Ail Gynllun Datblygu
Lleol Newydd Bwrdeistref
Sirol Caerffili 2020-2035

# EB5 Cyflenwad Tir Tai a Tharged Targed Tai Fforddiadwy

***Hydref 2022***

CAERPHILLY COUNTY BOROUGH COUNCIL
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CAERFFILI

This document is available in English,
and in other languages and formats on request.

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg, ac
mewn ieithoedd a fformatau eraill ar gais.

## Cynnwys


**1 Cyflwyniad ... 3**

**2 Lwfans Hyblygrwydd ... 4**

**3 Cydrannau'r Cyflenwad Tai ... 5**

Nifer yr unedau a gwblhawyd ... 5

Unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu ... 6

Hap-safleoedd Mawr ... 7

Hap-safleoeodd bach ... 9

Safleoedd â Chaniatâd Cynllunio ... 10

Ceisiadau cynllunio sy'n aros am benderfyniad ... 13

Cydrannau'r Cyflenwad Tai ... 14

**4 Cyfrifiad Targed Tai Fforddiadwy ... 15**

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ... 15

Cyfrifiad o'r Targed Tai Fforddiadwy ... 15

Safleoedd eithriadau tai fforddiadwy ... 18

Symiau gohiriedig ... 19

**Atodiad 1 – Safleoedd â Chaniatâd Cynllunio neu y'u gohiriwyd er mwyn cwblhau cytundeb a106 – disgwylir eu cyflawni yng nghyfnod y cynllun ... 20**

**Atodiad 2 – Ceisiadau sy'n aros am benderfyniad – disgwylir eu cyflawni yng nghyfnod y cynllun ... 22**


## Ffigurau


Ffigur 1: Unedau a gwblhawyd ar safleoedd wedi'u dyrannu a hap-safleoedd ... 7

Ffigur 2: Y Taflwybr Tai yn Adroddiad Monitro Blynyddol 2021 ... 10


## Tablau


Tabl 1: Unedau a gwblhawyd ar safleoedd mawr yn ôl ardal yr Uwchgynllun Adfywio 5

Tabl 2: Unedau a gwblhawyd ar safleoedd bach yn ôl ardal yr Uwchgynllun Adfywio 6

Tabl 3: Unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu ar safleoedd mawr yn ôl ardal yr Uwchgynllun Adfywio ... 6

Tabl 4: Unedau a gwblhawyd ar safleoedd bach 2006-2021 ... 9

Tabl 5: Unedau â chaniatâd cynllunio yn ôl ardal y strategaeth ... 11

Tabl 6: Ceisiadau cynllunio sy'n aros am benderfyniad ... 13

Tabl 7: Cydrannau'r Cyflenwad tir ar gyfer tai ... 14

Tabl 8: Cyfrifiad Targed Tai Fforddiadwy ... 16

Tabl 9: Cyfraniad tai fforddiadwy o safleoedd newydd ... 17

Tabl 10: Cyfraniad tai fforddiadwy o safleoedd newydd ... 18

# 1 Cyflwyniad

1.1 Rhaid i'r 2il CDLl Newydd (2CDLlN) sicrhau bod digon o dir ar gael i ddiwallu anghenion poblogaeth y Fwrdeistref Sirol yn y dyfodol. Paratowyd y papur sylfaen dystiolaeth hon er mwyn ystyried faint o dir mae angen ei ddyrannu ar gyfer tai yn y 2CDLlN i fodloni'r lefel a ffefrir o dwf yn y boblogaeth a thai.

1.2 Dylid darllen y ddogfen hon ochr yn ochr â'r Papur Sylfaen Dystiolaeth Opsiynau o ran Twf yn y Boblogaeth a Thai, sy'n nodi nifer o opsiynau o ran twf demograffig ar gyfer y boblogaeth, aelwydydd ac anheddau. Y gofyniad a ffefrir am dai ar gyfer cyfnod y cynllun (2020 – 2035) yw **6,750 o anheddau**, neu 450 o anheddau'r flwyddyn. Rhaid cymhwyso lwfans hyblygrwydd i'r gofyniad am dai, i gyfrif am beidio â chyflawni safleoedd, ac mae'r ddogfen hon yn rhoi cyfiawnhad am y rhagdybiaethau a ddefnyddir i benderfynu hyn.

1.3 Yn unol â Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu (LlCD), mae'r papur hwn yn asesu cydrannau'r cyflenwad tai gan gynnwys tai sy'n cael eu cwblhau, unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu, safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio a rhagdybiaethau ar gyfer cwblhau safleoedd bach a hap-safleoedd ac yn rhoi cyfiawnhad am y rhagdybiaethau a ddefnyddir. Gan ystyried elfennau ymrwymedig y cyflenwad tai, bydd y papur hefyd yn nodi faint o dir y bydd angen ei ddyrannu i fodloni'r gofyniad am dai.

1.4 Mae cyflawni tai fforddiadwy yn un o amcanion polisi allweddol Dyfodol Cymru, y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol, ac mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi'n glir y dylai cynllun datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy wedi'i seilio ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) a'r cyfraniadau tai fforddiadwy disgwyliedig o bolisïau yn y cynllun datblygu. Mae'r papur hwn yn nodi'r dystiolaeth i gefnogi'r targed tai fforddiadwy.

## 2 Lwfans Hyblygrwydd

2.1 Mae Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu (Rhifyn 3, Mawrth 2020) yn rhoi canllawiau ar sut i gyfrifo'r cyflenwad tai. Y cyflenwad tai, neu'r ddarpariaeth dai, yw cyfanswm y tir y gall y cynllun ei gynnwys ar gyfer tai, gan ystyried y gofyniad am dai, a lwfans hyblygrwydd:

**Gofyniad am dai + Lwfans hyblygrwydd = Darpariaeth dai**

2.2 Wrth ddarparu ar gyfer y tir sydd ar gael ar gyfer tai, mae'n arfer da dyrannu mwy o dir na'r gofyniad tir sydd ar gael ar gyfer tai er mwyn caniatáu ar gyfer dewis a hyblygrwydd, gan na fydd yr holl safleoedd ar gael yn yr amserlenni a ragwelir. Mae'r LlCD yn nodi bod lefel y lwfans hyblygrwydd yn fater i bob Awdurdod Cynllunio Lleol ei bennu ar sail materion lleol, ond gallai'r man cychwyn ar gyfer ystyriaethau o'r fath fod yn lwfans hyblygrwydd o 10%. Dylid cyflwyno tystiolaeth gadarn ar gyfer unrhyw amrywiad o hyn.

2.3 Roedd y CDLl mabwysiedig yn cynnwys gorddyraniad o 19% yn uwch na'r gofyniad am dai er mwyn caniatáu ar gyfer dewis a hyblygrwydd. Fodd bynnag, cydran allweddol yn strategaeth y CDLl mabwysiedig oedd targedu datblygiadau i Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd er mwyn amrywio'r stoc dai a chadw a denu pobl i'r ardal. Mae hyfywedd yn fwy heriol yn y rhan hon o'r Fwrdeistref Sirol, ac roedd y lwfans hyblygrwydd uwch yn y CDLl mabwysiedig yn adlewyrchu'r lefel uwch o ansicrwydd ynghylch cyflawni safleoedd tai.

2.4 Ers mabwysiadu'r CDLl, bu newid sylweddol yn y polisi cynllunio cenedlaethol mewn perthynas â'r dystiolaeth mae ei hangen i ddangos y gallu i gyflawni dyraniadau a'u hyfywedd ac felly dim ond safleoedd sy'n debygol yn realistig o fod ar gael yn ystod cyfnod y cynllun a gaiff eu dyrannu yn y cynllun. Lle bo'n anodd dangos y gallu i gyflawni, gall y cynllun ddyrannu safleoedd dyheadol/ i anelu atynt sy'n bwysig at ddibenion adfywio. Ni fydd y fath safleoedd dyheadol/ i anelu atynt na safleoedd adfywio yn rhan o'r cyflenwad tai. Bydd y pwyslais ar hyfywedd safleoedd a'r gallu i'w cyflawni yn rhoi mwy o sicrwydd y byddir yn adeiladu ar unrhyw safleoedd a ddyrannwyd nag oedd yn wir yn y CDLl mabwysiedig.

2.5 Yng ngoleuni'r pryderon sylweddol ynghylch y gallu i gyflawni, mae'r Strategaeth a Ffefrir yn ceisio gwneud lefel y twf ym Mlaenau'r Cymoedd yn gyson â'r galw yn y farchnad, yn hytrach na pharhau â strategaeth sy'n crynhoi twf sylweddol yn yr ardal hon. Yn lle hynny, mae'r Strategaeth a Ffefrir yn crynhoi datblygiadau tai newydd mewn ardaloedd lle dangoswyd ei bod yn hyfyw i'r farchnad gyflawni tai newydd. O gofio hyn, ystyrir ei bod yn briodol cymhwyso lwfans hyblygrwydd o 10% i'r gofyniad am dai, yn hytrach na'r lefel uwch a geir yn y CDLl mabwysiedig.

2.6 Byddai lwfans hyblygrwydd o 10% yn uwch na'r gofyniad am dai sef 6,750 o anheddau yn creu ffigur darpariaeth tai o **7,425 o anheddau**.

# 3 Cydrannau'r Cyflenwad Tai

## Nifer yr unedau a gwblhawyd

3.1 Ym mlwyddyn gyntaf cyfnod y cynllun, 1 Ebrill 2020 i 31 Mawrth 2021, adeiladwyd 417 o anheddau. Roedd hyn yn 319 o unedau ar safleoedd mawr (10 neu fwy o anheddau) a 98 o unedau ar safleoedd bach (llai na 10 o anheddau). Mae'r unedau a gwblhawyd ar safleoedd mawr wedi'u nodi yn y tabl isod, sydd wedi'i rannu yn ôl ardal. Mae'r tabl hefyd yn cofnodi a oedd yr unedau a gwblhawyd ar gyfer y farchnad neu'n dai fforddiadwy (TFf) a faint o'r unedau fforddiadwy hyn oedd wedi'u sicrhau trwy gytundebau Adran 106. Lle mai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yw'r datblygwr, fel arfer mae cytundeb Adran 106 ar waith yn sicrhau lefel o dai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â'r polisi ac mae'r unedau hyn wedi'u cynnwys yn y golofn adran 106.

| Enw safle | Anheddiad | Cyfan-swm | Marchnad | TFf | *TFf a106* | *TFf heb fod yn a106* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| I'r gogledd o Heol y Pandy | Bedwas | 42 | 28 | 14 | *14* | *0* |
| I'r de o Glendale | Caerffili | 4 | 4 | 0 | *0* | *0* |
| Llys Ynadon Caerffili | Caerffili | 34 | 0 | 34 | *14* | *20* |
| Tir yn Virginia Park | Caerffili | 11 | 0 | 11 | *4* | *7* |
| Tir yn Hendredenny Drive | Caerffili | 8 | 8 | 0 | *0* | *0* |
| Hen Eglwys yr Holl Saint | Llanbradach | 10 | 0 | 10 | *4* | *6* |
| Tafarn De Winton | Llanbradach | 10 | 0 | 10 | *4* | *6* |
| **Basn Caerffili** | | **119** | **40** | **79** | ***40*** | ***39*** |
| Tir yn Nhŷ Mawr | Croespenmaen | 50 | 1 | 49 | *13* | *36* |
| Tir i'r gogledd o Lanyrafon | Fleur De Lys | 5 | 5 | 0 | *0* | *0* |
| Cwrs golff Oakdale | Oakdale | 76 | 57 | 19 | *19* | *0* |
| Cartref Angladdau Parc Woodfield | Oakdale | 12 | 12 | 0 | *0* | *0* |
| Parc Hawtin | Pontllan-fraith | 24 | 22 | 2 | *2* | *0* |
| **Y Cymoedd Canol** | | **167** | **97** | **70** | ***34*** | ***36*** |
| The Stores, Albertina Road | Trecelyn | 12 | 12 | 0 | *0* | *0* |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi** | | **12** | **12** | **0** | ***0*** | ***0*** |
| Ysgol Bedwellte | Aberbargod | 21 | 21 | 0 | *0* | *0* |
| **Blaenau'r Cymoedd** | | **21** | **21** | **0** | ***0*** | ***0*** |
| **Ystrad Mynach Fwyaf** | | 0 | 0 | 0 | *0* | *0* |
| | **Cyfanswm** | **319** | **170** | **149** | ***74*** | ***75*** |

***Tabl 1:*** ***Unedau a gwblhawyd ar safleoedd mawr yn ôl ardal yr Uwchgynllun Adfywio***
***Ffynhonnell: Data Adroddiad Monitro Blynyddol 2021***

3.2 Mae dosbarthiad unedau a gwblhawyd ar safleoedd bach yn ôl ardal ac asesiad ynghylch a oedd yr unedau a gwblhawyd ar gyfer y farchnad neu'n dai fforddiadwy wedi'u nodi yn Nhabl 2. Mae'r Tabl hefyd yn gwahanu tai fforddiadwy a gyflawnwyd fel rhan o gytundeb Adran 106 o dai fforddiadwy a gyflawnwyd fel rhan o raglen adeiladu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu raglen o adeiladu o eiddo'r Cyngor.

| **Ardal yr Uwchgynllun** | **Cyfanswm** | **Marchnad** | **TFf** | ***TFf a106*** | ***TFf heb fod yn a106*** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Basn Caerffili** | 35 | 35 | 0 | *0* | *0* |
| **Y Cymoedd Canol** | 14 | 14 | 0 | *0* | *0* |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi** | 23 | 22 | 1 | *1* | *0* |
| **Blaenau'r Cymoedd** | 18 | 9 | 9 | *0* | *9* |
| **Ystrad Mynach Fwyaf** | 8 | 2 | 6 | *0* | *6* |
| **Cyfanswm** | **98** | **82** | **16** | ***1*** | ***15*** |

***Tabl 2: Unedau a gwblhawyd ar safleoedd bach yn ôl ardal yr Uwchgynllun Adfywio***
***Ffynhonnell: Data Adroddiad Monitro Blynyddol 2021***

3.3 Yn gyffredinol, o'r 417 o anheddau a gwblhawyd yn ystod 2020-21, **roedd 164 o unedau yn fforddiadwy** (149 o unedau ar safleoedd mawr a 15 o unedau ar safleoedd bach). I gyd, cyflawnwyd 75 o'r unedau tai fforddiadwy fel rhan o gytundeb Adran 106 (74 o unedau ar safleoedd mawr, ac 1 uned ar safle o lai na 10 o anheddau).

## Unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu

3.4 Ar 1 Ebrill 2021, roedd **207 o anheddau** wrthi'n cael eu hadeiladu ar safleoedd mawr. Mae'r tabl isod yn dangos dadansoddiad o'r unedau a gwblhawyd yn ôl ardal ac yn ôl math o ddeiliadaeth.

| **Ardal yr Uwchgynllun** | **Cyfanswm** | **Marchnad** | **TFf** | ***TFf a106*** | ***TFf heb fod yn a106*** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Basn Caerffili** | 79 | 43 | 36 | *25* | *11* |
| **Y Cymoedd Canol** | 82 | 55 | 27 | *14* | *13* |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi** | 4 | 4 | 0 | *0* | *0* |
| **Blaenau'r Cymoedd** | 39 | 21 | 18 | *8* | *10* |
| **Ystrad Mynach Fwyaf** | 3 | 3 | 0 | *0* | *0* |
| **Cyfanswm** | **207** | **126** | **81** | ***47*** | ***34*** |

***Tabl 3: Unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu ar safleoedd mawr yn ôl ardal yr Uwchgynllun Adfywio***
***Ffynhonnell: Data Adroddiad Monitro Blynyddol 2021***

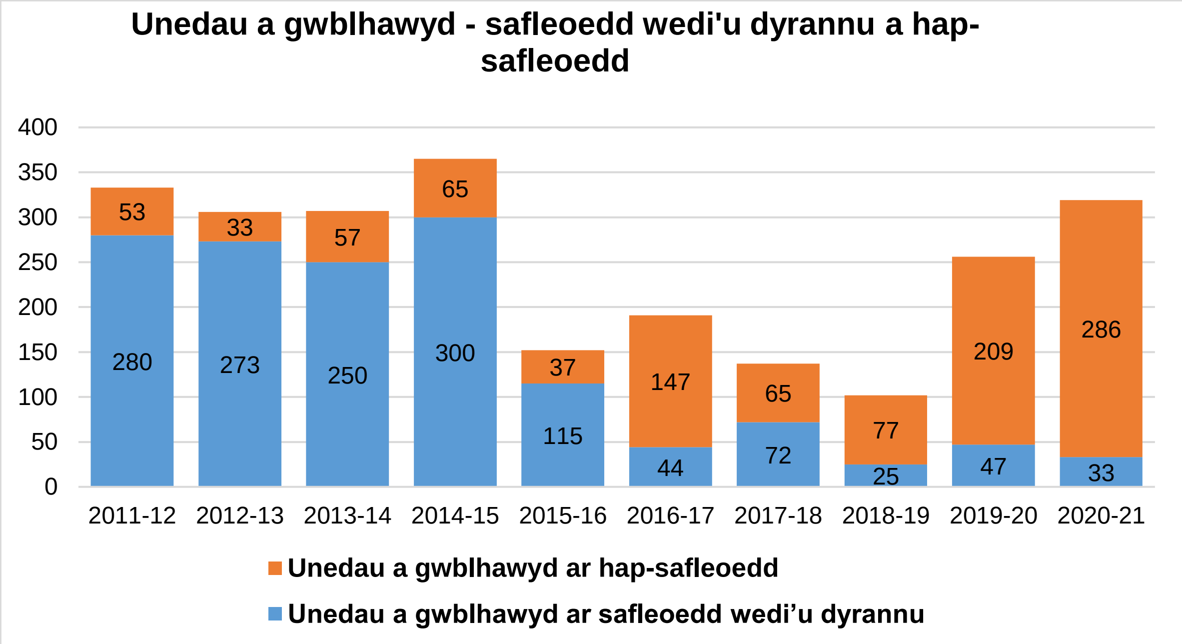
3.5 Mae unedau wrthi'n cael eu hadeiladu ar safleoedd bach, ond nid yw'r rhain wedi'u cynnwys yn y cyfanswm yn y tabl uchod er mwyn osgoi cyfrif dwywaith gyda'r rhagdybiaethau ynghylch hap-safleoedd bach.

## Hap-safleoedd Mawr

3.6 At ddibenion y cyfrifiad hwn, diffinnir ‘hap-safleoedd’ fel safleoedd sydd â lle i 10 neu ragor o unedau sydd wedi cael eu datblygu ond nad oeddent wedi’u dyrannu ar gyfer tai ar yr adeg y cyflwynwyd y cais yn y CDLl mabwysiedig nac mewn unrhyw gynlluniau blaenorol, gan gynnwys y Cynllun Datblygu Unedol (CDU). Mae safleoedd y rhoddwyd caniatâd iddynt fel hap-safleoedd i’r CDU ac a ddyrannwyd wedi hynny yn y CDLl i adlewyrchu’r caniatâd a roddwyd o dan y CDU wedi cael eu dosbarthu fel ‘safleoedd  a ddyrannwyd’ at ddibenion y dadansoddiad, ond mewn gwirionedd mae’n bosibl y byddant yn hap-safleoedd ar adeg dyrannu.

3.7 Mae cyfanswm yr unedau a gwblhawyd bob blwyddyn wedi cael ei gyfrifo, yn hytrach na nifer yr unedau â chaniatâd cynllunio. Mae hyn yn golygu y bydd yr unedau a gwblhawyd ar gyfer un safle yn gallu mynd y tu hwnt i un flwyddyn cwblhau.

3.8 Mae ffigur 1 yn nodi nifer yr unedau a gwblhawyd ar safleoedd wedi’u dyrannu a hap-safleoedd ym mhob blwyddyn lawn ers mabwysiadu’r CDLl. Mae’n amlwg o’r graff bod cyfran sylweddol o’r tai a gwblhawyd ar safleoedd wedi’u dyrannu yn y cyfnod yn union ar ôl mabwysiadu’r cynllun, a bod hap-safleoeodd wedi gwneud cyfraniad llai o lawer.




**Ffigur 1:** ***Unedau a gwblhawyd ar safleoedd wedi’u dyrannu a hap-safleoedd***
***Ffynhonnell: Cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai ac Adroddiadau Monitro Blynyddol***

3.9 O 2015-16 ymlaen, gwelwyd cynnydd sylweddol yng nghyfran yr unedau a gwblhawyd ar hap-safleoedd ac, yn y ddwy flynedd ddiwethaf, cwblhawyd yr holl unedau bron ar hap-safleoedd. Mae’r cynnydd yng nghyfran yr unedau a gwblhawyd ar hap-safleoedd yn arferol dros gyfnod cynllun, oherwydd yn anochel bydd safleoedd ar gael o ganlyniad i amgylchiadau a fuasai’n anhysbys ar adeg mabwysiadu’r cynllun.

3.10 Fodd bynnag, mae tynnu’n ôl y CDLl Newydd yn 2016 hefyd wedi dylanwadu’n fawr ar nifer yr unedau a gwblhawyd ar hap-safleoedd. Cyrhaeddodd y cynllun a dynnwyd yn ôl gam Adneuo a dyrannodd nifer o safleoedd maes glas ar ymylon aneddiadau ar gyfer tai. Ar ôl i’r cynllun gael ei dynnu’n ôl, cyflwynwyd ceisiadau cynllunio ar gyfer nifer o’r safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLl Newydd Adnau a dynnwyd yn ôl. Ar yr adeg y penderfynwyd ar y

ceisiadau hyn, nid oedd gan y Cyngor gyflenwad tir 5-mlynedd ar gyfer tai a nododd polisi cynllunio cenedlaethol yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN 1): Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai y dylid rhoi pwysau sylweddol i'r ffaith nad oedd cyflenwad tir 5-mlynedd wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Cafodd nifer o geisiadau ar gyfer safleoedd gwyro a oedd yn groes i'r CDLl mabwysiedig eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol neu ar gam apêl, ac mae'r unedau hyn a gwblhawyd wedi'u cynnwys yn y ffigur ar gyfer hap-safleoedd. Mae'n bwysig nodi, pe na bai'r CDLl Newydd wedi cael ei dynnu'n ôl yn 2016, y byddai llawer o'r safleoedd hyn wedi bod yn ddyraniadau.

3.11 Nifer gyfartalog yr unedau ar hap-safleoedd a gwblhawyd yn ystod y 10 mlynedd ers mabwysiadu'r CDLl yw 103 o unedau bob blwyddyn. Fodd bynnag, mae hon wedi'i hystumio gan y nifer fawr o unedau a gwblhawyd ar hap-safleoedd yn ystod dwy flynedd olaf cyfnod y cynllun. Os caiff y safleoedd maes glas ar ymylon aneddiadau a ddyrannwyd yn y CDLl Newydd eu hepgor o gyfanswm yr hap-safleoedd, nifer yr unedau a gwblhawyd ar hap-safleoedd yn 2019-20 fyddai 92 o unedau ac yn 2020-21 byddai'n 106 o unedau. Yn gyffredinol, byddai hyn yn golygu cyfradd cwblhau unedau ar hap-safleoedd o **73 o anheddau bob blwyddyn**. Ystyrir bod hyn yn rhagdybiaeth briodol ar gyfer y cynllun.

3.12 Er mwyn osgoi cyfrif dwywaith gyda safleoedd ymrwymedig, ni fydd y rhagdybiaeth lwfans hap-safleoedd yn cael ei chymhwyso ond i'r blynyddoedd sy'n weddill yng nghyfnod y cynllun ar ôl mabwysiadu'r Ail CDLl Newydd; mae'n debyg mai 2025/26 fydd blwyddyn lawn gyntaf hwnnw. Yn gyffredinol, byddai hyn yn golygu rhagdybiaeth hap-safleoedd o **730 o anheddau**, i'w chyflawni dros 10 mlynedd olaf cyfnod y cynllun. Caiff y ffigur hwn ei gynnwys yn y taflwybr tai a gaiff ei baratoi i'w gynnwys yn yr Ail CDLl Newydd ar y cam Adneuo.

3.13 Mae nifer yr hap-safleoedd a gaiff eu cyflawni yn dibynnu ar nifer o ffactorau, gan gynnwys yr ymagwedd at ddyrannu safleoedd, strategaeth y CDLl ac ystyriaethau economaidd ehangach. Oherwydd pryderon ynghylch hyfywedd, caiff holl ddyraniadau'r CDLl mabwysiedig eu hailystyried a dim ond y safleoedd hynny a all ddangos y gellir eu cyflawni a'u bod yn hyfyw a gaiff eu dyrannu. Bydd yr ymagwedd hon yn golygu y bydd safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar hyn o bryd yn y CDLl mabwysiedig na chânt eu dyrannu, ond a fydd yn aros o fewn terfynau aneddiadau, lle mae egwyddor datblygu yn dderbyniol. Bydd nifer o safleoedd yn y categori hwn, a gallai'r safleoedd hyn wneud cyfraniad pwysig at gyfraniad hap-safleoedd os cânt eu cylfawni yn y dyfodol.

3.14 Mae'r pandemig Covid 19 wedi hwyluso newidiadau sylweddol yn y ffordd mae pobl yn gweithio, sydd wedi annog nifer o fusnesau i ailystyried a yw eu safleoedd presennol yn dal i fod yn addas i'w hanghenion. Ni wyddys yn iawn beth yw effaith lawn y pandemig ar weithleoedd eto, ond disgwylir y bydd busnesau a fydd yn dewis adleoli i safleoedd sy'n fwy addas i'w hanghenion; gallai hyn arwain at safleoedd neu eiddo sydd yn weddill i ofynion sy'n cynnig cyfleoedd o ran ailddatblygu. Mae'r Cyngor yn benodol yn dal nifer sylweddol o asedau sydd ar hyn o bryd yn cael eu rhesymoli yng ngoleuni'r pandemig, a all hefyd arwain at sefyllfa lle bydd nifer o adeiladau a pharseli o dir na fydd eu hangen mwyach.

3.15 Hefyd, mae Band B Rhaglen Ysgolion yr 21[ain] Ganrif 2019 i 2026 y Cyngor yn mynd rhagddi. Caiff cynlluniau hysbys eu nodi yn yr Ail CDLl Newydd. Fodd bynnag, rhagwelir y bydd safleoedd sy'n weddill i ofynion yn codi ar ôl i'r rhaglen gael ei rhoi ar waith, y byddid efallai'n eu dosbarthu'n hap-safleoedd. Ar ben hynny, bydd y Cyngor yn dechrau gwaith ar gynigion Band C yn ystod cyfnod y cynllun ac efallai y bydd hyn yn ei dro yn golygu y bydd safleoedd sy'n weddill i ofynion ar gael ar gyfer tai.

3.16 Mae Cartrefi Caerffili, tîm adeiladu tai'r Cyngor, wedi dechrau rhaglen adeiladu tai uchelgeisiol yn ddiweddar â'r nod o adeiladu 400 o gartrefi mewn pum mlynedd. Mae'r cynigion yn cynnwys amrywiaeth o safleoedd yn nhermau maint, o safleoedd mewnlenwi o lai na 10 annedd (a gaiff eu cynnwys yn y rhagdybiaeth safleoedd bach) i safleoedd mwy o faint fel hen ysgol Gyfun Oakdale. Caiff cyfleoeodd datblygu hysbys eu hasesu trwy'r

broses safleoedd ymgeisiol a'u dyrannu lle bo'n briodol, ond mae'n bosibl y bydd cyfleoedd datblygu'n codi yn ogystal â'r rhain a fyddai hefyd yn cael eu hystyried yn hap-safleoedd.

## Hap-safleoedd bach

3.17 Mae safleoedd bach yn ddatblygiadau o lai na 10 annedd ac yn cynnwys anheddau unigol a grwpiau bach o anheddau, anheddau hunanadeiladu, enillion net o addasu un annedd yn ddwy uned neu fwy ac addasu adeiladau amhreswyl fel siopau yn adeiladau preswyl.

3.18 Mae'r rhagdybiaethau ar gyfer safleoedd bach wedi'u seilio ar dueddiadau yn y gorffennol wedi'u nodi yn Nhabl 4 isod. Bu rhywfaint o amrywiadau yn nifer y safleoedd bach a gwblhawyd yn ystod cyfnod y cynllun, gyda nifer yr unedau a gwblhawyd yn amrywio rhwng 20 a 98 o unedau y flwyddyn. Yn ystod cyfnod y CDLl mabwysiedig, cwblhawyd cyfartaledd o 60 o unedau ar safleoedd bach bob blwyddyn, o gymharu â 57 o unedau bob blwyddyn ar gyfartaledd dros gyfnod o 10 mlynedd a 69 o unedau'r flwyddyn dros y pum mlynedd diwethaf.

| Blwyddyn | Nifer yr unedau a gwblhawyd ar safleoedd bach |
|---|---|
| 2006-7 | 84 |
| 2007-8 | 78 |
| 2008-9 | 65 |
| 2009-10 | 51 |
| 2010-11 | 48 |
| 2011-12 | 57 |
| 2012-13 | 38 |
| 2013-14 | 44 |
| 2014-15 | 49 |
| 2015-16 | 35 |
| 2016-17 | 93 |
| 2017-18 | 53 |
| 2018-19 | 20 |
| 2019-20 | 80 |
| 2020-21 | 98 |
| **Cyfanswm** | **893** |
| **Cyfartaledd 5 mlynedd** | **69** |
| **Cyfartaledd 10 mlynedd** | **57** |
| **Cyfartaledd 15 mlynedd** | **60** |

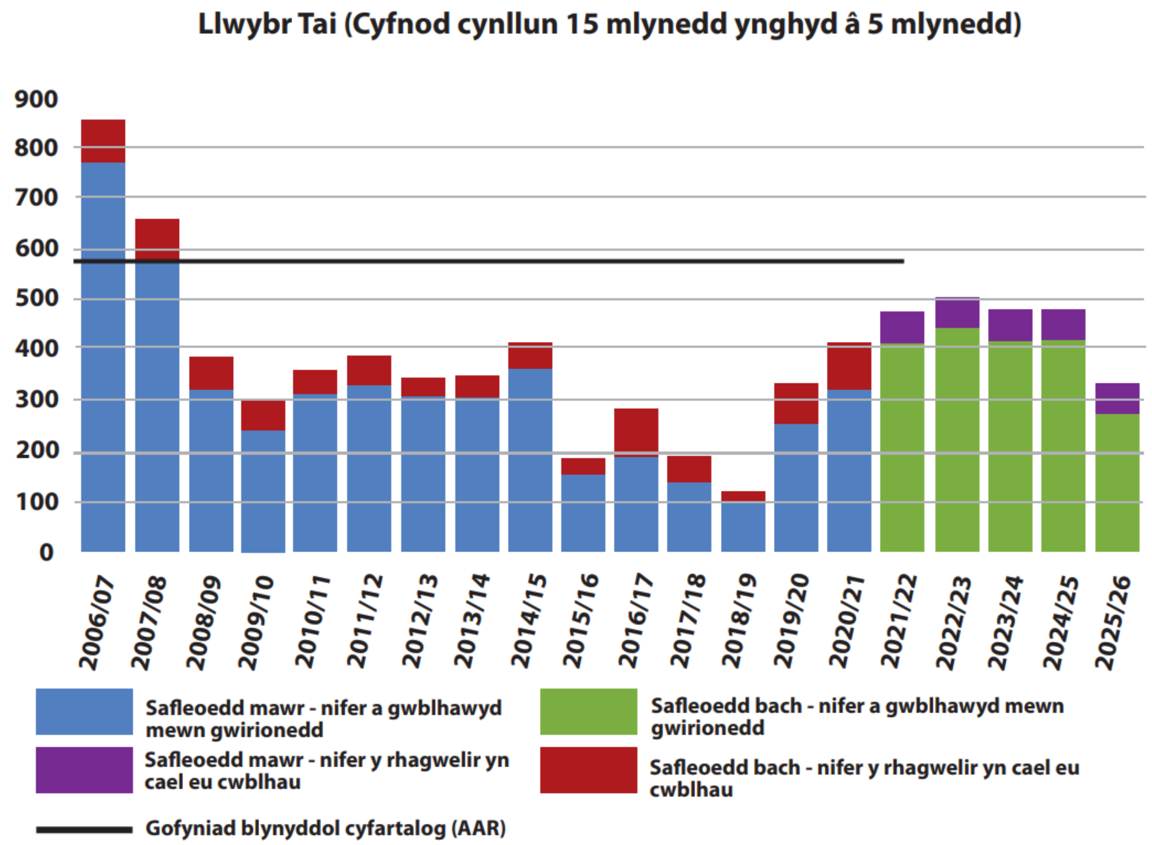
***Tabl 4:*** ***Unedau a gwblhawyd ar safleoedd bach 2006-2021***
***Ffynhonnell:*** ***Cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai ac Adroddiadau Monitro Blynyddol***

3.19 At ddibenion cyfrifiad y cyflenwad tir ar gyfer tai, defnyddir y ffigur cyfartalog 15-mlynedd sef **60 o unedau ar safleoedd bach y flwyddyn**, gan fod 15 mlynedd yn cynrychioli cyfnod cynllun llawn a byddai'n cynnwys cylch economaidd gan gynnwys y ffyniant a'r dirwasgiad economaidd ac effeithiau'r pandemig Covid-19 ar y gallu i gyflawni'n ddiweddar.

## Safleoedd â Chaniatâd Cynllunio

3.20 Fel rhan o Adroddiad Monitro Blynyddol 2021, paratôdd y Cyngor daflwybr tai a nododd gyfraddau cwblhau tai rhagolygol ar safleoedd â chaniatâd cynllunio a safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLl. Cytunwyd ar y taflwybr tai gyda'r Grŵp Rhanddeiliaid Tai, oedd yn cynnwys cynrychiolwyr o'r diwydiant adeiladu tai, gan gynnwys y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF), datblygwyr yn y sector preifat, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ymgynghorwyr cynllunio, tirfeddianwyr a'u hasiantau, darparwyr cyfleustodau a'r Awdurdod Lleol (Cynllunio, Tai a Gwasanaethau Eiddo).

3.21 Er mwyn goleuo'r taflwybr yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol, darparwyd data am nifer yr unedau oedd yn debygol o gael eu cyflawni bob blwyddyn dros y pum mlynedd nesaf (21/22 i 25/26) a'r nifer y gellid eu cyflawni y tu hwnt i'r amserlen hon. Nid oes gofyniad i adrodd ar nifer ragolygol yr unedau a gwblheir y tu hwnt i gyfnod y cynllun, ond roedd y rhagdybiaethau cytunedig hyn wedi'u cynnwys yn y taflwybr tai yn Atodiad 1 o'r Adroddiad Monitro Blynyddol er gwybodaeth. Dangosir darn o Adroddiad Monitro Blynyddol 2021 yn Ffigur 2 isod. Yn ei gyfanrwydd, mae'r taflwybr tai yn awgrymu y disgwylir y bydd 1,969 o unedau rhagolygol wedi'u cwblhau ar safleoedd mawr â chaniatâd cynllunio a safleoedd a ddyrannwyd yn y pum mlynedd nesaf. Mae hyn yn cynnwys y 207 o unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu ar safleoedd mawr. Os yw'r unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu yn cael eu diystyru o'r ffigurau, nifer yr unedau ychwanegol y disgwylir eu cwblhau ar safleoedd â chaniatâd cynllunio dros y pum mlynedd nesaf yw 1,792.




**Ffigur 2:** ***Y Taflwybr Tai yn Adroddiad Monitro Blynyddol 2021***
***Ffynhonnell: Adroddiad Monitro Blynyddol 2021***

3.22 Dylid nodi bod taflwybr tai 2021 yn nodi dim ond nifer yr unedau y disgwylir eu cwblhau ar safleoedd a gaiff eu cyflawni yn ystod y pum mlynedd o 1 Ebrill 2021, gan fod hyn wedi ymdrin â'r cyfnod hyd at y flwyddyn lawn gyntaf yn dilyn mabwysiadu disgwyliedig yr Ail

CDLl Newydd. Bydd hefyd unedau y disgwylir eu cwblhau o safleoedd mawr ar ôl y cyfnod pum mlynedd ond y tu mewn i gyfnod y cynllun y bydd angen eu cynnwys yn y cyfrifiad cyflenwad tir ar gyfer tai.

3.23 Mae'n bwysig bod sylfaen dystiolaeth yr Ail CDLl Newydd yn defnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf. Lle cafwyd newid yn yr amgylchiadau ers i'r taflwybr tai diwethaf gael ei baratoi sydd wedi codi cwestiynau ynghylch gallu safle i gyflawni, mae'r safle hwn wedi cael ei ddileu o'r rhestr o unedau y disgwylir eu cwblhau. Ar ben hynny, cafwyd achosion hefyd lle mae capasiti safle wedi newid (er enghraifft trwy gyflwyno cais newydd neu ddiwygiedig ar safle oedd wedi cael caniatâd cyn hynny) ac mae'r taflwybr wedi cael ei ddiweddaru er mwyn adlewyrchu hyn.

3.24 Mae tabl 5 isod yn nodi nifer yr unedau â chaniatâd cynllunio ar safleoedd mawr. Yn gyffredinol, ystyrir bod 1,874 o unedau ar safleoedd â chaniatâd cynllunio yn debygol yn realistig o fod ar gael yn ystod cyfnod y cynllun. O'r rhain, bydd 1,087 o unedau ar gyfer tai'r farchnad agored a bydd 787 ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r ffigur hwn wedi cynyddu ychydig o gymharu â'r ffigur a geir yn nhaflwybr tai 2021, oherwydd yr ailystyriwyd gallu safleoedd i gyflawni a diwygiwyd capasiti safleoedd yng ngoleuni gwybodaeth newydd, ynghyd â'r ffaith fod safleoedd newydd, y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar eu cyfer ers y dyddiad sylfaenol, wedi'u cynnwys.

3.25 Mae Atodiad 1 yn nodi'r rhestr lawn o safleoedd y rhoddir crynodeb ohonynt yn y Tabl. Lle mae safleoedd wrthi'n cael eu hadeiladu, er mwyn osgoi cyfri dwywaith, y ffigur a roddir yn y tabl yw nifer yr unedau oedd yn dal i fod ar y safle ar 1 Ebrill 2021. Nid yw hyn yn cynnwys yr unedau sydd wedi'u cwblhau a'r unedau oedd wrthi'n cael eu hadeiladu ar y dyddiad sylfaenol.

| | **Caniatâd Cynllunio (Cyfanswm)** | **Caniatâd Cynllunio (Y farchnad)** | **Caniatâd Cynllunio (Fforddiadwy)** |
|---|---|---|---|
| **Basn Caerffili** | 893 | 621 | 272 |
| **Y Cymoedd Canol** | 571 | 286 | 285 |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi** | 86 | 20 | 66 |
| **Blaenau'r Cymoedd** | 88 | 81 | 7 |
| **Ystrad Mynach Fwyaf** | 236 | 79 | 157 |
| **Cyfanswm** | **1,874** | **1,087** | **787** |

***Tabl 5: Unedau â chaniatâd cynllunio yn ôl ardal y strategaeth***
***Ffynhonnell: Cofnodion cynllunio***

3.26 Mae Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu yn nodi y gellir cynnwys 'lwfans am beidio â chyflawni' yn y banc tir, gan ddiystyru cyfran o safleoedd ar sail tystiolaeth leol. Mae'r Llawlyfr yn dweud na fydd hyn yn briodol efallai ar gyfer yr holl Awdurdodau Cynllunio Lleol, ond y bydd yn berthnasol i Awdurdodau Cynllunio Lleol sydd â nifer fawr o safleoedd banc tir, nid y rhai ag ychydig o safleoedd yn unig, neu mewn ardaloedd lle mae'r banc tir yn cynnwys nifer fawr o safleoedd bach sy'n cymryd amser hir i'w cwblhau. Mae'r gyfradd peidio â chyflawni wedi amrywio rhwng 20% a 50% mewn ardaloedd eraill yng Nghymru, gan ddibynnu ar amgylchiadau lleol.

3.27 I gyd, roedd 2,497 o unedau ar safleoedd â 10 neu fwy o anheddau oedd â chaniatâd cynllunio ar gyfer tai. Fodd bynnag, fel yr esbonnir uchod, ni ddisgwylir y bydd yr holl

safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn cael eu cyflawni; dim ond 1,874 o’r unedau a gynhwysir yn y cyfanswm y disgwylir ei gwblhau. Ar sail y ffigurau hyn, disgwylir y bydd y gyfradd peidio â chyflawni oddeutu 25%, sydd o fewn yr ystod a nodir yn Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu.

## Ceisiadau cynllunio sy’n aros am benderfyniad

| | Ceisiadau sy’n aros am benderfyniad (Cyfanswm) | Ceisiadau sy’n aros am benderfyniad (disgwylir y byddant yn dai’r farchnad agored) | Ceisiadau sy’n aros am benderfyniad (disgwylir y byddant yn dai fforddiadwy) |
|---|---|---|---|
| **Basn Caerffili** | 250 | 167 | 83 |
| **Y Cymoedd Canol** | 0 | 0 | 0 |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi** | 17 | 0 | 17 |
| **Blaenau’r Cymoedd** | 76 | 76 | 0 |
| **Ystrad Mynach Fwyaf** | 0 | 0 | 0 |
| **Cyfanswm** | 343 | 243 | 100 |

***Tabl 6: Ceisiadau cynllunio sy’n aros am benderfyniad***
***Ffynhonnell: Cofnodion cynllunio***

3.28 Yn ogystal â’r safleoedd â chaniatâd cynllunio, mae nifer o safleoedd y cyflwynwyd ceisiadau cynllunio ar eu cyfer ond nad oedd y ceisiadau wedi eu penderfynu ar y dyddiad sylfaenol sef 1 Ebrill 2021. Fel y nodir yn Nhabl 6, mae 343 o unedau yn y categori hwn, y disgwylir y bydd 243 o unedau yn dai’r farchnad agored ac y bydd 100 yn rhai fforddiadwy.

3.29 Mae rhestr lawn o’r safleoedd i’w gweld yn Atodiad 1. Dylid nodi mai dim ond y safleoedd hynny lle byddai datblygiadau’n dderbyniol mewn egwyddor sydd wedi’u cynnwys. Mae’r rhestr yn cynnwys un safle lle Cartrefi Caerffili yw’r datblygwr.

3.30 Mae dau o’r safleoedd hefyd yn rhan o safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer tai yn y CDLl mabwysiedig (Austin Grange – rhan o HG1.65 Tir rhwng Heol y Fan, Maes Glas a’r Rheilffordd, Caerffili a Heol Bedwellte, Aberbargod, rhan o ddyraniad HG1.15). Mae Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu yn awgrymu y gellir trosglwyddo dyraniadau o gynllun blaenorol, ond mae angen cyfiawnhad gofalus i ddangos y gellir cyflawni’r safleoedd. Mae’r ffaith fod ceisiadau manwl ar y ddau safle hyn wedi’u cyflwyno yn awgrymu yr ystyrir eu bod yn debygol yn realistig o fod ar gael.

## Cydrannau'r Cyflenwad Tai

| | Cydran y cyflenwad | Rhagdybiaeth | Nifer unedau |
|---|---|---|---|
| A | Cyfanswm yr unedau a gwblhawyd | Niferoedd yr unedau a gwblhawyd ar safleoedd mawr a bach yn 2020/21 | 417 |
| B | Unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu | Ar y dyddiad sylfaenol sef 1 Ebrill 2021 | 207 |
| C | Unedau â chaniatâd cynllunio | Dim ond y safleoedd yr ystyrir y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y cynllun (safleoedd mawr yn unig) | 1,874 |
| D | Ceisiadau sy'n aros am benderfyniad | Dim ond y safleoedd sy'n dderbyniol mewn egwyddor (safleoedd mawr yn unig) | 343 |
| E | Hap-safleoedd mawr | Wedi'i seilio ar gyfartaledd o 73 o unedau bob blwyddyn am y 10 mlynedd olaf o gyfnod y cynllun | 730 |
| F | Hap-safleoedd bach | Wedi'i seilio ar 60 o unedau bob blwyddyn am y 14 o flynyddoedd sy'n weddill o gyfnod y cynllun | 840 |
| G | **Cyfanswm** | | **4,411** |
| | | | |
| H | Gofyniad am dai | | 6,750 |
| I | Darpariaeth tai | Gofyniad am dai a Lwfans Hyblygrwydd o 10% | 7,425 |
| J | Dyraniadau newydd mae eu hangen | (I – G) | **3,014** |

***Tabl 7: Cydrannau'r Cyflenwad tir ar gyfer tai***

3.31 Mae Tabl 7 uchod yn crynhoi pob un o'r rhagdybiaethau a nodir yn yr adrannau blaenorol. I gyd, mae **4,411 o unedau** sy'n rhan o'r cyflenwad tir presennol. Pan gaiff hyn ei ddidynnu o'r ffigwr Darpariaeth tai, mae hyn yn dangos y byddai angen dyrannu **3,014 o unedau** ychwanegol yn yr Ail CDLl Newydd.

# 4 Cyfrifiad Targed Tai Fforddiadwy

4.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PPW, Rhifyn 11) yn dweud “Rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy (wedi’i fynegi fel nifer y cartrefi). Dylai’r targed ar gyfer tai fforddiadwy fod yn seiliedig ar yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol a nodi’r cyfraniadau y bydd disgwyl i’r camau yn y polisïau (er enghraifft trothwyon safle, targedau ar gyfer safleoedd penodol, symiau gohiriedig a safleoedd eithriedig tai fforddiadwy) eu gwneud i gwrdd â’r targed hwn. Dylai’r targed ystyried darpariaeth a hyfywedd a fydd yn cael eu heffeithio gan y lefelau arfaethedig o gyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a chyfraniadau budd cymunedol eraill y mae’r awdurdod cynllunio yn ceisio eu sicrhau.”

## Asesiad o’r Farchnad Dai Leol

4.2 Cafodd yr Asesiad diweddaraf o’r Farchnad Dai Leol ei gyhoeddi gan y Cyngor ym mis Ebrill 2018. Nododd yr asesiad hwn bod angen 282 o unedau o dai fforddiadwy bob blwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd (gan gynnwys trosiant ar gyfer unedau rhent cymdeithasol). Caiff hyn ei ddadansoddi i’r canlynol:

- 169 o unedau rhent cymdeithasol; a
- 113 o unedau ar gyfer cynhyrchion canolradd (56 perchentyaeth cost isel a 57 o unedau rhent canolradd).

4.3 Mae’r 169 o unedau rhent cymdeithasol yn cynnwys:

- Diffyg o 25 o unedau tai hygyrch
- Diffyg o 315 o unedau o lety anghenion cyffredinol; a
- Gwarged o 171 o unedau o lety pobl hŷn.

4.4 Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn cynnwys dadansoddiad o angen ar lefel wardiau ac ar lefel ardal y farchnad dai, gyda phedair ardal o’r farchnad dai yn cael eu nodi yn y Fwrdeistref Sirol. I gyd, mae’r angen am dai fforddiadwy ar ei uchaf ym Masn Caerffili a’r Coridor Cysylltiadau Gogleddol. Mae gwarged net o dai fforddiadwy ym Mlaenau’r Cymoedd ac, i raddau llai, Islwyn Isaf, ond mae angen mathau penodol o eiddo ym mhob ardal, yn arbennig eiddo un ystafell wely.

4.5 Mae Llywodraeth Cymru wedi awgrymu bod angen diweddaru’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yn unol â methodoleg newydd a gyhoeddwyd ar 31 Mawrth 2022. Felly caiff Asesiad newydd ei baratoi fel rhan o’r sylfaen dystiolaeth ar gyfer yr Ail CDLl Newydd ar y cam Adneuo.

## Cyfrifiad o’r Targed Tai Fforddiadwy

4.6 Rhaid i’r targed tai fforddiadwy adlewyrchu’r hyn y gellir yn realistig ei gyflawni trwy’r system gynllunio h.y., trwy gytundebau Adran 106 neu amodau cynllunio, sy’n ei gwneud yn ofynnol darparu canran o dai fforddiadwy. Mae tabl 8 isod yn nodi’r cydrannau sydd wedi’u cynnwys yn y cyfrifiad o’r targed tai fforddiadwy.

| | Cydrannau'r Targed Tai Fforddiadwy | Rhagdybiaeth | Nifer unedau |
|---|---|---|---|
| A | Cyfanswm yr unedau a gwblhawyd | Tai fforddiadwy Adran 106 – nifer yr unedau a gwblhawyd ar safleoedd mawr a bach 2020-21 (Tablau 1 a 2) | 75 |
| B | Unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu | Ar y dyddiad sylfaenol sef 1 Ebrill 2021 – unedau fforddiadwy Adran 106 (Tabl 3) | 47 |
| C | Unedau â chaniatâd cynllunio | Dim ond y safleoedd yr ystyrir y gellir eu cyflawni yng nghyfnod y cynllun – tai fforddiadwy Adran 106 (Atodiad 1) | 387 |
| D | Ceisiadau sy'n aros am benderfyniad | Dim ond y safleoedd sy'n dderbyniol mewn egwyddor – Tai fforddiadwy Adran 106 wedi'i seilio ar ofyniad polisi'r CDLl mabwysiedig | 41 |
| E | Cyfraniad posibl o ddyraniadau newydd | Cymhwyso targedau tai fforddiadwy yn y CDLl mabwysiedig i'r ffigur dyraniadau newydd sy'n ofynnol wedi'i seilio ar ddosbarthiad cymesurol | 652 |
| F | Cyfraniad posibl o hap-safleoedd | Cymhwyso targedau tai fforddiadwy yn y CDLl mabwysiedig i'r ffigur hap-safleoedd mawr wedi'i seilio ar ddosbarthiad cymesurol | 158 |
| | **Cyfanswm** | | **1,360** |

***Tabl 8: Cyfrifiad Targed Tai Fforddiadwy***

4.7 Mae Rhes A yn ystyried yr hyn a gyflawnwyd ym mlwyddyn gyntaf cyfnod y cynllun gan ddefnyddio gwybodaeth a gasglwyd yn yr adran flaenorol fel rhan o gyfrifiad y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai. I gyd, cyflawnwyd 75 o unedau trwy gytundebau Adran 106, ac mae Tabl 1 yn nodi 74 o'r unedau hyn ar safleoedd mawr, a Thabl 2 yn nodi bod un o'r unedau ar safle bach.

4.8 Roedd 47 arall o unedau fforddiadwy a sicrhawyd trwy gytundebau Adran 106 wrthi'n cael eu hadeiladu ar 1 Ebrill 2021, fel y dangosir yn Rhes B. Cymerwyd y wybodaeth hon o Dabl 3 yn yr adran flaenorol.

4.9 Mae Rhesi C a D yn nodi nifer yr unedau a sicrhawyd trwy gytundebau Adran 106 ar safleoedd â chaniatâd cynllunio, ond lle nad yw'r gwaith adeiladu wedi dechrau, neu lle mae cais cynllunio yn aros am benderfyniad ar hyn o bryd a bernir bod yr egwyddor yn dderbyniol. Yn yr achosion hyn, rhagdybir y bydd y tai fforddiadwy a gaiff eu darparu ar lefelau a fydd yn cydymffurfio â'r polisi.

4.10 Dylid nodi bod nifer fawr o anheddau newydd wedi cael eu cyflawni yn y Fwrdeistref Sirol ar safleoedd a gyflwynwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, gyda llawer o'r cynlluniau hyn yn cael eu hariannu trwy raglen Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Mae Cartrefi Caerffili hefyd wedi dechrau gwaith ar raglen uchelgeisiol i adeiladu tai i geisio cynyddu cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol. Polisi'r Cyngor yw ei gwneud yn ofynnol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wneud cytundeb Adran 106 yn mynnu bod lefel o dai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â'r polisi yn cael ei sicrhau, hyd yn oed os cynigir cynllun ar gyfer 100% o dai fforddiadwy. Mae'r ymagwedd hon yn sicrhau y byddai angen tai fforddiadwy ar gynllun hyd yn oed pe bai'r amgylchiadau'n newid a bod safle'n cael ei werthu i ddatblygwr preifat yn y pen draw. Yn achos cynlluniau Cartrefi Caerffili, caiff tai fforddiadwy eu sicrhau trwy amod yn hytrach na chytundeb Adran 106. Gan fod cytundebau Adran 106 neu amodau yn eu lle ar gynlluniau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu gynlluniau dan arweiniad y Cyngor, mae nifer yr anheddau a sicrhawyd fel rhan o'r cytundebau hyn wedi cael ei chynnwys yn y ffigurau cyffredinol ar nifer yr unedau fforddiadwy a sicrhawyd gan y system gynllunio, yn hytrach na dim ond cynnwys y gallu i gyflawni gan y sector preifat.

4.11 Fel y nodir yn Nhabl 7, mae gofyniad i ddyrannu 3,014 o anheddau newydd ychwanegol yn y cynllun. Ar y cam hwn sef Strategaeth a Ffefrir, ni wyddys pa safleoedd ymgeisiol sy'n debyg o gael eu dyrannu, gan fod y gwaith i asesu eu haddasrwydd, y gallu i'w cyflawni a'u hyfywedd yn dal i fynd rhagddo. Bydd yn angenrheidiol hefyd paratoi Asesiad Hyfywedd Tai Fforddiadwy wedi'i ddiweddaru fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Adnau, a fydd yn ystyried y targedau a'r trothwyon mewn ardaloedd penodol ar gyfer tai fforddiadwy.

4.12 Gan nad yw'r gwaith hyfywedd wedi'i gwblhau, ac y bydd dosbarthiad gofodol safleoedd, i ryw raddau, yn cael ei benderfynu gan waith asesu safleoedd mwy manwl, ystyrir ei bod yn fwyaf priodol cyfrifo'r cyfraniad posibl y gellir ei gyflawni ar sail y targedau mewn ardaloedd penodol a nodir ym Mholisi CW11 o'r CDLl mabwysiedig:

- Basn Caerffili (Ac eithrio Cwm Aber) – 40%
- Y Coridor Cysylltiadau Gogleddol (y Cymoedd Canol ac Ystrad Mynach) – 25%
- Gweddill y Fwrdeistref Sirol (Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi, Cwm Aber) – 10%
- Blaenau'r Cymoedd – Dim Targed

4.13 Gan na wyddys pa safleoedd a gaiff eu dyrannu, rhagdybiwyd y bydd lleoliad datblygiadau yn y dyfodol yn gymesur o ran y boblogaeth bresennol, gan fod y Strategaeth a Ffefrir ar gyfer yr Ail CDLl Newydd yn ceisio canolbwyntio datblygiadau mewn ardaloedd sydd â chysylltiadau da â nodau trafnidiaeth a chanol trefi, yn hytrach na thargedu datblygiadau i ardaloedd penodol yn y strategaeth a chyfyngu ar dwf mewn ardaloedd eraill.

| | **Poblogaeth 2020** | **Canran o'r boblogaeth** | **Targed tai fforddiadwy** | **Gofyniad am dai** | **Cyfraniad posibl TFf** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Basn Caerffili (ac eithrio Cwm Aber)** | 49,731 | 27.4% | 40% | 825 | 330 |
| **Blaenau'r Cymoedd** | 31,315 | 17.2% | 0% | 519 | 0 |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi a Chwm Aber** | 38,218 | 21.0% | 10% | 634 | 63 |
| **Y Cymoedd Canol ac Ystrad Mynach** | 62,467 | 34.4% | 25% | 1036 | 259 |
| | **181,731** | | | **3014** | **652** |

***Tabl 9: Cyfraniad tai fforddiadwy o safleoedd newydd***

4.14 Gan ddefnyddio'r dull hwn, nodir y bydd cyfraniad posibl o 652 o unedau fforddiadwy'n cael eu cyflawni trwy'r system gynllunio trwy gyflawni dyraniadau newydd. **Bydd y ffigur hwn yn newid unwaith y bydd gwaith manwl ar hyfywedd wedi cael ei gyflawni gan y bydd hyn yn pennu targedau a throthwyon penodol i ardal.**

4.15 Fel y nodwyd yn yr adran flaenorol, mae rhagdybiaeth ar gyfer hap-safleoedd mawr wedi cael ei chynnwys yng nghyfrifiad y cyflenwad tir ar gyfer tai. Bydd yn ofynnol i gyfran o'r unedau ar yr hap-safleoedd hyn fod yn fforddiadwy, yn unol â gofynion y polisi. Yn ôl eu natur, ni wyddys beth yw dosbarthiad gofodol hap-safleoedd ac felly mae angen gwneud rhagdybiaethau ynghylch y cyfraniad tebygol y gall hap-safleoedd ei wneud. Er mwyn bod yn gyson â Thabl 9, gellir rhagdybio y bydd hap-safleoedd hefyd yn cael eu dosbarthu'n gymesur yn unol â'r boblogaeth bresennol. Defnyddiwyd targedau presennol y CDLl mabwysiedig. Fodd bynnag, bydd y ffigurau hyn hefyd yn newid unwaith y bydd gwaith manwl ar hyfywedd wedi cael ei gyflawni.

| | Poblogaeth 2020 | Canran o'r boblogaeth | Targed tai fforddiadwy | Hap-safleoedd | Cyfraniad posibl TFf |
|---|---|---|---|---|---|
| **Basn Caerffili (ac eithrio Cwm Aber)** | 49,731 | 27.4% | 40% | 200 | 80 |
| **Blaenau'r Cymoedd** | 31,315 | 17.2% | 0% | 126 | 0 |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi a Chwm Aber** | 38,218 | 21.0% | 10% | 154 | 15 |
| **Y Cymoedd Canol ac Ystrad Mynach** | 62,467 | 34.4% | 25% | 251 | 63 |
| | **181,731** | | | **730** | **158** |

***Tabl 10:*** *Cyfraniad tai fforddiadwy o safleoedd newydd*

## Safleoedd eithriadau tai fforddiadwy

4.16 Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn nodi y dylai'r cyfraniad o safleoedd eithriadau tai fforddiadwy gael ei gynnwys yn y targed tai fforddiadwy. Mae'r CDLl mabwysiedig yn cynnwys Polisi CW12 ar safleoedd eithriadau tai fforddiadwy, a fyddai'n gymwys ar safleoedd bach mewn aneddiadau gwledig neu'n gyffiniol â hwy lle na fyddai tai'n cael eu caniatáu fel arfer ac mae angen lleol dilys na ellid ei ddiwallu fel arall yn yr anheddiad nac mewn anheddiad cyfagos.

4.17 Cafodd y polisi hwn ei gynnwys yn y CDLl mabwysiedig gan yr Arolygydd, oedd yn barnu y byddai polisi o'r natur hon yn cynyddu cwmpas y cynllun i gyflawni tai fforddiadwy, gan gynnwys yn ardal strategaeth Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd lle na fyddai'r polisi yn cyflawni tai fforddiadwy ond lle mae'n bosibl bod pocedi o angen yn bodoli. O gofio'r graddau nad yw'r targed cyflawni tai fforddiadwy yn y Cynllun yn cyrraedd y lefelau angen a nodwyd, mae'n barnu bod polisi safleoedd eithriadau yn elfen angenrheidiol o ddarpariaethau tai fforddiadwy'r Cynllun.

4.18 Ers mabwysiadu'r CDLl yn 2010, nid yw'r polisi eithriadau tai fforddiadwy wedi cael ei ddefnyddio, gan na chyflwynwyd unrhyw geisiadau cynllunio am dai fforddiadwy ar safleoedd eithriadau. O gofio'r dystiolaeth o'r 11 mlynedd ddiwethaf na chafwyd unrhyw gyfraniad i'r targed tai fforddiadwy o safleoedd eithriadau, ni fernir ei bod yn briodol cynnwys cyfraniad safleoedd eithriadau yn y targed cyffredinol ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, bernir o hyd ei bod yn angenrheidiol cynnwys polisi eithriadau yn yr Ail CDLl Adnau Newydd i ganiatáu i safleoedd o'r fath fod ar gael petai amgylchiadau'n newid yn y dyfodol.

## Symiau gohiriedig

4.19 Mae Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (TAN 2) yn dweud bod rhagdybiaeth gref y dylai tai fforddiadwy a sicrhawyd trwy'r system gynllunio gael eu darparu ar safle'r cais fel eu bod yn cyfrannu at ddatblygiad cymunedau cymdeithasol cymysg. Ni ddylid darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle, na chyfraniadau ariannol yn lle darpariaeth ar y safle, ond mewn amgylchiadau eithriadol.

4.20 Mae Canllawiau Cynllunio Ategol y Cyngor ar Rwymedigaethau Tai Fforddiadwy (CDLl1) yn nodi na chaiff darpariaeth oddi ar y safle ei hystyried ond mewn amgylchiadau eithriadol lle byddai'n anymarferol gwneud darpariaeth ar y safle, neu lle na fyddai nodau tai strategol yr Awdurdod Lleol yn cael eu cyflawni. Gall hyn gynnwys amgylchiadau lle:

- Ni all y gwaith o reoli'r unedau fforddiadwy ar y safle gael ei sicrhau'n effeithiol.
- Byddai darparu tai fforddiadwy mewn lleoliad arall yn y cyffiniau yn cyfrannu'n well at gymunedau cymysg trwy ehangu'r dewis o ran tai.
- Ni ellid darparu'r unedau fforddiadwy yn ffisegol ar y safle oherwydd eu maint, eu math a lefel eu cyfraniad.
- Mae'r datblygiad ar gyfer cynllun hunanadeiladu lle mae cyfanswm nifer y plotiau yn llai na deg.
- Mae amgylchiadau eithriadol eraill fel y bernir yn briodol gan yr awdurdod lleol.

4.21 Yn unol â'r polisi, mae tai fforddiadwy wedi cael eu darparu ar y safle yn y rhan fwyaf o achosion. Ar 1 Ebrill 2021, roedd y Cyngor wedi derbyn dim ond £65,293.14 o gyfraniadau symiau gohiriedig ers dechrau cyfnod y cynllun. Roedd pob un o'r cyfraniadau hyn wedi'i sicrhau o blotiau ar gynllun hunanadeiladu. Caiff y cyfraniad ariannol hwn ei wario yn unol â'r rhestr o opsiynau y gellir defnyddio symiau gohiriedig ar eu cyfer, fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Ategol.

4.22 Yng ngoleuni safbwynt polisi'r Cyngor mewn perthynas â chyflawni ar y safle, a'r cyfraniad bach a ddaeth i law hyd yma o symiau gohiriedig, ni fernir ei bod yn angenrheidiol cynnwys targed penodol ar gyfer symiau gohiriedig, gan fod tystiolaeth flaenorol yn awgrymu y bydd unrhyw gyfraniad yn bitw.

## Atodiad 1 – Safleoedd â Chaniatâd Cynllunio neu y’u gohiriwyd er mwyn cwblhau cytundeb a106 – disgwylir eu cyflawni yng nghyfnod y cynllun

| Enw’r safle | Anheddiad | Unedau’n weddill (1 Ebrill 2021) | Marchnad | Fforddiadwy | *Fforddiadwy a106* | *Fforddiadwy heb fod yn a106* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| I’r gogledd o Heol y Pandy | Bedwas | 117 | 96 | 21 | *21* | *0* |
| I’r gogledd o Hendredenny Drive | Caerffili | 231 | 171 | 60 | *60* | *0* |
| Clwb Golff Parc Virginia | Caerffili | 350 | 325 | 25 | *25* | *0* |
| Y Rhos, Ffordd Bedwas | Caerffili | 31 | 0 | 31 | *12* | *19* |
| Llys Ifor | Caerffili | 29 | 29 | 0 | *0* | *0* |
| Hen Orsaf Heddlu Caerffili, Mountain Road | Caerffili | 45 | 0 | 45 | *18* | *27* |
| Wingfield Crescent (Cam 1) | Llanbradach | 30 | 0 | 30 | *12* | *18* |
| Tir ar safle Gwesty Tŷ yn y Pwll | Tretomos | 25 | 0 | 25 | *10* | *15* |
| Tir ar safle’r hen garejys, Heol Llanfabon | Tretomos | 12 | 0 | 12 | *5* | *7* |
| Wingfield Crescent (Cam 2) | Llanbradach | 23 | 0 | 23 | *9* | *14* |
| **Basn Caerffili** | | **893** | **621** | **272** | ***172*** | ***100*** |
| Cwm Gelli | Coed Duon | 164 | 123 | 41 | *41* | *0* |
| Ton-y-Felin | Croespenmaen | 60 | 0 | 60 | *15* | *45* |
| Parc Hawtin (Gorllewin) | Pontllan-fraith | 32 | 13 | 19 | *19* | *0* |
| Hen Ysgol Gyfun Oakdale | Oakdale | 99 | 49 | 50 | *25* | *25* |
| Heol Syr Ifor | Pontllan-fraith | 20 | 0 | 20 | *0* | *20* |

| **Enw'r safle** | **Anheddiad** | **Unedau'n weddill (1 Ebrill 2021)** | **Marchnad** | **Fforddiadwy** | ***Fforddiadwy a106*** | ***Fforddiadwy heb fod yn a106*** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tir ar safle Hen Dŷ Pontllan-fraith | Pontllan-fraith | 123 | 39 | 84 | *31* | *53* |
| Tir ym Mharc Hawtin | Pontllan-fraith | 73 | 62 | 11 | *11* | *0* |
| **Y Cymoedd Canol** | | **571** | **286** | **285** | ***142*** | ***143*** |
| Gorsaf Pont-y-meistr | Pont-y-meistr | 18 | 0 | 18 | *0* | *18* |
| Tŷ Darren | Rhisga | 46 | 0 | 46 | *5* | *41* |
| Cwmni PD Edenhall | Rhisga | 22 | 20 | 2 | *2* | *0* |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi** | | **86** | **20** | **66** | ***7*** | ***59*** |
| Gyferbyn â Garej Highcrest | Markham | 42 | 42 | 0 | *0* | *0* |
| Ysgol Bedwellte (Cam 2) | Aberbargod | 46 | 39 | 7 | *7* | *0* |
| **Blaenau'r Cymoedd** | | **88** | **81** | **7** | ***7*** | ***0*** |
| Tŷ Du | Nelson | 177 | 71 | 106 | *44* | *62* |
| Tir yn Brooklands | Nelson | 11 | 8 | 3 | *3* | *0* |
| Glofa Penallta (Winding Wheel Lane) | Ystrad Mynach | 48 | 0 | 48 | *12* | *36* |
| **Ystrad Mynach Fwyaf** | | **236** | **79** | **157** | ***59*** | ***98*** |
| | **Cyfanswm** | **1874** | **1087** | **787** | ***387*** | ***400*** |

## Atodiad 2 – Ceisiadau sy'n aros am benderfyniad – disgwylir eu cyflawni yng nghyfnod y cynllun

| **Enw'r safle** | **Anheddiad** | **Unedau'n weddill** | **Marchnad** | **Fforddiadwy** | ***Fforddiadwy a106*** | ***Fforddiadwy heb fod yn a106*** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Austin Grange | Caerffili | 74 | 0 | 74 | 30 | 44 |
| Catnic | Caerffili | 176 | 167 | 9 | 9 | 0 |
| **Basn Caerffili** | | **250** | **167** | **83** | **39** | **44** |
| **Y Cymoedd Canol** | | | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Heol Bedwellte | Aberbargod | 76 | 76 | 0 | 0 | 0 |
| **Blaenau'r Cymoedd** | | **76** | **76** | **0** | **0** | **0** |
| Eglwys Santes Catherine | Crosskeys | 17 | 0 | 17 | 2 | 15 |
| **Cymoedd Isaf Ebwy a Sirhywi** | | **17** | **0** | **17** | **2** | **15** |
| | **Cyfanswm** | **343** | **243** | **100** | **41** | **59** |