



Rhian Kyte
Arweinydd y Tîm
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
Is-adran Gynllunio
Tredomen House
Parc Tredomen
Ystrad Mynach
Hengoed
CF82 7WF

22 Ebrill 2016

Annwyl Mrs Kyte,

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili – Adolygiad Adnau 1af o'r CDLI – Ymgynghoriad Rheoliad 17: Cyflwyniad Llywodraeth Cymru.

Diolch yn fawr am ymgynghori â Llywodraeth Cymru ynghylch dogfennau Adolygiad Adnau 1af o Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Caerffili. Rydym yn sylweddoli bod y gwaith o baratoi CDLI a'r dystiolaeth gysylltiedig yn orchest fawr ac rydym yn cydnabod y gwaith mae'ch awdurdod wedi'i wneud i fod y cyntaf i adneuo'ch CDLI cyfnewid er mwyn i'r cyhoedd allu ymgynghori arno.

Mae Llywodraeth Cymru ar y cyfan yn gefnogol i strategaeth y CDLI sy'n anelu at gynnal datblygiadau mewn mannau cynaliadwy, a bod hynny'n gysylltiedig â rôl a diben lleoedd a'r seilwaith a ddarperir. Mae Polisi Cynllunio Cymru (para 9.2.2) yn ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod cynllunio lleol ystyried amcanestyniadau diweddaraf Llywodraeth Cymru ynghylch aelwydydd a ffactorau lleol wrth asesu angen yr ardal am dai. Dylai'r CDLI bennu lefel o dai sy'n briodol i'r ardal a'i chysylltu â'r prif faterion y mae'r cynllun yn ceisio mynd i'r afael â nhw a chan roi ystyriaeth briodol i'r PPW. Mae prif amcanestyniad Llywodraeth Cymru, sy'n seiliedig ar ffigurau 2011, yn rhagweld y bydd angen rhyw 5650 o anheddau dros gyfnod y cynllun (2011-2031). Mae'r Cyngor wedi dod i'r casgliad mai tuedd mudo 10 mlynedd y De Ddwyrain (gan gynnwys yr addasiad yn ôl maint aelwydydd) yw'r mesur mwyaf priodol ar gyfer rhoi'r strategaeth ar waith a datrys y prif faterion. Mae'r CDLI yn darparu ar gyfer 13,640 o anheddau a 12,400 o unedau dros gyfnod cynllun 2011-2031. Mae hyn ryw 6,750 yn fwy na phrif amcanestyniad Llywodraeth Cymru.

Mae'r system gynllunio yng Nghymru yn cael ei harwain gan dystiolaeth a dangos sut mae tystiolaeth yn dylanwadu ar gynllun yw un o'r prif ofynion wrth archwilio CDLI. Mae'n allweddol dangos bod modd cyflenwi'r holl safleoedd a nodir yn y CDLI a'u bod i gyd yn hyfyw, yn enwedig y safleoedd hynny sy'n hanfodol i roi'r strategaeth ar waith ac i gyrraedd ei hamcanion.

Ar ôl adolygu'ch CDLI Adnau a'i thystiolaeth, **mae gan Lywodraeth Cymru bryderon sylfaenol nad oes gennych ddigon o dystiolaeth i ddangos sut y byddwch yn cynnal strategaeth y CDLI yn safleoedd allweddol y cynllun.**

Ymddengys nad ydych wedi mynd i'r afael yn foddhaol â'r prif broblemau a godwyd yn ein hymateb i'r ymgynghoriad ar yr Hoff Strategaeth (24 Mawrth 2015) ac yn y cyfarfod dilynol ar 25 Medi 2015. Mae Llywodraeth Cymru'n parhau'n bryderus nad oes tystiolaeth i gefnogi elfennau allweddol o'ch CDLI o ran eu hyfywedd, eu hariannu a'r amserlen ar gyfer eu darparu. Er mai mater i'r Arolygiaeth Gynllunio yw penderfynu a yw'ch cynllun yn gadarn ai peidio, **rydym ni o'r farn bod perygl mawr y gellid barnu nad yw'r CDLI yn un cadarn os na chaiff y problemau hyn eu datrys.**

Heb ragfarnu disgresiwn y Gweinidog i ymyrryd nes ymlaen yn y broses na'r archwiliad annibynnol, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwmo i helpu awdurdodau cynllunio lleol â phob rhan o broses y CDLI. Rwyf wedi ystyried y CDLI Adnau yn unol â'r profion cadernid a nodir yn Llawlyfr y PPW/CDLI. **Mae sylwadau Llywodraeth Cymru wedi'u rhannu'n bedwar categori ac maent wedi'u hamlinellu'n fanwl yn yr atodiad amgaeedig.**

Categori A: Problemau sylfaenol y bernir y byddant yn peri risg sylweddol i'r awdurdod oni chânt eu datrys cyn y cam cyflwyno, a gallent fod â goblygiadau i strategaeth y cynllun.

- **Cynnal y Strategaeth – Safleoedd Strategol**

Categori B: Problemau lle ymddengys nad yw'r cynllun adnau wedi cymhwyso polisïau cenedlaethol i'r lefel leol yn foddhaol ac y gallai fod tensiynau o fewn y cynllun, sef:

- **Eglurder y modd y darperir tai: cyfiawnhau'r cydrannau; hyblygrwydd; a hyfywedd tai fforddiadwy**
- **Darparu safleoedd a seilwaith strategol**
- **Cyflogaeth – diogelu a darparu**
- **Perygl llifogydd**
- **Mwynau**
- **Ynni adnewyddadwy**

Categori C: Er nad ystyrir mohonynt yn hanfodol i gadernid y CDLI, rydym yn credu bod diffyg sicrwydd neu eglurder ynghylch y materion canlynol. Teimlwn y byddai'n ddefnyddiol inni dynnu'ch sylw atynt er mwyn ichi allu ystyried sut y gallech eu dangos yn well:

- **Tai fforddiadwy – cymysgedd y ddeiliadaeth, safleoedd eithrio**
- **Cyflogaeth – lefel yr angen**
- **Gwastraff**
- **Y Gymraeg**
- **Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas; bioamrywiaeth; a thir agored**
- **Fframwaith Monitro**

Categori D: Materion sy'n ymwneud ag eglurder y cynllun yn gyffredinol. Teimlwn y gallai fod o fudd i'ch awdurdod ac i'r Archwilydd ystyried newidiadau addas:

- **Amrywiol – materion technegol ac eglurder**

Mater i'ch awdurdod chi yw sicrhau bod y CDLI rydych yn ei gyflwyno i'w archwilio yn 'gadarn' a'r Archwilydd fydd yn penderfynu sut y caiff yr archwiliad ei gynnal ar ôl ichi ei gyflwyno. Dylech ystyried sut y gallech gynyddu'r posibilrwydd i'r broses archwilio ystyried bod eich CDLI yn 'gadarn'. **Byddwn yn fwy na pharod cwrdd â chi i drafod y materion sy'n codi o'r ymateb ffurfiol hwn i'ch CDLI Adnau.** Byddwn yn eich annog i gysylltu â mi i drefnu amser cyfleus i'r ddau ohonom.

Yn gywir,

Mark Newey
Pennaeth y Gangen Cynlluniau
Cyfarwyddiaeth Gynllunio

Atodiad i Lythyr Llywodraeth Cymru (22 Ebrill 2016) fel ymateb i Ddogfen Gyfnewid 1af Cynllun Datblygu Lleol 2011-2031 Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Categori A: Gwrthwynebiadau o dan y profion cadernid; **Problemau sylfaenol** y bernir y byddant yn peri risg sylweddol i'r awdurdod oni chânt eu datrys cyn y cam cyflwyno, a gallent fod â goblygiadau i strategaeth y cynllun.

Cynnal y Strategaeth – Safleoedd Strategol

Mae'r CDLI yn dibynnu ar safleoedd strategol. Mae safleoedd strategol wrth reswm yn strategol eu natur ac yn hanfodol i gynnal y strategaeth a gwireddu amcanion y CDLI. **Nid oes tystiolaeth o'r gwaith o ddarparu safleoedd strategol. Mae Llywodraeth Cymru yn credu bod hyn yn ddiffyg sylfaenol.** Mae'r awdurdod yn awgrymu y caiff gwaith ei wneud mewn cysylltiad â hyfywedd y safleoedd strategol; ond dylai'r gwaith hwnnw fod ar gael nawr er mwyn dangos bod y cynllun yn cael ei ddarparu. Un o ofynion hanfodol y strategaeth yw dangos y seilwaith y mae'r cynllun yn dibynnu arno. Mae'r holl bwyntiau a godir yn yr atodiad hwn ynghylch darparu'r seilwaith, hyfywedd, mecanweithiau ariannu, a chyflwyno cam wrth gam yn berthnasol i bob safle strategol unigol a dylid eu hystyried cyn cyflwyno'r cynllun ar gyfer ei archwilio.

Categori B: Gwrthwynebiadau o dan y profion cadernid; **Problemau lle ymddengys nad yw'r cynllun adnau wedi cymhwyso polisiau cenedlaethol i'r lefel leol yn foddhaol ac y gallai fod tensiynau o fewn y cynllun, sef:**

Eglurder dull cyfrif lefel y tai a ddarperir

Nid yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu faint o dai a ddarperir trwy'r cynllun. Mater i'r awdurdod ei gyfiawnhau yw hynny. Fodd bynnag, mae **Llywodraeth Cymru'n credu bod diffyg eglurder sylfaenol ynghylch sut y cafodd lefel y ddarpariaeth ei chyfrif fesul pob un o rannau'r cyflenwad sy'n sail i'r ddarpariaeth honno.** Ceir aneglurder hefyd ynghylch beth yw'r cysylltiad rhwng lefel y ddarpariaeth ar y naill law a gwasgariad y tai a'r disgrifiad yn y cynllun o'r modd y cânt eu cyflwyno gam wrth gam ar y llall.

Mae polisi SP22 a'r cyfiawnhad rhesymegol drosto yn pennu lefel y ddarpariaeth, ond nid oes sôn yn y cynllun ynghylch y rhagdybiaethau rhifol a ddefnyddiwyd i ddod at y ffigur. Yr unig ffigurau y cyfeirir atynt yn y cynllun yw'r rheini a geir mewn cysylltiad â Pholisi H1 ac Atodiad 20 – 9,238 o anheddau. Mae Papur y Cyflenwad Tai (BR15) yn gosod allan ac yn esbonio holl rannau'r cyflenwad tai. Fodd bynnag, mae'r tablau amrywiol ynddo yn cyfeirio at y rhannau hyn gan ddefnyddio dyddiadau gwahanol (2013 a 2015). Mae Tabl 1 i'w weld yn crynhoi'r holl rannau; fodd bynnag, mae'r tabl yn gawdel o ddata anghymarus sy'n deillio o amserau gwahanol. Cynhwysir data cwblhau hyd at 2013 yn unig, ond ceir rhai rhannau cyflenwi hyd at 2015. Mae'n anodd deall pam mae rhai rhannau'n cael eu labelu â theitlau sy'n wahanol i'r rhai a geir yn BR15 ac yn y cynllun. Er enghraifft, mae'r holl safleoedd yn Atodiadau 1-6 (BR15) i'w gweld ym Mholisi SP22 ac wedi'u labelu fel dyraniadau. Eto, o'u cyfrif, nid yw'r rhannau'n cyfateb i'r ffigur yn y cynllun. Yn ôl asesiad Llywodraeth Cymru, darperir rhwng 12,031 a 14,245 o anheddau, gan ddibynnu ar ba ddata a ddefnyddir a pha gydrannau a ddaw o dystiolaeth y Cyngor ei hun. Ar sail hynny, mae Llywodraeth Cymru yn credu bod diffyg eglurder sylfaenol rhwng rhannau'r cyflenwad tai a'r ddarpariaeth yn y cynllun, a theimla fod yn rhaid wrth y newidiadau canlynol i sicrhau cadernid ac i roi eglurder i ddefnyddwyr y cynllun:

- Mae angen i'r cynllun ddangos yn glir y berthynas rhwng rhannau'r cyflenwad tai a gwasgariad y twf yn nifer tai, y strategaeth dai a'r hierarchaeth aneddiadau. Rhaid wrth dystiolaeth i gefnogi polisi SP22 a'i dangos mewn tabl sy'n gosod allan yn glir, ar sail data o'r un dyddiad, y rhai sydd wedi'u cwblhau hyd yma, y banc tir (yn cael ei adeiladu, â chaniatâd a safleoedd adran 106), dyraniadau newydd a rhagdybiaethau ynghylch hapsafleoedd (bach a mawr). Wrth wneud hynny, dylai'r Cyngor fod yn glir nad oes gwrthdaro rhwng y rhannau

a'r dyddiadau sylfaen. Â bod yn glir, rhaid i'r Cyngor sicrhau nad oes unrhyw beth yn cael ei gyfrif ddwywaith.

- Dylai polisi H1 wahaniaethu'n glir rhwng ymrwymadau a dyraniadau. Nid yw'n glir pam mae pob safle'n cael ei ddisgrifio fel dyraniad, o gofio agwedd y Cyngor at ffiniau aneddiadau.

Cyfiawnhau rhannau'r cyflenwad tai

Rhagdybiaethau ynghylch hapsafleoedd - Mae'r CDLI yn rhagdybio y daw 3,960 o anheddau hap ar gael dros y 18 blwyddyn sy'n weddill o gyfnod y cynllun (1620 o rai bach, 2340 o rai mawr). Mae'r cyfraddau hyn yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol, gydag addasiad am i lawr ar gyfer safleoedd mawr allai ystumio'r ffigurau wrth eu hamcanestyn i'r dyfodol. Am hynny, mae tystiolaeth y Cyngor yn awgrymu y byddai 97 o unedau'r flwyddyn yn briodol. Nid yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu'r egwyddor.

Sut bynnag, mae'r Cyngor wedi codi cyfraddau anheddau hap mawr o 97 y flwyddyn i 130 y flwyddyn. Mae hynny'n gynydd o bron 600 o unedau dros gyfnod y cynllun. **Nid yw Llywodraeth Cymru'n credu bod y Cyngor wedi rhoi digon o reswm i gyfiawnhau cynnydd mor fawr â hwn.** Er enghraifft, rhan o resymeg y Cyngor yw y gallai rhai safleoedd sydd ar hyn o bryd yn C2 gael eu datblygu yn y dyfodol oherwydd gwaith amddiffyn rhag llifogydd yn Rhisca. Dywed y Cyngor, ar ôl cwblhau'r gwaith hwnnw, y gallai esgor ar 200 o unedau hap. Nid yw mynd ati fel hyn yn adlewyrchu polisi cenedlaethol. Mae'r safleoedd hyn yn rhai C2 yn ôl mapiau DAM. Hefyd, dywed y Cyngor fod 600 o unedau wedi'u tynnu o ddyraniad y CDLI cyfredol yng Nghoridor Cysylltiadau'r Gogledd, ond bod gan rai y potensial i gynnig eu hunain yn hapsafleoedd gan eu bod o fewn ffiniau anheddiad. Mae hyn yn gwrthdaro â'r rheswm dros eu tynnu o'r dyraniad – sef nad oes modd eu darparu. **Mae gan Lywodraeth Cymru bryderon mawr ynghylch ymdriniaeth y Cyngor o hapsafleoedd mawr.** Nid yw'n briodol i'r Cyngor ailddosbarthu safleoedd anhyfyw sydd wedi'u tynnu o'r dyraniad ac sy'n amhosib eu darparu yn y rhagdybiaeth ar gyfer hapsafleoedd. O gofio bod 30% o'r ddarpariaeth tai yn anheddau hap, bydd angen i'r awdurdod brofi bod y rhagdybiaethau'n rhai cadarn a'u bod wedi'u cysylltu â chwasiti lle i ddarparu'r cyfraddau a ragwelir dros gyfnod y cynllun.

Safleoedd sy'n destun cais cynllunio (01 Ebrill 2015, 741 o unedau) – BR15, Atodiad 4 -

O edrych ar BR15, ymddengys fod y Cyngor wedi cynnwys 741 o unedau ar safleoedd sy'n destun cais cynllunio heb benderfyniad ar 01 Gorffennaf 2015. Dywed BR15 (tudalen 8) bod y safleoedd hyn yn groes i bolisi cenedlaethol a strategaeth y CDLI. Dywed yr awdurdod wedyn ei bod yn aneglur a fyddant yn cael caniatâd cynllunio. Nid yw felly'n glir beth yw'r berthynas rhwng y safleoedd hyn a'r CDLI Adnau o gofio fod pob un o'r 741 o unedau i'w gweld wedi'u dyrannu ym mholisi H1. Bydd gofyn i'r Cyngor gyfiawnhau pam mae'r safleoedd hyn wedi'u dyrannu ym Mholisi H1, beth yw eu cysylltiad â strategaeth y CDLI Adnau, ac yn drydydd, o gofio nad ydynt wedi cael caniatâd, a yw'r rhagdybiaeth ar gyfer hapsafleoedd yn cael ei chyfrif ddwywaith.

Capasiti a Dwysedd y Safle (35dph) – Dywed paragraff 3.33 y CDLI mai dangosol yw'r ffigurau yn nhabl H1; dylai'r Cyngor ddangos tystiolaeth y bydd yn darparu capasiti'r safleoedd a nodwyd yn y cynllun.

Darparu a Hyblygrwydd – Tai

Yng ngoleuni'r materion a godwyd yn yr Atodiad hwn ynghylch hyfywedd a'r gallu i ddarparu dyraniadau allweddol, bydd gofyn i'r Cyngor allu dangos fod digon o hyblygrwydd i ddelio â diffyg dyrannu a phroblemau amhosib eu rhagweld. Rydym yn cefnogi cynnwys lwfans hyblygrwydd yn y cynllun; serch hynny, mater i'r awdurdod ei brofi yw bod lwfans hyblygrwydd o 10% yn ddigon o glustog i'r cynllun allu ymateb i heriau economaidd ac amgylchiadau annisgwyl.

Yn ogystal â'r gwaith ar hyfywedd y bydd angen ei wneud, byddai tafluniad tai yn helpu pawb i ddeall ac ystyried y gallu i ddarparu pob safle yn y cynllun. Dylid ategu'r gwaith hwn trwy ddadansoddi amserau paratoi safleoedd mawr a strategol, y berthynas rhwng y safleoedd hyn, y cyfyngiadau a'r costau posibl, y seilwaith sydd ei angen, ffrydiau ariannu a rhagdybiaethau cadarn

ynghylch safleoedd bach a hapsafleoedd. **Bydd angen bod gan yr awdurdod gyflenwad tir ar gyfer pum mlynedd o dai o gyfnod mabwysiadu'r cynllun er mwyn gallu dweud bod y cynllun yn un cadarn.**

Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (BR13) / Polisi CW13 – Ymrwymadau Cynllunio Tai Fforddiadwy

Seilir y targedau a'r trothwyon yn y polisi ar Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (AHVS) BR13. Byddai Llywodraeth Cymru'n cefnogi awdurdod lleol sy'n cynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy, cyn belled â bod ganddo dystiolaeth gadarn i gefnogi hynny. Mae'n bwysig bod y dystiolaeth o hyfywedd (BR13) y cynllun yn gyfoes ac yn ystyried y costau hysbys. Dylai pob asesiad ystyried yr holl gostau adeiladu hysbys cysylltiedig, gan gynnwys effeithiau cronus gofynion polisiâu amrywiol. Yr awdurdod a'r diwydiant datblygu sydd yn y sefyllfa orau i gynnig sylw ar hyfywedd a chadernid y rhagdybiaethau amrywiol sy'n sail i'r AHVS, fel gwerthoedd meincnod tir a gwerthu, elw datblygwr, costau adeiladu, costau anarferol/clustog, a gofynion rheoliadau adeiladu gan gynnwys systemau chwistrellu.

Ymrwymadau Cynllunio Tai Fforddiadwy – CW13 – Cefnogir fodd bynnag y cyfeiriad at drafodaethau am hyfywedd yn y cyfiawnhad rhesymegol (para 2.13). **Dylid ei ddyrchafu i destun y polisi.**

Trothwyon – Hyfywedd Safleoedd Bychan / Symiau Gohiriedig – Nid yw'n glir pam y barnwyd bod trothwy o 5 uned yn addas ar gyfer y cynllun. Mae'r dystiolaeth yn awgrymu y byddai trothwy is yn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy gan nad yw safleoedd llai damaid yn llai hyfyw. Gweinyddol yw'r rheswm am beidio â mabwysiadu trothwy is i gynyddu tai fforddiadwy, nid yw'n adlewyrchu'r dystiolaeth. **Mae Llywodraeth Cymru'n ystyried bod cyfle i leihau trothwyon er mwyn helpu i gyrraedd y nod pwysig hwn yn y cynllun.** Nid yw'n glir pam nad yw'r Cyngor wedi ystyried defnyddio symiau gohiriedig, yn enwedig o safbwynt rhan-ddarparu. Ni ddylid ystyried y defnydd o symiau gohiriedig fel rhywbeth eithriadol yng Nghaerffili.

Systemau Chwistrellu / Clustog – Nid yw'n glir a yw'r AHVS wedi cynnal profion digonol ar effaith systemau chwistrellu. Gwelwn yn yr AHVS (2.9) fod y Cyngor yn anghytuno â chostau Llywodraeth Cymru ac yn credu eu bod yn rhy uchel. Mae costau systemau chwistrellu wedi'u cynnwys yn y profion sensitifedd, ond nid fel symiau ymlaen llaw. Nid yw hyn yn briodol. Mae costau systemau chwistrellu yn hysbys a dylid eu hymgorffori yn y model fel cost hysbys. Nodwn o'r dystiolaeth y byddai cost lawn y systemau chwistrellu yn cael effaith negyddol ar werthoedd gweddillol (-£56,000-£108,000). Er ein bod yn nodi bod y Cyngor wedi caniatáu 15% o gynnydd yng nghostau'r BCIS ar gyfer y systemau chwistrellu, nid yw'n glir beth yn union y mae'r 15% yn ei gwmpasu nac a yw'n ddigon. Er y nodwn bod yr AHVS yn lled-gyfeirio at 'glustog hyfywedd (viability buffer)', nid yw'n cael ei fesur na'i esbonio unrhyw le yn y model a yw'n ddigon i ddelio â'r materion hyn. Mae Llywodraeth Cymru yn credu bod angen i'r Cyngor esbonio effeithiau'r 'systemau chwistrellu' ar hyfywedd ac esbonio hefyd beth yw'r 'glustog' a'i pherthynas â'r mathau o safleoedd yn y cynllun. **Dylai pob targed a throthwy tai fforddiadwy fod yn gadarn, adlewyrchu'r costau hysbys a bod yn seiliedig ar dystiolaeth.**

Adran 106 & CIL – Nid yw'r AHVS yn rhagdybio costau adran 106 yn y profion. Sut a ble mae cyfrif y costau? Mae Llywodraeth Cymru'n credu bod angen mynd i'r afael â'r canlynol:

- Ble mae'r dystiolaeth i awgrymu nad yw'r Cyngor yn gofyn am gyfraniadau adran 106 yn y Fwrdeistref i gyfiawnhau peidio â'u cynnwys yn y model?
- Sut mae cyfraniadau addysg wedi'u hymgorffori yn y model os ydynt wedi'u heithrio rhag CIL?
- Os nad oes ardoll CIL, sut y bwriedir cael cyfraniadau ar gyfer seilwaith os nad trwy adran 106, yn enwedig yng ngoleuni'r cyfyngiadau ar gyfuno adnoddau?
- Mae Polisi CW12 yn gofyn am ddarparu tir agored. Mae Polisi SP11 yn rhestru'r gofynion seilwaith y bydd y Cyngor yn eu ceisio trwy adran 106. Sut mae'r model yn cyfrif am y cyfraniadau hyn?

Safleoedd Strategol – Darparu – Mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad yw'r Cyngor wedi dangos yn foddhaol nac yn ddigon cadarn yn ei dystiolaeth sut y caiff y safleoedd strategol o fewn yr AHVS neu fannau eraill eu darparu. Mae'r dystiolaeth ddiweddaraf am hyfywedd yn cynnwys y costau o'r ardoll CIL. Er hynny, mae'r Cyngor wedi awgrymu y caiff hyn ei ddiweddarau a'i newid yn y dyfodol agos. Y rheswm dros ostwng y targed tai fforddiadwy yn Masn Caerffili o 40 i 30% yw sicrhau mwy o'r ardoll CIL yn y dyfodol i dalu am seilwaith allweddol. Eto, dywed y Cyngor y bydd gan safleoedd allweddol/strategol, a thrwy hynny y seilwaith sydd ei angen i'w darparu, eu hardoll CIL eu hunain, neu y byddant wedi'u heithrio rhag y CIL. Mae'r datganiadau croes hyn (*CDLI para 1.108, AHVA para 6.410, 4.10.1*) yn ddryslyd ac yn creu ansicrwydd ynghylch sut y caiff y safleoedd allweddol eu darparu. Nid yw'n glir sut na thrwy ba fecanweithiau y bydd y Cyngor yn darparu'r seilwaith. Mae angen mynd i'r afael â'r pwyntiau canlynol:

- Nid oes gwaith safle penodol wedi'i wneud hyd yn hyn i ddarparu safleoedd allweddol. Mae'r Cyngor yn awgrymu y caiff hyn ei wneud yn y dyfodol. Nid yw hyn yn briodol. Dylid cwblhau'r gwaith hwn nawr i gyfiawnhau dyraniadau allweddol yn y Cynllun Adnau. Mae'r hepgoriad hwn yn effeithio ar gadernid oherwydd byddai peidio â darparu'r safleoedd hyn yn effeithio ar gynnal strategaeth y CDLI.
- Nid oes dystiolaeth hyfywedd sy'n mesur gofynion a chostau'r seilwaith sydd eu hangen i ddarparu safleoedd strategol, y mecanweithiau ar gyfer eu darparu (adran 106 neu ardoll CIL) na'u cyfraniad at y targed tai fforddiadwy neu eu perthynas ag ef.
- Mae llawer o ragdybiaethau ynghylch beth allai ddigwydd i gyfraddau CIL yn y dyfodol. Beth yw'r dystiolaeth i gefnogi gostwng y targed tai fforddiadwy fel hyn? Nid yw'n briodol neilltuo astudiaeth o hyfywedd safleoedd strategol allweddol i archwiliad o CIL yn y dyfodol. Dylai'r gwaith hwn gael ei wneud nawr i ddangos bod y cynllun yn cael ei ddarparu.

Darparu Seilwaith

Darparu Safleoedd Strategol a Chyfraniad Datblygwyr – Mae gan y cynllun ddau ddyraniad strategol ar Safle 1: Parc Gwernau a Safle 2: De Ddwyrain Caerffili, fydd yn darparu 2,500 o gartrefi newydd. Mae papur BR7a Thrafnidiaeth yn nodi na fyddai modd darparu'r naill safle na'r llall heb Ffordd Gyswllt Maes-y-cwmer a Ffordd Osgoi y De Ddwyrain, a gofynnir a yw darparu'r seilwaith trafndiaeth allweddol ar y safleoedd strategol hyn yn ymarferol, hynny o ystyried y cyfyngiadau ar gyfuno yng nghytundebau adran 106 (hyd at 5) a'r ffaith bod y Cyngor wedi eithrio'r ddau safle rhag CIL (gweler hefyd sylwadau Llywodraeth Cymru ar yr AHVS). Er y ceir ychydig gyfeirio at y seilwaith sydd ei angen yn Atodiad 20, nid yw lefel y gwaith yn ddigon i ddangos a oes modd darparu'r seilwaith sydd ei angen i ddarparu'r safleoedd hyn.

Seilwaith Trafnidiaeth a Darparu Safleoedd – Mae llawer o amcanion a nodau'r cynlluniau'n dibynnu ar integreiddio datblygiadau â seilwaith trafndiaeth allweddol, fel adfer gwasanaethau rheilffordd i deithwyr a gorsafoedd trenau newydd. Mae angen mwy o esboniad a oes yn rhaid wrth yr holl gynlluniau trafndiaeth i allu darparu'r dyraniadau a rhoi strategaeth twf cynaliadwy'r cynllun ar waith. Er enghraifft, y gwasanaeth newydd i deithwyr TR2.1 Lein Cwmbargoed.

Cyflogaeth

Diogelu Safleoedd Cyflogaeth – Ymddengys fod Polisi SP24, diogelu tir cyflogaeth, yn diogelu rhagor na 490ha o dir. Mae angen i'r Cyngor **esbonio pam mae'r rhan fwyaf o'r safleoedd cyflogaeth wedi'u diogelu ac a yw cyfraddau lleoedd gwag wedi'u hystyried ar y safleoedd hyn wrth eu dynodi, a sut.** Mae TAN 23 yn esbonio'r niwed y gallai gorgyflenwad cyson o dir cyflogaeth ei wneud ac mae'r awdurdod wedi dangos dystiolaeth bod gwarged o dir Dosbarth B yn rhanbarth De Ddwyrain Cymru ac yn y cynllun ei hun. Mae Papur BR4 Cyflogaeth yn asesu'r safleoedd cyflogaeth ac yn barnu nad yw safleoedd 'D/E' ac 'E' yn addas mwyach fel safleoedd cyflogaeth. Dylai'r Cyngor esbonio pam mae'n diogelu ym Mholisi E2 dir gradd 'D/E' yng Ngogledd Celynen, sydd wedi'i ddisgrifio'n dir 'anodd ei ddatblygu gyda phrin unrhyw alw amdano at ddefnydd cyflogaeth' (BR4, adran 7.2). Mae'n hanfodol nad yw'r cyflenwad o dir cyflogaeth yn rhwystro datblygiad at ddibenion eraill dros gyfnod y cynllun.

Er mwyn cysoni TAN 23 â CDLI mabwysiedig eraill yng Nghymru, **dylai'r Cyngor gynnwys polisi newydd ar ryddhau tir cyflogaeth at ddibenion eraill.** Fel y mae wedi'i eirio, nid yw Polisi CW16 yn caniatáu defnyddiau eraill y tu allan i'r safleoedd cyflogaeth dynodedig ac yn cymeradwyo colli dyraniadau cyflogaeth i ddibenion Dosbarth-B anghysylltiedig. Dylai'r awdurdod esbonio hyn. Ni ddylai cadw na rhyddhau safleoedd cyflogaeth wanbau integriti'r tir cyflogaeth sy'n weddill a dylid ond ei ystyried at ddefnyddiau eraill yn unol â pharagraff 4.6.9 TAN 23.

Darparu Dyraniadau Cyflogaeth – Mae dros 65% o'r dyraniadau cyflogaeth ym Mholisi E1 wedi'u cario ymlaen o'r hen CDLI. **Dylai'r Cyngor gyfiawnhau cario safleoedd cyflogaeth ymlaen a dangos tystiolaeth fod galw yn y farchnad amdanynt a bod y dyraniadau cyflogaeth yn cael eu darparu dros gyfnod y cynllun.** Mae Atodiad 9 y CDLI, yn nodi bod dyraniad cyflogaeth E1.2 Tir yn y Lawnt, yn addas ar gyfer ei ddatblygu'n siop fwyd. Dylai'r Cyngor esbonio pam mae'n ystyried bod y dyraniad cyflogaeth yn addas at ddefnydd heblaw Dosbarth B a thawelu meddyliau na cholli'r dyraniadau cyflogaeth sy'n weddill at ddibenion eraill dros gyfnod y cynllun. Mae dyraniadau defnydd cymysg E1.11 Tir yn Ffordd Rhydri ac E1.12 Ness Tar wedi'u dyrannu ar gyfer 11ha o dir cyflogaeth. Mae angen eglurhad ar Lywodraeth Cymru ynghylch y berthynas rhwng faint o dir a ddefnyddir gan gyflogaeth a chan breswylwyr ar ddyraniadau defnydd cymysg ac a oes modd gwneud y ddau yn annibynnol ar ei gilydd.

Perygl o Lifogydd

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylid cryfhau fframwaith polisi'r CDLI er mwyn adlewyrchu polisi cynllunio cenedlaethol yn well mewn cysylltiad â'r perygl o lifogydd, fel y'i disgrifir yn PPW (adran 13.3) a TAN 15 'Datblygu a Pherygl o Lifogydd'. Mae hyn yn arbennig o berthnasol yn TAN 15 (paragraff 10.8) sy'n dweud na ddylai safleoedd ym mharthau C2 gael eu dyrannu ar gyfer datblygiadau agored iawn i niwed; pwyslais y polisi cenedlaethol yw osgoi ardaloedd o'r fath yn hytrach na lliniaru ac yna parhau; dylai'r polisi wneud hynny'n glir. Dylai'r polisi a'r testun ategol alinio hefyd â gofynion adran 13.3 y PPW ac adlewyrchu profion derbynioldeb a chyfiawnhad TAN 15.

Ceir 12 o safleoedd tai sy'n gyfangwbl neu'n rhannol o fewn parthau llifogydd C2 ac C1 ((H1.20, H1.41, H1.64, H1.44, H1.46, H1.67, H1.30, H1.45, H1.051, H1.52, H1.55, H1.69) a thri safle cyflogaeth (E1.2, E1.7 and E1.11) a nifer o safleoedd adwerthu a hamdden. **Dylai'r CDLI ddangos ei fod yn cydymffurfio â'r polisi cenedlaethol ar y perygl o lifogydd** a bod lle yn yr holl safleoedd / dyraniadau ar gyfer maint y twf a ddisgwylir, a bod lle y tu allan i barth llifogydd C2 ar gyfer y datblygiadau a gynigir yn C3, a bod modd eu darparu o fewn cyfnod y cynllun.

Mwynau

Polisi SP16: Mwynau – I fod yn gyson â'r polisi cenedlaethol (PPW, paragraff 14.6.2 ac MTAN 1, paragraff 34), dylai polisi strategol SP16 gynnwys meini prawf i hyrwyddo a chefnogi'r defnydd effeithlon o fwynau a defnyddio deunyddiau eraill yn lle mwynau naturiol, gan gynnwys ailddefnyddio deunydd eildro, eilaidd, agregol neu wastraff er mwyn defnyddio llai o adnoddau cynradd.

Polisi CW26 – Diogelu – Cefnogir polisi diogelu mwynau CW26.

Dylai'r awdurdod ddiogelu'r canlynol ar y map cynigion (nid y map cyfyngiadau fel ag a nodir yn BR8, paragraff 6.29 ac 8.5);

- Agregau, yn unol â Map Diogelu Agregau BGS Cymru;
- Ardaloedd glo cynradd ac eilaidd (MTAN 2, paragraffau 34-43);

Mae angen i'r awdurdod esbonio a yw am roi cyfiawnhad rhesymegol i Bolisi CW26 fel ag a ddangosir yn y papur cefndir (paragraff 10.4). Awgrymw'n, er eglurder, y dylai Polisiâu CW26 ac MN2 groesgyfeirio'i gilydd.

Polisi CW 27 – Parthau Clustogi Mwynau – Dywed yr awdurdod; "the extent of the buffer zone reflects the known effects of mineral working at the site and may exceed the minimum distances set out in MPPW, MTAN 1 and MTAN 2" (paragraff 2.67). Er bod y polisi cenedlaethol yn caniatáu i

awdurdodau greu lleiniau clustogi o led sy'n briodol i'r safle, rhaid i'r CDLI ddiffinio'r pellteroedd yn glir gyda rhesymau clir a chyfiawn yn sail iddynt (PPW, paragraff 14.7.16 ac MTAN 1, paragraff 71).

Mae'r map cynigion yn dangos enghreifftiau lle mae'r lleiniau clustogi yn rhychwantu ffiniau aneddiadau (e.e. MN1.3, MN1.2). Dylai'r awdurdod nodi lleiniau clustogi o gwmpas gweithfeydd mwynau sydd wedi'u caniatáu ac a gynigir, hyd at ffin yr anheddiad. Dywed "O fewn y glustogfa, ni ddylid cloddio o'r newydd am fwynau ac ni ddylid caniatáu datblygiadau sensitif newydd, ac eithrio lle bo safle'r datblygiad newydd, mewn perthynas â'r gwaith mwynau, wedi'i leoli mewn ardal adeiledig sydd eisoes yn bodoli, neu ar ochr bellaf ardal adeiledig o'r fath sydd eisoes yn rhan o'r glustogfa." (PPW, para 14.4.1). **Mae defnyddio clustogfeydd o fewn ffiniau aneddiadau yn creu polisïau sy'n croesddweud ei gilydd** gan fod rhagdybiaeth o blaid datblygiad o fewn ffiniau'r anheddiad ond mae defnyddio clustogfeydd o fewn ffiniau'r anheddiad yn creu rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad. Mae'n amhriodol arddel polisi sy'n croesddweud ei hun. Awgrymwn er eglurder, dylai Polisïau CW26 a MN1 groesgyfeirio'i gilydd.

Polisi MN1 – Yn y rhestr o safleoedd mwynau ym Mholisi MN1, dylai'r awdurdod gadarnhau dosbarth chwarel Machen. Mae Adolygiad 1af yr RTS yn rhestru Machen fel chwarel anweithgar gan ddweud bod angen rhagor o wybodaeth am ddyfodol y chwarel. Mae tystiolaeth yr awdurdod yn anghyson; dywed papur cefndir BR8 mai Machen yw'r unig chwarel galch fu'n weithgar tan yn ddiweddar yn y sir ... a'i bod newydd ei chau dros dro (paragraff 6.4); fodd bynnag, yn ôl Polisi MN1, mae'r chwarel yn 'weithgar'. Dywed Adolygiad 1af yr RTS pe bai Chwarel Machen yn parhau'n anweithgar dros gyfnod y cynllun, byddai angen dyraniad arall yn y CDLI (Atodiad B, tud 23). Mae angen esboniad cliriach hefyd o statws chwarel yr Hafod. Nodir yn y papur cefndir (BR8) bod y chwarel dywodfaen hon yn cael ei chau dros dro (paragraff 6.11). Er hynny, dywedir ei bod yn 'weithgar' ym mholisi MN1.

Safleoedd segur a gorchmynion gwahardd – Yn ôl y rhestr o chwareli ym Mholisi MN1, mae pedwar safle yn segur. I gydymffurfio â pholisi cenedlaethol, dylai'r awdurdod ystyried a yw gwaith yn annhebygol o ailgychwyn. Os felly, gellir creu strategaeth addas a Gorchmynion Gwahardd (PPW, paragraff 14.414, MTAN 1, para 48).

Ardaloedd lle na chaiff glo ei weithio – Er bod y CDLI yn dweud bod glo'n parhau, yn arbennig yn yr HOVRA lle medrid ei godi yn y dyfodol (paragraff 1.76), dylai'r cynllun roi sicrwydd i gymunedau trwy nodi'r ardaloedd lle na châi glo ei weithio, gyda chefnogaeth fframwaith polisi (PPW, paragraff 14.7.11).

Polisi gweithio mwynau – Rhaid i'r cynllun sicrhau fod ganddo fframwaith polisi addas i asesu unrhyw geisiadau yn y dyfodol i gloddio am fwynau yn yr awdurdod.

Ynni Adnewyddadwy

Asesiad o Ynni Adnewyddadwy – Rydym yn nodi fod yr awdurdod wedi cyhoeddi BR21: Renewable Energy Baseline Assessment 2015 Update, fodd bynnag, mae rhai elfennau o'r dystiolaeth sy'n ymwneud ag ynni'r gwynt yn eisiau (dalen prosiect B) gan nad yw canlyniadau asesiad 2015 yn ddigon manwl ac naid yw'r ardaloedd wedi'u nodi. Dylai'r awdurdod gyhoeddi Asesiad Ynni Adnewyddadwy 2015 gan ei fod yn rhan o'u tystiolaeth. Er mwyn **cydymffurfio â'r polisi cenedlaethol a llythyr y Gweinidog (Rhagfyr 2015), rydym yn disgwyl i awdurdodau lleol ymgorffori canfyddiadau'r asesiad yn y CDLI a nodi ardaloedd fel dyraniadau neu ardaloedd chwilio ar y map cynigion**, gyda fframwaith polisi cadarn yn gefn iddo.

Polisi CW 2 – Ynni adnewyddadwy a charbon isel mewn datblygiad newydd – Nid yw'r gofyn ar ddatblygiadau mawr i gyflwyno asesiadau ynni gyda'r cais cynllunio yn cyd-fynd â'r arweiniad cenedlaethol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru "Dylai awdurdodau cynllunio lleol asesu safleoedd strategol er mwyn nodi cyfleoedd i'w gwneud yn ofynnol i fodloni safonau adeiladu mwy cynaliadwy (gan gynnwys safonau di-garbon). Wrth gyflwyno safonau uwch na'r safonau gofynnol cenedlaethol, wedi'u gosod mewn Rheoliadau Adeiladu, dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod yr hyn sy'n cael ei gynnig wedi ei seilio ar dystiolaeth a'i fod yn hyfyw" (paragraff 4.12.5).

Categori C: Gwrthwynebiadau o dan y prawf cadernid; Er nad ystyrir mohonynt yn hanfodol i gadernid y CDLI, rydym yn credu bod diffyg sicrwydd neu eglurder ynghylch y materion canlynol. Teimlwn y byddai'n ddefnyddiol inni dynnu'ch sylw atynt er mwyn ichi allu ystyried sut y gallech eu dangos yn well:

Tai Fforddiadwy

Targed, Cymysgedd y Ddeiliadaeth a'r Angen – Mae Polisi SP23 – Tai Fforddiadwy yn gosod targed o ddarparu 1930 o anheddau dros gyfnod y cynllun. Dywed y Cyngor fod y diffyg tai fforddiadwy yn broblem arwyddocaol, a bod y diffyg i'w weld ledled y Fwrdeistref. Casglwyd y dystiolaeth honno gan yr LHMA gan gadarnhau'r lefel arwyddocaol o angen a welwyd. Sut bynnag, aiff Polisi CW13 – Ymrwymiad Cynllunio Tai Fforddiadwy ymlaen i ddweud mai dim ond pan 'fydd tystiolaeth bod angen' y bydd angen i ymgeiswyr fodloni'r trothwy a'r targed canrannol. **Mae hyn yn amhriodol, nid oes tystiolaeth i'w chyfiawnhau, mae'n groes i amcanion y cynllun a dylid ei ddileu o'r polisi.**

Dywed para 9.2.15 o'r PPW y gall fod yn ddymunol i ddatblygiadau tai newydd gynnwys cyfuniad a chydbwysedd rhesymol o fathau a meintiau o dai er mwyn bodloni pob math o anghenion tai lleol ac er mwyn cyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy. Dywed Para 8.1 TAN 2: Aseidiadau'r Farchnad Dai Leol a'r Cynllun Datblygu, ei bod yn bwysig bod yr awdurdodau'n sylweddoli maint y galw am fathau a meintiau gwahanol o anheddau (h.y. tai canolradd a thai rhent cymdeithasol) o'i gymharu â'r cyflenwad sydd ar gael er mwyn i'r awdurdod allu sicrhau bod amrywiaeth briodol o fathau o dai yn cael eu codi ar safleoedd newydd. Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi datgan na ddylai polisiâu tai fforddiadwy gynnwys yr ystod/math/cymysgedd o dai, yn benodol am y gallai materion newid dros oes y cynllun ac efallai rwystro'r gymysgedd briodol o ddatblygiad. Dylai'r CDLI gynnwys cyfeiriad at yr wybodaeth ddiweddaraf yn y cyfiawnhad rhesymegol er mwyn i'r awdurdod allu trafod yn effeithlon. Gan ddibynnu ar y gymysgedd, y gallai fod goblygiadau ariannol iddi, gallai effeithio hefyd ar y modd y darperir tai fforddiadwy (y ganran y gofynnir amdani ar y safle). **Dylai'r Awdurdod gadarnhau fod cymysgedd y deiliadaethau a brofwyd gan yr AHVS yn adlewyrchu'r gymysgedd o ddeiliadaethau a nodwyd yn yr LHMA.** Mae'r cyfiawnhad rhesymegol yn cyfeirio at yr angen am 526 o anheddau'r flwyddyn. Fodd bynnag, mae'n aneglur beth yw dyddiad sylfaen yr angen hwn, a yw'n cynnwys ôl-groniad a beth fydd cyfanswm yr angen dros oes y cynllun neu pa gymysgedd o dai sydd ei angen, fel ag y nodir yn yr LHMA. Dylid newid y cyfiawnhad rhesymegol i gynnwys cyfeiriad at gyfanswm lefel yr angen, a'r cymysgedd o dai.

Tai ar gyfer Pobl Hŷn – Polisi CW15 – Nid yw'n glir pa dystiolaeth sy'n cyfiawnhau'r polisi na chwaith sut y caiff ei roi ar waith. Mae angen tystiolaeth ar Lywodraeth Cymru fod yr angen sydd ar bob safle o fwy na 25 o anheddau neilltuo 10% o'i dai ar gyfer pobl hŷn wedi'i ymgorffori yn y dystiolaeth ar hyfywedd, a sut mae'r angen hwn yn briodol o safbwynt casgliadau'r LHMA a'r rhagdybiaethau ynghylch dwysedd. Mae'r Cyngor wedi'i gwneud yn glir bod y gofyn hwn yn ychwanegol i'r tai fforddiadwy sy'n ofynnol o dan y polisi tai fforddiadwy. Efallai mai'r diwydiant sydd yn y sefyllfa orau i ymateb i briodoldeb y polisi ac a fyddai modd rhoi'r polisi hwn ar waith.

Safleoedd Eithrio Tai Fforddiadwy – Polisi CW14 – Mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi egwyddor y polisi; fodd bynnag, nid yw'r polisi cenedlaethol (PPW 9.2.23) yn gwahaniaethu rhwng safleoedd eithrio gwledig a threfol. Nid yw'n glir pam mae'r Cyngor ond yn cyfeirio at ychydig ardaloedd gwledig penodol fel rhai addas ar gyfer tai fforddiadwy, yn enwedig yng ngoleuni'r ffaith bod tai fforddiadwy yn bwnc allweddol yn ardal gyfan y cynllun. Mae Llywodraeth Cymru'n credu bod y polisi yn orgyfngus ac yn groes i bolisi cenedlaethol. Byddai agwedd y Cyngor ar ei hennill o gael esboniad a chyfiawnhad.

Cyflogaeth

Angen Cyflogaeth am Dir a Darpariaeth y Cynllun - mae'r awdurdod wedi cyfrif faint o dir sydd ei angen ar gyfer swyddi hyd at 2031, gan defnyddio patrymau defnydd tir y cyfnod 2000-2013 fel sail.

Dylai'r awdurdod esbonio pam ei fod wedi cynnwys dwy flynedd gyntaf cyfnod y cynllun (2011-2013) wrth gyfrif faint o dir sydd ei angen ar gyfer cyflogaeth mewn cynllun 20 mlynedd. Er mwyn gwireddu'r amcan allweddol o dwf economaidd, mae'n hanfodol mesur angen cyflogaeth yn gywir a chadarn at ddibenion monitro.

Yn ôl y geiriad presennol, nid yw'r 29ha o dir cyflogaeth sydd ei angen yn ôl Polisi SP24 yn gyson â'r angen am 36.74ha o dir cyflogaeth a nodwyd ym mhapur BR4 Cyflogaeth. Dylai'r Cyngor gadarnhau faint o dir cyflogaeth sydd ei angen ac a gaiff ei ddarparu dros oes y cynllun. Er bod Llywodraeth Cymru yn cefnogi egwyddor pennu targed darparu tir sy'n uwch na'r galw a ragwelir, mae angen esboniad arnom pam mae Polisi SP24 yn neilltuo 77.3ha o dir cyflogaeth i gwrdd â'r angen profedig o 36.74ha sydd eisoes yn cynnwys lwfans (8.35ha) ar gyfer hyblygrwydd a dewis. **Dylai'r Cyngor esbonio sut na fydd y gorgyflenwad o dir cyflogaeth o'r hen CDLI yn achosi niwed trwy rwystro datblygu tir cyflogaeth at ddibenion eraill.**

Gwastraff

Clustnodi Safleoedd Gwastraff – Dylai cynlluniau ddangos lle ceir safleoedd addas a phriodol ar gyfer darparu pob math o gyfleusterau rheoli gwastraff er mwyn rhoi sicrwydd bod gweithredwyr gwastraff yn gallu cwrdd â'r galw mewn ardal. Mae Dogfen R2 Employment Sites Supply and Market Appraisal yn dyrannu neu'n diogelu safleoedd yr ystyrir eu bod fwyaf addas at ddibenion gwastraff yn E1.1 E1.1 Tir ym Mlaenau'r Cymoedd, E1.10 Tir yn Nhrecenydd a E2.5 Capital Valley, Rhymni. **Dylai'r Cyngor dynnu sylw at addasrwydd y safleoedd hyn at ddibenion gwastraff ym Mholisi E1 a Pholisi E2.**

Y Gymraeg

Mae'r Arfarniad o Gynaliadwyedd yn cynnwys meini prawf asesu i hybu'r defnydd o'r Gymraeg (amcan 31) sy'n gyson â gofynion adran 11 Deddf Gynllunio (Cymru). Mae casgliad yr awdurdod nad oes angen polisi nag ymyrraeth benodol o bosib yn rhesymol, ond **mae gofyn i'r CDLI gynnwys datganiad ynghylch sut mae'r Arfarniad o Gynaliadwyedd wedi ystyried anghenion a buddiannau'r Gymraeg ac wedi helpu'r awdurdod i ddod i'r safbwynt hwn.** Dylai'r awdurdod sicrhau fod y dystiolaeth ynghylch faint o bobl sy'n gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg yn gyson (gweler paragraff 0.87 y CDLI a thudalen 17 Adroddiad Cwmpasu'r Arfarniad o Gynaliadwyedd).

Y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai'r CDLI ddangos tystiolaeth glir sut cafodd y tir ei ddewis a dangos y collir cyn lleied o'r tir amaethyddol gorau ac amlbwrpas â phosib, a bod cyfiawnhad llwyr dros golli'r tir a gollir, yn unol â pharagraff 4.10.1 y PPW. Dylai'r awdurdod esbonio'r rhesymau dros ddyrannu'r safleoedd canlynol, H1.62 Gwern y Domen, H1.64 Tir i'r de o Ffordd Rhydri, E1.11 Tir ar Ffordd Rhydri yng goleuni gofynion polisi cenedlaethol a'r prif faterion y mae'r cynllun yn ceisio mynd i'r afael â nhw.

Bioamrywiaeth

Dywed adran 3.3.2 TAN 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio 3.3.2 y dylai Cynlluniau Datblygu Lleol gynnwys polisiâu sy'n diogelu safleoedd sydd wedi'u dynodi'n genedlaethol ac yn lleol a'i gwneud yn glir faint o flaenoriaeth sydd i bob dynodiad. **Nid yw Polisi SP13, Gwarchod Treftadaeth Naturiol, yn dangos hierarchaeth y safleoedd bioamrywiaeth.** Hefyd, er mwyn sicrhau fod yr awdurdod yn gallu lliniaru effeithiau, nid yw'n glir pam nad yw Polisi SP11 Ymrwymadau Cynllunio yn nodi'r dreftadaeth naturiol.

Tir Agored a Hamdden – CW12

Dywed adran 11.2.2 y PPW y dylai cynlluniau datblygu bennu polisiâu clir ar gyfer darparu, gwarchod a gwella cyfleusterau. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod angen fframwaith polisi ar y

Cyngor i osod allan y safonau ar gyfer tir agored, gan gynnwys sut y dylai ystyried ceisiadau mewn ardaloedd lle ceir gormod neu ddim digon o ddarpariaeth. Nid yw'n briodol cyfeirio at y safonau yn y cyfiawnhad rhesymegol. Dylid eu dyrchafu i eiriad polisi. Byddai'n dda yn hyn o beth pe bai'r Cyngor yn edrych ar gynlluniau eraill sydd wedi'u mabwysiadu.

Fframwaith Monitro

Mae'n hanfodol bod y fframwaith monitro yn cynnwys sbardunau a phwyntiau gweithredu fel bod camau'n gallu cael eu cymryd ymlaen llaw i osgoi achosion o ddiffyg cyflawni. Mae Llywodraeth Cymru'n credu bod diffygion yn y fframwaith monitro yn hynny o beth. Dylai'r awdurdod edrych ar gynlluniau gafodd eu mabwysiadu'n ddiweddar allai rhoi enghreifftiau o arfer da y gallai'r awdurdod elwa arny'n nhw, gan ddatblygu profiadau ac effeithlonrwydd y fframwaith cyfredol.

Categori D: Materion sy'n ymwneud ag eglurder y cynllun yn gyffredinol. Teimlwn y gallai fod o fudd i'ch awdurdod ac i'r Archwilydd ystyried newidiadau addas:

Cyflogaeth (egglurder o ran rhifau)

Mae Polisi E1 yn neilltuo 77.3ha o dir cyflogaeth i'w ddatblygu. Dylai'r Cyngor sicrhau bod maint pob dyraniad yn gyson ag Atodiad 9 y cynllun. Mae 8ha o dir cyflogaeth wedi'i ddyrannu yn E1.11 Tir ar Ffordd Rhydri, er bod Atodiad 9 yn dweud mai dim ond fymryn dros 3ha o dir sydd ar gael at ddibenion cyflogaeth. Dylai'r Cyngor ddiweddarau'r tabl ym Mholisi E1 ac ailystyried darpariaeth y cynllun ar gyfer cyflogaeth.

Mwynau – Sylwadau cyffredinol

- Mae angen newidiadau ffeithiol ledled y cynllun i gyfnewid cyfeiriadau at MPPW i PPW (argraffiad 8, Ionawr 2016) sydd bellach yn ymgorffori'r cynllun mwynau.
- Dylid newid cyfeiriadau at 'Assembly Government' i 'Welsh Government'.
- Rhaid i'r awdurdod ofalu bod ei sail tystiolaeth yn gyson â'r cynllun; er enghraifft, nid yw rhifau polisiâu ym mhapur cefndir BR8 yn cyfateb i'r cynllun adnau.

Treftadaeth

- Nid yw'n glir sut mae'r effeithiau ar olion ffisegol a/neu leoliad henebion a pharciau a gerddi hanesyddol cofrestredig wedi'u hystyried a'u trin trwy'r fframwaith polisi ynghylch y canlynol: H1.14 – Fferm Cwm Gelli, H1.62 – Gwern y Domen, H1.64 – Tir i'r De o Ffordd Rhydri, TR1.12 – Llwybrau Rheiddiol Basn Caerffili, E2.7 – Pen-y-fan, E2.4 – Blaenau'r Cymoedd.
- Datganiad generig yw Polisi SP10 Treftadaeth Adeiledig (maen prawf e). Byddai eglurder yn fantais o ran yr hyn y mae'n ei gwmpasu ac a yw'n gyson â'r dynodiadau ar y cynigion a'r map cyfyngiadau (PPW6.4.2).
- Fel y disgrifir yn adran 2.2.6 y PPW, "Rhaid i 'fap cynigion' ar sail Arolwg Ordnans daearyddol amlinellu'r polisiâu a'r cynigion hynny sydd â chydran ofodol gan gynnwys yr holl ddyraniadau; er nad oes angen dangos amlinelliadau gofodol lle byddant wedi cael eu penderfynu drwy fecanweithiau eraill". Nodir bod parciau, gerddi a thirweddau hanesyddol wedi'u dangos ar y map cynigion. Ni chawsant eu dynodi gan yr awdurdod, ond yn hytrach gan fecanweithiau eraill. Dylent felly fod ar y map cyfyngiadau.
- Mae angen eglurder ynghylch a fyddai'r polisi'n ymgorffori cynigion ar gyfer ailddefnyddio neu ar gyfer datblygiad newydd sy'n effeithio ar ardaloedd ac adeiladau hanesyddol, ac yn cynnwys polisiâu penodol lleol ar gyfer gwaith dymchwel, newid, estyn neu ailddefnyddio adeiladau rhestredig a'u cwrtil. Nid yw'n glir ym Mholisi SP10 Treftadaeth Adeiledig na'i gyfiawnhad rhesymegol sut y dylid delio â chynigion ar gyfer ailddefnyddio neu newid adeiladau hanesyddol.
- Mae'r map cynigion yn nodi lleoliadau hanfodol ar gyfer yr amgylchedd hanesyddol trwy ddefnyddio symbol ddotiau. Fodd bynnag, nid yw'n glir sut mae hwn yn cael ei roi ar waith gan nad yw hyd a lled y dynodiad yn glir ac nid oes cyfeiriad ato yn y fframwaith polisi.

Tir halogedig a Llygredd

- Mae angen eglurder ym mholisi CW19 Cyfyngiadau Cyffredinol ar Leoliad gan ei fod yn ymdrin yn unig â datblygiadau y tu allan i ffiniau aneddiadau. Nid yw'r fframwaith polisi yn ymdrin â halogi a llygru ac ati (gan gynnwys sŵn, goleuni, aer a dŵr) o fewn ymylon tref. Nid

oes polisi manwl ar gyfer adfer a datblygu tir llygredig a safleoedd diffaith (PPW 13.6.3); mae Atodiad 7 y Datganiad Ysgrifenedig yn amlinellu hyn fel mater i'r ardal trwy'r gofyn i baratoi asesiadau manwl e.e. ansawdd aer, sŵn, ymchwiliad tir, i gefnogi dyraniadau.

Sefydlogrwydd tir

- Nid yw'n glir a yw ansefydlogrwydd tir yn fater i'r ardal a dylid egluro'r sefyllfa. Adran 3.8 y PPW.

Adwerthu

- Nid yw'r termau a ddefnyddir i ddiffinio canolfannau yn yr hierarchaeth adwerthu rhwng y polisi strategol, SP8 a pholisiâu CW yn anghyson ac mae angen eu hegluro. Er enghraifft, defnyddio'r prawf dilyniant.
- Nid yw dynodiadau Parciau Warws Adwerthu / Ardaloedd Adwerthu Cynradd (Polisi C3/C2) ar gyfer yr hierarchaeth adwerthu yn eglur o ran sut maen nhw'n cael eu henwi a'u dangos ar y map cynigion. Hefyd, nid yw'n glir a oes gan Barciau Warws Adwerthu ddynodiad arbennig o fewn yr hierarchaeth. Bydda eglurder yn fantais.
