Ceredigion

Cynllun Datblygu Lleol 2007-2022

Nodyn Cyfarwyddyd Dros Dro: Tai

Ionawr 2025

CYNGOR SIR
CEREDIGION
COUNTY COUNCIL

Tabl Cynnwys

1. Cyflwyniad 3

1.1. Pwrpas 3

2. Cyd-destun deddfwriaethol 4

2.1. Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 4

2.2. Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 4

3. Cyd-destun Polisi Cynllunio 6

3.1. Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040 6

3.2. Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion 2007 - 2022 7

4. Y Sefyllfa Bresennol 10

4.1. Sefyllfa Tai 10

4.2. Yr Angen am Dai 11

5. Ystyriaethau Allweddol 13

5.1. Lleoliad Datblygiadau Tai 13

5.2. Datblygiad tai y tu allan i 'Ganolfannau Gwasanaeth' 14

5.3. Ffiniau Anheddiad 15

6. Darllen pellach 16

1. Cyflwyniad

1.1. Pwrpas

1.1.1. Mae'r canllawiau cynllunio interim hyn yn nodi dull Cyngor Sir Ceredigion o asesu ceisiadau ar gyfer datblygu tai yn dilyn diwedd 'cyfnod cynllunio’r' Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (CDLl).

1.1.2. Er ein bod wedi dod i ddiwedd 'cyfnod y cynllun', bydd statws cynllun datblygu CDLl sydd wedi’i fabwysiadu gan Geredigion yn parhau nes y bydd CDLl Newydd yn cael ei fabwysiadu. Yng ngoleuni hyn, paratowyd y canllawiau cynllunio interim hyn i amlinellu sut wrth fynd yn ein blaen:

- y gall digon o gartrefi gael eu darparu i ddiwallu anghenion y Sir,
- y gall y cynigion gyd-fynd â'r polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol perthnasol; ac
- Gall datblygiadau ddigwydd mewn modd cynaliadwy.

1.1.3. Nid yw’r nodyn cyfarwyddyd hwn yn cynnig polisi newydd ond mae’n rhoi hwn yn cynnig polisi newydd ond mae’n rhoi cyd-destun ychwanegol i gefnogi’r broses o roi polisïau S02, S03 a S04 CDLl y Cyngor ar waith gan ystyried y newidiadau mewn polisi cenedlaethol a’r dystiolaeth leol a gyhoeddwyd ar ôl mabwysiadu’r CDLl.

2. Cyd-destun deddfwriaethol

2.1. Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004

2.1.1. Mae cynlluniau datblygu yn un o ofynion Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004. Eu pwrpas yw nodi amcanion a pholisïau sy'n ymwneud â defnydd a datblygiad tir ar gyfer ardal benodol. Maent yn sefydlu lle mae datblygiad yn digwydd a sut y dylai lleoedd dyfu.

2.1.2. Mae cynlluniau datblygu yn sylfaenol i'r system gynllunio. Rhaid i'r broses rheoli datblygu asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio unigol yn unol â chynlluniau datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.

2.1.3. Yng Nghymru, mae cynlluniau datblygu yn cael eu paratoi ar lefel genedlaethol, ranbarthol a lleol. Mae hyn yn golygu bod tri chynllun datblygu sy'n mynd i'r afael â datblygiad a defnydd tir yng Ngheredigion, sef:

- Y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (a elwir hefyd yn Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040),
- Cynllun Datblygu Strategol Canolbarth Cymru; a
- Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion.

2.1.4. Mae'r gofyniad i baratoi Cynllun Datblygu Strategol (CDS) yn gymharol newydd. O ganlyniad, nid yw CDS wedi'i fabwysiadu eto ar gyfer Canolbarth Cymru. Felly mae ceisiadau cynllunio yng Ngheredigion yn cael eu hasesu a'u penderfynu yn unol â Chymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040 (Cymru’r Dyfodol) a CDLl Ceredigion.

2.2. Deddf Cynllunio (Cymru) 2015

2.2.1. Mae'n rhaid i gynlluniau datblygu nodi'r cyfnod y byddant yn weithredol. Gelwir hyn yn 'gyfnod y cynllun'. O dan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae cynllun yn peidio â bod yn gynllun datblygu ar derfyn cyfnod y cynllun.

2.2.2. Ar 24 Medi 2020 cyhoeddodd Julie James, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol lythyr at yr holl Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLl). Roedd y llythyr yn ceisio egluro safbwynt Llywodraeth Cymru ar ddyddiadau terfyn cynllun datblygu. Roedd hyn yng ngoleuni pandemig Covid-19 a oedd wedi atal cynnydd ar gynlluniau datblygu newydd. Mae'r llythyr yn nodi:

> *"Cafodd y darpariaethau yn Neddf Cynllunio (Cymru) 2015 ynghylch y cyfnod y mae cynllun yn cael effaith eu cychwyn ar 4 Ionawr 2016. Nid yw effaith y darpariaethau hyn yn ôl-weithredol. Mae hyn yn golygu nad yw'r darpariaethau yn berthnasol i CDLlau a fabwysiadwyd cyn y dyddiad hwn. Bydd cynlluniau a fabwysiadwyd cyn 4 Ionawr 2016 yn parhau ar gyfer penderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio hyd nes y bydd CDLl pellach yn eu disodli. O ran y CDLlau a fabwysiadwyd ar ôl 4 Ionawr 2016, bydd y CDLl yn dod i ben ar ddiwedd y cyfnod a bennwyd yn y cynllun."*

2.2.3. Mabwysiadwyd CDLl Ceredigion yn ffurfiol ar 25 Ebrill 2013 ac mae'n cwmpasu cyfnod o 15 mlynedd rhwng mis Mawrth 2007 a mis Mawrth 2022. Gan fod CDLl Ceredigion wedi'i fabwysiadu cyn 4 Ionawr 2016, nid yw'r darpariaethau a wnaed o dan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn gymwys. Felly, ni ddaeth y cynllun datblygu a fabwysiadwyd gan y CDLl i ben ar 31 Mawrth 2022.

2.2.4. Gan nad yw'r darpariaethau o dan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn gymwys i'r CDLl a fabwysiadwyd, rhaid parhau i benderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â CDLl presennol Ceredigion, ochr yn ochr â Chymru'r Dyfodol ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill, hyd nes y bydd CDLl newydd yn cael ei fabwysiadu'n ffurfiol gan y Cyngor.

2.2.5. Pan fo polisi sydd wedi'i gynnwys yn y CDLl a fabwysiadwyd yn gwrthdaro â pholisi sydd wedi'i gynnwys yng Nghymru'r Dyfodol, yna dylid datrys y gwrthdaro o blaid y polisi sydd wedi'i gynnwys yng Nghymru'r Dyfodol gan mai hwn yw'r cynllun datblygu diweddaraf. Mae hyn yn unol â Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004.

3. Cyd-destun Polisi Cynllunio

3.1. Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040

3.1.1. Mae Polisi 1 Cymru’r Dyfodol yn gosod fframwaith cyffredinol ar gyfer lle dylid canolbwyntio ar ddatblygu a thwf. Yn unol â strategaeth ofodol Cymru'r Dyfodol, dylai twf yng Nghanolbarth Cymru ganolbwyntio ar 'Ardaloedd Twf Rhanbarthol'. Dylai datblygiadau yn yr ardaloedd hynny ddiwallu anghenion tai, cyflogaeth a chymdeithasol rhanbarthol Canolbarth Cymru.

3.1.2. Mae pump 'Ardal Twf Rhanbarthol' yn y Canolbarth. Mae dwy o'r ardaloedd hyn, sef Ardaloedd Twf Rhanbarthol Aberystwyth a Dyffryn Teifi, wedi'u lleoli yng Ngheredigion. Nid yw Cymru'r Dyfodol yn diffinio ystod yr 'Ardaloedd Twf Rhanbarthol', fodd bynnag, mae'n nodi nifer o aneddiadau fel rhai sydd wedi’u lleoli yn yr ardaloedd hyn. Yr aneddiadau a nodir ar gyfer Ceredigion yw:

- Aberystwyth
- Aberaeron,
- Aberteifi
- Llandysul,
- Llanbedr Pont Steffan
- Tregaron,
- Castell Newydd Emlyn (Adpar).

3.1.3. Wrth geisio canolbwyntio twf yn yr ardaloedd hyn, mae Cymru'r Dyfodol yn cefnogi datblygiadau ym mhob rhan o'r rhanbarth er mwyn diwallu’r angen lleol, fodd bynnag, mae'r cyfrifoldeb yn cael ei roi ar gynlluniau Datblygu Strategol a Lleol i bennu'r lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer twf yng Nghanolbarth Cymru.

3.1.4. Mae Cymru'r Dyfodol yn ei gwneud yn ofynnol i Gynlluniau Datblygu Strategol a Lleol ystyried y cydbwysedd rhwng canolbwyntio twf yn y prif ardaloedd trefol adeiledig ac mewn ardaloedd gwledig. Disgwylir i Gynlluniau Datblygu Lleol yn benodol gefnogi twf a datblygiad priodol mewn trefi a phentrefi gwledig. Mae hyn yn cynnwys tai marchnad a thai fforddiadwy, cyflogaeth a darpariaeth gwasanaethau.

3.1.5. Pan fo cynlluniau'n nodi twf mewn aneddiadau gwledig, mae Cymru'r Dyfodol yn disgwyl iddo fod yn briodol ac yn gymesur ag anghenion yr anheddiad a'r ardal wledig ehangach y maent yn eu gwasanaethu. Mae Polisi 4 Cymrur Dyfodol yn

cefnogi ardaloedd gwledig bywiog lle mae gwasanaethau'n diwallu anghenion y rhai sy'n byw yno mewn ffordd gynaliadwy. Mae Cymru'r Dyfodol yn ystyried aneddiadau gwledig ffyniannus, gwydn a chynaliadwy fel rhai sy'n cael eu nodweddu gan gymysgedd gyfoethog o dai, cyflogaeth, gwasanaethau a seilwaith, sydd wedi'u lleoli yn y mannau iawn i ddiwallu anghenion a dyheadau'r boblogaeth i’r dyfodol.

3.2. Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion 2007- 2022

3.2.1. Fe wnaeth CDLl Ceredigion ragamcan angen am 6,000 o anheddau ychwanegol ar draws y Sir rhwng 2007 a 2022. Roedd y rhagamcan hwn seiliedig yn rhannol ar ragamcanion poblogaeth a oedd, ar y pryd, yn rhagweld canran uwch o dwf poblogaeth na'r rhagamcaniadau ers hynny ac a gofnodwyd yng Nghyfrifiad 2021.

3.2.2. Er y cymerwyd gofal i sicrhau bod modd cyflawni pob cyfle a nodwyd am dai yn y cynllun, cynhwyswyd ffigwr wrth gefn o tua 10% i'r rhagamcan cyffredinol i sicrhau y gellid darparu nifer yr unedau a oedd eu hangen. Felly, er mwyn darparu ar gyfer y cynnydd a ragwelwyd yn y boblogaeth dros gyfnod y cynllun, cynlluniodd y CDLl ar gyfer datblygu 6,544 o unedau preswyl.

3.2.3. Roedd disgwyl y byddai’r twf tai a ragwelwyd yn cael ei gyflawni trwy gyfuniad o ymrwymiadau presennol a datblygu ar safleoedd a neilltuwyd a hap-safleoedd. Er mwyn sicrhau bod y twf tai a ragwelwyd yn datblygu mewn modd cynaliadwy, rhoddodd y CDLl gyfleoedd ar gyfer:

- O leiaf 51% o'r twf hwnnw mewn 'Canolfannau Gwasanaethau Trefol',
- 24% o'r twf hwnnw mewn 'Canolfannau Gwasanaethau Gwledig'; ac
- Uchafswm o 25% o'r twf hwnnw (neu, beth bynnag, dim mwy na 1,522 o unedau) mewn aneddiadau a lleoliadau heblaw am y 'Canolfannau Gwasanaeth'.

3.2.4. Cyfeiriodd y CDLl y rhan fwyaf o ddatblygiadau tai i 'Ganolfannau Gwasanaeth Trefol' gan eu bod yn cael eu hystyried fel yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy yn y Sir. Gan fod 'Canolfannau Gwasanaethau Trefol' yn darparu nifer o wasanaethau sylfaenol a lefel

uchel ar gyfer yr ardal, roedd canolbwyntio datblygiad yn yr aneddiadau hyn yn ceisio eu cefnogi i gynnal eu rôl ranbarthol a/neu isranbarthol fel darparwyr gwasanaethau.

3.2.5. Mae'r 'Canolfannau Gwasanaeth Trefol' dynodedig yn cynnwys 6 prif dref y Sir, sef:

- Aberaeron,
- Aberystwyth
- Aberteifi
- Llanbedr Pont Steffan
- Llandysul.
- Tregaron.

3.2.6. Yn ogystal â'r prif drefi, mae anheddiad Castell Newydd Emlyn hefyd wedi'i ddynodi'n 'Ganolfan Gwasanaethau Trefol'. Er bod Castell Newydd Emlyn wedi'i leoli'n bennaf o fewn Sir Gaerfyrddin gerllaw, mae Adpar yng Ngheredigion.

3.2.7. Ategir y 'Canolfannau Gwasanaethau Trefol' gan nifer o bentrefi llai sydd wedi'u dynodi'n 'Ganolfannau Gwasanaethau Gwledig'. Mae'r aneddiadau hyn yn cael eu nodweddu gan bresenoldeb gwasanaethau sylfaenol sy'n caniatáu i drigolion yn eu hardal ddiwallu eu hanghenion o ddydd i ddydd.

3.2.8. Gwnaed 'Canolfannau Gwasanaethau Gwledig' yn ffocws eilaidd ar gyfer datblygu tai o dan y CDLl a fabwysiadwyd mewn ymdrech i gynyddu'r boblogaeth sydd wedi'u lleoli o fewn pellter cerdded i'r gwasanaethau hyn. Roedd hyn er mwyn ceisio gwella hyfywedd gwasanaethau yn yr aneddiadau hynny a chynaliadwyedd y Sir o ganlyniad i hyn.

3.2.9. Mae 15 anheddiad wedi'u dynodi'n 'Ganolfannau Gwasanaethau Gwledig' o dan y CDLl a fabwysiadwyd, sef:

- Aberporth / Parcllyn
- Bow Street
- Cenarth
- Felinfach / Ystrad Aeron
- Llanarth
- Llanilar
- Llanon
- Llanrhystud
- Llanybydder (Sir Gaerfyrddin)
- Ceinewydd
- Penrhyncoch
- Pontarfynach
- Pontrhydfendigaid
- Tal-y-bont
- Y Borth

3.2.10. Y tu hwnt i'r 'Canolfannau Gwasanaeth' mae llu o aneddiadau llai, a elwir yn 'Aneddiadau Cysylltiedig', ac ardaloedd o gefn gwlad agored, y cyfeirir atynt fel 'Lleoliadau Eraill'. Mae Strategaeth y CDLl yn ystyried bod datblygiad yn yr ardaloedd hyn ond yn gynaliadwy pan fo'n caniatáu i'r gymuned bresennol ddiwallu rhai o'i hanghenion ei hun, yn enwedig pan fydd aelodau'r gymuned yn ennill eu bywoliaeth yn yr ardal honno. Felly roedd cyfran gyfyngedig o'r cyfleoedd ar gyfer tai wedi'i neilltuo ar gyfer y lleoliadau hyn i gynorthwyo er mwyn cynnal cymunedau lleol bywiog ac i gefnogi'r Gymraeg.

4. Y Sefyllfa Bresennol

4.1. Sefyllfa Tai

4.1.1. Er mwyn deall sefyllfa dai awdurdod, mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn argymell mesur nifer y tai a gyflenwyd yn y gorffennol (h.y. nifer yr anheddau a gwblhawyd) yn erbyn y cyflenwad tai a gynlluniwyd (h.y. llwybr y CDLl).

4.1.2. Ar gyfer ACLlau sydd wedi mabwysiadu CDLl, gellir defnyddio'r Gofyniad Cyfartaledd Blynyddol (GCB), nifer cyfartalog y cartrefi sydd angen eu hadeiladu bob blwyddyn i ddiwallu'r angen tai a nodwyd ar gyfer cyfnod cynllun y CDLl, i feincnodi’r ddarpariaeth yn erbyn yr hyn a gynlluniwyd ar gyfer dai yn y cynllun.

4.1.3. Ar gyfer cyfnod y cynllun (2007-2022), gosododd CDLl Ceredigion ofyniad tai o 6,000 o unedau. Mae hyn yn cyfateb i GCB o 400 uned (h.y., 6,000/15). Mae Adroddiadau Monitro Blynyddol Ceredigion (AMB) yn dangos bod y nifer a gwblhawyd yn is na'r angen flwyddyn ar ôl blwyddyn, gyda chyfartaledd o 192 yn cael eu cwblhau’n flynyddol rhwng 2007 a 2022. O ganlyniad, mae cyfanswm o 3,119 uned heb eu cyflawni yn ystod cyfnod y cynllun. Mae hyn tua hanner y nifer o unedau a gynlluniwyd ar eu cyfer.

4.1.4. Un o amcanion y system gynllunio, fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC), yw sicrhau cartrefi a swyddi i ddiwallu anghenion y gymuned. Felly, lle nad yw'r ddarpariaeth tai yn cyfateb â llwybr y GCB, mae safbwynt PCC ar hap-safleoedd a'r cyfraniad pwysig sydd ganddynt i’w gynnig o safbwynt darparu tai yn fwy perthnasol. Caiff hyn ei adlewyrchu ym mhroses dod i benderfyniad, Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PCAC).

4.1.5. Er nad yw’r nifer y tai a gwblhawyd wedi cadw i fyny â'r hyn a gynlluniwyd yn CDLl Ceredigion, mae tystiolaeth yn awgrymu nad oes problem o ran cyflenwi ond yn hytrach gyda'r angen a ragwelwyd. Roedd yr angen am dai a nodwyd yn y CDLl yn rhannol seiliedig ar ragamcanion poblogaeth 2008 a oedd yn rhagweld cynnydd ym mhoblogaeth Ceredigion. Fodd bynnag, mae data'r Cyfrifiad yn dangos nad yw hyn

wedi'i wireddu a gwelwyd gostyngiad yn y boblogaeth. Felly, ystyrir bod yr angen am dai yn y CDLl wedi goramcangyfrif anghenion gwirioneddol y Sir am dai.

4.2. Yr Angen am Dai

4.2.1. Gellir gweld darlun mwy diweddar o anghenion tai Ceredigion yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol (AFDLl) ddiweddaraf. Mae'r AFDLl diweddaraf yn cymryd i ystyriaeth y rhagamcanion poblogaeth yn 2018 sy'n adlewyrchu'r tueddiad at ddirywiad yn y boblogaeth yng Ngheredigion fel y gwelir yn nata diweddar y Cyfrifiad.

4.2.2. Mae'r teclyn AFDLl yn amcangyfrif bod yr angen net[1] am dai ychwanegol yn cyfateb â 662 uned ar gyfer Ceredigion rhwng 2022 a 2037. O'r rhain, mae'r teclyn yn amcangyfrif y dylai 330 (49.8%) fod yn dai marchnad a dylai 332 (50.2%) fod yn dai fforddiadwy.

4.2.3. Mae'r teclyn yn amcangyfrif bod angen cyn lleied â 22 eiddo marchnad agored y flwyddyn rhwng 2022 a 2037. Dylid nodi nad yw hyn yn cyd-fynd â disgwyliadau'r Cyngor. Mae data a chanfyddiad lleol, ochr yn ochr â thueddiadau'r gorffennol, yn awgrymu fod yr amcangyfrif y teclyn o angen tai marchnad yn sylweddol is na'r disgwyl.

4.2.4. Mae yna nifer o ffactorau sy'n awgrymu y gallai amcangyfrifon anheddau marchnad yr offeryn fod yn anghywir. Mae'r rhain yn cynnwys cyfyngiadau methodolegol sylfaenol y teclyn sy'n ystumio'r angen tuag at y sector fforddiadwy, yn enwedig o fewn pum mlynedd gyntaf cyfnod AFDLl, a'r methiant i ystyried yr angen amlygu gan yrwyr polisi fel buddsoddiadau parhaus i'r ardal, megis Tyfu Canolbarth Cymru, y Gronfa Ffyniant, Gyffredin neu'r Gronfa Ffyniant a Rennir.

4.2.5. Er bod yna faterion o ran methodoleg yr AFDLl yr ydym yn dal i fynd i'r afael â nhw gyda Llywodraeth Cymru, mae thema gyffredinol y ddogfen yn gywir, yn yr ystyr ei

[1] Mae'r angen net yn ystyried trosiant y stoc bresennol a'r cyflenwad a gynlluniwyd o fewn y sector tai fforddiadwy ac mae'n ymwneud â'r diffyg rhwng yr angen a chynlluniau cyfredol ar gyfer darparu cartrefi.

bod yn nodi bod angen dybryd am dai fforddiadwy yn y sir ac mai dyma yw'r angen mwyaf o bell ffordd. Mae cyfuniad o ffactorau i gyfrif am hyn ond yn bennaf oll, nid yw'r twf mewn cyflogau wedi cadw i fyny â gwerth eiddo ac felly mae pobl leol, i bob pwrpas, wedi cael eu prisio allan o'r farchnad.

5. Ystyriaethau Allweddol

5.1. Lleoliad Datblygiadau Tai

5.1.1. Mae'r ACLl o’r farn y dylai'r rhan fwyaf o ddatblygiadau tai barhau i gael eu cyfeirio tuag at 'Ganolfannau Gwasanaeth Trefol'. Mae hyn yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol a lleol a bydd hyn yn sicrhau bod anghenion tai yn cael eu diwallu yn y lleoliadau mwyaf priodol a chynaliadwy.

5.1.2. Er bod y CDLl wedi'i fabwysiadu cyn cyhoeddi Cymru'r Dyfodol, ystyrir y byddai'r dull hwn yn cyd-fynd ag amcanion strategaeth ofodol Cymru'r Dyfodol sy'n cyfeirio at yr aneddiadau hynny fel rhai sydd o fewn 'Ardaloedd Twf Rhanbarthol'. Nodir yr 'Ardaloedd Twf Rhanbarthol' yng Nghymru'r Dyfodol fel lleoliadau a ffefrir ar gyfer twf yng Nghanolbarth Cymru.

5.1.3. Dylai 'Canolfannau Gwasanaethau Gwledig' barhau i fod yn ffocws eilaidd ar gyfer datblygiad preswyl. Ystyrir bod yr aneddiadau hyn yn ymgorffori aneddiadau gwledig cynaliadwy yn unol â Chymru'r Dyfodol a bydd nifer cyfyngedig o dai yn cryfhau rôl y 'Canolfannau Gwasanaethau Gwledig' ac yn gwella cynaliadwyedd yr ardal ehangach.

5.1.4. O ran capasiti, ystyrir bod llawer o'r 'Canolfannau Gwasanaeth' yn gallu darparu ar gyfer datblygiad tai ychwanegol o ystyried na wireddwyd cyfran fawr o'r tai a gynlluniwyd ar gyfer yr aneddiadau hyn dros gyfnod cynllun y CDLl.

5.1.5. Gyda'i gilydd, ystyrir bod y 'Canolfannau Gwasanaeth' yn gallu darparu digon o dai i ddiwallu anghenion y Sir hyd at 2037 a thu hwnt i hynny yn seiliedig ar ganfyddiadau'r AFDLl diweddaraf. Mae'r honiad hwn yn seiliedig ar ffigurau Tai CDLl a oedd, o’i ddechrau yn 2022, sef gwaelodlin cyfnod yr AFDLl presennol, yn dynodi cyfanswm capasiti sy’n weddill o 2,220 o unedau[2] ar draws y 'Canolfannau Gwasanaeth'.

[2] Cyfrifwyd capasiti 2022 drwy gyfuno'r angen sy'n weddill fel y nodwyd yn Ffigurau Tai CDLl Rhagfyr 2021 ar gyfer pob un o'r 'Canolfannau Gwasanaeth' a fonitrwyd nad oeddent eisoes wedi rhagori ar ei lwfans.

5.1.6. Er bod gan yr ACLl amheuon ynghylch canfyddiadau'r AFDLl, ystyrir bod cyfanswm y capasiti sy'n weddill ar draws y 'Canolfannau Gwasanaeth' yn ddigonol i ddiwallu amcangyfrifon uchaf yr angen y gellir ei ragweld am dai. Mae hyn yn seiliedig ar gyfraddau adeiladu yn y gorffennol sy'n nodi bod 192 uned ar gyfartaledd wedi'u cwblhau bob blwyddyn dros gyfnod y CDLl. Os bydd y llwybr hwn yn parhau, yna gall gweddill y capasiti mewn 'Canolfannau Gwasanaeth' fel yr oedd ar ddechrau 2022 fodloni gofynion datblygu tai hyd at oddeutu 2033.

5.1.7. Sylwch nad yw'r ystyriaethau uchod yn ystyried y cytundebau sy'n weddill, a oedd, o ddechrau 2022, yn cyfateb i 1466 o unedau ar draws y Sir, sy'n golygu bod y rhain ar ben y lwfans sy'n weddill yn y CDLl.

5.1.8. Os yw aneddiadau wedi bodloni'r lwfans a ddyrannwyd iddynt o dan y CDLl mabwysiedig, dylai ymgeiswyr gyflwyno Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol yn unol â Pholisi DM01 y CDLl. Bydd hyn yn sicrhau y gellir ystyried yn briodol unrhyw ddatblygiad sy'n uwch na'r swm penodedig cyn iddo gael ei gynnwys heb effeithio ar gymeriad yr anheddiad.

5.2. Datblygiad tai y tu allan i 'Ganolfannau Gwasanaeth'

5.2.1. Gan nad oedd cynllun datblygu CDLl Ceredigion wedi dod i ben fis Ebrill 2022, mae'r polisïau yn y cynllun yn parhau i fod yn ystyriaethau perthnasol wrth asesu ceisiadau cynllunio. Mae hyn ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â pholisïau sydd wedi'u cynnwys yng Nghymru'r Dyfodol.

5.2.2. Oherwydd cyfradd datblygiadau preswyl mewn 'Aneddiadau Cysylltiedig' o'i gymharu â'u 'Canolfan Wasanaeth' berthnasol, mae ceisiadau ar gyfer tai marchnad agored mewn 'Aneddiadau Cysylltiedig' yn cael eu hystyried yn groes i Faen Prawf 2c Polisi CDLl S04. O ganlyniad, ni ellir cefnogi ceisiadau ar gyfer 'Grwpiau Aneddiadau' tra bod yr anghydbwysedd yn parhau.

5.2.3. Gellir ystyried bod ceisiadau ar gyfer tai mewn 'Aneddiadau Cysylltiedig' sy'n diwallu anghenion amlwg am dai fforddiadwy, neu anghenion annedd menter wledig, yn dderbyniol ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol eraill.

5.2.4. Yn unol â Maen Prawf 2a o Bolisi S04 CDLl, dim ond os yw'n diwallu angen heb ei gyflawni am dai fforddiadwy neu angen am fenter wledig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 6 y bydd yn cael ei gefnogi. Mae'n rhaid i geisiadau ar gyfer tai fforddiadwy mewn 'Lleoliadau Eraill' gael eu lleoli wrth ymyl grŵp presennol o anheddau yn unol â Maen Prawf 4b o Bolisi S04.

5.2.5. Nodir bod yr ymagwedd hon yn cydymffurfio â Chymru'r Dyfodol gan y bydd angen i unrhyw ddatblygiadau tai sydd wedi'u lleoli y tu allan i 'Ganolfannau Gwasanaeth' gwrdd â gofynion llym ynghylch yr angen am gartref fforddiadwy neu annedd menter wledig, ac felly'r angen lleol yn unol â Pholisi 25 Cymru'r Dyfodol.

5.3. Ffiniau Anheddiad

5.3.1. Gosodwyd ffiniau aneddiadau ar gyfer pob un o'r 'Canolfannau Gwasanaeth' er mwyn dangos yn glir lle mae datblygiad yn dderbyniol. Lluniwyd y ffiniau er mwyn galluogi cyfleoedd datblygu digonol i fodloni'r twf a gynlluniwyd ar ei gyfer, wrth barhau i sicrhau bod datblygiad yn gysylltiedig â'r ffurf adeiledig bresennol. Felly, mae polisïau S02 ac S03 o'r CDLl a fabwysiadwyd yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad tai ddod yn eu blaen o fewn ffin ddiffiniedig aneddiadau.

5.3.2. O ystyried gallu'r CDLl i ddarparu ar gyfer twf yn y dyfodol, dylai datblygiadau tai barhau i ddod yn eu blaen o fewn ffiniau'r aneddiadau dynodedig oni bai bod ystyriaeth berthnasol eithriadol a thystiolaeth eithriadol, fel cyfyngiad amgylcheddol neu hanesyddol, sy'n rhwystr i gyfleoedd i ddatblygu o fewn yr anheddiad.

5.3.3. Pan argymhellir datblygiad y tu allan i ffin aneddiadau, rhaid iddo gysylltu'n gryf â'r ffurf adeiledig bresennol a sicrhau bod cymeriad ac ymddangosiad cefn gwlad ac anheddiad yn cael eu hamddiffyn. Rhaid dangos bod yr holl gyfleoedd eraill ar gyfer datblygu o fewn y ffin wedi cael eu dihysbyddu.

6. Darllen pellach

Dogfen(au)	Dolen
Cyfrifiad 2021	https://www.ons.gov.uk/visualisations/censuspopulationchange/W06000008/
Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion 2007-2022	https://www.ceredigion.gov.uk/preswyliwr/cynllunio-rheoli-adeiladu/cynllunio-a-rheoli-adeiladu/cynllun-datblygu-lleol/cynllun-datblygu-lleol-cdll-fabwysiadwyd/
Nifer Tai Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion	https://www.ceredigion.gov.uk/preswyliwr/cynllunio-rheoli-adeiladu/cynllunio-a-rheoli-adeiladu/cynllun-datblygu-lleol/nifer-tai-cynllun-datblygu-lleoll-ceredigion/
Llawlyfr Cynlluniau Datblygu	https://www.llyw.cymru/llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-mawrth-2020
Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040	https://www.llyw.cymru/cymrur-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040-0
Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2023	https://www.ceredigion.gov.uk/media/gz3dsdzp/asesiad-o-farchnad-dai-leol-ceredigion-2023-mai-2024.pdf
Polisi Cynllunio Cymru: Rhifyn 12	https://www.llyw.cymru/polisi-cynllunio-cymru
Canllawiau Cynllunio Atodol	https://www.ceredigion.gov.uk/preswyliwr/cynllunio-rheoli-adeiladu/cynllunio-a-rheoli-adeiladu/cynllun-datblygu-lleol/cynllun-datblygu-lleol-cdll-fabwysiadwyd/canllawiau-cynllunio-atodol-cca/
Nodiadau Cyngor Technegol	https://www.llyw.cymru/nodiadau-cyngor-technegol