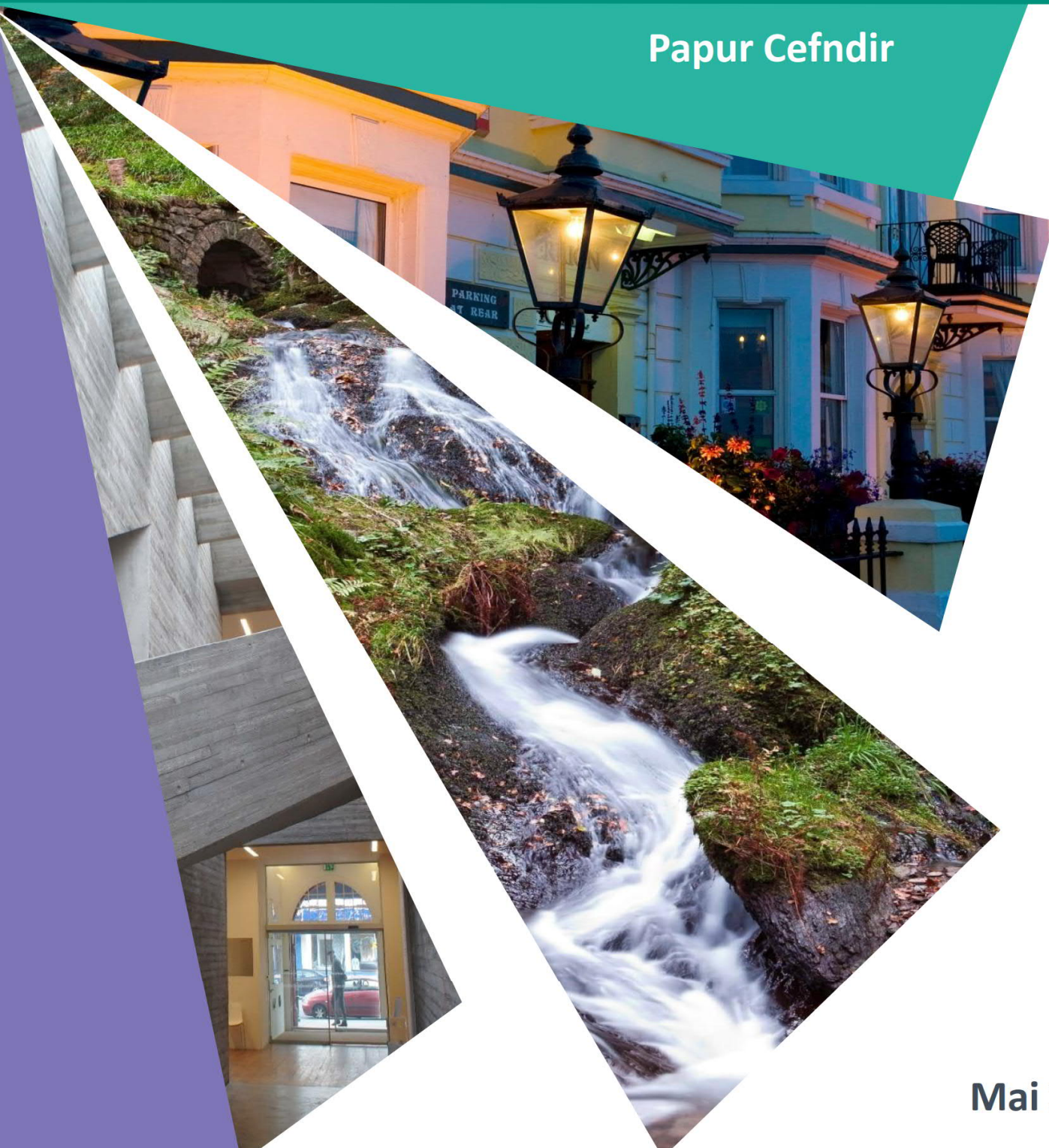




Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir



Mai 2019

PC 07: Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Cynnwys

1	Cyflwyniad	4
2	Ffynonellau Cyflenwad Tai.....	5
2.1	Trosolwg o'r cyflenwad tai.....	5
2.2	Wedi'u cwblhau.....	5
2.3	Ymrwymadau	5
2.4	Hap-safleoedd	6
2.5	Dyraniadau	6
3	Cywirdeb ac Ansicrwydd.....	7
3.1	Cywirdeb Data	7
3.2	Osgoi cyfrif ddwywaith	7
3.3	Rheoli ansicrwydd.....	8
4	Y Cyfrifiad Cyflenwad Tai.....	11
4.1	Cwblhawyd	11
4.2	Ymrwymadau	11
4.3	Hap-safleoedd	11
4.4	Dyraniadau	12
4.5	Cyfanswm Cyflenwad Tai.....	12
	Atodiad 1 : Llwybr Tai.....	13
	Atodiad 2: Ymrwymadau	14
	Atodiad 3: Hap-safleoedd mawr a gwblhawyd.....	16
	Geirfa.....	17

1 Cyflwyniad

Mae'r papur cefndirol hwn wedi'i gynhyrchu i gyd-fynd â Strategaeth a Ffefrir Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) Conwy, er mwyn esbonio a chyfiawnhau'r cyflenwad tai. Dylid darllen y papur cefndirol ar y cyd â dogfennau perthnasol eraill, yn arbennig BP01: Adroddiad Opsiynau Lefel Twf a BP08: Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir Ar Gyfer Tai Conwy. Dogfen dechnegol ydyw yn bennaf sy'n defnyddio data tai a gwblhawyd a'r Strategaeth a Ffefrir fel sail i gyfrifo ffynonellau cyflenwi tai tebygol dros gyfnod y cynllun.

Mae'r ddogfen hon yn rhoi manylion lefel y cyflenwad tai a ddisgwyllir er mwyn ateb gofynion tai Conwy yn unig. Mae'r Strategaeth a Ffefrir yn cynnwys gofyniad am 4,300 o anheddau dros gyfnod y cynllun, a lefel wrth gefn o 20% sy'n gosod gofyniad cyflenwad tai cyffredinol o 5,150. Bwriedir gorgyflenwi y gofyniad tai gwaelodlin er mwyn sicrhau bod 4,300 o anheddau yn cael eu cyflenwi dros gyfnod y cynllun. Darperir y dull cyfrifo a'r cyfiawnhad dros y gofyniad tai hwn yn fwy manwl yn BP01. Mae'r ffigwr uchod yn darparu lwfans ar gyfer 100 o anheddau yn yr ardal sy'n disgyn o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Mae sefyllfa'r cyflenwad tai a fanylir yn y papur cefndirol hwn yn adlewyrchu un pwynt mewn amser, yn seiliedig ar y data a oedd ar gael. Caiff y ddogfen ei diweddarau trwy gydol proses y CDLIN er mwyn adlewyrchu'r ffynonellau gwybodaeth diweddaraf, a'r wybodaeth fanylach sydd ar gael yn y CDLIN sydd ar ddod. Gan mai prif ffynhonnell ddata y papur cefndirol hwn yw'r adroddiad Cyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) diweddaraf i gael ei gyhoeddi¹, mae dyddiad sylfaenol y papur cefndirol yn cyfateb i JHLAS 2018 - h.y. 1 Ebrill 2018.

¹ Mae'r adroddiad JHLAS diweddaraf ar gael ar www.conwy.gov.uk/catt

2 Ffynonellau Cyflenwad Tai

2.1 Trosolwg o'r cyflenwad tai

Disgwylir i ffynonellau amrywiol gyfrannu at y cyflenwad tai yn y CDLIN, a ceir crynodeb ohonynt isod:

Wedi'u cwblhau. Anheddau sydd wedi'u cwblhau ers dechrau cyfnod y CDLIN.

Ymrwmiadau. Anheddau y disgwylir iddynt gael eu hadeiladu dros gyfnod y CDLIN ar safleoedd mawr (y rheiny ag enillion net o 10 annedd neu fwy) gyda chaniatâd cynllunio.

Hap-safleoedd Safleoedd heb eu dyrannu (tir llwyd yn aml) sy'n debygol o gael eu datblygu dros gyfnod y CDLIN.

Dyraniadau. Safleoedd i'w dyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLIN.

Gellir gweld llwybr cynhwysfawr sy'n rhoi manylion y cyfraniadau a wneir gan bob ffynhonnell yn Atodiad 1, tra bod esboniadau pellach o'r ffynonellau cyflenwi yn cael eu darparu isod.

2.2 Wedi'u cwblhau

Dechreuodd cyfnod y CDLIN ym mis Ebrill 2018, felly bydd rhai anheddau sydd eisoes wedi'u cwblhau yn cyfrannu at ofynion tai y cynllun. Caiff nifer yr anheddau a gwblheir yn Ardal y Cynllun ei gyfrifo o arolygon safle a gwblheir yn flynyddol i hysbysu'r adroddiad JHLAS. Mae hyn yn cynnwys anheddau ar safleoedd bach (<10) a safleoedd mawr (10+).

Pan ysgrifennwyd y papur cefndirol hwn, nid oedd adroddiad JHLAS 2019 wedi'i gwblhau felly nid yw nifer yr anheddau a gwblhawyd ers dechrau cyfnod y cynllun yn hysbys. Fel yr esboniwyd eisoes, mae dyddiad sylfaenol y Papur Cefndirol hwn yn cyd-fynd â'r adroddiad JHLAS diweddaraf i gael ei gyhoeddi (2018), sydd hefyd yn cyfateb i ddechrau cyfnod y CDLIN, sy'n rhoi ffigwr cwblhau o 0 yn y ddogfen hon.

2.3 Ymrwmiadau

Mae anheddau â chaniatâd cynllunio ar safleoedd mawr y disgwylir iddynt gael eu hadeiladu yn ystod cyfnod y cynllun yn disgyn i'r categori hwn (Atodiad 2). Mae'r safleoedd hyn yn cyfateb i'r rheiny sy'n disgyn o fewn categorïau 1 a 2 yn atodlenni safle'r adroddiad JHLAS diweddaraf, i sicrhau mai dim ond safleoedd a gytunwyd fel rhai y gellir eu cyflawni ar ddyddiad sylfaenol y JHLAS sy'n cael eu cynnwys. Un eithriad yw lle mae disgwyl i safleoedd gael eu cychwyn ond nid eu cwblhau yn ystod cyfnod 5 mlynedd y gyd-astudiaeth JHLAS. Yn yr achos hwn, byddai'r anheddau ychwanegol y disgwylir iddynt gael eu cwblhau ar ôl y 5 mlynedd yn dal i gael eu cwblhau yn ystod cyfnod y CDLIN felly byddant hefyd yn cael eu cynnwys fel ymrwmiadau.

Ni fydd dyraniadau CDLI presennol heb ganiatâd cynllunio yn ffurfio rhan o'r cyflenwad ymrwmiadau ar gyfer y CDLIN, gan y bydd y rhain yn cael eu disodli gan ddyraniadau newydd. Os bydd dyraniadau CDLI presennol yn cael caniatâd ac yn ffurfio rhan o'r cyflenwad 5 mlynedd cyn mabwysiadu'r CDLIN, byddant yn ffurfio rhan o'r cyflenwad ymrwmiadau.

Nid yw safleoedd bach sydd â chaniatâd cynllunio yn cael eu cynnwys yn y ffigwr ymrwymiadau. Y rheswm am hyn yw nad yw cyflawnadwyedd y safleoedd hyn yn cael ei asesu gan grŵp y gyd-astudiaeth JHLAS yn yr un ffordd â'r safleoedd mawr, felly byddai cyfraddau adeiladu tai yn seiliedig ar ganiatâd cynllunio yn ansicr. Mae nifer fawr o ganiatâd cynllunio ar safleoedd bach yn cael eu hadnewyddu drosodd a throsodd cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Gan hynny caiff cyfraniad safleoedd bach i'r cyflenwad tai ei gymryd o dai a gwblhawyd yn y gorffennol, mewn ffordd debyg i'r cyflenwad safleoedd bach yn y gyd-astudiaeth JHLAS.

2.4 Hap-safleoedd

Mae hap-safleoedd yn cyfeirio at safleoedd sydd heb eu dyrannu ond y disgwylir iddynt gael eu datblygu dros gyfnod y cynllun. Fel arfer – ond nid bob tro - safleoedd tir llwyd mewn ardaloedd adeiledig yw'r rhain. Mae'r cyfraniad a wneir gan hap-safleoedd yn cael ei gyfrifo mewn dull gwahanol yn dibynnu ar faint y safle.

Safleoedd bach – Fel y soniwyd uchod, caiff cyfraniad safleoedd bach at y cyflenwad tai (enillion net o < 10 annedd) ei gyfrifo'n seiliedig ar safleoedd bach a gwblhawyd yn y gorffennol gan ddefnyddio cyfraddau adeiladu tai hanesyddol o adroddiadau JHLAS.

Safleoedd mawr - Yn ogystal â'r safleoedd hynny sydd wedi cael caniatâd cynllunio yn barod a safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer datblygiad preswyl, mae'n debygol y caiff nifer o safleoedd mawr eraill eu dwyn ymlaen ar gyfer tai - yn fwyaf tebygol trwy ailddatblygu trefol. Ers i'r CDLI gael ei fabwysiadu yn 2013, mae wedi bod yn amlwg bod hap-safleoedd mawr fel hyn wedi ffurfio rhan bwysig o'r cyflenwad tai (Atodiad 3) a disgwylir iddynt barhau i wneud hynny yn ystod cyfnod y CDLIN. Edrychir faint o safleoedd fel hyn sydd wedi codi dros y pum mlynedd diwethaf a bydd y gyfradd honno'n cael ei defnyddio i ragamcanu ymlaen ar gyfer gweddill cyfnod y cynllun er mwyn darparu amcan o gyfraniad hap-safleoedd mawr at y cyflenwad tai.

Tybir mai safleoedd ar gyfer 10+ o anheddau a oedd heb eu dyrannu ar gyfer datblygiad yw hap-safleoedd mawr, ond lle'r oedd yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn cael ei ystyried yn dderbyniol, beth bynnag fo'r sefyllfa o ran y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai. Mae'n bwysig nodi na fydd y cyfrifiad hwn yn cynnwys yr hap-safleoedd hynny a gymeradwywyd oherwydd diffyg cyflenwad tir, gan fod y rhain yn cael eu datblygu yn groes i bolisi'r CDLI.

2.5 Dyraniadau

Bydd y CDLIN yn cynnwys nifer o ddyraniadau i ffurfio rhan fawr o'r gofyniad tai dros gyfnod y cynllun. Mae'r Strategaeth a Ffeirir yn nodi pedwar safle strategol allweddol yn Llanfairfechan, Deganwy/Llanrhos, Hen Golwyn a Llanrwst sy'n ffurfio rhan o'r cyflenwad. Bydd safleoedd dyranedig ychwanegol llai yn cael eu cynnwys yn y Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd ac er na wyddom ble mae'r safleoedd hynny a faint ohonynt sydd ar hyn o bryd, tybir y bydd digon o safleoedd i ateb y lefel ofynnol o dwf tai. Caiff y papur cefndirol hwn ei ddiweddarau i gyd-fynd â'r Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd.

3 Cywirdeb ac Ansicrwydd

I sicrhau bod y cyfrifiad cyflenwad tir mor gywir ac y gellir ei gyflawni yn realistig, mae'n bwysig sicrhau bod y data a ddefnyddir yn y dadansoddiad mor gyflawn ag sy'n bosibl; ac ystyried materion ehangach ac unrhyw ansicrwydd a allai effeithio ar dueddiadau adeiladu tai. Mae'r adran hon yn amlinellu'r mesurau sydd wedi cael eu defnyddio i ostwng y siawns o anghywirdeb.

3.1 Cywirdeb Data

Mae'r adroddiad JHLAS yn ffurfio sail i lawer o'r data cyflenwad tai. Yn arbennig o ran o ffigyrau cwblhau a chyfraddau adeiladu tai rhagamcanol ar safleoedd mawr. Mae arolygon yn cael eu cynnal bob blwyddyn ar bob safle sydd â chaniatâd preswyl i gyfrif nifer y tai a gwblhawyd dros y 12 mis blaenorol. Lle bo hynny'n angenrheidiol, gwneir gwiriadau gyda'r gwasanaeth Rheoli Adeiladu i ganfod a yw'r datblygiad wedi cychwyn – yn arbennig mewn cysylltiad â gwaith trosi neu is-raniadau lle gall fod yn anodd cadarnhau bod gwaith wedi dechrau wrth ymweld â safle. Cymerir gofal mawr i sicrhau bod cronfa ddata'r gyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS) ac atodlenni'r safle yn gywir, a gall gwybodaeth leol gan aelodau o'r grŵp astudiaeth helpu i ganfod unrhyw anghywirdeb yn ystod y broses. Er hynny, mae'n bosibl bod rhai gwallau yn bodoli yn y data, ond mae'r rhain yn debygol o fod yn fach ac o gael ychydig iawn o effaith ar y cyflenwad cyffredinol a dylai'r hyblygrwydd yn y cyflenwad tai y cyfeirir ato yn 3.3 fod yn ddigonol i fynd i'r afael â hyn.

3.2 Osgoi cyfrif ddwywaith

Oherwydd y gwahanol ffynonellau cyflenwad tai fel y disgrifiwyd eisoes, mae'n bwysig sicrhau nad oes unrhyw anheddau yn cael eu cyfrif fwy nag unwaith. Er mwyn osgoi cyfrif ddwywaith, mae'r ffynonellau cyflenwad tai wedi cael eu dosbarthu fel y dangosir yn Nhabl 1 isod, sy'n amlygu unrhyw feysydd lle mae perygl i gategoriâu orgyffwrdd a fyddai'n arwain at gyfrif cyflenwad tai ddwywaith.

Tabl 1: Ffynonellau cyflenwad tai

Amserlen	Maint safle	Categori	Ffynhonnell ddata
Wedi'u hadeiladu	Bach	Cwblhawyd	JHLAS - data cwblhau ar safleoedd bach o 1/4/2018 i ddyddiad sylfaenol yr astudiaeth
	Mawr		JHLAS – data cwblhau ar safleoedd mawr o 1/4/2018 i ddyddiad sylfaenol yr astudiaeth
Rhagamcan	Bach	Hap-safleoedd	JHLAS – defnyddio data adeiladau a gwblhawyd ar safleoedd bach i ragamcanu o'r dyddiad sylfaenol i ddiwedd cyfnod y CDLIN
	Mawr	Ymrwymadau	JHLAS – amserlenni safleoedd ar gyfer darparu tai a ddisgwyllir ar safleoedd mawr gyda chaniatâd cynllunio
		Hap-safleoedd	JHLAS – defnyddio ffigyrau cwblhau blaenorol ar safleoedd mawr nas dyranwyd ers mabwysiadu'r CDLI, i ragamcanu tan ddiwedd cyfnod y CDLIN
		Dyraniadau	Safleoedd strategol – Strategaeth a Ffefrir Safleoedd anstrategol – CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd

Ar ddyddiad sylfaenol unrhyw adroddiad cyflenwad tai, bydd ffynonellau cyflenwi sy'n cyfrannu at gyfansymiau tai y CDLIN naill ai wedi cael eu hadeiladu yn ystod cyfnod y Cynllun cyn y dyddiad hwnnw, neu wedi'u rhagamcanu i'w cwblhau yn ystod gweddill cyfnod y Cynllun. Bydd y tai hynny sydd wedi cael eu hadeiladu, boed ar safleoedd bach neu fawr, yn cael eu cyfrif fel rhan o ffigyrau cwblhau sy'n gwbl hysbys o broses y gyd-astudiaeth JHLAS yn unig. Hyd yn oed os oes cais dilynol wedi'i gymeradwyo ar safle a gwblhawyd, dim ond y newid net mewn unrhyw ddatblygiad fyddai'n cael ei gymryd i ystyriaeth felly ni ystyrir bod unrhyw risg o gyfrif ffigyrau cwblhau ddwywaith.

Mae rhai safleoedd yn disgyn mewn mwy nag un categori, ond yn yr achos hwn bydd anheddau unigol yn dal i gael eu cyfrif unwaith. Er enghraifft, os oes safle mawr ar ganol cael ei adeiladu, efallai y bydd rhai anheddau wedi'u cwblhau, tra bo anheddau eraill ar y safle yn cyfrannu at elfen ymrwymadau y cyflenwad. Mewn amgylchiadau fel hyn, mae atodlenni safle y gyd-astudiaeth JHLAS yn gwahaniaethu'n glir rhwng anheddau sydd wedi'u cwblhau ar y safle, a'r rheiny sydd wedi'u rhagamcanu i'w cwblhau mewn blynyddoedd dilynol.

Disgwylir i fwyaf y cyflenwad tai CDLIN ddod o ddatblygiad a ragamcanir, h.y. ymrwymadau, hap-safleoedd a safleoedd dynodedig. Mae'r amcangyfrif ar gyfer cyflenwi safleoedd bach yn y dyfodol yn seiliedig ar dueddiadau adeiladu tai. Cyn belled a bo'r cyfnod a gwmpesir gan y tuedd adeiladu tai a ragamcanir yn rhedeg tan ddiwedd cyfnod y CDLIN ac nad yw'n gorgyffwrdd â data cwblhau blaenorol, ni fydd unrhyw safleoedd bach yn cael eu cyfrif ddwywaith.

Y cyflenwad tai a ddisgwylir ar safleoedd mawr sydd â'r potensial mwyaf o gael eu cyfrif ddwywaith, oherwydd y gwahanol fathau o safleoedd sy'n disgyn i'r categori hwn. Mae Ymrwymadau, Hap-safleoedd Mawr a Dyraniadau i gyd yn cyfrannu at gyflenwi tai ar safleoedd 10+ o anheddau yn y dyfodol. Nid oes angen i safleoedd ymrwymadau gael eu dyrannu yn y CDLIN, felly ni ddylai cyfrif ddwywaith fod yn broblem rhwng y categorïau hyn.

Mae angen cymryd mwy o ofal wrth groesi drosodd rhwng hap-safleoedd mawr a safleoedd ymrwymedig. Caiff tai a gwblhawyd yn y gorffennol ar safleoedd sy'n cael eu dosbarthu fel hap-safleoedd mawr eu defnyddio i gyfrifo cyfraniad blynyddol dros weddill cyfnod y Cynllun, yn debyg iawn i'r dull a ddefnyddir ar gyfer hap-safleoedd. Mae rhai safleoedd ymrwymedig hefyd yn cael eu hystyried fel hap-safleoedd (Atodiad 2). Caiff nifer yr anheddau a ddisgwylir ar hap-safleoedd mawr ymrwymedig ei dynnu o gyfanswm y rhagamcan o hap-safleoedd mawr, i gyfrif am y rheiny sydd â chaniatâd cynllunio presennol a ddisgwylir i'w datblygu dros yr ychydig flynyddoedd nesaf (adran 4.3).

3.3 Rheoli ansicrwydd

Data cyflenwi o dai a gwblhawyd yw'r unig elfen sicr o gyflenwad tai yn y CDLI. Mae'r holl ffigyrau a ragamcanir ar gyfer tai a gwblhawyd yn cael eu hamcangyfrif yn seiliedig ar y wybodaeth ddiweddaraf a mwyaf priodol sydd ar gael a nifer o ymholiadau yn ymwneud â chyflenwi tai yn y dyfodol. Hyd yn oed gyda'r data diweddaraf sydd ar gael, mae'r ffigyrau hyn yn dal i fod yn amcangyfrifon ac yn annhebygol o fod yn 'gywir' yn yr ystyr gaeth. Ond wrth i fwy o ddata ymddangos,

ailedrychir ar y cyfrifiad cyflenwad tai yn aml a caiff ei ailraddnodi, er mwyn ei wneud yn fwy cywir dros amser.

Caiff safleoedd ymrwymedig eu cytuno trwy broses y JHLAS, a ddylai fel arfer ddarparu amcangyfrif mwy teg a chadarn o gyfraddau cwblhau ar y safleoedd hyn. Yn ôl eu natur, mae cyflenwad hap-safleoedd yn anrhagweladwy ac mae adeiladau a gwblhawyd yn y gorffennol yn dangos bod cyfraddau adeiladu tai wedi codi a gostwng llawer.

Disgwylir i ddatblygiadau ar hap-safleoedd bach a mawr barhau yn unol â'r tueddiadau dros y blynyddoedd diwethaf fel y manylir yn adrannau 2.4 a 4.3. Y cyflenwad a ragamcanir ar hap-safleoedd bach yw 80 annedd y flwyddyn. Mae'r ffigwr hwn llawer yn is ac yn cael ei ystyried yn fwy realistig na'r amcangyfrif o 125 annedd a gynhwysir yn y cyfrifiad cyflenwad tai a gafwyd yn y CDLI blaenorol. Fel y gofynion tai a oedd yn sail i dwf y CDLI, roedd hyn yn cymryd yn ganiataol y byddai'r cyfnod o adeiladu tai cyflym yn parhau oherwydd amseriad y data a oedd ar gael.

Mae disgwyl i hap-safleoedd mawr ddarparu oddeutu 66 o anheddau y flwyddyn (adran 4.3), er y bydd y cyfraniad hwn yn dod o'r hap-safleoedd mawr hynny sydd eisoes yn ymrwymedig, h.y. gyda chaniatâd cynllunio presennol, dros y blynyddoedd nesaf. Mae datblygiadau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) wedi creu cyfran sylweddol o hap-safleoedd mawr, ac yn aml cyllid grant yw'r allwedd i'r cyflenwad. Mae'n edrych yn debyg dros y blynyddoedd nesaf y bydd gostyngiad yn y cyllid sydd ar gael, felly bydd yn rhaid i'r model cyflenwi cynlluniau RSL newid. Mae hyn eisoes wedi cael ei ystyried fel rhan o broses y CDLIN, a bwriedir diwygio polisiau tai er mwyn darparu mwy o hyblygrwydd i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gyflwyno cynlluniau tai gan ddefnyddio rhai anheddau ar y farchnad agored i draws-gymorthdalau tai fforddiadwy. Cymerir y bydd y newid hwn yn y polisi yn gwrthbwyso unrhyw ostyngiad mewn cyflenwi tai a achosir gan newidiadau mewn grantiau, gan gynnwys y lefelau cyflenwi tai ar hap-safleoedd mawr.

Honnir bod cyfraniad safleoedd dyranedig at y cyflenwad tai yn realistig, ac mae dau ffactor allweddol yn effeithio ar yr honiad hwn. Yn gyntaf, p'un a fydd y safleoedd yn cael eu cyflwyno ar y gyfradd a ddisgwylir yn y CDLIN, ac yn ail a fydd nifer yr anheddau a briodolir i safleoedd strategol unigol (yn ogystal â'r rheiny a nodir yn y cynllun i'w archwilio can y cyhoedd) yn cael eu cyflawni yn ymarferol.

Mae nifer o ddyraniadau CDLI wedi methu â chael eu dwyn ymlaen i'w datblygu o gwbl, ac o'r rheiny a adeiladwyd, mae nifer wedi darparu llai o anheddau nag y dynodwyd ar gyfer y safleoedd. Mae gallu cyflawni safleoedd dyranedig yn broblem a amlygwyd eisoes trwy Adroddiadau Monitro Blynyddol Conwy, hefyd trwy Astudiaeth Hyfywedd Hydredol Arcadis², a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru. Dylai mwy o 'flaen-lwytho' asesiadau safle sy'n ofynnol gan Bolisi Cynllunio Cymru³

² Mae Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio gan Arcadis ar gael o: <https://gweddill.gov.wales/topics/planning/planningresearch/publishedresearch/longitudinal-viability-study-of-the-planning-process/?skip=1&lang=cy>

³ Mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 ar gael o: <https://llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru>

ddarparu mwy o sicrwydd ynghylch cyflenwi tai ar safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLIN.

Mae'r anghysonder mewn niferoedd tai ar safleoedd dynodedig wedi'i briodoli i ddau reswm allweddol: cyfyngiadau fel topograffi, tirwedd a dyraniadau hanesyddol heb eu hystyried yn llawn wrth gyfrifo niferoedd tai; yn ail gofynion parcio sydd wedi dod yn fwy o broblem mewn ceisiadau diweddar, er na newidiwyd y polisi. Newid arall a allai o bosibl effeithio ar ddwysedd safleoedd yw'r gofynion Systemau Draenio Cynaliadwy newydd, fodd bynnag nid yw effaith hyn wedi cael ei weld yn ymarferol eto. Mae'n amlwg bod yn rhaid i safleoedd a ddyrennir yn y CDLIN wneud cyfraniad realistig at y cyflenwad tai dros gyfnod y Cynllun, gan gymryd i ystyriaeth y cyfyngiadau uchod.

Mae amcangyfrifon o'r angen o ran tai a'r cyflenwad tai wedi eu seilio ar dueddiadau diweddar ac yn cymryd y bydd twf economaidd dros gyfnod y CDLIN yn debyg neu ychydig yn gryfach nag y bu dros y blynyddoedd diwethaf. Byddai gan ddylanwadau allanol mawr sydd y tu hwnt i reolaeth awdurdodau lleol y potensial i amharu'n sylweddol ar lefel twf. Gallai'r ysgytiadau hyn cael eu sbarduno gan helbulon gwleidyddol, economaidd neu amgylcheddol, er enghraifft materion yn gysylltiedig â Brexit, yr economi ryngwladol neu newid hinsawdd.

Yn y pen draw, ni all y CDLIN obeithio cynllunio ar gyfer pob digwyddiad posibl. Fodd bynnag trwy ymgymryd â chymaint o'r gwaith ag y gellir ei gyflawni o fewn rheswm i sicrhau bod modd cyflawni safleoedd dynodedig, a thrwy gynnwys lefel wrth gefn o 20% yn y gofyniad tai, dylid creu digon o hyblygrwydd yn y CDLIN i ymdrin ag ystod o sefyllfaoedd. Mae'r lefel wrth gefn hon, yn ogystal â'r gofyniad tai gwaelodlin o 4,300 o anheddau yn orgyflenwad, a bwriad hyn yw nid yn unig ymdrin â materion ansicrwydd, ond hefyd annog cystadleuaeth rhwng perchnogion tir i wella hyfywedd safleoedd datblygu. Rhaid cydnabod fodd bynnag nad yw'r awdurdod yn adeiladu tai ei hun a'i fod yn ddibynnol ar ffactorau allanol, boed hynny yn y sector preifat neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, i ddarparu'r anheddau y mae'r CDLIN yn cynllunio ar eu cyfer. Os methir â chyflwyno safleoedd dynodedig, am resymau y tu hwnt i reolaeth Conwy, nid oes llawer y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol ei wneud i gyflawni dyheadau'r cynllun datblygu. Byddai pwerau cryfach i Awdurdodau Cynllunio Lleol, megis proses symlach ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol i safleoedd a ddynodwyd mewn cynllun datblygu, neu gosb ariannol ar ffurf treth tir gwag fel a ystyriwyd gan LIC, yn helpu i sicrhau bod safleoedd dynodedig yn cael eu cyflenwi ac yn gostwng ansicrwydd mewn CDLlau.

4 Y Cyfrifiad Cyflenwad Tai

Wrth gyfuno holl ffrydiau'r adrannau blaenorol, mae'r tablau isod yn dangos y cyfrifiadau ar gyfer pob ffynhonnell cyflenwad tai i CDLIN Conwy, ar ddyddiad sylfaenol y papur cefndirol hwn. Ceir data ychwanegol yn BP08: Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir Ar Gyfer Tai (JHLAS) Conwy. Sylwch, oherwydd yr ansicrwydd sy'n gysylltiedig â rhagamcanion cwblhau tai, mae rhai ffigyrau wedi eu talgrynnu er mwyn osgoi awgrymu lefel o gywirdeb nad yw'n bodoli.

4.1 Cwblhawyd

Dim ar ddyddiad sylfaenol y papur cefndirol sef 1/4/2018.

4.2 Ymrwymadau

Blwyddyn	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	Y tu hwnt i 5 mlynedd	CYFANSWM
Nifer yr anheddau	193	235	189	137	42	28	824

4.3 Hap-safleoedd

Blwyddyn	Tai a Gwblhawyd o'r Blaen	
	Safleoedd bach	Hap-safleoedd mawr
2008-09	162	-
2009-10	86	-
2010-11	73	-
2011-12	101	-
2012-13	50	-
2013-14	68	Mabwysiadwyd y CDLI ym mis Hydref 2013
2014-15	44	78
2015-16	71	52
2016-17	38	44
2017-18	107	89
Cyfanswm ar gyfer y cyfnod	800	263
Nifer gyfartalog a gwblhawyd yn flynyddol	Dros 10 mlynedd	Ers mabwysiadu'r CDLI
	80	66
Rhagamcan o gyfanswm hap-safleoedd a gwblheir dros gyfnod y CDLIN	1,200	1,000

Cyfrifiad cyflenwad hap-safleoedd mawr – osgoi cyfrif ddwywaith	
Amcangyfrif o gyfanswm hap-safleoedd mawr a gwblhawyd	1,000
Tynnu cyflenwad o hap-safleoedd mawr ymrwymedig	400
Cyfanswm cyfraniad o hap-safleoedd mawr dros gyfnod y Cynllun	600

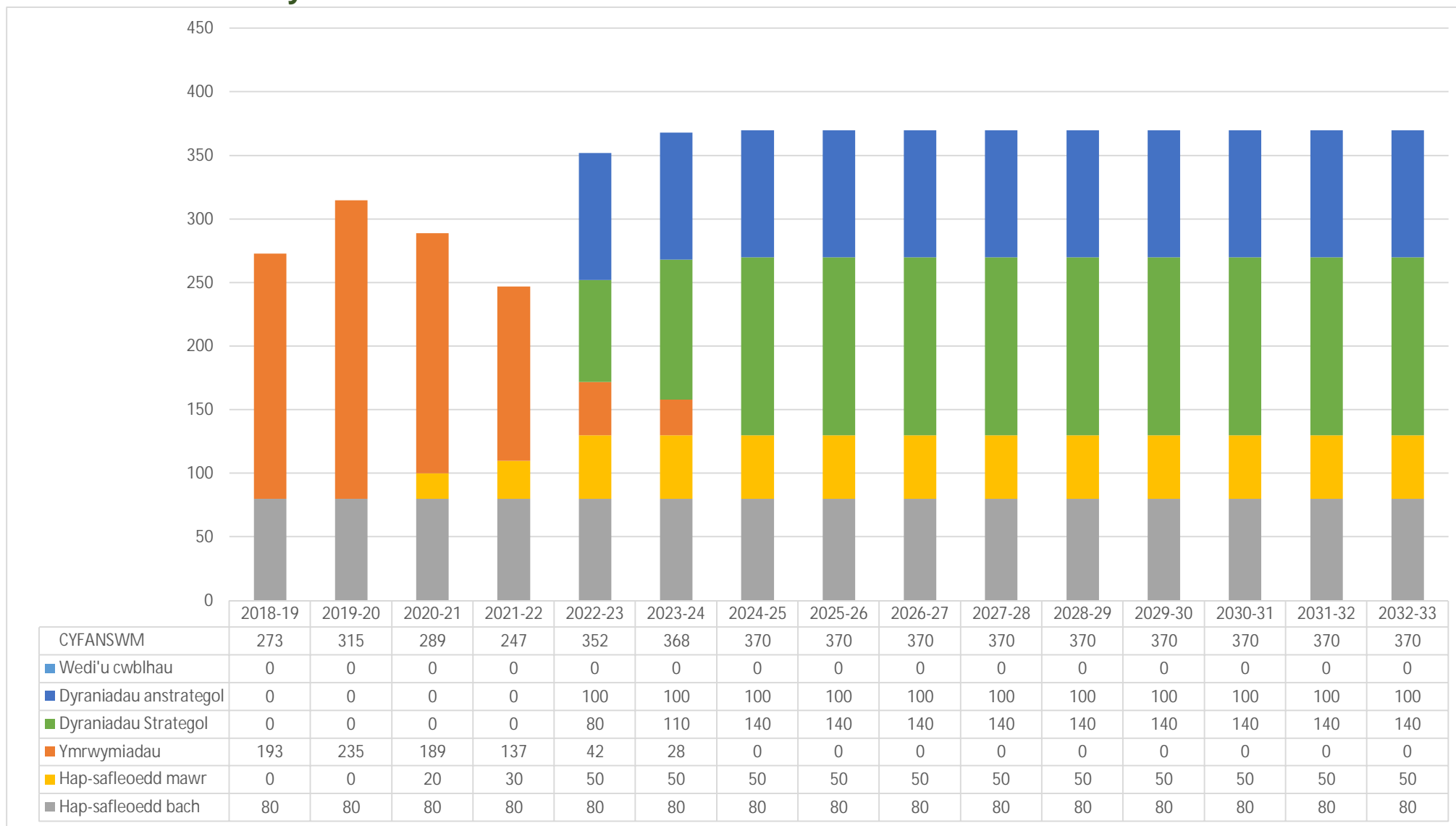
4.4 Dyraniadau

Categori'r safle	Enw'r safle	Nifer yr anheddau
Dyraniadau Strategol	Llanfairfechan	400
	Llanrhos	400
	Hen Golwyn	450
	Llanrwst	200
	CYFANSWM	1,450
Dyraniadau anstrategol	I'w nodi yn y CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd	1,100
CYFANSWM		2,550

4.5 Cyfanswm Cyflenwad Tai

Categori	Cwblhawyd	Ymrwymiad	Hap-safleoedd	Dyraniadau	Cyfanswm
Bach	0	-	1,200	-	1,200
Mawr	0	824	600	1,100	3,950
Strategol	-	-	-	1,450	
Cyfanswm	0	824	1,800	2,550	5,150

Atodiad 1 : Llwybr Tai



Atodiad 2: Ymrwymiadau

Enw'r safle	Niferoedd cwblhau disgwylidig yn y flwyddyn					Y tu hwnt i 5 mlynedd
	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	
Tŷ Llwyfen, 4 Ffordd Pwllcrochan, Bae Colwyn*	14					
Fair View Inn, Llanddulas*		25				
Tir ar Ffordd Berth y Glyd, Hen Golwyn*		17				
Gainsborough House, Abergele	6	10	15	15	7	
Y Lleng Brydeinig Stryd Y Dŵr, Abergele*	10					
Tir ger Ffordd Llansan Sior, Abergele	30	10				
Ger 65 Victoria Park*	22					
35 Pwllcrochan Avenue, Bae Colwyn*	12					
Adeiladau Imperial, Bae Colwyn*			21			
Parc Gwyliau Nant y Glyn, Bae Colwyn*		10	12	10		
Pinewood, Sychnant Pass Road, Conwy	15	60	8			
Deganwy Castle Hotel*	7					
Ocean View, Llanddulas	3	3	2	2	1	
Plas Dulas, Ffordd Pencoed, Llanddulas*		5	5	5		
Hen safle Dulas Arms, Llanddulas*		5	4	4		
Hen safle Gwesty Penmorfa, Llandudno			28			
Hen safle Canolfan Ieuentid Trinity, Llandudno*		18				
Hen safle Pafiliwn y Pier*				49		
Clwb Cymdeithasol / Clwb Ieuentid, Cyffordd Llandudno	10					
Ger Fernbank, Llanfairfechan*	17					
Adeilad West Coast, Llanfairfechan		5	5			
Trem Gwydir, Llanrwst*			18	16		
Bod Hyfryd, Ffordd Tan y Graig, Llysfaen*		3	6	6	4	
Hen safle Gwesty'r Seventy Degrees, Hen Golwyn*	29					
Tir ger Ffordd Dolwen, Hen Golwyn	12					
Gyferbyn â Bryn Rodyn, Hen Golwyn	6	25	11			
Neuadd Eglwys Sant Ioan, Hen Golwyn*			10			
Interleisure, Pensarn		10	30	30	30	28

Plas Pennant, Beach Road, Penmaenmawr*			14			
20 College Avenue, Llandrillo-yn-Rhos*		17				
Odstone, Marine Drive, Llandrillo-yn-Rhos*		12				
Cyfanswm	193	225	159	107	12	28
CYFANSWM	824					
* sydd ar hap-safleoedd	400					

Atodiad 3: Hap-safleoedd mawr a gwblhawyd

Enw'r safle	Anheddau a gwblhawyd yn y flwyddyn			
	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Awel y Môr, Abergele	49			
Deganwy Castle Hotel*	26			
Tir yn Oak Drive, Bae Colwyn	3	2	6	
Three Gables, Sychnant Pass Road, Conwy		10	17	3
Tir ar gornel Ffordd Pentywyn a Park Rd, Deganwy		22		
St Winifred's, Marine Drive, Llandrillo-yn-Rhos		18		
Hen safle Slaters, Abergele			21	
Plas y Coed, Nant Eirias, Bae Colwyn				19
53 a 55 Oak Drive, Bae Colwyn				17
Red Gables, Ffordd Bangor, Penmaenmawr				10
Gwesty Rothesay, Llandrillo-yn-Rhos				40
Cyfanswm	78	52	44	89
CYFANSWM	263			

Geirfa

Caiff termau mewn testun **tywyll** eu diffinio mewn rhannau eraill o'r eirfa.

Dyraniadau – Tir sydd wedi'i ddyrannu at ddiben penodol (megis tai) mewn cynllun datblygu.

Tir llwyd – term anffurfiol sy'n cyfateb yn gyffredinol i **dir a ddatblygwyd o'r blaen**.

Ymrwymadau – Tir â chaniatâd cynllunio presennol ar gyfer datblygiad preswyl. I'r diben hwn, mae'r cyfraniad realistig i'w wneud i gyflenwad tai o ymrwymadau yn ymwneud â **safleoedd mawr** a asesir trwy broses y **gyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai (JHLAS)**.

Cwblhawyd – Nifer yr **anheddu** a gwblhawyd trwy adeiladu tai newydd neu drosi adeiladau presennol dros gyfnod penodol.

Gorchymyn Prynu Gorfodol – proses a ddefnyddir gan awdurdod lleol i brynu tir neu adeiladau yn ôl yr angen ar gyfer prosiect penodol, os methir â negodi parodrwydd i werthu.

Annedd - llety preswyl parhaol, hunangynhwysol gan gynnwys tai a fflatiau.

Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir Ar Gyfer Tai (JHLAS) – astudiaeth flynyddol a gynhelir gan bob Awdurdod Cynllunio Lleol sydd â **CDLI** cyfredol wedi'i fabwysiadu i asesu'r ffynonellau tir sydd ar gael ar gyfer tai. Caiff astudiaethau sydd wedi'u cwblhau eu cyhoeddi ar-lein ac maent ar gael ar www.conwy.gov.uk/catt

Safle mawr – safle ar gyfer datblygiad preswyl a fyddai'n darparu **enillion net** o 10 neu fwy o **anheddu**.

CDLI - Cynllun Datblygu Lleol yw'r Cynllun Datblygu statudol y mae gofyn i bob ACLI yng Nghymru ei gynhyrchu. Mae CDLI yn cynnwys **dyraniadau** i fod yn safleoedd datblygu ac mae'n cynnwys polisiâu a ddefnyddir i bennu ceisiadau cynllunio. Cafodd CDLI presennol Conwy ei fabwysiadu yn 2013 a dyma'r cynllun datblygu ar gyfer **Ardal Y Cynllun**.

ACLI - Awdurdod Cynllunio Lleol yw'r corff llywodraeth leol sy'n gyfrifol am bennu ceisiadau cynllunio a chynhyrchu **CDLIau** yng Nghymru. Mae ACLIau yn cynnwys yr awdurdodau lleol ac awdurdodau Parc Cenedlaethol. Mae CDLI Conwy yn gyfrifol am faterion cynllunio o fewn **Ardal y Cynllun**.

Enillion Net – Cyfanswm yr anheddu ar safle datblygu, heb gynnwys unrhyw anheddu a gollwyd trwy ddymchwel neu drosi.

Ardal y Cynllun – yr ardal ddaearyddol a gwmpesir gan **CDLI** Conwy. Bwrdeistref Sirol Conwy yw hwn, heb gynnwys y rhan o fewn Parc Cenedlaethol Eryri.

Cyfnod y Cynllun – y cyfnod (15 mlynedd fel arfer) y mae **CDLI** yn gynllun datblygu statudol mewn **ACLI**. Daw'r CDLI presennol i ben ar ddiwedd cyfnod y Cynllun yn 2022 ac ni chaiff ei ddefnyddio i bennu ceisiadau cynllunio ar ôl hynny.

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) – Dogfen polisi cynllunio cenedlaethol a gyhoeddwyd gan **LIC**. Y fersiwn ddiweddaraf yw Rhifyn 1, sydd ar gael ar wefan <https://llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru>

Tir A Ddatblygwyd O'r Blaen – tir lle mae, neu lle roedd, adeiledd parhaol ac isadeiledd sefydlog cysylltiedig ar y wyneb. Mae'n cynnwys ardaloedd o amgylch adeiladau megis gerddi, ond nid yw'n cynnwys adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth na thir lle mae gweddillion adeiladau wedi cymysgu i mewn i'r dirwedd dros amser. Mae diffiniad llawnach ar gael o dir a ddatblygwyd o'r blaen ar dudalen 38 **Polisi Cynllunio Cymru**.

CDLIN - Cynllun Datblygu Lleol Newydd yw'r **CDLI** newydd sy'n cael ei baratoi ar hyn o bryd yng Nghonwy a **Chyfnod y Cynllun** yw 2018-2033. Unwaith y bydd wedi cael ei gwblhau a'i fabwysiadu, bydd y CDLI presennol yn cael ei ganslo.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) – a elwir hefyd yn Gymdeithasau Tai, yw sefydliadau di-elw sy'n darparu a rheoli tai fforddiadwy. Daeth rhai (megis Cartrefi Conwy) i fodolaeth pan drosglwyddwyd stoc dai y cyngor o'r awdurdod lleol i ffurfio sefydliad annibynnol newydd.

Safle bach – Safle ar gyfer datblygiad preswyl sy'n darparu **enillion net** o lai na 10 o anheddau.

Systemau Draenio Cynaliadwy – ffordd o waredu dŵr wyneb trwy ddefnyddio pyllau neu ffos gerrig ar y safle, i osgoi symud dŵr i gyrsiau dŵr a all gyfrannu at lifogydd. Ers i Reoliadau Systemau Draenio Cynaliadwy gael eu gweithredu yng Nghymru ym mis Ionawr 2019, mae'n rhaid i bob datblygiad preswyl ar gyfer 2 neu fwy o anheddau ymgorffori Systemau Draenio Cynaliadwy yn unol â safonau a gyhoeddwyd.

Hap-safle – safle nad yw wedi'i **ddyrrannu'n** benodol mewn cynllun datblygu, ond sy'n codi ar gyfer datblygiad preswyl yn ystod oes y cynllun.

LIC - Llywodraeth Cymru.