

Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin

Adroddiad 2022 - 2024

March 2024

sirgar.llyw.cymru

Cyngor **Sir Gâr**
Carmarthenshire
County Council



Cynnwys

1.0 Cyflwyniad.....	3
Cefndir a Phwrpas	3
Gofyniad i lunio Adroddiadau Monitro Blynnyddol.....	4
Cyfnod Monitro yr Adroddiad hwn.....	5
2.0 Dangosyddion a Chanlyniadau Monitro	5
Unedau llawr gwaelod (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)	5
Ffigurau Nifer yr Ymwelwyr (Ffynhonnell Gwybodaeth: Cyfrifwyr Ymwelwyr)	6
Unedau Gwag (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)	7
Unedau Llawr Uchaf (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)	7
3.0. Casgliadau a'r gwersi a ddysgwyd.....	8
Marchnata.....	8
Dull gweithredu 'un tîm'	8
Cyfyngiadau.....	8
Y Gwersi a Ddysgwyd	8
Argymhellion	9

1.0 Cyflwyniad

Cefndir a Phwrpas

1.1 Pan mae canolfan fanwerthu yn dangos arwyddion dirywiad, mae polisi cynllunio cenedlaethol yn gwneud darpariaeth ar gyfer rheoli'r dirywiad hwnnw a/neu er mwyn cymryd camau i adfywio canolfan. Mewn amgylchiadau felly gall Gorchymyn Datblygu Lleol (fel rhan o ymdrech ar y cyd) gyfrannu at ddatblygiad ac adfywiad economaidd lleol, gan helpu i wneud lleoedd yn fwy deniadol a mwy cystadleuol, a helpu i gymell datblygu a lleihau cyfraddau unedau gwag. Mae'r effaith sy'n gysylltiedig â phandemig Covid-19 a'r effaith economaidd yn arbennig o berthnasol yn y cyswllt hwn, ac mae tystiolaeth amlwg fod canol tref Caerfyrddin wedi wynebu heriau yn deillio o gyfnod cwbl ddigynsail. Er efallai nad yw hyn wedi effeithio ar ganol y dref yn ei chrynswith, roedd ardaloedd lle roedd y goblygiadau i'r sector manwerthu yn fwy amlwg, gan godi cwestiynau penodol o ran y perygl y gallai nifer o unedau fod yn wag am gyfnodau hir.

1.2 Mae Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin 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 bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, cymeradwywyd (mabwysiadwyd) Gorchymyn Datblygu Lleol Caerfyrddin gan Gyngor Sir Caerfyrddin. Lansiodd Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin ym mis Chwefror 2022.

1.4 Mae Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin wedi bod yn weithredol ers 2 flynedd bellach. Y bwriad oedd terfynu'r gorchymyn ar ôl 18 mis, neu ar y cyd â mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig (CDLI), y mae ei bolisiau yn disodli llawer o bolisiau'r Gorchymyn Datblygu Lleol. Fodd bynnag, gohiriwyd mabwysiadu'r CDLI Diwygiedig am nifer o resymau a rhagwelir y bydd y Gorchymyn Datblygu Lleol ar ei ffurf bresennol yn weithredol nes mabwysiadu'r CDLI Diwygiedig.

1.5 Mae Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin yn rhoi caniatâd cynllunio amodol ar gyfer mathau penodol o ddefnydd mewn unedau llawr gwaelod a lloriau uchaf. Rhagwelir y bydd Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin, wrth ganiatáu ystod eang o ddefnyddiau cydnaws, yn helpu i gynyddu lefelau meddiannaeth a nifer yr ymwelwyr â chanol y dref. Nid yw Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin yn rhoi caniatâd ar gyfer gwaith allanol.

1.6 Mae dau gam i Orchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin – 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 y rhoddir Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn gan y Cyngor, waeth a roddwyd Tystysgrif Cydymffurfiaeth ai peidio. Bydd Tystysgrif Cydymffurfiaeth yn parhau am 3 blynedd a phe na bai'r cynnig yn cychwyn cyn diwedd y cyfnod hwnnw fe ddaw i ben. O ran alinio polisi â Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin, gellir ystyried mai'r prif fesur o aliniad a llwyddiant Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin o ran polisi cynllunio yw'r cam Tystysgrif Cydymffurfiaeth. Y ffi yw £90.00, sy'n daladwy adeg y cam Tystysgrif Cydymffurfiaeth.

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 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 monitro Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin ar ddiwedd naill ai'r cyfnod o 18 mis neu yn dilyn mabwysiadu'r CDLI Diwygiedig, ond oherwydd yr oedi o ran y CDLI Diwygiedig, ni luniwyd adroddiad monitro.

1.11 Felly, mae'r adroddiad monitro 'ar wahân' hwn ar gyfer Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin wedi'i lunio. Fodd bynnag, oherwydd y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio bydd yn cwmpasu cyfnod o ddwy flynedd - Chwefror 2022 – Mawrth 2024.

1.12 Bydd yr Adroddiad hwn yn cael ei anfon at bob un o'r derbynwyr ar restr hysbysu Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin, ynghyd ag Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru. Bydd yr Adroddiad hwn hefyd ar gael ar dudalen we Gorchymyn Datblygu Lleol y Cyngor.

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 Orchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin (ac mae hefyd wedi'i nodi ym mharagraff 2.6 y Datganiad o Resymau): *“Ar ddiwedd ei gyfnod, caiff y GDLI ei ystyried yn llwyddiant os gwnaed dau neu ragor o’r newidiadau canlynol yn ardal y GDLI:*

- *Derbyniodd pum uned wag neu ragor ar y llawr gwaelod Dystysgrifau Cydymffurfiaeth (ffynhonnell: Blaen-gynllunio);*
- *Mae nifer flynyddol yr ymwelwyr wedi cynyddu yn ardal y Gorchymyn Datblygu Lleol (ffynhonnell: cyfrifwyr ymwelwyr Adran Adfywio'r Cyngor);*
- *Mae nifer yr unedau gwag ar y llawr gwaelod wedi lleihau yn ardal y GDLI (ffynhonnell: Blaen-gynllunio);*
- *Derbyniodd tair uned wag neu ragor ar y llawr uchaf Dystysgrifau Cydymffurfiaeth – mae hyn yn cynnwys fflatiau a defnydd preswyl – dosbarth defnydd C3 - (ffynhonnell: Blaen-gynllunio).*

Unedau llawr gwaelod (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.2 O ran nifer yr unedau llawr gwaelod gwag sydd wedi cael Tystysgrifau Cydymffurfiaeth, rhoddodd y Cyngor 4 Tystysgrif Cydymffurfiaeth yn ystod y cyfnod monitro. Mae gan bob un o'r Tystysgrifau Cydymffurfiaeth ffocws llawr gwaelod ar wahân i un sydd ar gyfer newid defnydd yr ail

lawr o swyddfa i A1 Parlwr Harddwch. Y cyfeiriadau cais ar gyfer y tystysgrifau cydymffurfiaeth yw: PL/03865 - PL/04385 – PL/06136 – PL/06949. Mae Cymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn wedi'i rhoi ar gyfer dau o'r cynigion.

Ffigurau Nifer yr Ymwelwyr (Ffynhonnell Gwybodaeth: Cyfrifwyr Ymwelwyr)

2.3 Mae'r data o ran cyfanswm nifer yr ymwelwyr yn seiliedig ar faint yn hytrach na nifer y bobl unigol sy'n ymweld â chanol y dref. Darperir cymariaethau canrannau. At ddibenion yr adroddiad monitro hwn, bydd y data a ddangosir o ddechrau 2021 hyd at ddiwedd 2023. Bydd cynnwys data 2021 yn taflu rhywfaint o oleuni ar sefyllfa canol y dref cyn i'r Gorchymyn Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu.

2.4 Roedd cyfanswm nifer yr ymwelwyr blynyddol am y cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2022 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2022 54% yn uwch na'r cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2021 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2021 (noder, lanswyd Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin ym mis Chwefror 2022). Roedd cyfanswm nifer yr ymwelwyr blynyddol am y cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2023 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2023 6.1% yn is na'r cyfnod a oedd yn dechrau ym mis Ionawr 2022 hyd at ddiwedd mis Rhagfyr 2022. Mae hyn yn dangos yn glir iawn bod cyfyngiadau symud COVID-19 wedi effeithio'n fawr ar ffigurau nifer yr ymwelwyr yn 2021 a bod cyfnod adfer yn y blynyddoedd canlynol.

2.5 O ystyried y ffaith nad oedd Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin wedi cael ei fabwysiadu tan fis Chwefror 2022 efallai mai dadansoddiad mwy cymaradwy – yn enwedig o safbwynt manwerthu (cyfnod y Nadolig) – fyddai Rhagfyr 2022 a Rhagfyr 2021. Ym mis Rhagfyr 2022 roedd nifer yr ymwelwyr 12.3% yn is na nifer yr ymwelwyr ym mis Rhagfyr 2021. Fodd bynnag, roedd nifer yr ymwelwyr ym mis Rhagfyr 2023 23% yn uwch na nifer yr ymwelwyr ym mis Rhagfyr 2022. Mae ffigurau nifer yr ymwelwyr ym mis Rhagfyr 2021 ychydig yn anghyson; fodd bynnag, Rhagfyr 2021 oedd y cyfnod Nadolig "agos at normal" cyntaf a gawsom ers 2019. Efallai fod mwy o bobl wedi ymweld â chanol y dref o ganlyniad i hyn.

2.6 Er bod 2021 ar ddiwedd pandemig Covid-19, yn achos Canol Tref Caerfyrddin, mae'n ymddangos ei fod wedi cael dylanwad sylweddol ar nifer yr ymwelwyr. Bydd yn rhaid ystyried hyn wrth edrych ar ddata am nifer yr ymwelwyr yn 2021. Fodd bynnag, gallwn fod yn eithaf hyderus bod y data am nifer yr ymwelwyr yn 2022 a 2023 yn adlewyrchu cyfnod lle nad oedd unrhyw gyfyngiadau o ran ymweld â chanol y dref ac yn adlewyrchu gwir natur sefyllfa canol y dref.

Unedau Gwag (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.7 O ran unedau gwag, cyfeirir at Archwiliadau Manwerthu Canol Trefi Sir Gaerfyrddin ar y dudalen we hon. Mae'r rhain yn cynnwys y data gorau sydd ar gael ar gyfer lefelau unedau gwag yng Nghanol Tref Caerfyrddin, er bod ardal yr astudiaeth yn fwy nag Ardal Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin ei hun (h.y. mae'n seiliedig ar ffin Canol y Dref fel y nodir yn y CDLI). O ran Caerfyrddin, mae dadansoddiad nodedig fel a ganlyn. (Noder - mae'r ffigurau wedi'u talgrynnu).

- Mawrth 2018: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 556, 10% yn wag.
- Mawrth 2019: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 563, 9% yn wag.
- Mawrth 2020: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 559, 12% yn wag.
- Medi 2020: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 559, 14% yn wag.
- Rhagfyr 2020: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 559, 13% yn wag.
- Mawrth 2021 (ymweliad safle ym mis Mehefin 2021): nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 560, 14 % yn wag.
- Medi 2021: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 560, 14% yn wag.
- Mawrth 2022: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 561, 16% yn wag.
- Medi 2022: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 562, 17% yn wag.
- Mawrth 2023: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 562, 18% yn wag.
- Medi 2023: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 562, 18% yn wag.
- Mawrth 2024: nifer yr unedau yn ardal yr astudiaeth: 562, 19% yn wag.

Unedau Llawr Uchaf (Ffynhonnell Gwybodaeth: Adran Gynllunio)

2.8 O ran unedau llawr uchaf gwag sydd wedi cael Tystysgrifau Cydymffurfiaeth, rhoddwyd cyfanswm o 1 Dystysgrif Cydymffurfiaeth. Nid oedd y dystysgrif cydymffurfiaeth a roddwyd yn cynnwys agwedd breswyl ar y llawr uchaf.

3.0. Casgliadau a'r gwersi a ddysgwyd

Marchnata

3.1 Un o'r elfennau allweddol yr oedd angen ei gwella yw marchnata/cynyddu ymwybyddiaeth o Orchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin. 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 Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin wedi gofyn am ddull gweithredu un tîm o ran Blaen-gynllunio, Rheoli Gwybodaeth, Rheoli Datblygu ac Adfywio. Mae dull seiliedig ar ardal (Caerfyrddin) yn hytrach na dull seiliedig ar adain / adran, wedi caniatáu i hyn ddigwydd.

Cyfyngiadau

3.3 Gall cyfyngiadau ar ddefnyddio Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin (yn enwedig o ran unedau llawr uchaf preswyl) gynnwys hyfywedd ariannol a pherchnogaeth unedau. Hefyd, mae Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin yn caniatáu newidiadau defnydd mewnlol yn unig ac nid yw'n hepgor y gofyniad i gael caniatâd nad yw'n gysylltiedig â chynllunio. Gall hyn fod yn arbennig o berthnasol mewn achosion lle mae'r cynnig yn ymwneud â newid defnydd i A3 Bwyd a Diod gan fod cynigion o'r math hwn yn aml yn gofyn am waith allanol. Hefyd nid yw Gorchymynion Datblygu Lleol yn berthnasol i adeiladau rhestredig, ac mae hyn yn broblem arbennig i Gaerfyrddin oherwydd bod cyfran fawr o adeiladau yng nghanol y dref mewn gwirionedd yn adeiladau rhestredig.

Y Gwersi a Ddysgwyd

3.4 O ran ystadegau, o'r 2 Gymeradwyaeth Hysbysiad Cychwyn a roddwyd ers i'r Gorchymyn Datblygu Lleol ddechrau yn 2022, deellir bod un wedi cael ei gweithredu, ond mae'r llall yn rhan o ddatblygiad mwy sy'n cael ei adeiladu ar hyn o bryd.

3.5 Mae datblygu Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin a Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Rhydaman wedi caniatáu i'r Cyngor ystyried cyflwyno Gorchymynion Datblygu Lleol mewn mannau eraill. Mae'r gwersi a ddysgwyd wrth weithredu dau Orchymyn Datblygu Lleol yn amhrisiadwy o ystyried y nifer gymharol fach o Orchymynion Datblygu Lleol sydd ar waith ledled Cymru.

Argymhellion

3.6 Bydd ffurf a swyddogaeth Gorchymyn Datblygu Lleol Canol Tref Caerfyrddin yn y dyfodol yn cael eu hadolygu fel rhan o'r broses o fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig Sir Gaerfyrddin.