Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) ID: 1470

Gwrandawiad Sesiwn 1

PARATOI'R CYNLLUN, GWELEDIGAETH, AMCANION A'R STRATEGAETH OFODOL

Agenda Materion a Phynciau

3 A yw'r Cynllun wedi'i baratoi yn unol â'r gofynion gweithdrefnol angenrheidiol?

c. A lywiwyd y Cynllun gan ystyriaeth gadarn o'r dewisiadau amgen rhesymol?

4 A yw Gweledigaeth y Cynllun yn ddigon uchelgeisiol a phenodol i leoliad i ffurfio'r sail ar gyfer cynllunio hyd at 2026?

5 A yw amcanion y Cynllun yn CAMPUS ac yn gallu darparu'r Weledigaeth a nodir?

6 A yw'r strategaeth ofodol yn gyson/cydnaws â:

a. Chynllun Gofodol Cymru?

Nid yw HBF yn ystyried fod y strategaeth i ledu datblygiadau mor eang ar draws yr awdurdodau gan ddibynnu yn drwm ar aneddiadau y tu allan i'r Canolfannau Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn hollol unol ag egwyddorion Cynllun Gofodol Cymru.

b. cynlluniau a strategaethau rhanbarthol?
c. cynlluniau/strategaethau awdurdodau cyfagos?
ch. A yw'r Cynllun yn adlewyrchu strategaethau a chynigion darparwyr seilwaith?

7 A yw'r dull o ddewis safleoedd yn ddigon clir a thryloyw ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn?

8 A yw'r Strategaeth Ofodol, gan gynnwys yr Hierarchaeth Aneddiadau, yn cynrychioli strategaeth briodol ar gyfer cyflawni twf dros gyfnod y Cynllun?

Mae HBF yn bryderus nad oes digon o'r tai arfaethedig wedi eu cynllunio i'w darparu yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol. Ystyrir mai'r lleoliadau hyn yw'r rhai mwyaf cynaliadwy, sy'n cynnig y cysylltiadau gorau i dwf cyflogaeth yn y dyfodol ac a'r ystod fwyaf o gyfleusterau sydd eisoes yn bodoli.

Dengys Tabl 2 o'r cynllun y rhaniad mewn unedau ar draws yr aneddiadau ac o hyn gwelir fod 3,306 uned (46%) i'w darparu ar draws 219 aneddiad gyda 250 pellach o unedau yng nghefn gwlad agored. Er y nodir fod y Cyngor yn awgrymu fod hyn yn dynwared taeniad presennol y boblogaeth ar draws yr awdurdodau, mae HBF yn awgrymu mai nid dyma'r ffordd i gynllunio twf cynaliadwy yn y dyfodol.

a. A yw Strategaeth Ofodol y Cynllun yn cynrychioli agwedd gynaliadwy tuag at gynllunio, gan gynnwys yn nhermau trafnidiaeth, dros gyfnod y Cynllun? A fyddai Strategaeth y Cynllun yn darparu'r Weledigaeth a'r Amcanion a nodir?

Ymhellach i'r sylwadau uchod, os yw'r strategaeth yn lleoli lefel sylweddol o ddatblygu y tu allan i'r Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol mae hyn yn debygol o olygu cynnydd mewn symudiadau cerbydau rhwng y datblygiadau newydd, cyfleusterau allweddol (fel ysgolion a siopau mawr) a'r cyfleoedd cyflogaeth y bydd y trigolion eu hangen.

Nid yw'r HBF yn ystyried fod hyn yn gynaliadwy, yn enwedig o nodi y cynnydd a adnabuwyd mewn aelwydydd pobl sengl sy'n debygol o fod yn fwy dibynnol ar gludiant cyhoeddus.

b. Sut mae'r Strategaeth Ofodol wedi'i llywio gan ganfyddiadau'r asesiadau o'r farchnad dai leol?

Noda'r HBF fod strategaeth y CDLl wedi ei seilio ar North West Wales LMA 2008 ar y cyd ac nid yw yn ymddangos i fod wedi cael ei ddylanwadu gan waith mwy diweddar.

c. A ellir cyfiawnhau lefel y twf yn yr aneddleoedd haen is (pentrefi a chlystyrau)?

Cred HBF fod gormod o ddibyniaeth ar dwf yn yr aneddleoedd haen is yma ac fel yr awgrymwyd eisoes mae hyn yn ffordd llai cynaliadwy i dwf datblygu yn y dyfodol.

ch. A yw'r Strategaeth Ofodol yn gwneud cysylltiad effeithiol rhwng cyflogaeth a thwf preswyl?

Mae'r cynllun yn adnabod nifer o gyfleoedd cyflogaeth sylweddol gan gynnwys parthau menter a gefnogir gan LlC, mae hefyd yn nodi nad yw'r ddarpariaeth dai arfaethedig yn rhoi peth ystyriaeth i dyheadau twf economaidd. Er hynny, nid yw hi yn glir os yw'r dyraniad safleoedd tai wedi ei gysylltu yn benodol i'r cyfleoedd cyflogaeth hyn. Mae'r HBF yn awgrymu mai'r dull mwy cynaliadwy ar gyfer datblygu yn y dyfodol fyddai ystyried cysylltu cyfleoedd cyflogaeth dyranedig yn agosach i'r dyraniadau tai.

d. A yw'r Strategaeth yn gwneud y defnydd gorau o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac yn mabwysiadu'r dull dilyniannol tuag at ryddhau tir fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru?

Noda HBF fod y cynllun yn dibynnu yn drwm ar safleoedd ar hap sydd yn aml yn safleoedd tir llwyd, mae'r dogfennau cefnogol hefyd yn cyfeirio at y nifer gyfyngedig o safleoedd tir llwyd mewn sawl ardal o'r cynllun. Yn unol â hyn mae HBF yn ystyried fod y cynllun wedi uchafu'r defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol.

dd. A yw Strategaeth Ofodol a fframwaith polisi'r Cynllun yn gyson â pholisi cenedlaethol mewn perthynas â risg Llifogydd?

e. A yw Strategaeth Ofodol y Cynllun yn llwyddo o ran trosi polisi cenedlaethol mewn perthynas â'r tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg i'r lefel leol?

9 A yw strategaeth y Cynllun yn diogelu'n ddigonol buddiannau'r iaith Gymraeg?

10 A yw Strategaeth y Cynllun yn gyflawnadwy?

a. A ystyriwyd yr holl ofynion seilwaith er mwyn sicrhau datlbygiad amserol y safleoedd a neilltuwyd, gan gynnwys yn nhermau capasiti carthffosiaeth?

Mae HBF yn nodi fod DC wedi gwrthwynebu nifer fawr o safleoedd yn y cynllun ac amryfal bolisiau ar y sail bod capasiti annigonol yn eu gweithfeydd trin. O ran cyflwyno safleoedd byddai o gymorth i ddeall sut a phryd mae DC yn bwriadu dod a'r gwelliannau angenrheidiol ymlaen a faint o'r gwelliannau hyn sy'n debygol o gael eu hariannu gan DC.

b. A ydy’r safleoedd a ddyrannwyd wedi’u seilio ar asesiad safle cadarn sydd yn ystyried cyfyngiadau posib?

Mae HBF wedi codi pryderon yn flaenorol fod y cynllun yn dibynnu gormod ar safleoedd sydd wedi ‘rowlio drosodd o’r CDU neu sydd wedi derbyn caniatâd yn flaenorol’. Nid yw’r pryderon hyn wedi eu hateb gan y Cyngor, ac awgrymir fod addasrwydd y safleoedd ond wedi eu hasesu yn erbyn strategaeth y cynllun, yn hytrach na os oes modd darparu’r safle. Dyrannwyd y safleoedd hyn o ganlyniad i strategaeth y cynllun blaenorol (CDU) oedd yn datgan:

1.3.8 Trwy’r Cynllun Datblygu Unedol mae’r Cyngor yn ceisio rheoli’r tueddiadau hyn trwy gyfyngu ar ddatblygu mewn aneddiadau sydd wedi datblygu’n sylweddol yn ddiweddar a darparu mwy o gyfleoedd ar yr un pryd mewn aneddiadau eraill sydd wedi dioddef dirywiad.

Ymhellach, mae’n datgan:

1.3.12 Sefydlwyd wyth o Ddalgylchoedd Dibyniaeth (DD) fel sail i strategaeth ofodol ar gyfer cyfeirio datblygiad ac ymateb i faterion ac amgylchiadau sy’n bodoli.

Mae’n ymddangos fod y cynllun blaenorol wedi dyrannu ei safleoedd gan ddefnyddio strategaeth wahanol i’r un a gynigir yn awr sy’n ychwanegu eto at y pryder a’r safleoedd a ddyrannwyd o'r blaen sydd heb eu cyflawni hyd yma.

c. A yw polisiau PS2 a ISA1 wedi’u seilio ar dystiolaeth gadarn?

Ysgrifennwyd Polisi PS2 mewn ffordd sy’n awgrymu y ‘disgwylir’ i bob datblygiad newydd dalu cyfraniadau S106. Fodd bynnag, sail y system gynllunio yw bod pob cais yn cael ei drin yn ôl ei haeddiant, ymhellach bydd angen iddo lwyddo yn y profion statudol ar gyfer S106/CIL. Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y bydd pob datblygiad angen cyfraniad S106.

O ran polisi ISA1 mae’r HBF yn awgrymu fod yma ddryswch oherwydd ei fod yn debyg i bolisi PS2. Mae’r ddau bolisi yn cyfeirio at Seilwaith ym mhennawd y polisi. Fel arfer, mae’r term seilwaith yn cyfeirio at briffyrdd a gwasanaethau fel dŵr, dŵr gwastraff, nwy, trydan a band-eang sydd i gyd eu hangen i ddatblygiad ddigwydd [Diffiniad y geiriadur – Y strwythurau sylfaenol, ffisegol a threfniadol a chyfleusterau (e.e. adeiladau, ffyrdd, cyflenwadau pŵer) sydd eu hangen i weithrediad cymdeithas neu fenter]. Mae’r holl eitemau eraill sydd yn y rhestr hir yn fwy o gyfleusterau lleol sydd efallai angen eu darparu i ddarparu ar gyfer y datblygiad yn dibynnu ar ei faint a lefel y ddarpariaeth bresennol, cyfeiriwyd at fel ‘seilwaith cymunedol‘ ym Mhapur Testun y Cyngor 1.3. Mae’r papur yma yn rhannu’r seilwaith yn dri chategori sylfaenol, angenrheidiol a dewisol, gall y rhaniad yma fod o gymorth i ail-eirio’r polisi yma.

Ym mholisi ISA1 cyfeirir at seilwaith sydd ddim yn cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni seilwaith ond wedyn aiff ymlaen i restru Band-eang a Chyfleustodau yn y rhestr o gyfraniadau posib, mae hyn i weld yn gwrth-ddweud ei hun.

11 A yw Strategaeth y Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy’n newid?
a. A yw’r Cynllun yn gallu ymateb yn effeithiol i newidiadau ym Mhrosiect Wylfa Newydd?

12 A yw’r Cynllun yn darparu mecanweithiau cadarn ar gyfer Monitro a Gweithredu Strategaeth y Cynllun?

13 Unrhyw faterion eraill.