Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir Rhondda Cynon Taf 2016

Rhwng Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf a'r Grŵp Astudio:

Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
Barratt Homes
Grŵp Cartrefi Cynon Taf
Dŵr Cymru
Cymdeithas Tai Hafod
Cymdeithas Tai Linc-Cymru
Llanmoor Homes
Cyfoeth Naturiol Cymru
Cymdeithas Tai Newydd
Persimmon Homes
Redrow Homes
Cymdeithas Tai Rhondda
Cymdeithas Tai Unedig Cymru

Dyddiad Cyhoeddi: 6 Gorffennaf 2016

Cynnwys

		Tudalen
1	Crynodeb	3
2	Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	4
Atodiad 1	Amserlenni'r Safleoedd	6
Atodiad 2	Data am Waith yn y Gorffennol	17
Atodiad 3	Data Cyflenwi Tir Blaenorol	18
Atodiad 4	Argymhelliad yr Arolygiaeth Gynllunio	19

1. Crynodeb

1.1 Dyma Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir Rhondda Cynon Taf 2016. Mae'n cyflwyno'r cyflenwad o dir ar gyfer tai sydd ar gael yn yr ardal ar 1 Ebrill 2016, sef y dyddiad sylfaenol. Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y dyddiad sylfaenol blaenorol, sef 1 Ebrill 2015.

1.2 Mae'r Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir wedi cael ei lunio yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 8, Ionawr 2016) *a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd (2015).* Cyfeiriwch at y dogfennau yma i gael manylion am y gofynion o ran cynnal cyflenwad tir ar gyfer tai dros bum mlynedd ym mhob Awdurdod Lleol, a'r broses ar gyfer cyflawni'r astudiaethau yma. Gallwch gael gafael ar y dogfennau yma: http://gov.wales/topics/planning/?lang=en

1.3 Mae Adran 2 yn amlinellu manylion y cyflenwad tir ar gyfer tai a'r ffordd mae hynny wedi'i gyfrifo. Mae'n dangos fod gan Gyngor Rhondda Cynon Taf werth **1.5 mlynedd** o gyflenwad tir ar gyfer tai, yn seiliedig ar y dull sydd wedi'i amlinellu yn Nodyn Cyngor Technegol 1.

Ymglymiad

1.4 Mae'r cyflenwad o dir ar gyfer ati wedi cael ei asesu drwy ymgynghori â:
- Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
- Barratt Homes
- Grŵp Cartrefi Cynon Taf
- Dŵr Cymru
- Cymdeithas Tai Hafod
- Cymdeithas Tai Linc-Cymru
- Llanmoor Homes
- Cyfoeth Naturiol Cymru
- Cymdeithas Tai Newydd
- Persimmon Homes
- Redrow Homes
- Cymdeithas Tai Rhondda
- Cymdeithas Tai Unedig Cymru

Llunio'r adroddiad

1.5 Cyhoeddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf amserlenni a phrofforma o'r safle ar ffurf drafft, fel bod modd ymgynghori arnynt rhwng 8 a 19 Ebrill 2016. Cawsom sylwadau gan Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi, Llanmoor Homes, Persimmon Homes, RPS Planning & Development, Redrow Homes a Dŵr Cymru yn ystod y cyfnod yma. Y dilyn hyn, cafodd Datganiad Tir Cyffredin ei lunio. Yn dilyn y broses ymgynghori â'r Grŵp Astudio, cafodd ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ar 23 Mai 2016.

1.6 Cafodd cyfarfod o'r Grŵp Astudio ei gynnal ar 22 Ebrill 2016 er mwyn datrys y gwahaniaeth ym marn y Cyngor a'r datblygwyr. Cafwyd consenswS ar bob un o'r materion heblaw am un. O ganlyniad i hynny, roedd yn rhaid i'r Arolygaeth Gynllunio adolygu'r mater yma.

1.7 Yn dilyn hyn, gwnaeth yr Arolygaeth Gynllunio argymhelliad i Lywodraeth Cymru ar y cyflenwad o dir ar gyfer tai (Atodiad 4). Roedd hyn yn cynnhwys argymhellion ar y mater sy'n peri anghydfod. Cafodd argymhellion yr Arolygaeth Gynllunio eu hystyried gan Lywodraeth Cymru a gwnaeth y

Cyngor Bwrdeistref Sirol addasiadau perthnasol i amserlenni'r safleoedd. Mae'r wybodaeth yma wedi'i chynnwys yn yr adroddiad yma.

2. Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

2.1 Mae'r cyflenwad tir dros bum mlynedd yn cynnwys safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio sydd wedi'i amlinellu neu'n gyflawn, safleoedd lle caiff caniatâd cynllunio ei roi yn amodol ar lofnodi cytundeb adran 106 a safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu sydd wedi'u mabwysiadu. Bydd y rhain yn cael eu rhoi yn y categorïau sydd wedi'i nodi yn Nodyn Cyngor Technegol 1.

2.2 Cafodd y cyflenwad tir ei gyfrifo gan ddefnyddio'r fethodoleg arferol, sy'n seiliedig ar Gynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf 2006-2021. Cafodd y cynllun yma ei fabwysiadu ar 2 Mawrth 2011.

Table 1 - Cyflenwad Tir ar gyfer Tai am y 5 mlynedd rhwng 2016 a 2021 - Safleoedd Mawr

		Categorïau Nodyn Cyngor Technegol 1				
		Cyflenwad Tir 5 Mlynedd		Mwy na 5 mlynedd		
	Cartrefi arfaethedig	1	2	3	4	Cartrefi sydd wedi'u hadeiladu ar safleoedd mawr ers yr astudiaeth ddiwethaf
Cyfanswm	10,393	387	1,955	1,410	6,641	464

2.3 Mae'r dadansoddiad o bob safle mawr o ran cyflenwad tir dros 5 mlynedd (h.y. Categorïau 1 a 2) fel a ganlyn:

Tir preifat	1,952
Tir cyhoeddus	0
Cymdeithasau Tai	390
Cyfanswm	**2,342**

2.4 **Cyflenwad o Safleoedd Bach -** Mae'r cyfraniad o safleoedd bach sy'n cynnwys llai na 10 cartref yn seiliedig ar y gwaith a gafodd ei gwblhau dros y 5 mlynedd ddiwethaf.

Tabl 2 - Gwaith Adeiladu ar Safleoedd Bach dros y 5 mlynedd ddiwethaf

2011–2012	2012 – 13	1947 – 2014	2014–2017	2015-16	**Cyfanswm**

74	108	107	144	102	**535**

2.5 Cyfanswm **y cyflenwad o dir dros 5 mlynedd** (safleoedd mawr a bach) yw **2,877 o gartrefi**.

Tabl 3 - Cyfrifo'r Cyflenwad Tir am Bum Mlynedd

		Anheddau
A	Cyfanswm y Tai sy'n Ofynnol rhwng 2006 a 2021 (fel sydd wedi'i amlinellu yng Nghynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf)	14,385
B	Gwaith adeiladu o ddechrau cyfnod y cynllun, sef 1/4/06 hyd at ddyddiad sylfaenol yr Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir - 1/4/16 (safleoedd mawr a bach)	4,645
C	Gofynion Arferol ar gyfer rhwng 2016 a 2021 (A-B)	9,740
Ch	Gofynion 5 Mlynedd (C/nifer y blynyddoedd sy'n weddill x 5)	9,740
D	Galw Blynyddol (cH/5)	1,948
Dd	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (o baragraff 2.5)	2,877
E	**Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (Dd/D)**	**1.5 o flynyddoedd**

Atodiad 1 - Amserlenni'r Safleoedd

Rhif y Safle	Enw'r Safle	Ardal	Wedi'i Orffen erbyn Ebrill 2015	Cael ei Orffen Erbyn 2015/16	Unedau sy'n weddill	Cat 1 UC Ebrill 2016	B1 16-17	B2 17-18	B3 18-19	B4 19-20	B5 20-21	Cat 2 B1-B5	Cat 3	Cat 4
1100	Safle Ysbyty Aberdâr, Abernant	Aberdâr			500									500
1106	Chwareudy Bach, Aberdâr, Gadlys	Aberdâr			18		18					18		
48	Safle'r Gwaith Brics, Llwydcoed Road (Tan y Bryn Gardens)	Aberdâr	34	18	29	21	8					8		
111	Bronallt Terrace, Abercwmboi	Aberdâr			16		12	4				16		
1490	Brynawelon a Bryngolwg, Cwm-bach	Aberdâr		19	18	18								
1076	Cefnpennar Road a Phillip Row, Cwm-bach	Aberdâr			40									40
113	Depot Llaeth Dairy Farmers of Britain, Llwydcoed Road (Maes y Ffion)	Aberdâr	38	9	0									
1077	Dyffryn Row (Duffryn Road), Cwm-bach	Aberdâr			25			5	5	5	5	20		5
31	Ystâd Fforchneol, Heol-y-gelli, Godreaman	Aberdâr	33		76									76
1839	Yr Hen Ysgol Babanold, Bridge Rd, Cwm-bach	Aberdâr			17				10	7		17		

33	Iard Sgrap Gadlys (Afon Dâr Close)	Aberdâr	17	0	1	1								
1078	Godreaman Street, Godreaman	Aberdâr			43					15	15	30		13
592	Heol Tŷ Aberaman 1, Aberaman	Aberdâr	12	13	10	10								
1375	Heol Tŷ Aberaman 2, Aberaman	Aberdâr			44		10	23				33		11
1038	Safle Modurdy Llwydcoed Motors, Llwydcoed	Aberdâr			11								11	
872	Tipiau Lefel ar ran Isaf yr Afon (Richmond Gardens gynt), Abernant	Aberdâr			61				15	15	15	45		16
1075	Nant y Wenallt, Abernant	Aberdâr			150									150
21	Yr Hen Graneri a Swyddfa Bost, Aberaman	Aberdâr			10									10
1708	Neuadd Fingo'r Palladium, Canon Street	Aberdâr		15	0									
1293	Safle Phurnacite, Abercwmboi	Aberdâr			500									500
1074	Cefn Birchwood, Llwydcoed Road	Aberdâr			10			8				8		2
1535	Richmond Gardens, Abernant	Aberdâr	5	1	1		1					1		

1073	I'r De Ddwyrain o'r Ganolfan Cymuned, Merthyr Road, Llwydcoed	Aberdâr			15										15
1292	Fferm Tegfan, Potters Field, Trecynon	Aberdâr			140										140
20	Caeau Tirfounder, Aberaman (Coed Dyffryn)	Aberdâr	164	39	12	12									
1206	YGG Aberdâr, Cardiff Road, Aberdâr	Aberdâr			12	12									
1650	Ynyscynon Farm, Cwm-bach (ardal fawr)	Aberdâr			77				20	20	20	60			17
1651	Ynyscynon Farm, Cwm-bach (ardal fach)	Aberdâr	2	1	5	1		1	1	1	1	4			
1080	Fenwick Street, Pont-y-gwaith	Glynrhedynog			40										40
1079	Gwernllwyn Terrace, Tylorstown	Glynrhedynog			30									30	
682	Hendrefado g, Tylorstown	Glynrhedynog			110									110	
71	Tir i'r gogledd o'r Ysgol Iau, Maerdy Road, Y Maerdy	Glynrhedynog			50									50	
1554	Ailddatbygia d Penrhyd - Cam 1	Glynrhedynog			107			10	10	10	10	40			67
38	Cae Brynhyfryd, Penderyn Road	Hirwaun	6		34									34	

1757	Cwm Nant yr Hwch, Pen-y-waun	Hirwaun			0									
1108	Elm Grove	Hirwaun	2		8			2	2	2	2	8		
41	Gloucester Railway Wagon Works, Penyard Road	Hirwaun			130									130
44	Parc Longmede, Heol-y-graig	Hirwaun	10		30									30
867	Safle Ffatri Nidum, Manchester Place / Langland Close	Hirwaun			16								16	
469	I'r gogledd o Hirwaun Road, Pen-y-waun	Hirwaun			18								18	
488	Penderyn Road (gyferbyn â Brecon Close)	Hirwaun			10		6	4				10		
1072	Pentwyn Cynon Farm, i'r Dwyrain o Drenant, Pen-y-waun	Hirwaun			100								100	
40	Rear of Bute Place, Penderyn Road	Hirwaun			16				3			3	13	
1124	Rhombic Farm, Halt Road	Hirwaun			31				10	11	10	31		
1101	Tir i’r de o Hirwaun	Hirwaun			400									400
51	Tir i'r de o Rhigos Road	Hirwaun			15									15

45	The Bryn, Heol Pendarren	Hirwaun			0									
875	Trewaun, Hirwaun Road	Hirwaun			24									24
116	Bethlehem View	Llanharan			82								82	
581	Ystâd Ddiwydiannol Bryncae, Bridgend Road	Llanharan			33	6	27					27		
1093	Brynna Road	Llanharan			200									200
115	Brynna Woods	Llanharan	7		34			5	5	5	5	20		14
1376	Glofa OCC Llanilid (galluogi 1) St Ilid's Meadow	Llanharan		21	86	17	18	35	16			69		
117	Gweithdai Llanilid OCS (Cefn Cadno)	Llanharan	138	2	0									
1104	Llanilid Strategic Site (hen safle galluogi)	Llanharan			1777				40	100	100	240		1537
1096	Brynteg Court, Y Beddau (Brynteg Green / Dan y Bryn Gaer)	Llantrisant	34	89	19	19								
103	Burgesse Crescent, Penygawsi	Llantrisant			40									40
1703	Safle Depot y Cyngor, Cowbridge Road, Tonysguboriau	Llantrisant			40	40								

1102	Glolosgfa'r Cwm, Y Beddau	Llantrisant			851					50	100	150		701
128	Elms Farm 1 a Gelli Ddaer Goch [Fforest Road Quarries], Llanhari	Llantrisant	52	23	3	3								
1827	Elms Farm 2, Llanhari	Llantrisant			77	8	30	39				69		
1730	Garreg Wen, Castellau Road, Y Beddau (Cwrt Castellau)	Llantrisant			39	39								
1613	Lanelay Hall, Tonysguboriau	Llantrisant			92		18	30	30	9	5	92		
1531	Canol Tref Newydd Llantrisant, Tonysguboriau	Llantrisant			64									64
1508	Ysgol Llantrisant, School Street	Llantrisant			10				10			10		
108	Safle Cyswllt Meadow Farm, Pen-yr-eglwys, Llanilltud Faerdref	Llantrisant			160									160
1530	Mwyndu Pont-y-clun	Llantrisant			400				25	50	50	125		275
861	Silverbrook, Pentre'r Eglwys Uchaf	Llantrisant		5	45	4	20	21				41		
1787	Tir i'r de o The Ridings, Duffryn Bach Farm, Pentre'r Eglwys, Cam 1	Llantrisant	43	65	0									

1788	Tir i'r de o The Ridings, Duffryn Bach Farm, Pentre'r Eglwys, Cam 2	Llantrisant		34	134	46	70	18				88		
1789	Tir i'r de o The Ridings, Duffryn Bach Farm, Pentre'r Eglwys, gweddill	Llantrisant			169									169
1826	Trem-y-Cwm, Forest Road / Hill View, Y Beddau	Llantrisant			32			32				32		
1792	Tŷ Gwyn Road a Manor Court, Pentre'r Eglwys	Llantrisant			40	40								
1734	Safle maes parcio'r Coleg, Dyffryn Road, Rhydfelen	Pontypridd			19		10	9				19		
18	Iard Sgrap Gene Metals, Trefforest	Pontypridd			27								27	
1825	Ysgol Babanod Glantaf, Powys Place, Rhydfelen (Gerddi Glantaf Gardens)	Pontypridd			25	25								
1838	56-58 Taff Street, Pontypridd	Pontypridd			12	12								
1553	Safle Alexon House, Y Ddraenen Wen (Alexander Place)	Pontypridd	41	38	0									
1834	Adeiladau C & F, safle Ysgol Coed-y-lan, Tyfica Road, Pontypridd	Pontypridd			21			21				21		

1746	Cardiff Road, Y Ddraenen Wen (Dyffryn Glas)	Pontypridd		47	23	18	5					5		
96	Cefn Lane, Glyn-coch	Pontypridd			30									30
1472	Ffordd-y-bedol, Coed-y-cwm	Pontypridd			21				10	11		21		
99	Fferm Glyntaf, Rhydfelen	Pontypridd	15		65									65
1851	Library Close a Llyfrgell Rhydfelen, Library Close, Rhydfelen	Pontypridd			32			32				32		
1855	Canolfan Anghenion Addysgol Arbennig (AAA) Tŷ Gwyn, Seaton Street, Pwllgwaun, Pontypridd	Pontypridd			14			14				14		
1917	Appletree Avenue, Dinas	Y Porth			14				14			14		
1086	Catherine Crescent, Y Cymer	Y Porth			15								15	
1085	Dinas Road / Graig Ddu Road, Dinas	Y Porth			25								25	
65	Pleasant Heights, Y Porth	Y Porth	23	8	23	1	1	2	3	3	3	12		10
1354	Safle YMCA Y Porth, Eirw Road	Y Porth			21									21
1771	Hen Safle Ysgol Gynradd Trewiliam, Arthur Street, Pen-y-graig	Tonypandy			25		12	13				25		

75	Safle'r Ysbyty, Llwynypïa	Tonypandy			190					20	40	60		130
1913	Hen Neuadd y Dref, 15 de Winton Street	Tonypandy			18		18					18		
1084	Park Street, Cwm Clydach	Tonypandy			30									30
1724	Safle'r Royal Hotel, Brithweunydd Road, Trealaw	Tonypandy			10	10								
1856	Safle Clwb y Gweithwyr, Howard Street, Cwm Clydach	Tonypandy			12					12		12		
80	Collenna Farm, Heol Capel	Tonyrefail			25								25	
492	Gwasanaethau Cresta a thir y tu ôl iddo, Hendreforgan, Y Gilfach-goch	Tonyrefail			24								24	
1088	Ti i'r dwyrain o Mill Street	Tonyrefail			100								100	
1089	Estyniad Gwern Heulog, Coed-elái (Highfields)	Tonyrefail			128		15	15	15	15	15	75		53
1092	Hafod Wen / Concorde Drive	Tonyrefail			100								100	
129	Safle Hillside Club, Capel Hill	Tonyrefail			34									34

1379	Padfield Court, Gilfach Road	Tonyrefail	41	17	79	12	15	26	26			67		
594	Parc Eirin	Tonyrefail			225			10	35	35	40	120		105
83	Tir Eglwys Ioan Fedyddiwr	Tonyrefail			14									14
1087	Trane Farm 1	Tonyrefail			700					30	30	60		640
84	Trane Farm 2, Bryngolau	Tonyrefail			50						25	25		25
1091	Fferm Tylcha Ganol, i'r de o Mill Street	Tonyrefail			85								85	
1090	Tylcha Wen Terrace, Coed-elái	Tonyrefail			30								30	
1083	Cemetery Road	Treorci			27								27	
9	Druids Close	Treorci	12		28									28
1099	Safle Glofa Fernhill, Blaenrhondda	Treorci			400								400	
1729	Safle'r Ysgol Fabanod, Cross Brook Street, Blaenrhondda	Treorci			16								16	
1542	Tir y tu ôl i Brynhyfryd Street (Mace Lane), Ynys-wen	Treorci			40									40
72	Tir y tu ôl i Delwen Terrace, Blaen-cwm	Treorci			27								15	12
121	Safle Ysgolion Penyrenglyn Charles Street	Treorci			18				18			18		

1592	Safle Tafarn y Red Cow, 57A High Street	Treorci			12	12								
67	Rhigos Road, Treherbert	Treorci			57								57	
1748	Ysbyty Treherbert Hospital a safle iard yr Ysgol, Treherbert	Treorci			43									43
1797	Depot Ystrad gynt, Trafalgar Terrace, Ystrad	Ystrad			22		22					22		
			729	464	10,393	387	336	379	323	426	491	1,955	1,410	6,641
Rhif y Safle	**Enw'r Safle**	**Ardal**	**Wedi'i orffen erbyn Ebrill 2015**	**Wedi'i orffen yn ystod 2014/15**	**Unedau sy'n weddill**	**Cat 1 UC Ebrill 2015**	**B1 2015-16**	**B2 2016-17**	**B3 2017-18**	**B4 2018-19**	**B5 2019-20**	**Cat 2 B1-B5**	**Cat 3**	**Cat 4**

Atodiad 2 - Data am y gwaith sydd wedi'i Gwblhau

	Nifer y cartrefi a gafodd eu cwblhau ar:		
Blwyddyn	**Safleoedd Mawr**	**Safleoedd Bach**	**Cyfanswm y gwaith sydd wedi'i Gwblhau**
2011-12	283	74	357
2012-13	306	108	414
2013-14	426	107	533
2014-15	409	144	553
2015-16	467	102	569

Atodiad 3 - Data Cyflenwi Tir Blaenorol

Dyddiad Sylfaenol yr Adolygiad	Cyflenwad 5 mlynedd - Nifer y cartrefi (categorïau TAN 1)		Nifer y cyflenwad mewn blynyddoedd	Cyflenwad y tu hwnt i 5 mlynedd - Nifer y cartrefi (Categorïau TAN 1)	
	UC a 1	**2**		**3(i)**	**3(ii)**
01/04/12	360	4,965	4.5	5,700	7
01/04/13	390	4,435	3.7	5,960	164
01/04/14	446	3,320	2.8	6,644	166
	1	**2**		**3**	**4**
01/04/15	326	3,272	2.4	1,536	5,722
01/04/16	387	1,955	1.5	1,410	6,641

<u>Categorïau TAN 1 cyn 2015:</u>

UC - Safleoedd neu rannau o safleoedd sy'n destun gwaith adeiladu (mae hyn yn ymwneud â'r ardal lle mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo yn unig);
1 - Safle neu ran o safle lle mae modd dechrau ar waith datblygu yn syth, a lle mae'n debygol y bydd yn dod i ben o fewn blwyddyn gyntaf y cyfnod adolygu;
2 - Safleoedd neu rannau o safleoedd lle does dim modd i'r gwaith ddatblygu fynd rhagddo'n syth, ond lle mae'r cyfyngiadau ar y gwaith datblygu yn debygol o gael eu dileu cyn i'r cartrefi gael eu cwblhau o fewn 5 mlynedd;
3(i) – Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd gwaith yn mynd rhagddo o fewn 5 mlynedd o ganlyniad i gyfyngiadau ffisegol mawr neu gyfyngiadau eraill sydd wedi'u cytuno gan y Grŵp o bosibl;
3(ii) – Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn y dyfodol o ganlyniad i gyfyngiadau hirdymor mawr.

<u>Categorïau TAN 1 o 2015:</u>

1 – Safleoedd neu rannau o safleoedd sy'n destun gwaith adeiladu;
2 - Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae modd i waith datblygu fynd rhagddo'n syth neu lle mae'n debygol y caiff yr hyn sy'n atal gwaith adeiladu ei ddileu fel bod digon o amser i orffen adeiladu'r cartrefi o fewn 5 mlynedd;
3 - Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'r Grŵp Adolygu yn cytuno nad yw hi'n ymarferol yn ariannol i ddatblygu'r safle o ganlyniad i amgylchiadau'r farchnad. Serch hynny, does dim cyfyngiadau eraill;

4 – Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd gwaith yn mynd rhagddo o fewn 5 mlynedd o ganlyniad i gyfyngiadau ffisegol mewr neu gyfyngiadau eraill sydd wedi'u cytuno gan y Grŵp Adolygu;

Atodiad 4 - Argymhelliad yr Arolygiaeth Gynllunio

Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Joint Housing Land Availability Study Report

gan Christopher Sweet MPlan

by Christopher Sweet MPlan

Swyddog o'r Arolygiaeth Gynllunio

an officer of the Planning Inspectorate

Dyddiad: 24/06/16

Date: 24/06/16

Cyf: JHLAS/16/L6940/516203

Awdurdod Cynllunio Lleol: Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

---

Mae'r adroddiad yma yn ymwneud ag Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir Rhondda Cynon Taf 2016

Mae'r materion sy'n peri anghydfod wedi'u nodi yn Natganiad Tir Cyffredin yr Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir a gafodd ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ym mis Mai 2016.

Argymhelliad i Weinidogion Cymru

1. Dylai'r ffigur o ran cyflenwad tir ar gyfer Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf gael ei bennu yn 1.5 mlynedd.

Cyd-destun yr Argymhelliad

2. Mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i sicrhau bod swm digonol o dir ar gael, neu yn mynd i fod ar gael, er mwyn darparu tir i adeiladu tai am gyfnod o 5 mlynedd. Diben paratoi Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir yw:

1 PPW Argraffiad 8 paragraff 9.2.3

☐ Monitro darpariaeth y farchnad a thai fforddiadwy;

☐ Darparu cytundeb o argaeledd tir preswyl at ddibenion rheoli datblygiadau ac i'w gynnwys yn Adroddiad Monitro Blynyddol y Cynllun Datblygu Lleol Perthnasol.

3. Dydy'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Grŵp Adolygu heb gytuno ar bob mater, felly maen nhw wedi paratoi Datganiad Tir Cyffredin yn unol ag 'Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir' (2015) TAN 1.

4. Diben yr adroddiad yma yw argymell ffigur cyflenwad tai priodol i Weinidogion Cymru ar gyfer ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf, yng ngoleuni'r materion sy'n peri anghydfod ynglŷn â chyfrifo ffigurau o'r fath a'r dystiolaeth sydd ar gael. Cafodd yr adroddiad ei lunio yn unol ag adran 7.6 TAN 1 gan swyddog o'r Arolygaeth Gynllunio.

Prif Broblem

5. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin yn cadarnhau mai dim ond un safle sy'n destun anghydfod. Mae'r brif broblem yn ymwneud â'r cwestiwn a ddylai safle fod yn rhan o'r cyflenwad tai pum mlynedd ai peidio?

Rhesymau

6. Mwyndy, Pont-y-clun (26 – 1530) (125 o unedau yn destun anghydfod): Caiff y safle yma ei nodi yng Nghynllun Datblygu Lleol Rhondda Cynon Taf (Mawrth 2011), a chafodd ei gynnwys yn y cyflenwad tir am y tro cyntaf ar gyfer Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir 2011. Mae Paragraff 4.4.5 o TAN 1 yn egluro y dylai safleoedd Categori 1 a/neu 2 sydd heb eu datblygu am fwy na 5 mlynedd gael eu hail-ddynodi yn awtomatig i Gategori 3 neu 4. Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn dadlau fod y safle heb ei ddatblygu ers mwy na 5 mlynedd, a dydy'r Cyngor ddim yn dadlau'r pwynt yma. Serch hynny, gan fod y safle wedi'i gynnwys yn yr adolygiad am y tro cyntaf yn 2011, 2016 fyddai'r bumed flwyddyn ddilynol iddo gael ei gynnwys yn y cyflenwad tir. Efallai y bydd raid ymweld â'r ymholiad yma yn ystod yr Adroddiad ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir nesaf. Serch hynny, ar hyn o bryd, dydy pum mlynedd union heb fynd heibio ers i'r safle gael ei ddatblygu. O ganlyniad i hynny, does dim modd ei ail-ddynodi yn awtomatig o dan adolygiad 2016.

7. Mae rhywfaint o anghydfod ynglŷn â'r terfynau amser o ran cyflawni gwaith ar y safle. Serch hynny, gofynodd y Cyngor am farn o ran Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol, a gafodd ei gyhoeddi ym mis Medi 2015. Roedd hyn yn ymwneud â thua 470 o unedau ac mae'r Cyngor yn nodi ei fod wrthi'n llunio cais cynllunio bras. Mae'r safle ar gael mewn gwirionedd, a does dim tystiolaeth ei fod yn gyfyngedig nac yn anymarferol yn ariannol. O ystyried y ffaith fod y safle wedi'i ddynodi ar gyfer adeiladu cartrefi yn y Cynllun Datblygu Lleol, mae'n bodloni'r meini prawf ar gyfer ei gynnwys yng nghyflenwad tir 2016. O ganlyniad i hynny, dydw i ddim yn gweld rheswm dros eithrio'r tir o'r cyflenwad.

8. Does dim anghydfod ynglŷn â nifer yr unedau y mae'r Cyngor wedi'u hawgrymu (125). Credaf y dylen nhw gyfrannu at y ffigur ar gyfer y cyflenwad tir 5 mlynedd. O ganlyniad i'r rhesymau uchod, credaf mai cyfanswm nifer yr unedau yn y cyflenwad tir 5 mlynedd yw 2,876.

Casgliad

9. Yn seiliedig ar y dadansoddiad blaenorol, rwy'n argymell mai'r cyflenwad tir tai pum mlynedd ar gyfer ardaloedd cynllunio Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf ar 1 Ebrill 2016 yw 1.5 mlynedd.

C Sweet

Swyddog Cynllunio