



Poblogaeth, Twf Aelwydydd a Thai

Papur Testun Rhif 10 - Crynodeb

Cyflwyniad

Yn bennaf oll, cynllun defnyddio tir yw'r Cynllun Datblygu Lleol, ac mae'n nodi cyfleoedd i ddatblygu ar safleoedd penodol mewn ymateb i anghenion y gymuned am ragor o dai, swyddi a chyfleusterau. Mae hefyd yn ceisio cadw, diogelu a gwella, lle y bo'n briodol, yr agweddau hynny ar yr amgylchedd naturiol a'r amgylchedd adeiledig sy'n bwysig wrth ddiffinio ansawdd a sensitifrwydd y lleoedd sy'n rhoi mwynhad i ni, a'r lleoedd rydym yn teithio drwyddynt ac yn byw ynddynt. Nod y CDLI yn y pen draw yw sicrhau datblygiad cynaliadwy.

Mae'r CDLI yn gyfrwng i'r Cyngor ddiffinio'i brif flaenoriaethau o ran twf a datblygu a bydd yn cynnig y fframwaith parhaol o bolisiau i lywio penderfyniadau cynllunio.

Diben y Papur Testun hwn

Dim ond un o gyfres o Bapurau Testun y mae'r Cyngor wedi'u paratoi fel rhan o'r gwaith o ddatblygu'r CDLI. Eu nod yw dehongli'r dystiolaeth berthnasol yn ymwneud â'r testun dan sylw a nodi'r prif faterion y mae angen eu hystyried wrth ddatblygu'r CDLI..

Mae'r papur hwn yn ymdrin ag un o'r prif broblemau'n ymwneud â thwf y mae angen i'r Cynllun ymdrin ag ef, sef diwallu anghenion tai.

Er mai diben ehangach y system gynllunio yw rheoli'r modd y caiff tir ei ddatblygu a'i reoli er budd y cyhoedd, un o'r prif bethau y mae'n ei wneud yw hwyluso datblygiadau tai newydd. Nid dim ond diwallu anghenion datblygwyr yw

diben hyn ond yn hytrach, mae'n ymateb i wir anghenion ein cymunedau, ein heconomi a chenedlaethau'r dyfodol i fedru dewis cartrefi addas a fforddiadwy.

Yn ogystal â sicrhau bod modd darparu'r cartrefi y mae'n eu dyrannu mewn ffordd ymarferol ac amserol, bydd mynd i'r afael â'r angen i godi tai fforddiadwy yn Sir y Fflint, a hefyd i gartrefu poblogaeth sy'n heneiddio a grwpiau eraill sydd ag anghenion penodol, ac i ymdrin â'r nifer sy'n teithio i'r gwaith ac yn symud i'r ardal, yn gryn her i'r CDLI.

Cyd-destun y polisi

Er bod y CDLI yn gynllun newydd i Sir y Fflint, caiff ei ddatblygu o fewn fframwaith sy'n cynnwys:

- Polisi ac arweiniad (Polisi Cynllunio Cymru/ Nodiadau Cyngor Technegol);
- Cynllun Gofodol Cymru
- Y CDU
- Patrymau presennol o ddatblygu/cyfathrebu
- Cyfyngiadau presennol e.e. perygl llifogydd
- Y sail tystiolaeth leol ehangach

Ymhlith pethau eraill, mae'r Polisi Tai Cenedlaethol yn ceisio darparu rhagor o dai o'r math iawn, a chynnwys mwy o ddewis o ran safonau arbed ynni a chynaliadwyedd, lle y cânt eu lleoli, sut y cânt eu cynllunio, a sut y maent yn integreiddio â'r cymunedau a'r seilwaith presennol.

O gofio'r amgylchiadau economaidd presennol, mae Gweinidog Tai ac Adfywio Llywodraeth

Cymru yn ystyried bod adeiladu rhagor o dai “nid yn unig yn diwallu'r angen cynyddol i godi tai, ond mae hefyd yn creu twf a swyddi, yn darparu gwaith i helpu pobl i drechu tlodi ... Rhaid galluogi'r sector preifat a chyhoeddus a'u cynorthwyo i gyfrannu'n llawn at y gwaith o adeiladu rhagor o gartrefi”.

Mae'r CDLI yn amlwg yn ddull allweddol o sicrhau rhagor o dai i ddiwallu anghenion penodol, ac er bod hyn yn agwedd bwysig ar y broses gynllunio, mae'n bosibl iddo ddatblygu'n bwnc sy'n cael llawer gormod o ddylanwad, fel yn achos y CDU.

O gofio pwysigrwydd llwyddiant economaidd Sir y Fflint, nid yn unig i'r Sir ei hun ond hefyd i'r is-ranbarth ehangach, bydd angen i strategaeth y CDLI ganolbwyntio ar dwf economaidd a swyddi, a bydd tai yn rhan bwysig o'r seilwaith sydd ei angen i hybu'r agenda economaidd hwn.

Rôl y Cynllun

Wrth ddarparu tai mewn amgylcheddau preswyl cynaliadwy, bydd angen i'r Cynllun wneud y canlynol:

- Defnyddio amcanestyniadau Llywodraeth Cymru fel man cychwyn i asesu gofynion tai;
- Cynnal asesiad dibynadwy o dwf economaidd dros oes y Cynllun ac, yn seiliedig ar hyn, penderfynu faint o dai fydd eu hangen
- Sicrhau bod digon o dir ar gael, neu a fydd ar gael, mewn gwirionedd i ddarparu cyflenwad o dir ar gyfer tai am 5 mlynedd;
- Datblygu polisiâu i ddatrys y problemau a'r amgylchiadau arbennig sy'n amlwg yn yr ardal leol;
- Cynllunio strategaeth anheddiad cynaliadwy sy'n dosbarthu datblygiadau tai mewn modd priodol;
- Dilyn system chwilio i gael hyd i'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy i'w datblygu, gan ddechrau drwy aildefnyddio tir a ddatblygwyd eisoes a gwneud defnydd effeithiol o'r tir a ddyrennir;
- Ystyried a oes angen tai fforddiadwy mewn ardal wrth lunio polisiâu;
- Cydnabod unrhyw anghenion penodol o ran tai gan gynnwys cartrefi ar gyfer poblogaeth sy'n heneiddio a Sipsiwn a Theithwyr;
- Ystyried yr angen i godi tai mewn ardaloedd gwledig yn ofalus, er mwyn cydbwysu'r

anghenion hynny â'r effaith bosibl ar yr amgylchedd ac osgoi patrymau teithio nad ydynt yn gynaliadwy ac sy'n ddibynnol ar geir preifat.

Tueddiadau o ran y boblogaeth a thai

Mae nifer o dueddiadau allweddol yn ymwneud â phoblogaeth Sir y Fflint sy'n dylanwadu'n gryf ar y modd y dylid datblygu'r Cynllun. Mae'r rhain yn ymwneud â'r ffaith bod:

- Mae poblogaeth Sir y Fflint yn tyfu'n arafach na'r tueddiadau hanesyddol (y 30 mlynedd diwethaf). Yn ôl amcanestyniadau Llywodraeth Cymru, sy'n seiliedig ar Gyfrifiad 2011, dim ond 2% yw'r twf disgwyliedig ym mhoblogaeth Sir y Fflint dros oes y CDLI;
- Mae hyn i'w briodoli i gyfuniad o newidiadau yn nhueddiadau'r ddwy elfen sydd ynghlwm wrth newidiadau yn y boblogaeth h.y. newid naturiol (genedigaethau a marwolaethau) a mudo. Mae mwy o farwolaethau na genedigaethau ond mae'r nifer sy'n symud i mewn ac allan o'r ardal yn sefydlog;
- Mae poblogaeth Sir y Fflint yn heneiddio a bydd hyn yn effeithio ar y galw am dai newydd ac am fathau mwy arbenigol o dai.

O ran darparu tai, mae'r CDU yn cwmpasu'r blynyddoedd rhwng 2000 a 2015 cheisiodd y Cynllun hwnnw ddarparu ar gyfer 7,400 o gartrefi neu 493 o gartrefi'r flwyddyn. Ni lwyddwyd i gyflawni'r nod hwnnw ac mae'n annhebygol y gwneir hynny erbyn diwedd oes y CDU. Er bod yn rhaid cydnabod bod yr amser a gymerodd i gynhyrchu'ch cynllun wedi effeithio rywfaint ar faint o dir a oedd ar gael i'w ddatblygu, nid prinder tir na methiant y polisi sy'n bennaf gyfrifol am fethu â chyflawni'r nod ond, yn hytrach, yr argyfwng economaidd byd-eang sydd wedi effeithio ar allu a pharodrwydd datblygwyr i adeiladu cartrefi, a gallu'r rhai y mae angen tai arnynt i ddiwallu'r angen hwnnw.

Mae digon o dir ar gael ar gyfer datblygu tai, ynghyd â chyflenwad ychwanegol o safleoedd mwy hirdymor, ac mae hyn yn ogystal â'r nifer gymharol fechan o dai a gwblhawyd, yn dangos nad prinder tir yw'r broblem ond agwedd betrusgar perchnogion tir

a datblygwyr i ddefnyddio'r safleoedd hynny. Bydd angen i'r broses CDLI ystyried y ffactorau hyn wrth benderfynu sut y bydd yn mynd i'r afael â'r gofynion tai yn y CDLI.

Tai: yr angen a'r galw

Caiff maint y ddarpariaeth tai yn y CDLI ei bennu'n bennaf gan y boblogaeth ac amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru. Yr amcanestyniadau hyn yw'r man cychwyn ar gyfer rhagweld faint o dai y bydd angen eu codi dros oes y Cynllun. Yn anffodus, er i Lywodraeth Cymru gyhoeddi'r amcanestyniadau poblogaeth ym mis Gorffennaf 2013, mae amcanestyniadau aelwydydd 2011 yn hwyr iawn yn cael eu cyhoeddi.

Yn eu habsenoldeb, yr amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf yw'r rheini sy'n seiliedig ar ffigurau 2008, sy'n rhagweld twf tebygol o 5,900 rhwng 2015 a 2030.

Er bod hyn yn dangos galw cymharol isel, wrth ddefnyddio'r ffigurau hyn fel canllaw wrth ddatblygu gofynion tai'r CDLI, rhaid cofio y gall hyn newid os bydd ffigurau 2011 yn dangos tuedd wahanol. Wedi dweud hynny, mae'n anodd rhagweld beth fydd ffigurau 2011. Mae ffactorau a dewisiadau eraill hefyd i'w hystyried wrth bennu gofynion tai'r CDLI.

- Ymwrthod â'r ddadl ffug y dylid 'ychwanegu' gofynion tai'r CDU nad ydynt wedi'u cyflenwi at y CDLI;
- Cydnabod y gallai tueddiadau o ran aelwydydd arwain at amcanestyniadau aelwydydd is na'r rheini a nodwyd yn 2011;
- Faint o dai sydd eu hangen i hybu twf economaidd a thwf mewn swyddi?
- Nifer gymharol isel y tai a gwblhawyd er gwaethaf yr holl dir sydd ar gael i adeiladu tai;
- Y banc tir sydd ar gael i adeiladu tai o fewn y cylch 5 mlynedd a'r tymor hir;
- Goblygiadau'r cyflenwad presennol, nifer y tai a gwblhawyd a'r banc tir o ran yr angen i sicrhau safleoedd newydd;
- Yr angen i fod yn hyblyg wrth ddyrannu safleoedd/tir i sicrhau bod gofynion tai'r Cynllun yn cael eu bodloni.

Y cyflenwad tai

Rhaid i'r Cynllun sicrhau bod digon o dir ar gael ar gyfer tai i fodloni'r gofyniad tai a hefyd i sicrhau bod cyflenwad digonol o dir ar gael ar gyfer tai am 5 mlynedd dros oes y Cynllun. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i sicrhau bod y tir sydd ar gael ar gyfer tai'n cael ei fonitro bob blwyddyn drwy baratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Mae'r astudiaeth yn darparu datganiad o'r tir sydd ar gael i gynllunio a rheoli datblygiadau ac, os gwelir bod prinder, mae'n darparu datganiad am y camau y bydd yr Awdurdod Cynllunio'n eu cymryd i fynd i'r afael â hynny.

O ran lefel y cyflenwad presennol, y dystiolaeth ddiweddaraf am nifer y tai a gwblhawyd ac sydd ar gael yw'r Datganiad Tir Cyffredin drafft ar gyfer Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2013. Mae'r astudiaeth yn dangos y cytunwyd i gyflenwi **2,307** uned dros 5 mlynedd, a bydd hyn yn codi i **3,982** uned os caiff safleoedd dadleuol eu cynnwys. Mae'r Cyngor yn dal yn aros am benderfyniad yr Arolygwr ynghylch Cyd-astudiaeth 2013 ac mae'n bosibl, felly, y bydd y ffigurau uchod yn newid.

Yn ogystal â'r **3,982** uned posibl o fewn y 5 mlynedd, mae **1,162** uned arall yng nghategori 3i h.y. y tu allan i'r cyflenwad 5 mlynedd presennol). Er y gall hyn newid ar ôl ailasesu'r sefyllfa fel rhan o'r CDLI, mae hyn yn creu banc tir posibl o **5,142** uned, ond mae'n bosibl y caiff y ffigurau hyn eu hadolygu a'u newid yn y dyfodol.

Y fantolen dai

Wedi i'r Cyngor weld rhagolygon aelwydydd Llywodraeth Cymru, bydd yn ceisio cytundeb ar ffigurau'r gofyniad tai ar gyfer y Cynllun, a hynny drwy ystyried sefyllfaoedd amrywiol sy'n seiliedig ar wahanol dybiaethau a pholisïau. Bydd hyn wedyn yn galluogi'r Cyngor i baratoi Mantolen Dai a fydd yn cynnwys tabl o'r elfennau amrywiol sy'n cynnwys y tir a gyflenwir i fodloni'r gofyniad tai a nodwyd. Bydd y fantolen hon yn nodi'r elfen honno o'r gofyniad tai y bydd angen ei bodloni drwy nodi dyraniadau tir newydd yn y Cynllun. Yn gryno, mae'r elfennau

amrywiol yn cynnwys:

- **Ymrwymadau** – asesiad trylwyr o ymrwymadau (datblygiadau a ganiatawyd eisoes) i sicrhau eu bod yn hyfyw a bod sicrwydd y bydd modd eu cwblhau dros oes y Cynllun
- **Safleoedd ac addasiadau bach** – ystyried ceisiadau sy'n debygol o gael eu caniatáu dros oes y Cynllun ar ôl asesu a yw tueddiadau'r gorffennol yn debygol o barhau (osgoi cyfrif ddwywaith).
- **Hap-safleoedd** – ystyried safleoedd mawr (10 uned neu ragor) sy'n debygol o godi dros oes y Cynllun ar sail astudiaeth o gapasiti anheddiad (osgoi cyfrif ddwywaith)
- **Gofynion gweddillol** – yr elfen o'r gofyniad tai y mae'n rhaid eu bodloni drwy ddyrannu tir newydd ar gyfer tai. Rhaid seilio dyraniadau ar asesiadau trylwyr o ran hyfywedd a'r gallu i'w cyflenwi i sicrhau eu bod yn realistig ac y byddant yn cael eu cwblhau yn ystod oes y Cynllun.
- **Hyblygrwydd** – sicrhau bod digon o hyblygrwydd ar sail ffigur y gofyniad tai i ystyried amgylchiadau annisgwyl o ran cyflenwi safleoedd (hyblygrwydd o 10% fel man cychwyn)

Drwy ragdybio nifer y tai y bydd modd eu cwblhau yn 2013-2014 a 2014-2015 a'r nifer a ganiateir o'r newydd o bosibl dros y cyfnod hwnnw, mae modd paratoi Mantolen Dai'r CDLI.

Materion i'r Cynllun ymdrin â nhw

Cynaliadwyedd:

- *Casglu tystiolaeth ac ystyried yr holl anghenion tai y mae angen eu diwallu;*
- *Gwneud defnydd llawn o'r banc tir cyn nodi tir i'w ddyrannu;*
- *Cyfeirio datblygiadau tai newydd i'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy, a deall yr amrywiaeth o wasanaethau, cyfleusterau a seilwaith sydd ar gael neu sydd eu hangen i hybu datblygiadau;*
- *Sicrhau bod safleoedd tai yn hyfyw a bod modd eu defnyddio ac y cânt eu datblygu, ac y caiff*

y ddarpariaeth ei datblygu os yw cymuned yn elwa drwy'r S106/CIL;

- *Sicrhau bod anghenion tai yn cael eu diwallu yng nghefn gwlad Sir y Fflint.*

Mae Cynllunio Gofodol yn seiliedig ar:

- *Asesu nifer y tai sydd eu hangen i hybu strategaeth twf economaidd;*
- *Pennu nifer briodol a chyraeddadwy o dai fforddiadwy ar gyfer ardal y cynllun a hynny'n seiliedig ar angen a hyfywedd;*
- *Paratoi strategaeth aneddiadau/lleoliadau cynaliadwy;*
- *Ystyried a oes angen adolygu rhwystrau glas;*
- *Sicrhau bod modd cynnal cyflenwad o dir am 5 mlynedd;*
- *Cynnwys adolygiad cynnar o'r cynllun ar sail y nifer sy'n manteisio ar dir adeiladu;*
- *Datblygu meini prawf clir wrth ddatblygu polisi i ymdrin â chynigion datblygu ar safleoedd heb eu dyrannu;*
- *Tanlinellu prinder y cyfleoedd i ddatblygu yng nghefn gwlad agored drwy lunio polisi clir;*
- *Cynnwys polisiâu clir o ran rheoli datblygiadau i roi canllawiau ar ddylunio, cynllunio, dwysedd, mynediad, amwynder, parcio a mannau agored mewn perthynas â datblygiadau preswyl;*
- *Datblygu polisiâu i nodi sut y bydd datblygwyr yn cyfrannu at gymunedau y mae eu datblygiadau'n effeithio amynt*

Polisiâu posibl ar gyfer y Cynllun

Strategol:

- a. Strategaeth Aneddiadau Cynaliadwy
- b. Ffigur gofynion tai / tai fforddiadwy

Manwl

- a. Cynigion Tai Newydd
- b. Croes Atti?
- c. Porth y Gogledd?
- d. Melin Wehyddu Teffynnon?

- e. Anheddau newydd y tu allan i ffiniau Aneddiadau
- f. Safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr
- g. Dwysedd a Chymysgedd Tai