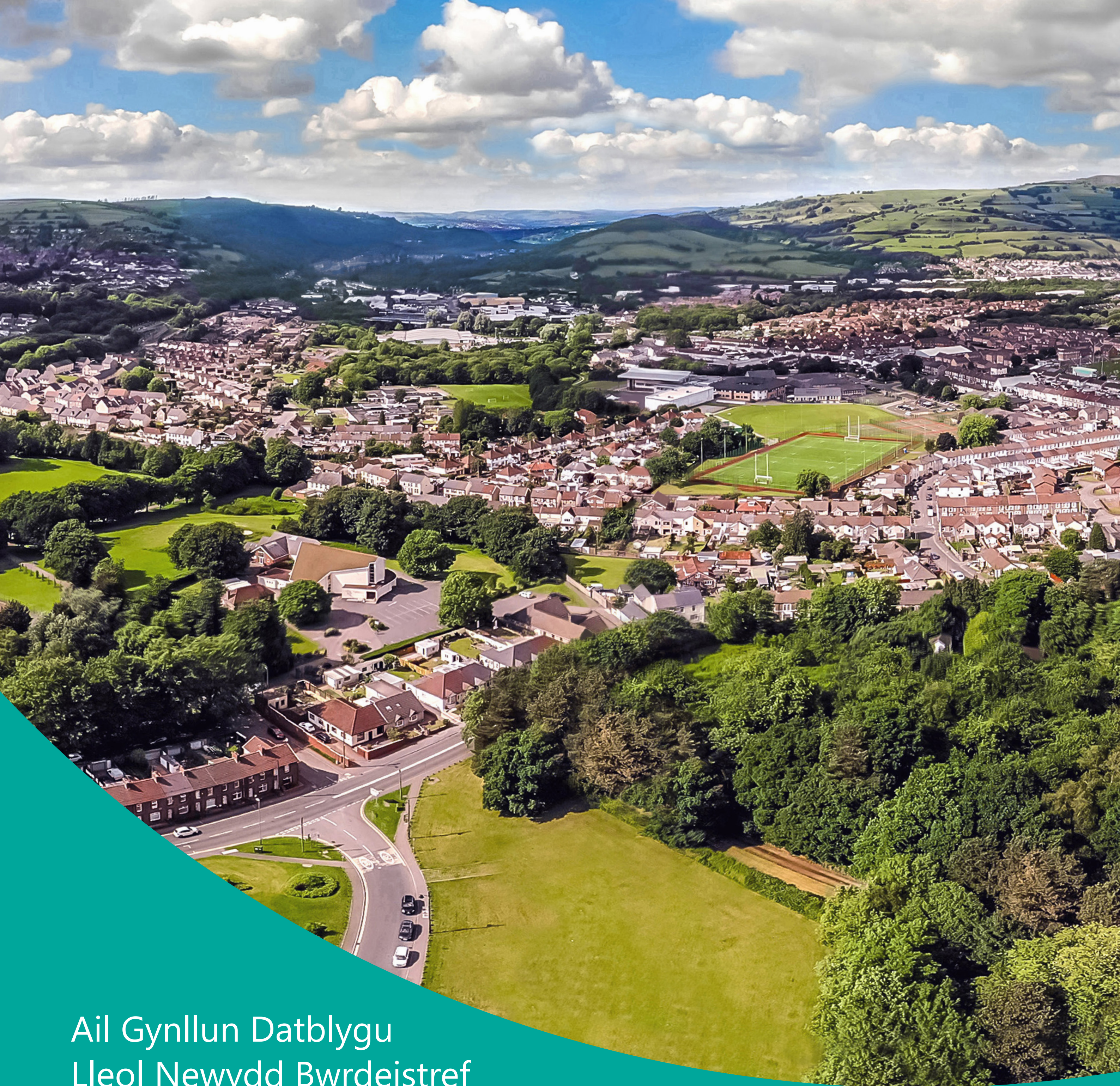

Ail Gynllun Datblygu Lleol Newydd Bwrdeistref Sirol Caerffili 2020-2035

EB5.1 Cyflenwad Tir Tai a Tharged Targed Tai Fforddiadwy (Atodiad)

Ionawr 2025

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.

Ail Gynllun Datblygu Lleol Newydd

Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

2020–2035

EB5.1

Atodiad i Cyflenwad Tir

Tai a Tharged Tai Fforddiadwy

Ionawr 2025

Cyflwyniad

Dechreuodd y Cyngor y gwaith ar Ail Gynllun Datblygu Lleol Newydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili 2020-2035 (2RLDP) ym mis Hydref 2020. Bydd yr 2RLDP ar gyfer y cyfnod 1 Ebrill 2020 tan 31 Mawrth 2035.

Ymgynghorodd y Cyngor ar ei Gynllun Cyn Adneuo cyntaf ar gyfer yr 2RLDP ym mis Hydref a mis Tachwedd 2022. Cafwyd Gwrthwynebiadau Cydymffurfiaeth i'r cynllun gan Lywodraeth Cymru mewn perthynas â dyraniad y Safle Strategol, y dull a chyd-destun rhanbarthol o ran twf, a'r dull gweithredu yn seiliedig ar natur. O ganlyniad i'r gwrthwynebiadau hyn, mae newidiadau wedi'u gwneud i'r strategaeth Cyn Adneuo.

O ystyried bod newidiadau wedi'u gwneud i'r strategaeth (Strategaeth a Ffefrir Ddiwygiedig), mae'r Cyngor yn cymryd cam yn ôl yn y broses ac yn cynnal ail ymgynghoriad ar y Cynllun Cyn Adneuo gyda'i ddiwygiadau.

Newidiadau i’r Cynllun Cyn Adneuo

Cafodd y papur sylfaen dystiolaeth, *EB5 Cyflenwad Tir Tai a Tharged Tai Fforddiadwy* ei lunio yn ystod proses baratoi'r Cynllun Cyn Adneuo ym mis Hydref 2022. Roedd y papur hwn yn asesu cydrannau’r cyflenwad tai gan gynnwys unedau wedi’u cwblhau, unedau sydd wrthi’n cael eu hadeiladu, safleoedd presennol â chaniatâd cynllunio a rhagdybiaethau ar gyfer cwblhau safleoedd bach a hap-safleoedd, ac roedd yn rhoi cyfiawnhad dros y rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd. Gan ystyried elfennau ymrwymedig y cyflenwad tai, roedd y papur yn nodi faint o dir y bydd angen ei ddyrannu i fodloni'r gofyniad tai.

Mae darparu tai fforddiadwy yn un o amcanion polisi allweddol Cymru’r Dyfodol a’r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol, ac mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi’n glir y dylai cynllun datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy, yn seiliedig ar yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol a’r cyfraniadau tai fforddiadwy disgwyliedig y bydd polisïau yn y cynllun datblygu yn eu gwneud i gyrraedd y targed hwn. Roedd y papur sylfaen dystiolaeth *EB5 Cyflenwad Tir Tai a Tharged Tai Fforddiadwy* yn nodi'r dystiolaeth i gefnogi'r targed ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae’r atodiad hwn wedi’i greu i adlewyrchu’r wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael.

Cydrannau'r Cyflenwad Tai

Mae’r rhagdybiaethau wedi’u manylu yn *EB5 Cyflenwad Tir Tai a Tharged Tai Fforddiadwy* wedi’u diweddaru i adlewyrchu’r tai diweddaraf i gael eu cwblhau, yr unedau sydd wrthi’n cael eu hadeiladu a nifer yr anheddau sydd â chaniatâd cynllunio.

Cyfanswm yr unedau wedi’u cwblhau

Yng nghyfnod blynyddoedd cyntaf y cynllun, sef 1 Ebrill 2020 hyd at 31 Mawrth 2024, cafodd cyfanswm o 1,378 o anheddau eu hadeiladu. Roedd hyn yn cynnwys 1,064 o unedau ar safleoedd mawr (10 annedd neu fwy) a 314 o unedau ar safleoedd bach (llai na 10 annedd).

Unedau sy’n cael eu hadeiladu

O 1 Ebrill 2024 ymlaen, roedd 198 o anheddau wrthi’n cael eu hadeiladu ar safleoedd mawr. Mae unedau sydd wrthi’n cael eu hadeiladu ar safleoedd bach, ond nid ydyn nhw wedi’u cynnwys yn y cyfanswm yn y tabl uchod i osgoi eu cyfrif nhw ddwywaith gyda rhagdybiaethau’r hap-safleoedd bach.

Hap-safleoedd

I osgoi cyfrif ddwywaith gyda safleoedd ymrwymedig, bydd rhagdybiaethau’r lwfans hap-safleoedd mawr yn cael eu cymhwyso i’r blynyddoedd sy’n weddill o gyfnod y cynllun *ar ôl mabwysiadu’r 2RLDP* yn unig. Mae’n debygol mai’r blwyddyn lawn

gyntaf ohono fydd 2028/29. Mae cyfradd cwblhau hap-safleoedd o 73 annedd y flwyddyn yn cael ei ystyried yn rhagdybiaeth briodol ar gyfer y cynllun ac yn gyffredinol, byddai hyn yn golygu rhagdybiaeth o ran hap-safleoedd o 511 annedd, i'w cyflenwi dros 7 mlynedd olaf cyfnod y cynllun.

Bydd rhagdybiaeth yr hap-safleoedd bach yn cael ei gymhwyso i'r blynyddoedd sy'n weddill o gyfnod y cynllun. Felly, byddai rhagdybiaeth o 60 uned y flwyddyn ar gyfer yr 11 mlynedd sy'n weddill o gyfnod y cynllun yn golygu rhagdybiaeth o ran hap-safleoedd bach o 660.

Safleoedd â chaniatâd cynllunio

At ei gilydd, ystyrir y bydd 1,541 o unedau ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn debygol o gael eu cyflwyno yn ystod cyfnod y cynllun. Nid yw'r ffigur hwn yn cynnwys y ddwy uned sydd wedi'u cwblhau ac unedau a oedd wrthi'n cael eu hadeiladu ar y dyddiad sylfaen.

Ceisiadau cynllunio sy'n disgwyl penderfyniad

Yn ogystal â'r safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio, mae nifer o safleoedd y mae ceisiadau cynllunio wedi'u cyflwyno ar eu cyfer, ond nid oedd penderfyniad o ran y ceisiadau ar 1 Ebrill 2024. Mae 359 o unedau yn y categori hwn.

Cydrannau'r Cyflenwad Tai

At ei gilydd, mae 4,647 o unedau sy'n ffurfio rhan o'r cyflenwad tir presennol. Pan fydd hyn yn cael ei dynnu o ffigur y Ddarpariaeth Tai, mae hyn yn dangos y byddai angen 2,778 o unedau ychwanegol i gael eu dyrannu i'r 2RLDP.

	Cydran y Cyflenwad	**Rhagdybiaeth**	**Nifer yr unedau**
A	Cyfanswm wedi'u cwblhau	Unedau bach a mawr wedi'u cwblhau rhwng 2020 a 2024	1,378
B	Unedau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu	O'r dyddiad sylfaenol, sef 1 Ebrill 2024, ymlaen	198
C	Unedau â chaniatâd cynllunio	Dim ond y safleoedd hynny sy'n cael eu hystyried yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun (safleoedd mawr yn unig)	1,541
D	Ceisiadau sy'n aros am benderfyniad	Dim ond y safleoedd hynny sy'n dderbyniol mewn egwyddor (safleoedd mawr yn unig)	359
E	Hap-safleoedd mawr	Yn seiliedig ar 73 uned y flwyddyn ar gyfartaledd yn ystod 7 mlynedd olaf cyfnod y cynllun	511
F	Hap-safleoedd bach	Yn seiliedig ar 60 uned y flwyddyn dros yr 11 mlynedd	660

		sy’n weddill yng nghyfnod y cynllun	
G	**Cyfanswm**		**4,647**
H	Gofyniad Tai		6,750
I	Darpariaeth Tai	Gofyniad Tai ynghyd â Lwfans Hyblygrwydd 10%	7,425
J	Angen dyraniadau newydd	(I – G)	**2,778**

Cyfrifiad Targed Tai Fforddiadwy

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PPC, Rhifyn 12) yn nodi, “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 a nodwyd yn y cynllun datblygu (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

Cafodd yr Asesiad o’r Farchnad Dai Leol diweddaraf ei gyhoeddi gan y Cyngor ym mis Ebrill 2018. Nododd yr asesiad hwn bod angen cyfanswm o 282 uned y flwyddyn o ran tai fforddiadwy dros 5 mlynedd (gan gynnwys trosiant ar gyfer unedau rhent cymdeithasol).

Mae’r Cyngor yn paratoi Asesiad o’r Farchnad Dai Leol newydd ar gyfer y cyfnod rhwng mis Ebrill 2024 a mis Mawrth 2028. Fodd bynnag, ar adeg paratoi sylfaen dystiolaeth yr 2RLDP, er bod yr Asesiad o’r Farchnad Dai Lleol wedi’i gyflwyno i Lywodraeth Cymru, nid yw’r Asesiad o’r Farchnad Dai diweddaraf hwn wedi’i gytuno.

Felly, mae’r Strategaeth a Ffefrir Ddiwygiedig yn cynnwys y targed o 1,360 o dai fforddiadwy o leiaf, fel y manylir ym mhapur *EB5 Cyflenwad Tir Tai a Tharged Tai Fforddiadwy.* Fodd bynnag, ar ôl ei gymeradwyo, bydd yr Asesiad o’r Farchnad Dai Lleol newydd yn ffurfio sylfaen i'r Cynllun Datblygu Lleol a bydd y cynllun yn cael ei ddiweddaru gyda'r wybodaeth hon fel rhan o waith paratoi'r Cynllun Adneuo.

Casgliad

Mae Cydrannau'r Cyflenwad Tai wedi’u hadolygu i adlewyrchu’r diweddariadau ffeithiol diweddaraf.

Gan nad yw'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol diweddaraf wedi'i gytuno eto ar adeg ysgrifennu'r atodiad hwn, nid yw'r Cyfrifiad Targed Tai Fforddiadwy wedi'i ddiweddaru eto. Fodd bynnag, bydd y papur sylfaen dystiolaeth *EB5 Cyflenwad Tir Tai a Tharged Tai Fforddiadwy* yn cael ei adolygu'n llawn i adlewyrchu unrhyw newidiadau neu ddiweddariadau pellach, gan gynnwys canfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol newydd, yn barod ar gyfer Cam Adneuo paratoi'r cynllun.