



Ein cyf/Our ref – Tai

26 Mawrth 2020

Penaethiaid Cynllunio,
Awdurdodau Cynllunio Lleol
(Arolygiaeth Gynllunio (PINS) Cymru /
Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF))

Annwyl Gyfaill,

Mae sicrhau cartrefi newydd o ansawdd yn y manau cywir yn hanfodol i'n llesiant yn y dyfodol. Mae Llywodraeth Cymru yn gwbl ymrwymedig i system gynllunio a arweinir gan gynllun ac mae'n cydnabod rôl hanfodol Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLI) yn y gwaith o gyflenwi cartrefi o ansawdd da mewn manau cynaliadwy. Felly, rhaid i'r system gynllunio, drwy broses CDLI, nodi a monitro'r tir sydd ei angen i adeiladu'r cartrefi newydd y mae awdurdodau cynllunio lleol wedi canfod eu bod yn ofynnol.

Mewn ymateb i'r sefyllfa o ran cyflenwi tai a thir ledled Cymru, a oedd yn cynnwys pryderon a godwyd gan awdurdodau cynllunio lleol a chymunedau ynglŷn â cheisiadau cynllunio preswyl tybiannol, mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal adolygiad o'r ffordd y caiff tai eu cyflenwi drwy'r system gynllunio. Roedd yr adolygiad hwn yn cynnwys '*Cais am Dystiolaeth*' ac ymgynghoriad ynghylch newidiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru a'r cyngor / canllawiau ategol.

Tynnodd y '*Cais am Dystiolaeth*' sylw at y ffaith bod llawer o CDLlau mabwysiedig yn methu â chyflenwi'r nifer o gartrefi newydd sydd eu hangen, naill ai am nad yw'r safleoedd hyn wedi cael eu cyflwyno i'w datblygu neu am fod y safleoedd yn cael eu datblygu'n arafach na'r disgwyl. Gwnaeth y '*Cais am Dystiolaeth*' hefyd ystyried y mater cysylltiedig sy'n ymwneud â mesur y cyflenwad o dir ar gyfer tai a'i rhyngberthynas â monitro CDLlau.

Cadarnhaodd dadansoddiad manwl o'r ymatebion i'r '*Cais am Dystiolaeth*' nad yw'r fframwaith polisi presennol ar gyfer sicrhau y caiff tai eu cyflenwi a'r mecanwaith monitro cysylltiedig yn cyd-fynd yn ddigonol â phroses CDLI. Ar ôl ystyried y newidiadau a wnaed eisoes i Bolisi Cynllunio Cymru yn Argraffiad 10 ac a gynigir yn argraffiad mis Mehefin 2019 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu diwygiedig ('y Llawlyfr'), cynhaliais ymgynghoriad ynghylch diwygiadau pellach i'r polisi ar gyfer sicrhau y caiff tai eu cyflenwi a'r canllawiau a'r cyngor ar y mecanwaith monitro cysylltiedig. Rwyf bellach wedi cael cyfle i ystyried yr ymatebion yn fanwl. Er gwybodaeth, atodaf y dolenni i'r adroddiadau *Ymgynghoriad - crynodeb o'r ymatebion* ar gyfer:

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1NA

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu drafft (Rhifyn 3):

<https://llyw.cymru/y-llawlyfr-ar-gynlluniau-datblygu-drafft-argraffiad-3>

Cyflenwi Tai drwy'r System Gynllunio: Diwygio Polisi Cynllunio Cymru ynghyd â'r cyngor a'r:

<https://llyw.cymru/cyflenwi-tai-trwyr-system-gynllunio>

Ar ôl rhoi ystyriaeth ddyledus i ganfyddiadau'r adolygiad a'r ymgynghoriad ar y Llawlyfr, cyhoeddaf y newidiadau canlynol i Bolisi Cynllunio Cymru a'r Llawlyfr:

- Diwygiadau i adran 'Cyflenwi Tai' Polisi Cynllunio Cymru sydd i'w gweld yn Atodiad 1. Mae'r newidiadau'n cael gwared ar y polisi cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai a chyflwyno datganiad polisi yn ei le sy'n nodi'n bendant mai'r taflwybr tai, fel y'i nodir yn y CDLI mabwysiedig, fydd y sail ar gyfer monitro'r ffordd y caiff gofynion tai'r cynllun datblygu eu bodloni fel rhan o Adroddiadau Monitro Blynyddol CDLI.
- Dirymu Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Ionawr 2015) yn ei gyfanrwydd o ganlyniad i'r newid polisi ym Mholisi Cynllunio Cymru.
- Cyhoeddi'r Llawlyfr (Argraffiad 3) sy'n rhoi canllawiau ychwanegol ar y broses o fonitro yn erbyn y taflwybr tai. Gweler y ddolen we sydd ynghlwm:
<https://llyw.cymru/llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-mawrth-2020>

Credaf y bydd y dull hwn yn sicrhau bod monitro'r ffordd y caiff tai eu cyflenwi, gan gynnwys yr ymateb i dangyflenwi, yn rhan annatod o'r broses o baratoi, monitro ac adolygu CDLIau. Mae'r Llawlyfr yn cynnwys canllawiau ar y fethodoleg y dylid ei defnyddio i fonitro'r ffordd y caiff tai eu cyflenwi ar gyfer CDLIau a fabwysiadwyd cyn ac ar ôl cyhoeddi'r Llawlyfr (Mawrth 2020)—Mae'r dulliau'n debyg iawn eu natur ac yn seiliedig ar daflwybr tai. Defnyddir y Gofyniad Blynyddol Cyfartalog ar gyfer yr awdurdodau cynllunio lleol hynny sydd â CDLI mabwysiedig; defnyddir dull Cyfradd Adeiladau Flynyddol a Ragwelir ar gyfer yr awdurdodau hynny a fydd yn mabwysiadu CDLI ar ôl i ganllawiau diwygiedig y Llawlyfr gael eu cyhoeddi.

Dylai'r ddau CDLI hynny sy'n destun archwiliad ar hyn o bryd (Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro) barhau i ddilyn methodoleg y Gofyniad Blynyddol Cyfartalog. Trefniadau dros dro yw'r rhain gan y credaf y byddai'n afresymol gorfodi dull taflwybr y Gyfradd Adeiladau Flynyddol a Ragwelir gan y byddai'r gwaith o ailwampio'r dystiolaeth dechnegol / gwaith ar y taflwybr tai yn achosi rhagor o oedi ar gam archwilio'r CDLI.

Hoffwn gadarnhau y daw'r newidiadau i Bolisi Cynllunio Cymru a'r Llawlyfr i rym heddiw (gweler dyddiad y llythyr). Mae TAN1 hefyd wedi'i ddirymu ar unwaith. Wedyn, caiff y newidiadau i Bolisi Cynllunio Cymru eu cynnwys yn yr argraffiad nesaf y bwriedir iddo gael ei gyhoeddi yn yr hydref eleni.

Yn gywir,



Julie James AC/AM
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government

Atodiad 1: Polisi Cynllunio Cymru – diwygio'r polisi ynghylch 'Cyflenwi Tai'

- Mae'r testun newydd / diwygiedig wedi'i amlygu
- Mae paragraff 4.2.15 o Bolisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 (Rhagfyr 2018) wedi'i ddileu

Cyflenwi Tai

4.2.10 Mae'n rhaid i'r cyflenwad tai ar gyfer bodloni'r gofyn arfaethedig am dai mewn cynllun datblygu fod yn ymarferol. Er mwyn cyflawni hyn, mae'n rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys cyflenwad o dir sy'n gallu darparu'r nifer a nodir yn y gofyn am dai a rhaid neilltuo lwfans hyblyg ychwanegol priodol lleol rhag ofn na ddaw safleoedd yn rhydd yn ystod cyfnod y cynllun. Rhaid dangos y gallu i ddarparu'r gofyn trwy drywydd tai. Dylid darparu'r trywydd fel rhan o broses y cynllun datblygu a bydd yn rhan o'r cynllun. Bydd y trywydd yn dangos cyfradd ddisgwyliedig cyflenwi tai ar gyfer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun. I fod yn ymarferol, rhaid i safleoedd fod yn rhydd oddi wrth gyfyngiadau ar gynllunio, cyfyngiadau ffisegol a chyfyngiadau perchenogaeth, a bod yn hyfyw yn economaidd ar bwynt yn y trywydd pan fo disgwyl eu cyflwyno i'w datblygu, er mwyn cefnogi'r gwaith o greu cymunedau cynaliadwy.

4.2.11 Rhaid i awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r trywydd tai yn eu cynllun datblygu mabwysiedig fel sail i fonitro'r ffordd y caiff eu gofyniad tai ei fodloni. Mae gwybodaeth gywir am gyflenwi tai a asesir yn unol â'r trywydd tai yn angenrheidiol i ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynyddol cynllun datblygu ac ar gyfer adolygiadau dilynol o'r cynllun. Gall tanygyflenwi yn unol â'r trywydd tai fod yn rheswm dros gynnal adolygiad penodol cynnar o'r cynllun datblygu. Rhaid i awdurdodau cynllunio adolygu'r ffordd y caiff tai eu cyflenwi ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynyddol yn unol â'r canllawiau a nodir yn y *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu*.

4.2.12 Hefyd, dylai awdurdodau cynllunio nodi ble y bydd angen posibl am ymyraethau er mwyn darparu'r cyflenwad tai, gan gynnwys ar gyfer safleoedd penodol. Mae'n rhaid sicrhau bod digon o safleoedd ar gael sy'n addas i bob math o dai er mwyn diwallu anghenion dynodedig cymunedau, gan gynnwys anghenion pobl hŷn a phobl ag anableddau. Yn y cyswllt hwn, dylai awdurdodau cynllunio hyrwyddo cymunedau deiliadaeth gymysg preswyl cynaliadwy gyda thai 'dirwyst'r, er enghraifft, tai sydd wedi'u hadeiladu'n unol â safonau Cartrefi Gydol Oes28 i alluogi pobl i fyw'n annibynnol ac yn ddiogel yn eu cartrefi eu hunain am hirach.

4.2.13 Fel rhan o'r broses o ystyried dewisiadau cyflenwi tai, dylai awdurdodau cynllunio ddeall cyfraniad posibl holl sectorau'r farchnad dai ac adeiladwyr tai at fodloni eu gofyniad tai. Wrth ddyrannu safleoedd, mae angen i awdurdodau cynllunio ystyried darparu amrywiaeth o safleoedd cynaliadwy ac ymarferol gan roi cyfle i bob sector a phob math o adeiladwr tai, gan gynnwys rhai cenedlaethol, rhanbarthol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, busnesau bach a chanolig (BBaChau) a'r sector hunanadeiladu ac adeiladu pwrpasol, gyfrannu at ddarparu'r gofyniad tai arfaethedig.

4.2.14 Er mwyn helpu i ehangu'r opsiynau ar gyfer cyflenwi tai a'i gwneud yn bosib darparu tai trwy landlordiaid cymdeithasol, BBaChau a'r sector hunanadeiladu ac adeiladu pwrpasol, dylai awdurdodau cynllunio bennu targed a bennir yn lleol ar gyfer darparu tai ar safleoedd bach. I hwyluso hynny, dylai awdurdodau cynllunio gadw cofrestr o safleoedd addas sy'n llai na'u trothwy dyrannu yn eu cynllun datblygu. Dylai awdurdodau cynllunio weithio hefyd â datblygwyr i annog rhannu safleoedd mawr os gallai hynny helpu i gyflenwi cartrefi'n gynt.

4.2.15 Wrth hyrwyddo hunanadeiladu ac adeiladu pwrpasol, rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried pob opsiwn polisi perthnasol gan gynnwys defnyddio Gorchmynion Datblygu Lleol (LDOs) a hefyd codau dylunio ar gyfer safleoedd penodol i symleiddio'r broses gynllunio ac er mwyn gallu dechrau gweithio ar ddatblygiad tai'n gynt.