Cynllun Datblygu Lleol 2021 > 2036

Cyngor Caerdydd - Mai 2026

Arholiad CDLl Newydd Caerdydd

Sesiwn Gwrandawiad 2 Strategaeth

Datganiad Cyngor CD09 mewn Ymateb i Gwestiynau'r Arolygwyr yn ID08b

www.cdllcaerdydd.co.uk

02920 872087

CDL@caerdydd.gov.uk

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg/
This document is available in English

CRYFACH TECACH GWYRDDACH

CARDIFF CAERDYDD

Cyngor Caerdydd

Cynllun Datblygu Lleol Newydd

Archwiliad

Sesiwn Gwrandawiad 2 – 09.30, 10 Mehefin 2026

Neuadd y Sir

Strategaeth

Mater – A fydd y dull tir llwyd yn gyntaf, gan gario dyraniadau maes glas drosodd yn unig, yn cyflawni'r nod?

1. Agor a chyflwyniadau

2. Strategol

2.1. A yw'r ffigurau a briodolir i'r dyraniadau a'r safleoedd annisgwyl tybiedig yn ystyried gofynion y cynllun, fel mannau agored, ardaloedd chwarae, rhandiroedd, gofod tyfu bwyd, SDCau, plannu coed newydd, effeithlonrwydd ynni, sicrhau dylunio cynaliadwy o ansawdd da?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y ffigurau a briodolir i'r dyraniadau a'r safleoedd annisgwyl tybiedig yn ystyried y gofynion polisi hyn ar y sail bod yn rhaid i bob safle fodloni'r gofynion hyn gan eu bod wedi'u gwreiddio ym mholisïau a sylfaen dystiolaeth y cynllun. Mae'r dyraniadau maes glas mwy hynny ar safleoedd strategol i gyd naill ai'n elwa o gytundebau S106 sydd wedi'u llofnodi a/neu wedi'u hymgorffori trwy uwchgynlluniau safle. Yn y modd hwn, mae'r holl seilwaith trafnidiaeth a chymunedol angenrheidiol nid yn unig yn cael ei nodi, ond yn cael ei sicrhau trwy rwymedigaethau cynllunio.

Mae'r Cynllun yn nodi cyfres eang o bolisïau sy'n cwmpasu mannau agored, ardaloedd chwarae, rhandiroedd, tyfu bwyd, SDCau, coed newydd, effeithlonrwydd ynni, a dylunio cynaliadwy. Mae'r rhain yn ymddangos ar draws polisïau strategol a manwl y cynllun, gan gynnwys adrannau ar Fannau Agored, Iechyd, Lles a Bwyd, Bioamrywiaeth a Seilwaith Gwyrdd, Sero Net a Newid yn yr Hinsawdd, a Dylunio.

Mae hyn yn golygu bod y gofynion wedi'u hymgorffori trwy bolisi ac mae'r Cynllun yn cymryd yn ganiataol y bydd datblygwyr yn bodloni rhwymedigaethau fel:

- Darpariaeth mannau agored a chwarae
- Rhandiroedd a gofod tyfu bwyd
- SDCau a rheoli dŵr
- Amnewid coed a seilwaith gwyrdd
- Effeithlonrwydd ynni a dyluniad sero-net

- Safonau dylunio cynaliadwy o ansawdd uchel

Caiff rhain eu sicrhau trwy amodau cynllunio, cytundebau Adran 106, a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA).

.

Mae lwfans safleoedd annisgwyl y cynllun yn seiliedig ar dueddiadau cyflawni hanesyddol sydd eisoes yn adlewyrchu datblygu sy'n dod ger bron o dan ofynion polisi tebyg. Mae'r lwfans yn fwriadol gymedrol ac wedi bod yn destun profion sensitifrwydd i sicrhau ei fod yn parhau i fod yn gadarn hyd yn oed wrth ystyried y gyfres lawn o safonau dylunio, amgylcheddol a mannau agored. Fel y cyfryw, nid yw'r cyfraniad annisgwyl yn dibynnu ar ddwysedd afrealistig neu ar safleoedd na fyddai'n gallu bodloni disgwyliadau polisi.

I gloi, mae'r Cynllun yn tybio y bydd y gofynion manwl hyn yn cael eu sicrhau ar y cam cais cynllunio drwy'r fframwaith polisi cynllunio a nodir uchod. Am y rhesymau hyn, mae'r ffigurau a briodolir i ddyraniadau a safleoedd annisgwyl yn gadarn, wedi'u cyfiawnhau ac yn gyflawnadwy, ac maent yn adlewyrchu'n llawn ofynion y cynllun ar gyfer mannau agored, ardaloedd chwarae, rhandiroedd, gofod tyfu bwyd, SDCau, plannu coed, effeithlonrwydd ynni a dylunio cynaliadwy.

2.2. A yw'r ffigurau a briodolir i'r dyraniadau a'r safleoedd annisgwyl tybiedig yn ystyried hyfywedd, yn enwedig ar safleoedd tir llwyd a allai fod wedi'u halogi ac yn cynllunio ar gyfer gofynion fel tai fforddiadwy, trafnidiaeth gyhoeddus, seilwaith, addysg yn ychwanegol at y gofynion uchod?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y ffigurau a briodolir i ddyraniadau a'r safleoedd annisgwyl tybiedig yn y CDLI Newydd Adneuo yn ystyried yn briodol hyfywedd ar lefel llunio cynlluniau. Mae'r Cyngor wedi paratoi Asesiad Hyfywedd cynhwysfawr (Avison Young, 2024) (RLDP38), sy'n profi ystod o deipolegau datblygu, gan gynnwys safleoedd tir llwyd a allai gynnwys halogiad neu gostau annormal. Mae'r asesiad hwn yn ymgorffori effaith gronnol gofynion polisi allweddol fel tai fforddiadwy, gwelliannau trafnidiaeth, cyfraniadau seilwaith ac addysg.

Mae'r ymagwedd yn gyson â Pholisi Cynllunio Cymru a'r Llawlyfr CDLl, sy'n gofyn am asesu hyfywedd yn strategol yn hytrach na thrwy arfarniadau manwl o bob safle unigol. Mae methodoleg y Cyngor yn sicrhau bod y strategaeth dai gyffredinol yn realistig, gyda rhagdybiaethau tir llwyd wedi'u llywio gan brofion hyfywedd a record hanesyddol gref Caerdydd o gyflawni ar dir llwyd. Mae'r lwfans annisgwyl yn yr un modd wedi'i seilio ar dystiolaeth hirdymor ac yn adlewyrchu patrwm sefydledig y ddinas o ailddatblygu.

Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys hyblygrwydd priodol ar gyfer ystyriaethau hyfywedd safle-benodol i'w hystyried ar y cam ymgeisio, gan sicrhau y gellir cymhwyso

gofynion polisi yn bragmatig lle bo cyfiawnhad. Pan ddarperir tystiolaeth hyfywedd a'i gwirio'n annibynnol, bydd datblygiadau'n cael eu hystyried ar eu rhinweddau cynllunio, gan roi sylw dyledus i'r profion cyfreithiol rwymol ar gyfer rhwymedigaethau o dan Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010.

Yn gyffredinol, mae tystiolaeth y Cyngor yn dangos bod hyfywedd wedi'i ystyried yn gadarn a bod y dyraniadau a'r rhagdybiaethau annisgwyl yn gadarn, yn gyflawnadwy ac yn cyd-fynd â chanllawiau cenedlaethol.

2.3. A ddylai'r CDLl bennu isafswm dwyseddau? (Polisi SP3(1c) a SP4(ix)).

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn na ddylai'r Cynllun bennu safonau isafswm dwysedd. Er bod defnydd effeithlon o dir yn amcan pwysig, byddai gosod isafswm dwysedd sefydlog yn lleihau hyblygrwydd, yn peryglu tanseilio ansawdd dylunio, ac yn methu ag adlewyrchu cymeriad amrywiol, y cyfyngiadau a'r cyd-destunau datblygu ledled Caerdydd. Mae'r geiriad polisi presennol yn SP3(ic) a SP4(v) eisoes yn darparu fframwaith strategol priodol heb yr angen am drothwyon rhifiadol rhagnodol.

Mae'r Cyngor o'r farn bod hyblygrwydd yn hanfodol i gyflawni dylunio da a gall safonau isafswm dwysedd creu lleoedd yn ddiarwybod flaenoriaethu allbwn rhifiadol dros ddylunio sy'n ymateb i'r cyd-destun, arwain at or-ddatblygu ar safleoedd cyfyngedig neu sensitif, tanseilio'r gallu i greu cymdogaethau cymysg ac unigryw wedi'u cynllunio'n dda, a chyfyngu ar y defnydd o gynlluniau, teipolegau ac atebion dylunio arloesol. Mae PCC yn pwysleisio creu lleoedd, nid uchafu dwysedd. Byddai gofyniad isafswm dwysedd caeth mewn perygl o arwain at wrthdaro â'r egwyddor graidd hon.

Mae cyd-destun datblygu Caerdydd yn amrywiol iawn, mae Caerdydd yn cynnwys ardaloedd mewnol trefol dwys, cymdogaethau maestrefol â chymeriad sefydledig, safleoedd adfywio, ac ardaloedd sydd â chyfyngiadau treftadaeth, tirwedd, perygl llifogydd neu seilwaith. Ni all un set o isafswm dwysedd fod yn berthnasol yn ystyrlon neu'n deg ar draws cyd-destunau mor amrywiol. Mae ymatebion dylunio safle-benodol yn hanfodol, ac ni ddylid pennu'r rhain ymlaen llaw trwy drothwyon dwysedd cyffredinol.

Mae llawer o safleoedd tai Caerdydd yn y dyfodol (yn enwedig safleoedd annisgwyl) yn dir llwyd, yn aml â chostau anghyffredin, perchnogaeth dameidiog a diffygion o ran seilwaith. Gallai gosod isafswm dwysedd orfodi cynlluniau i ffurfiau nad ydynt yn hyfyw ac oedi cyflawni neu atal buddsoddiad. Mae dull hyblyg, fesul achos yn fwy cyson â strategaeth dystiolaeth hyfywedd a chyflawni'r Cynllun.

Mae'r Cynllun yn cynnwys gofynion ar gyfer darpariaeth mannau agored a chwarae, SDCau a seilwaith gwyrdd, plannu coed a bioamrywiaeth, dylunio o ansawdd uchel, integreiddio teithio llesol a thrafnidiaeth ac effeithlonrwydd ynni a chynlluniau sy'n

gallu gwrthsefyll yr hinsawdd. Mae'r gofynion hyn yn aml yn lleihau'r arwynebedd datblygadwy net. Gallai gosod safon isafswm dwysedd greu gwrthdaro o ran polisi, gan orfodi ymgeiswyr i ddewis rhwng cyrraedd targedau dwysedd a chyflawni canlyniadau amgylcheddol hanfodol.

Mae'r Cyngor o'r farn bod y fframwaith polisi presennol yn ddigonol gan fod Polisïau SP3(ic) a SP4(v) eisoes yn gofyn am ddefnydd effeithlon o dir, dwysedd wedi'i optimeiddio, dylunio o ansawdd uchel a phatrymau datblygu cynaliadwy. Mae hyn yn cynnig cyfeiriad strategol clir heb osod safonau rhifiadol anhyblyg. Gellir mynd i'r afael â rhagor o fanylion trwy ganllawiau dylunio, uwchgynlluniau safle-benodol, rheoli datblygu ac asesiadau trafnidiaeth a hygyrchedd. Mae'r dull hwn yn sicrhau hyblygrwydd, ymateboldeb, a chanlyniadau sy'n briodol i'w cyd-destun.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn na ddylai'r Cynllun nodi isafswm dwysedd. Byddai dull rhagnodol yn lleihau hyblygrwydd, mewn perygl o arwain at ganlyniadau dylunio gwael, yn tanseilio hyfywedd ar safleoedd tir llwyd, yn creu gwrthdaro â gofynion polisi eraill ac yn methu ag adlewyrchu cyd-destunau datblygu amrywiol Caerdydd. Mae'r Cyngor o'r farn bod y geiriad polisi presennol eisoes yn darparu fframwaith cadarn a phriodol ar gyfer sicrhau defnydd tir effeithlon tra'n caniatáu ymatebion dylunio safle-benodol. Mae cynnal y dull hyblyg hwn yn hanfodol i sicrhau bod y Cynllun yn parhau i fod yn effeithiol, yn gyflawnadwy ac yn cyd-fynd ag egwyddorion creu lleoedd.

2.4. A yw gofynion Polisi H8 wedi llywio'r amcangyfrifon o safleoedd annisgwyl?

Ymateb:

Mae ymagwedd y Cyngor at amcangyfrif safleoedd annisgwyl yn briodol ac yn gyfiawn. Mae amcanestyniadau annisgwyl wedi eu seilio yn gywir ar dueddiadau cyflawni hanesyddol cadarn, sydd eisoes yn adlewyrchu amgylchedd polisi hirsefydlog Caerdydd, amlygrwydd datblygiadau tir llwyd, a'r cyfyngiadau nodweddiadol sy'n effeithio ar safleoedd bach. Nid yw Polisi H8 Newid Defnydd Tir neu Eiddo Preswyl yn newid yr amodau sylfaenol hyn yn sylweddol ac felly nid oes angen ail-raddnodi'r amcangyfrif safleoedd annisgwyl.

Mae PCC a'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn glir y dylai lwfansau annisgwyl fod yn seiliedig ar dystiolaeth gymhellol o gyflawni yn y gorffennol, dylent adlewyrchu disgwyliadau realistig cyflawni yn y dyfodol, ac ni ddylent ddibynnu ar ragdybiaethau a ddyfalwyd ynghylch safleoedd sy'n anhysbys. Mae amcangyfrif annisgwyl Caerdydd yn dilyn y canllawiau hyn. Mae cyflawni safleoedd annisgwyl hanesyddol wedi bod yn gryf, yn gyson ac yn wydn, hyd yn oed o dan fframweithiau polisi a oedd eisoes yn gofyn am safonau dylunio uchel, diogelu amwynder, SDCau, seilwaith gwyrdd, gofynion parcio a mynediad a mesurau effeithlonrwydd ynni.

Mae'r gofynion ym Mholisi H8 yn adlewyrchu egwyddorion dylunio hirhoedlog, canllawiau CCA presennol, polisi creu lleoedd cenedlaethol a gofynion sydd eisoes

wedi'u cymhwyso trwy reoli datblygu. Fel y cyfryw, nid yw'r polisi yn cynrychioli newid gêr yn yr amgylchedd rheoleiddio ar gyfer safleoedd bach. Mae cyflawni safleoedd annisgwyl hanesyddol wedi digwydd o fewn cyd-destun polisi tebyg i raddau helaeth, sy'n golygu bod tueddiadau'r gorffennol yn parhau i fod yn ddangosydd dibynadwy o berfformiad yn y dyfodol.

Daw datblygiadau annisgwyl yng Nghaerdydd o ystod eang o ffynonellau, gan gynnwys lleiniau tir llwyd bach, addasiadau ac israniadau, ailddatblygu tir heb ei ddefnyddio, newidiadau defnydd a chyfleoedd mewnlenwi mewn cymdogaethau sefydledig. Mae'r amrywiaeth yma yn gwneud cyflawni safleoedd annisgwyl yn gynhenid wydn.
Nid yw Polisi H8 yn cyfyngu'r ffynonellau hyn; os rhywbeth, mae'n cynnig mwy o eglurder a chysondeb, a all gefnogi cyflawni yn hytrach na'i rwystro.

Mae asesiad hyfywedd y Cynllun yn cefnogi'r rhagdybiaeth annisgwyl ac yn profi teipolegau safleoedd bach, yn dangos bod datblygiad yn parhau i fod yn hyfyw ledled y ddinas ac yn cadarnhau bod y baich polisi cronnus yn gyflawnadwy. Mae hyn yn rhoi sail gadarn ar gyfer dod i'r casgliad na fydd Polisi H8 yn lleihau’n sylweddol gapasiti na hyfywedd safleoedd annisgwyl yn y dyfodol.

Byddai gofyn i'r amcangyfrif annisgwyl gael ei ailgyfrifo i adlewyrchu pob elfen o Bolisi H8 yn anghymesur, yn cyflwyno cymhlethdod diangen, yn creu risg o gyfrfi dwbl yr effeithiau polisi sydd eisoes wedi'u cofnodi mewn profion hyfywedd ac ni fyddent yn darparu unrhyw welliant ystyrlon o ran cywirdeb. Mae'r dull presennol yn gyson â chanllawiau cenedlaethol, yn seiliedig ar dystiolaeth, ac yn gymesur â rôl safleoedd annisgwyl yn y cyflenwad tai cyffredinol.

I gloi, mae'r amcangyfrif annisgwyl yn gadarn, wedi'i gyfiawnhau ac yn briodol. Er nad yw Polisi H8 wedi llywio'r lwfans annisgwyl rhifiadol yn uniongyrchol, mae hyn yn gwbl gyson â'r canllawiau cenedlaethol a'r dull sefydledig ar gyfer canfod rhagamcanion safleoedd annisgwyl. Mae tueddiadau cyflawni hanesyddol yn parhau i fod yn sail gadarn a dibynadwy ar gyfer rhagweld cyflawniad annisgwyl yn y dyfodol, ac nid yw gofynion Polisi H8 yn newid yn sylweddol yr amodau lle mae safleoedd annisgwyl wedi dod ger bron yn hanesyddol. Dylid cefnogi ymagwedd y Cyngor.

2.5. A yw'r gofyniad ym Mholisi H9 i ddangos nad oes angen mawr i gadw'r defnydd presennol ar safleoedd heb eu dyrannu wedi llywio'r amcangyfrif ar gyfer safleoedd annisgwyl?

Ymateb:

Mae ymagwedd y Cyngor at amcangyfrif safleoedd annisgwyl yn briodol ac wedi ei gyfiawnhau. Mae'r amcangyfrif annisgwyl wedi ei seilio’n gywir ar dueddiadau cyflawni hanesyddol, sydd eisoes yn adlewyrchu'r angen hirsefydlog i gyfiawnhau

colli defnyddiau presennol yn ardal drefol Caerdydd. Nid yw Polisi H9 Newid Defnydd neu Ailddatblygu i ddefnydd preswyl ar Safleoedd Heb eu Dyrannu yn cyflwyno prawf newydd neu sylweddol wahanol o'i gymharu â'r arfer presennol ac felly nid oes angen ail-raddnodi'r amcanestyniad annisgwyl.

Mae Polisi H9 yn ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr ar safleoedd heb eu dyrannu ddangos nad oes angen cadw'r defnydd presennol; a bod y defnydd preswyl arfaethedig yn briodol o ran cynllunio. Mae hwn yn barhad o arfer rheoli datblygu sefydledig, sy'n adlewyrchu polisi cenedlaethol ar ddiogelu cyflogaeth a defnyddiau cymunedol, polisïau'r CDLl presennol, canllawiau CCA hirsefydlog a gofynion tystiolaeth safonol ar gyfer cynigion newid defnydd. Nid yw'n bolisi newydd neu gyfyngol a fyddai'n newid yn sylweddol y cyflenwad o safleoedd annisgwyl.

Yn hanesyddol, mae cyflawni safleoedd annisgwyl yng Nghaerdydd wedi bod yn gryf, yn gyson, yn bennaf ar dir llwyd ac yn cynnwys i raddau helaeth newidiadau o ran defnydd neu ailddatblygu. Yn hanfodol, mae'r safleoedd annisgwyl hanesyddol hyn eisoes wedi bod yn destun yr un math o gyfiawnhad sydd bellach wedi'i ffurfioli ym Mholisi H9. Mae angen i ymgeiswyr ddangos nad yw defnyddiau presennol bellach yn hyfyw, bod defnyddiau amgen wedi'u harchwilio a bod datblygiad preswyl yn briodol ac yn gyfiawn. Felly, mae'r amcangyfrif annisgwyl (yn seiliedig ar gyflawniad yn y gorffennol) eisoes yn ymgorffori effaith ymarferol y gofyniad hwn.

Pwrpas Polisi H9 yw egluro'r dystiolaeth a ddisgwylir, sicrhau cysondeb wrth wneud penderfyniadau a darparu tryloywder i ymgeiswyr. Nid yw'n cyflwyno prawf newydd neu fwy anodd. Trwy ffurfioli arfer presennol, gall Polisi H9 hyd yn oed gefnogi cyflawni safleoedd annisgwyl trwy roi disgwyliadau cliriach i ymgeiswyr a lleihau ansicrwydd.

Nid oes unrhyw dystiolaeth y bydd Polisi H9 yn lleihau'r cyflenwad annisgwyl. Nid yw'r gofyniad i gyfiawnhau colli defnyddiau presennol wedi cyfyngu ar gyflawni safleoedd annisgwyl yn y gorffennol ac nid yw'n cyflwyno trothwy sylweddol wahanol a fyddai'n lleihau nifer y safleoedd sy'n gallu dod ymlaen. Ni fyddai'r polisi ychwaith yn effeithio ar hyfywedd neu gyflawnadwyedd mewn ffordd sy'n tanseilio'r lwfans annisgwyl. O ystyried yr amrywiaeth o ffynonellau annisgwyl (addasiadau, safleoedd ailddatblygu bach, lleiniau mewnlenwi, a newidiadau defnydd) mae'r gofyniad yn H9 yn annhebygol o effeithio'n sylweddol ar y cyflenwad cyffredinol.

Yn arwyddocaol, mae ymagwedd y Cyngor yn cyd-fynd â chanllawiau cenedlaethol sy'n ei gwneud yn ofynnol i amcangyfrifon annisgwyl gael eu seilio ar dystiolaeth, eu harwain gan dueddiadau, dylen fod yn realistig ac heb eu dyfalu. Byddai ailgyfrifo'r amcangyfrif annisgwyl i adlewyrchu gofynion polisi unigol (fel H9) yn anghymesur, yn fethodolegol anghyson, yn anghyson â chanllawiau cenedlaethol ac yn debygol o gyflwyno cymhlethdod diangen. Mae ymagwedd y Cyngor felly yn gymesur ac yn gadarn.

I gloi, nid yw'r gofyniad ym Mholisi H9 wedi llywio'n uniongyrchol yr amcangyfrif annisgwyl, ac mae hyn yn gwbl briodol. Mae’r cyflawniad annisgwyl hanesyddol eisoes yn adlewyrchu effaith ymarferol cyfiawnhau colli defnyddiau presennol, ac nid yw Polisi H9 yn cyflwyno prawf sylweddol wahanol neu fwy cyfyngol. Mae'r amcangyfrif annisgwyl yn parhau i fod yn gadarn, yn seiliedig ar dystiolaeth, yn gyson â chanllawiau cenedlaethol ac yn briodol ar gyfer cyd-destun Caerdydd. Dylid cefnogi ymagwedd y Cyngor felly.

2.6. Dim ond dau safle nad ydynt yn strategol sydd wedi'u dyrannu ac mae'r rhain yn dal i fod yn fawr, 90 a 150 o unedau. Mae gan yr Ardaloedd Adfywio a Arweinir gan Dai ddyraniadau o 200 i 2,310 o unedau. Mae’r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) ac eraill yn dadlau bod dyrannu safleoedd mawr yn unig yn gwahaniaethu yn erbyn adeiladwyr BBaChau. Ymhellach, mae ailddatblygu safleoedd tir llwyd yn cyflwyno heriau a allai fod y tu hwnt i adnoddau cwmnïau llai.

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod ymagwedd y Cynllun drwy ddyrannu safleoedd anstrategol mwy a safleoedd Adfywio dan Arweiniad Tai yn bennaf yn briodol, wedi ei gyfiawnhau, ac yn gyson â strategaeth ofodol Caerdydd. Er bod FfAC ac eraill yn dadlau bod hyn yn anfantais i adeiladwyr BBaChau, mae'r dystiolaeth yn dangos bod cyflenwad tir Caerdydd yn cael ei ddominyddu'n strwythurol gan gyfleoedd tir llwyd mawr a chyfleoedd adfywio, bod safleoedd llai yn parhau i ddod ymlaen yn ddibynadwy trwy safleoedd annisgwyl, nid yw busnesau bach a chanolig wedi'u heithrio, gan fod y Cynllun yn darparu piblinell gref o gyfleoedd safleoedd bach y tu allan i ddyraniadau, ac mae graddfa a chymhlethdod adfywio yng Nghaerdydd yn gofyn am ddyraniadau mwy i ddarparu seilwaith, adfer, a chreu lleoedd na allai busnesau bach a chanolig ar eu pennau eu hunain ymgymryd â hwy yn ddichonadwy. Felly, nid yw'r Cynllun yn gwahaniaethu yn erbyn adeiladwyr BBaChau; yn hytrach, mae'n adlewyrchu cyd-destun datblygu realistig dinas fawr yn y DU gyda thir maes glas cyfyngedig ac anghenion adfywio helaeth.

Mae Caerdydd yn awdurdod trefol cryno, sydd wedi'i adeiladu i raddau helaeth gyda thir maes glas cyfyngedig, cyfran uchel o dir llwyd a thir a ddatblygwyd yn flaenorol, coridorau adfywio mawr ac ardaloedd glannau dŵr a gofynion seilwaith cymhleth. Mae hyn yn golygu bod cyfleoedd datblygu cyflawnadwy yn gynhenid am fod ar raddfa fwy.
Mae dyraniadau'r Cynllun yn syml yn adlewyrchu patrwm gwirioneddol y tir sydd ar gael, nid dewis polisi ar gyfer datblygwyr mawr.

Mae'r Ardaloedd Adfywio dan Arweiniad Tai yn flaenoriaethau adfywio hirsefydlog, wedi'u lleoli mewn ardaloedd sydd angen buddsoddiad seilwaith mawr, yn dibynnu

ar gydosod tir cydgysylltiedig, adfer ac uwchgynllunio ac yn allweddol i ddarparu teithio llesol, trafnidiaeth gyhoeddus, a seilwaith cymunedol. Ni ellir cyflawni'r deilliannau hyn trwy ddatblygu safleoedd bach tameidiog. Felly, mae angen dyraniadau mawr i sicrhau adfywio cynhwysfawr a chreu lleoedd cynaliadwy.

Er mai dim ond dau ddyraniad nad ydynt yn rai strategol sydd rhwng 90 a 150 o unedau, mae'r Cynllun yn darparu cyfleoedd sylweddol i fusnesau bach a chanolig trwy biblinell gyflenwi gadarn a hanesyddol ddibynadwy, cyfran uchel o leiniau tir llwyd bach, addasiadau, a safleoedd mewnlenwi, Polisi H8, sy'n cefnogi datblygu safleoedd bach yn amodol ar feini prawf dylunio ac amwynder. Nid yw safleoedd annisgwyl yng Nghaerdydd yn digwydd ar hap; maent yn ffynhonnell gyflenwi brofedig, gyson y mae busnesau bach a chanolig mewn sefyllfa dda i'w cyflawni.

Nid yw'r ddadl bod dyrannu safleoedd mawr yn unig yn "gwahaniaethu" yn erbyn busnesau bach a chanolig yn cael ei ategu gan dystiolaeth oherwydd nad yw'r Cynllun yn atal busnesau bach a chanolig rhag cyflawni rhain neu gymryd rhan mewn cynlluniau mwy drwy isgontractio neu gyflawni parseli, mae strwythur cyflenwad tir Caerdydd (nid dewisiadau polisi'r Cynllun) yn arwain at safleoedd mwy sydd ar gael, ac mae busnesau bach a chanolig fel arfer yn arbenigo mewn lleiniau tir llwyd ar hap, y mae'r Cynllun yn parhau i'w cefnogi trwy ei lwfans aannisgwyl ac mae ymagwedd y Cynllun yn gyson â pholisi cenedlaethol, sy'n caniatáu i safleoedd annisgwyl chwarae rôl sylweddol pan fo'r dystiolaeth yn cyfiawnhau hynny. Felly, nid yw'r Cynllun yn eithrio BBaChau; mae'n syml yn adlewyrchu patrwm datblygu realistig awdurdod trefol mawr.

I gloi, mae'r ddibyniaeth ar ddyraniadau mwy yn y Cynllun wedi ei gyfiawnhau, yn gymesur ac yn angenrheidiol i gyflawni anghenion adfywio, seilwaith a thai y ddinas. Er mai dim ond dau safle nad ydynt yn rai strategol sy'n cael eu dyrannu, a'r ddau yn gymharol fawr, nid yw hyn yn anfantais i adeiladwyr BBaChau, sy'n parhau i elwa o biblinell annisgwyl gref a dibynadwy. Mae ymagwedd y Cynllun yn adlewyrchu argaeledd gwirioneddol tir, yn cefnogi adfywio cynhwysfawr, yn sicrhau cyflawni seilwaith, ac yn cynnal cyfleoedd i fusnesau bach a chanolig trwy ddatblygu safleoedd bach yn barhaus. Mae strategaeth y Cyngor felly yn gadarn a dylid ei chefnogi.

2.7 A yw maint y dyraniadau a'r her o ailddatblygu safleoedd tir llwyd cymhleth yn cyfyngu ar nifer y datblygwyr sy'n gallu cyfrannu at gyflawni'r targedau tai? A ddylid ystyried dyrannu ystod o safleoedd llai i ddarparu hyblygrwydd o ran y ffynonellau cyflawni?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod ymagwedd y Cynllun yn briodol ac yn gadarn. Nid yw maint y dyraniadau a'r strategaeth a arweinir gan dir llwyd yn cyfyngu'n ormodol ar nifer y datblygwyr sy'n gallu cyfrannu at ddarparu tai. Nodweddir cyd-destun datblygu Caerdydd gan gyfleoedd adfywio mawr, ac mae'r Cynllun yn adlewyrchu

hyn yn briodol. Mae cyflenwad sylweddol a dibynadwy o safleoedd bach yn parhau i ddarparu cyfleoedd i adeiladwyr BBaChau, gan sicrhau amrywiaeth mewn ffynonellau cyflenwi heb yr angen i ddyrannu safleoedd bach ychwanegol. Felly, mae'r Cynllun yn darparu fframwaith cytbwys, hyblyg a realistig ar gyfer cyflawni.

Mae Caerdydd yn awdurdod trefol cryno, wedi'i adeiladu i raddau helaeth gyda thir maes glas cyfyngedig, cyfran uchel o dir llwyd a thir adfywio, coridorau ailddatblygu mawr (y Bae, ardaloedd canolog) a gofynion Seilwaith sy'n gofyn am gyflawni cydgysylltiedig. O ganlyniad, mae'r safleoedd sy'n gallu gwneud cyfraniad ystyrlon i'r gofyniad tai yn gynhenid fwy o ran eu maint. Mae dyraniadau'r Cynllun yn adlewyrchu argaeledd gwirioneddol tir, nid dewis polisi i ddatblygwyr mawr.

Mae'r Ardaloedd Adfywio dan Arweiniad Tai yn hanfodol i ddarparu gwelliannau teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus a seilwaith cymunedol, adfer tir halogedig, sicrhau creu lleoedd cynhwysfawr a chefnogi cymdogaethau sy'n gallu gwrthsefyll yr hinsawdd. Ni ellir cyflawni'r canlyniadau hyn trwy ddatblygu safleoedd bach tameidiog.
Mae dyraniadau mawr felly yn angenrheidiol ac wedi eu cyfiawnhau.

Er y gall ailddatblygu tir llwyd gynnwys costau annormal, perchnogaeth gymhleth a diffygion seilwaith, mae'r heriau hyn yn cael eu datrys yn well ar raddfa, lle mae croes-gymhorthdal a chyflawni cydgysylltiedig yn bosibl. Nid yw hyn yn atal busnesau bach a chanolig rhag cymryd rhan drwy is-gontractio, cyflawni parseli neu drefniadau partneriaeth ac mae'n adlewyrchu cyflenwad tir strwythurol Caerdydd, yn hytrach na rhwystr polisi. Byddai torri safleoedd mawr yn ddyraniadau llai yn cynyddu'r risg, lleihau hyfywedd, ac oedi cyflawni.

Er mai dim ond dau ddyraniad anstrategol sy'n disgyn o dan 150 o unedau, nid yw busnesau bach a chanolig wedi'u heithrio. Mae gan Gaerdydd hanes hir a chyson o gyflenwi safleoedd bach, cyflenwad amrywiol o leiniau mewnlenwi, addasiadau, a safleoedd ailddatblygu bach, Polisi H8, sy'n darparu fframwaith cefnogol ar gyfer tai ar safleoedd bach a lwfans annisgwyl sy'n seiliedig ar dystiolaeth ac yn gadarn. Yn hanesyddol, mae busnesau bach a chanolig wedi cyflawni cyfran sylweddol o'r cyflawniadau yng Nghaerdydd heb fod angen dyraniadau. Byddai dyrannu safleoedd bach ychwanegol felly prin yn ychwanegu gwerth, gan fod y farchnad eisoes yn dod â safleoedd o'r fath ger bron yn organig.

Ni fyddai dyrannu ystod o safleoedd llai yn gwella cyflawni a gallai ddyblygu'r cyflenwad sydd eisoes wedi'u cyflawni trwy safleoedd annisgwyl, dargyfeirio adnoddau oddi wrth flaenoriaethau adfywio strategol, cyflwyno ansicrwydd i'r taflwybr a gofyn am ddyrannu safleoedd sydd naill ai'n gyfyngedig, yn ymylol, neu rai y mae disgwyl iddynt ddod ger bron eisoes fel safleoedd annisgwyl. Mae'r ymagwedd presennol (dyraniadau mawr ynghyd â chyflawni annisgwyl cryf) yn darparu hyblygrwydd, amrywiaeth a gwytnwch.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn nad yw maint y dyraniadau a'r her sydd ynghlwm ag ailddatblygu safleoedd tir llwyd cymhleth yn cyfyngu ar nifer y datblygwyr sy'n gallu cyfrannu at gyflawni targedau tai Caerdydd. Mae dibyniaeth y Cynllun ar safleoedd mwy yn adlewyrchiad realistig o anghenion cyflenwad tir ac adfywio y ddinas. Mae piblinell annisgwyl helaeth a dibynadwy yn sicrhau bod adeiladwyr BBaCh yn parhau i fod yn ymwneud yn llawn â darparu tai. Nid oes angen dyrannu safleoedd bach ychwanegol ac ni fyddai'n gwella hyblygrwydd na pherfformiad cyflawni yn sylweddol. Mae ymagwedd y Cyngor felly yn gadarn, wedi ei gyfiawnhau ac yn briodol.

2.8. Mae dalgylchoedd hamdden craidd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA), Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) a safleoedd Ramsar Aber Afon Hafren ac ACA Coed Ffawydd Caerdydd yn 12.6km a 6km yn y drefn honno. Mae Polisi BG7 yn gwrthsefyll datblygu a fyddai'n arwain at gynnydd mewn pwysau ymwelwyr. Mae paragraff 7.395 y CDLl yn nodi mai'r dull gorau o liniaru effeithiau hamdden yw ar lefel strategol, yn ôl pob tebyg trwy gyfraniadau at Reoli a Monitro Mynediad Strategol (RhMMS) neu Fannau Gwyrdd Amgen Addas (MGAA). Mae CNC yn nodi bod nifer o ddyraniadau o fewn yr ardaloedd hamdden craidd, SH1.2, SH1.4, SH1.5, H1.1, H2.2 a H2.3 ac mae'n debygol y bydd yna lawer o safleoedd annisgwyl hefyd.

i. Pryd fydd strategaeth RhMMS neu MGAA yn cael ei datblygu?

Ymateb:

Mae'r angen i liniaru effeithiau hamdden ar ACA/AGA/Ramsar Aber Afon Hafren ac ACA Coed Ffawydd Caerdydd yn cael ei gydnabod ym Mholisi BG7. Mae ymagwedd y Cyngor o ofyn am liniaru ar y cam prosiect ac ymrwymo i ddatrysiad strategol yn briodol, yn gymesur ac yn gyson â gofynion Rheoliadau Cynefinoedd. Bydd strategaeth RhMMS neu Fannau Gwyrdd Naturiol Amgen Addas (MGAA/*SANG*) yn cael ei datblygu law yn llaw â gweithredu'r Cynllun, ac nid yw hyn yn atal cyflawni'r dyraniadau arfaethedig nac yn tanseilio'r lwfans annisgwyl.

Bydd strategaeth RhMMS/MGNAA yn cael ei pharatoi ar ôl mabwysiadu'r Cynllun mewn partneriaeth â CNC ac awdurdodau cyfagos, a bydd yn cael ei llywio gan argymhellion ARhC, a fydd yn nodi'r angen am fframwaith lliniaru strategol. Mae'r amseriad hwn yn briodol oherwydd bod y Cynllun yn sefydlu'r gofyniad polisi ar gyfer lliniaru (Polisi BG7), mae'r ARhC yn nodi egwyddor a chwmpas y lliniaru gofynnol ac mae dylunio manwl, costio a llywodraethiant y RhMMS/MGNAA yn faterion gweithredu, nid rhagofynion ar gyfer llunio cynlluniau.

Mae'r dull hwn yn gyson â'r arfer ledled Cymru a Lloegr, lle mae fframweithiau RhMMS/MGNAA yn aml yn cael eu cwblhau ar ôl mabwysiadu ond cyn penderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol.

ii. Beth yw effaith yr angen i gynhyrchu strategaeth RhMMS neu MGNAA ar gyflawni'r dyraniadau arfaethedig o fewn yr ardaloedd hamdden craidd o ran dwysedd, amseru a hyfywedd ariannol?

Ymateb:

Nid oes unrhyw effaith sylweddol ar gyflawnadwyedd y dyraniadau o ran dwysedd gan nad yw lliniaru RhMMS a MGNAA yn gofyn am newidiadau i ddwyseddau safleoedd, nid yw'n lleihau'r ardal ddatblygadwy, ac fel arfer caiff ei gyflawni trwy gyfraniadau ariannol, nid trwy gymryd tir ar y safle. Felly, mae'r rhagdybiaethau dwysedd sy'n sail i'r dyraniadau yn parhau i fod yn gadarn.

O ran lliniaru amseriad, gellir sicrhau lliniaru trwy rwymedigaethau cynllunio ar y cam ymgeisio gan ddefnyddio mesurau dros dro lle bo angen (e.e., cyfraniadau RhMMS) heb oedi dechrau'r datblygiad. Nid yw'r gofyniad ar gyfer RhMMS/MGNAA yn gosod moratoriwm ar ddatblygu.

O ran hyfywedd ariannol, disgwylir i gyfraniadau RhMMS/MGNAA fod yn gymedrol ac yn gymesur, yn gyson â phrofiad awdurdodau eraill. Nid oes unrhyw dystiolaeth y byddai cyfraniadau o'r fath yn tanseilio hyfywedd neu gyflawniad.

iii. A yw hyn wedi'i ystyried yn yr amcangyfrifon o safleoedd annisgwyl?

Ymateb:

Mae amcangyfrifon o safleoedd annisgwyl yn seiliedig ar dueddiadau cyflawni hanesyddol, sydd eisoes yn adlewyrchu agosrwydd hirsefydlog Caerdydd at ACA/AGA/Ramsar Aber Afon Hafren, gofynion presennol i asesu effeithiau hamdden o dan y Rheoliadau Cynefinoedd a'r angen am liniaru fesul achos. Nid yw Polisi BG7 a threfniadau RhMMS/MGNAA yn y dyfodol yn cyflwyno cyfyngiad newydd a fyddai'n newid patrwm cyflawni safleoedd bach yn sylweddol.

Ar y cyfan, lleiniau tir llwyd bach, addasiadau a datblygiadau mewnlenwi mewn ardaloedd trefol sefydledig yw safleoedd annisgwyl yng Nghaerdydd. Mae'r safleoedd hyn fel arfer yn cynhyrchu pwysau hamdden isel, a gellir sicrhau lliniaru trwy gyfraniadau safonedig heb effeithio ar hyfywedd neu gyflawnadwyedd. Felly, mae'r lwfans annisgwyl yn parhau i wneud synnwyr ac yn gadarn.

I gloi, mae'r Cyngor yn nodi y bydd strategaeth RhMMS/MGNAA yn cael ei datblygu ar ôl mabwysiadu, yn unol â'r arfer safonol. Nid yw'r gofyniad am liniaru strategol yn effeithio ar ddwysedd, hyfywedd nac amseru cyflawni ar gyfer y dyraniadau o fewn y dalgylchoedd hamdden craidd ac mae'r amcangyfrif annisgwyl yn parhau i fod yn briodol, gan fod yr angen am liniaru hamdden wedi bod yn nodwedd o gyd-destun datblygu Caerdydd ers amser maith ac nid yw'n cynrychioli cyfyngiad newydd. Felly, mae ymagwedd y Cyngor yn gadarn, wedi'i gyfiawnhau ac yn gyson â'r Rheoliadau Cynefinoedd.

3. Dyraniadau

H2.3 - Parc Busnes Porth Caerdydd (Gorllewin)

3.1. Mae'r llain ogleddol wedi'i ffinio ar 3 ochr gan ddefnyddiau masnachol. Byddai angen i ddarpar breswylwyr yrru trwy ardal gyflogaeth ac mae'r safle yn ymddangos wedi'i ddatgysylltu oddi wrth unrhyw gyfleusterau neu wasanaethau. Defnyddir rhan o'r llain ogleddol fel maes parcio.

i. A yw'r llain ogleddol yn addas ar gyfer defnydd preswyl ac a yw'r dyraniad yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 y CDLl?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod y parsel gogleddol yn addas at ddefnydd preswyl ac yn gyfle rhesymegol cynaliadwy i gyflwyno datblygiad preswyl mewn ardal sy'n profi arallgyfeirio yn y tymor hir sy'n gysylltiedig â'r safle tai strategol ehangach i'r dwyrain yng Ngogledd Ddwyrain Caerdydd. Er iddo gael ei ddominyddu gan ddefnyddiau cyflogaeth yn hanesyddol, mae Parc Busnes Porth Caerdydd wedi esblygu i fod yn amgylchedd defnydd cymysg, gyda gwestyau, cyfleusterau hamdden a siopau bwyd. Byddai datblygiad preswyl yn ategu'r patrwm sy'n dod i'r amlwg hwn ac yn cefnogi'r nod strategol ehangach o greu cymunedau cytbwys, cynaliadwy. Byddai hefyd yn gyson â dyheadau'r Cyngor ar gyfer cysylltedd o fewn yr ardal ehangach. Mae hyn yn cynnwys cysylltiad bws a theithio llesol o'r parc busnes i safle tai strategol Gogledd Ddwyrain Caerdydd, a hefyd yn ne-ddwyrain y parc busnes i Heol Llaneirwg ac ymlaen i St Edeyrns Village.

Mae'r Cyngor o'r farn bod y dyraniad yn cydymffurfio â Pholisi SP4 (iv) hygyrchedd ac athreiddedd gan fod y parsel o fewn pellter cerdded i fanwerthu bwyd, caffis a siopa cyfleustra yng Ngwasanaethau Porth Caerdydd ac mae gwasanaethau bws yn gweithredu ar hyd llwybrau cyfagos, gan ddarparu cysylltedd trafnidiaeth gyhoeddus â Chaerdydd a Chasnewydd. Disgwylir i'r gwasanaethau bws hyn gael eu gwella gyda dyheadau'r Cyngor i ddarparu cysylltiad bws a theithio llesol drwy'r safle o safle tai strategol Gogledd Ddwyrain Caerdydd i ddatblygiad Pentref St Edeyrns Village fel yr amlinellir uchod.

Mae'r safle hefyd mewn sefyllfa dda o ran y rhwydwaith priffyrdd strategol, gan gefnogi mynediad effeithlon i gyflogaeth, addysg a gwasanaethau iechyd. Er y cydnabyddir y byddai trigolion yn pasio trwy ardal gyflogaeth, nid yw hyn yn anarferol mewn parciau busnes defnydd cymysg modern ac nid yw'n atal patrymau byw cynaliadwy. Mae agosrwydd cyfleoedd cyflogaeth ei hun yn fuddiol, gan leihau pellteroedd cymudo a chefnogi teithio llesol.

Mae'r Cyngor hefyd o'r farn bod y dyraniad yn cydymffurfio â Pholisi SP4(xii) sy'n ymwneud â'r angen i sicrhau amwynder preswyl o ansawdd uchel a Pholisi PC1 sy'n

ymwneud â llygredd aer, sŵn a golau, gan y gall y parsel ddarparu ar gyfer datblygiad preswyl gyda lliniaru priodol er mwyn osgoi effeithiau amgylcheddol annerbyniol. Gellir mynd i'r afael â'r materion hyn yn y cam uwchgynllunio manwl a chyflwyno cais.

ii. A fyddai mynediad i'r llain ddeheuol oddi ar Heol Llaneirwg neu Malthouse Avenue? Os yr olaf, a yw gorfod gyrru trwy ardal gyflogaeth yn cydymffurfio ag egwyddorion creu lleoedd da?

Ymateb:

Fel y nodir uchod, mae dyheadau'r Cyngor ar gyfer cysylltedd o fewn yr ardal ehangach yn cynnwys cysylltiad bws a theithio llesol o'r parc busnes i safle tai strategol Gogledd Ddwyrain Caerdydd, a hefyd yn ne-ddwyrain y parc busnes i Heol Llaneirwg ac ymlaen i St Edeyrns Village.

Byddai hyn yn golygu y byddai mynediad i gerbydau trwy Malthouse Avenue sy'n cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn gyson â chreu lleoedd da. Mae'r Cyngor o'r farn bod mynediad i'r parsel deheuol trwy'r parc busnes yn gyfle i gyflwyno creu porth preswyl dealladwy, o ansawdd uchel trwy ymyriadau dylunio fel tirlunio, tawelu traffig, a gwelliannau i'r ardaloedd cyhoeddus. Mae PCC yn annog integreiddio defnyddiau, nid gwahanu. Nid yw pasio trwy ardal gyflogaeth felly yn gynhenid negyddol; gall gefnogi bywiogrwydd, gwyliadwriaeth naturiol, a phatrymau teithio cynaliadwy.

H2.4 - Doc y Rhath (ochr y Gogledd)

3.2 Mae ABP yn berchen ar y safle ac nid oes ganddo unrhyw fwriad i ddatblygu'r safle ar gyfer tai. Gan na ellir darparu tai ar y safle hwn, a ddylid dileu'r dyraniad? Os felly, a ddylid dod o hyd i dir i ddisodli'r amcangyfrif o 316 o unedau a fyddai'n cael eu colli?

3.3. Er gwaethaf yr uchod, a yw Doc y Rhath (ochr y Gogledd) yn addas ar gyfer datblygiad preswyl o ystyried pa mor agos ydyw at y porthladd? (Polisi MW6).

i. A fyddai datblygu'r safle hwn at ddefnydd preswyl yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 y CDLl? A fydd y terfynau sŵn a nodir ym mharagraff 7.521 yn cael eu cyflawni? A oes unrhyw sylw wedi'i roi i ansawdd aer?
ii. Pa ystyriaeth sydd wedi'i roi i amodau gweithredu’r busnesau presennol a'r porthladd? A fyddai defnydd preswyl yn tanseilio nod y CDLl o gefnogi'r porthladd a gwarchod glanfeydd? (Polisïau SP9 a MW6).

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cynnig bod y safle hwn yn cael ei dynnu'n ôl o'r cynllun oherwydd sylwadau a wnaed gan Associated British Ports (ABP), Breedon Trading Limited a'r Gymdeithas Cynhyrchion Mwynau neu’r Mineral Products Association (MPA).

Cytunwyd ar ddatganiadau Tir Cyffredin rhwng y Cyngor a'r partïon hyn i'r perwyl hwn. Bydd y newidiadau hyn i'r cynllun yn rhan o'r ymgynghoriad ar Newidiadau Materion sy'n Codi sydd ar ddod.

H2.5 - Porth Teigr a Phentir Alexandra

3.4 Mae ABP yn berchen ar 7ha o'r safle ac nid oes ganddo unrhyw fwriad i'w waredu i'w ailddatblygu. Ar ben hynny, mae ABP yn dadlau bod yr ardal ddatblygu tua 11ha nid 27ha (Ffigur 8 sylwadau ABP ar y Cynllun ar Adnau).

i. A ddylid newid ffin y dyraniad i adlewyrchu hyn?

Ymateb:

Mewn ymateb i sylwadau a godwyd gan Associated British Ports (ABP), mae'r Cyngor wedi cytuno ar ffin ddiwygiedig ar gyfer y dyraniad sy'n eithrio pob tir o fewn y porthladd gweithredol. Cytunwyd ar Ddatganiad Tir Cyffredin rhwng y Cyngor ac ABP i adlewyrchu hyn.

ii. Beth fyddai'r amcangyfrif diwygiedig o unedau pe bai tir ABP yn cael ei dynnu allan o'r dyraniad/ddim yn cael ei ryddhau ar gyfer tai?

Ymateb:

Mae'r Cyngor wedi cytuno ar ffin ddiwygiedig ar gyfer y dyraniad gydag ABP yn tynnu'r tir o fewn eu perchnogaeth allan ohono. Mae hyn yn arwain at arwynebedd datblygadwy o 11 hectar. Mae'r Cyngor o'r farn y gallai'r tir hwn sy'n weddill ddarparu cyfran sylweddol o'r 2,310 o unedau o hyd. Byddai'r union ostyngiad yn dibynnu ar uwchgynllunio, dwysedd a chyfluniad seilwaith, ond byddai'r safle yn dal i gynrychioli cyfle adfywio mawr. Mae hefyd yn bwysig dweud bod y Cynllun yn nodi y bydd y safle yn cael ei gyflawni fesul cam a dim ond yn tybio y bydd 1,000 o unedau yn dod ymlaen yn ystod cyfnod y Cynllun hyd at 2036. Mae'r raddfa hon o ddatblygiad yn cael ei ystyried yn realistig o fewn y cyfnod hwn.

iii. Beth fyddai'r amcangyfrif diwygiedig o unedau os yw ABP yn gywir o ran yr ardal ddatblygu’n 11ha yn hytrach na 27ha?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn nodi bod safleoedd adfywio glannau trefol fel arfer yn cyflawni dwysedd uchel a byddai'r union ostyngiad yn dibynnu ar uwchgynllunio, dwysedd a chyfluniad seilwaith. Mae hefyd yn bwysig dweud bod y Cynllun yn nodi y bydd y safle yn cael ei gyflawni fesul cam a dim ond yn tybio y bydd 1,000 o unedau yn dod ymlaen yn ystod cyfnod y Cynllun hyd at 2036. Mae'r raddfa hon o ddatblygiad yn cael ei ystyried yn realistig o fewn y cyfnod hwn.

iv. Os nad yw'r safle yn gallu darparu 2,310 o unedau, a ddylid dod o hyd i dir i ddisodli'r unedau a fyddai'n cael eu colli?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn nodi y bydd y safle yn cael ei gyflawni fesul cam a dim ond yn tybio y bydd 1,000 o unedau yn dod ymlaen yn ystod cyfnod y Cynllun hyd at 2036. Mae'r raddfa hon o ddatblygiad yn cael ei ystyried yn realistig o fewn y cyfnod hwn ac o ystyried hyn nid oes angen dod o hyd i dir yn lle'r gostyngiad yn y niferoedd cyffredinol.

v. Dyrannwyd tir ar gyfer datblygiad preswyl yma yng nghynlluniau 1996 a 2016, ond ni chawsant eu dwyn ymlaen. Pa dystiolaeth sydd y bydd yn cael ei ddwyn ymlaen nawr?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod tystiolaeth gryfach o gyflawnadwyedd nag mewn cyfnodau cynllun blaenorol. Mae seilwaith sylweddol wedi'i gyflawni ers y cynllun diwethaf gyda chwblhau'r llwybr cerdded glannau'r dociau o amgylch Basn y Rhath ac mae'r galw yn y farchnad am fyw ar lan y dŵr yng Nghaerdydd wedi cynyddu'n sylweddol. Mae'r ardal bellach yn lleoliad adfywio aeddfed, nid yn un sy'n dod i'r amlwg ac mae'r Cynllun yn darparu fframwaith cliriach ar gyfer datblygiad defnydd cymysg. Mae'r Cyngor o'r farn bod y methiant i gyflawni mewn cyfnodau cynllun cynharach yn adlewyrchu amseru ac aeddfedrwydd y farchnad, nid diffyg addasrwydd.

vi. A fyddai datblygu'r safle hwn at ddefnydd preswyl yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 y CDLl? A fydd y terfynau sŵn a nodir ym mharagraff 7.521 yn cael eu cyflawni? A oes unrhyw sylw wedi'i roi i ansawdd aer?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod y dyraniad yn cydymffurfio â Pholisi SP4 (iv) hygyrchedd ac athreiddedd gan fod y safle yn hygyrch iawn, wedi'i wasanaethu gan drafnidiaeth gyhoeddus ac yn agos at wasanaethau, cyflogaeth a defnyddiau hamdden. Mae'r safle hefyd mewn sefyllfa dda o'i gymharu â'r rhwydwaith priffyrdd strategol, gan gefnogi mynediad effeithlon i gyflogaeth, addysg a gwasanaethau iechyd.

Mae'r Cyngor hefyd o'r farn bod y dyraniad yn cydymffurfio â Pholisi SP4(xii) sy'n ymwneud â'r angen i sicrhau amwynder preswyl o ansawdd uchel a Pholisi PC1 sy'n ymwneud â llygredd aer, sŵn a golau, gan y gall y safle ddarparu ar gyfer datblygiad preswyl gyda lliniaru priodol er mwyn osgoi effeithiau amgylcheddol annerbyniol. Gellir mynd i'r afael â'r materion hyn yn y cam uwchgynllunio manwl a chyflwyno cais trwy

ddylunio o ansawdd uchel a all fynd i'r afael â sŵn (trwy ddylunio acwstig, cynllun, triniaethau ffasâd), ansawdd aer (trwy fodelu, tirlunio, seilwaith EV) ac amwynder (trwy gyfeiriadedd, mannau agored, byfferau). Nid oes unrhyw dystiolaeth na ellir lliniaru ar gyfyngiadau sŵn neu ansawdd aer i fodloni gofynion polisi.

vii. Pa ystyriaeth sydd wedi'i roi i amodau gweithredu'r busnesau presennol a'r porthladd? A fyddai defnydd preswyl yn tanseilio nod y CDLl o gefnogi'r porthladd a gwarchod glanfeydd? (Polisïau SP9 a MW6).

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y dyraniad diwygiedig wedi'i asesu gan ystyried yr effaith ar amodau gweithredu busnesau presennol a'r porthladd. Bydd uwchgynllunio manwl y safle yn ymgorffori lliniaru priodol, osgoi cyfyngu ar weithrediadau cyfreithlon y porthladd, yn cynnal mynediad a hyblygrwydd gweithredol a pharchu glanfeydd/angorfeydd wedi'u diogelu o dan MW6.

Mae'r Cyngor o'r farn nad yw'r dyraniad yn gwrthdaro ag SP9 neu MW6 oherwydd:
- Nid yw'n cynnig ailddatblygu glanfeydd sydd wedi'u diogelu.
- Nid oes angen dadleoli gweithgaredd o'r porthladd.
- Mae'n cefnogi adfywio ehangach y Bae heb danseilio ymarferoldeb y porthladd.

Mae'r Cyngor yn nodi bod defnyddiau preswyl a phorthladd eisoes wedi cydfodoli'n llwyddiannus yng Nghaerdydd a llawer o ddinasoedd y glannau yn y DU.

Mae dyraniadau Porth Teigr a Phentir Alexandra yn parhau i fod yn gadarn, yn gyflawnadwy ac yn briodol. Mae'r safle yn gyfle adfywio hirdymor, ac mae'r CDLl yn darparu'r fframwaith priodol ar gyfer cyflawni fesul cam, gweithio mewn partneriaeth a lliniaru cyfyngiadau amgylcheddol a gweithredol.

I gloi, mae'r Cyngor yn nodi, hyd yn oed gydag ardal ddatblygadwy lai o faint, bod y safle yn parhau i fod yn gyfle adfywio mawr. Mae'r amcangyfrif tai yn ddangosol, ac mae'r Cynllun yn cynnwys digon o hyblygrwydd ac mae tystiolaeth gredadwy y gall y safle ddod ymlaen yn ystod y cyfnod cynllun hwn. Gellir lliniaru sŵn, ansawdd aer a gweithrediadau busnes, ac nid yw'r dyraniad yn tanseilio polisïau diogelu'r porthladd. Mae'r Cyngor o'r farn bod H2.5 fel y'i diwygiwyd yn parhau i fod yn ddyraniad cadarn, wedi ei gyfiawnhau a chyflawnadwy.

H2.6 - Heol Hadfield

3.5 Mae'r safle mewn ardal fasnachol â defnyddiau masnachol yn ei ffinio ar 3 ochr.

i. A fyddai datblygu'r safle hwn at ddefnydd preswyl yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 y CDLl? A fydd y terfynau sŵn a nodir ym

mharagraff 7.521 yn cael eu cyflawni?   A oes unrhyw sylw wedi'i roi i ansawdd aer?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod y defnydd arfaethedig o'r tir at ddibenion preswyl yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac ystyrir ei fod yn cyd-fynd â Pholisïau'r CDLl SP4(iv & xii) a PC1 yn amodol ar ystyriaethau manwl.

Mae'r safle yn ffinio ag ardal breswyl bresennol, City Gardens, ac mae wedi'i leoli'n weddol dda o ran cyfleusterau trafnidiaeth gyhoeddus (safleoedd bws a gorsaf drenau Grangetown).

Mae'r safle (ynghyd â thir ychwanegol i'r dwyrain) yn elwa o benderfyniad i roi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg preswyl dan arweiniad preswyl (Cyf: 10/01432/DCI). Roedd y cynigion yn cynnwys rhwng 230 a 250 o anheddau a 5,800 metr sgwâr o ddefnyddiau masnachol cymysg (Dosbarth B1 yn bennaf, gyda rhai defnyddiau Dosbarth A). Felly, mae'r egwyddor o ailddatblygu at ddefnydd preswyl wedi'i sefydlu'n gadarn, er gwaethaf bod y cais hwn bellach yn cael ei dynnu'n ôl.

Gall amodau cynllunio sicrhau cynllun o inswleiddio sain i'r holl ystafelloedd byw arfaethedig, lle bo angen, i reoli faint o sŵn y byddai darpar feddianwyr yn ei brofi.

Gall unrhyw effaith andwyol posibl arall sy'n deillio o'r datblygiad gael ei liniaru gan amodau priodol.   Ar ben hynny, mae'r dyraniad wedi'i leihau o ran arwynebedd o'r caniatâd gwreiddiol ac nid yw bellach yn ffinio yn uniongyrchol â safle Depo Swyddfa'r Post.

O ystyried y defnydd presennol o'r safle, mae posibilrwydd o rywfaint o halogiad o fewn y safle. Ystyriwyd y mater hwn fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol ac ni ystyriwyd ei fod yn gyfyngiad i ddatblygu (yn amodol ar amodau cynllunio priodol). Nid yw natur y defnydd o'r safle wedi newid yn sylweddol ers y cais blaenorol.

Fel rhan o ailddatblygiad, dylai defnyddiau masnachol arfaethedig sy'n cadw'r ffryntiad masnachol ar hyd heol Hadfield (o fewn y ffin diogelu cyflogaeth - EC3.10) fod yn bennaf o fewn y dosbarth defnydd B1 (sy'n cynnwys swyddfeydd, diwydiant ysgafn a datblygiad stiwdio ar raddfa fach) ond gallant hefyd gynnwys defnyddiau ategol math A (siopau lleol, caffi ac ati). Gellir egluro hyn gyda pharagraff ychwanegol yn y cyfiawnhad rhesymegol i Bolisi H2: Ardaloedd Adfywio Dan Arweiniad Tai. Byddai hyn er budd amwynder preswylwyr y dyfodol.

Mae'r safle hefyd yn cydymffurfio â Pholisi PC1. Bydd angen asesiadau sŵn yn y cam gwneud cais. Mae'r safle yn gallu bodloni'r safonau sŵn mewnol ac allanol gofynnol trwy acwsteg, gwydr, awyru mecanyddol lle bo angen, triniaeth i ffiniau a rhwystrau a dyluniad y cynllun. Nid oes unrhyw dystiolaeth na ellir cyflawni terfynau sŵn.

Mae ansawdd aer wedi'i ystyried ar lefel strategol trwy sylfaen dystiolaeth y Cynllun. Nid yw'r safle o fewn Ardal Rheoli Ansawdd Aer, ac mae defnydd preswyl fel arfer yn cynhyrchu llai o draffig HGV na defnyddiau masnachol. Gellir sicrhau lliniaru (tirlunio, cynllun, gwefru EV) yn y cam gwneud cais. Nid oes unrhyw gyfyngiad ansawdd aer a fyddai'n atal datblygiad preswyl.

ii. Pa ystyriaeth sydd wedi'i roi i amodau gweithredu’r busnesau presennol?

Mae'r Cyngor yn cadarnhau y bydd angen gosod mesurau diogelu amwynder priodol yn y dyluniad a chynllun arfaethedig unrhyw ddatblygiad preswyl yn y cam cais cynllunio manwl. Bydd hyn yn sicrhau safon dderbyniol o amwynder preswyl heb gyfaddawdu amodau gweithredu mentrau presennol. Bydd y Tîm Rheoli Llygredd yn argymell amodau priodol a fyddai'n sicrhau cynllun o inswleiddio sŵn i'r holl ystafelloedd byw arfaethedig, lle bo angen, i reoli faint o sŵn y byddai darpar feddianwyr yn ei brofi. Yn hyn o beth, mae'n bwysig nodi, yr ystyriwyd bod cynllun preswyl yn dderbyniol ar sail amwynder hyd at y ffin â Depo Swyddfa'r Post. Nid yw'r dyraniad bellach yn ffinio yn uniongyrchol â'r Depo.

iii. Pam nad yw'r safle hwn wedi'i gynnwys yn EC3.10, Ardal Heol Penarth (yn cynnwys Heol Hadfield a Heol Bessemer), Tir a Safleoedd Cyflogaeth Gwarchodedig?

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y safle hwn wedi'i gyflwyno fel Safle Ymgeisiol 32, gan The Wholesale Fruit Centre (Cardiff) Ltd ar gyfer Defnydd Preswyl C3.

Nid yw'r safle hon wedi'i chynnwys yn y CDLl Mabwysiedig cyfredol (2006 i 2026): Tir Cyflogaeth Presennol. EC1.10: Ardal Heol Penarth (yn cynnwys Heol Hadfield Road, Heol y Grange (*Sloper Road*), Heol Bessemer)

Mae gan y safle hanes o ganiatâd cynllunio ar gyfer ailddatblygu defnydd cymysg, yn ddarostyngedig i gytundeb adran 106 (a dynnwyd yn ôl yn ddiweddarach), cyfeirnod cais 10/01432, y manylir arno yng nghwestiwn (i).

Mae'r safle yn un defnydd cymysg ar hyn o bryd, gan gynnwys gweithgareddau cyfanwerthu a diwydiannol/warws. Fodd bynnag, nid yw'r Ganolfan Ffrwythau Cyfanwerthu bellach yn cyflawni rôl gyflogaeth sylfaenol na strategol. Mae rhannau o'r safle yn wag neu'n cael eu tan-ddefnyddio, ac nid oes unrhyw obaith realistig o ddwysáu neu gynyddu cyflogaeth yn ei ffurf bresennol. Nid yw'r safle a'i adeiladau bellach yn diwallu anghenion meddianwyr ychwanegol yn y dyfodol.

Mae'r dyraniad arfaethedig yn cydnabod bod y safle tir llwyd, sy'n dod o fewn ffin yr anheddiad, yn addas i ddarparu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg cynaliadwy dwysedd uchel a all gyfrannu at fodloni gofynion tai y Cynllun.

Yn ôl sylwadau ar ran perchnogion y safle, disgwylir y cytunir ar sefyllfa gytundebol yn y tymor byr, gan alluogi'r safle i ddod ymlaen yn gynnar yng nghyfnod y cynllun. Mae'r safle felly yn gallu gwneud cyfraniad pwysig at ddarparu tai dros gyfnod y cynllun.

Gyda'r Cyngor yn ceisio cadw ffryntiad cyflogaeth ar hyd Heol Hadfield, drwy ddynodi'r tir fel Tir Cyflogaeth Gwarchodedig :EC3.10 Ardal Heol Penarth (yn cynnwys Heol Hadfield, Heol y Grange (*Sloper Road*), Heol Bessemer), bydd y dyraniad yn darparu defnydd mwy dwys ac effeithlon o'r safle, gan ddarparu datblygiad preswyl a chyfleoedd cyflogaeth newydd, a fydd yn cynyddu lefel y cyflogaeth o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol.

I gloi, mae'r Cyngor yn nodi bod y safle yn addas ar gyfer datblygiad preswyl ac yn gallu cydymffurfio â Pholisïau SP4 a PC1. Gellir bodloni safonau sŵn ac ansawdd aer trwy liniaru safonau, gall busnesau presennol barhau i weithredu heb gyfyngiad, ac nid yw'r safle yn rhan o'r clwstwr cyflogaeth gwarchodedig, ac mae cyfiawnhad dros ei ddyraniad ar gyfer tai. Felly, mae'r dyraniad yn gadarn, yn gyflawnadwy ac yn briodol.

SH1.7 - Hen Waith Nwy, Heol y Fferi

3.6. Dyrannwyd y safle hwn ar gyfer datblygiad preswyl yng nghynllun 2016 ond, ac eithrio caniatâd dros dro ar gyfer 52 o unedau sy'n dod i ben yn 2030, ni chafodd ei ddwyn ymlaen. Pa dystiolaeth sydd y bydd yn cael ei ddwyn ymlaen nawr?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y safle yn eiddo i'r Cyngor a'i fod wedi'i gynnwys o fewn Rhaglen Partneriaeth Tai y Cyngor fel rhan o gynlluniau'r Cyngor i ddarparu 4,000 o gartrefi newydd gan gynnwys 2,800 o gartrefi Cyngor. Mae mynediad a gwasanaethau i'r safle eisoes wedi'u darparu i'r safle trwy ddefnyddio rhan o'r safle dros dro ar gyfer llety modiwlaidd. O ystyried hyn, ystyrir bod modd cyflwyno'r safle unwaith y bydd cynllun cynhwysfawr yn cael ei ganiatáu.

i. O ystyried ei ddefnydd blaenorol, pa dystiolaeth sydd i ddweud bod y dyraniad o 500 o unedau yn gyflawnadwy ac yn gallu darparu 20% o dai fforddiadwy, mannau agored, rhandiroedd a bodloni'r gofynion eraill fel cyfraniadau addysg sy'n ofynnol gan y CDLl?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod y dyraniad yn gyflawnadwy ac mae'r niferoedd yn adlewyrchu canlyniad uwchgynllunio lefel uchel o'r safle a wnaed fel rhan o'r CDLl mabwysiedig. Gan fod y safle yn eiddo i'r Cyngor ac yn y rhaglen Partneriaeth Tai, rhagwelir y bydd canran y tai ar y safle yn uwch na 20% a bydd yr union ganran yn cael ei phennu yn y cam gwneud cais manwl a fydd hefyd yn sicrhau cyfraniadau Adran 106 ar gyfer gofynion eraill fel addysg.

ii. A yw'r safle ym Mharth Llifogydd 3 ac, os felly, beth yw'r goblygiadau i'r egwyddor o ddyrannu'r safle hwn a'i gyflawni?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn nodi bod Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol Cam 2 yn cadarnhau y gellir rheoli perygl llifogydd o ffynonellau afonol a llanw i lefelau derbyniol a bodloni'r meini prawf derbyniol a nodir yn NCT15. Mae hyn yn cael ei gadarnhau gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu sylwadau ar y Cynllun Adneuo lle maent yn cynghori bod y safle hwn yn addas fel dyraniad ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y cynllun yn amodol ar faterion manwl (dylunio/cynllun) sy'n cael eu trafod yn y cam cais cynllunio.

H1.1 - Tir yn ardaloedd 9-12, Llaneirwg

3.7. Dyrannwyd y safle hwn ar gyfer datblygiad preswyl yng nghynllun 2016, ond ni chafodd ei ddwyn ymlaen. Pa dystiolaeth sydd y bydd yn cael ei ddwyn ymlaen nawr?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cadarnhau bod y safle yn eiddo i'r Cyngor a'i fod wedi'i gynnwys o fewn Rhaglen Partneriaeth Tai y Cyngor fel rhan o gynlluniau'r Cyngor i ddarparu 4,000 o gartrefi newydd gan gynnwys 2,800 o gartrefi Cyngor. O ystyried hyn, ystyrir y gellir dwyn y safle ymlaen unwaith y bydd cynllun cynhwysfawr yn cael ei ganiatáu yn ystod cyfnod y cynllun hyd at 2036.

i. Yn ôl Map Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol CNC mae perygl llifogydd o'r môr yn isel ac mae perygl llifogydd o afonydd yn cael ei adolygu. Beth yw'r sefyllfa bresennol?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn nodi bod Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol Cam 2 (ACLIS) yn nodi'r prif risg o lifogydd i'r safle hwn o ffynonellau llanw. Mae'r ACLIS yn cadarnhau y rhagwelir y bydd y safle yn rhydd o lifogydd mewn senario amddiffynedig.

ii. Mae rhan o'r safle yn Safle o Bwysigrwydd Cadwraeth Natur Heol Hendre. Sut mae'r dull fesul cam wedi llywio'r penderfyniad i gario'r dyraniad hwn drosodd o gynllun 2016?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cadarnhau y bydd dull fesul cam yn cael ei gymhwyso ac yn cydnabod y gallai hyn ddylanwadu ar gwantwm y datblygu yn y pen draw a'i gynllun a'i ddyluniad. Bydd hyn a'r angen am unrhyw ddarpariaeth gwneud iawn oddi ar y safle yn cael eu hystyried yn y cam cais cynllunio manwl.

iii. Mae’r dyraniad o fewn dalgylch hamdden craidd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA), Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) a safleoedd Ramsar Aber Afon Hafren. Beth yw'r goblygiadau i'r egwyddor o ddatblygu'r dyraniad hwn ar gyfer tai ac, os ystyrir ei fod yn briodol, ei gyflenwi?

Ymateb:

Fel y nodir yn yr ymateb i 2.8 (ii) uchod, bydd y Cyngor yn datblygu strategaeth RhMMS neu MGNAA law yn llaw â gweithredu'r Cynllun, a bydd angen i'r safle hwn ddarparu lliniaru yn unol â'r strategaeth hon. Bydd hyn ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill yn cael eu hystyried yn y cam cais cynllunio.

4. Camau Gweithredu