Cynllun Datblygu Lleol 2021 > 2036

Cyngor Caerdydd - Mai 2026

Arholiad CDLl Newydd Caerdydd

Sesiwn Gwrandawiad 1
Niferoedd tai

Datganiad Cyngor CD08 mewn Ymateb i Gwestiynau'r Arolygwyr yn ID08a

www.cdllcaerdydd.co.uk
02920 872087
CDL@caerdydd.gov.uk

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg/
This document is available in English

CRYFACH TECACH GWYRDDACH

CARDIFF CAERDYDD

Cyngor Caerdydd
Cynllun Datblygu Lleol Newydd
Archwiliad

Sesiwn Gwrandawiad 1 – 09.30, 9 Mehefin 2026

Neuadd y Sir

Niferoedd tai

Mater – A yw targed y CDLl o 26,400 o anheddau wedi'i gefnogi gan dystiolaeth gadarn ac yn ddigonol i ddiwallu anghenion tai y ddinas hyd at 2036?

1. **Agor a chyflwyniadau**

2. **Cyngor Caerdydd i roi'r wybodaeth ddiweddaraf am gyflawniadau a nifer y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu, sydd â chaniatâd cynllunio a phenderfyniad i roi caniatâd cynllunio.**

3. **Cyngor Caerdydd i amlinellu ei resymu a'i sail dystiolaeth sy'n cefnogi'r targed o 26,400 o unedau.**

    i. A ellir cyfiawnhau'r targed o 26,400 o unedau? A ddylai fod yn uwch fel y dadleuwyd gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi ac eraill?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn dal bod y gofyniad o 26,400 o anheddau wedi'i gyfiawnhau, yn gwneud synnwyr ac yn gadarn, gan ei fod yn seiliedig ar sylfaen dystiolaeth gynhwysfawr. Nid yw'r Cyngor o'r farn y gellir cyfiawnhau cynyddu hwn. Byddai cynyddu'r gofyniad yn tanseilio cyflawnadwyedd ac nid yw'n cael ei gefnogi gan dystiolaeth ddemograffig, economaidd na chyflenwad tir.

Mae'r gofyniad tai yn cael ei ategu gan y modelu demograffig a baratowyd gan Edge Analytics (RLDP35 a'i ddiweddaru ym mis Mai 2026), sy'n ymgorffori amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru ar gyfer aelwydydd, tueddiadau mudo lleol, addasiadau ar gyfer ffurfio aelwydydd ac aliniad â strategaeth twf economaidd y Cyngor. Mae'r modelu wedi'i ddiweddaru yn dangos bod 26,400 o anheddau yn ddigon i ddarparu ar gyfer y twf poblogaeth ac aelwydydd rhagamcanol wrth gefnogi amcanion economaidd y Cynllun ac yn dod i'r casgliad bod y targed twf anheddau o 1,600 o anheddau y flwyddyn yn dal i gael ei ystyried yn sail resymol ar gyfer cynllunio yng Nghaerdydd.

Mae'r adroddiad Demograffig Edge wedi'i ddiweddaru yn nodi bod y lefel hon o dwf ychydig yn uwch na'r senarios rhagamcanol mwy realistig LIC-2022 ('WG-2022-10 yrMig' (ar 1,314 o anheddau y flwyddyn) a 'WG-2022-15yrMig' (1,311 annedd y flwyddyn) nad ydynt yn cario ymlaen â'r lefelau uwch o fudo rhyngwladol net a welwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf, yn ogystal â bod yn uwch na'r ffigur twf anheddau o'r 'senario Tuedd-15 mlynedd' (ar 1,223 annedd y flwyddyn). Fodd bynnag, ystyrir bod y 'senario Tuedd-15 mlynedd' tuag at ben mwy darbodus y sbectrwm twf a byddai'r 1,600 o anheddau y flwyddyn yn darparu ar gyfer y lefel hon o dwf yn y boblogaeth ac unrhyw welliannau i gyfraddau ffurfio aelwydydd a allai ddigwydd (e.e. trwy well cyflenwad tai a fforddiadwyedd).

Mae gofyniad tai y Cynllun wedi'i brofi ac mae'n dangos ei fod yn cefnogi'r twf swyddi disgwyliedig, yn osgoi cyfyngu ar y cyflenwad llafur, ac nid oes angen ffigwr tai uwch i gynnal aliniad economaidd. Nid yw'r Cyngor yn derbyn honiad y FfedAC bod angen gofyniad tai uwch i gefnogi twf economaidd. Mae'r dystiolaeth yn dangos bod y gofyniad arfaethedig eisoes yn darparu cydbwysedd priodol rhwng swyddi a chartrefi.

Un o gryfderau allweddol y ffigur o 26,400 yw y gellir bodloni'r gofyniad trwy safleoedd strategol y CDLl presennol (pob un ohonynt yn mynd rhagddynt), caniatâd cynllunio sy'n bodoli, cyfleoedd tir llwyd ac annisgwyl a safleoedd adfywio dan arweiniad tai a nodwyd yn y Cynllun. Mae asesiad y Cyngor yn cadarnhau bod y cyflenwad yn realistig, yn gyflawnadwy, ac yn gallu cefnogi'r gofyniad dros gyfnod y Cynllun.

Mae'r Cyngor wedi ystyried yn ofalus y sylwadau a wnaed gan y FfedAC ac eraill ond nid yw'n cytuno eu bod yn cyfiawnhau gofyniad uwch am y rhesymau a nodir isod:

- Arwyddion y Farchnad - Er bod y Cyngor yn cydnabod heriau fforddiadwyedd, ni fyddai cynyddu'r gofyniad tai y tu hwnt i'r hyn sy'n gyflawnadwy yn gwarantu gwell fforddiadwyedd. Mae'r Cynllun eisoes yn darparu cyflenwad sylweddol o dai, gan gynnwys rhwng 5,000 a 6,000 o gartrefi fforddiadwy, wedi'u cefnogi gan gyflenwad tir a thystiolaeth o hyfywedd.

- Twf Economaidd - Mae tystiolaeth economaidd y Cyngor yn dangos bod y ffigur o 26,400 yn ddigonol i gefnogi strategaeth gyflogaeth y Cynllun. Nid oes unrhyw dystiolaeth gredadwy wedi'i darparu i ddangos bod gofyniad tai uwch yn angenrheidiol neu y gellid ei gyfiawnhau.

- Ymfudo a Rhagdybiaethau Demograffig - Mae'r modelu demograffig eisoes yn ymgorffori rhagdybiaethau mudo realistig. Nid yw'r FfedAC wedi darparu modelu amgen a fyddai'n cyfiawnhau gofyniad sylweddol uwch.

Byddai canlyniadau cynyddu'r gofyniad tai yn tanseilio strategaeth tir llwyd yn gyntaf y Cynllun, yn cynyddu beichiau seilwaith, yn gwrthdaro ag amcanion cynaliadwyedd a

hinsawdd a chodi’r perygl o beidio â chyflawni a gwanhau cadernid y Cynllun. Mae'r Cyngor o'r farn bod y canlyniadau hyn yn annerbyniol ac yn ddiangen.

Daw'r Cyngor i'r casgliad bod y gofyniad tai o 26,400 o anheddau yn gyfiawn, yn briodol ac yn gadarn. Mae'n cael ei gefnogi gan dystiolaeth ddemograffig ac economaidd gadarn, mae'n gyflawnadwy o fewn y cyflenwad tir a nodwyd, ac mae'n cyd-fynd ag amcanion strategaeth ofodol a chynaliadwyedd y Cynllun. Nid yw'r Cyngor felly yn cefnogi cais y FfedAC, ac eraill am ofyniad tai uwch.

ii. Mae'r targed tai yn ffigwr sy’n cael ei arwain gan anheddau, yn seiliedig ar ddisgwyliad cyflenwad tir trefol a safleoedd maes glas presennol yn y CDLl mabwysiedig. A yw hyn yn ffordd briodol o asesu angen?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod defnyddio ffigwr wedi ei arwain gan anheddau sy'n cael ei lywio gan gyflenwad tir realistig, tystiolaeth ddemograffig, a'r strategaeth ofodol bresennol yn ffordd briodol a chyfiawn o asesu’r angen tai ar gyfer y Cynllun. Mae'r dull yn gymesur, yn seiliedig ar dystiolaeth, ac yn gyson â gofynion polisi cenedlaethol ar gyfer cyflawnadwyedd, cynaliadwyedd, a strategaeth tir llwyd yn gyntaf.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn pwysleisio bod yn rhaid i ofynion tai fod yn seiliedig ar dystiolaeth, yn gyflawnadwy, yn cyd-fynd â'r strategaeth ofodol, ac wedi eu cefnogi gan asesiad realistig o'r cyflenwad tir. Mae dull y Cyngor yn bodloni'r gofynion hyn. Nid yw polisi cenedlaethol yn mynnu ffigwr ar sail "angen" demograffig neu heb gyfyngiadau yn unig; yn hytrach, mae'n gofyn am farn gytbwys sy'n integreiddio angen, capasiti ac egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae ymagwedd sy'n cael ei arwain gan anheddau yn briodol gan fod strategaeth y Cynllun yn canolbwyntio ar dwf o fewn yr ardal drefol, yn gwneud y mwyaf o adfywio tir llwyd ac yn cynnig cwblhau'r safleoedd strategol presennol. Mae ffigwr dan arweiniad anheddau wedi ei seilio ar y strategaeth hon yn sicrhau bod y gofyniad tai yn cyflawnadwy o fewn lleoliadau cynaliadwy, yn gyson a phwyslais PCC ar greu lleoedd a lleihau dibyniaeth ar geir.

Nid yw'r gofyniad o 26,400 o anheddau yn deillio’n unig o argaeledd tir. Mae'n cael ei gefnogi gan fodelu demograffig cadarn (Edge Analytics - RLDP35 ac wedi'i ddiweddaru ym mis Mai 2025), profion aliniad economaidd, dadansoddiad ffurfio aelwydydd a thueddiadau ymfudo. Mae'r asesiad cyflenwad tir yn cael ei ddefnyddio i brofi cyflawnadwyedd, nid i gyfyngu angen yn artiffisial.

Mae pob safle strategol o'r CDLl mabwysiedig wedi eu caniatáu neu'n cael eu hadeiladu, gan gyflawni ar raddfa ac wedi'u cefnogi gan seilwaith sydd eisoes ar waith

neu yr ymrwymwyd iddo. Mae hyn yn darparu sylfaen gref a dibynadwy ar gyfer rhagweld cyflawni yn y dyfodol ac yn cefnogi dull a arweinir gan anheddau y Cyngor.

Mewn ymateb i sylwadwyr, mae'r Cyngor yn gwrthod yr awgrym bod y gofyniad yn cael ei gyfyngu gan gyflenwad tir. Mae'r ffigur yn seiliedig ar dystiolaeth, ac mae'r ffaith ei fod yn cyd-fynd â'r tir sydd ar gael yn gryfder, nid gwendid.

Er bod pwysau fforddiadwyedd yn cael eu cydnabod, ni fyddai cynyddu'r gofyniad y tu hwnt i lefelau cyflawnadwy yn gwarantu gwell fforddiadwyedd. Mae'r Cynllun eisoes yn darparu ar gyfer cyflenwad cyffredinol sylweddol, a rhwng 5.000 a 6,000 o gartrefi fforddiadwy.

Mae tystiolaeth economaidd y Cyngor yn dangos bod y ffigwr dan arweiniad anheddau yn ddigonol i gefnogi twf swyddi disgwyliedig. Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos bod angen gofyniad uwch i gynnal aliniad economaidd.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn bod gofyniad tai dan arweiniad anheddau wedi'i lywio gan gyflenwad tir realistig, tystiolaeth ddemograffig, a'r strategaeth ofodol arfaethedig yn ddull priodol a chyfiawn o asesu angen. Mae'n sicrhau bod y Cynllun yn gyflawnadwy, yn gynaliadwy, yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol, ac yn gallu cefnogi amcanion economaidd a chymdeithasol Caerdydd. Mae'r Cyngor o'r farn felly bod yr ymagwedd yn gadarn.

iii. A yw lwfans hyblygrwydd o 10% yn briodol?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod lwfans hyblygrwydd o 10% yn briodol, wedi'i gyfiawnhau ac yn gyson â chanllawiau cenedlaethol. Mae'n darparu byffer rhesymol i sicrhau y gellir bodloni'r gofyniad tai yn llawn tra'n osgoi gorddyrannu tir diangen.

Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn cynghori y dylai cynlluniau gynnwys lwfans hyblygrwydd rhesymol i gyfrif am beidio â chyflenwi safleoedd, oedi annisgwyl, newidiadau yn amodau'r farchnad a chyfyngiadau seilwaith. Nid yw'n rhagnodi canran benodol, ond mae Arolygwyr ledled Cymru wedi derbyn lwfansau yn gyson yn yr ystod 5–15% yn dibynnu ar amgylchiadau lleol. Mae byffer o 10% yn eistedd yn gyfforddus o fewn yr arfer derbyniol hwn ac yn adlewyrchu'r lwfans hyblygrwydd yn y CDLl mabwysiedig presennol.

Mae'r Cyngor o'r farn bod 10% yn briodol gan fod Caerdydd yn elwa o gyflenwad tir cryf ac amrywiol gyda nifer o safleoedd strategol mawr eisoes yn cael eu hadeiladu, piblinell gref o safleoedd adfywio tir llwyd, a hanes profedig o gyflawni. Mae hyn yn lleihau'r angen am byffer wrth gefn sy'n uwch.

Mae'r 10% hefyd yn cael ei gefnogi gan y dystiolaeth gyflawnadwyedd sy'n dangos bod y cyflenwad a nodwyd yn gadarn, y risg o beidio â chyflawni'n eang yn isel, ac

mae'r safleoedd strategol presennol yn cynnig sicrwydd. Felly, mae lwfans o 10% yn gymesur â lefel y risg.

Ledled Cymru, mae Archwilwyr fel arfer wedi cymeradwyo 10% lle mae'r cyflenwad yn gryf a safleoedd strategol yn mynd rhagddynt, a lwfansau uwch dim ond lle mae risgiau cyflawni yn sylweddol. Mae Caerdydd yn amlwg yn disgyn i'r categori cyntaf.

Mae rhai sylwadwyr yn dadlau dros lwfans hyblygrwydd uwch. Nid yw'r Cyngor yn cytuno, am y rhesymau canlynol:

- Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos bod angen lwfans uwch.
- Mae risgiau cyflawni eisoes wedi'u cyfrif o fewn y byffer o 10%.
- Byddai cynyddu'r lwfans yn chwyddo'r gofyniad tai yn artiffisial.
- Byddai hyn yn tanseilio strategaeth ofodol ac egwyddorion cynaliadwyedd y Cynllun.
- Felly, mae'r Cyngor o'r farn na fyddai cyfiawnhad dros lwfans uwch ac na fyddai'n gadarn.

I gloi, mae lwfans hyblygrwydd o 10% yn gymesur â risgiau cyflawni Caerdydd, yn unol â chanllawiau cenedlaethol ac arferion archwiliadau yng Nghymru, yn cyd-fynd â strategaeth tir llwyd y Cynllun, sy'n ddigonol i sicrhau y gellir bodloni'r gofyniad tai yn llawn. Felly, mae'r Cyngor o'r farn bod y lwfans o 10% yn briodol ac yn gadarn.

iv. A ddylai'r angen am dai gael ei bennu gan gyfraddau adeiladu'r gorffennol?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn na ddylai angen tai gael ei bennu gan gyfraddau adeiladu'r gorffennol. Mae cyflawni yn y gorffennol yn fesur o berfformiad cyflawni, nid o angen yn y dyfodol, a byddai ei ddefnyddio fel y prif sylfaen dros osod gofyniad tai yn anghyson â pholisi cenedlaethol a'r dull sy'n seiliedig ar dystiolaeth sy'n ofynnol ar gyfer paratoi CDLl.

Mae PCC yn mynnu bod gofynion tai yn seiliedig ar dystiolaeth ddemograffig, tueddiadau ffurfio aelwydydd, aliniad economaidd, amgylchiadau lleol a chyflawnadwyedd. Nid yw'n cefnogi seilio'r angen am dai ar gyflawniadau yn y gorffennol.

Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn bendant bod cyfraddau adeiladu'r gorffennol yn adlewyrchu cyflenwad hanesyddol, nid ydynt yn cynrychioli mesur gwrthrychol o angen yn y dyfodol ac mae'n rhaid i gynlluniau fod yn seiliedig ar dystiolaeth sy'n edrych ymlaen, nid perfformiad a fu. Mae archwilwyr ledled Cymru wedi cymeradwyo'r dehongliad hwn yn gyson.

Nid yw cyfraddau adeiladu'r gorffennol yn fesur o angen gan eu bod yn cael eu siapio gan amseru rhyddhau safleoedd mawr, cyflwni seilwaith, cylchoedd y

farchnad, ymddygiad datblygwyr a phenderfyniadau polisi mewn cynlluniau blaenorol. Nid yw'r ffactorau hyn yn cyfateb i'r angen tai gwaelodol.

Rhaid i’r angen am dai fod yn seiliedig ar dystiolaeth, nid yn cael ei arwain gan gyflenwad ac wedi ei bennu gan newidiadau poblogaeth, ffurfio aelwydydd, mudo a rhagolygon economaidd. Nid yw cyflawniadau'r gorffennol yn mesur unrhyw un o'r rhain.

I gloi ni ddylai’r angen am dai gael ei bennu gan gyfraddau adeiladu’r gorffennol. Mae cyflawni yn y gorffennol yn adlewyrchu cyflenwad hanesyddol, nid yr angen yn y dyfodol, a byddai dibynnu arno yn anghyson â pholisi cenedlaethol ac egwyddorion llunio cynlluniau cadarn. Mae'r Cyngor o'r farn felly bod yn rhaid i'r gofyniad tai fod yn seiliedig ar dystiolaeth ddemograffig, economaidd a chyflawnadwyedd ac ni ddylai cyfraddau adeiladu’r gorffennol chwarae unrhyw rôl wrth asesu angen ac na ellir cyfiawnhau unrhyw gynnydd ar sail cyflawniadau hanesyddol.

v. A oes angen newid y targed yng ngoleuni Amcanestyniadau aelwydydd awdurdodau lleol 2022?

Ymateb:

Nid yw’r Cyngor yn ystyried bod angen newid y targed tai yng ngoleuni Amcanestyniadau Aelwydydd Awdurdodau Lleol 2022. Nid yw'r amcanestyniadau newydd yn cynnig tystiolaeth a fyddai'n cyfiawnhau newid y gofyniad tai neu ailagor sail ddemograffig y Cynllun. Fel y nodir uchod mewn ymateb i gwestiwn 3(i) uchod, ategir yr ymagwedd hwn yn y Papur Demograffig wedi'i ddiweddaru a baratowyd gan Edge Analytics sydd wedi adolygu goblygiadau Amcanestyniadau Awdurdodau Lleol 2022 ar gyfer y targed tai a nodir yn y Cynllun. Yn arwyddocaol, mae'r modelu wedi'i ddiweddaru hwn yn dod i'r casgliad bod y targed twf anheddau o 1,600 o anheddau y flwyddyn yn dal i gael ei ystyried yn sail resymol ar gyfer cynllunio yng Nghaerdydd.

Mae PCC a'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) yn gwbl eglur bod amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru yn fan cychwyn ar gyfer asesu angen, nid ydynt yn ofyniad tai a rhaid eu hystyried law yn llaw â thystiolaeth leol, rhagolygon economaidd, a chyflawnadwyedd. Mae ymagwedd y Cyngor yn parhau i fod yn gwbl gyson â'r canllawiau hyn.

Mae amcanestyniadau wedi eu seilio ar ac yn sensitif i amrywiadau byrdymor. Mae’r amcanestyniadau yn 2022 yn seiliedig ar dueddiadau ac yn sensitif i amrywiadau tymor byr. Mae'r amcanestyniadau diweddaraf yn adlewyrchu'r cyfnod yn union wedi’r pandemig, gydag ymfudo wedi'i gyfyngu ac anwadalrwydd demograffig byrdymor. Nid yw'r amodau hyn yn cael eu hystyried yn sail ddibynadwy dros greu cynlluniau hirdymor.

Nid yw'r gofyniad annedd o 26,400 wedi ei arwain gan amcanestyniad ac mae'n seiliedig ar fodelu demograffig (Edge Analytics - - RLDP35 a a ddiweddarwyd fis Mai 2025), profion aliniad economaidd, rhagdybiaethau ffurfio aelwydydd, tueddiadau mudo a chyflawnadwyedd a chyflenwad tir. Dim ond un mewnbwn i'r sylfaen dystiolaeth ehangach hon yw'r amcanestyniadau.

Mae gofyniad y Cynllun yn parhau i fod yn gyflawnadwy ac y gellir ei gyfiawnhau. Mae tystiolaeth cyflenwad tir y Cyngor yn dangos bod y ffigur o 26,400 yn gyflawnadwy, mae'n cyd-fynd â'r strategaeth ofodol ac yn cefnogi darparu tai fforddiadwy. Nid oes unrhyw dystiolaeth bod y gofyniad yn ormodol neu'n angyflawnadwy.

I gloi, nid yw Amcanestyniadau Aelwydydd 2022 yr Awdurdod Lleol yn rhoi sail dros newid y targed tai. Mae gofyniad y Cyngor yn parhau i fod yn gadarn, wedi ei seilio ar dystiolaeth, wedi'i alinio'n economaidd, yn gyflawnadwy, ac yn gyson â pholisi cenedlaethol.

vi. A ddylid cynyddu'r targed i hwyluso darparu cartrefi fforddiadwy i ddiwallu'r angen a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL)?

Ymateb:

Nid yw'r Cyngor o'r farn y dylid cynyddu'r targed tai yn unig er mwyn hwyluso darparu'r cartrefi fforddiadwy a nodwyd yn yr AFDL. Mae'r Cynllun eisoes yn darparu cyflenwad sylweddol a chyflawnadwy o dai fforddiadwy ac ni fyddai cynyddu'r gofyniad tai cyffredinol yn gwarantu cartrefi fforddiadwy ychwanegol, nac yn cynrychioli llunio cynllun cadarn.

Mae polisi cenedlaethol yn PCC a'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn glir bod angen tai fforddiadwy yn ystyriaeth berthnasol, ond nid yw'n pennu'r gofyniad tai cyffredinol, ac mae'n rhaid i'r gofyniad tai barhau i fod yn gyflawnadwy, yn gynaliadwy ac yn cyd-fynd â'r strategaeth ofodol. Mae'r Llawlyfr yn rhybuddio'n benodol yn erbyn chwyddo niferoedd tai y tu hwnt i lefelau cyflawnadwy dim ond er mwyn cynyddu'r allbwn tai fforddiadwy.

Ni fyddai cynyddu'r targed o reidrwydd yn darparu cartrefi mwy fforddiadwy gan fod darparu tai fforddiadwy yn cael ei yrru gan hyfywedd, nid niferoedd. Byddai cynyddu'r gofyniad tai yn rhyddhau mwy o dir ond ni fyddai'n newid y cyfyngiadau hyfywedd sy'n cyfyngu ar ganrannau tai fforddiadwy. Byddai datblygwyr yn parhau i ddarparu tai fforddiadwy ar y cyfraddau sy'n cael eu cyfiawnhau gan dystiolaeth hyfywedd, waeth beth fo'r targed cyffredinol.

O ran y ffigurau yn yr AFDL, nodir bod yr AFDL yn ddogfen strategol lefel uchel, a'i phwrpas yw rhoi amcangyfrifon eang ar lefel Ardal y Farchnad Dai (AMD), o'r hyn y gallai'r angen tai lleol fod yn y dyfodol, yn hytrach nag unrhyw amcangyfrif manwl gywir.

Nodir hefyd, er bod yr AFDL yn ddarn craidd o dystiolaeth waelodlin sy'n llywio graddfa, math a lleoliad twf o fewn y ffin ddaearyddol, ac yn nodi graddfa'r angen am dai, mae'n annhebygol o gyfateb yn uniongyrchol i ofyniad tai neu adlewyrchu'r targed tai fforddiadwy mewn unrhyw gynllun datblygu.

Yn bwysig, mae tudalen 6 yr *Undertaking Local Housing Market Assessments (LHMAs) Guidance (2022)* yn nodi "...*Mae'r amcangyfrif anghenion tai ychwanegol yn nodi graddfa'r angen am dai o fewn y ffin ddaearyddol. Er y bydd yr amcangyfrif hwn yn llywio'r cynllun datblygu, mae'n annhebygol o gyfateb yn uniongyrchol i ofyniad tai neu'r targed tai fforddiadwy mewn cynllun datblygu*".

Yn ogystal, mae Para 3.11 yn nodi "mae'r cyfrifiadau o fewn y Teclyn AFDL yn cael eu gyrru gan fformiwla gan ddefnyddio'r mewnbynnau data a'r rhagdybiaethau .... i ffurfio'r asesiad gorau o'r angen a'r galw am dai ychwanegol. Mae'n bwysig nodi bod y rhain yn amcangyfrifon ac <u>nid</u> yn darged".

Wrth osod targedau mae'n bwysig bod angen ystyried ffactorau eraill, megis argaeledd a chapasiti tir, yn ogystal â chostau a hyfywedd ac amseriad. O ystyried lefel yr angen am dai yng Nghaerdydd, mae angen canolbwyntio ar gyflawniad uchelgeisiol ond realistig yn hytrach nag ar unrhyw darged mympwyol. Yn hyn o beth, mae'r CDLIN Adneuo yn cydnabod pwysigrwydd Tai Fforddiadwy ac yn ceisio hyrwyddo a chael y cyflawniad mwyaf trwy wahanol ddulliau polisi.

Mae cyfraniad tai fforddiadwy sylweddol eisoes wedi'i ymgorffori yn y Cynllun y disgwylir iddo ddarparu o leiaf 5,000 i 6,000 o gartrefi fforddiadwy, yn seiliedig ar y gofyniad annedd o 26,400, tystiolaeth a pholisi hyfywedd penodol i safle a chanrannau tai fforddiadwy a arweinir gan bolisi. Mae hon yn cynrychioli un o'r rhaglenni tai fforddiadwy mwyaf yng Nghymru. Byddai targed uwch mewn perygl o danseilio'r strategaeth ofodol a byddai angen seilwaith ychwanegol a byddai mwy o effeithiau amgylcheddol.

Byddai chwyddo'r gofyniad y tu hwnt i'r hyn y mae'r dystiolaeth yn ei gefnogi yn arwain at berygl diffyg cyflawni, cynllun nad yw'n gadarn ac anghysondeb rhwng capasiti seilwaith a thwf. Nid oes tystiolaeth bod targedau uwch yn gwella fforddiadwyedd. Mae ymchwil ledled y DU yn dangos nad yw cynyddu cyflenwad tai marchnad yn awtomatig yn cynyddu'r cyflenwi tai fforddiadwy, yn enwedig lle mae cyfyngiadau hyfywedd yn parhau.

Mae'r Cyngor yn dod i'r casgliad na ddylid cynyddu'r targed tai er mwyn hwyluso darparu tai fforddiadwy. Mae'r Cynllun eisoes yn darparu rhaglen dai fforddiadwy sylweddol a chyflawnadwy, fframwaith polisi cadarn i sicrhau'r cyflawniad mwyaf a strategaeth ofodol gynaliadwy. Ni fyddai cynyddu'r targed yn gwarantu cartrefi fforddiadwy ychwanegol a byddai'n tanseilio cadernid y Cynllun.

vii. A yw'r targed o 26,400 yn adlewyrchu dynodiad Caerdydd fel Ardal Dwf Genedlaethol yng Nghymru’r Dyfodol?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod y gofyniad tai o 26,400 o anheddau yn adlewyrchu'n briodol ddynodiad Caerdydd fel Ardal Dwf Genedlaethol yn *Cymru'r Dyfodol*. Mae'r targed yn darparu twf sylweddol mewn ffordd sy'n gyflawnadwy, yn gynaliadwy ac yn cyd-fynd â'r strategaeth ofodol.

Mae *Cymru'r Dyfodol* yn clustnodi rhanbarth Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd fel Ardal Dwf Genedlaethol, ac yn gosod disgwyliadau clir y dylai'r ardaloedd hyn:

- ddarparu ar gyfer y rhan fwyaf o dwf Cymru yn y dyfodol,
- cefnogi datblygiad economaidd
- canolbwyntio datblygu mewn lleoliadau trefol cynaliadwy, hygyrch,
- gwneud y defnydd gorau o dir llwyd a safleoedd strategol presennol,
- creu lleoedd o ansawdd uchel.

Yn hollbwysig, nid yw *Cymru'r Dyfodol* yn rhagnodi nifer tai penodol ar gyfer Caerdydd nac yn gofyn am gynnydd heb gyfyngiadau. Yn hytrach, mae'n disgwyl i Gynlluniau Datblygu Lleol gynllunio'n gadarnhaol ar gyfer twf, alinio ag uchelgeisiau economaidd rhanbarthol a sicrhau cyflawnadwyedd a chynaliadwyedd. Mae ymagwedd y Cyngor yn bodloni'r disgwyliadau hyn.

Mae gofyniad o 26,400 o anheddau dros 15 mlynedd yn cynrychioli lefel sylweddol o dwf ac yn cefnogi rôl Caerdydd fel y brifddinas, yn adlewyrchu ei harwyddocâd economaidd, yn darparu ar gyfer twf parhaus yn y boblogaeth ac mewn aelwydydd ac yn galluogi buddsoddiad sylweddol mewn adfywio a seilwaith. Mae'r lefel hon o dwf yn gwbl gyson â rôl strategol Caerdydd.

Mae'r gofyniad yn canolbwyntio twf ar leoliadau cynaliadwy ac mae'n gyflawnadwy trwy safleoedd strategol presennol sydd eisoes yn cael eu hadeiladu, ardaloedd adfywio tir llwyd mawr, cyfleoedd dwysáu trefol a nodau trafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r dull hwn yn cyd-fynd yn uniongyrchol â phwyslais *Cymru'r Dyfodol* ar dwf cryno, cynaliadwy.

Mae'r gofyniad tai yn cyd-fynd â rhagolygon twf economaidd Caerdydd, uchelgeisiau Prifddinas-Ranbarth Caerdydd a'r angen i gefnogi'r cyflenwad llafur ar gyfer sectorau allweddol. Mae *Cymru'r Dyfodol* yn disgwyl i Ardaloedd Twf Cenedlaethol yrru perfformiad economaidd; mae gofyniad tai y Cynllun yn cefnogi hyn.

Mae *Cymru'r Dyfodol* yn hyrwyddo patrymau twf cynaliadwy. Gall cynyddu'r targed y tu hwnt i 26,400 arwain at angen cael dyraniadau maes glas newydd, seilwaith

ychwanegol a mwy o effeithiau carbon ac amgylcheddol. Byddai hyn yn gwrthdaro ag egwyddorion *Cymru'r Dyfodol* a PCC.

Yn arwyddocaol, mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau yn eu sylwadau ar y Cynllun ei fod yn 'cydymffurfio'n gyffredinol' â *Cymru'r Dyfodol.*

Mae Sylwadwyr yn dadlau bod statws Ardal Dwf Genedlaethol Caerdydd yn gofyn am darged tai uwch. Nid yw'r Cyngor yn cytuno, oherwydd nid yw *Cymru'r Dyfodol* yn gosod gofynion o ran nifer ar gyfer Ardaloedd Twf Cenedlaethol ac mae'r dynodiad yn ymwneud â lle y dylid canolbwyntio ar dwf, nid faint o dwf y mae'n rhaid ei gyflawni. Mae'r ffigur o 26,400 eisoes yn cynrychioli lefel sylweddol ac uchelgeisiol o dwf ac nid oes unrhyw dystiolaeth wedi'i chynnig i ddangos bod angen targed uwch i gyflawni rôl strategol Caerdydd. Byddai targed uwch yn tanseilio amcanion cynaliadwyedd ac efallai y byddai angen rhyddhau tir maes glas heb gyfiawnhad. Felly, mae ymagwedd y Cyngor yn gwbl gyson â pholisi cenedlaethol.

Mae'r Cyngor yn dod i'r casgliad bod y gofyniad tai o 26,400 o anheddau yn adlewyrchu'n briodol ddynodiad Caerdydd fel Ardal Dwf Genedlaethol yn *Cymru'r Dyfodol*. Mae'n cyflawni twf sylweddol, yn cefnogi uchelgeisiau economaidd, yn canolbwyntio datblygu ar leoliadau cynaliadwy, yn cyd-fynd â pholisi rhanbarthol a chenedlaethol ac yn parhau i fod yn gyflawnadwy o fewn y cyflenwad tir a glustnodwyd. Nid oes unrhyw dystiolaeth y dylid cynyddu'r targed i fodloni disgwyliadau *Cymru'r Dyfodol*.

4. Camau Gweithredu