywodraeth Cynulliad Cymru i'r newidiadau presennol a mesurau interim gyda PINs.
	BS	Eglurodd y cefndir sylfaenol i'r adolygiad JHLAS a rhedeg trwy'r tasgau allweddol: 1. Dal yn angenrheidiol/ddefnyddiol 2. Cynnwys 3. Cywirdeb a Dibynadwyedd 4. Proses 5. Y Dyfodol
	BS	Yna arweiniodd at y cwestiynau allweddol i'w trafod ar sail yr uchod.
2		**Ydy JHLAS yn dal yn angenrheidiol ac yn ddefnyddiol?**
		Roedd consensws cryf ymhlith y rhai oedd yn bresennol bod JHLAS yn elfen hanfodol o system gynllunio Cymru.
	JC	Hysbysodd fod Redrow yn defnyddio'r dogfennau ar gyfer ceisiadau cynllunio, apeliadau ac i hyrwyddo'r CDLl yn barhaus. Dywedodd JC mai agwedd gryfaf dogfennau JHLAS oedd eu gallu i gyfyngu cymaint â phosib ar yr angen am ddadlau ynghylch cyflenwad tir mewn apeliadau ac ym mhroses y CDLl.
	RP	Nodwyd bod y system JHLAS yn ddefnyddiol iawn ac yn uchel ei pharch o'i chymharu â phroses Lloegr, a hynny yn sgîl rôl ddiduedd LlCC wrth gynhyrchu'r dogfennau.
	JC	Nododd fod JHLAS wedi helpu i sicrhau cyflenwad cyson o dir ar gyfer tai yng Nghymru, ac na fyddai hynny wedi digwydd fel arall. Heb JHLAS

		byddai'r cyflenwad tai yn isel iawn.
	?? Robert Hitchens	Dywedodd mai elfen allweddol y broses yw'r bartneriaeth rhwng y datblygwr a'r ACLl.
3		**Cynnwys**
	JC	Dywedodd mai'r elfen allweddol at ddibenion Redrow yw'r ffigur cyflenwad tir 5 mlynedd.
	RP	Nododd fod hyn yn allweddol, ond hefyd cyfeiriwyd at ffigurau cyflenwi tir y 5 mlynedd diwethaf, y rhaniad rhwng tir llwyd a thir glas, lefelau cwblhau yn y gorffennol a chyflenwi tai fforddiadwy.
	BS	Nododd fod JHLAS yn amrywio'n sylweddol o un ACLl i'r nesaf, a rhwng De a Gogledd Cymru.
	RP	Cytunodd fod amrywiaeth mawr yn y cynnwys.
	BS	Nododd fod Casnewydd a Chaerdydd yn darparu'r wybodaeth a nodwyd gan RP. Fodd bynnag, roedd eraill yn fylchog iawn ac yn anghyson.
	NP	Nododd fod LlCC wedi ceisio safoni'r adroddiadau a chyfyngu eu cynnwys i ofynion allweddol TAN1.
4		**Y Broses**
	JC	Nododd fod trefnu cyfarfodydd ar gyfer JHLAS wedi bod yn anodd iawn ac yn broses hir mewn llawer o achosion, a bod rhai wedi cael eu canslo. Ddylai hynny ddim digwydd mewn gwirionedd, gan eu bod yn cael eu cynllunio ymhell ymlaen llaw.
	BS	Gofynnodd a yw unrhyw ddogfennau JHLAS yn cael eu paratoi gydag amserlen perfformiad cytunedig.
	RP	Dywedodd nad oes dim, mor bell ag roedd ef yn ymwybodol, yn cael eu paratoi yn unol ag amserlen gytunedig.
	JC	Nododd mai un rheswm posib am yr oedi yw bod un dyddiad sylfaen yn awr ar gyfer pob astudiaeth, yn hytrach nag yn y gorffennol, pan lunnid astudiaethau ar adegau gwahanol, gan ganiatáu gwasgaru adnoddau LlCC.
	NH	Nododd bod lefel gyffredinol yr adnoddau a phwysigrwydd JHLAS wedi gostwng yn anochel ers i DEIN ddirwyn i ben, a bod hynny fwy na thebyg wedi cyfrannu at y broblem amseroldeb.
5		**Cywirdeb**
	BS	Esboniodd fod hyn yn elfen allweddol yn yr astudiaeth, gan nad yw cywirdeb JHLAS erioed wedi cael ei asesu. Eglurodd BS y bydd y lefelau cwblhau mewn blynyddoedd yn y gorffennol e.e. 2000-2005, yn cael eu cymharu â rhagamcanion JHLAS ar gyfer y blynyddoedd hynny yn achos sampl o awdurdodau. Trwy wneud hyn, bydd modd nodi ystod o gywirdeb.
	AW	Dywedodd fod angen trafod y broses hon yn ofalus, gan na all unrhyw ragamcan fyth fod mor gywir fel ei fod yn adlewyrchu'r sefyllfa wirioneddol wrth edrych yn ôl.
	BS	Cytunodd, ond awgrymodd fod angen ystyried y mater hwn, gan fod JHLAS yn rhan allweddol o'r system ar gyfer gwneud penderfyniadau cynllunio.
	AW	Nododd hynny, ond dywedodd mai diben JHLAS yw rhagweld twf yn y dyfodol a sicrhau darpariaeth o dai.
	RP	Nododd fod ACLlau yn naturiol yn tueddu i or-amcangyfrif. Mae HBF ac ati yn ceisio peidio â thanamcangyfrif cyflenwi, ac yn adlewyrchu barn eu haelodau yn gyson.
	JC	Nododd y bydd yr ACLlau yn oedi, neu'n gwthio niferoedd tai i fyny mewn dogfennau JHLAS os bydd apeliadau ac ati.
	BS	Hefyd dywedodd ein bod am adolygu cyfraddau adeiladu yn y gorffennol

		ar safleoedd tai mawr yn erbyn y rhai a gafwyd yn rhagolygon dogfennau JHLAS.
6		**Y Dyfodol**
	NP	Nododd y disgwylir i TAN1 gael ei adolygu er mwyn newid proses y JHLAS. Mae angen i hyn ddigwydd yn arbennig oherwydd nad y Cynulliad fydd yn gyfrifol am JHLAS yn y dyfodol.
	RP	Nododd os nad LlCC fydd yn cynnal JHLAS bellach, y bydd angen cael hyd i rywun yn eu lle.
	NP	Eglurodd y byddai LlCC yn debygol o gynnal y broses drefniadol, gyda PINS yn cynnal y cyfarfodydd bord gron.
	BS	Nododd petai cyflenwi gwybodaeth gywir allweddol gan yr ACLlau yn broblem o safbwynt amseroldeb JHLAS, y gellid rhoi pwysau ar yr adeiladwyr tai o bosib i gwblhau'r data sylfaen h.y. rhagolygon cwblhau ac ati.
	?? Persimmon	Dywedodd y byddent yn barod i helpu gyda hyn, ond ei fod yn debygol na fyddai ACLlau yn derbyn data gan bob datblygwr. Nododd hefyd y gallai hyn achosi oedi pellach a phroses ychwanegol.
	BS	Dywedodd fod HBF ar hyn o bryd yn adolygu ac yn ymateb yn gynhwysfawr i restrau drafft, ac ar hyd proses gyffredinol y JHLAS. Gofynnodd BS a fyddai HBF yn parhau'n barti mwyaf priodol i weithredu rhwng yr ACLl a Datblygwyr.
	RP	Dywedodd ei fod ar hyn o bryd yn trosglwyddo unrhyw ymholiadau ynghylch rhestrau safleoedd ac ati yn uniongyrchol i'r adeiladwr tai perthnasol ar gyfer ymateb.
	RP	Dywedodd y gall y cyfarfodydd bord gron fod yn effeithlon iawn mewn rhai achosion lle bo ACLlau wedi paratoi ac yn meddu ar ddata ar gyfer pob safle yn y rhestrau. Anaml y mae hyn yn digwydd, ac yn aml yn y cyfarfodydd y trafodir manylion y safleoedd, a daw'n amlwg nad oes gan yr ACLl wybodaeth ddigon cadarn na chywir am safleoedd penodol.
	BS	Nododd y dylai'r cyfarfodydd mewn gwirionedd fod ar gyfer trafod pwyntiau lle roedd anghytundeb, yn hytrach na chynhyrchu gwybodaeth a ddylasai gael ei pharatoi'n gynharach ym mhroses y JHLAS.
		Mae consensws clir bod angen canolwr diduedd wrth baratoi JHLAS.
		Roedd consensws clir na ddylid gadael i JHLAS gael eu paratoi gan yr ACLlau yn unig, yn ynysig heb adolygu annibynnol. Y broblem yma yw y byddai'r adroddiadau yn colli eu cadernid a'u statws mewn apeliadau ac ati.
		Barnwyd mai PINS fyddai'r parti mwyaf priodol i baratoi JHLAS neu o leiaf i gadeirio cyfarfodydd bord gron JHLAS. Byddai LlCC yn cynnal y rôl o gydlynu ac ysgrifennu'r adroddiadau JHLAS.

ATODIAD 4

ENGHREIFFTIAU O ASTUDIAETHAU CYFLENWAD TIR AR GYFER TAI O'R ALBAN

Dogfennau JHLAS a Gyhoeddwyd ar Wefannau Cynghorau

Cyngor	Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar gael ar Wefan y Cyngor?	Dyddiad Sylfaen	Dyddiad Cyhoeddi	Amser a gymerwyd i Gyhoeddi
Cyngor Blaenau Gwent	Ydy	1af Ebrill 2007	Ebrill 08	12 mis
CBS Pen-y-bont ar Ogwr	Ydy	1af Ebrill 2009	Ebrill 10	12 mis
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	Nac ydy			
CBS Caerffili	Nac ydy			
Cyngor Sir Caerdydd	Ydy	1af Ebrill 2005	Mehefin 06	15 mis
Cyngor Sir Caerfyrddin	Ydy	1af Ebrill 2009	Gorffennaf 10	16 mis
Cyngor Sir Ceredigion	Nac ydy			
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	Ydy	1af Ebrill 2009	NI NODWYD DYDDIAD	
Cyngor Sir Ddinbych	Nac ydy			
Cyngor Sir y Fflint	Ydy	1af Ebrill 2008	NI NODWYD DYDDIAD	
Cyngor Gwynedd	Crynodeb yn unig	Mehefin 05	NI NODWYD DYDDIAD	
Cyngor Sir Ynys Môn	Nac ydy			
CBS Merthyr Tydfil	Nac ydy			
Cyngor Sir Mynwy	Ydy	1af Ebrill 2009	Ebrill 10	12 mis
CBS Castell-nedd Port Talbot	Nac ydy			
Cyngor Dinas Casnewydd	Ydy	1af Ebrill 2008	Tachwedd 09	19 mis
Cyngor Sir Penfro	Nac ydy			
Cyngor Sir Powys	Ydy	1af Ebrill 2004		
CBS Rhondda Cynon Taf	Ydy	1af Ebrill 2007	Gorffennaf 08	16 mis
Dinas a Sir Abertawe	Nac ydy. Rhestrau a nodiadau yn unig			
CBS Torfaen	Nac ydy			
Cyngor Bro Morgannwg	Ydy	1af Ebrill 2009	Rhagfyr 09	9 mis
CBS Wrecsam	Nac ydy			

Amserlen cyhoeddi ar gyfer yr Astudiaethau sydd ar gael o Ddyddiad Sylfaen Ebrill 2009

Cyngor		Dyddiad Sylfaen	Dyddiad Cyhoeddi	Amser a gymerwyd i Gyhoeddi
Cyngor Blaenau Gwent		1af Ebrill 2009	Ebrill 10	12 mis
CBS Pen-y-bont ar Ogwr		1af Ebrill 2009	Ebrill 10	12 mis
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog		1af Ebrill 2009	Ebrill 10	12 mis
CBS Caerffili		1af Ebrill 2009	Ebrill 10	12 mis
Cyngor Sir Caerdydd		1af Ebrill 2009	Mai 10	13 mis
Cyngor Sir Caerfyrddin		1af Ebrill 2009	Mehefin 10	16 mis
Cyngor Sir Ceredigion		1af Ebrill 2009	Mai 10	13 mis
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy		1af Ebrill 2009	NI NODWYD DYDDIAD	
Cyngor Sir Ddinbych		1af Ebrill 2009	NI NODWYD DYDDIAD	
Cyngor Sir y Fflint		1af Ebrill 2009	NI NODWYD DYDDIAD	
Cyngor Gwynedd		1af Ebrill 2009	NI NODWYD DYDDIAD	
Cyngor Sir Ynys Môn		1af Ebrill 2009	Mai 10	13 mis
CBS Merthyr Tydfil		1af Ebrill 2009	Hydref 09	7 mis
Cyngor Sir Mynwy		1af Ebrill 2009	Ebrill 10	12 mis
CBS Castell-nedd Port Talbot		1af Ebrill 2009	Mawrth 10	13 mis
Cyngor Dinas Casnewydd		1af Ebrill 2009	Gorffennaf 10	16 mis
Cyngor Sir Penfro a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro		1af Ebrill 2009	Gorffennaf 10	16 mis
Cyngor Sir Powys		1af Ebrill 2009	Hydref 10	7 mis
CBS Rhondda Cynon Taf		1af Ebrill 2009	Ionawr 11	20 mis
Dinas a Sir Abertawe		1af Ebrill 2009	Mai 11	24 mis
CBS Torfaen		1af Ebrill 2009	Rhagfyr 09	9 mis
Cyngor Bro Morgannwg		1af Ebrill 2009	Rhagfyr 09	9 mis
CBS Wrecsam		1af Ebrill 2009	Tachwedd 10	20 mis
Parc Cenedlaethol Eryri		1af Ebrill 2009	Mai 11	25 mis

ATODIAD 5

ADOLYGIAD RHESTR WIRIO TAN1 O ADRODDIADAU JHLAS

CYNGOR DINAS CASNEWYDD

CYFARFOD 23 TACHWEDD 2010

Y rhai oedd yn bresennol

Yn bresennol yn y cyfarfod roedd:

- Graham Fry a Lindsay Christian o Gyngor Dinas Casnewydd
- Richard Price – HBF
- Roger Brown – Redrow Homes
- Lydia Haskey (cadeirydd y cyfarfod) o Lywodraeth Cynulliad Cymru (Adran yr Economi a Thrafnidiaeth) a Candice Coombs (Polisi Cynllunio).

Cyflwyniad

Eglurodd LH y byddai rôl JHLAS yr Adran Economi a Thrafnidiaeth yn dod i ben; fel mesur interim byddai CC o Bolisi Cynllunio yn parhau i gydlynu'r Astudiaeth; a bydd proses newydd yn cael ei datblygu ar gyfer astudiaethau 2012.

Yr Hinsawdd Economaidd

Cafwyd trafodaeth gyffredinol ar effaith y sefyllfa economaidd ar y diwydiant adeiladu tai, ac effaith hynny yn ei dro ar y cyflenwad tir a aseswyd. Yn sgîl hynny, cytunodd y Grŵp i drafod pob safle yn ôl ei rinweddau, a lle nad oedd ffactorau heblaw cyflwr y farchnad yn cyfyngu ar gyflenwi, y nodid hynny.

Trafodaeth ar y Rhestr Safleoedd – Pwyntiau Allweddol

Trafodwyd yr holl safleoedd ar y rhestr. Isod nodir meysydd lle llwyddodd y Grŵp i ddatrys materion neu lle daeth i gytundeb ar bwyntiau allweddol.

Safle	**Trafodaeth**	**Canlyniad**
Belmont Lodge, Catsash Road	Cynllun datblygu fflatiau – ond ni ddarparwyd manylion yn y cyfarfod. CDC i wirio'r manylion.	Cadarnhaodd CDC y manylion wedi'r cyfarfod, a rhoi gwybod y byddai 122 o randai.
Stryd y Felin	Gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd gan fod perygl llifogydd ar y safle.	Symudwyd y safle i 3i yn y rhestrau.
Taylors Garage, Langstone.	Nodwyd bod y datblygwyr yn nwylo'r derbynyddion. Er gwaethaf caniatâd llawn ar gyfer 79 o unedau, mae'n annhebygol o gael ei ddatblygu yn sgîl hyn, a hefyd oherwydd costau seilwaith sylweddol.	Symudwyd y safle i 3i yn y rhestrau.
35 Heol Bassaleg	Mae'r safle wedi derbyn caniatâd yn ddiweddar ar gyfer meithrinfa. Cynllun tai a gymeradwywyd yn flaenorol yn annhebygol o gael ei ddatblygu.	Cytunwyd i symud 14 uned arfaethedig o'r cynllun blaenorol i gategori 3i.
Albany Chambers	Caniatâd llawn i droi'r lloriau uwch yn rhandai. Fodd bynnag, marchnad wael.	Symud y cynllun ar gyfer 14 uned i gategori 3i.
Black Clawson	Datblygiad Redrow. Er bod 111 o unedau yn dal i'w cwblhau, cadarnhaodd Redrow fod y rhain wedi "mynd i'r gwellt."	Cytunodd y grŵp i symud 111 o unedau i gategori 3i.
Ardal Ehangu'r Dwyrain	Gallaghers yw'r tirfeddianwyr ac mae	Cytunodd y grŵp i newid y rhestrau, gan symud 950 o

	ganddynt ganiatâd amlinellol, ond byddant yn gwerthu'r safle i ddatblygwyr. Roedd y cyfraddau datblygu cychwynnol a gynigiwyd yn rhy uchel ac optimistaidd.	unedau i gategori 3i a chaniatáu 50 uned y flwyddyn o 2013-2015.
Hen Waith Dur Llanwern	Caniatâd ar gyfer 4000 o gartrefi, trafodaeth ar y cyfraddau adeiladu a ragwelid. Newidiodd y grŵp y rhestr a cheisio cadarnhad gan St Modwen.	Cadarnhaodd St Modwen gytundeb i newid y rhestr, gyda 50 uned y flwyddyn hyd at 2015 a 3,800 o unedau yn 3i.

CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CAERFFILI

CYFARFOD 22 TACHWEDD 2010

Y rhai oedd yn bresennol

Yn bresennol yn y cyfarfod roedd:

- Victoria Morgan ac Ian Mullis o Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
- Richard Price – HBF
- Roger Brown – Redrow Homes
- Lydia Haskey (cadeirydd y cyfarfod) o Lywodraeth Cynulliad Cymru (Adran yr Economi a Thrafnidiaeth) a Candice Coombs (Polisi Cynllunio).

Cyflwyniad

Eglurodd LH y byddai rôl JHLAS yr Adran Economi a Thrafnidiaeth yn dod i ben; fel mesur interim byddai CC o Bolisi Cynllunio yn parhau i gydlynu'r Astudiaeth; a bydd proses newydd yn cael ei datblygu ar gyfer astudiaethau 2012.

Yr Hinsawdd Economaidd

Cafwyd trafodaeth gyffredinol ar effaith y sefyllfa economaidd ar y diwydiant adeiladu tai, ac effaith hynny yn ei dro ar y cyflenwad tir a aseswyd. Yn sgîl hynny, cytunodd y Grŵp i drafod pob safle yn ôl ei rinweddau, a lle nad oedd ffactorau heblaw cyflwr y farchnad yn cyfyngu ar gyflenwi, y nodid hynny.

Cyfrifo Astudiaeth JHLAS

Cytunodd y Grŵp ar y dull o gyfrifo'r JHLAS – cwblhau yn y gorffennol a dull gweddilliol. Nodwyd y bydd y gofynion tai yn y dyfodol yn cael eu seilio ar y CDLl a fabwysiadwyd ar gyfer astudiaeth 2011.

Trafodaeth ar y Rhestr Safleoedd – Pwyntiau Allweddol

Trafodwyd yr holl safleoedd ar y rhestr. Isod nodir meysydd lle llwyddodd y Grŵp i ddatrys materion neu lle daeth i gytundeb ar bwyntiau allweddol.

Safle	Trafodaeth	Canlyniad
Iard y Cyngor gynt, Stryd y Bont – Abercarn	Mae caniatâd amlinellol ar y safle – ond mae problem ynghylch mynediad.	Gwiriodd CBSC y sefyllfa ar ôl y cyfarfod, a chadarnhau bod angen darparu mynediad cyn dechrau datblygu.
Tir yn ymyl Rhodfa Pencoed, Cwmfelinfach	Trafodwyd y safle oedd ar goll, a chytunwyd i'w gynnwys ar ôl y cyfarfod.	Rhoddwyd manylion y safle ar y rhestr.
Stanley Street, Cwmfelinfach	Cadarnhad bod y materion a neilltuwyd wedi eu cymeradwyo.	Newidiwyd cyfanswm nifer yr uned i adlewyrchu cymeradwyo'r materion a neilltuwyd.
Tir i'r gorllewin o'r A467, Newbridge	Trafodaeth ynghylch cyfraddau adeiladu.	Newidiwyd y rhestr i gydymffurfio â chyfraddau adeiladu Barratt Homes, y datblygwyr.
Lôn Llwyn Onn, Oakdale	Cadarnhad bod Redrow wedi prynu'r safle ac wedi cychwyn ar y gwaith.	Symudwyd cyflenwi'r safle ymlaen o ganlyniad.
Heol Bedwellty, Aberbargoed	Nodwyd cynllun hunan-adeiladu.	Newidiodd y grŵp y rhestr i adlewyrchu'r cyfraddau adeiladu araf sy'n debygol.
Ardal Adfywio Canol Tref Caerffili	Datblygiad 127 o randai, lle roedd angen grant gan Lywodraeth Cymru. Nodwyd nad oedd grant wedi ei ddarparu.	Cytunodd y grŵp i ddileu'r safle o'r cyflenwad 5 mlynedd.
Gellideg Heights	Nodwyd bod y stribed gwystlo yn atal cyflenwi 144 o gartrefi er gwaethaf caniatâd.	Cytunodd y grŵp i ddileu'r safle o'r cyflenwad 5 mlynedd.

CYNGOR SIR MYNWY

CYFARFOD 16 TACHWEDD 2010

Y rhai oedd yn bresennol

Yn bresennol yn y cyfarfod roedd:

- Jill Edge, Martin Davies a Shirley Wiggam o Gyngor Sir Mynwy
- Richard Price – HBF
- Kristina Feiken – Melin Homes
- Roger Brown – Redrow Homes
- Lydia Haskey (cadeirydd y cyfarfod) o Lywodraeth Cynulliad Cymru (Adran yr Economi a Thrafnidiaeth) a Candice Coombs (Polisi Cynllunio).

Cyflwyniad

Eglurodd LH y byddai rôl JHLAS yr Adran Economi a Thrafnidiaeth yn dod i ben; fel mesur interim byddai CC o Bolisi Cynllunio yn parhau i gydlynu'r Astudiaeth; a bydd proses newydd yn cael ei datblygu ar gyfer astudiaethau 2012.

Yr Hinsawdd Economaidd

Cafwyd trafodaeth gyffredinol ar effaith y sefyllfa economaidd ar y diwydiant adeiladu tai, ac effaith bosib hynny yn ei dro ar y cyflenwad tir a aseswyd.

Nodwyd nad oedd Sir Fynwy wedi dioddef cymaint yn sgîl hyn ag ACLlau eraill, bod lefelau cwblhau eleni yn 158, a bod â llawer o weithgarwch gan ddatblygwyr ar safleoedd eraill sydd ar y rhestr.

Cyfrifo Astudiaeth JHLAS

Nid oes cofnod o'r dull cyfrifo a ddefnyddir ar gyfer yr asesiad o gyflenwad tir 5 mlynedd.

Trafodaeth ar y Rhestr Safleoedd – Pwyntiau Allweddol

Trafodwyd yr holl safleoedd ar y rhestr. Isod nodir meysydd lle llwyddodd y Grŵp i ddatrys materion neu lle daeth i gytundeb ar bwyntiau allweddol.

Safle	**Trafodaeth**	**Canlyniad**
Mount Welsh Street, Casgwent	Safle wedi ei gwblhau y llynedd.	Ei dynnu oddi ar y rhestr.
Gypsy Lane, Llanfoist	Oedi cychwynnol yn achos y safle yn sgîl Achos Llys gyda Dŵr Cymru. Mae'r mater bellach wedi ei ddatrys, ac mae gwaith wedi cychwyn ar y safle.	Newid y rhestr i adlewyrchu'r ffaith bod gwaith bellach wedi dechrau ar y safle.
Plough Road, Penperlleni	Er gwaethaf dyraniad CDU, mae'r safle'n dal yng nghategori 3i.	Dim newid – nid yw'r safle yn y cyflenwad tir 5 mlynedd.
Hen Safle Ysgol, Portskewett	Enillodd Barratt apêl ar gyfer 32 o breswylfeydd.	Cadarnhau bod y rhestrau'n gywir.
Gorllewin Magwyr, Rhan.	Mae Bovis Homes yn datblygu'r safle. Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r cynigion ac ni all ddarparu cysylltiad. Ni fydd CSM felly yn llofnodi cytundeb A106 i roi caniatâd.	Mae'r Rhestr yn adlewyrchu'r sefyllfa hon.
Merton Green, Caerwent	Datblygiad ar stop oherwydd cais am lawnt bentref.	Newid y rhestr i adlewyrchu'r sefyllfa.
Tir i'r Dwyrain o Heol Merthyr, Llanfoist	Trafodwyd cyfraddau adeiladu.	Cytuno i newid y rhestr i 40 o uned ar waith a 10 uned yn 2011.

Cadarnhawyd bod cyfanswm o 91 o gartrefi wedi eu cwblhau ar safleoedd bychain.

ATODIAD 6

CRYNODEB O'R SESIYNAU GRWPIAU FFOCWS

CYNGOR (ENW)

CYD-ASTUDIAETH ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI 2012

DATGANIAD O DIR CYFFREDIN

RHWNG ACLl (NODWCH YR ENW) AC HBF (ac unrhyw randdeiliaid eraill)

DYDDIAD

CYNNWYS

Llofnodwyr

1 Cyflwyniad

2 Materion y Cytunwyd Arnynt

3 Materion sy'n Destun Anghydfod

4 Cyfrifiadau'r Cyflenwad Tir 5 Mlynedd

Atodiad 1 - Rhestrau Safleoedd

Atodiad 2 - Profformâu Safleoedd

Atodiad 3 - Mân Newidiadau/Addasiadau y cytunwyd arnynt

Llofnodwyr

Mae Awdurdod Cynllunio Lleol (enw) ac HBF wedi paratoi Datganiad o Dir Cyffredin ar gyfer paratoi JHLAS Nunlle (nodwch y flwyddyn).

Cytunwyd ar y Datganiad amgaeedig gan:

Llofnod: ………………………………………………………………

ACLI (enw)

Swydd: ……………………………………………………………

Enw: ………………………………………………………………

Llofnod: ………………………………………………………………

Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF)

Swydd: ……………………………………………………………

Enw: ………………………………………………………………

1.0 CYFLWYNIAD A CHRYNODEB

1.1 Datganiad o Dir Cyffredin yw hwn a baratowyd gan (Enw'r ACLI), HBF (a lle bo'n briodol randdeiliaid eraill sy'n chwarae rhan allweddol) ynghylch Astudiaeth JHLAS (dyddiad sylfaen) (ardal) ar gyfer (blwyddyn).

1.2 Mae'r Datganiad hwn yn dilyn y broses a fabwysiadwyd yn y cytundeb cyflenwi ar gyfer paratoi JHLAS (Enw'r ACLI) ar gyfer (blwyddyn).

1.3 Paratowyd y ddogfen yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a TAN1.

1.4 Fe'i paratowyd i gynorthwyo Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio i baratoi a llunio fersiwn derfynol JHLAS (Enw'r ACLI).

2.0 MATERION Y CYTUNWYD ARNYNT

Safleoedd y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd

2.1 Cyhoeddodd (Enw'r ACLl) restrau safleoedd a phrofformâu safleoedd adroddiad JHLAS (blwyddyn) ar gyfer ymgynghori cyhoeddus rhwng (nodwch y dyddiadau).

Safleoedd Cytunedig *Lle cytunwyd ar yr holl safleoedd*

2.2 Darperir y rhestr arfaethedig o safleoedd yn Atodiad 1. Darperir profformâu ar gyfer y safleoedd unigol yn Atodiad 2.

2.3 Cytunwyd ar yr holl fanylion yn y rhestrau safleoedd gan HBF (ac unrhyw randdeiliaid eraill perthnasol a gyflwynodd sylwadau) yn amodol ar fân addasiadau/gywiriadau ffeithiol a nodir yn Atodiad 3.

Cwblhau Safleoedd Mawr a Bach

Lefelau cwblhau 31 Mawrth (blwyddyn) – 1 Ebrill (blwyddyn)	*Cwblhau Safleoedd Mawr*	*Cwblhau Safleoedd Bach*
	xxxxx	*xxxxx*

Lle nodwyd meysydd sy'n destun anghydfod sylweddol

2.4 Ni fu modd cytuno ar y manylion ynghylch (nifer) o safleoedd tai. Cyfanswm y safleoedd hyn yw (nifer) annedd yn y cyfnod o 5 mlynedd, sy'n cyfateb i (flynyddoedd) o'r cyflenwad. Ceir manylion natur yr anghydfod yn Adran 3 isod.

Y Dull Cyfrifo

2.5 Cadarnhaodd (enw'r ACLI) ei fwriad i gyfrifo'r cyflenwad tir 5 mlynedd yn ei ardal trwy ddefnyddio dull gweddilliol/cwblhau yn y gorffennol TAN1. (Dileer fel sy'n briodol).

Lle cytunwyd ar y dull o gyfrifo'r cyflenwad 5 mlynedd.

2.6 Mae HBF yn cytuno y dylid cyfrifo'r cyflenwad tir 5 mlynedd yn ardal y Cyngor trwy ddefnyddio dull gweddilliol/cwblhau yn y gorffennol TAN1.

Lle na chytunwyd ar y dull o gyfrifo'r cyflenwad 5 mlynedd.

2.7 Nid yw HBF yn cytuno y dylid cyfrifo'r cyflenwad tir trwy ddefnyddio'r dull a gynigiwyd gan (enw'r ACLI). Ceir manylion yn Adran 3 isod.

3.0 MATERION SY'N DESTUN ANGHYDFOD

Safleoedd y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd

3.1 Yn dilyn yr ymgynghori ar y rhestrau o safleoedd a phrofformâu safleoedd, mae'r manylion canlynol yn destun anghydfod rhwng HBF ac (enw'r ACLI).

Enghreifftiau Damcaniaethol

Cyfeirnod y Safle	S001
Enw'r Safle	Hen Waith Metel, Nunlle, Y Dref Rithiol
Cyfanswm nifer yr Anheddau yn y cyflenwad 5 mlynedd	500 uned. 100 uned y flwyddyn o 2012 i 2017, gyda dau ddatblygwr ar y safle, yn cynhyrchu 50 y flwyddyn.
Datganiad Sefyllfa HBF	
Er bod caniatâd cynllunio ar gyfer 500 o gartrefi ar y safle, rhoddwyd y caniatâd hwnnw yn 2011. I gyflenwi 500 o gartrefi o fewn y cyfnod o 5 mlynedd, bydd angen cytuno ar yr holl amodau cyn cychwyn a'r manylion eraill angenrheidiol cyn dechrau datblygu. Bydd angen clirio'r safle ac adfer unrhyw halogi. Bydd hefyd gyfnod 12 mis o fonitro/cwblhau i gadarnhau nad yw'r safle wedi ei halogi cyn y gall y datblygiad gychwyn. O ganlyniad, yn ystod y ddwy flynedd o 2012 i 2014, ni fydd modd codi tai ar y safle. Mae hynny'n golygu'n ymarferol y gall tai ddechrau cael eu cwblhau yn y cyfnod o 2014 i 2017, h.y. cyfnod o 3 blynedd, ac felly ni ddylai'r safle ddarparu ond 300 o gartrefi o fewn y cyfnod o 5 mlynedd.	
Datganiad Sefyllfa'r Cyngor	
Mae perchennog y tir wedi dweud ei fod wedi dechrau clirio'r safle, ac nad yw'r safle, yn dilyn ymchwiliadau safle ychwanegol, wedi ei halogi cynddrwg ag yr amheuid ar y cychwyn. O ganlyniad, mae perchennog y tir wedi dweud y gall cartrefi newydd ddechrau cael eu datblygu o fewn 1 flwyddyn h.y. gyda'r rhai cyntaf yn cael eu cwblhau yn 2013/14. Mae modd felly i'r safle gyflenwi o leiaf 400 o gartrefi erbyn 2017.	

Cyfeirnod y Safle	S002
Enw'r Safle	Safle tir glas yn ymyl Nunlle, Y Dref Rithiol
Cyfanswm nifer yr Anheddau yn y cyflenwad 5 mlynedd	800 o gartrefi, gyda 2 ddatblygwr yn cyflenwi 100 o unedau'r flwyddyn yr un o 2013 i 2017.
Datganiad Sefyllfa HBF	
Mae'r safle yn eiddo i berchennog presennol y tir, ac nid i unrhyw adeiladwyr tai mawr. Mae angen cwblhau ffordd gyswllt bwysig ar gyfer y safle cyn y gall datblygu tai gychwyn. Nid yw'r ffordd gyswllt wedi cael ei chychwyn hyd yma oherwydd materion dichonoldeb yn sgîl y gostyngiad yng ngwerth eiddo. Hefyd bydd angen 18 mis i adeiladu'r ffordd. O ganlyniad, ar hyn o bryd, mae'n annhebygol y bydd unrhyw dai yn cael eu cyflenwi ar y safle am 3 blynedd o leiaf. Bernir y gallai tai newydd gychwyn ar y safle yn 2015/16, yn amodol ar gyllid ar gyfer y ffordd gyswllt a fydd (yn sgîl diffyg arian gan y llywodraeth) yn ddibynnol ar y sector preifat. Mae'n annhebygol iawn y byddai pob datblygwr yn gallu cyflenwi 100 uned y flwyddyn yn 2 flynedd gyntaf y datblygiad hwn. Mae HBF o'r farn y gallai'r safle gyflenwi 100 uned y flwyddyn o 2015/16 i 2016/17.	
Datganiad Sefyllfa'r Cyngor	
Mae caniatâd cynllunio ar y safle, mae'r holl amodau cyn cychwyn wedi cael eu clirio ac mae'r cytundeb A106 i gyflenwi'r ffordd gyswllt ofynnol wedi cael ei lofnodi. Mae'r safle'n cael ei farchnata i ddatblygwyr ar hyn o bryd.	

<table>
<tr><td>Cyfeirnod y Safle</td><td>S003</td></tr>
<tr><td>Enw'r Safle</td><td>Tŵr Uchel o Randai, Nunlle, Y Dref Rithiol</td></tr>
<tr><td>Cyfanswm Nifer yr Anheddau yn y cyflenwad 5 mlynedd</td><td>250 o randai 2 ystafell wely.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Datganiad Sefyllfa HBF</td></tr>
<tr><td colspan="2">Roedd y safle'n eiddo i ddatblygwr tai pwysig, a chafwyd caniatâd cynllunio ar gyfer y Tŵr Uchel o Randai yn 2008. Fodd bynnag, ers hynny mae'r farchnad eiddo wedi dymchwel i'r fath raddau fel nad yw'r datblygwr bellach yn bwriadu datblygu'r safle, ac yn ddiweddar mae wedi gwaredu'r safle i'w fenthycwyr.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Datganiad Sefyllfa'r Cyngor</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ac mae'r holl amodau cyn cychwyn wedi cael eu clirio, fel y mae'r cytundeb A106. Mae'r safle ar safle tirnod allweddol mewn ardal adfywio ffyniannus, a dyma'r safle olaf sydd ar gael i'w ddatblygu. Er nad yw'r safle bellach ym mherchnogaeth y datblygwr gwreiddiol, rhagwelir y gellid cael caniatâd gan ddatblygwr mawr arall.</td></tr>
</table>

4.0 CYFRIFIADAU CYFLENWAD TIR 5 MLYNEDD

Y Sefyllfa Gytunedig

4.1 Cyfrifir y cyflenwad tir 5 mlynedd gan ddefnyddio'r dull (gweddilliol/cyfraddau adeiladu yn y gorffennol). Cytunwyd ar hyn gan yr ACLl ac HBF (ac unrhyw randdeiliaid eraill sy'n chwarae rhan weithredol).

4.2 Mae holl fanylion penodol y safleoedd wedi cael eu cytuno (neu maent yn destun cywiriadau ffeithiol mân y cytunwyd arnynt, a welir yn Atodiad 3).

(Yr ACLl i gynnwys Tabl Cyfrifo'r Cyflenwad Tir 5 Mlynedd)

Sefyllfa sy'n Destun Anghydfod

4.3 Ni fu modd cytuno i ddefnyddio'r dull cyfrifo (gweddilliol/cyfraddau adeiladu yn y gorffennol). O ganlyniad, mae'r tablau isod yn cyflwyno cyfrifiadau ar sail y ddau ddull.

4.4 Ni fu modd cytuno ar fanylion y safleoedd a nodwyd yn adran 3 uchod. Mae'r tablau isod yn cyflwyno cyfrifiadau ar sail cyflenwad tir 5 mlynedd asesedig yr ACLl ac wedyn y cyfrifiad cyflenwad tir 5 mlynedd ar sail y dull a gynigiwyd gan HBF.

Cyfrifiad Cyflenwad Tir 5 mlynedd (enw'r ACLl)

Yr ACLl i gynnwys tabl cyfrifo'r cyflenwad tir 5 mlynedd ar sail ei restr arfaethedig

Cyfrifiad Cyflenwad Tir 5 mlynedd HBF

Yr ACLl i gynnwys tabl cyfrifo'r cyflenwad tir 5 mlynedd naill ai wedi ei seilio ar ddull cyfrifo amgen, neu gan roi sylw i safleoedd sy'n destun anghydfod.

Atodiad 1 – Rhestrau Safleoedd

Atodiad 2 – Profformâu Safleoedd

Atodiad 3 – Mân Newidiadau/Addasiadau y Cytunwyd Arnynt

ATODIAD 7

AMSEROLDEB ADRODDIADAU JHLAS

CYNGOR (ENW)

CYD-ASTUDIAETH ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI 2012

RHWNG ACLl (ENW) AC HBF, (dylid ychwanegu rhanddeiliaid eraill)

(DYDDIAD CYHOEDDI)

CYNNWYS

1 Cyflwyniad

2 Cyfrifiadau Cyflenwad Tir

3 Sylwebaeth

Atodiad 1 - Rhestrau Safleoedd

Atodiad 2 - Data Cwblhau yn y Gorffennol ar gyfer y 10 mlynedd blaenorol

Atodiad 3 - Data Cyflenwad Tir y 5 Mlynedd Blaenorol

1.0 CYFLWYNIAD A CHRYNODEB

1.1 Dyma Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (enw'r ACLI) (blwyddyn). Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y sylfaen blaenorol, sef (dyddiad).

1.2 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn yr ardal ar ddyddiad sylfaen 1 Ebrill (blwyddyn).

1.3 Paratowyd y JHLAS yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 1. Cyfeirier at y dogfennau hyn i gael manylion y gofynion yng nghyswllt cynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn ardal pob Awdurdod Cynllunio Lleol a'r broses ar gyfer ymgymryd â JHLAS http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/?skip=1&lang=cy

1.4 Mae Adran 2 yn cyflwyno manylion y crynodeb tir ar gyfer tai ac yn dangos bod gan (enw'r ACLI), ar sail dull gweddilliol/cwblhau yn y gorffennol TAN1 gyflenwad tir (**nifer o flynyddoedd** – rhifau i 1 pwynt degol).

Ymwneud

1.5 Paratowyd yr adroddiad mewn ymgynghoriad â'r canlynol:

- Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF)
- (Partïon statudol) os ydynt yn chwarae rhan weithredol
- (Trydydd partïon) os ydynt yn chwarae rhan weithredol

Cynhyrchu

1.6 Ar gyfer y drafft ymgynghori cyflwynodd (enw'r ACLI) restrau safleoedd a phrofformâu safleoedd ar (dyddiad) am gyfnod o 3 wythnos tan

(dyddiad). Cafwyd sylwadau gan HBF a phartïon eraill yn ystod y cyfnod hwn.

(lle cytunwyd ar yr holl fanylion ac nad oes materion sy'n destun anghydfod)

1.7 Cytunwyd ar yr holl faterion yn dilyn yr ymgynghoriad a'u cyflwyno mewn Datganiad o Dir Cyffredin.

1.8 Paratowyd yr adroddiad JHLAS hwn ar sail y Datganiad o Dir Cyffredin gan Lywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio.

(lle bo materion sy'n destun anghydfod)

1.9 Roedd angen i'r Arolygiaeth Gynllunio ddatrys nifer o faterion oedd yn destun anghydfod trwy ohebiaeth a/neu gyfarfod bord gron oherwydd na ellid sicrhau cytundeb yr holl bartïon i fanylion y rhestr safleoedd/dull cyfrifo trwy'r Datganiad o Dir Cyffredin.

1.10 Wedyn paratôdd yr Arolygydd Cynllunio a benodwyd ei adroddiad, gan gynnwys cyflwyno argymhellion ar y pwyntiau oedd yn achosi anghydfod. Mae argymhellion yr Arolygydd Cynllunio wedi cael eu hystyried gan Lywodraeth Cymru, gwnaed newidiadau perthnasol i restrau'r safleoedd gan (enw'r ACLl) ac ymgorfforwyd yr wybodaeth honno yn yr adroddiad hwn.

2.0 Y CYFLENWAD TIR 5 MLYNEDD

2.1 Mae'r cyflenwad tir 5 mlynedd yn cynnwys (yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a TAN1) safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio (amlinellol neu lawn) a safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd.

2.2 I grynhoi, mae TAN1 yn categoreiddio'r safleoedd sy'n rhan o'r cyflenwad tir posib cyffredinol ar gyfer tai fel a ganlyn:

- **Safleoedd sydd ar waith**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd sydd ar waith (yn cyfeirio at yr ardal lle mae adeiladu'n digwydd yn unig);
- **Categori 1**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd lle gall datblygu gychwyn ar unwaith, ac sy'n debygol o gael eu cwblhau ym mlwyddyn gyntaf cyfnod yr astudiaeth;
- **Categori 2**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd lle na all datblygu gychwyn ar unwaith, ond lle mae'r cyfyngiad ar ddatblygu yn debygol o gael ei ddileu mewn pryd i anheddau gael eu cwblhau o fewn 5 mlynedd;
- **Categori 2***: Safleoedd y gellid eu datblygu o fewn y cyfnod o 5 mlynedd, ond sydd wedi eu lleoli yn yr ardaloedd a ddiffinnir ym mharagraff 7.2.1 TAN 1(2006), lle mae galw'r farchnad yn golygu bod datblygu yn annhebygol o ddigwydd o fewn 5 mlynedd.
- **Categori 3**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd lle naill ai:
    i. **3(i)** mae datblygu yn annhebygol o fewn 5 mlynedd oherwydd cyfyngiadau ffisegol sylweddol neu gyfyngiadau eraill y gall y Grŵp gytuno arnynt; neu

ii. **3(ii)** mae datblygu yn annhebygol o ddigwydd yn y dyfodol rhagweladwy oherwydd cyfyngiadau pwysig tymor hir.

2.3 Y cynllun datblygu ar gyfer (enw'r ACLI) yw Cynllun Datblygu Lleol/Cynllun Datblygu Unedol (enw'r ACLI) (dyddiadau cwmpasu) a fabwysiadwyd ar (dyddiad).

Tabl 1 – Y Cyflenwad Tir a Nodwyd ar gyfer Tai

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai (dyddiad sylfaen i ddyddiad sylfaen plws 5 mlynedd) Safleoedd Mawr								
			Cyflenwad Tir 5 Mlynedd			Y tu hwnt i 5 Mlynedd		
	Cartrefi Arfaethedig	Yn cael eu hadeiladu	1	2	2*	3 (i)	3 (ii)	Cartrefi a gwblhawyd ers yr astudiaeth ddiwethaf
Cyfanswm								

Y Cyflenwad o Safleoedd Bychain

2.4 Cyfrifir anheddau ar safleoedd bach o dan 5/10 (newidier yn ôl y galw) ar sail cyfartaledd y cartrefi a gwblhawyd yn flynyddol yn ystod y 10 mlynedd diwethaf.

Tabl 2 – Cwblhau ar Safleoedd Bychain yn ystod y 10 mlynedd blaenorol

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011

- Cyfartaledd blynyddol 10 mlynedd y safleoedd bychain yw (nifer)
- Lwfans 5 mlynedd y safleoedd bychain yw (nifer)

Y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd

2.5 Mae'r cyflenwad tir 5 mlynedd yn cynnwys:

- (nifer) o gartrefi sydd â chaniatâd cynllunio gweithredol ar safleoedd mawr. Mae hyn yn gynnydd/ostyngiad o (nifer) ers astudiaeth y llynedd o (nifer) o gartrefi.

- (nifer) o gartrefi ar safleoedd a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd. Mae hyn yn gynnydd/ostyngiad o (nifer) ers astudiaeth y llynedd o (nifer) o gartrefi.

  Lle dyrannwyd safle ac mae'n derbyn caniatâd cynllunio, dylid cyfrif y safle ymhlith y "safleoedd â chaniatâd cynllunio" yn unig. Lle bo safleoedd wedi eu dyrannu, ond heb dderbyn caniatâd, dylid eu cynnwys ymhlith y "safleoedd a ddyrannwyd" yn unig.

  Mae (nifer) o gartrefi yn cael eu hadeiladu. Mae hyn yn gynnydd/ostyngiad o (nifer) ers astudiaeth y llynedd o (nifer) o gartrefi.

2.6 Defnyddir y dull gweddilliol/cwblhau yn y gorffennol ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad 5 mlynedd.

Tabl 3a – Cyfrifo'r Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Gweddilliol)

Cyfanswm Gofynion Tai (fel y nodwyd yn y Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd)	
Nifer y cartrefi a gwblhawyd hyd at y dyddiad	

sylfaen (safleoedd mawr a bach)	
Gofynion Gweddilliol	
Gofynion 5 mlynedd	
Angen Blynyddol	
Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	
Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd	

Tabl 3b – Cyfrifo'r Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Cwblhau yn y Gorffennol)

Cyfanswm Cwblhau yn ystod y 5 mlynedd blaenorol (ystod dyddiadau)	
Cyfartaledd Cwblhau Blynyddol	
Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	
Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd	

Dylai pob tabl grynhoi'r fformwla ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad tir. Mae hyn yn amrywio yn ôl amgylchiadau pob awdurdod a'r dull.

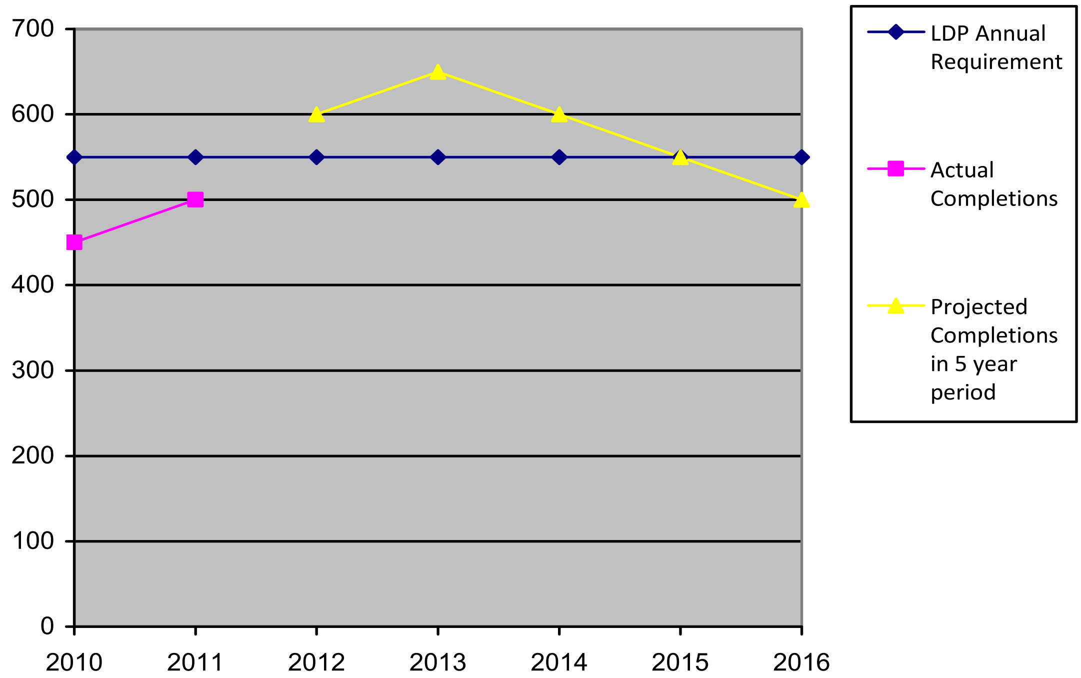
Nodiadau: (yn ôl y galw)

3.0 SYLWEBAETH

Sylwebaeth yn ôl y galw.

3.1 Yn unol ag argymhellion ein hadroddiad, dylid cyfyngu ar hyn, a chanolbwyntio ar bwyntiau sy'n helpu i ddehongli'r canlyniadau neu faterion penodol allweddol ynghylch cyflenwi tai sy'n berthnasol i safleoedd mawr penodol, ardaloedd yn yr ACLI, neu'r economi ehangach.

Siart 1 – Yr Union Lefelau Cwblhau, Gofynion Blynyddol y CDLl, a'r Rhagamcanion Cwblhau



[Gellid darparu tabl neu graff tebyg i'r un uchod i ddangos gofynion blynyddol y CDLl/CDU yn erbyn yr union lefelau cwblhau a'r rhagamcanion yn y cyflenwad 5 mlynedd].

GWYBODAETH YCHWANEGOL

3.2 Mae TAN1 yn gofyn bod yr adroddiad JHLAS yn darparu gwybodaeth ychwanegol ar ddatblygiad tir ar gyfer tai, gan gynnwys y defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol, nifer y cartrefi a adeiladwyd ar safleoedd a allai wynebu perygl llifogydd, a'r math o dai sy'n cael eu datblygu h.y. tai neu randai. Cyflwynir y data hwn isod.

Tabl 4 – Ailddefnyddio Tir a Ddatblygwyd yn Flaenorol

	Cyfanswm Nifer a Chanran y Cartrefi fesul Categori a Math o Dir			
Blwyddyn	Cyflenwad 5 Mlynedd		Categorïau 3i a 3ii	
	Tir glas	Tir llwyd	Tir glas	Tir llwyd
2001				
2002				
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008				
2009				
2010				
2011				

Safleoedd a allai wynebu perygl llifogydd

3.3 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15, Datblygu a Pherygl o Lifogydd, yn ceisio tywys datblygiadau "mwy agored i niwed" megis tai, oddi wrth ardaloedd lle ceir perygl llifogydd.

3.4 Mae TAN15 yn diffinio'r canlynol trwy Fapiau Cyngor Datblygu (DAM):

- C1: Ardaloedd o'r gorlifdir sydd wedi eu datblygu ac sy'n cael eu gwasanaethu gan isadeiledd sylweddol, gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd. Defnyddir i ddangos y gall datblygiad fynd ymlaen yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau.
- C2: Ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd. Defnyddir i ddangos mai dim ond datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau.

3.5 Ar y sail hon (yn achos safleoedd mawr yn unig) mae:

- (nifer a chanran) o gartrefi wedi eu lleoli ar safleoedd lle nad oes perygl llifogydd.
- (nifer a chanran) o gartrefi wedi eu lleoli ar safleoedd ym Mharth Llifogydd C1 fel y diffiniwyd ym Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15, Llifogydd.
- (nifer a chanran) o gartrefi wedi eu lleoli ar safleoedd ym Mharth Llifogydd C2 fel y diffiniwyd ym Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15, Llifogydd.

3.6 Dylid nodi bod yr wybodaeth uchod wedi ei seilio ar y mapiau DAM. Mae'r mapiau wedi eu cyfyngu i raddfa uwch na 1:25,000 ac nid ydynt wedi eu bwriadu ar gyfer ymchwiliadau ar raddfa fach. Yn hytrach, maent yn sbarduno cyngor polisi yn TAN 15.

Achosion o Gwblhau yn ôl y math o Dai

3.7 O ran y cyfuniad o fathau o dai a gyflenwyd yn ystod y flwyddyn ddiwethaf:

- Cwblhawyd nifer (a chanran) o dai.
- Cwblhawyd nifer (a chanran) o randai/fflatiau.

Atodiad 1 – Rhestrau Safleoedd

Atodiad 2 – Data Cwblhau yn y Gorffennol

	Nifer y Cartrefi a Gwblhawyd ar	
Blwyddyn	**Safleoedd Mawr**	**Safleoedd Bach**
2001		
2002		
2003		
2004		
2005		
2006		
2007		
2008		
2009		
2010		
2011		

Atodiad 3 – Data Cyflenwad Tir y 5 mlynedd Blaenorol

	Nifer y Cartrefi yn y cyflenwad 5 mlynedd			Nifer y blynyddoedd o Gyflenwad		
Blwyddyn	**1**	**2**	**2***		**3i**	**3ii**
2001						
2002						
2003						
2004						
2005						
2006						
2007						
2008						
2009						
2010						
2011						