

Merthyr Tudful
Cynllun Datblygu Lleol Amnewid (2016-2031)

ARCHWILIAD

www.merthyr.gov.uk/ldpexamination

AGENDA

for

Gwrandawriad 3: Mer 26 Meh 2019 am 10:00

MATER 3: CARTREFI

Sylwadau a chyflwyniadau agoriadol

3.1. Gofynion tai a thai fforddiadwy (polisiau SW1 a SW2)

- a. A yw'r gofyniad tai o 2,250 uned dros gyfnod y Cynllun yn briodol ac wedi'i seilio ar dystiolaeth gadarn?
- b. A yw'r gofyniad tai a nodwyd yn ymateb yn ddigonol i statws Merthyr Tudful fel un o "brif aneddiadau allweddol" yng Nghynllun Gofodol Cymru¹?
- c. Mae'r angen am dai fforddiadwy a nodwyd ar gyfer 5,490 o anheddau yn seiliedig ar Aseiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLI) 2014-19². Os nad yw'r AMTLI diweddaraf ar gael eto, beth yw'r goblygiadau ymarferol i'r Cynllun hwn, os o gwbl?

3.2. Cyflenwad tai (gan gynnwys polisi SW3)

- a. Mae'r Cynllun yn darparu ar gyfer 2,820 o gartrefi yn ystod y cyfnod a gwmpesir ganddo. A yw'r "lwfans hyblygrwydd" o 570 uned (tua 25% yn uwch na'r gofyniad) yn briodol?
- b. Mae Atodiad 1 y Cynllun yn nodi bod datblygiadau wedi'u cwblhau erbyn hyn ar rai dyraniadau safle (SW3.2, SW3.12, SW3.13, SW3.18, SW3.27). Mae rhai wrthi'n cael eu hadeiladu yn gyfan gwbl neu'n rhannol (SW3.25, SW3.26 a SW3.29) ac mae gan ddau ohonynt ganiatâd cynllunio llawn (SW3.16 a SW3.28). A lwyddwyd i osgoi cyfrif dwbl wrth gyfrifo cydrannau'r cyflenwad tai³?
- c. A yw'r lwfans ar gyfer hap-safleoedd mawr yn briodol? Yn benodol, a lwyddwyd i osgoi cyfrif dwbl lle cafodd safleoedd ganiatâd cynllunio cyn eu dyrannu yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig presennol⁴?
- d. Mae sawl dyraniad safle heb ddechrau cael eu gweithredu ac fe'i cariwyd drosodd (yn gyfan gwbl neu'n rhannol) o'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig⁵. Ar gyfer yr holl safleoedd hyn, mae'r amserlenni cyflenwi (gan gynnwys y tai a gwblhawyd gyntaf) wedi'u gohirio rhwng 2 a 7 mlynedd mewn perthynas â'r Cynllun mabwysiedig, ac yn y rhan fwyaf o achosion mae nifer yr unedau wedi'u lleihau⁶.
 - i. A oes gobaith realistig y bydd y safleoedd hyn yn darparu unedau tai yn ôl yr amserlenni newydd a nodwyd yn y "taflwybr tai"?

¹ Pobl, lleoedd, dyfodol – diweddariad o Gynllun Gofodol Cymru 2008, pennod 19

² SD28

³ Fel y nodwyd yn Nhabl 2 y CDLI, sy'n defnyddio 31 Mawrth 2018 fel y dyddiad sylfaenol

⁴ Gweler Papur Cefndir: Cyflenwad Tir Tai a Thafllwybr [SD29] paragraff 3.5

⁵ SW3.3 Llwyfandir Georgetown Uchaf; SW3.4 Brondeg; SW3.7 Winchfawr; SW3.8 I'r de o Barc y Castell; SW3.10 Clos Trefor; SW3.14 Caeau Pen-y Dre; SW3.17 Teras Haydn; SW3.19 Twynyrodyn; SW3.21 Gerddi Bradley 2; SW3.22 Cyn-Ysbyty Santes Tudful; SW3.31 Cwmfelin; SW3.33 Cilhaul; SW3.34 Tir Derw; SW3.35 Clwydyfagwr

⁶ Papur Cefndir: Cyflenwad Tir Tai a Thafllwybr [SD29]

- ii. Gyda'i gilydd, mae'r safleoedd hyn yn cyfrif am dros draean o ofynion tai y Cynllun. A ddylai'r dyraniadau sy'n cael eu "cario drosodd" fod yn destun dangosydd monitro penodol a fyddai'n sbarduno'r Cyngor i adolygu'r Cynllun yn rhannol neu gymryd mesurau rhagweithiol eraill, os na chânt eu datblygu fel y rhagwelwyd?
- e. Mae paragraff 6.5.25 y Cynllun yn nodi bod nifer yr unedau a gynigir ar gyfer pob safle yn seiliedig ar asesiad o'u "dwysedd priodol". Wrth ystyried y safle, a drawyd ar gydbwysedd cywir rhwng chwilio am ddefnydd effeithlon ar ei gyfer heb oramcangyfrif ei gapasiti?

3.3. Anghenion tai arbenigol

- a. Mae'r AMTLI yn amcangyfrif y bydd angen cefnogi neu addasu tua 7-20% o dai fforddiadwy newydd ar gyfer pobl hŷn, ac y dylid diwallu gweddill y galw am dai addas i bobl hŷn gan y sector preifat⁷. Sut y byddai'r Cynllun yn sicrhau tai addas ar gyfer pobl hŷn ym mhob deiliadaeth ac yn monitro cynnydd yn y maes hwn?

3.4. Unrhyw faterion eraill

⁷ Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol ym Merthyr Tudful 2014-19 tudalen 43 [SD28]