CDLl2

Ceredigion

Cynllun Datblygu Lleol Newydd

2018 - 2033

Draft

Papur Testun: Cyflenwi Tai

ar gyfer y Strategaeth a Ffefrir 2019

Cyngor Sir
CEREDIGION
County Council

Os hoffech chi gael y ddogfen hon mewn fformat arall, fel print bras neu gefndir lliw, cysylltwch â'r tîm Polisi Cynllunio drwy e-bost ldp@ceredigion.gov.uk neu dros y ffôn 01545 572123

Drafft

Cynnwys

Rhestr Termau ii

1. Crynodeb Gweithredol 1
2. Cyflwyniad 1
3. Adran 1: Nifer y Caniatadau sydd heb eu Gweithredu ac sydd wedi eu Cwblhau 3
4. Adran 2: Pa fathau o safleoedd sy'n dod ymlaen? 7
5. Adran 3: Safleoedd nad ydynt yn dod ymlaen 10
6. Adran 4: Safleoedd Mawr 17
7. Adran 5: Safleoedd Bach 18
8. Adran 6: Caniatadau Byr a Safleoedd sy’n Bodoli 20
9. Adran 7: Darparu Tai Fforddiadwy 22
10. Adran 8: Caniatadau 25
11. Adran 9: Lwfans am Fethu â Chyflawni 28
12. Dewisiadau Gostwng y gallai Ceredigion eu Canlyn 32
13. Adran 10: Casgliad ac Argymhellion 38

Atodiad 1 43

Draft

Rhestr Termau

CGT	Canolfan Gwasanaeth Trefol
CGG	Canolfan Gwasanaeth Gwledig
AC	Anheddiad Cyswllt
LlA	Lleoliad Arall
LlC	Llywodraeth Cymru
AMB	Adroddiad Monitro Blynyddol
LCC	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Drafft

1. Crynodeb Gweithredol

1.1.1 Mae'r papur hwn yn archwilio'r sefyllfa o ran caniatadau tai sydd heb eu gweithredu, tai sydd wedi eu cwblhau a chaniatadau sy'n bodoli ledled y Sir ac mae'n ceisio nodi dull ar gyfer gostwng cyfran y caniatadau tai sy'n bodoli.

2. Cyflwyniad

2.1.1 Mae'r papur hwn yn ceisio casglu tystiolaeth i gadarnhau i ba raddau y mae tangyflawniadau o ran caniatadau sy'n bodoli ar dai yn broblemus o ran gweithredu'r polisi cynllunio tai yn llwyddiannus a darparu tai i ddiwallu anghenion a nodwyd yn CDLl2 2437.

2.1.2 Roedd Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Ceredigion a fabwysiadwyd yn rhagweld angen am 6000 o gartrefi ar gyfer y cyfnod 2007 i 2022, sef gofyniad blynyddol cyfartalog o oddeutu 400 o gartrefi. Nid yw hyn wedi ei wireddu, a hanner y gofyniad cychwynnol hwn yw'r ffigur twf diwygiedig a ragwelir ar gyfer CDLl 2.

2.1.3 Mae'r cyflenwad tai yng Ngheredigion yn isel o'i gymharu â'r angen a nodwyd ac mae'r ffigur ar gyfer caniatadau sydd heb eu gweithredu yn uchel. Mae amcanestyniadau twf poblogaeth ac aelwydydd yn cyfrannu at y broblem ac maent yn destun papur ar wahân sy'n argymell gofyniad tai is (o 3000 gyda lwfans hyblygrwydd wedi ei ymgorffori ynddo) ar gyfer y Cynllun newydd.

2.1.4 Mae'r adroddiad hwn yn ystyried proffil Ceredigion mewn cyd-destun rhanbarthol er mwyn cadarnhau a yw hyn yn dangos y darlun cenedlaethol ynteu a yw Ceredigion yn unigryw yn y broblem hon o fod â chymhareb isel rhwng cwblhau a chydsynio ac y mae hefyd yn archwilio dylanwad y math o dai a'r lleoliad ar gwblhau caniatadau.

2.1.5 Mae'r Awdurdod wedi cynnal dadansoddiad manwl o gyflenwadau tai er mwyn llywio'r papur hwn. Mae adrannau 1-7 yn darparu amrywiaeth o

Draft

dystiolaeth ynghylch cyflenwadau tai i gadarnhau'r sefyllfa ac, o ganlyniad, y materion yng Ngheredigion. Mae adran 8 yn trafod y lwfans am fethu â chyflawni a chyfrifiadau posibl ar gyfer cymhwyso'r lwfans i ffigurau tai Ceredigion. Mae adran 9 yn egluro sut mae Cyngor Sir Powys wedi gweithredu ffigur o ran methu â chyflawni ar gyfer y CDLl a fabwysiadwyd yn ddiweddar a sut mae Llawlyfr Cynlluniau Datblygu arfaethedig Llywodraeth Cymru, Argraffiad 3 (drafft ar gyfer ymgynghoriad anffurfiol, Hydref 2018), yn cefnogi defnyddio lwfans am fethu â chyflawni pe byddai tystiolaeth yn awgrymu bod hynny'n angenrheidiol. Mae'r adran olaf yn mynd i'r afael â'r Adroddiad Monitro Blynyddol (AMB) ac yn cloi'r adroddiad ac yn cyflwyno argymhellion er mwyn cymhwyso'r lwfans am fethu â chyflawni yn CDLl 2.

2.1.6 Mae'r adroddiad yn rhoi crynodeb a dadansoddiad o bob methodoleg a ddefnyddiwyd wrth ystyried y materion hyn yn ei dro ac yn nodi'r llwyddiannau a'r diffygion a ddatgelwyd gan y ffynonellau hyn.

2.1.7 I'w nodi: Mae Tabl 1 yn cynnwys data o'r adroddiad monitro misol a'r AMB ac mae Tabl 2 yn ymhelaethu ar y data monitro misol. Gwybodaeth o'r Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yw Tabl 3. Caiff pob tabl arall ei greu gyda data o'r un ffynhonnell – taenlen fewnol o ddata sy'n deillio o'r Arolwg Blynyddol o Dai a Gwblhawyd *(Pob Uned Cais heb ei Weithredu a Thaenlen Wybodaeth Sy'n Bodoli).* Mae hyn er mwyn sicrhau cysondeb drwyddi draw ac er mwyn cael cymhariaeth wirioneddol. Er bod y caniatadau sydd heb eu gweithredu yn amrywio ychydig (26 uned) o'u cymharu â data'r AMB, nid effeithir ar gyfran a dadansoddiad unrhyw un ohonynt.

Draft

3. Adran 1: Nifer y Caniatadau sydd heb eu Gweithredu ac sydd wedi eu Cwblhau

3.1.1 Mae'r adran hon yn edrych ar y tai a gwblhawyd a chaniatadau o ran dosbarthiad gofodol. Ym mis Ebrill 2018, roedd bron i 1500 o ganiatadau heb eu gweithredu:

Tabl 1: Dosbarthiad Caniatadau yng Ngheredigion: Ebrill 2018

	Caniatadau heb eu Gweithredu		**% Dadansoddiad**	**% Dadansoddiad o’r Targed erbyn Ebrill 2018**	**% Dadansoddiad o’r Targed ar Ddiwedd Cyfnod y Cynllun 2022**
	Monitro Misol ym Mis Ebrill 2018	**AMB 2018**			
CGT	656	655	45%	48%	51%
CGG	292	291	20%	22%	24%
AC a LlA	519	504	35%	29%	25%
Cyfanswm	**1467**	**1450**	100%	100%	100%

3.1.2 Mae hyn yn dangos nad yw dosbarthiad y caniatadau sydd heb eu gweithredu yn unol â tharged y rhaniadau canrannol ar gyfer dosbarthu caniatadau ar draws y sir. Dangosir hyn drwy orddarpariaeth o ganiatadau sydd heb eu gweithredu mewn Lleoliadau Eraill ac mewn Aneddiadau Cyswllt, mae'n werth nodi bod maint gwyriad y cynllun oddi ar ei darged ar gyfer mis Ebrill 2018 yn fach ac mae’n dangos cynnydd araf ond cyson tuag at y targedau o ddechrau’r cynllun. Mae'r AMB wedi nodi bod dosbarthiad caniatadau ar draws y sir a'r targed ffurfiol o 51: 24: 25 erbyn diwedd cyfnod y cynllun ar gyfer y tri chategori o CGT, CGG ac AC/LlA yn anghytbwys. Mae'n werth nodi bod llawer o'r caniatadau hyn sydd heb eu gweithredu wedi eu caniatáu cyn mabwysiadu'r CDLl gan fod pob caniatâd a gymeradwywyd yn 2007 ac unrhyw ôl-groniad a oedd yn bodoli bryd hynny

Draft

wedi eu dwyn ymlaen i'r strategaeth CDLl. Mae'r AMB yn monitro'r cydbwysedd hwn, gan ei fod yn fater o bryder o gychwyn y cynllun o gofio'r ôl-groniad presennol o ganiatadau mewn aneddiadau sy'n llai cynaliadwy. Mae'r monitro'n dangos y bu gwelliannau bach cadarnhaol yng nghydbwysedd y caniatadau yn y sir wrth ystyried y caniatadau a gymeradwywyd ers mabwysiadu'r CDLl ac sydd felly'n amodol ar drefn y polisi newydd ond nid yw cyflymder y newid hwn yn ddigon i gyrraedd y targedau erbyn 2022 yn bennaf oherwydd arafwch y gwaith o ddarparu tai ledled y sir ers dirwasgiad 2008. Nid yw hyn yn peri syndod o ystyried bod CDLl 1 wedi caniatáu llawer mwy o dwf na'r hyn yr oedd ei angen ar adolygiadau dilynol i'r amcanestyniadau poblogaeth a'r dirywiad economaidd hirfaith.

3.1.3 Er bod Tabl 1 yn trafod y caniatadau sydd heb eu gweithredu a'r dadansoddiad dilynol fesul grŵp aneddiadau, mae Atodiad 1 a 2 yn ymhelaethu ar hyn ac yn dangos y data ar gyfer pob CGT, CGG ac Anheddiad Cyswllt. Mae'r data a ddangosir yn ymwneud â chaniatadau sydd heb eu gweithredu, cyfanswm yr anheddau sydd wedi eu hadeiladu a'r lwfans sy'n weddill. Mae'r lwfans sy'n weddill yn seiliedig ar y gyfradd dwf o 12% a gynlluniwyd ar gyfer CDLl 1 ym mhob lleoliad yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol, y Canolfannau Gwasanaeth Gwledig ac Aneddiadau Cyswllt (ac eithrio Aberystwyth). Bydd y data yn Atodiad 2 yn amlygu'r mater sy'n ymwneud â thwf datblygiadau yn yr Aneddiadau Cyswllt. Fodd bynnag, bydd manylion y mater hwn ynghyd ag atebion posibl yn cael eu trafod ymhellach mewn papur arall. Mae Tabl 2 yn ystyried ymrwymiadau (h.y. ffigur cronnol ar gyfer tai a gwblhawyd ynghyd â chaniatadau sydd heb eu gweithredu) ers 2009.

Draft

Tabl 2: Cyfansymiau Blwyddyn ar ôl Blwyddyn Ledled y Sir

Blwyddyn Monitro	Nifer y Tai a Gwblhawyd	Caniatadau sydd heb eu Gweithredu	Cyfanswm yr Ymrwymiadau
2007-2007	Dim data ar gael		
2008-2009	Dim data ar gael		
2009-2010	607		
2010-2011	897	1714	2611
2011-2012	1169	1996	3165
2012-2013	1268	1865	3133
2013-2014	1421	1743	3164
2014-2015	1546	1546	3092
2015-2016	1765	1512	3277
2016-2017	1939	1746	3685
2017-2018	2044	1467	3511

3.1.4 Y gyfradd gwblhau flynyddol a ragwelwyd yn y CDLl oedd 400 uned y flwyddyn, y gyfradd gwblhau flynyddol wirioneddol oedd cyfartaledd o 180 uned gyda chyfradd isaf o 99 uned rhwng 2011 a 2012 a 2012 a 2013 a chyfradd uchaf o 290 uned rhwng 2009 a 2010 a 2010 a 2011. Mae'r gyfradd wedi bod yn sylweddol is na'r hyn a ragwelwyd yn wreiddiol yn y CDLl ac mae'r gyfradd is nag arfer yn y blynyddoedd diwethaf yn adlewyrchu'r cyfraddau cwblhau sy'n is na'r cyfartaledd ledled y DU yn gyffredinol. Mae hyn o ganlyniad i gwymp y farchnad yn 2008 yng nghanol y dirwasgiad byd-eang yn ogystal â nifer o ffactorau cysylltiedig eraill megis disgwyliadau y byddai gan bobl ffydd yn y farchnad o ran rhwymedigaethau cynllunio ar dai'r farchnad i ddod o hyd i dai fforddiadwy, cynnydd mewn ffioedd cynllunio, cyfyngiad parhaus ar y marchnadoedd morgeisi a'r gwahaniaeth cynyddol rhwng incymau a phrisiau tai yn y farchnad. Mae llawer o'r ffactorau hyn yn gyffredin i awdurdodau lleol ledled Cymru, ac mae'r cyfraddau cwblhau isel o

Draft

ganlyniad yn broblem gyffredin ac nid oes gan Awdurdodau Cynllunio Lleol fawr o fodd o ddylanwadu ar y farchnad. O ganlyniad, mae cyfraddau cwblhau isel yn broblem gyffredin ac nid oes gan Awdurdodau Cynllunio Lleol fawr o fodd o ddylanwadu ar y farchnad.

3.1.5 O ran y ffigur ar gyfer caniatadau sydd heb eu gweithredu, mae hyn wedi gostwng bob blwyddyn ers 2010 (heblaw am 2016-2017) ac mae'n debygol o fod yn adlewyrchiad o'r amgylchiadau economaidd sydd wedi newydd h.y. llai o bobl yn gwneud cais am ganiatâd ‘hapfasnachol’, ynghyd â'r Awdurdod yn datblygu polisi ymyrraeth ‘defnyddiwch ef neu collwch ef’ drwy beidio ag adnewyddu caniatadau, annog datblygiadau drwy roi cyngor i bobl cyn iddynt wneud cais, cyhoeddi caniatadau byr a datblygiadau sy'n dod ymlaen ar safleoedd ar hap dim ond lle bônt yn ffyddiog ynghylch gweithrediad y safle. Er hynny, ceir ôl-groniad sylweddol o hyd y mae angen ateb ar ei gyfer o fewn y fframwaith cynllunio gan fod cyfran sylweddol o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn annhebygol o gael eu cwblhau.

Draft

4. Adran 2: Pa fathau o safleoedd sy'n dod ymlaen?

Tabl 3: Ffigurau ar gyfer cwblhau safleoedd bach yng Ngheredigion a'r awdurdodau cyfagos

Awdurdod Lleol	Safleoedd Bach a Gwblhawyd	Safleoedd Preswyl Mawr a Gwblhawyd	Y Cyfanswm a Gwblhawyd	Canran y datblygiad sy'n deillio o safleoedd bach
Ceredigion (2017-2018)	53	51	104	51%
Sir Gaerfyrddin (2017-2018)	105	406	511	21%
Sir Benfro (2017-2018)	55	231	286	24%
Powys (2015-2016)	78	237	315	25%
Gwynedd (2017-2018)	153	309	462	33%

4.1.1 Mae'r tabl uchod yn amlygu canran y datblygiadau a ddigwyddodd ar safleoedd bach yng Ngheredigion ac mewn awdurdodau cyffiniol. Yng Ngheredigion, ystyrir ceisiadau o 5 uned neu fwy yn safleoedd mawr ac ystyrir bod safleoedd bach yn 4 uned neu lai. Oherwydd natur wledig y sir a diffyg amlwg o ddatblygwyr mwy ac adeiladwyr mawr, sy'n arwain at lefel uchel o ddatblygiadau ar hap ar raddfa fach, mae'r rhan fwyaf o'r datblygiadau yng Ngheredigion yn dod o waith a gwblhawyd ar safleoedd bach. Yn aml, mae datblygiadau ar y safleoedd bach yn cymryd mwy o amser i’w darparu a’u cwblhau ac nid ydynt yn elwa ar arbedion maint. Ar dros 50%, mae'r pwyslais hwn ar ddatblygiadau ar raddfa fach yn sylweddol fwy nag ydyw mewn awdurdodau cyfagos (rhwng 21% a 33%), gan amlygu

Draft

ymhellach y problemau sy'n wynebu Ceredigion gyda chaniatadau sydd heb eu gweithredu gan fod ein tystiolaeth yn dangos bod safleoedd bach yn fwy tebygol o ddod i fodolaeth neu i barhau heb eu gweithredu na dyraniadau mwy.

4.1.2 Er bod dyraniadau wedi eu sicrhau'n bwrpasol fel rhai mawr yn CDLl 1, gyda'r gobaith o ddenu neu annog datblygwyr ac adeiladwyr mawr, ni wireddwyd hyn. Fel yr amlyga Tabl 3 y lefel uchel o ddatblygiadau ar safleoedd ar hap bach, rhagwelir na fydd hyn yn newid yn sylweddol yn y dyfodol agos ac y bydd datblygiadau yn y dyfodol o dan y Cynllun newydd ar raddfa fach er mwyn darparu ar gyfer y fasnach adeiladu yr ydym yn ei denu.

4.1.3 Mae gan ddatblygiadau tai yng Ngheredigion nodweddion gwahanol o’u cymharu â Siroedd mwy trefol. Nid ydynt yn cael eu dominyddu gan yr adeiladwyr mawr ac maent yn cynnwys nifer fawr o dirfeddianwyr unigol sy’n gwneud cais am ganiatâd cynllunio. Bu tueddiad i sicrhau caniatâd cynllunio mewn aneddiadau heb fwriad clir o weithredu neu gyflenwi'r unedau yn y dyfodol rhagweladwy, yn aml at ddibenion benthyg neu i ddiogelu anghenion llety teulu yn y dyfodol. Yn aml, mae hyn wedi deillio o bwysau i sicrhau caniatâd cynllunio cyn i’r ‘cwota adeiladu’ (cyfradd twf o 12%) gael ei ddefnyddio. Hefyd, bu dull caniataol ar waith o ran adnewyddu caniatadau cynllunio. Mae caniatadau cynllunio wedi eu cadw hefyd fel rhai sy’n bodoli yn rhinwedd ‘dechreuadau technegol’ sydd, mewn rhai achosion, yn cefnogi’r cymhellion dros gael caniatâd cynllunio yn hytrach na sicrhau bwriad masnachol o adeiladu. Mae’r holl ffactorau hyn yn tueddu i rwystro cyflenwadau tai gwirioneddol ac ymatebolrwydd i anghenion uniongyrchol.

4.1.4 Mae sawl datblygwr wedi dadlau bod diffyg arbedion maint oherwydd costau cynyddol wrth adeiladu datblygiadau bach mewn ardaloedd gwledig a ddwyseir gan gostau teithio a mynediad uwch a'r cynnydd cyffredinol yng nghostau adeiladu. Hefyd, gall datblygiadau wynebu nifer o gostau ychwanegol sy’n ymwneud ag addasrwydd safleoedd, megis diogelu rhag llifogydd, carthffosiaeth, draenio a mynediad. Mewn adroddiad blaenorol ar Gyflenwi Tai a gwblhawyd gan Gyngor Sir Ceredigion, cafwyd sylwadau gan

Draft

y diwydiant datblygu a dynnodd sylw at y ffaith bod safleoedd wedi dod yn anymarferol i ddatblygu arnynt neu nad yw'r ddarpariaeth o gyflenwi tai fforddiadwy yn ymarferol ar safleoedd penodol. Mae'r costau hyn yn dod yn gyfatebol uwch o lawer i ddatblygwyr bach ar gyfer datblygiadau bach rhwng un a phedair uned. Mae rhai datblygiadau hefyd yn gofyn am ddarparu seilwaith newydd, megis ffyrdd neu gyflenwyr cyfleustodau a cheir pryderon am swyddogaeth y cwmnïau cyfleustodau o ran hwyluso datblygiadau bach a datblygiadau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

4.1.5 Un ateb posibl i'r problemau uchod fyddai gweithio mewn partneriaeth. Er hynny, mae'n amlwg bod gweithio mewn partneriaeth yn wan yng Ngheredigion gydag ychydig o safleoedd yn unig yn dangos unrhyw arwyddion o hyn. Mae'n anodd cael Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a datblygwyr lleol bach i weithio gyda'i gilydd ar dai fforddiadwy, yn bennaf oherwydd ystyriaethau ariannol, amseru a chyllid.

Draft

5. Adran 3: Safleoedd nad ydynt yn dod ymlaen

5.1.1 Mae gan Geredigion gyfran uchel o ganiatadau sydd heb eu gweithredu, ac mae llawer o'r rhain yn safleoedd sy’n bodoli. Nid yw’r broblem hon yn benodol i Geredigion gan fod bron pob rhan o'r DU, ers 2008 yn enwedig, wedi gweld nifer fawr o ganiatadau sydd heb eu gweithredu a safleoedd sy’n bodoli. Mae'r tablau canlynol yn archwilio a oes dimensiwn gofodol i ledaeniad safleoedd sy’n bodoli ar draws Ceredigion fesul grŵp aneddiadau o fis Ebrill 2018. Rhannwyd y data fesul unedau a chaniatadau sy'n adlewyrchu'r ffaith bod llawer o geisiadau ar gyfer unedau unigol mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill yn hytrach na Chanolfannau Gwasanaeth Trefol/Gwledig sy'n amodol ar safleoedd a ddyrannwyd a chaniatadau mwy.

Tabl 4: Unedau Sy’n Bodoli fesul Grŵp Aneddiadau

	Unedau Sy’n Bodoli	**Dadansoddiad %**	**Caniatadau Sy’n Bodoli**	**Dadansoddiad %**
CGT	319	41%	48	17%
CGG	119	15%	27	9%
Aneddiadau Cysylltiedig	222	28%	105	37%
Lleoliad Arall	123	16%	104	37%
Cyfanswm	**783**	**100%**	**284**	**100%**

5.1.2 Mae Tabl 4 yn dangos mai ceisiadau ar gyfer unedau unigol megis y rhai a ganiateir amlaf mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill yw mwyafrif helaeth y safleoedd sy’n bodoli. O'r caniatadau sy’n bodoli, mae 74% ohonynt wedi eu lleoli yn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill sydd, yn ogystal â bod yn groes i strategaeth y CDLl, yn mygu datblygiad yn y lleoliadau hyn i bobl sydd mewn angen gwirioneddol o ystyried y polisi S04 presennol sy'n ei gwneud yn ofynnol i’r grŵp aneddiadau fod yn gytbwys ac nad yw setliad wedi mynd dros ei uchafswm o 12% cyn y gellid cymeradwyo

Draft

unrhyw dŷ marchnad pellach. Er mwyn deall rhagolygon realistig y caniatadau hyn o ran dod ymlaen yn y tymor byr i ganolig, mae'n bwysig gwybod am ba hyd y maent wedi bod ar gael ar gyfer datblygiadau.

5.1.3 Mae tablau 5 a 6 yn dangos pryd y daeth unedau a chaniatadau i fodolaeth. Mae hyn yn rhoi syniad o faint sydd wedi bodoli am gyfnod hir a gellir hefyd eu cymharu â chaniatadau/unedau sy'n bodoli sydd heb eu gweithredu yn gyffredinol. Mae tablau 7 ac 8 yn edrych ar hyn yn fanwl ar gyfer cyfnodau gwahanol.

Draft

Tabl 5: Unedau sy'n Bodoli fesul Blwyddyn

Grŵp Aneddiadau	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	Cyn 2007
CGT	22	45	8	45	59	20	29	1	5	56	0	2	27
CGG	7	2	0	21	53	4	6	0	5	2	10	1	6
AC	3	26	19	31	36	39	11	5	1	5	6	9	29
LlA	1	11	8	14	19	10	5	13	1	4	6	1	30
Cyfanswm	**33**	**84**	**35**	**111**	**167**	**73**	**51**	**19**	**12**	**67**	**22**	**13**	**92**

Tabl 6: Caniatadau sy'n Bodoli fesul Blwyddyn

Grŵp Aneddiadau	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	Cyn 2007
CGT	1	7	6	6	6	3	5	1	2	4	0	2	7
CGG	2	2	0	5	4	2	3	0	1	1	1	1	3
AC	3	6	11	20	12	15	10	5	1	2	3	6	12
LlA	1	7	7	8	14	19	10	4	11	4	6	1	19
Cyfanswm	**7**	**22**	**24**	**39**	**36**	**39**	**28**	**10**	**15**	**11**	**10**	**10**	**41**

Draft

5.1.4 Mae gan yr unedau hynny a restrir fel unedau sydd wedi bodoli ers 2013/2014 ymlaen bosibilrwydd rhesymol o gael eu cwblhau gan eu bod yn ganiatadau cymharol newydd gydag amser yn weddill ar eu caniatadau ac fe'u caniatawyd yng nghyd-destun y CDLl ac felly maent yn destun yr ystod lawn o bolisïau yn y cynllun mabwysiedig. O bwyslais arbennig yw'r rhai sy'n hŷn na hyn, lle bônt wedi bod ar gael i'w datblygu ers dros 5 mlynedd, wedi eu cymeradwyo o dan gynllun mabwysiedig gwahanol, ac maent felly yn annhebygol o gael eu cyflawni.

Tabl 7: Dadansoddiad o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn ôl eu hoed, safle a nifer yr unedau

Math o Anheddiad	**Cyfanswm y Caniatadau sydd heb eu gweithredu (=B+C)**		**A – Y Cyfanswm o'r rhain a ganiatawyd yn ystod y 2 flynedd ddiwethaf (2016/2017 a 2017/2018)**		**B – Y Cyfanswm o'r rhain a ganiatawyd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf (A + 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016)**		**C – Y Cyfanswm a ganiatawyd dros 5 mlynedd yn ôl (Cyn 2013/2014)**	
	Unedau	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**
CGT	654	105	188	35	396	65	258	40
CGG	275	44	48	8	161	21	114	23
Aneddiadau Cyswllt	311	146	75	33	126	61	185	85
Lleoliadau Eraill	184	159	55	45	90	80	94	79
Cyfanswm	**1424**	**454**	**366**	**121**	**773**	**227**	**651**	**227**

Tabl 8: Dadansoddiad o'r unedau sy'n bodoli yn ôl eu hoed, safle a nifer yr unedau (noder- sy'n bodoli = wedi dechrau)

Math o Anheddiad	**Cyfanswm yr Unedau sy'n Bodoli (=B+C)**		**A – Y Cyfanswm o'r rhain a ganiatawyd yn ystod y 2 flynedd ddiwethaf (2016/2017 a 2017/2018)**		**B – Y Cyfanswm o'r rhain a ganiatawyd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf (A + 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016)**		**C – Y Cyfanswm a ganiatawyd dros 5 mlynedd yn ôl (Cyn 2013/2014)**	
	Unedau	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**
CGT	319	48	32	4	105	15	214	33
CGG	119	27	2	1	29	8	90	19
Aneddiadau Cyswllt	222	105	5	5	40	22	182	83
Lleoliadau Eraill	123	104	8	4	30	26	93	78
Cyfanswm	**783**	**284**	**47**	**14**	**204**	**71**	**579**	**213**

Draft

5.1.5 Mae tabl 8 a 9 yn amlygu bod y rhan fwyaf o'r caniatadau sy’n bodoli o oed sylweddol (rhoddwyd 75% o’r caniatadau dros 5 mlynedd yn ôl) ynghyd â 50% o'r hawliau caniatâd sydd heb eu gweithredu. Mae hyn yn eu gwneud nhw i gyd yn fwy tebygol o beidio â chael eu cwblhau gan fod safonau modern a gofynion ar berchenogion wedi newid ac o'r herwydd, ni fyddai'r datblygiadau a ganiatawyd yn bodloni gofynion modern. Pe bai'r datblygiadau'n dod ymlaen, mae'n debygol y byddai angen cais newydd i newid y cynllun er mwyn bodloni'r gofynion modern hyn, a lle bônt y tu allan i'r hyn a ganiateir o dan y polisïau yn y CDLl, mae’n debygol y byddant yn cael eu gwrthod.

5.1.6 Mae'n werth nodi bod mwyafrif helaeth o'r caniatadau sy’n bodoli a ganiatawyd dros 5 mlynedd yn ôl wedi eu lleoli yn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill. O dan bolisïau'r CDLl, pe byddai cais newydd yn cael ei gyflwyno, yn y rhan fwyaf o'r lleoliadau hyn, yr unig gyfiawnhad fyddai am gartref fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol dybryd. Byddai'n anodd i ymgeiswyr ddangos bod hyn yn wir oherwydd bod y caniatâd wedi bodoli am gyfnod mor sylweddol.

Tabl 9: Caniatadau sydd heb eu gweithredu v Cymhariaeth Unedau sy’n Bodoli (Caniatadau)

Grŵp Aneddiadau	Caniatadau sydd heb eu gweithredu	Unedau sy’n Bodoli	Dadansoddiad %
CGT	105	48	46%
CGG	44	27	61%
Aneddiadau Cyswllt	146	105	72%
Lleoliadau Eraill	159	104	65%
Cyfanswm	**454**	**284**	**63%**

Draft

5.1.7 Mae Tabl 9 yn amlinellu canran y caniatadau sydd heb eu gweithredu o fewn haenau unigol o'r hierarchaeth aneddiadau sy’n bodoli ac mae’n dangos bod cyfran yr unedau sy’n bodoli o’u cymharu â chaniatadau sydd heb eu gweithredu (y ‘dadansoddiad’) yn uwch yn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill o'u cymharu â'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol a'r Canolfannau Gwasanaeth Gwledig.

Draft

6. Adran 4: Safleoedd Mawr

6.1.1 Gan ystyried safleoedd bach a mawr ar wahân, bydd yr adran hon yn amlinellu'r unedau sy'n bodoli a'r caniatadau ar gyfer safleoedd mawr (5 uned neu fwy) o'u cymharu â chyfanswm y caniatadau sydd heb eu gweithredu.

Tabl 10: Safleoedd Cyfredol Mawr (5 uned neu fwy) Unedau sy'n Bodoli v Caniatadau sydd heb eu Gweithredu

Grŵp Aneddiadau	Caniatadau sydd heb eu gweithredu		Unedau sy'n Bodoli		Dadansoddiad %	
	Caniatadau	Unedau	Caniatadau	Unedau	Caniatadau	Unedau
CGT	35	536	17	266	49%	50%
CGG	16	239	11	95	69%	40%
Aneddiadau Cysylltiedig	28	157	20	117	71%	75%
Lleoliadau Eraill	7	40	5	20	71%	50%
Cyfanswm	**86**	**972**	**53**	**498**	**64%**	**51%**

6.1.2 Mae hyn yn dangos bod datblygiadau ar safleoedd mwy yn fwy tebygol o ddod ymlaen pan fônt yn uwch ar yr hierarchaeth o aneddiadau h.y. Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Chanolfannau Gwasanaeth Gwledig. Mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill nad ydynt yn cael eu hystyried yn briodol o dan y CDLl yn gyffredinol ar gyfer datblygiadau o'r maint hwn, mae mwyafrif sylweddol (64% o ganiatadau) o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu ar gyfer safleoedd sy'n bodoli mawr (er bod y niferoedd yn is mewn Lleoliadau Eraill gan nad yw'r rhain y lleoliadau y byddech yn disgwyl eu gweld fel lleoliadau â chaniatâd ar gyfer 5 uned neu fwy). Sut bynnag y rhoddwyd cymeradwyaeth, cafodd cyfran o'r caniatadau sydd heb eu

Draft

gweithredu a'r caniatadau sy'n bodoli eu cymeradwyo cyn mabwysiadu'r CDLl. Ceir rhai cymeradwyaethau ar gyfer safleoedd mawr mewn aneddiadau Cyswllt a lleoliadau eraill a gymeradwywyd o dan y CDU neu Gynllun Strwythur Dyfed.

7. Adran 5: Safleoedd Bach

7.1.1 Bydd yr adran hon yn amlinellu'r unedau sy'n bodoli a chaniatadau ar safleoedd bach (4 uned neu lai) o'u cymharu â chyfanswm y caniatadau sydd heb eu gweithredu.

Tabl 11: Safleoedd Sy'n Bodoli (1-4 uned) v Caniatadau sydd heb eu Gweithredu

Grŵp Aneddiadau	Caniatadau sydd heb eu Gweithredu		Unedau sy'n Bodoli		Dadansoddiad %	
	Caniatadau	Unedau	Caniatadau	Unedau	Caniatadau	Unedau
CGT	70	118	31	53	44%	45%
CGG	28	36	16	24	57%	67%
Aneddiadau Cyswllt	118	154	85	105	72%	68%
Lleoliadau Eraill	154	166	99	105	64%	63%
Cyfanswm	**370**	**474**	**231**	**287**	**62%**	**61%**

7.1.2 Mae Tabl 11 yn amlinellu'r dadansoddiad o'r unedau sy'n bodoli a hawliau o gymharu â chaniatadau sydd heb eu gweithredu ar gyfer safleoedd bach. Wrth ystyried y caniatadau, Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill y grwpiau aneddiadau yw'r mwyaf tebygol o ddod i fodolaeth (72% a 64% yn y drefn honno). Wrth ystyried yr unedau, mae gan y grŵp aneddiadau Canolfannau Gwasanaeth Gwledig 67% o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn

Draft

unedau sy'n bodoli. Er gwaethaf y gyfran uchel hon, Canolfannau Gwasanaeth Gwledig sydd â'r nifer lleiaf o unedau sy'n bodoli gyda 24.

Draft

8. Adran 6: Caniatadau Byr a Safleoedd sy'n Bodoli

8.1.1 Er mwyn annog a sicrhau'r gwaith o ddatblygu tai, cafodd Polisi LU05 ei greu a'i fabwysiadu yn CDLl 1. Mae'r polisi hwn yn datgan:

> **Policy LU05:**
> **Securing the Delivery of Housing Development**
>
> To ensure the genuine availability of land to meet the identified housing number set out in Policy S01 of the LDP:
>
> 1. The LPA will, where appropriate, seek a staged release in relation to allocated sites. Applications in relation to allocated sites may therefore initially be granted for a lesser number of units than that which is applied for and/or the overall number of units set out for the site in the Settlement Group Statement. Where appropriate, this approach may also be applied to non-allocated and windfall sites; and
>
> 2. Additionally, in relation to Rural Service Centres (RSCs), Linked Settlements and Other Locations:
>   a. Short planning permissions will be issued at the discretion of the LPA;
>   b. Housing development in RSCs may, and in Linked Settlements and Other Locations will, be conditioned with completion dates; and.
>   c. Outline, Reserve Matters and Full consents will not be renewed except with strong justification.

8.1.2 Mae maen prawf 1 y Polisi yn nodi, fel arfer, y bydd safleoedd dyranedig yn cael caniatâd mewn nifer o gamau. Nod y dull cam wrth gam hwn yw sicrhau bod tai'n cael eu darparu er mwyn diwallu'r anghenion a nodwyd gan y CDLl, a hynny er mwyn sicrhau pan na fydd datblygiad y cam cyntaf hwnnw yn dod ymlaen, na fydd cyflawniadau ar safleoedd eraill yn cael eu rhwystro gan y caniatâd presennol. Mae hyn yn caniatáu rhywfaint o reolaeth wrth sicrhau na fydd gweddill pob safle yn cael ei ganiatáu nes i'r cam cyntaf gael ei gwblhau'n sylweddol. Mae hyn yn sicrhau nad yw pob caniatâd yn cael ei glymu ar un safle sy'n bodoli yn y pen draw, ac felly'n atal caniatadau pellach rhag cael eu rhyddhau yn y dyfodol, ond ar yr un pryd, mae'n gadael bwlch yn y cyflawniadau gwirioneddol a'r ddarpariaeth dai yn y Ganolfan Wasanaeth honno. Bydd y dull hwn o weithredu fesul cam hefyd yn cael ei gymhwyso i safleoedd nad ydynt wedi eu dyrannu a safleoedd ar hap lle bo hynny'n briodol.

Draft

8.1.3 Nid bwriad maen prawf 2 yw cosbi’r rhai sydd â gwir fwriad i adeiladu, na chreu rhwystrau ar gyfer safleoedd mwy nac unrhyw safle arall lle bo cymhlethdod adeiladu neu lle bo anawsterau ymarferol yn codi, sy’n achosi oedi annisgwyl i weithrediadau.

8.1.4 Yn Adroddiad yr Arolygydd yn sgil archwiliad o'r CDLl, nododd yr Arolygydd: *“Mae MAC 1/16 yn adolygu polisi LU05: Sicrhau bod Datblygiadau Tai yn cael eu Cyflawni, gan gyflwyno cyfeiriad at gymhwyso rhyddhad fesul cam i leoliadau a ddyrannwyd, lle bo hynny’n briodol. Mae'r newid hefyd yn rhoi cyfiawnhad ac esboniad ychwanegol dros y defnydd o ganiatadau cynllunio byrrach ac amodau ar ddyddiadau cwblhau. Nod y mesurau hyn yw annog y broses o gyflawni tai yn effeithiol ac atal “bancio” caniatadau cynllunio preswyl yn yr ardaloedd gwledig. Er gwaethaf y cyngor cyffredinol ynghylch amodau sy’n gwneud cwblhau datblygiad yn ofynnol yng Nghylchlythyr 35/95, rwyf yn fodlon bod digon o achos cynllunio i ddefnyddio mesur o’r fath yn ddoeth yn yr amgylchiadau arbennig sy'n wynebu cefn gwlad Ceredigion.”*

8.1.5 Mae hyn yn dangos bod yr arolygydd yn deall bod gennym broblemau ‘gwledig’ penodol iawn sy'n anodd eu rheoli a bod angen dull newydd i fynd i'r afael â'r materion hyn. Credwn fod hyn yr un mor berthnasol i CDLl 2 ag yr oedd i CDLl 1 a bod gostwng rhai o'n caniatadau sy’n bodoli a’n caniatadau sydd heb eu gweithredu yn hanfodol i sicrhau bod strategaeth CDLl 2 yn gynaliadwy. Fel arall, bydd y rhaniad rhwng caniatadau trefol ac ardaloedd gwledig yn cael ei wyro i'r cyfeiriad anghywir o'r dechrau heb unrhyw obaith o gywiro ei hun fel a ddigwyddodd yn CDLl 1.

Draft

9. Adran 7: Darparu Tai Fforddiadwy

9.1.1 Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y sir. Mae'r tri thabl cyntaf yn amlinellu'r caniatadau oedd heb eu gweithredu ym mis Ebrill 2018.

Tabl 12: Cyfanswm y caniatadau sydd heb eu gweithredu a'r nifer sy'n Fforddiadwy

	Caniatadau sydd heb eu Gweithredu		**Fforddiadwy**		**Dadansoddiad %**	
	Unedau	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**	**Unedau**	**Caniatadau**
Cyfanswm	**1424**	**454**	**333**	**84**	**23%**	**19%**

Tabl 13: Tai Fforddiadwy sydd heb eu gweithredu fesul y Math o Anheddiad (Unedau) (Ebrill 2018)

Grŵp Aneddiadau	**Cyfanswm y Caniatadau sydd heb eu gweithredu**	**Fforddiadwy**	**Dadansoddiad %**
CGT	654	172	26%
CGG	275	876	28%
Aneddiadau Cyswllt	311	52	17%
Lleoliadau Eraill	184	33	18%
Cyfanswm	**1424**	**333**	**23%**

Tabl 14: Nifer yr Caniatadau/Unedau Fforddiadwy sydd heb eu gweithredu sy'n LCC (Ebrill 2018)

	Cyfanswm sy'n Fforddiadwy	**LCC**	**Dadansoddiad %**	**Ddim yn LCC**	**Dadansoddiad %**

Draft

Unedau	333	119	36%	214	64%
Caniatadau	84	7	8%	77	92%

9.1.2 Mae tablau 12, 13 a 14 yn cysylltu'r mater o ganiatadau sydd heb eu gweithredu a darpariaeth tai fforddiadwy. Mae 23% o unedau fforddiadwy a 19% o hawliau caniatâd fforddiadwy yn ganiatadau sydd heb eu gweithredu. Mae hyn yn unol â'r gofyniad polisi o 20% o Dai Fforddiadwy. Y prif fater o ran tai fforddiadwy yw bod 92% o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu ar dai fforddiadwy yn ganiatadau heb LCC (hynny yw rhai fforddiadwy unigol neu a arweinir gan ddatblygwyr, sydd â phris gostyngol (DFS) neu dai rhent canolradd (IR)) ers mabwysiadu'r CDLl yn 2013. Mae llawer o'r rhain wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer eu hanghenion dybryd sydd, yn amlwg, yn methu â dod yn ffaith.

9.1.3 Mae'r AMB yn nodi bod o leiaf 20% o'r holl anheddau a ganiateir yn rhai fforddiadwy. Cyrhaeddwyd y targed hwn gyda 28% (AMB 2018) o'r holl ddatblygiadau preswyl a ganiateir yn fforddiadwy ers i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er hynny, mae hyn yn rhannol oherwydd y datblygiadau diweddar gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yn y sir.

9.2 Dewisiadau Eraill yn lle Rhai Fforddiadwy – y swm cyfnewidiol

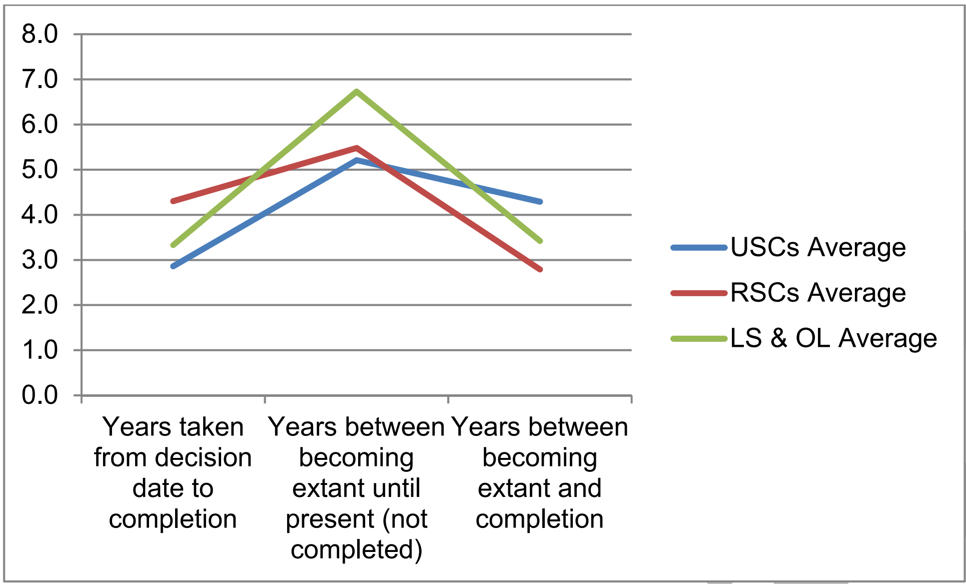
9.2.1 Mae polisi S05 yn caniatáu i swm cyfnewidiol gael ei dalu mewn rhai amgylchiadau, er enghraifft, lle bo'r datblygiad ar gyfer safle â llai na 5 uned a/neu lle byddai'r gofyniad am dai fforddiadwy yn cyfateb i uned rannol. Mae symiau cyfnewidiol yn daliadau i'r anheddau drwy gytundeb S106 a gofrestrwyd fel pridiant tir; mae'n rhaid eu talu ar y gwerthiant neu'r trosglwyddiad cyntaf. Hyd at fis Ebrill 2018, roedd y Cyngor wedi sicrhau 48 o symiau cyfnewidiol ond gan nad ydynt yn cael eu talu tan y gwerthiant neu'r trosglwyddiad cyntaf, mae gwerth £564,554 yn weddill. Dim ond £10,000 sydd wedi ei gael o daliadau'r symiau cyfnewidiol hyd yma. Mae dewisiadau ynglŷn â phryd y codir Symiau Cyfnewidiol yn cael eu hystyried ar gyfer CDLl 2 er mwyn sicrhau bod rhai o'r symiau hyn yn cael eu talu'n

Draft

fwy parod yn ystod cyfnod y cynllun nesaf, oherwydd, ar hyn o bryd, mae'r polisi gwerthiant neu drosglwyddiad cyntaf yn berthnasol, sydd wedi arwain at lai na 2% o'r holl symiau cyfnewidiol yn cael eu talu.

Drafft

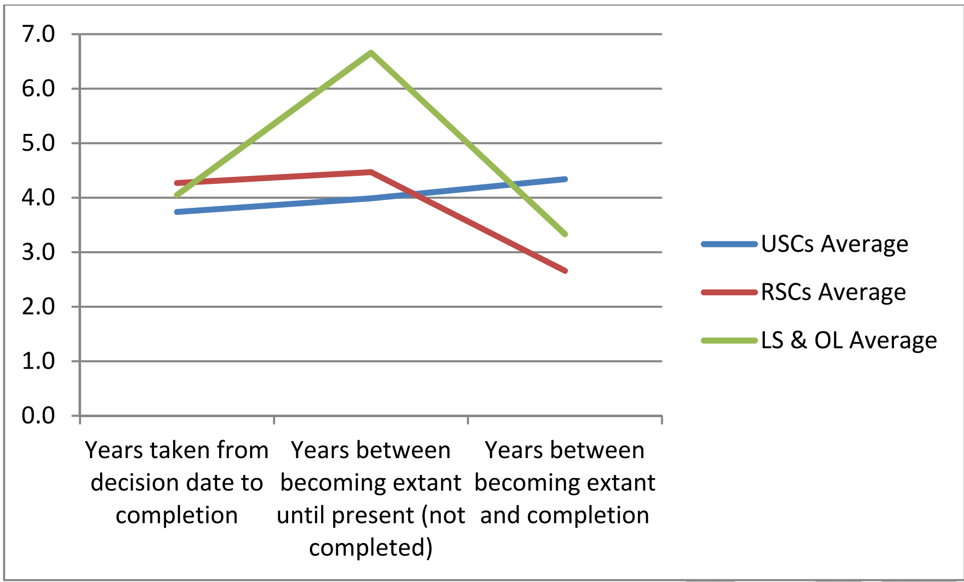
10. Adran 8: Caniatadau



Ffigur 1: Tablau Uned Tir ac Eiddo Sylfaenol (BLPU) (Ceisiadau_BLPU_a gymeradwywyd) (Caiff pob blwyddyn ei chynnwys yn y cyfrifiadau hyn.)

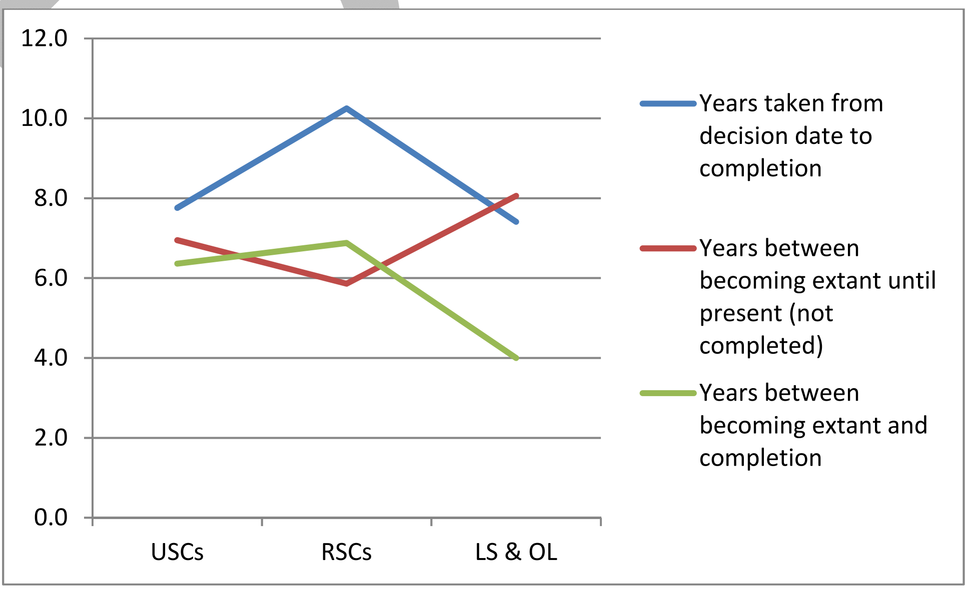
10.1.1 Dengys Ffigur 1 y bydd datblygiadau mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn debygol o ddod ymlaen yn gynt nag mewn Canolfannau Gwasanaeth Gwledig, Aneddiadauu Cyswllt a Lleoliadau Eraill. Mae hyn i'w ddisgwyl o gofio bod safleoedd mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn debygol o fod yn fwy, felly bydd buddsoddiad sylweddol wedi ei wneud er mwyn cael caniatâd a bydd angen gweld elw amserol ar ddatblygwyr. Er hynny, mae'r gwrthwyneb yn amlwg ar gyfer y cyfnod rhwng dechrau a chwblhad y gwaith. Ar y cyfan, mae hyn yn cymryd oddeutu 4 blynedd rhwng cael caniatâd cynllunio ar gyfer safle neu’r safle’n dod i fodolaeth ar gyfer ei gwblhau. Er hynny, mae’r uchafbwynt yn y canol yn awgrymu bod nifer o safleoedd sy’n bodoli wedi bod felly ers o leiaf 5 mlynedd.

Draft



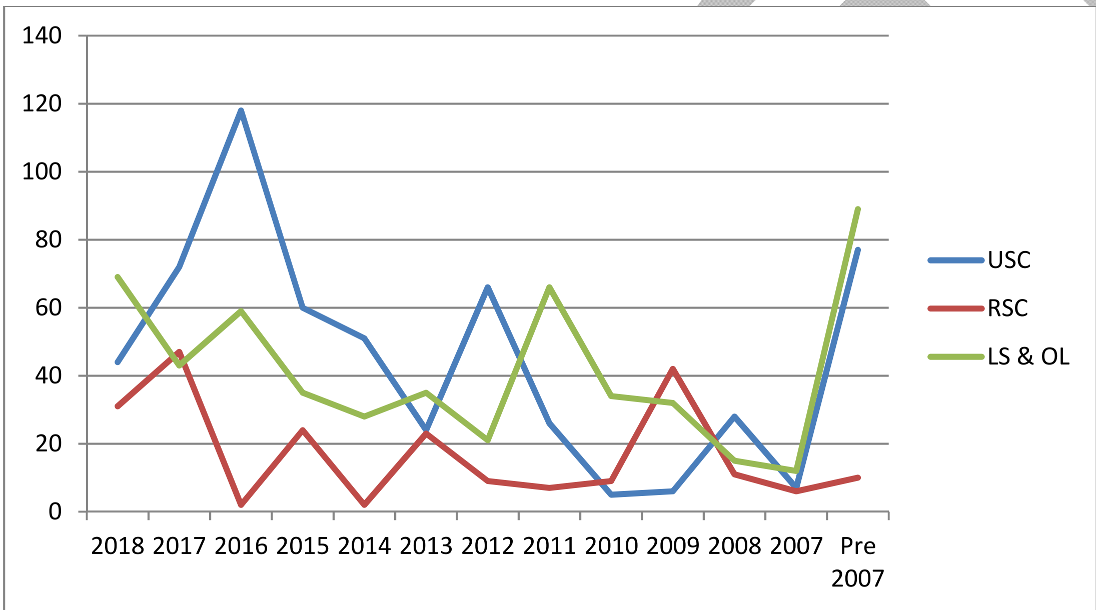
Ffigur 2: (Ymchwil Pellach ar Unedau sy'n Bodoli)(Caiff pob blwyddyn ei chynnwys yn y rhain.)

10.1.2 Safleoedd sy'n bodoli yn unig y mae ffigur 2 yn ei ystyried. Mae hyn yn cadarnhau'r tueddiadau a nodwyd yn ffigur 1 ac yn dangos bod safleoedd sydd wedi dod i fodolaeth mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Chanolfannau Gwasanaeth Gwledig yn cymryd llai o amser i'w cwblhau nag mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill. Tystiolaeth adlewyrchol a gyflwynwyd yn yr adrannau blaenorol i ddangos y problemau gwledig unigryw sy'n benodol i Geredigion, lle nad yw caniatadau mewn lleoliadau nad ydynt yn gynaliadwy yn debygol o gael eu cyflawni.



Ffigur 3: Gwybodaeth Cyn Mabwysiadu (Dim ond data cyn mabwysiadu'r CDLl a gynhwysir yn y fan hon (Ebrill 2013)(Cyfartaledd)

10.1.3 Dengys ffigur 3, cyn mabwysiadu CDLl 1, fod safleoedd ar draws y lleoliadau wedi cymryd mwy o amser i'w cwblhau, dros 6 blynedd gan amlaf, a rhai mewn Canolfannau Gwasanaeth Gwledig cyn hired â 10 mlynedd. Mae hyn yn awgrymu, ers mabwysiadu'r CDLl a pholisi LU05 yn enwedig, fod safleoedd wedi dod ymlaen yn gynt, gan ddangos rhywfaint o lwyddiant y CDLl o ran sicrhau bod tai'n cael eu darparu'n brydlon.



Ffigur 4: Caniatadau sydd heb eu gweithredu yn ôl Blwyddyn y Penderfyniad

10.1.4 Mae ffigur 4 yn dangos uchafbwynt o ganiatadau mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol ac Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill cyn mabwysiadu'r CDLl yn 2013, ac uchafbwynt pellach yn 2016 (sy'n cyd-fynd â chynnydd sydyn mewn caniatadau mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn Lôn Cae Pyrs, Aberystwyth, a Chylch Caron, Tregaron, yn benodol). Mae caniatadau mewn Canolfannau Gwasanaeth Gwledig wedi parhau i fod yn duedd mwy cadarn ac nid ydynt wedi mynd dros 50 o unedau yn unrhyw un o'r blynyddoedd.

Draft

11. Adran 9: Lwfans am Fethu â Chyflawni

11.1.1 Mae lwfans am fethu â chyflawni yn ostyngiad y gellir ei gymhwyso i'r ffigur caniatadau sydd heb eu gweithredu presennol, a chyfeirir ato ar bwyntiau perthnasol o'r ddogfen, fodd bynnag, mae'r adran hon yn ymdrin â'r mater yn benodol. Ar hyn o bryd, bydd 100% o’r caniatadau sydd heb eu gweithredu (1450 uned) yn cael eu dwyn ymlaen i'r cynllun diwygiedig. Er hynny, byddai hyn yn debygol o lesteirio datblygiad yn y dyfodol gan y byddai cyfran fawr o'r ffigur ar gyfer darparu tai ar gyfer CDLl 2 yn cael ei chymryd o'r dechrau gan nifer fawr o unedau sy'n annhebygol iawn o gael eu cwblhau ac sydd yn y lleoedd lleiaf cynaliadwy, yn groes i Bolisi Cynllunio Cymru 10. Felly, drwy gymhwyso lwfans am fethu â chyflawni, mae'r ffigur sy'n dal i fod yn llawer mwy realistig a chyraeddadwy na'r ffigur caniatadau sydd heb eu gweithredu presennol, nid yw'n atal y datblygiadau rhag dod ymlaen gan nad yw'r caniatadau yn cael eu diddymu, ond mae’n caniatáu i ganran gael ei gostwng o'r balans.

11.2 Cynllun Datblygu Lleol Powys - Lwfans am fethu â chyflawni i Safleoedd Ymrwymiadau Tai

11.2.1 Yn gyntaf oll, mae materion Cyngor Sir Powys mewn cysylltiad â chyflenwi tai ychydig yn wahanol i'r materion a geir yma yng Ngheredigion. Er hynny, mewn tystiolaeth a baratowyd ar gyfer Archwiliad CDLl Powys, mae Cyngor Sir Powys wedi cyfiawnhau gostyngiad yn ei ffigur caniatadau sydd heb eu gweithredu. Ystyrir y fethodoleg a gymhwysir gan Gyngor Sir Powys isod.

11.2.2 Mae ffigur cyflenwad tai cyffredinol Cyngor Sir Powys yn cynnwys dyraniadau tai newydd, safleoedd ar hap a safleoedd â chaniatâd cynllunio sy’n bodoli arnynt y maent yn eu hadnabod fel ymrwymiadau tai. Mae'r tabl isod yn dangos dadansoddiad y safleoedd ymrwymiadau tai:

Draft

Table 1: Breakdown of Powys LDP Housing Commitment Sites

		Towns	Large Village	Small Village	Rural / Other	Totals	
A	Total Completions 01/04/2011 – 31/03/2015 – Small and Large Sites	233	154	43	192	622	
B	Appendix 1 Housing Commitment Sites - Units Under Construction	119	37	5	1	162	
C	Housing Commitment Sites – Units Not Started	564	327	103	23	1017	Assumes 100% delivery of HC units
D	Housing Commitment Sites (minus delivery allowance)	338	196	62	14	610	40% non-delivery allowance applied

Source: Powys County Council UDP and development management monitoring and JHLAS (2015)

11.2.3 Fel dengys y tabl uchod, mae lwfans am fethu â chyflawni o 40% wedi ei gymhwyso ar gyfer y safleoedd Ymrwymiadau Tai nad ydynt wedi eu dechrau. Er hynny, cafodd y lwfans am fethu â chyflawni o 40% ei gymhwyso i'r safleoedd mawr yn unig. Roedd hyn gan fod prif broblem Powys, o ran darpariaethau tai, ar y safleoedd mawr yn hytrach na'r safleoedd bach. Ar ôl monitro'r CDU a cheisiadau a chaniatadau cynllunio, cydnabu Cyngor Sir Powys nad oedd yn realistig i 100% o'r safleoedd ymrwymedig gael eu datblygu. Roedd hyn oherwydd bod 38% o gyfanswm yr unedau preswyl a oedd wedi eu cynnwys yn nyraniad y CDU â chaniatâd, neu wedi bod â chaniatâd, heb gael eu datblygu. O ganlyniad, talgrynnwyd 38% i 40% fel y ffigur ar gyfer peidio â chyflawni sy'n ystyried y safleoedd â chaniatâd cynllunio ond bod y monitro’n dangos na fyddant yn cael eu datblygu yng nghyfnod y CDLl. Felly, cyfanswm y safleoedd ymrwymiadau tai a oedd â chaniatâd cynllunio ond nad oeddynt wedi dechrau yw 1017 o unedau. Er hynny, gan ddefnyddio 40%, caiff y ffigur hwn ei ostwng i 610 o unedau.

11.2.4 O ran y sylwadau a gafwyd yn ystod y broses hon, roedd yr Arolygydd yn gadarnhaol ac mae’r papurau arholi yn awgrymu mai ychydig o sylwadau negyddol a gafwyd. Roedd yr Arolygydd yn fodlon bod y dadansoddiad a wnaed gan Gyngor Sir Powys yn gadarn ac yn seiliedig ar dystiolaeth o

Draft

gyflawniad y cytunwyd arni a gynhwyswyd yn y Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai . O ganlyniad, fe'i hystyrir yn fecanwaith effeithiol ar gyfer sicrhau bod y ffigur Ymrwymiadau Tai yn realistig ac yn gyflawnadwy.

11.3 Llawlyfr Cynlluniau Datblygu arfaethedig Llywodraeth Cymru Argraffiad 3 (drafft ar gyfer ymgynghoriad anffurfiol, Hydref 2018)

11.3.1 Mae'r Llawlyfr yn trafod ‘ymrwymiadau’ y banc tir, sy'n cynnwys nifer y tai a gwblhawyd ers dechrau cyfnod y CDLl, unedau sy'n cael eu hadeiladu a'r rhai sydd â chaniatâd cynllunio ar ‘adeg benodol’ – y dyddiad sylfaen.

11.3.2 O hyn, mae'n nodi y gallai fod yn briodol cael ‘lwfans am fethu â chyflawni’ wedi ei gynnwys yn y banc tir a fyddai'n gostwng cyfran o'r banc tir sy’n seiliedig ar dystiolaeth leol. Mae hefyd yn nodi y bydd hyn yn fwyaf perthnasol lle bo gan yr ACLl fanc tir mawr neu mewn ardaloedd lle bo'r banc tir wedi ei wneud o lawer o safleoedd bach sy'n cymryd amser hir i'w cwblhau. Fel dengys y tablau yn yr adrannau cynharach, mae'n amlwg mai dyma yw’r broblem yng Ngheredigion ac o ganlyniad bydd y llawlyfr yn cefnogi lwfans am fethu â chyflawni yn y sefyllfa hon hyd at drothwy'r uchafswm o ystyried graddfa’r caniatadau sydd heb eu gweithredu yng Ngheredigion a'u rhagoriaeth fel safleoedd bach mewn lleoliadau lle cwblheir gwaith datblygu yn araf ar y cyfan.

11.3.3 Mae'r Llawlyfr Drafft yn amlinellu priodoldeb rhoi lwfans am fethu â chyflawni pellach yn y banc tir ar gyfer tai, naill ai yn unigol neu fel canran ar draws y banc tir cyffredinol. Felly, mae'n bwysig deall cyfansoddiad cyfran y safleoedd sydd wedi dod ymlaen yn y gorffennol er mwyn pennu dull a ffefrir. Ystyrir mai'r dull olaf (gostyngiad canrannol) sy'n gweddu orau i broblemau Ceredigion, ar sail y dystiolaeth a nodir yn adrannau 1-5. Mae'r Llawlyfr drafft yn egluro ymhellach, hyd yma, bod lwfansau am fethu â chyflawni wedi amrywio rhwng 20-50%, gan ddibynnu ar amgylchiadau lleol. Ar sail y ffigurau a gyflwynir yn y papur hwn, rydym yn gobeithio y bydd gennym lwfans am fethu â chyflawni o'r uchafswm ar y caniatadau sydd heb eu gweithredu o ystyried ein bod wedi sefydlu y bydd nifer sylweddol yn annhebygol o ddod ymlaen yn ystod y tymor byr i ganolig.

Drafft

11.4 Y Gymhareb rhwng Tai a Gwblhawyd a Chaniatadau

11.4.1 Mae dangosydd Adroddiad Monitro Blynyddol AMRH14 yn edrych ar gyflenwi tai, ac yn benodol, y gymhareb rhwng caniatadau a thai a gwblhawyd.

Tabl 15: Crynodeb o AMRH14 – Darparu Tai

Blwyddyn	Caniatadau sydd heb eu gweithredu ar 31/03 y Flwyddyn Honno	Nifer y Tai a Gwblhawyd y Flwyddyn Honno	Y Gymhareb Gyfan rhwng Tai a Gwblhawyd a Chaniatadau
2015	1538	125	1: 12.3
2016	1534	216	1: 7.1
2017	1536	180	1: 8.5
2018	1467	105	1: 14

11.4.2 Dengys Tabl 15 y bu cymhareb uchel rhwng tai a gwblhawyd a chaniatadau yn gyson ers i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Cafwyd y gymhareb uchaf y llynedd gyda 14 caniatâd am bob cwblhad. Felly, ar gyfartaledd, mae'n rhaid i o leiaf 10 caniatâd fod yn broblemau er mwyn cyflawni 1 cwblhad, sy'n helpu i gyfiawnhau lwfans sy'n fwy hyblyg nag arfer ar gyfer cyfnod y cynllun nesaf. Byddai hyn yn awgrymu, er mwyn darparu 3,000 o anheddau yn ystod cyfnod y cynllun nesaf, y byddai angen i'r awdurdod gyhoeddi 30,000 o ganiatadau (senario hynod o annhebygol o ystyried mathau a graddfeydd y datblygiadau sy'n dod ymlaen yng Ngheredigion).

11.4.3 Er hynny, mae'r cynllun yn cynnig lwfans hyblygrwydd o 25%. Mae hyn yn ystyried dwyn cyfran o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu ac unedau sy'n bodoli ymlaen.

Draft

12. Dewisiadau Gostwng y gallai Ceredigion eu Canlyn

12.1 Dewis 1 – Y senario gostyngiad a ffefrir gan yr Aelodau:

- O'r **1450** o unedau Caniatadau sydd heb eu gweithredu, ceir **783** o unedau sy'n bodoli.
- Caniatawyd **579** o'r rhain dros 5 mlynedd yn ôl ac felly, mae'r tebygrwydd na fyddant yn cael eu cwblhau yn uchel.
- Am y rheswm hwn, rydym yn dymuno **tynnu 579** o unedau sy'n bodoli o'r ffigur a ddygwyd ymlaen.
- Mae **204** uned yn parhau i fod yn rhai sy'n bodoli (wedi eu caniatáu 5 mlynedd yn ôl neu ers hynny).
- Felly, er mwyn creu ffigur realistig, rydym yn dymuno **tynnu 50%** o'r **204** o unedau sy'n bodoli ynghyd â'r **667** o ganiatadau sydd heb eu gweithredu.
- 667 + 204 = **871**
- 50% of 871 = **436**
- Felly, **579 + 436 = 1015**

12.1.1 Cyfanswm yr unedau yr ydym yn bwriadu eu gostwng yw 1015, a fyddai'n ein gadael gyda (1450-1015 =) **435 uned** i'w dwyn ymlaen i'r ffigur tai ar gyfer y cynllun diwygiedig o dan y senario a ffefrir gan yr aelodau.

12.1.2 Mae'r cyfrifiad uchod yn trafod y gostyngiad a ffefrir fwyaf gan yr aelodau ar gyfer y lwfans am fethu â chyflawni. Mae'n cydnabod bod 783 o unedau o'r 1450 o ganiatadau sydd heb eu gweithredu yn rhai sy'n bodoli. O'r 783 o unedau sy'n bodoli, caniatawyd 579 dros 5 mlynedd yn ôl ac felly, maent o oed sylweddol ac mae ein tystiolaeth yn awgrymu mai'r rhain yw'r lleiaf tebygol o gael eu cyflawni. Y prif fater o ran y rhain yw eu bod wedi cael caniatâd o dan gyfundrefn gynllunio wahanol iawn ac o ganlyniad, ni chawsant eu caniatáu o dan y CDLl mabwysiedig. Am y rheswm hwn, nid ydym yn dymuno dwyn unrhyw un o'r 579 o unedau ymlaen ac rydym yn bwriadu gostwng 100% o'r rhain. Byddai hyn yn caniatáu i Gyngor Sir

Draft

Ceredigion gael 'llechen lân' a chanolbwyntio ar yr unedau a'r caniatadau a roddwyd ers mabwysiadu CDLl 1 yn 2013.

12.1.3 Ceir 204 o unedau sy'n bodoli sydd wedi cael eu caniatáu ers mis Ebrill 2013 ynghyd â'r caniatadau sydd heb eu gweithredu, sy'n cyfateb i 667 o unedau. Mae hyn yn rhoi cyfanswm sy'n weddill o 871 o unedau. Oherwydd y tebygolrwydd cyfyngedig na fydd cyfran fawr o'r rhain yn cael ei chwblhau, byddai gostyngiad o 50% yn cael ei ddefnyddio. Byddai hyn yn gostwng 436 o unedau pellach.

12.1.4 Felly, byddai cyfanswm o 1015 o unedau'n cael eu gostwng, a fyddai'n golygu y byddai ffigur realistig a chyraeddadwy o 435 uned yn cael ei ddwyn ymlaen o CDLl 1 i ffigur tai'r Cynllun diwygiedig.

12.1.5 **Y ffigur dwyn senario ymlaen a ffefrir gan yr aelodau: 435**

12.2 Dewis 2 canran y senario gostwng caniatadau sy'n bodoli:

- Mae **454** o hawliau Caniatâd sy'n Bodoli o'r cyfanswm o 1450 (gyda'r gweddill yn rhai sy'n bodoli).
- Rydym yn cymhwyso gostyngiad cyffredinol o **63%** i'r ffigur hwn. (Mae'r 63% yn cynrychioli'r caniatadau sy'n bodoli o ganiatadau sydd heb eu gweithredu).
- 63% o 1450 = **914**.
- 1450 – 914 = **536**.

12.2.1 Felly, rydym yn dwyn **536** o unedau ymlaen i ffigur tai'r cynllun diwygiedig.

12.2.2 Mae dewis 2 yn trafod cymhwyso gostyngiad cyffredinol i ffigur y caniatadau sydd heb eu gweithredu ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd yn y papur hwn. Gyda 454 o hawliau caniatâd sydd heb eu gweithredu, mae 284 yn rhai sy'n bodoli (tabl 9). Felly, mae (284/454x100 =) 63% o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn rhai sy'n bodoli. O ganlyniad, mae'r tebygolrwydd y bydd y

Draft

rhain yn cael eu cwblhau yn isel. Am y rheswm yma, cymhwysir lwfans am fethu â chyflawni o 63% i'r ffigur cyffredinol.

12.2.3 Oherwydd bod y ffigur tai mewn unedau, bydd 63% yn cael ei dynnu o'r 1450, sy'n cyfateb i 914 uned. Gyda 914 o unedau'n cael eu gostwng, mae 536 o unedau yn weddill ac yn cael eu dwyn ymlaen i'r cynllun diwygiedig.

12.2.4 **Ffigur dwyn ymlaen senario gostyngiad y caniatadau sy'n bodoli: 536**

12.3 Dewis 3 senario gostyngiad yr unedau sy'n bodoli:

- Ceir **1450** o unedau Caniatadau sydd heb eu Gweithredu.
- Rydym yn cymhwyso gostyngiad cyffredinol o **54%** i'r ffigur hwn. (Mae'r 54% yn cynrychioli'r <u>unedau sy'n bodoli</u> o ganiatadau sydd heb eu gweithredu).
- 54% of 1450 = **783**.
- 1450 – 783 = **667**.

12.3.1 Felly, rydym yn dwyn **667** o unedau ymlaen i ffigur tai'r cynllun diwygiedig.

12.3.2 Mae'r dewis hwn yn dilyn yr un drefn â Dewis 2, sef gostyngiad cyffredinol i'r ffigur caniatadau sydd heb eu gweithredu. Gyda 1450 o ganiatadau sydd heb eu gweithredu yn y Sir, mae 783 o'r unedau yn rhai sy'n bodoli (tabl 4). Mae hyn yn golygu bod 54% o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn rhai sy'n bodoli. O ganlyniad i hyn, bydd gostyngiad cyffredinol o 54% yn cael ei gymhwyso i ffigur yr unedau caniatâd sydd heb eu gweithredu.

12.3.3 Byddai hyn yn gostwng 783 o unedau ac yn caniatáu i 667 o unedau gael eu dwyn ymlaen i ffigur tai CDLl 2.

12.3.4 **Ffigur dwyn ymlaen senario gostyngiad yr unedau sy'n bodoli: 667**

Draft

Tabl 16: Crynodeb o'r Dewisiadau Gostwng

Dewis 1		**Dewis 2**		**Dewis 3**	
Cyfanswm yr Unedau Caniatâd sydd heb eu gweithredu	1450	Cyfanswm yr Hawliau Caniatâd sydd heb eu gweithredu	454	Cyfanswm yr Unedau Caniatâd sydd heb eu gweithredu	1450
Cyfanswm yr Unedau sy'n Bodoli	783	Cyfanswm y Caniatadau sy'n Bodoli	284	Cyfanswm yr Unedau sy'n Bodoli	783
Unedau sy'n Bodoli >5 mlynedd	579	% yr Hawliau Caniatâd sy'n bodoli sydd heb eu gweithredu	284/454x100= 63%	% y Caniatadau sy'n bodoli sydd heb eu gweithredu	783/1450 x100 = 54%
Unedau Caniatâd sydd heb eu gweithredu (nid rhai sy'n bodoli)	667	63% o'r Unedau Caniatâd sydd heb eu gweithredu	1450/100x63 = 914	Caniatadau sydd heb eu gweithredu – Unedau sy'n bodoli	1450-783 = 667
Unedau sy'n Bodoli <5 mlynedd	204	63% o Unedau Caniatâd sydd heb eu gweithredu o Gyfanswm yr Unedau Caniatâd sydd heb eu gweithredu	1450-914 = 536		
50% o Caniatadau sydd heb eu gweithredu + Unedau sy'n bodoli <5 mlynedd	667+204 = 871/2 = 436 579+436 = 1015				
Caniatadau sydd heb eu	1450-1015 = 435				

Draft

gweithredu - 50% o'r Caniatadau sydd heb eu gweithredu + Unedau sy'n bodoli<5 mlynedd					
Dwyn Ymlaen	**435**	**Dwyn Ymlaen**	**536**	**Dwyn Ymlaen**	**667**

Draft

12.3.5 Mae tabl 16 yn crynhoi'r dewisiadau a ystyriwyd ar gyfer gostwng nifer yr unedau i'w dwyn ymlaen i gyfnod nesaf y cynllun. Mae'r cyfrifiadau'n dangos bod nifer sylweddol o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn rhai sy'n bodoli, a daeth y mwyafrif o'r rheini i fodolaeth dros 5 mlynedd yn ôl. Mae'n bosibl y bydd llu o resymau dros oedi cyn adeiladu unedau, ond o gofio na chaniatawyd yr unedau hyn yn ystod cyfnod CDLl 1, nid ystyrir ei bod yn angenrheidiol eu dwyn ymlaen i gyfnod nesaf y cynllun. Ar ôl ystyried y tri dewis ac nad oes yr un o'r ohonynt yn darparu dull sy'n addas ar gyfer pob sefyllfa, rydym yn ystyried bod dwyn 600 o unedau yn unig ymlaen i gyfnod nesaf y cynllun (2018-2033) yn rhesymol. Dyma'r ffigur a gefnogir yn gyffredinol gan bob methodoleg.

Draft

13. Adran 10: Casgliad ac Argymhellion

13.1.1 I gloi, mae'n amlwg bod gan Geredigion nifer sylweddol o ganiatadau sydd heb eu gweithredu, a bod llawer ohonynt yn rhai sy’n bodoli ac na ddisgwylir y bydd llawer ohonynt yn dod ymlaen o ystyried eu hoedran a'u lleoliad.

13.1.2 Mae darparu tai gwael yn fater cenedlaethol ac ni chaiff hynny ei gyfyngu naill ai i ardaloedd gwledig nac i Geredigion. Mae problemau gyda'r farchnad y tu hwnt i gylch gwaith ymyriadau cynllunio. Cydnabyddir y gall galw gwan gael effaith anghymesur ar lif arian a throsiant a diffyg cyllid y datblygwyr bach. Ar ei ben ei hun, ni all cynllunio ddatrys y ffaith bod galw yn wan. Dim ond drwy ymdrechion cytunedig a chydweithredol y gellir mynd i'r afael â hyn er mwyn cryfhau ac adfywio'r economi ehangach (yn genedlaethol ac yn lleol) er mwyn goresgyn y ffactorau economaidd mawr sy'n effeithio ar hyder y farchnad ac, o’r herwydd, maent yn rhwystro gweithrediadau.

13.1.3 Mae hwn yn fater y mae angen ei ystyried yn ofalus wrth baratoi'r Cynllun newydd. Fel y dangoswyd yn yr Adroddiad Adolygu, roedd yr angen a ragwelwyd ar gyfer y CDLl presennol yn amlwg yn afrealistig o uchel a bydd yr angen cyfredol a ragwelir gryn dipyn yn llai. Gyda bron i 1500 o ganiatadau sydd heb eu gweithredu yn y Sir, byddai'r rhain yn naturiol yn cael eu dwyn ymlaen yn rhan o darged tai'r Cynllun newydd. Mae'r papur hwn wedi dangos bod cyfran fawr o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn annhebygol iawn o ddod ymlaen a chael eu cwblhau. Heb ei addasu ar gyfer methiant i gyflawni, gallai'r ffigur hwn lesteirio datblygiad yn y dyfodol gan ei fod yn lleihau elfen y banc tir yn syth, sy'n cynnwys dyraniadau nifer y cartrefi y gellid eu caniatáu a'u gweithredu, gan effeithio arnynt. Ac yn groes i ganlyniadau llunio lle Polisi Cynllunio Cymru, bydd yn cyfeirio datblygiadau heb fod angen i'r lleoedd lleiaf cynaliadwy yn y sir (yn achos 70% ohonynt).

13.1.4 Gan ddefnyddio'r dystiolaeth yn adran 3, sy'n nodi pa ganiatadau sy'n dod ymlaen ac ym mha leoliadau, mae'n amlwg bod ceisiadau yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a’r Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn llawer mwy tebygol o ddod ymlaen i gael eu datblygu na'r rhai yn yr Aneddiadau Cyswllt

Draft

ac mewn Lleoliadau Eraill. Mae caniatadau yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn llai tebygol o ddod i fodolaeth na'r rhai hynny yn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill. Yn benodol, caniatâd ar gyfer safleoedd unigol neu safleoedd bach mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill yw'r mwyaf tebygol o ddod i fodolaeth ac felly, nid ydynt yn gwasanaethu'r ‘angen brys’ y cânt eu caniatáu ar eu cyfer. Mater sy'n cael sylw drwy ddangos tystiolaeth o angen a chan ddefnyddio caniatadau byr ac amodau cwblhau fel y nodir ym mholisi LU05.

13.1.5 Amlygir y mater hwn yn arbennig yn yr Aneddiadau Cyswllt gan fod nifer wedi cyrraedd neu ragori ar eu capasiti twf o 12% (ar bapur ond nid mewn unedau a gwblhawyd mewn gwirionedd). Ni chefnogir unrhyw dwf pellach yn y CDLl 2 mewn Aneddiadau Cyswllt nad ydynt yn gynaliadwy gan ein bod yn cydnabod faint o ganiatadau sydd heb eu gweithredu sy'n bodoli a'r cyfle y mae hyn yn ei roi, ac felly ni fydd gostwng rhywfaint o'r banc tir ‘dychmygol’ hwn yn hwyluso twf pellach yn yr aneddiadau hyn.

13.1.6 Am y rhesymau hyn, a chan dynnu ar y cynigion yn Llawlyfr CDLl arfaethedig Llywodraeth Cymru a phrofiad Awdurdodau Lleol eraill, byddai cymhwyso lwfans am fethu â chyflawni yn sicrhau gwell perthynas rhwng y banc tir ar gyfer tai yn y cynllun newydd ac ar gyfer y ddarpariaeth dai. Byddai hefyd yn sicrhau bod y twf a ragwelir ar gyfer y sir yn cael ei gyfeirio at y lleoliadau mwyaf cynaliadwy yn hytrach na mygu twf pellach a thrwy hynny ‘yn gwthio galw'r farchnad’ i ddatblygu caniatadau mewn lleoliadau nad ydynt yn gynaliadwy a fyddai'n darfod fel arall.

13.1.7 O ystyried cyfyngiadau Cynllunio wrth fynd i'r afael â darparu tai, cynigir yr argymhellion canlynol ar gyfer y Cynllun newydd, er mwyn gwella'r ddarpariaeth tai yng Ngheredigion:

1. Cymhwyso lwfans am fethu â chyflawni o uchafswm y caniatadau sydd heb eu gweithredu i ddarparu sail gadarn ar gyfer banc tir tai'r Cynllun newydd.
2. Cyfeirio ei adnoddau er mwyn cefnogi a chymeradwyo datblygiadau yn y canolfannau gwasanaeth, o ystyried y tebygolrwydd uwch o

Draft

gyflawni tai a gwblheir lle y cynigir y gorau o'r caniatadau a gymeradwyir.

3. Cyfyngu ar effaith caniatadau sy'n bodoli yn y dyfodol drwy ddwyn polisi LU05 ymlaen i'r Cynllun newydd, er mwyn sicrhau bod unrhyw unedau a gymeradwyir ym mhob lleoliad yn gwneud y canlynol:
    a. Cyflwyno tystiolaeth ddogfennol a gyfiawnhawyd i gefnogi'r cais bod angen dybryd wedi ei nodi na ellir ei ddiwallu yn unman arall; bydd hyn yn gofyn am hyfforddiant i swyddogion yn ogystal ag aelodau'r pwyllgor cynllunio.
    b. Bod caniatâd byr (dechrau byr/cwblhad byr) yn cael ei amodi a bod yr asiant a'r ymgeisydd yn cael gwybod nad oes modd adnewyddu'r cais oni bai bod amgylchiadau eithriadol.

13.1.8 Nid yw diffyg darpariaeth tai Ceredigion yn benodol i Geredigion nac i'r ardaloedd gwledig, mae'n fater cenedlaethol. Mae'n amlwg bod problem gyda'r farchnad na all cynllunio ei datrys, yn anffodus. Gall y diffyg galw achosi effaith ganlyniadol ar ddatblygwyr bach gan fod y diffyg galw yn y farchnad yn effeithio ar lif arian a throsiant y datblygwyr ac oherwydd y galw isel, nid oes digon o gyllid ar gael. Ni all cynllunio ddatrys y ffaith bod galw yn wan. Y rheswm am hyn yw bod yr economi ehangach hefyd yn wan, gyda'r cyfraddau llog gwirioneddol uchaf ers degawdau, cydbwysedd trychinebus o ran diffyg taliadau, buddsoddiad isel a dyled genedlaethol sy'n cynyddu. Mae hyn yn cyd-fynd â lefelau anferthol o ddyled bersonol. Fodd bynnag, eto, nid yw hyn yn fater cynllunio.

13.1.9 O ystyried yr wybodaeth uchod a'r sefyllfa y mae'n ei chyflwyno yn y diwydiant datblygu yn lleol ac yn genedlaethol, mae angen i ni ystyried yr hyn y gallwn ei wneud fel Sir. Yn gyntaf, mae angen inni sicrhau y bydd y caniatadau a gymeradwyir gennym yn dod ymlaen ac mae'r adroddiad hwn yn ein cefnogi ni wrth benderfynu pa ganiatadau sy'n dod ymlaen ac ym mha leoliadau. Mae'n amlwg bod ceisiadau yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a'r Canolfannau Gwasanaethau Gwledig yn llawer mwy tebygol o ddod i fodolaeth na'r rhai yn yr Aneddiadau Cyswllt ac mewn Lleoliadau Eraill. Mae caniatadau yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Chanolfannau

Draft

Gwasanaeth Gwledig yn llawer llai tebygol o ddod o fodolaeth na'r rhai hynny yn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill. Yn benodol, caniatâd ar gyfer safleoedd unigol neu safleoedd bach mewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill yw'r mwyaf tebygol o ddod i fodolaeth ac felly, nid ydynt yn gwasanaethu'r ‘angen brys’ y cânt eu caniatáu ar eu cyfer (ar ôl 2013). O ganlyniad, dylem gyfeirio ein hadnoddau at gefnogi a chymeradwyo datblygiadau yn y canolfannau gwasanaeth sydd â'r cyfle gorau yn gyffredinol o ddod yn uned sydd wedi ei chwblhau. Dylem hefyd sicrhau, os byddwn yn caniatáu uned, yn enwedig uned fforddiadwy yn yr Aneddiadau Cyswllt neu mewn Lleoliadau Eraill, fod ganddi ganiatâd byr a bod yr ymgeisydd yn ymwybodol nad oes modd adnewyddu'r cais. Hefyd, er mwyn cefnogi'r broses o ganiatáu ceisiadau yn y lleoliadau hyn, dylem fod â thystiolaeth ddogfennol sydd wedi ei chyfiawnhau bod angen dybryd na ellir ei ddiwallu mewn mannau eraill.

13.1.10 Weithiau gallai fod yn aneglur pa bwerau sydd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn cysylltiad â safleoedd sy’n bodoli. Mae'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref yn datgan yn glir os yw datblygwr wedi cychwyn yn ffisegol a’i fod wedi bodloni'r holl amodau cyn cychwyn, yna mae'r caniatâd hwnnw'n bodoli. Mae mecanweithiau cyfreithiol y gallwn eu defnyddio i ‘annog’ datblygiad, megis rhybudd cwblhau. Er hynny, mae'r defnydd o hyn wedi bod yn eithriadol o brin ledled Cymru a Lloegr gyda dim ond 30 o ddefnyddiau mewn dros 30 mlynedd. Nid ydynt yn cael eu defnyddio'n aml gan fod cydnabyddiaeth eang eu bod yn anaddas at y diben, yn gostus ac yn feichus ar yr awdurdod lleol ac, yn y pen draw, yn aflwyddiannus wrth geisio â chyflawni datblygiad a gwblhawyd. Felly, mae'n bwysicach sicrhau bod y mathau iawn o ddatblygiadau yn cael eu caniatáu yn y mannau cywir er mwyn cwblhau unedau. Cydnabyddir eto mai problem genedlaethol yw hon ac nad yw hi'n benodol i Geredigion.

13.1.11 Roedd yr angen a ragwelwyd ar gyfer y CDLl presennol yn amlwg yn afrealistig o uchel a bydd yr angen cyfredol a ragwelir gryn dipyn yn llai. Gyda bron i 1500 o ganiatadau sydd heb eu gweithredu yn y Sir, byddai'r rhain yn naturiol yn cael eu dwyn ymlaen at darged tai nesaf y Cynlluniau

Drafft

Datblygu Lleol. Er hynny, yr hyn y mae’r adroddiad hwn wedi ei ddangos yw bod cyfran fawr o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu yn annhebygol iawn o ddod ymlaen. Felly, gallai'r ffigur hwn rwystro datblygiadau yn y dyfodol gan ei fod yn lleihau yn syth nifer y cartrefi y gellir eu caniatáu a'u cwblhau. Amlygir y mater hwn yn arbennig yn yr Aneddiadau Cyswllt gan fod nifer wedi cyrraedd neu ragori ar eu capasiti twf o 12% (ar bapur ond nid mewn unedau a gwblhawyd mewn gwirionedd). Am y rheswm hwn, gyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru yn y Llawlyfr CDLl Drafft a thrwy brofiad Awdurdodau Lleol eraill, rydym ni’n bwriadu gostwng y ffigur presennol o ran caniatadau sydd heb eu gweithredu a dwyn dim ond oddeutu 600 o unedau ymlaen i gyfnod nesaf y cynllun a gaiff ei gynnwys o fewn lwfans hyblygrwydd y cynlluniau a sicrhau bod y mwyafrif o'r twf yn CDLl 2 yn debygol o ddod ymlaen, a bod hynny’n digwydd yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy.

Drafft

Atodiad 1

Adroddiad ar Ymrwymiadau Tai'r CDLl ar 30/04/2018: Monitro Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (CDLl 2007 - 2022

Ymrwymiadau Tai'r CDLl o 30/04/2018 ymlaen

Tabl 1: Trosolwg o Ymrwymiadau Ceredigion

** Colofn ch: Mae hon yn dangos stoc tai 2007 sydd wedi ei ddileu rhag bod ar gael oherwydd bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi naill ai ar gyfer dymchwel neu er mwyn trosi ar gyfer defnydd arall o 2007 ymlaen. Mynegir colli unedau fel negatif yng ngholofn (d), sy'n dangos bod unedau wedi eu colli o'r stoc e.e. mae -2 yn golygu bod dwy uned wedi eu trosi ar gyfer defnyddiau dibreswyl).*

*** Colofn e: Mae'r gofyniad hwn sy'n weddill yn cynnwys lwfans ar gyfer nifer yr unedau a gollwyd o'r stoc tai cyn 2007 oherwydd caniatâd cynllunio i ddymchwel neu newid defnydd a ganiateir o 2007 ymlaen. Yn yr achosion hyn, ni fydd colofnau (b) + (c) + (d) yn cyfateb i'r rhif a roddir yng ngholofn (a)*

(a) Cyfanswm Gofyniad (SEFYDLOG) (a)Total Requirement (FIXED)	**(b) Unedau a gwblhawyd (01/04/2007 - 31/03/2018)** (b)Completions (01/04/2007 - 31/03/2018)	**(c) Caniatadau sydd heb eu gweithredu ar 30/04/2018** (c)Outstanding Consent at 30/04/2018	**(d) *Dymchweliadau a Thrawsnewidiadau'n arwain at angen ychwanegol am dai (01/04/2007 - 31/03/2018)** (d) *Demolitions and Conversions leading to extra need for housing (01/04/2007 - 31/03/2018)	**(e) Gofyniad sydd ar ôl (a-(b+c+d))** (e)Remaining Requirement (a-(b+c+d))	**(f) Newid yn y gofyniad sydd ar ôl ers yr adroddiad blaenorol (31/12/2017)** (f) Change in Remaining Requirement from previous report (31/12/2018)
6000	2044	1467	-118	2607	43

Draft

Tabl 2: Ymrwymiadau Dosbarthu Ceredigion

Cyfanswm yr Ymrwymiadau ar 30/04/2018 ***Total Commitments at*** *30/04/2018*						
	Cwblhawyd Completions	**Dadansoddiad %** % Break Down	**Caniatadau sydd heb eu gweithredu** Outstanding Consents	**Dadansoddiad %** % Break Down	**Cyfanswm yr Ymrwymiadau** Total Commitments	**Dadansoddiad %** % Break Down
CGT CGT	874	43	656	45	1530	44
CGG RSC	290	14	292	20	582	17
Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill LS and OL	880	43	519	35	1399	40
Cyfanswm **Total**	2044	100	1467	100	3511	100

Draft

Tabl 4: Manylion Ymrwymiadau ar gyfer y 22 o Grwpiau Aneddiadau

Colofn d: Mae hon yn dangos stoc tai 2007 sydd wedi ei ddileu rhag bod ar gael oherwydd bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi naill ai ar gyfer dymchwel neu er mwyn trosi ar gyfer defnydd arall o 2007 ymlaen. Mynegir colli unedau fel negatif yng ngholofn (d), sy'n dangos bod unedau wedi eu colli o'r stoc e.e. mae -2 yn golygu bod dwy uned wedi eu trosi ar gyfer defnyddiau dibreswyl.

** Colofn e: Mae'r gofyniad hwn sy'n weddill yn cynnwys lwfans ar gyfer nifer yr unedau a gollwyd o'r stoc tai cyn 2007 oherwydd caniatâd cynllunio i ddymchwel neu newid defnydd a ganiateir o 2007 ymlaen. Yn yr achosion hyn, ni fydd colofnau (b) + (c) + (d) yn cyfateb i'r rhif a roddir yng ngholofn (a).

Draft

Grŵp Aneddiadau *Settlement Group*			(a) Cyfanswm Gofyniad (SEFYDLOG) *(a)Total Requirement (FIXED)*	(b) Unedau a gwblhawyd (01/04/2007 - 31/03/2018) *(b)Completions (01/04/2007 - 31/03/2018)*	(c) Caniatadau sydd heb eu gweithredu ar *30/04/2018* *(c)Outstanding Consent at 30/04/2018*	(d) *Dymchwelia dau a Thrawsnewidi adau'n arwain at angen ychwanegol am dai (01/04/2007 - 31/03/2018) *(d) *Demolitions and Conversions leading to extra need for housing (01/04/2007 - 31/03/2018)*	(e) Gofyniad sydd ar ôl (a(b+c+d)) *(e)Remaining Requirement (a-(b+c+d))*	(f) Newid yn y gofyniad sydd ar ôl ers yr adroddiad blaenorol *31/12/2017* *(f) Change in Remaining Requirement from previous report 31/12/2017*
1	Aberaeron (Llwyncelyn)	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	197	87	62	-2	50	-5

Draft

		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	131	41	28	-1	63	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	66	46	34	-1	-13	-5
2	Aberteifi Cardigan	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	564	339	138	-16	103	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	420	268	81	-14	85	1
		Lleoliadau Eraill Other Locations	144	71	57	-2	18	-1
3	Aberystwyth, Llanbadarn Fawr, Penparcau, Waun Fawr	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	2058	564	297	-75	1272	55
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	1877	470	254	-68	1221	58
		Lleoliadau Eraill Other Locations	181	94	43	-7	51	-3
4	**Castellnewydd Emlyn (Adpar)** Newcastle Emlyn	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	142	77	51	-5	19	1

Draft

	(Adpar)	**Canolfan Gwasanaethau** Service Centre	54	18	19	-3	20	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	88	59	32	-2	-1	1
5	**Llanbedr Pont Steffan** Lampeter	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	352	121	125	-7	113	1
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	231	49	92	-5	95	1
		Lleoliadau Eraill Other Locations	121	72	33	-2	18	0
6	Llandysul	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	442	127	181	-2	136	-1
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	226	5	100	0	121	1
		Lleoliadau Eraill Other Locations	216	122	81	-2	15	-2
7	Tregaron	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	176	59	101	0	16	0

		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	102	23	82	0	-3	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	74	36	19	0	19	0
8	Aber-porth / Parc-llyn	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	332	104	86	-2	144	-5
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	220	35	41	-2	146	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	112	69	45	0	-2	-5
9	Bow Street	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	119	44	15	0	60	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	100	33	2	0	65	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	19	11	13	0	-5	0
10	**Ceinewydd** New Quay	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	233	87	35	-2	113	0

Draft

		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	151	34	16	-2	103	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	82	53	19	0	10	0
11	Cenarth	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	65	18	28	0	19	-1
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	49	6	19	0	24	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	16	12	9	0	-5	-1
12	Felin-fach / Ystrad Aeron	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	177	73	25	-1	80	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	112	27	5	0	80	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	65	46	20	-1	0	0
13	Llanarth	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	115	43	55	-1	18	-1

Draft

		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	77	14	38	-1	26	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	38	29	17	0	-8	-1
14	Llanilar	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	179	40	55	0	84	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	125	6	43	0	76	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	54	34	12	0	8	0
15	Llanon	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	147	83	25	-2	41	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	108	52	10	-1	47	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	39	31	15	-1	-6	0
16	Llanrhystud	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	123	47	25	0	51	0

Draft

		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	97	29	18	0	50	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	26	18	7	0	1	0
17	Llanybydder	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	23	8	2	-1	14	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	14	0	0	0	14	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	9	8	2	-1	0	0
18	Penrhyn-coch	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	120	35	93	0	-8	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	105	28	90	0	-13	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	15	7	3	0	5	0
19	**Pontarfynach** Devil's Bridge	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	102	24	24	0	54	0

Draft

		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	47	0	0	0	47	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	55	24	24	0	7	0
20	Pontrhydfendigaid	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	114	29	19	-1	67	-1
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	73	9	7	0	57	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	41	20	12	-1	10	-1
21	Tal-y-bont	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	131	21	21	0	89	0
		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	84	8	3	0	73	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	47	13	18	0	16	0
22	**Y Borth** Borth	**Grŵp Aneddiadau** Settlement Group	89	14	4	-1	72	0

Draft

		Canolfan Gwasanaethau Service Centre	75	9	0	0	66	0
		Lleoliadau Eraill Other Locations	14	5	4	-1	6	0

Draft