ARCHWILIAD

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD (2018-2033)

PEN-Y-BONT AR OGWR

RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU

M2 (1) Datganiad Sesiwn Gwrandawiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Mater 2: Cymunedau Gweithredol, Iach, Cydlynus, Cynhwysol a Chymdeithasol – Tai a Mannau Gwyrdd

Mater - A yw’r ddarpariaeth a dosbarthiad tai wedi'u seilio'n gadarn, wedi'u cefnogi gan dystiolaeth gadarn a chredadwy ac a yw'n gyson â pholisi cenedlaethol? Ac a fydd yn cael ei gyflawni yn ystod cyfnod y Cynllun?

Darpariaeth Tai

1. A yw'r ffigur gofyniad tai a nodwyd ym Mholisi SP6 yn briodol?

Ydy, mae'r ffigur gofyniad tai yn cael ei ystyried yn briodol. Mae'n seiliedig ar lefel gytbwys a chynaliadwy o dwf economaidd a fydd yn hwyluso'r gwaith o drawsnewid y Fwrdeistref Sirol yn rhwydwaith o gymunedau diogel, iach a chynhwysol sy'n cysylltu'n ehangach â Phrifddinas-Ranbarth Caerdydd a Rhanbarth Bae Abertawe. Ystyrir y gofyniad tai hwn y dull mwyaf priodol, cynaliadwy i gyflawni Gweledigaeth ac Amcanion y CDLl fel y’i cyfiawnheir o fewn Papur Cefndir 2: Opsiynau Twf Strategol (SD35). Mae pob dewis arall rhesymol hefyd wedi eu hasesu'n briodol o dan y broses Arfarniad Cynaliadwyedd (SA).

a) O le mae’r ffigur gofyniad o 7,575 yn deillio? Ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?

Mae'r gofyniad tai yn deillio o senario demograffig POPGROUP sy'n defnyddio blwyddyn sylfaen Amcangyfrif Canol Blwyddyn SYG 2019 ac yn graddnodi ei ragdybiaethau mudo o gyfnod hanesyddol 6 blynedd (2013/14-2018/19), dull sy'n gyson â dulliau’r SYG. Mae'r cyfnod hwn yn cyfleu'r tueddiadau economaidd-gymdeithasol a demograffig mwy cadarnhaol a welwyd ar ôl y Dirwasgiad Mawr a chyn y pandemig, y mae'r CDLl newydd yn ceisio eu parhau. Bydd cynnal y taflwybr hwn yn arwain at aelwydydd mwy sefydledig (yn enwedig o gwmpas y grŵp oedran 35-44) a fydd yn aros o fewn ac yn symud i'r Fwrdeistref Sirol, ynghyd â llai o fudo tuag allan ar draws grwpiau oedran

eraill sy’n weithredol yn economaidd. Bydd hyn yn annog sylfaen poblogaeth iau, fedrus i wrthbwyso'r boblogaeth sy'n heneiddio, gan arwain at gynnydd cyffredinol yn y boblogaeth o 9.4% neu 13,681 o bobl dros gyfnod y cynllun. Bydd y lefel hon o dwf hefyd yn galluogi darparu 1,595 o gartrefi fforddiadwy, a thrwy hynny sicrhau’r ddarpariaeth fwyaf ar y cyd â ffynonellau eraill o gyflenwi tai fforddiadwy yng nghyd-destun hyfywedd ar draws y cynllun. Ystyrir y gofyniad tai hwn y dull mwyaf priodol, cynaliadwy i gyflawni Gweledigaeth ac Amcanion y CDLl fel y gellir ei gyfiawnhau o fewn Papur Cefndir 2: Opsiynau Twf Strategol (SD35). Mae pob dewis arall rhesymol hefyd wedi cael eu hasesu'n briodol o dan y broses SA.

b) Wrth nodi'r ffigur gofyniad, a roddwyd sylw digonol i ragamcanion aelwydydd a phoblogaeth diweddaraf Llywodraeth Cymru?

Do, fe wnaeth y gyfres ddiweddaraf (seiliedig ar 2018) o ragamcanion aelwydydd a phoblogaeth ddarparu llinell sylfaen wedi'i hadnewyddu ar gyfer sylfaen dystiolaeth ddemograffig y CDLl yn y Cyfnod Adneuo. Cawsant eu hymgorffori a'u dadansoddi o fewn Atodiad Diweddaru Demograffeg y CDLl (2020, SD68) ochr yn ochr ag ystod o senarios twf eraill, gan gynnwys dewisiadau eraill a arweinir gan dai. Roedd y senarios ychwanegol hyn hefyd yn cynnwys amcangyfrif canol blwyddyn 2019, a gyhoeddwyd gan y SYG ym mis Mehefin 2020. Ystyriwyd a gwerthuswyd y dystiolaeth ddemograffig adnewyddedig hon i ailddatgan bod yr Opsiwn Twf Canolig, a gyfiawnhawyd yn y Cyfnod Strategaeth a Ffefrir, yn parhau i fod yn briodol i danategu'r CDLl Newydd. Felly, mae sylw dyladwy wedi cael ei roi i'r rhagamcanion aelwydydd a phoblogaeth diweddaraf Llywodraeth Cymru wrth nodi'r ffigur gofyniad tai.

Yn y Cyfnod Ymgynghori ar Adneuo, dywedodd Llywodraeth Cymru, "lefel y twf aelwydydd a gynigiwyd yn y CDLl adnau yw 7,575 o anheddau dros gyfnod y cynllun, codiad o 1,905, neu 33% yn uwch na phrif amcanestyniadau 2018. Mae'r radd hon o ddyhead yn cyd-fynd â’r ffaith fod Pen-y-bont ar Ogwr o fewn ardal twf cenedlaethol".

c) A gafodd senarios twf tai amgen eu hystyried? Os felly, pam eu bod wedi eu diystyru, a pham y dewiswyd yr opsiwn a ffefrir?

Do, cafodd y gyfres lawn o senarios a dewisiadau amgen demograffig Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2014 eu dadansoddi i ddechrau i lywio tri opsiwn twf (Isel, Canolig ac Uchel) yn y cyfnod Strategaeth a Ffefrir. Dewiswyd yr opsiynau hyn ar y sail eu bod yn gynrychioliadol o senarios a nodwyd, yn rhesymol mewn perthynas â'r sylfaen dystiolaeth ac yn ddigon amrywiol i alluogi ymatebion cynllunio strategol gwahanol. Fe wnaethon nhw alluogi

dadansoddiad manylach o sut mae gwahanol lefelau o dwf yn cyd-fynd â'r materion y mae'r CDLl newydd yn ceisio mynd i'r afael â nhw, gan lywio gofyniad tai'r Strategaeth a Ffefrir yn y pen draw.

Yn dilyn hynny, cyhoeddwyd rhagamcanion aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2018 a'u hymgorffori yn sylfaen dystiolaeth ddemograffig y CDLl newydd yn y Cyfnod Adneuo. Cafodd y rhagamcanion hyn eu gwerthuso ochr yn ochr ag ystod o senarios twf eraill, gan gynnwys tuedd a dewisiadau amgen a arweinir gan dai, a oedd hefyd yn ymgorffori amcangyfrif canol blwyddyn 2019, a gyhoeddwyd gan y SYG ym mis Mehefin 2020. Ystyriwyd goblygiadau'r dystiolaeth ddemograffig adnewyddedig hon er mwyn penderfynu a oedd yr Opsiwn Twf Canolig, fel y'i cyfiawnhawyd yng Nghyfnod y Strategaeth a Ffefrir, yn parhau i fod yn briodol i fod yn sail i'r CDLl Newydd. Mae Papur Cefndir 2: Opsiynau Twf Strategol (SD35) yn ystyried ac yn gwerthuso'r ystod hon o senarios twf yng nghyd-destun Gweledigaeth a Nodau ac Amcanion y CDLl Newydd i gyfiawnhau'r gofyniad tai mwyaf priodol.

Diystyriwyd opsiynau twf is gan eu bod yn cael eu hystyried yn opsiynau a gafodd eu dylanwadu'n ormodol gan dueddiadau dan faich dirwasgiad. Byddai gofyniad tai deilliedig yn arwain at fudo allan sylweddol ymhlith aelwydydd sy'n weithgar yn economaidd a byddai'n arwain at boblogaethau lleol sy'n heneiddio fwyfwy. Gallai hyn amharu ar allu'r Fwrdeistref Sirol i ddenu a chadw cyflogwyr, a thrwy hynny amharu ar dwf a ffyniant economaidd. Byddai opsiynau twf is hefyd yn arwain at ostyngiad yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy a gallai gyfyngu ar gyflenwad tai yn ormodol drwy leihau'r gyfradd adeiladu gyfartalog. Er y byddai llai o angen datblygu safleoedd maes glas, ni fyddai opsiynau twf is yn darparu lles economaidd hirdymor sylweddol na gwell seilwaith cefnogol a gwasanaethau i'r boblogaeth leol eu defnyddio. Am y rhesymau hyn, nid oedd yr opsiynau hyn yn cael eu hystyried yn optimaidd i ddarparu lefel ddigonol o ddatblygiad tai a thwf cyflogaeth i danategu'r CDLl Newydd. Byddai bwrw ymlaen ar y sail hon yn ei gwneud hi'n anodd cyflawni o'i chymharu â'r ystod o faterion y mae'r Cynllun yn ceisio mynd i'r afael â nhw.

Roedd opsiynau twf uwch yn seiliedig ar lefelau sylweddol o uchel a digynsail o fudo net i gyfiawnhau cynnydd parhaus mewn datblygiadau preswyl a gwblhawyd. Cafodd yr opsiynau hyn eu diystyru oherwydd ystyriwyd eu bod yn rhoi gormod o bwyslais ar dwf economaidd llwyr sy'n cael ei hybu gan fudo i mewn a gallai olygu y byddai angen dyrannu safleoedd maes glas preswyl yn ormodol ar gyrion aneddiadau. Byddai strategaeth ddeilliedig yn debygol o arwain at anghydbwysedd rhwng twf cartrefi a chreu swyddi, a thrwy hynny hyrwyddo dibyniaeth ar geir, rhoi pwysau ar seilwaith presennol, annog cymudo allan a chreu'r angen am batrymau anghynaladwy o symud. Gallai hyn hefyd arwain at y dyraniadau maes glas mwyaf proffidiol yn cael eu dewis yn benodol

ar gyfer datblygu ar gyrion aneddiadau ar draul estyniadau trefol cynaliadwy a arweinir gan y broses o greu lleoedd a chynlluniau adfywio tir llwyd. Byddai canlyniad o'r fath yn groes i bolisi cenedlaethol. Felly, ystyriwyd opsiynau twf uwch yn llai ffafriol ar gyfer cydbwyso'r pedwar amcan strategol a chyflawni aliniad rhwng datblygu tai, darparu cyflogaeth, twf economaidd a datblygu cynaliadwy.

Ystyriwyd mai’r Opsiwn Twf a Ffefrir fyddai fwyaf tebygol o berfformio orau drwy gefnogi twf economaidd, gan alluogi darparu seilwaith allweddol, sicrhau tai fforddiadwy a gwella cysylltedd heb arwain at or-ddatblygu. Mae hyn yn seiliedig ar gyflawni cydbwysedd rhwng darparu anheddau a chyflogaeth mewn modd a fydd yn ategu canolfannau presennol trwy gysylltu cartrefi newydd â swyddi a gwasanaethau drwy ffurfiau cynaliadwy, aml-ddull o drafnidiaeth. Bydd hyn yn cyflawni o gymharu â’r ystod lawn o faterion y mae’r CDLl Newydd yn ceisio mynd i'r afael â nhw, yn arbennig cyflawni patrymau cynaliadwy o dwf, lleihau cymudo allan, cefnogi aneddiadau presennol a helpu i gyflawni uchelgeisiau Prifddinas-Ranbarth Caerdydd a Rhanbarth Bae Abertawe.

Yn y Cyfnod Ymgynghori ar Adneuo, dywedodd Llywodraeth Cymru mai "lefel y twf mewn aelwydydd a gynhigiwyd yn y CDLl adnau yw 7,575 o anheddau dros gyfnod y cynllun, codiad o 1,905, neu 33% yn uwch na phrif amcanestyniadau 2018. Mae'r radd hon o ddyhead yn cyd-fynd â’r ffaith fod Pen-y-bont ar Ogwr o fewn ardal dwf genedlaethol. Cefnogir hyn gan 71.9ha o gyflogaeth, gan geisio darparu 7,500 o swyddi, a thrwy hynny gadw'r garfan iau o weithwyr. Ar y cyd, mae'r dulliau hyn yn cefnogi Pen-y-bont ar Ogwr fel lle sydd â rôl allweddol yn yr ardal dwf genedlaethol, gan alinio â'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol". Yn yr un modd, roedd cefnogaeth eang gan y diwydiant datblygu ar gyfer y gofyniad tai fel lleiafswm yng Nghyfnod Ymgynghori ar Adneuo.

d) A yw'r ffigur gofyniad wedi cael ei lywio gan asesiad cadarn o'r prif ddylanwadau lleol ar alw am dai ym Mhen-y-bont ar Ogwr, gan gynnwys, natur yr aelwyd, lefelau mudo, a chyfraddau gwacter?

Ydy, ystyriwyd prif ddylanwadau lleol ar alw am dai ym Mhen-y-bont ar Ogwr fel rhan o'r Adroddiad Dadansoddi a Rhagolygon Demograffig (2019,SD67) a’r Atodiad Diweddariad Demograffeg y CDLl (2020, SD68).

Mae dadansoddiad sensitifrwydd ar natur aelwydydd wedi'i wneud ar draws y senarios demograffig, wedi'i ffurfweddu gan ddefnyddio rhagdybiaethau cyfradd aelodaeth gymharol o fodelau amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2008, 2014 a 2018. Roedd hyn yn dangos sut mae newidiadau i gyfraddau aelodaeth aelwydydd a meintiau aelwydydd yn

dylanwadu ar lefel twf aelwydydd ac anheddau sydd ei angen i gefnogi'r newid yn y boblogaeth a amcangyfrifwyd. Mae'r gofyniad tai arfaethedig wedi cael ei lywio gan y dystiolaeth ddemograffig ddiweddaraf. Amcangyfrifwyd bod twf aelwydydd yn defnyddio rhagdybiaethau cyfradd aelodaeth aelwydydd o fodel amcanestyniadau aelwydydd 2018 Llywodraeth Cymru.

Yn yr un modd, archwiliwyd effaith mudo mewnol a rhyngwladol yn ofalus fel rhan o 'gydrannau' newid yn y boblogaeth ar gyfer Pen-y-bont ar Ogwr. Datblygwyd senarios tueddiadau amgen gan ddefnyddio rhagdybiaethau mudo amrywiol a'u cymharu â (phrif) senarios meincnod Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2014 a 2018. Ffurfweddwyd y senarios amgen hyn i ystyried effaith rhagdybiaethau mudo amgen ar boblogaeth, tai a thwf cyflogaeth yn y dyfodol, gan ystyried cyfraddau mudo mewnol a rhagdybiaethau llif mudo rhyngwladol o ystod o wahanol gyfnodau. Mae'r gofyniad tai arfaethedig yn deillio o Senario POPGROUP sy'n defnyddio blwyddyn sylfaen Amcangyfrif Canol Blwyddyn SYG 2019 ac yn graddnodi ei ragdybiaethau mudo o gyfnod hanesyddol 6 blynedd (2013/14–2018/19). Mae'r senario hon yn adlewyrchu cyfnod economaidd-gymdeithasol cadarnhaol ar ôl y Dirwasgiad Mawr, ond eto cyn y pandemig. Fe welodd y cyfnod hwn dwf cynaliadwy yn y boblogaeth, yn rhannol gysylltiedig â nifer yr anheddau a gwblhawyd ar draws y Fwrdeistref Sirol, y mae'r CDLl newydd yn ceisio eu parhau.

Mae cyfradd gwacter anheddau o 4.8% hefyd wedi'i chymhwyso i fodelu'r berthynas rhwng aelwydydd ac anheddau, sy'n deillio o ystadegau Cyfrifiad 2011.

2. A yw'r ffigur cyflawni tir tai sydd wedi'i nodi ym Mholisi SP6 yn briodol?

Ydy, mae'r ffigur cyflawni tir tai yn cael ei ystyried yn briodol ac mae wedi cael ei lywio gan dystiolaeth safle-benodol ar gyflawnadwyedd, hyfywedd a dadansoddiad graddol mewn ymgynghoriad â'r Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai. Mae hyn yn ymgorffori lefel briodol o hyblygrwydd i sicrhau cyflawni'r Gyfradd Adeiladu Flynyddol a Ragwelir (CAFR) drwy gydol cyfnod y cynllun. Cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37).

a) O ble mae'r ffigur cyflenwi o 9,207 yn deillio? Ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?

Mae'r taflwybr tai yn dangos bod y gofyniad tai o 7,575 o anheddau yn gyflawnadwy iawn yn ystod y cyfnod CDLl 15 mlynedd rhwng 2018 a 2033. Mae hyn yn ymgorffori lefel briodol o hyblygrwydd i sicrhau cyflawni'r CAFR drwy gydol cyfnod y cynllun. Cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37).

Cynhwyswyd lwfans hyblygrwydd mawr pwrpasol (20%) yn y Cyfnod Adneuo a'i ymgorffori yng nghyfanswm y ddarpariaeth tai yn y CDLl newydd (9,207 o anheddau) yn dilyn ymgynghoriad â'r Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai. Dewiswyd y lwfans o hyblygrwydd mawr hwn yn benodol i alluogi'r CAFR i barhau i fod yn gyflawnadwy iawn pe bai digwyddiad pan fo safle sylweddol yn methu â dod ymlaen fel y rhagwelwyd yn y Cyfnod Ymgynghori ar Adneuo.

Yn y Cyfnod Adneuo, cynigiwyd Parc Afon Ewenni fel dyraniad 'treigl' a'i ymgorffori yn Nhaflwybr Tai 2021. Fodd bynnag, mae'r Nodyn Cyngor Technegol 15 diwygiedig, a gefnogir gan y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio newydd wedi datgelu problemau sylweddol o ran risg llifogydd ar draws y safle. Fel y cyfryw, ni ellir dibynnu mwyach ar Barc Afon Ewenni i gyfrannu at ddarparu'r gofyniad tai ac mae wedi'i dynnu o'r taflwybr tai fel dyraniad tai ar ôl y Cyfnod Adneuo. Lluniwyd y taflwybr i ddechrau gyda digon o hyblygrwydd i gynnal colli safle o'r raddfa hon heb effeithio ar gyflawni'r gofyniad tai. Cyfeiriwch hefyd at yr Asesiad Safleoedd Ymgeisiol (2022, SD64).

Mae lwfans hyblygrwydd diwygiedig (o 10%) bellach wedi'i gynnwys o fewn y taflwybr tai, sydd wedi'i wreiddio yng nghyfanswm darpariaeth tai (8,335 o anheddau) Fersiwn Gyflwyno'r CDLl Newydd. Ail-ystyriwyd lefel yr hyblygrwydd yn ofalus ar ôl y Cyfnod Adneuo. O ystyried maint a chadernid tystiolaeth gyflawnadwyedd sy'n tanategu pob dyraniad arfaethedig, mae 10% bellach yn cael ei ystyried yn ddigonol i sicrhau y bydd y CAFR yn parhau i fod yn gyflawnadwy drwy gydol cyfnod y cynllun. Mae'r lwfans hyblygrwydd hwn wedi'i gynnwys i sicrhau y bydd y Cynllun yn parhau i fod yn effeithiol pe byddai senario annisgwyl sylweddol yn digwydd, megis oedi i sawl safle strategol. Bydd hyn yn caniatáu i'r cynllun a'r taflwybr fod yn gydnerth ac yn ddigon addasadwy i ymdrin ag unrhyw newidiadau annisgwyl, gan barhau i alluogi cyflawni'r gofyniad tai.

Yn y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai diweddaraf (a gynhaliwyd ar 27/05/2022), nid oedd unrhyw faterion o anghytuno yn weddill ynghylch y data cwblhau nac ar amseru a datblygu safleoedd yn raddol yng nghyfnod y cynllun. Yn yr un modd, mae pob hyrwyddwr safle strategol yn gyfrannog o Ddatganiad o Dir Cyffredin (dyddiedig 20/12/2022, SD241) sy'n cadarnhau bod yr holl lofnodwyr yn cefnogi'r CDLl newydd yn unfrydol ac yn ystyried y dyraniadau strategol yn rhai cynaliadwy, hyfyw a chyflawnadwy yn unol â'r taflwybr tai a gyflwynwyd.

b) Beth yw sylwedd y cyflenwad tir ar gyfer tai?

Fel y nodir o fewn Papur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37), mae'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn cynnwys y cydrannau canlynol:

Cyfanswm y Tai a Gwblhawyd (mawr a bach)	1,650
Unedau sy'n cael eu hadeiladu	208
Unedau gyda chaniatâd cynllunio (safleoedd mawr)	747
Dyraniadau Tai Newydd	4,652
Hap-safleoedd mawr (10+ uned)	396
Hap-safleoedd bach (<10 uned)	682
Cyfanswm y ddarpariaeth tai	**8,335**

c) A yw'r Cynllun yn or-ddibynnol ar gyflawni'r safleoedd datblygu strategol? Ac a ddylid dyrannu mwy o safleoedd nad ydynt yn strategol?

Gwnaed gwaith i adnabod safleoedd strategol priodol yn unol â’r Drefn Chwilio am Safleoedd a gofynion eraill a nodwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru, fel y'u cofnodir mewn tystiolaeth ategol i'r Cynllun. Mae hyn yn cynnwys yr Asesiad Safleoedd Ymgeisiol (2022, SD64), Papur Cefndir 3: Opsiynau ar gyfer Strategaeth Ofodol (SD36), Papur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37) a Phapur Cefndir 15: Y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (SD48).

Priodolir 50% o gyfanswm y ddarpariaeth dai o fewn y cynllun i safleoedd strategol, gyda'r gweddill yn cynnwys dyraniadau tai llai newydd, safleoedd presennol â chaniatâd cynllunio, hap-safleoedd bach a mawr. Felly, nid yw'r cynllun yn cael ei ystyried yn or-ddibynnol ar safleoedd strategol ar y sail hon ac mae amrywiaeth o gydrannau cyflenwi tai amgen ynddo ac i gydbwyso'r taflwybr tai.

Mae cysylltiad agos rhwng cwantwm y datblygiad a ddosrennir i safleoedd strategol â’r angen i hwyluso’r ddarpariaeth o seilwaith ategol newydd i gyd-fynd â'r twf arfaethedig. Bydd y pum safle strategol a gynigir ar gyfer eu dyrannu yn helpu i greu cymunedau cynaliadwy a fydd yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau cyflenwol, sicrhau gwelliannau i'r seilwaith presennol a darparu seilwaith ategol newydd. Mae’r ffactor olaf yn arbennig o nodedig o ystyried materion capasiti ysgolion ar draws y Fwrdeistref Sirol a'r angen i safleoedd newydd fod yn ddigon sylweddol o ran maint i gefnogi darparu o leiaf ysgol gynradd newydd. Mae pob safle strategol arfaethedig wedi dangos eu bod yn gallu darparu ysgolion cynradd newydd ar y safle; camp a fyddai'n profi'n anhyfyw i safleoedd llai ei gyflawni. Yn yr un modd, ac mewn ymateb i ganfyddiadau'r Asesiad Trafnidiaeth Strategol (2022, SD95, gweler hefyd SD56), bydd y safleoedd strategol yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r rhwydwaith priffyrdd strategol, gydag uwchraddiadau nodedig i gylchfannau Broadlands ac Ewenni i ddatrys problemau capasiti trafnidiaeth. Ni fyddai'r dull cyfannol hwn yn bosibl pe bai sawl safle anstrategol yn cael eu cynnig i'w dyrannu yn lle hynny. Gallai strategaeth sy'n fwy dibynnol ar safleoedd llai greu risg o waethygu problemau seilwaith lleol ac effeithio'n negyddol ar gymunedau lleol heb unrhyw fodd hyfyw o ddatrysiad.

Mae pob safle strategol sy'n allweddol i gyflawni'r CDLl wedi bod yn destun mwy o ofynion tystiolaeth i gefnogi eu cyflawniad, gan gynnwys fframweithiau sgematig, manylion datblygu graddol, coridorau trafnidiaeth allweddol, gofynion mynediad critigol, paramedrau dylunio, gofynion s106, seilwaith a chostau. Mae hyn wedi rhoi cryn hyder y bydd cyflawni’r safleoedd a gynigir yn rhywbeth realistig, gan ystyried yr ystod lawn o ofynion datblygu cysylltiedig, darparu seilwaith ac egwyddorion creu lleoedd sy'n angenrheidiol i gyflawni cymunedau newydd o ansawdd uchel. Er bod 50% o ddarpariaeth tai newydd y CDLl i'w briodoli i safleoedd strategol, ystyrir bod eu cyflawnadwyedd a'u cyfraniad amlwg at gefnogi seilwaith yn diystyru unrhyw bryderon ynghylch 'gorddibyniaeth'. Mae hyn yn ogystal â'r ystod o fathau eraill o dai sy'n cydbwyso'r taflwybr tai.

Ar ben hynny, mae lwfans hyblygrwydd priodol (10%) wedi'i ymgorffori yn y CDLl Newydd a'i sail wedi ei nodi ym Mhapur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37). Mae'r lwfans hyblygrwydd yn cydnabod y ffaith y gallai fod rhai amgylchiadau penodol, anhysbys yn y cyfnod llunio cynllun, sy'n oedi cyflawni’r safleoedd, er gwaethaf rhoi mwy o bwyslais ar gamau rhagarweiniol tystiolaeth cyflenwi safleoedd. Mae'r lwfans hwn wedi'i ddewis yn benodol i alluogi gofyniad tai'r CDLl newydd barhau i fod yn gyflawnadwy pe bai safleoedd strategol yn methu â dod ymlaen fel y rhagwelwyd ar y pwynt hwn wrth baratoi'r cynllun. Paratowyd y taflwybr i ddechrau trwy sgwrs agos gyda'r priod hyrwyddwyr safle, ac yna cydweithio effeithiol a chyfranogiad gydag ystod o randdeiliaid mewn Cyfarfod Grŵp Rhanddeiliaid. Fel y'i dogfennwyd o fewn Papur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37), nid oedd unrhyw faterion o anghytuno yn weddill ynghylch y ffigurau cwblhau nac amseru a datblygu safleoedd yn raddol yng nghyfnod y cynllun (gan gynnwys y safleoedd hynny â chaniatâd cynllunio a dyraniadau tai newydd) ar ôl i’r Cyfarfod Grŵp Rhanddeiliaid diweddaraf ddod i ben.

I grynhoi, ystyrir nad yw’n briodol i ddyrannu mwy o safleoedd anstrategol a rhoi mwy o ddibyniaeth ar gymysgedd o safleoedd bach. Mae sawl safle o'r raddfa hon yn llawer mwy tebygol o gael effaith andwyol ar gymunedau lleol drwy waethygu problemau seilwaith lleol a gall fod yn anoddach i safleoedd o'r fath ddarparu eu seilwaith ategol eu hunain nes eu bod yn cyrraedd digon o fàs critigol. Fel y nodwyd yn yr Asesiad Hyfywedd ar draws y Cynllun Cyfan (2021, SD81), gall safleoedd o sawl cant o unedau achosi eu problemau hyfywedd eu hunain am yr union reswm hwn. Felly, dim ond nifer o ddyraniad safleoedd llai y mae'r CDLl newydd wedi'u cynnig lle dangoswyd yn glir y gellid darparu’r capasiti i ddarparu ar gyfer y lefel briodol o dwf o fewn yr anheddiad a/neu gyfleusterau angenrheidiol a gwelliannau seilwaith i gefnogi'r datblygiad. Darperir y dewis terfynol o ddyraniadau arfaethedig, a chyfiawnhad cysylltiedig, yn yr Asesiad Safleoedd Ymgeisiol (2022, SD64).

d) A yw'r amcangyfrif o nifer yr unedau o safleoedd ymrwymedig a hap-safleoedd yn realistig ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn? Ac a yw lwfans methu â chyflawni wedi'i ddiffinio a'i gymhwyso?

Mae'r nifer amcangyfrifedig o safleoedd ymrwymedig â chaniatâd cynllunio yn seiliedig ar asesiad cadarn o'r holl ymrwymiadau banc tir presennol, sydd hefyd wedi bod yn destun craffu manwl gan y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai. Ar ôl ystyried yr holl safleoedd sy'n dangos addewid mawr y byddant yn cyflawni yn y tymor byr, ymgorfforwyd cyfanswm o 955 o anheddau yn y gydran gyflenwad tai Ymrwymiadau Banc Tir, gyda 208 o anheddau eisoes yn cael eu hadeiladu. Mae pob annedd o fewn y cyfanswm hwn yn deillio o safleoedd sydd wedi cychwyn neu ar fin dechrau cael eu datblygu fel y cadarnhawyd gan y datblygwyr perthnasol. Fel y dangosir yn y tabl isod, disgwylir i 70% o'r anheddau a gwblhawyd hyn ddod ymlaen yn y ddwy flynedd ariannol nesaf (2022/23 i 2023/24) yn unig. Mae'r anheddau y disgwylir iddynt gael eu cwblhau ar ôl y pwynt hwn yn deillio'n bennaf o un dyraniad tai mawr presennol (Tir oddi ar Heol Maesteg, Tondu), y mae'r rhagolwg cyflawni'r rhain wedi'i gadarnhau gan Llanmoor Homes.

Blwyddyn	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29
Anheddau wedi'u cwblhau a ragwelir	406	254	70	60	60	60	45

Ni chododd y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai unrhyw wrthwynebiadau i gynnwys rhagolygon cyfan Ymrwymiadau Banc Tir o fewn y taflwybr tai a chymeradwyodd y rhagolwg o anheddau wedi'u cwblhau (cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai, SD37). Ar y sail hon, nid yw lwfans methu â chyflawni pellach yn cael ei ystyried yn angenrheidiol. Mae hyn yn adlewyrchu llymder y gwaith craffu ar safle gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Grŵp Rhanddeiliaid ynghyd â'r sicrwydd ynghylch cyflawni tymor byr.

Mae'r nifer amcangyfrifedig o hap-safleoedd yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn sy'n ymwneud â thueddiadau'r gorffennol a dadansoddiad manwl o gapasiti trefol o fewn ffiniau anheddau. Mae'r gyfradd allosod yn seiliedig ar gyfradd gytbwys o anheddau wedi'u cwblhau er mwyn osgoi gwyriadau gan dueddiadau arbennig o uchel neu isel. Felly, ystyriwyd y cyfartaledd pymtheg mlynedd dros y cyfnod CDLl presennol cyfan (2006/07 i 2020/21) y mwyaf cadarn i'r diben hwn gan fod y cyfnod hwn yn cwmpasu'r dirwasgiad, y sgil-effeithiau dilynol a'r blynyddoedd canlynol o adferiad economaidd. Mae hyn yn arbennig o ystyried

y ffaith bod y CDLl Newydd yn ceisio parhau'n fras â Strategaeth a arweinir gan Adfywio'r CDLl presennol (ynghyd â rhywfaint o dwf cynaliadwy ychwanegol) a hefyd cynnal ffiniau aneddiadau tebyg. Cyhoeddwyd Astudiaeth Capasiti Trefol (UCS, 2022, SD97) ochr yn ochr â'r CDLl Newydd i ddarparu dadansoddiad pellach o gapasiti trefol posibl aneddiadau'r Bwrdeistrefi Sirol ar gyfer tai i dystiolaethu'r gyfradd lwfans safleoedd bach a hap-safleoedd disgwyliedig. Mae'r Astudiaeth Capasiti Trefol hwn yn nodi mwy na digon o gapasiti o fewn y ffiniau aneddiadau arfaethedig i fodloni'r elfen benodol hon o gyflenwad tai. Mae felly'n dangos (yn ogystal â thueddiadau'r gorffennol) bod cyfradd lwfans safleoedd bach a hap-safleoedd a ddefnyddir yn y CDLl Newydd yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae hefyd yn adnodd defnyddiol i ddatblygwyr a busnesau bach a chanolig sy'n ceisio nodi cyfleoedd datblygu posibl nad ydynt wedi'u dyrannu'n benodol yn y CDLl Newydd.

e) A ddylid cynnwys manylion y safleoedd tai ymrwymedig yn yr atodiad Gweithredu a Chyflawni?

Mae pob ymrwymiad banc tir wedi'u cynnwys yn Nhabl 7 y Datganiad Ysgrifenedig (SD1) a'u nodi o fewn y Taflwybr Tai a atodir wrth y CDLl Newydd, yn dilyn y canllawiau o fewn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Gan fod y safleoedd hyn eisoes yn manteisio ar ganiatâd cynllunio ac eisoes yn cael eu hadeiladu neu yn disgwyl cael eu cyflawni yn y tymor byr iawn, nid yw'n cael ei ystyried yn angenrheidiol i'w cynnwys o fewn yr Atodiad Gweithredu a Chyflawni. Bydd eu cyflawniad yn cael ei fonitro yn unol â'r caniatâd cynllunio priodol a chytundebau S106.

f) Sut mae'r lwfans hyblygrwydd o 20% wedi'i ddiffinio? Ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?

(Cyfeiriwch at yr ymateb i 2a)

g) Pa ran fydd Cynlluniau Bro yn ei chwarae wrth gyflawni tai?

Mae'r CDLl newydd yn cydnabod y rhan y gall Cynlluniau Bro ei chwarae wrth gynorthwyo i nodi safleoedd datblygu bach lleol sy'n adlewyrchu arbenigrwydd lleol ac sy'n ymdrin â materion lleol, penodol ar raddfa gymunedol. Mae Cynlluniau Bro i gwmpasu ardal gymunedol ac yn ddelfrydol, er nad yn gyfan gwbl, dylid eu paratoi dan arweiniad Cynghorau Tref a Chymuned a/neu grwpiau llywio cysylltiedig. Bydd hyn yn caniatáu i grwpiau lleol fentro a helpu i hyrwyddo (h.y. drwy friffiau datblygu) datblygiadau bach, lleol nodedig ar raddfa sy'n gymesur â'r anheddiad priodol ac yn unol â'r CDLl Newydd. Nid oes unrhyw dybiaethau wedi'u gwneud ynghylch cwantwm disgwyliedig y tai a gyflawnir drwy Gynlluniau Bro a bydd yn rhaid i unrhyw gynigion perthnasol gydymffurfio â pholisïau ehangach y CDLl Newydd.

3. **A yw cyfradd y cyflawni a geir yn y taflwybr tai yn realistig, ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?**

Mae cyfanswm y ddarpariaeth tai, a dosbarthiad gofodol hwnnw, wedi bod yn destun dadansoddi datblygu graddol ar sail safle penodol er mwyn galluogi datblygiad y taflwybr tai. Paratowyd y taflwybr i ddechrau trwy sgwrs agos gyda'r priod hyrwyddwyr safle, ac wedyn cydweithio'n effeithiol ag ystod o randdeiliaid mewn sawl Cyfarfod Grŵp Rhanddeiliaid blynyddol. Sefydlwyd y Grŵp Rhanddeiliaid cyn y Cyfnod Adneuo i drafod amseru a chyflawni'n raddol bob safle â chaniatâd cynllunio neu ddyraniad yn y cynllun, yn benodol er mwyn:

- Sicrhau bod y ffigurau cwblhau wedi'u diweddaru a'u cofnodi'n gywir ar gyfer safleoedd mawr a bach
- Ystyried y cyfraddau cyflawni blynyddol disgwyliedig ar gyfer safleoedd â chaniatâd cynllunio
- Ystyried y cyfraddau cyflawni blynyddol disgwyliedig ar gyfer dyraniadau tai

Yn y Grŵp Rhanddeiliaid diweddaraf, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau ynghylch y ffigurau cwblhau, y cyfraddau cyflawni blynyddol disgwyliedig ar gyfer safleoedd â chaniatâd cynllunio a'r cyfraddau cyflawni blynyddol disgwyliedig ar gyfer y dyraniadau tai arfaethedig. O'r herwydd, nid oes unrhyw faterion o anghytuno yn weddill ynghylch y ffigurau cwblhau nac ar yr amseru a datblygu safleoedd yn raddol yng nghyfnod y cynllun, ac mae pob un ohonynt wedi'u cymeradwyo gan y Grŵp Rhanddeiliaid. Cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37).

4. **A fydd y Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai?**

Bydd, mae'r Taflwybr Tai yn dangos y bydd y Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Mae amseru a datblygu safleoedd yn raddol wedi cael eu cymeradwyo gan y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai. Mae'r holl ddyraniadau arfaethedig wedi bod yn destun profion hyfywedd a chyflawnadwyedd mewn cydweithrediad â hyrwyddwyr safleoedd penodol. Mae'r broses hon wedi ardystio bod costau'r gofynion datblygu ac egwyddorion creu lleoedd a nodir mewn polisïau safleoedd penodol ynghyd â dyheadau'r Cyngor ar gyfer cyflawni cymunedau newydd o ansawdd uchel yn realistig ac mae'n bosibl eu cyflawni ar bob safle. Ystyrir y safleoedd yn ddeniadol i'r farchnad ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun (cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai, SD37).

a) **A yw dyraniadau'r safleoedd ar gael ac yn gyflawnadwy o fewn yr amserlenni disgwyliedig? A yw'r dyraniadau a gefnogir gan fethodoleg asesu safle cadarn a chynhwysfawr, yn rhydd o gyfyngiadau datblygu sylweddol ac yn dangos eu bod yn hyfyw yn economaidd?**

Cynigiwyd yr holl ddyraniadau yn seiliedig ar ganlyniad Asesiad Safleoedd Ymgeisiol (2022,SD64), eu bod yn cydweddu â'r Canlyniadau Creu Lleoedd Cynaliadwy Cenedlaethol, y Prawf Porth a gymhwyswyd i'r drefn chwilio am safleoedd a'r Hierarchaeth Trafnidiaeth Gynaliadwy, ac a ategir gan ddadansoddiad Arfarniad Cynaliadwyedd ac Asesiad Amgylcheddol Strategol (SA/SEA).

Dadansoddodd Asesiad Safleoedd Ymgeisiol (2022, SD64) ddichonoldeb safleoedd ymgeisiol posibl yng nghyd-destun y Twf a'r Strategaeth Ofodol a Ffefrir. Roedd Cyfnod 1 yn gyfle i hyrwyddwyr y safle ddangos a ellid goresgyn unrhyw gyfyngiadau mawr (a nodwyd gan yr SA). Archwiliwyd safleoedd sy'n symud ymlaen i Gyfnod 2 o ran eu cyflawnadwyedd, lleoliad cyffredinol, defnydd tir cyfagos, defnydd presennol, hygyrchedd, cymeriad corfforol, cyfyngiadau amgylcheddol, a chyfleoedd. Yn ogystal, roedd asesiad o'r cyd-destun polisi, ynghyd â'r cyd-destun daearyddol lleol, gan gynnwys materion seilwaith hysbys. Yn ystod Cyfnod 3, cafodd y Cyngor farn nifer cyfyngedig o gyrff ymgynghori penodol mewn cysylltiad â'r safleoedd hynny a ystyrir yn addas ar gyfer datblygu yn y dyfodol a dyraniad posibl. O ganlyniad i'r asesiad hwn, cynigiwyd amrywiaeth o safleoedd ar gyfer dyrannu o fewn y CDLl Newydd (Cyfnod 4), gan gydnabod y casgliadau a dynnwyd o Gyfnod 2 a sylwadau a dderbyniwyd o Gyfnod 3.

Ystyrir bod yr holl ddyraniadau arfaethedig newydd yn dangos cyflawniad yn unol â'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu ac maent wedi bod yn destun gofynion tystiolaeth gymesur sylweddol i gefnogi eu cyflawniad. Mae hyn yn cynnwys fframweithiau sgematig, manylion datblygu graddol, coridorau trafnidiaeth allweddol, gofynion mynediad critigol, paramedrau dylunio, gofynion s106, seilwaith a chostau.

Mae'r dyraniadau arfaethedig hefyd wedi bod yn destun profion hyfywedd trylwyr ar y cyd â hyrwyddwyr safleoedd penodol. Cefnogir yr holl ddyraniadau arfaethedig gan asesiadau hyfywedd annibynnol, safle-benodol gan ddefnyddio Model Hyfywedd Datblygu Burrows-Hutchinson Ltd; dull a gymeradwyir ar y cyd gan Lywodraeth Cymru, Rhanbarth De Ddwyrain Cymru a Rhanbarth De Orllewin Cymru. Mae'r arfarniadau a gynhaliwyd wedi bod yn seiliedig ar dybiaethau realistig a rhesymol ynghylch costau a gwerthoedd. Maent yn dangos bod yr holl ddyraniadau arfaethedig yn gallu bodloni gofynion polisi'r CDLl newydd arfaethedig yn llawn, gan hefyd ddarparu enillion cystadleuol i'r tirfeddiannwr/tirfeddianwyr a'r datblygwr/datblygwyr dan sylw.

Mae'r broses gyfannol hon yn rhoi llawer o hyder bod y safleoedd a gynhwysir o fewn y CDLl Newydd ar gael ac yn hollol gyflawnadwy, gan ystyried yr ystod lawn o ofynion datblygu cysylltiedig, darparu seilwaith ac egwyddorion creu

lleoedd sy'n angenrheidiol i ddarparu cymunedau newydd o ansawdd uchel. Cyfeiriwch at yr Adroddiad Annibynnol ar Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Safleoedd Strategol Posibl (2021, SD82), Atodiad Arfarniadau Hyfywedd Ariannol wedi'u diweddaru - Safleoedd Strategol (2022, SD83) a Phapur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37).

b) A ddylid dyrannu safleoedd ymrwymedig? Os na ddylid, beth fydd yn digwydd i safleoedd o'r fath os yw caniatâd cynllunio yn dod i ben?

Mae'r holl ymrwymiadau banc tir wedi'u cynnwys yn Nhabl 7 y Datganiad Ysgrifenedig (SD1) a'u nodi o fewn y Taflwybr Tai a atodir wrth y CDLl Newydd. Maent wedi cael eu hystyried fel elfen ar wahân o gyflenwad tai yn dilyn y canllawiau o fewn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Nid ystyrir bod angen dyrannu safleoedd ymrwymedig o ystyried bod llawer eisoes yn cael eu hadeiladu neu i gael eu cyflawni o fewn y ddwy flynedd ariannol nesaf. Bydd hyn yn hwyluso darpariaeth tymor byr cyn y dyraniadau arfaethedig newydd sy'n dechrau ar y safle fel yr ystyrir yn ystod datblygiad y taflwybr tai. Yn y Grŵp Rhanddeiliaid diweddaraf, ni chodwyd unrhyw bryderon ynghylch y cyfraddau cyflawni blynyddol disgwyliedig ar gyfer y safleoedd ymrwymedig hyn, sy'n adlewyrchu eu cyflawnadwyedd tymor byr. Cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37).

Pe bai caniatâd cynllunio yn dod i ben, sy'n annhebygol, ar unrhyw un o'r safleoedd ymrwymedig hyn, ni fyddai angen dyraniad penodol er mwyn iddynt ddod ymlaen yn unol â'r CDLl Newydd. Mae'r egwyddor o ddatblygu eisoes wedi'i sefydlu, maent i gyd o fewn ffiniau aneddiadau dynodedig ac ni fyddai datblygiad preswyl priodol yn groes i'r CDLl newydd mewn egwyddor. Ar sail hyn, ni ystyrir bod unrhyw rwystrau rhag i unrhyw ymgeiswyr ail-gyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd ymrwymedig yn y dyfodol.

c) A yw strategaeth tai'r Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid?

Er gwaethaf maint pwysau'r camau rhagarweiniol a'r dystiolaeth o gyflawnadwyedd, cydnabyddir y gall fod enghreifftiau lle mae amgylchiadau penodol i'r safle, yn anhysbys yn y cyfnod creu cynllun, yn oedi cyflawniad safleoedd. Mae lwfans hyblygrwydd felly wedi'i wreiddio yn y Cynllun i sicrhau y bydd yn parhau'n effeithiol ac yn darparu ar gyfer unrhyw amgylchiadau sy'n newid. Mae lwfans priodol o 10% wedi'i nodi yn dilyn asesiad o bob elfen o gyflenwad tai er mwyn sicrhau bod digon o hyblygrwydd uwchben y gofyniad tai i gyfrif am fethiant o ran cyflawni a phroblemau annisgwyl. Bydd y lefel hon

o hyblygrwydd yn sicrhau y bydd y CAFR yn parhau i fod yn gyflawndawy drwy gydol cyfnod y cynllun hyd yn oed os caiff sawl safle strategol eu gohirio ar yr un pryd, er enghraifft. Bydd hyn yn caniatáu i'r cynllun a'r taflwybr fod yn gydnerth ac yn ddigon addasadwy i ymdrin ag unrhyw newidiadau annisgwyl. Cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37).

Ar ben hynny, mae'r Astudiaeth Capasiti Trefol (2022, SD97) wedi dadansoddi llu o ffynonellau capasiti trefol yn unol â Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3). Mae'r dystiolaeth hon yn dangos bod mwy na digon o gwmpas i ddarparu ar gyfer y lwfans safle bach a hap-safleoedd sy'n seiliedig ar duedd o fewn y ffiniau aneddiadau arfaethedig. Mae safleoedd bach a hap-safleoedd yn elfennau pwysig o gyflenwad tai ac yn darparu dewis a hyblygrwydd i ddarparu ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiad preswyl ar draws y Fwrdeistref Sirol. Bydd yr Astudiaeth Capasiti Trefol yn adnodd defnyddiol i ddatblygwyr a busnesau bach a chanolig sy'n ceisio nodi cyfleoedd datblygu posibl nad ydynt wedi'u dyrannu'n benodol yn y CDLl Newydd, a thrwy hynny hwyluso strategaeth dai hyblyg.

Dosbarthu a Datblygu Tai

5. A yw dosbarthiad gofodol datblygiad tai newydd yn gynaliadwy ac yn gydlynol?

Ydy, mae SP1 yn gosod strategaeth ofodol glir i helpu i wireddu dyheadau a blaenoriaethau adfywio'r Cyngor, wrth gydbwyso'r angen i ddarparu gofynion tai yn y dyfodol hyd at 2033.

Mae'r gofyniad tai wedi'i ddosbarthu i leoliadau cynaliadwy yn unol â'r Strategaeth Hierarchaeth a Gofodol Aneddiadau. Bu'n rhaid rhoi sylw dyledus i hygyrchedd yr aneddiadau, gwasanaethau, cyfleusterau a chyfleoedd cyflogaeth er mwyn hyrwyddo mathau cynaliadwy o dwf a phatrymau symud. Mae'r Strategaeth wedi dilyn y drefn chwilio am safleoedd yn llym yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru. Yn y lle cyntaf ystyriwyd tir a/neu safleoedd nas defnyddiwyd ddigon yn flaenorol ac sydd wedi'u lleoli o fewn aneddiadau presennol, ac yna safleoedd addas a chynaliadwy ar gyrion y Prif Anheddiad Allweddol a'r Prif Aneddiadau. Mae hyn wedi sicrhau bod y dyraniadau tai arfaethedig newydd yn cael eu cydbwyso'n ddaearyddol gyda chyfleusterau cymunedol, gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth o fewn aneddiadau presennol. Bydd grwpio’r rhai hynny sy’n creu galw teithio mawr gyda'i gilydd yn y modd hwn yn helpu i leihau'r angen am deithiau hir, lleihau'r ddibyniaeth ar y car preifat a chynyddu'r duedd i gerdded, beicio a defnyddio trafnidiaeth gyhoeddus.

Darperir dosbarthiad gofodol cyffredinol tai (fel y nodir yn Nhabl 7 o fewn y Datganiad Ysgrifenedig – SD1) i ddangos sut y gellir cyflawni’r CDLl Newydd yn ofodol, wedi'i gyfarwyddo gan yr Asesiad Aneddiadau (SD91), Asesiad o’r farchnad

dai leol (LHMA) (SD79), Asesiad Hyfywedd ar draws y Cynllun Cyfan (SD81) a Strategaeth Ofodol gyffredinol. Ystyrir y Strategaeth yr un fwyaf priodol i sicrhau'r cyflawniad gorau o dai fforddiadwy mewn ardaloedd o angen mawr fel y nodwyd gan yr LHMA, gan alluogi mathau cynaliadwy o ddatblygiad sy'n bodloni Amcanion y CDLl, lleihau'r pwysau ar y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas (BMV) a darparu cwmpas i fynd i'r afael â materion capasiti seilwaith presennol. Mae Papur Cefndir 3: Opsiynau ar gyfer Strategaeth Ofodol (SD36) yn cyfiawnhau'r Strategaeth hon drwy werthuso ystod o opsiynau gofodol, y mae pob un ohonynt hefyd wedi'u hystyried fel dewis arall rhesymol ac wedi'u hasesu ymhellach o dan y broses SA.

Mae'r dosbarthiad o ddatblygiadau tai newydd felly yn cael ei ystyried yn gynaliadwy ac yn gydlynol. Yn y Cyfnod Ymgynghori ar Adneuo, dywedodd Llywodraeth Cymru, "Nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw bryderon sylfaenol ynghylch dosbarthiad gofodol twf tai a chyflogaeth, sydd o fewn 'Cydymffurfiaeth Gyffredinol' â Dyfodol Cymru".

a) Sut bydd hap-ddatblygiad newydd ym mhob haen o hierarchaeth yr anheddiad yn cael ei asesu a'i reoli?

Mae'r CDLl newydd yn ceisio galluogi ystod o hap-ddatblygiadau preswyl, wedi'u fframio yng nghyd-destun hierarchaeth yr anheddiad i ddiffinio'n glir ddosbarthiad gofodol twf. Mae'r Astudiaeth Capasiti Trefol (2022, SD97) wedi dadansoddi llu o ffynonellau capasiti trefol i nodi lefel y capasiti sy'n bodoli ar draws aneddiadau'r Fwrdeistref Sirol yn nhermau rhifol a gofodol. Mae hyn wedi llywio dosbarthiad y twf fel y nodwyd yn Nhabl 7 (SD1), a ddyfeisiwyd yn unol â'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu, i roi sicrwydd ynghylch dosbarthiad gofodol tebygol hap-safleoedd. Amcangyfrifwyd bod dosbarthiad gofodol hap-safleoedd mawr a bach wedi'i seilio ar lefel gymesur y capasiti trefol a gofnodwyd yn yr Astudiaeth Capasiti Trefol (2022, SD97).

Mae safleoedd o'r fath yn gwneud cyfraniad pwysig i'r cyflenwad tir tai cyffredinol, gan gyflwyno elfen o ddewis a hyblygrwydd i'r farchnad dai, ac mae'r strategaeth yn ceisio galluogi hap-ddatblygiad o fewn pob haen o'r hierarchaeth aneddiadau. Bydd hyn yn darparu cyfleoedd hyblyg ar gyfer datblygu ar draws y Fwrdeistref Sirol, gan gynnwys o fewn aneddiadau'r Cymoedd, lle mae economeg datblygu gonfensiynol yn heriol. Cydnabyddir efallai y bydd angen mentrau amgen fel tai cydweithredol, plotiau hunanadeiladu a chyfleoedd adeiladu ar ddewis cwsmer er mwyn galluogi datblygu ar hap-safleoedd o fewn y fath gyffiniau. Cyn belled â bod unrhyw gynigion hap-ddatblygu wedi'u lleoli o fewn y ffiniau aneddiadau dynodedig, bydd defnydd preswyl yn dderbyniol mewn egwyddor, yn amodol ar asesu yn erbyn y gyfres o bolisïau yn y CDLl a'r rheolaeth newydd drwy amodau cynllunio a/neu gytundebau s106.

b) **A yw dosbarthiad gofodol dyraniadau tai a hap-gyfleoedd yn gyson â'r hierarchaeth aneddiadau a nodwyd?**

Ydy, mae'r cwantwm datblygiad mwyaf (42% o'r cyfanswm) yn cael ei gyfeirio tuag at Ben-y-bont ar Ogwr fel y Prif Anheddiad Allweddol a phrif ganolbwynt ar gyfer twf cynaliadwy, sy'n cael ei ddosbarthu fel yr unig anheddiad 'Haen 1'. Cynigir cyfran sylweddol o ddatblygiad hefyd ym mhedwar Prif Anheddiad 'Haen 2' Maesteg (9%), Pencoed (11%), Porthcawl (13%) ac anheddiad grŵp y Pîl, Mynydd Cynffig a Gogledd Corneli (13%). Sianelir gweddill y twf tuag at 'Haen 3', sy'n cynnwys Porth y Cymoedd ac aneddiadau lleol y tu allan i'r Ardaloedd Twf. Mae hyn yn gyson â'r Hierarchaeth Aneddiadau (a lywir gan yr Astudiaeth Asesu Aneddiadau (2019, diwygiedig 2021, SD91) a Strategaeth Ofodol (cyfeiriwch at Bapur Cefndir 3: Opsiynau ar gyfer Strategaeth Ofodol, SD36). Mae crynodeb o ddosbarthiad gofodol tai wedi'i nodi yn Nhabl 7 o fewn y Datganiad Ysgrifenedig (SD1), sy'n nodi sut y mae ffigur gofyniad tai'r Cynllun i'w fodloni trwy'r ystod lawn o linynnau cyflenwi tai. Nodir gwybodaeth ategol ychwanegol ar bob elfen o gyflenwad tai yn y Papur Cefndir 4: Taflwybr Tai (SD37).

Amcangyfrifwyd bod dosbarthiad gofodol hap-safleoedd mawr a bach yn seiliedig ar lefel gymesur y capasiti trefol a gofnodwyd yn yr Astudiaeth Capasiti Trefol (2022, SD97) ac mae'n gyson â'r hierarchaeth aneddiadau a nodwyd. Er nad yw hap-safleoedd yn cael eu dyrannu yn ôl eu hanfod, amcangyfrifir bod dosbarthiad gofodol a’r Astudiaeth Capasiti Trefol i’w ganlyn yn rhoi gwell sicrwydd dros ddosbarthiad daearyddol tebygol hap-safleoedd dros gyfnod y cynllun.

6. **A fydd Polisi COM6 yn sicrhau cymysgedd cytbwys o fathau o dai, deiliadaeth a meintiau? Ac a yw'r dull o reoli lefelau dwysedd yn briodol?**

Ydy, mae COM6 yn ceisio galluogi cymysgedd cytbwys o fathau o dai, deiliadaeth a meintiau ar ddwysedd cynaliadwy sy'n sicrhau’r hygyrchedd a defnydd o deithio llesol gorau yn unol â pholisi cenedlaethol. Mae hyn wedi'i fframio o gwmpas yr egwyddor y dylid ystyried Creu Lleoedd Cynaliadwy, Dylunio Da a lefelau dwysedd ar sail safle-benodol yn hytrach na thrwy darged rhifiadol generig. Mae paragraff ategol 5.3.39 yn pwysleisio, "bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygwyr ddarparu cymysgedd priodol o feintiau annedd a mathau i ddiwallu anghenion tai lleol, gan gyfeirio at y dystiolaeth o fewn yr LHMA diweddaraf. Dylid osgoi cael mwyafrif o anheddau mwy o faint gyda phedair ystafell wely neu fwy a rhaid i ddatblygiadau geisio darparu ystod addas o fathau o dai i ddiwallu anghenion aelwydydd yn y Fwrdeistref Sirol".

Mae polisïau PLA 1-5 yn nodi Egwyddorion Creu Lleoedd ac Egwyddorion Datblygu Uwchgynllun manwl ychwanegol ar gyfer y pum safle strategol i sicrhau cymysgedd cytbwys o fathau o dai, deiliadaethau a meintiau ar ddwysedd cynaliadwy, gan ymateb i'r cyd-destunau safle-benodol. Mae uwchgynlluniau cysyniad bellach hefyd wedi'u hatodi wrth Fersiwn Gyflwyno’r Datganiad Ysgrifenedig (SD1) ac fe'u darperir yn Atodiad 7 fel enghraifft. Mae'r uwchgynlluniau hyn wedi'u cynllunio drwy ystyried COM6, PLA1-5 a'r polisïau eraill sydd wedi'u cynnwys o fewn y CDLl Newydd.

O'r herwydd, bydd COM6 yn sicrhau cymysgedd cytbwys o fathau o dai, deiliadaeth a meintiau ac ystyrir y dull o reoli lefelau dwysedd yn briodol yn unol â pholisi cenedlaethol.

7. A yw Polisi COM7 yn darparu system glir a chyson ar gyfer asesu cynigion ar gyfer tai amlfeddiannaeth?

Ydy, mae Polisi COM7 yn ceisio sicrhau bod cynigion i droi anheddau yn dai amlfeddiannaeth (HMO) yn cael eu hasesu ynghylch eu priodoldeb er mwyn osgoi gor-ddwysáu'r defnydd o fewn y fro. Mae'n ceisio osgoi effaith gronnus sylweddol ar gymeriad ardal trwy chwe maen prawf clir sy'n darparu system gyson ar gyfer asesu cynigion o'r fath. Felly ystyrir polisi COM7 yn briodol yn hyn o beth.

Darparu Mannau Awyr Agored a Mannau Gwyrdd Hygyrch

8. A yw gofynion Polisi COM10 yn briodol ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?

Ydy, mae gofynion Polisi COM10 yn cael eu hystyried yn briodol ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy. Bydd disgwyl i bob datblygiad tai newydd gynnwys lefel briodol o hamdden awyr agored at ddibenion amwynderau cyhoeddus er budd Dylunio Da. Mae hyn yn fodd annatod o gyflawni sawl Amcan Llesiant Lleol, gan gynnwys lleihau anghydraddoldeb cymdeithasol ac economaidd a sicrhau dewis iach mewn amgylchedd iach. Mae Polisi COM10 yn seiliedig ar y safonau meincnod a gymeradwyir gan Feysydd Chwarae Cymru, Polisïau Cymdeithas Genedlaethol y Garddwyr Hamdden a Rhandiroedd a Chyfarpar Man Glas Cyfoeth Naturiol Cymru, ar gyfer darparu Mannau Gwyrdd Naturiol Hygyrch. Argymhellir y dull hwn o weithio ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) (gweler paragraff 4.5.6). Bydd y Cyngor yn gweithio gyda datblygwyr i gynnal lefel gorau posibl a chydbwysedd o ofod hamdden awyr agored o ansawdd da i'w holl drigolion.

Mae'r safonau sy'n ofynnol gan Bolisi COM10 hefyd yn cael eu cefnogi gan Archwiliad Chwaraeon Awyr Agored a Mannau Chwarae Plant 2021 (gweler SD80) ac Archwiliad Rhandiroedd 2022 (gweler SD57), y ddau wedi llywio a

datblygu'r Asesiad Seilwaith Gwyrdd cyfannol 2022 (gweler SD72). Darperir canllawiau pellach yn y Cyfleusterau Hamdden Awyr Agored a Chanllawiau Cynllunio Atodol (SPG) Datblygiad Tai Newydd.

9. A yw Polisi COM11 yn darparu system effeithiol ar gyfer darparu mannau gwyrdd naturiol a lled-naturiol? A ddylai'r polisi gynnwys cyfeiriad at hyrwyddo'r ddarpariaeth drwy alluogi datblygiad? Ac a yw'r safle wedi'i glustnodi yn Waunscil Avenue, Pen-y-bont ar Ogwr (Polisi COM11 (7)) wedi'i anodi'n gywir ar y map cynigion?

Ydy, mae Polisi COM11 yn darparu system effeithiol ar gyfer darparu mannau gwyrdd naturiol a lled-naturiol. Bydd Polisi COM11 yn hyrwyddo darparu Mannau Gwyrdd Naturiol a Lled-Naturiol hygyrch (gan gynnwys Man Gwyrdd Amwynder) lle bynnag y bydd cyfleoedd addas yn codi. Darperir canllawiau pellach hefyd yng Nghyfleusterau Hamdden Awyr Agored y cyngor a SPG Datblygiad Tai Newydd, sy'n mabwysiadu safon hygyrchedd na ddylai unrhyw berson fyw mwy na 300 metr o'r man gwyrdd naturiol agosaf fel yr argymhellir gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

Mewn cysylltiad â hyrwyddo'r ddarpariaeth drwy alluogi datblygu, mae Polisi COM11 yn dweud y bydd y CDLl newydd yn hyrwyddo darparu Mannau Gwyrdd Naturiol a Lled-Naturiol hygyrch lle bynnag y bydd cyfleoedd addas yn codi. Mae cyfleoedd o'r fath yn cynnwys, ond heb eu cyfyngu i, gynigion datblygu priodol. Fodd bynnag, ystyrir y newid geiriad arfaethedig yn rhy hyblyg. Gall rhai cynigion datblygu alluogi mwy o fynediad i fannau gwyrdd naturiol hygyrch ond gall fod yn annerbyniol am resymau cynllunio materol eraill. Am y rheswm hwn, nid yw'r gwelliant arfaethedig i Bolisi COM11 yn cael ei ystyried yn briodol.

Cydnabyddir nad yw Polisi COM11(7) Waunscil Avenue wedi cael ei anodi'n gywir ar y map cynigion. O'r herwydd, bydd angen diweddaru’r map cynigion felly.