

## Deiseb: P-05-786 Achub ein Cefn Gwlad – Adolygu TAN

Y Pwyllgor Deisebau | 21 Tachwedd 2017  
Petitions Committee | 21 November 2017

### Papur briffio gan y Gwasanaeth Ymchwil:

Rhif y ddeiseb: P-05-786

Teitl y ddeiseb: **Achub ein Cefn Gwlad – Adolygu TAN 1**

Testun y ddeiseb:

Mae newidiadau i Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) yn 2015 wedi arwain at dargedau tai blynyddol na ellir eu cyrraedd. Mae hyn wedi arwain at wahanu penderfyniadau cynllunio oddi wrth y broses gynllunio ddemocrataidd leol, ac wedi tanseilio Cynlluniau Datblygu Lleol mabwysiedig (CDLlau) ledled Cymru.

Rydym yn galw ar Gynulliad Cenedlaethol Cymru i annog Llywodraeth Cymru i adfer y defnydd o "fethodoleg cyfraddau adeiladu yn y gorffennol" o fewn TAN 1, ochr yn ochr â'r "fethodoleg weddilliol". Byddai hyn yn sicrhau bod Cynghorau yn gallu cynnal asesiadau anghenion cyflenwi tir deallus a chredadwy. Mae perfformiad o ran cyflenwi tai yn y gorffennol wedi adlewyrchu amodau economaidd a gallu a gwydnwch y diwydiant adeiladu lleol.

Er mwyn sicrhau cyflenwad o dir hygyrch a chyflawnadwy, ac i gydbwysu'r angen am dai gyda'r angen i ddiogelu ein hamgylchedd a'n treftadaeth, mae'n hanfodol bod amodau economaidd a chynhwysedd y diwydiant adeiladu lleol yn cael eu hystyried mewn cyfrifiadau blynyddol o ran y Cyflenwad Tir Pum mlynedd ar gyfer Tai.

Mae newidiadau i TAN1 wedi gorfodi Cynghorau Lleol i ganiatáu datblygiadau tai sy'n fwy na'r hyn a ystyrir yn alw lleol. Mae'r datblygiadau hyn yn aml ar raddfa fawr ac yn cael effaith andwyol ar y llain werdd a threftadaeth ein Sir, wrth i ardaloedd trefol a gwledig orhangu. Mae hyn, yn ei dro, yn rhoi galwadau ychwanegol ar wasanaethau sydd eisoes wedi'u hymestyn, fel Meddygon Teulu, Ysbytai, Gwasanaethau Cymdeithasol ac Ysgolion.

Mae tynnu methodoleg y cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn 2015 yn achosi i nifer

cynyddol o Awdurdodau Lleol ddatgan diffyg Cyflenwad Tir am bum mlynedd. Mae hyn, yn ei dro, yn gorfodi Cynghorau Lleol, yn erbyn eu hewyllys a'u tueddiad naturiol, i gymeradwyo ceisiadau datblygu hapfasnachol ar dir maes glas sy'n sensitif yn lleol, tir heb ei ddyrannu yn eu CDLlau a, phan na roddir cymeradwyaeth leol i'r ceisiadau hapfasnachol hyn, mae penderfyniadau democrataidd lleol yn cael eu gwrthdroi ar apêl, yn benodol oherwydd diffyg Cyflenwad Tir 5 mlynedd ar gyfer Tai.

Yn 2014, roedd gan Gyngor Sir Conwy gyflenwad tir am fwy na saith mlynedd pan archwiliwyd ei Gynllun Datblygu Lleol gan yr Arolygydd Cynllunio, ac y cymeradwywyd ef. Lai na 12 mis yn ddiweddarach roedd y newidiadau i TAN 1 wedi lleihau cyflenwad tir Sir Conwy i lai na phum mlynedd. Mae hyn wedi lleihau ymhellach gyda chyfrifiadau blynyddol o'r cyflenwad tir a fu ers hynny. Yn 2017, mae cyflenwad tir Conwy yn 3.1 blynedd erbyn hyn, o ganlyniad uniongyrchol i'r newidiadau i TAN1, ac mae'r Cyngor yn cael ceisiadau datblygu hapfasnachol ar gyfer tir nad yw wedi'i ddyrannu yn y CDLI, er bod tir a ddyrannwyd ar gael. Pe bai methodoleg y cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn cael ei ganiatáu o hyd, byddai gan Sir Conwy gyflenwad am 8.5 mlynedd heddiw.

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru ar TAN1 yn dweud wrth Gynghorau Lleol sut i gyfrifo eu cyflenwad o dir tai. Dylai pob Cyngor feddu ar ddigon o dir i ddiwallu anghenion ar gyfer pum mlynedd o adeiladu tai. Yn y TAN1 blaenorol, roedd dau ddull o gyfrifo faint o dir yr oedd ei angen:

1. Y dull gweddilliol, sy'n seiliedig ar gyfanswm yr angen am dai o Gynllun mabwysiedig.
2. Y dull cyfraddau adeiladu yn y gorffennol, gan ddefnyddio'r cyfraddau adeiladu tai ar sail y 5 mlynedd ddiwethaf i ragweld y drefn am y 5 mlynedd nesaf.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i ni gydbwysu ein penderfyniadau a'n gweithredoedd o ran effaith heddiw ac effaith yn y dyfodol. Yn sicr, oni ddylem ddefnyddio'r meddylfryd hwn i gynllunio tir a'r defnydd o dir? Mae polisi presennol Llywodraeth Cymru yn gorfodi i dir glas allweddol gael ei goncritio ac i ddod yn dir llwyd yn barhaol. Gwrthodwyd yn chwyn y cam o osod a chyfyngu ar y defnydd o'r "fethodoleg weddilliol" yn ystod y cyfnod ymgynghori a thu hwnt, ond anwybyddwyd lleisiau'r Cynghorau Lleol. Mae angen i Gynghorau Lleol allu amddiffyn treftadaeth a'r amgylchedd, a'r defnydd o dir glas sensitif, ac ymarfer disgrisiwn, dyfarnu a rheolaeth leol o ran ble y mae angen datblygu a ble y'i caniateir.

## Cefndir

Nodir polisi cynllunio cenedlaethol Llywodraeth Cymru i Gymru ym [Mholisi Cynllunio Cymru \(PCC\)](#). Mae PCC yn cael ei gefnogi gan nifer o [Nodiadau Cyngor Technegol](#) sy'n darparu arweiniad manylach ar agweddau penodol ar bolisi cynllunio. Mae'r ddeiseb hon yn ymwneud â [Nodyn Cyngor Technegol \(TAN\) 1: Cyd Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai](#).

Mae PCC yn nodi:

9.2.2. Bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod ganddynt ddealltwriaeth glir o'r ffactorau sy'n dylanwadu ar yr anghenion o ran tai yn eu hardaloedd dros gyfnod y cynllun. Bydd Amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru o Aelwydydd, a gyflwynir fesul awdurdod lleol, ynghyd â'r Asesiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol, yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y cynllun. Bydd materion eraill hefyd yn rhan o'r sylfaen honno, er enghraifft, yr hyn y mae'r cynllun yn ceisio'i gyflawni, y cysylltiadau rhwng cartrefi a swyddi, yr angen am dai fforddiadwy, ystyriaethau'n ymwneud â'r Gymraeg, darpariaethau mewn strategaethau corfforaethol, a'r gallu i gyflawni'r cynllun.

...

9.2.3 Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol **sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir** ar gyfer tai, wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu. Mae hyn yn golygu bod rhaid i safleoedd fod yn rhydd, neu'n hawdd i'w rhyddhau, oddi wrth gyfyngiadau ar gynllunio, cyfyngiadau ffisegol a chyfyngiadau perchenogaeth, a'i bod yn ymarferol yn economaidd eu datblygu er mwyn creu a chefnogi cymunedau cynaliadwy lle y bydd pobl eisiau byw. Rhaid bod digon o safleoedd sy'n addas ar gyfer yr ystod lawn o fathau o dai. Er mwyn ystyried tir fel tir sydd ar gael yn wirioneddol, rhaid iddo fod yn safle sydd wedi'i nodi mewn Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Bydd Llywodraeth Cymru yn monitro'r cynlluniau datblygu a'r modd y cânt eu gweithredu er mwyn sicrhau y caiff digon o dir ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ardal pob awdurdod cynllunio lleol, ac na fydd cyfyngiadau afresymol ar ddatblygu economaidd a chyfleoedd perthnasol am swyddi.

Mae PCC hefyd yn datgan:

2.14.4 Mater i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad, yn y lle cyntaf, yw penderfynu, drwy fonitro ac adolygu'r cynllun datblygu, a yw polisiau mewn CDLI a fabwysiadwyd wedi dyddio at ddibenion penderfynu ar gais cynllunio. Lle mae hyn yn wir, dylai awdurdodau cynllunio lleol roi llai o bwys ar y cynllun a throi at ystyriaethau perthnasol eraill megis polisi cynllunio cenedlaethol, gan gynnwys rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy.

Mae TAN 1 yn nodi:

6.2 Dylai ffigur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai hefyd gael ei drin fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Pan fo'r astudiaeth gyfredol yn dangos bod y cyflenwad tir yn llai na'r cyflenwad 5 mlynedd gofynnol, neu lle nad oedd modd i'r awdurdod cynllunio lleol gynnal astudiaeth ... , dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ddelio â cheisiadau cynllunio os yw'r datblygiad fel arall yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu a pholisiau cynllunio cenedlaethol.

Cyhoeddwyd y TAN 1 diwygiedig yn 2015 a chyflwynodd ddull newydd o gyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai – y dull 'gweddilliol'. Cyn 2015 gallai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio'r dull 'cyfraddau adeiladu yn y gorffennol' amgen. Gwnaeth Llywodraeth Cymru [ymgyngori ar y newidiadau i TAN 1 yn 2014](#).

O dan y dull gweddilliol, i fodloni'r gofynion ar gyfer cyflenwad tir pum mlynedd ar gyfer tai, rhaid cymharu'r swm o dir y cytunwyd ei fod ar gael yn wirioneddol gyda'r gofyniad tai sy'n weddill yn y CDLI a fabwysiadwyd. Mae TAN 1 yn dangos y fformiwla ar gyfer y cyfrifiad hwn ar dudalen 27. Mae'r fethodoleg 'cyfraddau adeiladu yn y gorffennol' wedi'i seilio ar berfformiad y diwydiant adeiladu tai yn y gorffennol.

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru [Grynodeb o'r Ymatebion](#) i'r ymgynghoriad yn 2014. Rhannwyd ymatebwyr ar y cwestiwn o wneud y dull gweddilliol yr unig fethodoleg a ganiateir ar gyfer cyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai – 21 (44%) o blaid a 22 (46%) yn erbyn. Fodd bynnag, roedd gwahaniaeth amlwg ym marn busnesau ac awdurdodau cynllunio lleol – roedd pob busnes o blaid (15), ynghyd â phedwar (17%) o awdurdodau cynllunio lleol; i'r gwrthwyneb, gwnaeth 19 (79%) o awdurdodau cynllunio lleol anghytuno.

## Camau Gweithredu Llywodraeth Cymru

Yn ei llythyr i'r Pwyllgor, mae Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Amgylchedd a Materion Gwledig, Lesley Griffiths AC, yn nodi safbwynt polisi Llywodraeth Cymru, ac yn datgan:

Prior to the 2015 revision of TAN 1 Local Planning Authorities could use the alternative 'past build rates' methodology of calculating housing land supply, however its use was generally restricted to those Authorities without an adopted development plan. Being based on the past performance of the house-building industry, the methodology did not relate to the housing delivery required to meet the needs of local communities and by simply rolling forward past delivery rates, which in many cases were too low, reinforced housing affordability problems. In addition, given the significantly improved position regarding development plan coverage across Wales, use of the past build rates methodology was no longer considered appropriate.

Mae Ysgrifennydd y Cabinet yn mynd ymlaen i ddweud y gall awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio'r dull cyfraddau adeiladu yn y gorffennol fel cymharydd, os dymunant wneud hynny, wrth asesu darpariaeth yn erbyn y gofynion tai fel rhan o'u proses monitro CDLI flynyddol.

Dywedodd Ysgrifennydd y Cabinet hefyd:

I recognise Local Planning Authorities without a five-year housing land supply may receive speculative planning applications for housing developments. All such applications should be determined in accordance with the relevant policies in the approved or adopted development plan for the area, including the principle of sustainable development. The lack of a five-year housing land supply may be one of the considerations in determining a planning application, however applications which do not meet the relevant policy requirements may be refused by the Authority.

# Camau Gweithredu Cynulliad Cenedlaethol Cymru

## Cwestiynau Ysgrifenedig y Cynulliad

Cyflwynodd Janet Finch–Saunders AC ddau gwestiwn ysgrifenedig ar 19 Medi 2017:

WAQ74200. Pa ystyriaeth y bydd Ysgrifennydd y Cabinet yn ei roi i ddiwygio TAN 1 er mwyn caniatáu defnyddio'r dull cyfraddau adeiladu yn y gorffennol wrth gyfrifo cyflenwad tir tai?

WAQ74201. Pryd fydd Ysgrifennydd y Cabinet yn adolygu TAN 1 Adran 7. 5. 1 i ganiatáu ystyried methodolegau cyflenwi tir eraill?

Atebodd Ysgrifennydd y Cabinet ar 25 Medi 2017:

As part of the revisions to TAN 1 in 2015, the use of the alternative methodology for calculating housing land supply, based on past build rates, was removed. This methodology was based on the past underperformance of the house-building industry and does not relate to delivery against the housing requirements established by Local Planning Authorities in their Local Development Plans to meet the needs of their communities.

Mae polisi a chanllawiau cynllunio, gan gynnwys TAN 1, yn cael ei adolygu'n rheolaidd.

## Y Cyfarfod Llawn

Roedd Janet Finch–Saunders AC eisoes wedi [holi Ysgrifennydd y Cabinet yn y Cyfarfod Llawn](#) ar 14 Medi 2016:

... Wrth gwrs, mae effeithiau canlyniadol y newidiadau i'r cyfrifiad argaeledd tir ar gyfer tai o dan y TAN1 diwygiedig bellach yn dechrau dod yn amlwg i breswylwyr yng Nghonwy ac ym mhob awdurdod ledled Cymru. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar TAN 1, roedd awdurdodau cynllunio lleol yn gyffredinol yn anghytuno â defnyddio'r fethodoleg weddilliol yn unig ar gyfer cyfrifo'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai—dull sydd, yn ôl Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, yn brin o realaeth ac yn agored i gael ei wrydroi gan gyfraddau adeiladu i gynhyrchu canlyniadau afrealistig ac anghyraeddadwy, ac sy'n arwain at golli llawer o'n safleoedd maes glas ar yr un pryd. O ystyried sefyllfa o'r fath, Ysgrifennydd y Cabinet, a wnewch chi edrych ar hyn yn yr adolygiad mis Hydref nesaf o'r cynllun datblygu lleol ar gyfer awdurdodau lleol ledled Cymru ac mewn gwirionedd yn rhoi synnwyr mwy cyffredin i'r broses? Oherwydd, credwch fi, bydd y safleoedd sy'n dod ymlaen yn awr yng Nghonwy yn ddinistriol a bydd colledion enfawr i'n safleoedd maes glas.

Ymatebodd Ysgrifennydd y Cabinet:

Rwy'n credu eich bod newydd ddweud yn union pam y dylid cael yr adolygiad o TAN 1. Rwy'n credu bod y nodyn cyngor technegol wedi cael ei ddiwygio am nad oedd safleoedd yn dod ar gael ac rwy'n credu ei fod wedi datgelu'r hyn a oedd yn digwydd o'r blaen. Felly, rwy'n credu ei fod yn ymwreiddio yn awr. Mae wedi gosod methodoleg ar gyfer cynnal yr adolygiad. Gellir cymhwyso honno'n gyson ledled Cymru, ac rwy'n credu bod hynny'n rhoi dangosydd allweddol i awdurdodau lleol ar gyfer monitro'r ddarpariaeth dai i ddiwallu'r gofynion a nodir yn eu Cynllun Datblygu Lleol.

Gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth yn y papur briffio hwn yn gywir adeg ei

gyhoeddi. Dylai darllenwyr fod yn ymwybodol, fodd bynnag, nad yw'r papurau briffio hyn yn cael eu diweddarau na'u diwygio fel arall o reidrwydd i adlewyrchu newidiadau dilynol.