Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio

Adroddiad Terfynol

Chwefror 2017

OGL © Hawlraint y Goron WG 30788 ISBN digidol 978-1-4734-8743-7

Paratowyd yr ymchwil hon ar gyfer Llywodraeth Cymru gan:

Arcadis (UK) Limited | Arcadis Cymru House, Parc Busnes Llaneirwg, Ffordd Fortran, Llaneirwg, Caerdydd CF3 0EY, Y Deyrnas Unedig | enquiries: Ffôn: +44 (0) 29 2079 9275

E-bost: planning.directorate@cymru.gsi.llyw.uk
Gwefan cynllunio: www.llyw.cymru/cynllunio

CYNNWYS

1 Cyflwyniad 1

1.1 Nodau'r Astudiaeth 1

1.2 Y Cyd-destun Polisi Cyffredinol 1

1.3 Diffiniad o Hyfywedd yn y Broses Gynllunio 2

1.4 Methodoleg Ymchwil 3

1.5 Strwythur yr Adroddiad 5

2 Y SYLFAEN DYSTIOLAETH 6

2.1 Cyflwyniad 6

2.2 Tystiolaeth gan Awdurdodau Cynllunio Lleol a oedd yn Astudiaethau Achos 6

2.3 Tystiolaeth Hyfywedd 12

2.4 Tystiolaeth o Gydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai 16

2.5 Tystiolaeth gan Ymgynghoriadau 18

2.6 Tystiolaeth gan Weinyddiaethau Eraill y DU 18

3 MATERION ALLWEDDOL AC ARGYMHELLION 21

3.1 Cyflwyniad 21

3.2 Materion Trosfwaol 21

3.3 Paratoi CDLl 21

3.4 Archwiliad CDLl 30

3.5 Rheoli Datblygu 33

3.6 Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai 37

3.7 Materion Ehangach 39

ATODIADAU

ATODIAD A

Rhestr o'r Rhai a oedd yn Bresennol mewn Gweithdai

ATODIAD B

CDLlau Astudiaeth Achos – Cyd-destun Polisi Cynllunio Lleol

ATODIAD C

CDLlau Astudiaeth Achos – Geiriad Polisi a Chynnwys y CDLl

ATODIAD D

CDLlau Astudiaeth Achos – Canfyddiadau o'r Archwiliad

1 Cyflwyniad

1.1 Nodau'r Astudiaeth

1.1.1 Comisiynwyd Arcadis Consulting (UK) Ltd gan Lywodraeth Cymru ym mis Ebrill 2016 i gynnal ymchwil i swyddogaeth hyfywedd yn y broses gynllunio.

1.1.2 Diben y gwaith ymchwil yw nodi rhesymau pam y mae dyraniadau neu ymrwymiadau tai yr aseswyd y gellid eu cyflawni yn ystod proses y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yn dod yn segur oherwydd problemau hyfywedd maes o law yn y camau cynllunio, a gwneud argymhellion ynghylch newidiadau yn y cynllun cynllunio, prosesau a/neu ymddygiadau, sy'n mynd i'r afael â chanfyddiadau'r ymchwil.

1.1.3 Mae Llywodraeth Cymru yn dymuno datblygu dealltwriaeth gyffredin rhwng y diwydiant adeiladu tai a'r awdurdodau cynllunio lleol (ACLlau) ynghylch pwysigrwydd asesiadau cywir o'r gallu i gyflawni'r safle / proses hyfywedd ym mhob cam o'r broses gynllunio. Mae'r prosiect ymchwil, felly, wedi rhoi darlun cyfannol a hydredol o ba mor hawdd ei gyflawni / hyfyw yw safle o ran cynllunio, o nodi'r safle wrth baratoi'r CDLl i asesu safleoedd adeg y cam rheoli datblygu.

1.2 Y Cyd-destun Polisi Cyffredinol

1.2.1 Darparu tai newydd yw un o'r ystyriaethau allweddol sy'n wynebu'r system gynllunio yng Nghymru. Mae angen tai newydd i ddiwallu anghenion cymdeithasol ac mae'n hanfodol bod y cyflenwad yn cynyddu er mwyn mynd i'r afael â phroblemau megis digartrefedd a chwyddiant prisiau tai. Mae adeiladu tai newydd hefyd yn elfen bwysig iawn o dwf economaidd. Mae'n rhaid i'r system gynllunio hwyluso'r broses o adeiladu cartrefi newydd yn y lleoliadau cywir yng Nghymru.

1.2.2 Un o brif egwyddorion y cynllun datblygu yw gweithredu'n offeryn effeithiol ar gyfer cyflawni datblygu cynaliadwy a dyheadau lleol. Pwysigrwydd y gallu i gyflawni yw un o egwyddorion canolog y CDLlau ac mae'n elfen allweddol o fodloni'r profion cadernid fel y'u nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 8, Ionawr 2016), llawlyfr CDLl Llywodraeth Cymru (Rhifyn 2, 2015) a chanllawiau Archwilio a baratowyd gan yr Arolygiaeth Gynllunio (PINS Gorffennaf 2014).

1.2.3 Yn y Llawlyfr CDLl dywedir ei bod yn bwysig gallu dangos nad oes unrhyw rwystrau sylfaenol i ddatblygu'r safleoedd a ddyrannwyd yn y cynllun ac y bydd strategaeth y CDLl yn ystyried amrywiaeth o faterion, gan gynnwys asesiad eang o ba mor gyflawnadwy a hyfyw yw safleoedd strategol. Mae PCC yn nodi tri phrawf cadernid, ac mae'r trydydd Prawf yn cynnwys materion megis: a ellir cyflawni'r safleoedd a ddyrannwyd, a yw'r cynllun yn ddigon hyblyg ac a fydd y datblygiad yn hyfyw?

1.2.4 Mae'r sefyllfa polisi yn adlewyrchu cydnabyddiaeth gynyddol ym maes cynllunio o'r cysylltiad hanfodol rhwng dyheadau a nodir mewn cynlluniau datblygu a darparu dyraniadau safle unigol wrth gyflawni datblygiadau cynaliadwy ac amserol yn ystod cyfnod y cynllun ac er mwyn cael gwared ar yr ansicrwydd sydd wedi bodoli hyd yn hyn ynghylch y gallu i gyflawni safle a ddyrannwyd.

1.2.5 Yn ôl PCC hefyd, mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael neu y bydd digon ar gael i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer

tai, a bod yn rhaid ystyried lefel arfaethedig y tai i'w darparu dros gyfnod cynllun yng nghyd-destun hyfywedd a'r gallu i'w gyflawni. Ategir PCC gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TAN). Mae Nodyn Cyngor Technegol 1 (Ionawr 2015) yn nodi bod y gofyniad i gynnal cyflenwad pum mlynedd o dir parod i'w ddatblygu ar gyfer tai ym mhob ACLl ledled Cymru yn parhau i fod yn un o ofynion allweddol polisi cynllunio Llywodraeth Cymru. Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) yw'r dull y gall ACLlau ei ddefnyddio i ddangos bod ganddynt gyflenwad pum mlynedd ac maent yn dystiolaeth bwysig a ddylai lywio strategaethau, polisïau a dyraniadau CDLlau yn ogystal â monitro effeithiolrwydd y CDLl. Yn rhan o'r broses o wella cyflenwad tir ar gyfer tai, diweddarwyd y dull ar gyfer monitro cyflenwad a ddiweddarwyd yn 2015 i'w alinio'n nes at lunio'r cynllun datblygu lleol, gyda'r cyflenwad tir bellach wedi ei fonitro'n unig o ran darpariaethau'r CDLlau er mwyn symleiddio'r broses ac ysgogi camau i lunio CDLl.

1.2.6 Yn 2015, llofnododd Llywodraeth flaenorol Cymru gytundeb â'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) i gynyddu'r cyflenwad tai gan ymrwymo i fynd ati i ymwneud â'r diwydiant tai i helpu i lywio polisi a nodi rhwystrau sy'n atal tai rhag cael eu cyflenwi yng Nghymru.

1.2.7 Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn tynnu sylw at ffactorau a godwyd gan ei aelodau megis baich rheoleiddio uchel, costau adfer tir uchel mewn rhai ardaloedd a gwendid hanfodion y farchnad dai yn rhai o'r materion sydd wedi arwain at lai o fuddsoddi preifat mewn adeiladu tai yng Nghymru. Nodweddir y baich rheoleiddiol gan ffactorau megis y gofyniad bod systemau chwistrellu dŵr ar gyfer cartrefi newydd, polisïau tai fforddiadwy lleol afrealistig, y gofyniad ar gyfer defnyddio Canllawiau Costau Derbyniol, cyfraddau Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) uchel a gofynion perfformiad ynni.

1.2.8 Tynnwyd sylw at y mater bod hyfywedd yn rheswm dros yr oedi cyn dwyn ymlaen safleoedd tai mewn darn o waith ymchwil a ariannwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2015 (Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106, gan Arcadis). Nododd y gwaith ymchwil, sy'n ystyried safleoedd segur a swyddogaeth cytundebau Adran 106 yn y broses gynllunio, yr angen am ymchwil pellach i resymau pam fod safleoedd yr asesir y gellir eu cyflawni yn ystod y broses CDLl yn dod yn segur oherwydd problemau hyfywedd maes o law yn y camau cynllunio.

1.3 Diffiniad o Hyfywedd yn y Broses Gynllunio

1.3.1 Trafodir yn eang fater hyfywedd ym maes cynllunio a datblygu gan sefydliadau academaidd, a rhai yn y sector cyhoeddus a'r sector preifat fel ei gilydd. Lansiwyd Adroddiad Harman 'Viability Testing for Local Plans: Advice for Planning Practitioners' gan y Grŵp Darparu Tai Lleol yn Lloegr yn 2012 a cheir ynddo'r diffiniad defnyddiol canlynol o hyfywedd:

'An individual development can be said to be viable if, after taking account of all costs, including central and local government policy and regulatory costs and the cost and availability of development finance, the scheme provides a competitive return to the developer to ensure that development takes place and generates a land value sufficient to persuade the land owner to sell the land for the development proposed. If these conditions are not met, a scheme will not be delivered.'

1.3.2 Mae'r adroddiad yn mynd yn ei flaen i ddatgan y gellir dweud bod gallu i gyflawni cynllun lleol os oes digon o safleoedd hyfyw i gyflawni gofynion tai'r Cynllun dros gyfnod y cynllun.

1.4 Methodoleg Ymchwil

1.4.1 Mae'r ymchwil wedi cynnwys dau brif gam, sef adolygu dyraniadau tai'r CDLl ac wedyn cyfnod o ddadansoddi manylach a datblygu argymhellion. Rhoddir crynodeb o fethodoleg ac allbynnau pob un o'r ddau gam isod.

Methodoleg Cam 1

1.4.2 Cwmpas Cam 1 yr ymchwil oedd:

- Dewis sampl cynrychioliadol o CDLlau a fabwysiadwyd ac adolygu safleoedd tai dynodedig / ymrwymedig oddi mewn iddynt er mwyn archwilio a ydynt yn cael eu datblygu yn unol â'u hamserlen gyflawni;
- Os nad yw dyraniadau / ymrwymiadau wedi eu datblygu yn unol â'u hamserlen gyflawni, adolygu'r dystiolaeth ynghylch y gallu i gyflawni / hyfywedd sydd ar gael ac a gyflwynwyd yn ystod camau amrywiol y broses gynllunio (paratoi/mabwysiadu CDLl, JHLAS, a datblygu'r broses reoli);
- Os gwnaed dyraniadau / ymrwymiadau yn unol â'r amserlen gyflawni, adolygu a ydynt yn bodloni'r gofynion polisi (er enghraifft cyflenwi tai fforddiadwy) a nodir yn y CDLl perthnasol a / neu ddogfennau cynllunio perthnasol eraill megis y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA);
- Cynnal cyfweliadau â rhanddeiliaid perthnasol yn y broses gynllunio.

1.4.3 O'r pump ar hugain o ACLlau yng Nghymru, mae deunaw wedi mabwysiadu eu CDLl erbyn hyn. O'r deunaw hyn, dewiswyd pum ACLl yn astudiaeth achos i gymryd rhan yn yr ymchwil, gan gymryd i ystyriaeth ffactorau megis:

- Amrywiaeth o awdurdodau trefol a gwledig;
- Cynrychiolaeth ddaearyddol ar draws Cymru;
- Cynnwys yn y sampl o leiaf un CDLl y cyflwynwyd gwybodaeth trywydd tai ar ei gyfer yn rhan o broses archwilio'r CDLl.

1.4.4 Dewiswyd yr ACLlau canlynol yn astudiaethau achos:

- Cyngor Sir Caerfyrddin
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
- Cyngor Dinas Casnewydd
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot
- Cyngor Sir Fynwy

1.4.5 Mae pob un o'r pum ACLl a restrir uchod wedi mabwysiadu eu CDLlau yn ystod y pedair blynedd diwethaf. Ystyrid ei bod yn bwysig cynnwys yn y sampl CDLl 'a fabwysiadwyd yn gynnar' (h.y. mwy na phum mlynedd yn ôl) a nodwyd bod Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf (RhCT) o ddiddordeb arbennig. Mae RhCT yn ddiweddar wedi comisiynu ymchwil i broblemau o fewn y fwrdeistref sirol ac o'r

herwydd, teimlid y gallai fod dyblygu/dryswch ynghylch y ddau ddarn o waith. Ystyriwyd canfyddiadau ymchwil RhCT yn rhan o'r astudiaeth hon drwy gyfarfod â swyddogion a thrafod canfyddiadau'r ymchwil.

1.4.6 Ar gyfer pob un o'r pum ACLl astudiaeth achos, gwnaed y canlynol:

- Rhestrwyd dyraniadau tai a ddyrannwyd/ a glustnodwyd yn y CDLl a fabwysiadwyd, a dadansoddwyd y cynnydd ar gyfer pob safle. Defnyddiwyd trothwy o safleoedd â mwy na deg o anheddau er mwyn canolbwyntio ar y prif gyfranwyr i'r cyflenwad tai. Eithriad yn hyn o beth fu Sir Gaerfyrddin, lle derbyniwyd trothwy pum annedd er mwyn ystyried amrywiaeth y safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLl gan adlewyrchu natur wledig rhan helaeth o'r ardal. Oherwydd nifer mawr y safleoedd a ddyrannwyd o dan CDLl Sir Gaerfyrddin (sef cyfanswm o dros 350), sampl o safleoedd yn unig a ystyriwyd; roedd y sampl yn cynnwys yr holl safleoedd strategol ar gyfer y Sir ac yn gynrychioliadol o safleoedd a ddyrannwyd o fewn pob haen o hierarchaeth aneddiadau yn ogystal â bod yn gynrychiadol o safbwynt daearyddol;
- Cynhaliwyd cyfarfodydd â Swyddogion Cynllunio ym mhob ACLl astudiaeth achos, er mwyn trafod safleoedd unigol a'u cynnydd yn fanylach, yn ogystal ag ymagweddau cyffredinol at hyfywedd / cyflawni safleoedd;
- Coladu data perthnasol ar gyfer pob safle lle yr oedd ar gael, gan gynnwys gwybodaeth hyfywedd a'r gallu i gyflawni a gyflwynwyd yn ystod camau amrywiol y broses gynllunio, gofynion polisi (er enghraifft tai fforddiadwy) a sut y mae'r rhain wedi'u bodloni;
- Cynhaliwyd cyfweliadau ffôn ag amrywiaeth o dirfeddianwyr, datblygwyr y sector preifat a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC) er mwyn nodi pam y gallai fod y gallu i gyflawni / hyfywedd wedi newid rhwng gwahanol gamau'r broses gynllunio a pham na fu cynnydd yn achos safleoedd penodol.

1.4.7 Mae ymgynghoriadau eraill wedi eu cwblhau yng Ngham 1 ac wedi cynnwys presenoldeb a thrafodaeth yn un o gyfarfodydd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, yn ogystal â chyfarfod o'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) yn CHC Cymru.

Cam 2 Methodoleg

1.4.8 Diben cam 2 yr ymchwil oedd:

- Nodi'r rhesymau pam nad yw tai a ddyrannwyd / clustnodwyd yn cael eu cyflawni yn unol â gofynion polisi CDLL a/neu eu hamserlen gyflawni.
- Manylion am y gwahaniaethau rhwng y dystiolaeth o ran gallu i gyflawni / hyfywedd a gyflwynir i gefnogi safleoedd tai adeg gwahanol gamau yn y broses gynllunio:
- Ystyried addasrwydd y polisïau cynllunio a'r canllawiau cyfredol o ran dangos y gallu i gyflawni safle a'i hyfywedd, gan gynnwys adolygu'r canllawiau yng ngweddill y DU.
- Gwneud argymhellion a fydd yn gwella tryloywder a dealltwriaeth ynghylch y gallu i gyflawni safle a hyfywedd yn y broses gynllunio.

1.4.9 Roedd y cam hwn yn yr ymchwil, felly, yn cynnwys dadansoddiad manylach o'r wybodaeth a gasglwyd yn ystod Cam 1. Yn ogystal, cynhaliwyd ymgynghoriadau pellach. Gwahoddwyd yr holl ACLlau yng Nghymru nas dewiswyd yn astudiaethau achos i fynychu gweithdai er mwyn ategu'r canfyddiadau cychwynnol a nodi unrhyw broblemau ychwanegol. Cynhaliwyd dau weithdy (y naill yn y Gogledd a'r llall yn y De), ac roedd nifer da o swyddogion awdurdodau lleol yn bresennol yn y ddau. Ceir rhestr o'r rhai a ddaeth i bob gweithdy yn Atodiad A.

1.5 Strwythur yr Adroddiad

1.5.1 Nodir strwythur yr adroddiad hwn isod:

Adran 2 sy'n gosod y sylfaen dystiolaeth a gasglwyd yn ystod yr ymchwil, gan gynnwys tystiolaeth feintiol sy'n ymwneud â sampl o safleoedd a gymerwyd o'r CDLlau astudiaeth achos; tystiolaeth gan Gydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai ledled Cymru; canfyddiadau ansoddol yr ymgynghoriadau helaeth â sefydliadau sector cyhoeddus a'r sector preifat; a thystiolaeth o weinyddiaethau eraill mewn mannau eraill yn y DU;

Adran 3 sy'n crynhoi'r materion allweddol a ddaeth i'r amlwg o'r sylfaen dystiolaeth ynghylch gwahanol gamau'r broses gynllunio, o baratoi CDLl i'r cam rheoli datblygu gan nodi argymhellion drafft (gan gynnwys nodi arferion da) ynghylch hyfywedd yn y broses gynllunio.

2 Y Sylfaen Dystiolaeth

2.1 Cyflwyniad

2.1.1 Yn y bennod hon, ceir crynodeb o'r dystiolaeth a gasglwyd yn ystod yr ymchwil. Mae hyn yn cynnwys gwybodaeth sy'n ymwneud â sampl o safleoedd a gymerwyd o CDLlau awdurdodau'r astudiaethau achos, tystiolaeth a ddarparwyd gan Gydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) ledled Cymru ac oddi mewn i'r pum awdurdod astudiaeth achos, a throsolwg o'r canfyddiadau o ymgynghoriadau â rhanddeiliaid (gan gynnwys swyddogion awdurdodau lleol, datblygwyr, tirfeddianwyr a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig).

2.2 Tystiolaeth gan Awdurdodau Cynllunio Lleol a oedd yn Astudiaethau Achos

2.2.1 Yn yr adran hon ceir crynodeb o'r dystiolaeth a gasglwyd gan y pum ACLl a oedd yn astudiaethau achos, gan gynnwys y dystiolaeth ansoddol o ran cyd-destun polisi ac astudiaethau a gynhaliwyd i gefnogi'r broses o baratoi CDLl, yn ogystal â chanfyddiadau o'r asesiad meintiol o'r sampl o safleoedd o'r pum CDLl.

Y Cyd-destun Polisi Lleol

2.2.2 Mae Tabl 2-1 yn crynhoi'r cyd-destun polisi lleol o ran y pum ACLl astudiaeth achos. Ceir rhagor o fanylion am y cyd-destun polisi lleol yn Atodiad B.

Tabl 2-1 Crynodeb o'r Cyd-destun Polisi Cynllunio Lleol

ACLl	Dyddiad mabwysiadu 'r CDLl	Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy	Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol	Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy	Sefyllfa Ardoll Seilwaith Cymunedol
Sir Gaerfyrddin	Rhagfyr 2014	Andrew Golland Associates (Mai 2013)	Oes (Rhagfyr 2014)	Nac oes	Astudiaeth hyfywedd i lywio ASC wedi ei chynnal
Conwy	Hydref 2013	Three Dragons (Mawrth 2011)	Oes (Gorffennaf 2014)	Nac oes (yn cael eu paratoi)	Ymgynghori â'r Atodlen Codi Tâl Ddrafft ragarweiniol yn 2016
Sir Fynwy	Chwefror 2014	Three Dragons (Hydref 2010)	Nac oes	Oes (Mawrth 2016)	Ymgynghorwyd â'r Atodlen codi tâl ddrafft ar 2016
Castell-nedd Port Talbot	Ionawr 2016	Adran Ystadau CNPT (Awst 2012)	Nac oes (disgwylir Hydref 2016)	Oes (Mai 2014)	Nac oes
Casnewydd	Ionawr 2015	Dr Andrew Golland (Mawrth 2012)	Oes (Awst 2015)	Oes (Awst 2015)	Ymgynghorwyd ag Atodlen Codi Tâl ddrafft ymgynghori yn 2016

2.2.3 Mae cynnwys y CDLlau astudiaeth achos o ran geiriad y polisi a'r testun ategol ynghylch hyfywedd wedi ei adolygu, a cheir crynodeb yn Atodiad C. Mae'r CDLlau yn dangos cysondeb o ran dull gweithredu – er enghraifft ynghylch cynnwys targedau hollt ar gyfer darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd is-farchnad, a hefyd o ran cydnabod yr angen am hyblygrwydd (am fod hyfywedd yn amrywio o'r naill safle i'r llall). Ymhlith yr ardaloedd lle y ceir gwahaniaethau bach o ran agwedd a phwyslais y CDLlau mae:

- **Sir Gaerfyrddin –** mae'r CDLl yn nodi pwysigrwydd trafodaethau lle gellir cyfiawnhau hyfywedd is a lle mae ei angen er mwyn dwyn datblygiad yn ei flaen;
- **Conwy** – mae'r CDLl yn wahanol o ran y pwyslais a roddir ar elfennau penodol o hyfywedd, yn enwedig gwerthoedd tir. Mae'r CDLl yn nodi y bydd llwyddiant ei ddull polisi i ddarparu tai fforddiadwy yn gofyn am hyblygrwydd gan yr ACLl yn ogystal â newid meddylfryd sylweddol gan dirfeddianwyr a datblygwyr wrth drafod i brynu tir neu gostau opsiynau yn y dyfodol; mae'r CDLl yn cynnwys tybiaeth bolisi bod tir wedi'i brynu am y pris cywir ac yn gofyn i ddatblygwyr lenwi ffurflen hyfywedd lle gall fod angen i wyro oddi wrth ofynion polisi;
- **Castell-nedd Port Talbot –** noda'r CDLl na chaniateir methu â chyrraedd canrannau targed ar gyfer darparu tai fforddiadwy oni bai o ganlyniad i amgylchiadau eithriadol;
- **Sir Fynwy –** nodir yr angen i flaenoriaethu cyfraniadau mewn achosion lle mae ystyriaethau hyfywedd yn golygu y gellir bodloni gofynion pob polisi;
- **Casnewydd –** yw'r unig CDLl unig i gyfeirio at hyfywedd gwaith sy'n seiliedig ar arfarniadau 'llyfr agored' a dadansoddiad annibynnol posibl gan drydydd parti. Noda'r CDLl lle efallai na fodlonir y ganran ddisgwyliedig o dai fforddiadwy oherwydd rhesymau hyfywedd, gall datblygwyr drafod â'r ACLl i sicrhau bod nifer *rhesymol* o gartrefi fforddiadwy yn cael eu cyflawni.

Nodweddion Safleoedd a Ddyrannwyd ac a Glustnodwyd mewn CDLlau Astudiaeth Achos

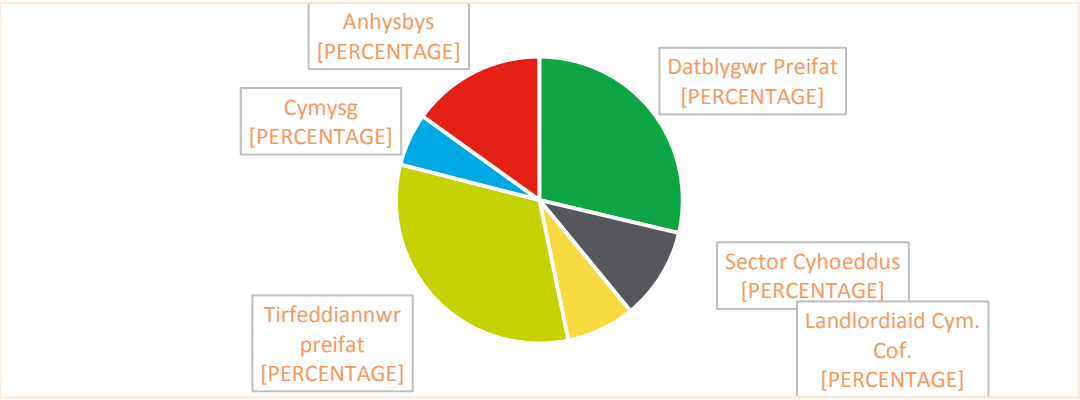
2.2.4 Casglwyd yr holl safleoedd a ddyrannwyd ac a glustnodwyd gan bob un o'r CDLlau astudiaeth achos (gan gynnwys sampl gynrychioliadol o safleoedd o Sir Gaerfyrddin) yn un gronfa ddata, a chynhaliwyd dadansoddiad cychwynnol i nodi nodweddion cyffredinol. Noda Tabl 2-2 y data allweddol mewn cysylltiad â'r safleoedd hyn.

Tabl 2-2 Nodweddion Allweddol y Safleoedd a Ddyrannwyd ac a Glustnodwyd

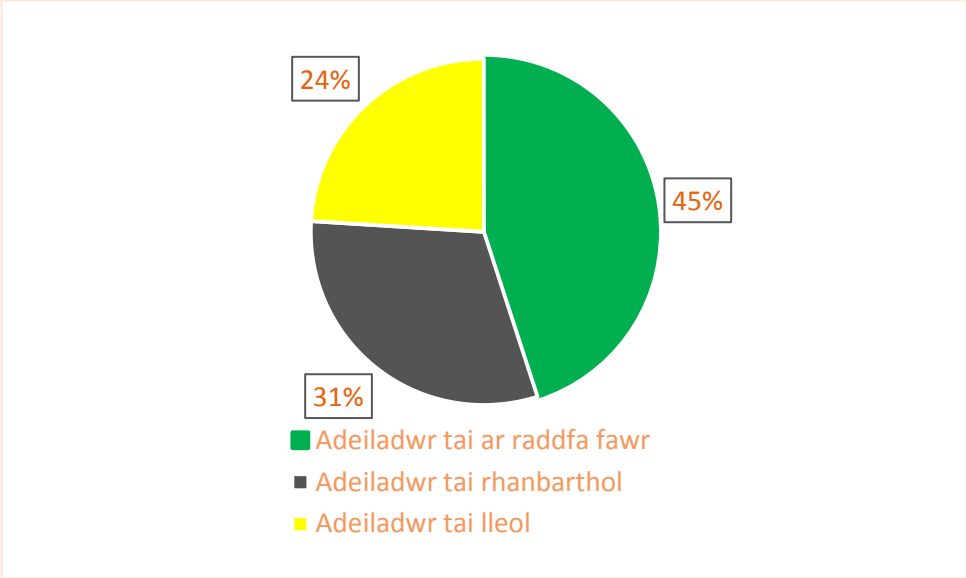
Nodweddion Allweddol y Safleoedd a Samplwyd	
Cyfanswm nifer y safleoedd a ddyrannwyd / clustnodwyd yn y sampl	338
Cyfanswm arwynebedd y tir (ha)	1,486 ha
Cyfanswm nifer yr anheddau posibl	32,417
Safleoedd tir glas (%)	45%
Safleoedd tir llwyd (%)	54%
Safleoedd sydd wedi'u cwblhau neu wrthi'n cael eu hadeiladu	124 (37%)
Safleoedd â chaniatâd cynllunio	70 (21%)
Safleoedd sy'n aros am benderfyniad cynllunio	16 (5%)
Safleoedd yn y cam cyn ymgeisio	28 (8%)
Safleoedd a nodwyd yn rhai 'heb gynnydd' neu le mae'r statws cyfredol yn 'anhysbys'	86 (25%)
Safleoedd a nodwyd yn 'arall' (e.e. nodwyd defnydd amgen, caniatâd cynllunio wedi dod i ben neu ei dynnu'n ôl)	14 (4%)

2.2.5 Mae ffigurau 2-1 i 2-3 yn dangos sut y gellir gwahaniaethu o ran perchenogion presennol, graddfa'r datblygwr (a ddosbarthwyd yn adeiladwr tai ar raddfa uchel (un o'r wyth adeiladwr cyhoeddus rhestredig mawr yn y DU), adeiladwr tai rhanbarthol (datblygwyr canolig eu maint fel arfer sy'n gweithredu oddi mewn i un o ranbarthau penodol Cymru ac adeiladwyr tai lleol (cwmnïau adeiladu bach neu adeiladwyr unigol sy'n gweithredu mewn ardaloedd penodol) a maint y safle (sy'n seiliedig ar nifer yr unedau a gofnodir yn rhai bach (llai nag 20 uned), canolig (rhwng 20 a 150 o unedau) a mawr (dros 150 o unedau)). Nodwyd bod perchenogaeth safleoedd yn amlwg mewn proses sy'n esblygu, gyda safleoedd yn mynd trwy gamau amrywiol, er enghraifft o fod yn eiddo tirfeddianwyr preifat i adeiladwr tai ar raddfa fawr. O ran graddfa'r datblygwr, er bod rhyw 45 o safleoedd oddi mewn i gyfanswm y sampl lle mae adeiladwr ar raddfa uchel yn berchen ar y safle, mae lledaeniad y safleoedd hyn yn amrywio ar draws y pum ACLl astudiaeth achos, gydag ychydig o safleoedd yng Nghonwy o'u cymharu â chrynodiadau uwch yng Nghasnewydd, er enghraifft.

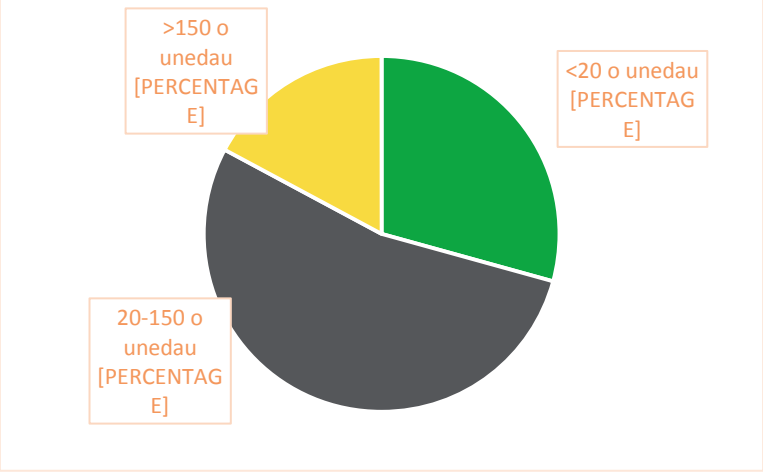
Ffigur 2-1 Safleoedd a Ddyrannwyd / Glustnodwyd – Perchenogaeth (ym mis Gorffennaf 2016)



Ffigur 2-2 Safleoedd a Ddyrannwyd / a Glustnodwyd – Maint yr Adeiladwr Tai



Ffigur 2-3 Safleoedd a Ddyrannwyd / a Glustnodwyd – Maint y Safle (nifer yr unedau)



Safleoedd a Ddarperir ar Hyn o Bryd

2.2.6 Mae cyfanswm o 124 o safleoedd o fewn y sampl naill ai wedi'u cwblhau (33%) neu wrthi'n cael eu hadeiladu (67%). Nodir crynodeb o'r wybodaeth am nodweddion safleoedd sy'n cael eu cyflawni ar hyn o bryd yn Nhabl 2-3. Mae'r tabl yn dangos bod cyfran uwch o safleoedd tir llwyd wedi'u cyflawni na safleoedd tir glas. Aseswyd y safleoedd o ran sut y maent wedi cydymffurfio â gofynion polisi awdurdodau lleol, megis tai fforddiadwy, addysg neu fannau agored. Dengys y tabl nad yw cyfran gymharol uchel o safleoedd (19%) wedi bodloni'r gofynion polisi; mae'r gyfran hon yn cynyddu os caiff y safleoedd hynny nad yw gofynion CDLl, o bosibl, yn berthnasol ar eu cyfer eu dileu o'r sampl (er enghraifft os hen ganiatâd oedd y safleoedd neu hen ddyraniad CDU). Os felly, mae'r gyfran nad yw'n bodloni'r gofynion polisi yn codi i 24%, sef bron i chwarter yr holl safleoedd a ddarperir ar hyn o bryd. Mae'r dystiolaeth hefyd yn dangos bod cyfraniadau oddi ar y safle yn gymharol gyffredin.

Tabl 2-3 Nodweddion Safleoedd a Ddarperir ar Hyn o Bryd

Nodweddion safleoedd sy'n cael eu cyflawni ar hyn o bryd	
Canrannau tir glas/ tir llwyd	36% / 64%
Nifer yr anheddau sydd wedi'u cwblhau neu sydd wrthi'n cael eu hadeiladu	16,553 (51%)
Cyfran y safleoedd hysbys y gwyddys eu bod wedi bodloni gofynion polisi (e.e. tai fforddiadwy, addysg, mannau agored)	25%
Cyfran o safleoedd lle nodir problemau hyfywedd	17%

2.2.7 Mae dros 20 o safleoedd (sef 17% o gyfanswm nifer y safleoedd a nodwyd eu bod yn gyflawn neu wrthi'n cael eu hadeiladu) wedi cael problemau o ran hyfywedd. Mae ymgynghori â swyddogion ACLlau a datblygwyr safle wedi nodi bod y ffactorau canlynol wedi cyfrannu at broblemau hyfywedd safle:

- Costau adfer safle;
- Gofynion seilwaith (er enghraifft ffyrdd mynediad newydd);
- Gwaith draenio safle;
- Angen gwaith dymchwel ar y safle;
- Lefel y cyfraniadau tai fforddiadwy sy'n ofynnol;
- Y math o dai arfaethedig (diwygiadau i geisiadau i adlewyrchu newidiadau o fflatiau i dai);
- Y pris a dalwyd am y tir.

2.2.8 Mae canran y safleoedd o fewn awdurdodau lleol unigol hyd yn hyn yn amrywio'n sylweddol rhwng y pum ACLl astudiaeth achos, gyda lefelau cyflawni is yn

awdurdodau mwy gwledig Sir Fynwy a Sir Gaerfyrddin o'u cymharu â'u cymheiriaid trefol, Casnewydd a Chastell-nedd Port Talbot.

Safleoedd nas Cyflawnwyd yn Unol ag Amserlen Gyflawni

2.2.9 Mae rhyw 214 o safleoedd yn y sampl (58%) heb eu cyflawni hyd yma. Mae'r data amserlenni cyflawni a ddefnyddiwyd yn cynnwys gwybodaeth trywydd tai / cynlluniau camau a gyflwynwyd gyda CDLlau. Mae'r 214 o safleoedd ar gamau amrywiol o ran cyflawni, ac wedi'u rhannu'n gategorïau amrywiol yn Nhabl 2-4.

Tabl 2-4 Crynodeb o Safleoedd Nas Cyflawnir

Camau Cyflawni	Nifer (%)
Safleoedd â chaniatâd cynllunio ar gyfer y cyfan neu ran o'r safle	78 (37%)
- O'r safleoedd hyn, safleoedd â chaniatâd cynllunio amlinellol	23
- O'r safleoedd hyn, safleoedd â chaniatâd cynllunio llawn	47
- O'r safleoedd hyn, safleoedd sydd yn y cam materion a neilltuwyd	8
Safleoedd sy'n disgwyl penderfyniad cynllunio	12 (6%)
Safleoedd lle mae cais cynllunio wedi ei dynnu'n ôl neu wedi dod i ben	4 (2%)
Safleoedd lle mae bwriad y datblygwr / tirfeddiannwr yn hysbys	
- trafodaethau cyn ymgeisio / astudiaethau safle	26 (12%)
- paratoi brîff datblygu safle, prif gynllun neu strategaeth gwaredu eraill	7 (3%)
Safleoedd lle mae cyflawni yn ansicr	
- nid oes cynnydd yn cael ei wneud	42 (19%)
- bwriadau datblygwr / tirfeddiannwr yn anhysbys	37 (17%)
- safle sy'n annhebygol o ddod ymlaen oherwydd defnydd presennol neu amgen	8 (4%)

2.2.10 Safleoedd sydd yn y cam cynllunio ar hyn o bryd (h.y. sydd naill ai wedi cael caniatâd cynllunio, wedi cael caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb Adran 106, neu y mae cais cynllunio yn cael ei ystyried ar hyn o bryd gan yr ACLl), 32% wedi'u dynodi'n rhai lle ceir problemau hyfywedd a allai, o bosibl, greu oedi cyn eu cyflawni. Y prif faterion a nodwyd yw'r canlynol (sylwer bod rhai safleoedd yn cael problemau o ganlyniad i fwy nag un broblem hyfywedd):

- Gwerth tir (13% o safleoedd â chaniatâd cynllunio);
- Anallu i fodloni gofynion tai fforddiadwy (9%);

- Amodau'r tir (5%);
- Gofynion seilwaith (10%);
- Problemau draenio / risg llifogydd (6%);
- Ecoleg (8%);
- Lleoliad heriol / gwerthoedd marchnad isel (5%).

2.2.11 Ar gyfer safleoedd lle nad oes cynnydd yn cael ei wneud ar hyn o bryd, amlygwyd bod hyfywedd yn broblem i dros draean (36%); mae'r rhesymau yn cynnwys targedau tai fforddiadwy sy'n rhy uchel, safleoedd wedi'u lleoli mewn ardaloedd isel eu gwerth marchnad neu le ceir gormod o dai, safleoedd o ansawdd gwael (topograffeg/amgylchedd) neu le nodwyd gofynion seilwaith penodol.

2.2.12 O edrych ar draws y pum ACLl astudiaeth achos yn gyffredinol, ymddengys bod awdurdodau gwledig wedi cael mwy o broblemau o ran hyfywedd safleoedd na'u cymheiriaid trefol (er enghraifft mae tua chwarter y safleoedd CDLl a ddyrannwyd nas cyflawnwyd yn Sir Fynwy wedi cael problemau o ran hyfywedd, o'u cymharu â rhyw 6% o safleoedd yng Nghasnewydd). Gallai'r rhesymau dros hyn yn Sir Fynwy ymwneud â tharged tai fforddiadwy uchel sydd ei angen yn y pentrefi gwledig (60%); fodd bynnag, ceir hefyd broblemau sy'n ymwneud â safleoedd strategol lle mae'r gofyniad yn is o lawer. Caiff ACLlau astudiaeth achos gwledig eraill megis Sir Gaerfyrddin, broblemau hyfywedd ar safleoedd o ganlyniad i amodau'r farchnad a gwerthoedd tir isel mewn llawer o rannau o gefnwlad wledig y Sir.

2.3 Tystiolaeth Hyfywedd

2.3.1 Mae'r adran hon yn crynhoi'r dystiolaeth ynghylch sut y penderfynir ar y gallu i gyflawni a hyfywedd safleoedd yn ystod gwahanol gamau o'r broses gynllunio, o baratoi CDLl i reoli'r datblygu (gan gynnwys apeliadau cynllunio). Cymerwyd tystiolaeth o gyfuniad o ymgynghoriadau â rhanddeiliaid a chan gronfeydd data safleoedd (yn arbennig y wybodaeth benodol i'r safle a gyflwynwyd/paratowyd ym mhob cam o'r broses gynllunio).

Paratoi CDLl

2.3.2 Wrth baratoi CDLlau, mae'n ymddangos bod gwybodaeth benodol am y safle wedi ei chyfyngu i raddau helaeth i'r 'gallu i gyflawni' ar ei ystyr ehangaf (er enghraifft perchnogaeth tir neu bresenoldeb seilwaith / cyfyngiadau amgylcheddol) yn hytrach nag ymdrin ag agweddau penodol ar hyfywedd. Fel rheol, ni wnaed cais am wybodaeth yn rhan o'r alwad am safleoedd yn y cam safleoedd ymgeisiol; yn yr un modd, nid ystyriwyd hyfywedd yn ddigon manwl yn y cam asesu safle ymgeisiol.

2.3.3 Ymhlith yr ACLlau sydd wedi gwneud gwaith hyfywedd safle yn gynnar yn y broses o baratoi CDLl mae Conwy a Sir Fynwy. Paratôdd yr ACLl cyntaf 'Bapur Tybiaethau Hyfywedd Safle' i lywio'r camau i baratoi astudiaeth hyfywedd tai fforddiadwy a ddefnyddiai Becyn Offer Arfarnu Datblygiad (DAT) y Three Dragons i egluro tybiaethau ar gyfer asesu hyfywedd safleoedd; yn dilyn hyn, aseswyd nifer o safleoedd strategol ar wahân er mwyn darparu tystiolaeth ategol yn sgil cyflwyno'r CDLl i'w archwilio. Ar y llaw arall, lluniodd Sir Fynwy adroddiad i ystyried pa faterion economaidd/hyfywedd y gallai fod angen i'r Cyngor fod yn ymwybodol ohonynt wrth ddyrannu safleoedd ac ystyriwyd yn benodol y chwe safle strategol.

2.3.4 Yn rhan o'r sail dystiolaeth, mae nifer o ACLlau wedi datblygu a chynnal cronfa ddata a all gynorthwyo gyda pharatoi CDLl a chamau rheoli datblygu. Mae cronfeydd data wedi cynnwys gwybodaeth megis canran y tai fforddiadwy ar safleoedd mewn ardaloedd is-farchnad penodol, costau Adran 106 ar safleoedd unigol, gwerthoedd gwerthu a gyflawnwyd ar safleoedd a gwblhawyd. Pan fydd y wybodaeth hon ar gael yn gynnar yn y broses o baratoi CDLl, fe'i cynhyrchwyd yn ystod yr archwiliad i gefnogi achos yr ACLl (er enghraifft, cynhyrchodd Cyngor Dinas Casnewydd dystiolaeth empirig yn ystod yr archwiliad).

Arferion da – Tystiolaeth Hyfywedd
Mae Cyngor Dinas Abertawe wedi mynd ati mewn modd arloesol i ymdrin â hyfywedd trwy ddefnyddio gweithiwr proffesiynol hyfywedd allanol yn yr adran gynllunio. Mae cylch gwaith y gweithiwr proffesiynol wedi cynnwys annog staff i sefydlu a chynnal cronfa ddata o'r datblygiadau tai a gwblhawyd (er enghraifft costau gorffenedig a gwerthoedd gwerthiannau) a hyfforddi staff ynghylch hyfywedd er mwyn meithrin hyder wrth drafod â datblygwyr.

2.3.5 Mae ymgynghoriadau wedi nodi consensws cyffredinol ymhlith swyddogion y byddai'n ddefnyddiol cynnal mwy o waith hyfywedd penodol i safle yn gynharach yn y broses gynllunio, er y cydnabyddir bod problemau gydag adnoddau prin o ran swyddogion a'r gallu i wneud y math hwn o waith. Ymhlith y meysydd a allai fod yn arbennig o ddefnyddiol i'w cadarnhau cyn dyrannu safleoedd, mae amcangyfrifon ynghylch ffactorau annormal safleoedd. Byddai cysylltiad agosach â datblygwyr gydol y broses gynllunio, nid yn unig yn ystod y cam rheoli datblygu, o fudd, a gallai arwain at ddull llai 'gwrthwynebol' ag a geir weithiau ar hyn o bryd. Cydnabyddir bod angen cydbwysedd rhwng lefelau dyheadau a lefelau'r gallu i gyflawni.

2.3.6 Mae maes olaf yng ngham paratoi'r CDLl yn ymwneud ag amcanestyniadau poblogaeth a niferoedd y tai. Er y deallir bod niferoedd tai uchelgeisiol yn annog twf, ceir tystiolaeth y gall arwain at or-ddyrannu safleoedd. Mae hyn yn arbennig o amlwg mewn ardaloedd lle gallai fod diffyg tir addas ar gael (er enghraifft yn sgil perygl llifogydd, dynodiadau tirwedd, cyfyngiadau o ran perchnogaeth tir), sy'n gallu arwain at ddyrannu safleoedd na ellir eu cyflawni. Mae hefyd angen dyrannu safleoedd tai er mwyn darparu lefel briodol o dwf i gynnal cymunedau a gwella eu lefel cynaliadwyedd; gall y safleoedd hyn fod mewn ardaloedd isel eu gwerth marchnad, lle na fydd, o bosibl, yn hawdd rhagfynegi amserlenni cyflawni.

Archwilio

2.3.7 Adolygwyd gwybodaeth a gyflwynwyd yn y cam Archwilio, ynghyd â chanfyddiadau'r Arolygiaeth Gynllunio mewn perthynas â phob CDLl. Roedd y meysydd cyffredin ar draws y CDLlau a archwiliwyd yn cynnwys addasiadau i lefelau cyfraniad tai fforddiadwy er mwyn adlewyrchu tystiolaeth ardal y farchnad dai leol (roedd hyn yn wir yn achos Casnewydd, Conwy a Sir Gaerfyrddin), ystyried dulliau o asesu'r gallu i gyflawni safleoedd unigol, a dyraniad safleoedd ychwanegol / safleoedd disodli yn ôl yr angen. Adolygwyd hefyd y dystiolaeth a baratowyd yn ystod yr Archwiliad mewn perthynas â chwestiynau'r Arolygwr ac adolygwyd hefyd dystiolaeth gwrandawiadau.

2.3.8 Isod rhoddir crynodeb o'r meysydd o ddiddordeb mewn perthynas ag archwilio pob CDLl a nodir yn fanylach yn Atodiad D:

- **Sir Gaerfyrddin –** adolygwyd targedau canrannau cyfraniad tai fforddiadwy a throthwyon a'r diwygiadau dilynol i dargedau tai fforddiadwy yn gyffredinol. Ychydig o dystiolaeth a ddarparwyd adeg yr Archwilio i awgrymu na ellir cyflawni safleoedd yn ystod cyfnod y CDLl;
- **Conwy** – trafodaethau yn ymwneud â datblygu gwerthoedd tir. Cynhaliwyd rhywfaint o waith hyfywedd penodol i safleoedd yn ystod y cam Archwilio;
- **Castell-nedd Port Talbot –** nododd adolygiad ar y safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai bryderon ynghylch nifer o safleoedd lle na fu cynnydd ers blynyddoedd, gydag amserlenni diwygiedig, mathau o drywydd a dwyseddau safle ymgeisiol wedi eu darparu;
- **Sir Fynwy –** y prif newidiadau yn y cyfnod Archwilio yn ymwneud yn bennaf â chynnydd yn nifer y tai a ddarperir, dyrannu safleoedd ychwanegol ac estyniadau i safleoedd strategol sy'n bodoli eisoes pan fo'n bosibl;
- **Casnewydd –** lefelau cyfraniadau tai fforddiadwy wedi'u haddasu er mwyn adlewyrchu tystiolaeth ardal y farchnad dai leol. Nododd adroddiad yr Arolygydd y bydd bob amser elfen o ansicrwydd ynghylch cyfraddau cyflawni yn y dyfodol.

Rheoli Datblygu

2.3.9 Yn y cam rheoli datblygu, mae hyfywedd tystiolaeth yn ymwneud â gwerthusiadau a gyflwynir i gefnogi ceisiadau cynllunio. Gall gwerthusiadau hyfywedd fod ar ffurfiau amrywiol, gan gynnwys er enghraifft, datganiadau papur ar gyfer prosiectau bach; taenlenni Excel; system y Three Dragons; a meddalwedd arfarnu datblygu arbenigol megis Argus/Circle. Yn aml ystyrir bod taenlenni Excel yn systemau agored a thryloyw; ar y llaw arall, mae system Three Dragons yn 'becyn cymorth' sy'n seiliedig ar Excel. Er bod llawer o ACLlau yn defnyddio'r system hon, nid yw mor dryloyw, gyda fformiwlâu penodol a chyfrifiadau wedi'u cuddio o fewn celloedd dan glo. Yn olaf, system arfarnu arbenigol yw Argus/Circle a ddefnyddir gan syrfewyr a'r Prisiwr Dosbarth, yn enwedig ar gyfer ceisiadau mawr a mwy cymhleth.

2.3.10 Diddorol yw nodi (er nad yw'n syndod, o bosibl) mai ychydig iawn o arfarniadau hyfywedd penodol i safle yr oedd asiantau safle a datblygwyr yn fodlon eu rhannu, a hynny ar sail sensitifrwydd masnachol.

2.3.11 O'r dystiolaeth a oedd ar gael i ni, ynghyd â thrafodaethau manwl â datblygwyr safleoedd (adeiladwyr tai ar raddfa fawr yn ogystal â datblygwyr bach a chanolig eu maint), daeth y prif bwyntiau canlynol i'r amlwg o ran problemau yn y cam rheoli datblygu:

- Y lefel uchel o achosion lle caiff gofynion tai fforddiadwy eu negodi i lawr ar sail amrywiaeth o ffactorau sy'n effeithio ar hyfywedd safle (gan amrywio o ffactorau annormal megis cyflwr y tir i alwadau asiantau ar gyfer gwerth y tir). Prin yw'r dystiolaeth i awgrymu y lleiheir cyfraniadau polisi eraill (er enghraifft addysg neu ofynion mannau agored) i helpu gyda hyfywedd y cynllun;

- Graddfa a chost y gwaith ychwanegol sydd ei angen i gyflawni safleoedd. Mae'r enghreifftiau a nodwyd yn cynnwys costau modelu hydrolig a gwaith dilynol yn ogystal â gwella priffyrdd;
- Goblygiadau gwerthoedd tir dros amser, er enghraifft os prynwyd safleoedd pan oedd y farchnad ar ei huchaf, ac nad yw'r cynigion gwreiddiol ar gyfer safle yn hyfyw erbyn hyn, unwaith eto oherwydd gwerth y tir;
- Newidiadau yn y dyddiadau cwblhau / cyfraddau adeiladu i'r rhai a nodwyd adeg cyfnodau trywydd tai, o ganlyniad i wybodaeth newydd / newidiadau mewn amgylchiadau (nodwyd un enghraifft o safle Sipsiwn a Theithwyr ger y dyraniad);
- Mae datblygwyr wedi tynnu sylw at amrywiol resymau pan na chyflawnwyd safleoedd er bod ganddynt ganiatâd cynllunio, gan gynnwys problemau gydag amseru safleoedd a ddygir ymlaen, gwelliannau araf yn yr economi a safleoedd barhau'n ymylol o ran eu cyfraniadau;
- Ymgeiswyr yn trafod cyfraniadau polisi eraill, megis gwelliannau tirlunio/palmant oddi ar y safle yn ogystal â chyfraniadau addysg;
- Safleoedd sydd wedi cael caniatâd cynllunio ond lle nad oes unrhyw ddiddordeb gan ddatblygwyr, er enghraifft mewn aneddiadau llai ac ardaloedd gwledig;
- Gall problemau ariannu sy'n wynebu cwmnïau adeiladu llai achosi oedi yn y cam rheoli datblygu;
- Gwerthoedd tir yn bwnc trafodaethau manwl, a rhai datblygwyr yn ystyried y dylai ACLlau gynyddu'r hyn y credant ei fod yn elw rhesymol i dirfeddianwyr er mwyn sicrhau bod safleoedd yn cael eu cyflawni;
- Mewn rhai achosion, bydd oedi ynghylch ceisiadau am nad yw ymgeiswyr wedi cydnabod goblygiadau hyfywedd gofynion adran 106 cyn y Pwyllgor Cynllunio.

2.3.12 Pan ddaw gwerthusiadau hyfywedd i law gan ACLlau, gellir eu hadolygu / craffu arnynt mewn un o dair ffordd – gan adran ystadau mewnol yr awdurdod lleol, gan weithiwr proffesiynol annibynnol, neu gan y Prisiwr Dosbarth (fel arfer ar draul yr ymgeisydd, neu drwy rannu'r gost â'r ACLl).

2.3.13 Apeliadau cynllunio yw'r cam terfynol yn y broses rheoli datblygu. Mae canfyddiadau allweddol yr adolygiad ar apelio yn erbyn penderfyniadau cynllunio yn cynnwys:

- Codwyd materion sy'n ymwneud yn benodol â hyfywedd a'r gallu i gyflawni safleoedd unigol mewn cyfran fach iawn o achosion apêl cynllunio. O ran y gallu i gyflawni, bu'r anhawster o gael sicrwydd yn nodwedd benodol;
- Nifer bach iawn o apeliadau cynllunio yng Nghymru yn ymwneud â newidiadau yn y rhwymedigaethau cynllunio;
- Rhoddir pwysau adeg apêl i'r angen i gynyddu'r cyflenwad tai, yn arbennig yn yr ACLlau lleol hynny lle ceir cyflenwad tir ar gyfer tai o lai na phum mlynedd. Fodd bynnag, fel arfer dim ond un ffactor ymhlith eraill (er enghraifft oedran y

cynllun datblygu presennol, perthnasedd ffiniau aneddiadau presennol, ffactorau amgylcheddol) yw diffyg cyflenwad tir pum mlynedd. Pan fo apeliadau wedi eu caniatáu yn y maes hwn, mae wedi tueddu i fod lle nad oes tebygolrwydd y gwelir yn fuan ddull gweithredu a arweinir gan gynllun;

- Yn unol â hynny, mae'r rhan fwyaf o apeliadau a wneir yn sgil cyflenwad tir pum mlynedd i ddyddiad wedi'u gwrthod; mae pryder ymhlith ACLlau y gall hyn newid wrth fynd ymlaen ac o'r herwydd ceir teimlad o fod yn 'agored i niwed' pan fo diffyg cyflenwad tir pum mlynedd;
- Mae ychydig o dystiolaeth apêl yn ymwneud ag elw datblygwyr, er enghraifft achosion sy'n dangos y gall rhai datblygwyr fod yn barod i dderbyn gostyngiad yn elw'r datblygwr ar y cychwyn.

2.4 Tystiolaeth o Gydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

2.4.1 Yn yr adran hon, ceir crynodeb o dystiolaeth a gymerwyd o Gydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS), o safbwynt Cymru gyfan yn ogystal â chanolbwyntio ar wybodaeth a ddarparwyd yn JHLAS y pum ACLl astudiaeth achos.

2.4.2 Yn ôl TAN1 (Ionawr 2015) dylid categoreiddio safleoedd, neu gyfnodau safleoedd, yn y modd canlynol:

- **Categori 1**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd sydd wrthi'n cael eu hadeiladu;
- **Categori 2**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd lle gall datblygiad naill ai dechrau ar unwaith neu ei bod yn debygol y caiff y cyfyngiad ar ddatblygiad ei dynnu fel bod amser rhesymol ar gyfer cwblhau anheddau o fewn 5 mlynedd;
- **Categori 3**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd lle cytuna'r Grŵp Astudiaeth nad yw'n hyfyw o safbwynt ariannol i ddatblygu'r safle oherwydd amodau'r farchnad, ond sydd fel arall yn rhydd o gyfyngiadau;
- **Categori 4**: Safleoedd neu gyfnodau safleoedd lle mae datblygu yn annhebygol o fewn 5 mlynedd oherwydd cyfyngiadau ffisegol mawr neu gyfyngiadau eraill y cytunwyd arnynt gan y Grŵp Astudio.

2.4.3 Un o'r meini prawf ar gyfer cynnwys safleoedd yng Nghategorïau 1 a 2 yw bod cytundeb ymhlith y Grŵp Astudio (sy'n cynnwys swyddogion awdurdodau lleol a rhanddeiliaid o'r diwydiant adeiladu tai) ei bod yn ariannol hyfyw i ddatblygu'r safle.

2.4.4 Mae tabl 2-6 yn dangos cyfanswm y cyflenwad tir a nodwyd yn y JHLAS gan bob ACLlau yng Nghymru â CDLl wedi'i fabwysiadu ers 2013. O'r ACLlau a restrir yn y tabl, dim ond pump a oedd â chyflenwad tir pum mlynedd. Yn ogystal, bu lleihad yn swm yng nghyflenwad tir 15 o'r ACLlau rhwng 2015 a 2016, a bu gostyngiad cyson mewn chwech ers 2013. Dylid nodi y cynhaliwyd astudiaethau 2015 a 2016 o dan ddarpariaethau'r TAN1 diwygiedig.

Tabl 2-6 Cyflenwad Tir JHLAS Iedled Cymru (ACLlau gyda CDLl a fabwysiadwyd yn unig)

ACLl	2013	2014	2015	2016
Blaenau Gwent	3.3	2.57	2.01	1.35
Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	1.3	5.5	5.8	5.0
Pen-y-bont ar Ogwr	5.7	6.0	5.4	5.1
Caerffili	2.9	2.5	1.9	1.5
Caerdydd	3.2	3.6	5.2	3.8
Sir Gaerfyrddin	5.3	4.9	3.7	4.1
Ceredigion	6.5	3.7	3.9	3.4
Conwy	4.1	4.8	4.0	3.7
Sir Ddinbych	3.49	1.8	2.1	2.02
Merthyr Tudful	2.9	2.5	2.8	1.6
Sir Fynwy	3.6	5.2	5.0	4.1
Castell-nedd Port Talbot	2.6	2.5	5.5	5.0
Casnewydd	7.4	9.2	6.3	5.9
Sir Benfro	4.9	5.3	5.0	Dim ar gael
Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro	2.96	2.66	1.8	2.1
Rhondda Cynon Taf	3.7	2.8	2.4	1.5
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri	9.5	8.3	7.0	5.4
Torfaen	6.6	4.7	4.8	3.6

2.4.5 Mae i'r diffyg cyflenwad tir pum mlynedd oblygiadau ar gyfer cynnydd mewn ceisiadau hapfasnachol ar gyfer datblygu, a gwelwyd mewn cyfraith achos fod hwn yn fater perthnasol adeg apêl cynllunio. Mae enghreifftiau o arferion i ymdrin â'r

sefyllfa hon wedi cynnwys paratoi nodiadau canllaw ar gyfer datblygwyr, er enghraifft cyhoeddodd Cyngor Sir Ddinbych nodyn cyfarwyddyd ym mis Tachwedd 2015 a gynlluniwyd i helpu i ystyried cynigion datblygu tai y tu allan i ffiniau CDLl gan ei gwneud yn ofynnol ar gyfer cyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygu tai a gyfiawnheir ar sail diffyg yn y cyflenwad tir ar gyfer tai fod tystiolaeth ategol gynhwysfawr, gan gynnwys asesu hyfywedd i ddangos y gellir datblygu'r safle ar sail sy'n bodloni holl ofynion polisi'r Cyngor yn ogystal â darparu'r holl ofynion seilwaith angenrheidiol eraill. Hefyd mae angen tystiolaeth o ddarparu tai gan gynnwys amserlen ar gyfer datblygu (y dyddiad y disgwylir dechrau, y gyfradd gwblhau flynyddol a'r dyddiad cwblhau disgwyliedig ar gyfer y datblygiad cyfan). Yn olaf, mae'r nodyn yn sylwi y bydd unrhyw ganiatâd a argymhellir yn amser cyfyngedig i gychwyn o fewn dwy flynedd. Ymhlith yr ACLlau eraill sydd wedi dilyn dull tebyg ceir Cyngor Sir y Fflint (er nad yw'r ACLl hwn wedi mabwysiadu CDLl hyd yn hyn).

2.4.6 Wrth ddadansoddi JHLAS 2015 ar gyfer y pum ACLl astudiaeth achos lleol nodwyd, o'r sampl o safleoedd a ddynodwyd / clustnodwyd, yn achos bron cant o safleoedd (27%) y dosbarthwyd y cyfan neu ran o'u dyraniadau yn rhai y gellir eu cyflawni y tu allan i'r tir pum mlynedd (h.y. categorïau 3 a 4); mae hyn yn cyfateb i dros 6,300 o unedau (tua 20% o gyfanswm nifer yr anheddau posibl a ddyrannwyd yn sampl yr ACLlau astudiaeth achos).

2.5 Tystiolaeth gan Ymgynghoriadau

2.5.1 Fel y nodwyd yn yr adran ar fethodoleg, mae'r darn hwn o ymchwil wedi cynnwys ymgynghoriadau eang â Llywodraeth Cymru, swyddogion awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a thirfeddianwyr, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a chynrychiolwyr o sefydliadau rhanddeiliaid eraill megis y Ffederasiwn Adeiladwyr Tai a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru. Defnyddiwyd gwybodaeth sy'n deillio o'r ymgynghoriadau ar y cyd â dadansoddiad meintiol data i helpu i gadarnhau tystiolaeth am swyddogaeth hyfywedd yn y broses gynllunio. Daethpwyd o hyd i safbwyntiau gwahanol a safbwyntiau ynghylch darparu tai i helpu i ddatblygu syniadau, argymhellion ac awgrymiadau ar gyfer arferion da.

2.6 Tystiolaeth gan Weinyddiaethau Eraill y DU

2.6.1 Yn yr adran hon ystyrir polisïau cynllunio cyfredol a chanllawiau ar hyfywedd o weddill y DU.

Lloegr

2.6.2 Ym Mharagraff 173 y Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol (NPPF) yn Lloegr nodir (yn yr iaith wreiddiol):

'Pursuing sustainable development requires careful attention to viability and costs in plan-making and decision-taking. Plans should be deliverable. Therefore, the sites and the scale of development identified in the plan should not be subject to such a scale of obligations and policy burdens that their ability to be developed viably is threatened. To ensure viability, the costs of any requirements likely to be applied to development, such as requirements for affordable housing, standards, infrastructure contributions or other requirements should, when taking account of the normal cost of development and mitigation, provide competitive returns to a

willing land owner and willing developer to enable the development to be deliverable.'

2.6.3 Ym Mharagraff 174, eir ymlaen i ddatgan: '*evidence supporting assessment should be proportionate, using only appropriate available evidence.'*

2.6.4 Mae'r NPPF yn mynd yn ei flaen i nodi beth a olygir wrth y gallu i gyflawni: '*to be considered deliverable, sites should be available now, offer a suitable location for development now, and be achievable with a realistic prospect that housing will be delivered on the site within five years and in particular that development of the site is viable. Sites with planning permission should be considered deliverable until permission expires, unless there is clear evidence that schemes will not be implemented within five years, for example they will not be viable, there is no longer a demand for the type of units or sites have long term phasing plans.'*

2.6.5 Mae pwysigrwydd asesiadau hyfywedd wedi cynyddu o ganlyniad i'r NPPF. Fodd bynnag, awgrymir y gallai'r cymal '*should not be subject to such a scale of obligations and policy burdens that their ability to be developed viably is threatened'* fod wedi esgor ar '*an entire industry grown up around the idea of dodging planning obligations*'[1], a hwnnw wedi ei annog gan y ffaith fod gwaith modelu ariannol yn digwydd y tu ôl i ddrysau caeedig. Mae papur 2015 ar gyfer y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol (RTPI - *Viability and what does it mean for the plan-led system*) yn datgan: '*there is perhaps no more controversial aspect of planning right now than development viability, and the impact that this is having on the delivery of development plan policies, in particular affordable housing'*. Ers cyflwyno'r NPPF, daeth hyfywedd yn '*standard and increasingly dominant part of the planning process*'[2]. Mae papur ymchwil RICS wedi nodi: '*landowners and developers can manipulate the situation to their financial benefit*'.

2.6.6 Mae rhai ACLlau yn Lloegr yn datblygu Dogfennau Cynllunio Atodol ynghylch hyfywedd datblygu, ac ar gyfer nifer o'r rhain mae gofyn gwneud gwerthusiadau hyfywedd yn gyhoeddus er mwyn sicrhau bod asesu hyfywedd ceisiadau cynllunio yn effeithlon, yn gyson ac yn dryloyw. Mae rhai ACLlau, er enghraifft Bwrdeistref Southwark yn Llundain, yn mynd mor bell â datgan mewn Dogfen Rhaglen Sengl y dylid darparu arfarniad hyfywedd ariannol ar gyfer dilysu cais cynllunio os ceir gofyniad polisi cynllunio i ddarparu tai fforddiadwy neu os yw'r datblygiad arfaethedig yn gwyro o'r gofynion polisi cynllunio oherwydd hyfywedd. Mae Dogfennau Rhaglen Sengl hefyd yn nodi methodoleg y mae'n rhaid i werthusiadau hyfywedd eu dilyn gyda chanllawiau clir ar arfarnu mewnbynnau a rhagdybiaethau.

2.6.7 Mae arwydd olaf o'r swyddogaeth y mae hyfywedd bellach yn ei chwarae yn y broses gynllunio yn Lloegr yn ymwneud â phenodi 'swyddogion datblygiad hyfywedd' penodol mewn dyrnaid o awdurdodau lleol, er enghraifft nifer o Fwrdeistrefi Llundain a hefyd Cyngor Dinas Plymouth (gweler isod). Mae Bwrdeistrefi Llundain hefyd wedi creu grŵp hyfywedd er mwyn gallu rhannu arbenigedd, mynd ati trwy ddull cyson ac adeiladu capasiti. Cyhoeddwyd Protocol Hyfywedd draft Bwrdeistref Llundain ar gyfer ymgynghoriad ym mis Chwefror 2016, sy'n nodi'r egwyddorion cyffredinol ar gyfer sut bydd bwrdeistrefi yn ystyried

[1] *The Guardian* 25/06/2015 'Revealed: how developers exploit flawed planning system to minimise affordable housing'
[2] Ibid.

hyfywedd datblygu yn rhan o'r broses gynllunio a darparu rhagor o eglurder i ddatblygwyr a'r cyhoedd.

Astudiaeth Achos Cyngor Dinas Plymouth

Lansiodd Cyngor Dinas Plymouth ei gynllun ar gyfer menter cartrefi yn 2013 gyda'r nod o gyflymu'r cyflenwad tai drwy ddarparu 1,000 o gartrefi newydd bob blwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd. Yn ddiweddar, ail-lansiwyd y fenter sydd wedi ennill gwobrau ar gyfer y cyfnod 2016 i 2021 gan nodi nifer o ffyrdd ar gyfer sut y gall y Cyngor ddefnyddio tir ac adnoddau ariannol i gefnogi buddsoddiad mewn tai. Yn eu plith mae cymorth ar gyfer tir mwy hyblyg a thaliadau Adran 106 i wella llif arian datblygu i alluogi dechrau'n gynnar ar y safle; cyfleuster benthyciad tai fforddiadwy i gefnogi prosiectau Partneriaeth Datblygu Tai Plymouth; ynghyd â'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau, creu Cronfa Caffael Tir gwerth £30 miliwn i brynu safleoedd a arafwyd neu a ddaeth i ben er mwyn cyflymu'r broses o ddarparu tai; archwilio dulliau newydd o ddarparu tai i sicrhau cynnydd cyson yn y cyflenwad; a gweithredu caniatâd cynllunio dwy flynedd ar unwaith i fynd i'r afael â bancio tir gan ddatblygwyr ac annog cyflawni safleoedd sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio.

Yr Alban

2.6.8 Cyngor Llywodraeth yr Alban yw: *'viability is the key factor which determines whether development proceeds or not'* ac *'it is more important than ever that public and private sectors work together to deliver development on the ground'.*[3] Paratowyd taflen ffeithiau hyfywedd datblygu gan Lywodraeth yr Alban i helpu i adeiladu sgiliau economeg datblygiad a hyfywedd awdurdodau cynllunio ac eraill sy'n ymwneud â datblygu prosiectau.

2.6.9 Daeth ymchwil i waith darparu datblygiadau a hyfywedd a gynhaliwyd yn yr Alban yn 2010 i'r casgliad bod cefnogi costau seilwaith uniongyrchol yn bwysig (neu gymorth amgen megis helpu llif arian y datblygwr drwy ddulliau 'talu'n ôl wrth i chi werthu' ar gyfer darparu seilwaith). Tynnodd yr ymchwil sylw hefyd at yr angen i alluogi cynllunwyr a gweithwyr proffesiynol eraill i ennill y sgiliau i bennu hyfywedd datblygu a bod gan ganllawiau swyddogaeth glir i'w chwarae yn hyn o beth. Roedd argymhellion eraill o ddiddordeb yn ymwneud ag ystyried 'tîm seilwaith canolog' a allai gynorthwyo gyda gweithio mewn partneriaeth ac a allai ganolbwyntio ar ddarparu tai drwy gyfuno prif gynlluniau â chynlluniau busnes er mwyn sicrhau canlyniadau da; a 'dewis lleoedd yn well' – sicrhau bod y potensial i ddatblygu ardaloedd a ddewisir i'w datblygu neu i'w hailddatblygu.

[3] *Development Viability Factsheet*, Llywodraeth yr Alban, 2010

3 Materion Allweddol ac Argymhellion

3.1 Cyflwyniad

3.1.1 Mae'r bennod hon yn crynhoi'r materion allweddol sydd wedi codi yn sgil dadansoddi data ac ymgynghoriadau gan nodi'n glir y rhesymau pam nad yw ymrwymiadau a dyraniadau tai yn cael eu darparu yn unol â gofynion polisi CDLlau a/neu eu hamserlen gyflawni. Mae'r bennod wedi ei strwythuro o amgylch materion sy'n codi ar wahanol gamau yn ystod y broses gynllunio, gan baratoi CDLl drwy reoli datblygu er mwyn cynnig persbectif hydredol. Hefyd ceir materion ehangach a allai drosgynnu cam cynllunio penodol, a thrafodir y rhain ar ddiwedd y bennod. Yn dilyn y drafodaeth ar bob mater, tynnir sylw at argymhellion posibl. Cynhwysir enghreifftiau o arfer da a nodir yn ystod yr ymchwil er mwyn dangos pwyntiau penodol lle bo'n berthnasol.

3.2 Materion Trosfwaol

3.2.1 Mae'n amlwg bod hyfywedd yn ystyriaeth bwysig wrth gynllunio, ac ym mhob cam o'r broses gynllunio, o baratoi CDLl i reoli datblygu. Mae dangos hyfywedd a'r gallu i ddarparu, i'r graddau y mae'n creu sicrwydd, yn dod yn fwy hanfodol, er mwyn cyflawni amcanion adfywio, darparu seilwaith a dwyn ymlaen safleoedd i'w datblygu. Fodd bynnag, mae hefyd yn glir o'r ymchwil bod hyfywedd yn faes cymharol gymhleth, a bod tystiolaeth go iawn o ddatgysylltu rhwng dyheadau adeiladwyr tai/datblygwyr ar y naill law ac awdurdodau cynllunio lleol ar y llall. Ymddengys mai cymharol brin yw'r ymgysylltu agored a chadarnhaol rhwng rhanddeiliaid yn y broses gynllunio. Yn y pen draw, gall diffyg sicrwydd ynghylch sut a phryd y caiff safleoedd eu dwyn ymlaen i'w datblygu danseilio cadernid proses y cynllun datblygu, gan greu ansicrwydd a thrafodaethau maith ar gyfer camau rheoli datblygu diweddarach, gan wneud y broses JHLAS yn ddull llai effeithiol o fonitro cyflenwad tir ar gyfer tai, gan gael sgil effeithiau ar y gwaith o ddarparu tai.

3.2.2 Er mwyn goresgyn rhai o'r materion hyn, mae'n amlwg bod angen i hyfywedd gael ei gynnwys yn effeithiol ar ddechrau proses y cynllun yn deg, er mwyn sicrhau bod cynlluniau datblygu yn gadarn a galluogi'r gwaith datblygu i gael ei gyflawni yn unol â gweledigaeth yr awdurdod lleol a diwallu anghenion y boblogaeth leol. Mae'r argymhellion a amlinellir yn y bennod hon yn pwysleisio pwysigrwydd ymgysylltu cynnar a rhagweithiol â rhanddeiliaid a'r angen i fod yn agored a thryloyw ynghylch hyfywedd yn y broses gynllunio. Mae'r ddau faes hyn yn hanfodol i helpu i oresgyn rhai o'r problemau a geir ar hyn o bryd a sicrhau y cyflawnir darpariaeth tai yn y dyfodol.

3.3 Paratoi CDLl

3.3.1 Mae'r adran hon yn nodi'r materion allweddol ac argymhellion arfaethedig mewn cysylltiad â hyfywedd wrth baratoi CDLlau, o asesu safle ymgeisiol i baratoi cynllun adneuo.

Mater Allweddol 1 Ceir anghysondebau yn y dull o gynnal astudiaethau hyfywedd ar draws awdurdodau lleol a cheir tystiolaeth nad yw polisïau'r CDLl yn diogelu'n ddigonol at y dyfodol ar sail yr asesiad.

3.3.2 Mae ACLlau yn paratoi astudiaethau hyfywedd ar draws awdurdod lleol yn rhan o'r sail dystiolaeth i gefnogi polisïau tai fforddiadwy. Bwriad yr astudiaethau hyn yw gosod targedau ar gyfer faint o dai fforddiadwy sydd i'w darparu yn ardal yr awdurdod lleol, gan gymryd i ystyriaeth hyfywedd economaidd y tir ar gyfer tai, risgiau wrth gyflawni, y cyllid sydd ar gael a lefelau tebygol y cyfraniadau gan ddatblygwyr y gellid eu sicrhau'n rhesymol (Canllawiau Llywodraeth Cymru ar baratoi Datganiadau Darparu Tai Fforddiadwy rhwng 2007 a 2011). Mae'r canllawiau yn nodi y dylai cyfrifiadau hyfywedd fod yr un mor berthnasol, pa un a yw'r farchnad yn fywiog neu'n farwaidd.

3.3.3 Mae arfer da ar gyfer methodolegau'r astudiaethau hyn wedi'i baratoi gan Grŵp Cynllunio Strategol De-ddwyrain Cymru[4] sydd wedi helpu i gynghori ACLlau astudiaeth achos, ac yn gryno, awgrymir y dylid cyflawni'r camau canlynol, gan gynnwys y diwydiant datblygu ym mhob cam:

- ☐ Datblygu fframwaith profi lefel uchel drafft gan gynnwys profion sensitifrwydd y dylid eu cynnal ynghylch gwerth tir gweddilliol a chostau nodweddiadol eraill;
- ☐ Cynnal profion lefel uchel ar safle tybiannol, gyda chyfres o werthoedd tir gweddilliol a chostau mewn ardaloedd marchnad gwahanol yr ACLl;
- ☐ Nodi astudiaethau achos addas ac ymgymryd â'r un profion ag ar gyfer yr arfarniad safle tybiannol;
- ☐ Adolygu canlyniadau yn ôl gwybodaeth gymharu (er enghraifft gwerthoedd y farchnad);
- ☐ Defnyddio tystiolaeth i baratoi polisïau tai fforddiadwy addas.

3.3.4 Mae'r ymchwil wedi nodi bod rhai materion sydd wedi codi wrth gynnal yr astudiaethau. Yn gyntaf, mae'r dewis o ran enghreifftiau o astudiaethau achos priodol yn hanfodol er mwyn cael cipolwg ar gostau datblygu cyfartalog a hyfywedd safleoedd yn ardal yr awdurdod lleol. Ceir amrywiadau o ran a yw asesu yn ddibynnol ar safleoedd mawr a sut y cymerir i ystyriaeth safleoedd bach, ac a yw dewis safleoedd arbennig yn adlewyrchu costau annormal rhai safleoedd tir llwyd neu'r rhai lle mae angen buddsoddiad sylweddol mewn seilwaith.

3.3.5 Yn ail, gall y dull o gynnal profion sensitifrwydd amrywio yn ogystal â sut y trosir canlyniadau'r profion sensitifrwydd i'r polisi tai fforddiadwy. Byddai'n arfer da i bolisïau wrthsefyll newidiadau mewn gwerth tir gweddilliol dros amser er mwyn sicrhau bod newidiadau andwyol mewn hyfywedd maes o law yn y broses gynllunio yn eithriadau yn hytrach na'r norm (megis cost annormal annisgwyl fawr). Noda Canllawiau Cenedlaethol Arfer Cynllunio yn Lloegr ar hyfywedd: *plan makers should not plan to the margin of viability but should allow for a buffer to respond to changing markets and to avoid the need for frequent plan updating'*.

3.3.6 Ceir peth tystiolaeth y gellir pennu polisïau tai fforddiadwy ar derfynau uchaf targedau, ar ffurf dyheadau, ond gyda rhywfaint o le ar gyfer newid. Yn ôl Papur Pwnc Cyngor Dinas Abertawe ar Dai Fforddiadwy (diweddarwyd Mehefin 2016), os caiff targed tai fforddiadwy ei osod yn rhy uchel, bydd yr effaith andwyol ar hyfywedd datblygu yn tagu cyflenwad. Os gosodir y targed yn rhy isel, collir

[4] Canllaw Arfer Da Grŵp Cynllunio Strategol De-ddwyrain Cymru (SEWSPG) a ddyfynnwyd yn Adroddiad Hyfywedd Terfynol CBS Conwy 2011

cyfleoedd i ddarparu tai fforddiadwy ac ni chaiff yr angen a nodwyd am dai fforddiadwy ei ddiwallu.

3.3.7 Diben cynnwys byffer priodol, a'r angen amdano, mewn profion hyfywedd yw sicrhau y gall lefelau disgwyliedig o dai fforddiadwy oresgyn cylchoedd economaidd / newidiadau yn y farchnad dai yn haws. Mae Adroddiad Harman yn argymell y dylai cynlluniau (yn yr iaith wreiddiol) '*include a viability cushion so that modest changes in the value of development variables, or changes in the types of sites being developed, do not render the Plan unviable or undeliverable*'.

3.3.8 Byddai ystyriaeth ynghylch graddfa a natur y byffer yn amrywio rhwng ardaloedd awdurdodau lleol. Canfyddiadau cychwynnol adolygiad ar werthusiadau hyfywedd yw bod y byffer yn yr ystod 20-30% yn debygol o fod yn briodol yn y rhan fwyaf o leoliadau, er y dylid cynnal ymgynghoriad a phrofion pellach yn hyn o beth.

Argymhelliad Rhif 1

Awdurdodau Cynllunio Lleol / Datblygwyr / Hyrwyddwyr Safle

Dylai ACLlau weithio gyda'r diwydiant datblygu i nodi profion sensitifrwydd addas ac astudiaethau achos ar gyfer asesu sy'n adlewyrchu'n briodol amodau ardal yr ACLl. Mae angen byffer priodol mewn asesiadau i alluogi ymateb effeithiol i gylchoedd economaidd. Er mwyn bod yn effeithiol, mae angen i'r ardaloedd ymwneud yn fwy agored â datblygwyr a hyrwyddwyr safle wrth ddarparu'r wybodaeth ofynnol.

Mater Allweddol 2 Yn gyffredinol, ni pharatoir tystiolaeth o hyfywedd safle yng nghyfnodau cyntaf y broses gynllunio.

3.3.9 Mae'r Llawlyfr y CDLl (2015) yn datgan yn y cyfnod gwneud cynllun, na ddisgwylir i ACLlau allu rhoi tystiolaeth ar gyfer pob safle bach neu fater mân nac ychwaith ddarogan symudiadau mawr yn y farchnad. Fodd bynnag, mae'n rhaid iddynt allu dangos bod y cynlluniau'n debygol o barhau'n hyfyw ar ôl defnyddio polisïau pob cynllun perthnasol megis tai fforddiadwy, mannau agored, gwaith priffordd ac ati yn ogystal â bodloni gofynion eraill. Bydd hyn yn cynnwys gwirio argaeledd seilwaith perthnasol a'r goblygiadau ar gyfer darparu, amserlennu a hyfywedd safleoedd (para. 6.4.2.12). Mae'r Llawlyfr yn mynd yn ei flaen i ddweud, yn y cam safleoedd ymgeisiol, y bydd ACLlau wedi gofyn am wybodaeth gan y cynigwyr am argaeledd y safle, ar ba sail y'i cynigir ac arwydd bod y datblygwyr yn ymwybodol o gostau unrhyw ofynion lliniaru ar y datblygiad, a'u bod wedi eu cynnwys yn eu cyfrifiadau (para. 6.4.2.14).

3.3.10 Mae astudiaethau hyfywedd tai fforddiadwy fel arfer yn ystyried safleoedd damcaniaethol yn yr awdurdod lleol yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth i nodi targedau priodol ar gyfer tai fforddiadwy o fewn ardal is-farchnad. Mae rhai ACLlau wedi mynd â hyn gam ymhellach a gwneud gwaith hyfywedd manylach ar safleoedd strategol penodol yn eu hardal, a diben hyn fu tynnu sylw at faterion ynghylch economeg datblygu safleoedd. Er y byddai hyn yn ymddangos yn arfer da, mae'n ddiddorol nodi hyd yn oed pan gynhaliwyd gwaith hyfywedd penodol ar safle, bu

problemau o hyd ynghylch y gallu i gyflawni yn achos yr un safleoedd ar ôl mabwysiadu CDLl, sy'n cadarnhau'r ystod gymhleth o ffactorau sy'n rhan o'r broses.

3.3.11 Mae tystiolaeth gan y pum awdurdod astudiaeth achos, a gadarnhawyd gan ACLlau eraill yn ystod y gweithdai, yn dangos mai ychydig iawn o waith hyfywedd a wnaed ar safleoedd penodol fel arfer yng nghyfnodau cyntaf y broses gynllunio. Yn y cam safle ymgeisiol, anaml y gofynnir i hyrwyddwyr safle ddarparu gwybodaeth sy'n ymwneud â hyfywedd, gan ganolbwyntio yn hytrach ar broblemau darparu mwy generig megis perchnogaeth tir neu gyfyngiadau amgylcheddol / seilwaith. Yn yr un modd, pan gaiff safleoedd ymgeisiol eu hasesu o ran addasrwydd, mae'r meini prawf asesu yn ymwneud yn bennaf â'r gallu i gyflawni yn hytrach na hyfywedd ar ei ben ei hun.

3.3.12 Bydd sicrhau dyraniad yn y CDLl yn arwain at y cynnydd mwyaf mewn gwerth tir o'r gwahanol gamau yn y broses gynllunio a bydd gwerth asedau'r tir yn cynyddu'n sylweddol. Felly, gellir cael safle a ddyrannwyd yn sbardun allweddol ar gyfer perchennog y safle, yn hytrach na'r gwaith o ddarparu tai ei hun, gan arwain at amharodrwydd i nodi materion sy'n effeithio ar hyfywedd yn y cam cynnar hwn.

3.3.13 Mater arall sy'n arwain at ddarpariaeth gyfyngedig o wybodaeth hyfywedd yw'r buddsoddiad a allai fod yn ofynnol mewn arolygon technegol ac astudiaethau er mwyn nodi a chostio eitemau annormal. Heb ddyraniad CDLl, gellir barnu bod y buddsoddiad hwn yn rhy beryglus. Fodd bynnag, mae lefel sylfaenol o gostau i gynorthwyo'r ystyriaeth o hyfywedd yn arwydd o ymrwymiad i ddatblygu'r safle.

3.3.14 O ganlyniad i ymchwiliad cyfyngedig yng ngham cynnar y broses, awgryma'r dystiolaeth y gall fod gan dirfeddianwyr yn aml ddisgwyliadau afrealistig / rhy optimistaidd am werthoedd tir. Gall newidiadau yn amodau'r farchnad dros amser chwarae rhan bwysig yn hyn o beth (er enghraifft gall tir a brynwyd yn ystod cyfnodau brig economaidd fod wedi lleihau mewn gwerth, o bosibl) ac atal safleoedd rhag dod ymlaen i'w datblygu. Efallai fod tirfeddianwyr wedi cael gwybod am werth tir heb ddeall y gwahaniaeth yn y gwerth gweddilliol, unwaith y cymerir i ystyriaeth gostau annormal neu seilwaith strategol. At hynny, bydd yn dibynnu ar amgylchiadau'r tirfeddianwyr ynghylch sut a phryd y bydd yn dymuno gwireddu gwerth eu tir. Er enghraifft, gellid ei gadw yn y teulu yn y tymor hir er mwyn ei roi yn etifeddiaeth i blant. At hynny, rhwng y camau paratoi/mabwysiadu a rheoli datblygu CDLl, mae'n bosibl y bydd y safle wedi'i werthu ymlaen i ddatblygwr neu ei roi o dan yr opsiwn, gyda chorff gwahanol yn datblygu'r safle o'r cam hwn gyda gofynion gwahanol o bosibl. Byddai mwy o ystyriaeth i gostau datblygu a hyfywedd ar ddechrau'r broses yn amlygu'r materion hyn yn gynharach yn y broses.

3.3.15 Mae consensws cynyddol ymysg swyddogion awdurdodau lleol y gallai cael mwy o wybodaeth hyfywedd yn gynharach yn y broses CDLl leihau problemau ynghylch prinder cyflenwad tir pum mlynedd a lleihau'r angen am drafodaethau maith yn y cam rheoli datblygu. At hynny, mae rhai o'r ACLlau sydd wrthi ar hyn o bryd yn adolygu eu CDLl yn ystyried ffyrdd o ymgorffori gwybodaeth fanylach am y gallu i gyflawni yn y cam asesu safle ymgeisiol, er enghraifft gofyn i hyrwyddwyr safleoedd am wybodaeth benodol sy'n ymwneud â safleoedd ynghylch *pryd* a *sut* gellir eu cyflawni.

3.3.16 Mae'n amlwg bod angen lefel uwch o *sicrwydd* o ran y gallu i gyflawni ynghylch safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLl – ac mae hyn yn cynnwys yr angen am fwy o sicrwydd ynghylch hyfywedd safleoedd o'r fath, gyda mwy o wybodaeth yn cael ei chasglu a'i dadansoddi yn gynharach. Mae hyn yn adlewyrchu datganiad a wnaed yn un o bapurau ymchwil RTPI yn 2015, sy'n nodi: '*viability needs to support rather than weaken the delivery of the plan '* (papur RTPI 2015). Ar hyn o bryd, defnyddir hyfywedd i ategu dadleuon yn erbyn darparu tai cymdeithasol neu seilwaith yn y cam rheoli datblygu, sy'n tanseilio'r hyn y mae'r CDLl wedi ceisio ei gyflawni; wrth i bob parti gael dealltwriaeth fwy cyfannol o'r ffeithiau yn gynharach, gallai hyn yn helpu i ddarparu tai.

3.3.17 Argymhellir bod ACLlau yn eu hanfod yn fwy rhagnodol o ran lefel y manylder sy'n ofynnol er mwyn i safle fynd trwy'r broses ddyrannu. Yn gyntaf, wrth alw am safleoedd ymgeisiol, byddai angen i hyrwyddwyr/datblygwyr safle gynnal a chyflwyno arfarniad syml ynghylch Gwerth Tir Gweddilliol (RLV), gan ddefnyddio gwerthoedd tir o'r ardal leol. Os bydd yr ateb o'r arfarniad RLV yn negyddol, ni ddylai'r safle fynd ymhellach trwy'r broses CDLl heb ragor o dystiolaeth. Byddai hyn yn rhoi'r cyfrifoldeb ar y perchennog/hyrwyddwr i ddarparu rhagor o dystiolaeth y gallai'r safle fodloni'r profion ynghylch y gallu i gyflawni, a byddai'n atal y safleoedd lleiaf hyfyw rhag dod ymlaen. Nodwyd y gallai'r gofyniad hwn fod yn niweidiol i hyrwyddwyr bach / datblygwyr lleol nad oeddent, o bosibl, yn gallu darparu gwybodaeth o'r fath (am resymau fforddiadwyedd neu ymwybyddiaeth dechnegol), fodd bynnag mae'n bosibl y bydd hyn yn osgoi'r gwir hapfasnachwyr rhag cyflwyno safleoedd ar gyfer dyraniad nad oes ganddynt unrhyw fwriad o'u symud ymlaen drwy'r broses CDLl.

3.3.18 Dylai ACLlau gynnig templed i ddatblygwyr / hyrwyddwyr gyflwyno gwybodaeth ac yn ddelfrydol (yn enwedig fel y gall datblygwyr hyrwyddo safleoedd o fewn gwahanol ACLlau), dylai hyn fod yn gyson ledled Cymru. Dylai fod yn seiliedig ar ddull a safonir drwy gytundeb rhwng cyrff megis Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS).

3.3.19 Ar gyfer safleoedd heb RLV cadarnhaol, gallai'r rhain fynd ymlaen i'r cyfnod ystyried nesaf. Byddai hyn yn arwydd cynnar o sut y gallai'r fersiwn a oedd yn 'cydymffurfio â'r polisi' gyfrannu at unrhyw rwymedigaethau cynllunio datblygu ar gyfer y cynllun neu'r ardal dan sylw. Er enghraifft, os yw'r RLV ar y ffin ond yn gadarnhaol pan yw'n 'cydymffurfio â'r polisi', gallai'r ACLl wedyn ystyried beth ddylai rhwymedigaethau'r polisi fod i sicrhau y byddai'r RLV yn dderbyniol i berchennog tir sy'n chwilio am elw rhesymol.

Argymhelliad Rhif 2

Datblygwyr / Hyrwyddwyr Safle

Adeg cyflwyno safle ymgeisiol, mae'n rhaid i hyrwyddwyr safle / datblygwyr gynnal gwerthusiad Gwerth Tir Gweddilliol a'i gyflwyno, yn seiliedig ar fethodoleg a gofynion a nodwyd gan yr ACLl a ddatblygwyd ar lefel Cymru gyfan gan gyrff megis Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru neu RICS.

3.3.20 Mae'r argymhelliad nesaf yn ymwneud ag asesu safleoedd i'w dyrannu yn y CDLl. Ar gyfer pob safle strategol (gall ACLlau bennu eu trothwy eu hunain o ran beth allai fod yn 'safle strategol' yn dibynnu ar nodweddion lleol), argymhellir y dylai'r ACLl baratoi asesiad hyfywedd amlinellol. Dylai asesiad hyfywedd amlinellol gynnwys y wybodaeth ganlynol:

- Ffactorau annormal, wedi eu meintioli drwy gyfrwng cyfartaledd yn ardal yr awdurdod lleol;
- Ffin elw safonol ar gyfer datblygwyr a lefel o ffactorau annisgwyl y cytunwyd arni;
- Byddai hefyd angen meincnodi gwerthoedd tir (a hynny'n benodol i'r ardal leol, er enghraifft defnyddio gwerthoedd cyfartalog yn ôl cod post).

3.3.21 Byddai angen i asesiadau hyfywedd amlinellol fod yn ddigon cadarn er mwyn gallu disgwyl i ddatblygwyr gydymffurfio â'r canlyniadau yn y cam rheoli datblygu, ac eithrio pan fo amgylchiadau eithriadol yn dod i'r amlwg.

3.3.22 Byddai'r asesiadau'n seiliedig ar bolisi presennol yr ACLl ynghylch tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill i ddechrau. Byddai'r dadansoddiad yn helpu'r ACLl i ddeall effaith y newidiadau ar y polisïau hyn ar yr egin CDLl.

3.3.23 Ystyrir mai'r ACLl a ddylai baratoi asesiadau yn y lle cyntaf i sicrhau cysondeb y dull, ond ar y cyd â datblygwyr / hyrwyddwyr safleoedd strategol, gan ddefnyddio dull gweithredu safonol. Gallai arfarniad RLV a gyflwynir gan hyrwyddwyr safle / datblygwyr yn rhan o'r alwad am safleoedd fod yn fan cychwyn ar gyfer gwybodaeth. Câi hyrwyddwyr / datblygwyr safle wedyn gyfle i ymateb i'r asesiadau hyfywedd amlinellol. Efallai yr hoffai ACLlau benodi cynghorwyr annibynnol i adolygu asesiadau hyfywedd amlinellol, pe bai hyn yn gallu cynorthwyo wrth ddod i gytundeb cyffredin cyn Archwiliad.

3.3.24 Byddai'r argymhellion yn cynorthwyo'r broses gynllunio mewn nifer o ffyrdd. Yn gyntaf, byddai'r manteision o ddarparu gwybodaeth hyfywedd sy'n fwy trylwyr ar ddechrau'r broses, yn arwain at fwy o sicrwydd ynghylch hyfywedd safleoedd dyranedig a allai arwain at lai o drafod yn y cam rheoli datblygu; câi llai o waith ofer ei wneud wrth ddwyn ymlaen opsiynau nad oes modd eu cyflawni mewn gwirionedd; wedyn byddai tystiolaeth ar gael i gefnogi'r Archwiliad; ac yn olaf, gellid helpu i atal safleoedd y dibynnir arnynt yn ystod yr archwiliad CDLl i ddarparu tai rhag diflannu yn ddiweddarach yn y broses, a thrwy hynny beryglu'r gallu i gyflawni'r CDLl ei hun.

Argymhelliad Rhif 3

Awdurdodau Cynllunio Lleol / Datblygwyr / Hyrwyddwyr Safle / Llywodraeth Cymru

Asesiadau hyfywedd amlinellol i'w paratoi gan yr awdurdod cynllunio lleol ar y cyd â datblygwyr / hyrwyddwyr safle ar gyfer safleoedd strategol, cyn eu dyrannu yn y Cynllun Datblygu Lleol. Dylid darparu canllawiau ar y dull o weithredu yn Llawlyfr y CDLl.

Mater Allweddol 3 Gall Cynlluniau Datblygu Lleol gynnwys safleoedd sydd wedi eu dyrannu nad oes modd eu cyflawni'n realistig yn ystod cyfnod y Cynllun.

3.3.25 Ar hyn o bryd, mae cynlluniau datblygu lleol yn cynnwys safleoedd a ddyrannwyd lle ceir ansicrwydd ynghylch *pryd* y gallent ddod ymlaen, ac mewn rhai achosion *a fyddai* modd eu cyflawni'n yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r ymchwil wedi nodi bod y rhesymau am yr ansicrwydd hwn yn amrywio, a gallent gynnwys:

- Bwriadau tirfeddiannwr (sydd am ddal gafael ar 'ased');
- Tir mewn perchenogaeth gyhoeddus (gan gynnwys awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru) nad oes strategaeth gwaredu ar ei gyfer neu le mae'r gwaredu yn debygol o ddigwydd y tu allan i'r cyfnod pum mlynedd;
- Safleoedd sydd wedi'u 'cario drosodd' o Gynlluniau Datblygu Unedol;
- Safleoedd sy'n cael eu cynnwys oherwydd eu swyddogaeth adfywio ehangach, ond sydd yn debygol o fod yn gymhleth ac yn gostus o ran eu dwyn ymlaen (am resymau gan gynnwys mân newidiadau yn y farchnad dai yn y lleoliad hwnnw, halogiad neu'r angen am seilwaith strategol).

Argymhelliad Rhif 4

Awdurdodau Cynllunio Lleol / Llywodraeth Cymru

Awdurdodau cynllunio lleol i wneud mwy o ddefnydd o ddad-ddyrannu fel modd o gyfyngu ar safleoedd a ddyrannwyd o fewn y CDLl i'r rheini sy'n debygol o ddod ymlaen ar gyfer datblygiad o fewn cyfnod y cynllun.

Cyfeiriad at ddad-ddyrannu fel dull sydd ar gael i ACLlau, ynghyd â diben a manteision hyn, i'w ychwanegu at y canllawiau cenedlaethol.

3.3.26 Yn rhan o broses adolygiad pum mlynedd y CDLl, dylai ACLlau fod yn barod i ddileu'r dyraniadau safle sy'n bod ers tro ond nad ydynt yn pasio'r asesiad hyfywedd amlinellol (Argymhelliad Rhif 3). Yr eithriad i hyn fyddai pe bai rhesymau cymdeithasol neu economaidd cryf dros gynnwys y safle, ac felly gallai'r dyraniad yn y CDLl annog camau i ddwyn ymlaen y safle ond ni ddylid eu cynnwys yn y ffigurau cyflawni. Mae nifer o awdurdodau cynllunio lleol ar hyn o bryd yn ystyried defnyddio dad-ddyrannu yn ffordd o annog hyrwyddwyr / datblygwyr safleoedd i fwrw ymlaen â'u safleoedd, a thynnu allan y rhai y mae yn amlwg nad oes bwriad na thebygolrwydd o'u cyflawni. Gall hyn fod yn rhan o gyfres o fesurau a allai hefyd gynnwys amserlenni byrrach ar gyfer caniatâd cynllunio (megis cychwyn datblygu o fewn dwy flynedd) i annog y gwaith o ddarparu. Bydd angen tystiolaeth o ddiffyg hyfywedd a'r gallu i gyflawni er mwyn cefnogi penderfyniadau cynllunio a wnaed yn y cyd-destun hwn.

3.3.27 Mae'n debygol mai goblygiad y dad-ddyrannu neu ganiatâd cynllunio tymor byr nas gweithredir fydd y gofyniad i ddwyn ymlaen safleoedd eraill er mwyn bodloni'r

angen am gyflenwad tir pum mlynedd, a byddai hyn yn cael ei wneud drwy broses adolygu'r CDLl.

Argymhelliad Rhif 5

Awdurdodau Cynllunio Lleol / Llywodraeth Cymru

Sefydliadau yn y sector cyhoeddus i ddatblygu strategaethau gwaredu y gellir eu cyflawni ar gyfer tir mewn perchnogaeth gyhoeddus, gyda rheidrwydd polisi i helpu i gyflenwi cartrefi, ar gyfer pob sector tai, ar gyfer Cymru.

3.3.28 Nododd tystiolaeth yr astudiaethau achos fod 10% o'r safleoedd a ddyrannwyd neu a glustnodwyd ym mherchnogaeth y sector cyhoeddus, a bod cyfran sylweddol o'r rhain naill ai heb eu cyflawni neu yn annhebygol o'u cyflawni o fewn cyfnod y cynllun. Mae tir ym mherchnogaeth yr awdurdod lleol yn arbennig yn cael ei gynnwys mewn CDLlau weithiau fel safleoedd a neilltuir ar gyfer tai er mwyn 'ychwanegu at y rhifau' yn hytrach nag oherwydd bod posibilrwydd realistig o ddwyn y safleoedd ymlaen o fewn cyfnod y Cynllun. Yn ogystal, mae gan y sector cyhoeddus ran allweddol i'w chwarae wrth ddarparu cartrefi yng Nghymru i gefnogi'r agenda polisi ehangach, nid yn unig fel perchennog asedau. Yn rhan o'r ymgyrch i sicrhau mai dim ond y safleoedd hynny lle ceir lefel uchel o sicrwydd ynghylch y gallu i'w cyflawni a ddyrannir yn y CDLl i fodloni'r cyflenwad tai, mae angen i sefydliadau sector cyhoeddus 'gael trefn ar eu materion eu hunain' o ran cysylltu ag adrannau eiddo, darganfod bwriadau, paratoi strategaeth waredu realistig a chymryd camau dilynol i drosi hyn i'r CDLl.

Argymhelliad Rhif 6

Awdurdodau Cynllunio Lleol

Gellid gwneud gwahaniaeth clir o ran polisi CDLl rhwng safleoedd tai a ddyrannwyd i fodloni cyflenwad tir ar gyfer tai a'r safleoedd hynny a ddyrannwyd ar gyfer eu swyddogaeth adfywio.

3.3.29 Er nad oes mewn theori, o bosibl, unrhyw rwystrau sylfaenol i ddatblygu'r safleoedd a gellir nodi amserlenni damcaniaethol ar gyfer goresgyn rhwystrau (Llawlyfr y CDLl) i gyfiawnhau eu cynnwys yn y cynllun, mae'r dystiolaeth wedi dangos bod cyfran o safleoedd a ddyrannwyd yn y cynlluniau datblygu lleol yn arbennig o heriol i'w cyflawni. Safleoedd adfywio tir llwyd allweddol yw'r rhain fel arfer, a cheir llawer ohonynt ledled Cymru, ac mae'r gwaith o'u datblygu yn anodd ac yn ansicr yn ei hanfod. Maent hefyd yn safleoedd y mae eu costau datblygu yn golygu ei bod yn anodd sicrhau gwerth cadarnhaol i'r tir gweddilliol a darparu seilwaith. Yn aml, mae'n anodd pennu amserlenni ar gyfer cyflawni o ystyried nifer y cofnodion 'anhysbys', ac eto, gallai safleoedd o'r fath gyfrannu o bosibl at ddarpariaeth tai gyfan CDLl (er y nodir na fyddant, o bosibl, yn cyfrannu at y cyflenwad tir pum mlynedd er mwyn gallu bod yn 'safleoedd Categori 3' yn ôl y JHLAS). Ceir problemau wedyn pan fydd CDLlau yn dibynnu, o bosibl, ar un neu ddau safle o'r fath i fodloni'r ffigurau ar gyfer darparu tai.

3.3.30 Gellid gosod gofynion polisi penodol ar safleoedd a nodir yn y CDLl yn safleoedd adfywio tai strategol o ran tai fforddiadwy neu rwymedigaethau eraill er mwyn cynorthwyo i'w cyflawni. At hynny, fel y nodwyd yn gynharach, gallai'r safleoedd hyn fod y tu allan i ystadegau tir ar gyfer tai, er mwyn sicrhau nad yw'r CDLl yn ddibynnol ar eu cyflawni. Mae'n bosibl y byddai hyn yn tanseilio'r potensial i'w dwyn ymlaen, drwy roi'r pwyslais ar safleoedd haws i'w darparu o ran tir ar gyfer datblygu tai. O'r herwydd, dylid ystyried sefydlu cefnogaeth i ddwyn ymlaen y safleoedd hyn ar y cyd (fel y nodir yn Argymhelliad Rhif 21).

Mater Allweddol 4 Ansicrwydd ynghylch costau seilwaith strategol a chyflawni

3.3.31 Adeg paratoi'r CDLl, gall fod ansicrwydd sylweddol ynghylch costau a dulliau darparu seilwaith safle strategol, megis gwelliannau ffyrdd, diweddaru systemau cyflenwi dŵr a chysylltiadau carthffosiaeth a chyflenwi ynni. Er enghraifft, bydd Dŵr Cymru fel arfer yn pennu cost seilwaith ar sail y CDLl a fabwysiadwyd. O'r herwydd, mae'n bosibl na fydd y costau hyn ar gael yn llawn i lywio'r broses o ddewis safleoedd, ac mae'n bosibl y gallent godi yn ddiweddarach gan fynnu buddsoddiad sylweddol annormal. Hefyd, nid oes llawer o botensial i'r safleoedd tai a ddyrennir ystyried gwerth cyffredinol am arian y safleoedd a ddyrannwyd.

3.3.32 Mae angen mwy o gydweithio ynghylch rhaglenni ar gyfer buddsoddi mewn seilwaith ac ystyried eu cysylltiadau â CDLlau. Mae'r cyfraniadau hyn yn hanfodol ar gyfer hyfywedd a modelu er mwyn adlewyrchu costau seilwaith strategol datblygiadau. Mae Memoranda Cytundeb neu Goncordat rhwng ACLlau ac ymgymerwyr statudol yn fodd o alinio polisïau a rhaglenni wrth baratoi CDLl, ynghyd â Dangosyddion Perfformiad Allweddol (KPI) ar gyfer ymgymerwyr statudol i'w hystyried mewn perthynas â darparu ymatebion adeg paratoi'r cynllun.

Argymhelliad Rhif 7

Ymgymerwyr Statudol

Mae angen cynnwys ymgymerwyr statudol yn gynnar ac yn effeithiol yn y broses o lunio CDLl er mwyn helpu i oresgyn ansicrwydd ynghylch costau seilwaith strategol. Gellid paratoi Memoranda Cyd-ddealltwriaeth neu Goncordatiau ag ACLlau er mwyn strwythuro mewnbynnau yn y broses o baratoi CDLl.

Mater Allweddol 5 Nid oes gan Swyddogion Cynllunio dystiolaeth hyfywedd i gefnogi trafodaethau â datblygwyr

3.3.33 Pan fo awdurdod wedi creu a chadw sylfaen dystiolaeth gyfredol, mae swyddogion cynllunio wedi nodi mewn ymgynghoriadau ei fod yn fwy tebygol y byddant yn teimlo'n hyderus wrth gyfrannu at waith asesu safle a thrafod â datblygwyr safle neu'r hyrwyddwyr am asesiadau hyfywedd unigol. Mae nifer bach o awdurdodau lleol yng Nghymru wedi llunio sylfaen dystiolaeth o'r fath, er enghraifft, Casnewydd, Abertawe a Sir y Fflint. Mae'r math o wybodaeth a gaiff ei monitro a'i chofnodi gan yr awdurdodau hyn yn amrywio, ond fel arfer mae'n cynnwys prisiau gwerthiant, cyfraniadau cynllunio a gyflawnir gan safle, costau Adran 106. Mae data o'r fath yn caniatáu i swyddogion cynllunio gael gwybodaeth gymharol i'w defnyddio pan fydd

safleoedd newydd yn dod ymlaen i'w datblygu, er enghraifft, er mwyn nodi a allai costau gwerthiannau a gyflwynwyd gan ddatblygwyr fod yn afrealistig.

3.3.34 Er mai dull ar gyfer cam rheoli datblygu y broses gynllunio yw hwn yn bennaf, ni ddylid dibrisio ei ddefnyddioldeb yn gynharach yn y broses o baratoi CDLl, o ran adeiladu sylfaen wybodaeth ar gyfer staff a chyfrannu at yr asesiad o safleoedd a nodwyd ar gyfer dyrannu. Awgrymwyd y dylid datblygu dull Cymru gyfan o gasglu gwybodaeth allweddol, o bosibl gan Swyddogion Cynllunio Cymdeithas Cymru (POSW), a'i ddefnyddio mewn ardaloedd cynllunio strategol neu gan ACLlau, gan ddefnyddio data a gasglwyd yn lleol. Byddai hyn yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer CDLlau.

3.3.35 At hynny, ystyriwyd bod y gweithdai a gynhaliwyd gyda Swyddogion Cynllunio yn rhan o'r ymchwil hwn yn ddefnyddiol fel ffordd o ddod â swyddogion ynghyd i drafod yr amrywiaeth o ymagweddau at hyfywedd a dulliau (megis llunio sylfaen dystiolaeth) a ddefnyddir i helpu i'w ddeall. Ystyrir bod gan Lywodraeth Cymru a POSW swyddogaeth werthfawr wrth drefnu digwyddiadau a chasglu a pharatoi gwybodaeth i rannu'r dulliau arloesol a'r arferion hyn yn ehangach ymhlith swyddogion cynllunio.

Argymhelliad Rhif 8

Cymdeithas Swyddogion Cynllunio

Paratoi sylfaen dystiolaeth o fewn pob ACLl neu o fewn ardaloedd cynllunio strategol, gan edrych ar safleoedd a gwblhawyd yn ddiweddar mewn ardaloedd marchnad gwahanol a chofnodi gwybodaeth allweddol megis costau gorffen, pris gwerthiant a'r cyfraniadau tai fforddiadwy a gyflawnwyd. Dylai'r sylfaen dystiolaeth fod ledled Cymru o dan arweiniad Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru ac wedyn ei llenwi ym mhob ardal ar ffurf dogfen fyw er mwyn sicrhau bod newidiadau yn y farchnad yn cael eu cynnwys dros amser ac yn ôl ardaloedd. Dylid ymgysylltu â datblygwyr er mwyn cynorthwyo wrth ddarparu gwybodaeth am safleoedd penodol pan fo angen.

Argymhelliad Rhif 9

Llywodraeth Cymru

Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid eraill i ledaenu arferion da mewn perthynas â pharatoi CDLl a hyfywedd a'r gallu i gyflawni, gan gynnwys enghreifftiau o sylfeini tystiolaeth cadarn a dulliau cadarn. Gallai ddulliau lledaenu posibl gynnwys defnyddio'r Llawlyfr CDLl.

3.4 Archwiliad CDLl

3.4.1 Yn yr adran hon, ceir crynodeb o'r materion allweddol a nodir adeg Archwiliad y CDLl, ynghyd ag argymhellion posibl ar gyfer gwella.

Mater Allweddol 6 Efallai na fydd gwybodaeth trywydd tai a gyflwynwyd adeg Archwiliad yn ystyrlon nac yn realistig.

3.4.2 Erbyn hyn, gofynnir i wybodaeth trywydd tai gae ei chyflwyno yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer Archwiliadau CDLl. Cododd yr ymgynghoriadau y broblem o ba mor realistig mewn gwirionedd yw'r wybodaeth trywydd a ddarperir i gefnogi CDLlau, ac a yw darparu'r wybodaeth hon yn cael unrhyw effaith gadarnhaol ar ddwyn safleoedd ymlaen i'w datblygu.

3.4.3 Nodwyd enghreifftiau o drywydd tai nad yw'n cymryd i ystyriaeth ffactorau 'byd go iawn', megis amseroedd arwain ar gyfer datblygiadau neu'r cymhlethdodau sy'n gysylltiedig â chael contractwyr ar y safle. Er enghraifft, yn dilyn dyraniad, gallai gymryd tua dwy flynedd i gyflawni cynlluniau amlinellol, materion a neilltuwyd, a bod mewn sefyllfa i ddechrau ar y safle. Rhan o'r broblem yn hyn o beth yw gall fod angen mwy o ymwybyddiaeth a dealltwriaeth o arferion masnachol ac amserlenni. Bydd trywydd tai afrealistig yn effeithio yn arbennig ar y cyflenwad tir pum mlynedd, gan na fyddai'r rhagolygon o ddarparu tai yn y pum mlynedd gyntaf yn gywir.

3.4.4 Mae'r dystiolaeth a gasglwyd yn ystod yr ymchwil wedi tynnu sylw at achosion o herio trywydd tai penodol i safleoedd gan hyrwyddwyr safle a datblygwyr adeg yr Archwiliad, ac unig ganlyniad hyn fu trafodaeth hir yn y cam rheoli datblygu. Gall hyn ddigwydd am nifer o resymau, ond y prif gymhelliant, fwy na thebyg, yw'r cynnydd mewn gwerth tir yn sgil dyrannu safleoedd mewn CDLl mabwysiedig. Gallai newidiadau eraill a allai ddigwydd rhwng y cyfnodau archwilio a datblygu ymwneud ag angen am gynlluniau datblygu i fod yn gost-effeithiol ac ymarferol, a allai newid dros amser o ganlyniad i amodau'r farchnad; mae hefyd broblem o ran y cyflenwad tai a sut y caiff ei reoli a'i redeg.

3.4.5 Er bod y theori sydd wrth wraidd y wybodaeth trywydd tai yn gadarn – o ran cael darlun realistig o'r hyn y gellid ei ddarparu'n rhesymol ac erbyn pryd – mewn gwirionedd, ymddengys mai ymarfer desg ydyw'n bennaf heb unrhyw berthnasedd go iawn i'r modd y daw safleoedd ymlaen i'w datblygu. Felly, mae angen sicrhau bod y wybodaeth yn fwy cadarn a realistig. I sicrhau hyn, mae angen gwell cyswllt/deialog rhwng ACLlau a datblygwyr, er mwyn datblygu cyd-ddealltwriaeth, a allai gynnwys yr un grwpiau â rhai JHLAS ym mhob ACLl. At hynny, dylai gwaith trywydd tai gychwyn yn gynharach yn y broses o wneud cynlluniau; mae ceisiadau am wybodaeth wedi'u gwneud gan yr Arolygydd Cynllunio adeg Archwiliadau, ond yn ddelfrydol, dylai fod yn rhan o gyfnod asesu safleoedd/paratoi CDLlau, gan gydnabod y bydd angen diweddaru'r trywydd tai os bydd gwybodaeth newydd yn dod I'r amlwg hyd at adeg mabwysiadu'r CDLl, gan fod datblygu trywyddau tai yn broses ailadroddol.

3.4.6 Unwaith y cytunir ar y cam o fabwysiadu'r CDLl, dylai'r trywydd ddarparu sail ar gyfer monitor blwyddyn gyntaf y cynllun, gan ohirio'r angen am JHLAS yn y cyfnod cychwynnol hwnnw.

Argymhelliad Rhif 10

Arolygiaeth Gynllunio / Rhanddeiliaid yn y broses CDLl / Llywodraeth Cymru

Angen mwy o graffu a herio ar wybodaeth trywydd tai gan randdeiliaid yn y broses CDLl (ACLlau a datblygwyr safle) a'r Arolygiaeth Gynllunio, er mwyn sicrhau ei bod yn realistig a chadarn. Yn dilyn cytundeb, dylai'r trywydd tai fod yn sail ar gyfer monitro cyflenwad tir ar gyfer tai ar gyfer y flwyddyn gyntaf yn dilyn mabwysiadu CDLl, gan ohirio'r gofyniad ar gyfer JHLAS yn ystod y cyfnod hwn. Bydd Llywodraeth Cymru yn darparu canllawiau pellach ynglŷn â swyddogaeth y trywydd tai yn Llawlyfr y CDLl.

Mater Allweddol 7 Nid oes bob amser digon o graffu a herio ar wybodaeth hyfywedd gan bleidiau unigol yn ystod yr Archwiliad.

3.4.7 Mae nifer o ffactorau yn cael effaith adeg Archwiliad CDLl, gan gynnwys y ffaith y gallai mai hwn fydd y cyfle cyntaf go iawn i bartïon allanol gwestiynu safleoedd a ddewiswyd i'w dyrannu yn ddigonol yn gyffredinol. Yn ogystal, er efallai y bydd rhai datblygwyr am herio'r tybiaethau sy'n sail i ddyrannu safleoedd eraill, efallai na fydd proses briodol ar gyfer gwneud hynny adeg Archwiliad. Ffactor arall yw y gellid hyrwyddo eu buddiannau'n well drwy adael i safleoedd fynd drwy'r broses gynllunio, eu dyrannu ac wedyn gallu trafod safleoedd (neu yn yr achos gwaethaf, apelio) yn ddiweddarach yn y broses gynllunio (er enghraifft safleoedd sy'n mynd i apêl sy'n seiliedig ar y diffyg cyflenwad tir pum mlynedd).

3.4.8 Ceir achosion, felly, adeg Archwiliad, lle efallai na chaiff tystiolaeth ei chyflwyno neu ei herio'r gan bartïon ar y naill ochr a'r llall – mae'r enghraifft o wybodaeth trywydd tai eisoes wedi ei rhoi (cyfraddau adeiladu a dyddiadau dechrau wedi eu derbyn a'u herio'n unig yn y cam rheoli datblygu). Efallai y bydd sefyllfa debyg yn codi gyda gwybodaeth hyfywedd, a gallai gael ei derbyn yn absenoldeb tystiolaeth i'r gwrthwyneb (boed hynny drwy, er enghraifft, allu swyddogion yr awdurdod lleol i ymateb, neu awydd datblygwyr). Eto, nid yw hynny'n golygu na fydd angen gwaith craffu pellach. Mae hyn yn codi'r cwestiwn a allai fod angen mwy o waith craffu annibynnol yn y sefyllfaoedd hyn, ynghyd â pharhau i sicrhau bod gan Arolygwyr Cynllunio y dulliau a'r hyfforddiant addas i wneud y penderfyniadau hyn yn y maes arbenigol hwn.

3.4.9 Byddai'r broses o baratoi asesiadau hyfywedd amlinellol ar gyfer safleoedd strategol a amlygwyd yn argymhelliad adeg paratoi CDLl, yn arwain at baratoi datganiadau ynghylch tir cyffredin ar gyfer eu cynnwys yn dystiolaeth yn ystod Archwiliad. Byddai'r rhain yn cynnwys materion ynghylch hyfywedd a'r gallu i gyflawni materion er mwyn sicrhau bod y datblygwr / safle hyrwyddwr a'r ACLl yn dod i gytundeb cyn Archwiliad, lle bynnag y bo'n bosibl. Byddai hyn yn galluogi cymryd dull mwy trylwyr ar gyfer safleoedd unigol, ac i arolygwyr cynllunio gael gwybodaeth fanylach o'u blaen. Yn ogystal, byddai'n rhoi sylfaen gryfach ar gyfer y cam rheoli datblygu a byddai cytundeb mewn egwyddor mewn perthynas â rhwymedigaethau cynllunio, gydag wyro o hyn o dan amgylchiadau eithriadol yn unig.

Argymhelliad Rhif 11

Llywodraeth Cymru

Canllawiau i'w darparu yn Llawlyfr y CDLl gan Lywodraeth Cymru i egluro disgwyliadau o ran y modd o drin hyfywedd yn y broses Archwilio (er enghraifft gwybodaeth safonedig er enghraifft y dylid ei darparu, meincnodi, eglurder yn y diffiniadau, defnyddio modelau gwahanol, a chynnwys hyblygrwydd).

Argymhelliad Rhif 12

Yr Arolygiaeth Gynllunio

Parhau i ddarparu hyfforddiant hyfywedd i Arolygwyr Cynllunio.

Argymhelliad Rhif 13

Awdurdodau Cynllunio Lleol / Datblygwyr

Datganiadau o dir cyffredin i'w paratoi ar gyfer safleoedd unigol, sy'n cwmpasu elfennau allweddol hyfywedd a'r gallu i gyflawni.

3.5 Rheoli Datblygu

3.5.1 Mae'r adran hon yn crynhoi'r materion allweddol a amlygwyd gan yr ymchwil mewn cysylltiad â cham rheoli datblygu'r broses gynllunio, ynghyd ag argymhellion posibl.

Mater Allweddol 8 Gosodwyd pwyslais ar swyddogaeth y trafodaethau cyn ymgeisio.

3.5.2 Amlygwyd swyddogaeth a phwysigrwydd trafodaethau cyn ymgeisio mewn nifer o bapurau ymchwil eraill, gyda llawer o ACLlau bellach wedi ffurfioli'r broses hon a'r disgwyliadau ynghylch beth ddylai ddeillio ohoni (er enghraifft, adroddiadau ysgrifenedig gan yr ACLl ynghylch y gofynion sydd i'w bodloni gan y cynnig) drwy godi tâl. Mae manteision trafodaethau cyn ymgeisio, fel y'u ceir yng Nghanllaw Arfer Llywodraeth Cymru[5], yn cynnwys penderfynu ar y wybodaeth ofynnol i gefnogi ceisiadau, nodi'r fframwaith cynllunio polisi perthnasol, nodi materion a allai fod yn anodd yn gynnar a sefydlu amserlenni a gweithdrefnau gweinyddol. Mae tystiolaeth gan ymgynghoriadau yn rhan o'r ymchwil hwn wedi tynnu sylw at y pwysigrwydd parhaus a roddir i'r trafodaethau hyn gan awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr fel ei gilydd, fel ffordd o ddarparu eglurder o'r ddau bersbectif ac annog ysbryd agored a thryloywder ynglŷn â gofynion polisi. Mae arfer da yn pwysleisio y dylai cyfarfodydd cyn ymgeisio gynnwys trafod gofynion Adran 106 a'r penawdau telerau dangosol lle bo'n bosibl.

[5] Gwireddu potensial trafodaethau cyn gwneud ceisiadau cynllunio, Canllaw Arfer Llywodraeth Cymru 2012

Enghraifft o Arferion Da – Cyn Ymgeisio

Mae Castell-nedd wedi sefydlu protocol ar gyfer cais am gyngor ynghylch hyfywedd datblygiad cyn ymgeisio er mwyn galluogi datblygwyr i drafod y goblygiadau cynllunio tebygol cyn gynted ag y bo moddn a hynny ar sail trafodaethau agored ar hyfywedd. Mae'r awdurdod hefyd wedi sefydlu Grŵp Monitro Adran 106.

Mater Allweddol 9 Mae diffyg agwedd agored a thryloywder o ran asesiadau hyfywedd safleoedd.

3.5.3 Mae dogfen canllawiau proffesiynol Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) 'Financial Viability in Planning ' (2012) yn annog ymarferwyr i fod yn rhesymol, yn dryloyw ac yn deg wrth fynd ati'n wrthrychol i gynnal neu adolygu asesiadau hyfywedd ariannol. Fodd bynnag, mae ymgyngoreion (cynrychiolwyr o'r ACLlau yn bennaf) ar wahanol adegau wedi disgrifio asesiadau a baratowyd ac sy'n cyflwyno safleoedd yn rhai anymarferol yn y modd hwn: *'hud a lledrith'* a *'gemau hwyl a sbri datblygwyr'*. Er bod yn rhaid cydnabod efallai nad yw datblygwyr yn mynd ati'n fwriadol i greu'r argraff hon, yr cyfan a wna'r methiant i fod yn agored a thryloyw yw rhoi mawn ar y tân. Y meysydd sy'n gallu creu argraff gwael, yn enwedig wrth geisio negodi ar dai fforddiadwy neu gyfraniadau polisi eraill, yw elw datblygwr, y lefel o gronfeydd wrth gefn, a'r prisiau a dalwyd am y tir. Mae hyn yn aml yn deillio o ddiffyg dealltwriaeth o sut y mae'r diwydiant datblygu yn gweithio ar un ochr a'r ddrwgdybiaeth o ofynion awdurdod lleol ar y llall.

3.5.4 Hyd yn oed at ddibenion y gwaith ymchwil hwn, lle byddai canfyddiadau penodol i safle yn cael eu cyflwyno ar sail anhysbys, roedd yn anodd iawn annog datblygwyr i ddarparu copïau o asesiadau hyfywedd oherwydd 'sensitifrwydd masnachol'. Yn amlwg, mae angen newid meddylfryd er mwyn i agwedd fwy agored a mwy o dryloywder arwain at ddryllio'r gred bod hyfywedd yn 'flwch du'. Yn wir, mae'r ymagwedd hon yn cael ei phrofi mewn mannau eraill yn y DU – er enghraifft mae Bwrdeistref Greenwich yn Llundain yn ystyried cyflwyno asesiadau hyfywedd *mynnu* bod asesiadau polisi yn wybodaeth gyhoeddus.

3.5.5 Cydnabyddir bod yna sensitifrwydd masnachol yn gysylltiedig â rhai meysydd, er enghraifft y pris a delir am tir. Er bod sail resymegol i ni fod yn dryloyw o ran y pris a delir am y tir, gan mai trafodyn masnachol yw hwn na ellir ei ddatgan o bosibl, hyd yn oed i'r Gofrestrfa Tir, mae hyn yn wahanol i werthusiad y safle, y gellir cytuno arno at ddibenion asesu hyfywedd. Mae'n bosibl felly bod angen golygu elfennau megis y rhain o ddogfennau sydd ar gael i'r cyhoedd; byddai mwy o dryloywder (ac yn y pen draw, mwy o gysondeb) ynghylch meysydd megis elw datblygwyr, yn welliant fodd bynnag.

3.5.6 Dylai mwy o dryloywder fod yn fuddiol i bawb; gan gynnig dull mwy agored o wneud penderfyniadau a sicrhau bod modd craffu ar ofynion yr awdurdod cynllunio lleol hefyd, ac annog cysondeb o ran ymagwedd a dealltwriaeth y cyhoedd.

3.5.7 Heb ragor o dryloywder, gellid dadlau y byddai angen rhagor o gyfyngiadau yn hytrach na llai.

Argymhelliad Rhif 14

Datblygwyr

Dylai asesiadau hyfywedd a baratowyd i gyd-fynd â cheisiadau cynllunio fod ar gael i'r cyhoedd er mwyn hyrwyddo rhagor o dryloywder.

Mater allweddol 10 I ba raddau yr eir ati i aildrafod yn y cam rheoli o ran tai fforddiadwy a gofynion polisi eraill.

3.5.8 Yn dilyn cyflwyno cais cynllunio lle mae'n debyg y bydd angen cyfraniadau polisi, ceir fel arfer gyfnod o drafod cyn gwneud penderfyniad; dengys sylfaen dystiolaeth o safleoedd yr astudiaeth achos ACLlau mai felly y mae hi'n wir, ac mae trafodaethau â swyddogion cynllunio a datblygwyr wedi cadarnhau hyn. Mae datblygwyr yn gweithredu o berbectif sicrhau bod cynllun yn gost-effeithiol a hoffent leihau'r cyfraniadau cyn belled ag y bo modd, ac mae angen i swyddogion cynllunio, wrth reswm, sicrhau y bodlonir gofynion y polisi CDLl.

3.5.9 Yn aml, defnyddir hyfywedd yn gynsail ar gyfer ailgyflwyno ceisiadau ar gyfer cynigion mwy manteisiol o safbwynt economaidd – dangosodd y sylfaen dystiolaeth enghreifftiau o newidiadau i'r cynllun gan gynnwys y math o dai (o fflatiau i dai, o eiddo dwy ystafell wely i eiddo tair ystafell wely) yn ogystal â dwysedd tai. Mae ailystyried yr elfennau hanfodol hyn o'r cynnig yn arwain yn anochel at aildrafod ac efallai bod hyn yn pwysleisio'r pwynt y gallai gwaith manylach fod yn fuddiol ar ddechrau camau i ddyrannu safle / paratoi CDLl, er mwyn penderfynu'n iawn ar hyfywedd a chyfyngiadau safle, yn ogystal â bod yn byffer a ddarperir yn y polisi tai fforddiadwy er mwyn cynnwys newidiadau nodweddiadol dros amser.

3.5.10 Er bod trafodaethau yn rhan ddisgwyliedig o'r broses (fel y gwelir yng ngeiriad polisïau CDLl a thestun ategol, sydd yn aml yn cyfeirio at 'drafod fesul achos'), arweinia at lwyth gwaith sylweddol ar gyfer swyddogion cynllunio. Er bod rhywfaint o drafod yn anochel yn y broses gynllunio o bosibl, ar hyn o bryd, ceir cymaint ohono nes iddo greu 'tagfa' yn y system gynllunio, a gallai hyn arwain at wneud penderfyniadau gwael oherwydd bod swyddogion cynllunio wedi'u gorlwytho â gwybodaeth gymhleth ar adeg o adnoddau prin.

3.5.11 I raddau, mae'r argymhellion a nodir yn gynharach yn yr adroddiad hwn ar gyfer cyfnod paratoi CDLl (sy'n ymwneud â pharatoi asesiadau hyfywedd amlinellol a chasglu gwybodaeth sy'n fwy ac yn fwy manwl cyn dyrannu safle, a chynnwys byfferau ariannol digonol er mwyn galluogi asesiadau i oresgyn cylch economaidd), ynghyd ag argymhellion eraill sy'n ymwneud â symud at fwy o dryloywder a phwyslais ar sgiliau a hyfforddiant, dylai helpu i leihau tagfeydd yn y cam rheoli datblygu. Argymhelliad arall yw mwy o eglurder o ran yr hyn y mae ACLlau yn gofyn i ddatblygwyr ei ddarparu, yn benodol y cyfraniadau polisi sy'n ofynnol. Dylid annog yr holl awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru i lunio a diweddaru'n rheolaidd rwymedigaethau cynllunio CCA neu ganllawiau Ardoll Seilwaith Cymunedol fel y bo'n berthnasol, ac yn unol â pholisïau'r CDLl. Wedyn gellir nodi a thrafod cyfraniadau datblygwyr yn y cam cyn ymgeisio.

Argymhelliad Rhif 15

Awdurdodau Cynllunio Lleol

ACLlau i sicrhau y darperir eglurder o ran cyfraniadau datblygwyr, er enghraifft drwy CCA cyfredol neu Ardoll Seilwaith Cymunedol, ac i rannu arferion da rhwng ACLlau. Cyfraniadau datblygwyr i'w hamlinellu adeg y cam cyn ymgeisio.

Mater Allweddol 11 Mae angen dulliau hyblyg ac arloesol i ddwyn ymlaen y gwaith o ddarparu tai, ac ar yr un pryd, sicrhau budd cymdeithasol.

3.5.12 Gall y gofynion polisi ar gyfer tai fforddiadwy fod yn gyfyngol o ran arloesi yn ddiweddarach wrth ddarparu rhai modelau o dai fforddiadwy. Mae angen i Lywodraeth Cymru ac ACLlau fod â'r gallu i arfer rhywfaint o hyblygrwydd er mwyn ei gwneud yn bosibl i ddwyn safleoedd ymlaen, ar yr un pryd â chyflawni nodau cymdeithasol ac economaidd a bod yn glir ynghylch gofynion ymlaen llaw. Dylid nodi hefyd fod hwn yn fater i Lywodraeth Cymru a'r awdurdodau lleol, sy'n cynnwys adrannau eraill megis polisi tai a pholisi chorfforaethol, er mwyn rhoi ystyriaeth effeithiol i amrywiaeth o syniadau a chyfleoedd i helpu i ddarparu tai fforddiadwy, megis defnyddio unedau dawnus neu ddeiliadaethau ecwiti a rennir.

Argymhelliad Rhif 16

Llywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol

Llywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i ystyried ffyrdd mwy arloesol o ddarparu tai fforddiadwy.

Mater Allweddol 12 Mae'n bosibl mai apeliadau cynllunio yw'r tro cyntaf y rhoddir ystyriaeth lawn i faterion hyfywedd yn y maes cyhoeddus

3.5.13 Os na cheir cytundeb rhwng yr ACLl a'r datblygwr ar gyfraniadau a hyfywedd safle, gall hyn arwain at apêl, ac yn ystod y cyfnod hwn gellir wedyn roi ystyriaeth lawn i faterion hyfywedd, gydag adroddiadau a gyflwynir gan y ddwy ochr, ac yn aml comisiynir trydydd parti i roi barn annibynnol. Byddai'r lefel hon o dystiolaeth wedi bod yn fuddiol yn gynharach yn y broses, gan arbed y gost i bob parti sy'n rhan o'r apêl, ac osgoi oedi o ran darparu tai. At hynny, mae rhai enghreifftiau diweddar yn awgrymu, yn yr un modd ag archwiliadau CDLl, y gellir cymryd y dystiolaeth a gyflwynwyd fel ffaith oherwydd diffyg tystiolaeth i'r gwrthwyneb. Gall hyn fod oherwydd nad oes gan yr ACLl neu'r Arolygiaeth ond gwybodaeth gyfyngedig am gostau datblygu nodweddiadol megis astudiaethau strategol a seilwaith safle a thechnegol.

3.5.14 Ystyrir y dylai'r argymhellion a amlinellwyd ar gyfer y rhannau cynharach o'r broses helpu i leihau achosion o apêl yn ogystal â gwella dealltwriaeth o'r broses ddatblygu yn gynt.

3.6 Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

3.6.1 Yn yr adran hon, amlygir materion penodol sydd wedi codi mewn perthynas â system y JHLAS, ynghyd ag argymhellion posibl ar gyfer y dyfodol.

Mater Allweddol 13 Mae'r cyflenwad tir fel y'i nodwyd yn yr adroddiadau JHLAS wedi gostwng ar gyfer nifer o ACLlau, gan gynnwys y rhai sydd â CDLlau a fabwysiadwyd yn ddiweddar iawn.

3.6.2 Newidiodd y TAN1 diwygiedig (Ionawr 2015) y system JHLAS, gan roi mwy fyth o bwyslais ar bwysigrwydd cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai, a chymell awdurdodau cynllunio lleol i fabwysiadu CDLlau ar gyfer eu hardaloedd. Y newidiadau allweddol yn hyn o beth fu pennu mai'r dull gweddilliol hirsefydledig (defnyddio cais targed tai o gynllun datblygu mabwysiedig) yw'r unig ddull priodol o gyfrifo'r tai sy'n ofynnol, ynghyd â diwygio categorïau safleoedd .

3.6.3 Dangosodd y sylfaen dystiolaeth a nodwyd ym Mhennod 2 o'r adroddiad hwn, mai dim ond pump allan o'r deunaw o ACLlau sydd wedi mabwysiadu CDLl (sef llai na thraean) sydd ar hyn o bryd â chyflenwad tir pum mlynedd, bod gostyngiad yn y cyflenwad o dir sydd ar gael gyfer tai ers 2013 yn wyth o'r deunaw ACLl, ac y bu lleihad rhwng ffigurau 2015 a 2016 mewn pymtheg o awdurdodau cynllunio lleol. Yn ôl TAN1, os bydd cyflenwad tir yn is na'r gofyniad pum mlynedd, dylid rhoi cryn sylw i'r angen i gynyddu cyflenwad wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio, cyhyd â bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol fel arall. Serch hynny, teimla ACLlau heb gyflenwad tir pum mlynedd eu bod yn fwy agored i her mewn apêl ar gyfer safleoedd nas dyrannwyd yn eu CDLl, er nad oes fawr o dystiolaeth i awgrymu hynny ar hyn o bryd.

3.6.4 Ar hyn o bryd, dim ond dwy 'rownd' o'r JHLAS newydd a gynhaliwyd. Er bod yr ystadegau a ddarperir ym Mhennod 2 ac y cyfeirir atynt uchod yn ymddangos yn heriol, mae'n debygol bod y gwendidau canfyddedig yn y system JHLAS yn deillio o faterion mewn mannau eraill yn y broses gynllunio. Un enghraifft o'r fath fyddai dyrannu safleoedd ar gyfer tai sydd yn eu hanfod yn amhosibl eu cyflawni, neu nad ydynt ond yn debygol o ddod ymlaen yn ddiweddarach yng nghyfnod y CDLl. O gael dull mwy trylwyr a chlir i ACLlau ei fabwysiadu pan fydd cyflenwad tir yn gostwng islaw'r lefel pum mlynedd, ynghyd â phroses fwy trylwyr o asesu safleoedd cyn eu dyrannu a mwy o ymgysylltu gan ddatblygwyr yn y broses, credir y bydd y system JHLAS yn 'ymsefydlu' mewn blynyddoedd i ddod.

3.6.5 Yn ôl TAN1, os bydd AMR yn nodi diffyg yn y cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried y rhesymau dros y diffyg a pha un a ddylid adolygu'r CDLl, naill ai yn gyfan gwbl neu'n rhannol. Yn y cyfnod hwn, wrth ystyried y rhesymau a'r dull o fynd i'r afael â'r problemau, awgrymir y gellid cyflwyno dull rhagweithiol o ddatgloi safleoedd sydd wedi mynd yn segur. Gallai hyn gynnwys penderfyniad polisi gan yr ACLl i dderbyn ymadawiad o'r canrannau o dai fforddiadwy a bennir ar gyfer safle, a allai gael ei nodi yn safle adfywio tai strategol mewn CDLl. Fel arall, neu ar y cyd, gallai Llywodraeth Cymru drefnu bod cymorth ar gael i gyflymu'r camau i ddwyn y tir ymlaen. Gallai'r safleoedd hyn fod yn rhan o raglen ledled Cymru, fel yr amlinellir yn Argymhelliad Rhif 21.

Argymhelliad Rhif 17

Llywodraeth Cymru

Dylid rhoi canllawiau clir ar brosesau arferion gorau i ACLlau eu dilyn pan fydd y cyflenwad tir wedi gostwng yn is na lefel pum mlynedd. I gynnwys:

a) Rhoi ystyriaeth i ffyrdd o gyflymu'r broses o gyflwyno dyraniadau safle;

b) Ystyried achosion arbennig o ran gofynion polisi;

c) ACLlau yn gallu cael cyngor ac arian i helpu i ddatgloi safleoedd.

Argymhelliad Rhif 18

Rhanddeiliaid yn y Broses Gynllunio

Bydd nodi a lledaenu arfer da sy'n dod i'r amlwg mewn perthynas â hyfywedd o fudd i bob ACLl yng Nghymru. Dylai hyn gael ei wneud gan grwpiau gan gynnwys Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), grwpiau swyddogion cynllunio (megis SEWSPG) yn ogystal â sefydliadau megis y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol (RTPI). ACLlau hefyd i gymryd rhan mewn cydweithredu trawsffiniol.

3.6.6 Posibilrwydd arall a allai helpu i gryfhau system y JHLAS fyddai ystyried ffyrdd o wella cysondeb gwybodaeth. Ar hyn o bryd, er ei bod yn ofynnol darparu data cyson, mae ACLlau yn eu darparu mewn gwahanol arddulliau ac ar wahanol fformatau, gan ei gwneud yn anodd monitro'n hawdd faterion lleol, rhanbarthol neu genedlaethol sy'n berthnasol / sydd o diddordeb. Byddai sicrhau dull mwy cyson o gasglu data ledled Cymru yn caniatáu i sefydliadau weld y data (nid yn unig ACLlau eraill a Llywodraeth Cymru, ond hefyd adeiladwyr tai, er enghraifft) a'i gwneud yn haws iddynt nodi tueddiadau a materion sydd o ddiddordeb.

Mater Allweddol 14 Angen mwy o graffu annibynnol a herio ar gyfer safleoedd sy'n achos anghydfod.

3.6.7 Mae safleoedd lle na all y Grŵp Astudio ddod i gonsensws (safleoedd sy'n achosi anghydfod) yn ddarostyngedig ar baratoi datganiad o dir cyffredin (SoCG) yn nodi lled y cytundeb, ac wedyn bydd y datganiad tir cyffredin yn dilyn proses adolygu gyda'r Arolygiaeth Gynllunio. Er yr ystyrir bod hon yn broses gadarn, nid yw'n ddefnyddiol ond i'r graddau y mae partïon unigol yn manteisio arni – gall yr Arolygiaeth Gynllunio barhau i roi safleoedd sy'n achosi anghydfod yn ôl yn y cyflenwad tir pum mlynedd ar sail y dystiolaeth ger ei bron, ond ni fydd yn safleoedd yn datblygu; ceir hefyd dystiolaeth anecdotaidd sy'n awgrymu y gallai arolygwyr cynllunio elwa ar ganllawiau gwell er mwyn sicrhau mwy o gysondeb wrth wneud penderfyniadau.

3.7 Materion Ehangach

3.7.1 Amlygir isod faterion ehangach a nodwyd, nad ydynt o bosibl yn ymwneud ag unrhyw gam penodol yn y broses gynllunio, ynghyd ag argymhellion fel y bo'n briodol.

Mater Allweddol 15 Mae hyfywedd yn bwnc cymhleth a gall fod yn anodd i bobl y tu allan i'r proffesiwn adeiladu tai ei ddeall yn llawn.

3.7.2 Noda canllawiau proffesiynol RICS: '*a certain degree of knowledge and understanding is required of planners and decision-makers as to the viability implications of all of the requirements placed on development.'* Cadarnhaodd tystiolaeth ymgynghoriadau â swyddogion cynllunio lleol fod hyfywedd datblygiadau yn bwnc cymhleth; mae'n bosibl nad oes gan swyddogion yr hyder i ddefnyddio gwybodaeth am hyfywedd, yn arbennig wrth drafod â chwmnïau adeiladu tai mawr, sydd wedi hen arfer â pharatoi asesiadau hyfywedd. Hefyd, gall y wybodaeth dechnegol hyfywedd a gyflwynir i gefnogi ceisiadau cynllunio beri penbleth i aelodau etholedig. Pan fydd swyddogion yn brin o adnoddau, gallu neu sgiliau, ceir perygl y bydd penderfyniadau gwael neu anghyson yn cael eu gwneud.

3.7.3 Mae awdurdodau lleol yn wynebu llawer o alwadau sy'n cystadlu am amser swyddogion, ynghyd â phrinder staff yn aml. Mae'r pwyslais newydd ar y gallu i gyflawni a hyfywedd yn agwedd hollbwysig ar lunio cynlluniau a rheoli datblygu wedi cynyddu'r pwysau fwy fyth. Cydnabyddir bod cydweithrediad a deialog rhwng awdurdodau lleol unigol yn ddefnyddiol wrth rannu arfer gorau, fel y mae gwaith grwpiau swyddogion cynllunio yn y Gogledd a'r De-ddwyrain. Gellid rhoi pwyslais ar ddefnyddio partneriaethau a grwpiau i ymchwilio i ffyrdd o ddatblygu'r ddealltwriaeth o hyfywedd ymhellach.

Argymhelliad Rhif 19

Llywodraeth Cymru / Awdurdodau Cynllunio Lleol

Mae angen gwella'r ymwybyddiaeth a'r ddealltwriaeth o hyfywedd ymhlith swyddogion ac aelodau etholedig awdurdodau lleol. Mae'r dulliau posibl yn cynnwys lledaenu arferion da, cydweithio rhwng ACLlau a defnyddio digwyddiadau hyfforddi lleol a chenedlaethol i Swyddogion Cynllunio.

Mater Allweddol 16 Gall swyddogion cynllunio a datblygwyr elwa ar arferion gweithio cydweithredol ar hyfywedd.

3.7.4 Mae tystiolaeth o'r ymgynghoriadau wedi dangos y gall fod datgysylltiad clir rhwng amcanion y swyddogion cynllunio ac amcanion datblygwyr. Enghraifft o hyn yw'r dull gwrthwynebol weithiau o reoli datblygu, sef pryder ar y naill law bod elw datblygwyr yn cael ei 'guddio' o'r broses, a phryder ar y llaw arall fod yna ddiffyg o ran y ddealltwriaeth neu'r safbwynt masnachol sydd ei angen er mwyn cyflenwi cartrefi. Ceir enghreifftiau yng Nghymru, fodd bynnag, fod arferion gweithio agosach wedi'u datblygu rhwng swyddogion awdurdodau lleol ac adeiladwyr tai. Yn Rhondda Cynon Taf, mae cyfarfod chwarterol y 'fforwm datblygwr' (gweler y blwch arfer da isod), er enghraifft, wedi helpu i ddatblygu dealltwriaeth ar y ddwy ochr. Mae adroddiad Harman (2012) yn pwysleisio pwysigrwydd dull cydweithredol a

chydweithredol fel ffordd o sicrhau bod arbenigedd a dealltwriaeth yn cael eu datblygu o fewn llywodraeth leol ac yn y diwydiant adeiladu tai.

Arferion Da – Gweithio Cydweithredol

Cyflwynwyd Fforymau Datblygwyr yn CBSRhCT dair blynedd yn ôl ac mae datblygwyr lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a swyddogion cynllunio yn bresennol ynddynt. Diben y fforymau, sy'n cyfarfod bob chwarter, yw trafod safleoedd unigol, yn ogystal â datblygu dealltwriaeth o'r safbwyntiau gwahanol sydd gan swyddogion yr awdurdod lleol a datblygwyr. Mae swyddogion yr awdurdod lleol wedi datblygu gwell dealltwriaeth o sbardunau masnachol prosiectau unigol, a'r datblygwyr yn yr un modd wedi dod i ddeall anghenion a gofynion polisi. Mae swyddogion yn ystyried bod y Fforwm Datblygwyr wedi arwain at leihau'r angen am drafodaethau hirfaith yn y cam rheoli datblygu gan fod modd datrys llawer o faterion a phroblemau yn gynt yn y broses.

Mater Allweddol 17 Ar hyn o bryd mae Cymru yn brin o ganllawiau manwl, clir mewn perthynas â hyfywedd.

3.7.5 Ar hyn o bryd, mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at Adroddiad Harman (2012) ac Arweiniad Proffesiynol RICS (2012) fel ffynonnellau da o wybodaeth sy'n ymwneud â hyfywedd. Mae'r Llawlyfr CDLlau (2015) yn nodi, wrth gyflwyno safleoedd, y dylai datblygwyr a thirfeddianwyr gynnwys digon o ddata i ganiatáu asesiad cadarn, gan gynnwys tai fforddiadwy, seilwaith cymunedol a bod y datblygwr yn ariannol hyfyw (paragraff 5.3.4.5).

3.7.6 Roedd y rhan fwyaf o ACLlau yr ymgynghorwyd â hwy yn ystod yr ymchwil hwn o'r farn bod angen un ddogfen ganllawiau glir i ymdrin â llawer o agweddau ar hyfywedd ac i fynd i'r afael ag amrywiaeth o safbwyntiau. Er enghraifft, mae ymwybyddiaeth a dealltwriaeth o hyfywedd hefyd yn amrywio ymhlith y diwydiant adeiladu tai, gyda rhai adeiladwyr tai llai / lleol yn meddu ar lawer llai o ddealltwriaeth o hyfywedd / materion y farchnad na'r adeiladwyr tai mawrion. Gallai'r canllawiau fod yn fan cychwyn ar gyfer adeiladu ar y sgiliau sylfaenol o fewn awdurdodau cynllunio lleol, drwy ddarparu canllawiau syml, clir a chyfunol.

Argymhelliad Rhif 20

Llywodraeth Cymru

Dylid datblygu canllawiau clir ynghylch swyddogaeth hyfywedd a disgwyliadau o fewn y broses gynllunio.

Gellid datblygu taflen gyda chyfarwyddyd pellach ar gyfer datblygwyr lleol i'w lledaenu gan ACLlau.

Mater Allweddol 18 Ceir safleoedd na fyddai, o bosibl, yn hawdd eu cyflawni nac yn hyfyw ond a fyddai'n sicrhau manteision adfywio strategol

3.7.7 Un o themâu cyson yr ymchwil yw bod rhai safleoedd mewn CDLlau nad ydynt wedi dod ymlaen oherwydd costau annormal yn gysylltiedig â halogiad, galw'r farchnad, gofynion seilwaith strategol, neu gyfyngiadau perchenogaeth tir. Efallai na fydd rhai

rhai o'r safleoedd hyn byth yn dod ymlaen am nad oes galw am gartrefi yn yr ardaloedd hynny (ac felly, y peth mwyaf priodol i'w wneud fyddai eu dad-ddyrannu); fodd bynnag, mae safleoedd strategol eraill a fyddai'n cynnig manteision adfywio strategol ehangach ac y gellir eu dwyn ymlaen pe gellir rhoi sylw i gyfyngiadau penodol.

3.7.8 Gellir datblygu strategaeth i ddwyn ymlaen safleoedd adfywio tai strategol, ynghyd ag arbenigedd priodol ac arian i helpu i'w cyflawni. Er y byddai angen i strategaeth o'r fath fod ar lefel Cymru gyfan, byddai hefyd yn cyd-fynd â chyllid diweddar a datblygiadau polisi, yn arbennig sicrhau buddsoddiad gwerth £1.2 biliwn ym Mhrifddinas-Ranbarth Caerdydd o ganlyniad i'r Fargen Dinas, sy'n effeithio ar ddeg o awdurdodau lleol Cymru. O dan Fargen Dinas, ymrwyma Prifddinas-Ranbarth Caerdydd a Llywodraeth Cymru i ymagwedd bartneriaeth newydd o ran cynllunio strategol, er mwyn sicrhau y cyflawnir datblygiadau tai ac adfywio. Byddai angen bod meini prawf ar gyfer safleoedd yn rhan o'r strategaeth, a allai gynnwys bod angen i safleoedd fod yn gryf o ran datblygu cynaliadwy a chreu lle, megis cyd-fynd â chanolfannau cludiant ar Fetro De Cymru, neu fynd i'r afael â halogiad ac olion diwydiannol; bod tystiolaeth o angen a galw am dai yn yr ardal honno; ac mai ymyrraeth o'r fath yw'r ffordd orau o fynd i'r afael â phroblemau'r safleoedd. Byddai'n fuddiol ystyried gwerth gorau o ran y costau sy'n ofynnol o'u cymharu â safleoedd eraill sy'n sicrhau manteision tebyg hefyd.

3.7.9 Gallai mesurau sy'n rhan o'r strategaeth gynnwys polisi penodol neu fanteision cynllunio, gwasanaeth cynghori i gefnogi cymhlethdodau cydosod safleoedd a seilwaith; grantiau ariannol ar gyfer prynu tir neu adfer a/neu fenthyciadau ar gyfer gwneud gwaith seilwaith strategol ymlaen llaw, ac y gellir eu talu'n ôl wrth i'r datblygiad fynd rhagddo i gynorthwyo llif arian a risg.

Argymhelliad Rhif 21

Llywodraeth Cymru / Awdurdodau Lleol

Llywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol i ddatblygu rhaglen ddarparu ar gyfer safleoedd adfywio tai strategol yng Nghymru.

ATODIAD A

Rhestr o'r Rhai a oedd yn Bresennol mewn Gweithdai

Gweithdy Gogledd Cymru, ddydd Llun 21 Medi

Cyngor Sir Ddinbych	Lara Griffiths, Uwch Swyddog Cynllunio
Cyngor Sir y Fflint	Andy Roberts, Rheolwr Gwasanaeth Strategaeth
Uned Cydgynllunio Gwynedd ac Ynys Môn	Rhodri Owen, Rheolwr Uned y Polisi Cydgynllunio
Parc Cenedlaethol Eryri	Rebeca Jones, Uwch Swyddog Cynllunio
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam	Nic Corbishley, Rheolwr Polisi Cynllunio

Gweithdy De Cymru, ddydd Mercher 23 Medi

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru	Jane Lee
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili	Victoria Morgan, Prif Gynlluniwr
Dinas a Sir Caerdydd	Matthew Williams, Cynllunio Strategol Caren Richards, Cynllunio Strategol
Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful	Craig Watkins, Swyddog Cynllunio
Cyngor Dinas Abertawe	Tom Evans, Arweinydd Tîm Cynllunio Andrew Burrows, Burrows Hutchinson Ltd Rachel Willis, Swyddog Cynllunio
Cyngor Sir Powys	Peter Morris, Gweithiwr Proffesiynol Arweiniol Polisi Cynllunio
Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen	Adrian Wilcock, Prif Gynllunydd Blaengynllunio
Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr	Richard Mathams, Arweinydd y Tîm Cynllunio Datblygu

ATODIAD B

CDLlau Astudiaeth Achos – Cyd-destun Polisi Cynllunio Lleol

Cyd-destun Polisi Lleol Cyngor Sir Caerfyrddin

Dogfen Berthnasol	Pwyntiau Allweddol
Papur Pwnc 14 ar Gyfnodau a Thrywydd (Gorffennaf 2013)	Dangos sut y rhagwelir y byddai dyraniadau tai yn cyfrannu at gyflawni'r gofyniad am dir ar gyfer tai a nodir yn y CDLl, rhoi amcan o nifer yr anheddau i'w cyflawni bob blwyddyn dros gyfnod y cynllun. Pwyslais ar faterion amgylcheddol a'r cyfyngiadau seilwaith.
Papur Asesiad o Safleoedd (Mehefin 2011)	Y gallu i gyflawni safle wedi ei gynnwys yn y meini prawf asesu (yn debygol o fod yn gyfyngedig i gyfyngiadau amgylcheddol a seilwaith yn unig).
Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2011, gydag Adroddiad Diweddaru Mai 2013)	Aeth Adroddiad 2013 ati i edrych o'r newydd ar astudiaeth wreiddiol 2011. Cynigiwyd targed o 20% o dai fforddiadwy yn wreiddiol ar draws y sir; bellach ystyrir mai targed hollt fyddai orau, gyda tharged o 30% mewn ardaloedd gwerth uwch (Llanymddyfri a Llandeilo, Sanclêr a Chaerfyrddin) a 20% mewn mannau eraill.
Canllawiau Cynllunio Atodol ar Rwymedigaethau Cynllunio	Mabwysiadwyd Rhagfyr 2014; mae'n cynnwys cyfraniadau tai fforddiadwy.

Cyd-destun Polisi Lleol Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Dogfen Berthnasol	Pwyntiau Allweddol
Asesu'r Gallu i Gyflawni Safleoedd (Awst 2012)	Papur cefndir i gyd-fynd â'r CDLl adneuo diwygiedig. Asesiadau safle cam dau yn cynnwys yn bennaf meini prawf amgylcheddol / seilwaith ynghylch y gallu i gyflawni. Cynhwyswyd gwybodaeth am y safle sy'n ymwneud â pherchnogaeth tir pan oedd yn hysbys, fel arall ni ofynnwyd am wybodaeth hyfywedd (rhoddwyd cyfeiriad at Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy).
Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (Mawrth 2011)	Amlygodd amrywiaeth sylweddol yn y gwerth gweddilliol ar draws Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ac yn arbennig hyfywedd y gwahaniaethau rhwng y gwahanol is-farchnadoedd. Yn argymell targed hollt (er y nodwyd nad yw hyn yn cydymffurfio ag un targed o 50% a argymhellwyd yn Natganiad Darparu Tai y Cyngor a fabwysiadwyd ym mis Ebrill 2009.
Papur Rhagdybiaethau Hyfywedd Safleoedd (Mawrth 2011)	Papur cefndir i gefnogi'r broses o baratoi CDLlau ac i lywio camau i baratoi Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Yn defnyddio pecyn arfarnu datblygiad y Three Dragons (DAT) i egluro'r tybiaethau ar gyfer asesu hyfywedd safleoedd gyda photensial ar gyfer tai.
Canllawiau Cynllunio Atodol 'Rhwymedigaethau Cynllunio' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2014)	Canllawiau atodol ar wahân mewn perthynas â thai fforddiadwy wrthi'n cael eu llunio.
Papur Cefndir ar Ardoll Seilwaith Cymunedol – Adroddiad Asesu Hyfywedd (Mehefin 2015)	Penodwyd Andrew Golland Associates i asesu effaith polisïau perthnasol y Cyngor ar hyfywedd y cynllun.

Adroddiad Monitro Blynyddol (2015)	Yr AMB cyntaf i'w baratoi ers mabwysiadu'r CDLl. Diffyg cyflenwad tir 5 mlynedd yn fater o bryder sylweddol; er nad oes adolygiad wedi ei gynnig ar hyn o bryd, bydd y mater yn ystyriaeth allweddol ar gyfer y dyfodol.
Protocol Cais Cyngor Hyfywedd Datblygu Cyn Ymgeisio	Sefydlwyd gan yr ACLl er mwyn galluogi datblygwyr i drafod y rhwymedigaethau cynllunio tebygol sy'n seiliedig ar drafodaethau hyfywedd agored ar y cyfle cyntaf. Hefyd, sefydlwyd grŵp monitro Adran 106.

Cyd-destun Polisi Lleol Cyngor Sir Fynwy

Dogfen Berthnasol	Pwyntiau Allweddol
Tai Fforddiadwy / Astudiaeth Hyfywedd Strategol (2010)	Nodwyd posibilrwydd o darged hollt ledled y Sir, a'r dadansoddi'n awgrymu na fyddai targed o 60% o dai fforddiadwy heb grant yn afrealistig mewn rhai o'r is-farchnadoedd gwledig (yn enwedig y Gogledd-orllewin a'r De-ddwyrain gwledig). Nodyn diweddaru wedi ei baratoi ym mis Medi 2012 sy'n darparu dadansoddiad wedi'i ddiweddaru a gofynion tai fforddiadwy posibl.
Astudiaeth Hyfywedd Strategol Tai Fforddiadwy (Safleoedd Strategol) (Mai 2011)	Yn dilyn yr Astudiaeth Tai Fforddiadwy / Hyfywedd Strategol, paratowyd adroddiad pellach i ystyried a oes materion ynghylch economeg datblygu safleoedd y gall fod angen i'r Cyngor fod yn ymwybodol ohonynt wrth ddyrannu safleoedd. Mae'r adroddiad yn ystyried chwe safle strategol Fairfield Mabey (Cas-Gwent), Crick Road (Caldicot), fferm Rockfield (Gwndy), Wonastow Road (Trefynwy), Fferm Deri (y Fenni) a Sudbrook.
Adroddiad Monitro Blynyddol (2015)	Yn nodi y gall Sir Fynwy ddangos cyflenwad tir ar gyfer tai 5 mlynedd ac y bodlonir targedau tai fforddiadwy o ran y caniatâd cynllunio a roddir yn y prif drefi ac aneddiadau Glannau Hafren. Mae'r targedau dangosol a'r deilliannau monitro sydd heb eu cyflawni ar hyn o bryd yn cynnwys cynnydd cyfyngedig o ran nifer yr anheddau a adeiladwyd a gweithredu cyfyngedig ar safleoedd tai a ddyrannwyd yn y CDLl.
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy	Mabwysiadwyd Mawrth 2016.
Asesiad Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol (Gorffennaf 2014)	Wedi ei baratoi drwy ddefnyddio pecyn cymorth preswyl Three Dragons a model amhreswyl Peter Brett i helpu i bennu atodlen codi tâl arfaethedig Ardoll Seilwaith Cymunedol at ddefnydd preswyl ac amhreswyl.

Cyd-destun Polisi Lleol Cyngor Dinas Casnewydd

Dogfen Berthnasol	Pwyntiau Allweddol
Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2012)	Yn nodi y byddai dull targed hollt yn adlewyrchu amgylchiadau'r farchnad leol yn fwy penodol, er y nodwyd y bydd angen i'r Cyngor ystyried patrwm cyflenwad tir ymgeisiol ar gyfer tai. Efallai na fydd pennu targed is (na'r un cyffredinol o 30%) ar gyfer rhai lleoliadau (e.e. Dwyrain Casnewydd)

	yn cynyddu'r tai fforddiadwy a ddarperir am ei bod yn anorfod y bydd mannau o alw mawr yn rhai o'r is-farchnadoedd gwannach hyn yn gyffredinol.
Papur Cefndir Tai Fforddiadwy (Rhagfyr 2013)	Trothwy tai fforddiadwy arfaethedig o 30% ar gyfer y CDLl adneuo diwygiedig.
Papur Cefndir Darparu a Gweithredu (Mehefin 2013)	
Asesiad Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol Casnewydd (Hydref 2015)	Yn nodi datblygiad preswyl arfaethedig yng Nghasnewydd dros gyfnod y Cynllun a allai fod yn agored i Ardoll Seilwaith Cymunedol.

Cyd-destun Polisi Castell-nedd Port Talbot

Dogfen Berthnasol	Pwyntiau Allweddol
Adroddiad Asesu Safleoedd i'w Hystyried	Roedd asesiad manwl o safleoedd yn cynnwys tri chwestiwn ynghylch cyflawnadwyedd a hyfywedd, sef: • A yw'r holl dirfeddianwyr yn cytuno ar y defnydd tir arfaethedig? • A oes unrhyw gyfamodau cyfyngol sy'n ymwneud â defnyddio tir/adeiladau sydd wedi eu cynnwys yn y safle ymgeisiol? • A oes defnyddiau tir eraill ar y safle na allant adael ar unwaith?
Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2012)	Roedd y fethodoleg yn fras yn seiliedig ar ddull Three Dragons, gyda data hefyd wedi eu comisiynu gan y Swyddfa Brisio. Nodwyd gwahaniaethau sylweddol mewn gwerth gweddilliol ar draws chwe ardal is-farchnad, gan greu achos cryf i'r Cyngor hyrwyddo targed hollt o ran tai fforddiadwy.
Papur Pwnc Tai Fforddiadwy (Medi 2014)	Yn nodi'r materion i'w trafod gan y CDLl o ran: • Pennu trothwy targed addas ar gyfer cyfraniadau at dai fforddiadwy; • Manteisio i'r eithaf ar y cyflenwad o dai fforddiadwy drwy'r system gynllunio; • Darparu dull hyblyg.
Gweithdrefnau Asesu Hyfywedd Tai Fforddiadwy (Mawrth 2014)	Yn nodi ac yn egluro nodiadau cyfarwyddyd asesu hyfywedd ar gyfer ymgeiswyr.
Cynllun Gweithredu'r CDLl (Awst 2013)	Yn pennu maint disgwyliedig, dosbarthiad gofodol ac amseriad y datblygiad newydd dros gyfnod y Cynllun, ac yn tynnu sylw at faterion penodol a fydd yn dylanwadu ar gyflymder gwireddu'r datblygiad. Yn cynnwys gwybodaeth am y trywydd sy'n benodol i'r safle, yn seiliedig ar asesiad o ystod o ffactorau gan gynnwys y gallu i gyflawni.
Cynllun Cyflwni Seilwaith CDLl adneuo (Awst 2013)	Yn ceisio darparu gwybodaeth effeithiol a thystiolaeth gan ganiatáu llunio dadansoddiad hyfywedd ynghylch atodlen codi tâl ar gyfer Ardoll Seilwaith Cymunedol.
Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai	

Fforddiadwy (Mai 2014)	
Canllawiau Cynllunio Atodol ar Rwymedigaethau Cynllunio	Rhagwelir cyhoeddi CCA yn Hydref 2016.

ATODIAD C

CDLlau Astudiaeth Achos – Geiriad Polisi a Chynnwys y CDLl

ACLl	Geiriad Polisi a Chynnwys CDLl
Sir Gaerfyrddin	Polisi AH1 Tai Fforddiadwy Pennu targedau tai fforddiadwy yn 30%, 20% a 10% ar gyfer ardaloedd is-farchnad. Pan na ellir cyflawni amrywiadau ar y lefelau targed, gellir cytuno ar amrywiad fesul achos Pan fydd safle preswyl marchnad agored yn disgyn islaw'r trothwyon uchod, byddwn yn gofyn am gyfraniad drwy swm gohiriedig tuag at ddarparu tai fforddiadwy. Bydd lefel y cyfraniad yn amrywio gan ddibynnu ar ei leoliad yn ardaloedd is-farchnad uchel, canolig ac isel eu hyfywedd. Mae testun ategol ar gyfer y polisi yn cydnabod swyddogaeth y trafodaethau a phan fo'n berthnasol, yn caniatáu i ACLl a datblygwyr gytuno ar darged tai fforddiadwy os bydd modd cyfiawnhau hyfywedd is, ac os bydd angen hynny er mwyn i'r datblygiad ddod ymlaen'.
Conwy	Testun ategol yn nodi bod dull polisi hyblyg i gyfraniadau tai fforddiadwy drwy drafodaethau ac asesiadau hyfywedd yn darparu sail ar gyfer targed (tai) realistig a chyraeddadwy. Polisi Strategol HOU/1 Diwallu'r Angen am Dai Bydd Prif Bentrefi Haen 2 yn ceisio cyflawni 100% o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, yn amodol ar hyfywedd Polisi Strategol HOU/2 Tai Fforddiadwy ar gyfer yr Angen Lleol Targed hollt tai fforddiadwy o 35%, 30%, 20% a 10% ar gyfer y prif ardaloedd trefol a phentrefi Haen 1. Gall darpariaeth is fod yn dderbyniol pan fo modd dangos hyn yn amlwg gyda chefnogaeth y dystiolaeth a gyflwynir, gan gynnwys llenwi Ffurflen Asesu Hyfywedd. Mae'r CDLl yn cynnwys adran benodol ar hyfywedd, sy'n cyfeirio at dystiolaeth yr ACLl ei hun ar hyfywedd ariannol datblygiadau tai, gan ailadrodd y dybiaeth polisi y caiff costau prynu tir eu trafod gan gymryd i ystyriaeth rwymedigaethau cynllunio fel y'u nodir yn y Cynllun ac mewn cyfyngiadau hysbys.
Sir Fynwy	Targed tai fforddiadwy o 35% / 25% / 60% ar safleoedd gwledig. Polisi Darparu Tai Fforddiadwy S4 Bydd safleoedd datblygu yn gwneud darpariaeth (yn amodol ar asesiad hyfywedd priodol) … ' Darpariaeth Seilwaith Polisi S7 Gellir ceisio Rhwymedigaethau Cynllunio i sicrhau gwelliannau yn y seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig. Wrth nodi cyfraniadau priodol, rhoddir sylw priodol i hyfywedd y datblygiad cyffredinol. Os bydd ystyriaethau hyfywedd yn nodi na all yr holl gyfraniadau a nodwyd fod yn ofyniadau rhesymol, pennir cyfraniadau blaenoriaeth ar sail amgylchiadau unigol pob achos.
Castell-nedd Port Talbot	Gofynion Seilwaith Polisi I1 Mae'r testun ategol yn nodi y bydd yr Awdurdod yn cymryd i ystyriaeth hyfywedd ariannol y cynnig datblygu a chostau'r seilwaith newydd neu'r seilwaith gwell arfaethedig. Pan fo angen, bydd yr Awdurdod ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr drefnu bod gwybodaeth ariannol ar gael i ddangos lefel hyfywedd datblygiad penodol. Tai Fforddiadwy Bydd y CDLl yn ceisio sicrhau cymaint o dai fforddiadwy a phosibl drwy bennu trothwyon a

	fydd yn cynyddu cyfraniadau tuag at ddarpariaeth fforddiadwy, heb gael effaith andwyol ar hyfywedd datblygu, ac o ganlyniad, ar gyfraddau adeiladu. Polisi AH1 Tai Fforddiadwy (targed hollt o 25% / 10%) Bydd union gyfraniad y tai fforddiadwy i'w darparu yn dibynnu ar amgylchiadau pob cynnig a hyfywedd y cynllun. Mae'r Cyngor yn cydnabod y bydd, o bosibl, amgylchiadau eithriadol lle gallai cyflawni'r canrannau targed olygu nad yw datblygiad yn hyfyw o safbwynt economaidd. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd yr Awdurdod yn gofyn am dystiolaeth gan y datblygwr i ddangos yr effeithiau ar hyfywedd economaidd safleoedd gan gyfyngiadau economaidd gwirioneddol.
Casnewydd	Rhwymedigaethau Cynllunio Polisi SP13 Noda'r testun ategol y pennir lefel y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar raddfa sy'n adlewyrchu hyfywedd safleoedd unigol, a hwnnw'n seiliedig ar arfarniadau 'llyfr agored' a dadansoddiad annibynnol trydydd parti posibl. Polisi H4 Tai Fforddiadwy (targed hollt o 40% / 30% / 20% / 10%) Mae geiriad y polisi yn cynnwys y gallai targedau safleoedd penodol amrywio yn amodol ar hyfywedd a thrafodaethau Testun ategol yn nodi os gall datblygwr ddangos i foddhad yr Awdurdod nad oes modd cyflawni'r ganran ddisgwyliedig, caiff drafod â'r ACLl i sicrhau y caiff nifer rhesymol o gartrefi fforddiadwy eu cyflawni, a fydd yn cyfrannu at ddiwallu anghenion yr ardal.

ATODIAD D

CDLlau Astudiaeth Achos – Canfyddiadau o'r Archwiliad

ACLI	Pwyntiau Allweddol
Sir Gaerfyrddin	Targedau a throthwyon o ran canran cyfraniad tai fforddiadwy wedi eu diwygio, a diwygiad dilynol i'r targed o ran y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn gyffredinol. Mae'r adolygiad o'r dyraniadau safle yn cynnwys datganiadau gan mai ychydig sydd i awgrymu na ellir cyflawni'r safle yn ystod cyfnod y cynllun; fodd bynnag efallai fod tystiolaeth i'r gwrthwyneb yn ddiffygiol. Mae'r sylwadau a wnaed gan HBF yn nodi, ar yr amod y bod y safleoedd tai a ddyrannwyd yn hyfyw ac yn gyflawnadwy, a bod gan y Cyngor bwyslais clir ar ddarparu tai, mae ei aelodau yn hyderus y gellid darparu nifer y cartrefi a gynlluniwyd. At hynny, gan gydnabod bod y targed yn un heriol, mae gan yr ardal farchnad ddeniadol ac mae gan holl ddatblygwyr mawr Cymru ddiddordeb ynddi. O'r herwydd, nid oes unrhyw arwyddion y byddai unrhyw broblemau o ran gallu'r diwydiant i gyflawni. Gwaith arfarnu datblygiad a ddiweddarwyd wedi ei wneud yn y cyfnod Archwilio i ail-asesu'r cyfrifiadau gwerth gweddilliol yn y pedair ardal is-farchnad gwerth isaf ar safleoedd a adeiladwyd ar ddwysedd o 30dph a 40dph. Roedd arfarniadau hyfywedd cychwynnol yn fwy cyffredinol eu cwmpas o ran prisiau ac wedi eu llywio i raddau helaeth gan werthiant ail law, tra bod y gwaith diwygiedig yn ystyried nifer o gynlluniau adeiladu newydd, gwerthiannau a meintiau unedol. Gostyngwyd y targedau ar gyfer tai fforddiadwy mewn rhai ardaloedd is-farchnad. Mewn perthynas ag asesiadau hyfywedd, pwysleisia Adroddiad yr Arolygydd y gallai y ffactorau sy'n dylanwadu ar y farchnad dai newid, megis costau adeiladu, argaeledd cyllid neu gymorth ariannol ar gyfer tai fforddiadwy; ac y gallai cynnydd cymedrol ym mhrisiau tai wrthbwyso cost ddisgwyliedig systemau chwistrellu a chyfraniadau Adran 106 ychwanegol. Cydnabyddir y gall ffactorau annormal amrywio o safle i safle ac y bydd angen ystyried asesiadau hyfywedd ar adeg briodol.
Conwy	Roedd tystiolaeth yn dangos diffyg cysylltiad rhwng swyddi swyddogion yr awdurdod lleol a datblygwyr, ac Adroddiad yr Arolygydd yn nodi ei fod wedi derbyn yn flaenorol gan y rhanddeiliaid y dylid tybio gwerthoedd tir datblygu hyd at £1 miliwn yr hectar, tra ymddengys bod Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn ystyried unrhyw gynnydd mewn gwerth yn arwydd o hyfywedd. Ni threfnwyd bod unrhyw dystiolaeth glir ar gael i'r Archwiliad ynghylch y prisiau tir datblygiad a ragwelir. Y casgliad, am fod hyfywedd yn gynharol yn ôl amgylchiadau unigol, yw bod angen ymagwedd fwy hyblyg at gyfraniadau tai fforddiadwy. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth yn ystod yr Archwiliad i awgrymu na ellir cyflawni'r gyfradd adeiladu angenrheidiol yn y Sir (o ganlyniad i allu y diwydiant adeiladu tai lleol i gyflawni). Ynghylch y camau i arfarnu a dewis safleoedd tai newydd ar gyfer deg neu ragor o anheddau, nododd Adroddiad yr Arolygydd na ellir herio'r sylfaen dystiolaeth a gyflwynwyd o ran ei methodoleg hanfodol, a bod dyraniadau cynllun yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn (ond nodwyd bod hyn yn bennaf yn ymwneud â thystiolaeth amgylcheddol neu gyfyngiadau seilwaith). Cynhelir gwerthusiadau penodol hyfywedd safle yn ystod y camau Archwilio sy'n gysylltiedig â nifer o safleoedd strategol.
Sir Fynwy	Mae'r prif newidiadau yn ystod yr archwiliad yn ymwneud â cynyddu nifer y tai a ddyrannir, dyrannu safleoedd ychwanegol ac estyniadau i safleoedd strategol sy'n bodoli

	eisoes lle bo'n bosibl. Nododd adroddiad yr arolygydd i Gyngor Sir Fynwy fanteisio ar asesiadau goleuadau traffig wrth asesu safleoedd i'w hystyried a bod hyn yn offeryn aneffeithiol pan fo'r meini prawf yn amrywio'n sylweddol, ond heb eu pwysoli. Fodd bynnag nodwyd bod hwn wedi bod yn fan cychwyn ar gyfer asesiad, a hwnnw wedi'i hybu gan fathau eraill o dystiolaeth wrth i'r broses o baratoi CDLl fynd yn ei flaen. Gwybodaeth trywydd tai a ddarparwyd yn ystod yr Archwiliad. Gallai rhai o ragolygon y Cyngor fod yn optimistaidd, fodd bynnag gwelwyd y gallai cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai fod ar gael o leiaf yn ystod y blynyddoedd cyntaf ar ôl mabwysiadu. Yn achos safleoedd strategol, er y cydnabyddir y pennir canran cyfraniadau tai fforddiadwy ym mhen uchaf yr ystod ac yn sail ar gyfer trafodaethau, nodir na cheir negodi ynghylch y gofyniad tai fforddiadwy o 60% ar gyfer safleoedd a ddyrannwyd mewn prif bentrefi a heb hyn ni chyflawnir y datblygiad. Hefyd nodir y gwneir pob dyraniad pentref ar safleoedd lle ceie tirfeddiannwr parod. Mae hyn yn cynorthwyo hyfywedd am nad yw'r tirfeddiannwr yn ymwybodol o'r dechrau mai'r rheswm dros y dyraniad yw darparu tai fforddiadwy ac iddynt addasu eu disgwyliadau yn unol â hynny. Nodwyd ynghylch safleoedd strategol penodol, a allai fod yn dir llwyd ac o'r herwydd yn gymhleth eu natur, bod amserlenni cyflawni eisoes wedi llithro. Mae Adroddiad yr Arolygydd yn nodi nad yw'r ffaith fod cais cynllunio wedi ei gyflwyno yn brawf diamheuol o'r gallu i gyflawni.
Castell-nedd Port Talbot	Nododd adolygiad o safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai bryderon yn achos nifer lle na fu dim cynnydd ers blynyddoedd lawer. Amserlenni diwygiedig, llwybrau a nifer unedig arfaethedig ar gyfer safleoedd o'r fath.
Casnewydd	Addasu lefelau cyfraniadau tai fforddiadwy er mwyn adlewyrchu'r farchnad dai leol ynghylch ynghylch hyfywedd datblygu tai. Ni ystyrir bod AHVS yn darparu sail gadarn ar gyfer polisi sy'n ceisio lefel 30% unffurf o ddarpariaeth, hyd yn oed a chaniatáu ar gyfer negodi lefel is o ddarpariaeth ar sail hyfywedd safleoedd unigol. O ganlyniad, bellach ceisir gwahanol lefelau o ddarpariaeth tai fforddiadwy, gan gynnwys darpariaeth ar gyfer cyfraniadau drwy symiau a ohirir. Er bod CSC yn dadlau wrth wneud hynny, efallai na fydd yn gallu cyflawni cyfrannau uwch o dai fforddiadwy ar rai safleoedd. Gellir cyflawni camau i ddileu safleoedd o'r CDLl â cyfyngiadau cyflawni penodol (er enghraifft perygl llifogydd) a nodi safleoedd tai ychwanegol yn eu lle er mwyn darparu mwy o sicrwydd a rhagweld gofyniad tai dros gyfnod y cynllun tai. Dilëwyd hefyd safleoedd hefyd o ganlyniad i ofyniad trydydd partïon neu dirfeddianwyr i ymgymryd â gwaith. Lleihawyd hefyd gapasiti safleoedd eraill yn unol â pholisïau ecolegol eraill er enghraifft. Nododd tystiolaeth penodol i safleoedd ynghylch safleoedd allweddol y bydd cyfraddau cyflawni yn cyflymu. Ychydig o gwestiynu a all Estyniad Ardal y Dwyrain gynnal lefel y cartrefi a gwblhawyd yn y flwyddyn; datblygwyr priod yn parhau'n hyderus ynghylch y rhagolygon ar gyfer eu safleoedd. Nodwyd yn Adroddiad yr Arolygydd fod bob amser elfen o ansicrwydd ynghylch cyfraddau cyflawni yn y dyfodol. Cynnwys symiau fesul uned sy'n ymwneud â rhwymedigaethau Adran 106 o dystiolaeth empirig. Ystyried bod cost systemau chwistrellu i'w chynnwys o fewn prisiau tai.

Arcadis (UK) Limited

Arcadis Cymru House
Parc Busnes Llaneirwg Sant
Ffordd Fortran
Caerdydd
CF3 0EY

Ff: +44 (0)29 2079 9275

arcadis.com