

Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Llanelli

Adroddiad Blynyddol 2019 - 2020

Ionawr 2021

sirgar.llyw.cymru

Cyngor **Sir Gâr**
Carmarthenshire
County Council



Cynnwys

1.0	Cyflwyniad	2
	Cefndir a Phwrpas	2
	Gofyniad i lunio Adroddiadau Monitro Blynyddol	3
	Cyfnod Monitro yr Adroddiad hwn	4
2.0	Dangosyddion a Chanlyniadau Monitro	6
	Unedau llawr gwaelod (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)	6
	Ffigurau troed / defnyddio'r ardal ' <i>footfall</i> ' (Ffynhonnell Gwybodaeth: Teclynnau Cyfrif) ..	7
	Unedau Gwag (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)	8
	Unedau Llawr Uchaf (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)	9
3.0	Casgliadau a'r gwersi a ddysgwyd	10
	Marchnata	10
	Dull gweithredu 'un tîm'	10
	Cyfyngiadau	10
	Y Gwersi a Ddysgwyd	10
	Argymhellion	11

1.0 Cyflwyniad

Cefndir a Phwrpas

1.1 Mae'r Cyngor wedi sefydlu 'Tasglu' gyda'r nod o oruchwylio gwaith adfywio Canol Tref Llanelli. Un mater allweddol y mae'r Tasglu am fynd i'r afael ag ef yw nifer yr unedau manwerthu gwag a'r amrywiaeth o ddefnydd yng nghanol y dref, gan gynnwys y lloriau uwch. Yn hynny o beth, rhoddwyd ystyriaeth i rôl a chyfraniad y polisi cynllunio wrth fynd i'r afael â materion o'r fath ac wrth hwyluso buddsoddi a helpu i gymell datblygiad.

1.2 Mae Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Llanelli (GDLI CT Llanelli) yn cydnabod rôl newidiol canol y dref yn gyrchfan a lleoliad byw yn ogystal â chanolfan fanwerthu. Mae'n cynnig cyflwyno trefn gynllunio ganiataol a fyddai'n caniatáu newidiadau penodol o ran defnydd sy'n golygu nad yw'r ymgeisydd yn gorfod cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio.

1.3 Ar ôl cynnal ymgynghoriad cyhoeddus, cymeradwywyd (mabwysiadwyd) GDLI CT Llanelli gan Cyngor Sir Gaerfyrddin ym Medi 2018. Cadarnhaodd llythyr Llywodraeth Cymru dyddiedig 19 Tachwedd 2018 ei chefnogaeth i'r GDLI CT Llanelli ac esboniodd na fyddai'n ceisio gwneud cyfarwyddyd i ystyried GDLI CT Llanelli yn ffurfiol. Lansiodd GDLI CT Llanelli ym mis Chwefror 2019.

1.4 Mae GDLI CT Llanelli yn weithredol am gyfnod o dair blynedd o'r adeg y caiff ei fabwysiadu. Caiff ei adolygu'n gyson yn ystod y cyfnod hwn a gallai gael ei ymestyn neu'i gwtogi ar sail llwyddiant neu fethiant GDLI CT Llanelli. Ceir cwblhau datblygiadau sy'n cychwyn tra bydd GDLI CT Llanelli mewn grym a/neu barhau â nhw ar ôl y cyfnod hwn o dair blynedd. Unwaith y bydd GDLI CT Llanelli wedi dod i ben, fodd bynnag, ni chaniateir unrhyw gynigion newid defnydd newydd o dan ei delerau heb ganiatâd cynllunio confensiynol. Tua diwedd y cyfnod tair blynedd, bydd Cyngor Sir Gâr yn asesu effaith GDLI CT Llanelli ac yn penderfynu pa un i (i) adnewyddu GDLI CT Llanelli heb unrhyw newidiadau, (ii) adnewyddu GDLI CT Llanelli gyda thelerau ac amodau newydd neu (iii) diddymu GDLI CT Llanelli.

Ystyrir y dylai'r 'cyfnod o 3 blynedd' fod rhwng mis Chwefror 2019 a mis Chwefror 2022, er bod GDLI CT Llanelli yn 'gwbl weithredol' ym mis Mawrth / Ebrill 2019.

1.5 Mae GDLI CT Llanelli yn rhoi caniatâd cynllunio *amodol* i ddefnyddiau penodedig mewn unedau llawr daear a lloriau uwch. Rhagwelir y bydd GDLI CT Llanelli, drwy ganiatáu amrywiaeth eang o ddefnyddiau cydnaws, yn help i gynyddu'r lefelau meddiannaeth yng nghanol y dref a nifer y rhai sy'n defnyddio'r ardal. Nid yw GDLI CT Llanelli yn rhoi cymeradwyaeth ar gyfer gwaith allanol.

1.6 Mae dau gam i GDLI CT Llanelli – yn bennaf i gydnabod y cyfundrefnau rheoleiddiol eraill a allai fod yn berthnasol y tu allan i ganiatâd cynllunio – e.e. cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu. Ni all cynigion gychwyn hyd nes bod Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn wedi cael ei chyflwyno gan y Cyngor, pa un a yw Tystysgrif Cydymffurfio wedi'i chyflwyno neu beidio. Nid yw Adeiladau Rhestredig yn berthnasol i GDLI CT Llanelli. Bydd Tystysgrif Cydymffurfio yn para am 3 blynedd ac os na fydd y cynnig yn cychwyn cyn diwedd y cyfnod hwnnw, yna bydd yn dirwyn i ben. O ran alinio polisi â GDLI CT Llanelli, gellir ystyried mai'r prif fesur o aliniad a llwyddiant GDLI CT Llanelli o ran polisi cynllunio yw'r cam Tystysgrif Cydymffurfiaeth. Y ffi yw £90.00, sy'n daladwy adeg y cam Tystysgrif Cydymffurfiaeth. [Mae rhagor o wybodaeth ar GDLI CT Llanelli ar y dudalen we yma.](#)

Gofyniad i lunio Adroddiadau Monitro Blynyddol

1.7 Nid yw Llywodraeth Cymru yn rhagnodi'r fformat y dylai Awdurdodau Lleol ei ddefnyddio i baratoi adroddiadau monitro ar gyfer Gorchymynion Datblygu Lleol. Fodd bynnag, mae'r cylchlythyr 'Gorchymynion Datblygu Lleol: Canllawiau i Awdurdodau Cynllunio Lleol (cylchlythyr 003/2012)' yn darparu canllawiau cyffredinol ar gynnwys adroddiadau o'r fath a ble y dylid eu cyhoeddi. Mae'r cylchlythyr yn nodi y dylid cyhoeddi adroddiadau yn unol ag adran 76 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 ac y dylent fod yn rhan o Adroddiad Perfformiad Cynllunio Blynyddol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

1.8 Mae'r darn canlynol o baragraff 1.27 o bwys yn y cylchlythyr: *“Bydd gofyn i Awdurdodau Cynllunio Lleol adrodd yn flynyddol i Lywodraeth Cymru gan ddweud i ba raddau y mae'n llwyddo i gyflawni'i bwrpas fel rhan o'r Adroddiad Monitro Blynyddol. Nid yw ffurf a chynnwys yr adroddiad o ran y Gorchymynion Datblygu Lleol wedi'i bennu, ond mae wedi'i adael at ddisgresiwn rhesymol Awdurdodau Cynllunio Lleol.”*

1.9 Hefyd cyfeirir at baragraff 2.20 y cylchlythyr: *“Bydd gofyn i Awdurdod Cynllunio Lleol (Atodlen 4A, para 5) baratoi Adroddiad Blynyddol gan ddweud i ba raddau y mae unrhyw Orchymyn a fabwysiadwyd yn cyflawni ei amcanion. Bydd hyn yn rhan o'r adroddiad monitro blynyddol y bydd angen ei gyhoeddi dan adran 76 o Ddeddf 2004. Nid oes bwriad rhagnodi ffurf a chynnwys yr adroddiad, ond dylai ystyried pa mor llwyddiannus mae'r Gorchymyn wedi bod wrth sicrhau gwelliannau rheoli datblygu yng nghyd-destun y Datganiad o Resymau. Yn benodol, gall yr adroddiad roi sylw i fuddiannau sy'n codi i'r rhanddeiliaid, effeithiau'r datblygiad ar yr amgylchedd, a materion yn ymwneud â pherfformiad datblygwr dan y Gorchymyn.”*

Cyfnod Monitro yr Adroddiad hwn

1.10 Y bwriad oedd cyhoeddi Adroddiad Blynyddol GDLI CT Llanelli am y cyfnod rhwng mis Chwefror 2019 a 31 Mawrth 2020 fel rhan o Adroddiad Monitro Blynyddol (2019-2020) Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (CDLI - Mabwysiadwyd 2014). Fodd bynnag, yng ngoleuni'r sefyllfa o ran Covid-19, nid oedd yn ofynnol llunio'r Adroddiad Monitro Blynyddol hwn ar gyfer y CDLI.

1.11 Felly, lluniwyd yr Adroddiad Monitro GDLI CT Llanelli 'annibynnol' hwn – fodd bynnag, oherwydd y cyfnod a aeth heibio, bydd yn cwmpasu'r cyfnod rhwng 1 Chwefror 2019 a 31 Rhagfyr 2020.

1.12 Anfonir yr Adroddiad yma at bob un o'r derbynwyr ar restr hysbysu GDLI CT Llanelli ac ysgrifenyddiaeth Tasglu Canol Tref Llanelli, ynghyd ag Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru. Fe fydd yr Adroddiad yma hefyd ar gael ar dudalen we GDLI CT Llanelli.

1.13 Er nad yw'n gwahodd sylwadau'n ffurfiol ar gynnwys yr Adroddiad hwn, byddai'r Cyngor yn hapus i gael unrhyw adborth ac felly dylid anfon unrhyw sylwadau at

blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk

2.0. Dangosyddion a Chanlyniadau Monitro

2.1 Dyma ddarn o Baragraff 1.4 o GDLI CT Llanelli (ac mae hefyd wedi ei chynnwys yn baragraff 2.6 y Datganiad Resymau): *“Ar ôl tair blynedd, bydd y Gorchymyn Datblygu Lleol yn cael ei ystyried yn llwyddiant os bydd dau neu ragor o’r newidiadau canlynol wedi digwydd yn ardal y Gorchymyn:*

- *Pump neu ragor o unedau llawr daear gwag wedi cael Tystysgrif Gydydffurfio;*
- *Nifer y rhai sy’n defnyddio ardal y Gorchymyn yn flynyddol wedi cynyddu;*
- *Nifer yr unedau llawr daear gwag wedi gostwng o fewn ardal y Gorchymyn;*
- *Tair neu ragor o unedau gwag ar loriau uwch wedi cael Tystysgrif Gydydffurfio– mae hyn yn cynnwys fflatiau a defnyddiau preswyl – dosbarth defnydd C3”*

Unedau llawr gwaelod (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.2 O ran nifer yr **unedau llawr gwaelod gwag** sydd wedi derbyn Tystysgrifau Cydydffurfiaeth, dylid nodi bod cyfanswm o 7 o Dystysgrifau Cydydffurfiaeth wedi'u cyflwyno rhwng 1 Chwefror 2019 a 31 Rhagfyr 2020. Deellir bod bod gan 5 o'r 7 yma ffocws llawr gwaelod. Deellir roedd 4 o'r 5 yma yn wag ar adeg gwneud y ceisiadau (ffynhonnell: Archwiliadau Manwerthu Canol Trefi Sir Gaerfyrddin – Llanelli – Mawrth 2019 / Mawrth 2020 fel yn briodol). Y cyfeiriadau cais yw: S/38640, S/39104, S/39880, S/40606 a S/40694. Hefyd, mae'r Cyngor wedi cyflwyno 4 o Gymeradwyaethau Hysbysiad Cychwyn yn ystod yr un cyfnod (h.y. rhwng 1 Chwefror 2019 a 31 Rhagfyr 2020) ar gyfer 4 o'r 5 o'r Dystysgrifau Cydydffurfiaeth a drafodwyd uchod.

Ffigurau troed / defnyddio'r ardal *'football'* (Ffynhonnell Gwybodaeth: Teclynnau Cyfrif)

2.3 O ran **defnyddwyr ('football')**, dylid nodi bod teclynnau cyfrif wedi'u gosod yn Stryd Vaughan, Ochr Orllewinol Stryd Stepney ac Ochr Ddwyreiniol Stryd Stepney. Mae'r data o ran cyfanswm nifer y defnyddwyr yn seiliedig ar faint yn hytrach na nifer y bobl unigol sy'n defnyddio / ymweld â chanol y dref. Darperir cymariaethau canrannau. Dylid ystyried yr effaith glir y bydd Covid-19 yn ei chael ar nifer y defnyddwyr yn 2020. Defnyddir data 2018 i ddarparu llinell sylfaen.

2.4 Roedd cyfanswm nifer y defnyddwyr blynyddol am y cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2019 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2019 0.75% yn is na'r cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2018 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2018. (Noder mai dim ond ym mis Chwefror 2019 y lanswyd GDLI CT Llanelli ac ni chafodd ei roi 'ar waith yn iawn' tan fis Mawrth/Ebrill 2019). Roedd cyfanswm y defnyddwyr blynyddol am y cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2020 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2020 32.92% yn is na'r cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2019 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2019 (noder y cyfeiriad at effaith Covid-19 ym mharagraff 2.3 uchod).

2.5 O ystyried y materion sydd wedi codi yn sgil Covid-19 yn 2020, efallai mai dadansoddiad mwy cymaradwy – yn enwedig o safbwynt manwerthu (cyfnod y Nadolig) – fyddai Rhagfyr 2019 (ymhell i fewn i gyfnod GDLI CT Llanelli) a Rhagfyr 2018. Dylid nodi yn hyn o beth fod defnyddwyr ym mis Rhagfyr 2019 9.7% yn uwch na defnyddwyr ym mis Rhagfyr 2018.

2.6 Hefyd, efallai y byddai o ddiddordeb (cyn y cyfyngiadau symud yn 2020) nodi bod y defnyddwyr ym mis Ionawr 2020 4.72% yn uwch na defnyddwyr ym mis Ionawr 2019.

2.7 Bwriedir i'r data uchod roi canllaw a dylid ei ddarllen ag ymwybyddiaeth o waith ac ymdrechion ehangach Tasglu Canol y Dref a'r Ardal Gwella Busnes (AGB) / Ymlaen Llanelli. Nodir y gwaith a wnaethpwyd o ran trefnu digwyddiadau ac ati yng Nghanol y Dref ac yn hyn o beth dylid ystyried GDLI CT Llanelli fel rhan o becyn ehangach o ymyriadau.

2.8 Yn anffodus, oherwydd effaith Covid-19, ni fydd ffigurau 2020 (ar ôl Mawrth 2020) yn darparu llawer o wybodaeth gellid ei ddefnyddio ar gyfer cymharu.

Unedau Gwag (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.9 O ran **unedau gwag**, [cyfeirir at Archwiliadau Manwerthu Canol Trefi Sir Gaerfyrddin ar y dudalen we yma](#). Mae'r rhain yn cynnwys y data gorau sydd ar gael ar gyfer lefelau unedau gwag yng Nghanol Tref Llanelli, er bod ardal yr astudiaeth yn fwy nag Ardal GDLI CT Llanelli ei hun (h.y. mae'n seiliedig ar ffin Canol y Dref fel y nodir yn y CDLI). O ran Llanelli, mae dadansoddiad nodedig fel a ganlyn. (Nodir - ffigurau wedi'u talgrynnu).

- Mawrth 2018: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 390, 15% yn wag.
- Mawrth 2019: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 389, 16% yn wag.
- Mawrth 2020 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 391, 18% yn wag.
- Medi 2020 (asesiad effaith Covid-19) : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 391, 22% yn wag.
- Rhagfyr 2020 (asesiad effaith Covid-19 - heb ei gyhoeddi eto) : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 387, 22% yn wag.

2.10 Yn ogystal â'r uchod, mae dadansoddiad swyddog wedi'i gynnal ynghylch ardal GDLI CT Llanelli ei hun. Nodir y canlyniadau isod. (Nodir - ffigurau wedi'u talgrynnu).

- Mawrth 2018: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 268, 16% yn wag.
- Mawrth 2019: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 268, 17% yn wag.
- Mawrth 2020: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 268, 19% yn wag.

- Medi 2020 (asesiad effaith Covid-19) : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 268, 26% yn wag.
- Rhagfyr 2020 (asesiad effaith Covid-19) : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth 264, 25% yn wag.

Unedau Llawr Uchaf (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.11 O ran nifer yr unedau llawr uchaf gwag sydd wedi derbyn Tystysgrifau Cydymffurfiaeth, (fel y nodwyd yn flaenorol ym mharagraff 2.2) mae cyfanswm o 7 o Dystysgrifau Cydymffurfiaeth wedi'u cyflwyno rhwng 1 Chwefror 2019 a 31 Rhagfyr 2020. Roedd gan 2 o'r 7 yma ffocws ar ddefnydd preswyl uned llawr uchaf – gweler yr isod:

1 Cyfeiriad cais: S/39951: Y disgrifiad oedd: *“LLAWR ISOD I AROS FEL A1 - NEWID DEFNYDD AR Y 1AF, 2AIL A 3YDD LLAWR O A1 i 4 UNED (C3(A))”*

2 Cyfeiriad cais: PL/00803: Y disgrifiad oedd *“Newid defnydd y llawr cyntaf o storfa adwerthu i 2 fflat gyda 2 ystafell wely'r un”*

3.0 Casgliadau a'r gwersi a ddysgwyd

Marchnata

3.1 Un o'r elfennau allweddol y bydd angen ei gwella yw marchnata/cynyddu ymwybyddiaeth o GDLI CT Llanelli. Nid ystyrir y dylai hyn gael ei wneud gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar ei ben ei hun. Wrth nodi ymrwymiad ehangach y Cyngor i geisio cynorthwyo yn wyneb pandemig Covid-19, ac yn wir yr ymdrechion parhaus i adfywio Canol y Dref, ystyrir bod hyn yn bwysig iawn

Dull gweithredu 'un tîm'

3.2 Yn fewnol i'r Cyngor, mae'r gwaith o ddatblygu a chyflwyno GDLI CT Llanelli wedi gofyn am ddull gweithredu un tîm o ran Blaen-Gynllunio, Rheoli Gwybodaeth, Rheoli Datblygu ac Adfywio. Mae dull seiliedig ar ardal (Llanelli) yn hytrach na dull seiliedig ar adain / adran, wedi galluogi hyn i ddigwydd.

Cyfyngiadau

3.3 Gall cyfyngiadau ar ddefnyddio GDLI CT Llanelli (yn enwedig o ran unedau llawr uchaf preswyl) gynnwys hyfywedd ariannol a pherchnogaeth unedau. Hefyd, mae GDLI CT Llanelli, dim ond yn caniatáu newidiadau defnydd mewnol yn unig ac nid yw'n hepgor y gofyniad i gael 'caniatâd nad yw'n gysylltiedig â chynllunio'.

Y Gwersi a Ddysgwyd

3.4 Mae datblygu GDLI CT Llanelli wedi caniatáu i'r Cyngor ystyried cyflwyno Gorchmynion Datblygu Lleol yng Nghanol Trefi Caerfyrddin a Rhydaman hefyd. Mae'r gwersi a ddysgwyd yn amhrisiadwy o ystyried y nifer gymharol fach o Orchmynion Datblygu Lleol sydd ar waith ledled Cymru.

Argymhellion

3.5 Nid oes cyfiawnhad ar hyn o bryd dros ddirymu / diddymu GDLI CT Llanelli ac ystyrir dylai barhau i fod ar waith am y 3 blynedd lawn.

3.6 Bydd ffurf a swyddogaeth GDLI CT Llanelli yn y dyfodol yn destun adolygiad fel rhan o fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin (bwriadir mabwysiadu'r Cynllun Diwygiedig yn Haf 2022).