| | |
|---|---|
| **Adroddiad i'r:** | Cabinet |
| **Dyddiad y Cyfarfod:** | 27 Hydref 2015 |
| **Aelod / Swyddog Arweiniol:** | Cyng. David Smith, Parth Cyhoeddus/<br>Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai |
| **Awdur yr Adroddiad:** | Karsten Bruβk, Swyddog Cynllunio |
| **Teitl:** | Adroddiad Monitro Blynyddol Drafft y CDLl 2015: Diffyg cyflenwad 5 mlynedd o dir sy'n barod i'w ddatblygu ar gyfer tai |

## 1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Mae'r adroddiad hwn yn sôn am y diffyg a nodwyd o ran cyflenwad 5 mlynedd o dir sy'n barod i'w ddatblygu ar gyfer tai yn Adroddiad Monitro Blynyddol 2015 Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych 2006 – 2021. Mae'n amlinellu camau gweithredu i fynd i'r afael â'r diffyg, ac yn cynnig mynegi pryder y Cyngor ynghylch y dull cyfrifo rhagnodedig i Lywodraeth Cymru (LlC).

## 2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

Mae angen penderfyniad ar p'un a yw'r Cyngor yn dymuno mynegi ei bryder am y dull cyfrifo rhagnodedig ar gyfer cyflenwad 5 mlynedd o dir sy'n barod i'w ddatblygu ar gyfer tai i LlC.

## 3. Beth yw'r Argymhellion?

i) Bod yr Aelodau'n nodi'r Adroddiad Monitro Blynyddol llawn (Atodiad I), a hwn yw'r adroddiad cyntaf o'r fath.

ii) Anfon datganiad ysgrifenedig ar ran y Cabinet i Lywodraeth Cymru yn amlinellu pryderon am y dull cyfrifo a ragnodwyd ar gyfer cyflenwad 5 mlynedd o dir sy'n barod i'w ddatblygu ar gyfer tai.

## 4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Mae Adroddiad Monitro Blynyddol Drafft 2015 ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol (Atodiad 1) wedi datgelu, gan ystyried dull cyfrifo LlC, nad oes gan y Cyngor gyflenwad 5 mlynedd o dir sy'n barod i'w ddatblygu ar gyfer tai, sy'n un o brif ddangosyddion perfformiad ar gyfer y Cynllun cyfan.

4.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru (2015) yn gofyn i awdurdodau cynllunio lleol (ACLl) sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd neu y bydd yn dod ar gael i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Mae'r polisi cenedlaethol hwn yn cael ei ategu gan Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir

ar gyfer Tai (2015) sy'n rhagnodi'r fethodoleg cyfrifo ar gyfer ACLl sydd â CDLl wedi’i fabwysiadu.

4.3 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fersiwn ddiwygiedig o Nodyn Cyngor Technegol 1 ym mis Ionawr 2015. Os oes gan yr awdurdod cynllunio lleol (ACLl) CDLl wedi’i fabwysiadu, y dull ‘gweddilliol’ yw'r unig ddull i'w ddefnyddio ar gyfer cyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai yn hytrach na'r dull a dderbyniwyd yn flaenorol o gyfraddau ‘adeiladu yn y gorffennol’. Mae'r Cyngor eisoes wedi amlinellu ei bryder am y ‘dull gweddilliol’ a ragnodwyd mewn ymateb i ymgynghoriad ar y ddogfen ddrafft TAN 1 ym mis Hydref 2014 (Atodiad 2) ac mewn llythyrau gan y Pennaeth Gwasanaeth at Brif Gynllunydd LlC (Atodiad 3).

4.4 Gall y dull gweddilliol o gyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai arwain at ofynion blynyddol eithafol yn ystod cyfnodau o weithgarwch economaidd isel a hefyd lle mae lefelau twf mewn CDLlau a fabwysiadwyd yn seiliedig ar amcanestyniadau aelwydydd nad ydynt wedi digwydd. Cafodd yr anawsterau o ddefnyddio'r dull gweddilliol o leiaf eu cydnabod yn y TAN 1 blaenorol (2006) a oedd yn nodi (para. 7. 5. 2), Mewn rhai amgylchiadau mae’r cyfrifiad wedi nodi prinder tir neu wargedion nad ydynt yn bodoli mewn gwirionedd. Mewn achosion o'r fath, gall cymhariaeth o dir sydd ar gael gyda'r cyfraddau adeiladu yn y gorffennol roi mesur o pa mor ddigonol yw'r cyflenwad tir sy'n fwy perthnasol i gyflawni amcanion cyffredinol y cynllun datblygu.

4.5 Mae'r dull gweddilliol o gyfrifo yn gweithio orau pan fydd cyfraddau adeiladu gwirioneddol wedi bod yn fras fel a ragwelwyd yn y cynllun datblygu. Fodd bynnag, os oes gwyriad sylweddol rhwng cyfraddau adeiladu gwirioneddol a'r rhai a geir yn y CDLl mae hyn yn ystumio'r cyfrifiad gweddilliol ac yn cynhyrchu canlyniadau afrealistig ac, o ystyried cyflwr y farchnad, anghyraeddadwy. Cydnabu'r Gweinidog, yn ei lythyr dyddiedig 10 Ebrill 2014 i ACLlau, bod y nifer a gwblhawyd yn ddiweddar wedi bod yn is na'r hyn a ragwelwyd yn rhagamcanion blaenorol Llywodraeth Cymru, ac mae hyn yn adlewyrchiad amlwg o amodau economaidd yn y gorffennol diweddar o ganlyniad i'r argyfwng economaidd byd-eang.

4.6 Mewn cymhariaeth, mae'r dull gweddilliol yn canolbwyntio ar y nifer sy'n weddill o dai i gael eu darparu yn ystod cyfnod y Cynllun sydd ar ôl, tra bod y dull nifer a gwblhawyd/adeiladwyd yn y gorffennol yn adlewyrchu i raddau mwy helaeth yr hyn sydd mewn gwirionedd wedi ei gyflwyno ar lawr gwlad gan y diwydiant adeiladu yn y Sir. Mae cymharu’r ddau ddull yn nodi problem sylweddol yn Sir Ddinbych. (gweler Tabl 1) Mae digon o dir ar gael ar gyfer datblygiad preswyl, ond mae eu darparu yn dibynnu ar ddatblygwyr. Nid yw'r diwydiant wedi manteisio ar y tir sydd ar gael i gyflenwi cymaint o dai bob blwyddyn yn unol â gofynion y Cynllun.

Tabl 1: Effaith y dull a ddewisir ar gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai

| Dull a ddefnyddir i gyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai | Canlyniad |
|---|---|
| Yn seiliedig ar nifer a gwblhawyd yn y 10 mlynedd diwethaf | 8.75 mlynedd |
| Yn seiliedig ar nifer a gwblhawyd yn y 5 mlynedd diwethaf | 9.97 mlynedd |
| Yn seiliedig ar y dull gweddilliol | 2.10 mlynedd |

4.7 Mae CDLl Sir Ddinbych a fabwysiadwyd yn cynnwys gofyniad tai blynyddol o 500 o anheddau y flwyddyn dros gyfnod 15 mlynedd y Cynllun. Y nifer gwirioneddol a gwblhawyd ers dechrau cyfnod y Cynllun (2006) yw dim ond 189 annedd y flwyddyn

ar gyfartaledd. O ganlyniad, yn Sir Ddinbych, yn seiliedig ar y dull gweddilliol mae bellach yn ofyniad i gyflawni cyfradd cwblhau o 898 annedd y flwyddyn i fodloni gofyniad y CDLl. Mae'r gyfradd hon fwy na phedair gwaith yr hyn a gyflawnwyd ers 2006. Er bod Arolygydd y CDLl wedi sicrhau bod gan y Cyngor ddigon o dir wedi'i ddyrannu i gyflawni ei ofynion CDLl, nid yw gallu'r diwydiant adeiladu tai a'r galw yn y farchnad yn yr ardal, i gwrdd â'r gyfradd gwblhau weddilliol hon o 898 annedd y flwyddyn yn ystod oes y Cynllun yn optimistaidd.

4.8 Nid yw rhyddhad dilynol mwy o dir, naill ai trwy apêl, neu drwy adolygiad o'r CDLl yn debygol o wneud llawer i helpu i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd, o ystyried y farchnad a chyfyngiadau o ran gallu i adeiladu tai y cyfeiriwyd atynt yn flaenorol. Ar ben hynny, bydd y cynnydd tebygol hwn mewn ceisiadau ac apeliadau ar dir heb ei ddyrannu yn fodd i niweidio cynllunio a'i enw da fel adnodd ar gyfer lles y cyhoedd a datblygu cynaliadwy; cael gwared ar sicrwydd a thryloywder i ddatblygwyr a'r gymuned (pryderon allweddol a nodwyd yn yr agenda Cynllunio Cadarnhaol) a, thanseilio dylanwad CDLl sydd wedi mynd drwy'r ymgynghoriad perthnasol a'r gweithdrefnau Archwiliad Cyhoeddus. Nid yw'n cyflawni'r hyn y mae LlC ei hun wedi ei osod allan i Gymru, sef system a arweinir gan Gynllun.

4.9 Nid yw sefyllfa Sir Ddinbych, wrth gwrs, yn unigryw ac mae nifer sylweddol o ACLl eraill yn cael trafferth i gyflawni cyflenwad 5 mlynedd y cytunwyd arno, er bod y cyflenwad tir yn ei gyfanrwydd yn ddigonol i ddarparu ar gyfer eu gofynion CDLl a chynllun wrth gefn wedi'i gynnwys. Mae hyn fel pe bai'n hedfan yn wyneb dymuniad a nodwyd Llywodraeth Cymru i gael system a arweinir gan gynllun.

4.10 Nid yw swyddogion ar hyn o bryd, h.y. yr AMR cyntaf, yn dymuno adolygu'r Strategaeth Twf CDLl ar y diffyg meintiol o ran tai sy'n cael eu hadeiladu, ac mae'n cymryd y camau canlynol er mwyn cefnogi cynnydd mewn tai newydd a adeiladwyd: cynhyrchu nodiadau cyfarwyddyd cynllunio ychwanegol, briffiau datblygu safle, prosbectws safleoedd tai, datblygu Strategaeth Tai ar gyfer y Sir, darparu cyngor cynllunio o ansawdd uchel ar gyfer datblygwyr, asiantau tir a'r cyhoedd i wneud Sir Ddinbych yn Sir ddeniadol i adeiladwyr tai fuddsoddi ynddi.

4.11 I gloi, gofynnir i Aelodau anfon llythyr cryf ar ran y Cabinet i Lywodraeth Cymru, gan amlinellu eu pryder gyda'r dull cyfrifo a bennwyd ar gyfer y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai er mwyn lleihau'r prif risg y byddai'r Cyngor fel arall yn agored iddo (gweler hefyd bwynt 10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?):

(1) Mae perygl o golli apeliadau cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl ar safleoedd CDLl heb eu dyrannu neu y tu allan i ffiniau datblygu yng nghefn gwlad agored.

## 5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Er nad yw'r penderfyniad i anfon llythyr wedi'i eirio'n gryf i Lywodraeth Cymru yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol, mae'r CDLl yn cyfrannu tuag atynt drwy nodi lle a sut y bydd datblygiadau newydd yn digwydd yn y Sir hyd at 2021:

- Datblygu'r economi leol;
- Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da; a
- Moderneiddio'r cyngor i ddarparu arbedion effeithlonrwydd a gwella gwasanaethau i'n cwsmeriaid

**6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?**

Nid oes unrhyw gostau. Bydd gwasanaethau eraill y Cyngor yn elwa ar fynd i'r afael â'r diffyg cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Mae cael Cynllun Datblygu Lleol cadarn, dibynadwy a chynaliadwy yn darparu sicrwydd cynllunio ar gyfer gwasanaethau sy'n delio â thir ac adeiladau sy'n eiddo i'r Cyngor, darparu cyfleusterau isadeiledd megis ysgolion, a chefnogi strategaethau corfforaethol megis y Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol.

**7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai'r templed AEC wedi'i lenwi gael ei atodi fel atodiad i'r adroddiad.**

Nid oes Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) wedi ei gynnal oherwydd nad yw'r adroddiad yn ceisio penderfyniad ar bolisi'r Cyngor, strategaeth, gweithdrefn gwaith neu raglen. Mae'n ymwneud â darparu datganiad ysgrifenedig i Lywodraeth Cymru.

**8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?**

Bu trafodaethau gydag Aelodau o'r Grŵp Llywio CDLl (30 Gorffennaf 2015), sesiwn Briffio'r Cabinet (2 Mawrth 2015), Uwch Dîm Arweinyddiaeth (17 Medi 2015) a CET (5 Hydref 2015). Cafodd dogfen ddrafft AMR 2015 hefyd ei nodi gan Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio (16 Medi 2015).

**9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid**

Nid oes gan argymhelliad yr adroddiad bwysau cost ar unwaith i'r Cyngor. Fodd bynnag, gallai goblygiad ariannol tymor hir y Cyngor o beidio gallu dangos cyflenwad 5 mlynedd o dai o bosibl arwain at gostau ychwanegol sy'n deillio o orfod cynnal adolygiad llawn cynnar o'r CDLl. Mae costau amddiffyn penderfyniadau mewn apêl a'r risg y dyfernir costau yn erbyn y Cyngor hefyd.

**10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?**

Os nad yw'r Cyngor mewn sefyllfa i ddangos cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, bydd yn agored i'r risgiau canlynol:

(1) Mae perygl o golli apeliadau cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl ar safleoedd CDLl heb eu dyrannu neu y tu allan i ffiniau datblygu yng nghefn gwlad agored.

(2) Bydd y CDLl yn destun Adolygiad Llawn cynnar, a fyddai'n broses hirfaith a chostus.

**11. Pŵer i wneud y Penderfyniad**

Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, Adran 76.