CYNGOR GWYNEDD

CYD-ASTUDIAETH ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI 2012

RHWNG ACLl CYNGOR GWYNEDD A'R GRŴP ASTUDIAETH:

FFEDERASIWN ADEILADWYR TAI
DŴR CYMRU
ASIANTAETH YR AMGYLCHEDD CYMRU (BELLACH YN RHAN O CYFOETH NATURIOL CYMRU)
HWYLUSYDD TAI GWLEDIG GWYNEDD
CYMDEITHAS TAI GOGLEDD CYMRU
TAI ERYRI

DYDDIAD CYHOEDDI: MEDI 2013

CYNNWYS

1. Crynodeb

2. Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

3. Sylwebaeth

4. Data monitro

Atodiad 1 – Atodlenni Safle
Atodiad 2 – Data Unedau wedi'i Cwblhau yn y Gorffennol
Atodiad 3 – Data Cyflenwad Tir Blaenorol
Atodiad 4 – Argymhelliad yr Arolygydd

1.0 CRYNODEB

1.1 Dyma Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) Cyngor Gwynedd ar gyfer 2012 sy'n cyflwyno'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn yr ardal ar y dyddiad sail o 1af Ebrill 2012. Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer y dyddiad sail blaenorol o 2011.

1.2 Paratowyd y JHLAS yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 1 (NCT 1) a'r Nodyn Canllaw ar y broses JHLAS (Medi 2012). Cyfeiriwch at y dogfennau hyn am fanylion ynghylch y gofynion i gynnal cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai ym mhob ardal Awdurdod Cynllunio Lleol a'r broses o ran ymgymryd â JHLAS.

NCT 1:
http://wales.gov.uk/desh/publications/planning/technicaladvicenotes/tan1/tan1w.pdf?lang=cy

Nodyn Canllaw – Proses y Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai:

http://wales.gov.uk/docs/desh/publications/120919jhlasguidancenoteen.pdf

1.3 Amlinellir manylion y cyflenwad o dir ar gyfer tai a sut y'i cyfrifwyd yn adran 2. Yn seiliedig ar y dull gweddilliol a nodir yn NCT 1, dengys bod gan Gyngor Gwynedd gyflenwad **4.8 blynedd** o dir ar gyfer tai.

1.4 Aseswyd y cyflenwad o dir ar gyfer tai mewn ymgynghoriad â:

- Ffederasiwn Adeiladwyr Tai (HBF)
- Dŵr Cymru
- Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru (bellach yn rhan o Cyfoeth Naturiol Cymru)
- Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd
- Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
- Tai Eryri

Cynhyrchu'r adroddiad

1.5 Cyhoeddodd Gyngor Gwynedd ddrafft o atodlenni safle, profformas safle, Datganiad o Gytundeb drafft a gwybodaeth gysylltiedig ar gyfer ymgynghori ar 23ain Tachwedd, 2012 am gyfnod o dair wythnos tan 14eg Rhagfyr, 2012. Darparwyd sylwadau gan HBF ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru o fewn y cyfnod hwn. Oherwydd bod yna faterion cynhennus rhwng Cyngor Gwynedd a HBF mewn perthynas â rhai o'r manylion a nodwyd yn yr atodlen safleoedd a phrofformas safle, cynhaliwyd cyfnod ymgynghori pellach rhwng 12fed Chwefror, 2013 a

26ain Chwefror, 2013. Darparwyd sylwadau gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a Dŵr Cymru yn ystod y cyfnod hwn. Yn dilyn hynny, paratowyd Datganiad o Gytundeb (DoG) terfynol ac fe'i cyflwynwyd i Lywodraeth Cymru ar 7fed Mawrth, 2013.

1.6 Roedd hi'n angenrheidiol i Arolygydd Cynllunio penodedig ddatrys nifer o faterion cynhennus oherwydd na lwyddodd pob parti i gytuno ar y manylion o fewn yr atodlen safle yn ystod cyfnod y DoG.

1.7 Yn dilyn hynny, gwnaeth yr Arolygydd Cynllunio a benodwyd argymhelliad i Lywodraeth Cymru ynghylch y cyflenwad tir ar gyfer tai (Atodiad 4), gan gynnwys argymhellion ar y materion cynhennus. Ystyriwyd argymhellion yr Arolygydd Cynllunio gan Lywodraeth Cymru, gwnaethpwyd addasiadau perthnasol i'r atodlenni safle gan Gyngor Gwynedd ac ymgorfforwyd y wybodaeth hon i'r adroddiad hwn.

1.8 Yn ogystal, addaswyd y dull o gyfrifo'r ffigwr cyflenwad tir i adlewyrchu NCT 1 a chanllawiau Llywodraeth Cymru sy'n nodi, mewn perthynas â chyflenwad, y dylai tybiaethau ar gyfer safleoedd bychan gael eu seilio ar y cyfraniad mae safleoedd bychan o'r fath wedi'i wneud i'r ddarpariaeth tai dros y 5 mlynedd diwethaf, yn hytrach nag yn ystod y 10 mlynedd diwethaf fel y nodwyd yn y DoG. Mae'r wybodaeth hon hefyd wedi'i chynnwys yn yr adroddiad hwn.

2.0 Y CYFLENWAD TIR AR GYFER TAI

2.1 Mae'r cyflenwad pum mlynedd yn cynnwys safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio (amlinellol neu lawn) a safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu sydd wedi'u mabwysiadu, wedi'u categorïo fel y nodir yn NCT 1.

2.2 Mae'r cyflenwad tir wedi cael ei gyfrifo drwy ddefnyddio'r fethodoleg weddilliol, yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) 2001-16 a fabwysiadwyd ar 16eg Gorffennaf, 2009.

Tabl 1 – Cyflenwad Tir ar gyfer Tai sydd wedi'i nodi

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai 1af Ebrill 2012-2017 – Safleoedd Mawr								
		Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Categorïau NCT 1)				Ymhellach na 5 mlynedd		
	Tai arfaethedig	Wrthi'n cael eu hadeiladu	1	2	2*	3 (i)	3 (ii)	Cartrefi wedi'u cwblhau ers yr astudiaeth ddiwethaf
Cyfanswm	2682	82	83	1640	0	866	11	47

2.3 Croestoriad o'r cyflenwad tir pum mlynedd (h.y. Categorïau 1, 2, 2* ac Wrthi'n cael eu hadeiladu):

Preifat	1661
Cyhoeddus	90
Cymdeithas Tai	54
Cyfanswm	1805

2.4 **Cyflenwad Safleoedd Bychan** – Mae cyfraniad safleoedd bychan o lai na 5 o dai yn seiliedig ar y tai a gwblhawyd dros y pum mlynedd diwethaf.

Tabl 2 – Safleoedd Bychan a Gwblhawyd dros y 5 mlynedd blaenorol

2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	**Cyfanswm**
119	130	72	66	74	**461**

2.5 **Cyfanswm y cyflenwad tir 5 mlynedd** (safleoedd mawr a bychan) yw **2266** (1805 + 461).

Tabl 3 – Cyfrifiad y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Gweddilliol)

A	Cyfanswm yr Angen am Dai (fel yr amlinellir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd a fabwysiadwyd)	4178
B	Yr hyn a gwblhawyd hyd at y dyddiad sail (safleoedd mawr a bychan)	2085
C	Angen Gweddilliol	2093
D	Angen dros 5 mlynedd	2372[1]
E	Angen Blynyddol	474
F	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	2266
G	**Y Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (F / E)**	**4.8**

3.0 SYLWEBAETH

3.1 O ystyried bod Tabl 3 yn nodi cyflenwad tir sydd o dan 5 mlynedd, mae'r adran hon o'r adroddiad yn datgan y camau y bwriedir eu dilyn i ymdrin â'r diffyg hwn.

3.2 Tra bod y Cyngor yn cydnabod y dylai'r dull gweddilliol barhau fel y prif ddull o gyfrifo'r cyflenwad tir, ystyrir y dylid hefyd gynnwys ffigyrau cyfraddau adeiladu'r gorffennol yn yr astudiaeth er dibenion cymharu. Dengys dull cyfraddau adeiladu'r gorffennol ffigwr sylweddol uwch o gyflenwad tir (sydd hefyd yn sylweddol uwch na chyflenwad tir 5 mlynedd).

Tabl 4 - Cyfrifiad y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Cyfraddau Adeiladu'r Gorffennol)

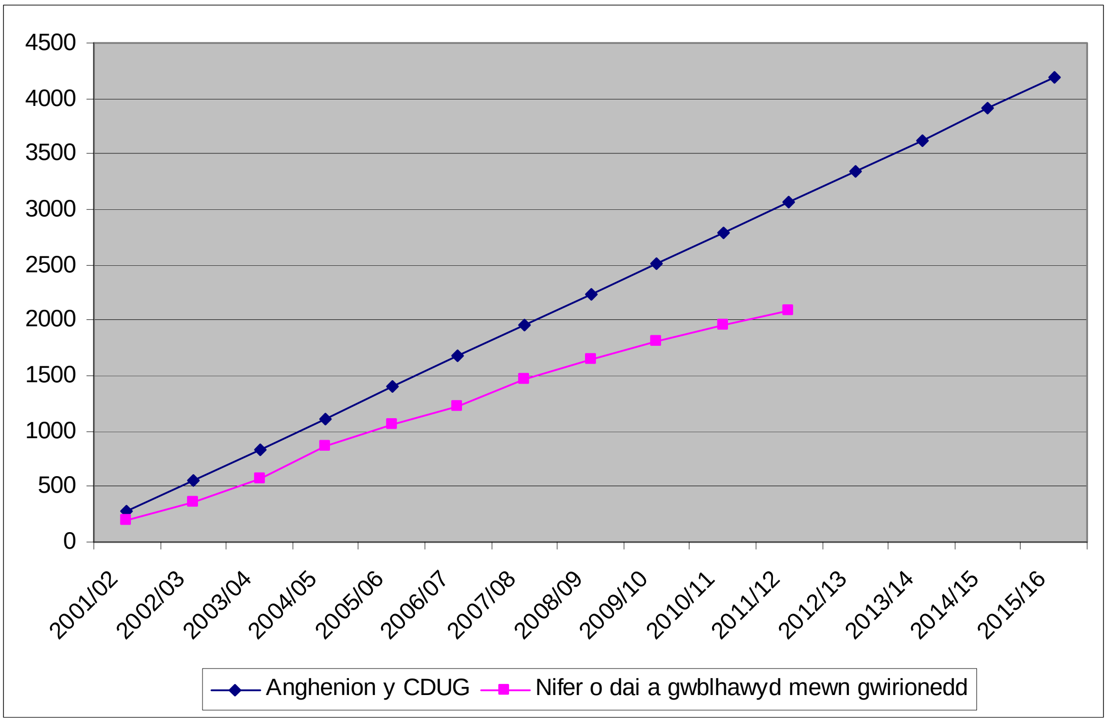
A	Cyfanswm y Tai a Gwblhawyd dros y 10 Mlynedd Flaenorol (1/4/02 – 31/3/12)	**1882**
B	Nifer y Tai a Gwblhawyd yn Flynyddol ar Gyfartaledd	**188**
C	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	**2266**
D	**Y Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (C / B)**	**12.1**

3.3 Tra bod y cyflenwad o dir ar gyfer tai yn Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd, yn seiliedig ar y dull gweddilliol, yn llai na 5 mlynedd, ni chreda'r ACLl bod prinder tir ar gyfer tai. Mae'r angen gweddilliol blynyddol am dai ar gyfer gweddill cyfnod y CDU yn afrealistig o uchel o'i gymharu â'r cyfraddau cwblhau blynyddol dros y deng mlynedd diwethaf.

[1] Y dull i sefydlu'r angen dros 5 mlynedd ar gyfer cyfnod yr astudiaeth:

- Angen am Dai CDU 2001-2016 = 4178 o dai
- Namyn y tai a gwblhawyd rhwng 2001 a 2012 = 2085 o dai
- Yn rhoi'r Gofyn Gweddilliol rhwng 2012 a 2016 = 2093 o dai
- Wrth i gyfnod yr astudiaeth ymestyn i 2017, ychwanegir angen un flwyddyn ychwanegol yn seiliedig ar angen blynyddol am dai y CDU: 4178 ÷ 15 = 279 o dai
- Yr angen dros 5 mlynedd 2012-2017: 2093 + 279 = **2372 o dai**

Dengys y siart isod sut mae’r gwir ddarpariaeth gronnus o dai newydd ers dyddiad cychwyn y Cynllun Datblygu Unedol yn cysylltu â’r angen am dai yn y cynllun.



3.4 Mae’n amlwg o’r siart nad yw cyfraddau adeiladu wedi codi gyfuwch â’r gyfradd ddisgwyliedig o ddatblygu. Mae’r unedau a’u cwblhawyd wedi gostwng hyd yn oed ymhellach oddi wrth ofynion CDUG dros y blynyddoedd diwethaf. Petai’r ffigwr am yr angen blynyddol yn adlewyrchu’r ffigwr a nodwyd yn y CDU (h.y. 279 uned y flwyddyn) byddai’r ffigwr cyflenwad tir yn sylweddol uwch na 5 mlynedd (2266 / 279 = 8.1 blwyddyn).

3.5 O ystyried bod y CDU wedi cael ei fabwysiadu yn 2009, mae’r dirywiad economaidd wedi effeithio ar y posibilrwydd o ddatblygu safleoedd tai sydd wedi’i dynodi. Petai’r CDU wedi cael ei fabwysiadu yn gynt (h.y. yn gynt o fewn cyfnod y Cynllun), mae’n fwy na thebyg y byddai nifer o’r safleoedd hyn wedi cael eu datblygu. Byddai hyn wedi lleihau’r angen gweddilliol ar gyfer gweddill cyfnod y Cynllun yn fawr.

3.6 Mae yna ffactorau, o’u hystyried gyda’i gilydd, sydd wedi arwain at nifer cymharol uchel o unedau tai yn cael eu cynnwys fel unedau categori 3(i). Mae’r ffactorau hyn yn cynnwys:

- *Materion economaidd* - Argaeledd morgeisi (ar gyfer eiddo ar y farchnad ac eiddo sydd â chydberchnogaeth), gallu prynwyr tai tro

cyntaf i fforddio blaendaliadau ac amharodrwydd banciau i ariannu datblygiadau.

- *Math o ddatblygiad* – Mae canfyddiad cyffredinol bod yna orgyflenwad o fflatiau a bod llety o'r fath yn annhebygol o ddod yn eu blaen yn y tymor byr, er bod rhai eithriadau wedi'u hadnabod.
- *Materion isadeiledd* – Methiant rhai darparwyr isadeiledd i ddatrys materion capasiti sy'n effeithio ar argaeledd tymor byr tir ar gyfer tai e.e. 50 o dai ar safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai yn Chwilog wedi'u rhoi yng nghategori 3(i) oherwydd problemau gyda chapasiti carthffosiaeth yn y pentref. Byddai rhoi pwysau ar y darparwyr hyn i ddatrys y problemau yma yn dod â nifer fawr o unedau yn ôl i'r cyflenwad tir 5 mlynedd.

3.7 Cyflwynwyd ceisiadau cynllunio ar bedwar safle sydd wedi'i dynodi ar gyfer tai sydd ag elfen o unedau yng nghategori 3(i) (fel y nodwyd yn Atodiad 1). Hyd yma, ni wnaed unrhyw benderfyniad ynghylch y ceisiadau hyn. Gallai rhoi caniatâd cynllunio ar y safleoedd hyn arwain at gynnydd yn nifer yr unedau yn y cyflenwad tir 5 mlynedd. Bydd y Cyngor yn anelu i ymdrin gyda'r rhain ac unrhyw geisiadau yn y dyfodol ar safleoedd wedi'u dyrannu mor effeithlon â phosib er mwyn rhoi elfen o sicrwydd i'r safleoedd hyn. Dyma'r safleoedd:

- Maes Coetmor, Bethesda
- Tir ger Ysgol Gynradd, Deiniolen
- Tir tu cefn i Ffordd Cynan, Bangor (Pentir)
- Tir ger Caeathro Bach, Caeathro

3.8 Fel arfer, cyflwynir ceisiadau ar gyfer safleoedd ar hap pob blwyddyn a fydd yn ychwanegu safleoedd heb eu hadnabod yn flaenorol at y cyflenwad. Bydd y Cyngor hefyd yn parhau i gadw mewn cysylltiad gyda pherchnogion a datblygwyr safleoedd wedi'u hadnabod i sicrhau bod rhagolygon cwblhau'r gwaith, ynghyd â'r modd mae safleoedd wedi eu categoreiddio, mor ystyrlon â phosib.

3.9 Mae gwaith paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (gyda Chyngor Sir Ynys Môn) yn bwrw ymlaen. Mae'r Hoff Strategaeth, a gyhoeddwyd ym mis Mai 2013, yn nodi gofyniad tai o 286 o dai'r flwyddyn ar gyfer ardal ACLl Gwynedd. Mae'r Cynllun Adneuo i fod i gael ei gyhoeddi ym mis Mai 2014 gyda'r CDLl ar y Cyd i'w fabwysiadu yn 2016. Bydd rhaid profi bod gwir fodd datblygu'r safleoedd a nodwyd yn y CDLl ar y Cyd.

4.0 DATA MONITRO

4.1 Mae NCT 1 yn ei wneud yn ofynnol i'r adroddiad JHLAS ddarparu gwybodaeth ychwanegol ar ddatblygiad tir ar gyfer tai gan ymdrin â defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen, defnyddio safleoedd sy'n agored i gyfyngiadau risg llifogydd ynghyd a'r math o dai a ddatblygir (h.y. tai, fflatiau, eraill). Gweler y data isod.

Tabl 5 – Ailddefnyddio Tir a Ddatblygwyd o'r blaen (safleoedd mawr)

Nifer a Chanran y Cartrefi yn ôl Categori a Math o Dir												
Blwyddyn	Cyflenwad 5 Mlynedd				Categorïau 3i a 3ii				**Tai a Gwblhawyd 2011-12**			
	Tir Glas		Tir Llwyd		Tir Glas		Tir Llwyd		Tir Glas		Tir Llwyd	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011	1182	68	552	32	757	79	197	21	77	80	19	20
2012	1111	62	694	38	652	74	225	26	27	57	20	43
2013												
2014												
2015												
2016												

Tabl 6 – Safleoedd sy'n destun cyfyngiadau risg llifogydd (safleoedd mawr)

Nifer a Chanran y Cartrefi yn ôl Categori a Math y Tir												
Blwyddyn	Cyflenwad 5 Mlynedd				Categorïau 3i a 3ii				**Tai a Gwblhawyd 2011-12**			
	C1		C2		C1		C2		C1		C2	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011	52	3	29	2	26	3	52	5	0	0	0	0
2012	77	4	3	0.2	6	0.7	27	3	2	4	0	0
2013												
2014												
2015												
2016												

Tabl 7 – Tai a Gwblhawyd yn ôl Math o Dŷ – 1 Ebrill 2011 hyd 31 Mawrth 2012

- 64 (52.9%) o dai wedi'u cwblhau
- 25 (20.7%) o fflatiau wedi'u cwblhau
- 32 (26.4%) o dai eraill (e.e. byngalo) wedi'u cwblhau

ATODIAD 1 – Atodlenni Safle

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
							Abermaw (00)								
1	C11/0147/00/LL	TIR GER / LAND NEAR ORIELTON, FFORDD PANORAMA ROAD (SWN Y DAIL)	4	25	18	2	1	0	3	3	1	0	0	10	0
2	5/51/137	PROMENADE	0	26	26	2	0	0	0	0	0	0	0	26	0
3	C07M/0161/00/LL	TIR GER / LAND NEAR CRAIG FACH, CHURCH STREET	0	14	14	0.21	0	0	5	5	4	0	0	0	0
4	C07M/0203/00/LL	CYN DEPO RHEILFFORDD / FORMER RAIL DEPOT, MARINE ROAD	0	7	7	0.08	0	0	0	0	3	4	0	0	0
							Arthog (04)								
5	C04M/0072/01/LL	LLEINIAU / PLOTS 15-23 HEOL SEITHENDRE, FAIRBOURNE	2	9	3	0.29	0	0	2	1	0	0	0	0	0
							Bangor (11)								
6	3/11/722B	30 - 32 FFORDD / HOLYHEAD ROAD	0	8	8	0.09	0	0	0	0	0	0	0	8	0
7	C03A/0717/11/LL	POPLARS 27/ 29 FFORDD Y COLEG / COLLEGE ROAD	0	6	6	0.1	6	0	0	0	0	0	0	0	0
8	GWYN UDP	PEN Y FRIDD	0	330	330	11	0	0	0	80	80	85	0	85	0
9	C06A/0089/11/LL	NEUADD DEINIOL A WAYSIDE, FFORDD CAERGYBI HOLYHEAD ROAD	0	24	24	0.11	0	0	0	0	0	0	0	24	0
10	C07A/0105/11/AM C07A/0755/11/MG	SAFLE / SITE AT ADEILAD VICTORIA BUILDING	0	10	10	0.11	0	10	0	0	0	0	0	0	0
11	C08A/0009/11/LL	BRYN ADDA	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	C11/0112/11/LL	HAFOD ELFYN A BRYN ADDA	0	42	42	2.3	1	24	17	0	0	0	0	0	0
13	C06A/0727/11/LL	CYFFORDD FFORDD GARTH/STRYD DEON / JUNCTION OF GARTH AND DEAN STREET	0	52	52	0.13	0	0	52	0	0	0	0	0	0
14	C08A/0108/11/LL	BANGOR CITY SOCIAL CLUB, FFORDD DEINIOL ROAD	0	49	49	0.19	0	0	49	0	0	0	0	0	0
15	C07A/0627/11/LL	CLWB PELDROED BANGOR FOOTBALL CLUB, FFORDD DEINIOL ROAD	0	25	25	0.16	0	0	0	0	0	0	0	25	0

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
16	C08A/0626/11/LL	ELIAS GARAGE, 347 STRYD FAWR / HIGH STREET	0	12	12	0.04	0	0	0	0	0	0	0	12	0
17	C09A/0410/11/LL	DICKES BOAT YARD,FFORDD GARTH ROAD	0	72	72	1.08	0	12	36	24	0	0	0	0	0
		Bethesda (13)													
18	3/13/130A	O.S 8361,8958,8650, BRYN CASEG	0	22	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
19	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR MAES COETMOR	0	60	60	2	0	0	0	0	20	20	0	20	0
		Bontnewydd (19)													
20	C08A/0287/19/LL	LLAIN O DIR I FFWRDD O LON / PLOT OF LAND OFF LON CEFNWERTHYD	0	26	26	0.87	0	0	0	14	12	0	0	0	0
		Botwnnog (32)													
21	C02D/0322/32/LL	TIR GER / LAND ADJ TO B4413	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
		Caernarfon (14)													
22	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR GLAN PERIS	0	114	114	4	0	0	0	0	30	30	0	54	0
23	GWYN UDP	TIR GER MYNWENT LLANPEBLIG / LAND NEAR LLANPEBLIG CEMETERY	0	123	123	4	0	0	20	30	30	30	0	13	0
24	C06A/0780/14/LL	MINMANTON, LON PARC / SOUTH ROAD	0	7	7	0.05	0	0	0	0	0	0	0	7	0
25	C09A/0374/14/LL	LLAIN O DIR GER / PLOT OF LAND NEAR MOEL EILIO, Y HENDRE	2	5	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
26	C09A/0108/14/LL	1, STRYD Y FARCHNAD	0	6	6	0.02	0	0	0	0	3	3	0	0	0
27	C09A/0534/14/LL	GRONANT, PENRALLT ISAF	6	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Clynnog (34)													
28	GWYN UDP	TIR AR / LAND AT TAI LLEUAR, PONTLLYFNI	0	6	6	0.3	0	0	0	0	3	3	0	0	0
		Criccieth (35)													
29	2/5/143A	YSTAD GORSEDDFA ESTATE	0	13	1	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
30	2/15/264B	YSTAD WERN Y WYLAN ESTATE	0	9	1	0.1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
31	GWYN UDP	GER / NEAR NORTH TERRACE	0	35	35	1	0	0	0	0	0	0	0	35	0

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
32	C06D/0578/35/AM	TIR YN NGHEFN / LAND TO THE REAR OF STATION BAKERY, STRYD FAWR/HIGH ST.	0	7	7	0.07	0	0	0	0	7	0	0	0	0
33	C08D/0478/355/AM	TIR GER / LAND NEAR GWESTY GEORGE IV HOTEL, STRYD FAWR/HIGH STREET	0	37	37	0.41	0	0	0	0	20	17	0	0	0
		Dolbenmaen (36)													
34	C10D/0162/36/LL	CAE / FIELD 6775 (HENDREGADREDD), PENTREFELIN	0	6	1	0.01	0	0	1	0	0	0	0	0	0
		Ffestiniog (03)													
35	GWYN UDP	GWYLFA GARAGE, FFORDD MANOD ROAD,BLAENAU FFESTINIOG	0	5	5	0.1	0	0	0	0	0	0	0	5	0
36	C09M/0036/03/LL	TIR GER / LAND NEAR CAE CLYD, BLAENAU FFESTINIOG	0	18	17	1	0	0	0	0	0	8	0	9	0
		Trefor (37)													
37	C10D/0388/37/MG	RHAN O CAE 5993 / PART OF LAND 5933 GER/NEAR LLWYNAETHREN, TREFOR	2	6	4	0.1	2	2	0	0	0	0	0	0	0
		Llanberis (15)													
38	3/15/129D	TIR GER / LAND AT FRON GOCH	0	6	3	0.22	0	0	0	0	0	0	0	3	0
39	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR GWESTY VICTORIA HOTEL	0	15	15	1	0	0	0	0	7	8	0	0	0
		Llanddeiniolen (18)													
40	GWYN UDP	BRO EGLWYS, SARON, BETHEL	0	24	24	1	0	0	0	0	0	0	0	24	0
41	GWYN UDP	TIR GER YR YSGOL GYNRADD / LAND NEAR PRIMARY SCHOOL, DEINIOLEN	0	30	30	1	0	0	0	5	5	5	0	15	0
42	GWYN UDP	CAPEL MAES Y DREF CHAPEL, DEINIOLEN	0	12	12	0.7	0	0	0	0	6	6	0	0	0
43	GWYN UDP	TIR TU CEFN I / LAND TO THE REAR OF BRO EGLWYS, BETHEL (3/18/202J)	0	50	14	2	0	0	0	0	0	0	0	14	0

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
44	C08A/0187/18/AM	THE OLD BOWLING GREEN / CAE PENFRIDD, DEINIOLEN	0	8	8	1	3	5	0	0	0	0	0	0	0
45	C10A/0125/18/LL – C08A/0386/18/LL	CAPEL BRYNREFAIL, BRYNREFAIL	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	C05A/0292/18/AM	INTERNATIONAL SAFETY COMPONENTS, RHIW GOCH, DEINIOLEN	0	15	15	1.1	0	0	0	5	5	5	0	0	0
		Llandwrog (17)													
47	C09A/0245/17/AM	TIR GER / LAND NEAR BRYN LLAN	0	9	9	1	0	0	2	3	2	2	0	0	0
		Llandygai (16)													
48	GWYN UDP	GER / NEAR PENTWMPATH (C09A/0518/16/AM)	0	20	20	1.1	0	0	0	0	10	10	0	0	0
		Llanengan (39)													
49	C05D/0220/39/LL – 9403207FL	TIR GER / LAND NEAR BRYN HEDD, MYNYTHO	0	6	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
51	C08D/0436/39/LL	ABERSOCH POWER BOAT CLUB,ABERSOCH	0	9	9	0.2	0	0	3	3	3	0	0	0	0
		Llanllechid (21)													
52	C10A/0040/21/MG C09A/0067/13/AM	LLAIN O DIR CYFAGOS I / PLOT OF LAND NEAR BRON ARFON (LLWYN BEDW)	0	13	9	0.45	2	0	4	3	0	0	0	0	0
		Llanllyfni (22)													
53	GWYN UDP	TIR GER CAE PELDROED / LAND NEAR FOOTBALL GROUND, PENYGROES	0	104	104	3.1	0	0	0	0	10	10	0	84	0
54	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR BRO LLWYDU, PENYGROES	0	12	12	0.2	0	0	0	0	6	6	0	0	0
55	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR HEN DOMEN,TALYSARN	0	36	36	1	0	0	0	0	10	10	0	16	0
56	GWYN UDP	TU CEFN / BEHIND CAE CAPEL BACH,	0	8	8	0.7	0	0	0	0	4	4	0	0	0
		Llannor (40)													
57	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR STAD DDIWYDIANOL, Y FFOR	0	10	10	0.5	0	0	0	5	5	0	0	0	0

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
58	GWYN UDP	GER / NEAR TY GWYN, ABERERCH	0	9	9	0.5	0	0	0	3	3	3	0	0	0
59	GWYN UDP	GER / NEAR HAFOD LON, Y FFOR	0	44	44	1.2	0	0	0	0	10	10	0	24	0
Llanrug (23)															
60	C98A/0125/23/LL – 3/23/265B-Q	YSTAD NANT Y GLYN ESTATE	0	56	4	0.1	0	0	2	2	0	0	0	0	0
61	C05A/0051/23/LL – C01A/0560/23/AM	LLAIN O DIR TY CAPEL / LAND AT TY CAPEL, CWM Y GLO	0	6	6	0.3	2	0	2	2	0	0	0	0	0
62	GWYN UDP	TIR GYFERBYN / LAND OPPOSITE TREFLAN	0	12	12	1	0	0	0	6	6	0	0	0	0
63	C08A/0122/23/LL C06A/0114/23/AM	CEIR CWM, CWM Y GLO	0	8	8	1	0	0	5	3	0	0	0	0	0
64	C09A/0026/23/MG C08A/0398/23/AM	PEN CAE, FFORDD LLANBERIS ROAD	1	12	7	1.2	0	0	4	3	0	0	0	0	0
65	C11/0959/23/LL	HEN YSGOL / OLD SCHOOL GLAN MOELYN	0	7	7	0.15	0	7	0	0	0	0	0	0	0
Llanwnda (24)															
66	C10A/0426/24/LL	TIR GER / LAND ADJ TO BODAWEN,RHOSTRYFAN	2	18	16	1.5	2	0	4	4	4	2	0	0	0
67	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR GWELFOR,RHOSGADFAN	0	14	14	1	0	0	0	0	7	7	0	0	0
68	C09A/0532/24/LL - C08A/0568/24/LL	LLAIN O DIR I FFWRDD O A487 / PLOT OF LAND OFF THE A487 AT DINAS	0	24	24	1.4	0	0	0	6	6	6	0	6	0
Llanystumdwy (41)															
70	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR BRYN HYFRYD, CHWILOG	0	20	20	1	0	0	5	0	0	0	0	15	0
71	GWYN UDP	TIR TU CEFN I / LAND TO THE REAR OF MADRYN, CHWILOG	0	14	14	0.7	0	0	0	0	0	0	0	14	0
72	GWYN UDP	TIR GER / LAND AT STAD TY'N RHOS, CHWILOG	0	21	21	1.2	0	0	0	0	0	0	0	21	0
Nefyn (42)															
73	C10D/0358/42/MG C07D/0117/42/AM	CAE / FIELD 3751, GROESFFORDD (BORTH WERN), EDERN	0	12	11	0.47	0	5	6	0	0	0	0	0	0
74	C07D/0699/42/LL	YSTAD BRO GWYLWYR ESTATE	0	35	2	0.1	1	0	1	0	0	0	0	0	0

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
75	C01D/0164/42/LL - 2/22/102A-Z	YSTAD HOLBORN ESTATE	0	68	3	0.1	2	0	1	0	0	0	0	0	0
76	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR STAD HOLBORN ESTATE	0	35	35	1.2	0	0	0	0	10	10	0	15	0
77	C05D/0192/42/LL	LLEINIAU 5 - 12 MAES TERFYN, MORFA NEFYN	2	8	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
78	C07D/0325/42/MG C06D/0025/42/AM	RHAN O CAEAU / PART OF FIELDS 1220_1413, LON ISAF, MORFA NEFYN	1	10	5	0.15	1	2	2	0	0	0	0	0	0
79	C04D/0106/42/LL	SAFLE YN NHHEFN / LAND AT THE REAR OF TY CERRIG, STRYD FFYNNON	0	5	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
80	C04D/0722/42/LL	CAPEL SEION, STRYD Y PLAS	0	7	7	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
		Penrhyndeudraeth (08)													
81	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR CANOL CAE	0	39	39	1	0	0	0	0	0	0	0	39	0
82	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR MAES PARCIO	0	27	27	1.1	0	0	0	0	0	0	0	27	0
		Pentir (25)													
83	3/25/195AB	BREWERY FIELD - (COED Y MAES), PENRHOSGARNEDD	0	20	2	0.1	0	0	1	0	0	0	0	1	0
84	C06A/0663/25/LL - 3/25/206CDF	TIR GER / LAND AT Y GARNEDD, PENRHOSGARNEDD	0	5	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
86	GWYN UDP	TIR TU CEFN I / LAND TO THE REAR OF FFORDD CYNAN	0	270	270	9	0	0	0	50	50	50	0	120	0
		Porthmadog (44)													
87	2/24/91A-M	YSTAD TU HWNT I'R BWLCH ESTATE (AWEL Y GRUG)	0	21	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
88	C04D/0041/44/LL	AWEL Y GRUG	0	10	1	0.1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
89	C07D/0707/44/LL - C06D/0160/44/LL	SNOWDON MILL, HEOL YR WYDDFA	0	24	24	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0
90	C04D/0434/44/LL	HEN SAFLE HEWDEN HIRE OLD SITE	0	8	8	0.09	0	0	8	0	0	0	0	0	0
91	C05D/0444/44/AM	TIR GER / LAND NEAR MAES CHWARAE, MORFA BYCHAN	0	9	9	0.38	0	0	0	3	3	3	0	0	0

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
92	C05D/0645/44/LL	CAPEL GARTH, STRYD Y BANC	0	8	8	0.06	0	0	0	8	0	0	0	0	0
Pwllheli (45)															
93	C11/0854/45/LL - C06D/0447/45/LL	YSTAD INNES ESTATE, LON GOLFF	0	12	2	0.1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
94	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR CAE DEINIO	0	16	16	1	0	0	0	0	8	8	0	0	0
95	C06D/0376/45/LL	SAFLE PAFILIWN, MARIAN Y MOR	0	62	62	0.4	0	0	0	0	20	22	0	20	0
96	GWYN UDP	TIR GER GAREJ / LAND NEAR GLANDON GARAGE	0	24	24	1	0	0	0	0	12	12	0	0	0
97	C07D/0189/45/LL	BON MARCHE, SGWAR YR ORSAF	0	12	12	0.03	0	0	0	12	0	0	0	0	0
98	C08D/0351/45/LL	CHURCH HALL, LLEINIAU	0	5	5	0.02	0	0	0	5	0	0	0	0	0
99	C11/0378/45/LL - C05D/0417/45/AM	TIR GER / LAND NEAR HEOL HAMDDEN	0	8	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0
100	C09D/0195/45/LL	ADEILADAU MADOG BUILDINGS, LON DYWOD	0	5	5	0.02	0	0	0	0	0	5	0	0	0
Tudweiliog (46)															
101	C08D/0368/46/LL - 2/26/57A-J	CAER ODYN (YSTAD Y LION ESTATE)	0	11	4	0.2	1	0	1	2	0	0	0	0	0
102	C09D/0420/46/MG C07D/0423/46/AM	RHAN O CAE / PART OF LAND 8166 GER/NEAR BRYNCYN A RHIW VIEW	0	8	8	0.19	0	0	2	2	2	2	0	0	0
Tywyn (09)															
103	5/79/134	BRYN GARREG LLWYD (GARREG LWYD)	0	23	14	0.83	0	0	0	0	0	0	0	14	0
104	C02M/0182/09/LL C00M/0208/09/LL	TIR GER / LAND NEAR CORBETT AVENUE	0	10	4	0.1	0	0	0	0	0	0	0	4	0
105	C03M/0080/09/LL	GLANMOR HOTEL, MARINE PARADE	0	12	12	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
106	C06M/0069/09/LL	TIR GER / LAND NEAR GLAN Y MOR, MARINE PARADE (SWN Y TONNAU)	0	33	24	0.98	0	0	8	8	4	4	0	0	0
107	C08M/0079/09/AM	TIR GER / LAND NEAR PENDRE GARDENS, STRYD BROOKS STREET,	0	11	11	0.39	0	0	4	4	3	0	0	0	0
Waunfawr (26)															
108	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR CAEATHRO BACH, CAEATHRO	0	23	23	1	0	0	0	0	0	0	0	23	0

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
109	C05A/0153/26/AM	MODURDY WHITEWAYS GARAGE	0	6	6	0.18	0	0	0	0	0	0	0	6	0
110	C06A/0058/26/LL	CAPEL BETHEL	0	5	3	0.09	0	0	1	2	0	0	0	0	0
Y Felinheli (20)															
111	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR TYDDYN PERTHI	0	16	16	1	0	0	0	0	8	8	0	0	0
112	C05A/0750/20/LL - C02A/0568/20/LL	HARBWR FELINHELI HARBOUR	0	22	3	0.2	0	0	3	0	0	0	0	0	0
113	C05A/0152/20/LL	GWESTY PLAS DINORWIC HOTEL	0	8	8	0.2	0	0	5	3	0	0	0	0	0
114	C06A/0752/20/LL	BODARWY	0	18	18	0.12	0	0	0	0	18	0	0	0	0
115	C10A/0305/20/MG C06A/0901/20/AM	CLWB Y FELIN	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	GWYN UDP	GER / NEAR DRWS Y COED	0	52	52	2.1	0	12	14	16	10	0	0	0	0
117	C09A/0424/20/LL	LLAIN O DIR DROS FFORDD I / PLOT OF LAND NEAR TY HANNER FFORDD	0	7	7	0.26	0	0	0	3	3	1	0	0	0

Safleoedd Sector Cyhoeddus / Public Sector Sites

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Units Built since last survey	Total Units Capacity	Units Rmng	Ha Rmng	U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
Bangor (11)															
118	GWYN UDP	EITHINOG	0	39	39	5	0	0	0	10	10	19	0	0	0
Caernarfon (14)															
119	GWYN UDP	FORMER LOWER SCHOOL, SYR HUW OWEN	0	10	10	0.5	0	0	0	0	0	0	0	0	10
120	GWYN UDP	LAND NEAR FRONDEG, MAESINCLA	0	29	29	1	0	0	0	0	5	10	0	14	0
Llandwrog (17)															
121	GWYN UDP	TIR GER YR YSGOL / LAND NEAR THE SCHOOL, GROESLON	0	5	5	0.2	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Ffestiniog (03)															
122	GWYN UDP	TIR GER / LAND NEAR MAES Y PLAS, BLAENAU FFESTINIOG	0	18	18	1	0	0	0	0	6	6	0	6	0
Pwllheli (45)															
123	GWYN UDP	TIR GER CAE HOCI / LAND NEAR HOCKEY FIELD	0	14	14	0.5	0	0	0	0	7	7	0	0	0
124	GWYN UDP	SAFLE YSBYTY / HOSPITAL SITE	0	12	12	0.4	0	0	0	0	2	3	0	7	0

Safleoedd Cymdeithas Tai – Cyhoeddus / Housing Association Sites – Public

RHIF NO	RHIF CYF ACLl LPA REF NO	CYFEIRIAD ADDRESS	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
						Llanwnda (24)									
69	C08A/0423/24/AM	GLANRHYD ISAF	0	6	6	0.22	0	0	0	6	0	0	0	0	0
						Pentir (25)									
85	C09A/0610/25/LL	CAE GARNEDD, PENRHOSGARNEDD	0	42	42	0.56	0	0	42	0	0	0	0	0	0
						Botwnnog (32)									
125	C08D/0423/32/LL	CONGL MEINCIAU	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
						Llanbedrog (38)									
126	C09D/0452/38/LL	TIR GER / LAND NEAR FFORDD Y TRAETH	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
						Llanengan (39)									
50	C09D/0288/39/MG C08D/0112/39/AM	RHAN O CAE 3910 GER EGLWYS ST ENGAN / PART OF FIELD 3910 NEAR ST ENGAN CHURCH	0	6	6	0.2	0	4	2	0	0	0	0	0	0

Safleoedd Cymdeithas Tai – Preifat / Housing Association Sites – Private

			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

CRYNODEB / SUMMARY

	Unedau a Adeiladwyd Ers Astudiaeth Ddiwethaf Units Built since last survey	Cyfanswm Unedau Total Units Capacity	Unedau sydd ar ol Units Rmng	He sydd ar ol Ha Rmng	W/D U/C	2013	2014	2015	2016	2017	2*	3(i)	3(ii)
2012	47	3132	2682	96.7	82	83	328	344	504	464	0	866	11

ATODIAD 2 – Data Unedau wedi'i Cwblhau yn y Gorffennol

Nifer y Tai a gwblhawyd			
Blwyddyn	**Safleoedd Mawr**	**Safleoedd Bychan**	**Cyfanswm y tai a gwblhawyd**
2007-08	131	119	250
2008-09	57	130	287
2009-10	77	72	149
2010-11	96	66	162
2011-12	47	74	121

ATODIAD 3 – Data Cyflenwad Tir Blaenorol

Blwyddyn	**Cyflenwad 5 Mlynedd – Nifer y cartrefi (Categorïau NCT 1)**			**Cyflenwad mewn blynyddoedd**	**Cyflenwad ymhellach na 5 mlynedd – Nifer y cartrefi**	
	1	**2**	**2***		**3i**	**3ii**
2007	7	561	0	5.53	306	154
2008	8	647	0	6.32	357	154
2009	5	1412	0	5.13	1224	11
2010	10	1629	0	5.0	943	11
2011	83	1640	0	4.8	866	11

ATODIAD 4 – Argymhelliad yr Arolygydd

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Argymhelliad i Lywodraeth Cymru ar Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Recommendation to Welsh Government on Joint Housing Land Availability Study

gan P J Davies BSc (Hons) MA MRTPI
Arolygydd o'r Arolygiaeth Gynllunio

by P J Davies BSc (Hons) MA MRTPI
an Inspector of the Planning Inspectorate

Dyddiad: 01/08/2013

Date: 01/08/2013

Cyf: APP/Q6810/JHLAS/12/515704
Awdurdod Cynllunio Lleol: Cyngor Gwynedd

- Mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â Chyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Cyngor Gwynedd 2012.
- Mae'r materion y ceir dadl yn eu cylch wedi'u hesbonio yn Natganiad o Dir Cyffredin y Gyd-astudiaeth a gyflwynwyd ym mis Mawrth 2013.

Argymhelliad

1. Pennu ffigur cyflenwad tai ar gyfer tir Cyd-astudiaeth 2012, ar 1 Ebrill 2012, ar gyfer ardal gynllunio Cyngor Gwynedd fel 4.8 blynedd.

Cyd-destun yr Argymhelliad

2. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 5 Tachwedd 2012) yn datgan bod gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i sicrhau bod digon o dir yn wir ar gael neu sicrhau y bydd ar gael er mwyn darparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai[1]. Mae Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1) yn cynghori mai pwrpas paratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir yw:

   - Monitro darpariaeth tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy;
   - Darparu datganiad cytunedig o argaeledd tir preswyl at ddibenion cynllunio a rheoli datblygu; ac
   - Esbonio'r angen am weithredu mewn sefyllfaoedd lle caiff cyflenwad annigonol ei amlygu[2].

3. Cwmpas yr adroddiad hwn yw argymell ffigur priodol ar gyfer cyflenwi tir ar gyfer tai mewn perthynas ag ardal cyfrifoldeb Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cynllunio lleol (ACLl), yn sgil y materion y ceir dadl yn eu cylch o ran cyfrif y ffigur hwn a'r dystiolaeth sydd ar gael.

[1] PCC Rhifyn 5 paragraff 9.2.3

[2] TAN 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (Mehefin 2006) paragraff 2.1

Prif Faterion

4. Dyma'r dulliau priodol i'w defnyddio wrth gyfrif y cyflenwad tir 5 mlynedd a pha un a ddylid cyfrif y safleoedd y dadleuir yn eu cylch fel rhai sy'n cyfrannu at y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai ar ddyddiad sylfaen yr astudiaeth.

Rhesymau

Dull Cyfrif

5. Mae'r grŵp astudio'n cytuno mai'r dull gweddilliol yw'r dull cyfrif mwyaf priodol ac esbonnir hyn yn Adran 4 y Datganiad o Dir Cyffredin. Wrth gymhwyso'r fethodoleg hon, mae TAN 1 a Nodyn Arweiniad Llywodraeth Cymru ar broses y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir (Fersiwn 2, Medi 2012) yn glir y dylai'r lwfans safleoedd bach fod yn seiliedig ar y cyfraniad y mae'r safleoedd hyn wedi ei wneud i ddarpariaeth tai dros y pum mlynedd diwethaf. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, mae'r Datganiad o Dir Cyffredin yn defnyddio data cwblhau safleoedd bach dros y 10 mlynedd diwethaf. Mae'n bwysig bod y fethodoleg hon yn gyson â'r hyn a geir yn TAN 1 ac ystyriaf felly y dylid cyfrif y lwfans safleoedd bach trwy ddefnyddio data cwblhau'r pum mlynedd diwethaf. Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarperir yn y Datganiad o Dir Cyffredin, daw hyn â'r lwfans safleoedd bach i 461 uned, ac rwyf wedi defnyddio hyn yn fy nghyfrifiadau.

Safleoedd y mae Dadl yn eu Cylch

6. Mae cytundeb ar fwyafrif y safleoedd i'w cynnwys yn y cyflenwad tir 5 mlynedd, sy'n gyfystyr â chyflenwad tir cytunedig o 2266 uned (gan ystyried y lwfans diwygiedig ar gyfer safleoedd bach fel yr amlinellir uchod).

7. Mae'r pedwar safle y mae dadl yn eu cylch yn gyfystyr ag 16 o unedau ychwanegol. Ar gyfer y pedwar safle, mae Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai (HBF) a Dŵr Cymru yn dadlau haeriad yr ACLl y dylent barhau yn y cyflenwad tir.

8. Mae TAN 1 (paragraffau 7.3.3 a 7.3.4) yn darparu cyngor ar y meini prawf i'w cymhwyso wrth ystyried a ellir ystyried bod safleoedd yn wir ar gael o fewn cyfnod 5 mlynedd. Mae paragraff 7.4.1 TAN 1 yn egluro, lle mae safleoedd yng nghategori 2 yn dal heb eu datblygu am fwy na 5 mlynedd, dylai fod rhagdybiaeth i'w hailddosbarthu i gategori 3i, oni bai fod yna esboniad i'w cadw yng nghategori 2. Nodaf ddadleuon y Cyngor mewn perthynas â'r ffrâm amser ar gyfer ailddosbarthu safleoedd i gategori 3(i) ond mae'n rhaid i'm hargymhelliad fod yn unol â pholisi ac arweiniad cynllunio cyfredol. Rwyf felly wedi asesu pob un o'r safleoedd y mae dadl yn eu cylch yn unol â'r dystiolaeth sydd a'r cyngor yn y TAN:

- <u>Tir ger y B4413, Botwnnog</u> (1 uned) – mae'r safle hwn yn destun caniatâd cynllunio llawn ar gyfer pum uned, a roddwyd yn 2002; roedd pedair o'r pum uned wedi cael eu datblygu erbyn dyddiad sylfaen cyfnod astudio 2012. Mae'r uned sy'n weddill heb ei datblygu am fwy na'r terfyn pum mlynedd a bennir gan y TAN. Nid yw'r ACLl wedi anfon unrhyw ohebiaeth at y perchennog na'r datblygwr. Nid yw'r ACLl yn cynnig unrhyw esboniad penodol pam na ddylid ailddosbarthu'r uned hon, dim ond y pwynt cyffredinol y cyfeiriaf ato uchod ynghylch amrywio'r ffrâm amser ar gyfer ailddosbarthu. Felly nid oes unrhyw esboniad am ddewis ymagwedd yr ACLl, sef cadw'r uned hon yng nghategori 2. Casglaf felly, yn unol â pharagraff 7.4.1 TAN 1, y

dylid ailddosbarthu'r safle hwn i gategori 3i ac ni ddylai gael ei gynnwys yn y cyflenwad tir 5 mlynedd.

- Bryn Garreg Llwyd (Garreg Lwyd), Tywyn (5 uned) – mae'r safle hwn yn destun caniatâd cynllunio ar gyfer 23 uned, a roddwyd ym 1990. Cwblhawyd naw uned, symudwyd naw uned i gategori 3i ac mae dadl ynghylch pum uned, gyda'r ACLl yn haeru y dylent aros yng nghategori 2. Nid yw'r ACLl wedi cael unrhyw arwydd o ffrâm amser gan y perchennog/datblygwr. Bu bwlch o bum mlynedd ers cwblhau unrhyw unedau ac nid yw'r ACLl wedi darparu esboniad pam y dylai'r unedau hyn barhau yng nghategori 2. Casglaf, yn unol â pharagraff 7.4.1 TAN 1, y dylid ailddosbarthu'r safle i gategori 3i ac ni ddylai gael ei gynnwys yn y cyflenwad tir 5 mlynedd.

- Tir ger Corbett Avenue, Tywyn (4 uned) – cafodd y safle hwn ganiatâd ar gyfer 10 uned yn 2002. Cwblhawyd chwech o'r unedau hynny. Nid yw'r ACLl wedi anfon unrhyw ohebiaeth at y perchennog/datblygwr er mwyn ceisio sefydlu ffrâm amser ar gyfer datblygu. Bu bwlch o bum mlynedd ers adeiladu unrhyw unedau ac, yn debyg i safle Bryn Garreg Llwyd, nid yw'r ACLl yn cynnig unrhyw esboniad pam y dylai'r unedau barhau yng nghategori 2. Casglaf, yn unol â pharagraff 7.4.1 TAN 1, y dylid ailddosbarthu'r safle hwn i gategori 3i ac ni ddylai gael ei gynnwys yn y cyflenwad tir 5 mlynedd.

- Modurdy Whiteways, Waunfawr (6 uned) – rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer chwe uned yn 2005, a dymchwelwyd modurdy er mwyn sicrhau'r caniatâd cynllunio. Mae'r ACLl yn cadarnhau bod y caniatâd yn fyw yn 2009. Ni wnaed unrhyw waith ers dymchwel y modurdy ac nid yw'r ACLl wedi cael diweddariad ar y sefyllfa bresennol gan berchennog/datblygwr y safle, er eu bod wedi ysgrifennu i ofyn am ddiweddariad. Ni allaf felly weld pam na ddylid ailddosbarthu'r uned o gategori 2 i gategori 3i, yn unol â pharagraff 7.4.1 TAN 1. Casglaf felly na ddylid cynnwys yr unedau hyn yn y cyflenwad tir 5 mlynedd.

Casgliadau Cyffredinol

9. Yn seiliedig ar gyfanswm cyflenwad tir o 2266 uned a'r gofyniad blynyddol cytunedig 5 mlynedd o 474 uned, casglaf mai'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn ardal gynllunio Cyngor Gwynedd ar 1 Ebrill 2012 yw 4.8 blynedd.

P J Davies

AROLYGYDD