

Astudiaeth Cynhwysedd Trefol: Crynodeb Gweithredol

Yr Angen am yr Astudiaeth

Nod yr astudiaeth hon yw cael dealltwriaeth fanwl o faint o dir ac adeiladau segur a gwag sy'n bodoli o fewn ei therfynau anheddu (y cynhwysedd trefol) a faint o hyn fedrai fod yn addas ar gyfer tai dros y 15 mlynedd nesaf (y potensial trefol). Mae'r canlyniadau'n allweddol i waith cyfredol y Cyngor wrth ffurfio cynllun datblygu newydd fydd yn sail i fframwaith polisi cynllunio ac anghenion tai Wrecsam hyd at 2021.

Mae'r gofyniad hwn yn unol â chyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru 2002 (PCC) (*Planning Policy Wales (PPW) 2002* a dau Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) (*TANs*), sef *TAN 1 Joint Housing Land Availability Studies* a *TAN 2 Planning and Affordable Housing*. Yn gyffredinol, mae rheidrwydd ar y Cyngor:

- Ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir dilys adeiladu tai sydd, cyn belled â phosibl, yn rhydd o gyfyngiadau perchnogaeth, ffisegol a chynllunio;
- Darparu tystiolaeth bod y safleoedd yn gallu cael eu datblygu'n economaidd, gan greu a chynnal cymunedau cynaliadwy lle bydd pobl eisiau byw ynddynt; a
- Darparu safleoedd addas ar gyfer amrediad llawn o fathau o dai yn unol ag anghenion lleol.

Er mwyn cyflawni hyn, mae'r PCC yn ffocysu ar ardaloedd adeiledig sefydledig. Ystyrir y rhain yn addas a 'chynaliadwy' gan y bydd datblygiad newydd; yn: manteisio a chefnogi, isadeiledd a'r gwasanaethau presennol; wedi eu lleoli'n dda ar gyfer nodau trafndiaeth; cefnogi mentrau adfywiad a manteisio ar dir segur a gwag. Mae dewis datblygu meysydd llwyd yn hytrach na thir glas yn fater allweddol i PCC.

Wrth nodi safleoedd tai penodol, rhaid i'r Cyngor ddilyn trefn chwilio, gan ddechrau gydag ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddatblygwyd yn flaenorol o fewn yr aneddiadau. Yn ail, ystyrir ehangu anheddiad ac yna datblygiadau newydd o gwmpas yr aneddiadau sydd â chysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus dda. Mae'r astudiaeth hon yn gwerthuso'r cam cyntaf yn ogystal â phennu unrhyw ofynion i ystyried tir sy'n syrthio o fewn camau dau a thri. Roedd yn pwysleisio y bydd yr astudiaeth yn ysbrydoli polisi cynllunio'r dyfodol. Yn y cyfamser, bydd pob cais cynllunio ar gyfer datblygu tai yn cael ei asesu yn erbyn y polisiau a fabwysiadwyd gan CDU.

Cyfarwyddyd Cynnal yr Astudiaeth

O fewn cyd-destun PCC, cynhaliwyd yr astudiaeth yn unol â chyfarwyddyd arfer gorau ddarparwyd gan nifer o ffynonellau a gyhoeddwyd yn Lloegr. Y diweddaraaf o'r rhain yw 'Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol' (ACLiL)(DCLG) (yr ODPM yn flaenorol) "*Housing Land Availability Assessments: Identifying appropriate land for housing developments*". Mae'r cyfarwyddyd hwn yn cefnogi'r cyhoeddiad diweddaraaf (yn niwedd 2006) *PP3 Housing*, datganiad polisi cenedlaethol Lloegr. Mae PCC a *PPS3* fel ei gilydd yn gofalu bod y cynlluniau â sylfaen wybodaeth gadarn yn deillio o werthusiad 'cynhwysfawr' o'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy, yn ogystal â sicrhau bod safleoedd 'ar gael yn rhwydd' ac yn 'ddichonadwy'. Mae'r materion olaf hyn yn ymwneud â sefydlu partneriaethau gyda datblygwyr a rhanddeiliaid eraill yn ogystal â nodi cyfyngiadau penodol safle y bydd angen mynd i'r afael â nhw.

Ffocws yr Astudiaeth

Er mwyn ymgysylltu â'r rhanddeiliaid, gwnaeth Entec UK, ymgynghoriad ar ran y Cyngor, ar gwmpas a methodoleg arfaethedig yr astudiaeth, yn gwahodd sylwadau o amrediad o adeiladwyr tai, datblygwyr, a sefydliadau sector breifat a chyhoeddus oedd â diddordeb.

Cadarnhaodd y broses bod yr astudiaeth yn ffocysu ar yr aneddiadau diffiniedig o fewn y CDU mabwysiedig. Fodd bynnag, cadarnhaodd hefyd y dylai rhai ardaloedd gael eu heithrio o'r aneddiadau hyn; mae'r rhain yn cynnwys safleoedd bywyd gwyllt, ardaloedd lle mae perygl llifogydd a thir sydd ei angen yn amlwg at ddibenion eraill (siopa, diwydiant ac amaethyddiaeth). Caiff tir arall, megis

meysydd chwarae a mannau agored ei ystyried ar gyfer tai'n unig pan ddangosir ei fod yn dir dros ben, er mwyn cwrdd ag anghenion poblogaethau presennol ac yn y dyfodol.

Sicrhau Dull Cynhwysfawr i'r Astudiaeth

Ystyriwyd amrediad o safleoedd a awgrymwyd o dan gyfarwyddyd ACLIL a hefyd o fewn Arweiniad i Arferion Gorau Rhanbarth y Cynulliad 2003 Rhanbarth Gogledd-orllewin. Yn y tabl canlynol ceir y ffynonellau posibl ar gyfer tir adeiladu a'r dull a ddefnyddiwyd gan yr astudiaeth i asesu eu posibiliadau:

Ffynhonnell y Cyflenwad	Dull A ddefnyddiwyd i Asesu'r Ffynhonnell Cyflenwad
Is-adran Tai Presennol	Sefydlwyd trwy ddata tuedd yn y gorffennol
Fflatiau uwchben Siopau	Sefydlwyd trwy ddata tuedd yn y gorffennol
Tai Gwag	Sefydlwyd trwy drafodaethau gyda'r Adran Dai
Tir diffaith a gwag ac adeiladau (dim tai) ddatblygwyd yn flaenorol	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Dwysau ardaloedd tai presennol	Adolygu cynigion ardal ac ymweliadau safle
Ailddatblygu'r tai presennol	Adolygu cynigion ardal ac ymweliadau safle
Ailddatblygu'r meysydd parcio	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Trawsnewid adeiladau masnachol	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Adolygu cynlluniau dyraniadau tai presennol	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Tir Gwag – heb ei ddatblygu o'r blaen	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Tir ac Adeiladau sydd mewn defnydd cyflogaeth ar hyn o bryd	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Adolygu dyraniadau eraill	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Rhandiroedd sy'n cael eu tanddefnyddio ac sydd o bosib dros ben	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Mannau Agored sy'n cael eu tanddefnyddio ac o bosib dros ben	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Meysydd chwarae sy'n cael eu tanddefnyddio ac o bosib dros ben	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006
Meysydd cae chwarae ysgol sy'n cael eu tanddefnyddio ac o bosib dros ben	Adolygu safle penodol ac ymweliadau safle fel yr un ar 1 Ebrill 2006

Bu staff adran gynllunio'r Cyngor yn gwneud arolwg o holl aneddiadau diffiniedig gan nodi pob safle oedd ag arwynebedd o fwy na 0.1 hectar. Casglwyd gwybodaeth am briodoleddau a chyfyngiadau pob safle drwy ymweld â'r safle a mapio ffin pob un ar system wybodaeth ddaearyddol System Gwybodaeth Ddaearyddol oedd wedi ei gysylltu â chronfa ddata cyfrifiadurol.

Un ystyriaeth bwysig oedd sicrhau nad oedd y safleoedd a nodwyd eisoes gan y Cyngor fel rhan o'i gofnod blynyddol i Gynulliad Cymru o dan NCT 1, yn cael eu 'cyfrif ddwywaith' wrth asesu'r niferoedd o dai posibl. Yn y cofnod hwn ceir 124 o safleoedd gyda chaniatâd cynllunio neu gymeradwyaeth ar gyfer defnydd preswyl yn y CDU mabwysiedig. Lle'r oedd safleoedd a nodwyd gan yr astudiaeth hon yn gorgyffwrdd â'r rheini o fewn y cofnod diweddaraf NCT 1, 1 Ebrill 2006, cafodd y terfynau safleoedd eu 'tynnu'n ôl' i sicrhau nad oedd y posibilrwydd o gael ei gyfrif ddwywaith.

Trwy'r broses hon, nodwyd cynhwysedd trefol o oddeutu 392 safle gan gynnwys tua 275 hectar. Mae hwn yn swm sylweddol, a phe bai'r cyfan yn cael ei ddatblygu ar gyfartaledd dwysedd o 30 tŷ/fflat yr hectar, canlyniad hyn fyddai 8,237 o gartrefi. Pe bai'r dwysedd hwn yn codi i 50 yr hectar (dim yn eithriadol mewn ardaloedd trefol yn ystod y 5 mlynedd diwethaf), canlyniad hyn fyddai 13,728 o gartrefi.

Nodi Safleoedd Tai Addas

Mae'r astudiaeth mor gynhwysol â phosibl hyd yn hyn, sy'n nodi (o fewn paramedrau cytunedig) yr holl safleoedd a allai fod yn addas ar gyfer tai yn nhermau polisi. Mewn ymateb i ofynion PCC canfuwyd yn y cam nesaf, y safleoedd hynny sydd ar gael ac yn addas a dichonadwy at ddefnydd preswyl. Gwnaed yr astudiaethau hyn mewn dwy ffordd:

1. Cyfres o astudiaethau sylfaenol i nodi:

- Hynofedd y farchnad dai lleol. O gael gwybodaeth drwy ddadansoddi data Cofrestrfa Dir diweddar a chyfweld datblygwyr, mae'r astudiaeth hon yn nodi'r ardaloedd lle mae'r farchnad dai'n wan a chryf. Mae'n dangos yr ardaloedd a'r amgylchiadau hynny lle mae hyfywedd economaidd yn ymylol ond hefyd y rheini lle gellid yn rhesymol gael ymrwymadau cais cynllunio gan ddatblygwyr;
- Cynaliadwyedd cymharol aneddiadau. Lle mae mynediad i wasanaethau'n dda, gallai cartrefi newydd gymryd mantais o'r rhain heb ddarpariaeth newydd a heb fod angen teithio;
- Datganiad o fesurau adfywiad arfaethedig. Mae hwn yn dangos asesiad potensial y gwahanol safleoedd i gefnogi mentrau adfywio cynlluniedig a chyffredol;
- Datganiad o'r cyfyngiadau i ddatblygu ar draws yr aneddiadau yn yr astudiaeth, yn cynnwys asedau amgylcheddol (ee safleoedd bywyd gwyllt, ardaloedd cadwraeth wledig), amodau ffisegol (ee gorlifdiroedd, llygriad, ansadrwydd) a materion rheoli'r amgylchedd (ee Yr Awdurdod Iechyd a Diogelwch ac ardaloedd ymgynghoriad radon); a
- Datganiad nodweddion economaidd-gymdeithasol sy'n cyfrannu at asesiad cyffredinol amddifadiad. Yn gyffredinol, mae hwn yn cadarnhau lleoliad a gwithiad gweithgaredd adfywio ac yn nodi materion ac anghenion pob anheddiad.

2. Yna rhoddodd yr astudiaethau hyn wybodaeth i gyfres o ymgynghoriadau swyddogion oedd yn ystyried safleoedd yn unigol. Defnyddiwyd y rhain i werthuso os oedd y safle'n a) addas ar gyfer tai? b) os felly, pa fath a sut o gymysgedd? (tai/fflatiau ayb) a pa ddwysedd? a c) unrhyw ffactor cyfyngedig lleol (hanes cynllunio, mynediad, pellterau rhagnodedig, llygriad ayb).

Roedd y broses ddisgowntio hon yn awgrymu bod 168 o safleoedd yn addas ar gyfer tai o ran cynllunio (y potensial trefol) trwy gydnabod cyfyngiadau pob safle a'r mesurau sydd angen eu goresgyn. Mae'r rhain yn cynnwys 102 hectar gydag asesiad cynhwysedd oddeutu 3,954 o gartrefi. Yn ychwanegol, tybir y bydd lwfans bychan o 45 o gartrefi'n deillio o drawsnewid y tai mwyaf yn fflatiau dros y 15 mlynedd nesaf.

Profi Hyfywedd Economaidd

Gwerthuswyd sampl o 47 safle i ganfod a fyddai'n bosibl datblygu tai yno o fewn amodau'r farchnad bresennol a nodwyd gan astudiaeth sylfaenol y farchnad dai. Ym mhob achos, mae taenlen ddadansoddiad yn mabwysiadu'r cymysgedd tai a gytunwyd drwy ymgynghoriadau swyddogion, ac mae'n cymharu'r gwerth tebygol y tai gorffenedig yn erbyn costau adeiladu, yn cynnwys ystyried y costau cyffredinol a'r elw 'normal' o oddeutu 15%. Mae'r gwahaniaeth rhwng y ddau ffigur hyn yn dod o werth gweddilliol y safle, hynny yw, y swm fydd ar gael i'w 'rannu fel elw sy'n deillio o'r datblygiad..

Elfen bwysicaf yr elw hwn yw'r swm a delir i'r tirlfeddiannwr. Os na fydd y pris hwn yn cwrdd â disgwyliadau'r perchennog (oddeutu £1.7 miliwn yr hectar ar hyn o bryd), mae'n annhebyg y bydd y safle'n cael ei werthu. Ar y prisiau hyn, mae defnyddio tir ar gyfer tai'n fwy buddiol nag amaethyddiaeth na chyflogaeth. Lle gellir cwrdd â disgwyliadau'r tirlfeddiannwr yn ddiraffferth, mae'r ymarfer yn nodi'r posibilrwydd o ddod â budd i'r awdurdod cynllunio drwy elw cynllunio, megis tai fforddiadwy, gofod-chwarae neu gyfraniad ariannol at y ddarpariaeth addysgol hon, dyweder. Mae'r ymarferiad hwn yn awgrymu ei bod hi'n bosibl datblygu'r mwyafrif o safleoedd yn y Fwrdeistref Sirol. Fodd bynnag, mae eithriadau i'r rheol gyffredinol hon:

- Lle mae prisiau gwerthu'n debygol o fod yn isel. Y lleoliadau marchnad dlotaf ar hyn o bryd yw Cefn Mawr, Rhosllannerchrugog a Pharc Caia;
- Lle mae'n debyg y bydd costau datblygu'n uchel. Gall hyn ddigwydd ar safle tir llwyd sydd angen ei adfer, tir sydd yn ansefydlog neu â diffyg prif isadeiledd;
- Pan mae safleoedd yn fychain, cynhyrchant werth absoliwt isel. Mae'r rhain yn risgiau uchel gan mai ychydig yw maint elw'r datblygwr i ymdopi â, dyweder, costau annisgwyl.

Pan gymhwysir yr holl ffactorau hyn, mae hyfywedd safle'n ddadleuol. Tra bod angen gwerthusiad economaidd manylach yn mhob achos (byddai datblygwr yn gwneud hyn), mae'r astudiaeth yn amcangyfrif bod 18% o botensial trefol yn gyfyngedig mewn dull allai gwestiynu ei hyfywedd. Pe bai effaith mentrau adfywio neu gynnydd cyffredinol prisiau gwerthu dros amser yn fwy na chostau, yna gallai'r mater ddod yn un o amseru.

Goblygiadau'r Canfyddiadau – Yn Gyffredinol

Mae'r safleoedd nodwyd, gyda chynhwysedd uniongyrchol oddeutu 4,000, yn fras, yn dyblu, yr hyn ddatgelwyd yn barod gan y Cyngor sydd ar gael yn rhwydd o fewn cofnod NCT 1 2006.

Er bod hyfywedd economaidd yn gyffredinol yn dda ledled y Fwrdeistref Sirol, mae'r gobaith o gael safleoedd o hyfywedd dadleuol yn yr ardaloedd marchnad dai tlawd yn dibynnu ar:

- Ddisgwyliadau tirlfeddiannwr a'r graddau maen nhw'n fodlon 'bancio'r' tir ar gyfer y dyfodol i sicrhau enillion uwch, 'posibl';
- Gynnydd cyffredinol ac anghyfartal prisiau tai dros gostau adeiladu; a
- Bydd diffyg opsiynau realistig mewn manau eraill yn golygu bod angen i ddatblygwyr ystyried cyfleoedd mwy ymylol.

Goblygiadau'r Canfyddiadau – Estyniadau Trefol

Mae gan y graddau mae'r Cyngor yn gallu datgloi potensial trefol gyswllt uniongyrchol â chyfanswm y tir sydd ei angen ar gyfer estyniadau trefol erbyn 2021. Mae graddau'r angen hwn yn dibynnu ar dybiaethau yn ymwneud â lefel flynyddol darpariaeth tai at 2021 a'r graddau y gellir cyflawni canlyniadau'r safleoedd astudiaeth. Mae'r holl senarios yn y tabl canlynol yn tybio bod angen darparu cyflenwad 5 mlynedd, yn unol â gofynion NCT 1, o 2021.

Darpariaeth Flynyddol Dybiedig

Yr Angen am Estyniadau Trefol (Anheddau) Yn Seiliedig Ar Gyfrannau Cynnyrch Safle A ddatblygir cyn 2021

	82% Wedi eu Datblygu	70% Wedi eu Datblygu	60% Wedi eu Datblygu
Datblygu ar Raddfa CDU Cynyddol (+10%) – 424 y f	1235	1709	2105
Datblygu ar Raddfa CDU Presennol (100%) – 385 y f	455	929	1325
Datblygu ar Raddfa CDU Llai (-10%) – 347 y f	- 305	169	565

Mae'r dadansoddiad hwn yn awgrymu pe bai'r cynllun sy'n dod i'r amlwg yn ceisio llesteirio gweithgaredd datblygu trwy ostwng y ddarpariaeth gyfradd flynyddol o 10% mewn tandem â pholisïau cadarn i ddatgloi potensial trefol, yna ychydig o angen byddai am estyniadau trefol. I'r gwrthwyneb, byddai cynllun sy'n adlewyrchu'r nifer blynyddol gyflawnir o fewn yr awdurdod sy'n darparu cydbwysedd rhwng potensial trefol (rhyddhau 60% o'r cynnyrch o'r safleoedd astudiaeth) ac estyniadau trefol angen tir i gyflenwi 2,100 o gartrefi (oddeutu 70 hectar at 30 a yr h).

Yr angen am Ddull Polisi Hyblyg

I gwrdd â'r sialens a gyflwynir gan y dadansoddiad hwn, bydd yn rhaid i'r Cyngor ymateb i faterion eraill fydd yn dylanwadu ar ei bolisïau a'r potensial trefol yn y dyfodol.

- Ceir asesiad grymus pob safle ar gyfer tai yn yr astudiaeth hon. Fodd bynnag, mae angen defnydd tir cymysg (cyflogaeth, mannau agored ayb) i wasanaethu anghenion y cymunedau. Dyfarniad y Cyngor fydd hwn, ond mae'n eglur na fydd yr holl safleoedd nodwyd yn cael eu datblygu ar gyfer tai;
- Y cyfle i ymyrryd yn rhagweithiol i fynd i'r afael â'r ardaloedd marchnad dlotach drwy, er enghraifft, ddatblygu'r safleoedd mwyaf i newid canfyddiad marchnad o ardal. Lle mae'n bosibl, mesur pellach fyddai darparu tir i ail-leoli defnydd o dir nad yw'n cydymffurfio;
- Gallai cysylltu rhyddhau estyniadau trefol â chyrrhaeddiad targedau tir llwyd gefnogi ardaloedd marchnad wan. Byddai angen trin hyn yn hyblyg i sicrhau na fyddai codi moratoria mewn man arall yn effeithio'n waeth ar botensial Wrecsam yn y tymor hir;
- Mae'r angen i ddarparu patrwm datblygu cynaliadwy'n awgrymu blaenoriaethu mewn ardaloedd datblygedig sy'n cael eu bwydo'n dda gan amrediad o wasanaethau a chyfleusterau. Golyga hefyd gysylltu datblygu â darpariaeth cyfleusterau ac isadeiledd newydd;
- Dull hyblyg i dai fforddiadwy a goblygiadau cynllunio eraill wedi eu cysylltu â materion lleol (marchnad) a mater hyfywedd safleoedd (tir llwyd). Mae'n bosibl i bolisi o'r fath newid gydag amser yn ôl y newid mewn amgylchiadau.

Opsiynau Gofodol Posibl

Mae canfyddiadau'r astudiaeth yn dechrau rhoi gwybodaeth am opsiynau gofodol y bydd y Cyngor angen eu hystyried wrth baratoi'r cynllun datblygu sydd ar ddod. Gall yr opsiynau potensial gynnwys:

- Strategaeth Tir Llwyd. Yn ychwanegol at safleoedd NCT 1, gallai'r strategaeth fanteisio ar 73 o safleoedd gyda'r posibilrwydd o 2,470 o anheddau. Awgryma hyfywedd rhai safleoedd, yn enwedig rhai bach, na fyddai'r strategaeth hon yn seiliedig ar ffynhonnell ddibynadwy;
- Y pwyslais ar Dref Wrecsam. Yn ychwanegol at safleoedd NCT 1, mae gan y 40 safle a nodwyd yn Wrecsam y cynhwysedd i ddal oddeutu 2,134 o anheddau (byddai 69% ar safleoedd tir llwyd). O gymryd i ystyriaeth hynofedd presennol marchnad dai'r dref, gallai potensial tir llwyd gael ei leihau'n ddirfawr dros y deg mlynedd nesaf. Yn ychwanegol at hyn, gallai datblygiadau safleoedd tirnod mawr newid dirnadaeth ardaloedd megis Parc Caia a gwella hyfywedd safleoedd bychain cyfagos;
- Cefnogi'r Cylch Bentrefi. Yn ychwanegol at safleoedd NCT 1, mae 81 o safleoedd ychwanegol ar draws y prif bentrefi gyda'r posibilrwydd o 1,297 o anheddau (byddai 61% ar safleoedd tir llwyd). Mae hyfywedd gwahanol y pentrefi'n awgrymu y bydd y pwysau datblygu yn rhedeg o'r Gogledd-ddwyrain i'r De-orllewin a bydd y safleoedd tir llwyd llai mewn ardaloedd megis Cefn Mawr a Rhosllannerchrugog yn annhebygol o gael eu datblygu yn y cyfnod byr-canolog;
- Cefnogi Ardal Wledig. O fewn aneddiadau sy'n berchen ar gyfleusterau lleol da, mae gan 24 safle'r cynhwysedd o 355 annedd er mai dim ond 37% o'r rhain fyddai'n cael eu datblygu ar diroedd llwyd. Mae hyn yn awgrymu y gellid datblygu mannau gwyrdd o fewn y canolfannau heb niweidio cymeriad yr anheddiad dan sylw. Mewn lleoedd eraill mae 34 o safleoedd tir glas yn bennaf â chynhwysedd o 183 annedd â gwasanaethau cysylltiedig lleol gwael. Yng nghyd-destun polisiau cefnogi iechyd cymunedau gwledig, gallai'r Cyngor ddymuno ystyried a yw datblygu safleoedd tir llwyd yn addas ac a yw'r aneddiadau cyfiawnhau ffiniau safle.