

# **Cynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio Gan y Cyhoedd 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)**



## **PAPUR CEFNDIR 41 DIWYGIEDIG - CYFLWYNO**

### **Rhyddhau Safleoedd Wrth Gefn**

**Awst 2012**

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar: [www.conwy.gov.uk/cdll](http://www.conwy.gov.uk/cdll). Mae copïau hefyd ar gael yn y prif lyfrgelloedd ac yn swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio, 26 Castle Street, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon a fyddech gystal â chysylltu â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575181 / 575124 / 575445 / 575447.

**Os hoffech gael rhan neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.**

# Cynnwys

	<b>Tudalen</b>
1. Cyflwyniad .....	4
2. Cyflenwad Tir ar gyfer Tai .....	4
3. Ffigur Tir wrth gefn ar gyfer Tai .....	5
4. Safleoedd Wrth Gefn ar gyfer Tai .....	6
5. Rhyddhau safleoedd wrth gefn ar gyfer Tai.....	7
6. Cyflenwad Tir Cyflogaeth .....	8
7. Safleoedd Tir Cyflogaeth Wrth Gefn.....	8
8. Crynodeb .....	9

## 1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r papur hwn yn un o blith cyfres o Bapurau Cefndir a gynhyrchwyd i gyd-fynd â chyflwyno Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Conwy. Pan mae'r Cyngor yn cyflwyno ei CDLI rhaid iddo esbonio sut y cafodd pob polisi ei ffurfio ynghyd â'r sylfaen dystiolaeth sy'n ei ategu.
- 1.2 Mae'r CDLI yn tybio y bydd graddau mawr o ddatblygiadau cyflogaeth a thai yn dod i'r amlwg drwy ganiatadau, dyraniadau, ac yn achos tai, hap-safleoedd, fel ffynhonnell gyflenwad dros gyfnod y Cynllun. Er bod y safleoedd wedi cael eu harfarnu i asesu eu gallu i ddarparu o fewn yr amser, er hyblygrwydd mae'r Cynllun yn cynnwys elfen ychwanegol, sef tir cyflogaeth a thai (yn ychwanegol at y cyflenwadau a ddynodir) sydd hefyd wedi'i arfarnu a'i gynnwys yn y Cynllun fel tir wrth gefn i gael ei ryddhau pe na fyddai rhai o'r safleoedd sydd wedi'u dyrannu yn cael eu cyflwyno yn ôl y disgwyl.

## 2. Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

- 2.1 Y ffigur diwygiedig o safbwynt tai sy'n ofynnol yn y CDLI yw 6350 o unedau dros gyfnod y Cynllun, 2007-2022. Mae'r ffigur gwirioneddol o dai sydd wedi'u cwblhau yn Ardal y Cynllun ers y dyddiad sylfaen (hyd at 31/3/2010) yn creu cyfanswm o 968 o anheddau. Mae hyn yn rhoi ffigur gweddilliol o 5382 o anheddau sy'n ofynnol ar gyfer gweddill cyfnod y CDLI. Er mwyn bodloni'r ffigur gweddilliol hwn, mae'r CDLI yn cynnwys cyflenwad tir ar gyfer 5561 o anheddau, fel y nodir yn Nhabl 1 isod. Mae amrywiol ffynonellau'r cyflenwad fel y cyfeirir atynt yn Nhabl 1 i'w gweld yn BP4 diwygiedig 'Cyflenwad Tir ar gyfer Tai'.

**Tabl 1: Ffynonellau cyflenwad gweddilliol ar gyfer tai**

<b>Ffynonellau'r cyflenwad ar gyfer tai</b>	<b>Anheddau</b>
Ymrwymadau (gyda pp) fel ar 1/4/2010)	1063
Lwfans ar gyfer hap-safleoedd	1662
Strategaeth Cartrefi Gwag	509
Dyraniadau CDLI	2327
<b>CYFLENWAD GWEDDILLIOL</b>	<b>5561</b>

- 2.2 Er bod y cyflenwad hwn yn uwch na'r 5382 o anheddau gofynnol sy'n weddill, er mwyn darparu hyblygrwydd, mae'r Cynllun yn cynnwys tir ychwanegol ar gyfer 665 o anheddau eraill ar ffurf lwfans wrth gefn, fel y nodir yn nhabl 2 isod. Mae hyn yn cynyddu'r cyflenwad gweddilliol i 6226 o anheddau a'r cyflenwad cyffredinol (gan gynnwys tai a gwblhawyd) i 7194 o anheddau, fel y nodir yn Nhabl 2 isod.

**Tabl 2: Cyfanswm y Cyflenwad ar gyfer Tai**

CYFLENWAD GWEDDILLIOL (o Dabl 1)	5561
Ychwanegu safleoedd wrth gefn	665
<b>CYFANSWM Y CYFLENWAD GWEDDILLIOL</b>	<b>6226</b>
Tai a gwblhawyd (01/04/2007-31/03/2010)	968
<b>CYFANSWM Y CYFLENWAD AR GYFER TAI</b>	<b>7194</b>

- 2.3 Mae Adran 3 isod yn rhoi manylion y cyfiawnhad dros ddewis y ffigur safleoedd wrth gefn ac yn esbonio ar ba sail y caiff y safleoedd wrth gefn eu hystyried i'w ryddhau.

### 3. Ffigur Tir wrth gefn ar gyfer Tai

- 3.1 Mae'r Cyngor yn cydnabod bod ffigur y safleoedd wrth gefn o 665 o anheddau a gynnigir yn awr yn is na'r ffigur a geir yn y CDLI a oedd i'w Archwilio gan y Cyhoedd yn 2011. Yn y cam Archwilio gan y Cyhoedd, cafodd y Cyngor nifer o sylwadau am y cyflenwad tir ar gyfer tai, y lwfans tir wrth gefn, a faint o'r tir maes glas y bwriadwyd ei ryddhau. Yn dilyn y cam Archwilio gan y Cyhoedd mae'r Cyngor wedi gwneud dadansoddiadau pellach, yn ymwneud â'r gofynion o safbwynt tir ar gyfer tai a ffynonellau cyflenwad posib. O ganlyniad, gwnaed addasiadau i'r ffigur sy'n ofynnol ac i ffigur y cyflenwad tir ar gyfer tai. Cafodd nifer o'r dyraniadau arfaethedig eu dileu oherwydd y credwyd bod risg i'w darparu, ac ar safleoedd eraill mae'r capasiti wedi cael ei addasu. Ystyrir felly, fod y cyflenwad diwygiedig sy'n cael ei gynnig yn awr, yn fwy cadarn a bod mwy o fodd ei ddarparu, a'i fod hefyd yn dibynnu llai ar ryddhau safleoedd maes glas.
- 3.2 Mae'r lwfans diwygiedig o safleoedd wrth gefn o 665 o anheddau fodd bynnag yn dal i ddarparu gorgyflenwad sy'n cyfateb i dros 10% o'r tai sy'n ofynnol. Mae

darpariaeth wrth gefn o 10% yn dderbyniol yn gyffredinol fel hyblygrwydd rhesymol mewn cynlluniau datblygu. Yn sicr, mae'r ffigur canrannol a ddefnyddir yn cymharu â'r lwfansau wrth gefn a geir mewn CDLlau eraill a ddefnyddir ar hyn o bryd, neu a gynhyrchwyd yn ddiweddar gan awdurdodau lleol eraill yng Ngogledd Cymru.

3.3 Mae'r Cyngor yn ystyried y bydd y ffigur wrth gefn a gynigir yn darparu hyblygrwydd digonol yn y cyflenwad tai i alluogi darparu'r tai sy'n ofynnol dros gyfnod y Cynllun.

#### 4. Safleoedd Wrth Gefn ar gyfer Tai

4.1. Mae'r Papur Cefndir hwn hefyd yn datgan dull y Cyngor o safbwynt y safleoedd wrth gefn, gan gynnwys y fethodoleg ar gyfer eu rhyddhau. Ystyrir bod y safleoedd wrth gefn yn addas ar gyfer datblygiad preswyl a chânt eu dal yn ôl wrth gefn i'w cyflwyno pe byddai'r angen am eu rhyddhau yn cael ei ddangos drwy gyfrwng yr Adroddiad Monitro Blynyddol.

4.2 Caiff y safleoedd wrth gefn eu rhestru yn Nhabl 3 isod, sydd hefyd yn cynnwys gwybodaeth am gapasiti byw bras pob safle. Ac ystyried mai diben y safleoedd wrth gefn yw cynyddu'r cyflenwad tir, mae'n dilyn y dylid bod modd darparu'r safle wrth gefn o fewn y cyfnod disgwylidig. Cafodd y safleoedd wrth gefn hyn yn gyffredinol eu cyflwyno i'w datblygu gan ddatblygwyr/ tiffeddianwyr/asiantau sy'n dangos awydd a pharodrwydd i'w datblygu ac ystyrir bod modd eu darparu. Cynhaliwyd arfarniad cynaliadwyedd ac Asesiad amgylcheddol strategol ar bob safle wrth gefn, felly hefyd y safleoedd a ddyrannwyd. Mae gwybodaeth bellach am y broses asesu safleoedd wedi'i chynnwys yn BP21 'Asesiad o'r Gallu i Ddarparu Safleoedd'.

**Tabl 3 Safleoedd Wrth Gefn ar gyfer Tai**

<b>Rhif y safle</b>	<b>Cyfeiriad y safle</b>	<b>Anheddau</b>
78	Ffordd Llanfair, Abergele	100
67	Glyn Farm, Bae Colwyn	130
335	Ffordd Dolwen, Hen Golwyn	40
502	Ffordd Llysfaen, Hen Golwyn	20
SR85	Ffordd Nant y Gamar, Llandudno	60
SR43	Ffordd Henryd, Gyffin, Conwy	10
37/38	Oddi ar Lôn Derwen, Bae Penrhyn	175
135	Ffordd Conwy, Penmaenmawr	15
384	I'r Gorllewin o Barc Penmaen, Llanfairfechan	45
457	Safle C i'r Gogledd Ddwyrain o Lanrwst	70
	<b>Cyfanswm</b>	<b>665</b>

## 5. Rhyddhau safleoedd wrth gefn ar gyfer Tai

- 5.1 Mae'r Cynllun yn datgan (para. 5.4.3) bod y safleoedd wrth gefn wedi cael eu defnyddio i 'roi ystyriaeth i ddatblygiadau tai na fyddant yn cael eu cyflwyno o bosib yn ystod cyfnod y Cynllun'. Mae'n dilyn felly y dylai rhyddhau safle (neu safleoedd) wrth gefn fod yn gysylltiedig â naill ai lefel y tai a gwblhawyd neu'r cyflenwad tir a ddynodwyd ar gyfer tai, neu gorau oll, y ddau (gan fod tai a gwblhawyd yn mesur y darparu gwirioneddol a'r cyflenwad tir ar y llaw arall yn mesur pa dir sy'n wirioneddol ar gael ar gyfer datblygu).
- 5.2 Ystyrir ei fod hefyd yn angenrheidiol rhoi cyfle, ar ôl mabwysiadu'r Cynllun, i'r safleoedd tai CDLI sydd newydd eu dyrannu gyfrannu, cyn ystyried rhyddhau safle wrth gefn. At hynny, ac ystyried yr amrywiadau sy'n gallu digwydd flwyddyn ar ôl blwyddyn yn nifer y tai a gwblheir, ystyrir na ddylai rhyddhau safleoedd wrth gefn fod yn seiliedig ar nifer y tai a gwblhawyd yn ystod un flwyddyn yn unig.
- 5.3 Ac ystyried yr uchod, cynigir y canlynol fel y sail ar gyfer rhyddhau safleoedd wrth gefn ar gyfer tai:

***Os dangosir, drwy gyfrwng yr Adroddiad Monitro Blynyddol, bod nifer y tai a gwblhawyd yn flynyddol dros gyfnod o dair blynedd olynol yn gyson yn 15% neu ragor yn uwch neu islaw'r tai sy'n ofynnol yn flynyddol, a bod y Cyngor yn methu â sicrhau cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai, bydd y Cyngor yn rhyddhau safle (neu safleoedd) oddi ar restr o'r safleoedd wrth gefn yn Nhabl 2, er mwyn cynyddu'r cyflenwad tir ar gyfer tai.***

- 5.4 Gan dybio y cyrhaeddwyd y targedau uchod ac o'r herwydd bod angen rhyddhau un neu ragor o'r safleoedd wrth gefn, cynigir bod y safleoedd yn cael eu hystyried i gael eu rhyddhau yn seiliedig yn bennaf ar y meini prawf canlynol :

**i) Lleoliad:** Os gwelir bod prinder mewn ardal benodol, yna rhoddir blaenoriaeth i ryddhau un neu ragor o safleoedd wrth gefn yn yr un ardal gyffredinol. Gwerthfawrogir fodd bynnag, er enghraifft, os oes cyfyngiadau penodol ar isadeiledd yn effeithio ar anheddiad, ni fyddai llawer o bwynt rhyddhau safle wrth gefn yn yr anheddiad hwnnw os oedd yn ddarostyngedig i'r un cyfyngiadau.

ii) **Capasiti:** Oherwydd y bydd rhyddhau safle neu safleoedd yn ymwneud â phrinder a welwyd, yna dylai'r safle(oedd) wrth gefn a ryddheir allu darparu'n fras nifer yr anheddau sy'n ofynnol (er y gwerthfawrogir y bydd yn anodd sicrhau'r union gydweddiad).

iii) **Y gallu i ddarparu:** Ac ystyried mai diben rhyddhau safle wrth gefn yw cynyddu cyflenwad y tir sydd ar gael, mae'n dilyn y dylid bod modd darparu'r safle wrth gefn o fewn y cyfnod disgwylidig.

## 6. Cyflenwad Tir Cyflogaeth

6.1 Er mwyn bodloni'r galw a grëir o'r newid a ragwelir yn y boblogaeth, mae'r Cynllun yn sefydlu angen am oddeutu 20.5 hectar o dir cyflogaeth, gyda 15.5 hectar pellach yn ofynnol i gyfrannu i fodloni lefelau cymudo allan (gweler BP42). Mae hyn yn golygu bod 36 hectar o dir cyflogaeth yn ofynnol yn gyffredinol, a bydd 33 hectar o hwn yn cael ei fodloni yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol a 3 hectar yn Ardal y Strategaeth Datblygu Gwledig.

6.2 Yn ogystal, ac er mwyn hyblygrwydd, fel gyda'r cyflenwad ar gyfer tai, caiff 4.2 Hectar pellach o dir cyflogaeth (sy'n cyfateb i ychydig dros 11% o'r tir cyflogaeth sy'n ofynnol) ei ddarparu drwy gyfrwng safleoedd wrth gefn, i gael ei ryddhau pe byddai rhyw gymaint o'r safleoedd cyflogaeth yn peidio â chynnig eu hunain yn ôl y disgwyl. Caiff y Safleoedd Tir Cyflogaeth Wrth Gefn eu henwi a'u hasesu yn BP 21 a'u rhestru yn Nhabl 3 isod.

## 7. Safleoedd Tir Cyflogaeth Wrth Gefn

7.1 Mae'r Safleoedd Tir Cyflogaeth Wrth Gefn yn cynnwys y canlynol:

**Tabl 4 Safleoedd Tir Cyflogaeth Wrth Gefn**

Lleoliad	Safle arfaethedig	Defnydd	Maint
<b>Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol</b>	De Ddwyrain Abergele	B1/B2/B8	3.7 ha
<b>Ardal y Strategaeth Datblygu Gwledig</b>	Gorsaf Betrol MS9 Orme View, Dwygyfylchi	B1/B2/B8	0.5 ha
		<b>Cyfanswm</b>	<b>4.2 ha</b>



- 7.2 Bwriedir i unrhyw safleoedd wrth gefn a ryddheir fod yn gysylltiedig â lefel flynyddol y tir cyflogaeth sy'n cael ei gyflwyno i'w ddatblygu gydol cyfnod y Cynllun. Unwaith eto, credir ei bod yn rhesymol rhoi cyfle, ar ôl i'r Cynllun gael ei fabwysiadu, i'r safleoedd cyflogaeth a ddyrennir gyfrannu cyn ystyried rhyddhau safle wrth gefn yn seiliedig ar y pwyntiau sbardun a ddynodir yn y fframwaith monitro a welir yn Adran 5 o'r CDLI.
- 7.3 Mae'r fframwaith monitro yn y CDLI yn cynnwys lefelau sbarduno defnyddio tir cyflogaeth ar gyfer y Fwrdeistref Sirol o dros 10 Hectar neu dan 1.5 hectar y flwyddyn am ddwy flynedd olynol.
- 7.4 Ac ystyried yr uchod, cynigir y canlynol fel y sail ar gyfer rhyddhau safleoedd cyflogaeth wrth gefn:

***Os dangosir, drwy gyfrwng yr Adroddiad Monitro Blynyddol, bod cyfradd y tir cyflogaeth sy'n cael ei defnyddio yn flynyddol yn llai nag 1.5 ha y flwyddyn neu dros 10 ha y flwyddyn am ddwy flynedd neu ragor yn olynol, bydd y Cyngor yn rhyddhau un o'r safleoedd cyflogaeth wrth gefn a restrir yn nhabl 3, er mwyn cynyddu cyflenwad y tir cyflogaeth.***

- 7.5 Wrth benderfynu pa rai o'r safleoedd wrth gefn i'w rhyddhau, fel gyda'r safleoedd wrth gefn ar gyfer tai, bydd y Cyngor unwaith eto yn ystyried capasiti, y gallu i ddarparu a lleoliad, ac yn benodol a yw'r prinder tir o fewn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol ynteu Gwledig (ynteu'r ddwy).

## **8. Crynodeb**

- 8.1 Mae'r Papur hwn yn amlinellu dull y Cyngor o ddelio â safleoedd wrth gefn o safbwynt cyflenwadau tir cyflogaeth a thai yn y CDLI ac mae'n esbonio sut ellir rhyddhau'r safleoedd wrth gefn er mwyn cynyddu'r cyflenwadau os oes angen. Ar y sail hon, mae'r Cyngor yn ystyried bod y cyflenwadau a ddynodir, wedi'u hategu gan y safleoedd wrth gefn, yn ddigonol i alluogi i'r ffigurau, o safbwynt gofynion a thai, a geir yn y CDLI gael eu cyflawni yn ystod cyfnod y Cynllun.