Cyngor Sir Powys

Cyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (CAATT) 2013

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

Rhagfyr 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 Mae'r adroddiad hwn yn dod i'r casgliad bod yna gyflenwad o 3.4 blwyddyn o dir ar gyfer tai yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Powys ar 01/04/2013. Mae hyn yn cyfateb â thir ar gyfer 2574 o gartrefi. Mae'r cyflenwad yn seiliedig ar y dull gweddilliol o gyfrifo. Gellir gweld y fethodoleg yn y Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1).

1.2 Mae'r cyd-destun ar gyfer y Cyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai hwn (CAATT) wedi cael ei osod gan Bolisi Cynllunio Cymru, (TAN 1) a'r Nodyn Cyfarwyddyd 2012. Gellir gweld rhagor o wybodaeth ar Wefan Llywodraeth Cymru:
http://wales.gov.uk/topics/planning/planningstats/housing-land-availability-in-wales/?skip=1&lang=cy

1.3 Nid yw'r adroddiad wedi cael ei baratoi yn hollol yn unol â'r Nodyn Cyfarwyddyd ar y broses CAATT 2012. Ni ddosbarthwyd rhestrau safleoedd a gwybodaeth atodol ar gyfer ymgynghori ar Wefan y Cyngor. Ar hyn o bryd, mae Galluogwyr Tai Gwledig yn cydweithio â Chynghorwyr Sir a Chynghorau Tref a Chymuned ynghyd â pherchnogion tir i gasglu gwybodaeth am yr hyn sydd gan berchnogion tir/ datblygwyr mewn golwg. Mae hyn yn elfen hanfodol o'r wybodaeth atodol sydd ei angen. Bydd y gwaith yn bwydo i mewn i'r Cynllun Datblygu Lleol a'r astudiaeth ar gyfer 2014.

1.4 Paratowyd yr adroddiad hwn mewn cydweithrediad â'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi. Nid oes unrhyw sefydliadau eraill wedi bod yn rhan o'r gwaith paratoi ar gyfer yr adroddiad hwn, gan fod sefydliadau a dargedwyd yn y gorffennol wedi methu ag ymateb i wahoddiadau i fod yn rhan o'r grŵp astudio. Anfonwyd negeseuon e-bost yn uniongyrchol at y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi gan Awdurdod Cynllunio Lleol Powys rhwng 30/08/13 a 08/1013 yn cynnwys y rhestrau o safleoedd drafft. Yn dilyn yr ymgynghoriad, cytunwyd ar yr holl faterion dan sylw. Dosbarthwyd Datganiad Tir Cyffredin i gasglu sylwadau ar yr elfennau hyn rhwng 11/10/13 a 25/10/13. Paratowyd yr adroddiad Cyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar sail y Datganiad Tir Cyffredin a gytunwyd.

2. Cyflenwad tir ar gyfer tai

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

2.2 Cafodd y cyflenwad tir ei gyfrifo gan ddefnyddio'r fethodoleg weddilliol, yn seiliedig ar y ffigurau o Gynllun Datblygu Unedol Powys 2001 - 2016 (a

fabwysiadwyd 1 Mawrth 2010). Mae Tabl 1 yn rhoi manylion y ffigurau ar gyfer y cyflenwad tir. Mae Tabl 2 yn rhoi manylion cyfraniad y safleoedd mawr (5 neu ragor) a Thabl 3 yn rhoi manylion cyfraniad y safleoedd bach (llai na 5).

Tabl 1 – Cyfrifo'r cyflenwad tir cyffredinol (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)	**3677**
C	Gofyn gweddilliol	**2440**
D	Gofyn 5 Mlynedd	**3750**
E	Angen Blynyddol	**750**
F	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	**2574**
G	**Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (F / E)**	**3.4**

Tabl 2 – Cyflenwad Safleoedd mawr.

			Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Categorïau TAN 1)			Ar ôl 5 Mlynedd		
	Tai Arfaethedig	Wrthi'n cael eu hadeiladu	1	2	2*	3 (i)	3 (ii)	Cartrefi a gwblhawyd ers yr astudiaeth ddiweddaf
Cyfanswm	2514	161	1993		0	1312	17	147

Dadansoddiad o'r cyflenwad tir pum mlynedd (h.y. Categorïau 1, 2, 2* ac Wrthi'n cael eu hadeiladu):	
Preifat	2082
Cyhoeddus	23
Cymdeithas Dai	49
Cyfanswm	2154

Tabl 3 – Cyfraniad safleoedd bach*.

2008 - 09	2009 -10	2010 -11	2011 -12	2012 -13	**Cyfanswm**
57	121	83	83	76	**420**

*Mae'r rhagamcaniad yn seiliedig ar y tai a gwblhawyd dros y pum mlynedd ddiwethaf.

3.0 Sylwadau

3.1 Dengys Tabl 1 cyflenwad tir o lai na phum mlynedd (3.4 blynedd), ac felly mae'n rhaid i'r adroddiad hwn esbonio'r camau y bydd yr ACLl yn ei gymryd i gynyddu'r cyflenwad tir. Dyma'r manylion:

a) Nod yr ACLl yw mabwysiadu ei Gynllun Datblygu Lleol yn 2014 sy'n cynnig y cyfleoedd i ddyrannu safleoedd datblygu newydd y gellir eu cyflawni.
b) Mae'r ACLl yn cefnogi Galluogwyr Tai Gwledig i ymchwilio i'r rhwystrau o gyflwyno safleoedd presennol a lle mae'n bosibl i hwyluso datblygu. Mae 1329 o unedau ar safleoedd mawr yng Nghategori 3.

3.2 Wrth ddod i gasgliad ar y cyflenwad tir dylid hefyd nodi'r canlynol:

a) Ar 01/04/2013 roedd 3.25 blynedd o gyfnod y Cynllun Datblygu Unedol yn weddill. Mae'r cyflenwad tir gweddilliol o 3.4 blwyddyn y tu hwnt i hyd oes y Cynllun Datblygu Unedol sydd ar ôl.
b) Yn seiliedig ar fethodoleg y tai sydd wedi'u cwblhau mae 13.3 blynedd o gyflenwad tir ar gyfer tai.
c) Nid oes unrhyw safleoedd Categori 2* yn yr astudiaeth sy'n awgrymu ardaloedd o alw isel yn y farchnad. Mae hyn yn anodd ei brofi oherwydd bod materion eraill ar wahân i'r galw yn y farchnad yn gallu effeithio ar gyflawni.

3.3 Mae'r cyflenwad sy'n seiliedig ar gyfradd adeiladu o 13.3 blynedd yn dangos yn glir bod yna broblemau wrth gyflawni datblygiadau tai yn y Sir a bod angen ymyrraeth i gywiro'r sefyllfa hon. Ar hyn o bryd, mae'r ACLl yn edrych ar yr ymyraethau canlynol:

a) Annog trafodaethau ar safleoedd sydd â chaniatâd ond sydd heb symud yn eu blaen.
b) Paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol Adnau a fydd yn adolygu dyraniadau tai y Cynllun Datblygu Unedol, ac yn defnyddio astudiaeth ddichonolrwydd.

3.4 Mae ymyraethau eraill ar gael, megis diogelu tir trwy Brynu Gorfodol ar gyfer datblygu tai o dan y Ddeddf Prynu Gorfodol a Chynllunio 2004, fodd

bynnag nid yw'r ACLl yn dilyn y trywydd hyn ar hyn ar hyn o bryd.

4.0 Monitro data

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 yn unig)

	Cyfanswm a Chanran y Tai fesul Categori a Math o Dir (safleoedd mawr yn unig)							
Blwyddyn	Cyflenwad 5 Mlynedd				Categorïau 3i a 3 ii (cyfanswm)			
	Maes glas		Maes llwyd		Maes glas		Maes llwyd	
	Na	%	Na	%	Na	%	Na	%
2012/13 (tai a gwblhawyd)	146	99	1	1	1198	91	114	9
2013/14 (gan gynnwys rhai heb eu cwblhau)	179	96	8	4				
2014/15	296	83	59	17				
2015/16	573	87	88	13				
2016/17	525	94	33	6				
2017/18	370	89	45	11				

Mae'n cymryd yn ganiataol bod y tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn cael ei gwblhau'n gyntaf ar y safle.

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

	Cyfanswm a Chanran y Tai yn ôl categori perygl llifogydd (safleoedd mawr yn unig)							
Blwyddyn	Cyflenwad 5 Mlynedd				Categorïau 3i a 3 ii (cyfanswm)			
	Dim Perygl		Perygl (C1 / C2)*		Dim Perygl		Perygl (C1 / C2)*	
	Na	%	Na	%	Na	%	Na	%
2012/13 (tai a gwblhawyd)	147	100	0	0	1289	98	23	2
2013/14 (gan gynnwys rhai heb eu cwblhau)	183	98	4	2				
2014/15	353	99	2	1				
2015/16	650	98	11	2				
2016/17	553	99	5	1				
2017/18	415	100	0	0				

*Categorïau a diffiniwyd 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, 01/04/2012 – 31/03/2013 (safleoedd mawr yn unig)

Safleoedd Mawr	Tai		Rhandai / Fflatiau		Arall (byngalo)	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Cyfanswm 147l	136	93	5	3	6	4

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 ganiatâd / 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**
2009	**102**	**57**	**159**
2010	**132**	**121**	**253**
2011	**156**	**83**	**239**
2012	**15**	**83**	**98**
2013	**147**	**76**	**223**

Atodiad 3 – Data am y Cyflenwad Tir Blaenorol

Blwyddyn	**Cyflenwad am Sawl Blwyddyn**	**Nifer y cartrefi**
2009	**8.6**	**2177**
2010*	**6.4**	**3084****
2011	**5.2**	**2759****
2012	**4.1**	**2608****
2013	**3.4**	**2574****

Sylwer bod astudiaethau 2010 – 2013 yn seiliedig ar ddull gweddilliol. Roedd yr astudiaeth ar gyfer 2009 yn seiliedig ar gymharu â chyfraddau adeiladu.

* CDU Powys mabwysiadwyd 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 flaenorol.

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)	**972**
B	Nifer cyfartalog y Tai a Gwblhawyd bob blwyddyn	**194**
C	Cyfanswm y Cyflenwad Tir am 5 mlynedd	**2574**
D	**Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (C / B)**	**13.3**