Cynllun Datblygu Lleol 2021 > 2036

Cyngor Caerdydd - Ionawr 2025

Papur Technegol Cefndir Rhif 1

Cynllun Adnau

Tai

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

Cynllun Adneuo 2021 i 2036

Papur Technegol Cefndir Rhif 1

Tai

Ionawr 2025

Cynnwys

CYNNWYS 2

1. CYFLWYNIAD 3

2. DIBEN Y PAPUR 4

3. METHODOLEG 5

4. FFYNONELLAU TAI PRESENNOL YN YSTOD CYFNOD Y CYNLLUN 8

5. CYNNYDD POSIB MEWN ANHEDDAU 10

6. PCOLLEDION POSIB I'R STOC ANHEDDAU BRESENNOL 17

7. CASGLIAD 21

8. ARGYMHELLIAD 21

Rhestr Ffigurau

Ffigur 1 Banc Tir Tai, 1 Ebrill 2024 .... **9**
Ffigur 2 Addasiadau Preswyl **10**
Ffigur 3 Safleoedd Annisgwyl yn ôl Tarddiad **12**
Ffigur 4 Safleoedd Annisgwyl yn ôl Math **13**
Ffigur 5 Crynodeb o'r Lwfans Safleoedd Annisgwyl **15**
Ffigur 6 Crynodeb y Dyraniadau **16**
Ffigur 7 Dymchweliadau **17**
Ffigur 8 Colled Preswyl Net **18**
Ffigur 9 Ail-gartrefi **19**
Ffigur 10 Ardrethi Annomestig **20**
Ffigur 11 Tabl Crynodeb Cyflenwad Tai **22**

1. Cyflwyniad

1.1. Paratowyd y Papur Technegol hwn wedi ei ddiweddaru i lywio Cynllun Datblygu Lleol Newydd Caerdydd (CDLlN) 2021-2036. Mae'r wybodaeth yn gywir ym mis Chwefror 2025. Y bwriad yw ategu sylfaen dystiolaeth y Cyngor i gefnogi'r CDLlN ac fe ddefnyddiwyd y wybodaeth ynddo i lywio'r opsiynau twf a gofodol o fewn y Strategaeth a Ffefrir (Mehefin 2023) a'r Cynllun Adneuo. Mae'r papur hwn yn ategu Taflwybr Tai ffurfiol y CDLlN, drwy ddarparu dadansoddiad cyfannol a manwl o'r newidiadau yn stoc dai Caerdydd y gellid eu rhagweld dros gyfnod y Cynllun. Er nad yw'r Tabl Cyflenwad Tai sy'n deillio o hyn yn rhan o'r CDLlN ei hun, mae'n dangos bod y Taflwybr Tai yn gadarn a gwydn. Sef unwaith y bydd ffactorau ychwanegol sy'n effeithio ar gyfanswm ac argaeledd y stoc tai yn cael eu hystyried, gellir parhau i fodloni'r gofyniad am anheddau ar gyfer cyfnod y Cynllun.

Cyd-destun Polisi

1.2. Mae 'Llawlyfr Cynlluniau Datblygu', Rhifyn 3 (2020) Llywodraeth Cymru yn cynghori y dylai'r Strategaeth a Ffefrir nodi'n glir beth yw'r strategaeth, y ffordd fwyaf priodol o ddelio â materion a nodwyd, a sut y bydd hyn yn cael ei gyflawni. Dylai hyn gynnwys mynegi lefelau twf yn ofodol a sut y bydd lefel y twf yn cael ei ddarparu mewn termau cyffredinol, gan gynnwys safleoedd ymgeisiol, capasiti trefol, dadansoddiad banc tir a dyraniadau newydd. Rhaid i'r strategaeth fod yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a chreu lleoedd fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC). Mae Strategaeth a Ffefrir Caerdydd yn sail ac wedi'i hymgorffori i'r Cynllun Adneuo.

1.3. Cynigiwyd 11 o Amcanion Strategol ar gyfer y CDLlN, mae'r rhain yn ymateb i ac yn cyflawni o ran y prif faterion, yr heriau a'r cyfleoedd sy'n wynebu Caerdydd. Nod Amcan Strategol 1 yw ceisio "darparu amrywiaeth o gartrefi carbon-isel o ansawdd i fynd i'r afael â'r argyfwng tai ac anghenion tai yn y dyfodol". Ymhlith amcanion eraill, bydd y Cynllun yn:

- *Darparu amrywiaeth a dewis o gartrefi newydd o wahanol ddeiliadaeth, math a lleoliad mewn ymateb i anghenion tai penodol, gan gynnwys ymateb i anghenion pobl hŷn; a*
- *Chwilio am gyfleoedd ar gyfer cartrefi newydd yn y ddinas a chanolfannau lleol a lleoliadau tir llwyd cynaliadwy.*

1.4. Wrth gyrraedd y Strategaeth a Ffefrir, ystyriwyd bod senario targed a arweinir gan bolisi sy'n cyfateb i 1,600 o gartrefi y flwyddyn hyd at 2036 yn cynrychioli'r opsiwn twf mwyaf realistig a dibynadwy. Bydd cynllunio ar gyfer lefel tai o'r fath yn helpu'r ddinas i adfer wedi'r pandemig, yn darparu tai fforddiadwy y mae mawr eu hangen a bod yn rhan sylfaenol o gyflawni dyheadau Llywodraeth Cymru ar gyfer y ddinas fel ardal dwf genedlaethol a sbardun economaidd y ddinas-ranbarth. Mae lwfans hyblygrwydd ychwanegol o 10% hefyd wedi'i gynnwys, yn y CDLlN, gan ddarparu cyfanswm darpariaeth o 26,400 o gartrefi dros gyfnod y cynllun.

1.5. Mae strategaeth ofodol gynaliadwy wedi ei dewis i ddiwallu'r angen hwn; yn ei hanfod strategaeth tir llwyd sy'n ceisio diwallu'r rhan fwyaf o'r tir ar gyfer tai sydd ei angen yn ystod cyfnod y cynllun hyd at 2036 drwy ystod o safleoedd tir llwyd o fewn ffin bresennol yr anheddiad. Bydd safleoedd o'r fath yn ardaloedd adfywio ac adnewyddu mawr, wedi'u lleoli o fewn neu gerllaw canolfannau ardal neu leol, neu ar nodau trafnidiaeth o fewn yr ardaloedd trefol. Bydd y safleoedd hyn, ar y cyd â'r banc tir sylweddol presennol o safleoedd sydd ar dir llwyd a maes glas o amgylch cyrion y ddinas, yn darparu amrywiaeth a dewis o fathau o dai a lleoliadau ar draws y ddinas.

2. Pwrpas y Papur hwn

2.1. Gan ystyried yr uchod, pwrpas y Papur hwn yw:

- Nodi a mesur ffynonellau posibl o gapasiti tai newydd yng Nghaerdydd, dros gyfnod y Cynllun,
- Nodi newidiadau eraill yn y stoc bresennol a fydd yn effeithio ar gyfanswm yr anheddau fydd ar gael yng Nghaerdydd, dros gyfnod y Cynllun,
- Dangos y bydd cyflenwad digonol o dai addas ar gael yn rhwydd i fodloni'r gofyniad tai a nodwyd yn opsiynau twf a gofodol a ddewiswyd yn y Strategaeth a Ffefrir.

Dyddiad Gwaelodlin

2.2. Mae cydrannau'r cyflenwad tai y cyfeirir atynt yn y papur hwn yn seiliedig ar ddata blynyddol. Er eglurder, y dyddiad sylfaen yw 1 Ebrill 2024 oni nodir yn wahanol.

Cwmpas

2.3. Mae'r ffigurau a gynhyrchir yn ddangosol yn unig i lywio'r cam cyfredol o baratoi'r Cynllun. Wrth ddarllen am safleoedd ni ddylid eu hystyried fel rhai sy'n bendant i unrhyw ddyraniad neu i ganiatâd cynllunio gael ei roi, oherwydd rhaid cydnabod bod yn ofynnol i'r Cynllun Adneuo fynd drwy ymgynghoriad ac Archwiliad annibynnol, cyn ei fabwysiadu gan y Cyngor.

3. Methodoleg

3.1. Nid yw canllawiau Llywodraeth Cymru a gynhwysir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu, Rhifyn 3 (2020) yn rhagnodi methodoleg benodol ar gyfer asesu capasiti tai presennol, yn hytrach, mae'n cael ei adael i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu ar ddull priodol yn seiliedig ar amgylchiadau lleol.

3.2. Nodir bod polisi Llywodraeth Cymru ers tro byd wedi ceisio lleihau colli tir maes glas. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12 (2024) yn nodi y dylid defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol (cyfeirir atynt hefyd fel tir llwyd) lle bynnag y bo'n bosibl yn hytrach na thir maes glas. Wrth ddatblygu eu strategaeth ofodol, ac wrth ystyried safleoedd ar gyfer cynlluniau datblygu, rhaid i Awdurdodau Cynllunio flaenoriaethu'r defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol (TDdF) addas a chynaliadwy a/neu safleoedd nas defnyddiwyd yn ddigonol yn flaenorol o fewn aneddiadau presennol cyn ystyried tir arall.

3.3. Gan ystyried y safbwynt 'tir llwyd yn gyntaf' hwn mewn polisi cenedlaethol, mae'r fethodoleg a fabwysiadwyd yn y papur hwn yn ceisio nodi a mesur pob agwedd bosibl ar y cyflenwad tir tai o fewn ffiniau presennol y ddinas, gan flaenoriaethu tir a ddatblygwyd yn flaenorol lle bo hynny'n briodol. Yn y lle cyntaf, ystyrir sawl ffynhonnell bosibl o gapasiti trefol fel y'u gelwir, fel y'u rhestrir yn y llawlyfr:

- Tir gwag o fewn ffin anheddiad
- Isrannu’r tai presennol
- Fflatiau uwchben siopau
- Cartrefi gwag
- Tir ac adeiladau gwag a segur a ddatblygwyd yn flaenorol (nad ydynt yn dai) h.y. safleoedd cyflogaeth segur/a danddefnyddir, gorsafoedd petrol, tafarndai, gwestyau, adeiladau cymunedol
- Rhaglen cau ysgolion / strategaeth waredu cyrff cyhoeddus
- Mannau agored diangen
- Dwysáu ardaloedd tai presennol
- Ailddatblygu meysydd parcio
- Trosi adeiladau masnachol

3.4. Mae Caerdydd yn brifddinas gryno, ac er ei bod yn gartref i amrywiaeth o asedau naturiol, mae'r ardal weinyddol yn drefol yn bennaf o ran ei chymeriad. Yn dilyn adolygiad GIS / bwrdd gwaith cychwynnol o ddata amrywiol sy'n ymwneud â'r categorïau uchod, daeth yn amlwg, o ystyried ei ffurf drefol bresennol, mai cymharol ychydig o safleoedd o'r fath sydd gan Gaerdydd. Fel arfer, mae gan safleoedd o'r fath hanes cynllunio yn bod eisoes, neu eu bod wedi'u clustnodi ar gyfer datblygu, boed hynny trwy ganiatadau, dyraniadau, neu gyflwyno safleoedd ymgeisiol. Felly, rhagwelir y gallai dadansoddiad o dueddiadau safleoedd annisgwyl y gorffennol ac ystyried cyfraddau'r dyfodol gynnig dealltwriaeth fwy ystyrlon o'r cynnig posibl yn y dyfodol gan lawer o'r categorïau hyn. Nodir hefyd, lle defnyddir lwfansau safleoedd annisgwyl, bod

yn rhaid bod yn ofalus iawn wrth glustnodi ffynonellau posibl eraill, er mwyn osgoi cyflwyno cyfrif dwbl. Ar ôl ystyried yn ofalus, nodwyd nifer o gategorïau ychwanegol, ond ar wahân, yr ystyrir ar y cyd â'r uchod, eu bod yn rhoi darlun cyfannol o gapasiti tai a newid yn y stoc aneddiadau hyd at 2036. Mae'r tabl canlynol yn nodi pob ffynhonnell bosibl a ystyriwyd, law yn llaw â'r data a'r ymagwedd cyffredinol a fabwysiadwyd:

Ffynhonnell	**Data**
Tir gwag o fewn ffin anheddiad	Ychydig o gyfleoedd nad ydynt eisoes wedi'u clustnodi ar gyfer datblygu. Capasiti posibl i'w ddal o lwfans safleoedd annisgwyl
Isrannu'r tai presennol	Asesiad o dueddiadau'r gorffennol gan ddefnyddio data'r Dreth Gyngor.
Fflatiau uwchben siopau	Mae'n amlwg y bydd y canolfannau lleol ac ardal presennol yng Nghaerdydd eisoes wedi newid cryn dipyn o ran fflatiau dros siopau. Capasiti posibl i'w ddal o lwfans safleoedd annisgwyl
Cartrefi gwag	Asesiad o dueddiadau diweddar gan ddefnyddio data'r Dreth Gyngor.
Tir ac adeiladau gwag a segur a ddatblygwyd yn flaenorol (nad ydynt yn dai) h.y. safleoedd cyflogaeth segur/a danddefnyddir, gorsafoedd petrol, tafarndai, gwestyau, adeiladau cymunedol	Lwfans safleoedd annisgwyl.
Rhaglen cau ysgolion / strategaeth waredu cyrff cyhoeddus	Ychydig iawn o safleoedd ellid eu hadnabod gyda digon o sicrwydd. Capasiti posibl o adeiladau'r Cyngor (e.e. Neuadd y Sir) i'w ddal trwy lwfans safleoedd annisgwyl er mwyn osgoi cyfrif dwbl.
Mannau agored diangen	Yn dilyn adolygiad bwrdd gwaith, ystyrir bod cyfleoedd gwaredu sylweddol ar fannau agored diangen yn fach iawn. Unrhyw ddigwyddiadau achlysurol i'w dal trwy lwfans safleoedd annisgwyl.
Dwysáu ardaloedd tai presennol	Lwfans safleoedd annisgwyl.
Ailddatblygu meysydd parcio	Yn dilyn adolygiad bwrdd gwaith/GIS, ychydig iawn o gyfleoedd realistig ellid eu nodi. Mae rhai safleoedd â chaniatâd wedi dod i ben. Gan fod y rhain yn parhau heb eu datblygu, yn aml ar ôl cyfnodau hir yn y banc tir, penderfynwyd mai'r ffordd orau o nodi cyfleoedd o'r fath, pe baent yn codi, oedd trwy'r lwfans safleoedd annisgwyl. Dylid nodi bod sawl safle ymgeisiol sy'n cynnig y math hwn o ddatblygiad wedi dod ger bron (er nad oes rhifau penodol wedi'u mynegi). Mae'r dull o ymdrin â'r

Ffynhonnell	Data
	safleoedd hyn yn cael ei drafod yn fanylach yn ddiweddarach.
Trosi adeiladau masnachol	Lwfans safleoedd annisgwyl yn seiliedig ar safleoedd annisgwyl newid defnydd yn y gorffennol.
Cyflawniadau hyd yma (h.y. blynyddoedd cyn-mabwysiadu o fewn cyfnod y Cynllun)	Data monitro'r cyngor.
Cyflenwad presennol o gartrefi hysbys	Dadansoddiad banc tir.
Colli stoc - Dymchweliadau	Data Treth Gyngor.
Colli stoc i ddefnydd arall	Data monitro'r cyngor.
Ail Gartrefi	Data Treth Gyngor.
Rhentu gwyliau tymor byr	Data Treth Gyngor.
Adolygiad o'r dyraniadau presennol (lle nad oes caniatâd yn bodoli eto)	Asesiad Safle Ymgeisiol.
Safleoedd Ymgeisiol	Asesiad Safle Ymgeisiol.

4. Ffynonellau Cyflenwad Tai presennol yn ystod Cyfnod y Cynllun

Cyflawniadau rhwng 2021 a 2024

4.1. Gan bod y CDLlN yn rhedeg o 2021 i 2036, mae cyfnod y Cynllun eisoes wedi dechrau yn ymarferol. Felly mae angen dal cartrefi sydd wedi'u hadeiladu ers dechrau cyfnod y Cynllun, gan fod yr elfen hon o'r cyflenwad wedi cyfrannu at y gofyniad annedd cyffredinol. Mae cofnodion Monitro Tai y Cyngor sy'n cwmpasu'r cyfnod o dair flynedd ers dechrau cyfnod y Cynllun (2021-2024) yn dangos bod cyfanswm o 3,997 o gartrefi newydd wedi'u hadeiladu yng Nghaerdydd. Mae hyn yn cynnwys 915 o gyflawniadau yn 2021-22 a 1,681 wedi'u cwblhau yn 2022-23 a 1,401 yn 2023-24.

Banc tir preswyl presennol (1 Ebrill 2024)

4.2. Y 'banc tir' preswyl yw'r elfen fwyaf o ran cyflenwi cartrefi ychwanegol yng Nghaerdydd. Mae hyn yn cynnwys[1] caniatadau cynllunio sy'n bod eisoes, ynghyd â cheisiadau cynllunio a fu ger bron y Pwyllgor Cynllunio, lle penderfynwyd rhoi caniatâd yn amodol ar arwyddo cytundeb cyfreithiol. Fel rhan broses adolygu monitro blynyddol y CDLl, mae'r Cyngor yn cynnal arolwg blynyddol[2] o bob safle o fewn y banc tir preswyl. Mae'r arolwg hwn yn cofnodi statws pob safle o ran a yw'r datblygiad wedi dechrau, ac yn fwy penodol nifer yr unedau annedd naill ai'n cael eu hadeiladu neu wedi eu cwblhau yn ystod y flwyddyn ariannol.

4.3. Mae canlyniadau o'r arolwg diweddaraf, yn ymwneud â'r flwyddyn 1 Ebrill 2024 i 31 Mawrth 2023, yn dangos bod 2,641 o gartrefi yn cael eu hadeiladu. Roedd caniatâd cynllunio gan 11,581 ond nid oeddent wedi eu gweithredu eto, ac roedd gan 5,073 o unedau benderfyniad i roi caniatâd cynllunio, yn amodol ar gytundeb cyfreithiol. O'r categorïau uchod mae'n bosib datgan bod y banc tir presennol o unedau preswyl yng Nghaerdydd yn sefyll ar ryw 19,295 uned[3]. Ceir crynodeb o'r tir hwn yn ôl rhaniad tir llwyd/maes glas isod:

[1] Sylwer: nid yw israniadau preswyl yn cael eu cyfrif yn y banc tir oherwydd yn hanesyddol ystyriwyd bod cofnodion treth gyngor yn cynnig gwell cywirdeb. Mae'r dull hwn o gipio data yn parhau i gael ei ddefnyddio ac fe gaiff ei ystyried yn ddiweddarach yn y ddogfen.

[2] Sylwer: Oherwydd cyfyngiadau Covid, ni chynhaliwyd unrhyw arolwg yn ystod 2020, felly mae'r arolwg blynyddol o fis Ebrill 2021 yn cwmpasu'r cyfnod o ddwy flynedd, 2019/2020 i 2020/2021, a mynegir y canlyniadau fel cyfartaledd.

[3] Sylwer: Nid yw'r holl unedau wedi'u cynnwys yn y Taflwybr Tai - dim ond y rhai y disgwylir iddynt gwblhau erbyn 2036.

Ffigwr 1 Banc Tir Tai, 1 Ebrill 2024

	Tir Llwyd		Maes Glas		Cyfanswm
	Unedau	%	Unedau	%	Unedau
Wrthi'n Adeiladu	2,370	90%	271	10%	2,641
Heb eu gweithredu	4,504	39%	7,077	61%	11,581
Yn amodol ar gytundebau cyfreithiol	2,573	51%	2,500	49%	5,073
CYFANSWM	**9,447**	**49%**	**9,848**	**0.51%**	**19,295**

Lwfans Heb-gyflawni

4.4. Er y tybir y bydd safleoedd yn y banc tirg yn cael eu datblygu yn ôl y bwriad, ystyriwyd adlewyrchu elfen o 'ddiffyg' a allai ddigwydd. Er bod y ffigurau cwblhau diweddaraf wedi gwella i'r lefelau cyn y pandemig ac yn cynrychioli'r lefel uchaf ers cyn y cwymp economaidd byd-eang yn 2008, rydym yn parhau i fynd trwy gyfnod o adferiad ac ansicrwydd economaidd yn dilyn digwyddiadau byd-eang diweddar. Cydnabyddir felly na all pob cynllun ddwyn ffrwyth fel y cydsyniwyd iddynt yn wreiddiol, a gall safleoedd gael eu datblygu ar ddwysedd is neu at ddibenion amgen.

4.5. O ystyried yr uchod, mae lwfans heb-gyflawni wedi'i gynnwys yn y cyfrifiad o'r cyflenwad tai er mwyn caniatáu ar gyfer safleoedd na ddaw ymlaen fel y rhagwelwyd. Dylid nodi nad oes unrhyw ffordd wyddonol o ragweld gostyngiadau o'r fath ac, i'r gwrthwyneb, gellir ceisio dwyseddau uwch mewn rhai achosion wrth i gynllun fynd rhagddo. Ystyrir bod lwfans o -20% (-3,018 uned) yn cynnig lefel ofalus ond rhesymol o hyblygrwydd, gan adlewyrchu'r tebygolrwydd y bydd y rhan fwyaf o safleoedd yn cael eu hadeiladu i'w capasiti llawn. Yn unol â hynny, rhagdybir y bydd safleoedd o fewn y banc tir (sydd â chaniatâd cynllunio ond nad ydynt wedi'u gweithredu eto a'r rhai sydd â chaniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb cyfreithiol) sy'n rhan o'r Taflwybr yn dod ymlaen ar gyfran o 80% o gyfanswm y capasiti.

Lwfans pellach ar Safle Strategol C

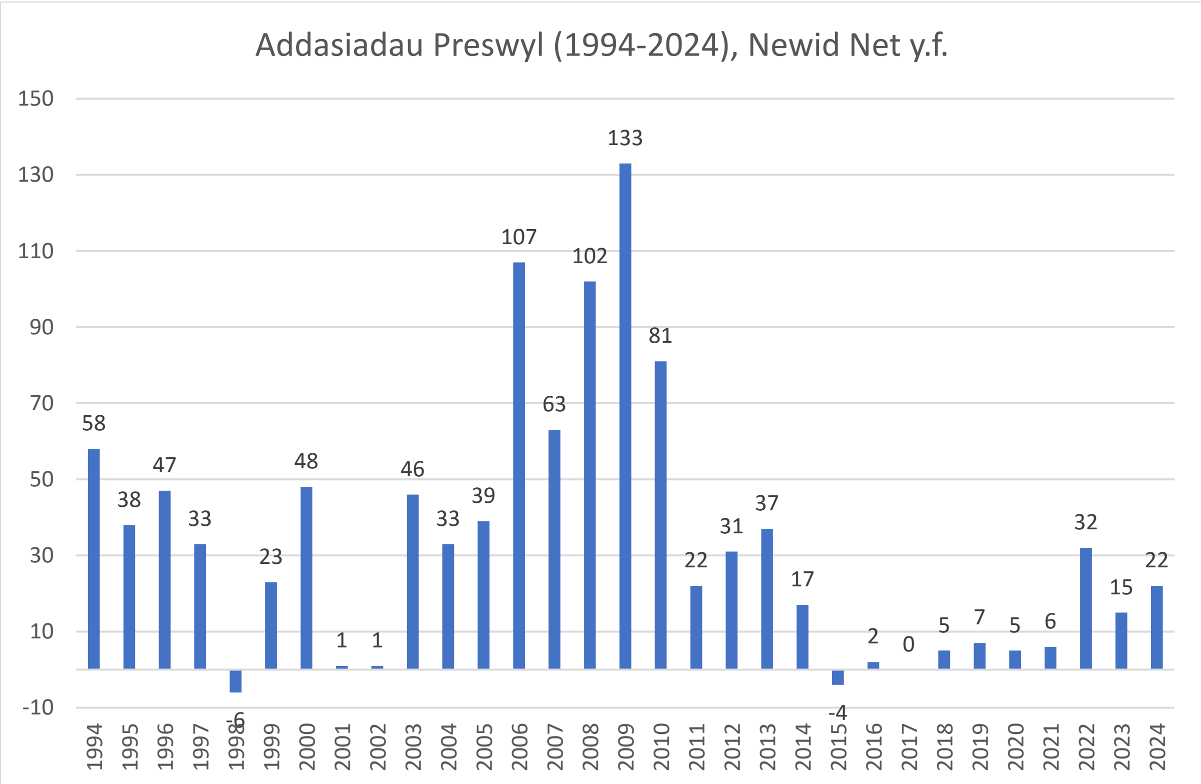
4.6. Yn dilyn ymgynghori â'r adeiladwr tai arweiniol a'r asiant cynllunio sy'n cynrychioli Safleoedd Strategol C, mae gostyngiad eithriadol wedi'i gymhwyso i Blasdŵr. Mae hyn i gyfrif am newidiadau sydd wedi digwydd ers rhoi'r caniatâd cynllunio amlinellol gwreiddiol. Yn fwy penodol, mae gofynion Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) a gyflwynwyd yn ystod 2019 wedi lleihau arwynebedd y tir sydd ar gael i'w ddatblygu. Rhaid i uwchgynlluniau wedi'u diweddaru hefyd dalu sylw i ofynion bioamrywiaeth a seilwaith gwyrdd newydd, ac awgrymu niferoedd capasiti sy'n anochel is na'r rhai a ragwelwyd adeg rhoi'r caniatâd Amlinellol. Dylid nodi bod y capasiti safle wedi'i ddiweddaru yn y taflwybr hefyd yn ddarostyngedig i'r gyfradd heb-gyflawni uchod, oherwydd er gwaethaf bwriadau'r datblygwr i adeiladu Plasdŵr yn ddi-oed, mae'r safle'n parhau i fod yn atebol i'r ffactorau allanol uchod, a allai oedi cyfraddau cwblhau.

5. Cynnydd Posibl mewn Anheddau

Addasiadau Preswyl

5.1. Bob blwyddyn, bydd nifer o dai yng Nghaerdydd yn cael eu his-rannu'n unedau llai, er enghraifft, eu troi'n fflatiau, gan arwain at anheddau ychwanegol. I'r gwrthwyneb, bydd rhai eiddo yn cael eu trosi o unedau lluosog yn llai o unedau, er enghraifft, yn ôl i un tŷ. Mae effaith net y newidiadau hyn fel arfer (ym mhob un ond dwy flynedd ar gofnod) wedi arwain at gynnydd mewn stoc. Fel y nodwyd yn gynharach, yn hanesyddol yng Nghaerdydd, mae newidiadau ‘preswyl i breswyl’ o'r fath wedi'u cipio trwy gofnodion treth gyngor, am y barnwyd bod y rhain yn ddull mwy cywir o fonitro newid net yn y math hwn o ddatblygiad. Felly er mwyn osgoi cyfrif dwbl, nid yw'r datblygiadau hyn yn cael eu monitro yn y data banc tir Cynllunio. Dangosir effaith flynyddol net addasiadau o'r fath isod:

Ffigur 2 Addasiadau Preswyl



Ffynhonnell: Cofnodion Treth Gyngor, Cyngor Caerdydd

Safleoedd Annisgwyl

5.2. Gellir disgrifio 'Safleoedd Annisgwyl' fel cyflawniadau anheddau newydd, annisgwyl sy'n codi ar dir na chafodd ei nodi o fewn y cynllun datblygu. Yn hanesyddol, mae safleoedd o'r fath wedi darparu ffynhonnell werthfawr a chyson o dai yng Nghaerdydd, gan gynnig cyfraniad sylweddol i'r cyflenwad net

cyffredinol. Dros y cyfnod lle mae data ar gael (2001-02 i 2023-24), cofnodwyd cyflawni dros 22,500 o unedau annisgwyl yng Nghaerdydd.

Cyfraddau Annisgwyl Hanesyddol

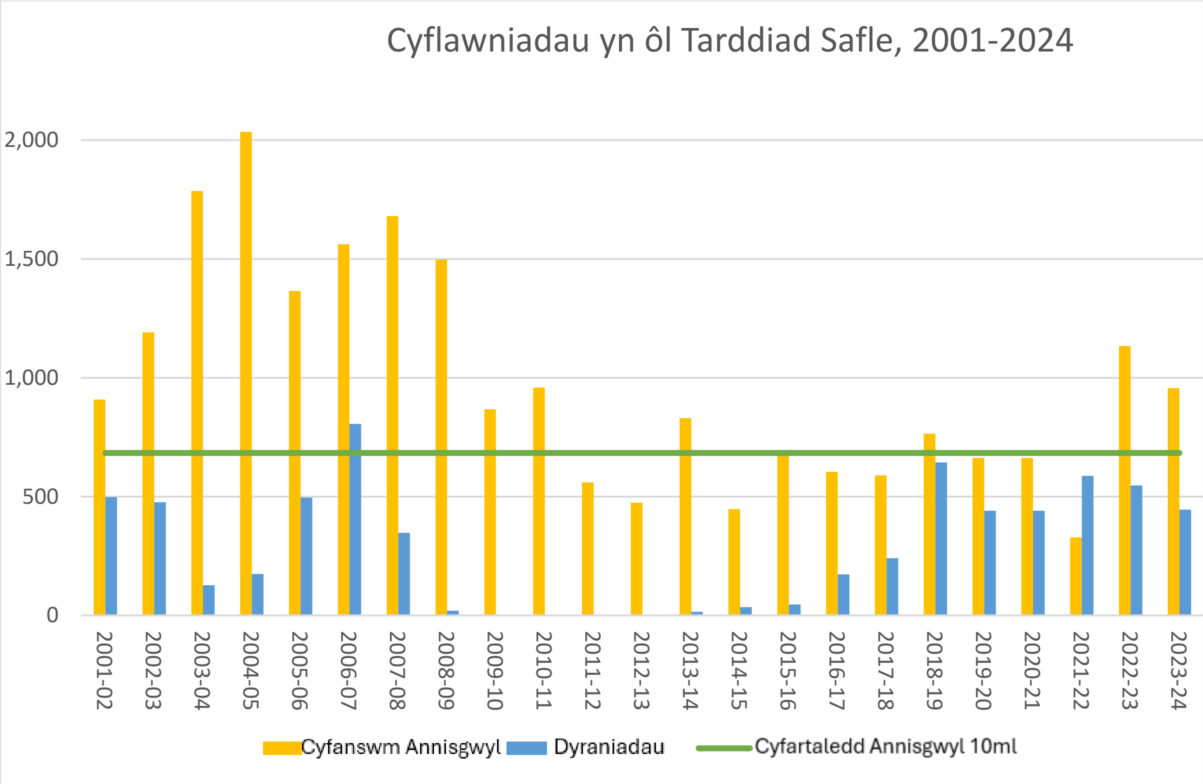
5.3. Mae'n egwyddor hir sefydlog mewn polisi cynllunio cenedlaethol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud y defnydd mwyaf effeithlon o adnoddau, gan flaenoriaethu'r defnydd o dir ac adeiladau presennol ac sydd wedi eu tanddefnyddio. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn dweud y dylid cefnogi safleoedd annisgwyl lle maen nhw'n cyd-fynd â chanlyniadau creu lleoedd cenedlaethol. Mae adolygiad o gyflawniadau annisgwyl yng Nghaerdydd dros y deng mlynedd diwethaf yn awgrymu bod bron i 90% wedi digwydd ar dir llwyd. O ystyried y manteision cynhenid o ran cynaliadwyedd sy'n gysylltiedig â safleoedd a ddatblygwyd yn flaenorol, mae'n briodol rhoi ystyriaeth briodol i'r cyfraniad tebygol y gallai safleoedd annisgwyl ei wneud dros gyfnod y Cynllun. Bydd hyn yn caniatáu bodloni'r lefel o dwf mewn modd effeithlon, gan leihau'r risg o ddyraniadau diangen efallai na fyddai eu hangen yn y pen draw o fewn cyfnod y Cynllun hwn. Ystyrir bod y 'lwfans' annisgwyl hwn yn gwbl gydnaws â'r strategaeth twf a gofodol yn y CDLlN. Mae dadansoddiad o gyfraddau'r gorffennol, rhai diweddar a hanesyddol, ynghyd ag ystyried yr opsiynau twf a gofodol a gynigir yn y Cynllun, wedi llywio'r lwfans hwn, fel y gwelir yn crynodeb isod.

5.4. At ddibenion monitro effeithiol, mae safleoedd annisgwyl yng Nghaerdydd yn hanesyddol wedi'u categoreiddio yn dri grŵp gwahanol:

- Safleoedd annisgwyl mawr – safleoedd sy'n darparu 10 uned adeilad newydd neu fwy;
- Safleoedd annisgwyl bach – safleoedd sy'n darparu llai na 10 uned adeilad newydd;
- Safleoedd annisgwyl newid defnydd – adeiladau sydd wedi gweld newid defnydd i breswyl.

5.5. Mae adolygiad o'r cyflawniadau rhwng 2001-02 a 2023-24 yn dangos bod safleoedd annisgwyl i gyfrif am oddeutu 77% o gyfanswm y cyflawniadau yng Nghaerdydd. Dros y10 mlynedd diweddaraf, roedd safleoedd annisgwyl i gyfrif am oddeutu 66% o gyfanswm y cyflawniadau. Serch mabwysiadu'r CDLl yn 2016, mae cyflawniadau safleoedd annisgwyl wedi rhagori ar safleoedd a ddyrannwyd bob blwyddyn namyn un. Mae hyn yn anochel efallai, o ystyried natur gryno a threfol yn bennaf Caerdydd, lle mae pwysau ar safleoedd tir llwyd i ddod ger bron ar ddwyseddau uwch. Mae'r graff canlynol yn cofnodi nifer y cyflawniadau ar safleoedd annisgwyl a rhai wedi'u dyrannu, ynghyd â'r ffigur cyflawni annisgwyl cyfartalog dros 10 mlynedd at ddibenion cymharu:

Ffigur 3 Safleoedd Annisgwyl yn ôl Tarddiad



Ffynhonnell: Data Monitro Tai Cyngor Caerdydd

5.6. Gellir gwneud nifer o sylwadau am yr uchod. Yn gyntaf, nid yw cyfleoedd annisgwyl o reidrwydd yn lleihau dros amser, fel y gellid rhagdybio i ddechrau; gyda 2023-24 yn gweld mwy o gyflawniadau safleoedd annisgwyl na'r cofnod ar gyfer yt flwyddyn gyntaf. Er y derbynnir y gall rhai cyfleoedd annisgwyl traddodiadol leihau, er enghraifft, rhai ar hen dir diwydiannol; mae dinasoedd yn esblygu'n barhaus mewn ymateb i wahanol ofynion / pwysau'r farchnad. Mae Caerdydd, ynghyd â llawer o ddinasoedd eraill, yn gweld pwysau sylweddol yn ei hardaloedd busnes craidd ar gyfer ail-bwrpasu tir ac adeiladau i fod yn dir preswyl, a hynny mewn dwyseddau sylweddol uwch. Gellir gweld enghraifft ddiweddar o hyn yn yr amrywiolion sy'n datblygu'n gyflym o fyw trefol dwysedd uchel, fel y sectorau cyd-fyw neu adeiladu i rhentu'n breifat. Mae cyfraddau annisgwyl sylweddol uwch a welwyd ganol y 2000au yn cipio cyfnod o dwf economaidd parhaus a benthyca haws ei gael, yn cyd-fynd â chynnydd sydyn yn y galw am ddatblygiadau fflatiau yng nghanol y ddinas a Bae Caerdydd.

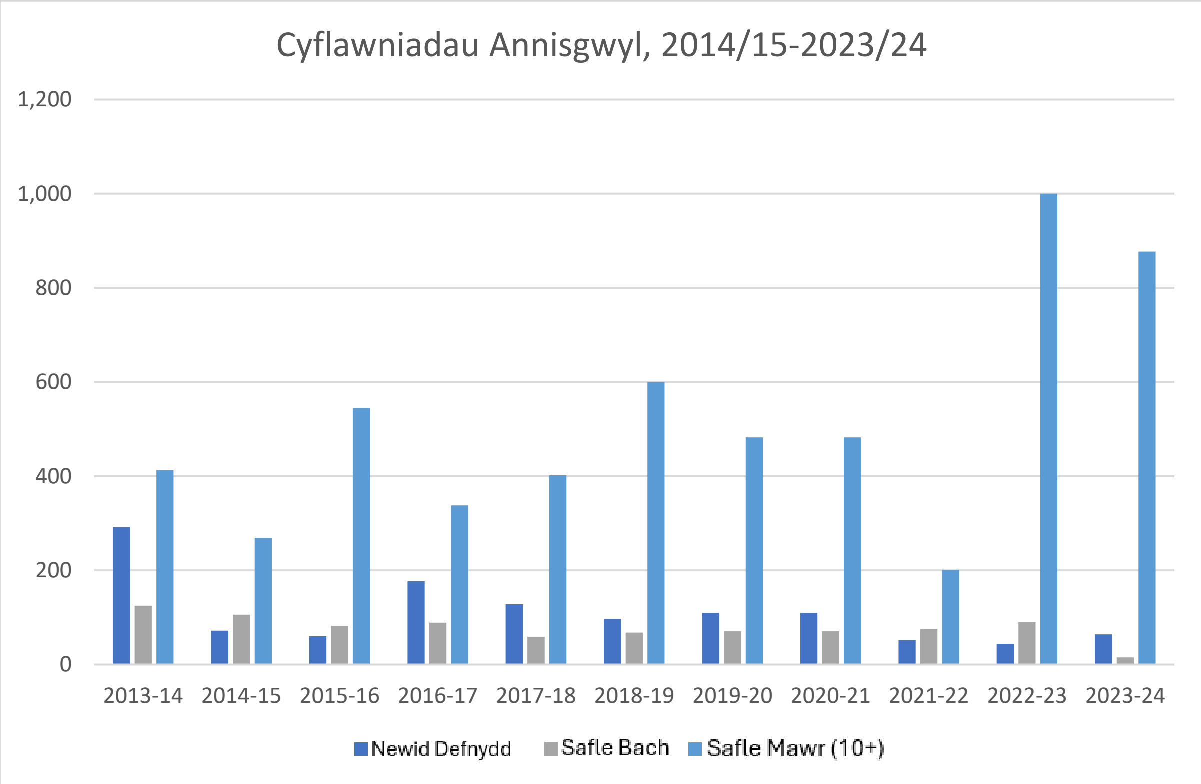
5.7. Yn ail, nid yw argaeledd safleoedd a ddyrannwyd o reidrwydd yn cyfyngu ar weithgaredd o ran safleoedd annisgwyl – mae hyn yn amlwg ers mabwysiadu CDLl presennol Caerdydd (2016) ac hefyd yn ystod y 2000au lle roedd y Cynllun Lleol blaenorol (1996) mewn grym. O ystyried y tueddiad i safleoedd annisgwyl ddigwydd ar dir llwyd, mae'n debygol bod y deipoleg, neu'r 'cynnig' y mae'r cartrefi hyn yn eu cyflwyno yn ddigon gwahanol i'r tai newydd a gaiff eu codi ar safleoedd maes glas dynodedig. Felly, ni ystyrir y bydd y nifer fawr o gartrefi maes glas yr ymrwymwyd iddynt yn rhwystr i gyfleoedd safleoedd

annisgwyl yn y dyfodol, gan fod y ddau yn cynrychioli marchnadoedd gwahanol yng Nghaerdydd.

Cyfansoddiad

5.8. Isod, ceir dadansoddiad o gyfansoddiad cyflawniadau annisgwyl yng Nghaerdydd dros y deng mlynedd diwethaf (2014-15 i 2023-24):

Ffigur 4 Safleoedd Annisgwyl yn ôl Math



Ffynhonnell: Cofnodion Cynllunio Cyngor Caerdydd

5.9. Dros y deng mlynedd diwethaf, arhosodd cyfansoddiad y cyflawniadau annisgwyl yn weddol gyson gyda'r hyn a welwyd am yr ugain mlynedd diwethaf, gyda 'Safleoedd Mawr' fel y prif gategori. Fel cyfanswm, mae safleoedd annisgwyl mawr wedi rhoi 5,197 o gyflawniadau sy'n cynrychioli darpariaeth gyfartalog o tua 520 uned y flwyddyn. Safleoedd 'Newid Defnydd' roddodd yr ail gyfraniad uchaf, gyda chyfartaledd o tua 91 uned y flwyddyn. Er mai 'Safleoedd Bach', oedd y cyfrannwr lleiaf o'r tri chategori annisgwyl, darparodd hwnnw hefyd nifer gweddol gyson o tua 73 o gyflawniadau'r flwyddyn ar gyfartaledd.

5.10. O ystyried yr uchod, mae'n amlwg y gall safleoedd annisgwyl ddarparu ffynhonnell weddol gyson a sefydlog o gyflawniadau yng Nghaerdydd. Oherwydd eu natur ni ellir bod yn hollol sicr ynghylch safleoedd annisgwyl, mae tueddiadau diweddar yn awgrymu nad oes risg ar hyn o bryd y bydd cyfleoedd o'r fath yn gostwng. I'r gwrthwyneb, o ystyried cyfraddau cwblhau annisgwyl dros y ddwy flynedd ddiwethaf, ynghyd â gweithgarwch banc tir cyfredol, gellid

dadlau bod safleoedd annisgwyl yn cynyddu mewn gwirionedd – fel ymateb i'r pwysau o’r newydd i gael llefydd byw dwysedd uwch, canol dinas a nodwyd uchod.

5.11. Wrth ystyried cyfnod priodol o amser er mwyn seilio amcangyfrifon o safleoedd annisgwyl a fydd yn codi yn y dyfodol, ystyrir bod y tueddiadau deng mlynedd diweddaraf yn ffon fesur amser addas a chymesur. Mae'r cyfnod hwn yn cyfleu patrymau diweddar a chyson o safleoedd annisgwyl, gan ystyried yr un pryd gyd-destun sylfaenol cynllun datblygu cyfredol a thueddiadau economaidd a marchnad perthnasol. Ar y sail hon, mae'r gyfradd ddeng mlynedd ddiweddaraf ar gyfer pob cydran wedi'i hallosod ymlaen ar gyfer gweddill cyfnod y Cynllun, yn amodol ar y nodiadau isod:

Safleoedd Annisgwyl Mawr

5.12. Yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru, ni chynhwysir cyflawniadau annisgwyl ar safleoedd mawr yn ystod dwy flynedd gyntaf y taflwybr tai. Mae hyn yn osgoi cyfrif dwbl posibl gan ei bod yn debygol y bydd y gwaith o gwblhau'r safleoedd mwy hyn eisoes yn bresennol yn y banc tir, fel ymrwymiadau presennol. Felly gwneir lwfans am y 10 mlynedd sy'n weddill ar gyfradd o 520 o gyflawniadau’r flwyddyn. Mae'r amcanestyniad hwn yn destun gostyngiad o 25% i ganiatáu rhywfaint o wanhau a allai ddigwydd i gyfleoedd ar safleoedd mawr.

Safleoedd Annisgwyl Bach

5.13. Gwneir lwfans ar gyfer yr 12 o flynyddoedd sy'n weddill hyd at 2036 ar gyfradd o 73 o gyflawniadau’r flwyddyn. Mae'r amcanestyniad hwn hefyd yn destun gostyngiad o 25% i ganiatáu rhywfaint o wanhau a allai ddigwydd mewn cyfleoedd ar safleoedd bach.

Safleoedd Annisgwyl Newid Defnydd

5.14. Rhagwelir y bydd ffynhonnell gyson o adeiladau swyddfa ac adeiladau eraill a danddefnyddir neu sydd yn rhy hen a fydd yn trosi i ddefnydd preswyl yn ystod cyfnod y cynllun ac felly tybir y bydd 100% o gyfradd gyfartalog y 10 mlynedd diwethaf yn berthnasol. Felly gwneir lwfans am y 12 mlynedd sy'n weddill ar gyfradd o 91 o gyflawniadau’r flwyddyn.

Lwfans Safleoedd Annisgwyl Net

5.15. O ystyried y ffactorau uchod, mae'r cyfraniad net o'r tair elfen annisgwyl yn gwneud cyfanswm lwfans annisgwyl o 6,202 annedd dros weddill cyfnod y Cynllun hyd at 2036. Mae'r lwfans safleoedd annisgwyl wedi'i grynhoi yn y tabl canlynol:

Ffigwr 5 Crynodeb o'r Lwfans Safleoedd Annisgwyl

	Newid Defnydd	Safleoedd Bach	Safle Mawr (10+)	Cyfanswm y Safleoedd Annisgwyl
2014-15	72	106	269	447
2015-16	60	82	545	687
2016-17	177	89	338	604
2017-18	128	59	402	589
2018-19	97	68	600	765
2019-20	110	71	483	663
2020-21	110	71	483	663
2021-22	52	75	201	328
2022-23	44	90	1,000	1,134
2023-24	64	15	877	956
Cyfanswm 10 Ml	913	725	5,197	6,835
Cyfartaledd 10 Ml	91.3	72.5	519.7	683.5
Lwfans	**1,096**	**653**	**3,898**	**5,646**

Ffynhonnell: Cofnodion Cynllunio Cyngor Caerdydd

Dichonoldeb

5.16. O ystyried y cyfraddau diweddar a'r ffactorau a nodir uchod, credir bod modd cyflawni'r lwfans annisgwyl gydol cyfnod y cynllun. Ar ben hynny, ystyrir bod yr opsiynau tir llwyd hybrid sy'n sail i'r Cynllun Adneuo a'i bolisïau yn gefnogol i ddatblygu ar safleoedd annisgwyl y gallent dros amser ysgogi a galluogi mwy o weithgarwch, wrth i safleoedd maes glas cyfyngedig leihau.

Cartrefi Gwag

5.17. Mae Cyngor Caerdydd wedi ymrwymo i leihau niferoedd yr eiddo gwag tymor hir. Mae'r 'Polisi Cartrefi Gwag y Sector Preifat' a fabwysiadwyd yn ddiweddar (2021-2024)' yn cynnig cymysgedd o fesurau rhagweithiol ac adweithiol i fynd i'r afael â'r mater. Am wahanol resymau mae eiddo o'r fath yn parhau i fod yn absennol o'r farchnad dai leol ond ar yr amod y gellir eu defnyddio eto, maent yn ffurfio ffynhonnell gapasiti bosibl a allai leihau nifer y cartrefi newydd sydd eu hangen.

5.18. Yn dilyn pwerau newydd Llywodraeth Cymru a gyflwynwyd ar 1 Ebrill 2023, bydd eiddo yng Nghaerdydd sydd wedi bod yn wag ac sydd heb ei ddodrefnu am fwy na blwyddyn yn denu premiwm treth gyngor o 100%. Mae premiwm treth cynyddol hefyd yn berthnasol i eiddo sy'n parhau i fod yn wag a heb ei ddodrefnu, hyd at uchafswm premiwm o 300%. Rhagwelir y bydd y mesurau cyfunol hyn yn helpu i leihau cartrefi gwag. Mae ffigurau diweddaraf Arolwg

Anheddau Treth Gyngor Llywodraeth Cymru yn awgrymu bod oddeutu 860 o gartrefi gwag hirdymor yng Nghaerdydd ar hyn o bryd, i lawr o tua 1,300 yn 2019/2020. Er ei bod yn ymddangos bod y newidiadau treth hyn wedi cael effaith gadarnhaol yn y tymor byr, o ystyried oed cymharol ifanc y mesurau hyn, mae'n dal yn aneglur pa mor effeithiol y gallant fod yn yr hirdymor. Felly ar hyn o bryd, ni fwriedir gwneud lwfans ffurfiol ar gyfer cartrefi gwag, fodd bynnag, gellir parhau i adolygu effaith y mesurau hyn i'w hystyried yn y dyfodol.

Dyraniadau

5.19. Mae'r CDLl Adneuo yn cynnig amrywiaeth o ddyraniadau a fydd yn cyfrannu tua 5,666 o unedau dros gyfnod y Cynllun. Mae'r dyraniadau hyn yn cynnwys cymysgedd o Safleoedd Strategol presennol, Safleoedd An-strategol presennol ac Ardaloedd Adfywio dan Arweiniad Tai. Crynhoir y dyraniadau hyn isod.

Ffigur 6 Crynodeb y Dyraniadau

		Cartrefi
	Safleoedd Strategol (Polisi H1A)	
SH1.1	Tir ar Church Farm (Rhan o Safle Strategol F)	205
SH1.2	Tir i'r de o Drafford yr M4, i'r gorllewin o Rudry Road, Llysf-aen (Rhan o Safle Strategol F y CDLl mabwysiedig)	100
SH1.3	Tir i'r gogledd o Heol Tŷ Draw (Rhan o Safle Strategol F y CDLl mabwysiedig)	350
SH1.4	Tir i'r de o Heol Llantrisant (Rhan o Safle Strategol D y CDLl mabwysiedig)	300
SH1.5	Tir ar Heol Llantrisant (A4119) (Rhan o Safle Strategol D y CDLl mabwysiedig)	150
SH1.6	Tir yn Fferm Llwynioli (Rhan o Safle Strategol D y CDLl mabwysiedig)	70
SH1.7	Yr Hen Waith Nwy, Heol y Fferi	500
		1,675
	Safleoedd Anstrategol (Polisi H1B)	
H1.1	Tir yn Ardaloedd 9-12, Llaneirwg	150
H1.2	Ysbyty Rookwood	90
		240
	Ardaloedd Adfywio Dan Arweiniad Tai (Polisi H2)	
H2.1	Pentref Chwaraeon Rhyngwladol	1,000
H2.2	Ysbyty'r Eglwys Newydd/Safle Velindre	410
H2.3	Parc Busnes Porth Caerdydd (Gorllewin)	200
H2.4	Doc y Rhath (Ochr y Gogledd)	316
H2.5	Porth Teigr a Phentir Alexandra (capasiti 2,310)	1,310
H2.6	Heol Hadfield	200
H2.7	Sgwâr Callaghan	315
		3,751

5.20. Ar gyfer y safleoedd hynny sy'n ddyraniadau o fewn y CDLl Mabwysiedig presennol, mae statws y safleoedd hyn yn golygu bod defnydd tir preswyl eisoes wedi'i sefydlu. Yn amodol ar ystyriaethau perthnasol eraill, rhagwelir y gallai rhai o'r safleoedd hyn gael caniatâd cynllunio cyn mabwysiadu'r CDLlN Adneuo. Os felly, bydd y safle perthnasol yn cael ei thrin fel ymrwymiad presennol o fewn y banc tir. Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r un o'r safleoedd hyn wedi eu cynnwys ar hyn o bryd yn y cyflenwad tai a nodwyd yn y Papur hwn.

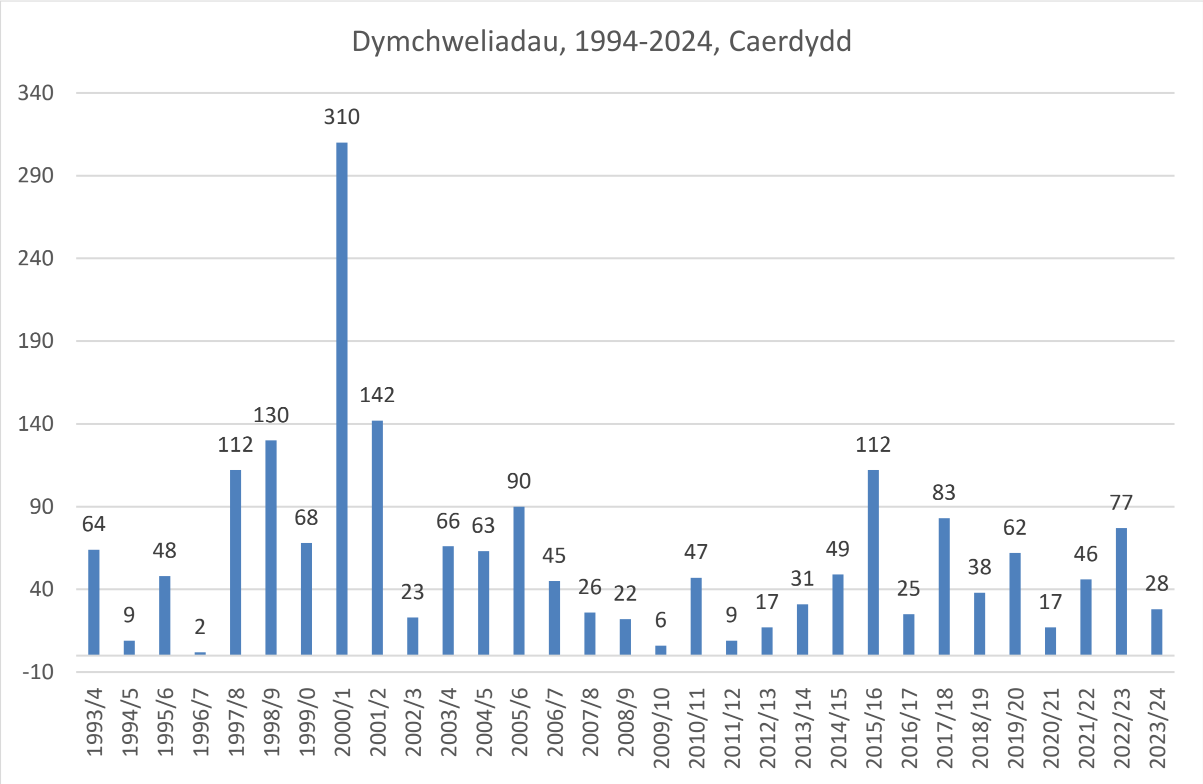
6. Colledion Posibl i'r Stoc Bresennol o Anheddau

6.1. Yn hanesyddol, mae ychydig bach o stoc anheddau presennol Caerdydd yn cael ei golli bob blwyddyn sy'n golygu bod angen codi mwy o anheddau newydd yn lle'r stoc a gollwyd a sicrhau bod y gofyniad tai cyffredinol yn dal i gael ei fodloni. Mae nifer o resymau yn cael eu hystyried isod:

Dymchweliadau

6.2. Mae cofnodion Treth Gyngor Caerdydd yn rhoi arwydd dibynadwy o raddfa'r newid hwn yn y stoc bresennol, dros amser. Mae'r graff canlynol yn dangos dymchweliadau blynyddol yng Nghaerdydd dros y cyfnod lle roedd gwybodaeth ar gael yn rhwydd (1994-2024).

Ffigur 7 Dymchweliadau



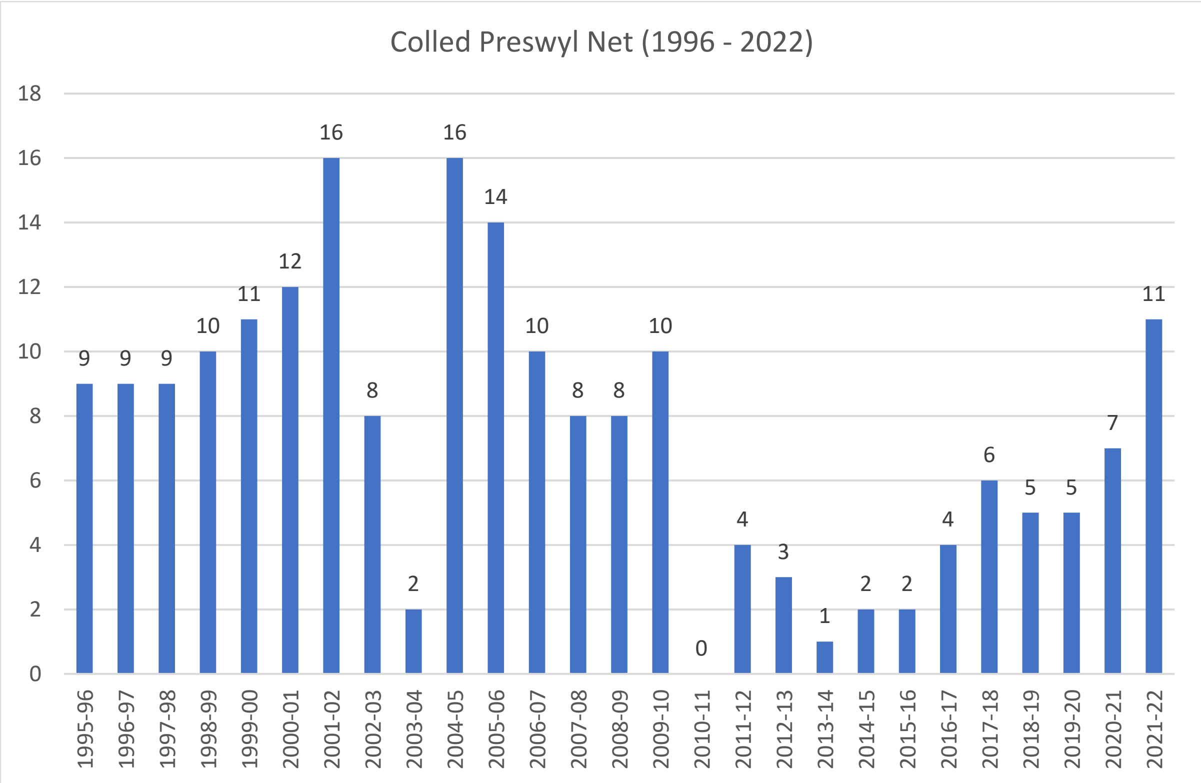
Ffynhonnell: Addasiadau Treth Gyngor Caerdydd

6.3. Fel y gwelir o'r graff uchod, nid yw nifer y dymchweliadau yn gyffredinol yn amrywio'n fawr o flwyddyn i flwyddyn. Mae cynnydd ynysig yn 2001/02 yn cynrychioli menter adfywio ar raddfa fawr yn ward Trowbridge lle dymchwelwyd unedau am rai newydd. Yn ystod y cyfnod deng mlynedd diweddaraf, mae cyfartaledd o 54 o ddymchweliadau wedi digwydd, am yr ugain mlynedd diweddaraf, mae'r cyfartaledd yn gostwng i 45 o ddymchweliadau. O ystyried y graddau rhesymol o ran cysondeb, tybir y bydd lefelau tebyg o ddymchwel yn digwydd dros weddill cyfnod y Cynllun i'r hyn a welwyd dros y deng mlynedd diwethaf, sy'n cyfateb i golled net o 644 o anheddau.

Newid Defnydd o Breswyl i Arall (colled net i'r stoc bresennol)

6.4. Gellir ystyried hefyd anheddau y gellir eu hailddatblygu at ddefnydd arall. Gellir defnyddio cofnodion Cynllunio'r Cyngor i ddarparu amcangyfrifon o newidiadau o'r fath bob blwyddyn. Mae data ar gyfer y cyfnod sy'n cwmpasu 1995/96 i 2021/22 (y data diweddaraf sydd ar gael) yn dangos bod datblygiadau o'r fath yn weddol gyson ac yn gymharol isel. Dros y cyfnod o ddeng mlynedd 2012-13 i 2021-22, collwyd 46 annedd i ddefnyddiau amgen (h.y. cyfartaledd o 4.6 annedd bob blwyddyn). Tybir y bydd lefelau o'r fath yn parhau dros y tymor byr i ganolig, ac felly gwnaed addasiad i fodelu colled net. Mae allosod y cyfartaledd deng mlynedd dros weddill cyfnod y Cynllun yn arwain at golli tua 55 uned.

Ffigur 8 Colled Preswyl Net



Ffynhonnell: Data Monitro Cyngor Caerdydd

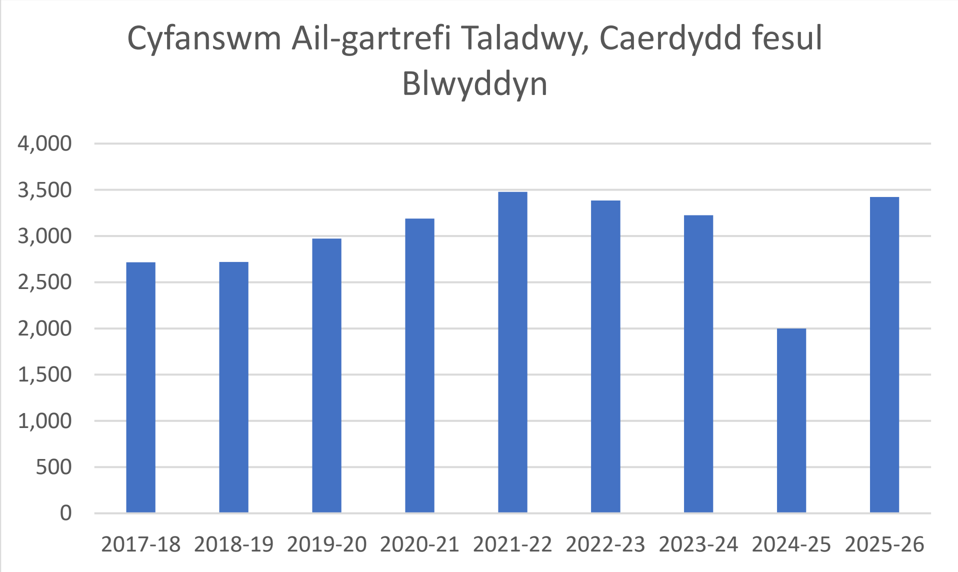
Ail Gartrefi y Gellir Codi Amdanynt

6.5. Amlygodd ymchwil diweddar Llywodraeth Cymru bod cynnydd ym mherchnogaeth ail gartrefi wedi digwydd ledled Cymru, gyda Chaerdydd a sawl ardal arfordirol neu wledig yn profi lefelau uchel o'i gymharu â rhannau eraill o Gymru. Un effaith uniongyrchol perchnogaeth ar ail-gartrefi yw gostyngiad yn y stoc dai sydd ar gyfer preswylio parhaol. Mae Llywodraeth Cymru yn ddiweddar wedi cyflwyno amrywiol ysgogiadau polisi i ganiatáu i awdurdodau lleol gael mwy o reolaeth dros ail gartrefi yn eu hardaloedd gweinyddol. Creodd diwygiadau i'r Gorchymyn Dosbarth Defnydd Cynllunio ddosbarth defnydd ychwanegol (C5) sy'n cwmpasu ail gartrefi, tra bod newidiadau i ddeddfwriaeth trethiant yn rhoi pwerau dewisol i awdurdodau lleol godi premiymau treth gyngor ar ail gartrefi. O 1 Ebrill 2024, mae Cyngor Caerdydd wedi cyflwyno

premiwm Treth Gyngor o 100% ar ail gartrefi, gyda'r bwriad o ddad-gymell perchentyaeth ail gartrefi yng Nghaerdydd.

6.6. Gellir defnyddio data blynyddol o gofnodion y Dreth Gyngor a gyhoeddir ar wefan StatsCymru i olrhain newidiadau yn nifer yr ail gartrefi sydd wedi'u cofrestru yng Nghaerdydd. Mae data ar gael o 2017-18 ymlaen, fel y dangosir isod:

Ffigur 9 Ail Gartrefi



Ffynhonnell: StatsCymru/cofnodion Treth Gyngor Caerdydd

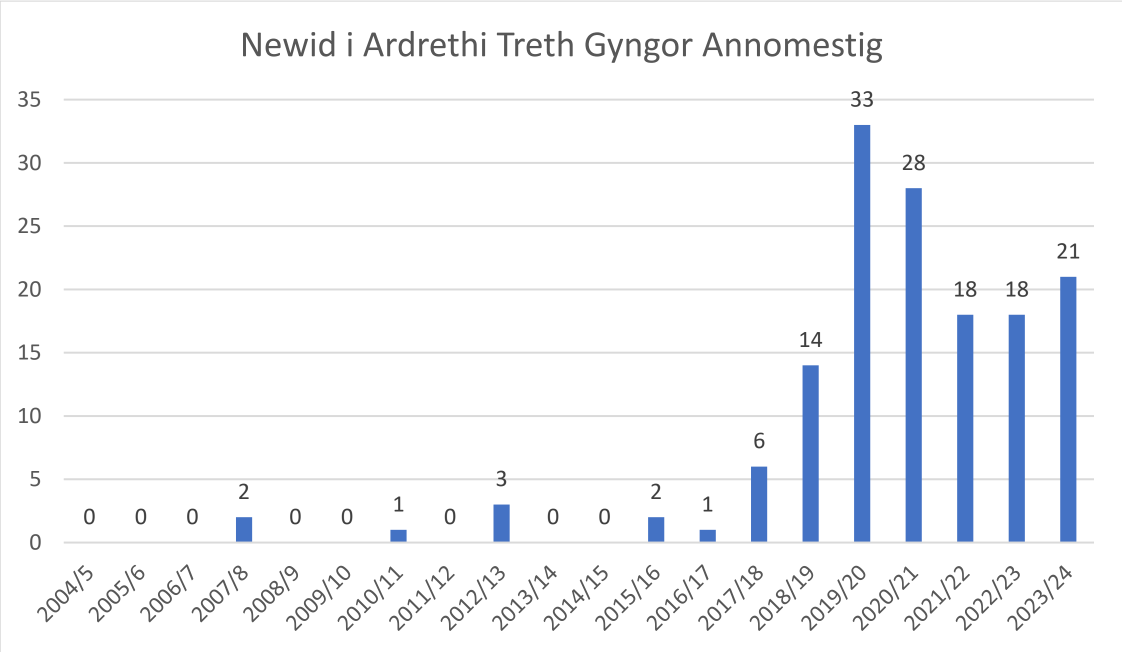
6.7. Mae'n ymddangos bod cyfnod cyson o dwf wedi digwydd rhwng 2017-18 a 2021-2022, sef 761 o ail gartrefi ychwanegol yn cael eu cofrestru yng Nghaerdydd. Dilynwyd hyn gan dair blynedd yn olynol o ddirywiad, gan gynnwys gostyngiad dramatig o -1,225 uned yn 2024-25. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod y gostyngiad sydyn hwn wedi'i ddilyn gan gynnydd dramatig o 1,422 yn ystod 2025-26. Mae'n bosibl bod y newidiadau hyn yn ymwneud ag addasiadau gweinyddol i gofrestriadau a chyflwyno'r premiwm treth newydd. Er gwaethaf yr anwadalrwydd mewn data dros y blynyddoedd diwethaf, awgrymir bod ail gartrefi yng Nghaerdydd yn parhau i fod yn is heddiw na 5 mlynedd yn ôl. Felly mae'n anodd dod i'r casgliad bod perchentyaeth ail gartrefi yng Nghaerdydd yn cynyddu'n gyflym, neu'n debygol o gynyddu'n sylweddol dros weddill cyfnod y Cynllun. Mae hyn yn arbennig o wir o ystyried y mesurau newydd sydd ar gael i reoli twf. Yn unol â hynny, ni ystyrir bod lwfans yn angenrheidiol ar hyn o bryd.

Newid o Ardrethi Treth Gyngor Ddomestig i Annomestig (Rhentu byrdymor / tai gwyliau)

6.8. Yn olaf, wrth gyfrifo colled net i'r stoc bresennol fe allwn ystyried anheddau sydd wedi'u hailddosbarthu yn gartrefi gwyliau / llety byrdymor sy'n denu ardrethi treth gyngor annomestig Yn yr un modd ag uchod, mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori ar gynigion ar gyfer cynllun cofrestru a thrwyddedu statudol,

gyda rheoleiddio llety ymwelwyr yn cael ei gyflwyno mewn camau y disgwylir iddynt ddechrau eleni. Ynghyd â diwygiadau i'r Gorchymyn Dosbarth Defnydd, bydd gan awdurdodau lleol fwy o reolaeth dros stoc yn eu hardaloedd. Cyflwynir data ar gyfer newidiadau diweddar mewn stoc yng Nghaerdydd isod:

Ffigur 10 Ardrethi Annomestig



Ffynhonnell: Cofnodion Treth Gyngor Caerdydd

6.9. Awgrymwyd gan gydweithwyr y Dreth Gyngor y gallai'r cynnydd sydyn o 2018-19 ymlaen gael ei briodoli i gynnydd mewn eithriadau yn cael eu ceisio yn dilyn mwy o ymwybyddiaeth ymhlith y cyhoedd, law yn llaw â chynnydd sydyn yn nhwf llwyfannau ar-lein llety gwyliau tymor byrdymor. O ystyried y newidiadau cymharol fach i stoc a welwyd dros y tymor hwy, ynghyd â'r rheoleiddio ar lety ymwelwyr sydd ar ddod, tybir nad yw'n debygol y bydd lefelau'n codi mewn symiau sylweddol yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly, ni ystyrir bod angen lwfans ar gyfer gweddill cyfnod y Cynllun ar hyn o bryd.

7. Casgliad

7.1. Mae'r papur tai hwn wedi ceisio rhoi ystyriaeth gyfannol o'r ystod eang o gydrannau a fydd yn effeithio ar y stoc a'r cyflenwad tai dros gyfnod y Cynllun, y tu hwnt i'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn y Taflwybr Tai ffurfiol. Mae'r papur yn rhan o sylfaen dystiolaeth y CDLl Newydd, ac mae ei ganlyniadau wedi llywio paratoi'r Strategaeth a Ffefrir a'r Cynllun Adneuo dilynol. Mae'r papur yn ategu'r Taflwybr a'i fwriad yw dilysu'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd, a chanfod a ellid bodloni gofyniad preswylio'r CDLl yn ymarferol, gan ystyried amrywiaeth ehangach o ddylanwadau sy'n effeithio ar gyflenwad ac argaeledd tai yn ymarferol.

7.2. Ar ôl adolygiad cynhwysfawr o'r holl gydrannau a nodwyd, gellir dod i'r casgliad bod digon o gyflenwad tai a chapasiti yn bodoli i gyflawni gofynion anheddau'r CDLl. Ystyrir bod y cyfraddau a'r rhagdybiaethau a nodir yn y papur yn rhesymol ac yn gadarn, ar ôl cael eu seilio ar gyfnodau amser sy'n dangos cyflawniadau cyson drwy ystod o amgylchiadau economaidd.

7.3. Gellir dod o hyd i grynodeb o'r cyflenwad tai hyd at 2036, sy'n ymgorffori'r holl gydrannau a drafodir yn y papur hwn yn y tabl isod. Mae rhes 23 yn dangos **Cyflenwad Tai Net o 29,429 o gartrefi** sy'n cynrychioli gwarged o 5,429 o unedau uwch law darpariaeth y Cynllun sef 26,400 o gartrefi. Wrth ystyried y Gyfradd Adeiladu Flynyddol Ddisgwyliedig a ymgorfforwyd i'r Taflwybr Tai, bydd cyfanswm cronnus disgwyliedig o 27,232 o gartrefi yn cael eu codi dros gyfnod y CDLl hyd at 2036. Unwaith y bydd lwfansau yn cael eu gwneud ar gyfer newidiadau i'r stoc bresennol oherwydd dymchweliadau a newidiadau defnydd fel y nodwyd yn y papur hwn, mae Rhes 24 yn nodi bod gwarged o 2,640 o gartrefi uwch law'r gofyniad annedd yn parhau. Felly, ystyrir nad oes angen dyraniadau ychwanegol, y tu hwnt i'r rhai a gyflwynwyd yn y Cynllun Adneuo, i gyflawni Gofyniad Anheddau'r CDLl.

8. Argymhelliad

8.1. Argymhellir bod y cyfraddau a'r tybiaethau yn destun adolygiad wrth i'r Cynllun fynd rhagddo a bod dangosyddion monitro addas yn cael eu defnyddio yn y Cynllun. Bydd hyn yn sicrhau bod y tybiaethau yn parhau i fod yn berthnasol a bod y sail dystiolaeth yn parhau'n gadarn.

Ffigur 11 Tabl Crynodeb Cyflenwad Tai

	Gofyniad Tai CDLl Caerdydd (2021-36)			
Darpariaeth Tai	1	Gofyniad Anheddau (ffigwr yn deillio o senario twf)		**24,000**
	2	Lwfans Hyblygrwydd o 10%		2,400
	3	**Cyfanswm y Ddarpariaeth Tai 2021 i 2036** (Rhaid i'r CDLl ddarparu ar gyfer y nifer hwn o gartrefi)		**26,400**
Cyflawniadau a Banc Tir	4	Cartrefi a Gwblhawyd 1 Ebrill 2021 i 31 Mawrth 2024		3,997
	5	Cartrefi oedd wrthi'n cael eu codi (ar 1 Ebrill 2024)		2,641
	6	Cartrefi gyda chaniatâd cynllunio a heb eu gweithredu (16,654 ar 1 Ebrill 2024) ac y disgwylir iddynt gael eu cwblhau yn ystod cyfnod y Cynllun		15,088
	7	Lwfans Heb-gyflawni	Gostyngiad o 20% (rhes 6) i gyfrif am ostyngiad posibl o ran niferoedd annedd a/neu rai safleoedd ddim yn dod ymlaen	-3,018
	8	'Banc Tir' a ragwelir (h.y. rhesi 5,6 a 7)		14,711
	9	**Cyflawniadau a'r Is-gyfanswm 'Banc Tir' disgwyliedig**		**18,708**
Addasiadau ar gyfer newidiadau mewn stoc i' r anheddau presennol	10	Dymchweliadau yn ystod cyfnod y Cynllun (colled net)	Tybir y bydd y gwaith dymchwel yn parhau ar lefelau tebyg i'r 10 mlynedd diwethaf (h.y. 540 rhwng 2014/15 i 2023/24) dros weddill cyfnod y Cynllun.	-644
	11	Newid defnydd o ddefnydd preswyl i ddefnydd arall (colled net)	Tybir y bydd lefelau'r stoc dai bresennol yn cael eu colli i ddefnydd arall yn debyg i'r hyn a welwyd dros y 10 mlynedd diwethaf (h.y. 46 rhwng 2012/13 a 2021/22)	-55
	12	Addasiadau preswyl - newid net cadarnhaol	Tybir y bydd lefelau preswyl i addasiadau preswyl (e.e. is-raniad eiddo) yn debyg i'r hyn a welwyd dros y 10 mlynedd diwethaf (h.y. 90 rhwng 2014/15 a 2023/24)	108
	13	**Is-gyfanswm Addasiadau**		**-592**
Lwfansau	14	Safleoedd annisgwyl mawr (10 neu fwy o unedau)	Yn tybio cyfraddau cyflawni o tua 75% o'r 10 mlynedd diwethaf (h.y. 5,197 rhwng 2014/15 a 2023/24). Y ddwy flynedd gyntaf ar ôl mabwysiadu wedi eu hanwybyddu.	3,898
	15	Safleoedd annisgwyl bach (dan 10 uned)	Yn tybio cyfraddau cyflawni o tua 75% o'r 10 mlynedd diwethaf (h.y. 725 rhwng 2014/15 a 2023/24)	653
	16	Safleoedd annisgwyl newid defnydd	Tybir bod y rhain yn dod ger bron ar lefel debyg i'r 10 mlynedd diwethaf (h.y. 913 rhwng 2014/15 a 2023/24)	1,096
	17	**Is-gyfanswm Lwfansau**		**5,646**
	18	**Safleoedd Strategol (Polisi H1A)**		
		Tir ar Church Farm (Rhan o Safle Strategol F y CDLl mabwysiedig)		205
		Tir i'r de o Draffordd yr M4, i'r gorllewin o Rudry Road, Llysf-aen (Rhan o Safle Strategol F y CDLl mabwysiedig)		100
		Tir i'r gogledd o Heol Tŷ Draw (Rhan o Safle Strategol F y CDLl mabwysiedig)		350
		Tir i'r de o Heol Llantrisant (Rhan o Safle Strategol D y CDLl mabwysiedig)		300
		Tir ar Heol Llantrisant (A4119) (Rhan o Safle Strategol D y CDLl mabwysiedig)		150
		Tir yn Fferm Llwynioli (Rhan o Safle Strategol D y CDLl mabwysiedig)		70
		Yr Hen Waith Nwy, Heol y Fferi		500
				1,675
	19	**Safleoedd Anstrategol (Polisi H1B)**		
		Tir yn Ardaloedd 9-12, Llaneirwg		150
		Ysbyty Rookwood		90

			240
	20	**Ardaloedd Adfywio Dan Arweiniad Tai (Polisi H2)**	
		Pentref Chwaraeon Rhyngwladol	1,000
		Ysbyty'r Eglwys Newydd/Safle Velindre	410
		Parc Busnes Porth Caerdydd (Gorllewin)	200
		Doc y Rhath (Ochr y Gogledd)	316
		Porth Teigr a Phentir Alexandra (capasiti 2,310)	1,310
		Heol Hadfield	200
		Sgwâr Callaghan	315
			3,751
	21	**Is-gyfanswm Dyraniadau** (Ar hyn o bryd ond yn cynnwys safleoedd strategol a ddyrannwyd yn flaenorol)	**5,666**
	22	**Cyflenwad Tir Tai**	**29,429**
	23	**Balans Gweddilliol** (Cyflenwad Net minws Gofyniad Annedd	**5,429**
	24	**Balans Gweddilliol** (yn cynnwys Cyfradd Adeiladu Ddisgwyliedig yn y Taflwybr Tai)	**2,640**