



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Tir sydd ar gael ar gyfer tai yng Nghymru

Crynodeb ar gyfer 2018

Ionawr 2019

TIR SYDD AR GAEL AR GYFER TAI YNG NGHYMRU – CRYNODEB AR GYFER 2018

Er mwyn sicrhau bod digon o dir ar gael i ddatblygu tai i fodloni anghenion tai cymunedau lleol yng Nghymru, mae polisi cynllunio Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol nodi safleoedd penodol, y gellid eu darparu ar gyfer y cyfnod nesaf o bum mlynedd, a monitro'r sefyllfa hon bob blwyddyn drwy baratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (gweler *Polisi Cynllunio Cymru*, Rhifyn 10, paragraff 4.2.15). Mae gan yr holl astudiaethau yr un dyddiad sylfaen, sef 1 Ebrill.

Mae'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) yn cyfrannu at bolisiâu Cynlluniau Datblygu Lleol (y Cynlluniau) a dyrannu tir. Mae'n darparu gwybodaeth bwysig ar gyfer monitro effeithiolrwydd y Cynlluniau, a gall diffyg cyflenwad o dir ar gyfer tai fod yn rheswm dros adolygu cynllun unigol. Hefyd, gall diffyg cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai hefyd fod yn ffactor perthnasol i'w ystyried wrth benderfynu ar geisiadau neu apeliadau am ddatblygiadau preswyl.

Mae'r broses a'r fethodoleg ar gyfer cynnal JHLAS wedi'u nodi yn Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1). Mae'r broses o asesu'r tir sydd ar gael ar gyfer tai yn seiliedig ar y gofynion tai a nodwyd gan yr awdurdodau cynllunio lleol yn eu cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd. Felly, dim ond yr awdurdodau cynllunio lleol sydd wedi mabwysiadu cynllun datblygu lleol (neu Gynllun Datblygu Unedol sydd ar waith o hyd ar ddyddiad sylfaen yr Astudiaeth) sy'n gallu cynnal JHLAS a dangos a oes ganddynt gyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai.

Mae'r crynodeb hwn yn dangos canlyniadau cyffredinol astudiaethau 2018 yr awdurdodau cynllunio lleol. Hefyd, mae'n dangos gwybodaeth am y sefyllfa o ran tir sydd ar gael ar gyfer tai ym mhob awdurdod ar gyfer y cyfnod o bum mlynedd rhwng 2014 a 2018.

Crynodeb

- Ar 1 Ebrill 2018, mae Astudiaethau 2018 yn dangos nad oedd 19 o'r 25 o awdurdodau cynllunio lleol yn gallu dangos cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai.
- Dyma'r un sefyllfa ag 1 Ebrill 2017 pan nad oedd gan 18 o'r un awdurdodau gyflenwad pum mlynedd o hyd yn 2018.□
- Mae 15 o awdurdodau cynllunio lleol wedi bod â chyflenwad llai na phum mlynedd o dir ar gyfer tai am dair blynedd neu fwy yn olynol.

- Nid oedd pedwar awdurdod cynllunio lleol yn gallu cynnal JHLAS gan nad oedd ganddynt gynllun datblygu lleol a fabwysiadwyd na chynllun datblygu unedol a oedd ar waith o hyd ar 1 Ebrill 2018. Serch hynny, mabwysiadodd un o'r awdurdodau hyn (Powys) ei gynllun datblygu lleol yn 2018 ac felly mae'i ffigurau o ran y cyflenwad o dir ar gyfer tai yn seiliedig ar ei Gynllun Datblygu Lleol. Ystyrir bod gan y 3 awdurdod arall gyflenwad o '0' o ran tir ar gyfer tai (Sir y Fflint, Wrecsam ac Abertawe).

Mae'r ffigurau ynghylch y cyflenwad o dir ar gyfer tai, a gasglwyd o'r astudiaethau unigol sydd wedi'u cyhoeddi, wedi'u nodi yn y tabl isod.

Mae'r ffigurau ar gyfer 2018 yn dangos bod cyflenwad tir ar gyfer tai yn parhau i fod yn broblem ar gyfer llawer o awdurdodau cynllunio lleol, sy'n tynnu sylw at ddiffyg o ran tir 'addas'.

Yn ôl ymchwil a gynhaliwyd yn 2016/17¹, hyfywedd yw un o'r prif resymau pam nad yw tir yn cael ei ddatblygu. Dangosodd y gwaith ymchwil mai rheswm arall am oedi yw dyrannu safleoedd ar gyfer tai na fydd modd eu darparu neu sy'n debygol o fod ar gael yn ystod camau olaf cyfnod y cynllun datblygu lleol yn unig. Mae'r sefyllfa hon wedi arwain at neilltuo llai o safleoedd mewn cynlluniau datblygu lleol nag a ragwelwyd yn wreiddiol gan awdurdodau cynllunio lleol a hyrwyddwyr safleoedd, ac yn amlwg, mae'n cael effaith negyddol ar y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yng Nghymru.

Mae diwygiadau wedi'i gwneud i *Bolisi Cynllunio Cymru* mewn ymateb i gasgliadau'r gwaith ymchwil yma. Canlyniad hyn yw asesiadau mwy trylwyr o safleoedd cyn iddynt gael eu cynnwys mewn Cynlluniau Datblygu Lleol. Yn sgil hyn hefyd mae *Polisi Cynllunio Cymru* yn nodi na ddylai fod angen asesu ymhellach hyfywedd safleoedd sydd wedi'u dyrannu adeg cyflwyno cais cynllunio ar yr amod fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion polisi Cynlluniau Datblygu Lleol, oni bai fod amgylchiadau eithriadol.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cychwyn ar adolygiad eang o'r modd y cyflenwir tai drwy'r system gynllunio. Cychwynnodd yr adolygiad ym mis Gorffennaf gyda 'chais am dystiolaeth'. Bydd camau pellach yr adolygiad yn cael eu pennu ar ôl i'r ymatebion i'r 'cais am dystiolaeth' gael eu dadansoddi.

Cyswllt: Y Gangen Polisi Cynllunio, Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio

E-bost: planning.directorate@llyw.cymru

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

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai 2014 - 2018

Awdurdod Cynllunio Lleol	Cyflenwad Tir ar gyfer Tai ² (blynnyddoedd)				
	2014	2015	2016	2017	2018

Ynys Môn	4.6	0	0	5.4 ³	6.3
Gwynedd	3.6	3.3	2.9		
Conwy	4.8	4.0	3.7	3.1	3.1
Sir Ddinbych	1.8	2.1	2.0	1.8	1.6
Sir y Fflint	3.7	- ⁴	0	0	0
Wrecsam	3.1	0	0	0	0
Powys	1.5	1.9	2.2	0	7.0 ⁵
Ceredigion	3.7	3.3	3.4	2.6	2.2
Sir Benfro	5.3	5.0	5.1	5.1	4.5
Sir Gaerfyrddin	4.9	3.7	4.1	4.2	3.8
Abertawe	2.7	3.0	3.2	0	0
Castell-nedd Port Talbot	2.5	5.5 ⁶	5.0	5.3	5.0
Pen-y-bont ar Ogwr	6.0	5.4	5.1	4.0	3.4

² Mae ffigurau *italig* yn dangos bod cyflenwad y tir sydd ar gael ar gyfer tai wedi'i gyfrifo drwy ddefnyddio methodoleg cyfraddau adeiladu'r gorffennol. O dan fersiwn ddiwygiedig TAN 1 (Ionawr 2015), nid oes modd defnyddio'r fethodoleg hon ar gyfer astudiaethau o 2015 ymlaen oherwydd ei bod yn seiliedig ar berfformiad y diwydiant adeiladu tai yn y gorffennol yn hytrach nag ar y ddarpariaeth tai a nodir mewn cynllun a fabwysiadwyd.

³ Ffigur sy'n seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017.

⁴ Methodd Sir y Fflint â chwblhau Astudiaeth 2015 cyn dyddiad sylfaenol astudiaethau 2016.

⁵ Ffigur yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol (mabwysiadwyd ar 17 Ebrill 2018).

⁶ Ffigur yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol (mabwysiadwyd ar 27 Ionawr 2016).

Awdurdod Cynllunio Lleol	Cyflenwad Tir ar gyfer Tai (blynnyddoedd)				
	2014	2015	2016	2017	2018

Bro Morgannwg	7.3	0	0	6.1 ⁷	5.6
Caerdydd	3.6	5.2 ⁸	3.8	3.6	3.5
Rhondda Cynon Taf	2.8	2.4	1.5	1.3	1.4
Merthyr Tudful	2.5	2.8	1.6	1.6	1.1
Caerffili	2.5	1.9	1.5	2.1	2.3
Blaenau Gwent	2.6	2.0	1.3	1.3	1.3
Torfaen	4.7	4.8	3.6	3.6	3.9
Sir Fynwy	5.2	5.0	4.1	4.0	3.9
Casnewydd	9.2	6.3	5.9	6.1	5.6
Parc Cenedlaethol Eryri	8.3	7.0	5.4	3.6	3.0
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	5.5	5.8	5.0	4.8	3.9
Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro	2.7	1.8	2.0	1.2	1.4

⁷ Ffigur yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol (mabwysiadwyd ar 28 Mehefin 2017).

⁸ Ffigur yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol (mabwysiadwyd ar 28 Ionawr 2016).