



Tom Evans  
Arweinydd y Tîm Cynllunio Strategol  
Dinas a Sir Abertawe  
Cyfarwyddiaeth Lle  
Cynllunio ac Adfywio'r Ddinas  
Y Ganolfan Ddinesig  
Heol Ystumllwynarth  
Abertawe  
SA1 3SN

26 Awst 2016

Annwyl Tom,

## **Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Adnau Dinas a Sir Abertawe – Ymgynghoriad Rheoliad 17: Sylw Llywodraeth Cymru**

Diolch yn fawr am ymgynghori â Llywodraeth Cymru ynghylch dogfennau Cynllun Datblygu Lleol Adnau Dinas a Sir Abertawe. Rydym yn sylweddoli bod y gwaith o baratoi CDLI a'r dystiolaeth gysylltiedig yn orchest fawr ac rydym yn cydnabod y gwaith y mae eich awdurdod wedi'i wneud hyd yma i symud y cynllun ymlaen o'r Strategaeth a Ffafir i'r cam Adneuo.

Mae Llywodraeth Cymru'n gefnogol o'r dull a gymerir gan eich cynllun. Mae'r strategaeth yn sicrhau bod ystod a dewis o safleoedd ar gael, o ran maint a lleoliad, ar draws ardal y cynllun. Mae'n strategaeth feiddgar ac uchelgeisiol sy'n manteisio ar rôl Abertawe yn Ninas-Ranbarth Bae Abertawe. **Mae Llywodraeth Cymru'n gefnogol o'r strategaeth, lefel y tai a'r swyddi, y dull a'r agwedd gadarnhaol at gynllunio ac ethos da'r cynllun o ran dyluniad trefol, cynllunio meistr a chreu lleoedd sydd wedi'i wreiddio'n gryf yn y cynllun.**

Fodd bynnag, gallwch werthfawrogi y bydd dangos bod modd darparu'r strategaeth yn hanfodol ac ehangwn ar hyn yn yr Atodiad i'r llythyr hwn. Mae'r system cynllunio datblygu yng Nghymru'n seiliedig ar dystiolaeth ac mae dangos sut y moldiwyd cynllun gan y dystiolaeth yn un o'r gofynion allweddol wrth archwilio CDLI. Mae dangos hyfywedd a bod modd darparu pob safle yn y CDLI yn hollbwysig, yn enwedig y safleoedd hynny sy'n rhan annatod o ddarparu'r strategaeth a'r amcanion. Rydym yn cydnabod y gwaith a wnaed hyd yma, sydd i'w ganmol. Diau y bydd y materion hyn yn greiddiol i'r trafodaethau archwilio a byddwn yn argymhell eich bod yn parhau i fireinio eich safiad.

Heb ragfarnu disgresiwn y Gweinidog i ymyrryd nes ymlaen yn y broses na'r archwiliad annibynnol, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i helpu awdurdodau cynllunio lleol gyda 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 dri chategori a osodir allan yn fanwl yn ôl maes pwnc 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:

- **Dim**

**Categori B:** Materion lle ymddengys nad yw'r cynllun adnau wedi cymhwysu polisiau cenedlaethol i'r lefel leol yn foddhaol ac y gallai fod tensiynau o fewn y cynllun, sef:

- **Sipsiwn a Theithwyr – Lefel yr Angen a'r Ddarpariaeth / Addasrwydd a Darpariaeth Safle(oedd)**
- **Tai Fforddiadwy (Targed, Hyfywedd a Safleoedd Eithrio)**
- **Modd Darparu - Cyffredinol**
- **Cyflogaeth – Lefel yr Angen ac Eglurder y Ddarpariaeth**
- **Ynni Adnewyddadwy – Dynodiad Gofodol**
- **Llain Las**

**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 i ni dynnu'ch sylw atynt fel y gallwch ystyried sut i'w dangos yn well:

- **Strategaeth Ofodol**
- **Y Ddarpariaeth Dai – Methodoleg / Eglurder y cydrannau tai**
- **Yr Angen am Dai Fforddiadwy**
- **Cyflogaeth – Darparu**
- **Mwynau**
- **Gwastraff**
- **Y Dreftadaeth Adeiledig a'r Amgylchedd Naturiol**
- **Y Gymraeg**

Mater i'ch awdurdod chi yw sicrhau bod y CDLI yr ydych 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 feddwl sut y gallech wella'r posibilrwydd y bydd eich CDLI yn cael ei ystyried i fod yn 'gadarn' drwy'r broses archwilio. **Byddwn yn fwy na pharod i gwrdd 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 Gynlluniau**  
**Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio**

**(Atodiad)**

## Atodiad i Lythyr LIC (26 Awst 2016) mewn ymateb i CDLI Adnau Dinas a Sir Abertawe 2010-2025

<b>Categori A</b>	Gwrthwynebiadau o dan y profion cadernid; <u>problemau sylfaenol</u> 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.
<b>Categori B</b>	Gwrthwynebiadau o dan y profion cadernid; materion 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.
<b>Categori C</b>	Gwrthwynebiadau o dan y profion 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 i ni dynnu'ch sylw atynt fel y gallwch ystyried sut i'w dangos yn well.

### Y STRATEGAETH OFODOL

Daeth y Cyngor i'r casgliad (Asesiad Opsiynau Gofodol 2013) mai 'Strategaeth Hybrid' yn ymgorffori manteision yr holl opsiynau fyddai'r un fwyaf priodol i gwrdd â holl amcanion y CDLI. Mae angen i'r strategaeth daro cydbwysedd rhwng datblygu economaidd, adfywio, yr angen am dai fforddiadwy, ardaloedd gwledig, seilwaith a chynllunio meistr. Mae'r strategaeth Hybrid yn sicrhau bod ystod a dewis o safleoedd ar gael, o ran maint a lleoliad, ar draws ardal y Cynllun. Mae'n strategaeth feiddgar ac uchelgeisiol sy'n gwneud y mwyaf o rôl Abertawe yn Ninas-Ranbarth Bae Abertawe. **Mae Llywodraeth Cymru'n gefnogol o'r strategaeth, lefel y tai a'r swyddi, y dull a'r agwedd gadarnhaol at gynllunio ac ethos da'r cynllun o ran dyluniad trefol, cynllunio meistr a chreu lleoedd sydd wedi'i wreiddio'n gryf yn y cynllun.** Y dull yw sicrhau datblygiad cynhwysfawr fydd yn darparu'r seilwaith sydd ei angen ar gyfer safleoedd datblygu allweddol. Bydd **dangos bod modd darparu'r strategaeth** yn greiddiol bwysig a gwnawn rai sylwadau ar hyn yn yr Atodiad hwn.

### Categori C Strategaeth Ofodol – Eglurder y Dull Polisi (PS1, CV1) a Ffiniau Aneddiadau

Er mwyn rheoli'r twf gofodol ar draws y Sir nodwn nad yw'r awdurdod wedi mabwysiadu hierarchaeth aneddiadau benodol; yn hytrach, y dull polisi yn PS1 yw bod datblygiadau'n cael eu cyfeirio o fewn ffiniau anheddiad yr ardaloedd trefol a'r pentrefi allweddol. Nid yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu i egwyddor y dull hwn; fodd bynnag mae'n ystyried bod angen eglurder ynghylch y canlynol:

- PS 1: Lleoedd Cynaliadwy – sy'n nodi y bydd 'datblygiad yn cael ei gyfeirio at y lleoliadau mwyaf cynaliadwy o fewn ffiniau anheddiad diffiniedig yr ardal drefol a'r pentrefi allweddol'. Fodd bynnag, heb hierarchaeth anheddiad benodol, sut y bydd yr awdurdod yn sicrhau bod y nod hwn yn cael ei gyflawni? Oes gan bob lleoliad o fewn ffin anheddiad statws cyfartal o ran cynaliadwyedd? Mae angen eglurder ar fwriad y polisi a sut y bwriedir ei weithredu'n ymarferol.
- Polisi CV 1: Pentrefi Allweddol sy'n rhestru 18 o bentrefi gyda ffin anheddiad sy'n cyfateb ar y map cynigion. Fodd bynnag, ymddengys bod 'aneddiadau ymylol' eraill ar wahân i'r pentrefi a'r ardaloedd trefol sydd hefyd gyda ffiniau? Er enghraifft, Kittle a Manselfield? Mae'n aneglur pa bolisi (PS1 neu CV1) a fyddai'n berthnasol i'r lleoedd hyn?
- Mae angen eglurhad o beth yw 'Ardal drefol Abertawe' a beth yw pentrefi allweddol. Dylai fod yn glir, o'r polisi a'r manylion gofodol ar y map cynigion, pa bolisiau sy'n berthnasol i ba leoedd.

### TAI

### Categori C – Y Ddarpariaeth Dai - Methodoleg

Yng ngham y Strategaeth a Ffafrir, roedd targed swyddi a gofynion tai'r Cyngor yn deillio o Astudiaeth Peter Brett (PB) (2012). Cyflwynodd Lywodraeth Cymru sylwadau ar y cynllun yn nodi'n glir bod y rhagdybiaethau sylfaenol yn y model yn anghywir, o ran nad oeddent yn adlewyrchu amcanestyniadau 2008 yn gywir (ee maint aelwydydd, y boblogaeth sylfaenol) ac nad oedd y model ychwaith yn cynnwys ffactor i drosi aelwydydd yn dai. Drwy ddefnyddio model economaidd y Cyngor, a mewnbynnu'r ffigurau cywir o amcanestyniadau 2008, a ffactor 5% y Cyngor i drosi aelwydydd yn dai, ystyriodd Lywodraeth Cymru y byddai hyn yn arwain at ofyniad tai sylfaenol o 19,000 o unedau, a chyfanswm darpariaeth dai o 20,900 i adlewyrchu lwfans hyblygrwydd tybiannol o 10%. Yn ei sylwadau, tynnodd Lywodraeth Cymru sylw'r Cyngor at amcanestyniadau aelwydydd 2011 oedd i'w cyhoeddi cyn bo hir a bod angen ystyried goblygiadau'r amcanestyniadau hyn yn y Cam Adneuo.

**O dan Bolisi Cynllunio Cymru (paragraff 9.2.2) mae angen i Awdurdodau Cynllunio Lleol ddefnyddio Amcanestyniadau Aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru (LIC) i oleuo tystiolaeth ynghylch y ddarpariaeth dai** ar y cyd ag Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, ffactorau economaidd, y darparu a'r meini prawf ym mharagraff 9.2.1 PPW. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol bennu lefel o ddarpariaeth dai sy'n briodol ar gyfer yr ardal, wedi'i chysylltu i'r materion allweddol y mae'r cynllun yn ceisio eu hateb, gan hefyd ystyried PPW. Mae amcanestyniadau diweddaraf LIC yn seiliedig ar 2011 a gyhoeddwyd yn Chwefror 2014. Yn ei lythyr at awdurdodau lleol dyddiedig Ebrill 2014, roedd neges y Gweinidog dros Adnoddau Naturiol bryd hynny'n gwbl glir nad yw'n briodol i awdurdodau ailadrodd y cyfnod o berfformiad economaidd gwael oedd yn sail ar gyfer amcanestyniadau 2011. Mae'r neges felly'n glir y dylai awdurdodau gynllunio'n gadarnhaol ar gyfer y dyfodol a pheidio ag ailadrodd y tueddiadau negyddol hyn yn y dyfodol.

Nodwn fod y Cyngor wedi ystyried goblygiadau'r amcanestyniadau diweddaraf yn ei Bapur Diweddaraf ar Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd (2014). Mae'r papur (Tablau 5 a 6) yn ail-redeg y model gan ystyried yr elfennau anghywir y tynnwyd ei sylw atynt ac yn cadarnhau y byddai'r gofyniad tai wedi bod yn 19,000 ar sail amcanestyniadau 2008. Caiff model PB hefyd ei ail-redeg i gynnwys elfennau demograffig amcanestyniadau 2011. Amcanestyniadau 2011 yw'r rhai diweddaraf ac mae'n gywir bod y model yn defnyddio'r elfennau sy'n eu hategu, felly cefnogwn y dull a'r eglurder hwn ac mae'n unol â pholisi cenedlaethol. Mae Papur Diweddaraf 2014 yn casglu bod model economaidd PB, ar sail amcanestyniadau 2011, yn nodi y byddai angen 14,700 o dai dros gyfnod y cynllun, neu 15,000 ar sail elfennau demograffig mewnfudo amrywiol 10 mlynedd.

Mae'r Cyngor hefyd wedi profi goblygiadau prif amcanestyniad a senario mewnfudo 10 mlynedd yn amcanestyniadau sy'n seiliedig ar 2011 a fyddai'n arwain at ofyniad tai o 14,600 am y naill a 15,600 am y llall. **Casglodd y Cyngor mai'r senario mewnfudo 10 mlynedd (15,600 o dai) yw'r un mwyaf priodol i gyflawni dyheadau twf economaidd y Cyngor o ystyried rôl Abertawe fel canolfan ranbarthol y Ddinas-Ranbarth.** Mae'r Cyngor hefyd yn ystyried bod yr amrywiad 10 mlynedd yn cynnwys cyfnodau o dwf a dirywiad economaidd a fyddai'n caniatáu ar gyfer unrhyw amrywiadau cylchol yn y farchnad, ac felly'n ystyried ei fod yn cynnig rhagdybiaeth fwy cadarnhaol a thrylwyr na'r prif amcanestyniad, yn unol â Llythyr y Gweinidog dyddiedig Ebrill 2014.

**At ei gilydd, mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi dull cynllunio cadarnhaol y Cyngor yn hyn o beth ac nid yw'n gwrthwynebu'r gofyniad tai yn y cynllun.** Mae angen lefel o hyblygrwydd ar bob cynllun i sicrhau y gellir cwrdd â'r gofyniad; felly mater i'r awdurdod yw pennu'r ddarpariaeth yn y cynllun gan gynnwys lwfans hyblygrwydd. Fodd bynnag, er y nodwn nad yw'r modelau demograffig ac economaidd yn uniongyrchol gymharol, byddai'n dda pe gallai'r awdurdod egluro sut y mae lefel y tai yn y cynllun yn cysylltu i'r targed swyddi o 14,700 sydd heb newid.

**Categori C – Y Ddarpariaeth Dai a'r Gofyniad Tai: Eglurder y cydrannau tai a lefel yr hyblygrwydd**

Mae Llywodraeth Cymru'n credu bod diffyg eglurder rhwng Polisi PS3: Strategaeth Tai Cynaliadwy, y testun sy'n rhoi cyfiawnhad wedi'i resymu a Thabl 1: Cydrannau'r Gofyniad a'r

Cyflenwad Tai. Ymddengys bod y cynllun yn drysu rhwng y termau gofyniad a darpariaeth ac nad yw'n gwahaniaethu rhyngddynt. Yn hyn o beth mae lefel y ddarpariaeth dai ym mholisi PS3 yn rhifol anghywir. Dylai lefel y ddarpariaeth dai yn y cynllun gyfateb i gyfanswm mathemategol holl gydrannau'r cyflenwad a nodir yn y cynllun, gan gynnwys y lwfans hyblygrwydd. Dylai gynnwys nifer y tai a gwblhawyd hyd yma, yr ymrwymadau (banc tir), dyraniadau newydd a hap-safleoedd. Dylai'r cynllun ddatgan yn glir beth yw'r gofyniad tai a dylai gael ei nodi'n benodol yn y polisi. Nid yw ychwaith yn briodol ychwanegu'r lwfans hyblygrwydd at y 'ffigur gofyniad'. Holl bwynt cael lwfans hyblygrwydd yw caniatáu ar gyfer achosion lle nad yw safleoedd yn cael eu darparu, felly yn ddylid ei gynnwys yn y gofyniad, rhaid ei gynnwys yn y ddarpariaeth. Er mwyn sicrhau cywirdeb rhifol sy'n adlewyrchu holl gydrannau'r cyflenwad a nodir yn y CDLI Adnau, mae Llywodraeth Cymru'n ystyried bod angen diwygio'r cynllun fel a ganlyn:

- PS3: Strategaeth Tai Cynaliadwy – Mae'r cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer 20,106 i ddarparu gofyniad tai o 15,600. Mae hyn yn arbennig o bwysig oherwydd, fel y mae wedi'i eirio ar hyn o bryd, nid yw PS3 ond yn cyfeirio at 17,106 o dai sef cyfanswm rhifol yr ymrwymadau a'r dyraniadau, nid yw'n cynnwys cyflenwad o hap-safleoedd. Dylai wneud hyn, yn enwedig oherwydd bod maen prawf iiii yn y polisi'n nodi bod angen hap-safleoedd i ddarparu'r strategaeth ac ar sail tystiolaeth y Cyngor ei hun eu bod yn debygol o gael eu cynnig ar y cyfraddau dywededig dros gyfnod y cynllun.
- Tabl 1: Cydrannau'r Gofyniad a'r Cyflenwad Tai – dylid diwygio'r tabl (gweler isod) i adlewyrchu cyfanswm rhifol holl gydrannau'r cyflenwad a nodir yn y cynllun.
- Cyfiawnhad wedi'i Resymu – dylid newid cydrannau'r cyflenwad a'u cyfraniad rhifol i adlewyrchu'r diwygiadau uchod. Mater i'r awdurdod ei gyfiawnhau yw lefel yr hyblygrwydd wedi ystyried materion dim darparu.
- Dylai'r cynllun gynnwys tabl yn dangos dosbarthiad gofodol yr holl gydrannau tai, yn ôl Parth Polisi Tai. Nodwn fod y wybodaeth yma eisoes mewn sawl lle'n barod (h.y. Atodiadau, Astudiaeth Capasiti Trefol) yn y cynllun neu'r dystiolaeth, ond eto nid yw gyda'i gilydd mewn un lle. Bydd hyn yn sicrhau eglurder a bydd modd monitro'r cynllun yn effeithiol.
- Ymddengys bod y ffigurau yn Nhabl 1 yn seiliedig ar ddyddiad sylfaenol 2015? Ond eto mae Atodiad 8 yn deillio o 2016. Dylai'r dyddiad sylfaenol o ran cydrannau'r cyflenwad fod yn gyson er mwyn eglurder ac i osgoi cyfrif ddwywaith.
- Byddai'n ddefnyddiol pe bai nifer y tai a gwblhawyd hyd yma'n cael eu gwahanu oddi wrth yr ymrwymadau tai i fod yn glir beth sydd wedi'i ddarparu hyd yma, a faint o dir sydd ar ôl.

Cydrannau	Nifer yr Unedau
Ymrwymadau Tai (gan gynnwys tai a gwblhawyd)	5,306
Dyraniadau	11,800
Cyflenwad Hap-safleoedd (Bach 900, Mawr 2100)	3,000
Cyfanswm y Ddarpariaeth Dai yn y Cynllun	20,106
Y Gofyniad Tai	15,600
Lwfans Hyblygrwydd (29%)	4,506
Cyfanswm y Ddarpariaeth Dai	20,106

### **Categori B – Sipsiwn a Theithwyr – Lefel yr Angen a'r Ddarpariaeth**

Er mwyn cydymffurfio â'r dyletswyddau statudol (Deddf Tai (Cymru) 2015) a pholisi cynllunio cenedlaethol, dylai'r Cyngor ddyrannu digon o safleoedd i sicrhau bod modd cwrdd â'r gofynion lleiniau sydd eu hangen at ddibenion preswyl. Yn ôl yr Asesiad o Lety Sipsiwn a Theithwyr (Tabl 6)

mae angen 29 o leiniau preswyl dros gyfnod y cynllun. Wrth gymharu'r tabl hwn â'r gofynion lleiniau yn y CDLI Adnau (t.134-135) mae Llywodraeth Cymru'n deall bod lefel yr angen a'r math o angen fel a ganlyn. I bwrpas ein sylwadau, rydym wedi gwahaniaethu rhwng angen preswyl arferol ac angen preswyl Teithwyr Sioe.

Math o Angen	2016-2021	2021 – 2025	Cyfanswm yr Angen dros Gyfnod y CDLI	Dyraniad yn y CDLI?
Preswyl (i gwrdd ag angen y safle 'goddef' presennol)	7		7	Mae Polisi H6 yn dyrannu estyniad i safle Tŷ Gwyn, Heol Pant y Blawd i ddarparu'r angen. Mae'n aneglur a fydd y dyraniad yn gallu derbyn saith llain. Gweler isod am sylwadau.
Preswyl (i gwrdd ag angen y twf aelwydydd newydd ar y safle awdurdodedig presennol yn Nhŷ Gwyn)	6	6	12 (-6 llain oherwydd capasiti presennol symud llain)  6	Na. Bydd yr angen am 6 llain hyd at 2021 yn cael ei gwrdd ar y safle presennol, drwy'r capasiti presennol / symud llain). Fodd bynnag, nid yw'n glir a yw'r safle'n ddigon i dderbyn yr holl angen dros gyfnod y cynllun.
Teithwyr Sioe	11 (+5 o'r tu allan i'r ardal) 16?		16	Na. Mae'n aneglur sut y bydd yr angen hwn yn cael ei gwrdd. Gweler isod am sylwadau.
<b>Cyfanswm y Lleiniau Dros Gyfnod y CDLI</b>			<b>29</b>	

**Angen Preswyl** – Mae Polisi H6 yn dyrannu estyniad i'r safle presennol yn Nhŷ Gwyn i gwrdd â'r angen am saith llain yn codi o'r 'safle goddef' fel sydd wedi'i osod allan yn y tabl uchod. Fodd bynnag rhaid i'r polisi nodi'n gwbl glir faint o leiniau sy'n cael eu dyrannu ar y safle. Mae hyn yn hanfodol er mwyn penderfynu a oes gan y safle ddigon o gapasiti i gwrdd â'r angen am saith o leiniau. Mae hyn yn arbennig o berthnasol oherwydd mae para. 2.5.39 yn y Cynllun Adnau'n nodi y bydd ehangu Tŷ Gwyn yn cwrdd â'r 'rhan fwyaf' o'r angen newydd. Yn fyr, mae angen i'r awdurdod nodi'n glir faint o leiniau sy'n cael eu dyrannu o dan Bolisi H6 ac egluro a yw'r dyraniad arfaethedig yn ddigon i ateb yr angen dros gyfnod cyfan y cynllun. Beth sydd hefyd yn aneglur yw sut y bwriedir darparu chwe llain fydd eu hangen hyd at 2025 ar safle presennol Tŷ Gwyn. Fel mân bwynt o eglurder, mae'r map cynigion yn cyfeirio at y ddau barsel o dir ar wahân o dan Bolisi H7 (polisi seiliedig ar feini prawf), ond dylai gyfeirio at y Polisi dyraniadau safle H6.

**Teithwyr Sioe** - Mae'r cynllun yn nodi bod angen 11 o leiniau'n syth ar gyfer Teithwyr Sioe. Fodd bynnag mae'n aneglur a oes angen y 5 llain ychwanegol yn syth, neu ar ôl 2021. Mae'n fater sydd angen eglurhad pellach arno. Mae'r CDLI Adnau yn nodi bod 'modd darparu' 11 llain ar y safle presennol yn Railway Terrace, Gorseinon, fodd bynnag mae'r GTANA (para 6.14) yn nodi bod y brydles wedi dod i ben a bod cais cynllunio presennol i adnewyddu'r brydles yn amodol ar gyflawni Aseiad Canlyniad Llifogydd (FCA).

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn nad oes darpariaeth yn y CDLI ar hyn o bryd i gwrdd â lefel yr angen sydd wedi'i nodi (o leiaf 11 llain, yn amodol ar dderbyn yr eglurhad uchod). Er y nodwn y bwriad i gael caniatâd cynllunio ar y safle presennol yn y dyfodol, mae'n aneglur a yw'r safle'n addas neu a oes modd ei ddarparu. Gweler y sylwadau ynghylch addasrwydd safleoedd.

## **Categori B - Darpariaeth ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr - Addasrwydd Safleoedd**

**Dyraniad H6 (Ehangu Tŷ Gwyn)** – Lleolir yr estyniad i Dŷ Gwyn ym Mharth Llifogydd C1. Er nad yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu egwyddor y defnydd arfaethedig yn y cyswllt hwn, mae angen i'r Cyngor egluro sut y mae'r safle'n cwrdd â'r gofynion a'r profion cyfiawnhad a osodir allan yn TAN 15. Nodwn y byddai angen cyflawni FCA ar gyfer y safle. Mae'n hanfodol bod y gwaith hwn yn cael ei wneud cyn yr archwiliad er mwyn dangos bod modd darparu'r safle'n unol â'r gofynion yn TAN 15. Er enghraifft, pa fesurau lliniaru llifogydd fyddai eu hangen a sut y byddai hyn yn cysylltu i amseriad, datblygu graddol ac i ddarparu'r safle?

**Teithwyr Sioe (Railway Terrace, Gorseinon)** - Mae'n glir o'r cynllun a'r GTANA mai'r safle yw'r opsiwn a ffafrir i gwrdd â'r angen sydd wedi'i nodi, er y nodwn nad yw'r safle wedi'i ddyrannu yn y Cynllun Adnau. Fel y nodir uchod, mae problemau llifogydd hanesyddol sydd angen FCA. Mae'n aneglur a yw'r safle ym mharth llifogydd C1 neu C2. Bydd angen i'r awdurdod ddangos bod y safle'n addas a bod modd ei ddarparu, a'i fod yn unol â PPW (13.3) a TAN15 (6.2), yn enwedig o ran perygl llifogydd (categori perygl llifogydd C2). Rhaid cael y wybodaeth yma i sicrhau bod y safle'n addas o ran cydymffurfio gyda pholisi cenedlaethol a bod modd ei ddarparu.

**Mae Llywodraeth Cymru'n credu y dylai'r cynllun ddangos bod y dyraniadau arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol, bod digon o gapasiti i dderbyn y defnydd dywededig, ac y gellir eu darparu o fewn yr amserlen sydd mewn golwg ac fel y'i nodir yn y GTANA.**

## **Categori C - Polisi H7: Llety ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr**

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod angen y diwygiadau canlynol i feini prawf y polisi i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â Chylchlythyr 30/2007:

- Maen prawf i - sy'n nodi y gellir caniatáu cynigion ar gyfer safleoedd lle mae angen heb ei gwrdd yn y GTAA. Fodd bynnag, nid yw hyn yn ymddangos i fod yn rhesymol oherwydd mae'n awgrymu bod gan Sipsiwn a Theithwyr lai o ryddid i symud i ddatblygu safleoedd mewn awdurdodau lleol eraill. Byddai cyfyngiad o'r fath ar ddatblygu safle'n fwy rhesymol yng nghyswllt datblygu safle awdurdod lleol, ond ni ddylai gyfyngu ceisiadau ar gyfer safleoedd preifat. A fyddai datblygiadau heb fod yn rhai Sipsiwn a Theithwyr yn cael eu rheoli yn yr un modd? Hefyd, o dan bara. 2.5.51 rhaid i angen heb ei gwrdd mewn GTAA ganiatáu cais i ddatblygu safle ond mae hyn yn afresymol am y rhesymau uchod. Mae'r paragraff hefyd yn nodi bod yn rhaid i GTAA ddangos bod angen y datblygiad yn y lleoliad penodol dan sylw. Fodd bynnag ni fydd y GTAA yn nodi lleoliadau ar gyfer safleoedd newydd oherwydd nid yw hynny'n rhan o'r broses honno. Felly ni fydd hyn byth yn cael ei gyflawni.
- Gellid dehongli bod maen prawf (v), sef na ddylid cael 'unrhyw effaith' ar ddefnyddiau tir cyfagos, yn rhy feichus.
- Mae Rhan (b) yn nodi bod yn rhaid i unrhyw gynnig safle gwrdd ag angen lleol hysbys. Gellid barnu bod hyn yn gwahaniaethu'n anuniongyrchol o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 oherwydd mae Sipsiwn a Theithwyr yn llai tebygol o fod â chysylltiad lleol i unrhyw awdurdod lleol penodol.

## **Categori C – Yr Angen am Dai Fforddiadwy a Tharged yr Awdurdod Cyfan:**

Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yn nodi bod angen 7400 o dai fforddiadwy ac o'r rhain y bydd 3420 yn cael eu darparu dros gyfnod y cynllun. Mae cyfanswm angen o 7400 o gartrefi'n ymddangos i fod yn isel am y math hwn o awdurdod lleol o'i gymharu ag eraill yng Nghymru. Byddai'n ddefnyddiol pe gallai'r awdurdod egluro pam fod lefel yr angen am dai fforddiadwy'n ymddangos i fod wedi'i gyfyngu gan ddarpariaeth dai'r cynllun, sy'n ystyried tueddiadau codi tai diweddar a'r tir ar gael i godi tai yn y dyfodol (para. 1.10). Dylai lefel yr angen

am dai fforddiadwy fod yn benodedig a seiliedig ar dystiolaeth gadarn. Mae angen eglurhad hefyd ar y rhagdybiaethau modelu craidd sydd wedi'u diweddarau o LHMA 2013 (para. 7.22) ac a yw'r angen am 7400 o dai'n ystyried yr angen sydd wedi cronni, yr angen presennol a'r angen disgwylidig dros gyfnod y cynllun.

Dylai'r targed tai fforddiadwy i'r awdurdod cyfan, sef 3420 o unedau (Polisi H2), ystyried oes gyfan y cynllun ac nid dim ond y blynyddoedd ar ôl rhwng 2017 a 2025 (Papur Pwnc Tai Fforddiadwy 2016). Dylai'r Cyngor sicrhau bod y targed tai fforddiadwy'n berthnasol i gyfnod 15 mlynedd y cynllun cyfan ac nad yw'n "tybio y bydd cynlluniau ymrwymedig yn cael eu cwblhau" (para. 7.5), er y byddai'n briodol i hyn gael ei adlewyrchu mewn tabl diweddarau ategol, fel yn Nhabl Tai 1.

### **Categori B - Polisi H3 – Targedau a Trothwyon Tai Fforddiadwy / Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2016)**

Mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi cyhoeddiad diweddaraf yr Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy 2016 (AHVS). Mae Llywodraeth Cymru o'r farn, yng nghyswllt y pwyntiau canlynol yn y Polisi a'r dystiolaeth, bod angen cyfiawnhad, eglurhad ac mewn rhai achosion diwygiadau i'r cynllun i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol. Mae hyn yn hanfodol i sicrhau bod y polisi'n gyson â'r dystiolaeth a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos ei fod yn darparu'r lefel uchaf bosib drwy'r CDLI o ystyried lefel uchel yr angen, a'i flaenoriaeth ddywededig ar gyfer y cynllun.

- Yn y lle cyntaf mae'r AHVS yn profi ardaloedd prisiau tai ond nid yw bob tro'n hawdd deall sut y mae'r rhain yna'n cyfateb i'r Parthau Cynllunio Tai Strategol (SHPZ) a nodir ym Mholisi H3 neu i'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA). Mae angen eglurhad pellach ar hyn i sicrhau bod pawb yn deall sut y mae'r AHVS yn cyfateb i'r trothwyon ym Mholisi H3, a sut y mae wedi eu goleuo. Mae'r ddau bwynt canlynol yn enghreifftiau o hyn.
- Mae AHVS 2016 yn nodi targed tai fforddiadwy o 40% yn ardaloedd is-farchnad Canol y Ddinas a Gorllewin Abertawe (Tabl 5.2). Dylai'r Cyngor egluro sut y mae hwn yn gyson â Pholisi H3; ac yn benodol y cyfraniad o 20% ar gyfer Canol y Ddinas. Er bod Llywodraeth Cymru'n cydnabod dyhead y Cyngor am adfywio sylweddol, byddai'n ddefnyddiol pe bai'r awdurdod yn cyflwyno tystiolaeth sy'n dangos cyfraniad tai fforddiadwy o 20% yng Nghanol y Ddinas.
- Mae'r dystiolaeth hyfywedd yn awgrymu bod hyfywedd yng Ngogledd Abertawe'n anodd ac adlewyrchir hyn yn y gwerthoedd tir meincnod (Tabl 5.2). Dylai'r Cyngor gyfiawnhau sut y mae cyfraniad o 15% yn gyson â'r dystiolaeth hyfywedd.
- Mae AHVS 2016 yn cefnogi cyfraniad o 15% ar gyfer pob un o'r ardaloedd is-farchnad ar safleoedd o 3+ uned (Tabl 4.3). Dylai'r awdurdod gyfiawnhau sut y mae trothwy o bum uned ym Mholisi H3 yn gyson â'r dystiolaeth hyfywedd gan ddarparu'r lefel uchaf bosib o dai fforddiadwy.
- Dylid cynnwys y cyfeiriad at drafodaethau negodi hyfywedd safle yn y polisi ac nid yn y testun cyfiawnhad (PPW, paragraff 9.2.19).
- Os yw'r awdurdod yn bwriadu sicrhau symiau gohiriedig islaw'r trothwyon safle, dylid cynnwys hyn yn y polisi ac nid yn y testun cyfiawnhad.
- I sicrhau bod gan awdurdodau'r wybodaeth lawn i negodi'r cymysgedd gofynnol o dai, yn unol â'r LHMA, dylai'r testun cyfiawnhad yn y polisi gynnwys gwerthfawrogiad o'r gwahanol feintiau a mathau o dai (PPW, paragraff 9.2.15).
- Mae angen eglurhad yn y testun cyfiawnhad (paragraff 2.5.16) o'r hyn a olygir wrth y datganiadau y bydd "cynigion preswyl cyfagos a chysylltiedig lle bydd y niferoedd cyfunol yn cwrdd neu'n rhagori ar y trothwyon penodedig yn cael eu trin fel un cynnig ac yn ysgogi'r lefelau targed perthnasol". Beth yw bwriad y polisi hwn a sut y bydd yn cael ei weithredu'n ymarferol?
- Roedd AHVS 2013 yn rhagdybio £5000 i bob uned ar gyfer cyfraniadau A106 ond eto, mae astudiaeth ddiweddaraf 2016 yn rhagdybio "dim cyfraniadau A106 heblaw am dai fforddiadwy" (paragraff 3.11). Dylai'r Cyngor nodi'n gliriach a oes lwfans ar gyfer



cyfraniadau ariannol, ac os na, sut y bydd y seilwaith ategol a restrir ym Mholisi IO1 yn cael ei ariannu, a'i effaith ar hyfywedd y safle.

- Mae'n aneglur a yw'r AHVS wedi profi effaith y 'systemau chwistrellu' (£3,100 i bob tŷ). Er y nodwn fod yr AHVS yn cynnwys 'gorswm' hyfywedd yn y model, mae'n aneglur a yw'n ddigon i dderbyn effaith y costau hyn. Mae Llywodraeth Cymru'n credu bod angen i'r Cyngor egluro effaith y 'systemau chwistrellu' ar hyfywedd, yn enwedig yr effaith ar hyfywedd yn y parth targed 15%. Mae'n hanfodol bwysig bod y dystiolaeth hyfywedd yn gwbl gyfredol ac yn ystyried yr holl gostau hysbys, gan gynnwys lwfans ar gyfer seilwaith a chyfleusterau priodol. Mae hyn yn arbennig o berthnasol yng nghyswllt ein sylwadau ar ddarparu.

### **Categori B - Safleoedd Eithrio Gwledig (H5)**

Mae Polisi H5 yn dyrannu chwe safle eithrio gwledig ym Mharthau Polisi Tai Strategol Gŵyr a Chyrion Gŵyr (SHPZ) ar gyfer cymysgedd o dai fforddiadwy a marchnad. Er bod Llywodraeth Cymru'n cefnogi egwyddor polisi safleoedd eithrio gwledig, nid yw dull y Cyngor yn hyn o beth yn unol â gofynion TAN 2. Dylai safleoedd eithrio gwledig fod yn rhai bach ac ar gyfer tai fforddiadwy'n unig (para. 10.13), nid yn ddyraniadau mawr gyda lleiafswm o 51% o dai fforddiadwy. Yn wir, dim ond 1% yn fwy yw hyn nag y byddid yn ei ddisgwyl o dan Bolisi H3. Mae LHMA y Cyngor yn nodi'n benodol mai dim ond tai fforddiadwy sydd ei angen yn ardal Gŵyr a Chyrion Gŵyr. Byddai'n ymddangos nad yw polisi'r Cyngor yn gytûn â'i dystiolaeth. Dylai'r Cyngor ddiwygio Polisi H5 i ddileu'r elfen sy'n galluogi tai marchnad a nodi faint o unedau fforddiadwy fydd yn cael eu darparu ar bob safle.

O'r opsiynau a drafodwyd yn y Papur Pwnc Tai Fforddiadwy (2016), mae'n aneglur sut y gallai cynnwys y safleoedd o fewn y ffin anheddiad; ac nid fel safleoedd eithrio gwledig, ostwng y cyfraniad tai fforddiadwy o 50% a ragnodir ym Mholisi H3 o ystyried y gwerthoedd tir gweddilliol, a'r uchder nenfwd sylweddol, yn ardal is-farchnad Gŵyr (AHVS Tabl 5.2). Yn hyn o beth mae Llywodraeth Cymru'n ystyried bod tri opsiwn. 1) dileu'r dyraniadau yn y polisi (H5) oherwydd nid ydynt yn gyson â pholisi cenedlaethol, neu lle bo'n briodol, 2) cynnwys y safleoedd yn y ffin anheddiad y byddai polisi H3 yn berthnasol iddi, neu 3) dyrannu'r safleoedd ar gyfer 100% tai fforddiadwy.

### **Categori B - Tai Fforddiadwy Oddi ar y Safle (H4)**

Er nad yw Llywodraeth ymru'n gwrthwynebu'r egwyddor cyfraniadau oddi ar y safle, mae cadernid y polisi, ei bwrpas a sut y bydd yn cael ei weithredu'n ymarferol yn aneglur. Sut y mae'r polisi hwn yn gyson â Pholisi H3, a'r dystiolaeth hyfywedd, h.y. ydy o'n briodol bod y cyfraniad yn gorfod cael ei 'gynyddu' neu'n 'fwy' nag y byddai'n cael ei gyflawni ar y safle? Pam fod gan y polisi drothwyon hollol wahanol i bolisi H3? Sut y byddwch yn darparu oddi ar y safle'n gyntaf, o ystyried bod hyn yn gost rhag blaen? Dylai'r awdurdod nodi'n gliriach sut y bydd hyn yn effeithio ar hyfywedd a darparu'r safle a chynnwys mesurau lliniaru uniongyrchol drwy gytundebau A106.

### **Categori C – Polisi H9: Tai Amlfeddiannaeth**

Byddai'r polisi'n gryfach pe bai maen prawf iii yn nodi'n glir beth y mae'r Awdurdod Cynllunio'n ei ystyried i fod yn "grynodiad neu ddwysâd niweidiol". Nodir bod paragraff 2.5.60 yn datgan y bydd y SPG yn diffinio beth yr ystyrir i fod yn grynodiad neu'n ddwysâd niweidiol. Fodd bynnag, heb y canllawiau SPG mae'n anodd gweld sut y bydd y polisi hwn yn gweithredu'n ymarferol ac felly nid yw'n rhoi eglurder na sicrwydd.

### **DARPARU A GWEITHREDU**

### **Categori B - Modd Darparu: Cyffredinol**

Fel y nodwn yn flaenorol mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi'r Strategaeth Ofodol. Elfen greiddiol i'r cynllun fydd amseriad, cyflymder datblygu a darparu safleoedd, gan sicrhau bod y cynllun yn darparu lefel o dwf mewn lleoliadau i gwrdd â'r angen dros gyfnod cyfan y cynllun. Mae Llywodraeth Cymru'n ystyried bod cryn dipyn o fanylion eisoes yn y cynllun a bod hyn i'w ganmol. Mae'r gwaith ar yr ardaloedd SDA, yn enwedig, yn cynnwys manylion a chyfyngiadau'r safleoedd, fframweithiau sgematig, gofynion seilwaith a datblygwyr ac yn cadarnhau'r dull cynllunio meistr i sicrhau dyluniad da a datblygiad cynhwysfawr. Cyflwynir gwybodaeth am amseriad datblygu a manylion pellach am yr ardaloedd SDA yn Nhabl 5 (t.329) ac Atodiad 3.

Fodd bynnag mae Llywodraeth Cymru'n poeni bod llawer o'r safleoedd allweddol yn dibynnu ar welliannau seilwaith nad ydynt yn ymddangos i fod wedi cael eu costio, yn enwedig capasiti carthffosiaeth a thrafnidiaeth, ac y gallai hyn gael effaith andwyol ar hyfywedd / amseriad y safleoedd. Bydd angen i'r Cyngor ddangos bod y safleoedd unigol a'r rhai mewn cyfuniad yn wirioneddol ar gael a bod modd eu darparu. Mae'n bwysig bod hyrwyddwyr safleoedd yn parhau i fod yn rhan o'r broses ac yn deall pwysigrwydd dangos modd darparu, yn benodol:

- **Ardaloedd Datblygu Strategol (SDA) a Darparu Seilwaith** – mae para. 2.4.9 yn y cynllun yn nodi bod angen asesiadau hyfywedd penodol ar ardaloedd SDA; fodd bynnag dylid penderfynu ar fodd darparu'r cynllun yn gyffredinol drwy'r broses o'i lunio. Megis materion darparu a hyfywedd yr egwyddorion allweddol ar gyfer darparu'r safleoedd, h.y. seilwaith allweddol a osodir allan drwy'r broses cynllun meistr. Byddai Datganiad Tir Cyffredin yn fanteisiol i ddangos y bydd y safleoedd yn dod gerbron o fewn yr amserlen sydd mewn golwg. Mae'r sylwadau hyn hefyd yn berthnasol i safleoedd tai anstrategol allweddol.
- **Datblygu Safleoedd yn Raddol / Rhyngberthynas Safleoedd / Cydrannau'r Cyflenwad** - Er bod y cynllun yn cynnwys peth gwybodaeth am ddatblygu Safleoedd Datblygu Strategol yn raddol, ychydig iawn o wybodaeth am ddatblygu safleoedd ac ymrwymadau anstrategol yn raddol sydd. Byddai 'trywydd' tai syml yn helpu pawb i ddeall ac ystyried a oes modd darparu pob un o'r safleoedd yn y cynllun. Dylai'r trywydd hefyd gynnwys cyfraddau darparu cadarn ar gyfer hap-safleoedd a safleoedd bach a dangos bod digon o hyblygrwydd dros gyfnod cyfan y cynllun i ddelio ag amgylchiadau annisgwyl a phe na bai safleoedd yn cael eu darparu. Rhaid cael dealltwriaeth o'r rhyngberthynas rhwng holl elfennau'r cynllun i sicrhau y gellir dangos cyflenwad o bum mlynedd o ddyddiad mabwysiadu'r cynllun a thrwy gydol cyfnod y cynllun.
- **Ymrwymadau Cynllunio a'r Lefi Seilwaith Cymunedol** – Dylai'r Cyngor fod yn sicr, heb i dâl CIL fod yn ei le a heb allu 'cronni' cytundebau A106 yn y dyfodol (ar wahân i 5 am bob eitem seilwaith benodol), na fydd darparu safleoedd a seilwaith allweddol yn cael ei atal.
- **Seilwaith Carthffosiaeth / Capasiti Draenio** - Nodir hyn fel un o'r prif gyfyngiadau i ddatblygu, yn enwedig y diffyg capasiti seilwaith yn nalgylch Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Tregŵyr (WWTW). Mae'n aneglur faint o safleoedd yr effeithir arnynt a sut y mae hyn yn effeithio ar gyflawni'r cynllun. Nodwn yn flaenorol ei bod yn aneglur a yw'r AHVS yn ymgorffori 'swm' ar gyfer cyfraniadau A106. Mae hyn yn hanfodol o ystyried y disgwylir i ddatblygwyr gyfrannu at SUDS i helpu i liniaru'r sefyllfa hon. Dylai'r Cyngor nodi'n glir a yw'r Memorandwm Dealltwriaeth wedi cael ei adolygu i sicrhau bod digon o gapasiti i dderbyn y dyraniadau arfaethedig yn y cynllun ar gyfer y dalgylch hwn (paragraff 2.33). Dylai fod modd darparu a dylai'r holl ddyraniadau yn ardal WWTW Tregŵyr fod yn ariannol hyfyw dros gyfnod y cynllun. Dylai'r awdurdod hwn, ar y cyd â Dŵr Cymru, ddarparu gwybodaeth safle-benodol am y gwaith uwchraddio sydd angen ei wneud i'r seilwaith carthffosiaeth a dŵr ynghyd â'r gost, amseriad a chynnwys hyn yn y Cynllun Rheoli Asedau (AMP) treigl. Dylid egluro effaith gwaith o'r fath ar ddatblygu'r safleoedd yn raddol, ac ar eu gwireddu.

## **CYFLOGAETH**

**Categori B** - **Lefel y Ddarpariaeth Gyflogaeth (Safleoedd Newydd ac a Ddiogelir)**

Noda'r cynllun fod potensial i greu hyd at 14,700 o swyddi newydd dros gyfnod y cynllun (Polisi PS4) ac o'r rhain y bydd 45% neu 6615 yn cael eu darparu ar 16ha o dir cyflogaeth Dosbarth B (para. 2.2.33). Ymddengys bod yr angen am 16ha o dir cyflogaeth yn cael ei gwrdd mewn Ardaloedd Datblygu Strategol (SDA) yn unig, a restrir ym [Mholisi RC10](#). Dylai'r awdurdod nodi faint (ha) o dir cyflogaeth sydd ar gael ar bob safle a nodi cyfanswm y [ddarpariaeth](#) gyflogaeth (ha) ym Mholisi RC10. Dylai'r awdurdod ystyried polisi ar wahân i roi mwy o eglurder i'r cynllun. Ar hyn o bryd mae'n aneglur pam fod [dyraniadau](#) newydd a safleoedd a ddiogelir wedi'u cynnwys [yn yr un polisi](#) (gweler isod).

Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (2012) yn tynnu sylw at ddau safle 'newydd' rhanbarthol arwyddocaol yn Felindre ([177ha](#)) ac 17 o safleoedd cyflogaeth a ddiogelir eraill (58.2ha) sy'n bodoli eisoes. Byddai modd datblygu'r safleoedd hyn i gyd, gan roi cyfanswm o dros 235ha. Dylai'r Cyngor egluro sut yr ystyriwyd y safleoedd hyn yn y cynllun. Er bod Llywodraeth Cymru'n cefnogi 'lwfans hyblygrwydd' i ganiatáu ar gyfer safleoedd nad ydynt yn cael eu darparu, mae angen eglurder ynghylch maint yr orddarpariaeth hon a'r berthynas â'r targed swyddi. Beth fyddai'r goblygiadau pe bai'r swyddi hyn yn cael eu cynnig ar safleoedd eraill ac nid ar y dyraniadau allweddol? Pa safleoedd fyddai'n berthnasol i'r targed swyddi? Mae angen diwygio fel a ganlyn i sicrhau bod defnyddwyr y cynllun yn eglur ar hyn ac i fonitro'r strategaeth yn effeithiol. Dylid rhannu Polisi RC10 yn dri pholisi fel a ganlyn:

- Dyraniadau newydd, a ddylai gynnwys rhai o fewn y lwfans hyblygrwydd, h.y. 'darperir tir cyflogaeth ar xxha i wireddu xxha';
- Safleoedd cyflogaeth a ddiogelir yn unol ag ELR; a
- Polisi seiliedig ar feini prawf ar gyfer safleoedd cyflogaeth newydd.

### **Categori C - Dyraniadau Cyflogaeth mewn Ardaloedd Datblygu Strategol (SDA)**

Mae chwech o ardaloedd SDA wedi eu nodi at ddefnydd cyflogaeth ym Mholisiau SDA A i L. Mae elfennau cyflogaeth yr ardaloedd SDA yn cynnwys cadw a gwella busnesau presennol, ehangu ardaloedd cyflogaeth newydd a thir gyda photensial naill ar gyfer defnydd preswyl neu gyflogaeth (SDA H). Mae'n anodd gweld sut y mae'r safleoedd a ddarperir yn yr ELR yn cyfateb i'r rhai a ddyrennir yn yr ardaloedd SDA (h.y. dim cysondeb clir o ran enwau, ffiniau safle a rhifau). Byddai'n ddefnyddiol pe gallai'r Cyngor roi diweddariad ar elfennau cyflogaeth yr ardaloedd SDA o ran eu darparu a chreu swyddi newydd (lle bo'n berthnasol).

### **Categori C - Cyflogaeth Wledig**

Dylai'r cynllun datblygu hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig drwy ddarparu ar gyfer diwydiannau gwledig traddodiadol a newydd gan leihau'r effeithiau ar y gymuned a'r amgylchedd ar yr un pryd. Er bod y cynllun yn cyfeirio at yr economi wledig nid yw ar hyn o bryd yn cwrdd â gofynion y polisi cynllunio ac, ar gyfer yr archwiliad, cynghorir bod yr awdurdod yn ystyried y canlynol yn unol â TAN 6:

- Bod angen polisi safleoedd eithrio ar gyfer cyflogaeth wledig yn nodi'r meini prawf i asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer defnyddiau cyflogaeth heb eu dyrannu ar gyron aneddiadau yn eu herbyn;
- Y dylai polisi'r cynllun hyrwyddo gwelliannau i rwydweithiau seilwaith a mabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at weithio o gartref; a
- Hyrwyddo ehangu busnesau sefydledig yng nghefn gwlad.

### **GWASTRAFF**

#### **Categori C - Safleoedd ar gyfer Cyfleusterau Rheoli Gwastraff**

Ar y cyfan mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi polisiâu gwastraff y cynllun a'i gydymffurfiaid â TAN 21. Mae'r awdurdod wedi ceisio adnabod 'Ardaloedd a Ffafrir' ar gyfer lleoli cyfleusterau rheoli gwastraff 'mewn adeilad' ar y Map Cynigion yn Felindre, ond er mwyn eglurder dylid nodi'r safle hwn hefyd ym Mholisi RP7 fel lle addas ar gyfer cyfleuster Gwres a Phŵer Cyfunedig (CHP). Dylai'r awdurdod egluro pam na chafodd safle'r gwaith belio ym Mharc Menter Abertawe (para. 2.14.18) ei adnabod fel 'Ardal a Ffafrir' ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff mewn polisi.

### **Categori C - Safleoedd Tirlenwi**

Mae gan Lywodraeth Cymru nod hirdymor o ddileu tirlenwi gymaint â phosib, yn enwedig wrth i weithgareddau newydd i atal gwastraff, ailgylchu ac adfer gwastraff eraill ddatblygu (TAN 21). Gyda hyn mewn golwg, mae pwrpas Polisi RP8 o ddatblygu safleoedd tirlenwi newydd neu ehangu rhai presennol yn aneglur, yn enwedig o ystyried bod gan yr unig safle tirlenwi gweithredol yn Nhir John ddigon o gapasiti (Papur Pwnc Gwastraff 2013). Dylai'r Cyngor egluro ei resymeg ar gyfer Polisi RP8.

### **YNNI ADNEWYDDADWY**

#### **Categori B - Polisi EU 1**

Roedd y llythyr Gweinidogol dyddiedig 10 Rhagfyr 2015 yn nodi bod Llywodraeth Cymru yn disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio Asesiadau Ynni Adnewyddadwy i fesur a thywys datblygiadau ynni carbon isel ac adnewyddadwy, gan gynnwys dynodi ardaloedd gofodol mewn Cynlluniau Datblygu Lleol. Mae 'Asesiad Ynni Adnewyddadwy Sylfaenol' y CDLI (Hydref 2015) yn nodi cyfleoedd ar gyfer ynni gwynt a solar yn ardal y cynllun ond ni ddangosir y rhain yn ofodol ar y Map Cynigion. Dylid adlewyrchu'r dystiolaeth hon yn y cynllun. Nid oes ychwaith unrhyw ddatganiad ar y cyfraniad y gall ynni adnewyddadwy ei wneud at gynhyrchu gwres ac ynni fel y mae'r asesiad yn ei ddisgrifio.

Mae Polisi EU 1 yn negyddol ac nid ymddengys ei fod yn hwyluso datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel; yn benodol nid yw'n ystyried y datblygiadau o wahanol faint y mae PPW yn sôn amdanynt (Ffigwr 12.2, tud. 182). Dim ond prosiectau mawr y mae Polisi EU 1 yn cyfeirio atynt, ac yna 'eraill', ac nid yw'n gwahaniaethu rhwng prosiectau ynni adnewyddadwy canolig a bach. Dylai'r awdurdod ystyried gwahaniaethu rhwng maint yn y polisi, fel y mae PPW yn ei osod allan.

#### **Categori B - Polisi ER 5**

Mae Polisi ER5 yn ymwneud yn bennaf â'r ardal sydd wedi'i hadnabod fel SSA E (TAN8, Map 1, tud. 15). Mae'n aneglur pam yr ystyrir bod dynodiad SLA yn briodol; ymddengys ei fod yn atal prosiectau ynni gwynt mawr rhag cael eu cynnig, yn enwedig gan bod tirlun wedi cael ei ystyried wrth ddiffinio'r ardaloedd SSA yn TAN8.

Mae'r dull cyfyngedig drwy ER5 yn ymddangos i fod yn groes i Asesiad Ynni Adnewyddadwy Sylfaenol y CDLI ar gyfer ynni gwynt fel y mae, gyda Ffigwr 10 (tud. 22) o bosib yn cyfyngu ar ddarparu ynni gwynt. Mae'r un egwyddor yn berthnasol i botensial ynni solar, a osodir allan yn Ffigwr 29 (Asesiad Ynni Adnewyddadwy Sylfaenol y CDLI, tud. 51).

#### **Categori C - Polisi EU 2**

O dan Bolisi EU 2 rhaid cyflwyno Asesiad Ynni a gefnogir, ond dylai rhesymeg y cyfiawnhad nodi'n glir beth sy'n ofynnol i hysbysu a phenderfynu cynigion. Nid yw paragraff 2.13.12 yn y cynllun yn glir ar y pwynt hwn. Mae angen mwy o eglurder.

## **MWYNAU**

### **Categori C - Polisi RP11**

Mae'r polisi'n cyfeirio'n benodol at beidio â chefnogi prosiectau anghonfensiynol i chwilio am olew neu nwy ar y tir. Dylai'r polisi ganiatáu tynnu Methan o Welyau Glo, fel y mae Papur Pwnc: Mwynau (Awst 2013), ac yn benodol paragraff 3 (tud. 9), yn ei gefnogi. Byddai hyn yn adlewyrchu'r safiad a gymerir yn y Cynllun Datblygu Unedol. Byddai hyn yn sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol a chyda safiad CDLI cyfagos Castell Nedd Port Talbot (Polisi M4, para. 5.3.79). Dylid diwygio paragraff 2.14.63 yn CDLI Adnau Abertawe i adlewyrchu'r safbwynt hwn yng nghyswllt Methan Gwelyau Glo. Dylid nodi y gallai safbwynt y polisi cenedlaethol newid cyn cam archwilio'r CDLI. O ganlyniad, pe bai hyn yn digwydd, byddai'r gwrthwynebiad hwn yn cael ei dynnu'n ôl.

### **Categori C - Polisi RP13**

Mae angen i'r polisi adlewyrchu'r polisi cenedlaethol, a osodwyd allan yn MTAN2 'Glo' (para. 49) sy'n cyfeirio at amgylchiadau eithriadol lle gellid caniatáu clustogfa (buffer zone) o lai na 500m. Er bod Polisi RP13 yn nodi na fyddai gweithfeydd glo fel arfer yn dderbyniol o fewn 500m, byddai eglurder drwy gyfeirio yn y polisi at amgylchiadau eithriadol yn fanteisiol.

### **Categori C - Polisi RP14**

Mae'r polisi cenedlaethol yn nodi y dylid sefydlu clustogfeydd o gwmpas safleoedd cloddio mwynau a ganiateir a safleoedd wedi'u dyrannu (MTAN1, para. 70, tud. 29). Mae Llywodraeth Cymru eisiau eglurder mai'r unig chwarel a ganiateir sydd ar ôl, y dywedir na ellir ei gweithio (Papur Pwnc: Mwynau, Awst 2013, para. 5.17, tud. 14), yw'r un glustogfa a ddangosir ar y Map Cynigion y byddai polisi RP14 yn berthnasol iddi. Fodd bynnag, ymddengys bod y Glustogfa Mwynau yn gorgyffwrdd rhan o Kittle, anheddiad diffiniedig gyda ffin. Ni ddylai clustogfeydd gwmpasu ardaloedd trefol diffiniedig. Mae felly angen diwygio'r dynodiad gofodol i hepgor ardal drefol Kittle o RP14. Os oes anghysondebau eraill, dylid diwygio'r rheini yn yr un modd.

Paragraff 2.14.73 – Dim ond i gefnogi ceisiadau glo y mae angen HIA, nid ar gyfer pob datblygiad mwynau. Dylid diwygio'r paragraff yn unol â hynny.

## **YR IAITH GYMRAEG**

### **Categori C - Polisi HC3**

Dangosir Ardaloedd Sensitif Iaith Gymraeg (WLSA) ar hyn o bryd ar y Map Cyfyngiadau. Gan fod para. 2.6.25 yn y cynllun yn cyfeirio atynt, er mwyn cefnogi Polisi HC3, dylid eu dangos ar y Map Cynigion, oherwydd eu goblygiadau gofodol a'u perthnasedd pan fyddir yn cymhwyso Polisi HC3 i gynnig.

Mae Papur Pwnc: Diwylliant a Threftadaeth (Awst 2013), paragraff 11.39 (tud. 34) hefyd yn nodi tri band ar gyfer diffinio arwyddocâd goblygiadau posibl i'r Gymraeg o ddatblygiadau yn y dyfodol. Y rhain yw llai na 15%, rhwng 15% a 19% a thros 19%.

Mae paragraff 2.6.25 yn y CDLI Adnau yn ceisio gwarchod cryfder y Gymraeg mewn ardaloedd hysbys lle mae, ar gyfartaledd, dros 18% o'r boblogaeth yn siarad yr iaith. Mae Diagram 2 (tud. 35, Papur Pwnc: Diwylliant a Threftadaeth (Awst 2013) a Ffigur 6 (tud. 29, Adroddiad Arfarniad Cynaliadwyedd o CDLI Adnau Dinas a Sir Abertawe (Mehefin 2016) yn dangos mapiau, sy'n union yr un fath, yn nodi'r tri band hwn. Fodd bynnag, ymddengys bod gwahaniaeth rhwng y wardiau a enwir ym mharagraff 2.6.25 yn y cynllun a'r rhai lle dangosir dros 18% ar y ddau ddiagram y

cyfeirir atynt uchod. Yn benodol, ymddengys bod gan y wardiau canlynol lai na 16% o siaradwyr Cymraeg: Pontybrenin; Tregŵyr; Casllwchwr Isaf; Penllergaer a Phenyrrheol.

Nid yw Llywodraeth Cymru yn gwrthwynebu pennu trothwy o 18%, yn hytrach dylai'r dystiolaeth i gefnogi'r trothwy fod yn gyson â'r wardiau a enwir ac yna cael eu dangos ar y Map Cynigion. Dylai fod gan y wardiau ym mharagraff 2.6.25 y Cynllun dros 18% o siaradwyr Cymraeg. Mae angen egluro'r sefyllfa hon .

Byddai'n fanteisiol cael cadarnhad na ddefnyddir Polisi HC3 i atal pob math hysbys o ddatblygiad rhag cael ei gynnig, gan gynnwys unrhyw ragdybiaethau ynghylch hapsafleoedd. Ymddengys bod geiriad y polisi'n cadarnhau bod hyn yn gywir, yn defnyddio WLIA fel dull lliniaru yn hytrach na chyfyngu gallu'r cynllun i ddarparu'r twf sydd wedi'i adnabod ganddo - yn arbennig gan y dywed y cynllun bod y wardiau hyn yn 'ardaloedd sy'n destun twf preswyl ac economaidd sylweddol'.

## **Y DREFTADAETH A'R AMGYLCHEDD NATURIOL**

### **Categori B - Llain las**

Mae Polisi ER 3 yn cynnig Llain Las ar dir rhwng Penllergaer/Pontybrenin a Thregŵyr / Waunarwydd / Fforestfach. Cyn dynodi tir o gwmpas ardal drefol yn Llain Las, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried a chyfiawnhau pam mai hynny fyddai'r ffordd fwyaf priodol o warchod y tir. Os ystyrir yr egwyddor o ddim datblygu (fel rheol) y tu allan i ffiniau anheddiad, yn enwedig oherwydd bod y cynllun yn caniatáu datblygu i ateb ei anghenion hyd at 2025, mae fframwaith polisi eisoes yn bodoli i wrthod datblygiadau amhriodol ar ei sail, ee polisi CV2, lle credir eu bod yn amhriodol. Mae angen i'r Cyngor ddangos pam fod y sefyllfa wedi newid ers y Cynllun Datblygu Unedol pryd nad oedd Llain Las. Mae Llywodraeth Cymru'n ystyried bod dynodiad Llain Lais yn yr amgylchiadau presennol yn amhriodol; er hynny gallai Lletem Las fod yn fynegiant gwell.

Mae Llywodraeth Cymru'n ystyried, yng ngoleuni dull cynllunio mwy strategol fel y'i disgrifir yn Neddf Gynllunio (Cymru) 2015, y gallai'r dyraniad Llain Lais ragfarnu unrhyw gasgliadau a gyrhaeddir drwy ddull mwy strategol. Byddai hyn yn galluogi ystyried y materion hirdymor yn fwy trylwyr a strategol.

### **Categori C - Lletemau Glas**

Mae'r ail gyfres o feini prawf ym mholisi ER 3 fwy neu lai'n ailadrodd y polisi cenedlaethol (PPW, paragraff 4.8.16). Nid yw'n cynnwys ychydig o fewnlenwi a thai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn y rhestr o fathau derbyniol o ddatblygiad. Dylid tynnu'r ail gyfres o feini prawf allan a chroesgyfeirio at PPW (4.8.16) yn y testun ategol. Mae angen i'r awdurdod ddangos pam fod angen yr haen warchodaeth ychwanegol hon yng ngoleuni'r fframwaith polisi presennol, h.y. ffiniau anheddiad a pholisïau cefn gwlad, lle mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygu yng nghefn gwlad.

### **Categori C - Bioamrywiaeth (Polisi ER6)**

Mae Polisi ER6 yn fwy cyfyngus na'r Rheoliadau Cynefinoedd sy'n caniatáu ar gyfer rhesymau hanfodol sef er budd cyhoeddus tra phwysig. Mae PPW (paragraff 5.4.5) yn nodi y dylai cynlluniau datblygu nodi'r meini prawf y dylid asesu datblygiadau sy'n effeithio ar wahanol fathau o safleoedd yn eu herbyn; ni ddarperir unrhyw feini prawf yn y polisi ar gyfer safleoedd cenedlaethol a rhyngwladol. Dylid cywiro hyn. Mae gan Bolisi ER6 y teitl Safleoedd Dynodedig o Bwysigrwydd Cadwraeth Natur (SINC). Dylid ail-eirio'r polisi i fynd i'r afael â phob haen o ddynodiad bioamrywiaeth.

### **Categori B - Llifogydd**

Mae amrywiol ddyraniadau sy'n rhannol ym mharthau llifogydd C2 a C1. Dylai'r CDLI ddangos ei fod wedi cydymffurfio â pholisi cenedlaethol, bod yr holl ddyraniadau'n gallu derbyn maint y twf arfaethedig a bod modd eu darparu.

### **Categori C - Mannau Agored a Hamdden**

Mae Polisi SI6 yn nodi'r polisi ar gyfer darparu mannau agored newydd; dylid mynegi'r safonau perthnasol yn y polisi, fel yn Nhabl 3, tudalen 161 yn y cynllun. Dylid ail-ddrafftio ail baragraff Polisi S1 6 i sicrhau bod cyfraniadau'n orfodol yn hytrach na dewisol; yn benodol, disodli'r gair 'gall' gyda 'bydd'.

### **Categori C - Tirlun**

Nid yw paragraff 2.9.41 (Polisi ER 5) yn unol â pholisi cenedlaethol. Nid oes gofyniad i ystyried ardaloedd SLA mewn perthynas ag effaith cynigion datblygu y tu allan i ardaloedd SLA. Mae Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu dynodiad SLA sy'n cynnwys SSA E; gweler y sylw yn yr adran ar ynni adnewyddadwy.

## **MANWERTHU**

### **Categori C – Manwerthu**

Nid yw'n glir bod polisi RC2 yn dilyn y prawf dilyniannol o ran ei eiriad ac awgrymir fod y dylai hefyd gyfeirio at anghenion manwerthu o ystyried y galw prin yn gyffredinol (ar wahân i Ganol y Ddinas) am fanwerthu newydd yn Abertawe. Nid yw paragraffau 2.8.6 tan 2.8.8 ynglŷn â'r dull dilyniannol yn eglur iawn.

## **MONITRO**

Mae fframwaith monitro'r Cyngor yn fan cychwyn da ac mae'n glir bod yr awdurdod wedi edrych ar fframweithiau monitro eraill mewn cynlluniau mabwysiedig wrth ei lunio. Fodd bynnag bydd angen ei fireinio drwy'r sesiynau archwilio. Mae Llywodraeth Cymru'n hapus i weithio gyda'r awdurdod ar y sail yma.

### **Testun i bwrpas Rheoli Datblygu**

Dylid ymgorffori'r canlynol yn y polisi:

- Paragraff 2.9.72 arolwg coed ac asesiad o'r effaith ar goedyddiaeth
- Paragraff 2.9.73 sy'n cynnwys polisi y dylid ei ddyrchafu i destun polisi os yw'n faen prawf y byddai cais yn cael ei benderfynu yn ei erbyn.
- Paragraff 2.9.51 sy'n ei gwneud yn ofynnol i bob cais ystyried unrhyw gynlluniau rheoli neu gynlluniau ar gyfer yr ardaloedd gwarchoddedig.
- Paragraff 2.6.4 sy'n ei gwneud yn ofynnol cael datganiad arwyddocâd.
- Paragraff 2.7.14 sy'n ei gwneud yn ofynnol dangos tystiolaeth o farchnata a gwaith hysbysebu a wnaed i gefnogi cais.
- Paragraff 2.9.40 sy'n nodi gofyniad neu ofyniad posibl ar gyfer rheoli nodwedddion tirlun pwysig.
- Paragraff 2.11.6 sy'n ei gwneud yn ofynnol i geisiadau am gyfleusterau twristiaeth gael eu cefnogi gan asesiad o Anghenion Twristiaeth ac Asesiad o Effaith Datblygu.
- Cyfeiriwn at eraill yn y sylw hwn o dan bynciau penodol.

### **Polisiau na chânt eu hadlewyrchu'n Ofodol ar y Map Cynigion neu'r Map Cyfyngiadau**

- Polisi ER1: Safleoedd o Werth Daearegol a Geomorffolegol
- Polisi ER7: Arfordir Heb ei Ddatblygu

- Polisi RP6: Mae Tir Ansefydlog yn cyfeirio at yr Ardal Ansad ddiffiniedig yn Graig Trewyddfa; nad yw wedi'i nodi ar y map cynigion na'r map cyfyngiadau, ac nad yw ychwaith yn dir ansefydlog neu halogedig, safleoedd mewnlenni, gosodiadau peryglus, fel y nodir hwyt yn y papur cefndir (adran 4).

\*\*\*\*\*