Cyngor Caerdydd

Cynllun Datblygu Lleol Newydd

Archwiliad

Sesiwn Gwrandawiad Ychwanegol 3a – 09.30 – 13.00, 3 Rhagfyr 2026

Neuadd y Sir

Tai Fforddiadwy

Materion - A ellir cyfiawnhau targed tai fforddiadwy'r Cynllun o ystyried y lefel o angen a nodwyd, ac a yw'r trothwyon a'r targedau canrannol arfaethedig wedi eu cefnogi gan dystiolaeth gadarn.

1. Agor a chyflwyniadau

2. Targed a Hyfywedd Tai Fforddiadwy

2.1 A yw'r targed o 5,500 i 6,000 o unedau yn ddigonol i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy? Yr argraff a roddwyd yn y Gwrandwiad tai fforddiadwy cyntaf yw bod y targed wedi deillio o'r banc tir a'r dyraniadau oedd ar gael drwy gymhwyso'r gofynion o 20% a 30%, yn hytrach na dechrau gyda'r angen a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL). A yw hyn yn ffordd briodol o osod targed?

2.2 A yw'r astudiaeth hyfywedd wedi'i diweddaru yn ystyried yr angen am dai fforddiadwy a gofynion eraill yr CDLl?

2.3 A yw'r dystiolaeth wedi'i diweddaru yn cefnogi gofynion tai fforddiadwy o 20% ar safleoedd tir llwyd a 30% ar safleoedd maes glas, neu a ddylai'r heriau hyfywedd a amlygir yn adroddiad Avison Young arwain at gydnabyddiaeth ym Mholisi H3 y gall gofynion gael eu llacio os bydd datblygwyr yn dangos bod 20% neu 30% yn amhosibl eu cyflawni ar sail hyfywedd?

2.4 Mae gan saith o'r deg safle tir llwyd a brofwyd hyfywedd negyddol hyd yn oed ar dai fforddiadwy o 0%. Mae adroddiad Avison Young yn nodi bod safleoedd maes glas yn parhau i berfformio'n well na safleoedd tir llwyd o safbwynt hyfywedd. A yw'r strategaeth tir llwyd yn gyntaf yn tanseilio amcan y Cynllun o ddarparu cartrefi i fynd i'r afael â'r argyfwng tai a nod Polisi SP1 i ddiwallu anghenion cymdeithasol amlwg Caerdydd yn effeithiol?

2.5 Nodir ymdrechion y Cyngor i ddarparu tai fforddiadwy, ond a ydynt yn ddigon? A ddylid dyrannu mwy o safleoedd tir llwyd a/neu faes glas? Ble mae'r dystiolaeth i gefnogi dadl y Cyngor yn y Gwrandawiad cyntaf y byddai cynyddu targedau yn creu gorgyflenwad, gan arwain at eiddo gwag?

2.6 I ba raddau y mae gofynion tai fforddiadwy yn ffactor sy’n penderfynu ar hyfywedd a gallu safleoedd a ddyrannwyd i gael eu cyflawni, ac a fyddai lleihau'r gofynion hynny'n gwella eu rhagolygon o gael eu cyflawni'n realistig? Beth mae hyn yn ei olygu ar gyfer y cydbwysedd rhwng gofynion ar draws y Cynllun a hyblygrwydd penodol i'r safle?

2.7 A yw'r Cyngor wedi meintioli effaith oedi neu lai o gyfraniadau tai fforddiadwy, yn enwedig o ddyraniadau mwy? Pa dystiolaeth sy'n dangos y byddai targed cyffredinol tai fforddiadwy y Cynllun yn parhau'n gyraeddadwy?

3. Camau Gweithredu