

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL CONWY I'W ARCHWILIO GAN Y CYHOEDD 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 31

Capasiti'r Diwydiant Adeiladu Tai

Mawrth 2011

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar:
www.conwy.gov.uk/cdll. Mae copïau hefyd ar gael yn y prif lyfrgelloedd ac un swyddefeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio, 26 Stryd y Castell, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575447. Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweilthio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon a fydddech gystal â chysylltu â'r Tîm CDLI ar (01492) 575180/575181/575124.

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) 575447.

CYNNWYS

Tudalen

1.	Cyflwyniad	4
1.1	Pwrpas y Papur Cefndir	4
1.2	Meysydd sydd wedi'u cynnwys yn yr holiadur	4
2.	Canlyniadau'r holiadur	5
2.1	Canlyniadau adran 2	5
2.2	Canlyniadau adran 3 cwestiwn 1	6
2.3	Canlyniadau adran 3 cwestiwn 2	8
2.4	Canlyniadau adran 3 cwestiwn 3	10
3.	Casgliad Cyffredinol	13
4.	Atodiadau	15
4.1	Atodiad A	15
4.2	Atodiad B	16
4.3	Atodiad C	19

1. Cyflwyniad

1.1 Pwrpas y Papur Cefndir

1.1.1 Mae'r papur hwn yn un o gyfres o bapurau cefndir sy'n dod gyda'r ddogfen Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Diwygiedig i'r Archwilio gan y Cyhoedd. Oherwydd y bydd y CDLI, (sy'n berthnasol i ardal y Fwrdeistref Sirol y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri yn ystod cyfnod y cynllun 2007-2022), yn cael ei gyflwyno ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus mewn perthynas â'r diwygiadau yn ystod hydref 2010, (cynhaliwyd ymgynghoriad ar y fersiwn wreiddiol ym mis Ebrill 2008 gyda ffigwr twf tai o 6,300 annedd), mae'n hanfodol fod gan y Cyngor ddealltwriaeth o gapasiti'r diwydiant adeiladu tai. Bydd hyn yn caniatáu darparu lefel addas a phriodol o gyflenwad tai gan alluogi'r Cyngor i fynd i'r afael â'r materion sy'n gysylltiedig â'r newidiadau poblogaeth a rhagwelir yn ystod y cyfnod hwnnw.

1.1.2 I helpu i gael yr wybodaeth hon, gofynnodd y Cyngor i ddatblygwyr a thirfeddianwyr lenwi holiadur mewn perthynas â chapasiti datblygu posibl yr adeiladwyr tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Cwblhawyd yr holiaduron ym mis Ionawr a Chwefror 2010 a lluniwyd yr adroddiad dilynol rhwng mis Mawrth a mis Mai yn yr un flwyddyn. Gellir gweld copi o'r llythyr a anfonwyd gyda'r holiadur a'r holiadur ei hun yn Atodiadau A a B yr adroddiad hwn.

1.2 Meysydd sydd wedi'u cynnwys yn yr holiadur

1.2.1 Roedd y themâu canlynol yn sail i'r holiadur;

- Cyfradd cwblhau tai blynyddol priodol yn ystod cyfnod y CDLI
- Y gyfradd cwblhau tai priodol yn yr amgylchiadau economaidd presennol, gyda'r economi yn dod allan o ddirwasgiad yn araf
- Y gyfradd adeiladu tai priodol mewn amgylchiadau marchnad arferol (e.e. fel cyn y dirwasgiad, tua 2008)
- Y capasiti adeiladu tai priodol fesul safle, gan ystyried nifer y datblygwyr ar y safle

1.2.2 Rhoddwyd tua 10 diwrnod i unigolion gwblhau'r holiadur a cafwyd 18 ateb i gyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio. O'r atebion hyn, roedd 4 yn rhoi gwybod i'r Cyngor nad oedd yr atebwr yn teimlo eu bod yn addas i ateb yr holiadur, ac o ganlyniad mae 14 ateb wedi cyfrannu at ddarganfyddiadau a chasgliadau'r Papur

Cefndir hwn. Mae enwau a chyfeiriadau'r unigolion a atebodd wedi'u rhestru yn Atodiad C.

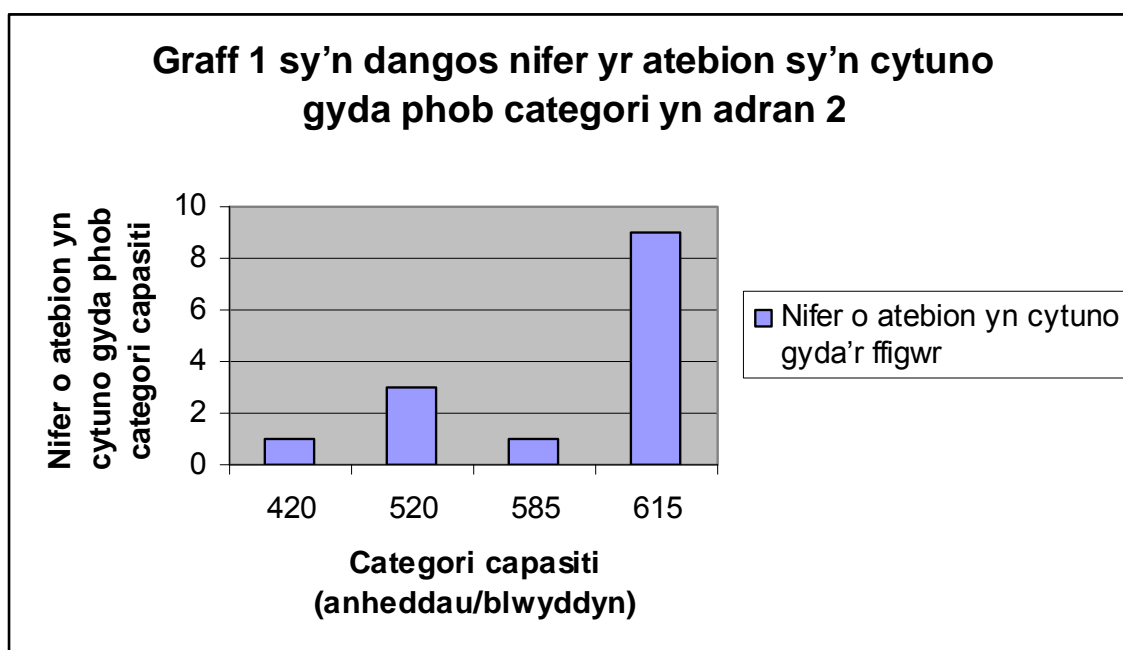
2. Canlyniadau'r holiadur

Mae'r canlyniadau a'r casgliadau a gafwyd o'r holiadur wedi'u nodi ar y tudalennau canlynol.

2.1 Canlyniadau adran 2

2.1.1 Roedd yr adran hon o'r holiadur yn gofyn; 'Ydych chi'n cytuno neu'n anghytuno y gellir cyflawni'r cyfraddau cwblhau blynyddol canlynol ledled ardal cynllunio'r Cyngor?' Mae'r canlyniadau isod;

Nifer o anheddau y gellir eu cwblhau yn y fwrdeistref yn flynyddol	Nifer yr atebion yn cytuno â'r ffigur
420	1
520	3
585	1
615	9



2.1.2 Casgliad;

Mae'r graff uchod yn dangos fod mwyafrif yr unigolion a atebodd yn meddwl fod gan ddatblygwyr y capasiti i ddarparu nifer llawer uwch o anheddau yng Nghonwy

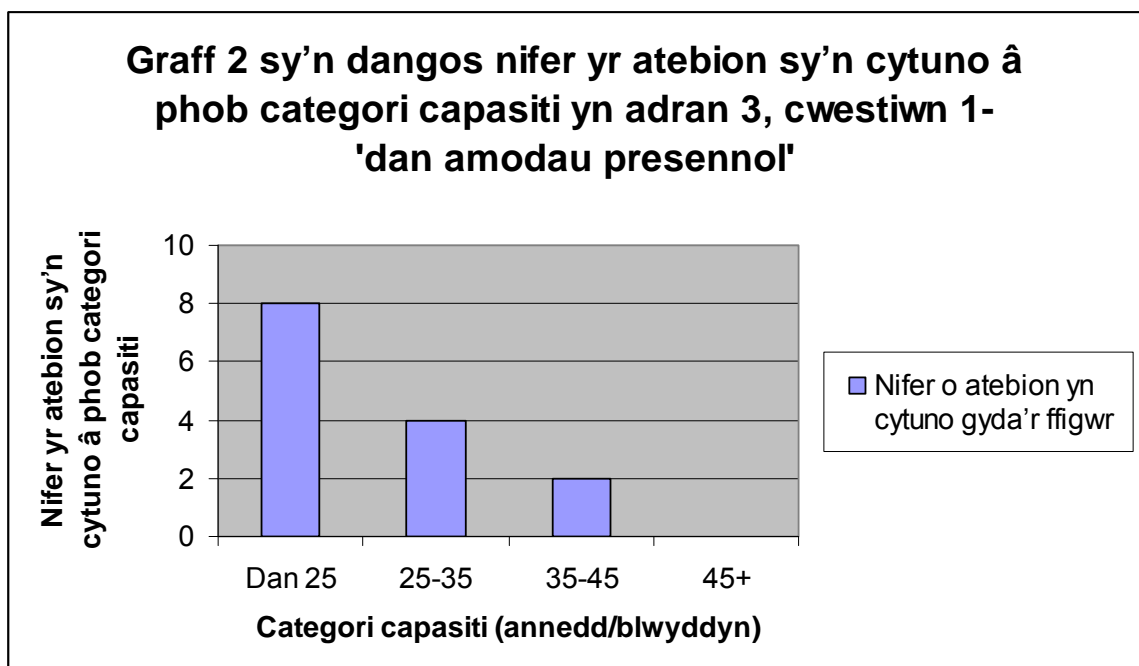
na'r gyfradd yn y CDLI cyntaf i'w archwilio gan y cyhoedd, sef dim ond 420 annedd y flwyddyn. Roedd y mwyafrif yn meddwl y gellir cwblhau 615 annedd y flwyddyn, ac felly byddai'n bosibl cyflawni cyfanswm o 9,225 annedd dros gyfnod o 15 mlynedd. O ganlyniad, byddai'n ymddangos ei bod yn bosibl i'r gyfradd twf yn y CDLI diwygiedig i'w archwilio gan y cyhoedd fod yn uwch na tharged y CDLI cyntaf i'w archwilio gan y cyhoedd.

2.2 Canlyniadau adran 3 cwestiwn 1

2.2.1 Roedd yr adran hon yn gofyn y cwestiwn; 'Gydag 1 datblygwr ar y safle, sawl annedd y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn?' Rhannwyd y cwestiwn hwn yn 2 ran; 'dan amodau presennol' a 'dan amodau marchnad arferol'.

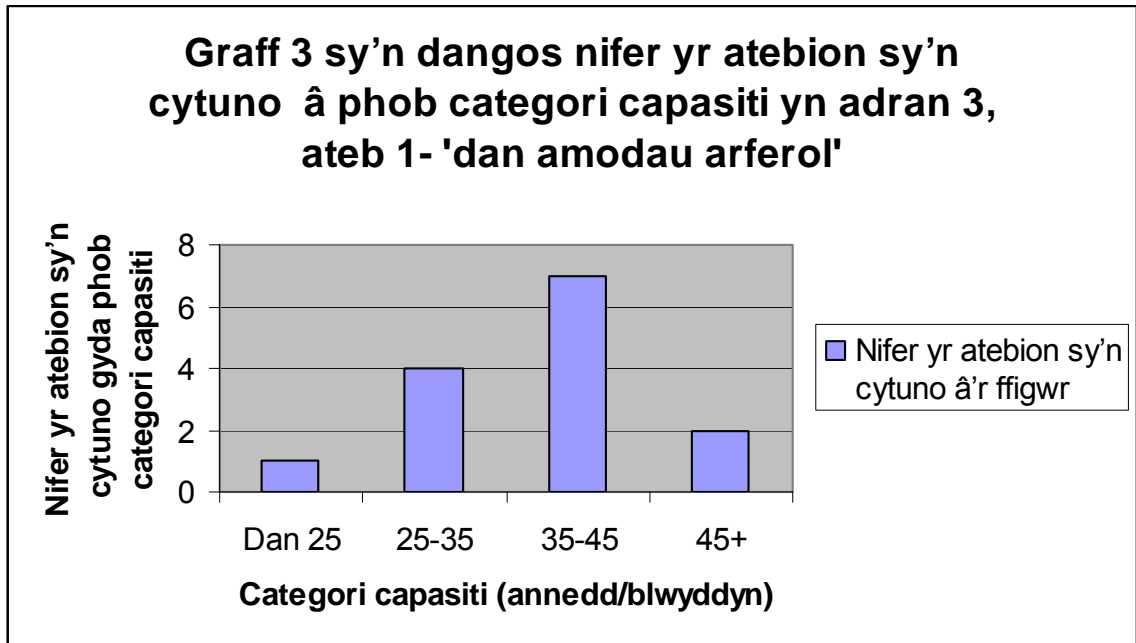
2.2.2 Mae'r canlyniadau ar gyfer 'amodau presennol' isod ac yn graff 2;

Nifer yr anheddau y gellir eu cyflawni dros gyfnod y CDLI bob blwyddyn	Nifer yr atebion yn cytuno â'r ffigur
Dan 25	8
25-35	4
35-45	2
45+	0



2.2.3 Mae'r canlyniadau ar gyfer 'amodau marchnad arferol' isod;

Nifer o anheddau y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn	Nifer yr atebion yn cytuno â'r ffigwr
Dan 25	1
25-35	4
35-45	7
45+	2 (ffigurau a roddwyd; 45 a 60)



2.2.4 Casgliad;

Mae Graff 2 yn dangos fod y rhan fwyaf o ymatebwyr yn meddwl y byddai'n bosibl cwblhau cyfradd isel o anheddau yn yr amodau marchnad presennol, gyda hanner yn meddwl y byddai cyfradd cwblhau anheddau ar y safle gydag un datblygwr yn gweithio arno yn is na 25.

2.2.5 Mae Graff 3 yn dangos dan amodau marchnad arferol, y byddai'n bosibl cwblhau cyfraddau llawer uwch o anheddau ar safle nag yn graff 2 gyda 9 ymatebydd yn meddwl fod cyfradd o o leiaf 35 annedd y flwyddyn yn bosibl. Ond, nid yw'r gyfradd hon yn cyd-fynd â'r patrwm a nodwyd yn graff 1 lle roedd y rhan fwyaf o'r atebwyr yn credu y gellir cyflawni'r gyfradd adeiladu uchaf (615 annedd y flwyddyn). Os mai dyma'r gyfradd ddatblygu ar bob safle, byddai o leiaf 14 safle (gydag un datblygwr ar bob safle) gyda chyfanswm anheddau o 100 annedd ar bob safle (gan mai dyma'r sefyllfa ddamcaniaethol yn yr holiadur). Mae'r sefyllfa

hon, sy'n annhebygol o ddigwydd mewn gwirionedd, yn codi cwestiynau ynglŷn ag ymarferoldeb cwblhau 615 annedd mewn blwyddyn, ond mae'n ymddangos fod cyfradd adeiladu uwch na'r un presennol yn bosibl.

2.2.6 Yn gyffredinol, gydag un datblygwr ar y safle a dan yr amodau marchnad presennol, byddai cyfradd cymharol isel o anheddau yn cael eu cwblhau, ond, pan fydd pethau yn dychwelyd i'r arferol, y farn gyffredinol yw y byddai'n bosibl cyflawni cyfraddau uwch o anheddau na'r hyn a nodwyd yn y CDLI cyntaf i'w archwilio gan y cyhoedd. Felly, cyn belled bod twf economaidd yn ystod cyfnod presennol y cynllun (i'r lefelau twf economaidd oedd yn bodoli cyn y dirwasgiad), byddai'n bosibl cyflawni lefel uwch o anheddau y flwyddyn yn ddiweddarach yng nghyfnod y cynllun, oherwydd yr amser y byddai'n ei gymryd i gyfraddau adeiladu ddychwelyd i'r lefel flaenorol. Byddai hyn yn galluogi cyflawni targed twf uwch yn y CDLI, os oes angen, na'r targed anheddau 6,300 presennol.

2.2.7 Wedi dweud hynny, o ystyried nad oedd y lefel mwyaf poblogaidd o anheddau a roddwyd yn adran 2 y lefel uchaf posibl, nid yw'n debygol y gellir cyflawni 615 annedd gan ystyried yr atebion yn graff 3. Felly, byddai'n ymddangos y gellir cyflawni lefel uwch nag o'r blaen, ond nid mor uchel â'r 615 annedd y flwyddyn a nodwyd yn adran 2.

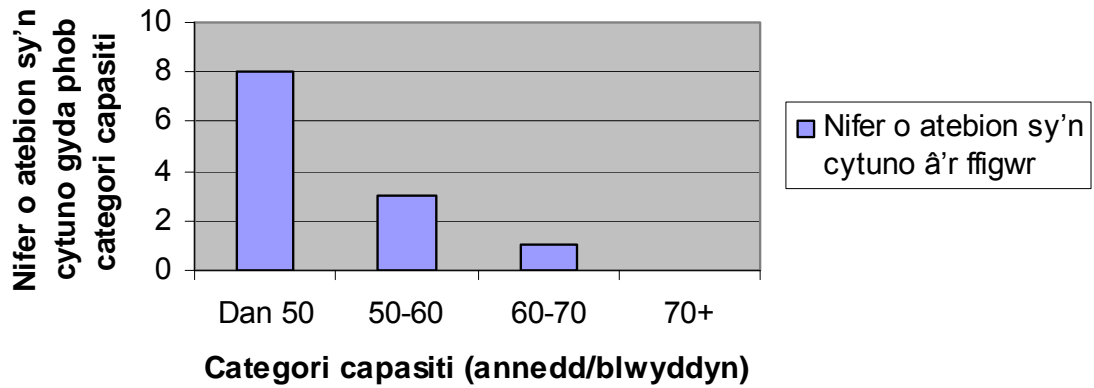
2.3 Canlyniadau adran 3 cwestiwn 2

2.3.1 Rodd adran hon yr holiadur yn gofyn; 'Gyda 2 ddatblygwr ar y safle, sawl annedd y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn? Rhannwyd hwn yn 2 ran; 'dan amodau presennol' a 'dan amodau marchnad arferol'.

2.3.2 Mae'r canlyniadau ar gyfer 'amodau presennol' isod;

Nifer o anheddau y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn	Nifer yr atebion yn cytuno â'r ffigur
Dan 50	8
50-60	3
60-70	1
70+	2 (ffigurau a roddwyd; 80)

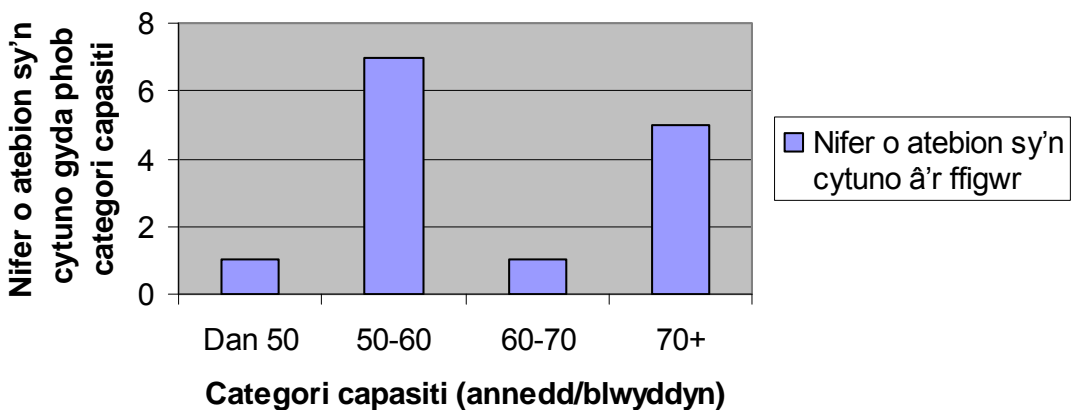
Graff 4 sy'n dangos nifer yr atebion sy'n cytuno â phob categori capasiti yn adran 3, cwestiwn 2- 'dan amodau presennol'



2.3.3 Mae'r canlyniadau ar gyfer 'amodau marchnad arferol' isod;

Nifer o anheddau y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn	Nifer yr atebion yn cytuno â'r ffigur
Dan 50	1
50-60	7
60-70	1
70+	5 (ffigurau a roddwyd; 70, 75, 80, 84, 120)

Graff 5 sy'n dangos nifer yr atebion sy'n cytuno â phob categori capasiti yn adran 3, cwestiwn 2- 'dan amodau arferol'



2.3.4 Casgliad;

Mae'r canlyniadau yn Graff 4 yn dangos fod patrwm yr atebion mewn perthynas â chyfradd yr anheddau dan amodau marchnad arferol yn debyg i'r rhai yng nghwestiwn un, h.y. cymharol isel. Roedd y mwyafrif helaeth o'r ymatebwyr (79%) yn meddwl y byddai'r gyfradd anheddau ar y mwyaf yn 60 annedd y flwyddyn gyda 2 ddatblygwr yn gweithio ar y safle. Mae hyn yn atgyfnerthu'r syniad mai dim ond cyfradd datblygiad isel y gellir ei gynnal dan amodau marchnad presennol.

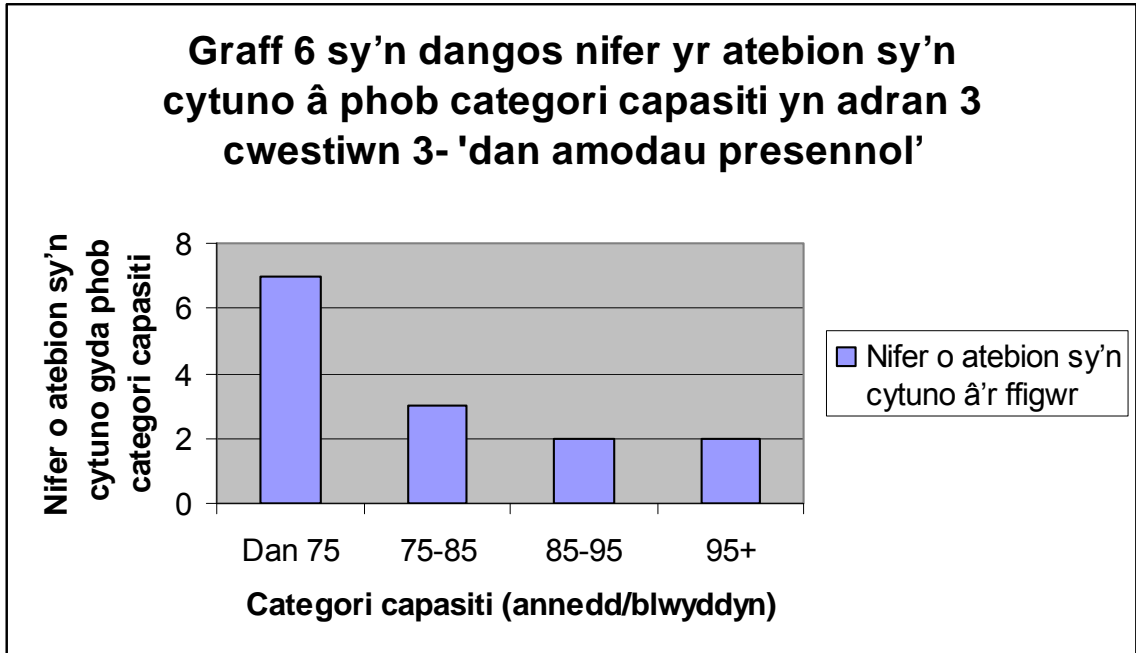
2.3.5 Mae'r canlyniadau yn graff 5 yn dangos ateb cymysg i gapasiti blynyddol posibl 2 ddatblygwr ar safle i gwblhau anheddau mewn amodau marchnad arferol. Roedd mwyafrif bychan o'r ymatebwyr yn credu y byddai'r ffigwr yn hanner isaf yr ystod cyfraddau anheddau posibl gyda nifer cyfartalog yr atebion yn y categori 70+ yn tua 86 annedd y flwyddyn. Os mai dyma'r achos (gyda hwn y senario gorau posibl), bydd rhaid cael 7 safle ledled y Fwrdeistref Sirol gydag 14 o ddatblygwyr i gyd, sy'n annhebygol o gael ei wireddu mewn gwirionedd. Mae hyn hefyd yn codi cwestiynau ynglŷn â chefnogaeth flaenorol pawb a ymatebodd i'r syniad y gellir cwblhau 615 annedd y flwyddyn, oherwydd mae'r atebion a roddwyd yn adran 3 yn debygol o wireddu'r ffigwr hwn.

2.3.6 Yn gyffredinol, wrth ystyried cyfradd bosibl yr hyn y mae'n bosibl i 2 ddatblygwr ei gyflawni ar safle, y farn gyffredinol oedd y byddai'r gyfradd yn gymharol isel dan yr amodau economaidd presennol, ac o bosibl yn tua 50 annedd y flwyddyn. Dan amodau marchnad arferol roedd tuedd llai amlwg, a hyn yn oed yn y senario gorau a gyflwynwyd gan yr ymatebwyr, byddai'n annhebygol o gyflawni cyfradd o 615 annedd y flwyddyn a gafodd y gefnogaeth fwyaf yn adran 2. Mae hyn yn creu ansicrwydd ynglŷn ag a fyddai'n bosibl i greu'r lefel uchaf o dai, ond byddai'r gyfradd honno yn ymddangos yn uwch na'r ffigwr strategaeth twf tai presennol sef 6,300 annedd (420 y flwyddyn).

2.4 Canlyniadau adran 3 cwestiwn 3

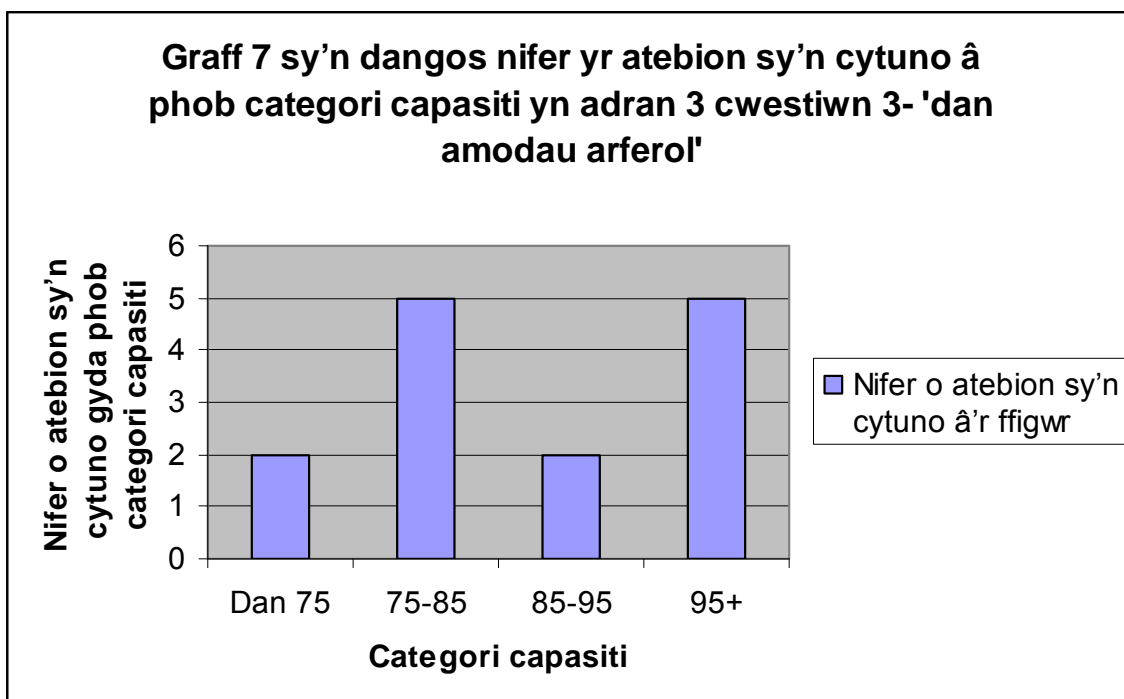
2.4.1 Roedd yr adran hon yn gofyn; 'Gyda 3 datblygwr ar y safle, sawl annedd y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn? Rhannwyd y cwestiwn yn 2 ran; 'dan amodau presennol' a 'dan amodau marchnad arferol'. Mae'r canlyniadau ar gyfer 'amodau presennol' isod;

Nifer o anheddau y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn	Nifer yr atebion yn cytuno â'r ffigwr
Dan 75	7
75-85	3
85-95	2
95+	2 (ffigurau a roddwyd; 120 a 130)



2.4.2 Mae'r canlyniadau ar gyfer 'amodau marchnad arferol' isod;;

Nifer o anheddau y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn	Nifer yr atebion yn cytuno â'r ffigwr
Dan 75	2
75-85	5
85-95	2
95+	5 (ffigurau a roddwyd; 95, 100, 115, 120 a 180)



2.4.3 Casgliad;

Mae graff 6 yn dangos patrwm ymateb tebyg iawn i'r un a nodwyd yn graff 4, o ran bod cydberthynas negyddol wrth ystyried nifer yr anheddau y gellir eu cwblhau ar safle gyda thri datblygwr arno dan amodau marchnad presennol. Roedd hanner yr ymatebwyr yn meddwl y gellir cwblhau llai na 75 anedd mewn blwyddyn, gyda thri yn credu y byddai yn nes at 75-85 anedd y flwyddyn. Yn gyffredinol, mae hyn yn dangos fod y mwyafrif o ymatebwyr yn credu y gellir cyflawni cyfradd adeiladu cymharol isel dan amodau marchnad presennol.

2.4.4 Mae'r canlyniadau yn graff 7 yn dangos fod barn yr ymatebwyr ynglŷn â'r gyfradd adeiladu anheddau posibl ar safle gyda thri datblygwr dan amodau marchnad arferol yn debyg iawn i graff 5. Roedd yr un faint o ymatebwyr (pump) yn credu y byddai naill ai yn y categori 75-85 neu 95+ (gyda'r cyfanswm ar gyfartaledd yn y categori 95+ yn 122) ar gyfer anheddau a gwblhawyd mewn blwyddyn. Roedd nifer is, ond cyfartal o ymatebwyr (2 bob un) yn credu y byddai naill ai dan 75 neu 85-95 anedd yn cael eu cwblhau bob blwyddyn. Gan ddefnyddio'r gyfradd twf uchaf ar gyfartaledd o 122 anedd y flwyddyn, byddai'n rhaid cael pum safle gyda 3 datblygwr yn gweithio ar bob un ohonynt.

2.4.5 Wrth ystyried y ail gyfradd ddatblygu fwyaf poblogaidd (75-85 anedd y flwyddyn), byddai'n rhaid cael 7 safle gyda chyfanswm o 21 o ddatblygwr i gyrraedd y

targed o 615 annedd y flwyddyn. O ganlyniad i hyn, ni fyddai'n ymddangos yn bosibl i gyrraedd y gyfradd ddatblygu uchaf bosibl, gan roi amheuaeth pellach ar y posibilrwydd y gellir cwblhau 615 annedd y flwyddyn. Er nad yw'n bosibl cyflawni'r lefel datblygiad uchaf, mae dadl resymol dros lefel datblygiad uwch na'r CDLI cyntaf i'w archwilio gan y cyhoedd.

3. Casgliad Cyffredinol

- 3.1 Mae'r duedd gyffredinol ar gyfer lefel yr anheddau y gellir eu datblygu ar safle dan amodau marchnad presennol yn un negyddol iawn gyda mwyafrif yr ymatebwyr yn meddwl mai dim ond y rhagamcanion isaf fydd yn bosibl (dan 25, 50 neu 75, yn dibynnu ar nifer y datblygwyr ar y safle). Mae hyn yn dangos y gellir cwblhau lefel is o anheddau yn rhan gynharaf cyfnod y cynllun. Gall hyn arwain at oblygiadau difrifol ar gyfer cyfanswm nifer yr anheddau y gellir eu cwblhau yn ystod cyfnod y cynllun, a all arwain at darged anheddau is er bod yr ymatebwyr yn dangos cefnogaeth am lefel datblygiad llawer uwch.
- 3.2 Roedd y duedd a ddangoswyd gan y canlyniadau ar gyfer cyfraddau adeiladu mewn amodau marchnad arferol yn gymharol bositif, gyda nifer isel o ymatebwyr yn credu y byddai'r gyfradd cwblhau anheddau dan amodau marchnad arferol wedi'i gyfyngu i'r lefelau isaf. Ond doedd ddim barn gyffredinol ynglŷn â pha lefel y gellir ei gyflawni mewn perthynas â pha mor uchel y gall y lefel datblygu fod.
- 3.3 Y duedd gyffredinol oedd bod tua hanner yr ymatebion wedi'u rhannu rhwng cynnig lefelau canolrif cyfraddau cwblhau anheddau a'r gyfradd uchaf bosibl, nail ai 45, 70 neu 95 (neu ragor) o anheddau'r flwyddyn. Mae hyn yn cefnogi lefel cymharol uchel o ddatblygiad bosibl, ond nid yw'n ymddangos y byddai'n agos at y ffigwr o 615 annedd y flwyddyn a gynigiwyd yn adran 2. Ond, mae'n ymddangos fod y canlyniadau yn cefnogi egwyddor lefel twf uwch yn y CDLI diwygiedig i'w archwilio gan y cyhoedd, na'r targed blaenorol o 6,300 annedd, er gwaethaf hyn.
- 3.4 Nid oedd y canlyniadau a gofnodwyd yn nodi unrhyw set o wybodaeth derfynol a chydlynol ar gyfer terfynau uchaf bosibl y capasiti adeiladu tai a fyddai'n bosibl rhwng lefel safle a Bwrdeistref Sirol. Oherwydd hyn, nid yw'n bosibl penderfynu a fyddai capasiti'r diwydiant adeiladu tai yn gallu adeiladu'r nifer tai a nodwyd yn adran 2 yr holiadur ac felly, mae lefel is na 615 yn briodol. Er enghraifft, byddai

615 annedd y flwyddyn yn tybio yn y CDLI y byddai 24 o ddatblygwyr annibynnol yn adeiladu 25 annedd y flwyddyn bob blwyddyn dros gyfnod y cynllun, sef cyfanswm o 9225 annedd. Mae'r agwedd hon yn amheus fel sydd wedi'i gefnogi gan ganlyniadau adran 1 yr astudiaeth. Byddai agwedd mwy ceidwadol h.y. llai na 25 annedd y flwyddyn yng nghyfnod dechreuol y cynllun (15 annedd) yn arwain at 360 annedd y flwyddyn (24 datblygwr x 15 annedd) am y 5 mlynedd gyntaf (h.y. 2010 – 2015) a 600 annedd y flwyddyn am weddill cyfnod y Cynllun hyd at 2022 (24 datblygwr x 25 annedd x 7 mlynedd). Gan ystyried nifer yr anheddau a gwblhawyd yn ystod y cyfnod 2007 i'r presennol (1054 annedd), byddai hyn yn arwain at ffigwr tai ymarferol o **7054** annedd yn ystod cyfnod y cynllun.

4. Atodiadau

4.1 Atodiad A

Isod mae copi o'r llythyr a anfonwyd gyda'r holiadur at dirfeddianwyr a datblygwyr;

Annwyl Syr/Fadam,

Capasiti'r diwydiant adeiladu tai i gyflawni datblygiadau tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy – Holiadur Datblygwyr

Oherwydd y bydd fersiwn diwygiedig Cynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLI) yn cael ei gyflwyno yn ystod yr haf eleni, (cynhaliwyd ymgynghoriad ar y fersiwn wreiddiol ym mis Ebrill 2008) mae'n hanfodol fod gan y Cyngor ddealltwriaeth o gapasiti'r diwydiant adeiladu tai i gyflawni lefel cadarn a phriodol o dai newydd. Bydd hyn yn eu galluogi i fynd i'r afael â'r materion sy'n gysylltiedig â'r newid poblogaeth a ragwelir trwy'r CDLI diwygiedig.

I helpu i gael yr wybodaeth hon, byddai'r Cyngor yn gwerthfawrogi petaech yn llenwi'r holiadur sydd wedi'i amgáu mewn perthynas â'r capasiti datblygu yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r holiadur yn ymwneud â'r canlynol;

- Y gyfradd adeiladu tai priodol yn flynyddol
- Y gyfradd adeiladu tai priodol yn yr hinsawdd economaidd bresennol
- Y gyfradd adeiladu tai priodol mewn amodau marchnad arferol
- Y capasiti adeiladu tai priodol fesul safle gan ystyried un neu fwy o ddatblygwyr.

Bydd canlyniadau'r holiadur hwn yn helpu i lunio tystiolaeth y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig (CDLI) a phenderfynu ar lefel twf cadarn. Mae hwn yn holiadur byr, ac ni ddylai gymryd hir i'w llenwi.

A wnewch chi llenwi'r holiadur a'i anfon yn ôl erbyn 02/02/10 yn yr amlen barod sydd wedi'i hamgáu. Hoffai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy fanteisio ar y cyfle hwn i ddiolch i chi am dreulio amser yn llenwi'r holiadur hwn.

Yn ddiffuant

Stan Yates
Rheolwr Polisi Cynllunio
Gwasanaeth Polisi Cynllunio

4.2 Atodiad B

Isod mae copi o'r holiadur a anfonwyd at ddatblygwyr;

Capasiti'r diwydiant adeiladu tai i gyflawni datblygiadau tai ym Mwrdeistref Sirol Conwy

Holiadur Datblygwyr

Cyflwyniad

Cyhoeddodd y Cyngor Gynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio gan y Cyhoedd (CDLI) ar gyfer ymgynghoriad ym mis Ebrill 2008. Ar ôl ystyried y sylwadau a gafwyd ac yn dilyn derbyn gwybodaeth newydd ynglŷn â rhagamcanion poblogaeth ac theuluoedd, bydd CDLI Conwy yn cael ei adolygu a'i ailgyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad ym mis Awst 2010. Mae'n amlwg o'r rhagamcanion newydd y gall poblogaeth Conwy gynyddu cymaint â 9,600 i tua 120,900 oherwydd newidiadau mewn teuluoedd a mudo. Wrth fynd i'r afael â'r materion sy'n gysylltiedig â'r rhagamcan newidiadau poblogaeth trwy'r CDLI diwygiedig, mae'n hanfodol fod y Cyngor yn deall capasiti'r diwydiant adeiladu tai i ddarparu lefel adeiladu tai sy'n gadarn ac yn briodol.

Y gyfradd adeiladu tai ar gyfartaledd yn ystod y pum mlynedd diwethaf yn ardal cynllunio'r Cyngor oedd 377 annedd y flwyddyn. Ond, mae'r fframwaith cynllunio presennol ar gyfer ardal Cynllun Conwy yn hen ac mae dyraniadau cyfyngedig yn bodoli mewn cynlluniau mabwysiedig ar gyfer datblygiadau tai. Er bod fersiwn presennol Astudiaeth Argaeledd Tir Tai Conwy wedi dangos cyflenwad tir tai 5 mlynedd, mae gan Gonwy gyflenwad cyfyngedig o safleoedd Tir Llwyd mawr ac yn y dyfodol bydd rhaid adeiladu cyfran llawer uwch o ddatblygiadau tai ar safleoedd Tir Glas.

Pwrpas yr holiadur

Pwrpas yr holiadur yw ymgynghori gyda datblygwyr a phenderfynu beth yw lefel capasiti adeiladwyr tai lleol i adeiladu anheddau dros gyfnod y cynllun. Mae'n cynnwys y canlynol:

- Y gyfradd adeiladu tai priodol yn flynyddol
- Y gyfradd adeiladu tai priodol yn yr hinsawdd economaidd bresennol
- Y gyfradd adeiladu tai priodol mewn amodau marchnad arferol
- Y capasiti adeiladu tai priodol fesul safle gan ystyried un neu fwy o ddatblygwyr.

Bydd canlyniadau'r holiadur yn helpu i ffurfio rhan o'r dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) diwygiedig a phenderfynu ar lefel twf addas. Dim ond holiadur byr yw hwn, ac ni ddylai gymryd hir i chi ei lenwi. Hoffai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy fanteisio ar y cyfle hwn i ddiolch i chi am dreulio amser yn llenwi'r holiadur hwn.

Holiadur Datblygwyr

Adran 1 – Eich manylion cyswllt

Rydym angen eich manylion cyswllt er mwyn gallu dychwelyd canlyniadau'r holiadur i chi pan fyddwn wedi casglu'r holl wybodaeth a dadansoddi'r canlyniadau.

Enw'r Cwmni/Sefydliad

Enw'r Swyddog.....

Cyfeiriad.....

Cyfeiriad e-bost.....

Rhif ffôn.....

Adran 2

Ydych chi'n cytuno neu'n anghytuno y gellir cyflawni'r cyfraddau blynyddol canlynol ledled Ardal Cynllunio'r Cyngor? (Ticiwch)

Cyfradd Cwblhau Blynyddol a Ffynhonnell	Ydw	Nac ydw
Tuedd cyfradd cwblhau yn seiliedig ar gyfartaledd cyfradd cwblhau y 5 mlynedd diwethaf sef 377 annedd y flwyddyn		
Cyfradd cwblhau anheddau blynyddol y CDLI cyntaf i'w archwilio gan y cyhoedd, sef 420 annedd y flwyddyn		
Cyfradd cwblhau anheddau o 520 annedd y flwyddyn yn seiliedig ar duedd mudo 15 mlynedd (1991-2006)		
Cyfradd cwblhau anheddau o 585 annedd y flwyddyn yn seiliedig ar duedd mudo 10 mlynedd (1996-2006)		
Yn seiliedig ar ragamcanion poblogaeth a theuluoedd swyddogol LICC 2006 gyda thuedd mudo 5 mlynedd, 615 annedd y flwyddyn		
Unrhyw gyfraddau cwblhau eraill sy'n wahanol i'r uchod (nodwch a rhowch resymau)		

Adran 3

Nod yr adran hon yw sefydlu'r lefel isaf priodol o anheddau y gellir eu cwblhau ar safle gan 1 neu fwy o ddatblygwyr. Mae'r cwestiynau yn ceisio ystyried effaith yr hinsawdd economaidd bresennol ar weithgareddau adeiladu a beth fydd yn digwydd pan fydd yr economi yn dychwelyd i amodau marchnad mwy arferol. Atebwch y cwestiynau canlynol yn seiliedig ar safle damcaniaethol gyda chyfanswm o 100 o anheddau.

1. Gydag 1 datblygwr ar y safle, sawl annedd sy'n bosibl eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn? (ticiwch)

Hinsawdd economaidd bresennol	Amodau marchnad arferol
<input type="radio"/> Dan 25	<input type="radio"/> Dan 25
<input type="radio"/> 25-35	<input type="radio"/> 25-35
<input type="radio"/> 35-45	<input type="radio"/> 35-45
<input type="radio"/> 45+ (nodwch).....	<input type="radio"/> 45+ (nodwch).....
<input type="radio"/> Dim	<input type="radio"/> Dim

2. Gyda 2 ddatblygwr ar y safle, sawl annedd sy'n bosibl eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn? (ticiwch)

Hinsawdd economaidd bresennol	Amodau marchnad arferol
<input type="radio"/> Dan 50	<input type="radio"/> Dan 50
<input type="radio"/> 50-60	<input type="radio"/> 50-60
<input type="radio"/> 60-70	<input type="radio"/> 60-70
<input type="radio"/> 70+ (nodwch).....	<input type="radio"/> 70+ (nodwch).....
<input type="radio"/> Dim	<input type="radio"/> Dim

3. Gyda 3 datblygwr ar y safle, sawl annedd sy'n bosibl eu cyflawni yn ystod cyfnod y CDLI bob blwyddyn? (ticiwch)

Hinsawdd economaidd bresennol	Amodau marchnad arferol
<input type="radio"/> Dan 75	<input type="radio"/> Dan 75
<input type="radio"/> 75-85	<input type="radio"/> 75-85
<input type="radio"/> 85-95	<input type="radio"/> 85-95
<input type="radio"/> 95+ (nodwch).....	<input type="radio"/> 95+ (nodwch).....
<input type="radio"/> Dim	<input type="radio"/> Dim

A wnewch chi ateb o fewn pythefnos i ddyddiad derbyn yr holiadur hwn gan ddefnyddio'r amlen barod sydd wedi'i hamgáu. Fel arall, gallwch weld a lawr lwytho'r holiadur ar wefan y Cyngor yn www.conwy.gov.uk a gallwch naill ai ei ffacio i 01492 512637, ei anfon trwy e-bost at james.harland@conwy.gov.uk neu ei bostio i:

James Harland
 Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
 26 Castle Street
 Conwy
 LL32 8AY

Unwaith eto, hoffai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ddiolch i chi am dreulio amser yn llenwi a dychwelyd yr holiadur hwn.

4.3 Atodiad C

Isod mae copi o'r rhai a ymatebodd i'r holiadur ac mae'r rhai a ymatebodd i roi gwybod i'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio nad oedd yn teimlo y dylent gwblhau'r arolwg gan nad ydynt yn ddatblygwyr wedi'u hamlygu mewn coch. Felly, cyflawnwyd canlyniadau'r arolwg hwn gan ddefnyddio'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr 14 ymatebwr a gwblhaodd yr holiaduron.

Jason Davies, K and C Developments Ltd, Enterprise House, Parc Menter Tir Llwyd, Bae Cinmel, L18 5JZ
Julia Brownsword, Tan-y-Coed, Nant-y-Gamar, Llandudno, LL30 3BD
Les Jones Builders Ltd, Glan Y Don, 21 Deganwy Road, LL31 9DL
Bob Sugden, Conwy Valley Windows Ltd, The Roundabout, Glan y Mor Road, Bae Penrhyn, Llandudno
Dennis Worthing, D V Worthing, Treetops, Gofer Farm Cottages, Rhuddlan Road, San Siôr, Abergele, LL22 9SE
St David's Commercial, 17 Coed Pella Road, Bae Colwyn, LL29 7BA
Brian Swindells, Colleg Llandrillo Cymru, Llandudno Road, Llandrillo yn Rhos, Bae Colwyn, LL28 4HZ
Dr Ahmed Jamil, Glasfryn, Llanfairtalhaiarn, Abergele, Conwy, LL22 8SN
Jeff Fleet, Anwyl Construction, Mona Terrace, Prince Edward Ave, Y Rhyl, LL18, 4PH
Andrew Thorley (Rheolwr Tir a Chynllunio Strategol), Taylor Wimpey UK Ltd, Taylor Wimpey House, Warrington Road, Birchwood, Warrington, WA3 6XU
Berwyn Evans, B&G Evans (Adeiladwyr) Cyf, Gelli, 7 Llwyn y Gibwst, Llansannan, Dinbych, LL16 5HQ
Mrs Gwenda Williams, Tŷ Môn, 8 Llewelyn Avenue, Glan Conwy, Conwy, LL28 5LU
Richard Robins, Redrow NW, Redrow House, St David's Park, Sir y Fflint, CH5 3RX
Gwenno Price-Jones, JRL Law, Adeiladau'r Banc, Llanrwst, LL26 OLS
Steve Goodwin, Goodwin Planning Services, Old Church Hall, Old Coach Road, Kelgall, Sir Gaer, CW6 0QJ (AR RAN MACBRYDE HOMES)
Berwyn Owen, Owen Devenport Ltd, 23 Wynnstay Road, Bae Colwyn, Conwy, LL29 8NB
Mostyn Estates Ltd, Mostyn Court, 2 Mostyn Street, Llandudno
John Hooson, Bryn-y-Glyn, Top Lan Road, Glan Conwy, LL28 6NP

Dyma sut mae'r tabl yn edrych ar ôl dileu'r ymatebwyr na lenwodd yr holiadur.

Rhif Ymatebydd	Enw a Chyfeiriad yr Ymatebwr
1	Jason Davies, K and C Developments Ltd, Enterprise House, Parc Menter Tir Llwyd, Bae Cinmel, L18 5JZ
2	Julia Brownsword, Tan-y-Coed, Nant-y-Gamar, Llandudno, LL30 3BD
3	Dennis Worthing, D V Worthing, Treetops, Gofer Farm Cottages, Rhuddlan Road, San Siôr, Abergele, LL22 9SE
4	St David's Commercial, 17 Coed Pella Road, Bae Colwyn, LL29 7BA
5	Dr Ahmed Jamil, Glasfryn, Llanfairtalhaiarn, Abergele, Conwy, LL22 8SN
6	Jeff Fleet, Anwyl Construction, Mona Terrace, Prince Edward Ave, Y Rhyl, LL18, 4PH
7	Andrew Thorley (Rheolwr Tir a Chynllunio Strategol), Taylor Wimpey UK Ltd, Taylor Wimpey House, Warrington Road, Birchwood, Warrington, WA3 6XU
8	Berwyn Evans, B&G Evans (Adeiladwyr) Cyf, Gelli, 7 Llwyn y Gibwst, Llansannan, Dinbych, LL16 5HQ
9	Mrs Gwenda Williams, Tŷ Môn, 8 Llewelyn Avenue, Glan Conwy, Conwy, LL28 5LU
10	Richard Robins, Redrow NW, Redrow House, St David's Park, Sir y Fflint, CH5 3RX
11	Gwenno Price-Jones, JRL Law, Adeiladau'r Banc, Llanrwst, LL26 OLS
12	Steve Goodwin, Goodwin Planning Services, Old Church Hall, Old Coach Road, Kelgall, Sir Gaer, CW6 0QJ (AR RAN MACBRYDE HOMES)
13	Berwyn Owen, Owen Devenport Ltd, 23 Wynnstay Road, Bae Colwyn, Conwy, LL29 8NB
14	Mostyn Estates Ltd, Mostyn Court, 2 Mostyn Street, Llandudno