Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) ID1470

Gwrandawiad Sesiwn 2

DARPARIAETH TAI

Agenda Materion a Phynciau

3 A yw'r ffigwr gofyniad tai o 7,184 yn briodol ar gyfer bodloni anghenion y Siroedd dros gyfnod y Cynllun?

a. A yw'r Cynllun wedi'i lywio gan asesiad cadarn o'r gofyniad tai, gan gymryd Polisi Cynllunio Cymru i ystyriaeth?

b. Wrth nodi'r ffigwr gofyniad, a roddwyd ystyriaeth ddigonol i amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru?

Mae'n glir fod y ffigyrau amcanestyniadau diweddaraf yn 2011 wedi cael ystyriaeth yn y papurau testun a ddiweddariwyd. Er hynny, nid yw hi mor glir os yw'r llythyr gan y Gweinidog Tai Carl Sargeant dyddiedig Ebrill 2014, wedi cael ystyriaeth. Roedd yn atgoffa 'y dylai'r A'auCLl fod yn ofalus wrth ddefnyddio'r ffigyrau hyn gan eu bod wedi eu seilio ar gyfnod o ddirwasgiad. Felly, ni ddylent fod yr unig sail i gyrraedd ffigwr tai a dylid ystyried yr ***holl*** *ffynonellau tystiolaeth perthnasol.'*

c. A yw'r ffigwr gofyniad wedi'i lywio gan asesiad cadarn o'r prif ddylanwadau lleol ar y galw am dai, gan gynnwys: ffurfiant aelwydydd, mewnfudo a chymarebau trosiant aelwydydd.

4 A yw'r cyfrifiadau Cyflenwad Tai a osodir allan ym Mholisiau TAI14-17 (fel y'u diwygiwyd gan NF77 & 78) yn briodol?

Yn flaenorol, awgrymodd HBF oherwydd potensial twf economaidd yr ardal y gallai'r ffigwr tai fod yn uwch o ganlyniad fod y Cynghorau yn fwy uchelgeisiol. Byddai yn gyfle a gollwyd pe byddai potensial twf economaidd wrth gynllunio ar gyfer darpariaeth tai yn y dyfodol yn cael ei gyfyngu.

a. A yw'r ffigyrau yn TAI14-17 yn ddigon cyfamserol a chywir?

Mae'r HBF yn awgrymu y gellid diweddaru'r ffigyrau ar sail dyddiad Ebrill 2016.

b. A fydd y Cynllun yn darparu cyflenwad pum mlynedd o dai dros gyfnod y Cynllun?

Mae HBF yn nodi y tablau cyflenwad tir pum mlynedd yn Anecs II o TP20A, er hynny nid yw'r ffigyrau a ddangosir am 2011- 2015 yn adlewyrchu'r cyflenwad tir gwirioneddol a gytunwyd gan JHLAS, mae hyn yn ddryslyd a gallai fod yn gamarweiniol.

c. A yw'r holl safleoedd a neilltuwyd ar gael ac yn gyflawnadwy o fewn yr amserlen a ragwelir? A yw'r safleoedd a neilltuwyd wedi'u cefnogi gan fethodoleg asesu safle gadarn a chynhwysfawr, yn rhydd o gyfyngiadau datblygu sylweddol ac wedi'u dangos i fod yn economaidd hyfyw a chyflawnadwy?

Mae HBF am nodi yn TP1 sef yr asesiad hyfywedd gwreiddiol na wnaeth y gair 'hyfywedd' ymddangos yn y ddogfen. Rydym hefyd eisoes wedi codi pryderon am ddibynnu ar safleoedd a neilltuwyd o'r blaen a phe byddent yn cael eu hasesu ar gyfer hyfywedd gellid gweld eu bod yn hygyrch gryn amser yn ôl.

d. A yw'r nifer amcangyfrifedig o unedau o safleoedd ymrwymedig a safleoedd ar hap yn realistig, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael?

Mae HBF yn nodi ein bod wedi codi pryderon yn flaenorol am nifer y safleoedd ymrwymedig sydd wedi 'rowlio drosodd' o gynlluniau blaenorol ac mewn rhai achosion yn manteisio o ganiatadau sydd mewn bodolaeth gan iddynt gael eu dechrau ond heb i'r unedau gael eu cwblhau. Ystyriwn hefyd fod y lefel o safleoedd ar hap yn uchel o gofio fod y Cyngor ei hun yn cydnabod y bydd lefelau safleoedd ar hap yn gostwng wedi mabwysu'r cynllun a hefyd gall llunio ffiniau tyn o amgylch nifer fawr o anheddleoedd gyfyngu cyfleoedd safleoedd ar hap yn y dyfodol.

e. A yw dull y Cynllun o gyflawni graddol yn briodol? Sut fyddai'r gyfradd a ragwelir o gyflawni yn cael ei hwyluso'n ymarferol?

Mae HBF yn nodi fod Polisi TA1: 4 yn cyfeirio at ' Sicrhau'r cyfuniad cywir o fathau o unedau tai a daliadaeth i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol, a lle'n briodol yn ddarostyngedig i ofynion datblygu graddol'. Mae HBF yn cefnogi pryderon yr Arolygwyr a nodwyd yn TP20A sef 'At presently I have reservations in terms of allowing total discretion to the decision maker on an individual planning application whether or not to phase the development.' Fel a nodwyd mewn man arall yn ein sylwadau gallai ansicrwydd o'r fath ei gwneud hi yn anodd iawn i ddatblygwyr i ddeall hyfywedd safle yn ystod y camau cynnar wrth brynu safle. Nodir hefyd nad oes unrhyw esboniad ynglŷn â sut y byddai dull datblygu graddol yn gweithio yn ymarferol yn y polisi na'r testun esboniadol.

Ymhellach, mae HBF yn gwrthwynebu 'Polisi Newydd TAI X', gan nad yw y tri ateb a awgrymir yn cefnogir testun dechreuol yn y polisi ac nad yw mewn gwirionedd yn cynorthwyo gyda datblygu graddol. Mae'n rhaid fod effaith datblygiad arfaethedig wedi bod yn ystyriaeth gan y Cyngor wrth neilltuo safleoedd, felly a oes yna unrhyw angen am y polisi cyffredinol yma. Noda HBF er bod y math yma o bolisi wedi ei weld o'r blaen, roedd mewn perthynas â mater penodol fel yr effaith ar yr iaith Gymraeg, gaiff ei drin ym Mholisi PS1 yn y cynllun.

O safbwynt y tri phwynt isod a geiriad y prif bolisi mae ein sylwadau fel a ganlyn:

1. Caniatadau cynllunio byr – ni welwn fod yna unrhyw reswm pam fod angen hyn ar gyfer safleoedd wedi eu neilltuo neu safleoedd ar hap gan fod y cynllun yn derbyn y bydd y ddau yma yn digwydd felly pam cyfyngu ar eu darparu. Ymhellach pe byddai'r gofyniad yma'n cael ei dderbyn ni ddylai fod yn ôl disgresiwn y Cyngor ond yn amodol i set o feini prawf a gytunwyd.

2 Mae HBF yn ymwybodol o benderfyniad apêl diweddar pan na wnaeth yr Arolygydd gefnogi dull o'r fath [Cyf Apêl: APP/A6835/A/15/3137719 Cyfeiriad y safle: Tir yn Issa Farm, Mynydd Isa, Sir y Fflint]. Cylchlythyr pellach 16/2014. Mae Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu ym mharagraff 3.9 yn datgan: A condition requiring that the whole of the development permitted be completed is likely to be difficult to enforce. If a large development such as an estate of houses is left half-complete, this may well be because of market changes (for example, a shift of demand from four-bedroom to two-bedroom houses), and it would clearly not be desirable to compel the erection of houses of a type for which there was no demand or need. Conditions requiring the completion of the whole of a development should therefore not normally be imposed.

3. Nid oes gan HBF unrhyw wrthwynebiad i'r pwynt yma, er hynny, ni welwn sut mae'n cynorthwyo gyda datblygu graddol, y cwbl mae'n ei wneud yw gorfodi datblygwyr i ddechau'r datblygiad neu golli'r caniatâd cynllunio.

O ran y testun esboniadol mae datblygu graddol o ganlyniad i ofynion seilwaith yn digwydd yn naturiol ac nid oes angen i'r Cyngor ei reoli. Ni fyddai datblygwyr yn dechrau ar ddatblygiad hyd nes eu bod yn gwybod fod y seilwaith angenrheidiol yn ei le, neu fod ganddynt reolaeth dros amseru ei ddarpariaeth.

Ymhellach mae yn awgrymu y bydd penderfyniad datblygu graddol yn cael ei seilio ar yr ymrwymiadau cyfredol, er hynny bydd hyn yn anodd gan fod gan y Cyngor reolaeth gyfyngedig dros y rhain heblaw am wybod os ydynt wedi eu dechrau ai peidio. Ni fydd caniatadau hŷn wedi bod yn amodol i'r un reolaeth a awgrymwyd gan y polisi a bydd gan nifer ganiatâd sy'n bodoli.

Byddai llawer o'r materion a nodir ym mharagraff 7.4.12b yn cael eu hosgoi pe byddai'r materion hyn wedi eu ystyried ar un ai amser neilltuo'r tir neu o roi'r caniatâd cynllunio. Nid yw'r polisi mewn gwirionedd o gymorth i ateb y materion sy'n bodoli ac er y bydd efallai o gymorth i atal y mater rhag gwaethygu mae HBF yn awgrymu y dylid datrys y materion yma yn ystod y cam dyrannu ac nid drwy Bolisi cyfyngol.

Gofynna HBF i'r polisi arfaethedig newydd yma gael ei adael allan o'r cynllun.

f. A yw'r cyfraddau cwblhau arfaethedig yn realistig? Beth yw goblygiadau methu â darparu'r nifer gofynnol o dai?

Mae HBF yn nodi fod y cyfraddau cwblhau a nodwyd yn Anecs 11 o TP20 yn fwy na'r rhai a gyflawnwyd yn flaenorol. Er hynny, nid ydynt yn cael eu hystyried i fod yn naid ormodol nac yn afrealistig. Fodd bynnag, er mwyn eu cyflawni yn amlwg bydd sicrhau bod y safleoedd cywir wedi eu dyrannu o gymorth ac mae'r ddibyniaeth gyfredol ar safleoedd presennol gyda chaniatâd sydd mewn bodolaeth a safleoedd ar hap yn fater o bryder i HBF. Ni fydd datblygu graddol diangen pellach ar sail fympwyol gan y Cyngor o ddim help gyda'r cyfraddau cyflawni hyn.

g. A yw'r lwfans llithriad o 10% yn rhoi digon o hyblygrwydd os na fydd safleoedd yn cael eu cyflwyno fel y rhagwelwyd?

Mae HBF yn derbyn mai 10% yw'r ffigwr arferol a ddefnyddir i ddarparu hyblygrwydd.

5 Mewn perthynas â mathau eraill o ddarpariaeth tai penodol:

a. A oes cyfiawnhad dros gyfyngu ar dai newydd yn yr aneddiadau haen is i fodloni 'angen cymunedol' neu dai fforddiadwy yn unig? A fyddai'r polisi yn gwasanaethu ei ddiben arfaethedig? Sut fyddai'n gweithio'n ymarferol

c. A fydd polisi TAI3 yn cyflawni ei ddiben arfaethedig o ran rheoli effaith gweithwyr adeiladu dros dro ar y stoc tai yn y dyfodol?

Mae HBF o'r farn fod y polisi yn ddryslyd ar hyn o bryd gan fod y pennawd yn cyfeirio at 'gweithwyr adeiladu dros dro' ond mewn gwirionedd mae'r polisi yn ymwneud â darpariaeth tai parhaol o ganlyniad i brosiectau adeiladu mwy. Ni yw hi'n eglur i HBF sut y bydd hyn yn effeithio ar y cyflenwad tir pum mlynedd nac ar y ffigwr cyfasnwm darpariaeth tai.

6 A yw'r Cynllun yn darparu sail gadarn ar gyfer cyflawni a monitro darpariaeth tai?

a. A yw'r Cynllun yn cynnwys mecanweithiau monitro ac adolygu cadarn a fydd yn galluogi'r strategaeth da ii ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy'n newid?

7 Unrhyw faterion eraill