Cyngor Sir Powys

Cyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (CAATT) 2012

Rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol Powys (ACLl) a'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (FfAC).

Ebrill 2013

Cynnwys.

1 Crynodeb
2 Cyflenwad Tir ar gyfer Tai
3 Sylwebaeth
4 Data monitro
Atodiad 1 – Rhestrau o'r Safleoedd (taenlen Excel ar wahân).
Atodiad 2 – Data am Dai a Gwblhawyd
Atodiad 3 – Data Blaenorol am Gyflenwad Tir
Atodiad 4 – Ymarferiad Cymharu yn seiliedig ar Fethodoleg y Tai a Gwblhawyd yn y Gorffennol.

1.0 Crynodeb

1.1 Dyma Gyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (CAATT) Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) Powys ar gyfer 2012. Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y dyddiad sylfaen blaenorol, sef 01/04/2011.

1.2 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r cyflenwad tir ar gyfer tai ar gyfer yr ardal ar y dyddiad sylfaenol, sef 01/04/2012.

1.3 Paratowyd y CAATT yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol (TAN 1) *Polisi Cynllunio Cymru* a'r Nodiadau Canllaw ar broses y CAATT 2012 http://wales.gov.uk/topics/planning/planningstats/housing-land-availability-in-wales/?lang=en
Gweler y dogfennau hyn am fanylion y gofynion ar gyfer cynnal cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai ym mhob ardal ACLl a'r broses ar gyfer cynnal y CAATT.

1.4 Mae Adran 2 yn rhoi manylion y cyflenwad tir ar gyfer tai a sut y'i cyfrifwyd. Yn seiliedig ar y dull gweddilliol o gyfrifo'r cyflenwad tir ar gyfer tai (a welir yn TAN 1) mae gan ACLl Powys 4.1 blynedd o gyflenwad tir ar gyfer tai.

Yn rhan o'r broses

1.5 Cafodd y cyflenwad tir ar gyfer tai ei asesu ar y cyd â'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi.

1.6 Rhoddwyd cyfle i sefydliadau eraill fod yn rhan o'r broses, ond mae eu diffyg cyfathrebu, er hynny, yn awgrymu nad ydynt yn anhapus gyda'r canlyniadau.

1.7 Mae'r Nodiadau Canllaw ar Broses CAATT 2012 (t4) yn esbonio bod yn rhaid i ACLl:

> Baratoi rhestrau drafft o safleoedd (gan gynnwys tystiolaeth ategol) i ymgynghori arnynt (drwy eu cyhoeddi ar eu gwefan) a hysbysu Grwpiau Astudio a Llywodraeth Cymru. Dylai'r dystiolaeth ategol gynnwys, fan leiaf, wybodaeth ar gyfer pob safle o safbwynt:
> - bwriadau'r tirfeddiannwr / datblygwr (wedi'u cael drwy ohebu neu nodiadau yn dilyn sgyrsiau ffôn), gan gynnwys dyddiad y cyswllt diwethaf;
> - enw a manylion cysylltu â'r datblygwr/ tirfeddiannwr / asiant;
> - statws cynllunio;
> - cyfyngiadau'r safle; a'r
> - flwyddyn y cofnodwyd y safle yn gyntaf fel tir sy'n ffurfio rhan o'r cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai.

1.8 Mae'r ACLl yn cydnabod nad yw'r arweiniad uchod wedi'i fodloni'n llwyr. Y rheswm am hyn yw oherwydd na chydgasglwyd gwybodaeth am fanylion cysylltu

ac enwau'r datblygwr / tirfeddiannwr / asiant at y diben penodol o baratoi'r Gyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ac felly ystyriwyd y byddai cael y wybodaeth hon o ffynonellau eraill a'i chyhoeddi cyn ei dilysu, a hysbysu'r rheini dan sylw y byddai eu gwybodaeth yn cael ei defnyddio i lunio'r CAATT, yn mynd yn groes i'r Ddeddf Diogelu Data.

Cynhyrchu adroddiadau

1.9 Cyflwynodd ACLl Powys bro fforma safleoedd a rhestrau drafft o safleoedd i ymgynghori arnynt drwy'u e-bostio'n uniongyrchol i'r grŵp astudio (HBF, Cymdeithas Dai Canolbarth Cymru, Tai Clwyd, Pennaf, Dŵr Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru) rhwng 30/01/13 a 22/02/13.

1.10 Cytunwyd ar yr holl faterion yn dilyn yr ymgynghoriad. Cafodd hyn ei ddatgan mewn Datganiad Tir Cyffredin (DaTC) a gafodd ei gylchredeg i gael sylwadau arno rhwng 01/03/13 a 15/03/13.

1.11 Cafodd yr adroddiad CAATT hwn ei baratoi yn seiliedig ar y DaTC, y cytunwyd arno.

2. Cyflenwad tir ar gyfer tai

2.1 Mae'r cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai yn cynnwys safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio (amlinell neu lawn) a safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Powys (2001-2016) a fabwysiadwyd yn 2010. Mae'r tir wedi'i gategoreiddio fel tir sydd wedi'i ragnodi yn TAN 1.

2.2 Cafodd y cyflenwad tir ei gyfrifo gan ddefnyddio'r fethodoleg weddilliol, yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Unedol Powys 2001 - 2016, a fabwysiadwyd ar 1af Mawrth 2010.

Tabl 1 – Cyflenwad Tir Dynodedig ar gyfer Tai

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai (01/04/2012 hyd at 01/04/2017) – Safleoedd Mawr								
			Cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai (categorïau TAN 1)			Ar ôl 5 mlynedd		
	Cartrefi arfaethedig	Wrthi'n cael eu hadeiladu	1	2	2*	3 (i)	3 (ii)	Cartrefi a gwblhawyd ers yr astudiaeth ddiwethaf

Cyfanswm	2138	158	77	1903	0	1440	9	15

2.3 Dadansoddiad o'r cyflenwad tir pum mlynedd (h.y. Categorïau 1, 2, 2* ac Wrthi'n cael eu hadeiladu):

Preifat	2051
Cyhoeddus	30
Cymdeithas dai	57
Cyfanswm	2138

Cyflenwad Safleoedd Bach

2.4 Caiff safleoedd bach sydd â llai na 5 annedd eu cyfrifo yn seiliedig ar y tai a gwblhawyd dros y pum mlynedd diwethaf.

Tabl 2 – Tai a Gwblhawyd dros y 5 mlynedd diwethaf.

2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	**Cyfanswm**
126	**57**	**121**	**83**	**83**	**470**

2.5 Mae cyfanswm y cyflenwad tir 5 mlynedd (safleoedd mawr a bach) yn 2608.

Tabl 3a – Cyfrifo'r Cyflenwad Tir 5 mlynedd (Dull Gweddilliol)

A	Cyfanswm y gofyn am dai (fel y caiff ei ddatgan yn y Cynllun Datblygu mabwysiedig)	**6135**
B	Tai a gwblhawyd hyd at y dyddiad sylfaen (safleoedd mawr a bach)	**3454**
C	Gofyn gweddilliol	**2681**
D	Gofyn 5 mlynedd	**3154**
E	Angen blynyddol	**631**

F	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 blynedd	**2608**
G	**Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (F / E)**	**4.1**

3.0 Sylwebaeth

3.1 Dengys Tabl 3a uchod gyflenwad tir o 4.1 mlynedd, gan fod hwn yn llai na phum mlynedd, rhaid i'r ACLl esbonio'r camau y bydd yn eu cymryd i gynyddu'r cyflenwad tir.

3.2 Mae amrywiol opsiynau ar gael i'r ACLl i sicrhau bod tir ar gael yn hawdd ar gyfer datblygu arno, yn eu plith y mae:

a) Darparu cyfleoedd newydd drwy ddyrannu tir gwahanol ar gyfer datblygiadau tai neu drwy ganiatáu datblygiadau tai yn erbyn y cynllun datblygu (yn y ddau achos, rhaid cynnal egwyddorion cynllunio tref da ac osgoi datblygu gwasgarog).

b) Drwy ddileu'r cyfyngiadau ar berchnogaeth tir, naill ai drwy weithio gyda thirfeddianwyr neu drwy brynu tir dan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 i gyflenwi'r dyraniadau tai.

3.3 O safbwynt a) uchod, mae'r ACLl ar hyn o bryd yn gweithio ar ei Gynllun Datblygu Lleol a bydd yn rhaid profi yn hwn bod modd cyflenwi'r safleoedd hyn. O safbwynt b), mae'r ACLl yn cyfrannu at gyflogi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig ar draws y sir sy'n gweithio i helpu i gyflenwi tai.

3.4 Ar hyn o bryd nid oes dim safleoedd Categori 2* yn yr astudiaeth gan ddangos meysydd o alw isel yn y farchnad. Mae'n anodd profi hyn, er hynny mae'r lefelau isel o adeiladu tai yn y Sir yn awgrymu bod materion, heblaw am y tir sydd ar gael, yn effeithio ar y cyflenwi. Caiff hyn ei adolygu yn astudiaeth 2013.

3.5 Mae'r ACLl yn ystyried y ceir problem gyda chyflenwi datblygiadau yn y Sir ar hyn o bryd. Dyma rai rhesymau posib am hyn:

- Defnyddiau 'ffermio' cynhyrchiol amgen ar gyfer tir a ddyrannwyd ar gyfer tai sy'n golygu nad oes dim rheidrwydd i ryddhau tir ar gyfer tai, ac eithrio am symiau mawr iawn o arian, ac mae hynny wrth gwrs yn dibynnu ar fodd a disgwyliadau'r tirfeddiannwr.
- Gallai tirfeddianwyr fod yn ystyried eu hunain fel gwarcheidwaid y tir ac mae ganddynt yn aml gysylltiadau cadarn â'r gymuned sy'n golygu nad ydynt o bosibl eisiau cael eu gweld yn eu cymuned yn rhyddhau eu tir ar gyfer datblygiadau tai tybiannol.

- Mae maint y datblygiadau'n golygu ei bod yn annhebygol bod yr adeiladwyr tai mawr hynny'n mynd i gael eu denu i'r rhan fwyaf o'r safleoedd. Mae anawsterau busnesau bach yn cael cyllid yn ddiweddar, mater y ceir cryn dystiolaeth iddo, wedi effeithio ar eu gallu i weithredu fel datblygwyr tybiannol, ac yn hytrach maent yn adeiladu i archeb gan unigolion sydd â'r cyllid wedi'i sicrhau.

3.6 Ar ddyddiad sylfaen yr astudiaeth nid oedd ond 4.25 mlynedd o gyfnod y CDU yn weddill. Dengys Atodiad 4, yn seiliedig ar ffigurau'r tai a gwblhawyd yn 2012, fod gan yr ACLl gyflenwad tir ar gyfer tai am 11.7 mlynedd. Mae hyn yn dangos y diffyg gweithgaredd datblygu presennol. At hynny, ceir 1449 o unedau ar safleoedd mawr yng Nghategori 3.

4.0 Data monitro

4.1 Mae TAN 1 yn mynnu bod adroddiad y CAATT yn darparu gwybodaeth ychwanegol ar ddatblygu tir ar gyfer tai, gan gynnwys defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol, defnyddio safleoedd sy'n rhwym wrth gyfyngiadau perygl llifogydd a'r math o dai sy'n cael eu datblygu (h.y. tai, fflatiau, eraill). Mae'r data hwn i'w weld isod.

Tabl 4 – Ailddefnyddio Tir a Ddatblygwyd yn Flaenorol (safleoedd mawr)

	Cyfanswm a Chanran y Tai fesul Categori a Math o Dir							
Blwyddyn	Cyflenwad 5 mlynedd				Categorïau 3i a 3 ii (cyfanswm)			
	Maes glas		Maes llwyd		Maes glas		Maes llwyd	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011 (tai a gwblhawyd)	15	100	0	0	1372	94.7	77	5.3
2012	77	100	0	0				
2013	336	88.7	43	11.3				
2014	583	91.1	57	8.9				
2015	557	92.8	43	7.2				
2016	273	96.1	11	3.9				

Tabl 5 – Safleoedd sy'n rhwym wrth gyfyngiadau perygl llifogydd (safleoedd mawr)

	Cyfanswm a Chanran y Tai yn ôl categori perygl llifogydd [5]							
Blwyddyn	Cyflenwad 5 mlynedd				Categorïau 3i a 3 ii (cyfanswm)			
	Dim Perygl		Perygl (C1 / C2)		Dim Perygl		Perygl (C1 / C2)	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011 (tai a gwblhawyd)	15	100	0	0	1426	98.4	23	1.6
2012	77	100	0	0				
2013	373	98.4	6	1.6				
2014	627	98	13	2				
2015	594	99	6	1				
2016	284	100	0	0				

Categorïau a ddiffiniwyd yn TAN 15:

- C1: Ardaloedd o orlifdir a ddatblygwyd ac a wasanaethir gan seilwaith sylweddol, gan gynnwys amddiffynfeydd llifogydd.
- C2: Ardaloedd o orlifdir heb seilwaith amddiffynfeydd rhag llifogydd sylweddol.

Tabl 6 – Tai a Gwblhawyd yn ôl y Math o Dai – 1 Ebrill 2011 hyd at 31 Mawrth 2012

Safleoedd Mawr	**Tai**		**Rhandai / Fflatiau**		**Arall (byngalo)**	
	Nifer	**%**	**Nifer**	**%**	**Nifer**	**%**

	15	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**

Sylwer: Ni chedwir gwybodaeth am dai a gwblhawyd ar safleoedd bach ar hyn o bryd.

Atodiad 1 – Rhestrau o'r Safleoedd (taenlen Excel ar wahân).

Nodyn ar y lliwiau a ddefnyddir yn y taenlenni.

Gwyrdd – Safleoedd categori 2 sy'n bwrw ymlaen yn dda neu y buont yn yr astudiaeth fel safleoedd wedi'u dyrannu ers llai na 5 mlynedd (wedi'u dyrannu yn y CDU a fabwysiadwyd yn 2010).

Coch – Safleoedd Categori 3.

Ambr - Safleoedd y mae gofyn rhoi eglurhad arnynt, safleoedd yng nghategori dau neu sydd wedi'u rhannu rhwng categori 2 a 3 ac a fu o gwmpas ers dros 5 mlynedd (dyraniadau a ddygwyd ymlaen o ganiatadau / cynlluniau datblygu cynharach).

Atodiad 2 – Data ar Dai a Gwblhawyd yn Flaenorol

	Nifer y Cartrefi a gwblhawyd ar		
Blwyddyn	**Safleoedd Mawr**	**Safleoedd Bach**	**Cyfanswm y tai a Gwblhawyd**
2008	**240**	**126**	**366**
2009	**102**	**57**	**159**
2010	**132**	**121**	**253**
2011	**156**	**83**	**239**
2012	**15**	**83**	**98**

Atodiad 3 – Data am y Cyflenwad Tir Blaenorol

Blwyddyn	**Cyflenwad am Sawl Blwyddyn?**	**Nifer y cartrefi**
2008	**7.8**	**2380**
2009	**8.6**	**2177**
2010*	**6.4**	**3084****
2011	**5.2**	**2759****
2012	**4.1**	**2608****

Sylwer bod astudiaethau 2010 – 2012 yn seiliedig ar ddull gweddilliol, ond yn flaenorol roeddent yn seiliedig ar gymharu â chyfraddau adeiladu.

* Mabwysiadu CDU Powys 01/03/2010.
** Yn cynnwys lwfans ar gyfer safleoedd bach yn seiliedig ar nifer y tai a gwblhawyd ar safleoedd bach yn y 5 mlynedd blaenorol.

Atodiad 4.

Ymarferiad Cymharu – Cyfrifo Cyflenwad Tir 5 Mlynedd yn seiliedig ar Ddull y Tai a Gwblhawyd yn y Gorffennol.

A	Cyfanswm y Tai a Gwblhawyd yn y 5 Mlynedd Flaenorol (ystod dyddiad)	**1115**
B	Nifer cyfartalog y Tai a Gwblhawyd bob blwyddyn	**223**
C	Cyfanswm y Cyflenwad Tir am 5 mlynedd	**2608**
D	**Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (C / B)**	**11.7**