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

PAPUR CEFNDIR 5

Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Mawrth 2011

www.conwy.gov.uk

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

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 fyddech gystal â chysylltu â'r Tîm CDLl ar (01492) 575180/575181/575124.

Os hoffech gael rhan neu grynodeb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575447.

Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
(Ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri)

1 Ebrill 2009

Cydlynwyd a chyhoeddwyd gan

Adran yr Economi a Thrafnidiaeth

Llywodraeth Cynulliad Cymru

Mewn cydweithrediad â:

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi

Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru

Cymdeithasau Tai Lleol

Cynnwys

Tudalen

1 CYFLWYNIAD 5

2 RHAN 1: YR AROLWG 7

2.1 Gofynion Polisi Cynllunio Cymru (fel y'i diwygiwyd gan Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS 01/06) 7

2.2 Dull.. 8

2.3 Gofynion ychwanegol TAN 1 (2006) 8

3 Canfyddiadau ffeithiol 10

TABL CYFLENWAD TIR... 11

4 Rhan 2: Ymarferiad Cymharu Cyflenwad Tir 12

4.1 Sail y gymhariaeth 12

4.2 Datblygu Tir Llwyd a Thir Glas 15

4.3 Tai fforddiadwy 17

4.4 Safleoedd sydd mewn perygl o lifogydd... 18

5 Crynodeb 22

5.1 Sail yr asesiad 22

5.2 Cyflenwad pum mlynedd... 22

5.3 Tai a gwblhawyd 22

5.4 Safleoedd tir llwyd/tir glas 22

5.5 Tai fforddiadwy 22

5.6 Safleoedd sydd mewn perygl o lifogydd... 23

Atodiad 1	**Cynllun Lleoliad – Sir Conwy**	**24**
Atodiad 2	**Diagram 1: Tabl Cyflenwad Tir**	**25**
	Diagram 2: Tabl Tai a Gwblhawyd 1996-2008	**26**
	Diagram 3: Cyflenwad Tir Preswyl (Blynyddoedd)	**26**
	Diagram 4: Tabl Canlyniadau Cryno	**27**
Atodiad 3	**Adroddiad Atodol ar gyfer Sir Conwy**	**28**
Atodiad 4	**Detholiadau o Bolisi Cynllunio Cymru a TAN 1 (2006)**	**51**
Atodiad 5	**Dosbarthiad Tai'r Farchnad / Fforddiadwy**	**77**

CYD ASTUDIAETH ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI

BWRDEISTREF SIROL CONWY (AC EITHRIO PARC CENEDLAETHOL ERYRI) - EBRILL 2009

ADRODDIAD BLYNYDDOL A GYDLYNWYD AC A GYHOEDDWYD GAN ADRAN YR ECONOMI A THRAFNIDIAETH, LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU.

1 CYFLWYNIAD

1.1 Hwn yw Adroddiad y Cyd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy ac fe'i cynhyrchwyd yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2002.

1.2 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r canfyddiadau ar gyfer yr ardal ar ddyddiad sail, sef 1 Ebrill 2009. Mae'r adroddiad wedi'i baratoi gan grŵp astudio yn unol â'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (2002) fel y'i diwygiwyd yng nghyswllt y Bennod Tai gan ganllawiau wedi'u diweddaru ac a gyhoeddwyd drwy Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog ar Dai (MIPPS) 01/2006, a'r Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1 diwygiedig: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2006). Caiff yr astudiaethau eu cynnal yn flynyddol ac mae'r adroddiad hwn yn disodli adroddiad blaenorol 2008 ar y Fwrdeistref Sirol.

1.3 Cafodd y grŵp astudio ei gydlynu gan Adran Economi a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru (yr Adran Menter, Arloesi a Rhwydweithiau gynt) ac roedd yn cynnwys yr Awdurdod Unedol, Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai, Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, a chymdeithasai tai lleol.

1.4 Yr oedd yr astudiaeth yn cynnwys trafodaethau am ddyraniadau tir unigol a chaniatadau cynllunio ar sail ardal ac yr oedd hefyd yn cynnwys ystyriaeth o'r gyfradd debygol o gynnydd wrth adeiladu ar bob safle ac archwiliad, lle bo hynny'n briodol, o'r problemau a fyddai'n rhwystr rhag darparu cyflenwad digonol.

1.5 Mae’r adroddiad sy’n dilyn yn cynrychioli barn y grŵp a fu’n ymwneud â’r gwaith o’i baratoi ac mae unrhyw bwyntiau o wahaniaeth barn o fewn y grŵp, na chawsant eu datrys drwy gyd-drafod, wedi’u cofnodi felly ac wedi’u cynnwys yn Rhan 3 yr Adroddiad.

1.6 Mae copi o’r adran berthnasol o Bolisi Cynllunio Cymru, fel y’i diwygiwyd, ynghyd â TAN1 (2006) wedi’u hatodi yn Atodiad 4.

2. RHAN 1: YR AROLWG

2.1 Gofynion Polisi Cynllunio Cymru (fel y'i diwygiwyd gan Ddatganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS 01/06)

2.1.1 Mae paragraff 9.2.3 o Bolisi Cynllunio Cymru (fel y'i diwygiwyd) yn datgan fod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod tir digonol ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd yn dod ar gael, i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dai.

2.1.2 Er mwyn bod ar gael mewn gwirionedd, mae'n rhaid i'r safleoedd fodloni'r amrywiol feini prawf gofynnol a nodir yn TAN 1 (2006).

2.1.3 Fel y nodir yn TAN 1(2006), Para. 7.1.1, er mwyn iddynt gael eu cynnwys yn y Cyd Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, mae'n rhaid iddynt fodloni o leiaf un o'r amodau a ganlyn:

- caniatadau cynllunio amlinellol neu lawn at ddibenion preswyl; neu
- dylai'r tir fod wedi'i ddynodi at ddibenion preswyl mewn cynllun datblygu mabwysiedig.

2.1.4 Er mwyn gallu cymharu'r tir sydd ar gael gyda'r ddarpariaeth tai yn y cynllun datblygu mabwysiedig, caiff y safleoedd eu categoreiddio yn ôl eu hargaeledd. Mae'r categoreiddio'n sefydlu pryd y bydd y gwaith o ddatblygu safle, neu ran o safle, yn debygol o gael ei gwblhau. Mae neilltuo safle i sawl categori yn dangos pa mor gyflym y disgwylir i'r datblygiad fynd rhagddo.

2.2 Dull

2.2.1 Mae'r grŵp wedi cyfarfod i ystyried pob safle o 10 neu ragor o unedau sy'n bodloni'r meini prawf gofynnol i gael eu cynnwys yn yr astudiaeth, er mwyn bwrw amcan ynghylch nifer y tai sy'n debygol o gael eu cwblhau o fewn y cyfnod o 5 mlynedd ac i gytuno ar gategori pob safle. Mae copïau o'r rhestri sy'n nodi'r safleoedd unigol a ystyriwyd gan y grŵp ynghlwm yn Atodiad 3. Nodir y canfyddiadau yn Tabl 1 isod a cheir crynodeb ohonynt ym mharagraffau 3-6.

2.2.2 Gall safleoedd bach gyda llai na 10 uned, nad ydynt drwy ddiffiniad wedi'u hasesu'n unigol yn yr astudiaeth hon, wneud cyfraniad pwysig tuag at ddiwallu anghenion tai. I gydnabod hyn, fel mewn astudiaethau blaenorol, mae asesiadau o'r tai sy'n debygol o gael eu cwblhau ar safleoedd bach yn ymddangos mewn troednodyn yn Nhabl 1 a rhoddwyd ystyriaeth iddynt yn yr ymarferiadau cymharu yn Rhannau 2 a 3 o'r adroddiad.

2.2.3 Mae asesiad o'r nifer o dai sy'n debygol o gael eu cwblhau ar safleoedd bach dros y cyfnod pum mlynedd wedi'i seilio ar y gyfradd gwblhau ar safleoedd bach yn y Fwrdeistref Sirol dros y pum mlynedd flaenorol.

2.2.4 Dylid nodi bod y wybodaeth cyflenwad tir yn Nhabl 1 yn cynnwys addasiadau ar safleoedd mawr a bod y lwfans safleoedd bach hefyd yn cynnwys addasiadau ar safleoedd o lai na 10 uned.

2.3 Gofynion ychwanegol TAN 1 (2006)

2.3.1 Fel Astudiaeth flaenorol 2008, mae'r Astudiaeth hon yn ymgorffori gwybodaeth ychwanegol yn unol â gofynion TAN 1 (2006). Mae hyn yn cynnwys mesur nifer y tai a gwblhawyd o safbwynt:

- unedau tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy;
- Tir Llwyd a Thir Glas;
- anheddau yn ôl math o dŷ; a,
- Safleoedd yr effeithir arnynt gan berygl llifogydd.

2.3.2 Mae Adroddiad yr Astudiaeth hefyd yn cynnwys data ar sut y mae'r sefyllfa cyflenwad tir yn y dyfodol yn debygol o ddarparu ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy, datblygu ar dir sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol a pha lefel ragdybiedig o ddarpariaeth sy'n debygol o ddod ymlaen o safleoedd sydd dan fygythiad llifogydd.

2.3.3 Cydnabyddir na fydd arwyddocâd i bob un o'r ffactorau hyn yn ardal pob awdurdod ond, lle ystyrir bod materion o'r fath yn berthnasol, gallai fod yn briodol cynnwys sylwebaeth neu dabl canlyniadau yn yr adroddiad ar yr astudiaeth.

3. Canfyddiadau ffeithiol

3.1 Ar ddyddiad sail yr astudiaeth, 1 Ebrill 2009, fe fyddai cyfanswm y cyflenwad tir ar safleoedd o 10 neu ragor o unedau ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn galluogi adeiladu 2279 o anheddau. O'r rhain, roedd 1282 wedi'u dynodi'n rhai a fyddai'n cyfrannu at y cyflenwad pum mlynedd. Wrth gynnwys safleoedd o lai na 10 uned, cafwyd cynnydd o 677 annedd pellach yn y cyflenwad tir pum mlynedd yn y Fwrdeistref Sirol i 1959 o anheddau. Gwelir y wybodaeth hon yn Nhabl 1 isod. Mae Diagram 1 yn Atodiad 2 yn dangos natur amrywiol y sefyllfa cyflenwad tir ym Mwrdeistref Sirol Conwy ers 2003.

3.2 Y tu allan i'r cyflenwad 5 mlynedd, roedd categori 3(i) yn cynnwys 978 o anheddau pellach, gydag 19 ychwanegol yng nghategori 3(ii).

3.3 Roedd 188 o anheddau'n cael eu hadeiladu ar safleoedd mawr yng Nghonwy ar y dyddiad sail, o gymharu â 160 yn y flwyddyn flaenorol.

3.4 Ar safleoedd mawr, cafodd cyfanswm o 170 o anheddau (pob un yn breifat) eu cwblhau dros y cyfnod 1 Ebrill 2008 hyd at 31 Mawrth 2009, gyda 162 o anheddau pellach yn cael eu cwblhau ar safleoedd bach. Mae hyn yn rhoi cyfanswm ffigur cwblhau 12 mis i Fwrdeistref Sirol Conwy o 332 o anheddau.

3.5 Nid oedd unrhyw safleoedd Cynllun heb ei Fabwysiadu yn yr astudiaeth, ac nid oedd yr un safle yn disgwyl i Gytundeb adran 106 gael ei gwblhau.

TABL CYFLENWAD TIR

Tabl 1: Tir ar gael ar gyfer tai ar 1 Ebrill 2009

Safleoedd a all gynnal 10 neu ragor o unedau ym Mwrdeistref Sirol Conwy

	Unedau Arfaethedig	Arwynebedd (Ha)	CATEGORI						Unedau a Gwblhawyd
			Adeil'u	1	2	2*	3(i)	3(ii)	
Sector Preifat	2096	65.01	146	63	909	0	978	0	170
Sector Cyhoeddus/ Cymdeithas Tai	183	3.72	42	0	122	0	0	19	0
Cyfanswm	**2279**	**68.73**	**188**	**63**	**1031**	**0**	**978**	**19**	**170**

Cyflenwad pum mlynedd:

Preifat	1118
Cymdeithasau Tai/Cyhoeddus	164
Cyfanswm	**1282**

Mae safleoedd bach a all gynnal llai na 10 uned yn cyfrannu **677** annedd pellach at y tir sydd ar gael ar gyfer tai o fewn pum mlynedd.

Cyfanswm y cyflenwad tir pum mlynedd, gan gynnwys safleoedd bach = **1282 + 677 = 1959 annedd.**

4. Rhan 2: Ymarferiad Cymharu Cyflenwad Tir

4.1 Sail y gymhariaeth

4.1.1 Mae'n ofynnol yn ôl TAN 1 (2006) fod adroddiad yr astudiaeth yn ymgorffori asesiad o ddigonolrwydd y cyflenwad tir a ddynodwyd, fel rheol ar sail y 'dull gweddilliol', h.y. dylid cymharu'r tir sydd ar gael â'r angen gweddilliol, a gaiff ei ddiffinio fel cyfanswm y rhagwelir y bydd ei angen llai'r tai a gwblhawyd hyd yma.

4.1.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi y dylai tir digonol fod ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd yn dod ar gael, i ddarparu cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai. Dylid barnu hyn yn unol ag amcanion cyffredinol y Cynllun Datblygu a maint a lleoliad y datblygiad sydd i gael ei ddarparu.

4.1.3 Mae TAN 1 (2006) yn cynghori y dylid mesur y cyflenwad tir yn erbyn y ddarpariaeth tai sy'n weddill yn y Cynllun Datblygu (h.y. y gymhariaeth weddilliol). Mewn rhai achosion, pan fo'r Cynllun Datblygu Cymeradwy neu Fabwysiedig yn ymdrin â rhan yn unig o gyfnod yr astudiaeth Argaeledd Tir, mae'r TAN yn cynghori y gellir defnyddio addasiadau cyhoeddedig i gyfrifo'r cyflenwad tir.

4.1.4 Yng Nghonwy, ar ddyddiad sail yr astudiaeth, nid oedd Cynllun Lleol Mabwysiedig ar gyfer y Fwrdeistref Sirol gyfan. Er bod gwaith wedi dechrau ar Gynllun Datblygu Lleol newydd ar gyfer yr ardal, rhoddwyd terfyn ar y gwaith ar y Cynllun Datblygu Unedol a oedd yn cael ei ddatblygu ac ni chyrhaeddodd y cam adneuo.

4.1.5 Mae ardal Bwrdeistref Colwyn gynt o'r Fwrdeistref Sirol wedi'i chynnwys yng Nghynllun Lleol Mabwysiedig Bwrdeistref Colwyn, a gafodd ei fabwysiadu y mis Mawrth 1999 ac sy'n cynnwys y ffigurau datblygu tai ar gyfer y cyfnod rhwng 1996 a 2006. Cymeradwywyd Cynllun Fframwaith Gwynedd ym 1993 ac mae'n cynnwys ffigurau gofynion am y cyfnod hyd at 2006 ar gyfer Ardal Bwrdeistref Aberconwy gynt. Mae cyfnod yr astudiaeth (2008-2013), felly, yn gyfan gwbl y tu allan i gyfnod y cynlluniau datblygu.

4.1.6 O ystyried diffyg cynllun cyfredol y gellid seilio cymhariaeth arno, cytunodd y Grŵp mai'r gymhariaeth fwyaf priodol o'r cyflenwad tir fyddai honno sy'n seiliedig ar dai a gwblhawyd yn y gorffennol. Yn Nhabl A sy'n dilyn, felly, ceir manylion y tai a

gwblhawyd yng Nghonwy dros y pum mlynedd diwethaf ac, yn Nhabl B, ceir cymhariaeth o'r cyflenwad tir pum mlynedd a ddynodwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru gyda chyfradd gyfartalog o'r tai a gwblhawyd yn flynyddol dros y cyfnod hwn o bum mlynedd.

Tabl A: Tai a gwblhawyd yn y gorffennol – Bwrdeistref Sirol Conwy

	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009
Bwrdeistref Sirol Conwy	419	384	301	421	332

4.1.7 Yn Nhabl B isod ceir cymhariaeth o gyflenwad tir Polisi Cynllunio (Cymru) wedi'i seilio ar y gyfradd adeiladu gyfartalog yn y Fwrdeistref Sirol ers 2004.

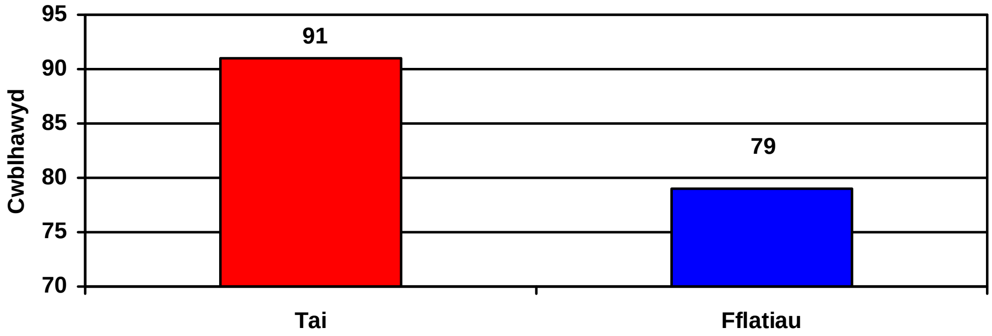
Tabl B: Cymhariaeth seiliedig ar gyfraddau adeiladu cyfartalog 2004-2009 Safleoedd Polisi Cynllunio Cymru yn unig

	Cwblhawyd 2004-2009 (a)	Cwblhawyd yn Flynyddol ar Gyfartaledd (2004-2009) (b) = (a) ÷ 5	Cyfanswm y Tir sydd Ar Gael erbyn 2014 (ar 1.4.2009) (c)	Cyflenwad Tir Polisi Cynllunio Cymru mewn Blynyddoedd (d) = (c) ÷ (b)
Bwrdeistref Sirol Conwy	1857	371	1959	5.28

4.1.8 Gellir gweld o'r tablau fod gan Gyngor Bwrdeistref Conwy, ar sail cymhariaeth gyda'r gyfradd adeiladu gyfartalog (371) ers 2004, gyflenwad tir yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru sy'n cyfateb i 5.28 o flynyddoedd.

4.1.9 Roedd yn ofynnol hefyd i'r Astudiaeth nodi faint o dai a gwblhawyd yn ôl y math o annedd a dangosir hyn yn ffigur 1 isod.

Ffig.1 Unedau a Gwblhawyd ar Safleoedd Mawr yn ôl math o annedd (2008-2009)



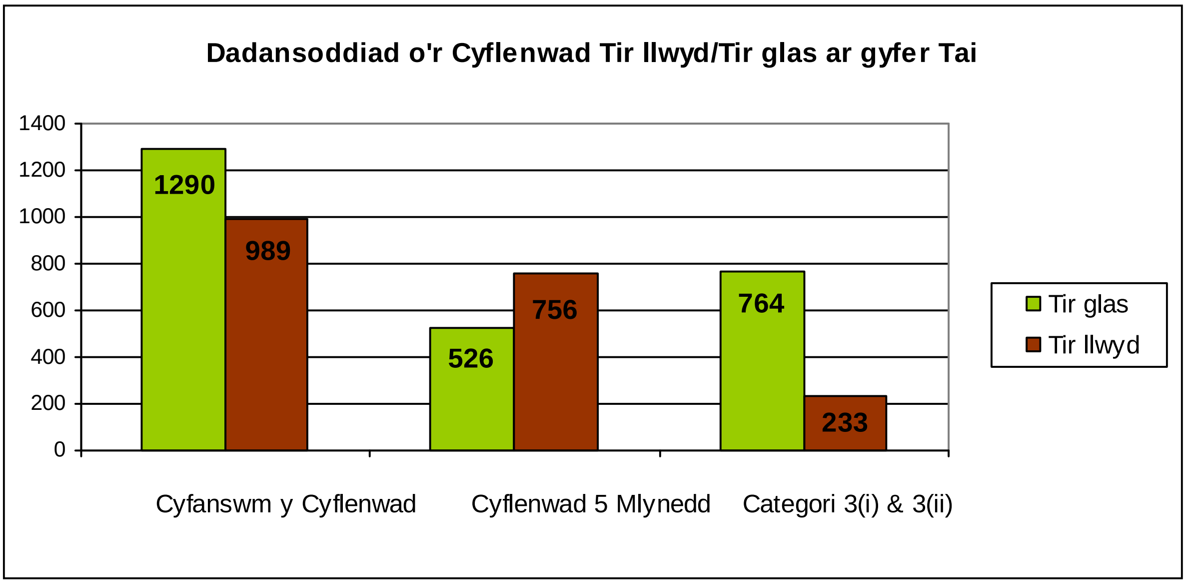
4.2 Datblygu Tir Llwyd a Thir Glas

4.2.1 Er bod cyfarwyddyd y Llywodraeth o blaid darparu amrediad o safleoedd ar gyfer datblygu tai, mae cyfarwyddyd diweddar yn argymell rhoi pwyslais ar ddatblygu safleoedd tir llwyd (h.y. tir sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol)

4.2.2 Caiff ei gydnabod, fodd bynnag, fod safleoedd tir llwyd yn aml yn dioddef o rwystrau ffisegol neu berchenogaeth a all olygu eu bod yn anoddach eu datblygu.

4.2.3 Er mwyn cynorthwyo gyda darparu gwybodaeth ac i fonitro'r sefyllfa o ran safleoedd tir llwyd mae'r astudiaeth, yn ffigur 2 isod, yn gwahanu'r cyflenwad pum mlynedd a chyfanswm y cyflenwad ar safleoedd o 10 annedd neu fwy ym Mwrdeistref Sirol Conwy, yn elfennau o Dir Glas a Thir Llwyd.

Ffig. 2: Dadansoddiad o'r cyflenwad tir llwyd/tir glas ar gyfer tai

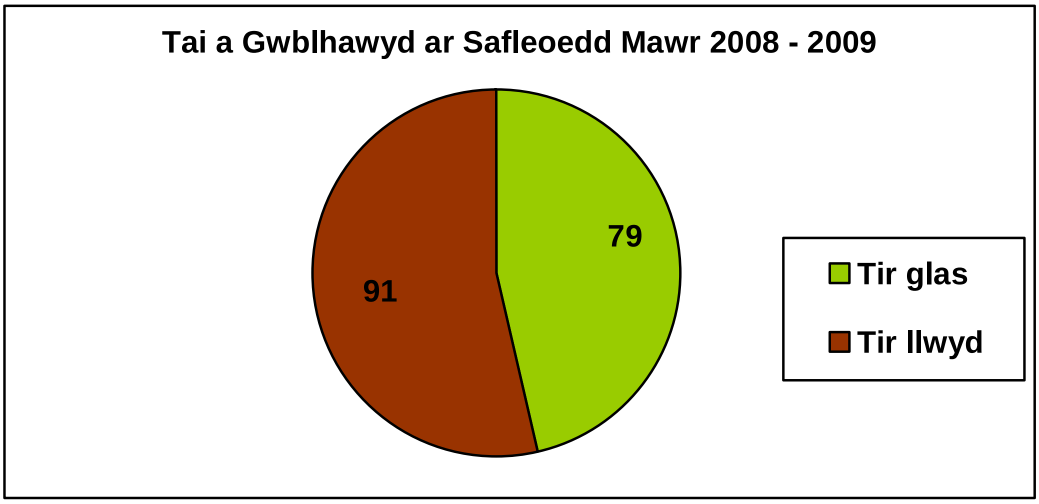


4.2.4 Dengys ffigur 2 fod cyfran sylweddol (43.4%) o gyfanswm y cyflenwad tir ar safleoedd mawr ym Mwrdeistref Sirol Conwy wedi'i lleoli ar safleoedd tir llwyd. O gymharu'r sefyllfa yn 2008, gwelir bod cyfran y safleoedd tir llwyd mawr wedi cynyddu o 42.36% i 43.4% ar gyfanswm y cyflenwad tir.

4.2.5 O’r anheddau fydd ar gael o fewn y cyfnod pum mlynedd, mae canran y tir llwyd yn sylweddol uwch, sef 59%, gostyngiad o ffigur y flwyddyn flaenorol o 63%.

4.2.6 Mae ffigur 3 isod, yn yr un modd, yn dangos nifer y tai a gwblhawyd dros y cyfnod 12 mis, wedi’u rhannu rhwng Tir Glas a Thir Llwyd; gellir gweld bod y mwyafrif o’r tai a gwblhawyd ar safleoedd tir llwyd.

Ffig. 3: **Cymhariaeth tir glas/tir llwyd o ran tai a gwblhawyd ar safleoedd mawr 2008– 2009**

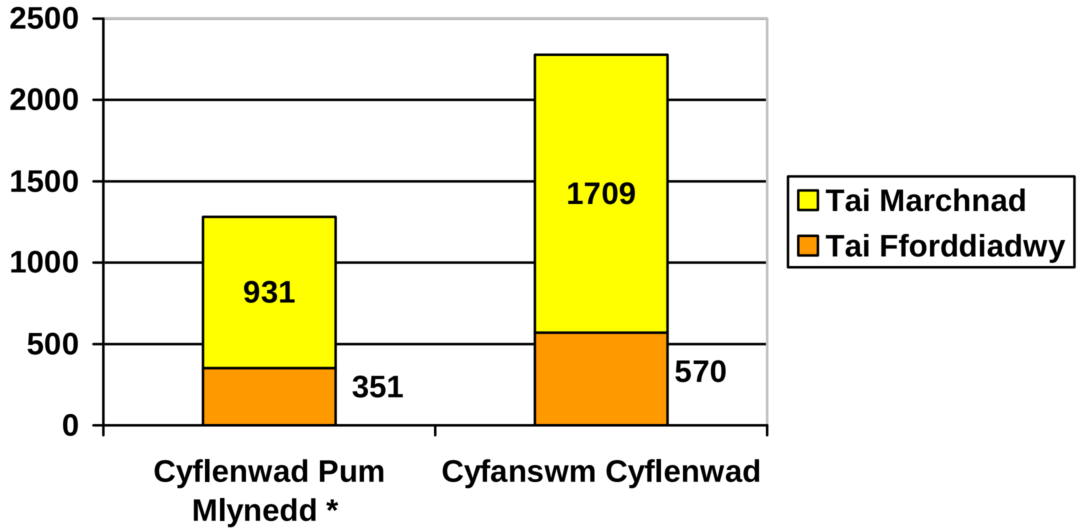


4.2.7 Bydd y cyfraniad tir llwyd/tir glas yn parhau i gael ei fonitro mewn astudiaethau yn y dyfodol.

4.1 **Tai fforddiadwy**

4.3.1 Er mwyn cynorthwyo gyda darparu gwybodaeth ac i fonitro'r sefyllfa o ran tai fforddiadwy, yn Ffigur 4 isod mae'r astudiaeth yn gwahanu'r cyflenwad tir pum mlynedd a'r cyfanswm cyflenwad tir ar safleoedd mawr ym Mwrdeistref Conwy i ddangos elfennau tai fforddiadwy.

Ffig.4: Cyfraniad Tai Fforddiadwy i'r Cyflenwad Tir Pum Mlynedd a'r Cyfanswm Cyflenwad Tir

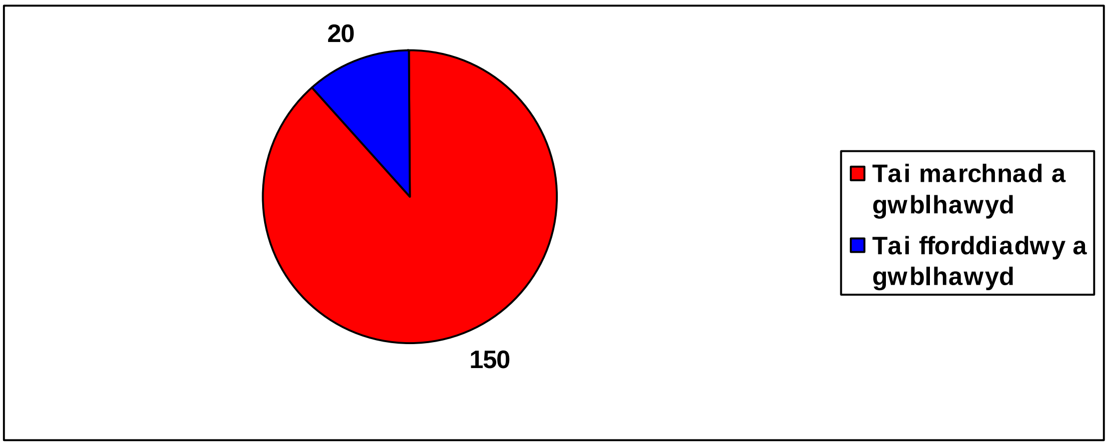


4.3.2 Dengys Ffigur 4 uchod bod oddeutu 25% at ei gilydd o gyfanswm cyflenwad tai Bwrdeistref Sirol Conwy yn dai fforddiadwy.

4.3.3 O'r anheddau sydd ar gael yn ystod y cyfnod pum mlynedd, mae canran y tai fforddiadwy ychydig yn uwch, sef 27.37 %.

4.3.4 Yn yr un modd, mae ffigur 5 yn dangos y tai a gwblhawyd dros y cyfnod o 12 mis, wedi'u rhannu rhwng tai fforddiadwy a thai'r farchnad agored; gellir gweld bod 20 (11.76%) yn dai fforddiadwy a bod 150 (88.24%) yn dai ar gyfer y farchnad agored.

Fig. 5: Cymhariaeth rhwng y tai fforddiadwy a gwblhawyd a chyfanswm y tai a gwblhawyd dros gyfnod o 12 mis (Ebrill 2008 – 2009)



4.3.5 Bydd y cyfraniad tai fforddiadwy yn parhau i gael ei fonitro mewn astudiaethau yn y dyfodol.

4.1 Safleoedd sydd mewn perygl o lifogydd

4.4.1 Er mwyn cynorthwyo gyda darparu gwybodaeth ac i fonitro'r safleoedd lle mae perygl o lifogydd, yn ffigurau 6 a 7 isod mae'r astudiaeth yn gwahanu'r cyflenwad tir pum mlynedd a'r cyfanswm cyflenwad ar safleoedd o 10 neu ragor o anheddau yn ôl eu lleoliad mewn parthau perygl llifogydd.

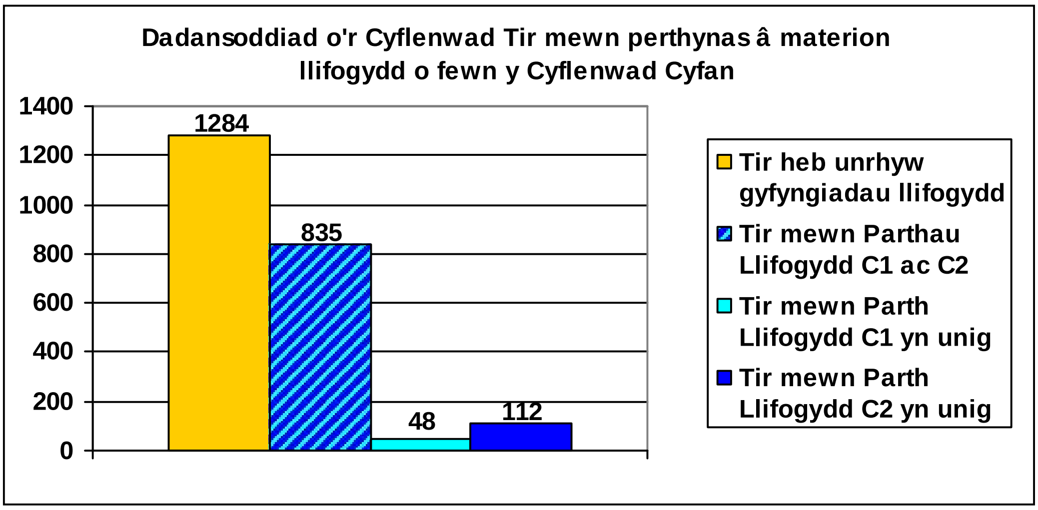
4.4.2 Mae pob safle sydd yn y cyflenwad pum mlynedd ar gael i adeiladu arno. Lle mae perygl o lifogydd ni fydd caniatâd cynllunio ond wedi cael ei roi ar sail asesiad o'r perygl llifogydd a chyngor Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru ac asiantaethau perthnasol eraill. Lle bo perygl llifogydd yn atal datblygiad rhag digwydd ar hyn o bryd, bydd wedi cael ei roi yng nghategori 3(i), ac ni fydd wedi'i gynnwys yn y cyflenwad pum mlynedd.

4.4.3 Disgrifiad o'r Parthau fel y'u disgrifir yn TAN 15 a'u defnydd o fewn y fframwaith rhagofalon:

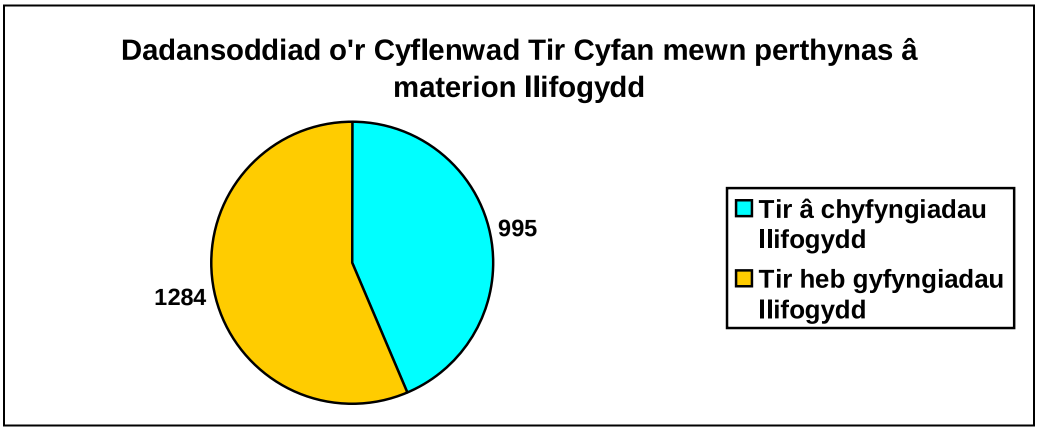
C1: Ardaloedd o'r gorlifdir sydd wedi'u datblygu ac sy'n cael eu gwasanaethu gan isadeiledd sylweddol, gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd. Fe'i defnyddir i ddangos y gall datblygiad fynd rhagddo yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau

C2: Ardaloedd o’r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i’w hamddiffyn rhag llifogydd. Fe’i defnyddir i ddangos mai dim ond datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael eu hystyried yn amodol ar ganlyniadau’r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau.

Ffig. 6a: Safleoedd lle mae perygl llifogydd o fewn y cyflenwad cyfan



Ffig. 6b

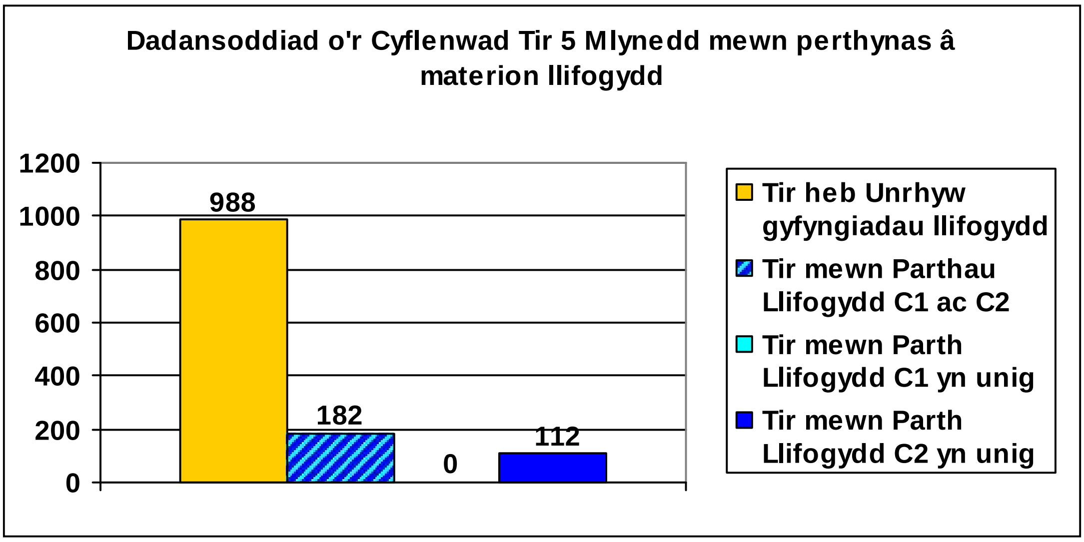


4.4.4 O’r cyflenwad tir cyfan ar safleoedd mawr, gellir gweld o ffigurau 6a a 6b bod 48 o’r 2279 annedd mewn Parth C1, 835 mewn ardaloedd a gwmpasir gan Barthau C1 ac C2, a bod 112 mewn Parth C2 yn unig.

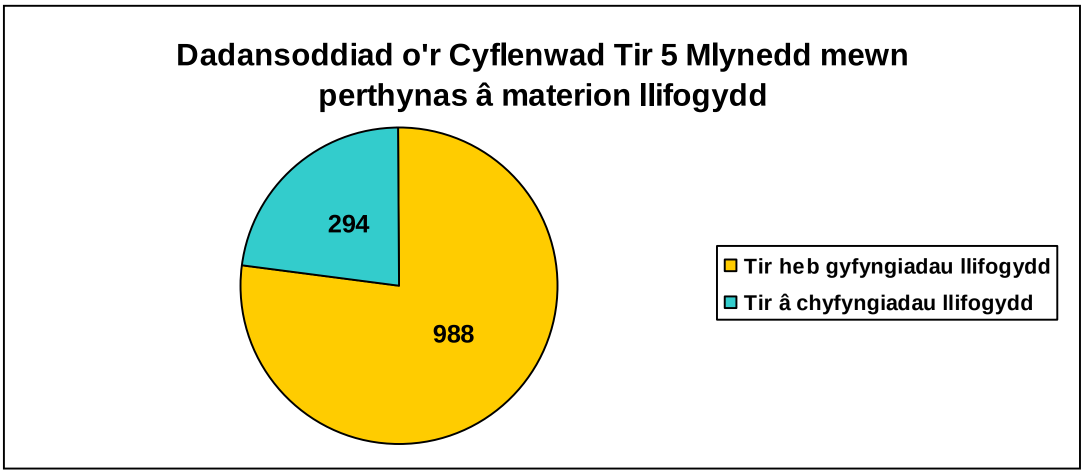
4.4.5 Felly, fel y dengys ffigurau 6a a 6b, o’r cyflenwad cyfan ar safleoedd mawr, mae 36.63% ar safleoedd mewn Parthau C1 ac C2, 0.2 % mewn Parth C1, a 4.9% mewn

Parth C2 h.y. effeithir ar 43.66 % o gyfanswm y cyflenwad tir ar safleoedd mawr i ryw raddau neu'i gilydd.

Ffig. 7a: Safleoedd lle mae perygl llifogydd o fewn y cyflenwad 5 mlynedd



Ffig. 7b



4.4.6 O'r cyflenwad tir 5 mlynedd o 1282 annedd, gwelir o ffigur 7 bod 0 mewn Parth C1, 182 mewn ardaloedd a gwmpasir gan Barthau C1 ac C2 a bod 112 mewn Parth C2 yn unig

4.4.7 O gyfanswm y cyflenwad 5 mlynedd, gellir gweld o ffigurau 7a a 7b bod 14.19% ar safleoedd sydd mewn Parthau C1 ac C2 a bod 8.73 % mewn Parth C2 yn unig, h.y.

effeithir ar 22.93% o’r cyflenwad tir pum mlynedd gan berygl o lifogydd i ryw raddau neu’i gilydd.

4.4.8 Mae’r ffigurau uchod yn cynnwys 105 o unedau ar y safle yn Llysfaen yn y cyflenwad pum mlynedd. Nid yw’r safle o fewn Parth C1 na Pharth C2.

4.4.9 Bydd effaith perygl llifogydd ar y cyflenwadau tir yn parhau i gael ei fonitro mewn astudiaethau yn y dyfodol.

5 Crynodeb

5.1 Sail yr asesiad

5.1.1 O ystyried cyfnod amser yr astudiaeth ac am nad oedd Cynllun Lleol Mabwysiedig na CDU ar gyfer ardal yr astudiaeth yn ei chyfanrwydd, cytunodd y grŵp y dylid defnyddio ffigurau tai a gwblhawyd y gorffennol fel sail i gyfrifo'r cyflenwad tir.

5.2 Cyflenwad pum mlynedd

5.2.1 Ar hyn o bryd, mae digon o dir ar gael i adeiladu 1959 annedd o fewn y pum mlynedd nesaf yn unol â'r gofynion ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'r ffigur hwn yn cynnwys 1282 ar safleoedd mawr o 10 neu ragor o unedau a 677 ar safleoedd bach o lai na 10 uned.

5.2.2 Ar sail y gymhariaeth gyda'r gyfradd adeiladu ers 2004, mae'r cyfanswm cyflenwad tir yng Nghonwy yn 5.28 mlynedd.

5.3 Tai a gwblhawyd

5.3.1 Cwblhawyd cyfanswm o 332 o dai ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn ystod y cyfnod rhwng 1 Ebrill 2007 hyd at 31 Mawrth 2008. Roedd 162 o'r rhain ar safleoedd bach o lai na 10 uned.

5.4 Safleoedd tir llwyd/tir glas

5.4.1 Mae'r adroddiad yn cynnwys dadansoddiad o gyfansoddiad y cyflenwad tir cyfan a'r cyflenwad tir pum mlynedd ar safleoedd mawr, wedi'i rannu'n dir llwyd a thir glas. Dengys y dadansoddiad hwn fod oddeutu 43.39% o gyfanswm y cyflenwad tir yn safleoedd tir llwyd (wedi'u datblygu o'r blaen) a bod 58.97% sylweddol o'r cyflenwad pum mlynedd ar dir llwyd.

5.5 Tai fforddiadwy

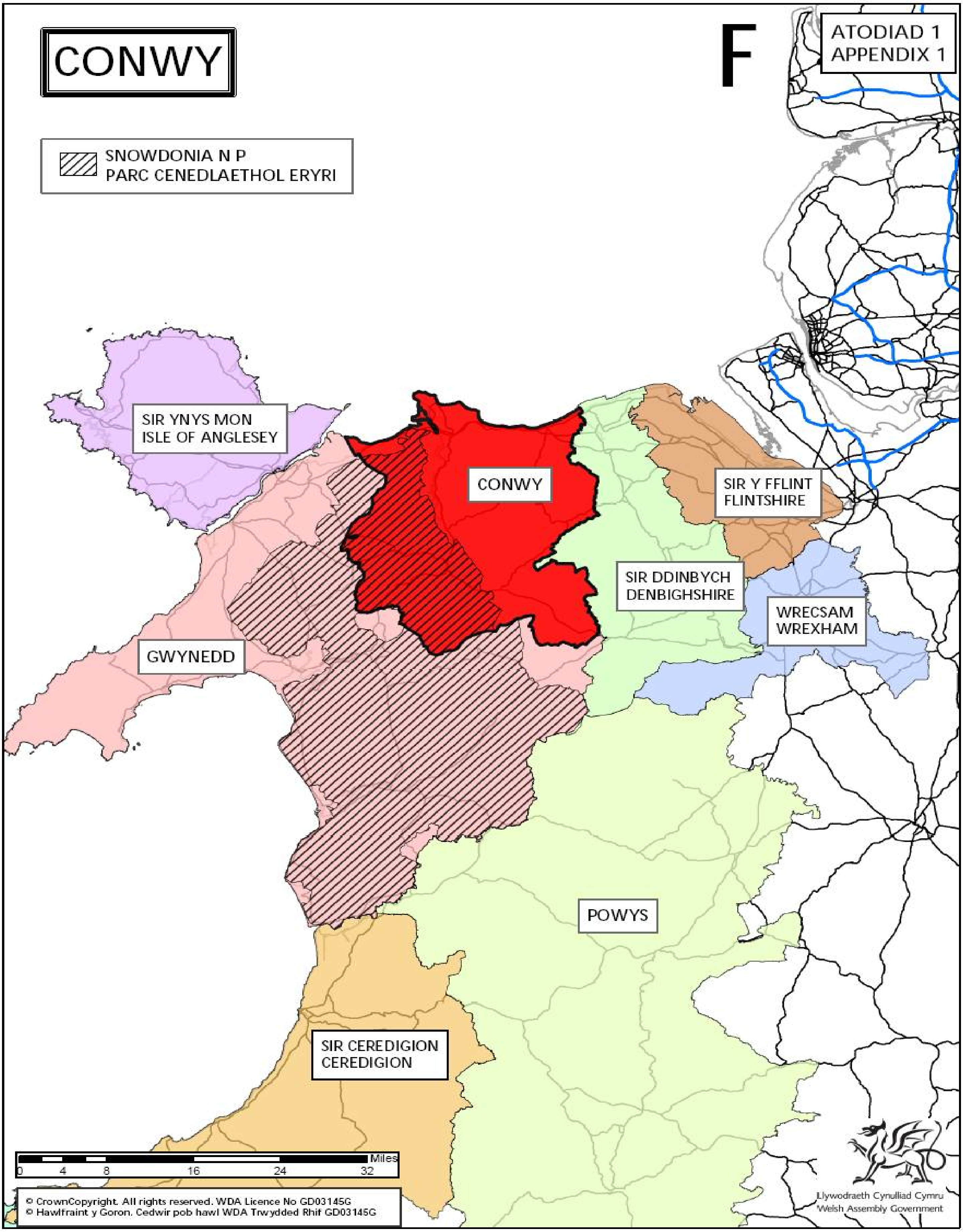
5.5.1 Mae'r astudiaeth yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn â nifer y tai fforddiadwy sy'n dod gerbron yn y Fwrdeistref Sirol, ynghyd â chymhariaeth o'r tai fforddiadwy a gwblhawyd a'r cyfanswm a gwblhawyd. Mae cyfanswm o 351 o unedau tai fforddiadwy o fewn y cyflenwad pum mlynedd, sef cyfanswm o 27.37% o'r holl dai o fewn y cyflenwad.

5.5.2 Dros y 12 mis diwethaf, cafodd 20 uned fforddiadwy eu cwblhau ar safleoedd mawr allan o gyfanswm o 170.

5.6 Safleoedd sydd mewn perygl o lifogydd

5.6.1 Mae'r astudiaeth yn cynnwys gwybodaeth am safleoedd sydd mewn perygl o lifogydd. Caiff cyfanswm safleoedd C1 ac C2 eu cymharu yn erbyn y cyflenwad cyfan a'r cyflenwad 5 mlynedd.

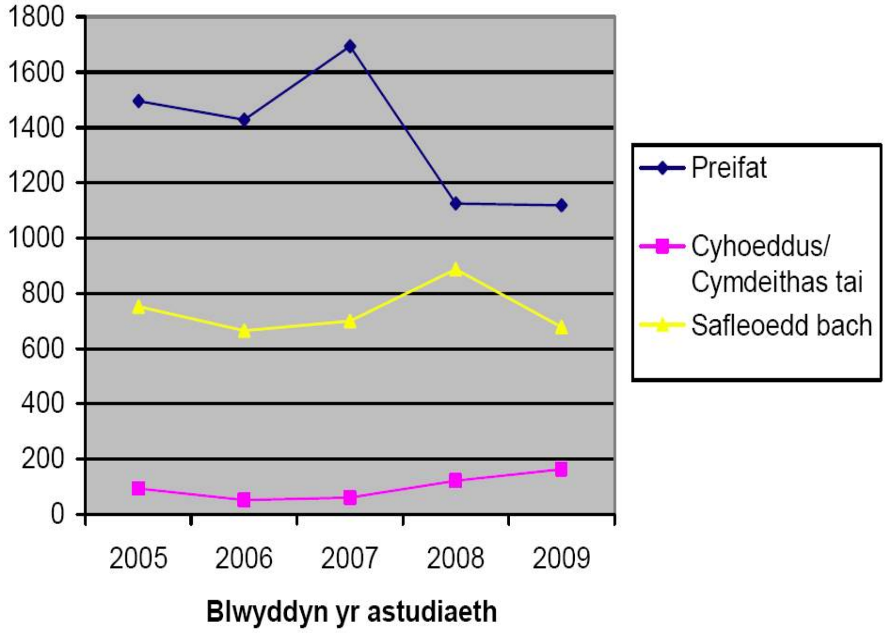
5.6.2 Dengys y gymhariaeth hon fod materion perygl llifogydd yn effeithio ar oddeutu 43.66% o'r cyflenwad tir cyfan ar gyfer tai, ac yn effeithio ar 22.93% o'r cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai.


CONWY
F
ATODIAD 1
APPENDIX 1
SNOWDONIA N P
PARC CENEDLAETHOL ERYRI
SIR YNYS MON
ISLE OF ANGLESEY
CONWY
SIR Y FFLINT
FLINTSHIRE
SIR DDINBYCH
DENBIGHSHIRE
WRECSAM
WREXHAM
GWYNEDD
POWYS
SIR CEREDIGION
CEREDIGION
Miles
0 4 8 16 24 32
© CrownCopyright. All rights reserved. WDA Licence No GD03145G
© Hawlfraint y Goron. Cedwir pob hawl WDA Trwydded Rhif GD03145G
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Atodiad 2

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Diagram 1: Cyflenwad tir tai pum mlynedd (mewn unedau) 2005-2009



	2005	2006	2007	2008	2009
Preifat	1495	1427	1693	1124	1118
Cyhoeddus	0	0	0	0	0
Cymdeithas tai	93	53	60	122	164
Bach	752	665	699	888	677

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

DIAGRAM 2 – Tai a Gwblhawyd (1996– 2009)

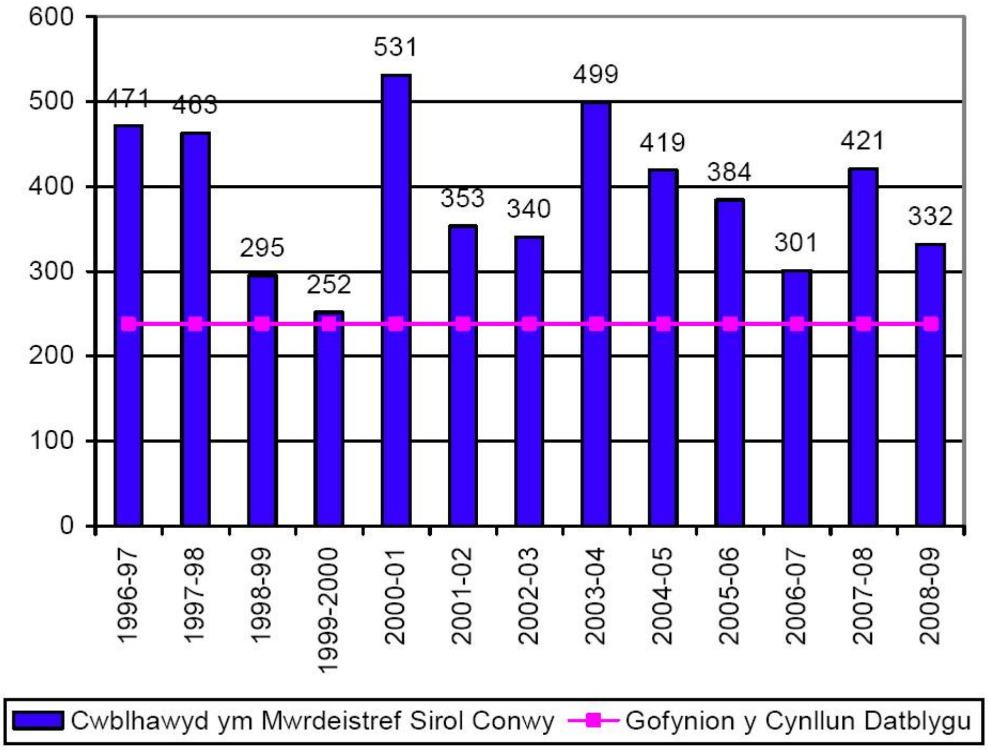


DIAGRAM 3 - Cyflenwad Tir Preswyl (Blynyddoedd)

Cyflenwad Tir Preswyl (Blynyddoedd) Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy												
1997	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
5.6	**5.76**	**6.5**	**7.44**	**8.69**	**9.3**	**7.7**	**8.8**	**10.1**	**10**	**4.5**	**5.96 (5.67)[2]**	**5.28**

Nodiadau:

1. Seiliwyd cyfrifiadau'r cynllun datblygu ar y gofyniad blynyddol nid ar y gofyniad gweddilliol (gweler adran 4.1 yn yr adroddiad)
2. ~~Y canlyniadau os caiff y cyfraniad o 10 uned o'r safle yn Nhŷ Mawr, Llysfaen ei hepgor o'r cyflenwad 5 mlynedd (gweler rhan 3.1 yn yr adroddiad)~~

DIAGRAM 4 – TABL CANLYNIADAU CRYNO

Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai
CYNGOR BWRDEISTREF **SIROL** CONWY - **1 Ebrill 2009**

Awdurdod Cynllunio Lleol	Cyflenwad Tir Tai wedi'i Seilio ar gyfraddau adeiladu'r gorffennol	Tai marchnad a gwblhawyd yn 2008/09 (safleoedd mawr yn unig)	Tai fforddiadwy a gwblhawyd yn 2007/08 (safleoedd mawr yn unig)	Tai fforddiadwy a gynigir ar safleoedd y cyflenwad tir 5 mlynedd (2009-2014)	Unedau a gwblhawyd ar dir llwyd / tir glas yn 2008/09 (safleoedd mawr yn unig)	Y rhaniad rhwng tir llwyd / tir glas ar safleoedd y cyflenwad tir 5 mlynedd (2009-2014) (safleoedd mawr yn unig)	Mathau o anheddau a gwblhawyd yn 2008/09(safleoedd mawr yn unig)	Safleoedd ar y cyflenwad tir 5 mlynedd â chyfyngiadau llifogydd (2009-2014)
Ynys Môn	5.28 mlynedd	150 annedd (88%)	20 annedd	351 annedd (27.37%)	B - 91 (53%) G - 79 (47%)	B - 756 (59%) G – 526 (41%)	Tai – 91 (53.5%) Fflatiau – 79 (46.5%)	22.93% Cyfanswm 0% C1 8.73% C2 14.2% C1 ac C2

Nodiadau:
1. Seiliwyd cyfrifiadau'r cynllun datblygu ar y gofyniad blynyddol nid ar y gofyniad gweddilliol

POLISI CYNLLUNIO CYMRU – NCT (CYMRU) 1

ADRODDIAD ATODOL AR GYFER

CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CONWY
DYDDIAD SAIL 1 EBRILL 2009

Mae'r tablau canlynol yn crynhoi'r categorïau y cytunwyd arnynt ynghylch pob safle o 5 neu fwy o unedau a ystyriwyd gan y Gr]p wrth baratoi Adroddiad Argaeledd Tir Cyngor Sir Conwy 2009

Ceir cynllun gyda'r tablau o'r Sir yn dangos lleoliad y safleoedd yn yr ardaloedd.

Gellir cael gwybodaeth fanylach ynghylch pob un o'r safleoedd oddi wrth y Cyngor yn y cyfeiriad isod:

Gwasanaeth Cynllunio Polisi
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
26 Stryd y Castell
Conwy
LL32 8AY

Tel: 01492 575461

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009

Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans

Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

PRIVATE SECTOR
SECTOR PREIFAT

ABERGELE

LPA Ref No	Address	Units Built Since Last Study	Total Units Capacity	Units Rmng	Hectares Rmng	U/C	Categorisation / Categreiddio							
Rhif Cyf ACLI	Cyfeiriad	Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Cyfanswm Unedau	Unedau sydd Ar Ol	Hectarau sydd Ar Ol	W/A	2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/25936	BODORYN FAWR, St GEORGE,ABERGELE (AGTO55)	3	10	1	0.11	1	0	0	0	0	0	0	0	0
0/33051	BRITISH LEGION ,WATER STREET LL22 7SN	0	11	11	0.09	0	0	0	11	0	0	0	0	0
0/30897	GAINSBOROUGH HOUSE,ST GEORGE ROAD	0	14	14	3.22	14	0	0	0	0	0	0	0	0
COLW LP	LAND AT TAN YR ALLT,TAN Y GOPPA (AGT007)	5	48	4	0.12	1	3	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	ABERGELE	8	83	30	3.54	16	3	0	11	0	0	0	0	0

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009

Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans

Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

COLWYN BAY
BAE COLWYN

LPA Ref No Rhif Cyf ACLI	Address Cyfeiriad	Units Built Since Last Study Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity Cyfanswm Unedau	Units Rmng Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng Hectarau sydd Ar Ol	U/C W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/33633	146 ABERGELE ROAD,LL29 7ST	0	16	16	0.27	0	0	0	16	0	0	0	0	0
0/33381	35 PWLLYCROCHAN AVENUE,LL19 7BW	0	12	12	0.29	0	0	0	4	0	0	0	8	0
0/33224	40 ENDSLEIGH ROAD,	0	10	10	0.15	0	0	0	10	0	0	0	0	0
0/33381	53 & 55 OAK DRIVE,LL29 7YP	0	15	15	0.53	0	15	0	0	0	0	0	0	0
0/29811	ADJ 65 VICTORIA PARK,(CBA012)	0	10	10	0.14	0	0	0	0	0	0	0	10	0
0/29407	ELIM PENTECOSTAL CHURCH,WOODLAND ROAD WEST (CBA204)	0	12	12	0.04	0	0	0	0	12	0	0	0	0
0/35356	GREEN BANK,48 OAK DRIVE	0	15	15	0.41	0	0	5	10	0	0	0	0	0
0/29560	LAND AT OAK DRIVE (CBA268),	1	11	10	1.50	0	0	10	0	0	0	0	0	0
0/33778	LAND & BUILDINGS QUEENS DR.,REAR 49-51 CONWY ROAD	0	19	19	0.12	0	0	0	19	0	0	0	0	0
0/35290	RHOS PRIORY NURSING HOME,4-6 ABBEY ROAD	0	51	51	0.30	51	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	COLWYN BAY BAE COLWYN	1	171	170	3.75	51	15	15	59	12	0	0	18	0

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009

Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans

Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

CONWY

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/29820	31/33 HIGH STREET,LAND REAR OF CHURCH STREET	0	10	10	0.08	0	0	10	0	0	0	0	0	0
0/33101	CONWY FILLING STATION,BANGOR ROAD, CONWY	0	11	11	0.30	0	0	0	11	0	0	0	0	0
0/32673	HIGH PASTURES NURSING HOME,PENTYWYN ROAD	10	15	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	CONWY	10	36	21	0.38	0	0	10	11	0	0	0	0	0

DEGANWY

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/34327	LAND AT CORNER PENTYWYN RD,& PARK (CON142)	0	18	18	0.20	0	0	9	9	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	DEGANWY	0	18	18	0.20	0	0	9	9	0	0	0	0	0

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

GLAN CONWY

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLl	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/34805	LAND OFF TAL Y FAN,	0	18	18	1.10	0	0	0	9	9	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	GLAN CONWY	0	18	18	1.10	0	0	0	9	9	0	0	0	0

KINMEL BAY
BAE KINMEL

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLl	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/27884	CLWYD PARK,OFF LLANDDULAS AVE (TOW03)	0	63	48	2.06	0	0	0	0	0	0	0	48	0
0/32421	LAND AT REAR LON OLWEN,(TOW096)	0	35	25	2.60	0	0	10	15	0	0	0	0	0
COL.B LP	OFF GWELLYN AVENUE,(TOW014)	0	110	110	4.50	0	0	0	0	0	0	0	110	0
0/27137	OFF HOLYWELL CRESCENT (TOW13A),	0	48	2	0.10	0	2	0	0	0	0	0	0	0
1/13082	PARK AVENUE AND EAST OF,ST ASAPH AVENUE (TOW005)	3	533	296	11.60	2	0	0	0	0	0	0	294	0
TOTAL CYFANSWM	KINMEL BAY BAE KINMEL	3	789	481	20.86	2	2	10	15	0	0	0	452	0

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009

Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans

Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

LLANDDULAS

LPA Ref No Rhif Cyf ACLl	Address Cyfeiriad	Units Built Since Last Study Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity Cyfanswm Unedau	Units Rmng Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng Hectarau sydd Ar Ol	U/C W/A	Categorisation Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/28215	LLANDDULAS VILLAGE ESTATE,(LDD01)	0	46	24	2.11	0	0	6	6	6	6	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANDDULAS	0	46	24	2.11	0	0	6	6	6	6	0	0	0

LLANDUDNO

LPA Ref No Rhif Cyf ACLl	Address Cyfeiriad	Units Built Since Last Study Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity Cyfanswm Unedau	Units Rmng Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng Hectarau sydd Ar Ol	U/C W/A	Categorisation Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/32671	6 TRINITY SQUARE,LLANDUDNO	0	10	10	0.05	0	0	0	10	0	0	0	0	0
0/32188	ADJ. WEST SHORE SOCIAL CLUB,BRYNIAU RD, LLANDUDNO	0	13	13	0.28	0	0	13	0	0	0	0	0	0
0/35072	EX. COMMUNITY CENTRE,MORLEY ROAD	0	11	11	0.14	0	0	0	0	11	0	0	0	0
0/32355	PENMORFA HOTEL, ABBEY ROAD,LLANDUDNO	0	25	25	0.69	0	0	10	15	0	0	0	0	0
0/35263	SUNNYMEDE HOTEL,WEST ASHORE	0	12	12	0.09	0	0	0	12	0	0	0	0	0
0/30352	TY GWYN NURSING HOME,BRYN Y BIA ROAD (LND225)	0	16	16	0.28	16	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANDUDNO	0	87	87	1.53	16	0	23	37	11	0	0	0	0

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009

Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans

Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

LLANDUDNO JUNCTION

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLl	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ôl	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ôl	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/33999	113 CONWAY ROAD,	0	10	10	0.07	0	0	0	10	0	0	0	0	0
	CAE FFYNNON (CON014),NARROW LANE	0	12	12	0.60	0	0	0	0	0	0	0	12	0
0/32329	LAND AT ALBINI HOUSE ,NANT Y GLYN	0	126	126	4.70	0	0	0	26	50	50	0	0	0
0/30815	LAND AT VICTORIA DRIVE /,MARL DRIVE	21	303	282	6.90	34	38	50	50	55	55	0	0	0
0/34789	MARINELAND,CONWY ROAD	0	44	44	0.70	0	0	0	15	15	14	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANDUDNO JUNCTION	21	495	474	12.97	34	38	50	101	120	119	0	12	0

LLANFAIRFECHAN

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLl	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ôl	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ôl	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/35252	CAE AMERICA,LAND OFF VALLEY RD. (LNF02)	2	76	10	0.50	1	3	6	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANFAIRFECHAN	2	76	10	0.50	1	3	6	0	0	0	0	0	0

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

LLANRHOS

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/30086	LAND AT LON PEDR,(CON010)	9	41	5	0.88	3	2	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANRHOS	9	41	5	0.88	3	2	0	0	0	0	0	0	0

LLANRWST

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/33096	FORMER VICTORIA HOTEL,BRIDGE ST. LL26 0EU	15	15	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANRWST	15	15	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

LLYSFAEN

LPA Ref No	Address	Units Built Since Last Study	Total Units Capacity	Units Rmng	Hectares Rmng	U/C	Categorisation Categreiddio							
Rhif Cyf ACLl	Cyfeiriad	Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Cyfanswm Unedau	Unedau sydd Ar Ol	Hectarau sydd Ar Ol	W/A	2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
COL.B LP	TY MAWR FARM,LLYSFAEN (LYS003)	0	255	255	7.10	0	0	0	0	40	40	0	175	0
TOTAL CYFANSWM	LLYSFAEN	0	255	255	7.10	0	0	0	0	40	40	0	175	0

OLD COLWYN
HEN GOLWYN

LPA Ref No	Address	Units Built Since Last Study	Total Units Capacity	Units Rmng	Hectares Rmng	U/C	Categorisation Categreiddio							
Rhif Cyf ACLl	Cyfeiriad	Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Cyfanswm Unedau	Unedau sydd Ar Ol	Hectarau sydd Ar Ol	W/A	2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/32113	COLWYN BAY HOTEL, ABERGELE RD,OLD COLWYN (CBA243)	0	56	37	0.60	0	0	17	20	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	OLD COLWYN HEN GOLWYN	0	56	37	0.60	0	0	17	20	0	0	0	0	0

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

PENMAENMAWR

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/31962	BRYN HEDD,CONWAY ROAD	10	10	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0/30397	CAMBRIA COURT & DYFFRYN,CONWAY ROAD	0	23	23	0.15	0	0	0	7	16	0	0	0	0
0/33731	LAND OFF BANGOR RD,PENMAENMAWR	0	15	15	0.44	0	0	0	15	0	0	0	0	0
0/32951	RED GABLES, BANGOR ROAD,PENMAENMAWR	0	14	14	0.20	0	0	0	0	14	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	PENMAENMAWR	10	62	52	0.79	0	0	0	22	30	0	0	0	0

PENSARN

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
COL.B LP	INTERLEISURE CAMP,MARINE ROAD (AGT009)	0	74	74	3.10	0	0	0	0	0	0	0	74	0
0/25307	N.WALES HOLIDAY CAMP,TOWYN ROAD (AGT010)	6	38	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	PENSARN	6	112	74	3.10	0	0	0	0	0	0	0	74	0

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

RHOS ON SEA

LPA Ref No	Address	Units Built Since Last Study	Total Units Capacity	Units Rmng	Hectares Rmng	U/C	Categorisation Categreiddio							
Rhif Cyf ACLl	Cyfeiriad	Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Cyfanswm Unedau	Unedau sydd Ar Ol	Hectarau sydd Ar Ol	W/A	2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/32384	105/107 RHOS PROMENADE,RHOS ON SEA	0	12	12	0.06	0	0	0	12	0	0	0	0	0
0/31659	14 LLANDUDNO ROAD,LL28 4 TR	19	19	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0/34163	53-63 COLWYN AVENUE,LL28 4RA	0	11	11	0.09	0	0	11	0	0	0	0	0	0
COL.B LP	FIRST AVENUE/LINKS ROAD,(CBA17)	43	91	6	0.10	6	0	0	0	0	0	0	0	0
0/34356	FORM UNITED REFORM CHURCH HALL,JCN COLWYN AVENUE & PENRHYN	0	13	13	0.02	0	0	5	8	0	0	0	0	0
0/31111	ROTHESAY HOTEL, WEST PROMENADE,RHOS ON SEA	0	34	34	0.13	0	0	17	17	0	0	0	0	0
0/30988	ST ENOCH'S HOTEL,WEST PROM (CBA235)	23	23	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	RHOS ON SEA	85	203	76	0.40	6	0	33	37	0	0	0	0	0

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

TOWYN

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ôl	Hectares Rmng / Hectarau sydd Ar Ôl	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
1/10431	LAND AT TOWYN WAY EAST GORS RD,(TOW004)	0	396	247	4.40	0	0	0	0	0	0	0	247	0
0/28010	LAND OFF TOWYN WAY WEST,TOWYN, ABERGELE	0	17	17	0.80	17	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	TOWYN	0	413	264	5.20	17	0	0	0	0	0	0	247	0

TOTAL CYFANSWM		170	2976	2096	65.01	146	63	179	337	228	165	0	978	0

TOTAL CYFANSWM		170	2976	2096	65.01	146	63	179	337	228	165	0	978	0

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009

Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans

Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

HOUSING ASSOCIATION, PUBLIC
CYMDEITHAS TAI, CYHOEDDUS

COLWYN BAY
BAE COLWYN

LPA Ref No Rhif Cyf ACLl	Address Cyfeiriad	Units Built Since Last Study Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity Cyfanswm Unedau	Units Rmng Unedau sydd Ar Ôl	Hectares Rmng Hectarau sydd Ar Ôl	U/C W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/34231	MERTON PLACE,PWLLYCROCHAN AVENUE	0	19	19	0.23	0	0	0	0	0	0	0	0	19
0/34684	PLAS-Y-COED,THE DINGLE	0	21	21	0.27	0	0	0	21	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	COLWYN BAY BAE COLWYN	0	40	40	0.50	0	0	0	21	0	0	0	0	19

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

LLANDDULAS

LPA Ref No	Address	Units Built Since Last Study	Total Units Capacity	Units Rmng	Hectares Rmng	U/C	Categorisation Categreiddio							
Rhif Cyf ACLl	Cyfeiriad	Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Cyfanswm Unedau	Unedau sydd Ar Ol	Hectarau sydd Ar Ol	W/A	2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/35025	LAND OFF STATION ROAD,	0	23	23	0.64	0	0	0	10	13	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANDDULAS	0	23	23	0.64	0	0	0	10	13	0	0	0	0

LLANDUDNO

LPA Ref No	Address	Units Built Since Last Study	Total Units Capacity	Units Rmng	Hectares Rmng	U/C	Categorisation Categreiddio							
Rhif Cyf ACLl	Cyfeiriad	Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Cyfanswm Unedau	Unedau sydd Ar Ol	Hectarau sydd Ar Ol	W/A	2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/33815	CANOLFAN YR ORSEDD,FFORDD YR ORSEDD LL30 1LA	0	44	44	1.20	0	0	22	22	0	0	0	0	0
0/33035	FORMER TENNIS COURTS,CRN. ABBEY RD & GREAT ORMES RD	0	12	12	0.33	0	0	0	0	12	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANDUDNO	0	56	56	1.53	0	0	22	22	12	0	0	0	0

Conwy

Residential Land Availability Schedule
Amserlen tir preswyl sydd ar gael

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009
Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans
Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

LLANFAIRFECHAN

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectaray sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/34748	ARGOED,CAE FYNNON ROAD	0	24	24	0.45	24	0	0	0	0	0	0	0	0
0/31480	PLAS Y LLAN,CAE FFYNON ROAD	0	22	22	0.41	0	0	0	22	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	LLANFAIRFECHAN	0	46	46	0.86	24	0	0	22	0	0	0	0	0

PENMAENMAWR

LPA Ref No / Rhif Cyf ACLI	Address / Cyfeiriad	Units Built Since Last Study / Unedau a Adeiladwyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf	Total Units Capacity / Cyfanswm Unedau	Units Rmng / Unedau sydd Ar Ol	Hectares Rmng / Hectaray sydd Ar Ol	U/C / W/A	Categorisation / Categreiddio 2010	2011	2012	2013	2014	2*	3(i)	3(ii)
0/34557 (8 dwellings)	REAR OF NORBRIT,FERNBROOKE ROAD	0	18	18	0.19	18	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL CYFANSWM	PENMAENMAWR	0	18	18	0.19	18	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTAL CYFANSWM		0	183	183	3.72	42	0	22	75	25	0	0	0	19

Sites for 10 or more Units as at 01-04-2009

Safleoedd ar gyfer 10 neu fwy o unedau ar 01-04-2009

Sites with Planning Permission or in Adopted Plans

Safleoedd â chaniatâd cynllunio neu mewn cynlluniau a fabwysiadwyd

TOTAL CYFANSWM		0	183	183	3.72	42	0	22	75	25	0	0	0	19

Abbreviated Plan Names
Enwau cynlluniau wedi'u talfyrru

LPA CCLl	Full Name Enw llawn
CON.B LP	CONWY BOROUGH LOCAL PLAN

Site Address Cyfeiriad y Safle	Zone Rhanbarth	Status Statws	Decision Desc. Disgrifiad y Pender	Current Decision Desc. Disgrifiad y Penderfynia	Description Disgrifiad
105/107 RHOS PROMENADE,RHOS ON SEA		PP2	0/32384	0/32384	Full
113 CONWAY ROAD,		PP2	0/33999	0/33999	Full
146 ABERGELE ROAD,LL29 7ST		PP1	0/33633	0/33633	Outline
14 LLANDUDNO ROAD,LL28 4 TR		PP2	0/31659	0/31659	Full
31/33 HIGH STREET,LAND REAR OF CHUR		PP2	0/29820	0/29820	Full
35 PWLLYCROCHAN AVENUE,LL19 7BW		PP2	0/33381	0/33381	Full
40 ENDSLEIGH ROAD,		PP1	0/33224	0/33224	Outline
53 & 55 OAK DRIVE,LL29 7YP		PP2	0/33381	0/33381	Full
53-63 COLWYN AVENUE,LL28 4RA		PP2	0/34163	0/34163	Full

6 TRINITY SQUARE,LLANDUDNO		PP2	0/32671	0/32671	Full
ADJ 65 VICTORIA PARK,(CBA012)		PP2	0/29811	0/29811	Full
ADJ. WEST SHORE SOCIAL CLUB,BRYNIAU		PP2	0/32188	0/32188	Full
ARGOED,CAE FYNNON ROAD		PP2	0/34748	0/34748	Full
BODORYN FAWR, St GEORGE,ABERGELE (		PP2	0/25936	0/25936	Full
BRITISH LEGION ,WATER STREET LL22 7SN		PP2	0/33051	0/33051	Full
BRYN HEDD,CONWAY ROAD		PP2	0/31962	0/31962	Full
CAE AMERICA,LAND OFF VALLEY RD. (LNF02)		PP2	0/35252	0/35252	Full
CAE FFYNNON (CON014),NARROW LANE		ALP			Adopted Plan
CAMBRIA COURT & DYFFRYN,CONWAY ROAD		PP2	0/30397	0/30397	Full
CANOLFAN YR ORSEDD,FFORDD YR ORSE		PP1	0/33815	0/33815	Outline
CLWYD PARK,OFF LLANDDULAS AVE (TOW03)		PP2	0/27884	0/27884	Full
COLWYN BAY HOTEL, ABERGELE RD,OLD		PP2	0/32113	0/32113	Full

CONWY FILLING STATION,BANGOR ROAD, CONWY		PP3	0/33101	0/33101	Reserved Matters
ELIM PENTECOSTAL CHURCH,WOODLAND		PP2	0/29407	0/29407	Full
EX. COMMUNITY CENTRE,MORLEY ROAD		PP2	0/35072	0/35072	Full
FIRST AVENUE/LINKS ROAD,(CBA17)		ALP	COL.B LP	COL.B LP	Adopted Plan
FORMER TENNIS COURTS,CRN. ABBEY RD		PP1	0/33035	0/33035	Outline
FORMER VICTORIA HOTEL,BRIDGE ST. LL26 0EU		PP2	0/33096	0/33096	Full
FORM UNITED REFORM CHURCH HALL,JC		PP2	0/34356	0/34356	Full
GAINSBOROUGH HOUSE,ST GEORGE ROAD		PP2	0/30897	0/30897	Full
GREEN BANK,48 OAK DRIVE		PP2	0/35356	0/35356	Full
HIGH PASTURES NURSING HOME,PENTYW		PP3	0/32673	0/32673	Reserved Matters
INTERLEISURE CAMP,MARINE ROAD (AGT009)		ALP	COL.B LP	COL.B LP	Adopted Plan
LAND AT ALBINI HOUSE ,NANT Y GLYN		PP1	0/32329	0/32329	Outline
LAND AT CORNER PENTYWYN RD,& PARK		PP2	0/34327	0/34327	Full

LAND AT LON PEDR,(CON010)		PP2	0/30086	0/30086	Full
LAND AT OAK DRIVE (CBA268),		PP1	0/29560	0/29560	Outline
LAND AT REAR LON OLWEN,(TOW096)		PP2	0/32421	0/32421	Full
LAND AT TAN YR ALLT,TAN Y GOPPA (AGT007)		ALP	COLW LP	COLW LP	Adopted Plan
LAND AT TOWYN WAY EAST GORS RD,(TOW004)		PP1	1/10431	1/10431	Outline
LAND AT VICTORIA DRIVE /,MARL DRIVE		PP2	0/30815	0/30815	Full
LAND & BUILDINGS QUEENS DR.,REAR 49-		PP2	0/33778	0/33778	Full
LAND OFF BANGOR RD,PENMAENMAWR		PP1	0/33731	0/33731	Outline
LAND OFF STATION ROAD,		PP2	0/35025	0/35025	Full
LAND OFF TAL Y FAN,		PP3	0/34805	0/34805	Reserved Matters
LAND OFF TOWYN WAY WEST,TOWYN, ABERGELE		PP2	0/28010	0/28010	Full
LLANDDULAS VILLAGE ESTATE,(LDD01)		PP2	0/28215	0/28215	Full
MARINELAND,CONWY ROAD		PP2	0/34789	0/34789	Full

MERTON PLACE,PWLLYCROCHAN AVENUE		PP2	0/34231	0/34231	Full
N.WALES HOLIDAY CAMP,TOWYN ROAD (AGT010)		PP2	0/25307	0/25307	Full
OFF GWELLYN AVENUE,(TOW014)		ALP	COL.B LP	COL.B LP	Adopted Plan
OFF HOLYWELL CRESCENT (TOW13A),		PP2	0/27137	0/27137	Full
PARK AVENUE AND EAST OF,ST ASAPH AV		PP1	1/13082	1/13082	Outline
PENMORFA HOTEL, ABBEY ROAD,LLANDUDNO		PP2	0/32355	0/32355	Full
PLAS-Y-COED,THE DINGLE		PP2	0/34684	0/34684	Full
PLAS Y LLAN,CAE FFYNON ROAD		PP2	0/31480	0/31480	Full
REAR OF NORBRIT,FERNBROOKE ROAD		PP2	0/34557 (6 dwellings)	0/34557 (6 dwellings)	Full
RED GABLES, BANGOR ROAD,PENMAENMAWR		PP2	0/32951	0/32951	Full
RHOS PRIORY NURSING HOME,4-6 ABBEY ROAD		PP2	0/35290	0/35290	Full
ROTHESAY HOTEL, WEST PROMENADE,RH		PP2	0/31111	0/31111	Full
ST ENOCH'S HOTEL,WEST PROM (CBA235)		PP2	0/30988	0/30988	Full

SUNNYMEDE HOTEL,WEST ASHORE		PP2	0/35263	0/35263	Full
TY GWYN NURSING HOME,BRYN Y BIA RO		PP2	0/30352	0/30352	Full
TY MAWR FARM,LLYSFAEN (LYS003)		ALP	COL.B LP	COL.B LP	Adopted Plan
			CON.B LP	CON.B LP	

Safleoedd sydd yn unol a thelerau
NCT 1 (Cymru) Polisi Cynllunio Cymru
SNOWDONIA N P
PARC CENEDLAETHOL ERYRI
F
GWYNEDD
DINBYCH
POWYS
CONWY BAY
LLANDUDNO
COLWYN BAY
ABERGELE
CONWY
PENMAENMAWR
LLANFAIRFECHAN
LLANRWST
BETWS-Y-COED
LLAN FFESTINIOG
PRESTATYN
RHYL
DENBIGH
Penmon
Llangoed
Llanfaes
BEAUMARIS
Gogarth
Deganwy
Rhos-on-Sea
Penrhyn Bay
Abergele Roads
Kinmel Bay
Towyn
Llysfaen
Rhyd-y-foel
Old Colwyn
Mochdre
Dolwyd
Bryn-y-maen
Glan Conwy
Gyffin
Capelulo
Henryd
Pentrefelin
Abergwyngregyn
Rowen
Graig
Eglwysbach
Caerhun
Tal-y-Bont
Afon Conwy
Dolgarrog
Afon Dulyn
Dulyn Resr
Llyn Eigiau Resr
Afon Ddu
Ffynnon Llugwy Resr
Llyn Cowlyd Resr
Trefriw
Llanddoged
Pandy Tudur
Melin-y-coed
Llyn Ogwen
Pont Pen-y-benglog
Afon Llugwy
Llyn Crafnant Resr
Nant Peris
Capel Curig
Pont Cyfyng
Swallow Falls
Oaklands
Capel Garmon
Nebo
Llyn Elsi Resr
Pont-y-pant
Conwy Falls
Dolwyddelan
Pentre-bont
Roman Bridge
Penmachno
Glan Conwy
Llyn Llydaw
Llyn Gwynant
Bethania
Llyn Dinas
Llanllechid
Rachub
BETHESDA
Braichmelyn
Rhiwbryfdir
Tanygrisiau
Cwm Penmachno
Afon Machno
Llyn Conwy
Afon Conwy
Ysbyty Ifan
Nantmor
Croesor
Tanygrisiau Resr
Congl-y-wal
Garreg
Rhyd
Llanfrothen
Rhaeadr Cynfal
Maentwrog
Gellilydan
Minffordd
Cilfor
Bryn Glas
Talsarnau
Tygwyn
Llyn Trawsfynydd
Trawsfynydd
Bronaber
Llyn Celyn
Afon Llafar
Parc
Llyn Tegid
Dawn
Trofarth
Gell
Betws-yn-Rhos
Dolwen
Llanfair Talhaiarn
Pentre Isaf
Llangernyw
Rhos-y-mawn
Wenlli
Afon Cledwen
Gwytherin
Pennant
Aled Isaf Resr
Llyn Aled
Llyn Alwen
Hafod-Dinbych
Pentrefoelas
Rhydlydan
Glasfryn
Cefn-brith
Llyn Bran
Llyn Brenig
Alwen Resr
Pentre-llyn-cymmer
Llanfihangel Glyn Myfyr
Cerrigydrudion
Ty Mawr Cwm
Afon Ceirw
Gellioedd
Llangwm
Maerdy
Wenallt
Glan-yr-afon
Frongoch
Rhyd-uchaf
Cefn-ddwysarn
Sarnau
Rhiwlas
BALA (Y BALA)
Llanfor
Llanycil
Rhos-y-gwaliau
St George
Bodelwyddan
River Gele
River Elwy
Afon Aled
Llannefydd
Cefn Berain
Bryn Rhyd-yr-Arian
Llansannan
Deunant-isaf
Tan-y-fron
Bylchau
Waen
Groes
Nantglyn
Peniel
Saron
Prion
Nilig
Clawdd-newydd
Derwen
Melin-y-Wig
Betws Gwerfil Goch
Bruid
Corwen
Cynwyd
Pengwern
Rhuddlan
Dyserth
Meliden
Cwm
Rhuallt
Glascoed
St Asaph/Llanelwy
Pentre-mawr
Tremeirchion
Hafod-y-Green
Trefnant
Afon Clywedog
Henllan
Plas Hwyd
Miles
0 0.5 1 2 3 4
1 Ebrill 2009
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government
Reproduced from the Ordnanace Survey Map with the permission of the Controller of H.M. Stationery Office. ©Copyright Reserved.
Welsh Assembly Government. Licence No 100017916.2006
Atgynhyrchwyd o Fap yr Arolwg Ordnans gyda chaniatâd Rheolydd Llyfrfa Ei Mawrhydi
©Cedwir Hawlfraint y Goron.
Llywodraeth Cynulliad Cymru. Rhif trwydded 100017916.2006
2009 Astudiaeth Argaeledd Tir Tai
BWRDEISTREF SIROL CONWY

ATODIAD 4

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol

1: CYD-ASTUDIAETHAU ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI

Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Mehefin 2006

Mae'r ddogfen hon yn un mewn cyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TANs) sy'n cydategu *Polisi Cynllunio Cymru* (2002) (fel y'i diweddarwyd gan Ddatganiadau Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog).

Mae copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth:

Y Ganolfan Gyhoeddiadau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
Ffôn: **029 2082 3683**
E-bost: **Assembly-publications@wales.gsi.gov.uk**

Gwnaed y llun ar y clawr o ddata Landsat
(is-goch lliw gweladwy/bron yn weladwy)
ac fe'i cafwyd gan Infoterraglobal.com.

Dyluniwyd gan CartoGraffeg G/095/06-07
ISBN 0 7504 8804 2

Mehefin

Cysodwyd mewn teip 12pt
© Hawlfraint y Goron 2006

Cynnwys

Adran		Tudalen
1	Cyflwyniad	1
2	Diben	1
3	Aelodaeth Grwpiau Astudio	2
4	Cynlluniau Datblygu	2
5	Sefyllfaoedd lle mae'r cyflenwad yn llai na 5 mlynedd	2
6	Amlder Astudiaethau	3
7	Paratoi Astudiaethau	3
	7.1 Casglu Data	3
	7.2 Cyfarfod y Grŵp Astudio	4
	7.3 Categoreiddio Safleoedd	5
	7.4 Ailasesu Categorïau'r Safleoedd	6
	7.5 Cyfrifo'r Cyflenwad Tir	6
	7.6 Cyhoeddi'r Astudiaeth	8

1. Cyflwyniad

1.1 Dylai'r Nodyn Cyngor Technegol (TAN) hwn gael ei ddarllen ar y cyd â *Polisi Cynllunio Cymru*[1] (PPW) sy'n amlinellu polisïau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cynulliad Cymru (Llywodraeth y Cynulliad). Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried Polisi Cynllunio Cymru, Datganiadau Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS), y Nodiadau Cyngor Technegol a chylchlythyrau wrth baratoi cynlluniau datblygu. Gallant fod yn berthnasol i benderfyniadau ar geisiadau cynllunio unigol a chânt eu cymryd i ystyriaeth gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru (y Cynulliad) ac Arolygwyr Cynllunio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a elwir i mewn ac apelau.

1.2 Mae'r dogfennau a restrir yn y golofn Cyfeiriad ar ymyl y dudalen yn cynnig gwybodaeth y dylid ei darllen ar y cyd â'r TAN hwn.

1.3 Dilëir drwy hyn Ganllawiau Cynllunio (Cymru), Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1, *'Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai'* 1997.

2. Diben

2.1 Mae'r nodyn hwn yn rhoi canllawiau ar baratoi Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS). Diben yr astudiaethau hyn yw:

- monitro'r ddarpariaeth ar gyfer tai y farchnad agored a thai fforddiadwy[2];
- darparu datganiad y cytunwyd arno ynghylch argaeledd tir preswyl at ddibenion cynllunio a rheoli datblygiadau;
- nodi'r angen i weithredu mewn sefyllfaoedd lle gwelir bod y cyflenwad yn annigonol.

2.2 Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o gyflenwad o dir ar gael mewn gwirionedd i ddarparu tir ar gyfer tai am **5 mlynedd**. Rhaid i'r cyflenwad tir hwn lywio'r strategaeth a nodir yn y cynllun datblygu. Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol hefyd gadw mewn cof y gofyniad i baratoi a darparu ffigurau amserol ar y cyflenwad tir ar gyfer tai er mwyn cwrdd â gofynion y Dangosyddion Cynllunio Craidd[3] yn Rhaglen Cymru ar gyfer Gwella ac Adroddiadau Monitro Blynyddol[4] y Cynlluniau Datblygu Lleol.

Cyfeiriad

1 *Polisi Cynllunio Cymru.* Llywodraeth Cynulliad Cymru, *2002*

2 Mae'r diffiniad o dai fforddiadwy at ddibenion y TAN hwn i'w weld ym mharagraff 5.1 o Nodyn Cyngor Technegol 2, *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006. Rhaid defnyddio'r diffiniad hwn yn y broses JHLA.

3 Dangosyddion Cynllunio Rhaglen Cymru ar gyfer Gwella; Tai Fforddiadwy; Tir a Ddatblygwyd yn Flaenorol; Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

4 *Cynlluniau Datblygu Lleol Cymru* (paragraffau 4.42-4.50), Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005

3. Aelodaeth Grwpiau Astudio

3.1 Ers 1 Ebrill 2006 caiff y grwpiau astudio eu cydgysylltu gan Adran Menter, Arloesi a Rhwydweithiau (DEIN) Llywodraeth y Cynulliad. Daw aelodau'r grwpiau o'r Adran hon, yr awdurdod cynllunio lleol, adrannau perthnasol yr awdurdod lleol (ee tai), cynrychiolwyr yr adeiladwyr tai, ymgymerwyr statudol, darparwyr seilwaith a chyrff eraill fel y bo'n briodol.

3.2 Er mwyn adlewyrchu marchnadoedd tai lleol a'r egwyddorion a nodir yng Nghynllun Gofodol Cymru[5], gellir sefydlu Grwpiau rhanbarthol i gynnal astudiaethau o argaeledd tir ar gyfer tai ar draws ardal sy'n ehangach nag ardal awdurdod cynllunio lleol unigol. Os penderfynir cynnal astudiaeth o'r fath, rhaid i'r sefydliadau a nodir ym mharagraff 3.1 gael eu cynrychioli. Byddai'n rhaid i gasgliadau grwpiau rhanbarthol gael eu rhannu'n adroddiadau fesul awdurdod cynllunio lleol.

4. Cynlluniau Datblygu

4.1 Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol integreiddio'r prosesau o lunio cynllun datblygu a JHLAS. Mae'r astudiaethau JHLA yn rhan bwysig o'r sylfaen o dystiolaeth a ddefnyddir wrth baratoi cynllun. Maent yn rhoi gwybodaeth am y cyfraddau adeiladu tai blaenorol a'r cyflenwad tir presennol ar gyfer tai a fydd yn cyfrannu at y broses o lunio strategaeth a datblygu polisi y Cynllun Datblygu Lleol. Dylai'r AMR gynnwys gwybodaeth am nifer y tai a gwblhawyd yn y gorffennol (tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy) a'r cyflenwad tir ar gyfer y dyfodol. Os yw'r astudiaeth JHLA, a'r AMR wedi hynny, yn nodi bod prinder yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai, bydd angen i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried diwygio neu adolygu'r cynllun datblygu yn ei gyfanrwydd neu'n rhannol (ceir cyngor pellach sy'n berthnasol i sefyllfaoedd lle mae'r cyflenwad yn llai na 5 mlynedd yn adran 5).

5. Sefyllfaoedd lle mae'r cyflenwad yn llai na 5 mlynedd

5.1 Dylai canlyniadau'r Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai gael eu trin fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Os yw'r astudiaeth gyfredol yn dangos bod y cyflenwad tir **yn llai na'r 5 mlynedd sy'n ofynnol**, dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio, cyn belled â bod y datblygiad fel arall yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio cenedlaethol. Hefyd, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gymryd camau i gynyddu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai. Gall hyn gynnwys adolygu'r cynllun datblygu, rhyddhau tir y maent yn berchen arno, hwyluso ceisiadau

Cyfeiriad

5 *Pobl, Lleoedd, Dyfodol - Cynllun Gofodol Cymru,* Llywodraeth Cynulliad Cymru 2004.

Cyfeiriad

cynllunio neu sicrhau y darperir seilwaith ar gyfer safleoedd penodol, y gall datblygwyr posibl fod yn barod i'w hariannu'n gyfangwbl neu'n rhannol. **Rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol gynnwys datganiad yn yr astudiaeth JHLA yn amlinellu'r mesurau y mae'n eu cymryd i ymdrin â'r prinder yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai.**

6. Amlder Astudiaethau

6.1 Gall y cyflenwad tir ar gyfer tai newid yn gyflym ac mae'n bwysig felly bod yr Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn cael eu cynhyrchu'n flynyddol. Dylai'r holl astudiaethau ddefnyddio'r un dyddiad sylfaen sef 1 Ebrill. Disgwylir i'r Grwpiau astudio gydweithio'n llawn i sicrhau y cyhoeddir yr astudiaeth o fewn 12 mis i'r dyddiad sylfaen hwn. Mae hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau bod gwybodaeth gywir am y cyflenwad tir ar gyfer tai, a nifer y tai sydd wedi'u cwblhau, ar gael i'w cynnwys yn Adroddiad Monitro Blynyddol y Cynllun Datblygu Lleol. Dylai aelodau'r Grwpiau sicrhau cytundeb gyda DEIN, sy'n cynnwys amserlen ar gyfer paratoi'r astudiaeth JHLA, fel y gellir dosbarthu adnoddau'n briodol wrth baratoi'r astudiaethau.

7. Paratoi astudiaethau

7.1 Casglu data

7.1.1 Fel rhan o'r broses JHLA mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gadw cofnodion cywir ynghylch nifer yr unedau o dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy sy'n cael eu hadeiladu bob blwyddyn (Ebrill - Mawrth).

7.1.2 Rhaid i'r safleoedd a gynhwysir mewn Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai fodloni o leiaf un o'r amodau canlynol:

- mae caniatâd cynllunio amlinellol neu lawn wedi'i roi ar gyfer dibenion preswyl; neu,
- mae'r tir wedi'i glustnodi ar gyfer dibenion preswyl mewn cynllun datblygu a fabwysiadwyd.

7.1.3 Dim ond os cawsant eu neilltuo mewn cynllun datblygu a fabwysiadwyd y dylid cynnwys safleoedd sy'n destun cytundebau Adran 106 yn yr astudiaethau. Dylai'r Grŵp benderfynu ar ddosbarthiad safleoedd o'r fath fel yr amlinellir ym mharagraff 7.3.2.

7.1.4 Ar ddechrau pob astudiaeth bydd yr awdurdodau lleol yn cael eu gwahodd i lunio rhestrau cynhwysfawr a chyfredol o'r holl safleoedd sydd wedi'u clustnodi ar gyfer datblygiadau preswyl. Fel rheol dim ond safleoedd gyda lle ar gyfer 10 neu ragor o anheddau a gaiff eu cynnwys yn yr astudiaethau, ond gallai Grŵp gytuno ar derfyn is os yw'n credu bod hynny'n fwy priodol ar gyfer

ei ardal. Daeth yn arfer mewn ardaloedd gwledig i gynnwys safleoedd o 5 uned neu fwy yn yr astudiaethau.

7.1.5 Gall safleoedd sy'n is na'r trothwy o 5 neu 10 uned, h.y. safleoedd bach, wneud cyfraniad sylweddol at gyfanswm y ddarpariaeth dai. Dylai'r Grŵp gytuno felly ar amcangyfrif ar gyfer y safleoedd hyn. Dylai'r amcangyfrif hwn gynnwys ffigur tybiannol ar gyfer safleoedd nad oeddent wedi'u clustnodi'n benodol pan gynhaliwyd yr astudiaeth (safleoedd ar hap). Dylid seilio'r ffigur hwn ar gyfraniad (ar sail y cofnodion ar nifer y tai a gwblhawyd) safleoedd o'r fath at y ddarpariaeth dai yn yr ardal dros y pum mlynedd diwethaf.

7.1.6 Rhaid llenwi ffurflen safonol ar gyfer pob safle a fydd yn darparu'r wybodaeth ganlynol:

- cynllun o'r safle (naill ai ar bapur neu'n electronig);
- cyfeirnod yr awdurdod cynllunio lleol;
- cyfeirnod y grid cenedlaethol;
- disgrifiad o'r datblygiad arfaethedig (gan gynnwys a yw'n rhan o gynllun defnydd cymysg);
- statws cynllunio (cymeradwyaeth gynllunio lawn neu amlinellol fel sy'n briodol);
- a yw'r safle ar dir a ddatblygwyd o'r blaen (fel y'i diffinnir yn *Polisi Cynllunio Cymru*);
- cyfyngiadau ar ddatblygu (gan gynnwys categori parthau llifogydd TAN 15[6], cynhwysedd carthffosiaeth);
- arwynebedd y safle (hectarau);
- dwysedd cyfartalog (anheddau yr hectar);
- nifer yr unedau (marchnad agored a fforddiadwy) a barn yr awdurdod lleol ynghylch nifer yr anheddau sy'n debygol o gael eu cwblhau bob blwyddyn yn ystod cyfnod yr astudiaeth;
- dadansoddiad o nifer yr unedau a gaiff eu cwblhau yn ôl eu math, h.y. tai, fflatiau neu eraill.

Darperir allbrint cyfrifiadur o ffurflenni'r astudiaeth flaenorol i helpu'r awdurdodau lleol i'w diweddaru.

7.2 *Cyfarfod y Grŵp Astudio*

7.2.1 Mae cyfarfod y Grŵp Astudio yn ganolog i'r broses JHLA. Bydd y Grŵp Astudio yn ymgynnull er mwyn ystyried

Cyfeiriad

6 Nodyn Cyngor Technegol 15, *Datblygiad a'r Perygl o Lifogydd*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, Gorffennaf 2004

y rhestrau o safleoedd a baratowyd gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i'r holl wybodaeth fod ar gael erbyn dyddiad y cyfarfod. Diben y cyfarfod yw:

- pennu'r ardaloedd hynny lle mae lefel gyffredinol y galw yn golygu bod datblygiad tai yn annhebygol o fewn 5 mlynedd. Dylid diffinio'r ardaloedd hyn o alw isel cyn categoreiddio safleoedd unigol;
- categoreiddio'r safleoedd (gweler adran 7.3 isod);
- amcangyfrif nifer yr anheddau (marchnad agored a fforddiadwy) sy'n debygol o gael eu cwblhau ar bob safle yn ystod cyfnod yr astudiaeth (gan gymryd i ystyriaeth pa mor gyflym y gellir marchnata tai ar bob safle).

Cyfeiriad

7.2.2 Cyfarfod y Grŵp Astudio yw'r fforwm ar gyfer trafod a chytuno. Dylai holl aelodau'r Grŵp gydweithio'n llawn i sicrhau bod materion ac anghytundebau yn cael eu datrys yn y cyfarfod. Ni cheir anghysondeb barn yn aml ond os digwydd hynny Llywodraeth Cynulliad Cymru (DEIN) fydd â'r gair olaf. Fodd bynnag mae gan aelodau'r Grŵp sy'n tynnu'n groes yr hawl i gofnodi eu barn.

7.3 Categoreiddio safleoedd

7.3.1 Dylid cytuno ar gategorïau yng nghyfarfod y Grŵp Astudio. Drwy hynny, bydd pob awdurdod cynllunio lleol yn cael gwybodaeth am gyfanswm y tir sydd ar gael ar gyfer tai a'r tir sydd ar gael mewn gwirionedd ar gyfer datblygiadau tai.

7.3.2 Dylid categoreiddio safleoedd (neu rannau o safleoedd lle bwriedir datblygu safle fesul rhan) fel a ganlyn:

Safleoedd sy'n cael eu hadeiladu: Safleoedd neu rannau o safleoedd sydd wrthi'n cael eu hadeiladu (yn cyfeirio at yr union ardal lle mae'r adeiladu'n digwydd yn unig);

Categori 1: Safleoedd neu rannau o safleoedd lle gellir dechrau datblygu ar unwaith, ac sy'n debygol o gael eu cwblhau ym mlwyddyn gyntaf cyfnod yr astudiaeth;

Categori 2: Safleoedd neu rannau o safleoedd lle na ellir dechrau datblygu ar unwaith, ond lle mae'r cyfyngiad ar ddatblygu yn debygol o gael ei godi mewn pryd i gwblhau'r anheddau o fewn 5 mlynedd;

Categori 2*: Safleoedd sy'n gallu cael eu datblygu o fewn y cyfnod o 5 mlynedd ond sydd o fewn yr ardaloedd a ddiffiniwyd ym mharagraff 7.2.1 uchod, lle mae'r galw yn y farchnad yn golygu ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad yn digwydd o fewn 5 mlynedd;

Categori 3: Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae:

3i. datblygiad yn annhebygol o fewn 5 mlynedd oherwydd cyfyngiadau ffisegol mawr neu gyfyngiadau eraill y cytunwyd arnynt gan y Grŵp; neu

3ii. datblygiad yn annhebygol o ddigwydd yn y dyfodol agos oherwydd cyfyngiadau mawr tymor hir.

7.3.3 Er mwyn i safleoedd neu rannau o safleoedd gael eu hystyried fel rhai fydd ar gael mewn gwirionedd o fewn cyfnod o 5 mlynedd (h.y. safleoedd sydd wrthi'n cael eu hadeiladu a chategorïau 1,2,2*), dylai'r meini prawf canlynol fod yn gymwys:

- dylai'r seilwaith angenrheidiol fod ar gael neu dylid disgwyl y bydd ar gael o fewn y cyfnod o 5 mlynedd. Hwyrach y byddai'n briodol ymgynghori â'r ymgymerwyr statudol a'r darparwyr seilwaith cyhoeddus a phreifat;
- dylai'r Grŵp gytuno ei bod yn ymarferol yn ariannol i ddatblygu'r safle.

7.3.4 Yn ychwanegol, ar gyfer safleoedd Categori 1 a 2 dylai fod yna ragolwg rhesymol o werthu'r safle i'w ddatblygu lle nad yw'r tir eisoes yn perthyn i ddatblygwyr neu gorff cyhoeddus gyda'i gynlluniau cadarn ei hun ar gyfer adeiladu. Dylai hyn fod yn seiliedig ar asesiad realistig waeth beth fo cyflwr cyfredol y farchnad.

7.4 Ailasesu categorïau'r safleoedd

7.4.1 Mae rhai safleoedd wedi aros yng nghategori 2 am gyfnodau o lawer mwy na 5 mlynedd. Gallai hynny ystumio'r ffigur argaeledd tir ar gyfer tai y cytunwyd arno mewn rhai ardaloedd. Os yw safleoedd yng nghategori 2 yn parhau heb eu datblygu am fwy na 5 mlynedd dylid rhagdybio bod safleoedd o'r fath yn cael eu hailddosbarthu i gategori 3i. Mewn sefyllfaoedd lle na chafodd safleoedd o'r fath eu hailddosbarthu dylid esbonio pam eu bod yn parhau yng nghategori 2.

7.5 Cyfrifo'r cyflenwad tir

7.5.1 Rhaid i bob awdurdod cynllunio lleol wneud y gwaith cyfrifo angenrheidiol a chymharu'r tir sydd ar gael â'r galw am dai yn y dyfodol. Dylid gwneud y cymariaethau hyn ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol yn ei gyfanrwydd. Os yw'r Grŵp yn cytuno, fodd bynnag, gellir gwneud cymhariaeth ar lefel islaw ardal yr awdurdod, ar yr amod y gall yr astudiaeth gyfiawnhau hynny yn llawn.

7.5.2 Er mwyn cwrdd â'r gofyniad am gyflenwad 5 mlynedd o dir, gellir cymharu swm y tir y cytunir ei fod ar gael mewn gwirionedd

Cyfeiriad

gyda'r ddarpariaeth dai sy'n weddill yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd - **y dull gweddilliol**. Mewn rhai amgylchiadau, mae'r dull hwnnw o gyfrifo wedi dangos prinder tir neu ormodedd o dir nad oeddent yn bodoli mewn gwirionedd. Mewn achosion o'r fath, drwy gymharu'r tir sydd ar gael gyda'r **cyfraddau adeiladu yn y gorffennol**, gellir mesur pa mor ddigonol yw'r cyflenwad tir. Bydd y dull hwnnw o fesur yn fwy perthnasol o ran cyflawni amcanion cyffredinol y cynllun datblygu. Os penderfynir gwyro yn y fath fodd o'r dull gweddilliol, dylid cyfiawnhau hynny.

Cyfeiriad

7.5.3 Os defnyddir y dull gweddilliol disgwylir y byddai'n briodol fel arfer defnyddio cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd fel y cyd-destun ar gyfer yr astudiaethau. Felly mae Llywodraeth y Cynulliad yn pwysleisio pa mor bwysig yw llunio cynlluniau datblygu sy'n gyfoes. Mewn achosion lle mae cynlluniau datblygu mabwysiedig o'r fath yn cwmpasu rhan yn unig o gyfnod yr astudiaeth, gellir defnyddio diwygiadau i'r cynllun datblygu a gyhoeddwyd i gyfrifo'r cyflenwad o dir sydd ar gael. Os na wnaed diwygiadau o'r fath i'r cynllun datblygu yna dylai cyfartaledd y ddarpariaeth flynyddol dros 5 mlynedd diwethaf y cyfnod sy'n cael ei gwmpasu gan y cynllun datblygu gael ei ymestyn er mwyn amcangyfrif y tir sydd ei angen.

7.5.4 Pan fydd cynlluniau datblygu cynharach sydd wedi eu mabwysiadu yn cwmpasu cyfnod cyfan y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai, gellir cynnwys ffigurau mwy diweddar o'r diwygiadau a gyhoeddwyd i'r Cynllun Datblygu Unedol neu'r cynlluniau datblygu unedol/lleol a adneuwyd os bydd holl aelodau'r grŵp yn cytuno. Os bydd cynllun datblygu drafft a adneuwyd yn debygol o gael ei fabwysiadu cyn i'r astudiaeth nesaf gael ei chyhoeddi, a'i fod yn cynnwys safleoedd adeiladu tai sy'n annhebygol o newid cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu, gall y safleoedd a glustnodwyd yn y cynllun gael eu cynnwys yn adroddiad yr astudiaeth os bydd holl aelodau'r Grŵp yn cytuno. Ond rhaid i safleoedd y cynllun datblygu drafft gael eu nodi ar wahân ac ni ddylai'r cyfraniad y gallai'r safleoedd ei wneud i sefyllfa'r cyflenwad o dir gael ei gynnwys wrth gyfrifo'r cyflenwad o dir y cytunir ei fod ar gael.

7.5.5 Os defnyddir nifer y tai a gafodd eu cwblhau yn y gorffennol i gymharu, yna nifer yr anheddau y bydd angen tir ar eu cyfer yng nghyfnod yr astudiaeth fydd nifer yr anheddau sydd eisoes wedi'u cwblhau yn y 5 mlynedd cyn dyddiad sylfaen yr astudiaeth. Mewn rhai amgylchiadau gallai cyfnod hwy neu fyrrach fod yn briodol. Gellir defnyddio cyfnod gwahanol os bydd holl aelodau'r Grŵp yn cytuno. Dylid rhoi esboniad llawn o'r rhesymau dros ddewis cyfnod gwahanol.

7.6 Cyhoeddi'r Astudiaeth

Cyfeiriad

7.6.1 Bydd adroddiad astudio blynyddol yn cael ei gyhoeddi ar gyfer pob awdurdod cynllunio lleol, gan gynnwys asesiadau o safleoedd. Rhaid i'r astudiaeth roi gwybodaeth am nifer y tai fforddiadwy a marchnad agored a gwblhawyd yn y gorffennol a digonolrwydd y cyflenwad o dir ar gyfer tai yn y dyfodol. Rhaid iddo hefyd gynnwys gwybodaeth am nifer y tai a gwblhawyd a faint o'r cyflenwad tir yn y dyfodol a fydd yn dir a ddatblygwyd o'r blaen a faint fydd ar safleoedd sydd mewn perygl o ddioddef llifogydd gan ddefnyddio categorïau TAN 15.

7.6.2 Rhaid i'r astudiaeth nodi cyfanswm y tai a gwblhawyd yn ystod cyfnod yr astudiaeth. Dylid rhannu'r ffigur hwn i ddangos:

- nifer a chyfradd yr unedau tai fforddiadwy a marchnad agored;
- nifer a chyfradd y tai a gwblhawyd ar dir a ddatblygwyd o'r blaen;
- nifer a chyfradd y tai a gwblhawyd fesul math h.y. tai, fflatiau neu eraill;
- nifer a chyfradd y tai a gwblhawyd ar safleoedd sydd mewn perygl o lifogydd (a ddiffinnir gan ddefnyddio categorïau TAN 15).

7.6.3 Hefyd, rhaid i'r astudiaeth roi gwybodaeth am y cyflenwad o dir yn y dyfodol wedi'i mynegi mewn blynyddoedd, a manylion y fethodoleg a ddefnyddiwyd i'w chyfrifo. Dylid rhannu'r cyflenwad o dir yn y dyfodol i ddangos:

- faint o dir sydd ar gael i ddatblygu tai ar dir a ddatblygwyd o'r blaen;
- faint o dir sydd ar gael i ddatblygu tai ar safleoedd sydd mewn perygl o lifogydd (a ddiffinnir gan ddefnyddio categorïau TAN 15).

7.6.4 Dylid nodi pob anghytundeb sylweddol o fewn y Grŵp yn yr adroddiad. Ni fydd gan unrhyw aelod o'r Grŵp Astudio yr hawl i atal cyhoeddi'r adroddiad.

7.6.5 Dylid anfon copïau o'r adroddiad astudio at holl aelodau Grŵp Astudio Llywodraeth Cynulliad Cymru (yr Is-adran Gynllunio). Rhaid ei gyhoeddi hefyd ar wefannau'r awdurdod cynllunio lleol a Llywodraeth y Cynulliad.

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006

Tai

Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Mehefin 2006

Mae copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth:

Y Ganolfan Gyhoeddiadau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Ffôn: 029 2082 3683
E-bost: Assembly-publications@wales.gsi.gov.uk

Mae hefyd ar gael ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru:
www.cymru.gov.uk

Gwnaed y llun ar y clawr o ddata Landsat
(is-goch lliw gweladwy/bron yn weladwy)
ac fe'i cafwyd gan Infoterraglobal.com

Dyluniwyd gan CartoGraffeg G/095/06-07
ISBN 0 7504 8806 9
Mehefin
Cysodwyd mewn teip 12pt
© Hawlfraint y Goron 2006

DATGANIAD POLISI CYNLLUNIO INTERIM Y GWEINIDOG 01/2006

TAI

Mehefin 2006

Mae Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) yn darparu Pennod 9 ddiwygiedig o'r ddogfen *Polisi Cynllunio Cymru* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002) (PPW). Felly mae Pennod 9 o PPW wedi'i diddymu.

Nodir **dogfennau cyfeirio** a **nodiadau esboniadol** yn y testun drwy ddefnyddio uwchrifau a'u rhestru yn y golofn ar ochr dde'r ddalen (dogfennau cyfeirio mewn coch a nodiadau esboniadol mewn du). Maent yn rhoi gwybodaeth y dylid ei darllen ar y cyd â'r ddogfen hon.

Yn benodol, dylid darllen yr MIPPS hwn ar y cyd â'r ***Canllaw Ategol i Bolisi Cynllunio Cymru*** (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006) **Nodyn Cyngor Technegol 1**, *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar Gyfer Tai* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006) a **Nodyn Cyngor Technegol 2**, *Cynllunio a Thai Fforddiadwy* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006).

Defnyddir **croesgyfeiriadau** i nodi ble yn PPW y mae canllawiau pellach neu gysylltiedig i'w gweld.

PENNOD 9: TAI

9.1 Amcanion

9.1.1 Gweledigaeth Llywodraeth y Cynulliad ar gyfer tai yw y dylai pawb yng Nghymru gael y cyfle i fyw mewn tai fforddiadwy o ansawdd da, i fedru dewis ym mhle y maent am fyw a phenderfynu ai prynu neu rentu fyddai orau iddynt hwy a'u teuluoedd.[1] Yr amcanion yw darparu:

- tai mewn cyflwr da, mewn cymunedau diogel a chynaliadwy;
- mwy o ddewis i bobl o ran y math o dai a'u lleoliad, gan gydnabod anghenion pawb, gan gynnwys y rhai y mae arnynt angen tai fforddiadwy neu arbennig mewn ardaloedd trefol a gwledig.

Bydd Llywodraeth y Cynulliad yn ceisio sicrhau:

- bod tir a ddatblygwyd o'r blaen (gweler y diffiniad yn Ffigur 2.1) yn cael ei ddefnyddio yn hytrach na safleoedd maes glas;
- bod amgylcheddau preswyl a thai newydd wedi eu dylunio'n dda,[2,3] yn garedig i'r amgylchedd (yn enwedig yn effeithiol o ran defnyddio ynni) ac yn cyfrannu'n sylweddol at hyrwyddo adfywio cymunedol a gwella ansawdd bywyd; a
- bod datblygiadau tai newydd mewn pentrefi, tai neu ar gyrion aneddiadau, ar y cyfan, yn amrywiaeth o dai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored sy'n cadw nodweddion pwysig y dirwedd a bywyd gwyllt, ac yn eu gwella lle bo hynny'n ymarferol.

9.1.2 Dylai awdurdodau cynllunio lleol hyrwyddo amgylcheddau preswyl cynaliadwy, osgoi llunio mannau helaeth o dai digymeriad a gwneud darpariaeth briodol ar gyfer tai fforddiadwy. Ystyr tai fforddiadwy at ddibenion y system cynllunio defnydd tir yw tai lle mae systemau diogel yn eu lle i sicrhau eu bod ar gael i'r rhai na all fforddio tai ar y farchnad agored, a'u bod ar gael yn y fath fodd i'r bobl gyntaf sy'n eu prynu yn ogystal â pherchenogion dilynol. Fodd bynnag, sylweddolir y gall rhai cynlluniau ddarparu datblygiad i berchnogaeth lawn, ac os felly rhaid cael trefniadau diogel yn eu lle i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn eu lle. Mae'n cynnwys tai cymdeithasol ar rent sy'n eiddo i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rhenti yn uwch

Cyfeiriadau

1 *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru - Strategaeth Dai Genedlaethol Cymru,* Cynulliad Cenedlaethol Cymru, 2001

2 *Better Places to Live by Design*: A Companion Guide to PPG3, DTLR, 2001

3 Nodyn Cyngor Technegol 12, *Dylunio*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002

na rhent tai cymdeithasol ond yn is na'r prisiau neu'r rhenti ar y farchnad agored. Cyfeirir at bob math arall o dai fel "tai ar y farchnad agored", hynny yw tai preifat ar werth neu ar rent lle mae'r pris yn cael ei bennu yn y farchnad agored a lle nad yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rheoli pwy sy'n byw ynddynt. Dylai awdurdodau cynllunio lleol hyrwyddo:

- cymunedau sydd â deiliadaeth gymysg;
- datblygiad y gellir ei gyrraedd yn rhwydd ar drafnidiaeth gyhoeddus, drwy gerdded a seiclo; er hynny, mewn ardaloedd gwledig efallai na fydd y datblygiad angenrheidiol yn gallu bodloni'r holl feini prawf hyn ym mhob amgylchiad;
- datblygiad cymysg ei ddefnydd fel bod cymunedau yn gallu manteisio ar gyflogaeth, siopau a gwasanaethau eraill yn rhwydd;
- tirweddau deniadol o gwmpas anheddau, gyda mannau agored pwrpasol a pharch at fioamrywiaeth, cadwraeth natur a pherygl o lifogydd;
- mwy o bwyslais ar ddylunio da a safonol a chreu llefydd diogel a deniadol i bobl fyw ynddynt;
- y defnydd mwyaf effeithlon o dir;
- amgylcheddau byw wedi'u cynllunio'n dda, gyda dwysedd poblogaeth uwch lle bo hynny'n briodol;
- adeiladu tai sy'n cael yr effaith leiaf bosibl ar yr amgylchedd, sy'n defnyddio effeithlonrwydd ynni i'r eithaf ac sy'n gwneud y defnydd lleiaf posibl o ynni o danwydd ffosil, gan ddefnyddio technoleg ynni adnewyddadwy lle bo hynny'n briodol[4,5,6];
- datblygiadau tai 'di-rwystr', wedi eu hadeiladu, er enghraifft, i safonau Lifetime Homes.[7]

9.1.3 Dylai'r awdurdodau lleol fabwysiadu dull corfforaethol o weithredu, gan gynnwys **buddiannau tai a chynllunio** yn y sectorau cyhoeddus a phreifat ac mewn cymunedau wrth baratoi a chydgysylltu cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol. Wrth baratoi cynlluniau datblygu, mae'n bwysig bod y strategaeth dai leol berthnasol a'r strategaeth gymunedol yn cael eu hystyried yn llawn fel bod polisïau a phenderfyniadau cynllunio yn gydnaws ag amcanion y strategaeth dai. Os mai Awdurdod Parc Cenedlaethol yw'r awdurdod cynllunio lleol, dylai fod yna gydgysylltiad agos ag adrannau a phwyllgorau tai yr awdurdodau lleol y mae'r Parc Cenedlaethol yn rhan ohonynt.

Cyfeiriadau

4 MIPPS 01/2005, *Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005

5 Nodyn Cyngor Technegol 8, *Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005

6 Nodyn Cyngor Technegol 12, *Dylunio*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2002

7 Mae'r cysyniad o 'Lifetime Homes' a hyrwyddir gan Sefydliad Joseph Rowntree yn cynnwys 16 prif safon gyda'r nod o ddarparu tai sy'n hyblyg ac sy'n addas ar gyfer pobl sydd ag amrywiaeth eang o anableddau.

9.1.4 Rhaid i awdurdodau lleol ddeall y system dai gyfan, fel y gallant ddatblygu polisïau ar gyfer tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy sy'n seiliedig ar dystiolaeth a'u cynnwys yn eu strategaethau tai lleol a'u cynlluniau datblygu. Dylent wneud yn siwr bod y polisïau yn y cynllun datblygu yn seiliedig ar asesiad diweddar o'r ystod lawn o'r anghenion am dai yn holl ardal y cynllun yn ystod cyfnod y cynllun. Rhaid i swyddogaethau cynllunio a thai yr awdurdodau lleol weithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid lleol, gan gynnwys adeiladwyr tai preifat, i baratoi **Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol** (LHMA).[8] Rhaid i LHMA gynnwys elfen o fonitro fel bod modd i'r ymateb i'r newidiadau yn yr angen am dai gael ei adlewyrchu yn y cynlluniau datblygu a strategaethau tai diweddaraf.

9.2 Cynlluniau Datblygu a darparu tai newydd[9]

9.2.1 Wrth gynllunio'r ddarpariaeth ar gyfer tai newydd, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol weithio gydag awdurdodau tai, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, adeiladwyr tai, datblygwyr, tirfeddianwyr a'r gymuned[10] ac ystyried y materion canlynol:

- *Pobl, Lleoedd, Dyfodol - Cynllun Gofodol Cymru*[11];
- *Cod Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hiliol mewn Tai - Cymru*[12];
- amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth y Cynulliad o aelwydydd;
- strategaethau tai lleol;
- strategaethau cymunedol;
- gofynion tai lleol (yr angen a'r galw);[13]
- anghenion yr economi leol a chenedlaethol;
- ystyriaethau cymdeithasol (gan gynnwys anghenion nas diwallwyd);
- gallu'r ardal o ran ffactorau cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol (gan gynnwys yr iaith Gymraeg) i ymdopi â mwy o dai;
- y goblygiadau amgylcheddol, gan gynnwys y defnydd o ynni, gollyngiadau nwyon tŷ gwydr a pherygl o lifogydd[14];
- cynhwysedd y seilwaith bresennol neu'r seilwaith a gynlluniwyd.

9.2.2 Y man cychwyn ar gyfer **asesu'r angen am dai** yw amcanestyniadau aelwydydd cenedlaethol ac is-genedlaethol diweddaraf Llywodraeth y Cynulliad. Ym mhob rhanbarth

Cyfeiriadau

8 *Local Housing Market Assessment Guide*, Llywodraeth Cynulliad Cymru 2006 - sy'n crynhoi'r canllawiau blaenorol ar yr asesiad o'r farchnad dai ac anghenion tai mewn un dogfen. Mae'r Canllawiau hyn yn disodli'r holl ganllawiau blaenorol ac yn nodi'r dull cyfredol o asesu'r galw a'r angen am dai yn unol â TAN 1 a 2.

9 *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Lleol*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

10 Nodyn Cyngor Technegol 2, *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

11 *Pobl, Lleoedd, Dyfodol - Cynllun Gofodol Cymru*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2004

12 *Cod Ymarfer Statudol ar Gydraddoldeb Hiliol mewn Tai - Cymru*, Y Comisiwn Cydraddoldeb Hiliol, 2006 (ar y gweill)

13 *Local Housing Market Assessment Guide*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

14 Nodyn Cyngor Technegol 15, *Datblygu a Pherygl o Lifogydd*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2004

dylai awdurdodau cynllunio lleol weithio ar y cyd, a chyda rhanddeiliaid priodol, (er enghraifft Adeiladwyr Tai a Chwmnïau Cyfleustodau), yn ôl yr angen, i bennu i bob awdurdod amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth y Cynulliad, neu gytuno ar eu hamcanestyniadau eu hunain, sy'n seiliedig ar bolisïau. Mae Llywodraeth y Cynulliad yn annog datblygiad y broses hon lle bynnag y bo'n bosibl o dan nawdd grwpiau rhanbarthol Cynllun Gofodol Cymru. Lle mae awdurdodau cynllunio lleol yn awyddus i wyro o amcanestyniadau Llywodraeth y Cynulliad, trwy ddefnyddio eu hamcanestyniadau eu hunain sy'n seiliedig ar bolisïau, rhaid iddynt gyfiawnhau pam y maent yn gwneud hynny ac egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r amcanestyniadau a ffefrir ganddynt, gan ddangos sut y daethpwyd i'r casgliad hwnnw yn nhermau'r materion uchod. Wrth amcangyfrif yr angen am dai, dylai awdurdodau cynllunio lleol integreiddio darpariaethau eu strategaethau tai lleol gyda'r darpariaethau perthnasol yn eu cynlluniau datblygu. Mae'n hanfodol bod y materion hyn yn cael eu monitro'n effeithiol er mwyn sicrhau bod cyflenwad digonol a pharhaus o dir ac adeiladau ar gael ar gyfer tai ac er mwyn eu rhyddhau o dan reolaeth.

9.2.3 Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol **sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai**, wedi ei fesur yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygiad y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i safleoedd fod yn rhydd, neu'n hawdd i'w rhyddhau, oddi wrth gyfyngiadau ar gynllunio, cyfyngiadau ffisegol a chyfyngiadau perchenogaeth, ac y gellir eu datblygu'n economaidd, gan greu a chefnogi cymunedau cynaliadwy lle y mae pobl am fyw, a bod yn rhaid cael safleoedd sy'n addas ar gyfer yr ystod lawn o fathau o dai. Er mwyn ystyried tir fel tir sydd ar gael yn wirioneddol, rhaid iddo fod yn safle mewn Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai.[15] Bydd Llywodraeth y Cynulliad yn monitro'r cynlluniau datblygu a'r dull o'u gweithredu er mwyn sicrhau y caiff digon o dir ei gyflwyno i'w ddatblygu o fewn pob awdurdod cynllunio lleol, ac na fydd cyfyngiadau afresymol ar ddatblygu economaidd a chyfleoedd cysylltiedig am swyddi.

9.2.4 Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol, mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, ddatblygu polisïau i gwrdd â'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i fannau neilltuol yn eu hardaloedd. Os oes angen i'r polisïau hyn wyro o'r polisïau cenedlaethol er mwyn diwallu **anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored** (lle na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth), bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol

Cyfeiriadau

15 Nodyn Cyngor Technegol 1, *Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

gyfiawnhau'r gwyriad hwnnw yn ofalus gyda thystiolaeth gadarn briodol, a allai fod yn ymwneud â chyflenwad tir, effeithiau amgylcheddol neu gymdeithasol neu gyfuniad ohonynt. Byddai'r dystiolaeth hon yn cynnwys astudiaethau lleol fel y rhai hynny sy'n deillio o'r strategaeth gymunedol neu'r rhai sy'n rhan o'r sylfaen wybodaeth ar gyfer y cynllun datblygu. Hefyd, byddai'r Arfarniad o Gynaliadwyedd, gan gynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol, yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth a fyddai'n cynnig cyfiawnhad dros wyro o'r polisi cenedlaethol.[16]

9.2.5 Wrth baratoi eu cynlluniau datblygu, dylai'r awdurdodau cynllunio lleol **lunio strategaeth aneddiadau** sy'n cynnwys polisïau tai yn unol â'u strategaeth dai leol a phatrwm gofodol o ddatblygu tai sy'n cydbwyso anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Defnyddir yr arfarniad o gynaliadwyedd i lunio strategaeth aneddiadau a dylai gael ei chyfiawnhau'n llawn. Dylid ei datblygu a'i hintegreiddio fel rhan o strategaeth drosfwaol yn y cynllun datblygu. Anogir awdurdodau cynllunio lleol ac adeiladwyr tai i gydweithio'n adeiladol er mwyn dynodi tir yn y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer datblygu tai.[17]

9.2.6 Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol **roi sylw i'r cyfle a'r posibilrwydd o adfer, addasu, clirio ac ailddatblygu** wrth ystyried safleoedd addas i ddatblygu tai. Mae manteisio i'r eithaf ar dir priodol a ddatblygwyd eisoes ar gyfer datblygu tai yn fodd i hybu adfywiad yn yr ardaloedd hynny, ac ar yr un pryd yn lleddfu'r pwysau i ddatblygu ar safleoedd maes glas. Yn fwyaf penodol, dylai'r awdurdodau lleol roi ystyriaeth i'r cyfraniad posibl y gall tir trefol adferadwy neu adferedig ac adeiladau segur neu rai nas defnyddir yn llawn ei wneud i'r ddarpariaeth gyffredinol o dir ar gyfer tai. Gall safleoedd nad ydynt yn debygol o fod yn angenrheidiol mwyach ar gyfer swyddfeydd neu at ddibenion diwydiannol fod yn lleoliadau priodol ar gyfer tai fforddiadwy.

9.2.7 Dylai unrhyw gynigion am **aneddiadau newydd** gael eu hyrwyddo drwy'r cynllun datblygu a'u cyfiawnhau'n llawn ynddo. Dylai cynlluniau ddatgan yn eglur y cyfraniad a ddisgwylir oddi wrth ddatblygwyr at ddarparu seilwaith, cyfleusterau cymunedol a thai fforddiadwy. Mae aneddiadau newydd ar safleoedd maes glas yn annhebygol o fod yn briodol yng Nghymru, ac ni ddylid ond eu cynnig lle y byddai datblygiad o'r fath yn cynnig manteision amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd sylweddol o'u cymharu ag adfywio'r aneddiadau presennol neu eu hehangu.

9.2.8 Wrth ddynodi safleoedd sydd i'w neilltuo ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu, dylai'r awdurdodau cynllunio lleol

Cyfeiriadau

16 *Canllaw i'r Broses o Archwilio Cadernid Cynlluniau Datblygu Lleol,* Arolygiaeth Gynllunio Cymru, 2006

17 *Working Together: A Guide for Planners and Housing Providers*, RTPI, 2001

ddilyn **trefn chwilio**, gan ddechrau ag ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen mewn aneddiadau, wedyn estyniadau i aneddiadau ac wedyn ddatblygiadau newydd o gwmpas aneddiadau sydd â chysylltiadau da o ran trafnidiaeth gyhoeddus.

9.2.9 Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried y **meini prawf canlynol wrth benderfynu pa safleoedd i'w neilltuo ar gyfer tai** yn eu cynlluniau datblygu:

- argaeledd safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ac adeiladau gwag neu rai nas defnyddir yn llawn a'u haddasrwydd i'w defnyddio ar gyfer tai;
- lleoliad a hygyrchedd safleoedd datblygu posibl mewn perthynas â swyddi, siopau a gwasanaethau drwy ddulliau heblaw ceir, a'r potensial ar gyfer gwella hygyrchedd o'r fath;
- gallu'r seilwaith bresennol a dichonol, gan gynnwys trafnidiaeth gyhoeddus, dŵr a charthffosiaeth, cyfleustodau eraill a seilwaith gymdeithasol (fel ysgolion ac ysbytai) i ymdopi â datblygiadau eraill a'r gost o ychwanegu seilwaith arall;
- y gallu i adeiladu cymunedau cynaliadwy i gynnal seilwaith ffisegol a chymdeithasol newydd, gan gynnwys ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg (gweler 2.10.1 i 2.10.3), ac i ddarparu digon o alw i gynnal gwasanaethau a chyfleusterau lleol priodol;
- cyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol ar ddatblygu tir, gan gynnwys, er enghraifft, lefel y difwyno, sadrwydd a'r perygl o lifogydd,[18] gan gymryd i ystyriaeth y gallai perygl o'r fath gynyddu o ganlyniad i newid yn yr hinsawdd - a lleoliad cynefinoedd a rhywogaethau bregus, safleoedd archaeolegol a hanesyddol a thirweddau;
- cydweddoldeb tai â'r defnydd sefydledig o'r tir gerllaw y gellid effeithio'n andwyol arno gan ddatblygiad preswyl sy'n gorgyffwrdd.

9.2.10 Wrth benderfynu ar y drefn y dylid ei dilyn wrth neilltuo safleoedd a glustnodwyd yn unol â pharagraff 9.2.8 uchod, y rhagdybiaeth fydd y dylid datblygu safleoedd neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen i'w hailddefnyddio neu eu haddasu cyn safleoedd maes glas. Yr eithriad i'r egwyddor hon fydd pan fo safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen yn perfformio mor wael mewn perthynas â'r meini prawf a restrir ym mharagraff 9.2.9 uchod fel bod hynny'n rhwystr rhag eu defnyddio ar gyfer tai

Cyfeiriadau

18 Nodyn Cyngor Technegol 15, *Datblygu a Pherygl o Lifogydd*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2004

(o fewn cyfnod neu is-gyfnod y cynllun perthnasol) cyn safle maes glas penodol.

9.2.11 Bydd angen i bolisïau sy'n ceisio defnyddio cymaint â phosibl o dir gwag trefol ar gyfer tai wahaniaethu rhwng safleoedd y mae angen eu cadw ar gyfer adloniant, amwynder neu ddibenion cadwraeth natur, a mannau sy'n wirioneddol addas ar gyfer datblygu tai. Lle y bwriedir caniatáu nifer sylweddol o dai, dylai'r cynlluniau gynnwys polisïau sy'n datgan yn glir bod disgwyl i ddatblygwyr ddarparu mannau agored, sy'n rhesymol gysylltiedig â'r datblygiad o ran eu maint a'u lleoliad.

9.2.12 Bydd angen polisïau sy'n ymwneud â maint ffisegol a dyluniad adeiladau newydd, mynediad, dwysedd adeiladu, a pharcio oddi ar y stryd, ac sy'n cymryd i ystyriaeth ardaloedd preswyl penodol a newidiadau o ran anghenion. Gallai pwysau cryf dros ddatblygu arwain at ddwyseddau anaddas o uchel, os na chaiff ei reoli'n ofalus. Dylid annog adeiladu mwy dwys ar safleoedd hawdd eu cyrraedd, lle y bo'n briodol, ond bydd angen dylunio hynny'n ofalus er mwyn creu amgylchedd o ansawdd uchel. Yn fwyaf penodol, dylai'r awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd hyblyg at safonau parcio ceir.

9.2.13 Mae dylunio sensitif a thirweddu da yn arbennig o bwysig os yw adeiladau newydd i'w codi'n llwyddiannus mewn safleoedd gwag bach mewn ardaloedd preswyl sefydledig. Gallai datblygu "tandem", sy'n cynnwys un tŷ sydd yn union y tu ôl i un arall ac sy'n rhannu'r un fynedfa, achosi anawsterau wrth gael mynediad i'r tŷ yn y cefn ac o ran yr aflonyddwch a'r diffyg preifatrwydd i'r tŷ sydd o'i flaen a dylid osgoi hyn.

9.2.14 Mae angen y gymuned am **dai fforddiadwy**[19] yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n briodol i'w hystyried wrth lunio polisïau'r cynllun datblygu. Bydd yr Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn sylfaen dystiolaeth sy'n ategu polisïau i sicrhau tai fforddiadwy drwy'r system cynllunio defnydd tir. Mae tai fforddiadwy hefyd yn elfen hanfodol wrth gyfrannu at adfywio cymunedol a chryfhau cynhwysiant cymdeithasol. Yn nhermau cynllunio, mae'n ddymunol i ddatblygiadau tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig gynnwys cymysgedd a chydbwysedd rhesymol o fathau a meintiau o dai i ddarparu ar gyfer ystod o anghenion tai ac i gyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy. Ar gyfer tai fforddiadwy, mae'n bwysig bod awdurdodau yn gwerthfawrogi'r galw am wahanol feintiau a mathau o dai (h.y. tai canolradd a thai cymdeithasol ar rent) ac yn medru cymharu hynny â'r cyflenwad sydd ar gael, fel bod ganddynt ddigon o wybodaeth i drefnu amrywiaeth briodol o

Cyfeiriadau

19 Nodyn Cyngor Technegol 2 *Cynllunio a Thai Fforddiadwy*, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

dai ar gyfer datblygiadau newydd. Dylai pobl sy'n gwneud cais am ganiatâd cynllunio ddangos a chyfiawnhau sut y maent wedi penderfynu ar y fath amrywiaeth o dai gan dalu sylw i bolisïau y cynllun datblygu. Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol, ar ôl ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, o'r farn nad yw cynnig ar gyfer safle yn cyfrannu'n ddigonol at y nod o greu cymunedau cymysg, bydd angen i'r awdurdod drafod adolygu'r amrywiaeth o dai neu fe all wrthod y cais.

9.2.15 Lle y bo'r awdurdodau cynllunio lleol wedi dangos yr angen am dai fforddiadwy, drwy gynnal asesiad o'r farchnad dai leol, fel yr argymhellir yng nghanllawiau Llywodraeth y Cynulliad[20], dylent gynnwys polisïau ar gyfer tai fforddiadwy yn eu cynllun datblygu ar gyfer yr ardaloedd lle y gwelwyd bod angen. Rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys **targed ar gyfer tai fforddiadwy sy'n cwmpasu'r awdurdod cyfan** (a fynegir fel nifer y cartrefi) yn seiliedig ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a nodi'r cyfraniadau y bydd disgwyl i'r polisïau yn y cynllun datblygu (er enghraifft, trothwyon safle, targedau ar gyfer safleoedd penodol, a safleoedd eithriedig gwledig) eu gwneud i gwrdd â'r targed hwn. Dylai'r targed ystyried lefelau disgwyliedig y cyllid a fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a lefel cyfraniad y datblygwr y gellir ei geisio'n realistig.

9.2.16 Yn eu cynllun datblygu, dylai awdurdodau cynllunio lleol gynnwys naill ai **drothwyon safle** neu gyfuniad o drothwyon a **thargedau ar gyfer safleoedd penodol**. Ar gyfer datblygiadau preswyl, dylai awdurdodau cynllunio lleol bennu trothwyon ar sail capasiti'r safleoedd. Uwchlaw'r trothwyon hynny bydd gofyn i ddatblygwyr ddarparu cyfran o dai fforddiadwy. Mae hyn yn berthnasol i safleoedd a neilltuwyd yn benodol yn y cynllun datblygu yn ogystal ag i safleoedd heb eu neilltuo. Bydd targedau ar gyfer safleoedd penodol yn cynnwys targed dangosol ar gyfer tai fforddiadwy ar bob safle preswyl neu safle defnydd cymysg sy'n cynnwys elfen o dai preswyl.

9.2.17 Yn seiliedig ar y meini prawf yn y cynllun datblygu sy'n adlewyrchu amgylchiadau lleol, gall awdurdodau cynllunio lleol glustnodi **safleoedd ar gyfer hyd at 100% o dai fforddiadwy** yng nghyd-destun datblygu cymunedau cynaliadwy. Nifer fach o safleoedd o'r fath fydd yna, fwy na thebyg, mewn perthynas â chyfanswm nifer y safleoedd fydd ar gael mewn ardal awdurdod cynllunio lleol a byddant ar raddfa fechan.

9.2.18 Rhaid i bolisïau nodi y bydd yr awdurdod yn ceisio negodi gyda datblygwyr lle y bwriedir cynnwys elfen o dai fforddiadwy

Cyfeiriadau

20 *Local Housing Market Assessment Guide* - Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006

mewn datblygiadau arfaethedig. Dylai'r polisïau ddatgan hefyd yr hyn y byddai'r awdurdod yn ei ystyried yn dai fforddiadwy a pha drefniadau a ddisgwylir ganddo i sicrhau bod tai o'r fath yn cael eu cadw ar gyfer y rhai y mae arnynt eu hangen.

9.2.19 **Gall cartrefi preswyl symudol** wneud cyfraniad at y ddarpariaeth gyffredinol o dai, a gall fod â rhan wrth ddarparu llety am gost isel i deuluoedd bach. Dylai'r awdurdodau cynllunio lleol ymgynghori â'r diwydiant cartrefi symudol ynghylch darparu safleoedd priodol.

9.2.20 Rhaid i'r awdurdodau lleol asesu **anghenion teuluoedd Sipsiwn am lety**.[21] Mae'n bwysig felly bod gan yr awdurdodau cynllunio lleol bolisïau ar gyfer darparu safleoedd Sipsiwn yn eu cynlluniau datblygu. Wrth lunio polisïau dylai awdurdodau cynllunio lleol ymgynghori â darparwyr tai cymdeithasol, cynrychiolwyr Sipsiwn a Theithwyr, a thirfeddianwyr mewn mannau sy'n debygol o fod yn briodol ar gyfer safleoedd Sipsiwn, yn unol â'u Cynllun Cynnwys Cymunedau. Mae Atodiad F yn y *Local Housing Market Assessment Guide* (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2006) yn rhoi cyngor ar sut y dylid cynnal asesiadau o'r fath.

9.2.21 Wrth gynllunio ar gyfer **tai mewn ardaloedd gwledig** mae'n bwysig cydnabod y dylai datblygiad yng nghefn gwlad ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, bod o fudd i'r economi ac i gymunedau lleol yn ogystal â chynnal yr amgylchedd a'i wella. Dylid cael dewis o dai, gan gydnabod anghenion pawb, gan gynnwys y rhai y mae arnynt angen tai fforddiadwy neu dai ar gyfer anghenion arbennig. Er mwyn diogelu cymeriad a golwg cefn gwlad, er mwyn lleihau'r angen i deithio mewn ceir ac er mwyn arbed ar ddarparu gwasanaethau, rhaid i dai newydd yng nghefn gwlad nad ydynt o fewn yr aneddiadau presennol a gydnabyddir yn y cynlluniau datblygu, nac yn yr ardaloedd eraill a neilltuwyd i'w datblygu, gael eu rheoli'n llym. Mewn sawl rhan o gefn gwlad agored ceir grwpiau gwasgaredig o anheddau ar wahân. Gallai llenwi'n sensitif fylchau bach neu fân estyniadau i grwpiau o'r fath fod yn dderbyniol, ond mae llawer yn dibynnu ar gymeriad yr hyn sydd o gwmpas, y patrwm datblygu yn yr ardal a'r gallu i gyrraedd y prif drefi a phentrefi'n rhwydd.

9.2.22 Rhaid ystyried darpariaeth arbennig ar ffurf **safleoedd eithriedig gwledig** i helpu i sicrhau hyfywedd y gymuned leol. Dylai awdurdodau cynllunio lleol gyfeirio at eu hasesiad tai diweddaraf neu arolwg o wardiau neu aneddiadau gwledig, i gefnogi eu polisïau. Dylai polisïau o'r fath ddatgan yn eglur bod rhyddhau safleoedd bach ar gyfer tai, o fewn aneddiadau

Cyfeiriadau

21 *Deddf Tai 2004,* adrannau 225 a 226

gwledig presennol neu am y ffin â hwy, i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, na chaent eu neilltuo fel arall yn y cynllun datblygu, yn eithriad i'r polisïau ar gyfer y ddarpariaeth gyffredinol o dai a rhaid ei gyfiawnhau'n llawn gan nodi'r math o angen a'r math o ddatblygiad sy'n dod o fewn telerau'r polisi. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar y cyfryw safleoedd ddiwallu anghenion pobl leol am byth. Rhaid i'r safleoedd gwrdd â'r holl feini prawf eraill y bydd datblygiadau tai yn cael eu barnu yn eu herbyn. Nid yw safleoedd eithriedig gwledig yn briodol ar gyfer tai ar y farchnad agored.

9.2.23 Dylai cynlluniau datblygu:

- fesur yr angen am dai (ar y farchnad agored a thai fforddiadwy);
- pennu targed ar gyfer tai fforddiadwy;
- pennu strategaeth aneddiadau;
- neilltuo tir ar gyfer tai ar sail y drefn chwilio a ddisgrifir yn 9.2.8 a'r meini prawf yn 9.2.9;
- cynnwys meini prawf polisi clir ar gyfer ystyried ceisiadau i ddatblygu safleoedd sydd heb eu neilltuo;
- nodi o dan ba amgylchiadau y bernir bod safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen yn perfformio mor wael fel na roddir blaenoriaeth i'w defnyddio cyn safle maes glas (penodol);
- cynnwys polisïau rheoli datblygu clir i helpu wrth benderfynu ar geisiadau, gan gynnwys canllawiau ar ddylunio, mynediad, dwysedd, parcio oddi ar y stryd a darparu mannau agored ar gyfer ardaloedd penodol fel y bo'n briodol;
- nodi'r dulliau a ddefnyddir i fonitro i ba raddau y defnyddir y tir a neilltuwyd ar gyfer tai;
- cynnwys polisïau ar gyfer tai fforddiadwy mewn ardaloedd lle gwelwyd bod angen, gan gynnwys unrhyw ardaloedd gwledig lle yr ystyrir safleoedd eithriedig;
- cynnwys polisi o reolaeth lem ar godi tai newydd yng nghefn gwlad i ffwrdd oddi wrth yr aneddiadau presennol neu ardaloedd eraill a neilltuwyd i'w datblygu;
- cynnwys polisïau i ddangos pryd y bydd disgwyl i ddatblygwyr gyfrannu at seilwaith, cyfleusterau cymunedol a thai fforddiadwy.

Cyfeiriadau

9.3 Rheoli datblygu a thai

Cyfeiriadau

9.3.1 Dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda â'r patrwm presennol o aneddiadau. Wrth i drefi a phentrefi ehangu, dylid gochel rhag creu datblygiad hirgul, cyfuno aneddiadau neu batrwm datblygu tameidiog. Lle y ceir datblygiad tai o faint sylweddol, neu lle y cynigir creu anheddiad newydd neu bentref trefol, dylid ei integreiddio â datblygiadau diwydiannol, masnachol a manwerthol newydd neu rai sy'n bodoli eisoes ac â chyfleusterau cymunedol.

9.3.2 Gallai **llenwi'n** sensitif fylchau bach mewn grwpiau bach o dai, neu fân estyniadau i grwpiau o'r fath, fod yn dderbyniol, ond bydd llawer yn dibynnu ar gymeriad yr hyn sydd o gwmpas, a nifer y cyfryw grwpiau yn yr ardal. Dylid osgoi ehangu'r datblygiad tai mewn pentrefi a threfi bach yn sylweddol ac yn raddol lle y mae hynny'n debygol o arwain at ehangu annerbyniol ar y galw am deithio i ganolfannau trefol a lle nad yw'n debygol y caiff anghenion teithio eu gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. Fodd bynnag, dylid cyfyngu ar ddatblygiadau preswyl yng nghyffiniau dibenion diwydiannol presennol os yw presenoldeb y tai'n debygol o olygu y bydd preswylwyr yn ceisio cyfyngu ar y dibenion diwydiannol.

9.3.3 Ni ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronnol datblygu neu ailddatblygu, gan gynnwys newid ac addasu, ddifrodi cymeriad ac amwynder ardal. Mae hyn yn cynnwys unrhyw effaith o'r fath ar anheddau cyfagos, fel colli preifatrwydd neu daflu cysgod i raddau difrifol.

9.3.4 Wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad ac amwynder ardal. Mae cynyddu dwysedd yn helpu i warchod adnoddau tir a gall dyluniad da drechu effeithiau andwyol, ond os cynigir dwyseddau uchel, dylid ystyried amwynder y cynllun a'r eiddo cyfagos yn ofalus iawn. Mae dylunio sensitif a thirweddu'n dda yn arbennig o bwysig os yw datblygiadau dwysedd uchel i'w cynnwys mewn ardaloedd preswyl sydd eisoes yn bodoli.

9.3.5 Lle y mae polisïau'r cynllun datblygu yn ei gwneud yn glir bod angen elfen o dai fforddiadwy, neu gyfraniadau eraill gan ddatblygwyr, ar safleoedd penodol, bydd hynny'n ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau perthnasol.

9.3.6 Dylid arfer rheolaeth lem dros adeiladu tai newydd a datblygiadau newydd eraill yng nghefn gwlad agored, ymhell oddi wrth aneddiadau sefydledig. Nid yw'r ffaith na fyddai un tŷ ar safle penodol yn oramlwg yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd;

gellid ailadrodd hynny'n rhy aml, er niwed cyffredinol i gymeriad ardal. Mae angen cyfiawnhad arbennig dros adeiladu tai newydd anghysbell yng nghefn gwlad agored, er enghraifft, lle y maent yn hanfodol i ganiatáu i weithiwr fferm neu goedwigaeth fyw yn y gweithle neu'n agos ato lle nad oes llety ar gael gerllaw. Ni all anghenion amaethyddol gyfiawnhau darparu anheddau newydd fel cartrefi i ffermwyr ymddeol iddynt (gweler 7.3.3, 7.6.8 i 7.6.11).

9.3.7 Dylid ystyried y canlynol, yn benodol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio am **anheddau amaethyddol a choedwigaeth**[22]:

- prawf swyddogaethol i ddarganfod a oes angen, er mwyn i'r busnes weithredu'n briodol (o ran gofynion cyfredol y busnes a'i ofynion tebygol yn y dyfodol), i un neu ragor o weithwyr fod ar gael wrth law bron bob amser;
- prawf ariannol i ddangos bob y busnes ffermio yn hyfyw'n economaidd - oherwydd onid ydyw, ni ellir cyfiawnhau llety parhaol newydd ar sail amaethyddol - ac i roi tystiolaeth am faint yr annedd fyddai'n briodol i'r uned.

9.3.8 Mae'n bwysig sicrhau bod y bwriadau a nodwyd i ymdrin ag amaethyddiaeth neu goedwigaeth yn ddilys, ac yn rhesymol debygol o ddigwydd a bod modd eu cynnal am gyfnod rhesymol. Os credir y bydd annedd newydd yn hanfodol i gynnal gweithgarwch ffermio newydd, naill ai ar uned amaethyddol sydd newydd ei chreu neu ar un sefydledig, ond nad yw'r achos wedi ei brofi'n gyfan gwbl, yr annedd am y tair blynedd cyntaf fel rheol fydd carafán neu adeiladwaith pren y gellir ei ddymchwel yn hawdd, neu lety dros dro arall. Dylai anheddau amaethyddol dros dro fodloni gofynion cynllunio arferol, o ran safle a mynediad, er enghraifft, a bydd yn rhaid cael gwared â hwy ar ddiwedd y cyfnod y rhoddwyd y caniatâd ar ei gyfer. Ni ddylai'r awdurdodau cynllunio lleol roi caniatâd cynllunio dros dro mewn mannau lle na fyddent yn caniatáu annedd parhaol.

9.3.9 Lle y derbyniwyd bod yr angen am ddarparu llety er mwyn i weithwyr fferm neu goedwigaeth fyw yn eu gweithle neu'n agos ato yn angen sy'n cyfiawnhau datblygiad preswyl anghysbell yng nghefn gwlad agored, bydd angen sicrhau bod yr anheddau'n parhau i fod ar gael i fodloni'r angen hwn. Oherwydd hynny, dylid rhoi caniatâd cynllunio o dan amod deiliadaeth.

9.3.10 Ni roddir caniatâd i geisiadau am anheddau ar gyfer amaethyddiaeth a choedwigaeth oni roddir cyfiawnhad arbennig i gwrdd â'r profion swyddogaethol ac ariannol, a bod amod deiliadaeth wedi'i rhoi ar y caniatâd.

Cyfeiriadau

22 Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6, *Datblygu Amaethyddol a Gwledig*, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, 2000

CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CONWY
2009 Cyd – Astudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai

Cyfraniad Fforddiadwy a'r Farchnad
Tai a Gwblhawtd Mewn Gwirionedd a'r Cyfraniad Fforddiadwy Tybiedig yn Tstod Y 5 Mlynedd Nesaf
Safleoedd Gyda Chaniatâd Cynllunio Neu Mewn Cynlluniau Mabwysiedig

Anheddiad	Cyfeiriad	Unedau Sydd Ar Ôl	Tai fforddiadwy a gwblhawyd	Tai marchnad a gwblhawyd	Amcangyfrif o gyfraniad Tai fforddaidwy 2008-2013	Amcangyfrif o gyfraniad y farchnad Dai 2008-2013	Sylwadau
PREIFAT							
ABERGELE	Bodoryn Fawr, St George, Abergele (AGT055)	1		3		1	
	British Legion, Water Street LL22 7SN	11				11	
	Gainsborough House, St George Road	14				14	
	Land at Tan Yr Allt Tan y Goppa (AGT07)	4		5		4	
BAE COLWYN	146 Abergele Road, LL29 7ST	16				16	

	Green Bank, 48 Oak Drive	15				15	
	40 Endsleigh Road	10				10	
	53 & 55 Oak Drive, LL29 7YP	15				15	
	ADJ 65 Victoria Park, (CBA12)	10					10
	Elim Pentecostal Church, Woodland Road West (CBA204)	12				12	
	Land at Oak Drive (CBA268),	10		1		10	
	Land & Buildings Queens Dr., Rear 49-51 Conwy Road	19				19	
	Rhos Priory Nursing Home, 4-6 Abbey Road	51				51	
CONWY	31/33 High Street, Land Rear of Church Street	10				10	
	Conwy Filling Station, Bangor Road, Conwy	11				11	

	High Pastures Nursing Home, Pentywyn Road			10			
DEGANWY	Land at Corner Pentywyn Rd & Park (CON142)	15				15	
GLAN CONWY	Land off Tal y Fan,	18				18	
KINMEL BAY	Clwyd Park, Off Llanddulas Ave (Tow03)	48					48 3(i) (34 Marchnad 14 fforddadwy)
	Land at Rear Lon Olwen, (Tow096)	25				25	
	Off Gwellyn Avenue, (Tow13a),	110					110 3(i)
	Off Holywell Crescent	2				2	
	Park Avenue and East of, St Aseph Avenue (Tow05)	296		3		2	294 3(i) (206 Marchnad 88 fforddadwy)
LLANDDULAS	Llanddulas Village Estate, (LDD01)	24				24	
LLANDUDNO	6 Trinity Square, Llandudno	10				10	

	Adj. West Shore Social Club, Bryniau Rd, Llandudno	13				13	
	Former Community Centre, Morley Road	11				11	
	Sunnymede Hotel, West Shore	12				12	
	Penmorfa Hotel, Abbey Road, Llandudno	25				25	
	Ty Gwyn Nursing Home, Bryn y Bia Road (LND225)	16				16	
LLANDUDNO JUNCTION	113 Conwy Road,	10				10	
	Cae Ffynnon (CON014), Narrow Lane	12					12 3(i)
	Land at Albini House, Nant y Glyn	126			37	89	
	Land at Victoria Drive/Marl Drive	282		21	92	190	
	Marineland, Conwy Road	44				44	

LLANFAIRFECHAN	Cae America, Land off Valley rd. (LNF02)	10		2		10	
LLANRHOS	Land at Lon Pedr, (Con10)	5		9		5	
LLANRWST	Former Victoria Hotel, Bridge St. LL26 OEU			15			
LLYSFAEN	Ty Mawr Farm, Llysfaen (LYS003)	255			52	28	175 3(i) (126 Marchnad 24 fforddadwy)
OLD COLWYN	Colwyn Bay Hotel, Abergele Rd, Old Colwyn (CBA243)	37				37	
PENMAENMAWR	Bryn Head, Conwy Road			10			
	Cambria Court &Dyffryn, Conwy Road	23				23	
	Land Off Bangor Rd, Penmaenmawr	15				15	
	Red Gables, Bangor Road, Penmaenmawr	14				14	
PENSARN	Interleisure Camp, Marine Road (AGT09)	74					74 3(i)

	N.Wales Holiday Camp, Towyn Road (AGT10)			6			
RHOS ON SEA	105/107 Rhos Promenade, Rhos on Sea	12				12	
	14 Llandudno Road, LL28 4TR			19			
	Former United Reform Church, Jcn Colwyn Ave & Penrhyn	13				13	
	53-63 Colwyn Avenue, LL28 4RA	11				11	
	Balmoral, West Promenade, Rhos-on-Sea			14			
	First Avenue/Links Road, (CBA17)	6	20	23	6		
	Rothesay hotel, West Promenade, Rhos-on-Sea	34				34	
	St Enoch's Hotel, West Prom (CBA235)			23			
TOWYN	Land at Towyn Way East Gors Rd, (TOW04)	247					247 3(i) (173 Marchnad 74 fforddadwy)

	Land off Towyn Way West, Towyn, Abergele	17				17	
CYMDEITHAS TAI							
BAE Colwyn	35 Pwll y Crochan Avenue, LL19 7BW	12			12		
	Plas-y-Coed, The Dingle	21			21		
	Merton Place, Pwllycrochan Ave	19					19 3(ii) fforddadwy
LLANDDULAS	Land off Station Road	23			23		
LLANDUDNO	Canolfan yr Orsedd, Ffordd yr Orsedd LL30 1LA	44			44		
	Former Tennis Courts, Crn Abbey Road & Great Ormes Rd	12			12		
LLANFAIRFECHAN	Argoed, Cae Fynnon Road	24			24		
	Plas y Llan, Cae Ffynon Road	22			22		

PENMAENMAWR	Rear of Norbrit, Fernbrooke Road	18			18		
CYFANSYMIAU		**2279**	**20**	**150**	**351**	**931**	**997**