ARCHWILIAD

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL DIWYGIEDIG SIR GAERFYRDDIN (2018-2033)

CYFLENWAD TAI

Pwrpas y nodyn hwn yw amlinellu ein canfyddiadau rhagarweiniol mewn perthynas â'r cyflenwad tai yng Nghynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin (2018-2023) a cheisio barn y Cyngor ar sut i wella'r mater dan sylw.

Canllawiau Cenedlaethol

Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn cydnabod mai prin iawn yw'r achosion lle cyflwynir pob safle mewn cynllun yn y terfyn amser a ragwelir, ac y gallai fod achosion lle mae amgylchiadau sy'n benodol i'r safle, nad ydynt yn hysbys yn y cam cynllunio, yn achosi oedi cyn cyflawni'r safleoedd. Er mwyn mynd i'r afael â'r amgylchiadau hyn, mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn mynnu bod lwfans hyblygrwydd yn cael ei nodi a'i gynnwys yn y cynllun. Mae'r Llawlyfr yn awgrymu y gallai'r man cychwyn ar gyfer y lwfans fod yn 10% gyda thystiolaeth gadarn ar gyfer unrhyw amrywiad a bod lefel yr hyblygrwydd a ddewisir pan fydd y CDLl yn cael ei adneuo yn cael ei gynnal yn fras ar ôl mabwysiadu'r cynllun.

Cefndir

Mae'r CDLld a gyflwynwyd drwy Bolisi SP1 yn amlinellu gofyniad tai o 8,822 o anheddau newydd i'w darparu yn Sir Gaerfyrddin dros gyfnod y cynllun. Er mwyn ateb y gofyniad tai, mae'r Cynllun yn darparu ar gyfer cyflenwad tai o 9,704 o anheddau. Mae'r cyflenwad tai yn cynnwys lwfans hyblygrwydd o 10% sy'n cyfateb i 882 o anheddau. Mae'r polisi yn cefnogi taflwybr sy'n dangos cyfradd adeiladu flynyddol ddisgwyliedig gyfartalog (AABR) o 588 o anheddau.

Mae manylion y safleoedd ymrwymedig a dyranedig wedi'u cynnwys ym Mholisi HOM1, sy'n nodi 192 o safleoedd y bwriedir eu datblygu dros gyfnod y Cynllun. Mae dros hanner y safleoedd a nodwyd yn ymrwymiadau, hynny yw, safleoedd sydd wedi'u cwblhau, sydd ar waith neu sydd â chaniatâd cynllunio.

Yn ystod yr Archwiliad, daeth yn glir na ellid cyflawni lefel yr hap-safleoedd sydd wedi'u cynnwys yn y cyflenwad tai ar gyfer cyfnod y cynllun. O ganlyniad, cynigiodd y Cyngor ostwng nifer yr hap-safleoedd (sy'n cynnwys safleoedd bach a mawr) o 2,880 i 2,221 o anheddau. Gostyngiad net o 659 o anheddau.

Yn seiliedig ar y dystiolaeth roddwyd a'r hyn gyflwynwyd yn ystod Sesiwn Gwrandawiad 2, rydym yn cytuno nad yw'r lwfans hap-safleoedd ar gyfer cyfnod y cynllun hyd at fis Mawrth 2024 wedi'i gyflawni, a dylid diwygio'r cyflenwad tai i adlewyrchu'r ffigurau diwygiedig ar gyfer safleoedd bach a mawr.

Byddai cwtogi'r lwfans hap-safleoedd yn lleihau'r cyflenwad tai o 9,704 i 9,045 o anheddau, ac, wrth wneud hynny, yn gostwng y lwfans hyblygrwydd i ryw 2.5% (223

o anheddau). O ganlyniad, mae datganiad y Cyngor yn dangos y byddai cyfansoddiad y cyflenwad tai yn cael ei newid, gyda 4,565 o anheddau yn cael eu darparu gan safleoedd ymrwymedig, 2,259 o anheddau gan safleoedd dyranedig, a 2,221 o anheddau gan hap-safleoedd.

Daeth datganiad y Cyngor ar gyfer HS2 i'r casgliad, o ystyried cadernid y dystiolaeth ategol a gyflwynwyd mewn perthynas â phob un o'r safleoedd a ddyrannwyd ac a ymrwymwyd, y byddai lwfans hyblygrwydd o 2.5% yn ddigonol i sicrhau cyflawni'r cyflenwad tai ar y gyfradd a amlinellwyd yn y taflwybr tai dros gyfnod y cynllun.

Ystyriaethau

Ar sail y dystiolaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â hap-safleoedd, sy'n cynnwys data mewn perthynas â chapasiti trefol, ffiniau aneddiadau ac adolygu safleoedd ymroddedig, rydym yn fodlon bod yr elfennau hyn yn gallu cyfrannu 2,221 o anheddau newydd i'r cyflenwad tai dros gyfnod y cynllun.

Yn ystod Sesiynau Gwrandawiad 7 – 12, clywsom bryderon gan gynrychiolwyr am fwrw safleoedd dyranedig ymlaen a'r effaith y gallai materion fel ecoleg, perygl llifogydd, ffosffadau, gwaith adfer, mynediad priffyrdd a pherchenogaeth tir ei chael ar ddarparu safleoedd dyranedig. Rydym hefyd wedi clywed y dystiolaeth gyflwynwyd gan y Cyngor i gefnogi'r safleoedd hyn. Mae'r trafodaethau hyn wedi cwestiynu gallu rhai safleoedd dyranedig i gael eu darparu yn y modd a'r amser a bennwyd yn y Cynllun.

Mae'n amhosibl rhagweld yr union gyfradd y cyflawnir tai newydd, ac, am resymau yn cynnwys y rheiny a amlinellwyd gan gynrychiolwyr, gall y safleoedd fod yn destun oedi o ganlyniad i ddiffyg yn y ddarpariaeth o gymharu â'r AABR. Mae risg oedi o'r fath yn waeth o ganlyniad i gyfansoddiad y cyflenwad tai sy'n gosod dibyniaeth sylweddol ar ddarparu safleoedd ymrwymedig sydd ond yn elwa o gydsyniad amlinellol a safleoedd dyranedig yr awgrymwyd eu bod yn destun amryw gyfyngiadau. Er ein bod yn hapus y bydd y safleoedd hyn yn cael eu cyflwyno dros gyfnod y cynllun, rydym yn parhau i bryderu y gallai'r datblygiad fod yn wahanol ei faint i'r hyn a fwriadwyd a/neu fod yn destun cyfnodau cymeradwyo/adeiladu hirfaith.

Er mwyn diogelu rhag unrhyw oedi posibl o ran cyflawni'r safleoedd, mae'r Cyngor yn cynnig cynnwys lwfans hyblygrwydd o 2.5% yn y cyflenwad tai. Byddai'r lefel hon o hyblygrwydd yn cyfateb i lai na blwyddyn o'r AABR cyfartalog. Pe bai angen i'r lwfans hyblygrwydd fynd i'r afael â gostyngiad yn y gyfradd ddatblygu, neu oedi pellach wrth ddarparu'r safleoedd dynodedig ac ymroddedig yng nghyfnodau cynnar / canol y cynllun, yna mae'n debygol na fyddai digon o gapasiti yn y cyflenwad tai i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffyg annisgwyl arall yn y ddarpariaeth a allai ddigwydd hyd at 2033.

Am y rheswm hwn, rydym o'r farn y dylid ymestyn y lwfans hyblygrwydd i isafswm o 10% (882 o anheddau) gan ystyried ymestyn y ddarpariaeth ymhellach. Byddai'r lefel hon o gynnydd yn sicrhau bod digon o dir ar gael i fynd i'r afael ag unrhyw amgylchiadau annisgwyl a allai ddigwydd a bod y gofyniad tai yn cael ei gyflawni yn ystod cyfnod y cynllun.

Y Ffordd Ymlaen

I fynd i'r afael â'r gofyniad, bydd angen i'r Cyngor nodi safle(oedd) sy'n gallu cynyddu lwfans hyblygrwydd y Cynllun i o leiaf 10% (882 o anheddau). Unwaith bydd y Cyngor wedi nodi tir i fodloni'r gofyniad hwn, dylai wedyn gynnal ymarfer ymgynghori cyhoeddus 6 wythnos mewn perthynas â'r safleoedd ychwanegol hyn. Dylid cynnal yr ymgynghoriad yn unol â'r gofynion a nodir yng Nghytundeb Cyflawni'r CDLl.

Dylai'r Cyngor gyflwyno manylion y safleoedd ychwanegol arfaethedig, tystiolaeth ategol ac adroddiad yn amlinellu canfyddiadau'r ymarfer ymgynghori cyhoeddus i'r Swyddog Rhaglen erbyn 31 Mai 2025.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau ynghylch cynnwys y nodyn hwn, cysylltwch â ni drwy'r Swyddog Rhaglen.

Nicola Gulley ac Ian Stevens

AROLYGWYR

28/01/2025