

# Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Llanelli

Adroddiad Blynyddol 2021 - 2022

Mawrth 2022

[sirgar.llyw.cymru](http://sirgar.llyw.cymru)

Cyngor **Sir Gâr**  
**Carmarthenshire**  
County Council



## Cynnwys

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

Rhodddwyd ystyriaeth i rôl a chyfraniad 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. Lansiodd GDLI CT Llanelli ym mis Chwefror 2019.

1.4 Roedd GDLI CT Llanelli yn weithredol am gyfnod o dair blynedd o'r adeg y caiff ei fabwysiadu. 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. Mae'r cyfnod 3 blynedd rhwng 1 Chwefror 2019 a 28 Chwefror 2022. Cadarnhaodd hysbysiad cyhoeddus (dyddiedig 2 Chwefror 2022) fod y cyfnod o 3 blynedd wedi dod i ben ac na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn unrhyw geisiadau eraill am dystysgrifau cydymffurfiaeth ar ôl 23:59 ar 28 Chwefror 2022.

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 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 Gorchmynion Datblygu Lleol. Fodd bynnag, mae'r cylchlythyr 'Gorchmynion 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 Lluniwyd Adroddiad Monitro GDLI CT Llanelli yn flaenorol wnaeth cwmpasu'r cyfnod rhwng 1 Chwefror 2019 a 31 Rhagfyr 2020. Anfonwyd 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. [Mae Adroddiad 2019-2020 ar gael ar y dudalen we yma.](#)

1.11 Bydd yr ail Adroddiad Blynyddol hwn (2021-2022) yn cwmpasu cyfnod monitro 2 (hynny yw 1 Ionawr 2021 tan 28 Chwefror 2022). Caiff ei gyhoeddi yn yr un modd ag adroddiad 2020-2021 (gweler paragraff 1.10 uchod). 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](mailto:blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk).

1.12 [Mae'r Adroddiad 2021-2022 hwn hefyd ar gael ar y dudalen we yma.](#)

## 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, cyflwynodd y Cyngor 7 o Dystysgrifau Cydydffurfiaeth yng nghyfnod monitro 1 (hynny yw 2019-2020) ac roedd gan 5 o'r rhain ffocws llawr gwaelod (deëllir bod 4 o'r 5 hyn yn wag ar y pryd). Yng nghyfnod monitro 2 (hynny yw 2021-2022), cyflwynwyd 5 mwy o Dystysgrifau Cydydffurfiaeth ac roedd gan 2 o'r rhain ffocws llawr gwaelod (deëllir bod y 2 yn wag ar y pryd). Y cyfeiriadau cais yn

gyfnod monitro 2 yw: PL/01557 a PL/01759. Dylid cyfeirio at baragraff 2.10 o'r Adroddiad yma gan fod 1 gais o dan gyfeirnod cynllunio PL/03229 yn cynnwys cymysgedd o gynigion ar gyfer lloriau uwch ac is.

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

2.3 O ran **defnyddwyr ('*footfall*')**, 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 Adroddiad Blynyddol 1 a'r effaith glir mae Covid-19 wedi cael ar nifer y defnyddwyr.

2.4 Er mwyn darparu'r dadansoddiad mwyaf diweddar o ran nifer yr ymwelwyr yng nghyfnod monitro 2 (ac i adolygu cyfnod yr ŵyl), gellir nodi bod nifer yr ymwelwyr ym mis Rhagfyr 2021 wedi cynyddu 10.9% o fis Rhagfyr 2020. Roedd nifer yr ymwelwyr ym mis Rhagfyr 2021 26.32% yn is na mis Rhagfyr 2019 a 23.96% yn is na mis Rhagfyr 2018. Unwaith eto, mae'n rhaid i'r canlyniadau roi ystyriaeth i faterion yn ymwneud â Covid-19.

2.5 Roedd cyfanswm nifer yr ymwelwyr blynyddol am y cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2021 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2021 4.1% yn uwch na'r cyfnod rhwng mis Ionawr 2020 a mis Rhagfyr 2020. Roedd y cyfnod rhwng mis Ionawr 2021 a mis Rhagfyr 2021 30.25% yn is na'r cyfnod rhwng mis Ionawr 2019 a mis Rhagfyr 2019, a 30.89% yn is na'r cyfnod rhwng mis Ionawr 2018 a mis Rhagfyr 2018. Unwaith eto, mae'n rhaid i'r canlyniadau roi ystyriaeth i faterion yn ymwneud â Covid-19.



2.6 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.

2.7 Yn anffodus, oherwydd effaith Covid-19, mae cyfyngiadau ar y graddau y gellir defnyddio ffigurau ar gyfer gymharu rhwng 2019 a 2022.

Unedau Gwag (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.8 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). \*Sylwer bod gwall clerigol o ran y wybodaeth a gyhoeddwyd yn Adroddiad Blynyddol 2019-2020 – yn nodedig o ran nifer yr unedau o fewn Ardal y GDLI.\*

- 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 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 391, 22% yn wag.
- Rhagfyr 2020 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 387, 22% yn wag.
- Mawrth 2021 (ymweliad safle yn Orffennaf 2021): nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 386, 21% yn wag.
- Medi 2021: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 386, 20% yn wag.

- Mawrth 2022 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 387, 19% yn wag.

2.9 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: 172, 20% yn wag.
- Mawrth 2019: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 172, 20% yn wag.
- Mawrth 2020 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 172, 24% yn wag.
- Medi 2020 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 172, 33% yn wag.
- Rhagfyr 2020 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 168, 32% yn wag.
- Mawrth 2021 (ymweliad safle yn Orffennaf 2021) : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 167, 30% yn wag.
- Medi 2021: nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 167, 31% yn wag.
- Mawrth 2022 : nifer yr unedau yn yr ardal astudiaeth: 167, 27% yn wag.

#### Unedau Llawr Uchaf (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.10 O ran unedau llawr uchaf gwag sydd wedi cael Tystysgrifau Cydymffurfiaeth, rhoddwyd cyfanswm o 7 o Dystysgrifau Cydymffurfiaeth yng nghyfnod monitro 1. Roedd gan 2 o'r rhain ffocws ar ddefnydd preswyl uned llawr uchaf a deëllir bod y 2 yn wag ar y pryd. O fewn cyfnod monitro 2, mae 5 arall wedi cael Tystysgrif Cydymffurfiaeth. Roedd gan 3 o'r rhain ffocws ar ddefnydd preswyl uned llawr uchaf a deëllir bod y 3 yn wag ar y pryd. Y cyfeiriadau yw: PL/03078 a PL/03075. Hefyd, mae PL/03229 yn cynnig aml-lawr (defnydd cymysg).

### 3.0 Casgliadau a'r gwersi a ddysgwyd

#### Marchnata

3.1 Un o'r elfennau allweddol roedd 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.

#### 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 O rhan ystadegau, deöllir bod bob un o'r 5 o Gymeradwyaethau Hysbysiad Cychwyn a roddwyd ers i'r GDLI dechrau yn 2019 wedi'u gweithredu (er bod 44 Heol Stepney i weld yn wag ar hyn o bryd). Er nad yw'r ACLI yn derbyn rhagor o geisiadau newydd am Dystysgrifau Cydymffurfiaeth ers 28/2/22, dylid nodi bod y rhai sydd â Thystysgrifau Cydymffurfiaeth presennol, ond nad ydynt wedi cael Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn eto, dal yn gallu gwneud cais am Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn, a hynny'n amodol ar fodloni'r gofynion a nodir yn y Dystysgrif Cydymffurfiaeth.

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

#### [Argymhellion a Camau Nesaf](#)

3.6 Nid oedd cyfiawnhad dros ddirymu Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Llanelli a pharhaodd i fod ar waith am y 3 blynedd lawn. Cadarnhaodd hysbysiad cyhoeddus (dyddiedig 2 Chwefror 2022) fod y cyfnod o 3 blynedd wedi dod i ben ac na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn unrhyw geisiadau newydd am dystysgrifau cydymffurfiaeth ar ôl 23:59 ar 28 Chwefror 2022.

3.7 Wrth nodi'r pwyslais corfforaethol ar adfywio Canol Tref Llanelli, bydd y Cyngor yn edrych ar opsiynau o ran adolygiad posib o'r GDLI, yn enwedig yng ngoleuni ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar hawliau datblygu a ganiateir – yn nodedig o ran Ganol Trefi. Nodir hefyd Uwch gynllun Adfywio y Cyngor ar gyfer canol tref Llanelli. Mae'r sefyllfa o ran perygl llifogydd, yn enwedig ar ffurf Nodyn Cyngor Technegol 15 newydd arfaethedig, hefyd yn cael ei monitro.