

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD BRO
MORGANNWG 2021-2036

ASESIAD DRAFFT O FARCHNAD DAI LEOL BRO MORGANNWG 2023

NODYN CRYNHOI'R CANFYDDIADAU

Tachwedd 2023



PAPUR CEFNDIROL - PB10A



1. Cyflwyniad

- 1.1 Lluniwyd y nodyn briffio hwn gan Gyngor Bro Morgannwg i roi sylwebaeth ar ganfyddiadau cychwynnol yr Asesiad Drafft o'r Farchnad Dai Leol (AFDL, 2023), gan dynnu sylw at unrhyw ystyriaethau ar gyfer Strategaeth a Ffefrir ei Gynllun Datblygu Lleol Newydd 2021-2026 (CDLIN).

2. Cefndir

- 2.1 Mabwysiadwyd CDLI Bro Morgannwg ym mis Mehefin 2017, ac mae'n cwmpasu'r cyfnod 2011-2026. Ar ôl mabwysiadu'r CDLI, mae'n ofynnol i'r Cyngor fonitro perfformiad y cynllun yn flynyddol, ac ar ôl 4 blynedd cynnal adolygiad o'r cynllun i ystyried a oes angen diweddarau neu ddisodli ei CDLI. Ym mis Mehefin 2021, dechreuodd y Cyngor ei adolygiad o'r CDLI mabwysiedig, a ddaeth i'r casgliad bod angen llunio CDLIN o ystyried newidiadau diweddar i bolisi cenedlaethol a ddigwyddodd ers mabwysiadu'r cynllun. Dechreuodd y gwaith ar y CDLIN yn ffurfiol ym mis Mai 2022.
- 2.2 Ym mis Chwefror 2022 cyhoeddodd y Cyngor ddiweddariad o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol diweddaraf gyda dyddiad sylfaenol o 2021, ac ystyriodd y Cyngor ganlyniadau hyn wrth ddatblygu ei Strategaeth a Ffefrir ddrafft ar gyfer y CDLIN.
- 2.3 Ym mis Mawrth 2022, cyhoeddwyd methodoleg newydd ar gyfer paratoi AFDL gan Lywodraeth Cymru (LIC). Mae'n rhaid i bob AFDL yn y dyfodol gael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w gymeradwyo, ac mae'n ofynnol i awdurdodau lleol lunio AFDL newydd gan ddefnyddio'r fethodoleg newydd oni bai bod y cynllun eisoes wedi cyrraedd cam y Cynllun ar Adnau.
- 2.4 Cyhoeddwyd fersiwn newydd (v2.0) o'r offeryn AFDL ar 30 Mehefin 2023, a ddiweddarodd y data diofyn ac a oedd yn cynnwys wardiau etholiadol newydd Mai 2022. Fodd bynnag, ym mis Hydref 2023, ysgrifennodd Llywodraeth Cymru at Awdurdodau Lleol i'w hysbysu bod gwallau wedi'u nodi yn yr offeryn AFDL. Cyhoeddwyd fersiwn 3 o'r pecyn cymorth wedyn ar 27 Hydref 2023.
- 2.5 Mae'r Cyngor wedi gwneud y rhan cyfrifo o'r AFDL gan ddefnyddio v3.0 o'r offeryn fel ffordd o gyfrifo amcangyfrif drafft o'r angen am dai yn yr awdurdod. Trafodir hyn yn Adran 4 ac mae'r Cyngor yn bwriadu cynhyrchu'r AFDL llawn maes o law a fydd yn cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w gymeradwyo. Rhagwelir y Cyngor y bydd yr AFDL llawn yn cael ei gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru yn 2024 ac yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer Cynllun ar Adnau CDLIN.

3. Tueddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

- 3.1 Bydd y CDLIN yn chwarae rhan allweddol wrth fynd i'r afael ag anghenion tai yn yr awdurdod drwy osod targedau ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle a thrwy sicrhau bod datblygiadau tai newydd yn cynnwys cymysgedd o dai marchnad a thai fforddiadwy. Yn hyn o beth, mae AFDL yn rhan allweddol o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi CDLIN i lywio polisiau o'r fath ac wrth ddatblygu'r strategaeth ofodol ar gyfer ardal awdurdod lleol.
- 3.2 Cyhoeddwyd yr AFDL cyntaf ar gyfer Bro Morgannwg yn 2008, ac mae'r Cyngor wedi diweddarau'n rheolaidd ei dystiolaeth o'r angen am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg, gan gyhoeddi adroddiadau yn 2010, 2015, 2017, 2019 a 2021. Er bod dull a methodoleg asesu wedi newid dros y cyfnod hwn, mae'r angen am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg wedi cynyddu'n fras (Tabl 1). Mae hyn er gwaethaf y cynnydd mewn tai fforddiadwy ym Mro Morgannwg.

AFDL	Angen Blynyddol
2008	541
2010	915
2015	559
2017	576
2019	890
2021	1205

- 3.3 Nododd AFDL Bro Morgannwg (2021) angen blynyddol am 1,205 o unedau fforddiadwy (wedi'u talgrynnu) i fynd i'r afael ag ôl-groniad presennol a'r angen yn y dyfodol sy'n codi dros y cyfnod 2021-2026, sy'n cynnwys
- 915 uned llety rhent cymdeithasol
 - 211 uned o dai rhent canolraddol
 - 79 uned perchentyaeth cost isel
- 3.4 O ran dosbarthiad yr angen am dai fforddiadwy yn y Fro, mae'r angen hanesyddol wedi'i grynhof yn yr ardaloedd mwy poblog ym Mro Morgannwg, tuedd sydd wedi parhau.
- 3.5 Nododd AFDL 2021 fod yr ôl-groniad presennol o angen fwyaf aciwt gan bobl ar y rhestr aros tai yn y Barri, Penarth/Llandochoau, Llanilltud Fawr, Y Bontfaen, Dinas Powys, Y Rhws, Gwenfô a Sain Tathan er bod nifer sylweddol o bobl ar y rhestr aros ym mhob rhan o'r Fro. Mae llawer o'r angen am dai fforddiadwy yn cynnwys unedau llai un a dwy ystafell wely ar gyfer rhentu cymdeithasol ar draws sawl rhan o Fro Morgannwg, gan adlewyrchu tueddiadau cymdeithasol yng nghyfansoddiad aelwydydd ac amllder uchel aelwydydd un person ac aelwydydd sy'n cynnwys cyplau heb blant.

4. Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2023

- 4.1 Mae methodoleg AFDL ddiweddaraf Llywodraeth Cymru (LIC) yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ragamcanu angen tai fforddiadwy dros gyfnod o 15 mlynedd, gan efelychu oes cynlluniau datblygu lleol. Rhaid modelu'r rhagamcanion hyn drwy ddefnyddio Prif amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru 2018 a'r rhagdybiaethau twf yn y Strategaeth a Ffeffrir. Dylid nodi bod cyfnod cynllun y CDLIN yn ymestyn o 2021-2036. Fodd bynnag, mae'r offeryn AFDL diweddaraf yn cwmpasu cyfnod amser ychydig yn wahanol 2022-2037.
- 4.2 Mae AFDL 2023 yn gyffredin ag AFDL blaenorol yn asesu'r 13 Ardal Farchnad Dai sy'n bresennol ym Mro Morgannwg. Diffinnir Ardal Farchnad Dai (AFD) hyn fel yr ardaloedd gweithredol lle mae pobl yn byw ar hyn o bryd ac y byddent yn barod i symud gartref heb newid swyddi. Mae'r ardaloedd marchnad dai yn cynnwys ystod o ddeiliadaethau sy'n amrywio o ran cost, rhwng mathau'r deiliadaethau ac o ardal i ardal. Mae'r daliadaethau yn amrywio o berchentyaeth, tai rhent preifat a chanolraddol i lety rhent cymdeithasol.

Tabl 2: Ardaloedd Marchnad Tai AFDL Bro Morgannwg

Y Barri	Llanilltud Fawr	Sain Tathan
Y Bont-faen	Penarth a Llandochau	Saint-y-brid
Dinas Powys	Llanbedr-y-fro	Sili
Llandŵ/Ewenni	Y Rhws	Gwenfô
Sain Nicolas a Llandarfarn		

Ffigur 1 Perthynas Ofodol Ardaloedd Marchnad Dai



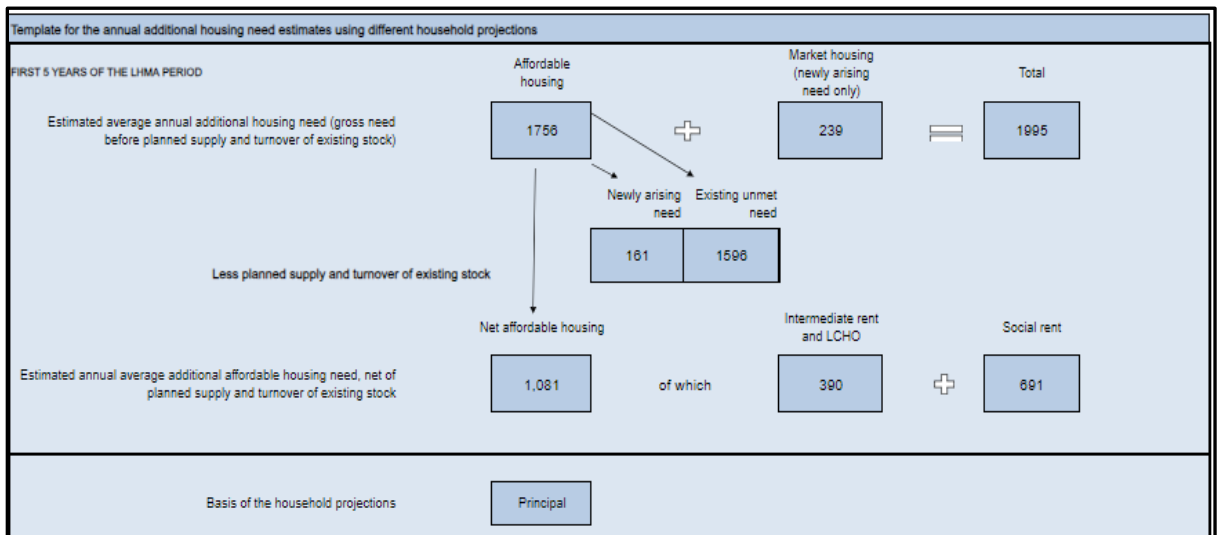
4.3 Mae'r canfyddiadau cryno ar gyfer LHMA 2023 Cyngor Bro Morgannwg wedi'u nodi yn y tablau isod ac yn nodi'r angen am dai fforddiadwy trwy ddeiliadaeth gan ddefnyddio Prif Amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru (Tablau 3-5) ac yna cymhariaeth â'r amcanestyniadau CDLI (Adran 5).

Model Prif Amcanestyniad LIC 2018

4.4 Mae Tabl 3 yn nodi'r angen presennol am dai fforddiadwy nas diwallwyd ac yn rhagweld angen ychwanegol yn codi dros gyfnod o 5 mlynedd 2023-2028 yn senario Prif Amcanestyniadau Llywodraeth Cymru. Mae'n dangos bod ôl-groniad ar hyn o bryd o 1,596 o dai fforddiadwy heb eu cyflawni, a bod angen 1,081 o dai fforddiadwy bob blwyddyn ar ôl cyfrif am y cyflenwad a gynlluniwyd a'r trosiant yn y stoc dai fforddiadwy presennol.

4.5 Mae'r galw blynyddol am dai fforddiadwy yn bennaf o fewn y sector rhentu cymdeithasol lle bydd angen 691 o gartrefi bob blwyddyn, ac yna perchentyaeth cost isel a rhent canolradd sydd angen 390 o gartrefi y flwyddyn. Amcangyfrifir bod yr angen cynyddol newydd am dai ar y farchnad agored yn 239 o anheddau'r flwyddyn.

Tabl 3: Prif Angen- Yr Angen am Dai Fforddiadwy yn y 5 Mlynedd Gyntaf yn ôl Deiliadaeth (Prif Amcanestyniadau Llywodraeth Cymru)



4.6 Mae Tabl 4 isod yn darparu dadansoddiad o gyfanswm yr angen am dai fforddiadwy blynyddol yn ôl ardal y farchnad dai, sy'n nodi bod yr angen mwyaf am dai fforddiadwy yn flynyddol yn y Barri (502 o anheddau), Penarth/Llandochoau (179 o anheddau), Llanilltud Fawr (104 o anheddau), Dinas Powys (82 o anheddau) a'r Rhws (48 o anheddau). Yn ogystal, mae'r AFDL yn nodi bod angen darpariaeth flynyddol o dai fforddiadwy ar draws holl ardaloedd y farchnad dai gan adlewyrchu tueddiadau a amlygwyd o fewn AFDLau blaenorol ar gyfer Bro Morgannwg.

Tabl 4: Yr Angen Amcangyfrifedig am Dai Fforddiadwy Ychwanegol bob Blwyddyn am 5 Mlynedd yn ôl Ardal Marchnad Dai

Detailed breakdown of the additional housing need estimates over the first 5 years of the LHMA period								
LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)								
The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:								
* at HMA level								
* by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)								
* annual estimate for the first 5 years of the LHMA period								
* the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.								
HMA	(a) one bedroom	(b) two bedrooms	(c) three bedrooms	(d) four+ bedrooms	(e) Social rent (a) + (b) + (c) + (d) = (e)	(f) Intermediate rent	(g) LCHO	(h) Affordable Housing (h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	441	172	47	32	691	38	352	1,081
Barry	238	72	16	16	342	19	141	502
Penarth/Llandough	58	37	16	6	117	6	56	179
Cowbridge	11	3	0	-	14	1	20	35
Dinas Powys	30	11	8	2	51	3	28	82
Llandow	2	2	-	0	4	0	2	7
Llanvîr Major	39	24	-	2	65	-	39	104
Peterston Supe Ely	4	5	1	1	11	0	2	12
Rhose	21	6	3	2	32	2	15	48
St Athan	11	-	-	1	12	1	7	20
St Brides Major	6	2	-	1	9	1	3	13
St Nicholas & Llancarfan	2	-	-	0	2	1	-	3
Sully	9	-	-	0	10	1	25	36
Wenvoe	10	9	3	2	23	1	15	39

4.7 Mae Tabl 5 yn rhoi crynodeb o'r tai fforddiadwy blynyddol dros y 15 mlynedd nesaf (2023-2038) yn ôl yr ardal marchnad dai i fodloni'r angen presennol nas diwallwyd a'r angen cynyddol yn y dyfodol dros y cyfnod hwn. Mae'r rhagolygon yn ystyried y cyflenwad presennol a chynlluniedig o dai fforddiadwy yn ogystal â throsiant.

4.8 Mae hyn yn rhagweld cyfanswm gofyniad tai fforddiadwy o 7,011 o anheddau sy'n cynnwys 4,657 ar rent cymdeithasol a 2,355 o unedau perchentyaeth cost isel a rhent canolradd. Yn yr un modd â'r AFDLau blaenorol, mae'r tabl yn tynnu sylw at yr angen am dai fforddiadwy ar draws holl ardaloedd y farchnad dai, a'r ardaloedd â'r galw uchaf eto yw'r Barri, Penarth/Llandochau, Llanilltud Fawr, Dinas Powys, Y Rhws, Y Bont-faen a Sain Tathan.

Tabl 5: Amcangyfrif o'r Angen am Dai Fforddiadwy Ychwanegol Cyffredinol 2023-2038

Headline 15-year Affordable Housing Need Estimate						
Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA						
Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:						
*at HMA level						
*by tenure (intermediate housing and social rent)						
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period						
*the affordable housing need estimates in column (C) are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3 (no further allowance has been made for stock and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5).						
HMA	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	310	157	467	4,657	2,355	7,011
Barry	143	67	210	2,148	1,006	3,154
Penarth/Llandough	53	25	78	795	374	1,169
Cowbridge	8	8	16	117	118	235
Dinas Powys	23	12	35	350	179	529
Llandow	2	1	3	35	17	52
Llantwit Major	32	12	44	479	183	662
Peterston Supe Ely	5	1	6	76	13	89
Rhoose	13	7	21	201	111	311
St Athan	6	4	10	32	61	153
St Brides Major	6	2	8	89	32	121
St Nicholas & Llancarfan	3	1	4	41	15	56
Sully	6	10	16	90	152	242
Wenvoe	10	6	16	144	93	237

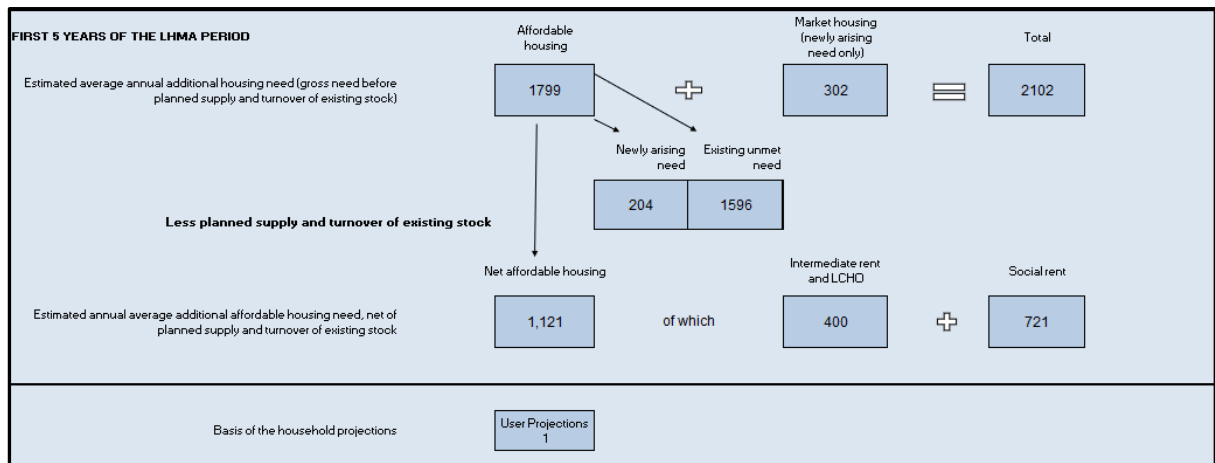
5. Perthynas Rhwng y Strategaeth a Ffefrir ac AFDL 2023

- 5.1 Mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ystyried y berthynas rhwng yr angen am dai fforddiadwy a nodwyd drwy ei AFDL a'r twf tai a ragwelir yn ei CDLIN. Mae'r pecyn cymorth AFDL yn gwneud darpariaeth i awdurdodau lleol fodelu'r twf tai yn ei CDLIN yn erbyn yr angen presennol am dai fforddiadwy sydd heb eu diwallu a'r angen yn y dyfodol fel y trafodwyd yn adran 4.
- 5.2 Mae'r Strategaeth a Ffefrir ar gyfer y CDLIN yn nodi gofyniad tai o 7,890 o anheddau dros gyfnod y cynllun neu 526 y flwyddyn, a newid i aelwydydd o 12.8% o'i gymharu â 431 o anheddau'r flwyddyn a newid i aelwydydd o 10.6% o dan Brif Amcanestyniadau Llywodraeth Cymru. Mae tabl 6 isod yn darparu cymhariaeth rhwng Prif Amcanestyniadau Llywodraeth Cymru a'r twf tai yn y CDLIN o ran tybiaethau twf poblogaeth a chartrefi.

Senario	Newid 2021-2036				Cyfartaledd fesul blwyddyn		
	Newid yn y boblogaeth	% Newid yn y boblogaeth	Newid i Aelwydydd	% Newid i Aelwydydd	Mudo net	Aneddia dau	Cyflogaeth
Twf Tai y CDLIN	13,154	9.7	7,587	12.8	1,009	526	325
Prif Amcanestyniad Llywodraeth Cymru 2018	9,787	7.3	6,214	10.6	851	431	243

- 5.3 Mae Tabl 7 isod yn rhoi crynodeb o'r angen cyffredinol am dai fforddiadwy a ragwelir yn erbyn yr opsiwn twf a ffefrir yn y CDLIN, sy'n seiliedig ar sefyllfa cyfraddau adeiladu blaenorol a arweinir gan anheddau dros 10 mlynedd. O dan y senario Strategaeth a Ffefrir, yr angen tai fforddiadwy blynyddol a ragwelir am y 5 mlynedd gyntaf (2023-28) yw 1,121 annedd y flwyddyn, sy'n cynnwys 721 uned y flwyddyn ar sail rhent cymdeithasol a 400 uned o rent canolradd neu berchentyaeth cost isel.

Tabl 7: Prif Angen- Angen am Dai Fforddiadwy yn y 5 Mlynedd Gyntaf yn ôl Deiliadaeth (Twf Tai a Arweinir gan y CDLIN)



5.4 Darperir dosbarthiad gofodol y tai fforddiadwy yn Nhabl 8 isod. Yn yr un modd â'r prif amcanestyniad, mae'r ardaloedd mwyaf anghenus yn y Barri (519 o anheddau'r flwyddyn), Penarth/Llandochau (186 o anheddau), Llanilltud Fawr (107 o anheddau), Dinas Powys (85 o anheddau) a'r Rhws (50 o anheddau). Mae angen cyffredinol am dai ar draws holl ardaloedd y farchnad dai.

Tabl 8: Yr Angen Amcangyfrifedig am Dai Fforddiadwy Ychwanegol bob Blwyddyn am 5 Mlynedd yn ôl Ardal Marchnad Dai (Opsion Twf Strategaeth a Ffeirir y CDLIN)

LHMA Report Table 1: Estimated annual additional affordable housing need by HMA and tenure (net need, net of turnover of existing stock and planned supply)

The first table provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:
 * at HMA level
 * by tenure (LCHO, intermediate rent and social rent)
 * annual estimate for the first 5 years of the LHMA period
 * the estimates have been reduced to allow for turnover of existing affordable stock and planned supply.

HMA	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)
	one bedroom	two bedrooms	three bedrooms	four+ bedrooms	Social rent	Intermediate rent	LCHO	Affordable Housing
					(a) + (b) + (c) + (d) = (e)			(h) = (e) + (f) + (g)
Additional housing need estimates by tenure	457	182	50	33	721	48	352	1,121
Barry	244	76	18	16	354	24	141	519
Penarth/Llandough	61	39	17	6	123	8	55	186
Cowbridge	11	4	0	-	15	2	20	37
Dinas Powys	31	12	9	2	54	3	28	85
Llandow	2	3	0	0	5	1	2	7
Llantwit Major	41	25	-	2	69	-	38	107
Peterston Supe Ely	5	5	1	1	11	0	2	13
Rhose	21	6	3	2	33	2	15	50
St Athan	11	-	-	1	12	2	7	21
St Brides Major	7	2	-	1	10	1	3	14
St Nicholas & Llancarfan	2	-	-	0	3	1	-	4
Sully	10	-	-	0	10	2	25	37
Wenvoe	10	9	3	2	24	2	15	40
	14	-	-	-	-	-	-	-
	15	-	-	-	-	-	-	-

5.5 Crynhoir lefel yr angen am dai fforddiadwy a'r dosbarthiad gofodol dros y cyfnod o 15 mlynedd fesul marchnad dai yn Nhabl 9. Yn yr un modd â phrif amcanestyniad LIC, mae'r rhagolygon yn ystyried y cyflenwad presennol a chynlluniedig o dai fforddiadwy, yn ogystal â throsiant.

5.6 Mae hyn yn rhagweld cyfanswm gofyniad tai fforddiadwy o 7,643 o anheddau sy'n cynnwys 5,126 ar sail rhent cymdeithasol a 2,517 o unedau perchentyaeth cost isel a Rhent Canolraddol, gydag angen ar draws holl ardaloedd y farchnad dai, gyda'r angen mwyaf difrifol yn y Barri, Penarth/Llandochau, Llanilltud Fawr, Dinas Powys, Y Rhws, Y Bont-faen, Sili a Sain Tathan.

Tabl 9: Amcangyfrif o'r Angen am Dai Fforddiadwy Ychwanegol Cyffredinol 2023-2038

Table 4: Estimated annual overall additional affordable housing need by HMA and tenure (net need) over the 15 years of the LHMA						
Table 4 provides the additional affordable housing need estimates on the following basis:						
*at HMA level						
*by tenure (intermediate housing and social rent)						
*annual estimate for the 15 years of the LHMA period						
*the affordable housing need estimates in column (C) are a combination of the additional estimates from table 1 (net estimates) and table 3 (no further allowance has been made for supply and turnover of existing stock as it becomes less accurate to predict beyond year 5).						
HMA	Average annual estimates			15-year estimates		
	(a)	(b)	(c)			
	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing	Social rent	Intermediate rent and LCHO	Affordable Housing
			(c) = (a) + (b)			(c) = (a) + (b)
Additional housing need estimates by tenure	342	168	510	5,126	2,517	7,643
Barry	155	73	227	2,323	1,090	3,412
Penarth/Llandough	59	27	85	879	399	1,279
Cowbridge	9	8	17	135	123	259
Dinas Powys	26	13	38	387	190	577
Llandow	3	1	4	40	19	59
Llantwit Major	36	12	48	538	177	715
Peterston Supe Ely	6	1	7	85	15	99
Rhoose	15	8	23	218	121	340
St Athan	7	5	11	103	68	172
St Brides Major	7	2	10	106	36	143
St Nicholas & Llancarfan	3	1	5	51	19	70
Sully	7	11	18	104	160	264
Wenvoe	10	7	17	156	99	255
14	-	-	-	-	-	-

6. Casgliadau

- 6.1 Mae dosbarthiad yr angen am dai wedi bod yn ystyriaeth allweddol wrth benderfynu ar y strategaeth ofodol a gynigir yn y Strategaeth a Ffefrir. Gwelir hyn yn yr ystyriaeth o opsiynau twf a strategaeth ofodol ym mhennod 6 y Strategaeth a Ffefrir ac yn y Papur Cefndir o Opsiynau Gofodol. Mae'r dystiolaeth tai fforddiadwy wedi'i diweddarau sy'n dod i'r amlwg yn dangos y bydd y strategaeth ofodol yn parhau i gyfeirio twf i'r ardaloedd angen a nodwyd yn flaenorol.
- 6.2 Mae canfyddiadau drafft AFDL 2023 yn nodi bod yr angen mwyaf nas diwallwyd am unedau rhentu cymdeithasol ac unedau Perchentyaeth Cost Isel yn y Barri, gan nodi angen sylweddol nas diwallwyd yn ardaloedd Marchnad Dai Penarth/Llandochau, Llanilltud Fawr, Dinas Powys, Y Bont-faen, Y Rhws a Sain Tathan. Mae'r AFDL hefyd yn tynnu sylw at yr angen nad diwallwyd a'r angen yn sgil rhagolygon cynyddol yn gyffredinol ar draws holl ardaloedd y farchnad dai ym Mro Morgannwg.
- 6.3 Mae Strategaeth a Ffefrir y CDLIN yn ceisio helpu i fynd i'r afael â'r angen hwn drwy nodi Ardal Twf Strategol lle bydd twf tai yn cael ei ganolbwyntio. Mae'r Ardal Twf Strategol hon yn cyd-fynd â'r ardaloedd sydd â'r angen tai mwyaf yn cynnwys yr aneddiadau mwyaf yn y Fro sy'n nodi dyraniadau tai allweddol yn y Barri, Dinas Powys, Y Rhws a Sain Tathan, ochr yn ochr ag ymrwymïadau tai presennol a safleoedd tai y CDLI mabwysiedig sydd wedi'u lleoli yn y Bont-faen, Penarth, Sili a Llandochau. Felly, mae'r CDLIN yn cefnogi egwyddorion sylfaenol targedu datblygiad i'r ardaloedd hyn fel ardaloedd sydd â'r angen mwyaf nas diwallwyd presennol.
- 6.4 Yn ogystal, bydd y strategaeth a ffefrir yn galluogi darparu ar gyfer anghenion tai fforddiadwy lleol mewn aneddiadau gwledig y tu allan i'r ardal dwf lle mae'r rhain yn cynnig o leiaf 50% o dai fforddiadwy ac yn diwallu anghenion a nodwyd yn yr ardal. Cefnogir y dull hwn gan yr AFDL sy'n dangos bod angen tai fforddiadwy gydag ardaloedd marchnad dai gwledig. Byddai'r dystiolaeth yn cefnogi'r dull gweithredu i ganiatáu datblygiadau ar raddfa fach a arweinir gan dai fforddiadwy yn yr aneddiadau gwledig bach a'r aneddiadau sylfaenol y tu allan i'r ardal dwf strategol.
- 6.5 Mae Polisi SP3 y Strategaeth a Ffefrir yn gosod targed cychwynnol o ddarparu 2,000 o gartrefi fforddiadwy drwy'r system gynllunio (yn amodol ar welliant pan fydd asesiad hyfywedd safle manwl wedi'i gynnal), yn ogystal â safleoedd bychain dan arweiniad tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Bydd targed terfynol yn cael ei nodi yn y CDLI Adneuo.
- 6.6 Bydd y Cyngor hefyd yn ystyried gofyniad polisi pellach i hwyluso'r gwaith o ddarparu tai fforddiadwy a fydd yn cael eu cynnwys yn y CDLIN ar Adnau.



Cyngor Bro Morgannwg
Adfywio a Chynllunio
Swyddfa'r Doc
Dociau'r Barri
Y Barri CF63 4RT

LDP@valeofglamorgan.gov.uk
www.bromorgannwg.gov.uk

