



Eich cyf/Your ref P-05-786  
Ein cyf/Our ref LG/02302/17

David John Rowlands AC  
Cadeirydd y Pwyllgor Deisebau,  
Cynulliad Cenedlaethol Cymru,  
Bae Caerdydd  
Caerdydd  
CF99 1NA

[government.committee.business@llyw.cymru](mailto:government.committee.business@llyw.cymru)

11 Hydref 2017

Annwyl David

Diolch i chi am eich llythyr dyddiedig 2 Hydref ynghylch Deiseb P-05-786 gan y Cynghorydd Mike Priestly ynglŷn â Nodyn Cyngor Technegol (TAN 1).

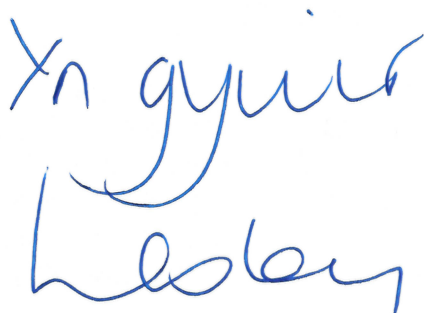
Mae Cynllun Datblygu Lleol yn nodi gweledigaeth Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei ardal, ar sail tystiolaeth leol, ac maent yn fodd i ddylanwadu ar ddatblygiadau yn y dyfodol. Mae hyn yn cynnwys nodi'r angen am dai a dyrannu safleoedd i fodloni'r angen hwnnw yn unol ag amcanion y cynllun, tystiolaeth o asesiadau'r awdurdod o'r farchnad dai leol a chan ystyried amcanestyniadau anghenion tai gan Lywodraeth Cymru.

I fod yn effeithiol, dylai'r cyflenwad o dir yr Awdurdod sydd ar gael ar gyfer tai fod yn seiliedig ar yr angen am dai y mae wedi'i nodi yn ei gynllun datblygu lleol, a dylai fod yn ymarferol. Nodir hyn ym mholisi Llywodraeth Cymru, *Polisi Cynllunio Cymru*, ac mae'n sail i'r fethodoleg "weddillio" a nodir yn TAN 1. Y nod yw sicrhau bod yr awdurdodau cynllunio lleol yn cynnal digon o dir addas i fodloni anghenion eu cymunedau o ran tai yn unol â'u strategaethau cynllun datblygu lleol. Hyn yw'r polisi ers cyhoeddi *Polisi Cynllunio Cymru* yn 2002.

Cyn diwygio TAN 1 yn 2015, gallai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio methodoleg oedd yn seiliedig ar gyfraddau adeiladu blaenorol i gyfrifo'r cyflenwad o dir a oedd ar gael ar gyfer tai. Fodd bynnag, fel arfer, dim ond yr Awdurdodau hynny heb gynllun datblygu allai ddefnyddio'r fethodoleg hon. Gan fod y fethodoleg hon yn seiliedig ar berfformiad y diwydiant adeiladu tai yn y gorffennol lle'r oedd y cyfraddau adeiladau'n aml yn rhy isel, nid yw'n addas ar gyfer cyfrifo anghenion tai cymunedau lleol, ac mae hyn wedi cyfrannu at broblemau o ran y gallu i fforddio prynu tŷ. Yn ogystal, yng ngoleuni sefyllfa well o lawer o ran cynlluniau datblygu ar draws Cymru, ystyriwyd nad oedd defnyddio'r cyfraddau adeiladu blaenorol yn briodol. Serch hynny, caniateir awdurdodau cynllunio lleol i ddefnyddio'r fethodoleg hon o hyd fel cymharydd wrth asesu darpariaeth yn erbyn gofynion tai fel rhan o adroddiad monitro blynyddol y cynllun datblygu lleol. Mae'r adroddiad hwn yn rhoi cyfle i awdurdodau cynllunio lleol fonitro'r ddarpariaeth yn erbyn y targedau a nodir yn eu cynllun datblygu lleol, gan gynnwys gofynion tai a'u tuedd, ac ystyried camau gweithredu posibl. Gallai'r camau gweithredu gynnwys adolygu'r cynllun datblygu lleol yn gyfan gwbl neu'n rhannol a dyrannu safleoedd amgen ar gyfer tai neu adolygu'r angen am dai gan gymryd i ystyriaeth capasiti cwmnïau adeiladu tai.

Rwy'n cydnabod y gallai awdurdodau cynllunio lleol sydd heb gyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai gael ceisiadau cynllunio tybiannol i adeiladu tai. Dylid penderfynu pob cais yn unol â'r polisiau perthnasol sydd yn y cynllun datblygu lleol cymwys ar gyfer yr ardal, gan gynnwys yr egwyddor datblygu cynaliadwy. Gallai'r diffyg cyflenwad pum mlynedd o dir sydd ar gael ar gyfer tai fod yn un o ystyriaethau wrth benderfynu cais cynllunio. Fodd bynnag, caniateir yr Awdurdod i wrthod ceisiadau nad ydynt yn ateb gofynion y polisi perthnasol.

Yn olaf, mae cyfrifo'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai o dan y fethodoleg a nodir yn TAN 1 yn rhan integredig o lunio a monitro cynllun datblygu lleol. Mae monitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai o dan TAN 1 wedi tynnu sylw at ddiffyg tir addas. Fe gadarnhawyd hyn gan ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru sy'n dangos bod hyfywedd yn un o'r ffactorau allweddol wrth nodi safleoedd datblygu addas. Ar hyn o bryd mae argymhellion perthnasol yr ymchwil sy'n ymwneud â pholisiau cenedlaethol yn cael eu hystyried fel rhan o adolygiadau presennol *Polisi Cynllunio Cymru a Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol*.



**Lesley Griffiths AC/AM**

Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Amgylchedd a Materion Gwledig  
Cabinet Secretary for Environment and Rural Affairs