

Datblygu cynaliadwy? - gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag

Adroddiad Archwilydd Cyffredinol Cymru

Ionawr 2024



Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn annibynnol o'r Senedd ac o lywodraeth. Mae'n archwilio ac yn ardystio cyfrifon Llywodraeth Cymru a'r cyrff cyhoeddus sy'n gysylltiedig â hi ac a noddir ganddi, gan gynnwys cyrff y GIG. Mae ganddo'r pŵer i gyflwyno adroddiadau i'r Senedd ar ddarbodaeth, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y defnydd a wna'r sefydliadau hynny o'u hadnoddau wrth gyflawni eu swyddogaethau, a sut y gallent wella'r defnydd hwnnw.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol hefyd yn archwilio cyrff llywodraeth leol yng Nghymru, mae'n cynnal astudiaethau gwerth am arian mewn llywodraeth leol ac yn arolygu cydymffurfiaeth gydag anghenion Mesur Llywodraeth Leol (Cymru) 2009.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn ymgymryd â'i waith gan ddefnyddio staff ac adnoddau eraill a ddarperir gan Swyddfa Archwilio Cymru, sydd yn fwrdd statudol wedi'i sefydlu ar gyfer y nod hwnnw ac i fonitro a chynghori'r Archwilydd Cyffredinol.

© Archwilydd Cyffredinol Cymru 2024

Archwilio Cymru yw brand ymbarél Archwilydd Cyffredinol Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru, sy'n endidau cyfreithiol ar wahân gyda'u swyddogaethau cyfreithiol eu hunain. Nid yw Archwilio Cymru ei hun yn endid cyfreithiol. Er bod gan yr Archwilydd Cyffredinol y swyddogaethau archwilio ac adrodd a ddisgrifir uchod, prif swyddogaethau Swyddfa Archwilio Cymru yw darparu staff ac adnoddau eraill ar gyfer arfer swyddogaethau'r Archwilydd Cyffredinol, ac i fonitro a chynghori'r Archwilydd Cyffredinol.

Cewch aildefnyddio'r cyhoeddiad hwn (heb gynnwys y logos) yn rhad ac am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng. Os byddwch yn ei aildefnyddio, rhaid i chi ei aildefnyddio'n gywir ac nid mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod y deunydd fel hawlfraint Archwilydd Cyffredinol Cymru a rhaid rhoi teitl y cyhoeddiad hwn. Lle nodwyd deunydd hawlfraint unrhyw drydydd parti bydd angen i chi gael caniatâd gan ddeiliaid yr hawlfraint dan sylw cyn ei aildefnyddio.

Am fwy o wybodaeth, neu os ydych angen unrhyw un o'n cyhoeddiadau mewn ffurf ac/neu iaith wahanol, cysylltwch â ni drwy ffonio 029 2032 0500 neu drwy e-bostio post@archwilio.cymru. Rydym yn croesawu galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg. Gallwch ysgrifennu atom hefyd, yn Gymraeg neu'n Saesneg, a byddwn yn ymateb yn yr iaith rydych chi wedi ei defnyddio. Ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

This document is also available in English.

Cynnwys

Adroddiad cryno

Cyd-destun	4
Canfyddiadau allweddol	6
Argymhellion	7

Adroddiad manwl

1 Pam tir llwyd?	9
2 Mae angen goresgyn rhwystrau sylweddol i adfywio er mwyn sicrhau datblygu ar raddfa fawr	14
3 Dulliau o fannau eraill	24

Atodiadau

1 Ymagwedd a dulliau archwilio	31
--------------------------------	----



Adroddiad cryno

Cyd-destun

- 1 Mae cynaliadwyedd yn ganolog i bolisi cynllunio Cymru. Gyda mwy o alw'n cael ei roi ar adnoddau naturiol, mae angen i'r Llywodraeth genedlaethol a llywodraeth leol daro cydbwysedd rhwng ymdrin â'r galw a mesurau diogelu'r amgylchedd i helpu i leihau effaith yr argyfwng hinsawdd. Mae hyn yn gryn her.
- 2 Unwaith y caiff ei ddatblygu, mae'n annhebygol y bydd tir byth yn cael ei droi'n ôl yn ddefnydd maes glas a gall ei golli ddinistrio cynefinoedd naturiol. Ar gyfer tir amaethyddol, ceir effaith hefyd ar gynhyrchu bwyd a'r gyflogaeth gysylltiedig. O ganlyniad, mae Llywodraeth Cymru'n hybu'r arfer o ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen ac ail-bwrpasu adeiladau gwag, lle bynnag y bo'n bosibl.

Blwch 1: Diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen

Ystyr tir a ddatblygwyd o'r blaen yw tir lle mae neu lle roedd strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig.

Mae'r canlynol wedi'u hepgor o'r diffiniad:

- tir ac adeiladau sy'n cael eu defnyddio at ddibenion amaethyddol neu goedwigaeth ar hyn o bryd.
- tir heb ei ddatblygu, megis parciau neu gyrsiau golff.
- tir lle mae olion unrhyw strwythur neu weithgarwch wedi dod yn rhan o'r dirwedd dros amser fel y gellir ystyried yn rhesymol ei fod yn rhan o'r amgylchedd naturiol.

- 3 Fodd bynnag, gall fod yn anos adfer safleoedd tir llwyd. Wrth adeiladu ar safle tir llwyd, mae'n debygol y bydd mwy o risg o rwystrau o'i gymharu â safle maes glas. Lle mae safleoedd mewn hen ardaloedd diwydiannol, gall halogi a chostau adfer posibl wneud cost yn rhwystr, hyd yn oed os yw'r safle'n cael ei wasanaethu gan seilwaith, megis ffyrdd neu gyfleustodau.
- 4 Mae'r adroddiad hwn yn archwilio sut y mae cynghorau Cymru'n rhoi cefnogaeth ac anogaeth i ail-bwrpasu ac adfywio eiddo gwag a safleoedd tir llwyd yn gartrefi neu ar gyfer defnyddiau eraill. Rydym yn canolbwyntio ar y rhwystrau sy'n wynebu cynghorau a'u partneriaid, ond hefyd yn amlygu cyfleoedd i ddysgu gwersi o fannau eraill. Mae'r Atodiad yn rhoi mwy o fanylion am ein hymagwedd a'n dulliau.



Canfyddiadau allweddol

- 5 Ein nod oedd ateb y cwestiwn 'A yw awdurdodau lleol yn gwneud popeth o fewn eu gallu i roi cefnogaeth ac anogaeth i ail-bwrpasu eiddo gwag, annomestig a safleoedd tir llwyd gwag yn gartrefi neu ar gyfer defnyddiau eraill?'
- 6 Daethom i'r casgliad, er bod niferoedd nodedig o ddatblygiadau tir llwyd yn cael eu cyflawni gan gynghorau, y gallai adfywio gael ei gynyddu'n sylweddol gydag ymagwedd fwy systematig, ymyraethol a chydweithredol. Trwy ddefnyddio dulliau llwyddiannus o fannau eraill a chynllunio â ffocws mwy penodol, gallai cynghorau fod wedi'u harfogi'n well i oresgyn rhwystrau sylweddol.
- 7 Wrth ddod i'r casgliad hwn, canfuom fel a ganlyn:
 - mae gan gynghorau ddealltwriaeth eang ond nid cynhwysfawr am yr amgylchedd adeiledig a'r potensial ar gyfer adfywio.
 - er bod rhywfaint o adfywio'n cael ei gyflawni, mae'r ffocws yn dal i fod ar brosiectau 'haws' i'w cyflawni ac nid yw cynghorau bob amser yn mabwysiadu dull uchelgeisiol, ymyraethol i fynd i'r afael â rhwystrau hirsefydlog.
 - gall cynghorau enwi rhwystrau i adfywio tir llwyd ac ail-bwrpasu adeiladau gwag ond nid ydynt yn defnyddio gwersi o fannau eraill i'w goresgyn.
 - mae'n gryn her mesur cynnydd o ran adfywio tir llwyd oherwydd gwendidau mewn data a'r modd y caiff ei reoli.

Argymhellion

Mae ein hargymhellion wedi'u nodi isod. Rydym yn disgwyl i Lywodraeth Cymru a chynghorau ystyried ein canfyddiadau a'n hargymhellion. Rydym hefyd yn disgwyl i bwyllgor llywodraethu ac archwilio pob cyngor gael yr adroddiad a monitro eu hymateb mewn modd amserol.

Arddangosyn 1: argymhellion

Argymhellion

Cynghorau

- A1 Er mwyn galluogi rhanddeiliaid i asesu safleoedd posibl, dylai cynghorau greu proses systematig i ddod o hyd i safleoedd addas ar gyfer adfywio a rhoi cyhoeddusrwydd iddynt:
- dylai hyn dynnu ar ddata sydd eisoes gan gynghorau, yn ogystal â ffynonellau data allanol i ddatblygu darlun cyfansawdd a mwy cyflawn o safleoedd; a
 - lle y bo'n hysbys, dylid enwi rhwystrau allweddol i helpu ymdrechion i'w goresgyn.
- A2 Er mwyn helpu i sicrhau bod gweithgarwch adfywio a gwaith i lunio'r amgylchedd yn cael ei oleuo gan anghenion cymunedau dylai Cynghorau gynyddu cyfleoedd i gynnwys y gymuned mewn rhaglenni adfywio, wrth greu cynlluniau a chyflawni'r gwaith datblygu ei hun.

Argymhellion

A3 Er mwyn darparu ffocws ac ysgogiad i ddatblygu safleoedd tir llwyd dylai Cynghorau adolygu eu dulliau adfywio presennol a, lle y bo hynny'n briodol, pennu polisiau a thargedau adfywio cliriach, mwy uchelgeisiol. Gyda'i gilydd, dylai'r rhain:

- ddisgrifio dull a disgwyliadau'r Cyngor;
- disgrifio sut y byddant yn darparu adnoddau ar gyfer eu dull; a
- disgrifio sut y mae'r dull yn cyd-fynd â nodau polisi cenedlaethol a blaenoriaethau cynllunio rhanbarthol.

Llywodraeth Cymru

A4 Er mwyn helpu i alluogi rhanddeiliaid i asesu safleoedd posibl, dylai Llywodraeth Cymru:

- weithio gyda chynghorau i sicrhau yr adroddir ar restrau o safleoedd a nodwyd ar gyfer adfywio yn ôl ardaloedd cynghorau; a
- llunio rhestr genedlaethol a oleuwyd gan y rhestrau lleol a thrwy weithio ar y cyd gyda chyrff eraill yn y sector cyhoeddus.

A5 Er mwyn helpu i oleuo gwaith i graffu ar berfformiad yn lleol ac yn genedlaethol, dylai Llywodraeth Cymru greu fframwaith cenedlaethol ar gyfer monitro ac asesu lefelau safleoedd tir llwyd sy'n cael eu datblygu o'i gymharu â lefelau'r safleoedd sydd ar gael a lefelau datblygu maes glas.



Pam tir llwyd?

01

Mae Cymru'n wynebu argyfwng tai

- 1.1 Nid yw'r gyfradd cwblhau tai newydd wedi aros gyfuwch â'r galw a ragwelir, gan gynyddu'r galw am y stoc dai bresennol. Yn 2019, amcangyfrifodd Llywodraeth Cymru fod angen dros 7,000 o gartrefi newydd bob blwyddyn i ddiwallu'r angen am dai cymdeithasol a thai'r farchnad. Ers gosod y nod hwn, mae gweithgarwch adeiladu wedi methu â chyrraedd y targed hwn mewn unrhyw flwyddyn (**Arddangosyn 2**).

Arddangosyn 2: amcangyfrifon o'r angen am dai a pherfformiad cyfredol o'i gymharu â'r angen 2019-20 – 2023-24

	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24
Cyfanswm yr angen a amcangyfrifir	7,095	7,225	7,711	7,451	7,348
Anheddau newydd a gwblhawyd	6,037	4,616	5,273	5,785	1,0601
Gwahaniaeth o'i gymharu â'r angen	-1,058	-2,609	-2,438	-1,666	
Gwahaniaeth cronnus	-1,058	-3,667	-6,105	-7,771	

Ffynhonnell: Dadansoddiad Archwilio Cymru o [StatsCymru](#)

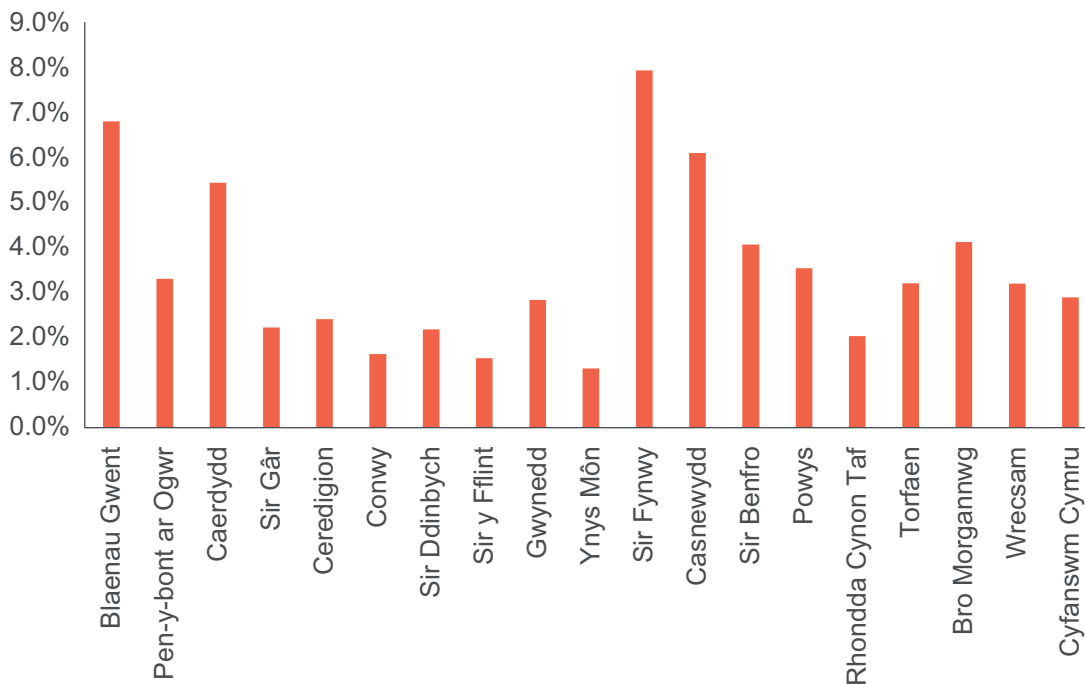
- 1.2 Daw hyn yn dilyn y gostyngiad hirdymor yn y gyfradd flynyddol o ran cwblhau cartrefi ers canol y 1970au. Ym 1974-75, adeiladwyd 12,434 o gartrefi yng Nghymru o'i gymharu â 5,273 yn 2021-22 - gostyngiad o 58% mewn 47 mlynedd. Yn benodol, yn yr un cyfnod gwelwyd anheddau cyngor newydd yn gostwng o 4,316 i 72- gostyngiad o 98%. Yn y cyfamser, cynyddodd poblogaeth Cymru 13.8%, gan gynyddu o 2.7 miliwn ym 1971 i 3.1 miliwn yn 2021.
- 1.3 Mae cwblhau llai o dai wedi cyfrannu at brisiau uwch. Yn 2022, pris cyfartalog (canolrifol) tai a werthwyd yng Nghymru oedd £190,000, tra bo'r enillion amser llawn cyfartalog (canolrifol) yn y gweithle'n £30,600². Mae hyn yn golygu, ar gyfartaledd, bod angen chwe gwaith eu henillion blynyddol ar bobl i brynu cartref - i fyny o ddim ond tair gwaith eu henillion blynyddol yn 1998. Mae hon yn her sylweddol, gan gynyddu'r galw ar y sectorau rhentu.

1 Rhwng mis Ebrill a mis Mehefin 2023 yn unig

2 Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, [Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr](#), Mawrth 2023

- 1.4 Canfu ein hymchwil fod 90,053 o bobl wedi'u cofrestru gyda chynghorau ar gyfer tai ar ddiwedd mis Rhagfyr 2022 - 2.9% o gyfanswm y boblogaeth (Arddangosyn 3). Roedd y nifer isaf yn Ynys Môn (904) a'r nifer uchaf yng Nghaerdydd (19,728).

Arddangosyn 3: rhestr aros ar gyfer tai ar 31 Rhagfyr 2022 fel cyfran o'r boblogaeth yng nghyfrifiad 2021



Sylwer: Ni ddarparwyd data gan Gaerffili, Merthyr Tudful, Castell-nedd Port Talbot, nac Abertawe.

Ffynhonnell: Archwilio Cymru/[Y Swyddfa Ystadegau Gwladol](#)

- 1.5 Mae digartrefedd hefyd wedi codi ers y pandemig ac yn rhoi baich sylweddol ar gynghorau i fynd ati'n gyflym i gartrefu dinasyddion sy'n aml yn agored i niwed. Ar ddiwedd mis Mawrth 2023 roedd 10,221 o unigolion mewn llety dros dro³.
- 1.6 Fel yr awdurdod tai, mae pwysau'r farchnad dai'n effeithio'n uniongyrchol ar gynghorau. Mae'r her hon yn cynyddu'r ymdrech i alluogi a chyflawni lefelau uwch o ddatblygu.
- 1.7 Rhaid i ddatblygu ddiwallu'r angen yn y dyfodol, yn ogystal â'r galw cronnus na ddiwallwyd yn flaenorol. Nid yw perfformiad presennol yn aros gyfuwch tra bo'r galw'n cynyddu. Er ein bod yn cydnabod bod y pandemig heb os wedi effeithio ar gyflymder a graddfa datblygu, nid yw perfformiad o ran darparu tai newydd wedi cyrraedd targedau ers peth amser.

3 Llywodraeth Cymru, [Darpariaeth llety digartrefedd a chysgu allan: Mawrth 2023, Mehefin 2023](#).

Mae adfywio aneddiadau presennol yn cynnig manteision allweddol i gymunedau a'r amgylchedd

- 1.8 O'u cymharu â safleoedd maes glas, mae gan safleoedd tir llwyd rai manteision allweddol i'w cefnogi. Yn gyffredinol, maent eisoes yn cael eu gwasanaethu gan seilwaith, megis cyfleustodau neu ffyrdd, y gellir eu haddasu i'w pwrpas newydd.
- 1.9 Mae adfywio hefyd yn galluogi defnydd mwy effeithiol i osgoi sefyllfa lle mae unedau eiddo gwag yn aros yn wag. Gall hyn newid edrychiad a theimlad ardal yn sylfaenol, gan roi anogaeth o bosibl ar gyfer buddsoddi preifat ychwanegol a datblygu economaidd. Yn y pen draw, gall hyn hefyd arwain at fwy o incwm treth o unedau eiddo nad ydynt yn cyfrannu rhyw lawer os o gwbl ar hyn o bryd.
- 1.10 Mae canolbwyntio ar safleoedd sydd eisoes wedi'u datblygu hefyd yn helpu i warchod mannau gwyrdd. Gall cadw datblygiad o fewn aneddiadau presennol hefyd leihau'r angen i godi mwy o adeiladau cyhoeddus i ddarparu gwasanaethau ychwanegol, yn ogystal â lleihau effaith amgylcheddol dinistriad posibl cynefinoedd naturiol neu fannau amaethyddol.

Mae canolbwyntio ar adfywio'n galluogi cynghorau i wireddu uchelgeisiau polisi cenedlaethol

- 1.11 Mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi cyfarwyddyd clir i gynghorau ganolbwyntio ar adfywio tir llwyd. Caiff polisi ei lywio'n bennaf trwy [Bolisi Cynllunio Cymru \(PCC\)](#) a [Nodiadau Cyngor Technegol \(TAN\)](#), sy'n goleuo penderfyniadau cynllunio.
- 1.12 Mae PCC yn cyfarwyddo cynghorau i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio⁴ mewn aneddiadau presennol sydd, neu a allai fod, o fewn cyrraedd hawdd ar droed neu ar feic, ac a wasanaethir yn dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. I fod yn gynaliadwy, anogir cynghorau i ddefnyddio tir llwyd dros faes glas lle y bo'n addas ac yn bosibl gwneud hynny. Er nad yw pob tir a ddatblygwyd o'r blaen yn addas ar gyfer adfywio, y disgwyliad yw blaenoriaethu a chyflawni gweithgarwch datblygu ar dir llwyd dros weithgarwch datblygu ar safleoedd maes glas.
- 1.13 Rhaid i bolisïau cynllunio gyd-fynd â pholisïau cenedlaethol eraill hefyd. Er enghraifft, y polisi 'Canol Trefi yn Gyntaf' a oedd yn amcanu at gynyddu nifer yr ymwelwyr â chanol trefi, neu'r Adolygiad Ffyrdd, sy'n gosod y fframwaith ar gyfer adeiladu ffyrdd newydd. Mae'r ddau'n uniongyrchol berthnasol i bob math o ddatblygu, ond gellid dadlau eu bod yn cryfhau'r achos dros safleoedd tir llwyd.

4 Mae'r cyfleusterau sy'n ysgogi galw'n cynnwys tai, cyflogaeth, manwerthu, hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol.

- 1.14 Mae deddfwriaeth hefyd yn cyfarwyddo cynghorau o ran eu dull gweithredu. Mae'r Ddeddf Cynllunio (Cymru) yn ei gwneud yn ofynnol i gynghorau sicrhau bod y modd y datblygir ac y defnyddir tir yn cyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Rhaid i gynghorau hefyd weithredu yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru). Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, taro cydbwysedd rhwng anghenion hirdymor a byrdymor, gan gynnwys cymunedau wrth lunio eu hamgylchedd.
- 1.15 Mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl y bydd cynghorau'n mabwysiadu polisi cenedlaethol wrth bennu cynlluniau lleol a gwneud penderfyniadau cynllunio. Rhaid i bob prif gyngor gyhoeddi Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) sy'n nodi safleoedd datblygu a dull gweithredu a ffefrir. Mae'r CDLI yn ddylanwad allweddol ar bolisi cynllunio lleol. Mae gosod uchelgais a chyfeiriad yn glir o fewn y CDLI yn hanfodol i sicrhau adfywio. Mae taro cydbwysedd rhwng nodau polisi cenedlaethol, nodau lleol a gwleidyddiaeth yn her allweddol sy'n wynebu cynghorau.



**Mae angen goresgyn
rhwystrau sylweddol
i adfywio er mwyn
sicrhau datblygu
ar raddfa fawr**

02

Mae adfywio'n cael ei wneud yn anodd gan nifer sylweddol o rwystrau

- 2.1 Mae'r rwystrau i adfywio'n sylweddol. Trwy ein dull dadansoddi achosion sylfaenol, rydym wedi canfod ystod o rwystrau lleol a chenedlaethol.



Hyfywedd

- 2.2 Er mwyn denu datblygwyr, rhaid i brosiectau fod yn hyfyw. Mae prosiect hyfyw yn un lle gall datblygwr wneud lefel ofynnol o elw. Yn nodweddiadol, mae maint yr elw ar brosiectau maes glas yn fwy nag ar brosiectau ar safleoedd tir llwyd, gan bod safleoedd tir llwyd yn cynnwys costau cynhenid, fel dymchwel neu adfer, cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.
- 2.3 Mae hefyd yn anos gwneud prosiectau'n hyfyw mewn ardaloedd sydd â gwerth eiddo isel. Er y gall ystod o ffactorau ddylanwadu ar hyn, lle mae gan ardal werth isel, megis oherwydd dad-ddiwydiannu, mae llai o gymhelliant ar gyfer buddsoddi gan y sector preifat i'w hadfywio.
- 2.4 Gall cynghorau oresgyn y bwch hyfywedd lle maent yn arwain y gwaith adfywio, megis gwella amwynderau cyhoeddus neu ddarparu cymhorthdal ar gyfer costau adfer.



Adnoddau

- 2.5 Gyda phwysau difrifol ar gyllid cyhoeddus, mae'n anodd llunio achos o blaid cynyddu cyllid anstatudol ar weithgareddau fel adfywio. Mae adfywio'n golygu bod angen i nifer o feysydd gwasanaeth mewn cynghorau gydweithio. Mae'r rhain yn cynnwys cynllunio, tai, datblygu economaidd, tir ac ystadau. Ar ôl dros ddegawd o bwysau cyllidebol, mae'r gweithgareddau hyn wedi lleihau'n sylweddol, gan gyfyngu ar gapasiti cynghorau.
- 2.6 Anaml iawn y mae staff sy'n weddill a chanddynt gyfrifoldebau am adfywio wedi'u neilltuo i'r gwaith hwn, ac fel arfer maent yn rheoli amrywiaeth o flaenoriaethau sy'n cystadlu â'i gilydd. Anaml y bydd gan gynghorau swyddogaeth adfywio ar ei phen ei hun, ac yn aml mae staff sydd â rôl mewn adfywio hefyd yn gweithio ar draws nifer o feysydd gwasanaeth eraill. Gall hyn wneud cydweithio ar brosiectau'n fwy o her, yn ogystal â gwanhau arweinyddiaeth i yrru prosiectau ymlaen.

- 2.7 Gall cynghorau hefyd gymryd cyfleoedd i alinio eu hunain â pholisïau cenedlaethol i gael mynediad at ffrydiau refeniw. Er enghraifft, rhwng 2022 a 2025, bydd Llywodraeth Cymru'n cyflenwi £100 miliwn i leihau safleoedd gwag neu safleoedd nas defnyddir ddigon trwy fenthyciadau Trawsnewid Trefi. Hyd at fis Medi 2022, roedd 100 o brosiectau wedi darparu 330 o unedau eiddo newydd ar draws y pymtheg cyngor sy'n rhan o'r cynllun.



Llifogydd

- 2.8 Fel a nodwyd gennym yn flaenorol⁵, mae ymateb i newid hinsawdd a pherygl llifogydd yn hanfodol i ddiogelu eiddo. Gallai peidio â diogelu eiddo, yn ei dro, arwain at fwy byth o bwysau ar y farchnad. Er mwyn ymateb i berygl llifogydd, mae Llywodraeth Cymru wedi diwygio canllawiau (TAN15) i ddsbarthu ardaloedd yn ôl y perygl ac i fynnu bod mesurau lliniaru ar waith. Gallai hyn gynnwys ei gwneud yn ofynnol buddsoddi mewn amddiffynfeydd llifogydd, er enghraifft.
- 2.9 Mae perygl llifogydd yn bresennol ym mhob datblygiad. Fodd bynnag, byddai mesurau lliniaru'n cynyddu costau, gan greu her bellach i hyfywedd tir llwyd. Mae swyddogion cynghorau wedi nodi hyn fel rhwystr allweddol. Fodd bynnag, o'i gymharu â safleoedd maes glas, mae safleoedd tir llwyd yn aml i'w cael o fewn aneddiadau presennol felly gallant gael budd o fesurau lliniaru presennol. Gallai canolbwyntio ar wneud y gorau o'r ardaloedd sydd ag amddiffynfeydd yn barod gynnig ffynhonnell sylweddol ar gyfer datblygiadau newydd.



Ffosffadau

- 2.10 Mewn rhai ardaloedd yng Nghymru a Lloegr, mae lefelau ffosffad a ganfuwyd mewn afonydd wedi amharu'n ddifrifol ar ddatblygu neu wedi'i atal. Mae targedau cenedlaethol diwygiedig wedi ei gwneud yn ofynnol i gynghorau a datblygwyr atal y llwyth maethynnau mewn ardaloedd yr effeithir arnynt rhag cynyddu i ddiogelu cynefinoedd. Mae hyn wedi golygu nad yw llawer o gynghorau'n gallu penderfynu ar geisiadau cynllunio a'u bod wedi gohirio paratodau ar gyfer CDLlau.
- 2.11 Er bod swyddogion cynghorau wedi nodi hyn fel rheswm allweddol pam nad yw datblygu'n parhau, mae eraill wedi gweithredu i sicrhau bod rhywfaint o ddatblygu'n parhau. Mae Sir Gâr wedi datblygu [Cyfrifydd Cyllideb Maethynnau](#) i amcangyfrif y lefelau ffosffad y gallai datblygiad preswyl arfaethedig eu cynhyrchu. Mae hyn yn cynnig mwy o gyfleoedd i ddatblygwyr barhau, gan y gellir asesu cynigion ar sail eu heffaith yn erbyn targedau cenedlaethol.



Halogi

2.12 Mae llawer o safleoedd ôl-ddiwydiannol wedi'u halogi gan sylweddau fel olewau, cemegau neu asbestos. Er mwyn i dir halogedig gael caniatâd cynllunio, rhaid iddo gael gwared â'r halogyddion. Gellir ystyried y gost sy'n gysylltiedig â hyn ym mhrisiad y safle ond gall wneud safleoedd yn anhyfyw, gyda chost dihalogi'n fwy na gwerth y safle ar ôl ei ailddatblygu. Mewn cyferbyniad, nid yw datblygiadau ar safleoedd maes glas fel arfer yn ysgwyddo'r costau hyn.



Perchnogaeth tir

- 2.13 At ei gilydd, dim ond dylanwadu ar benderfyniadau perchnogion ynglŷn ag eiddo y gall cynghorau ei wneud. Er y gellir meithrin perthnasoedd effeithiol i gyflawni gwaith adfywio mewn partneriaeth, gall hyn fod yn gyfyngedig lle mae landlordiaid yn gyndyn o ymgysylltu. Disgrifiodd swyddogion cynghorau sut y mae rhai landlordiaid, megis rhai cwmnïau mawr neu amlwladol, yn ymgysylltu'n llai i gydweithio, er gwaethaf y posibilrwydd o gynyddu gwerth eu tir. Mae cysylltiad agos rhwng hyn ac adeiladau sy'n cael eu hystyried yn fuddsoddiadau yn hytrach na chartrefi neu asedau cymunedol, sy'n feddylfryd diwylliannol y mae'n anodd i gynghorau unigol ei oresgyn.
- 2.14 Gall dylanwad fod yn gyfyngedig hefyd lle mae tir yn eiddo i gyrff eraill yn y sector cyhoeddus, megis y GIG. Gall tir gael ei werthu am yr adenillion ariannol uchaf yn hytrach nag am yr adenillion cymunedol uchaf, yn rhannol oherwydd pwysau ar gyllid cyhoeddus. Mae hyn yn tanlinellu pwysigrwydd gweithio mewn partneriaeth gyda chyrff cyhoeddus eraill i gyflawni dros gymunedau a wasanaethir ar y cyd.



Sgiliau

- 2.15 Gall prinder gweithwyr adeiladu medrus atal prosiectau ar raddfa fawr rhag cael eu cyflawni. Gyda gweithlu sy'n heneiddio, amcangyfrifir⁶ erbyn 2027, y bydd angen 9,100 yn fwy o weithwyr adeiladu yng Nghymru.
- 2.16 Mae'r angen i gystadlu am weithwyr, yn ogystal â hyfforddiant, yn arwain at gostau datblygu cynyddol. Ar gyfer prosiectau tir llwyd, gall hyn effeithio ymhellach ar faint posibl yr elw a'u gwneud yn llai deniadol byth.



Gorfodaeth a defnyddio pwerau

- 2.17 Mae PCC yn annog cynghorau i weithio gyda thirfeddianwyr, ond pan nad yw'n bosibl, i ddefnyddio pwerau gorfodi i gyflawni rhaglenni adfywio. Gall hyn gynnwys Gorchmynion Prynu Gorfodol (CPO). Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o gynghorau anaml y defnyddir y pwerau 'caled' hyn y tu allan i brosiectau trafniadaeth. Mae'r rhesymau dros hyn yn cynnwys llai o adnoddau ar gyfer cyflawni, colli sgiliau a phrofiad, a chymorth cyfreithiol cyfyngedig.
- 2.18 Mae hyn yn achosi i gynghorau ddibynnu'n fwy ar bwerau 'meddal' i geisio cyrraedd nodau. Mae hyn yn cynnwys ceisio perswadio datblygwyr neu ddatblygu mentrau ar y cyd. Er bod hyn yn dangos cydweithio, mae'r ddibyniaeth ar bŵer 'meddal' yn groes i ddull cytbwys PCC. Oherwydd y diffyg risg o orfodaeth, mae'n rhoi llawer mwy o ddylanwad i ddatblygwyr wrth negodi agweddau ar ddatblygiad, megis cyfraniadau at seilwaith neu ddarpariaeth fforddiadwy.
- 2.19 Er bod Llywodraeth Cymru wedi ceisio datblygu sgiliau yn y maes hwn, er mwyn datblygu rhai prosiectau sy'n fwy o her bydd angen i gynghorau wneud gorfodaeth yn offeryn realistig.



Materion ar lefel y DU

- 2.20 Yn ogystal â'r uchod, ceir rhwystrau eraill sydd y tu hwnt i reolaeth neu ddylanwad datganoledig. Er enghraifft, wrth ail-bwrpasu adeiladau, codir TAW yn ôl cyfradd safonol ar atgyweiriadau ac addasiadau i adeiladau tra bo cyfradd y TAW ar gyfer llawer o brosiectau adeiladu newydd yn sero. Oherwydd y pwysau ar hyfywedd, gall hyn annog datblygwyr i ddisodli, yn hytrach nag atgyweirio, adeiladau presennol, nad yw'n cefnogi cynaliadwyedd.

Mae cynlluniau lleol yn parhau i gynnwys safleoedd heb siawns realistig o symud ymlaen

- 2.21 Roedd y rhan fwyaf o CDLlau a adolygwyd yn cynnwys cyfeiriadau at adfywio tir llwyd. Mae'r rhain yn amrywio o gynnwys safleoedd tir llwyd fel rhan o ddatblygiad tai yn y dyfodol i dargedau penodol ar gyfer aildefnyddio tir llwyd. Er enghraifft, mae gan Gyngor Dinas Casnewydd darged bod o leiaf 80% o'r holl dai a gwblheir yn rhai ar dir llwyd.
- 2.22 Mae targedau'n amrywio yn ôl daearyddiaeth, gyda thargedau is ar gyfer ardaloedd mwy gwledig. Er enghraifft, mae gan Gyngorau Sir Gâr a Cheredigion dargedau sy'n golygu bod 32% a 5% o ddatblygiadau preswyl ar safleoedd tir llwyd. Eglurodd cyngor arall bod eu ffocws wedi symud i faes glas gan gredu eu bod wedi disbyddu pob safle tir llwyd mawr sydd heb halogiad sylweddol. Er y gallai hyn fod yn wir, gall peidio â deall pam fod targedau'n amrywio ledled Cymru arwain at lefelau datblygu anghyfartal er bod cyfleoedd yn bresennol ledled y wlad, megis newid defnydd adeiladau neu leihau'r gyfradd cartrefi gwag i'r eithaf. Gall mabwysiadu dull cenedlaethol o adrodd ar safleoedd helpu i leihau'r risg hon.
- 2.23 Disgrifiodd swyddogion cyngorau hefyd sut bod rhai safleoedd mewn CDLlau yn methu â chael eu cyflawni oherwydd heriau penodol, megis llygredd neu hyfywedd. Mae caniatáu i'r safleoedd hyn fynd heb eu datblygu'n rhoi mwy o bwysau ar ganiatáu datblygu safleoedd maes glas, a allai danseilio ymdrechion i fod yn fwy cynaliadwy. O ystyried y cyddestun hwn, nid yw'n glir pam fod y safleoedd hyn wedi'u cynnwys mewn CDLlau. Er mwyn i gynlluniau ac uchelgeisiau gael eu gwireddu'n llawn, mae angen ymdrech â ffocws penodol i oresgyn rhwystrau. Er ein bod yn cydnabod y straen sydd ar awdurdodau, mae'n anodd gweld pam fod safle wedi'i gynnwys mewn CDLI os na roddir cymorth i wireddu'r safle.
- 2.24 Mae safleoedd a enwir hefyd yn annhebygol o gyd-fynd â newidiadau diweddar mewn polisi cenedlaethol oherwydd oedran CDLlau. Mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl y dylai polisïau cenedlaethol gael eu hintegreiddio â'r drefn o ddewis a blaenoriaethu safleoedd. Fodd bynnag, gan bod llawer o CDLlau wedi'u datblygu dros ddegawd yn ôl, nid ydynt yn ystyried polisïau cenedlaethol mwy diweddar, megis Canol Trefi yn Gyntaf. Mae hyn yn cyfyngu ar gyfleoedd ar gyfer cysondeb rhwng polisïau cenedlaethol a lleol.
- 2.25 Wrth edrych tua'r dyfodol, bydd yn rhaid i awdurdodau lleol gydweithio o fewn Cydbwyllgorau Corfforedig i greu Cynlluniau Datblygu Strategol. Nod y rhain yw rhoi ôl troed mwy rhanbarthol ar gyfer datblygu, gan gysylltu â chynlluniau lleol â ffocws mwy penodol. Mae hyn yn cynnig llwybrau posibl ar gyfer cydweithio i oresgyn rhai rhwystrau.

Nid yw bob amser yn glir sut y mae cymunedau wedi cael eu cynnwys

- 2.26 Mae cynlluniau lleol hefyd yn rhoi cyfleoedd i gynnwys cymunedau i lunio eu hamgylchedd. Mae'n aml yn aneglur sut y mae dinasyddion wedi cael eu cynnwys yn y broses o ddatblygu CDLIau heblaw am gael cyfle i wneud sylwadau arnynt, a hynny er bod cynnwys pobl yn cael ei nodi fel gofyniad hanfodol wrth ddatblygu CDLIau gan PCC.
- 2.27 Mewn cynlluniau creu lleoedd lleol, mae'n fwy eglur sut y caiff pobl eu cynnwys gan bod fforymau i ddinasyddion fynegi syniadau. Er enghraifft, wrth i Gyngor Sir Fynwy ddatblygu cynllun Trawsnewid Cas-gwent fe wahoddwyd sylwadau cyhoeddus trwy arolwg a digwyddiadau i gadarnhau blaenoriaethau. Yn yr un modd, wrth ddatblygu cynlluniau creu lleoedd, mae dinasyddion a busnesau Treganna wedi rhannu blaenoriaethau ac wedi goleuo prosiectau adfywio posibl gyda Chyngor Caerdydd.
- 2.28 Er mwyn cyflawni mwy o ddatblygu seiliedig-ar-gymunedau, gallai cynghorau weithio gyda mudiadau'r trydydd sector. Er enghraifft, mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol (YTC) yn sefydliadau dielw sy'n berchen ar dir ac yn datblygu tir er budd y gymuned. Trwy YTC, mae'r gymuned yn arwain datblygiad yn weithredol trwy bob cam, o adnabod safle, i gynllunio ac yna adeiladu, a hynny'n unol â'u penderfyniadau lleol.
- 2.29 Hefyd, mae menter 'Ffydd mewn Tai Fforddiadwy' Housing Justice Cymru yn cydlynu ymdrechion i ddatgloi a rhoi anogaeth i werthu tir sydd gan eglwysi dros ben i'w ddatblygu. Maent hwy'n amcangyfrif bod 4,500 o adeiladau eglwysig yng Nghymru ar hyn o bryd, gyda thua 200 yn cau bob blwyddyn a rhagolygon y bydd mwy ohonynt yn cau. Gallai hyn gynnig lleiniau o dir mewn ardaloedd trefol a gwledig.
- 2.30 Byddai partneru â grwpiau cymunedol yn newid diwylliant i rai cynghorau, gan newid o fod yn bartner neu'n ddatblygwr i fod yn alluogwr datblygu a arweinir gan y gymuned. Mae hon yn enghraifft o newid ehangach mewn meddylfryd a dull gweithredu a amlinellwyd gennym yn ddiweddar yn ein hadroddiad ar gydnerthedd cymunedol⁷. Fodd bynnag, mae grwpiau'r trydydd sector yr ydym ni wedi cyfweld â hwy'n teimlo nad oes llawer o gynnwys pobl yn digwydd, sy'n golygu bod cyfleoedd posibl yn cael eu colli.

7 Archwilio Cymru, 'Gyda'n gilydd fe allwn ni' – Cydnerthedd a hunanddibyniaeth cymunedau, Ionawr 2023

2.31 Mewn mannau eraill, mae cynghorau wedi ceisio cynnwys y trydydd sector mewn ffyrdd eraill. Yn [Lerpwl](#) a [Bryste](#), mae'r defnydd o fframweithiau gwerth cymdeithasol wedi golygu bod arian a fuddsoddir yn y sector yn cael ei gadw gan y cymunedau y maent yn gweithredu ynddynt. Yn yr un modd, mae Habitat for Humanity GB wedi creu [pecyn cymorth](#) i gefnogi prosiectau i adfywio mannau dibreswyl gwag mewn cymunedau. Mae eu dull gweithredu'n dechrau trwy ymgysylltu â'r gymuned i ddeall anghenion lleol a dylunio ymyriadau i'w diwallu. Mae hefyd yn cynnwys cyngor i grwpiau ar brydlesu eiddo, rhentu eiddo a pherchnogaeth ar eiddo, codi arian, a chydweithio gyda chynghorau ac asiantaethau eraill.

Mae mwy o ffocws ar oresgyn rhwystrau'n debygol o arwain at fwy o effaith

2.32 Mae cynghorau wedi methu â chyrraedd y targedau yn eu CDLlau eu hunain ar gyfer darparu tai a hynny dro ar ôl tro. Fe wnaethom adolygu'r deunaw Adroddiad Monitro Blynyddol a gyhoeddwyd yn 2021-22 ym mis Awst 2023. Er bod rhaid i bob cyngor gyhoeddi AMB yn flynyddol, bu oedi gyda rhai oherwydd datblygiad CDLlau newydd gyda rhai'n peidio â chynhyrchu unrhyw wybodaeth gyhoeddus o gwbl. Canfu ein hymchwil fel a ganlyn:

- Roedd tri ar ddeg yn cynnwys targedau ar gyfer defnyddio tir llwyd, gyda saith yn cyrraedd eu targed.
- Mae cyfran y defnydd o safleoedd tir llwyd yn amrywio'n fawr, a hynny o 5% o ddatblygiadau newydd yng Ngheredigion i 94% ym Mlaenau Gwent.
- Mae cynnwys adroddiadau hefyd yn amrywio'n fawr, gyda deg yn adrodd ar bob defnydd o dir llwyd a phump yn adrodd ar ddefnydd preswyl yn unig. Nid oedd unrhyw sylwebaeth o gwbl mewn tri ohonynt.
- Dim ond pedwar cyngor oedd yn ateb eu Gofyniad Blynyddol Cyfartalog⁸ am gartrefi newydd.

2.33 Fel a gydnabuwyd uchod, mae graddfa'r rhwystrau i'w goresgyn yn sylweddol. Ar hyn o bryd, roedd barn swyddogion cynghorau y cyfwelwyd â hwy'n negyddol ar y cyfan gydag ymdeimlad bod datblygu'n cael ei rwystro, yn enwedig gan bolisi cenedlaethol. Roedd rhai swyddogion yn teimlo bod polisi cenedlaethol yn cynnwys gwrthdaro rhwng yr angen i adeiladu cartrefi ac agwedd 'buryddol' tuag at yr amgylchedd. Dywedwyd fod y materion ffosffadau a llifogydd a nodwyd uchod yn atal datblygu'n uniongyrchol neu'n ei wneud yn sylweddol anos nag yn Lloegr.

8 Dyma'r dull ar gyfer cyfrifo'r galw am dai a oedd yn ofynnol gan [Lawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru cyn 2020](#). Ers hynny, rhaid i gynlluniau newydd ddefnyddio'r dull Cyfradd Adeiladu Flynyddol a Ragwelir (AABR).

- 2.34 Fodd bynnag, bydd targedau newid hinsawdd a ffoffad yn cael effeithiau ledled y DU. Yn ddiweddar, [amcangyfrifodd](#) Llywodraeth y DU fod dros 100,000 o gartrefi newydd yn cael eu hatal yn Lloegr oherwydd ffoffadau. Yn wir, fel a nodwyd uchod (**paragraff 2.10**), mae llifogydd yn rheswm posibl sy'n cryfhau'r achos dros adfywio, yn hytrach na'i wanhau.
- 2.35 Hefyd, ychydig o swyddogion cynghorau allai awgrymu enghreifftiau o arfer da a geir mewn mannau eraill. Yn hytrach, roedd swyddogion yn canolbwyntio ar yr hyn y dylid ei osgoi, megis ehangu Hawliau Datblygu a Ganiateir (paragraff 3.2). Er ei bod yn werthfawr dod o hyd i risgiau a dulliau i beidio â'u dilyn, byddai mwy o ffocws ar enghreifftiau cadarnhaol o bosibl yn helpu i oresgyn rhai rhwystrau.
- 2.36 Er mwyn ymateb i heriau newid hinsawdd a'r argyfwng tai, rhaid i ddatblygu fod yn gynaliadwy. Roedd y rhan fwyaf o swyddogion yn gweld diben polisïau cenedlaethol, ond yn canolbwyntio ar eu heffaith negyddol yn hytrach na'r cyfleoedd posibl ar gyfer newid y maent yn eu cyflwyno. Mae pontio i feddylfryd o gydnabod cyfleoedd yn hytrach na rhwystrau yn anodd ond gall gynnig llawer mwy o gynnydd.
- 2.37 Gallai'r newid hwn mewn meddylfryd gael ei fynegi gan uchelgeisiau clir mewn cynlluniau lleol, a'r rheiny'n cael eu hategu gan bedair elfen allweddol – dull, arweinyddiaeth, adnoddau a sgiliau. Yn ein gwaith maes, rydym wedi canfod diffygion ym mhob un sy'n cyfyngu ar allu cynghorau i gyflawni. Lle mae adfywio wedi bod yn llwyddiannus mewn mannau eraill, mae cynghorau wedi gyrru'r agenda'n rhagweithiol. Mae hyn yn debygol o olygu y bydd angen derbyn rhywfaint o risg ynghyd â gorfodaeth, arweinyddiaeth, polisïau clir a sgiliau masnachol.

Nid yw cynghorau'n mynd ati'n systematig i ddod o hyd i safleoedd posibl ar gyfer adfywio a'u cofnodi

- 2.38 Nid oes gan unrhyw gyngor ddull systematig, cynhwysfawr o ddod o hyd i unedau eiddo gwag neu safleoedd tir llwyd. Mae dull o'r fath yn ddefnyddiol o ran cynorthwyo datblygwyr i ddod o hyd i ardaloedd i ymyrryd, yn ogystal â llunio cynlluniau lleol ar gyfer gwelliannau ehangach.
- 2.39 Er bod y rhan fwyaf o swyddogion cynghorau'n nodi y gellid dod o hyd i anheddau ac unedau eiddo annomestig gwag o gofnodion y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig (NDR neu 'ardrethi busnes'), ychydig sy'n defnyddio hyn yn gyson i oleuo'u strategaeth. Mae hwn yn fewnwelediad gwerthfawr i eiddo sy'n rhoi sylfaen dystiolaeth gyfoethog i gynghorau allu cynllunio neu ymyrryd. O gyfuno'r sylfaen dystiolaeth hon â data arall a ddelir gan y cyngor, mae'n cynnig y potensial i ddwyn manteision sylweddol wrth gynllunio ar gyfer newidiadau demograffig, economaidd ac o ran seilwaith.

- 2.40 Ers 2017, rhaid i gynghorau Lloegr gyhoeddi cofrestrau tir llwyd, sy'n cael eu diweddarau'n flynyddol. Mae hyn yn cynnwys tir sydd ar gael a allai gynnwys o leiaf bum annedd, neu y mae ei arwynebedd yn 0.25 hectar o leiaf, lle 'gellid cyflawni' datblygiad. Diffinnir hyn fel tir lle mae'n debygol y bydd datblygiad yn digwydd o fewn pymtheng mlynedd.
- 2.41 Yn 2022, canfu dadansoddiad gan CPRE fod y 344 o gofrestrau tir llwyd a gyhoeddwyd yn cynnwys 27,342 hectar o dir datblygadwy. Gallai hwn fod â lle i 1.2 miliwn o gartrefi. Roedd caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar gyfer 45% o'r tir, gan gynnwys 550,000 o gartrefi posibl. Ers eu cyflwyno yn 2017, mae safleoedd y canfuwyd eu bod yn addas ar gyfer tai wedi codi 30% (**Arddangosyn 4**).

Arddangosyn 4: crynodeb o safleoedd a adnabuwyd ar gofrestri tir llwyd cynghorau Lloegr, 2018-22

Blwyddyn	Nifer y safleoedd	Hectarau	Nifer y cartrefi
2018	17,656	28,349	1,052,124
2019	20,750	24,684	1,061,346
2020	18,277	26,002	1,077,292
2021	21,566	26,256	1,162,969
2022	23,002	27,342	1,232,592

Ffynhonnell: CPRE

- 2.42 Nid yw dadansoddiad tebyg yn bosibl i Gymru oherwydd y diffyg cofnodion systematig a gedwir neu a gyhoeddwyd. Gall casglu gwybodaeth o'r fath, yn lleol neu'n genedlaethol, gynnig nifer o fanteision. Yn ogystal â helpu i adnabod cyfleoedd ar gyfer datblygu neu ddatblygu seilwaith, gallai hefyd helpu i ddarparu sail i gynghorau gynnwys cymunedau fel rhan o arwain gwaith adfywio.



Dulliau o fannau eraill

03

Gallai edrych tuag at fannau eraill gynnig datrysiadau i Gymru

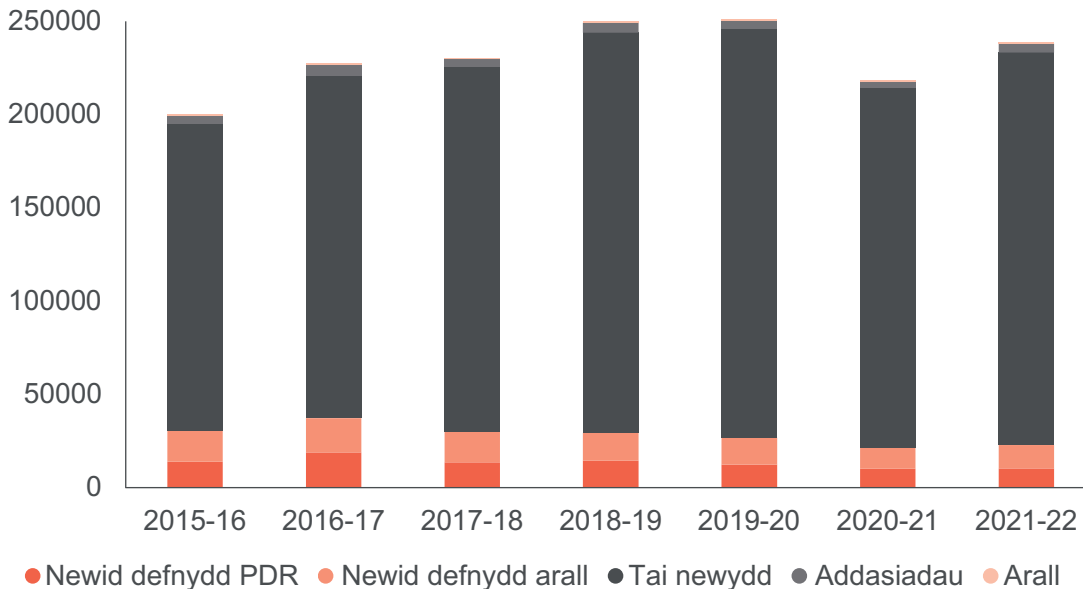
- 3.1 Nid yw pwysau ar gyfer adfywio a rhwystrau'n unigryw i Gymru ac maent wedi gorfod cael eu goresgyn mewn mannau eraill. Canfuwyd yn benodol fod uchelgais, arweinyddiaeth, adnoddau a sgiliau'n gwneud cynigion ar gyfer adfywio'n llwyddiant.

Lloegr – Hawliau Datblygu a Ganiateir

- 3.2 Mae newidiadau i'r system gynllunio wedi cael eu defnyddio yn Lloegr i gynyddu meintiau'r gweithgarwch adfywio. Fodd bynnag, mae'r lefelau gan ddefnyddio'r newidiadau wedi bod yn gymharol isel, ond maent wedi arwain at bryderon ynghylch ansawdd tai a cholli cyllid ar gyfer seilwaith.
- 3.3 Gwnaed newidiadau i ddiffiniadau o ddsbarthiadau adeiladau ac fe ehangwyd Hawliau Datblygu a Ganiateir⁹ (PDR) i roi anogaeth ar gyfer datblygu. Fe wnaeth y newidiadau hi'n bosibl ail-bwrpasu mwy o fathau o adeiladau masnachol heb ganiatâd cynllunio, megis ail-bwrpasu hen le manwerthu fel swyddfa. Fe'i gwnaethant yn bosibl hefyd i adeiladau masnachol gwag gael eu troi'n llety, neu ddymchwel adeiladau segur yn llwyr i'w haildefnyddio ar gyfer tai, heb ganiatâd cynllunio gan gyngor.
- 3.4 Ers 2015-16, mae 1.6 miliwn o anheddau wedi cael eu hychwanegu yn Lloegr, gyda 198,000 (13%) yn deillio o newid defnydd. Defnyddiodd tua 93,000 Hawliau Datblygu a Ganiateir i newid defnydd eiddo ond roedd hyn yn llai na newid defnydd 'rheolaidd' ym mhob blwyddyn ac eithrio 2016-17. Adeiladau newydd yw'r cyfrannwr mwyaf o hyd a hynny o bell ffordd (Arddangosyn 5). O bell ffordd, y math mwyaf arwyddocaol o Hawl Datblygu a Ganiateir sy'n cael ei defnyddio yw newid o ddefnydd fel swyddfa'n ddefnydd preswyl (41%).

9 Mae Hawliau Datblygu a Ganiateir yn rhoi mwy o hyblygrwydd i berchnogion eiddo ddatblygu eu hadeiladau heb ganiatâd cynllunio, megis estyniadau ar dai neu adeiladu pyrth.

Arddangosyn 5: anheddau newydd a gwblhawyd yn ôl math yn Lloegr, rhwng 2015-16 a 2021-22



Ffynhonnell: [Llywodraeth y DU](#)

- 3.5 Fodd bynnag, mae materion ansawdd tai wedi codi oherwydd dileu'r broses gynllunio a'r safonau y mae'n eu gorfodi. Mae hyn yn cynnwys addasrwydd lleoliad neu ddyluniad, diffyg ffenestri, safonau lleiafswm gofod, cysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus, neu gyfleusterau sbwriel. O ganlyniad, fe wnaeth y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol, Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain, Sefydliad Siartredig yr Adeiladwyr a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig [ysgrifennu at Lywodraeth y DU](#) i brotestio yn erbyn y newid yn 2021. [Amlygodd ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth y DU fod Hawliau Datblygu a Ganiateir yn gyffredinol yn arwain at greu amgylcheddau preswyl o ansawdd gwaeth nag addasiadau y mae'n rhaid cael caniatâd cynllunio ffurfiol ar eu cyfer.](#)
- 3.6 Gall Hawliau Datblygu a Ganiateir ychwanegu pwysau ar gynghorau i ddarparu gwasanaethau ar gyfer preswylfeydd heb eu cynllunio, yn ogystal ag atal cyllid ar gyfer seilwaith gan ddatblygwyr. Er enghraifft, cytundebau Adran 106¹⁰, yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, neu ardollau cynllunio eraill, i ddarparu tai fforddiadwy, ysgolion a meysydd chwarae. Mae grwpiau ymgyrchu, fel [Shelter](#), wedi tynnu sylw at effaith colli arian o'r fath.

10 Mae'r rhain, a elwir yn dechnegol yn 'rhwymedigaeth gynllunio', yn gyfundebau a wneir rhwng datblygwyr ac awdurdodau lleol i liniaru materion a fyddai fel arall yn atal rhoi caniatâd cynllunio.

Cyngor Trafford

- 3.7 Mae Cyngor Trafford wedi defnyddio polisi ymyraethol i adfywio canol trefi, gan hefyd brofi cyd-destun ariannol sy'n gryn her. Ers 2016-17, nid yw Trafford wedi cael unrhyw Grant Cynnal Refeniw, gan gael ei ariannu bron yn gyfan gwbl gan y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig. O ganlyniad, rhaid iddo naill ai codi incwm, lleihau gwariant, neu leihau'r gwasanaethau a ddarperir i fantoli ei gyllideb. Mae hyn wedi arwain at arloesi i greu ffynonellau incwm newydd trwy renti, treth gyngor, ac Ardrethi Annomestig. Felly, mae buddsoddi mewn adfywio'n hanfodol i ddiogelu a gwella gwasanaethau'r cyngor.
- 3.8 Er mwyn pennu eu dull a'u trefniadau, maent yn cymhwyso egwyddorion allweddol:
- cynlluniau statudol cadarn, eglur a chryf
 - sicrhau buddsoddiad mewn tir gan ddefnyddio arian y cyngor
 - ymrwymo i fentrau ar y cyd gyda'r partneriaid 'cywir'
 - datblygu sgiliau masnachol trwy weithio gyda'r sector preifat
 - cydweithio gyda phartneriaid rhanbarthol i gynyddu buddsoddiad yn y seilwaith rhanbarthol i'r eithaf
- 3.9 Defnyddiwyd cyfuniad o offer i ysgogi adfywio. Mae cynlluniau lleol wedi cael eu defnyddio i dargedu buddsoddiad yn nhir y cyhoedd ac mewn cyfnewidfeydd trafniadaeth i wella mynediad a theimlad ardaloedd. Mae doluriau llygad wedi cael eu lleihau gan ddefnyddio pwerau gorfodi, pryniannau gan y cyngor, a benthyciadau di-log. Roedd benthyciadau hyd at £10,000 ar gael i helpu busnesau i feddiannu unedau gwag, gwneud gwelliannau neu dalu gorbenion, ynghyd â benthyciadau hyd at £5,000 ar gyfer marchnata.
- 3.10 Mae'r gweithredoedd hyn wedi cael eu cyfuno â buddsoddiad gan y cyngor mewn cyfleusterau cymunedol, megis llyfrgell, yn ogystal ag annog y sector preifat i fuddsoddi. O ganlyniad, mae cyfradd yr unedau gwag ar y stryd fawr wedi lleihau. Dywedodd y Cyngor, yn ogystal â chynyddu derbyniadau o renti ac ardrethi annomestig yn uniongyrchol, fod incwm uwch o'r dreth gyngor wedi deillio o'r galw newydd am dai a grëwyd.
- 3.11 Mae'r Cyngor hefyd wedi mabwysiadu strategaeth fuddsoddi i gefnogi adfywio lleol mewn ffordd fwy uniongyrchol. Mae'r gronfa fuddsoddi, sy'n gyfanswm o £500 miliwn ar hyn o bryd, yn cael ei hariannu trwy fenthycia gan y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus. Mae nod y strategaeth yn glir - 'hybu Blaenoriaethau Strategol Cyngor Trafford gan hefyd greu ffrwd incwm addas i gefnogi gwasanaethau lleol'.

3.12 Er mwyn cyflawni hyn, mae'r Cyngor:

- yn rhoi benthyg arian yn uniongyrchol ar gyfer prosiectau sy'n ategu'r nod hwn;
- yn darparu cymhellion ar gyfer safleoedd datblygu a gwaith datblygwyr i sicrhau eu bod yn canolbwyntio ar gyflawni blaenoriaethau'r cyngor;
- yn dosbarthu gwargedion a grëir i gefnogi gwasanaethau'r cyngor i sicrhau nad yw anghenion y gymuned ehangach yn cael eu gadael ar ôl; ac
- yn barod i ymyrryd a pherchnogi prosiectau adfywio i roi mwy o reolaeth i'r Cyngor.

3.13 Mae dewis y partner 'cywir' ar gyfer cydweithio'n hanfodol. Mae deall yr hyn y mae ar bob datblygwr a'r cyngor ei eisiau'n hanfodol i ffurfio matrices o nodau cyffredin. Ar gyfer rhai datblygiadau, rhaid dileu risgiau ar y safle cyn bod partneriaid yn fodlon dechrau. Fel y rhanddeiliad allweddol, cynghorau sydd yn y sefyllfa orau i liniaru risgiau i bartneriaid. Yn gyfnewid am hyn, mae'r cyngor yn galluogi datblygu adeiladau a seilwaith o ansawdd da sy'n helpu cymunedau lleol yn uniongyrchol.

3.14 Er mwyn cefnogi cydweithio, mae staff wedi cael eu recriwtio'n allanol a chanddynt sgiliau sector preifat a masnachol penodol i ategu'r timau cynllunio a thai sefydledig. I helpu hyn, mae'r Cyngor wedi cydnabod bod angen iddo gystadlu'n ariannol, gan gynnig pecynnau cystadleuol i ddenu'r bobl gywir.

3.15 Yn ariannol, rhaid i bob prosiect ddwyn o leiaf hyn a hyn o adenillion. Asesir buddsoddiadau uniongyrchol ar gyfer y gyfradd adennill fewnol (IRR) dros gyfnod y cytunwyd arno, tra bo isafswm o 2.5% a chostau wedi cael ei bennu ar gyfer buddsoddiadau benthyca. Mae hyn yn galluogi adfywio, gan hefyd ddiogelu arian cyhoeddus.

3.16 Derbynnir risg o fewn y model, serch hynny, gydag aelodau etholedig a swyddogion yn deall na fydd pob ymyriad yn llwyddiannus. Hysbysir aelodau am risgiau datblygu masnachol trwy adroddiadau rheolaidd, gyda'r cyfle ar gyfer craffu a goruchwyliaeth ar y modd y gweithredir y strategaeth.

3.17 Er nad oes gan bob cyngor adnoddau ariannol na pharodrwydd i dderbyn risg sy'n eu galluogi i weithio ar y raddfa hon, mae'r trefniadau allweddol yn drosglwyddadwy. Gall cynghorau, fel yr awdurdodau cynllunio a thai, bennu'r polisi a darparu arweinyddiaeth ac adnoddau i lunio gweithgarwch adfywio'n sylfaenol.

Cyngor Swydd Gaint

- 3.18 Mae lleihau nifer y cartrefi gwag wedi cael blaenoriaeth gan gynghorau ledled y DU. Gall unedau eiddo fod yn wag am sawl rheswm, megis cyflwr gwael, anawsterau wrth eu trosi'n dai, neu gyllid. I fynd i'r afael â'r materion hyn, datblygodd Cyngor Swydd Gaint (KCC) y cynllun arloesol 'No Use Empty'.
- 3.19 Er nad ef yw'r awdurdod tai cyfrifol, mae KCC wedi darparu swyddogaeth cydlynu ac arwain ranbarthol mewn cydweithrediad â'r deuddeg cyngor ardal neu fwrdeistref trwy'r cynllun. Mae swyddogion yn cwrdd yn chwarterol i ehangu gwybodaeth, cydweithio, ac i gyfuno profiad i gyrraedd nodau cyffredin.
- 3.20 Mae'r prif gynllun yn darparu benthyciadau di-log hyd at £25,000 yr uned i wella tai fel y gellir ailddechrau eu defnyddio neu drosi unedau eiddo gwag yn dai, hyd at uchafswm o £175,000 y prosiect. Mae benthyciadau'n cael eu diogelu trwy arwystl cyfreithiol ar yr eiddo ac mae pob cais yn cael asesiad risg cyn ei gymeradwyo, gan alluogi unigolion a sefydliadau sydd o bosibl heb unrhyw brofiad o ddatblygu eiddo i gael mynediad at gyllid.
- 3.21 Mae tuag £16 miliwn ar gael ar hyn o bryd o fewn y cynllun, gyda KCC yn buddsoddi £11 miliwn a Chronfa Tyfu Lleoedd y Bartneriaeth Fenter Leol yn buddsoddi £5 miliwn. Mae KCC yn amcangyfrif bod cyllid o £55 miliwn wedi cael ei ailgylchu o fewn y cynllun.
- 3.22 Mae'r cynllun hefyd yn darparu benthyciadau mwy i ddatblygwyr bach ar gyfer tai newydd ar safleoedd maes glas a thir llwyd. Gyda chyllideb ar wahân o £24 miliwn, mae benthyciadau o dan y rhan hon o'r cynllun fel arfer yn fwy gan amrywio o £100,000 i £2 filiwn.
- 3.23 Nid oes gan y cynllun unrhyw gyllid refeniw gan KCC ac mae'n hunan-ariannu. Codir ffi weinyddol o oddeutu £750 ar fenthyciad ar gyfer eiddo gwag. Ar gyfer adeiladau newydd, mae'r ffi weinyddol yn 1% o'u gwerth a TAW ar ben hynny. Fel arfer codir llog o 5-8% ar bob benthyciad. Mae hyn hefyd yn helpu i sicrhau adenillion ar fuddsoddiad ar gyfer KCC, yn ogystal â derbyniadau treth gyngor ychwanegol.

- 3.24 Gall preswylwyr gysylltu â KCC i roi gwybod am eiddo gwag neu ofyn am gyngor. Yn achos tua hanner yr holl unedau eiddo mae cyngor ac arweiniad yn unig yn arwain at ailddechrau eu defnyddio, gyda'r gweddill yn cael eu galluogi trwy ddarparu benthyciadau a chamau gorfodi. Ers 2005, mae'r cynllun wedi cymeradwyo 442 o fenthyciadau ac wedi arwain at ailddechrau defnyddio 7,770 o unedau. Mae'r cynllun wedi'i adnewyddu yn ddiweddar tan o leiaf 2027-28.
- 3.25 Mae'r cynllun hwn wedi cael ei nodi fel arfer da gan Lywodraeth Cymru ac wedi helpu i ddylanwadu ar ddatblygu ei Chynllun Cartrefi Gwag ei hun. Mae hyn wedi'i fwriadu i wneud defnydd mwy effeithlon o eiddo presennol ac mae hefyd yn darparu cyfleoedd i rannu gwersi cyffredin ledled Cymru.



Atodiadau

1 Ymagwedd a dulliau archwilio

1 Ymagwedd a dulliau archwilio

Cwmpas ac ymagwedd

Mae ein hymagwedd a oedd yn canolbwyntio ar broblemau yn yr archwiliad hwn wedi ein harwain i ddeall y rhwystrau allweddol sy'n atal cynghorau rhag galluogi rhaglenni adfywio tir llwyd. Rydym wedi defnyddio ymagwedd dadansoddi achosion sylfaenol i ddeall achosion sylfaenol allweddol pob rhwystr a adnabuwyd.

Fe wnaethom edrych ar broblemau sy'n gysylltiedig ag adfywio tir llwyd, newid defnydd eiddo, a lleihau cartrefi gwag. Ni wnaethom ganolbwyntio ar ddatblygu'n gyffredinol, er bod rhai materion a adnabuwyd yn effeithio ar ddatblygu maes glas hefyd.

Fe wnaethom dargedu ein gwaith maes at wyth cyngor, a ddewiswyd oherwydd eu lefelau amrywiol o lwyddiant o ran datblygu tir llwyd. Yr wyth awdurdod oedd Caerffili, Caerdydd, Sir Gâr, Gwynedd, Casnewydd, Powys, Rhondda Cynon Taf, a Wrecsam. Roeddem hefyd yn bwriadu cynnwys Castell-nedd Port Talbot, ond nid oedd yn dymuno cymryd rhan.

Yn ystod y gwaith maes, roeddem yn ymwybodol o'r pwysau a wynebir ar hyn o bryd gan swyddogion, gan gynnwys yr argyfyngau tai a chostau byw, yr adferiad o COVID-19, a rhaglenni ffoaduriaid. Fe geisiodd sicrhau bod cwmpas ein gwaith yn ddigon i roi trosolwg o'r sector heb amharu ar ddarparu gwasanaethau. Fe wnaethom weithio'n hyblyg i drefnu ein gwaith maes gyda swyddogion.

Dulliau

Cwblhawyd ein hadolygiad rhwng mis Ionawr a mis Awst 2023 ac fe ddefnyddiodd ystod o ddulliau:

- adolygu dogfennau - fe wnaethom adolygu dogfennau gan Lywodraeth Cymru, cynghorau, a chyrrff perthnasol eraill. Roedd hyn yn cynnwys Cynlluniau Datblygu Lleol, Adroddiadau Monitro Blynyddol a strategaethau lleol eraill. Fe wnaethom hefyd adolygu dogfennau a rannwyd gan y trydydd sector, gan Lywodraeth y DU, a sefydliadau eraill yn y DU.
- cyfweiliadau/grwpiau ffocws lleol – fe wnaethom gyfweld ag amrywiaeth o swyddogion â chyfrifoldebau sy'n ymwneud ag adfywio ym mhob cyngor a ddewiswyd. Roedd hyn yn cynnwys swyddogion tai, cynllunio a datblygu economaidd. Digwyddodd y rhain rhwng mis Ionawr a mis Mai 2023.
- cyfweiliadau cenedlaethol – fe wnaethom gyfweld â swyddogion Llywodraeth Cymru, cynrychiolwyr y trydydd sector, ac academyddion.
- casglu data – fe wnaethom gasglu data ar restrau aros ar gyfer tai a ffoaduriaid a gartrefwyd gan bob cyngor. Fe wnaeth 18 o gynghorau ddarparu data, gydag un yn methu â gwneud hynny, a thri heb ymateb.
- adolygu gwefannau – fe wnaethom gwblhau adolygiadau o wefannau cynghorau a gwefannau perthnasol eraill.



Archwilio Cymru

1 Cwr y Ddinas

Stryd Tyndall

Caerdydd CF10 4BZ

Ffôn: 029 2032 0500

Ffôn Testun: 029 2032 0660

E-bost: gwybodaeth@archwilio.cymru

Gwefan: www.archwilio.cymru

Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg.

We welcome correspondence and telephone calls in Welsh and English.