# CDLl2

# Ceredigion

## Cynllun Datblygu Lleol Newydd

## 2018 - 2033

## Papur Testun: Tai

## Diweddariad ar gyfer y Strategaeth a Ffefrir

## 2019

Draft

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


Cynnwys i

Nodyn ar gyfer y Darllenwr ii

1. Crynodeb Gweithredol 1
2. Cyflwyniad 2
3. Tabl Diweddaru 3
4. Cyd-destun lleol 20
5. Materion Adolygu (Sbardun) 26
6. Dadansoddiad (Dewisiadau i fynd i'r afael â'r Mater) 43
7. Casgliadau / Argymhellion 45
8. Camau Nesaf 46


Drafft

# Nodyn ar gyfer y Darllenwr

Cyhoeddwyd Papurau Testun y diweddariad ar gyfer Y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Adnau ar yr un pryd (Rhagfyr 2010) ac mae'n dal yn bosibl i'w gweld ar wefan y Cyngor neu drwy wneud cais am gopi caled.

Prif ddiben y Papur Testun hwn yw dangos a fu unrhyw newid yn y canllawiau perthnasol, y polisïau neu strategaethau; gwybodaeth a thystiolaeth; neu faterion a amlygwyd yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol (AMB) neu apeliadau, ers i Adnau'r CDLl gael ei gyhoeddi ac ar ôl hynny, mabwysiadu'r CDLl ym mis Ebrill 2013, sy'n awgrymu bod y materion a drafodir yn y CDLl mabwysiedig wedi newid, neu nad yw'r polisïau'n mynd i'r afael â hwy'n llawn.

Bydd pob papur testun yn rhoi tabl cryno o unrhyw faterion a godwyd ers yr Adnau ynghyd â gweld a oes angen ymchwiliad pellach i farnu a oes angen newid fel rhan o'r adolygiad CDLl, neu eglurhad pellach pam nad oes angen unrhyw newid. Os oes angen trafodaeth bellach bydd hyn yn cael ei ymgorffori yn y papur diweddaru.

Draft

# 1. Crynodeb Gweithredol

1.1.1 Mae’r papur hwn wedi adolygu ystod o ganllawiau lleol, rhanbarthol a chenedlaethol a chyhoeddiadau tystiolaethol gan ystyried a ydynt yn sbarduno unrhyw newid yn y polisïau o fewn y cynllun.

1.1.2 Mae’r papur hwn yn cyflwyno ystod o dystiolaeth am ddarpariaeth tai, prisiau tai, tai fforddiadwy, anheddau mentrau gwledig, ail-gartrefi a chartrefi gwag gan gynnig awgrymiadau ar y modd y mae angen diwygio polisïau er mwyn adlewyrchu’r dystiolaeth newydd hon.

Drafft

# 2. Cyflwyniad

2.1.1 Fe drafododd Papur Testun Tai (Rhagfyr 2011) y sail ar gyfer y lefel a'r math o gynnydd tai i Geredigion dros gyfnod cynllun y CDLl. Fe ystyriodd gyfyngiadau'r polisi, y canllawiau a'r arferion gorau sy'n cyfyngu trafodaethau'r CDLl.

2.1.2 Defnyddiwyd y wybodaeth yma wedyn i benderfynu ar y prif faterion y gallai'r CDLl fynd i'r afael â hwy, amcanion tai ac yn olaf, wrth ddatblygu polisïau.

## 2.2 Cefndir i adolygiad o'r CDLl

2.2.1 Amlinellwyd y prif themâu oedd angen mynd i'r afael â hwy yn yr adolygiad yn adroddiad yr adolygiad a gyhoeddwyd yn 2018. O'r Adroddiad Monitro Blynyddol blaenorol, nodwyd fod llawer o'r polisïau strategaeth yn methu â chyflawni eu targedau ac nad oedd datblygiad digonol ar draws y sir i ymateb i'r lefelau twf afrealistig a gafodd eu rhagweld yn y CDLl cyntaf. Ymhellach roedd datblygiad ar raddfa annerbyniol o fawr yn digwydd yn yr aneddiadau cyswllt ac mewn mannau eraill.

## 2.3 Swyddogaeth y papur hwn

2.3.1 Mae'r papur hwn yn edrych ar yr hyn sydd wedi newid ers i'r Diweddariad o'r Papur Testun blaenorol gael ei gyhoeddi gan ystyried a oes angen diweddariad manylach i drafod unrhyw faterion a ddaw i'r amlwg. Os felly, bydd y diweddariad manylach yn cael ei ymgorffori o fewn y papur hwn.

Draft

# 3. Tabl Diweddaru

3.1.1 Mae'r tabl isod yn rhoi crynodeb o newidiadau sydd wedi digwydd, neu faterion sydd wedi codi ynglŷn â Thai yn dilyn cyhoeddi'r papur testun olaf yn 2011. Gall y materion darddu o newidiadau o fewn Polisïau, Strategaethau ac ati neu rai newydd, newidiadau yn y dystiolaeth neu wybodaeth neu faterion a nodwyd yn yr AMB neu rai newydd, Adroddiad Adolygu neu apeliadau.

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| Newidiadau i Anghenion Tai Lleol a Fforddiadwyedd | Diweddariad o Asesiad o'r Farchnad Dai Leol<br>Asesiad o'r Farchnad Dai Drawsffiniol | 2016<br>2019 | Adolygu sut y gall y CDLI fod o gymorth i fynd i'r afael ag anghenion tai poblogaeth sy'n heneiddio. Polisi Adolygu S05, LU02 a LU04 Rhoi ystyriaeth i newidiadau mewn anghenion tai yng nghyswllt maint teuluoedd. Rhoi ystyriaeth i newidiadau yn y gymhareb rhwng pris tŷ ac incwm a'r effaith ar y nifer sydd angen tai fforddiadwy. | Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol newydd yn dangos fod gwahaniaeth yn yr amcanestyniadau poblogaeth o gymharu â'r rhai a ddefnyddiwyd wrth lunio'r CDLI. Mae'r amcanestyniadau poblogaeth yn is na'r rhai a ddefnyddiwyd i lywio'r anghenion tai ar gyfer y CDLI ac o ganlyniad i hyn mae yna newid yn yr angen am dai. | Oes |

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Hefyd, bydd canlyniadau asesiad o'r farchnad dai ranbarthol sy'n cael ei baratoi ar hyn o bryd yn cael eu hystyried | |
| Newidiadau i amcanestyniadau poblogaeth a chartrefi ac amcangyfrifon | Amcanestyniadau o Boblogaeth a Chartrefi a luniwyd yn 2011<br>Amcanestyniadau o Boblogaeth a Chartrefi a luniwyd yn 2014<br>Amcangyfrifon o'r Boblogaeth a Chartrefi Canol-blwyddyn | 2015<br><br>2016/2017<br><br>2014,2015,2016, 2017 | Adolygu adran Model Anghenion Tai o Asesiad o'r Farchnad Dai Rhanbarth Ceredigion | Er y rhagwelir y bydd y boblogaeth yn cynyddu, bydd yn digwydd ar raddfa arafach nag a ragwelwyd yn flaenorol. | Cyfeirio at hyn yn y Diweddariad o'r Papur Testun Twf Poblogaeth a Chartrefi. |

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| Cyflenwad tir ar gyfer tai am 5 mlynedd | TAN1:Astudiaeth ar y cyd o Argaeledd Tir ar gyfer Tai<br><br>Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS): Datgymhwyso paragraff 6.2 o TAN 1 dros dro | Ionawr 2015<br><br>2018 | Ystyried dulliau i sicrhau cyflenwad tir am 5 mlynedd wrth fabwysiadu'r cynllun amgen. | Diwygiwyd TAN 1 er mwyn lleihau'r cyfnod paratoi ar gyfer yr astudiaeth ac i newid y dull o gyfrifo'r cyflenwad tir ar gyfer tai sydd wedi cael ei gyfyngu i'r dull gweddilliol. Bydd diogelu cyflenwad 5 mlynedd o dir yn ddibynnol ar ffigur yr angen am Dai a nodir yn y cynllun newydd. | Oes |
| Deddfwriaeth newydd ynglŷn â Thai | Deddf Tai (Cymru) 2014<br><br>MIPPS: ynglŷn â HMOs | 2014 | Dim | Mae'r ddeddfwriaeth hon yn cefnogi polisïau'r CDLl o ddarparu mwy o dai a rhai o ansawdd gwell sy'n diwallu angen poblogaeth Ceredigion. Prif elfennau'r ddeddf yw:<br>• Cyflwyno cynllun cofrestru | Nac oes |

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid y sector rhentu preifat ac asiantaethau gosod tai a rheoli. Bydd hyn yn cael ei ddarparu gan Rhentu Doeth Cymru (dolen allanol)<br>• Diwygio cyfraith digartrefedd, yn cynnwys rhoi dyletswydd gryfach ar awdurdodau lleol i atal digartrefedd ac i roi caniatâd iddynt ddefnyddio llety addas yn y sector preifat.<br>• Gosod dyletswydd ar yr awdurdodau lleol i | |

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle mae angen wedi cael ei nodi.<br>• Rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol i godi tâl sy'n uwch na'r raddfa safonol o dreth y cyngor ar eiddo sydd wedi bod yn wag am amser hir a rhai mathau o ail-gartrefi. | |
| Deddfwriaeth Newydd ar Gartrefi Symudol | Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 | 2013 | Dim | Mae'n diweddaru deddf sy'n bodoli eisoes er mwyn gwella rheolaeth o'r diwydiant fel bod cyflwr safleoedd cartrefi symudol yn gwella a bod hawliau'r trigolion yn cael eu hamddiffyn yn well. Nid oes | Nac oes |



Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | goblygiadau i'r Testun Tai. | |
| Deddfwriaeth Newydd | Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 | Ionawr 2016 | | Mae'n ceisio sicrhau fod rhentu cartref yn symlach ac yn haws, yn cymryd lle darnau o ddeddfwriaeth amrywiol a chymhleth gydag un fframwaith cyfreithiol clir.<br>Bydd y Ddeddf yn:<br>• Newid y mwyafrif o denantiaethau a thrwyddedau presennol gyda dau fath o gontract yn unig – un ar gyfer y sector rhentu preifat ac un ar gyfer tai cymdeithasol<br>• ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gyhoeddi | Nac oes |

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | datganiad ysgrifenedig o'r contract sy'n amlinellu'n glir hawliau a chyfrifoldeb y landlord a'r tenant<br>• ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gwblhau gwaith cynnal a chadw a sicrhau bod yr eiddo ar rent yn addas i fyw ynddo. Bydd o gymorth hefyd i amddiffyn pobl rhag cael eu troi allan am ddim mwy na chwyno am gyflwr eiddo.<br>• helpu i sicrhau nad yw pobl yn cael eu hunain yn ddigartref pan fo cyd-denant yn gadael y | |

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | denantiaeth, ac felly'n dod â'r denantiaeth i ben i bawb arall<br>• gwneud mwy i helpu dioddefwyr trais yn y cartref drwy ei gwneud hi'n haws targedu'r person sy'n cyflawni'r trais er mwyn gallu ei droi allan<br>• helpu landlord i adennill eiddo mewn sefyllfaoedd pan fydd y tenant yn ei adael | |
| Deddfwriaeth Newydd | Deddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 | 2015 | Angen ymchwiliad pellach | Yn fyr, mae'r Ddeddf hon yn mynnu bod pob prosiect, polisi a chynlluniau'n ystyried llesiant economaidd, | Oes |

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | Deddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 | | | cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru mewn modd sy'n cyd-fynd â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy.<br>Mae'r Ddeddf yn gosod 7 o nodau llesiant:<br>• Cymru sy'n arddangos cyfrifoldeb byd-eang<br>• Cymru ffyniannus<br>• Cymru gydnerth<br>• Cymru iachach<br>• Cymru sy'n fwy cyfartal<br>• Cymru o gymunedau cydlynus<br>• Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu | |

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Mae'r nodau i gyd yn berthnasol i faes tai mewn ffyrdd gwahanol. Gall fod angen mireinio Amcanion a pholisïau'r CDLl i fynd i'r afael â'r nodau hyn. | |
| Diweddariad o Bolisi Cenedlaethol | Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 | 2018 | Angen ymchwiliad pellach | Mae PCC10 ar ei newydd wedd yn canolbwyntio ar greu lle gan wneud yn siŵr fod y Ddeddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol yn ganolog i ddatblygiad cynaliadwy a chynllunio. Er nad yw PCC10 yn newid y math o ddatblygiad a ganiateir, mae disgwyliadau uwch o ynghylch creu lle a beth mae hyn yn ei olygu o | Oes |

Draft

Draft

| **Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig** | **Ffynhonnell/ Sbardun** | **Dyddiad (Mis/ Blwyddyn)** | **Camau Gweithredu** | **Rhagor o Sylwadau** | **A oes angen Adolygiad Papur Testun?** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ran sut y mae datblygiad yn cael ei gynllunio. | |
| Strategaeth Dai | Tai i Bawb 2018-2023, Cyngor Sir Ceredigion | 2018 | Sicrhau bod y CDLl yn adlewyrchu'r strategaeth dai. | | Oes |
| Anghenion Llety Sipsiwn / Teithwyr | Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA) | Rhagfyr 2016 | Dim.<br>Ystyried y GTAA 2019/20 ar gyfer y Cynllun Adnau.<br>Noder: Mae disgwyl canllawiau newydd ar baratoi GTAA yn 2019 | Casgliad yr Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr oedd nad oes angen nodi na phenodi safle sipsiwn a theithwyr yng Ngheredigion ar hyn o bryd. Bydd y sefyllfa'n parhau i gael ei monitro. | Nac oes |
| Darparu Tai | AMB | 2018 | Ystyried y safleoedd sy'n bodoli a'r rhai sydd heb eu gweithredu na fyddant yn dod ymlaen yng nghyfnod y cynllun newydd. | Mae 2044 o anheddau (cydastudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai (JHLA)) wedi cael eu cwblhau ers cychwyn cyfnod y cynllun. Roedd hyn yn gyfartal | Oes |

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Adolygu'r safleoedd a neilltuwyd a sicrhau y bydd y safleoedd a neilltuwyd yn cael eu cynnwys yn y cynllun newydd.<br>Adolygu effeithlonrwydd Polisi LU05.<br>Adolygu safleoedd a glustnodwyd a gweithredu cais am safleoedd mewn ardaloedd lle mae pryder am ddarpariaeth safleoedd. | â thua traean o'r holl angen am dai ac felly nid yw tai newydd yn cael eu darparu ar y lefelau a gafodd eu rhagweld yn y CDLl. Er hyn, rydym yn awr yn gwerthfawrogi na welwyd y cynnydd yn y boblogaeth y cynlluniwyd ar ei gyfer yn y cynllun diwethaf. Felly, petai nifer diwygiedig wedi cael ei ystyried yn gynharach, mae'n bosibl ein bod wedi darparu i ddiwallu angen yn hytrach na'r amcanestyniadau.<br>Er mwyn sicrhau bod y cynllun nesaf yn cyflawni ei holl safleoedd, mae adolygiad o'r | |



Draft

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | holl safleoedd a glustnodwyd ar y gweill. Hefyd, mae ymchwil o safleoedd sy'n bodoli yn ystyried y camau gweithredu posibl nesaf - i gefnogi cyflawniad o'r safleoedd hynny lle bo'n briodol ac/ neu sut y gallwn ddiystyru rhai o'r caniatadau sydd heb eu gweithredu, yn unol â'r llawlyfr drafft, gan nad ydynt yn debygol o ddod ymlaen. | |
| Strategaeth Aneddiadau | AMB | 2018 | Adolygu dosbarthiad twf ac amser cyflawni er mwyn llywio cyfnod y cynllun newydd. Polisi Adolygu S01-S04. | Y targed arfaethedig ar gyfer y CDLI yw 51:24:25, y rhaniad presennol yw 45:18:38. (Ymrwymiad a fesurwyd o fabwysiadu'r cynllun). Gan | Oes |

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | nad yw'r rhaniad yn cyrraedd y targed ar hyn o bryd mae tueddiad tuag at nod y polisi o ganolbwyntio eto ar dwf. Er hyn, o ystyried y cynllun twf a oedd yn rhy uchelgeisiol yn y CDLl cyntaf, byddai'n anochel fod yr ymrwymiadau'n methu a chyrraedd y targedau oherwydd i ganiatadau sydd heb eu gweithredu symud ymlaen i'r cynllun mabwysiadau yn yr aneddiadau sy'n llai cynaliadwy. | |
| Targedau a Chyflawni Tai Fforddiadwy | AMB<br>Targed Maniffesto Llywodraeth Cymru | 2018<br><br>2016 | Adolygu anghenion drwy Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r Asesiad Hyfywedd | | Oes |

Draft

| **Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig** | **Ffynhonnell/ Sbardun** | **Dyddiad (Mis/ Blwyddyn)** | **Camau Gweithredu** | **Rhagor o Sylwadau** | **A oes angen Adolygiad Papur Testun?** |
|---|---|---|---|---|---|
| | – 20,000 2016-2021. | | Strategol gan gynnwys trothwy a thargedau. Polisi Adolygu S05. | | |
| Perchnogaeth o Ail Gartrefi | Gwybodaeth cartrefi gwag treth y cyngor, a gwybodaeth /arolygiadau lleol | 2018 | Ystyried niferoedd yr ail gartrefi. | Ystyried cyflwyno polisi sy'n cyfyngu ar gartrefi preswyl newydd lle mae'r tŷ yn cael ei adnabod fel 'prif gartref' y person. Gweler achos cynllun cymdogaeth St Ives. Mae darpariaethau deddfwriaethol amrywiol yn bodoli i ymdrin â chartrefi gwag gyda'r bwriad o annog ail-ddechrau defnyddio'r fath eiddo. Mae Deddf Tai 2014 yn cynnwys darpariaethau newydd a fabwysiadwyd gan | Oes |

Draft

| Mater Adolygu / Newidiadau Arfaethedig | Ffynhonnell/ Sbardun | Dyddiad (Mis/ Blwyddyn) | Camau Gweithredu | Rhagor o Sylwadau | A oes angen Adolygiad Papur Testun? |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | yr ALL sy'n caniatáu codi mwy o dâl na'r raddfa safonol o dreth gyngor ar eiddo gwag tymor hir a rhai mathau o ail-gartrefi. | |
| Ail-ddefnyddio cartrefi sydd wedi eu gadael | Materion Gweithredu ac Apêl yng nghyswllt Polisi LU09 | 2017 | Adolygu Polisi LU09 | Mae'r polisi wedi bod yn destun sawl apêl pan fo'r awdurdod wedi ei herio ar eiriad y polisi a'r cyfiawnhad rhesymedig, felly, mae angen rhai diwygiadau i adlewyrchu penderfyniadau pob apêl. | Oes |

Draft

## 3.2 Casgliad

3.2.1 Fel y nodir yn y tabl uchod, mae newidiadau yn y polisi/canllawiau/ tystiolaeth/materion wedi arwain at yr angen am drafodaeth fwy manwl ynglŷn â'r papur testun hwn.

3.2.2 Dylid cymryd strategaethau cenedlaethol newydd i ystyriaeth wrth edrych ar bolisïau defnydd tir (LU) y CDLl.

Draft

# 4. Cyd-destun lleol

## 4.1 Cefndir

4.1.1 Mae'r Papurau Testun a luniwyd yn ystod y Strategaeth a Ffefrir ac Adnau yn rhoi mwy o fanylion ynglŷn â thai o fewn y Sir. Mae'r manylion hynny'n parhau i fod yn berthnasol ac felly ni chant eu hailadrodd yma. Serch hynny, mae'r adran ganlynol yn crynhoi sut mae gwybodaeth o fewn papur 2010 wedi dylanwadu ar gynnwys a chreu'r CDLl.

4.1.2 O'r dystiolaeth, nodwyd nifer o faterion allweddol y gellid mynd i'r afael â hwy, yn rhannol o leiaf, yn y CDLl. Y materion oedd:

a. Sut i ymateb i dwf yn y boblogaeth
b. Lleoliad y twf
c. Fforddiadwyedd Tai
d. Diwallu ystod o anghenion tai

4.1.3 Nodwyd materion eraill yn sgil Fersiwn Gyflwyno'r Papur Testun sef:

a. Effaith yr angen am dai yn y siroedd ffiniol
b. Mae angen nodi tystiolaeth er mwyn peidio â chaniatáu i fwy o ddatblygu HMO
c. Llety ar gyfer myfyrwyr a'r ffordd y mae eu hanghenion yn effeithio ar y farchnad dai leol
d. Defnyddio cartrefi mewn parciau fel modd o ddarparu llety parhaol i'w ystyried.

4.1.4 Ymchwiliwyd i'r materion hyn a'u hymgorffori yn y Prif Faterion ac Amcanion, ac yna ymdriniwyd â hwy lle bo'n bosibl, o fewn Polisïau'r CDLl.

## 4.2 Y Sefyllfa Bresennol

4.2.1 Mabwysiadwyd y CDLl ym mis Ebrill 2013 ac fe gychwynnodd yr adolygiad cyntaf yn 2018.

Draft

4.2.2 Yn ychwanegol, lluniwyd pedwar Adroddiad Monitro Blynyddol (AMB) yn monitro effeithiolrwydd y CDLl o gymharu â'r hyn yr honnwyd y byddai'n ei wneud. Fe ymgorfforwyd nifer o dargedau sy'n monitro tai yn uniongyrchol ac fe'u rhestrir isod;

| | |
|---|---|
| AMRH01 – Newid yn y boblogaeth | Bydd canlyniadau amcangyfrifon poblogaeth newidiol yn cael eu hystyried yn y gwaith ar yr adolygiad, mae tystiolaeth bellach ar dwf/dirywiad yn y boblogaeth yn cael ei hystyried yn rhanbarthol. Bydd y modd y mae'r CDLl yn ymateb i'r dystiolaeth yma'n integredig i ddatblygiad y CDLl 2. |
| AMRH02 – Strategaeth Anheddu Sirol | Mae'r symudiad tuag at nodau polisi o ail ganolbwyntio ar y twf sydd i'w weld yn y canlyniadau yn gadarnhaol ac felly nid oes yna bryderon arwyddocaol ynglŷn â gweithredu'r polisi ar hyn o bryd.<br>Cymerwyd camau cadarnhaol i gyflawni'r targedau a nodwyd o gyfnod mabwysiadu'r cynllun ac yn y flwyddyn adrodd yng nghyd-destun ymrwymiadau ac mae'r gymhareb yn gyson o gymharu â'r targed a nodir. Ni chyrhaeddwyd y targed ar gyfer gwaith wedi ei gwblhau – pan gawsant eu mesur o'r cyfnod mabwysiadau, y gymhareb oedd 42:16:42. Dylai adolygiad o'r CDLl ystyried y strategaeth Anheddu a pharhau i chwilio am ffyrdd i ddarparu tai mewn lleoliadau cynaliadwy. |
| AMRH03 – Strategaeth Anheddu<br>Grwpiau Anheddu | Mae darlun cymysg wedi ei weld yn ystod cyfnod yr AMBau blaenorol yng nghyswllt y grwpiau strategaeth anheddu. Mae'r broses monitro'n gofyn bod cydbwysedd y datblygiad rhwng y ganolfan wasanaethu a'i aneddiadau cyswllt yn gwella ac mae hyn yn wir i rai. Serch hyn, ceir rhai lle nad oes dim newid wedi digwydd. Disgwylir y bydd adolygiad o'r |

Draft

| | |
|---|---|
| | cynllun yn mynd i'r afael â'r grwpiau anheddu sy'n destun pryder arbennig megis Pontarfynach a Chei Newydd. |
| AMRH04 — Strategaeth Anheddu<br>Datblygiad yn yr 'Aneddiadau Cyswllt' | O ystyried y nifer o ddatblygiadau a ganiateir mewn Aneddiadau Cyswllt, cyn cyfnod mabwysiadu'r cynllun a gweithredu Polisi S04, does dim syndod fod y polisi wedi bod yn anodd ei fonitro. Yn syml, cyn cyfnod mabwysiadu'r cynllun, roedd gormod o geisiadau wedi cael caniatâd o fewn Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill ac ers y mabwysiadu mae mwy o geisiadau wedi cael eu caniatáu.<br>Mae'r mwyafrif o'r rhain yn unol â S04 ac yn diwallu anghenion lleol. Er hyn, mae pob un a gafodd ei ganiatáu, waeth pa mor haeddiannol, yn rhoi mwy o straen ar y strategaeth. |
| AMRH05 – Strategaeth Anheddu -<br>Datblygiadau mewn 'Lleoliadau Eraill' | Er bod 8 uned wedi cael eu caniatáu ond nad oeddynt yn unol â'r ddarpariaeth fel y gwelir yn y Polisi Cenedlaethol ar gyfer datblygiad yng nghefn gwlad, roedd yr 8 uned un darparu budd treftadaeth, tai fforddiadwy neu fudd cymuned leol ac economaidd. |
| AMRH06 – Cyflenwi Tir ar gyfer Tai | Nid yw'r targed 5 mlynedd ar gyfer tir yn cael ei chyrraedd. Er mai dim ond 2.2 blwyddyn o gyflenwad tir sydd gan Geredigion, mae swm sylweddol o dir ar gael ar gyfer safleoedd dros 5 uned a'r cyfyngiadau ar y rhain yw'r gallu i gael gafael ar gyllid a'r galw am dai. Ochr yn ochr â hyn bu darpariaeth lewyrchus o safleoedd gyda llai na 5 uned gyda thwf poblogaeth a theuluoedd oedd yn is na'r hyn a gafodd ei ragweld. Mae adolygiad y CDLl yn ystyried addasrwydd strategaeth, polisïau a dyraniad tai. Ymhellach, mae'r CDLl yn croesawu adolygiad arfaethedig TAN 1, gan gael gwared â pharagraff 6.2 o ystyried mai Ceredigion |



Draft

| | |
|---|---|
| | yw bron yr unig awdurdod lleol yng Nghymru sydd â llai na chyflenwad 5 mlynedd o dir. |
| AMRH07 – Darparu Dyraniad o Safleoedd Tai | Mae'r ganran o unedau a ragwelir (caniatadau) wedi cynyddu ers y cyfnod monitro blaenorol i 14%. Mae hyn yn arwydd o welliant cadarnhaol er gwaethaf y ffaith fod y canrannau'n sylweddol is na'r gofyniad o 40%. Mae'r adolygiad o'r CDLl yn ystyried y ddarpariaeth o safleoedd wedi eu dyrannu yn fanylach gan gynnwys dadansoddiad o'r berthynas rhwng caniatâd cynllunio a chwblhad a maint y dyraniad. |
| AMRH08 – Datblygu Tai yn y Lleoliadau Iawn | Er nad yw'r targed wedi ei gyflawni, mae symud cadarnhaol i'r cyfeiriad iawn i'w weld ers i'r cynllun gael ei fabwysiadu ac ers y cyfnod monitro blaenorol. Mae adolygiad o'r CDLl yn ystyried addasrwydd y safleoedd a ddyrannwyd sy'n bodoli eisoes i lywio adolygiad o'r Cynllun, yn benodol, chwilio am safleoedd ar gyfer dyraniad yn y dyfodol sy'n cyfateb â model busnes datblygwyr sy'n gweithio yng Ngheredigion. |
| AMRH09 – Datblygiad Tai ar Dir a Ddatblygwyd yn Flaenorol | Mae'r targedau'n cael eu cyflawni'n ddidrafferth ar hyn o bryd ac nid oes yna bryder ynglŷn â gweithredu'r polisïau. |
| AMRH10 – Tai Fforddiadwy | Nid yw'r targed o 70 uned o Dai Fforddiadwy'r flwyddyn yn cael ei gyflawni oherwydd bod yr economi'n gyffredinol wedi arafu, rhywbeth a brofwyd drwy'r DU. Er hyn, o'r unedau sydd wedi cael eu caniatáu a'u cwblhau, mae oddeutu 20% yn rhai Fforddiadwy. Felly, nid oes pryder ynghylch gweithredu'r polisi. |
| AMRH11 – Tai Fforddiadwy | Nid yw'r targed yn cael ei gyflawni ar hyn o bryd gan fod 23% o'r holl ddatblygiadau tai wedi cael eu herio o ran hyfywedd. Serch hynny, nid oes pryder ynghylch |

Draft

| | |
|---|---|
| | gweithredu polisïau'r CDLl oherwydd natur y math o ddatblygiadau sy'n cael eu herio. Mae diweddariad o'r Asesiad Hyfywedd strategol yn ystyried y materion hyn gan gynnwys cost addasu, ailddatblygu ac atgyweirio a gwneud argymhellion penodol fydd yn llywio'r adolygiad o'r polisi, gan gynnwys cyfeiriad penodol at y trothwy pryd dylai cyfraniad tŷ fforddiadwy fod yn berthnasol. |
| AMRH12 – Mathau o Dai Fforddiadwy | Yn gyffredinol, mae'r dosbarthiad eang o Dai Fforddiadwy yn is na'r targedau ond maent yn unol â'r dystiolaeth ddiweddaraf o angen lleol. Nid yw gweithredu'r polisi yn achosi unrhyw bryder penodol ar hyn o bryd felly. Fe ddylid monitro'r ddarpariaeth o ddeiliadaeth ganolog yn agos yn y blynyddoedd i ddod. |
| AMRH13 – Dwysedd Tai | Mae'r dwysedd cyfartalog o ddatblygiadau preswyl sydd i'w gweld ar safleoedd tai a ddyrannwyd (19.62 o anheddau'r hectar) yn fras, yn gyson â'r dwysedd cyfartalog yng nghanllawiau'r CDLl ar gyfer safleoedd a ddyrannwyd (23.60 o anheddau'r hectar). Nid oes pryder ynghylch gweithredu'r polisi hwn ar hyn o bryd |
| AMRH14 – Darpariaeth o Dai | Ni chyrhaeddwyd erioed y gymhareb gychwynnol o 6.5 o ganiatadau sydd heb eu gweithredu i bob 1 sydd wedi ei gwblhau. Nid yw ffigur y flwyddyn hon o 14 o ganiatadau sydd heb eu gweithredu i bob 1 sydd wedi ei gwblhau yn cyrraedd y targed a nodir. Dylid ystyried gweithredu pellach drwy reolaeth o'r rhai a ganiateir ac ystyriaeth fwy manwl yn ystod Adolygiad o'r Cynllun. |
| AMRH15 – Ystod o Dai | Nid yw'r targed yn cael ei gyflawni, serch hynny ni cheir pryderon ynghylch gweithredu'r polisi. Ynglŷn â maint cartrefi, mae Polisi LU02 yn parhau i gael ei ystyried yn addas i'r diben. Bydd yr angen am lety ar gyfer yr henoed yn cael ei gynnwys yn yr adolygiad o'r |

Draft

| | |
|---|---|
| | CDLl gan arwain, o bosib, at newid /ychwanegu at bolisi LU02 er mwyn mynd i'r afael â'r mater o boblogaeth sy'n heneiddio a phwysleisio'r angen am lety addas fel rhan o'r amrywiaeth o dai ar safleoedd tai. |

Drafft

# 5. Materion Adolygu (Sbardun)

5.1.1 Mae Tabl 1 yn Adran 3 ac Adran 4 yn crynhoi'r dadansoddiad o'r AMB, deddfwriaeth/canllawiau/polisi newydd/wedi ei ddiweddaru a thystiolaeth newydd/wedi ei diweddaru. Pan fo materion wedi eu tanlinellu, mae mwy o wybodaeth i'w gweld isod.

## 5.2 Dangosyddion yr AMB

5.2.1 Mae cymysgedd yn cael ei amlygu yn yr AMB, mewn sawl achos mae'r cynllun yn cyflawni gwelliant yn nwysedd y datblygiad gan ragori ar y targed ar gyfer tai fforddiadwy. Mewn achosion eraill, h.y. datblygiad yn y canolfannau gwasanaethau trefol a gwledig, mae gormod o ddatblygiad yn dod ymlaen yn yr aneddiadau cyswllt a lleoliadau eraill. Yn rhannol, mae hon yn broblem hanesyddol o ystyried yr ôl-groniad o ganiatadau a oedd yn y cynllun cyn iddo gael ei fabwysiadu a hefyd mater oedd yn un parhaus. Gyda 29% o boblogaeth Ceredigion yn byw mewn ardaloedd gwledig, mae'n anochel y byddai galw mawr am dai y tu allan i ffiniau sefydledig yr aneddiadau.

## 5.3 Newidiadau i Bolisi / Deddfwriaeth, Polisi / Deddfwriaeth Newydd

5.3.1 Ers i'r CDLl fynd i adnau, mae'r ddeddfwriaeth/polisi/canllawiau canlynol wedi eu rhyddhau neu eu diweddaru.

**Polisi Cenedlaethol**
**Deddf Tai (Cymru) 2014**

5.3.2 Y ddeddfwriaeth hon yw deddf dai gyntaf Cymru a'i nod yw gwella cyflenwad, ansawdd a safonau tai yng Nghymru. Dyma brif elfennau'r ddeddf: Cyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid y sector rhentu preifat ac asiantau gosod a rheoli.

- Diwygio'r gyfraith ddigartrefedd, gan gynnwys gosod dyletswydd gryfach ar awdurdodau lleol i atal digartrefedd a'u caniatáu i ddefnyddio llety addas yn y sector preifat;

Draft

- Rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle mae angen wedi cael ei nodi;
- Cyflwyno safonau ar gyfer awdurdodau lleol ar renti, codi pris am wasanaethau ac ansawdd llety;
- Diwygio'r system Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai;
- Rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol i godi pris sy'n uwch na'r raddfa safonol o dreth y cyngor ar eiddo gwag tymor hir a rhai mathau o ail gartrefi;
- Helpu'r ddarpariaeth o dai drwy'r Cymdeithasau Tai Cydweithredol;
- Gwella Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993

5.3.3 Mae'r rhan hon o'r ddeddfwriaeth yn cefnogi polisïau'r CDLl o ddarparu mwy o dai a rhai o well ansawdd sy'n diwallu anghenion poblogaeth Ceredigion. Ar hyn o bryd, nid oes angen unrhyw newid i'r CDLl.

**Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013**

5.3.4 Mae'r rhan hon o'r ddeddfwriaeth yn diweddaru cyfraith sy'n bodoli eisoes a luniwyd yn yr 1960au ar gyfer cartrefi symudol. Daeth y ddeddf i rym ar 1 Hydref 2014 a'i bwriad yw helpu rheoleiddio'r diwydiant, fel bod cyflwr safleoedd y cartrefi symudol yn gwella a bod hawliau'r trigolion yn cael eu hamddiffyn yn well.

Prif elfennau'r gyfraith newydd yw:

- Rhaid i berchnogion safle wneud cais am drwydded i gynnal safle gan eu hawdurdod lleol. Bydd y drwydded yn para am hyd at 5 mlynedd;
- Rhaid i reolwyr safle basio prawf 'person addas a phriodol' cyn cael trwydded;
- Ni fydd perchnogion safle'n gallu atal y gwerthiant o gartref symudol bellach. Bydd perchnogion cartrefi symudol yn rhydd i werthu eu cartref i bwy bynnag y dymunant;
- Gall awdurdodau lleol archwilio safleoedd gan osod hysbysiad o gosb benodedig i berchennog safle os na fydd y safle'n cael ei gadw mewn cyflwr priodol;



Draft

- Mewn enghreifftiau sy'n fwy difrifol gall awdurdodau lleol gyflwyno hysbysiad cydymffurfio er mwyn sicrhau bod safonau safle'n cael eu cynnal;
- Ni ellir codi pris lleoliad oni bai ei fod yn unol â Mynegai Prisiau Defnyddwyr;
- Gall perchnogion a thrigolion safle apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl mewn rhai amgylchiadau

5.3.5 Nid yw'r Ddeddf yn galw am unrhyw newid i'r CDLl ar hyn o bryd.

**Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Ionawr 2015)**

5.3.6 Diben y TAN hwn yw darparu canllawiau ar ddarpariaeth Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS). Mae'r gwelliannau i'r TAN hwn yn bennaf yn effeithio ar linell amser yr astudiaeth a'r modd y mae cyflenwad tir yn cael ei gyfrifo. Mae cyfnod paratoi'r astudiaeth wedi cael ei gwtogi i 8 mis er mwyn sicrhau ei bod yn bosib casglu'r wybodaeth ddiweddaraf a'i chyflwyno i AMB y CDLl. Bydd y ffordd o gyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai yn cael ei gyfyngu i'r dull gweddilliol ac ni fydd cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn cael eu derbyn.

5.3.7 Y goblygiadau pennaf i'r CDLl yw'r newid yn y dull o gyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai.

5.3.8 Yn 2018, fe ymgynghorodd Llywodraeth Cymru a chytuno i ddatgymhwyso paragraff 6.2 TAN 1 dros dro a'i gwnaeth yn anoddach mewn gwirionedd i ddatblygwyr roi pwysau sylweddol ar awdurdodau cynllunio os nad oedd ganddynt gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

**Sicrhau Mynediad at Forgais ar gyfer Tai Fforddiadwy: Nodyn arferion da ar gyfer ymarferwyr cynllunio a thai (2013)**

5.3.9 Mae'r ddogfen yn cynnig enghreifftiau o arferion da wrth ddrafftio cytundebau S106

Draft

5.3.10 Mae'r polisi tai fforddiadwy presennol, y Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) a'r daflen gymorth gysylltiedig yn cymryd y cyngor a ddarperir i ystyriaeth.

**Polisi Lleol**

**Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) Tai Fforddiadwy-**

**Taflenni Cymorth Tai Fforddiadwy**

**Yr Angen yn ôl Tystiolaeth am Nodyn Canllawiau Tai Fforddiadwy**

5.3.11 Mae'r SPG uchod a'r taflenni Cymorth wedi cael eu defnyddio ers 2013, cyflwynwyd y nodyn canllawiau yn 2017. Mae'r data'n ddefnyddiol ac yn hanfodol er mwyn gweithredu'r polisi'n effeithiol. Er hyn, mae peth beirniadaeth wedi bod arno, sef yw ei fod yn rhy hirwyntog a chymhleth. Felly, yn yr adolygiad fe fydd angen ei fireinio.

**Tystiolaeth**

**Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL), 2016**

5.3.12 Lluniwyd yr AFDL 2016 gan ddefnyddio'r amcanestyniad o 2014 sy'n dangos lefel is o dwf mewn tai o'i gymharu â'r amcanestyniad o'r boblogaeth a theuluoedd a ddefnyddiwyd i fwydo'r anghenion tai ar gyfer y CDLl presennol. O ganlyniad, mae yna newid yn yr anghenion am dai. Mae'r AFDL yn awgrymu hefyd fod yna wahanol lefelau o angen am ddeiliadaeth tai fforddiadwy i'r hyn a welwyd ym Mholisi S05.

**Asesiad o'r Farchnad Dai Drawsffiniol Canol a De-orllewin Cymru, 2019**

5.3.13 Mae diweddariad o asesiad o'r farchnad dai yn y broses o gael ei chynnal yn rhanbarthol, bydd canlyniadau hwnnw'n llywio diweddariad pellach o'r papur testun hwn i lywio paratoad o'r cynllun adnau.

**Asesiad Llety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA) 2015-16**

5.3.14 Yn ôl Deddf Tai (Cymru) 2014 mae gan Awdurdodau Lleol ddyletswydd i lunio asesiad llety Sipsiwn a Theithwyr (GTAA).

5.3.15 Yn 2015 cynhaliodd Cyngor Ceredigion GTAA gyda'r bwriad o sefydlu'r angen am ddarpariaeth safle symudol, dros dro neu barhaol ar gyfer y pum



Draft

mlynedd nesaf a thros gyfnod pymtheng mlynedd y CDLl. O’r nifer fechan o holiaduron a gwblhawyd, ymddengys nad oes angen safleoedd ychwanegol yn y Sir ar hyn o bryd. Nid oes angen neilltuo tir ar gyfer safle sipsiwn a theithwyr parhaol yn y CDLl ar hyn o bryd ac fe ellir ymateb i unrhyw angen yn y dyfodol drwy gyfrwng y polisïau sy’n bodoli eisoes yn y CDLl. Bydd y GTAA nesaf yn cael ei gyhoeddi yn 2020 a bydd yn llywio’r cynllun adnau.

**Asesiad Hyfywedd Strategol (SVA), 2017**

5.3.16 Mae SVA drafft wedi cael ei baratoi gan Andrew Golland Associates. Edrychwyd ar safleoedd bach a mawr ar draws y sir, cynhwyswyd gweithdy datblygwyr, cafodd gwerthoedd meincnod lleol eu hystyried, fe ddefnyddiwyd gwerthoedd gwerthiant penodol o Geredigion ynghyd â phrisiadau Tai Fforddiadwy. Ynddo hefyd roedd prawf dichonolrwydd hanner hectar gan ddefnyddio addasiad o’i ‘3 Dragons Toolkit’ ac yna, gwerthusiadau o safleoedd penodol yn seiliedig ar rai a glustnodwyd yn y CGT a’r CGG.

5.3.17 Roedd y canlyniadau’n dangos darlun gwell nag a ragwelwyd o ran dichonolrwydd mewn rhai ardaloedd uchel eu gwerth yn y sir h.y. 40% o gyfraniad Tai Fforddiadwy yn Aberystwyth ac Aberaeron. Roedd gostyngiad yn y dichonolrwydd mewn ardaloedd eraill, er enghraifft ardal Dyffryn Teifi. Roedd hyn yn groes i’r hyn a ddywed y diwydiant datblygu ynghyd â’n tystiolaeth ni o heriau dichonolrwydd, a oedd yn cytuno â’r canlyniad yn achos Dyffryn Teifi ond nad oedd mor optimistaidd ynghylch Aberystwyth a’r arfordir i Aberaeron.

5.3.18 O ystyried yr anhawster a oedd gennym gyda chanlyniadau’r astudiaeth, fe wnaethom benderfynu peidio â chyhoeddi’r dystiolaeth hyd nes yr oedd gennym gyfle i groeswirio’r canlyniadau.

**Asesiad Dichonolrwydd Strategol Canol a De-orllewin Cymru, 2019**

5.3.19 Mae’r gwaith hwn yn parhau ac mae’n rhan o becyn cymorth dichonolrwydd rhanbarthol a gychwynnodd yn ddiweddar yn dilyn proses dendro lwyddiannus. Bydd y canlyniadau’n llywio diweddariad pellach o’r papur testun hwn i lywio paratoad o’r cynllun adnau.



Draft

**Tai i Bawb: Strategaeth Tai Lleol i Geredigion (2013-2017)**

5.3.20 Mae'r ddogfen hon yn amlinellu'r heriau tymor hir sy'n wynebu Ceredigion gyda thai gan roi cefndir sut y cafodd yr heriau hyn eu canfod. Mae'r ddogfen wedi nodi 7 her ar gyfer tai yng Ngheredigion ac fe'u rhestrir isod;

A. Mae angen cydweithio er mwyn i dai fod â rhan flaenllaw i drawsnewid Ceredigion i fod yn lle fforddiadwy a chynaliadwy i fyw ynddo.

B. Sicrhau fod y sector datblygu lleol mewn sefyllfa well i ymateb i'r angen am dai yn y Sir.

C. Cefnogi cymunedau lleol i sicrhau cyfleoedd cyllido tai fforddiadwy ar lefel genedlaethol, ranbarthol a lleol.

CH. Cael gwasanaethau ar hyd y sir a chyflenwad o dai sy'n galluogi pobl gadw eu hannibyniaeth mewn modd fforddiadwy a chynaliadwy.

D. Gweithio'n rhagweithiol ac mewn partneriaeth er mwyn lleihau effeithiau'r diwygiadau Lles ar bobl Ceredigion.

DD. Cydweithio fel nad yw'r angen am dai yn dwysáu i fod yn argyfwng tai.

E. Llwyddo i godi safonau tai'r Sir ar draws yr holl sectorau, gan ganolbwyntio'n arbennig ar y sector perchnogaeth breifat.

5.3.21 Mae'r Strategaeth Tai yn cyd-fynd â'r CDLl yn yr ystyr ei fod yn cefnogi tai a thai fforddiadwy o fath a daliadaeth eang i weddu i anghenion tai presennol ac yn y dyfodol yng Ngheredigion. Nid yw'r strategaeth hon yn arwain at unrhyw newidiadau yn y CDLl.

**Strategaeth Tai Lleol 2017-2021**

5.3.22 Yn 2018 mabwysiadwyd strategaeth tai i bawb newydd gan Geredigion sy'n ategu'r CDLl ac mae'n argymell diwallu anghenion tai'r Sir drwy ystod o wahanol ddulliau. Nid oes unrhyw beth yn y strategaeth dai newydd sy'n arwain at newid cyfeiriad yn y polisi cynllunio.

**Darpariaeth Tai**

5.3.23 Mae darpariaeth tai'n isel yng Ngheredigion, mae nifer o resymau cymhleth dros hyn. Yn 2016 fe benodwyd swyddog darparu tai gan Gyngor Sir



Draft

Ceredigion gyda'r bwriad o ymchwilio i'r sefyllfa a gobeithio, datrys materion oedd yn dod i'r amlwg. O ganlyniad i'r gwaith hwn, daethpwyd i'r casgliad fod gan ddatblygiad Tai yng Ngheredigion nodweddion gwahanol i'r rhai mewn Siroedd mwy trefol. Nid yw'n cael ei reoli gan gwmnïau adeiladu mawr, yn hytrach mae nifer fawr o berchnogion tir unigol yn gwneud cais am ganiatâd cynllunio. Mae tueddiad wedi bod i sicrhau caniatâd cynllunio mewn aneddiadau ond heb y bwriad clir o ddarparu'r unedau o fewn cyfnod penodol yn y dyfodol. Mae hyn wedi digwydd yn aml o ganlyniad i bwysau'n cael ei roi i ddiogelu caniatâd cynllunio cyn i'r 'cwota adeiladu' (cyfradd twf 12%) gael ei ddefnyddio. Ymhellach, mae ymagwedd oddefol wedi bod tuag at adnewyddu caniatâd cynllunio. Mae sawl caniatâd cynllunio wedi cael eu cynnal fel rhai sydd mewn bodolaeth yn rhinwedd y ffaith eu bod wedi cael eu cychwyn yn dechnegol, sy'n cefnogi'r cymhellion, mewn rhai achosion, ar gyfer cael caniatâd cynllunio yn hytrach na sicrhau bwriad masnachol i adeiladu. Mae'r holl ffactorau hyn yn dueddol o rwystro'r ddarpariaeth tai ddilys a'r ymateb i anghenion uniongyrchol.

5.3.24 Mae nifer o ddatblygwyr wedi dadlau fod yna ddiffyg arbedion maint o ganlyniad i'r cynnydd yn y costau adeiladu mewn datblygiadau llai yn yr ardaloedd gwledig. Gwaethygwyd hyn drwy gostau teithio a mynediad uwch a'r cynnydd cyffredinol mewn costau adeiladu. Gall datblygwyr wynebu nifer o gostau ychwanegol hefyd yng nghyswllt addasrwydd safle megis amddiffyn rhag llifogydd, carthffosiaeth, draenio a mynediad. Cafodd adroddiad blaenorol a luniwyd gan Geredigion adborth oedd yn tynnu sylw at y ffaith nad oedd safleoedd yn ddichonadwy i'w datblygu neu nad oedd y ddarpariaeth i gyflenwi tai fforddiadwy yn ddichonadwy mewn rhai safleoedd. Mae'r costau hyn yn dod yn gyfrannol yn llawer uwch i ddatblygwr bach ar ddatblygiadau bach o un i bedair uned. Mae angen i rai datblygiadau ddarparu seilwaith newydd, megis ffyrdd neu gyflenwyr cyfleustodau ac mae pryderon ynglŷn â'r rhan y mae cwmnïau cyfleustodau yn ei chwarae wrth hwyluso datblygiadau bach a datblygiadau tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

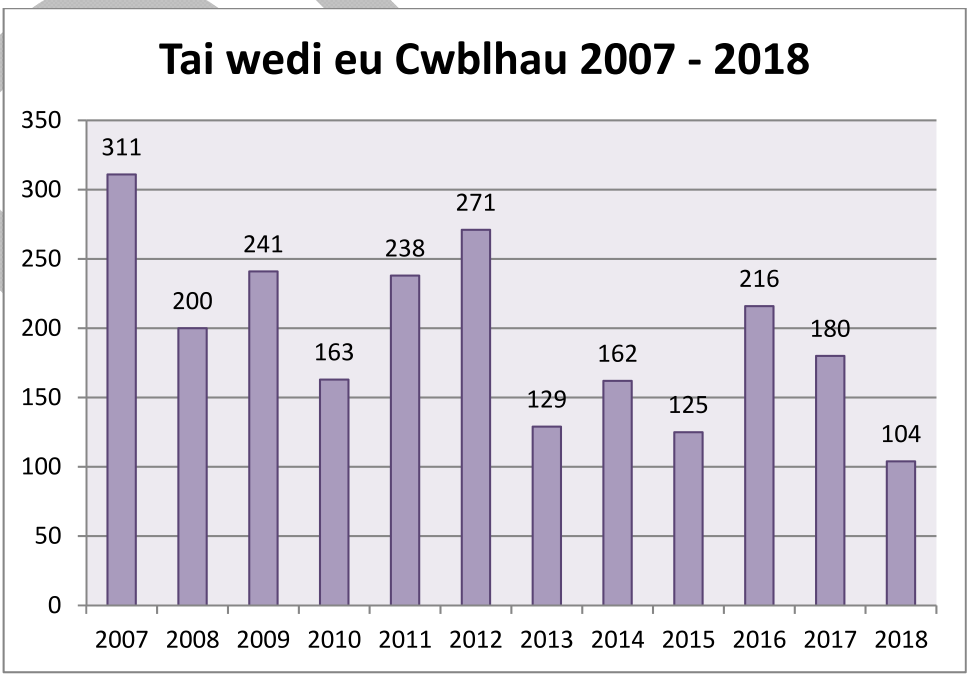
Draft

5.3.25 Ateb posibl ar gyfer y materion uchod fyddai gweithio mewn partneriaeth. Er hyn, mae'n amlwg fod gweithio mewn partneriaeth yn wan yng Ngheredigion ac nid oes arwyddion o hyn ar unrhyw safle. Mae anhawster i gael Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a datblygwyr bach lleol i gydweithio ar dai fforddiadwy, yn bennaf am resymau cyllido ac arian.

5.3.26 Mae'r papur testun Darpariaeth Tai yn trafod y materion hyn yn fanylach gan ddod i gasgliad ynglŷn â graddfa'r ddarpariaeth a pha lefel o lwfans diffyg darpariaeth sy'n ofynnol yng Ngheredigion.

**Cwblhad**

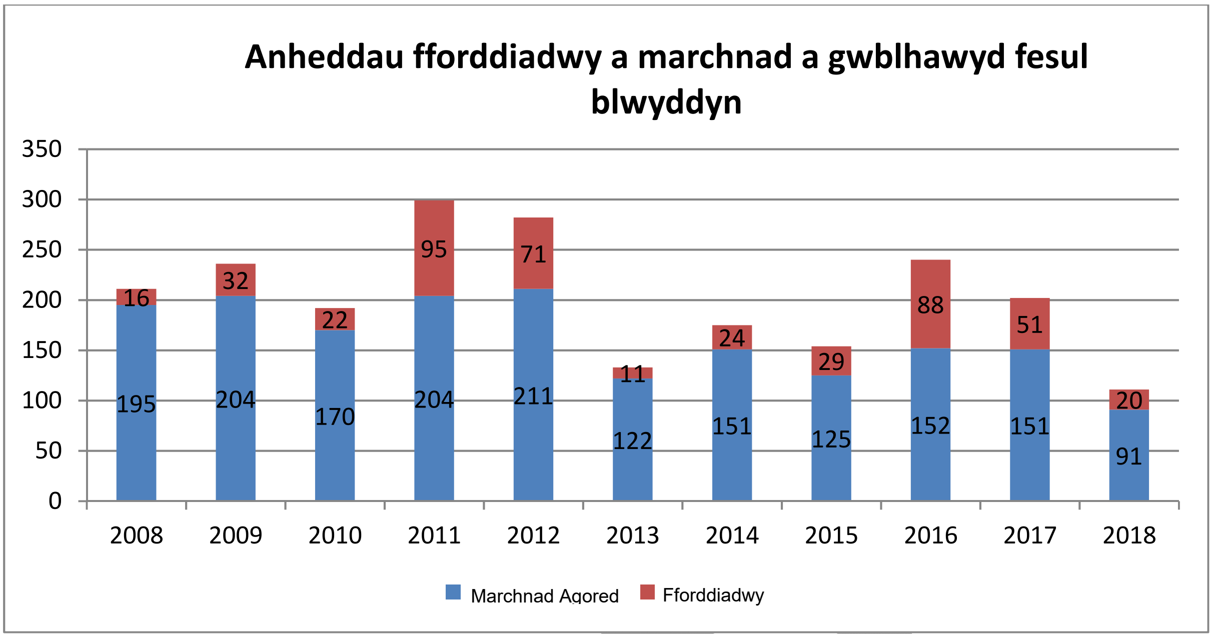
5.3.27 Mae'r papur testun Darpariaeth Tai'n rhoi manylion am y nifer o dai sydd wedi eu cwblhau a'r nifer o ganiatadau cynllunio sy'n bodoli felly os ydych eisiau rhagor o wybodaeth, darllenwch y papur hwnnw. Ond yn fyr, fe gynlluniodd y CDLl ar gyfer cynnydd o 400 uned y flwyddyn, mae'r graff canlynol yn dangos yr hyn yr ydym wedi ei ddarparu mewn gwirionedd. Yn amlwg, nid ydym wedi cyflawni'r targed. Ond ers i'r CDLl gael ei fabwysiadu yr ydym wedi ein hysbysu am faterion a diffyg cywirdeb yn yr amcanestyniadau teuluoedd a lywiodd y cynllun. Mae hyn wedi arwain at ostyngiad sylweddol yn y galw am dai ac felly, mae'n egluro pam nad ydym wedi cyflawni ein targed o 400 uned y flwyddyn. Mae diffyg galw am dai.



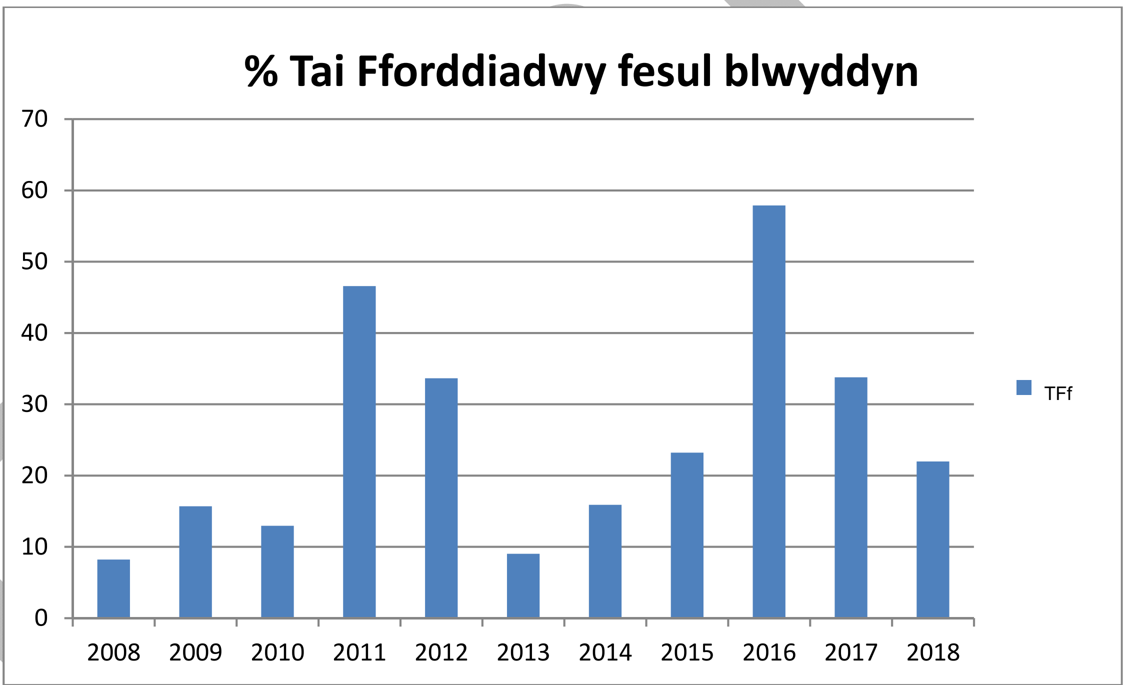

(Ffynhonnell: JHLAS)



Drafft




(Ffynhonnell: Uned Tir ac Eiddo Sylfaenol (BLPU))




(Ffynhonnell: BLPU)

5.3.28 Mae'r tabl uchod yn dangos pa gyfran o'r datblygiad sy'n dai fforddiadwy, mae'r tabl hwn yn tanlinellu'r pwysigrwydd a wna cyfraniad datblygiadau'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i'r ffigurau cwblhau cyfan. Mae'r nifer yn arbennig o nodedig yn ystod y blynyddoedd diwethaf pan fo'r ffigur cwblhau wedi bod yn uchel. Mae hyn yn dangos pa mor ddiffygiol y mae'r

diwydiant adeiladu tai nad ydynt yn rai fforddiadwy, wedi bod yn yr ardal. Ers 2015 mae'r % o unedau fforddiadwy a gwblhawyd wedi bod yn uwch nag 20%, yn unol â tharged tai fforddiadwy'r CDLl.

**Cymorth i Brynu - Cymru**

5.3.29 Mae diffyg cwmnïau adeiladu mawr yn cael ei adlewyrchu hefyd yn y nifer o dai a werthwyd drwy'r cynllun Cymorth i Brynu - Cymru. Yr ALl isaf yng Nghymru (25 cartref hyd yn hyn) ers i'r cynllun gychwyn yn 2013. Roedd y mwyafrif o'r tai hyn o fewn yr ystod pris £150 - £175,000. Ni phrynwyd eiddo am lai na £150,000 drwy'r cynllun. (https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Help-To-Buy/completedpurchases-by-la-ftb )

**TAN 6**

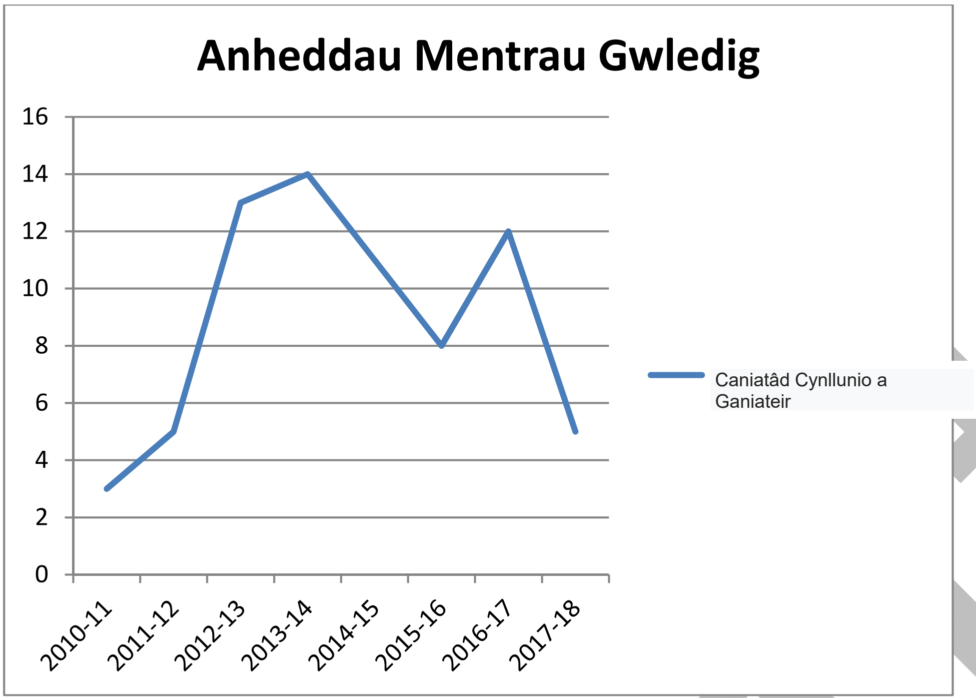
5.3.30 Gan fod Ceredigion yn awdurdod gwledig yn bennaf, bydd cyfran sylweddol o'r datblygiadau'n dod o fewn cylch gwaith TAN 6. Caiff hyn wedyn ei fonitro o fewn polisi S04

**Anheddau Mentrau Gwledig**

| **Blwyddyn (1 Ebrill- 31 Mawrth)** | **Caniatâd Cynllunio a Roddwyd** |
|---|---|
| 2010-11 | 3 |
| 2011-12 | 5 |
| 2012-13 | 13 |
| 2013-14 | 14 |
| 2014-15 | 11 |
| 2015-16 | 8 |
| 2016-17 | 12 |
| 2017-18 | 5 |
| Cyfanswm: | 71 |



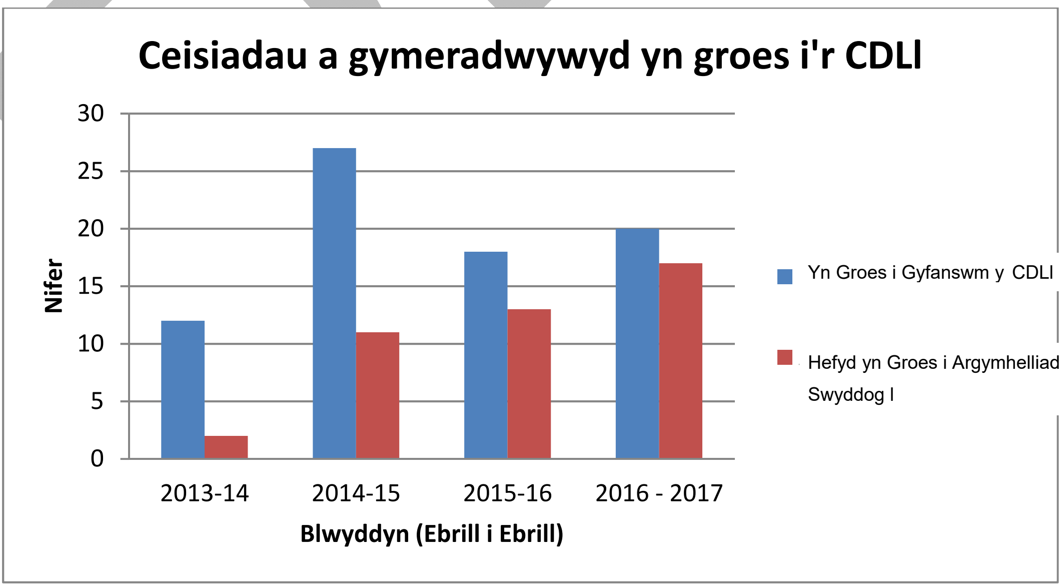
Draft




(Ffynhonnell: Monitro Blynyddol o Anheddau Mentrau Gwledig ar gyfer Llywodraeth Cymru)

5.3.31 Mae'r monitro uchod yn dangos cynnydd a gostyngiad yn y nifer o dai a gymeradwywyd yn unol â'r polisi cynllunio cenedlaethol fel y gwelir yn Nodyn Cyngor Technegol 6. Golyga hyn ar gyfartaledd, 71/8=9 tŷ y flwyddyn, sy'n cael eu cymeradwyo yn unol â pholisi Cenedlaethol yn hytrach nag un lleol. Mae'r patrwm hwn yn awgrymu y gellid caniatáu 135 o dai dros gyfnod o 15 mlynedd.

**Yn groes i argymhelliad swyddog /CDLl**



5.3.32 Tra bo Ceredigion yn cael ei difrïo'n fawr ynglŷn â'r nifer o geisiadau a ganiateir yn groes i argymhelliad swyddog, mae'r union rifau mewn gwirionedd yn bur isel yn ystadegol o'u cymharu â'r cyfanswm o geisiadau a bennir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Er hynny, wrth ystyried y nifer o geisiadau sy'n cael eu trafod ers dyddiad mabwysiadu'r cynllun, mae oddeutu 17 ohonynt ar gyfartaledd yn flynyddol yn groes i argymhelliad swyddog. Mae gan y mwyafrif helaethaf o'r rhain ystyriaethau perthnasol y gallai aelodau fod wedi rhoi mwy o bwys arnynt na swyddogion ond mae ganddynt hwy'r hawl i wneud hyn. Tra cafodd 17 ganiatâd yn groes i argymhelliad swyddog yn unol â pholisi'r CDLl, roedd y mwyafrif yn unol â'r polisi cynllunio cenedlaethol.

**Cyflenwad Tai**

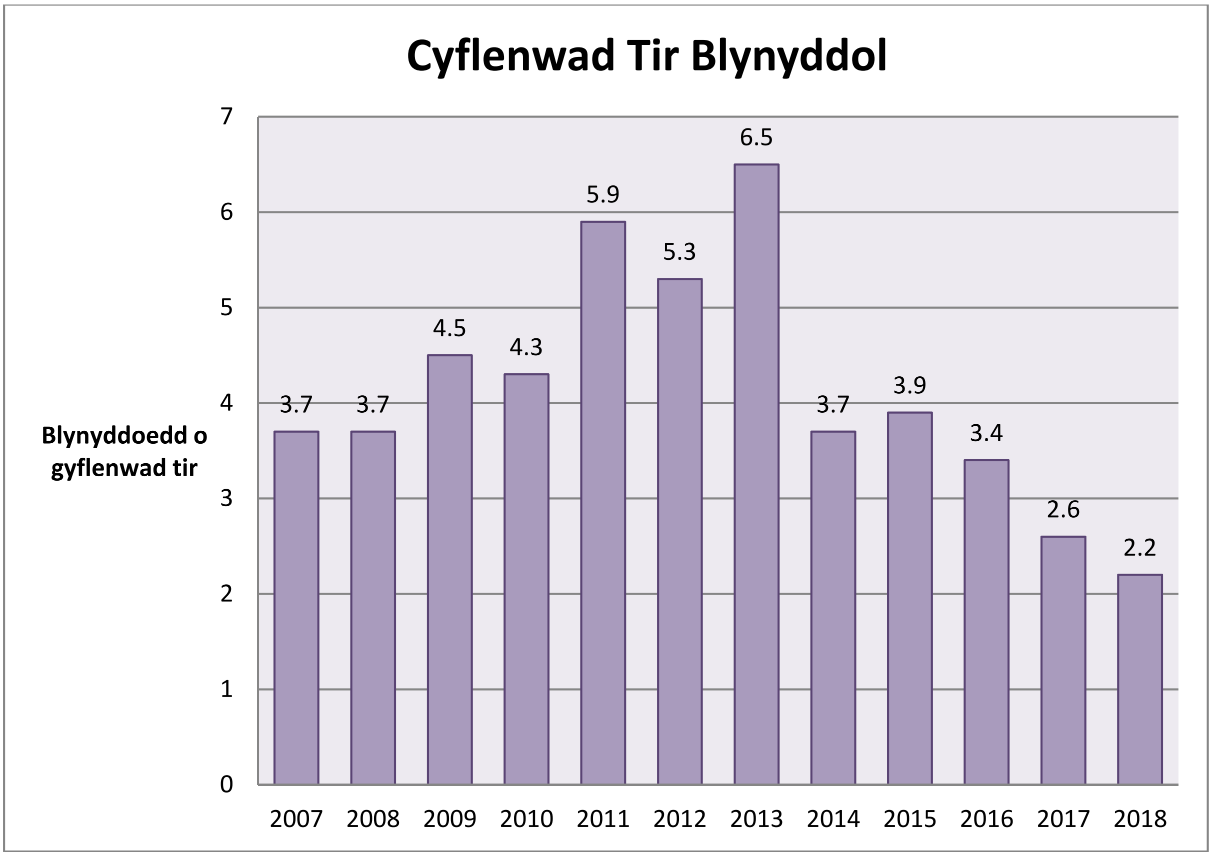
**Cyd-astudiaeth Tir ar Gyfer Tai**

| Blwyddyn | Cyflenwad nifer o flynyddoedd (Methodoleg TAN 1) | Cyflenwad nifer o flynyddoedd (Methodoleg tai wedi eu cwblhau o fewn y 5 ml diwethaf) | Cyflenwad nifer o flynyddoedd (Methodoleg tai wedi eu cwblhau o fewn y 10 ml diwethaf) |
|---|---|---|---|
| 2007 | 3.7 | - | - |
| 2008 | 3.7 | - | - |
| 2009 | 4.5 | - | - |
| 2010 | 4.3 | - | - |
| 2011 | 5.9 | - | - |
| 2012 | 5.3 | - | - |
| 2013 | 6.5 | - | - |
| 2014 | 2.7 | - | - |
| 2015 | 3.9 | | |
| 2016 | 3.4 | 13.2 | 14.7 |



Draft

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2017 | 2.6 | 13.3 | 15 |
| 2018 | 2.2 | 12.3 | 14.4 |



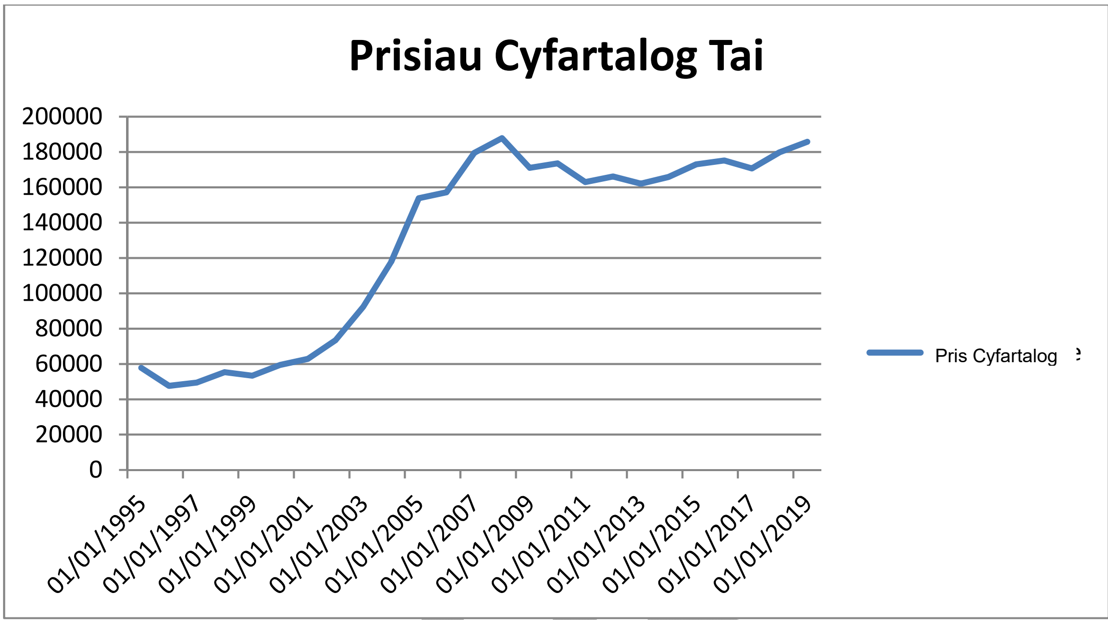

(Ffynhonnell: Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS))

5.3.33 Mae ffigur y JHLAS yn ddangosydd pwysig o berfformiad, o ran Llywodraeth Cymru. Mewn gwirionedd, ers i'r fethodoleg newid, prin iawn yw'r Awdurdodau Cynllunio Lleol sydd â chyflenwad 5 mlynedd (2 o 22). Mewn rhai ardaloedd, mae hyn wedi arwain at alw am dir sydd heb ei ddyrannu. Nid yw hyn wedi bod yn wir yng Ngheredigion. Mae'r diffyg cyflenwad tir yn arwydd o gyflwr y farchnad gan fod cymaint o safleoedd sydd wedi eu caniatáu yn rai tymor hir a heb ddim adeiladu'n digwydd arnynt. Nid yw'n adlewyrchu argaeledd tir o fewn y sir, mewn gwirionedd mae digonedd o dir.

5.3.34 Mae Llywodraeth Cymru'n ddiweddar wedi gofyn am ddatgymhwyso paragraff 6.2 yn TAN 1 sy'n cyfrannu'n 'helaeth' at y diffyg cyflenwad tir dros bum mlynedd fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu caniatáu ceisiadau

cynllunio ar gyfer tai. Er nad yw hyn yn mynd i'r afael â'r pryderon ynglŷn â methodoleg cyfrifo cyflenwad tir, gobeithio bydd pryderon yn cael eu hystyried yn yr adolygiad a ragwelir yn fuan o TAN 1.

**Prisiau Tai**




**(Pris Cyfartalog Mynegai Prisiau Tai y DU - https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/uk-house-price-index-data-downloads-january-2019)**

5.3.35 Bu materion ers cryn amser ynglŷn â'r gymhareb rhwng pris tŷ ac incwm ac mae rhai o'r gwahaniaethau mwyaf i'w gweld yng Ngheredigion. Mae'r problemau wedi cael eu trafod yn fanwl yn yr Asesiad Llesiant. Er hyn, mae'n gydnabyddedig fod rhannau o'r sir sy'n boblogaidd o ran hyfywedd yn mynnu prisiau uchel am dir (Aberystwyth a'r arfordir hyd at Gei Newydd), a rhannau eraill nad ydynt yn gwneud hyn (Dyffryn Teifi). Mae'r graff yn dangos y cynnydd arwyddocaol a welwyd rhwng 2001 a 2007 a'r ffaith fod peth amrywiad ond dim gostyngiad sylweddol mewn prisiau tai o'u cymharu â lefelau cyn 2007. Mae'r graff yn dangos bod y pris cyfartalog yn Ionawr 2019 yn agos i'r prisiau a welwyd ar frig yr ymchwydd mewn prisiau tai ym mis Ionawr 2008.

## Y Stoc Dai

### Amcangyfrifon o'r Stoc Anheddau

| | 2011-12 | 2012-13 | 2013-14 | 2014-15 | 2015-16 | 2016-17 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (Nifer) (2) | 3326 | 3302 | 3321 | 3288 | 3275 | 3335 |
| Yn eiddo i berchen-feddianwyr/Wedi'i rentu'n breifat (Nifer) | 31420 | 31536 | 31603 | 31774 | 31868 | 31938 |
| Yn eiddo i berchen-feddianwyr (Nifer) (3) | 25013 | 24844 | 24415 | 25110 | 24588 | 25220 |
| Wedi'i rentu'n breifat (Nifer) | 6407 | 6692 | 7189 | 6664 | 7280 | 6718 |
| Holl ddeiliadaeth (Nifer) | 34746 | 34838 | 34924 | 35062 | 35143 | 35273 |

(https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Dwelling-Stock-Estimates/dwellingstockestimates-by-localauthority-tenure)

5.3.36 Mae amcangyfrifon o gyfanswm y stoc anheddau yn cael eu cyfrifo'n seiliedig ar y data o'r cyfrifiad poblogaeth. Cynhyrchir yr amcangyfrifon drwy ddefnyddio'r cyfrif o anheddau o gyfrifiad mwyaf diweddar 2011 fel gwaelodlin. Yna, fe estynnir y cyfrif hwn ymlaen gan ddefnyddio gwybodaeth a gesglir o newidiadau blynyddol i'r stoc anheddau o ganlyniad i gwblhau tai newydd ynghyd ag enillion a cholledion drwy drawsnewid neu ddymchwel tŷ.

5.3.37 Mae'r rhaniad rhwng anheddau sy'n eiddo i berchen-feddianwyr a rhai wedi'u rhentu'n breifat yng Nghymru wedi ei gyfrifo gan ddefnyddio gwybodaeth o Arolwg Poblogaeth Flynyddol. Gan ddefnyddio'r arolwg hon, mae'r rhaniad hwn ar gael ar lefel awdurdod lleol o 2012-13 ymlaen.

5.3.38 Mae'r mwyafrif o anheddau yng Ngheredigion yn eiddo i berchen-feddianwyr. Rhwng 2015/16 a 2016/17, mae'r nifer o anheddau wedi'u

Draft

rhentu'n breifat wedi gostwng, tra bod anheddau sy'n eiddo i berchen-feddianwyr neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wedi cynyddu gan arwain at gynnydd bach yn gyffredinol yn y nifer o anheddau yn y sir.

**Eiddo Gwag ac Ail-gartrefi**

| Ceredigion | H7 – Cyfanswm eiddo gwag sy'n daladwy | H8 - Cyfanswm ail-gartrefi sy'n daladwy |
|---|---|---|
| 2017-18 | 797 | 1766 |
| 2018-19 | 894 | 1741 |
| 2019-20 | 866 | 1713 |

https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Local-Government/Finance/Council-Tax/Dwellings/chargeableemptyandsecondhomesbylocalauthority

5.3.39 Y nifer o eiddo sy'n wag ar restr swyddogol y Cyngor yn 2018 = 1128 (yn cynnwys bod yn wag am 6 mis yn unig; heb eu dodrefnu, adfeddiannau, wedi eu gwahardd rhag eu defnyddio, wrthi'n cael eu hadnewyddu). Mae hyn wedi cynyddu ers y flwyddyn flaenorol (1021) gan fod y diffiniad wedi cael ei gadarnhau dros Gymru, sydd wedi cynnwys y ffaith fod Cyngor Sir Ceredigion wedi ychwanegu mwy o gategorïau. Canlyniad hyn oedd cynnydd o 11%.

5.3.40 Y nifer o dai yn wag am dros 10 mlynedd = 119 sef 11%
Y nifer o dai sy'n wag am gyfnod o dros 5 mlynedd = 277 sef 25% (Mae hyn yn cynnwys y nifer dros 10 mlynedd hefyd).

5.3.41 Y nifer sydd wedi bod yn wag am lai na 2 flynedd = 545 sef 48%. Felly mae bron i hanner y tai gwag ar y rhestr wedi bod yn wag am lai na 48 mis. O'r rhai fu'n wag am lai na 2 flynedd, mae 11% ohonynt wedi cael y disgownt 'gwaith adnewyddu'n cael ei wneud' rywbryd yn ystod y cyfnod. Mae gwaith atgyweirio'n cael ei wneud mewn ychydig dros chwarter o'r tai cyn iddynt gael eu hail-feddiannu. O'r rhain sydd wedi bod yn wag am lai na 2 flynedd,



Draft

mae 9% yn parhau i fod mewn profeb h.y. bu farw'r perchennog ac nid yw'r ystâd wedi ei phenderfynu eto.

5.3.42 O ran yr holl dai gwag, mae 541, neu 48% yn gorfod talu'r Premiwm Tai Gwag, sef y 25% ychwanegol o dreth y cyngor ar gyfer tai gwag dros flwyddyn. Mae rhai eithriadau i'r fath gost, megis yr eiddo ar werth.

5.3.43 Yn ogystal â'r tai gwag, yng Ngheredigion mae 1633 eraill a ystyrir yn 'Ail Gartrefi'. Mae'n ofynnol i'r rhain hefyd dalu'r 25% premiwm Treth y Cyngor. Mae'r nifer hwn yn gyfartal â 5% o'r holl stoc anheddau yn ôl yr amcangyfrifon diweddaraf.

**Penderfyniadau Apêl**

5.3.44 Y penderfyniad mwyaf perthnasol sy'n effeithio ar ddarpariaeth tai yn y sir yw fel a ganlyn:

5.3.45 App/D6820/A/16/3160580 Bryn yr Odyn, Blaenpennal. Mae penderfyniad yr apêl hon yn ymwneud â Pholisi LU09, yr ailddefnydd o anheddau blaenorol neu anheddau a adawyd yn wag. Mae cyfraith achosion yn cadarnhau, pan fo datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried, rhaid ei ystyried yng nghyd-destun Cynllun Datblygu Lleol yn ei gyfanrwydd. Mae hyn yn cynnwys yr holl bolisïau, y cynigion a chyfiawnhad rhesymol a gynhwysir yn y CDLl. Ni ddylid ystyried cynigion yng nghyd-destun un polisi yn unig gan y gellid cael gwrthdaro rhwng polisïau. Dylid ystyried cynigion yng nghyd-destun pob polisi a'u cydbwyso'n addas ochr yn ochr ag unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill cyn dod i benderfyniad / argymhelliad.

5.3.46 O ystyried hyn, dylai anheddau blaenorol sy'n addas ar gyfer eu hail-ddefnyddio neu eu hatgyweirio o fewn CDLl 1 fod wedi cael eu hystyried o fewn cyd-destun y polisi strategol yn gyntaf er mwyn hybu dulliau cynaliadwy polisi datblygu S01, yna, polisi lleoliad strategol (SO2,3,4) ac yna'r Polisi defnydd tir penodol LU09 – gan edrych ar eu cyfiawnhad rhesymol, ac unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Drafft

5.3.47 Serch hynny, yn yr achos apêl a nodir uchod, daeth arolygydd i ganlyniad gwahanol gan nodi fod y defnydd o iaith yn y polisi'n cynnig barn wahanol. Ymhellach, o ganlyniad i'r diffyg croeswirio ym mholisi LU09 i bolisïau S04 a S05 a'r gofynion am ddiwallu anghenion tai fforddiadwy, ynghyd â lleoliad gwledig yr adeiladau, daeth yr archwiliwr i'r canlyniad canlynol: 'nid agenda tai fforddiadwy sy'n gyrru Polisi LU09 ond y nod o gefnogi'r ailddefnydd o adeiladau gwledig hanesyddol yng nghefn gwlad fel nad yw adeiladau traddodiadol o ddiddordeb lleol a rhanbarthol yn cael eu colli gan eu bod yn cyfrannu'n gadarnhaol at hunaniaeth ddiwylliannol yr ardal ac yn annog cymunedau gwledig cynaliadwy.' Rhoddodd ei chaniatâd felly i'r apêl gan danlinellu'r gwrthdrawiad rhwng polisi S04 a pholisi LU09.

5.3.48 Mae'r awdurdod nawr yn derbyn penderfyniad yr Arolygydd yn yr achos hwn, ac fe fydd CDLl 2 yn ei gwneud yn glir fod ceisiadau sy'n unol â pholisi LU09 yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i'r cyflenwad tai gwledig.

# 6. Dadansoddiad (Dewisiadau i fynd i'r afael â'r Mater)

## 6.1 Cefndir

6.1.1 Mae'r papur testun hwn yn mynd law yn llaw gyda'r un ar y strategaeth anheddu, twf tai a phoblogaeth a'r adroddiad ar ddarpariaeth Tai. Mae'r holl bapurau hyn yn rhoi dadansoddiad a thystiolaeth ar gyfer newidiadau sydd angen eu gwneud mewn polisïau tai.

6.1.2 Er mwyn sicrhau na chaiff yr un wybodaeth ei chyflwyno fwy nag unwaith, mae'r strategaeth anheddu'n trafod y newidiadau posib yn hierarchaeth yr anheddu a dosbarthiad twf tra bo'r papur twf poblogaeth a thai'n trafod y dewisiadau yr ydym am eu dwyn ymlaen o ran niferoedd tai, a rhesymeg hyn. Mae'r adroddiad darpariaeth tai yn trafod lle mae adeiladu tai wedi digwydd a'r safle wedi mynd yn segur a'r dewisiadau o ran gosod lwfans methu â chyflawni.



Draft

6.1.3 Mae'r papur hwn wedi cyflwyno ystod o dystiolaeth ar ddarpariaeth tai, darpariaeth, prisiau tai a thai fforddiadwy gan awgrymu sut i gynnig gwelliannau mewn polisïau er mwyn adlewyrchu'r dystiolaeth newydd yma.

6.1.4 Er mwyn egluro, mae gan Geredigion boblogaeth amrywiol gyda llawer yn byw mewn lleoliadau gwledig agored (29%). Os byddwn, o fewn yr adolygiad, yn gweithredu'r newidiadau arfaethedig o'r papur cefndir strategaeth anheddu y cynlluniwyd ar eu cyfer yn CDLl 2, fe fydd hyn yn golygu bod 60% o'r boblogaeth yn byw mewn ardaloedd trefol ac ardaloedd o amgylch trefi. Felly, mae arnom angen dosbarthiad sy'n caniatáu twf ar gyfer pob sector o'n poblogaeth, wrth barhau i adlewyrchu Polisi Cynllunio Cymru (PPW)10.

6.1.5 Yn CDLl 1 fe wnaethom ni gynllunio ar gyfer twf o 6000 o anheddau. Roedd y cyflenwad hwn yn rhy uchel o ganlyniad i ddisgwyliadau a oedd yn rhy uchel, yn rhannol, yn dilyn cyfnod o dwf cyn y dirwasgiad, ond hefyd, roedd yr amcanestyniadau poblogaeth yn anghywir. Fel y mae'r papur hwn wedi dangos, nid ydym wedi darparu'n agos at y rhif hwnnw. Felly, mae'r papur poblogaeth a thai'n dangos bod y rhagolwg o dwf o 3000 o dai, yn seiliedig ar fethodoleg gadarnach o ddarogan y boblogaeth, wedi ei gefnogi gan ein graddfa ddarpariaeth ddiweddar, yn ffigur y gellir ei gyflawni.

## 6.2 Newidiadau Polisi

6.2.1 Bydd y newidiadau ym mholisïau S01 i S04 i'w gweld yn y papur strategaeth anheddu. Ond yn gryno, disgwylir y bydd sylfaen y strategaeth anheddu'n aros yr un fath ac felly, mân newidiadau fydd o fewn y polisïau hyn (ar wahân i bolisi S04). Er hyn, fe fydd rhaid cael newidiadau yn y safleoedd a neilltuwyd er mwyn cydweddu'n well â'r mathau o ddiwydiant adeiladu lleol. Gan nad yw ein safleoedd mwy a neilltuwyd wedi cael eu cyflawni, oherwydd natur a'r math o adeiladwyr sydd yng Ngheredigion yn bennaf, mae trafodaeth bellach am hyn yn y papur strategaeth anheddu a'r papur darparu tai. Mae Polisi S04 wastad wedi bod yn rhy gymhleth a beichus felly mae angen ei ail-ysgrifennu er mwyn rheoli datblygiad yn yr ardaloedd gwledig agored ac aneddiadau cyswllt llai'n well. Bydd angen i hyn ystyried y



Draft

ddarpariaeth o dai mewn ardaloedd gwledig a'r materion ynglŷn ag anheddau blaenorol a gwag LU09.

6.2.2 Mae angen datrys sefyllfa tai gwledig ac mae Polisi Cynllunio Cymru (PPW) 10 yn amlinellu'n glir bod datblygiad sydd y tu allan i ardaloedd lle mae dewisiadau cludiant cyhoeddus yn groes i'r polisi cenedlaethol. Ni fydd dadleuon am gydnerthedd cymunedol a llesiant unigolyn yn goresgyn y gwrthwynebiad hwn. Felly mae angen darpariaeth dai amgen mewn ardaloedd gwledig ac fe ellid sicrhau hyn drwy newid ein safbwynt am anheddau blaenorol neu anheddau gwag, trawsnewid adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes a darparu tai yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 3.56 ynghyd â darpariaeth tai gwledig a ganiateir o dan TAN 6.

6.2.3 Er nad oes angen gwelliant i eiriad polisi LU09, fe fydd angen gwelliant ar y testun cefnogol a'r cyfiawnhad rhesymedig er mwyn cael cysondeb gyda'r gwelliant ym mholisi S04 ac er mwyn cael eglurdeb ynglŷn â sut y mae'r polisi'n gydnaws â strategaeth dai gyffredinol y cynllun.

6.2.4 Mae gwelliannau i bolisi LU05 yn cael eu trafod yn y papur testun darpariaeth Tai.

# 7. Casgliadau / Argymhellion

7.1.1 Mae'r dystiolaeth yn dangos bod angen newidiadau i'r polisïau strategol o fewn y cynllun (S01-05), ond mae'r mwyafrif o'r polisïau defnydd tir (LU) yn parhau i fod yn addas ac nid oes angen gwelliannau ynddynt.

7.1.2 Mae adolygiad o dystiolaeth leol, ranbarthol a chenedlaethol yn gyson â'r newidiadau arfaethedig yn y papurau canlynol:

- Strategaeth Anheddu
- Poblogaeth a Thai
- Darpariaeth Tai



Draft

# 8. Camau Nesaf

8.1.1 Gwella polisïau S04, LU05 a LU09 er mwyn adlewyrchu'r newidiadau a drafodwyd yn y papur hwn ac mewn papurau testun a chefndir eraill.

8.1.2 Ystyried canlyniadau Asesiad o'r Farchnad Dai Draws-ffiniol Canol a De-orllewin Cymru a'r Asesiad Hyfywdra Strategol a diwygio polisi S05 er mwyn adlewyrchu'r dystiolaeth pan fydd ar gael gan ddilyn y strategaeth a ffefrir. Bydd y dystiolaeth hon yn llywio targed tai fforddiadwy'r CDLl ac mae angen trafod yr amrywiaeth o dai ar safleoedd.

Draft