

YMCHWIL I SAFLEOEDD SEGUR YNG NGHYMRU

Adroddiad Terfynol

MAWRTH 2020



RHEOLI FERSIYNAU

Fersiwn	Dyddiad	Awdur	Gwiriwr	Cymeradwywyd gan	Newidiadau
D01	12.11.19	Georgie Thompson	Alison Powell	Janice Hughes	Adroddiad Drafft
D02	26.11.19	Georgie Thompson	Alison Powell	Janice Hughes	Adroddiad Terfynol Drafft
D03	21.01.20	Georgie Thompson	Alison Powell	Janice Hughes	Adroddiad Terfynol

Paratowyd yr adroddiad hwn, dyddiedig 21 Ionawr 2019, ar gyfer Llywodraeth Cymru (y “Cleient”) yn unol â thelerau ac amodau’r penodiad dyddiedig 19 Awst 2019 (y “Penodiad”) rhwng y Cleient ac **Arcadis UK** Limited (“Arcadis”) at y dibenion a nodwyd yn y Penodiad. I osgoi amheuaeth, ni all unrhyw berson(au) arall/eraill ddefnyddio neu ddibynnu ar yr adroddiad hwn na’i gynnwys, ac nid yw Arcadis yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb am ddefnydd neu ddibyniaeth o’r fath ar hynny gan unrhyw drydydd parti arall.

CYNNWYS

CRYNODEB GWEITHREDOL	2
-----------------------------------	----------

1 CYFLWYNIAD	5
---------------------------	----------

1.1 Cefndir	5
1.2 Amcanion Ymchwil.....	5
1.3 Cyd-destun Polisi	6
1.4 Dull Ymchwil	7
1.5 Strwythur yr Adroddiad.....	9

2 TROSOLWG O SAFLEOEDD SEGUR YNG NGHYMRU	10
---	-----------

2.1 Cyflwyniad	10
2.2 Nifer a Dosbarthiad Gofodol Safleoedd Segur Ledled Cymru	10
2.3 Safleoedd Segur Preswyl.....	10
2.1 Safleoedd Segur Dibreswyl	15

3 THEMÂU ALLWEDDOL.....	18
--------------------------------	-----------

3.1 Cyflwyniad	18
3.2 Rhesymau Pam Mae Safleoedd yn Segur	18
3.3 Themâu Cyffredin	19
3.4 Bwriad Perchnogion Tir	22
3.5 Cyllid	24
3.6 Hyfywedd	24
3.7 Problemau Penodol i'r Safle	25
3.8 Problemau Cynllunio	27
3.9 Rhesymau eraill am Safleoedd Segur	28
3.10 Crynodeb	28

4 CASGLIADAU A'R CAMAU NESAF	30
---	-----------

Camau Nesaf	31
-------------------	----

ATODIADAU

ATODIAD A

Statws Cynlluniau Datblygu Lleol Ledled Cymru

Crynodeb Gweithredol

Cyflwyniad

1. Penodwyd Arcadis Consulting (UK) Limited gan Lywodraeth Cymru ym mis Awst 2019 i wneud gwaith ymchwil i safleoedd segur ledled Cymru. Nod y gwaith ymchwil yw darganfod natur a maint presennol safleoedd yng Nghymru a nodwyd ar gyfer gwaith datblygu ond nad ydynt wedi cael eu datblygu eto. Mae'r gwaith ymchwil yn datblygu gwaith blaenorol yn edrych ar safleoedd datblygu segur yng Nghymru; nod yr astudiaeth hon yw edrych yn ehangach ar faint a natur safleoedd segur yn eu cyfanrwydd. Diben y gwaith ymchwil yw sefydlu sail dystiolaeth gadarn y gellir ei defnyddio yn rhan o drafodaethau parhaus ynghylch Treth ar Dir Gwag yng Nghymru, gan ystyried trethiant fel ysgogiad polisi i fwrw ymlaen â gwaith datblygu i gefnogi'r angen am dai ac adfywio.
2. Mae'r dull a ddefnyddiwyd i wneud y gwaith ymchwil wedi cynnwys dau brif gam – yn gyntaf, adolygiad o ddyraniadau cynlluniau datblygu lleol ledled Cymru a pharatoi set ddata o safleoedd preswyl a dibreswyl y tybir eu bod yn segur; ac yn ail, dilysiad o'r data hyn gydag awdurdodau lleol a chasglu gwybodaeth fwy manwl am nodweddion safleoedd, gan gynnwys unrhyw resymau hysbys i safleoedd fod yn segur.

Trosolwg o Safleoedd Segur

3. Mae'r gwaith ymchwil wedi nodi cyfanswm o 456 o safleoedd ledled Cymru y mae'n ymddangos eu bod yn segur. O'r rhain, mae'r mwyafrif (376 o safleoedd, neu 82% o'r cyfanswm) yn safleoedd preswyl, ac mae'r 80 safle sy'n weddill yn rhai dibreswyl.

Safleoedd Segur Preswyl

4. Ceir ychydig yn llai na 1,600 o safleoedd preswyl wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol ledled Cymru. O'r rhain, mae bron i chwarter (24%) yn segur yn ôl y diffiniad a nodir yn y gwaith ymchwil hwn. Mae'r 376 o safleoedd segur yn gorchuddio 1,011 hectar o dir ac mae'n bosibl y gallent ddarparu 32,680 o gartrefi. Sir Gaerfyrddin (tua 70 o safleoedd), Sir Ddinbych (ychydig dros 40 o safleoedd) a Sir Benfro (ychydig dros 30 o safleoedd) yw'r awdurdodau cynllunio lleol â'r niferoedd mwyaf o safleoedd segur preswyl. Nid oes gan awdurdodau cynllunio lleol fel Parc Cenedlaethol Eryri, Dinas a Sir Abertawe a Powys ddim, neu ychydig iawn, o safleoedd segur preswyl. Gellir priodoli hyn yn rhannol i amserlenni y mabwysiadwyd cynlluniau datblygu lleol yn unol â nhw. O edrych ar safleoedd segur fel cyfran o gyfanswm y safleoedd a ddyrannwyd yn y cynllun datblygu lleol, mae'r canlyniadau yn wahanol – er enghraifft, mae gan Sir Gaerfyrddin gyfran isel o safleoedd segur o'i chymharu â'r cyfanswm a ddyrannwyd (20%), tra bod gan awdurdodau cynllunio lleol fel Rhondda Cynon Taf gyfran lawer uwch (70%).

Safleoedd Segur Dibreswyl

5. Mae safleoedd segur dibreswyl yn cyfateb i 80 o safleoedd (18% o gyfanswm y safleoedd segur ledled Cymru), yn gorchuddio tua 1,266 hectar ac mae mwyafrif y safleoedd wedi'u lleoli ym Mhen-y-bont ar Ogwr, Castell-nedd Port Talbot a Chaerdydd. Mae mwyafrif y safleoedd segur dibreswyl yn gysylltiedig â defnyddiau cyflogaeth (51%), safleoedd defnydd cymysg (29%), a defnyddiau manwerthu a hamdden.

Themâu Allweddol

6. Pan fu'n bosibl, mae'r gwaith ymchwil wedi ceisio nodi'r rhesymau pam mae safleoedd yn segur, gan ddefnyddio gwybodaeth sydd ar gael yn gyhoeddus, gwaith dadansoddi data a thrwy drafodaethau â rhanddeiliaid. Ceir llawer o resymau pam y gall safleoedd fod yn segur; i gyfran fawr o safleoedd segur, mae'n ymddangos nad oes un ffactor pam nad yw gwaith datblygu wedi cychwyn. Mae themâu cyffredin yn cynnwys newidiadau i ddull cynlluniau datblygu lleol dros amser - mae'n bosibl efallai fod rhai o'r cynlluniau datblygu lleol hyn yn fwy 'uchelgeisiol' eu natur ac yn pryderu llai am y gallu i'w cyflawni; mae newidiadau i bolisi a dull wedi ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu lleol a fabwysiadwyd yn fwy diweddar ddarparu gwybodaeth am gyflawnadwyedd a thrywydd. Mae amodau economaidd ehangach wedi effeithio'n anochel ar safleoedd sy'n cael eu cyflwyno, yn enwedig amodau'r farchnad yn effeithio ar y ddarpariaeth o safleoedd dibreswyl.
7. Mae themâu allweddol eraill o ran pam mae safleoedd yn segur yn cynnwys:
 - **Bwriad perchnogion tir** - mae'r maes hwn ynddo'i hun yn cwmpasu amrywiaeth o wahanol resymau, o safleoedd lle mae defnyddiau amgen yn cael eu ceisio ar gyfer safleoedd a ddyrannwyd hyd at newidiadau i berchnogaeth. Mae un maes o ddiddordeb yn ymwneud â safleoedd lle efallai y bydd gan berchnogion tir ychydig neu ddim bwriad o ddatblygu'r tir ond yn hytrach elwa o'r cynnydd mewn gwerth yn sgil cael dyraniad mewn cynllun datblygu lleol neu

dderbyn caniatâd cynllunio. Mae materion eraill yn cynnwys lle ceir perchnogion tir sydd â monopoli a diffyg dewis o ran addasrwydd safleoedd. Mae diffyg dealltwriaeth ymhlith perchnogion tir o'r broses gynllunio a sut i gyflwyno safleoedd ar gyfer gwaith datblygu yn faes arall o ddiddordeb.

- **Cyllid** – yn naturiol, mae gan hyn ran hanfodol i'w chwarae o ran gallu perchnogion tir i gyflwyno safleoedd. Gall safleoedd fod yn segur oherwydd na sicrhawyd y cyllid angenrheidiol i alluogi'r datblygiad. Gallai hyn fod oherwydd nad yw perchennog yn gallu darparu'r cyllid neu pan fo cyllid yn cael ei flaenoriaethu ar gyfer safleoedd neu ddibenion eraill. Mae ceisio darganfod lle gallai'r senarios hyn fod yn berthnasol i safle segur yn anodd; mae amgylchiadau ariannol perchnogion tir yn fater preifat, yn ddealladwy, ac mae gwybodaeth yn llai tebygol o fod ar gael yn gyhoeddus ynghylch y materion hyn. Efallai y bydd swyddogion awdurdod lleol yn ymwybodol o wybodaeth anecdotaidd o drafodaethau gyda pherchnogion tir ynghylch eu gallu i sicrhau cyllid, ond nid yw'r wybodaeth hon ar gael yn barod ar gyfer cyfran sylweddol o safleoedd a pherchnogion tir.
- **Hyfywedd** - mae hyfywedd yn parhau i fod yn broblem sylweddol, yn enwedig ar gyfer safleoedd preswyl ledled Cymru ac yn brif reswm pam mae safleoedd yn segur. Mae'r cyfuniad o ddisgwyliadau uchel gan berchnogion tir o ran gwerth tir, costau datblygu uchel a gwerthoedd gwerthu cymharol isel mewn llawer o rannau o Gymru yn golygu y bydd safleoedd naill ai'n gwneud rhyw fymryn o elw neu'n anhyfyw. Mae mwy o bwyslais yn cael ei roi ar ymgorffori profion hyfywedd ar gamau cynharach yn y broses gynllunio, mewn ymdrech i sicrhau mai dim ond safleoedd sy'n hyfyw ac y gellir eu cyflawni sy'n cael eu dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol. O ganlyniad i fesurau a gyflwynwyd trwy Bolisi Cynllunio Cymru, gobeithir y bydd cyfran y safleoedd a ddyrennir mewn cynllun datblygu lleol y canfyddir ar y cam rheoli datblygiad eu bod yn anhyfyw, yn lleihau.
- **Problemau penodol i safle** – mae'r rhain yn cynnwys amrywiaeth eang o resymau gan gynnwys amodau daear, topograffi, llifogydd, mynediad, sefydlogrwydd safle ac ecoleg. Nodwyd bod ychydig dros chwarter y safleoedd yn segur o ganlyniad i ffactorau penodol i safle. Mae cymhlethdodau sy'n gysylltiedig â llawer o'r safleoedd tir llwyd a ddyrannwyd ar gyfer datblygiad o'r fath bod lefel uchel o risg a chost yn gysylltiedig â'u cyflwyno heb adnoddau a chymorth priodol.
- **Problemau cynllunio** – mae'n ymddangos bod tua 12% o safleoedd wedi mynd yn segur o ganlyniad i drafodaethau cynllunio (er enghraifft yr amser a gymerwyd i lofnodi cytundeb A106 neu'r amser a gymerwyd i roi sylw i faterion a gadwyd yn ôl). Mae problemau cysylltiedig yn cynnwys gwybodaeth, set sgiliau ac adnoddau swyddogion awdurdod lleol, a all gael eu herio yn arbennig gan y safleoedd cymhleth a gyflwynir. Gall cael gafael ar gyllid i wneud y gwaith cynllunio ymlaen llaw fod yn broblem arall.
- **Rhesymau eraill** – i nifer fach o safleoedd, efallai y bydd rhesymau cymharol unigryw wedi arwain i'r safle fynd yn segur, gan gynnwys amgylchiadau personol yn effeithio ar berchnogion tir, cyflymder prosesau gwneud penderfyniadau cyrff cyhoeddus ac eithrio'r Awdurdodau Cynllunio Lleol, barn / gwrthwynebiad y cyhoedd yn arwain at oedi safleoedd, a phroblemau'n ymwneud â chyfmodau ar safleoedd sy'n gwneud eu darparu yn anodd.

Casgliadau a'r Camau Nesaf

8. Mae'r astudiaeth wedi ceisio diweddarau gwaith ymchwil blaenorol a chyflwyno darlun o safleoedd segur preswyl a dibreswyl ledled Cymru. Nid yw'n ymddangos bod cyfanswm y safleoedd segur wedi newid yn sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf. Mae newidiadau i bolisi cynllunio yng Nghymru bellach yn ei gwneud yn ofynnol i safleoedd a ddyrennir mewn cynlluniau datblygu lleol ddarparu tystiolaeth o'u cyflawnadwyedd a'u hyfywedd ac i bennu trywydd ar gyfer datblygiad; ar y cyd â'r ymgynghoriad presennol ar y ddarpariaeth o dai i gael gwared ar y gofyniad i ddarparu cyflenwad tir pum mlynedd a diddymu TAN1, yn ddamcaniaethol, dylid rhoi'r pwyslais ar safleoedd y gellir eu cyflawni ac mae'n bosibl y gallai nifer y safleoedd segur preswyl yn arbennig leihau.
9. O ran y themâu allweddol a nodwyd, mae'n eglur ei bod yn hynod o anodd rhoi tystiolaeth o fwriad perchnogion tir ac y gall dyrannu safleoedd gael ei effeithio gan y dewis (neu'r diffyg dewis) o safleoedd hyfyw a chynaliadwy eraill. Mae cyfyngiadau penodol i safle / technegol yn parhau i fod yn broblem sylweddol i'w goresgyn, a cheir lluo o ffactorau sy'n berthnasol i lawer o safleoedd. Mae cymhlethdodau ynghylch cyflwyno safleoedd mwy yn arbennig yn parhau i fod yn broblem; mae rhoi sylw i'r safleoedd

hyn yn gofyn am fuddsoddiad ariannol sylweddol, gwybodaeth dechnegol, adnoddau a gallu a bydd yn parhau i fod yn broblem ddybryd i lawer o awdurdodau cynllunio lleol.

10. Mae gan Dreth ar Dir Gwag y potensial i weithio ochr yn ochr â dulliau eraill i gynnig 'pecyn' o gyfleoedd wedi'u teilwra i annog datblygiad. Gellir defnyddio'r sail dystiolaeth a gyflwynir yn y gwaith ymchwil hwn i nodi senarios lle gallai Treth ar Dir Gwag fod yn briodol a maint / amrywiaeth y safleoedd y gallai fod yn berthnasol iddynt. Mae angen ymchwilio ymhellach hefyd i oblygiadau ehangach cyflwyno Treth ar Dir Gwag (er enghraifft ar y diwydiant adeiladu tai neu ar barodrwydd perchnogion tir i gyflwyno safleoedd), gan gynnwys gwaith ymchwil ac ymgysylltu parhaus â rhanddeiliaid.

1 Cyflwyniad

1.1 Cefndir

- 1.1.1 Penodwyd Arcadis Consulting (UK) Limited gan Lywodraeth Cymru ym mis Awst 2019 i wneud gwaith ymchwil i safleoedd segur ledled Cymru. Nod y gwaith ymchwil yw darganfod natur a maint presennol safleoedd yng Nghymru a nodwyd ar gyfer gwaith datblygu ond nad ydynt wedi cael eu datblygu eto.
- 1.1.2 Mae'r gwaith ymchwil yn datblygu gwaith blaenorol yn edrych ar safleoedd datblygu segur yng Nghymru – mae astudiaethau blaenorol wedi canolbwyntio ar elfennau penodol o'r system gynllunio fel cytundebau A106 a hyfywedd^{1,2}. Nod yr astudiaeth hon yw edrych yn ehangach ar faint a natur safleoedd segur yn eu cyfanrwydd.
- 1.1.3 Roedd dros dri chwarter yr anheddau newydd a adeiladwyd yn ystod 2018-19 yn anheddau sector preifat (4,489 o gartrefi). O gyfanswm yr anheddau cymdeithasol a gwblhawyd, cwblhawyd 96% gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (1,231 o gartrefi) a'r gweddill (57 o gartrefi) gan awdurdodau lleol³. Mae hyn yn dynodi nad yw marchnad adeiladu tai Cymru yn bodloni argymhellion polisi na'r galw am dai. Yn gynharach eleni, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru amcangyfrifon o'r angen am dai yn y dyfodol i hysbysu'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol newydd a datblygiad polisi tai⁴. Mae'r adroddiad yn amcangyfrif y bydd angen rhwng 6,700 a 9,700 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn dros y bum mlynedd nesaf i fodloni'r galw am dai, a nodwyd bod 47% ohonynt yn dai fforddiadwy. Ar y cyfan, mae hyn yn awgrymu bod nifer annigonol o gartrefi a math o ddeiliadaeth yn cael eu darparu ar hyn o bryd.
- 1.1.4 Diben y gwaith ymchwil yw sefydlu sail dystiolaeth gadarn y gellir ei defnyddio yn rhan o drafodaethau parhaus ynghylch Treth ar Dir Gwag yng Nghymru, gan ystyried trethiant fel ysgogiad polisi i fwrw ymlaen â gwaith datblygu i gefnogi'r angen am dai ac adfywio. Mae gwaith ymchwil blaenorol wedi awgrymu bod problem o ran nodi safleoedd ar gyfer gwaith datblygu ac yna methu a bwrw ymlaen â'r gwaith. Mae'r gwaith ymchwil hwn yn cynnig rhagor o dystiolaeth i ystyried i ba raddau y gellid defnyddio Treth ar Dir Gwag fel dull effeithiol o roi sylw i safleoedd segur yn y farchnad bresennol.

1.2 Amcanion Ymchwil

- 1.2.1 Amcanion y gwaith ymchwil felly yw:
- diweddarau dystiolaeth a gasglwyd yn y gorffennol i'w gwneud yn gyfredol;
 - gwella'r dystiolaeth a gasglwyd yn y gorffennol trwy grynhoi gwybodaeth am bob safle segur, preswyl a dibreswyl; a
 - chynnwys gwybodaeth am yr holl nodweddion perthnasol o safleoedd, pan fo ar gael.
- 1.2.2 Yn gyffredinol, safleoedd segur yw'r rhai y bwriedir eu datblygu sydd wedi'u hatal ar ryw bwynt wrth eu cyflawni. Gellir cynnig safleoedd ar gyfer tai, cyflogaeth neu ddibenion eraill, ac eto am un rheswm neu'i gilydd ni fwrwyd ymlaen â nhw; gall safleoedd fod yn segur am flynyddoedd lawer yn dibynnu ar gymhlethdod ffactorau dan sylw (er enghraifft perchnogaeth tir, sicrhau cyllid, amodau'r farchnad). Nid oes un diffiniad ar gyfer safle segur, gall ffactorau sy'n cyfansoddi diffiniad ymwneud â cham y broses gynllunio neu'r cyfnod amser pan efallai nad yw caniatâd wedi'i weithredu.
- 1.2.3 At ddibenion y gwaith ymchwil hwn, darparwyd diffiniadau o'r hyn sy'n safleoedd segur preswyl a dibreswyl gan Lywodraeth Cymru ac fe'u nodir ym Mlwch 1 dros y dudalen. Mae'r diffiniadau yn adlewyrchu natur eang y gwaith ymchwil ar y cam hwn; dylid nodi na fyddai'r diffiniadau hyn o reidrwydd yn adlewyrchu'r safleoedd y byddai Treth ar Dir Gwag yn berthnasol iddynt. Nodir tybiaethau mwy manwl yn ymwneud â math o ddefnydd a maint safle yn Adran 1.4 Dull Ymchwili.

¹ Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio (2017), Llywodraeth Cymru

² Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau A106 (2015), Llywodraeth Cymru

³ Adeiladu Tai Newydd yng Nghymru, 2018-19

⁴ <https://llyw.cymru/amcangyfrifon-or-angen-am-dai-yng-nghymru-fesul-deiliadaeth-sail-2018>

Safleoedd segur preswyl:

'Safle â dyraniad cynllun datblygu lleol (CDLI) lle:

- *nad oedd gwaith datblygu wedi cychwyn yn unol â'r trywydd disgwyledig a roddir yn y CDLI, pan fo ar gael, neu*
- *nad oedd gwaith datblygu wedi cychwyn yn unol â'r amserlen a nodir yn y Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai) perthnasol, neu*
- *nad yw'r datblygiad wedi cychwyn eto ac nid oes unrhyw drywydd disgwyledig yn y CDLI nac amserlen mewn cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai perthnasol.'*

Safleoedd dibreswyl segur:

'Safle:

- *Â chaniatâd cynllunio a chytundeb Adran 106 ar waith, neu benderfyniad i roi caniatâd cynllunio, nad ydynt wedi cael eu gweithredu am o leiaf blwyddyn.*
- *Lle mae gan safle ganiatâd cynllunio amlinellol a chytundeb Adran 106 ar waith ond nad yw wedi cael ei weithredu ar y safle o fewn blwyddyn (pa un a oes ceisiadau materion a gadwyd yn ôl wedi cael eu cyflwyno ai peidio), mae'r safleoedd hyn wedi cael eu cynnwys fel rhai segur hefyd.'*

1.3 Cyd-destun Polisi

- 1.3.1 Mae'r adran hon yn cynnig trosolwg o'r cyd-destun polisi perthnasol i'r gwaith ymchwil, gan gynnwys newidiadau cyfredol a diweddar sy'n cael eu gwneud.

Polisi Cynllunio Cymru: Rhifyn 10

- 1.3.2 Mae cyhoeddiad diweddaraf Polisi Cynllunio Cymru: Rhifyn 10 (2018)⁵ yn nodi cyfres ddiwygiedig o bolisiâu cynllunio defnydd tir i sicrhau darpariaeth Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol trwy bob penderfyniad cynllunio. Atodir Polisi Cynllunio Cymru gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol ac yn gyfunol maent yn darparu'r fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol ar gyfer Cymru.
- 1.3.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddeall eu marchnadoedd tai lleol a'r ffactorau sy'n dylanwadu ar ofynion tai yn eu hardal ac felly paratoi cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol yn unol â hynny. Mae'n ofynnol i awdurdodau lleol nodi'r gofyniad tai yn eglur yn eu cynllun datblygu, yn seiliedig ar dystiolaeth ac anghenion penodol eu cymunedau. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fonitro'r farchnad dai yn eu hardal leol yn effeithiol, gan sicrhau'r cyflenwad parhaus o dir y gellir ei ddarparu ar gyfer tai trwy drywydd tai ac felly bodloni'r gofyniad tai a nodwyd. Mae'r trywydd yn dangos cyfradd ddisgwyledig y ddarpariaeth o dai ar gyfer pob math o dai yn ystod cyfnod y cynllun. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i dir a nodwyd ar gyfer tai fod '*ar gael mewn gwirionedd*' neu '*y bydd digon ar gael yn y dyfodol*' ac iddo gael ei gofnodi mewn Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

Fframwaith Datblygu Cenedlaethol Drafft

- 1.3.4 Cyhoeddwyd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft⁶ ar gyfer ymgynghori ym mis Awst 2019. Y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol fydd y fframwaith defnydd tir 20 mlynedd ar gyfer Cymru, a fydd yn cael ei adolygu bob pum mlynedd i bennu'r cyfeiriad ar gyfer datblygu. Bydd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn gweithredu ochr yn ochr â Pholisi Cynllunio Cymru ac yn disodli Cynllun Gofodol Cymru. Bydd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn darparu cyfeiriad strategol ac yn nodi

⁵ Polisi Cynllunio Cymru: Rhifyn 10 (2018, Llywodraeth Cymru)

⁶ <https://llyw.cymru/fframwaith-datblygu-cenedlaethol>

lle bydd twf a seilwaith o bwysigrwydd cenedlaethol yn cael eu lleoli a sut y gall cynlluniau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol eu sicrhau.

- 1.3.5 Mae rhan o'r sail dystiolaeth ar gyfer y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn cynnwys amcangyfrif o'r angen am dai yng Nghymru yn seiliedig ar wahanol senarios demograffig⁷. Mae'r amcangyfrif canolog yn awgrymu angen am 114,000 o gartrefi ychwanegol ledled Cymru hyd at 2038. Mae'r amcangyfrifon hefyd yn dynodi y dylai bron i hanner y tai a ddarperir fod yn fforddiadwy.

Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Drafft (Argraffiad 3)

- 1.3.6 Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu⁸ wrthi'n cael ei ddiwygio yn dilyn newidiadau sylweddol i ddeddfwriaeth gynllunio a pholisi cenedlaethol ers llunio'r Llawlyfr Cynllun Datblygu Lleol (Argraffiad 2) presennol yn 2015. Yn dilyn newidiadau sylweddol i bolisi cenedlaethol, nod y Llawlyfr diwygiedig yw llunio canllaw mwy manwl ar baratoi cynlluniau datblygu lleol yn seiliedig ar dystiolaeth a gesglir yn ystod y rownd gyntaf o fabwysiadu cynllun datblygu lleol.
- 1.3.7 Mae'r Llawlyfr drafft yn rhoi pwyslais sylweddol ar y gofyniad i safleoedd ddangos cyflawnadwyedd; mae hyn yn arbennig o berthnasol i baratoi trywydd tai ar gyfer y cynllun datblygu lleol, gan nodi sut y bydd safleoedd yn cael eu darparu ac yn ôl pa amserlen. Yn gyson â Pholisi Cynllunio Cymru, bydd y Llawlyfr drafft yn ei gwneud yn ofynnol i hyfywedd ariannol safleoedd gael ei asesu ar y cam safle ymgeisiol yn y broses cynllun datblygu lleol. Mae'r Llawlyfr drafft yn gofyn am wybodaeth gan hyrwyddwyr safle am hyfywedd a chyflawnadwyedd y safle. Rhagwelir y bydd cael y wybodaeth hon ymlaen llaw yn atal safleoedd anhyfyw rhag cael eu dyrannu ar gyfer datblygiad mewn cynlluniau datblygu lleol, yn ogystal â galluogi awdurdodau lleol i gael dealltwriaeth fwy manwl o safleoedd unigol.

Cynllun Buddsoddi yn Seilwaith Cymru 2019

- 1.3.8 Cyhoeddwyd ail rownd cyllid cyfalaf yn rhan o Gynllun Buddsoddi yn Seilwaith Cymru 2019⁹ ym mis Tachwedd 2019. Mae diweddariad mis Tachwedd yn cydnabod tai fel maes blaenoriaeth i Lywodraeth Cymru, gan restru pymtheg o brosiectau a rhaglenni i gynorthwyo darpariaeth tai, gan gynnwys buddsoddiad parhaus tuag at Gronfa Safleoedd Segur Cymru, y Grant Tai Cymdeithasol a Chronfa Datblygu Eiddo Cymru.
- 1.3.9 Mae Cronfa Safleoedd Segur Cymru yn darparu benthyciadau i Fusnesau Bach a Chanolig ledled Cymru ar gyfer prosiectau datblygu eiddo graddfa fach i ganolig, gan geisio 'datgloi' safleoedd ar gyfer datblygiad i gyfrannu at stoc dai a chynnig manteision ehangach i gymunedau lle maent wedi eu lleoli.

Ffyniant i Bawb: Y Strategaeth Genedlaethol 2017

- 1.3.10 Mae Ffyniant i Bawb (2017)¹⁰ yn cydnabod tai fel maes blaenoriaeth ac un o'r meysydd â'r potensial mwyaf i gyfrannu at ffyniant a llesiant hirdymor. Mae'r strategaeth yn gosod targed o ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd erbyn 2021, gan gynnwys cymorth i awdurdodau lleol adeiladu eu tai eu hunain yn gyflym ac ar raddfa.

1.4 Dull Ymchwil

- 1.4.1 Mae'r adran hon yn disgrifio'n gryno y dull a ddefnyddiwyd i wneud y gwaith ymchwil. Mae'r dull wedi cynnwys dau brif gam, yn gyntaf, adolygiad o ddryaniadau cynllun datblygu lleol ledled Cymru a pharatoi set ddata o safleoedd preswyl ac dibreswyl y tybir eu bod yn segur; ac yn ail, dilysiad o'r data hyn gydag awdurdodau lleol a chasglu gwybodaeth fwy manwl am nodweddion safleoedd, gan gynnwys unrhyw resymau hysbys i safleoedd fod yn segur.

⁷ <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2020-01/ffdc-papur-esboniadol-yr-angen-am-dai.pdf>

⁸ <https://llyw.cymru/sites/default/files/consultations/2019-06/llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-drafft-ymgyngori.pdf>

⁹ https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-11/diweddariad-ar-y-llif-prosiectau-2019_0.pdf

¹⁰ <https://llyw.cymru/ffyniant-i-bawb-y-strategaeth-genedlaethol>

Cam 1

- 1.4.2 Y cam cyntaf oedd cynnal astudiaeth pen desg i nodi safleoedd segur preswyl a dibreswyl posibl ledled Cymru. Roedd ffynonellau data a ddefnyddiwyd i gasglu'r wybodaeth hon yn cynnwys cynlluniau datblygu lleol, adroddiadau cydastudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai olynol, Adroddiadau Monitro Blyneddol ar gyfer pob Awdurdod Cynllunio Lleol, dogfennau perthnasol o Archwiliadau Cynllun Datblygu Lleol (er enghraifft gwybodaeth am drywydd tai) a gwybodaeth benodol i safleoedd sydd ar gael ar-lein (er enghraifft briffiau datblygu safle).
- 1.4.3 Roedd tybiaethau o ran y gwaith ymchwil hwn yn cynnwys:
- Mae safleoedd dibreswyl a nodwyd i'w cynnwys yn yr astudiaeth yn gysylltiedig â chyflogaeth, hamdden, manwerthu a safleoedd defnydd cymysg.
 - Mae safleoedd preswyl yn cynnwys y rhai a ddyrennir mewn cynlluniau datblygu lleol – 10 uned yw'r trothwy maint ar gyfer dyrannu safle i'r mwyafrif o Awdurdodau Cynllunio Lleol, er mai 5 uned yw'r trothwy ar gyfer Awdurdodau Cynllunio Lleol gwledig fel Sir Gaerfyrddin.
 - Pan nad oes gan awdurdodau cynllunio lleol gynllun datblygu lleol cyfredol, defnyddiwyd y cynllun datblygu unedol fel man cychwyn ar gyfer dyrannu safle preswyl. Crynhoir dyddiadau mabwysiadu ar gyfer cynlluniau datblygu lleol ledled Cymru yn **Atodiad A**.
- 1.4.4 Lluniwyd rhestr o safleoedd segur preswyl a dibreswyl posibl ar gyfer pob awdurdod cynllunio lleol ac fe'u hanfonwyd i bob awdurdod lleol eu dilysu. Darparodd y set ddata y wybodaeth ganlynol ar gyfer pob safle (pan roedd ar gael):
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Awdurdod lleol• Cyfeiriad y safle• Cyfeirnod dyrannu cynllun datblygu lleol• Caniatâd cynllunio (llawn, amlinellol, penderfyniad i roi caniatâd neu ddim)• Maint y safle (hectarau)• Nifer yr unedau• Perchnogaeth (cyhoeddus, preifat neu gymysg)• Nifer y perchnogion (pan fo'n hysbys) | <ul style="list-style-type: none">• Math o ddatblygiad (preswyl, masnachol, cymysg)• Lleoliad trefol neu wledig• Safle tir llwyd neu faes glas• Defnydd presennol (er enghraifft gwag neu heb ei ddatblygu, adeiladau'n cael eu defnyddio'n rhannol, adeiladau'n cael eu defnyddio'n llawn, anhysbys)• Gwybodaeth yn ymwneud â'r seilwaith a'r mynediad sydd ar gael (pan fo'n hysbys) |
|--|--|

Cam 2

- 1.4.5 Cynhaliwyd ymgynghoriad â Swyddogion Cynllunio o bob awdurdod cynllunio lleol pan roedd yn bosibl, i ddarparu gwybodaeth ychwanegol am safleoedd unigol pan fo'n hysbys ac i gynnal trafodaeth gyffredinol ynghylch ffactorau sy'n cyfrannu at safleoedd yn dod yn segur yn yr awdurdod lleol.
- 1.4.6 Gan fod nifer o Awdurdodau Cynllunio Lleol naill ai wedi mabwysiadu eu cynlluniau datblygu lleol yn ddiweddar neu wrthi'n cynnal adolygiad ohonynt, roedd lefel gyffredinol dda o ymwybyddiaeth o'r heriau sy'n wynebu safleoedd penodol. O ran safleoedd preswyl, roedd awdurdodau cynllunio lleol yn gallu defnyddio gwybodaeth o drafodaethau cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai i ategu'r set ddata a ddarparwyd.
- 1.4.7 Arweiniodd y broses ddilysu at ddiwygio'r rhestr o safleoedd segur (er enghraifft tynnwyd rhai safleoedd oddi ar y rhestr os oedd gan y Swyddog Cynllunio wybodaeth ddiweddar am gychwyn adeiladu, neu fel arall ychwanegwyd safleoedd pan roedd y Swyddog Cynllunio o'r farn eu bod yn bodloni'r diffiniad safleoedd segur ar gyfer categorïau preswyl neu dibreswyl). Yn dilyn y broses ddilysu, gwnaed gwaith dadansoddi mwy manwl ar y safleoedd hynny a gafodd eu cynnwys ar yr uwch-restr o geisio canfod rhesymau pam nad oeddent wedi cael eu darparu yn unol ag amserlenni darparu cynllun datblygu lleol neu lle (yn achos safleoedd dibreswyl) nad oedd caniatâd cynllunio wedi cael ei weithredu.

- 1.4.8 Ymgysylltwyd ag adeiladwyr tai drwy'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a'r Grŵp Cyfeirio Rhanddeiliaid Treth ar Dir Gwag. Mae'r Grŵp Cyfeirio Rhanddeiliaid Treth ar Dir Gwag yn cynnwys cynrychiolwyr sector perthnasol gan gynnwys asiantau eiddo masnachol. Yn seiliedig ar y wybodaeth a oedd ar gael o astudiaethau a thrafodaethau blaenorol â rhanddeiliaid, categoriwyd rhesymau pam roedd safleoedd yn segur yn ôl meini prawf a nodir yn Nhabl 1.1, gan nodi efallai fod mwy nag un categori sy'n berthnasol ar gyfer rhai safleoedd.

Tabl 1.1 Rhesymau Pam mae Safleoedd yn Segur

Rhesymau Pam mae Safle yn Segur	Enghreifftiau
Bwriad Perchnogion Tir	Pan nad oes gan berchennog y tir gynlluniau ar y pryd i werthu'r tir i ddatblygwr, na datblygu'r tir, na phan fo perchennog y tir yn ceisio caniatâd ac eithrio yn unol â'r cynllun datblygu lleol.
Cyllid	Pan nad yw'r cyllid angenrheidiol wedi ei sicrhau i alluogi'r datblygiad, naill ai oherwydd nad yw'r perchennog yn gallu dod o hyd i'r cyllid neu pan fo cyllid yn cael ei flaenoriaethu ar gyfer safleoedd neu ddibenion eraill.
Hyfywedd	Pan fo gwerth y datblygiad yn annigonol i gyfiawnhau'r gost, neu pan na fydd yr enillion o'r datblygiad yn cael eu sicrhau am gyfnod sylweddol ac y byddai cost y datblygiad yn ystod y cyfnod hwn yn arwain at broblemau llif arian parod.
Trafodaethau Cynllunio	Pan fo trafodaethau parhaus i sicrhau unrhyw ganiatâd cynllunio i'w weithredu.
Problemau Penodol i Safle	Pan fo heriau penodol i ddatblygu'r safle penodol gan fod angen gwaith adfer helaeth, bod problemau o ran mynediad i'r safle, neu problemau o ran sicrhau'r seilwaith angenrheidiol (gan gynnwys cysylltiadau cyfleustodau a phriffyrdd).
Arall	Pan nad yw'r rheswm yn cyd-fynd ag un o'r categorïau uchod.
Rhesymau Anhysbys	Pan nad oes unrhyw wybodaeth ar gael am y rhesymau pam mae'r safle yn segur.

1.5 Strwythur yr Adroddiad

- 1.5.1 Mae'r adroddiad hwn wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

- Mae **Pennod 2** yn cynnig trosolwg o safleoedd segur ledled Cymru.
- Mae **Pennod 3** yn ystyried y rhesymau pam mae'r safleoedd yn segur, gan ganolbwyntio ar nifer o themâu allweddol sydd wedi dod i'r amlwg wrth wneud y gwaith ymchwil.
- Mae **Pennod 4** yn rhoi casgliadau a chyfres o gamau nesaf.

2 Trosolwg o Safleoedd Segur yng Nghymru

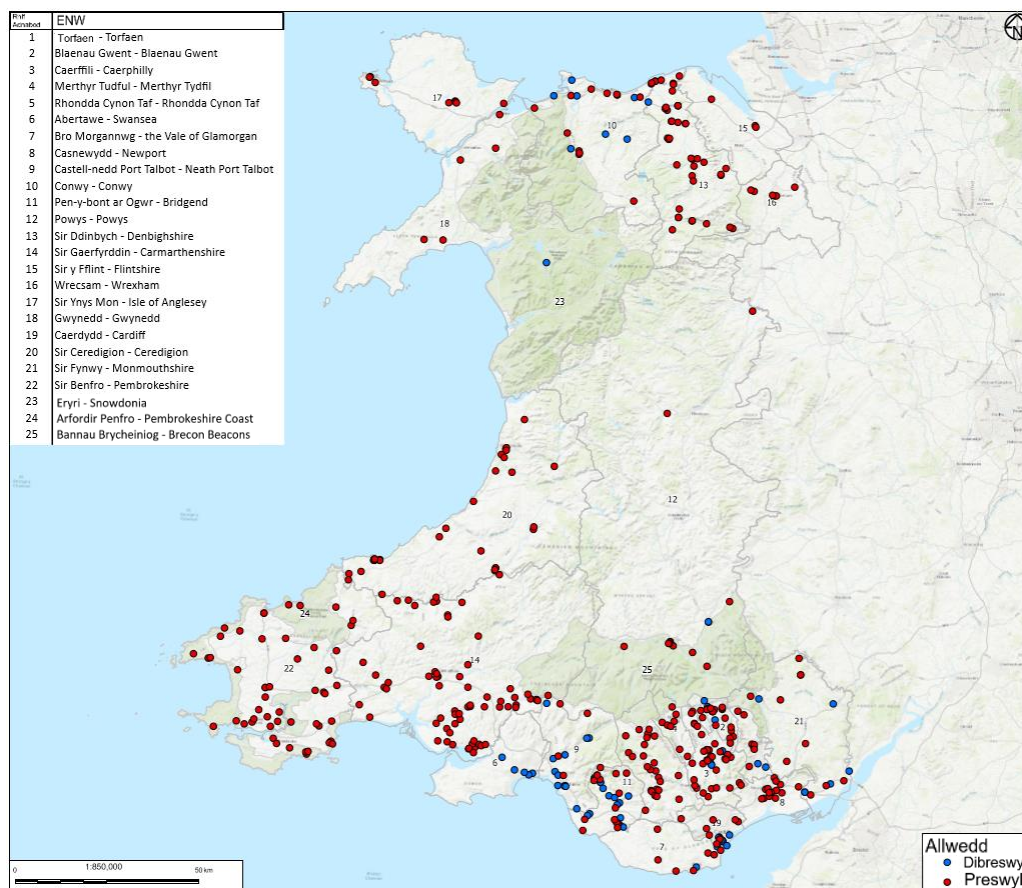
2.1 Cyflwyniad

- 2.1.1 Mae'r bennod hon yn cynnig crynodeb o'r canfyddiadau ymchwil, gan roi trosolwg lefel uchel o safleoedd datblygu segur ledled Cymru, gan gynnwys eu dosbarthiad gofodol a'u nodweddion allweddol. Mae'r gwaith ymchwil yn cynnig trosolwg o safleoedd segur ar bwynt mewn amser gan gynnig cipolwg ar broblemau, a chodir problemau a thueddiadau tymor hwy trwy drafodaethau Treth ar Dir Gwag a rhanddeiliaid.

2.2 Nifer a Dosbarthiad Gofodol Safleoedd Segur Ledled Cymru

- 2.2.1 Mae'r gwaith ymchwil wedi nodi cyfanswm o 456 o safleoedd ledled Cymru y mae'n ymddangos eu bod yn segur. O'r rhain, mae'r mwyafrif (376 o safleoedd, neu 82% o'r cyfanswm) yn safleoedd preswyl, ac mae'r 80 safle sy'n weddill yn rhai dibreswyl eu natur. Dangosir dosbarthiad safleoedd segur ledled Cymru yn Ffigur 2.1, a nodir safleoedd preswyl gyda dot coch a safleoedd dibreswyl gyda dot glas. Mae'r ffigur yn dangos clystyrau o safleoedd yn y de-ddwyrain, y de-orllewin a'r gogledd-ddwyrain, a cheir llawer llai o safleoedd yn ardaloedd mwy gwledig y canolbarth a'r gogledd-orllewin, gan adlewyrchu'n fras dosbarthiad poblogaeth Cymru felly. Mae bron i'r holl safleoedd segur dibreswyl wedi'u lleoli yn y de a'r de-ddwyrain. Mae'r darlun hwn yn cyd-fynd â'r gwaith ymchwil blaenorol a wnaed ar safleoedd segur yn 2015.

Ffigur 2.1 Lleoliad Safleoedd Segur Ledled Cymru



2.3 Safleoedd Segur Preswyl

- 2.3.1 Ceir ychydig yn llai na 1,600 o safleoedd preswyl sydd wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol ledled Cymru. O'r rhain, mae bron i chwarter (24%) yn segur yn ôl y diffiniadau a nodir yn y gwaith ymchwil hwn. Caiff prif nodweddion y safleoedd segur preswyl hyn ledled Cymru eu crynhoi yn Nhabl 2.1.

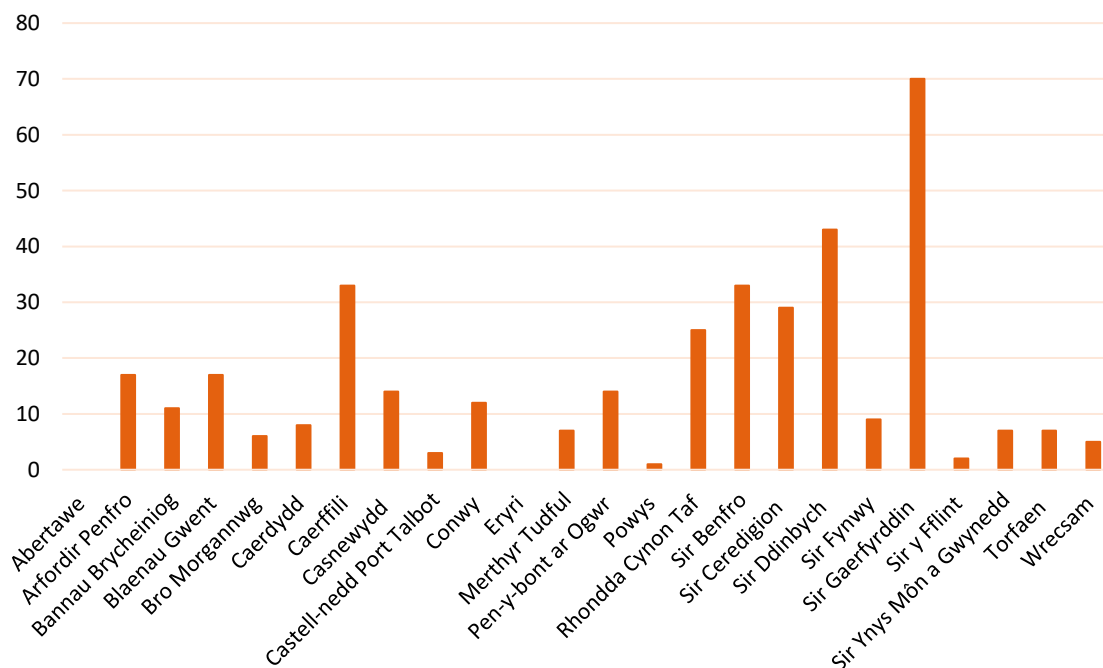
Tabl 2.1 Safleoedd Segur Ledled Cymru

Nodweddion Allweddol Safleoedd Segur Preswyl Ledled Cymru	
Cyfanswm y safleoedd segur preswyl	376
Cyfran y safleoedd segur preswyl i safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu lleol	23.5%
Cyfanswm arwynebedd tir	1,011 hectar
Nifer fras yr unedau sy'n segur	32,680 ¹

¹ sylwer at ddibenion cyflawnrwydd bod y ffigur hwn hefyd yn cynnwys elfennau preswyl safleoedd defnydd cymysg

- 2.3.2 Dangosir nifer y safleoedd segur preswyl ym mhob awdurdod cynllunio lleol yn Ffigur 2.2. Mae'r ffigur yn dangos mai'r awdurdodau cynllunio lleol â'r nifer fwyaf o safleoedd segur preswyl yw Sir Gaerfyrddin (tua 70 o safleoedd), Sir Ddinbych (ychydig dros 40 o safleoedd) a Sir Benfro (ychydig dros 30 o safleoedd). Nid oes gan Awdurdodau Cynllunio Lleol fel Awdurdod Parc Cenedlaethol (APC) Eryri, Dinas a Sir Abertawe a Phowys ddim, neu ychydig iawn, o safleoedd segur preswyl. Gellir priodoli hyn yn rhannol i amserlenni y mabwysiadwyd cynlluniau datblygu lleol yn unol â nhw - er enghraifft mabwysiadwyd cynlluniau datblygu lleol yn ddiweddar iawn (2018 neu 2019) gan APC Eryri, Abertawe a Phowys ac felly nid yw'r trywyddau y dylid cyflwyno'r safleoedd yn unol â nhw wedi mynd heibio eto. Mae gan awdurdodau cynllunio lleol fel Sir Gaerfyrddin, Sir Ddinbych a Sir Benfro gynlluniau datblygu lleol llawer hŷn (a fabwysiadwyd yn 2013 a 2014), â llawer mwy o gyfle i safleoedd ddod yn segur dros amser.

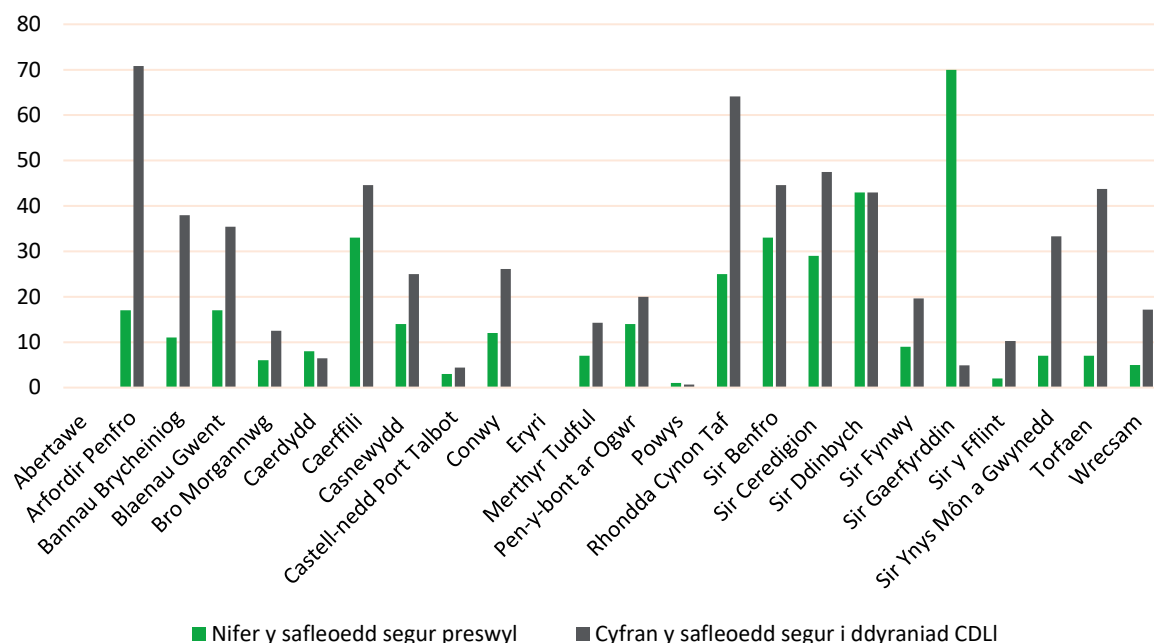
Ffigur 2.2 Safleoedd Segur Preswyl fesul Awdurdod Cynllunio Lleol



- 2.3.3 Ffactor arall i'w ystyried yw nifer y safleoedd segur preswyl fel cyfran o gyfanswm y safleoedd tai a ddyrannwyd ym mhob awdurdod cynllunio lleol, fel y dangosir yn Ffigur 2.3. Mae'r ffigur yn dangos, er bod gan awdurdodau lleol fel Sir Gaerfyrddin nifer fawr o safleoedd segur, pan fyddant yn cael eu

hystyried yn gymesur â nifer y safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai yn y cynllun datblygu lleol, mae hyn yn weddol isel – tua 20% o safleoedd tai wedi'u dyrannu. Efallai fod gan awdurdodau cynllunio lleol eraill fel Rhondda Cynon Taf a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro lai o safleoedd segur preswyl (25 a 17 o safleoedd yn eu trefn), eto mae'r rhain yn cynrychioli cyfran lawer fwy o'u cyfanswm o safleoedd tai wedi'u dyrannu (70% a 65% yn eu trefn).

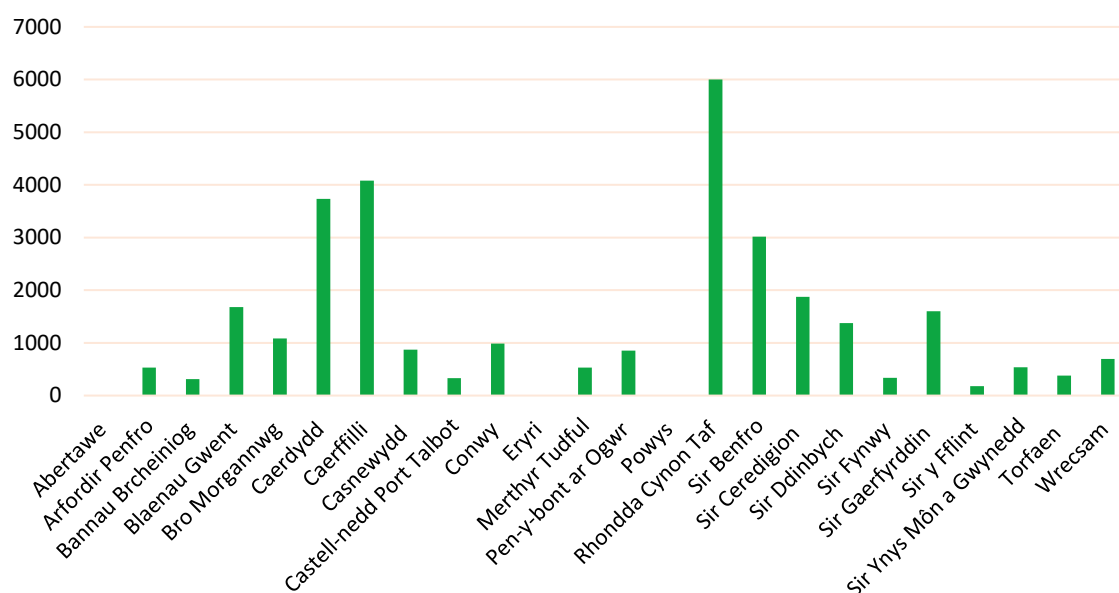
Ffigur 2.3 Safleoedd Datblygu Segur Preswyl fel Cyfran o Ddyraniadau Tai Cynllun Datblygu Lleol



Nodweddion Safleoedd Segur preswyl

- 2.3.4 Mae tua 32,680 o gartrefi wedi eu rhwymo mewn safleoedd segur preswyl. Mae'r ffigur hwn yn seiliedig ar nifer yr unedau y mae awdurdodau cynllunio lleol yn rhagweld y bydd pob safle yn eu cyflwyno; os defnyddir dwysedd 30 hectar fesul uned safonol ar draws y 1,011 hectar o safleoedd segur, mae'r ffigur hwn yn lleihau rhyw fymryn i 31,290 o unedau. Mae'r dadansoddiad o nifer y cartrefi ar safleoedd segur yn cynnwys elfennau preswyl safleoedd defnydd cymysg. Mae Ffigur 2.4 yn dangos dosbarthiad daearyddol safleoedd segur preswyl yn ôl nifer y cartrefi.

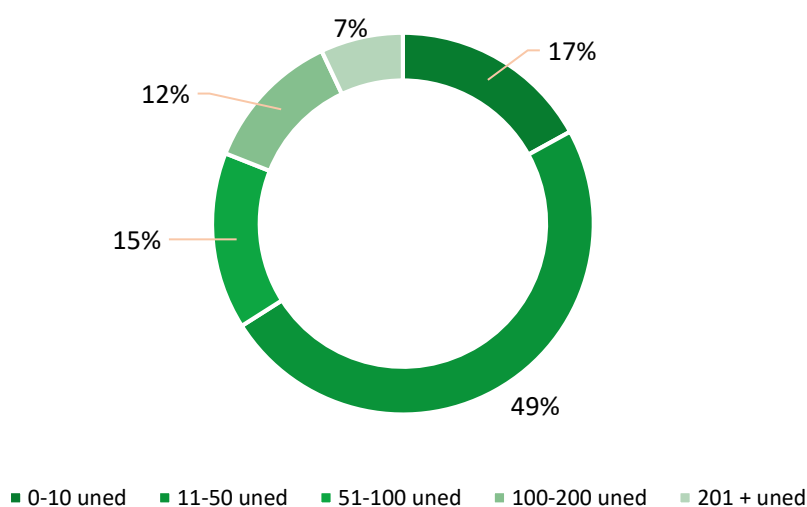
Ffigur 2.4 Nifer y Cartrefi sydd o Bosibl yn Segur yn ôl Awdurdod Cynllunio Lleol



2.3.5 Mae awdurdodau cynllunio lleol fel Rhondda Cynon Taf (RhCT), Caerffili, Caerdydd a Sir Benfro yn sefyll allan fel rhai sydd â nifer fawr o gartrefi wedi eu rhwymo yn ei safleoedd segur preswyl. Mae hyn yn amlwg yn ymwneud â maint safleoedd – mae gan bob un o RhCT, Caerffili a Chaerdydd, er enghraifft, dyraniadau strategol ar gyfer nifer o gannoedd o unedau, yn cynrychioli 210 hectar, 151 hectar a 150 hectar yn eu trefn. Efallai fod gan awdurdodau lleol mwy gwledig fel Sir Gaerfyrddin nifer fwy o safleoedd segur, ond mae llawer o'r rhain yn fach â chapasiti o ddeg uned neu lai. Mae hyn hefyd yn adlewyrchu'r gwahanol ddull a ddefnyddir gan Awdurdodau Cynllunio Lleol fel Sir Gaerfyrddin i dyrannu safleoedd tai, gan nad yw'r mwyafrif o Awdurdodau Cynllunio Lleol yn dyrannu'n llai na safleoedd o ddeg uned mewn maint.

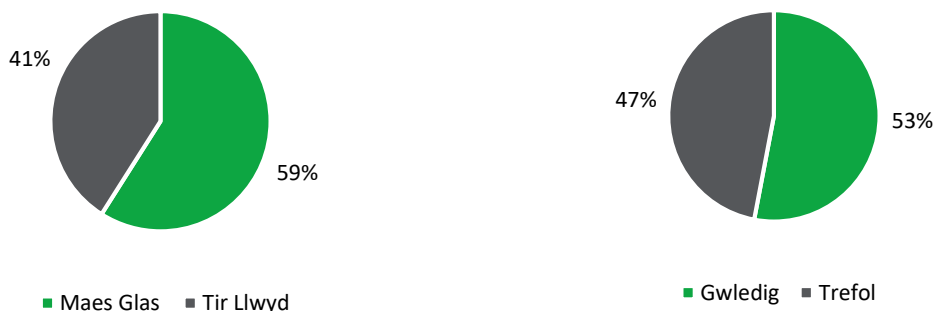
2.3.6 Mae Ffigur 2.5 yn dangos cyfran y safleoedd sy'n segur gan ddefnyddio nifer yr unedau fel mesur. Mae'r ffigur yn dangos bod gan bron i hanner yr holl safleoedd segur preswyl ledled Cymru le ar gyfer rhwng 11 a 50 o unedau. Mae 17% arall yn safleoedd sy'n ddeg uned neu lai o ran maint. Mae Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin yn dyrannu dros 200 o safleoedd tai, y mae'r mwyafrif ohonynt ar gyfer llai na deg uned a gallai hyn esbonio'n rhannol y gyfran gymharol uchel o safleoedd segur yn y categori maint hwn. Ar ben arall y raddfa, mae bron i 20% o safleoedd segur preswyl ar gyfer safleoedd dros 100 uned o ran maint.

Ffigur 2.5 Cyfran y Safleoedd Segur Preswyl yn ôl Nifer yr Unedau



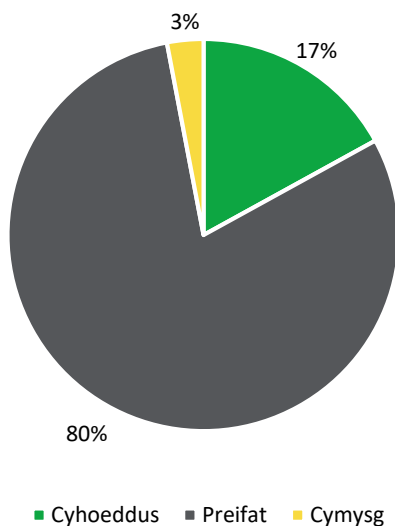
- 2.3.7 Dangosir cyfran y safleoedd segur preswyl sydd wedi'u lleoli mewn ardaloedd gwledig a threfol, ynghyd â chyfran y safleoedd maes glas yn erbyn tir llwyd yn Ffigurau 2.6 a 2.7 yn eu trefn. Mae'r ffigurau'n dangos cyfran uwch o safleoedd segur preswyl mewn ardaloedd gwledig (53%) ac wedi'u lleoli ar dir maes glas (59%).

Ffigurau 2.6 a 2.7 Nodweddion Maes Glas / Tir Llwyd a Gwledig / Trefol Safleoedd Segur Preswyl



- 2.3.8 Mae Ffigur 2.8 yn dangos nodweddion perchnogaeth safleoedd segur, ac mae dros dri chwarter (80%) y safleoedd segur preswyl mewn perchnogaeth breifat. Mae nodweddion perchnogaeth yn amrywio yn ôl maint y safle: i safleoedd mwy o dros 200 uned o faint, mae bron i chwarter naill ai mewn perchnogaeth gyhoeddus neu gymysg, tra bod bron pob safle o ddeg uned neu lai mewn perchnogaeth breifat. Mae safleoedd y nodwyd eu bod mewn perchnogaeth gyhoeddus wedi eu gwasgaru ledled Cymru, ac yn ymwneud yn bennaf â safleoedd mewn perchnogaeth awdurdod lleol; mae sefydliadau sector cyhoeddus eraill yn cynnwys Byrddau Iechyd Lleol, Ystadau Amddiffyn a Llywodraeth Cymru.

Ffigur 2.8 Nodweddion Perchnogaeth Safleoedd Segur Preswyl



- 2.3.9 Mae mwyafrif llethol y safleoedd segur preswyl (93%) mewn perchnogaeth unigol, yn hytrach na lluosog. Mae dadansoddiad o nodweddion perchnogion yn amlygu bod cyfran fawr o safleoedd preswyl segur (yn debygol o fod yn bron i hanner) ym mherchnogaeth unigolion yn hytrach na busnesau neu sefydliadau eraill.
- 2.3.10 Mae defnyddiau presennol o safleoedd segur preswyl yn amrywio'n sylweddol. Mae'r rhan fwyaf o safleoedd (59%) yn safleoedd maes glas ac er hwylustod (ceir nifer o safleoedd lle ceir strwythurau amaethyddol er enghraifft) fe'u dosbarthwyd fel tir heb ei ddatblygu. Mae defnyddiau tir presennol eraill ar gyfer safleoedd preswyl segur yn cynnwys safleoedd a/neu adeiladau gwag (27%), safleoedd a/neu adeiladau sy'n cael eu defnyddio'n llawn neu'n rhannol (11%), safleoedd sydd

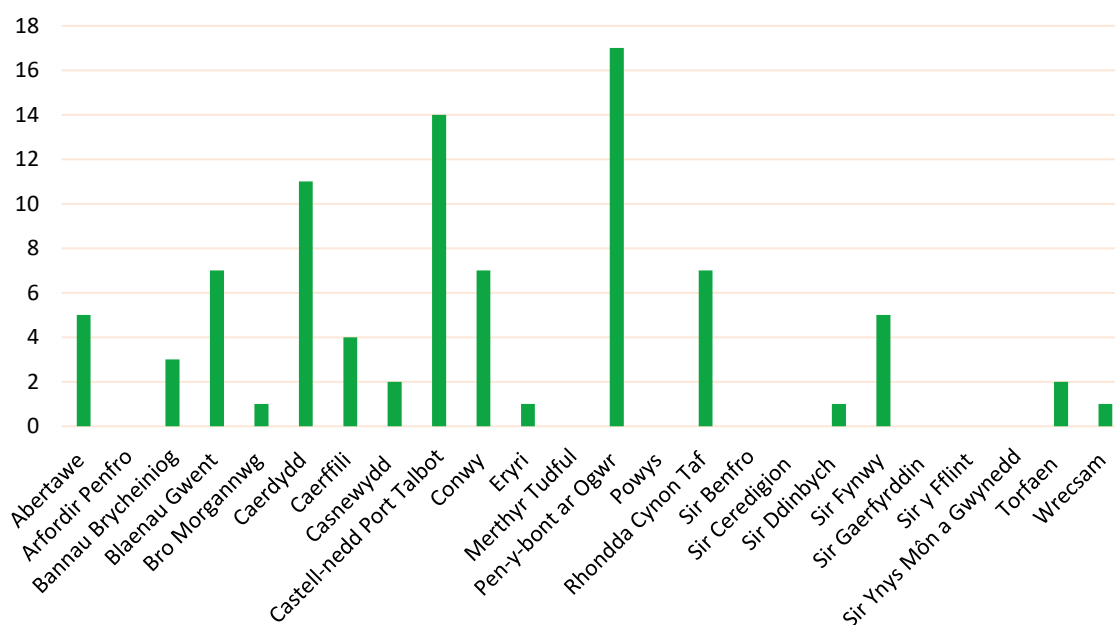
wrthi'n cael eu hadeiladu (1%) a safleoedd lle mae'r defnydd tir presennol yn anhysbys (2%). O ran y nifer fach iawn o safleoedd sydd wedi'u dosbarthu fel rhai sydd wrthi'n cael eu hadeiladu, mae hyn yn golygu achosion lle mae'n ymddangos bod gwaith datblygu wedi dod i ben ar ryw adeg ar ôl dechrau adeiladu.

- 2.3.11 O ran statws cynllunio safleoedd segur preswyl, mae gan 36% (134 o safleoedd) ryw fath o ganiatâd yn gysylltiedig â nhw (wedi'u categorio fel caniatâd llawn neu amlinellol, ar y cam materion a gadwyd yn ôl, neu lle ceir penderfyniad i roi caniatâd cynllunio). Mae gan 4% arall o safleoedd (14 safle) hanes cynllunio (naill ai mae cais wedi cael ei wrthod, mae caniatâd cynllunio wedi dod i ben, neu nid oes penderfyniad wedi ei wneud am gais ar hyn o bryd). I'r 228 o safleoedd sy'n weddill (60%), ni wnaed unrhyw gais cynllunio.
- 2.3.12 O edrych yn fwy manwl ar y safleoedd hynny â chaniatâd cynllunio, mae'n ymddangos bod cydberthynas rhwng maint safle a statws cynllunio. Er enghraifft, mae safleoedd bach o ddeg uned neu lai yn fwy tebygol o fod â chaniatâd cynllunio - mae gan dros hanner y safleoedd segur preswyl o'r maint hwn (53%) ganiatâd cynllunio ar gyfer y safle cyfan neu ran ohono. Yn yr un modd, ar gyfer safleoedd o 200 uned o faint, mae gan 72% naill ai ganiatâd cynllunio dilys neu y ceir penderfyniad i roi caniatâd.
- 2.3.13 Mae safleoedd yn y categorïau maint llai (11-50 uned, 51-100 uned a 100-200 uned) yn llai tebygol o fod â chaniatâd cynllunio dilys; 53%, 75% a 64% yw'r cyfrannau priodol o safleoedd heb unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer pob un o'r categorïau maint hyn.

2.1 Safleoedd Segur Dibreswyl

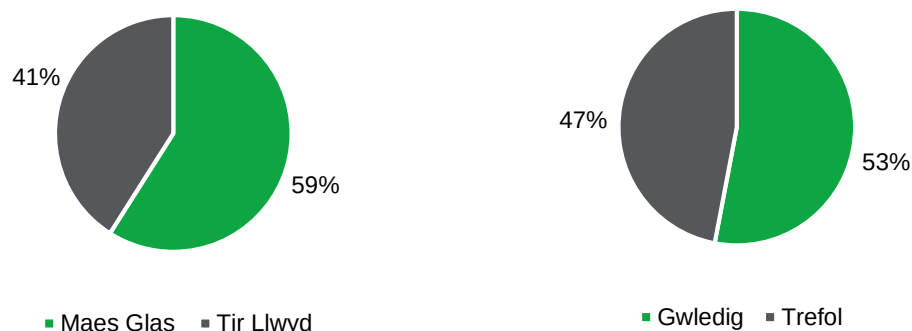
- 2.4.1 Mae safleoedd segur dibreswyl yn cynrychioli rhan lawer llai o'r darlun, a dim ond 80 o safleoedd a nodwyd ledled Cymru (18% o gyfanswm y gyfran o safleoedd segur). Dangosir dosbarthiad y safleoedd hyn fesul Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) yn Ffigur 2.9, sy'n nodi mai Pen-y-bont ar Ogwr, Castell-nedd Port Talbot a Chaerdydd sydd â rhai o'r niferoedd uchaf o safleoedd segur dibreswyl yng Nghymru. Dywedodd sawl awdurdod lleol nad oedd ganddynt unrhyw safleoedd segur dibreswyl fel y'u nodir gan y diffiniad (mae'r rhain yn awdurdodau mwy gwledig yn bennaf).

Ffigur 2.9 Safleoedd Dibreswyl Segur fesul Awdurdod Cynllunio Lleol



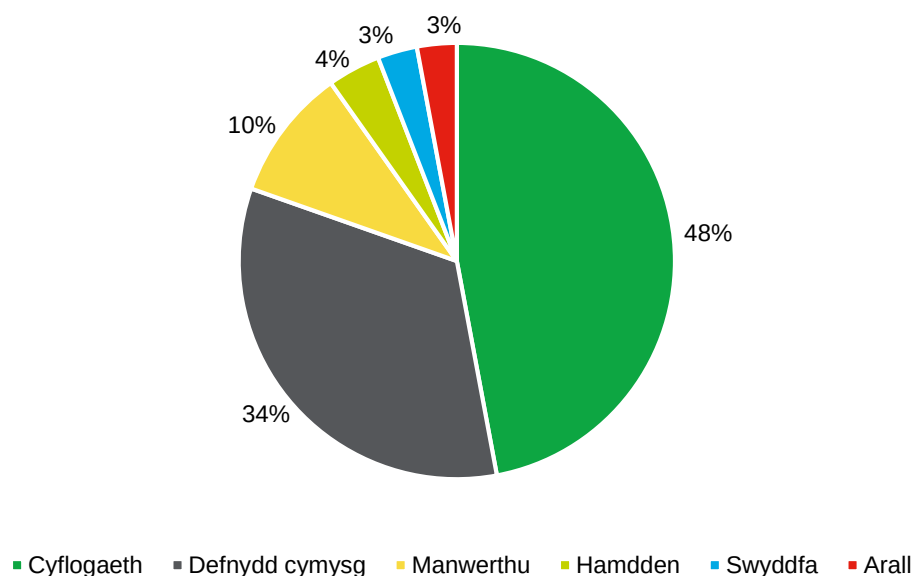
- 2.4.2 Tua 1,266 hectar yw cyfanswm yr arwynebedd tir yng Nghymru sydd wedi'i orchuddio gan safleoedd dibreswyl segur (mae'r ffigur hwn yn cynnwys un safle 585 hectar wedi'i leoli yng Nghastell-nedd Port Talbot). Yn wahanol i'r canfyddiadau ar gyfer safleoedd segur preswyl, mae'r rhan fwyaf o safleoedd segur dibreswyl (86%) wedi'u lleoli mewn lleoliadau trefol ac yn safleoedd tir llwyd yn bennaf (79%), fel y dangosir yn Ffigurau 2.10 a 2.11 yn eu trefn.

Ffigurau 2.10 a 2.11 Nodweddion Maes Glas / Tir Llwyd a Gwledig / Trefol Safleoedd Dibreswyl Segur



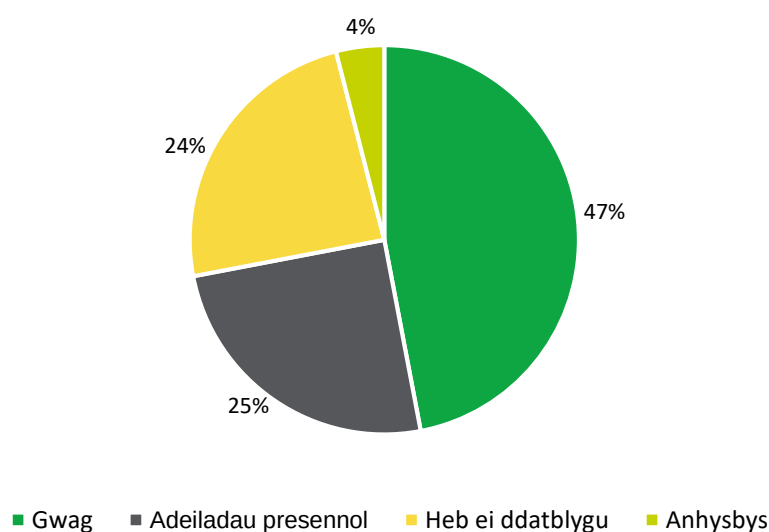
2.4.3 O ran mathau o ddefnydd arfaethedig, mae'r rhan fwyaf o safleoedd segur dibreswyl yn gysylltiedig â defnyddiau cyflogaeth (48%), ac mae 34% arall yn gysylltiedig â safleoedd defnydd cymysg; Defnyddiau manwerthu, hamdden a swyddfa yw gweddill y mathau eraill o ddefnydd (fel y dangosir yn Ffigur 2.12).

Ffigur 2.12 Safleoedd Dibreswyl Segur yn ôl Defnydd Arfaethedig



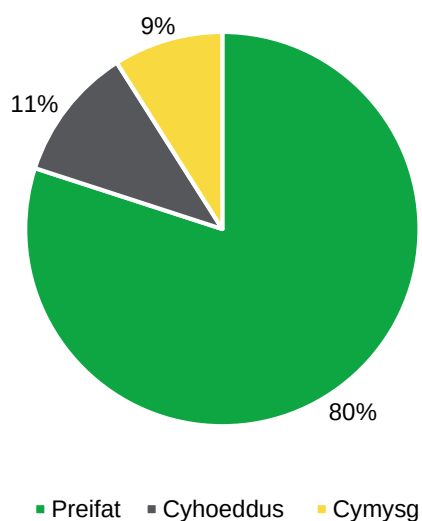
2.4.4 Fel y nodwyd yn gynharach, mae'r rhan fwyaf o safleoedd (79%) wedi'u lleoli ar dir llwyd. O'r safleoedd hyn, dosbarthwyd bron i hanner (48%) fel safleoedd a/neu adeiladau gwag (safleoedd gwag yn cynnwys, er enghraifft, tir iardiau / depos), ac mae 24% arall wedi'u dosbarthu fel tir heb ei ddatblygu (yn gysylltiedig â phlotiau heb eu datblygu ar safleoedd diwydiannol neu fannau a baratowyd ar gyfer datblygiad yn nodweddiadol). Mae defnyddiau eraill o safleoedd sydd wedi'u dosbarthu fel tir llwyd yn cynnwys lle mae adeiladau mewn defnydd llawn neu rannol (24%). Mae'r defnydd tir presennol yn anhysbys ar gyfer 4% arall o safleoedd tir llwyd.

Ffigur 2.13 Safleoedd Segur Dibreswyl yn ôl Defnydd Presennol



- 2.4.5 Mae cyfran fwy o safleoedd segur dibreswyl mewn perchnogaeth breifat na'r hyn sy'n wir am safleoedd segur preswyl (80% o safleoedd). Mae'r 20% o safleoedd sy'n weddill naill ai mewn perchnogaeth gyhoeddus neu gymysg. O ran safleoedd dibreswyl mewn perchnogaeth luosog, mae'r rhain fel rheol yn bartneriaeth gyhoeddus / preifat rhwng, er enghraifft, Llywodraeth Cymru neu awdurdodau lleol, gyda pherchnogion tir preifat. O ran nodweddion perchnogaeth, mae dros hanner y safleoedd segur dibreswyl ym mherchnogaeth sefydliadau masnachol yn hytrach nag unigolion; nid yw manylion perchnogaeth wedi bod ar gael ar gyfer cyfran sylweddol o safleoedd segur dibreswyl.

Ffigur 2.14 Perchnogaeth Safleoedd Segur Dibreswyl



3 Themâu Allweddol

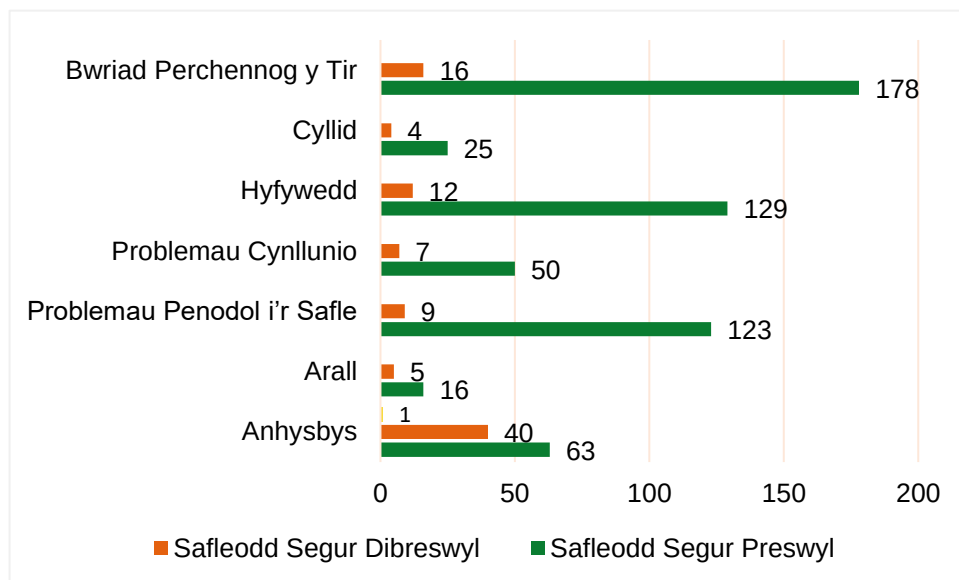
3.1 Cyflwyniad

- 3.1.1 Pan oedd yn bosibl, ceisiodd yr ymchwili nodi'r rhesymau pam mae safleoedd yn segur, trwy ddefnyddio'r wybodaeth sydd ar gael i'r cyhoedd, dadansoddi data a thrwy drafod gyda rhanddeiliaid, gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a'r Grŵp Cyfeirio Rhanddeiliaid ar gyfer y Dreth ar Dir Gwag. Mae'r bennod hon yn darparu trosolwg o'r prif resymau pam mae safleoedd yn segur, yn nodi rhai o'r materion cyffredin sy'n berthnasol i gyd-destun safleoedd segur ar hyn o bryd (er enghraifft, newidiadau i bolisi ehangach a'r farchnad dai) ac yn cyflwyno rhagor o fanylion am y themâu allweddol sy'n gysylltiedig â safleoedd segur. Pan fo'n berthnasol, defnyddiwyd astudiaethau achos i amlygu amryw o resymau pam mae safleoedd yn segur; ar gyfer llawer o safleoedd, mae rhesymau niferus a chymhleth yn aml dros oedi'r gwaith datblygu.

3.2 Rhesymau Pam Mae Safleoedd yn Segur

- 3.2.1 Roedd yn eglur o'r ymchwili blaenorol a ystyriodd Safleoedd Segur a Chytundebau Adran 106 bod sawl rheswm yn aml pam mae safleoedd yn segur, a bod rhesymau yn aml yn gydgyssylltiedig. Wrth gasglu gwybodaeth am y rhesymau pam mae safleoedd yn segur, felly, rydym wedi cofnodi'r holl resymau a all fod yn berthnasol i safle unigol.
- 3.2.2 Mae Ffigur 3.1 yn dangos y rhesymau pam mae safleoedd yn segur o ran safleoedd preswyl a dibreswyl. Mae'r ffigur yn dangos pan fo rheswm penodol wedi'i nodi sy'n berthnasol i'r safle, gan nodi y gallai fod sawl rheswm perthnasol i safle unigol. Cydnabyddir bod yr wybodaeth hon wedi'i chasglu yn bennaf o drafodaethau gydag awdurdodau cynllunio lleol neu wybodaeth sydd ar gael mewn dogfennau megis Adroddiadau Monitro Blynyddol. Mae'n berthnasol nodi yma y bu lefel uchel o astudiaeth wedi'i chynllunio i ystyried categorïau bras o resymau pam mae safleoedd yn segur; yn hyn o beth, ni chysylltwyd â pherchnogion tir unigol yn rhan o'r astudiaethau achos manwl ar y cam hwn.

Ffigur 3.1 Rhesymau pam mae Safleoedd yn Segur (Nifer y Safleoedd)



- 3.2.3 Mae'n ymddangos bod y darlun cyffredinol ychydig yn wahanol ar gyfer safleoedd preswyl a rhai dibreswyl. O ran y cyntaf, bwriad perchennog y tir, hyfywedd a phroblemau penodol i'r safle oedd y rhesymau mwyaf cyffredin a nodwyd pam mae safleoedd yn segur; o ran safleoedd dibreswyl, mae'n ymddangos bod y rhesymau dros fod yn segur yn fwy cymysg. Ymddengys fod gan ryw 148 o safleoedd segur (32% o gyfanswm y safleoedd segur) resymau niferus dros fod yn segur (mae'r mwyafrif o'r rhain (144) yn safleoedd segur preswyl). Roedd y rhesymau dros fod yn segur yn anhysbys ar gyfer cyfran lawer uwch o safleoedd dibreswyl; priodolir hyn i'r ffaith bod mwy o

bwyslais ar safleoedd preswyl ym mhrosesau'r cynllun datblygu lleol a'r gydastudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai, felly mae mwy o wybodaeth am safleoedd penodol a'u datblygiad.

3.2.4 Ar gyfer pob categori o resymau pam mae safle yn segur, mae Tabl 3.1 yn nodi'r arwynebedd tir dan sylw ynghyd â nifer y tai y gall hyn ymwneud â nhw. Mae'r tabl hefyd yn dangos canran y tir a briodolir i reswm penodol – er enghraifft, mae'r tabl yn dangos y gellir priodoli 16% o arwynebedd cyfan y tir ar safleoedd segur preswyl i fwriad perchennog y tir yn unig fel ffactor dros beidio â chyflawni'r safle. Dylid nodi bod arwynebedd y tir ar gyfer safleoedd segur dibreswyl o ganlyniad i drafodaethau cynllunio wedi'i wro trwy gynnwys un safle mawr (585 hectar o faint). A rhoi'r gwyrriad hwn o'r neilltu, mae'r tabl yn dangos pan fo un ffactor yn effeithio ar safle yn mynd yn segur, safleoedd segur o ganlyniad i fwriad perchennog y tir yw'r arwynebedd tir mwyaf (ar gyfer safleoedd preswyl a dibreswyl). Mae safleoedd dibreswyl sydd â bwriad perchennog y tir yn ffactor unigol yn cynrychioli arwynebedd mwy o dir, er gwaethaf nifer llawer llai o safleoedd o'i gymharu â safleoedd preswyl.

3.2.5 Mae safleoedd sy'n segur oherwydd rhesymau niferus yn cynnwys y mwyafrif o safleoedd mwy ac felly'n hafal i arwynebedd tir sylweddol a chyfran o gartrefi segur posibl – 988 hectar (97% o gyfanswm arwynebedd y tir) a 25,012 o gartrefi (77% o gyfanswm y cartrefi posibl). Canfuwyd bod y rhesymau pam oedd safleoedd mwy yn segur yn amlweddog yn aml ac felly'n cwmpasu sawl un o'r categorïau bras o resymau pam mae safleoedd yn segur.

Tabl 3.1 Rhesymau Unigol pam mae Safleoedd yn Segur yn ôl Arwynebedd a Nifer y Cartrefi

	Safleoedd Preswyl (ha)	Safleoedd Preswyl (cartrefi)	Safleoedd Dibreswyl (ha)
Bwriad perchennog y tir	166 (16%)	3,950 (12%)	360.50 (28%)
Cyllid	67.22 (6%)	2,870 (3%)	57.32 (5%)
Hyfywedd	52.86 (5%)	1,752 (5%)	83.35 (7%)
Problemau penodol i'r safle	126.39 (13%)	3,138 (10%)	39.35 (3%)
Trafodaethau cynllunio	63.25 (6%)	1,585 (5%)	600 ¹ (47%)
Arall / Anhysbys	80.79 (8%)	2,433 (7%)	223.5 (15%)

¹ sylwer bod y ffigur hwn yn cynnwys un safle sy'n 585 hectar o faint

3.3 Themâu Cyffredin

3.3.1 Mae nifer o resymau cyffredin a all effeithio ar nifer y safleoedd segur, yn gadarnhaol ac yn negyddol. Mae'r rhain yn cynnwys newidiadau i bolisi ac arfer sy'n effeithio ar brosesau paratoi'r cynllun datblygu lleol dros amser; amodau economaidd ehangach; ac ansicrwydd a chyfleoedd yn y dyfodol. Trafodir y meysydd hyn yn fanylach isod.

Newidiadau i Ddull Gweithredu'r Cynllun Datblygu Lleol Dros Amser

3.3.2 Mae pob awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru yn dilyn ei amserlen ei hun o ran mabwysiadu cynllun datblygu lleol, felly mae cynlluniau datblygu y 25 awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru ar wahanol gamau. Mabwysiadwyd rhai cynlluniau datblygu lleol yn 2019, ond mae eraill yn llawer hŷn (2010 yn achos Caerffili ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Sir Benfro); mae rhai awdurdodau cynllunio lleol yn cynnal adolygiad o'u cynlluniau datblygu lleol, er enghraifft Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog; ac mae dau awdurdod cynllunio lleol nad ydynt wedi mabwysiadu eu cynllun datblygu lleol hyd yn hyn (Sir y Fflint a Wrecsam), er bod y ddau yn agos at wneud hyn.

3.3.3 O fod â chyfnod morfaith rhwng y cynlluniau datblygu lleol hynaf a'r rhai a fabwysiadwyd ddiweddaraf, bu newidiadau i bolisi a dulliau gweithredu yn effeithio yn anochel ar baratoi cynlluniau datblygu lleol. Bu natur rhai o'r cynlluniau datblygu hŷn yn fwy 'uchelgeisiol' wrth i safleoedd gael eu trosglwyddo o gynlluniau datblygu unedol heb fawr o angen i ddarparu manylion am drywydd

datblygu neu ymarferoldeb. Ar gyfer llawer o'r safleoedd hyn, nid yw gwaith datblygu wedi dechrau oherwydd cyfyngiadau a oedd yn bodoli eisoes, problemau penodol i safleoedd neu fwriad perchnogion tir. Mae'r newid mwyaf sylweddol i bolisi a dull gweithredu wedi ymwneud felly â'r angen i'r safleoedd a ddyrennir mewn cynlluniau datblygu lleol fod yn fwy ymarferol.

- 3.3.4 Nododd ymchwil a gynhaliwyd ar ran Llywodraeth Cymru yn 2017¹¹ resymau pam mae dyraniadau tai yr aseswyd eu bod yn ymarferol yn ystod y broses cynllun datblygu lleol wedi mynd yn segur oherwydd materion hyfywedd yn ddiweddarach yn y broses gynllunio; arweiniodd yr ymchwil wedyn at newidiadau arfaethedig i Lawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (argraffiad 3), sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r holl safleoedd a gyflwynir ar y cyfnod safle ymgeisiol fod wedi'u llywio gan asesiad o ymarferoldeb a hyfywedd, ac mae rhagor o waith craffu ar y materion yn cael ei wneud bellach drwy gydol y broses adolygu'r cynllun datblygu lleol.
- 3.3.5 Mae dadl bresennol, sydd hefyd yn gysylltiedig â'r mater o hyfywedd ehangach, yn ymwneud â'r ystod o ddyraniadau safle yn y cynllun datblygu lleol. Mae nifer o gynlluniau datblygu lleol wedi dangos dibyniaeth ar nifer bach o safleoedd strategol i gyflwyno nifer sylweddol o dai a datblygiadau cyflogaeth; gall safleoedd strategol arwain at fynd yn segur neu fod yn anodd eu cyflawni am amryw o resymau (er enghraifft yn dibynnu ar leoliad, gall fod diddordeb cyfyngedig gan gwmnïau mawr o adeiladwyr tai, neu gall safleoedd ei gwneud yn ofynnol i fuddsoddi'n sylweddol ymlaen llaw mewn seilwaith a all fod yn anodd ei gyflawni). Mae Polisi Cynllun Cymru yn datgan bod 'angen i awdurdodau cynllunio ystyried darparu amrywiaeth o safleoedd cynaliadwy ac ymarferol' ar gyfer tai. Mae tystiolaeth anecdotaidd o rai awdurdodau cynllunio lleol yn awgrymu y gallai fod mwy o bwyslais ar ddyrannu safleoedd llai mewn cynlluniau datblygu lleol yn y dyfodol, a all fod yn fwy ymarferol yn y pen draw.
- 3.3.6 Mae newidiadau mewn dulliau gweithredu i'w gweld yn sylwadau un awdurdod cynllunio lleol sydd o'r farn nad yw'n bwriadu dyrannu rhagor o safleoedd cyflogaeth neu fanwerthu yn y cynllun datblygu lleol nesaf ac y byddant yn canolbwyntio'u sylw yn hytrach ar warchod asedau presennol. Mae'n debygol bod hyn yn adlewyrchu'r newidiadau sylweddol mewn gofynion am fannau cyflogaeth a manwerthu oherwydd tueddiadau economaidd sy'n galw am lai o bwyslais ar ffyrdd traddodiadol o ddarparu trwy ariannu.
- 3.3.7 Yn 2018, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Ddogfen Ymgynghori i wella darpariaeth dai ledled Cymru. Tynnodd tystiolaeth yr ymgynghoriad sylw at y ffaith bod nifer y datblygiadau preswyl sy'n cael eu cyflawni yn is na'r nifer a ragfynegwyd mewn cynlluniau datblygu lleol a fabwysiadwyd ac ar gyfraddau arafach. Yn dilyn yr ymgynghoriad ar 18 Gorffennaf 2018, datgymhwyswyd paragraff 6.2 o Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1)¹².
- 3.3.8 Ar 9 Hydref 2019 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddogfen ymgynghori arall, o'r enw '*Cyflenwi tai trwy'r system gynllunio: Diwygiadau i Bolisi Cynllunio Cymru a chyngor ac arweiniad cysylltiedig*'. Mae'r newidiadau arfaethedig i'r adran 'Cyflenwi Tai' ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu a ddaw yn sgil hynny yn cynnwys y canlynol:
- dileu'r gofyniad ym Mholisi Cynllunio Cymru i awdurdodau cynllunio lleol ddarparu cyflenwad o dir ar gyfer tai dros bum mlynedd;
 - diddymu TAN 1 yn dilyn hynny; a
 - disodli'r drefn monitro'r cyflenwad o dir ar gyfer tai â threfn monitro cyflenwad ar sail y trywydd tai yn y cynllun datblygu lleol, a gaiff ei adrodd trwy'r adroddiad Monitro Blynnyddol.
- 3.3.9 Diben y newid i drefn asesu cyflenwad tai yw cefnogi dull o ddatblygu sy'n dilyn y cynllun. Nod y ddogfen ymgynghori yw ymchwilio i'r canfyddiad bod y cyflenwad tir ar gyfer tai dros bum mlynedd yn cael ei ddefnyddio gan ddatblygwyr. Wrth holi ynglŷn ag ymarferoldeb safleoedd a ddyrennir, ceir pryderon y gall datblygwyr yn hytrach hyrwyddo a chael caniatâd cynllunio ar gyfer safleoedd datblygu ar hap (nid yw'r rhain wedi'u dyrannu, felly nid ydynt yn ffurfio rhan o gyflenwad tir yr

¹¹ Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio (2017)

¹² Mae datgymhwyso paragraff 6.2 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dileu'r pwyslais 'sylweddol' a roddir ar ddiffyg cyflenwad tir ar gyfer tai dros 5 mlynedd fel ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ar geisiadau am dai. O ganlyniad i hyn, bydd y pwyslais a roddir ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yn fater i'r rhai sy'n gwneud y penderfyniadau benderfynu arno, os oes diffyg yn y cynllun datblygu lleol o ran ei gyflenwad o dir ar gyfer tai.

awdurdod lleol ar gyfer tai). Ar hyn o bryd, mae 19 o 25 awdurdod lleol yn methu â dangos bod ganddynt ddigon o dir ar gyfer tai i ddiwallu anghenion dros y pum mlynedd nesaf.

Amodau Economaidd Ehangach

- 3.3.10 Mae trafodaethau gydag awdurdodau cynllunio lleol wedi tynnu sylw at effeithiau'r dirwasgiad economaidd ar farchnad dai Cymru, wrth i awdurdodau cynllunio lleol megis Blaenau Gwent, Torfaen a Chonwy yn nodi bod datblygwyr yn tynnu buddsoddiad yn ôl yn eu hardaloedd. Yn wir, dim ond yn ddiweddar y mae diddordeb datblygwyr wedi dechrau cael ei ailsefydlu mewn llawer o'r lleoedd hyn. Mae'n bosibl nad yw safleoedd a fu'n hyfyw cyn y dirwyd yn hyfyw mwyach a'u bod yn segur o ganlyniad i hynny, enghraifft arall o'r newidiadau dros amser o ran mabwysiadu cynlluniau datblygu lleol. Mae RhCT yn enghraifft benodol o hyn – mewn Adroddiad i'r Cabinet yn ddiweddar (17 Hydref 2019) ynghylch Adolygiad y Cynllun Datblygu Lleol, nodir nad yw dyraniadau yn y cynllun presennol wedi'u cyflenwi yn unol â'r disgwyl. Cafodd y dirwasgiad economaidd byd-eang effaith sylweddol ar weithrediadau'r farchnad dai ym mlynnyddoedd cynnar y cynllun datblygu lleol. Cynigiwyd llawer o'r safleoedd i'w cynnwys yn y cynllun datblygu lleol ar frig y chwyddiant economaidd, pan oedd datblygwyr yn awyddus i'w datblygu. Fodd bynnag, ers y chwalfa mae llawer o'r safleoedd yn llai deniadol neu anhyfyw i'w datblygu erbyn hyn.
- 3.3.11 Ceir pryderon ar hyn o bryd yn y diwydiant adeiladu tai ynghylch hyfywedd gwan ac ymylol mewn rhannau helaeth o Gymru, cynnydd araf wrth fabwysiadu cynlluniau datblygu lleol a diffyg cyflenwad tir dros bum mlynedd¹³. Mae gweithgarwch adeiladu tai newydd yng Nghymru yn amlygu gostyngiad o 1% yn nifer yr anheddau newydd sydd wedi'u dechrau o'i gymharu â'r flwyddyn flaenorol, a'r nifer blyneddol isaf o anheddau newydd sydd wedi'u dechrau ers 2013 -14¹⁴. Gostyngodd nifer yr anheddau newydd a gwblhawyd hefyd o'i gymharu â'r flwyddyn flaenorol – cwblhawyd 5,777 o anheddau newydd yn ystod 2018-19 sy'n ostyngiad o 13% ar 2017-18 a'r nifer isaf o anheddau wedi'u cwblhau a gofnodwyd ers 2012-13.
- 3.3.12 Dywedodd awdurdodau cynllunio lleol hefyd yn ystod ymgynghoriadau, fod tystiolaeth mewn llawer o aneddiadau o ormod o dir cyflogaeth ar y farchnad, yn arbennig ar gyfer lle swyddfa gradd A, ac unedau B2 a B8. Mae nifer o safleoedd wedi'u nodi'n ffurfiol at ddefnydd cyflogaeth am hyd at ddeng mlynedd, wedi'u marchnata'n weithredol fel safleoedd cyflogaeth ac mae ganddynt ganiatâd cynllunio dilyn. Yn nodweddiadol, mae'r safleoedd hyn mewn lleoliadau hygyrch, heb unrhyw gyfyngiadau sy'n benodol i'r safle na materion mynediad. Fodd bynnag, yn y blynnyddoedd diwethaf, ni fu llawer o ddatblygiad os o gwbl. Er mwyn dechrau datblygu safleoedd dibreswyl, mae'n rhaid cael darpar denantiaid ymlaen llaw. Mae'r diffyg datblygu yn tynnu sylw at y ffaith bod y galw gan berchnogion tir yn gymharol wan a gall hyn, unwaith eto, adlewyrchu yn rhannol dueddiadau tymor hwy o ran gostyngiad yn y gofynion am fannau swyddfa yn sgil ffactorau megis arferion gweithio cynyddol hyblyg a rhannu desgiau. Mae tystiolaeth o drafodaethau gyda rhanddeiliaid yn rhan o'r ymchwiliad hwn yn awgrymu na fyddai defnydd cyflogaeth ar y safleoedd hyn yn hyfyw ar hyn o bryd heb gyllid cyhoeddus.

Ansicrwydd a Chyfleoedd yn y Dyfodol

- 3.3.13 Wedi'i gynnwys yn yr ansicrwydd sy'n parhau i effeithio ar yr economi ehangach yw'r penderfyniad a wnaed ym mis Mehefin 2016 i adael yr Undeb Ewropeaidd a'r effaith y mae hyn yn debygol o barhau i'w gael ar fuddsoddwyr a datblygwyr yng Nghymru. Ceir tystiolaeth bod ansicrwydd economaidd ers y Refferendwm yn 2016 wedi effeithio ar y farchnad dai ledled y DU. Gall hyn effeithio ar gyflenwad tai a datblygiadau cyflogaeth yn y dyfodol.
- 3.3.14 Yn ystod y blynnyddoedd diwethaf, bu twf araf o ran prisiau tai mewn llawer o'r DU. Tyfodd prisiau tai yn y DU 1.3% yn ystod y flwyddyn ddiwethaf hyd at fis Awst 2019, mae hyn yn gynnydd bach o'i gymharu â mis Gorffennaf 2019 (0.8%). Mae newidiadau prisiau blyneddol yng Nghymru wedi parhau yn lled gyson dros y blynnyddoedd diwethaf ac mae twf prisiau tai yng Nghymru wedi dangos y cynnydd mwyaf mewn prisiau yn y DU gyfan, wrth i brisiau gynyddu 4.5% yn ystod y flwyddyn hyd at fis Awst 2019¹⁵. Mae hyn yn sylweddol uwch na chyfartaledd y DU, lle bu cynnydd o 1.3% mewn

¹³ HBF Housing Delivery and the Plan-Led System

¹⁴ Adeiladu Tai Newydd yng Nghymru 2018-2019

¹⁵ Crynodeb o Fynegai Prisiau Tai y DU: Awst 2019

prisiau tai yn y flwyddyn hyd at fis Awst 2019. Yng Nghymru, cynyddodd prisiau tai yn ardaloedd y mwyaf o awdurdodau lleol, a Blaenau Gwent a Chonwy welodd y twf mwyaf trwy gynyddu 12.5% i £97,000 a 7.5% i £173,000 yn y drefn honno yn y flwyddyn hyd at fis Awst 2019¹⁶.

- 3.3.15 Ym mis Rhagfyr 2018 diddymwyd y doll ar Bont Hafren yn llwyr. Mae hyn wedi helpu ac annog adeiladwyr tai cenedlaethol a rhanbarthol i lansio datblygiadau yn Ne-ddwyrain Cymru yn arbennig, ac mae lleoliadau megis Sir Fynwy a Bro Morgannwg wedi gweld cynnydd mewn gweithgarwch datblygu preswyl.

3.4 Bwriad Perchnogion Tir

- 3.4.1 Mae bwriad perchnogion tir, fel rheswm pam mae safleoedd yn segur, yn berthnasol i 28% o safleoedd preswyl ac 20% o safleoedd dibreswyl. Mae'r term yn cwmpasu nifer o wahanol sefyllfaoedd, gan gynnwys:
- safleoedd lle mae perchnogion tir wedi ceisio eu defnyddio at ddiben gwahanol i'r defnydd preswyl y'u dyrannwyd ar ei gyfer yn y cynllun datblygu lleol neu wahanol i'r defnydd y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer;
 - safleoedd sydd ar werth neu sydd wedi newid perchenogaeth yn ddiweddar (gall hyn arwain at newidiadau mewn penderfyniadau a wneir/ blaenoriaethau o ganlyniad i berchnogion tir newydd, neu fel arall fe allai fod goblygiadau i amserlenni prosiectau o ganlyniad i newid perchenogaeth tir);
 - materion sy'n gysylltiedig â safleoedd â sawl perchennog (er enghraifft amser a gymerwyd i gytuno ar brynu tir);
 - safleoedd lle nad oes gan berchnogion tir lawer o fwriad, os o gwbl, i ddatblygu'r tir o gwbl ond sy'n elwa ar y cynnydd mewn gwerth yn sgil bod yn ddeiliad safle a ddyrannwyd mewn cynllun datblygu lleol neu sydd â chaniatâd cynllunio; a
 - safleoedd lle gall perchnogion tir gael eu rhwystro rhag datblygu'n fwy ar y safle (er enghraifft, diffyg gwybodaeth am y broses gynllunio neu rwystrau ariannol).
- 3.4.2 Ceir 21 o safleoedd segur preswyl ym mherchenogaeth y cyhoedd lle mae bwriad perchnogion tir yn ffactor pam mae'r safle yn segur; mae'r safleoedd hyn wedi'u lleoli mewn 11 o awdurdodau cynllunio lleol sy'n hafal i ryw 73 hectar o dir a 1,749 o gartrefi o bosibl. Maent yn cynnwys safleoedd sy'n dal i gael eu defnyddio at ddibenion eraill (er enghraifft Pencadlys yr Heddlu ym Mhen-y-bont ar Ogwr neu safleoedd ysgol yng Nghaerffili) yn ogystal â safleoedd lle nad ymddengys fod penderfyniad i farchnata'r safleoedd i'w datblygu. Mae pedwar safle preswyl arall yn segur oherwydd perchenogaeth gymysg lle mae bwriad perchnogion tir yn ffactor pam mae'r safle yn segur; byddai ychwanegu'r safleoedd hyn o bosibl yn gwneud 2,107 o gartrefi yn segur ar ryw 100 hectar neu fwy o dir. Mae rhyw 124 o safleoedd preswyl yn segur â pherchenogaeth breifat lle mae bwriad perchnogion tir yn ffactor pam mae'r safle yn segur. Mae hyn yn hafal i 69% o'r safleoedd segur preswyl a 10,124 o gartrefi o bosibl ar 251 hectar o dir.
- 3.4.3 Nodwyd cyfanswm o un ar bymtheg o safleoedd segur preswyl a phump o safleoedd segur dibreswyl lle nodwyd bod bwriad y perchnogion tir yn ymwneud â cheisio defnydd gwahanol. Mae maint mwyaf y safleoedd hyn yn gymharol fach a threfol ac yn ymwneud yn bennaf â newidiadau i amgylchiadau lleol (er enghraifft busnes teulu sy'n dymuno parhau yn hytrach na gwerthu a datblygu, neu safle sy'n cael ei gynnwys mewn busnes fferm).
- 3.4.4 Nid ymddengys fod cydberthynas rhwng bwriad perchnogion tir ac a yw lleoliad safleoedd yn wledig/trefol neu a yw natur safleoedd yn faes glas/tir llwyd.
- 3.4.5 Mae'n anochel y bydd y farchnad yn ffactor o ran safleoedd yn cael eu cyflwyno i'w datblygu, wrth i lai o safleoedd gael eu datblygu pan fo'r economi yn arafach a nifer y safleoedd gynyddu wrth i brisiau gynyddu. Mae nifer o awdurdodau lleol wedi cofnodi tystiolaeth anecdotaidd sy'n nodi yn y cyfnod ers y dirwasgiad economaidd, bod perchnogion tir wedi bod yn aros am y cynnydd hwn cyn gwerthu neu ddatblygu eu safleoedd. Yn y cyd-destun hwn, mae bwriad perchnogion tir yn cysylltu â hyfywedd fel rheswm pam mae safleoedd yn segur – pan fo'n bosibl bod gan berchnogion tir

¹⁶ Mynegai Prisiau Tai y DU Cymru: Awst 2019

ddisgwyliadau eithafol o ran gwerth eu tir, gall y trothwy y mae'n rhaid i'r farchnad ei groesi cyn datblygu safleoedd fod yn afrealistig o uchel.

- 3.4.6 Dau awdurdod cynllunio lleol lle nodwyd mai perchenogaeth/bwriad perchnogion tir yw un o'r prif resymau pam mae safleoedd yn segur yw Caerdydd a Chonwy, er bod y manylion yn dra gwahanol. Mae Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd yn cynnwys naw dyraniad strategol ar gyfer datblygiadau preswyl, ac mae tri o'r rhain wedi'u cynnwys yn y rhestr o safleoedd segur preswyl (sy'n effeithio ar gyfanswm tebygol o 3,300 o unedau a rhyw 10% o'r holl unedau segur ledled Cymru). Mae'r prif reswm a nodwyd pam nad yw'r gwaith o ddatblygu'r safleoedd wedi dechrau yn unol â chynlluniau a thrywydd yn ymwneud â nifer amryfal o wahanol berchnogion tir a'r anawsterau sy'n gysylltiedig â'u tynnu at ei gilydd i brynu'r tir ar y cyd (cymerodd un safle ryw ddeng mlynedd i gyrraedd pwynt pan ellid cytuno ar brynu'r tir).
- 3.4.7 Yng Nghonwy, mae'r materion yn ymwneud yn fwy â phresenoldeb perchnogion tir â monopoli heb fawr o ddiddordeb amlwg mewn cyflwyno'r safleoedd i'w datblygu. Nid yw offer megis dad-ddyrannu o reidrwydd yn berthnasol i'r awdurdod lleol yn yr achosion hyn o ganlyniad i gyflwyno cymhlethdodau eraill – er enghraifft, lefelau yr angen am dai yn yr ardaloedd lle mae perchnogion tir â monopoli yn bodoli, a diffyg safleoedd priodol eraill i'w dyrannu.
- 3.4.8 Ceir tystiolaeth anecdotaidd o safleoedd yn cael eu cyflwyno i'w cynnwys yn y cynllun datblygu lleol neu gais am ganiatâd cynllunio ar ei gyfer fel buddsoddiad yn unig er mwyn cynyddu gwerth y tir, heb fod gan berchennog y tir lawer o fwriad, os o gwbl, i'w ddatblygu. Mae'r gwahaniaeth rhwng gwerthoedd tir amaethyddol a'r rhai sy'n gysylltiedig â thir a ddyrannwyd at ddefnydd preswyl yn sylweddol, wrth i'r safle fod yn ased gwerthfawr y gellir ei ddefnyddio i allu cael benthyg arian. Trwy drafodaeth ag awdurdodau cynllunio lleol, mae tystiolaeth anecdotaidd wedi dangos bod hyn yn digwydd ledled Cymru, nid yn unig gyda pherchnogion tir sefydledig sy'n dymuno cadw perchenogaeth o'u tir ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol, ond fel cyfle hefyd ar gyfer perchnogion tir unigol.
- 3.4.9 Mae'n anodd cael tystiolaeth a meintoli faint o safleoedd y mae'r arfer penodol hwn yn berthnasol iddynt yng Nghymru – gall perchnogion tir ymddangos eu bod yn ymgysylltu â'r awdurdod lleol er mwyn cadw eu dyraniad, neu fel arall fod yn anfodlon ymgysylltu o gwbl. Mae'n debygol mai tir at ddefnydd preswyl sy'n rhoi'r gwerth uchaf i'r tir. Wrth edrych ar safleoedd preswyl lle nodwyd mai bwriad perchnogion tir yw'r rheswm penodol pam mae safle yn segur, ceir 97 o safleoedd (54% o'r safleoedd lle mae perchenogaeth tir yn ffactor) lle nad ymddengys fod gan berchennog y tir unrhyw fwriad i gyflenwi datblygiad (er enghraifft ni chyflwynwyd unrhyw gynlluniau neu nid ymgysylltwyd o gwbl â'r awdurdod cynllunio lleol, nid yw'r safle wedi'i farchnata yn weithredol neu fod cyfnod caniatâd cynllunio wedi dod i ben). Mae'r categori hwn yn hafal i arwynebedd tir o ychydig dros 110 hectar a 2,700 o gartrefi o bosibl.
- 3.4.10 Fodd bynnag, gall nifer yr achosion o safleoedd a fu'n segur ers amser maith leihau gydag amser wrth adolygu'r cynlluniau datblygu lleol. Er enghraifft, nid yw 27 o safleoedd yn Sir Gaerfyrddin a Cheredigion lle nad yw perchennog y tir wedi dangos unrhyw ddiddordeb gwirioneddol nac wedi ymgysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol mewn modd ystyrlon i ddatblygu safleoedd, wedi'u hailgyflwyno fel safleoedd ymgeisiol yn rhan o'r broses Adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 3.4.11 Mae nifer o awdurdodau cynllunio lleol wedi dweud eu bod wedi defnyddio'r broses ddad-ddyrannu i oresgyn materion sy'n gysylltiedig â diffyg bwriad perchnogion tir i ddatblygu. Er enghraifft, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro wedi dweud y bu cynnydd mewn gweithgarwch mewn cysylltiad ag ymholiadau cyn gwneud cais a cheisiadau cynllunio ar safleoedd a fu'n flaenorol yn segur ers blynyddoedd lawer, o ganlyniad i newidiadau polisi diweddar a bygythiad o ddad-ddyrannu. Ond fel y nodwyd yn flaenorol nid dad-ddyrannu yw'r ateb bob amser pan fo safleoedd yn segur os oes gan yr awdurdod cynllunio lleol strategaeth ofodol sy'n ei gwneud yn ofynnol i gael gwasgariad a dewis o safleoedd ar draws cymunedau.
- 3.4.12 Mae'r arfer o 'fancio tir' (prynu tir heb ei ddatblygu yn unswydd fel buddsoddiad heb unrhyw gynlluniau penodol i'w ddatblygu) wedi'i briodoli i adeiladwyr a datblygwyr tai hefyd, er bod hyn unwaith eto yn faes cymharol gymhleth yn ei rinwedd ei hun gyda ffactorau cysylltiedig, er enghraifft y farchnad ehangach, a chapasiti adeiladwyr tai i gyflenwi safleoedd. Unwaith eto, mae tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu bod adeiladwyr tai yn defnyddio'r drefn o fancio tir yn rhan o'u model

busnes i'w diogelu eu hunain rhag ansicrwydd yn y dyfodol, newid yn y farchnad ac oedi yn y system gynllunio.

- 3.4.13 Cyflenwir cyfran sylweddol o safleoedd preswyl yng Nghymru gan adeiladwyr llai, rhanbarthol a lleol. Mae'n ddealladwy bod gan y Busnesau Bach a Chanolig hyn broblemau capasiti (nid yn unig o ran cyfalaf ond o ran adnoddau hefyd) sy'n effeithio ar nifer y safleoedd y gellir eu datblygu ar unrhyw adeg. Mae busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai yn ysgwyddo mwy o risg, gan gynnwys costau, os yw datblygiadau wedi'u hoedi sydd, unwaith eto, yn eu gwneud yn fwy tebygol o ddatblygu un neu ychydig o safleoedd ar y tro. Er y gall hyn, yn dechnegol, fod yn achos o fancio tir, byddai'n ymddangos ei fod ar raddfa gymharol fach, ag effeithiau negyddol prin ar gyflenwi tai, ac â buddion o ran creu/cadw cyflogaeth yn y busnesau bach a chanolig. Er y gellid defnyddio bancio tir i hybu ffydd yn y farchnad, i gyfyngu ar gyflenwi ac felly cynyddu maint yr elw, mae'n arfer anodd ei ynysu.
- 3.4.14 Mater olaf yn ymwneud â bwriad perchnogion tir yw un sy'n ymwneud â diffyg dealltwriaeth, mewn rhai achosion, o'r broses gynllunio a dulliau y gall perchennog tir unigol eu defnyddio i ddatblygu safle. Nodwyd hyn yn broblem mewn awdurdodau cynllunio gwledig yn arbennig; bu sawl achos o awdurdodau cynllunio lleol yn gweithredu fel 'broceriaid' rhwng perchnogion tir a datblygwyr mewn ymgais i gyflwyno safleoedd i'w datblygu.

3.5 Cyllid

- 3.5.1 Mae gan gyllid ran allweddol yn naturiol o ran galluogi perchnogion tir i gyflwyno safleoedd ar gyfer eu datblygu. Mae'n bosibl y bydd safleoedd yn segur gan nad yw'r cyllid angenrheidiol wedi'i sicrhau er mwyn galluogi'r datblygiad a gallai hyn fod oherwydd na all perchennog gael gafael ar gyllid neu pan fo cyllid yn cael ei flaenoriaethu ar gyfer safleoedd neu ddibenion eraill. Mae ceisio sefydlu lle y gallai'r sefyllfaoedd hyn fod yn berthnasol i safle segur yn anodd; mae amgylchiadau ariannol perchnogion tir yn fater preifat a hynny'n ddealladwy ac mae gwybodaeth yn llai tebygol o fod ar gael i'r cyhoedd ynghylch y materion hyn. Mae'n bosibl y bydd swyddogion awdurdodau lleol yn ymwybodol o wybodaeth anecdotaidd yn dilyn trafodaethau â pherchnogion tir ynghylch eu gallu i sicrhau cyllid, ond i gyfran sylweddol o safleoedd a pherchnogion tir nid yw'r wybodaeth hon ar gael yn rhwydd.
- 3.5.2 Mae'r ymchwil wedi nodi 25 o safleoedd segur preswyl a phedwar safle segur dibreswyl lle y mae'n bosibl y bu gan gyllid ran benodol yn yr amgylchiadau a arweiniodd at y safle segur. Mae hyn yn 6% o safleoedd segur preswyl a 5% o safleoedd segur dibreswyl. Mewn gwirionedd, mae'r niferoedd yn debygol o fod llawer yn uwch gan fod llawer o safleoedd yn eiddo i unigolion y mae'n bosibl bod goblygiadau ariannol cyflwyno safle i'w gyflawni yn gymhleth iddynt. Mae chwarter y safleoedd segur preswyl (chwe safle) lle nodwyd bod cyllid yn broblem ym mherchnogaeth y sector cyhoeddus.

3.6 Hyfywedd

- 3.6.1 Ystyriodd ymchwil blaenorol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2017 ran hyfywedd yn y broses gynllunio, a nodwyd bod hyfywedd yn brif reswm dros oedi yn natblygiad safleoedd. Amlygwyd hyfywedd yn broblem am amrywiaeth o resymau, gan gynnwys y ffaith fod targedau tai fforddiadwy yn rhy uchel, safleoedd wedi'u lleoli mewn ardaloedd â gwerth marchnad isel neu le ceir 'gormod o dai', safleoedd o ansawdd isel (topograffi / amgylchedd) neu le nodwyd gofynion seilwaith penodol. Dangosodd yr ymchwil bod hyfywedd yn effeithio ar bob cam o'r broses gynllunio, o ddyrannu safleoedd mewn cynlluniau datblygu lleol i reoli datblygiad.
- 3.6.2 Mae hyfywedd yn parhau i fod yn broblem sylweddol yn enwedig ar gyfer safleoedd preswyl ledled Cymru ac yn brif reswm pam y mae safle'n segur. Mae'n debygol bod bron i 130 o safleoedd segur preswyl a nodwyd (35%) yn segur yn sgil problemau hyfywedd mewn rhyw ffordd. Mewn gwirionedd, mae'n debygol bod union nifer y safleoedd y mae hyfywedd yn effeithio arnynt hyd yn oed yn uwch – cyfeiriodd llawer o awdurdodau cynllunio lleol at hyfywedd fel problem gyffredinol a oedd yn effeithio ar yr holl safleoedd yn ardal eu hawdurdod. Nododd sawl awdurdod cynllunio lleol y ceir llinellau terfyn clir yn eu hawdurdod lleol, sef llinellau gwahaniaethu lle nad yw tir a safleoedd yn hyfyw y tu hwnt iddynt.
- 3.6.3 Mae'r cyfuniad o ddisgwyliadau uchel gan berchnogion tir o ran gwerth tir a'r costau datblygu uchel (er enghraifft o ganlyniad i ofynion rheoleiddiol neu gostau uchel sy'n gysylltiedig ag ansicrwydd /

annormaleddau) a gwerthoedd gwerthu cymharol isel yn gwneud safleoedd naill ai'n ymylol hyfyw neu'n anhyfyw mewn llawer o rannau o Gymru. Yn Rhondda Cynon Taf, er enghraifft, cynhaliwyd asesiad hyfywedd cynhwysfawr o bob dyraniad preswyl heb ei ddatblygu yn y Sir yn 2016; nododd yr adroddiad y byddai saith dyraniad yn hyfyw ar gyfer adeiladwyr tai sylweddol, ac un deg saith arall yn anhyfyw neu â dim gwerth fel tir¹⁷.

- 3.6.4 Amlygodd awdurdodau lleol sy'n agosach at ffin Cymru / Lloegr bod gwahaniaethau rhwng y ddwy wlad o safbwynt rheoleiddiol yn agwedd ychwanegol ar y broblem hyfywedd, a allai ddylanwadu ar y dewisiadau y mae datblygwyr yn eu gwneud. Mae enghreifftiau o'r baich rheoleiddiol mwy yng Nghymru a fynegwyd gan randdeiliaid yn cynnwys y gofyniad am systemau chwistrelli newydd mewn tai newydd, gofynion o ran perfformiad ynni ac, yn fwyaf diweddar, y gofyniad am systemau draenio cynaliadwy (SDCau) mewn ardaloedd trefol.
- 3.6.5 Yn dilyn yr ymchwil ar hyfywedd a wnaed yn 2017, rhoddir mwy o bwyslais ar ymgorffori profion hyfywedd yng nghanau cynharach y broses gynllunio, mewn ymdrech i sicrhau mai safleoedd sy'n hyfyw ac y gellir eu cyflawni yn unig a ddysgennir mewn cynlluniau datblygu lleol. Mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 (Rhagfyr 2018) yn amlinellu methodoleg fwy cadarn ar gyfer awdurdodau lleol er mwyn cyflawni eu gofyniad tai, gan gyflwyno mwy o fanwl gywirdeb a her i'r broses o greu cynlluniau ar gyfer dyrannu safleoedd er mwyn sicrhau bod y safleoedd hyn yn gyflawnadwy ac yn gynaliadwy. Yn y broses o wneud cais i fod yn safle ymgeisiol mae'n ofynnol bellach i berchnogion tir a datblygwyr gynhyrchu mwy o dystiolaeth i ddangos y gallu i gyflawni'r safle gan gynnwys asesiadau hyfywedd, gofynion seilwaith a sut y mae'r safle'n cyfrannu at egwyddorion creu lleoedd. Erbyn hyn, mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i gynnwys trywydd tai mewn cynlluniau datblygu lleol i nodi pryd y bwriedir cyflawni safleoedd penodol ar draws cyfnod y cynllun. O ganlyniad i'r mesurau hyn, y gobaith yw y bydd y gyfran o'r safleoedd a ddysgennir yn y cynllun datblygu lleol sy'n profi'n anhyfyw ar y cam rheoli datblygiad, yn llai.
- 3.6.6 Pan nodir bod safleoedd yn anhyfyw ar gyfer datblygwyr preifat, mewn rhai ardaloedd caiff tir ei gyflwyno gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn lle hynny. Mae cost y tir a diffyg cystadleuaeth gan ddatblygwyr yn golygu mai tai fforddiadwy yn bennaf a gyflwynir mewn rhai lleoliadau; gall hyn achosi rhaniadau gofodol amlwg mewn cymunedau ac ar draws awdurdodau lleol.

Safle A – Safle Preswyl, Cymoedd De Cymru

Mae Safle A yn safle maes glas sydd wedi ei ddyrannu ar gyfer tai yn y cynllun datblygu lleol a'r amserlen yn nodi y caiff ei gyflawni yn 2014-17. Mae gan y safle gapasiti o hyd at 50 o unedau yn seiliedig ar dir y gellid ei ddatblygu. Fodd bynnag, mae'r safle hefyd wedi'i gyfyngu o ran ei dopograffi, problemau mynediad posibl a materion amgylcheddol. Ystyrir mai galw isel sydd am dai yn yr ardal ac mae'n debygol mai gwerth isel y bydd y broses werthu yn ei greu. Amcangyfrifiwyd y bydd datblygu'r safle yn rhoi gwerth tir gweddilliol o ddim. Nid yw perchennog y tir wedi bwrw ymlaen i ddatblygu'r safle ers ei ddyrannu yn y cynllun datblygu lleol.

3.7 Problemau Penodol i'r Safle

- 3.7.1 Gall problemau sy'n benodol i'r safle gynnwys ystod gyfan o resymau gan gynnwys amodau'r ddaear, topograffi, llifogydd, mynediad, sefydlogrwydd y safle a materion ecolegol. Yn aml, dyma'r rhesymau sylfaenol y tu ôl i safleoedd segur ac mae ganddynt oblygiadau ar gyfer ffactorau eraill sy'n achosi iddynt fod yn segur megis hyfywedd neu oedi yn y broses gynllunio. O'r safleoedd segur a nodwyd yn rhan o'r ymchwil hwn, credir bod ychydig dros chwarter (29%) ohonynt yn segur o ganlyniad i ffactorau sy'n benodol i'r safle, ac mae ffactorau lluosog yn effeithio ar lawer o safleoedd.
- 3.7.2 Mae Tabl 3.2 yn rhoi crynodeb o nifer y safleoedd y mae amrywiol problemau yn berthnasol iddynt (i lawer o safleoedd segur ceir sawl ffactor penodol i'r safle sy'n berthnasol). Mae'r tabl yn dangos bod mynediad / anghenion seilwaith yn broblem sy'n codi'n aml – gall hyn amrywio o ofynion cymharol

¹⁷ Adroddiad Adolygiad Cynllun Datblygu Lleol RhCT i'r Cabinet, Hydref 2019

syml i ddarparu mynediad newydd i safle, yn ogystal â safleoedd megis yn Abergele lle y mae angen system gylchu newydd ar y dref yn rhan o'r gwaith galluogi.

Tabl 3.2 Amledd Ffactorau Penodol i Safle

Problem Benodol i Safle	Nifer y Safleoedd Segur lle mae hyn yn Berthnasol ¹
Amodau'r ddaear / Halogiad	30
Topograffi	25
Llifogydd / Perygl o Lifogydd	23
Mynediad / Seilwaith	54
Problem Ecoleg / Bioamrywiaeth	42

¹ Noder y gallai mwy nag un problem fod yn berthnasol i un safle, felly mae cyfanswm nifer yr achosion yn fwy na nifer y safleoedd y nodwyd 'penodol i safle' yn rheswm dros fod yn segur

Safle B – Safle Defnydd Cymysg, Gogledd Cymru

Mae rhan o'r safle defnydd cymysg wedi'i ddatblygu ar gyfer anheddau preswyl, man agored a gwaith mynediad. Mae'r safle yn gymhleth gyda sawl perchennog tir ond mae ymdeimlad cyffredinol o gydweithredu wedi bod. Mae rhagor o ddatblygiad preswyl wedi'i gyfyngu gan broblemau traffig a mynediad. Er mwyn cysylltu'r amrywiol barseli o dir â'i gilydd i greu datblygiad cydlynol, amcangyfrifir bod cost y ffordd tua sawl miliwn o bunnoedd, i'w ariannu gan gyfraniadau datblygwyr. Mae'r safle wedi'i gyfyngu hefyd gan ddyraniadau perygl o lifogydd, diffyg capasiti seilwaith a nodweddion amgylcheddol ar draws y safle.

Nid yw elfennau cyflogi a manwerthu'r safle wedi denu unrhyw ddiddordeb o bwys hyd yn hyn.

- 3.7.3 Mae'r dadansoddiad o'r safleoedd segur o ganlyniad i ffactorau penodol i safle yn datgelu, ar gyfer safleoedd preswyl yn unig, bod tua'r un nifer o safleoedd wedi'u lleoli mewn mannau gwledig ag sydd mewn ardaloedd trefol. Mae mwy o safleoedd maes glas na safleoedd tir llwyd yn perthyn i'r categori hwn (65% o'i gymharu â 34% (a'r gweddill yn gymysgedd o safleoedd maes glas a thir llwyd)), ond gellir esbonio hyn drwy'r ffaith bod rhai problemau penodol i safle er enghraifft mynediad / seilwaith yn fwy penodol i safleoedd maes gwyrdd, yn ogystal â phroblemau amgylcheddol er enghraifft perygl o lifogydd neu ecoleg. Drwy ymgynghori, nodwyd nad oes llawer o safleoedd tir llwyd mwy cymhleth (er enghraifft hen byllau glo, gweithfeydd golosg, gweithfeydd paent) wedi'u cyflwyno gan fod y pwyslais wedi bod ar safleoedd maes glas â llai o gyfyngiadau yn y man cyntaf. Mewn trafodaethau ag adeiladwyr tai rhanbarthol, amlygwyd bod prinder o safleoedd ar gael sy'n gyflawnadwy ar hyn o bryd yng Nghymru; mae'r cymhlethdodau sy'n gysylltiedig â llawer o'r safleoedd tir llwyd i'w datblygu o'r fath eu bod yn rhy ddrud ac yn cynnwys gormod o risgiau i adeiladwyr tai sy'n fusnesau bach a chanolig, heb adnoddau a chefnogaeth briodol.
- 3.7.4 Un o'r prif broblemau yw'r angen i fuddsoddi mewn safleoedd i'w gwneud yn barod ar gyfer eu datblygu, ond mae diffyg adnoddau o'r tu mewn i awdurdodau lleol neu'r sefydliad sy'n datblygu yn atal gwaith angenrheidiol (er enghraifft ymchwiliadau safle). Mae hyn wedi arwain at oedi hir wrth gyflwyno safleoedd mwy o faint a mwy cymhleth (er enghraifft safleoedd ym Mlaenau Gwent megis Rhyd y Blew neu safle The Works). Mae enghreifftiau eraill yn cynnwys achos lle ystyrir bod angen modelu hydrolig er mwyn deall anghenion carthffosiaeth safle – mae modelu hydrolig yn ddrud, mae angen ymgynghoriadau hir â sefydliadau megis Cyfoeth Naturiol Cymru ac mae rhywfaint o risg ynghlwm â'i gynnal oherwydd y gallai canlyniadau'r gwaith modelu ddangos nad yw datblygiad yn gyflawnadwy neu nad yw'n debygol o fod yn hyfyw. Mewn llawer o achosion, mae'n ormod o risg i

ddatblygwyr ymgymryd â hyn fel cost ymlaen llaw ac mae'n achos penodol pam y mae safleoedd yn dod yn segur mewn rhannau o Gonwy, er enghraifft.

- 3.7.5 Mae safleoedd segur dibreswyl yn cynnwys safleoedd maes glas heb wasanaethau na seilwaith sydd eisoes yn bodoli. I lawer o Gymru, lle mae'r sylfaen gyflogaeth yn tueddu i fod yn fusnesau bach a chanolig yn bennaf, nid oes ganddynt y capasiti ariannol i adeiladu eu hunedau eu hunain neu ddarparu eu seilwaith eu hunain. Mae awdurdodau cynllunio lleol wedi ystyried ffyrdd o oresgyn y diffyg gallu hwn i ddarparu safleoedd â gwasanaethau – er enghraifft yn Sir Ddinbych, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd cynllunio i Aldi ar gyfer safle yn Rhuthun, gyda'r amod bod y cwmni'n gwasanaethu gweddill y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer ei ddefnyddio at ddibenion cyflogi.

Safle C – Safle Mawr Defnydd Cymysg, Gogledd-ddwyrain Cymru

Safle defnydd cymysg strategol ar gyfer 1,700 o anheddau a 26 hectar o dir cyflogi. Mabwysiadwyd briff datblygu safle gan yr awdurdod lleol yn 2014. Mae gan y safle ganiatâd cynllunio amlinellol gan gynnwys Cytundeb Adran 106. Fodd bynnag, nid yw'r ymgeisydd wedi gofyn i'r amodau gael eu rhyddhau hyd yn hyn.

Mae'r safle'n segur yn bennaf oherwydd yr angen am gostau seilwaith mawr, ymlaen llaw, yn arbennig carthffosiaeth. Ychydig iawn o ddiddordeb sydd wedi bod yn y safle gan gwmnïau mawr sy'n adeiladu tai, ac mae adeiladwyr tai sy'n fusnesau bach a chanolig o'r farn nad ydynt yn gallu ariannu lefel y seilwaith sy'n ofynnol, hyd yn oed ar y cyd.

- 3.7.6 Mae rhai awdurdodau cynllunio lleol, yn enwedig y rhai hynny yng Nghymoedd De Cymru yn wynebu problemau sy'n gysylltiedig â phrinder tir addas i'w ddyrannu neu ei ddatblygu. Mae enghreifftiau yn cynnwys Castell-nedd Port Talbot a Rhondda Cynon Taf, y ddau â rhannau mawr o'r awdurdod lleol wedi'u cyfyngu gan broblemau yn cynnwys topograffi, perygl o lifogydd a'r angen i adfer tir yn sylweddol. Nid yw'n syndod felly bod nifer o safleoedd ym mhob awdurdod cynllunio lleol yn segur. Mae ffactorau eraill yma wedi cynnwys newidiadau mewn trefnau ariannu dros amser a'r cyllid ar gyfer cynlluniau adennill tir mawr wedi gostwng yn sylweddol. Mae problemau llai dirnadol sy'n benodol i safle yn cynnwys ystyriaethau marchnad – er enghraifft y rhaniad trefol arfordirol / gwledig mewndirol yng Nghonwy a Sir Ddinbych, ac ardaloedd i'r gogledd a'r de o'r M4 ym Mhen-y-bont ar Ogwr.
- 3.7.7 Mae problem olaf yma yn ymwneud â safleoedd sydd wedi eu trosglwyddo o'r cynlluniau datblygu unedol, yn aml oherwydd nad oes digon o her a thrylwyrdd wedi bod ynghylch y gallu i'w cyflawni ar y cam mabwysiadu gan y cynllun datblygu lleol (ar gyfer cynlluniau datblygu lleol hyn). Mae Casnewydd yn un o'r awdurdodau datblygu lleol sydd wedi cydnabod hyn yn rhan o'r broses o adolygu eu cynllun datblygu lleol. Mae sawl un o'r safleoedd sydd wedi eu dyrannu ar gyfer datblygiadau preswyl yng Nghasnewydd yn hen ddyraniadau cynllun datblygu unedol ac mae'n hysbys bod ganddynt gyfyngiadau o ran llifogydd a halogiad yn y ddaear; mae'r problemau hyn wedi'u cydnabod ac ni chaiff y safleoedd eu cynnwys fel safleoedd ymgeisiol yn ystod cyfnod nesaf y cynllun datblygu lleol.

3.8 Problemau Cynllunio

- 3.8.1 Ymddengys fod tua 12% o'r safleoedd yn segur o ganlyniad i drafodaethau cynllunio; mae'r safleoedd hyn wedi eu gwasgaru ar draws awdurdodau lleol ac mae'n ymddangos bod y mwyafrif helaeth yn ymwneud â safleoedd segur preswyl. Mae'n debygol bod rhan o'r rheswm dros yr oedi yma yn ymwneud â chymhlethdodau amgylcheddol a ffisegol y safleoedd; mae llawer o safleoedd segur yn dangos hanes cynllunio hir, a gwahanol berchnogion tir / datblygwyr / cynigion dros amser ac mae rhai o'r safleoedd yn dyddio yn ôl i'r 1990au cynnar.
- 3.8.2 O'r safleoedd hyn y mae'n ymddangos bod y broses gynllunio yn ffactor, mae'r prif broblemau yn ymwneud â'r amser a gymerwyd i lofnodi cytundeb A106 (fel y nodwyd mewn ymchwil blaenorol); mewn rhai enghreifftiau, yr amser a gymerwyd i benderfynu ar gais; a'r amser a gymerwyd i fwrw ymlaen â materion a gedwir yn ôl (er enghraifft, mae deg safle segur wedi cyflwyno ceisiadau i

ymestyn yr amod ar gyfer amserlenni i gyflwyno ar faterion a gedwir yn ôl). Problemau cysylltiedig yw gwybodaeth, sgiliau ac adnoddau swyddogion awdurdod lleol, y gellir eu herio gan y safleoedd cymhleth a gyflwynir.

- 3.8.3 Mae problem arall a godwyd drwy'r ymgynghoriad â rhanddeiliaid yn ymwneud â'r adnoddau angenrheidiol er mwyn bwrw ymlaen â cheisiadau cynllunio sy'n aml yn gymhleth, yn enwedig ar gyfer perchnogion tir a chwmnïau llai sy'n adeiladu tai. Mae'r pwyslais yn aml ar geisio buddsoddiad i ymdrin ag adfer y safle ac i wneud gwaith ymchwilio. Fodd bynnag, er y gall fod cyllid neu gymorth cyhoeddus ar gael ar gyfer y meysydd hyn, y perchnogion tir / datblygwr, fel arfer, sy'n talu costau ariannu cais cynllunio. Gall y costau hyn fod yn sylweddol yn aml, hyd yn oed ar gyfer safleoedd a ddyrennir mewn cynllun datblygu lleol (mae tystiolaeth a gyflwynwyd yn yr astudiaeth hon yn dangos y gall hyd yn oed safleoedd sydd wedi'u dyrannu fod yn anodd eu datblygu). Gallai busnesau bach a chanolig ddenu cyllid i brynu safleoedd ond gall cael gafael ar gyllid i ymgymryd â'r gwaith ymlaen llaw sy'n angenrheidiol er mwyn cael caniatâd amlinellol fod yn her, yn enwedig ar gyfer y mathau o safleoedd sy'n segur yn sgil cyfyngiadau amgylcheddol / penodol i'r safle.

Safle D – Safle Preswyl Bach, De Cymru

Mae safle D wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn y cynllun datblygu lleol. Nid yw'r safle wedi'i ddatblygu hyd yn hyn ac nid oes cyfyngiadau amgylcheddol hysbys. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r safle yn 2005 ar gyfer datblygiad preswyl. Ceisiodd perchennog y tir ddileu'r amodau cynllunio a oedd yn cyfyngu ar nifer yn anheddau ar y safle; gwrthododd yr awdurdod cynllunio lleol ond fe'i caniatawyd yn ddiweddarach mewn apêl yn 2007. Caniatawyd cais i adnewyddu caniatâd amlinellol yn 2010 a chaniatawyd cais i greu ffordd fynediad newydd i wasanaethu'r datblygiad preswyl hefyd mewn cais ar wahân ar yr adeg hon. Yn 2013, ceisiodd perchennog y tir amrywio'r amodau eto i ganiatáu tair blynedd arall i gyflwyno materion a gadwyd yn ôl, a chaniatawyd hyn. Yn 2016, cyflwynwyd cais arall i ymestyn y terfyn amser, ac ar yr achlysur hwn, fe'i gwrthodwyd. Roedd y rhesymau a roddwyd gan yr awdurdod cynllunio lleol yn ymwneud â'r cytundeb A106 sy'n ofynnol ar gyfer y safle hwn. Roedd y caniatâd cychwynnol wedi bod yn destun A106 ynghylch darparu tai fforddiadwy a gwelliannau i fannau hamdden er mwyn sicrhau bod y cais yn cydymffurfio â'r polisi. Nid oedd perchennog y tir yn gallu cwblhau'r A106. Mae'r safle yn parhau i fod heb ei ddatblygu, ond mae'n cael ei hysbysebu ar gyfer lleiniau hunan-adeiladu. Mae'r enghraifft yn dangos sut y mae hunan-fudd a disgwyliadau perchennog y tir yn cyfuno â'r broses gynllunio.

3.9 Rhesymau eraill am Safleoedd Segur

- 3.9.1 Mae'r rhesymau pam y mae'r rhan fwyaf o safleoedd yn segur yn cyd-fynd ag un o'r themâu allweddol a drafodwyd yn y bennod hon. Fodd bynnag, i nifer fach o fusnesau, ceir amgylchiadau cymharol unigryw sydd wedi achosi i'r safle fod yn segur (mae hyn yn berthnasol i tua 2% o'r holl safleoedd segur). Mae enghreifftiau'n cynnwys:

- safleoedd lle na all datblygiad ddigwydd nes bod safle cyfagos neu gerllaw wedi'i gwblhau;
- amgylchiadau personol sy'n effeithio ar berchnogion tir megis cyfnod yn y carchar neu brofedigaeth;
- cyflymder gwneud penderfyniad gan gyrff cyhoeddus heblaw am yr awdurdod datblygu lleol (er enghraifft defnyddwyr tir neu berchnogion tir presennol);
- gwrthwynebiad / barn y cyhoedd yn arwain at oedi mewn safleoedd; a
- phroblemau sy'n gysylltiedig â chyfamodau ar safleoedd sy'n gwneud eu cyflawni yn heriol / drud.

3.10 Crynodeb

- 3.10.1 Mae'r ymchwil wedi nodi amrywiaeth o resymau pam y mae safleoedd yn segur yng Nghymru. Mae llawer o'r ffactorau sy'n achosi hyn i ddigwydd yn gysylltiedig â'i gilydd, a gall fod ffactorau lluosog fod yn berthnasol i unrhyw un safle. Mae'n ymddangos yn debygol y gallai rhai o'r problemau presennol ar gyfer safleoedd preswyl leihau dros amser wrth i gynlluniau datblygu lleol ganolbwyntio yn fwy ar safleoedd sy'n gyflawnadwy (gallai hyn leihau er enghraifft nifer y safleoedd lle nad oes

gan y perchnogion tir ddiddordeb, neu sy'n ceisio dyraniad / caniatâd cynllunio er mwyn codi gwerth y tir yn unig yn hytrach nag i ddarparu tai). Fodd bynnag, bydd amodau'r farchnad yn parhau i fod yn rhan annatod o amseriad cyflwyno safleoedd.

4 Casgliadau a'r Camau Nesaf

- 4.1.1 Nod yr astudiaeth fu i ddiweddarau ymchwil blaenorol a chyflwyno darlun o safleoedd segur preswyl a dibreswyl ledled Cymru. Mae'r astudiaeth wedi'i llywio gan ymchwil pen bwrdd, ymgynghori ag awdurdodau cynllunio lleol, Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai ac aelod-sefydliadau sydd â buddiant a Grŵp Cyfeirio Rhanddeiliaid Treth ar Dir Gwag. Mae'r ymchwil wedi dangos bod nifer y safleoedd segur ledled Cymru tua'r un fath ag yr oedd pan wnaethpwyd ymchwil yn flaenorol, o ran maint a'r rhesymau pam y mae'r safleoedd yn segur. Mae canfyddiadau'r ymchwil hefyd yn adlewyrchu canfyddiadau gwaith a wnaethpwyd mewn mannau eraill yn y DU – er enghraifft mae amrywiol astudiaethau a phapurau a gynhyrchwyd yn Lloegr wedi ystyried y rhesymau pam y mae safleoedd yn segur. Er enghraifft amlygodd ymchwil a wnaethpwyd gan Brifysgol Reading yn 2016¹⁸ gyfuniad o faterion rhyng-gysylltiedig y mae angen eu datrys cyn gallu cyflawni safleoedd, gan gynnwys diffyg hyfywedd ariannol, ymddygiad strategol perchnogion tir ac adeiladwyr tai a phroblemau eraill sy'n gysylltiedig â'r broses ddatblygu.
- 4.1.2 Mae'r newidiadau i'r polisi cynllunio yng Nghymru yn ei gwneud yn ofynnol i safleoedd a ddyrennir mewn cynlluniau datblygu lleol ddarparu tystiolaeth eu bod yn gyflawnadwy ac yn hyfyw ac i bennu trywydd ar gyfer y datblygiad (ar gyfer safleoedd preswyl). Gallai hyn, ynghyd â'r cynlluniau presennol i ddileu'r polisi cyflenwad tir pum mlynedd roi'r pwyslais ar safleoedd sy'n gyflawnadwy, ac felly o bosibl leihau nifer y safleoedd segur.
- 4.1.3 Mae'n hynod o anodd rhoi tystiolaeth o fwriad perchnogion tir - dangosir hyn mewn sawl ffordd gan y broses Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai, sydd wedi dangos bod yr un safleoedd yn ailymddangos flwyddyn ar ôl blwyddyn ag amserlenni wedi eu newid rhyw fymryn, yn sgil gwybodaeth gan berchnogion tir / datblygwyr ynghylch eu bwriad i gyflwyno'r safle. Mewn llawer o'r achosion hyn, mae ffactorau eraill dan sylw, fel y dangoswyd gan yr ymchwil hwn, sy'n bennaf yn broblemau penodol i'r safle a phroblemau technegol y mae angen eu goresgyn. Fodd bynnag, mae angen newid ymddygiad hefyd o ran pam y mae safleoedd yn cael eu cyflwyno ar gyfer eu dyrannu a'r angen i sicrhau y gallant / y cânt eu darparu. Mae'r ymddiriedaeth rhwng swyddogion awdurdodau cynllunio lleol a pherchnogion tir / datblygwyr wedi ei herydu mewn rhai achosion yn sgil 'agendâu cudd' canfyddedig a diffyg tryloywder. Er y gall dad-ddyrannu fod yn ffordd ddefnyddiol i ymdrin â hyn ac mae wedi'i ddefnyddio'n llwyddiannus gan sawl awdurdod cynllunio lleol, nid yw bob amser yn briodol ac mae llawer o awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru yn wynebu problem ehangach ynghylch y dewis o safleoedd priodol, hyfyw a chynaliadwy.
- 4.1.4 Mae'n amlwg hefyd, er bod pwyslais sylweddol ar ddeall y sefyllfa ddiweddaraf o ran safleoedd tai wedi'u dyrannu, ei bod yn ymddangos bod llai yn hysbys yn gyffredinol ynghylch y rhesymau pam y mae safleoedd dibreswyl yn segur. Mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod y prif resymau yn ymwneud ag ystyriaethau'r farchnad (safleoedd dibreswyl dim ond yn cael eu cyflwyno ar adeg pan fo amodau'r farchnad yn briodol / y galw ar gael) ac eto anghenion mynediad a seilwaith sy'n benodol i'r safle.
- 4.1.5 Mae ystyriaeth arall yn ymwneud â safleoedd sy'n rhannol segur - gall y rhain fod yn safleoedd cymysg lle mae'r gydran breswyl neu ddibreswyl wedi ei gyflawni, ond lle ceir problemau o ran cyflawni gweddill y safle; neu fel arall gallant fod yn safleoedd preswyl sydd dim ond wedi'u hadeiladu'n rhannol. Ceir tystiolaeth bod y sefyllfaoedd hyn yn berthnasol i nifer o safleoedd ledled Cymru, eto â rhesymau amrywiol yn gyfrifol am hyn.
- 4.1.6 Mae cymhlethdodau ynghylch cyflwyno safleoedd mwy wedi'u hamlygu mewn ymchwil blaenorol ac mae'n parhau i fod yn broblem – mae'r rhestr o safleoedd segur yn cynnwys hen byllau glo a hen safleoedd diwydiannol, pob un ar amrywiol gam o ran datblygiad ac adferiad. Yn amlwg, mae angen buddsoddiad ariannol sylweddol ar y safleoedd hyn ynghyd â gwybodaeth dechnegol, adnoddau a gallu a byddant yn parhau i fod yn fater o bwys i lawer o awdurdodau cynllunio lleol.
- 4.1.7 Mae pwynt olaf yn ymwneud â phwysigrwydd ymgysylltu parhaus â pherchnogion tir, lle bo hynny'n bosibl, a darparu cymorth i helpu i gysylltu perchnogion tir â datblygwyr, ac i helpu perchnogion tir llai

¹⁸ P.McAllister, E.Street, P.Wyatt (2016) An Empirical Investigation of Stalled Residential Sites in England, University of Reading

i ddeall sut y caiff safleoedd eu cyflwyno ar gyfer eu datblygu / adnoddau benthyciadau i helpu â'r broses gynllunio.

Camau Nesaf

4.1.8 O gofio nad un peth yn unig sy'n achosi safleoedd segur ledled Cymru, yn yr un modd nid yw'n mynd i fod yn bosibl cynnig un ateb. Gallai camau nesaf defnyddiol felly gynnwys:

- defnyddio'r sail dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr ymchwil hwn i nodi senarios lle gallai treth ar dir gwag fod yn briodol, maint / ystod safleoedd y gallai fod yn berthnasol iddynt (er enghraifft ystyriaeth fwy manwl o'r safleoedd hynny lle gallai bwriad perchennog y tir fod yn rheswm pam y mae safle yn segur) a'r manteision / anfanteision o wneud hynny.
- archwilio ardaloedd daearyddol o ddiddordeb a amlygwyd yn rhan o'r ymchwil hwn lle y gallai fod problemau neu themâu penodol. Gallai enghreifftiau posibl gynnwys Conwy, Caerdydd a RhCT.
- Parhau i archwilio'r goblygiadau ehangach sy'n gysylltiedig â chyflwyno treth ar dir gwag (er enghraifft ar y diwydiant adeiladu tai, neu ar baroddrwydd perchnogion tir i gyflwyno safleoedd fel safleoedd ymgeisiol / trwy'r broses gynllunio), gan gynnwys ymchwil parhaus ac ymgysylltiad â rhanddeiliaid.

ATODIAD A

Statws Cynlluniau Datblygu Lleol Ledled Cymru

Awdurdod Lleol	Statws CDLI	Dyddiad mabwysiadu
Blaenau Gwent	CDLI wedi'i fabwysiadu	Tachwedd 2012
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	CDLI wedi'i fabwysiadu	Rhagfyr 2013
Pen-y-bont ar Ogwr	CDLI wedi'i fabwysiadu	Medi 2013
Caerffili	CDLI wedi'i fabwysiadu	Tachwedd 2010
Caerdydd	CDLI wedi'i fabwysiadu yn ystod y 4 blynedd ddiwethaf	Ionawr 2016
Caerfyrddin	CDLI wedi'i fabwysiadu	Rhagfyr 2014
Ceredigion	CDLI wedi'i fabwysiadu	Ebrill 2013
Conwy	CDLI wedi'i fabwysiadu	Hydref 2013
Sir Ddinbych	CDLI wedi'i fabwysiadu	Mehefin 2013
Sir y Fflint	Cynllun Datblygu Unedol	Medi 2011
Ynys Môn a Gwynedd	CDLI wedi'i fabwysiadu yn ystod y 4 blynedd ddiwethaf	Gorffennaf 2017
Merthyr Tudful	CDLI wedi'i fabwysiadu	Mai 2011
Sir Fynwy	CDLI wedi'i fabwysiadu	Chwefror 2014
Castell-nedd Port Talbot	CDLI wedi'i fabwysiadu yn ystod y 4 blynedd ddiwethaf	Ionawr 2016
Casnewydd	CDLI wedi'i fabwysiadu	Ionawr 2015
Sir Benfro	CDLI wedi'i fabwysiadu	Chwefror 2013
Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro	CDLI wedi'i fabwysiadu	Medi 2010
Powys	CDLI wedi'i fabwysiadu yn ystod y 4 blynedd ddiwethaf	Ebrill 2018
Rhondda Cynon Taf	CDLI wedi'i fabwysiadu	Mai 2011
Abertawe	CDLI wedi'i fabwysiadu yn ystod y flwyddyn ddiwethaf	Chwefror 2019
Parc Cenedlaethol Eryri	CDLI wedi'i fabwysiadu yn ystod y flwyddyn ddiwethaf	Chwefror 2019
Torfaen	CDLI wedi'i fabwysiadu	Rhagfyr 2013
Bro Morgannwg	CDLI wedi'i fabwysiadu yn ystod y 4 blynedd ddiwethaf	Mehefin 2017
Wrecsam	Cynllun Datblygu Unedol	Chwefror 2005

Arcadis UK

Arcadis House

Fortran Way

Llaneirwg

Caerdydd

Ff: +44 02920 926818

arcadis.com