Cynllun Datblygu Lleol 2 (2017 - 2033)

Papur Opsiynau Strategol ar gyfer Tai

Twf a Dosbarthiad Gofodol

Drafft Ymgynghori Gorffennaf 2018

Byrfoddau

AMB	Adroddiad Monitro Blynyddol
CDUSB	Cydgynllun Datblygu Unedol ar gyfer Sir Benfro 2000-2016
CDLl / CDLl (2)	Cynllun Datblygu Lleol / Cynllun Datblygu Lleol (2)
ACLl	Awdurdod Cynllunio Lleol
GC	Gwerthusiad Cynaliadwyedd
CCA	Canllawiau Cynllunio Atodol
TAN	Nodyn Cyngor Technegol
AMDL (LHMA)	Asesiad Marchnad Dai Leol
BGSB	Bwrdd Gwasanaethau Sir Benfro
APCAP	Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
CSP	Cyngor Sir Penfro
LlC	Llywodraeth Cymru

Rhestr Termau

Mabwysiadwyd	Mabwysiadir y Cynllun Datblygu Lleol pan fydd Cyfarfod Cyngor yr Awdurdod yn penderfynu mai hwn fydd y Cynllun Datblygu ar gyfer y Sir ac y bydd yn disodli'r Cynllun Datblygu presennol.
Tai Fforddiadwy	Datblygiad preswyl o dai i'w gwerthu neu eu rhentu yn is na phrisiau'r farchnad a'u cadw fel rhai fforddiadwy yn barhaus
Dyraniad Tai Fforddiadwy	Tir a neilltuwyd ar gyfer tai fforddiadwy, naill ai i berchnogion cartrefi am bris isel neu i'w rhentu.
Argaeledd a'r Modd y gellir Cyflenwi Tir	Mae'r tir sydd ar gael yn cynnwys tirfeddiannwr sy'n fodlon datblygu neu werthu tir i'w ddatblygu. Mae'r Modd y gellir Cyflenwi tir yn ymwneud â hyfywedd economaidd dod â safle ymlaen
Cefn Gwlad	Tir y tu allan i aneddiadau a nodwyd yn yr Hierarchaeth Aneddiadau
Cynllun Adnau	Drafft llawn o'r Cynllun sydd ar gael ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus yn ystod y Cyfnod Adneuo.
Dyraniad Tai	Safleoedd datblygu preswyl ar gyfer o leiaf 5 uned ac a ddangosir yn y Cynllun Datblygu
Seilwaith	Mae seilwaith yn cwmpasu cyflenwadau pŵer, cyflenwad dŵr, dulliau o waredu carthffosiaeth neu ddŵr wyneb, ffyrdd a rhwydweithiau trafnidiaeth eraill, telathrebu a chyfleusterau sy'n ofynnol fel fframwaith ar gyfer datblygu.

Tai i'r Farchnad	Tai ar werth am brisiau'r farchnad (gall hyn gynnwys hunan-adeiladu neu dai a adeiladir yn ôl y gofyn).
Mewnlenwi a thalgrynnu	Dyma pan fo datblygiadau tai yn digwydd mewn lleoliad lle nad oes ffin aneddiadau. Mewn lleoliadau o'r fath, efallai y bydd tai newydd yn cael eu caniatáu lle mae hyn rhwng y bylchau presennol o eiddo 'mewnlenwi' neu lle mae'n 'talgrynnu' ymyl anheddiad.
'Cynllunio trwy Apêl'	Cynigion datblygu ad hoc a ddaw ymlaen yn absenoldeb strategaeth ddatblygu i arwain datblygiad
Yr Opsiwn a Ffafrir	Yr opsiwn unigol neu'r opsiwn hybrid sy'n deillio o ystyried ystod o opsiynau neu faterion yn dilyn ymgynghori.
Strategaeth a Ffafrir	Y ddogfen strategaeth ffurfiol gyntaf ar gyfer adolygu'r CDLl sy'n nodi'r fframwaith a'r polisïau cyffredinol a fydd yn arwain y polisïau a'r cynigion sy'n ymwneud â defnydd tir.
Adroddiad Adolygu	Yn nodi beth sydd angen ei newid a pham yn y CDLl .
Ffin yr Anheddiad	Mae ffin anheddiad yn offeryn cynllunio sy'n cynnwys llinell ddamcaniaethol wedi'i thynnu ar fap i nodi ffin anheddiad. Fel arfer ni chaniateir datblygiad tai oni bai ei fod o fewn y ffin hon ac ystyrir bod ardaloedd y tu allan iddi yn gefn gwlad.
Hierarchaeth Aneddiadau	Dosbarthir aneddiadau o fewn yr hierarchaeth yn ôl poblogaeth a lefel y gwasanaethau yn yr anheddiad. Bydd rhai aneddiadau bach iawn sydd â gwasanaethau cyfyngedig iawn neu ddim gwasanaethau o gwbl yn syrthio y tu allan i'r hierarchaeth ac fe'u diffinnir fel cefn gwlad.
Hunan-adeiladu / adeiladu tai yn ôl y gofyn	Datblygiad tai pwrpasol wedi'i gomisiynu a'i reoli gan y meddiannydd bwriedig. Ym mhob achos p'un a yw cartref yn un wedi ei hunan-adeiladu neu ei adeiladu yn ôl y gofyn, bydd perchennog cychwynnol y cartref yn rhoi mewnbwn sylfaenol i'w ddyluniad a'i gynllun terfynol.

Cynnwys

Byrfoddau 2
Rhestr Termau 2

Cyflwyniad 5
Naratif Gofodol a Thueddiadau i'r Dyfodol 7
Polisi Cenedlaethol a Fframwaith Deddfwriaeth 9
Materion, Gweledigaeth ac Amcanion Drafft 10

Adran 1: Cynllunio ar gyfer Twf Poblogaeth a Thai 11

Adran 2: Cyflwyniad i Opsiynau Gofodol ar gyfer Dosbarthiad Tai 16
Dewisiadau'r Strategaeth Ofodol Ddrafft 19
Opsiwn 1: Ffocws Trefol. 19
Opsiwn 2: Ffocws yn Seiliedig ar Wasanaethau. 21
Opsiwn 3: Ffocws Cymunedol Gwledig. 23
Crynodeb o Opsiynau Gofodol 25

Adran 3: Opsiynau'r Strategaeth Tai Gwledig 27
Clystyrau o Aneddiadau 29
Ffiniau Aneddiadau 30
Mewnlenwi a Thalgrynnu 31
Tai'r Farchnad a Thai Fforddiadwy 32

Atodiad 1 CDLl2 Hierarchaeth Aneddiadau 34
Atodiad 2 Fframwaith Deddfwriaethol a Pholisi 36

Map 1: Ffocws Trefol Opsiwn 1 20
Map 2: Seiliedig ar Wasanaethau Opsiwn 2 22
Map 3: Ffocws Cymunedol Gwledig Opsiwn 3 24

Cyflwyniad

Adolygiad o'r Cynllun Datblygu Lleol

Mae Cyngor Sir Penfro yn paratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd (CDLl) - **Cynllun Datblygu Lleol 2**. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd yn darparu fframwaith polisi diwygiedig ac wedi'i ddiweddaru i arwain datblygiad y tu allan i'r Parc Cenedlaethol a bod yn sail i benderfyniadau cynllunio a wneir gan y Cyngor Sir. Yn ystod yr **Adolygiad, bydd** y Cynllun Datblygu Lleol presennol (hyd at 2021) yn parhau yn ei le nes mabwysiadir Cynllun Datblygu Lleol 2 (LDP2) .

Adolygu'r Opsiynau Twf Strategol a Gofodol

Cynhyrchwyd yr adroddiad **Opsiynau Tai Strategol** hwn yn ystod cyfnod allweddol yn adolygiad y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'n nodi'r opsiynau ar gyfer twf i ddiwallu anghenion Sir Benfro yn y dyfodol, yn seiliedig ar y rhai a nodwyd ym mhapur Rhagolygon Demograffig Sir Benfro 2018 a gynhyrchwyd gan Edge Analytics ar gyfer Cyngor Sir Penfro[1] ochr yn ochr ag ystyriaethau amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol. Mae hefyd yn rhoi ystod o opsiynau gofodol y gellid eu gweithredu i gwrdd ag anghenion twf y sir a nodwyd yn y Cynllun.

Rhoi mewnbwn i'r Strategaeth a Ffafrir a'r Cynllun Adneuo

Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus ac ystyried y sylwadau a dderbyniwyd, bydd yr Awdurdod yn cyhoeddi'r **Strategaeth a Ffafrir ar** gyfer Cynllun Datblygu Lleol 2. Bydd hyn yn nodi'r ffordd ymlaen y mae'r Cyngor yn ei ffafrio, gan ystyried yr ymgynghoriad ar y papur hwn a'r papur i gyd-fynd ag ef sef y **Materion Drafft, y Weledigaeth a'r Amcanion Drafft**. Bydd y Strategaeth a Ffafrir yn canolbwyntio ar fodloni anghenion economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol yr ardal a'i chymunedau. Bydd y Strategaeth a Ffafrir yn cynnwys gofynion twf economaidd cynaliadwy yn ogystal â'r angen am dai newydd a gwasanaethau eraill.

Mae'r **Cynllun Adneuo** yn gam diweddarach o broses y cynllun a bydd yn ddrafft o'r cynllun llawn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd yn cynnwys dyraniadau defnydd tir arfaethedig yr Awdurdod ar gyfer tai, datblygu manwerthu a chyflogaeth a bydd yn nodi polisïau a chynigion ar gyfer defnyddio a diogelu tir.

Mae'r Papur Opsiynau Tai Strategol hwn yn cynnwys 3 Adran

Adran 1: Mae'n crynhoi ystod o opsiynau ar gyfer twf yn y dyfodol. Mae'r opsiynau hyn wedi'u nodi'n llawn ym mhapur Rhagolygon Demograffig Sir Benfro 2018. Mae'n cyflwyno 7 senario posibl ar gyfer lefelau twf yn y boblogaeth yn y dyfodol a'r goblygiadau ar gyfer tai newydd yn seiliedig ar ragamcaniadau Llywodraeth Cymru a dylanwadau / opsiynau polisi posibl eraill. Nodir y rhain yn fanylach yn Adran 1.

[11] Am gopi o'r adroddiad, gweler https://www.pembrokeshire.gov.uk/local-development-plan-review/ldp2-evidence-base

Adran 2: Mae'r adran hon yn cyflwyno tri Opsiwn Gofodol Strategol posib ar gyfer darparu dosbarthiad twf y tai a ragwelir dros gyfnod cynllun CDLl 2.

Adran 3: Mae adran Opsiynau'r Strategaeth Wledig yn cydnabod y gall ymagweddau polisi amgen mewn ardaloedd gwledig ddylanwadu ar fath, graddfa a lleoliad datblygiadau tai newydd o fewn lefelau is yr Hierarchaeth Aneddiadau. Mae'r adran hon yn nodi ac yn gofyn barn ar sawl opsiwn polisi tai gwledig.

Gellir rhoi sylwadau ar bob un o'r opsiynau Twf, yr opsiynau Gofodol Strategol ac opsiynau'r Strategaeth Tai Gwledig, neu elfennau o'r opsiynau. Efallai y bydd opsiynau amgen hefyd yn cael eu cynnig yn ystod yr ymgynghoriad.

Cynhaliwyd Gwerthusiad Cynaliadwyedd o'r opsiynau strategol a pholisi. Fe'i defnyddiwyd i asesu cynaliadwyedd yr opsiynau a gynigir a darperir trosolwg gyda'r opsiynau isod.

Cynhelir Ymgynghoriad Cyhoeddus ar y Papur Opsiynau Tai Strategol hwn rhwng y dyddiadau canlynol.

16 Gorffennaf i 10 Medi 2018

Bwriad yr ymgynghoriad yw casglu barn ynghylch a yw opsiynau neu elfennau o'r opsiynau'n cael eu cefnogi, neu a yw preswylwyr, busnesau neu eraill yn dymuno cynnig opsiynau diwygiedig neu ddewisiadau amgen. Bydd y sylwadau a dderbynnir yn sail i leoliad gofodol y twf a nodir yng NgDLl 2.
Anfonwch sylwadau at

ldp@pembrokeshire.gov.uk
neu drwy'r post at
Tîm y Cynllun Datblygu Lleol
Adran Gynllunio
Neuadd y Sir
Hwlffordd
Sir Benfro SA61 1TP

Er mwyn sicrhau eich bod yn cael eich diweddaru ynghylch Adolygiad y Cynllun Datblygu Lleol, anfonwch e-bost at ldp@pembrokeshire.gov.uk gyda'ch manylion cyswllt a'ch dewis iaith i gofrestru'ch diddordeb.

Naratif Gofodol a Thueddiadau i'r Dyfodol

Nodweddion allweddol a defnyddiau tir gofodol ardal y Cynllun yw -

- Mae Sir Benfro yn wledig i raddau helaeth ac yn cael ei defnyddio ar gyfer tir amaethyddol. Mae trefi o gwmpas Dyfrffordd Aberdaugleddau (Penfro, Doc Penfro, Aberdaugleddau a Neyland), Hwlffordd (y Dref Sirol), Abergwaun ac Wdig ac Arberth yn cynnwys crynodiadau o boblogaeth a chyflogaeth.
- Mae cyflogaeth yn parhau i ganolbwyntio ar y diwydiant twristiaeth a gwasanaeth, gwerthu a thrwsio cerbydau modur, gweithgynhyrchu, adeiladu, iechyd y cyhoedd ac amaethyddiaeth. [2]
- Mae Dyfrffordd y Ddau Gleddau o arwyddocâd cenedlaethol ar gyfer y sector porthladdoedd, diwydiant ac ynni. Fe'i dynodir hefyd am ei gwerth o ran tirwedd a bioamrywiaeth.
- Mae llawer o'r arfordir o fewn Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (ynghyd â'r ardal o gwmpas Daugleddau a'r Preselau).
- Mae Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig Morol ac ar y tir (ACA), Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (AGA), Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), Parth Cadwraeth Morol Sgomer (MCZ), Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol a Lleol wedi'u dynodi.
- Mae prif seilwaith trafnidiaeth y Sir yn cael ei ffurfio gan rwydwaith y Cefnffyrdd, cysylltiadau rheilffyrdd i Ddoc Penfro, Wdig ac Aberdaugleddau a phorthladdoedd fferi yn Noc Penfro ac Wdig / Abergwaun. Mae maes awyr Hwlffordd yn faes awyr rhanbarthol bach.

Trosolwg o dueddiadau ar gyfer y sir a gellir ei grynhoi fel a ganlyn [3]

- Mae disgwyliad oes yn cynyddu. Mae disgwyliad oes iach yn cynyddu ar gyfradd arafach na disgwyliad oes yn gyffredinol. Disgwylir i ddisgwyliad oes barhau i gynyddu ond ar gyfradd arafach yn y tymor hir.
- Gan fod poblogaeth Sir Benfro yn fras yn statig, mae hyn yn golygu bod nifer y bobl ifanc yn gostwng mewn termau real ac fel cyfran o'r boblogaeth gyfan.

[2] Sail tystiolaeth CDLl 2 adroddiad PACEC
[3] Cynllun Corfforaethol 2017-2018 Cyngor Sir Penfro ; Adroddiad Cyflwr Bywyd Gwyllt Sir Benfro 2016

- Mae gan Sir Benfro gyfraddau cynhyrchiant cymharol isel fesul swydd o'i gymharu â gweddill Bae Abertawe, Cymru neu weddill y DU. Yn y tymor canolig i'r tymor hir, mae penderfyniad refferendwm Brexit yn debygol o arwain at newidiadau i'r ffordd y mae'r economi yn perfformio. Mae Adroddiad Ysgol Economeg Llundain[4] yn amcangyfrif effaith -1.1% i -1.8% yn GVA Sir Benfro.
- Mae gan economi Sir Benfro ffiniau cymharol glir; hynny yw mae'r rhan fwyaf o bobl sy'n byw yn Sir Benfro yn gweithio yn Sir Benfro.
- Ochr yn ochr â'r cynnydd mewn ynni adnewyddadwy, yn y tymor hir, efallai y byddem yn disgwyl i'r sector petrocemegol ddirywio, ac mewn pwysigrwydd fel cyflogwr, er bod buddsoddiad ychwanegol yn cael ei gynllunio yn y tymor canolig.
- Mae aelwydydd yn dueddol o fod yn llai nag mewn degawdau blaenorol. Bydd gan hyn oblygiadau ar gyfer nifer y tai a'r mathau o dai sydd eu hangen ar bobl.
- Mae gan 82% o gartrefi Sir Benfro gar neu fan at eu defnydd, sy'n cymharu â 77% sy'n gyfartaledd Cymru [5] .
- Mae newid yn yr hinsawdd yn arwain at dymheredd byd-eang uwch. Er bod maint y newid tebygol yn ansicr o hyd, gallwn ddisgwyl gweld cynnydd yn lefel y môr, tywydd cynhesach yn gyffredinol a glawiad uwch yn y gaeaf a digwyddiadau tywydd mwy eithafol.
- Yn y tymor hir, gallwn ddisgwyl tuedd barhaus i ffwrdd o gynhyrchu tanwydd ffosil tuag at ffynonellau ynni mwy cynaliadwy.
- Mae adroddiad Cyflwr Bywyd Gwyllt 2016 ar gyfer Sir Benfro yn tynnu sylw at y ffaith bod mwyafrif y nodweddion a asesir mewn cyflwr gwael neu gymedrol ac mae'r duedd gyffredinol yn dal i ostwng.
- Mae yna duedd gynyddol mewn anghydraddoldeb o ran incwm a chyfoeth.
- Mae angen gwella a buddsoddi mewn seilwaith Band Eang a symudol
- Mae'r sector amaethyddol yn wynebu cryn heriau gyda dynodi Parthau Perygl Nitradau (PPN), TB mewn Gwartheg a cholli cymorthdaliadau i ffermydd (UE).

[4] Local Economic Effects of Brexit, LSE 2017 http://cep.lse.ac.uk/pubs/download/brexit10.pdf
[5] Cyfrifiad 2011. Yn ôl ardal Awdurdod Lleol.

Polisi Cenedlaethol a Fframwaith Deddfwriaeth

Datblygwyd yr opsiynau gofodol strategol mewn ymateb i anghenion Sir Benfro a'r heriau y mae'n eu hwynebu. Mae Polisi a Deddfwriaeth genedlaethol (gweler Atodiad 2) hefyd yn darparu fframwaith ar gyfer datblygu twf strategol ac opsiynau gofodol.

Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i'r holl Ddewisiadau o ran Twf Strategol a Pholisi arfaethedig sicrhau bod -

- Datblygiad a phatrymau datblygu yn gynaliadwy
- Lefelau seilwaith priodol ar gael neu y gellir eu darparu
- Datblygiad yn gryf i wrthsefyll effaith newid yn yr hinsawdd
- Ardaloedd lle ceir cyfyngiadau megis ardaloedd a ddynodir ar gyfer bioamrywiaeth, ac ardaloedd o berygl llifogydd yn cael eu hystyried
- Mae ffocws ar ddatblygiad ynni adnewyddadwy priodol
- Mae bioamrywiaeth yn cael ei ddiogelu a'i wella
- Caiff effeithiau ar dirweddau, cyrff dŵr a phridd eu lliniaru'n dderbyniol
- Maent yn cynnwys dyraniadau ar gyfer eiddo sy’n cael eu hunan-adeiladu ac eiddo sy’n cael eu hadeiladu yn ôl y gofyn
- gwneir y defnydd mwyaf posibl o dir llwyd addas [6]
- Mae adfywio tir yn ystyriaeth allweddol
- Mae anghenion economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Sir Benfro yn cael eu gwella
- Mae'r iaith Gymraeg o fewn cymunedau yn ystyriaeth allweddol a bydd yn dylanwadu ar raddfa, lleoliad a chamau datblygu safleoedd.
- Gwarchod a gwella’r amgylchedd hanesyddol

Hefyd, mae nifer o ystyriaethau lleol a rhanbarthol y dylid eu hystyried

- Amcanion Cynllun Lles Sir Benfro a’r CDLl2 sy'n dod i'r amlwg
- Yr Arolwg Cyfleusterau Gwledig a'r Hierarchaeth Aneddiadau (a ddiweddarwyd 2017/2018)
- Barn Aelodau a Rhanddeiliaid
- Strategaeth Ddatblygu Dinas Ranbarth Bae Abertawe
- Strategaeth a Chynllun Gweithredu Datblygiad Economaidd Sir Benfro
- Cynllun Rheoli Cyrchfan Sir Benfro
- Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol
- Bargen Ddinesig Bae Abertawe
- Cynllun Corfforaethol Cyngor Sir Penfro

[6] Bydd Astudiaeth Gallu Trefol yn cael ei gwneud i benderfynu ar y tir sydd ar gael a'i botensial i'w ddatblygu o fewn ardaloedd trefol.

Materion, Gweledigaeth ac Amcanion Drafft

- Ym mis Ebrill 2018 cynhaliwyd Gweithdai gyda Chynghorwyr Sir a Rhanddeiliaid i ystyried pa faterion oedd yn wynebu Sir Benfro a pha fath o le y dylai'r Sir fod. Cyhoeddwyd adroddiadau sy'n nodi'r safbwyntiau a fynegwyd fel rhan o sylfaen dystiolaeth y CDLl. [7]

- Defnyddiwyd y sylwadau hyn, ynghyd â gwybodaeth o Adroddiad Adolygiad y Cyngor a oedd yn dadansoddi gwybodaeth gyd-destunol i ddatblygu papur yn nodi Materion Drafft, Gweledigaeth Ddrafft ac Amcanion Drafft ar gyfer y CDLl. Cyhoeddwyd papur ymgynghorol **Materion, Gweledigaeth ac Amcanion Drafft** ar wahân ochr yn ochr â'r papur hwn i ofyn barn. Mae'r gwaith cynnar hwn hefyd wedi bod yn sail i ddatblygiad yr Opsiynau Strategol ar gyfer Tai a nodir yn y papur hwn.

[7] https://www.pembrokeshire.gov.uk/local-development-plan-review/ldp2-evidence-base

Adran 1: Cynllunio ar gyfer Twf Poblogaeth a Thai

1.1 Mae papur technegol ar wahân wedi ei gyhoeddi fel rhan o sail dystiolaeth y CDLl sy'n nodi'r newid rhagamcanol yn y boblogaeth a'r aelwydydd hyd at 2033. Yr adroddiad hwn yw adroddiad Edge Analytics 'Rhagolygon Demograffig Sir Benfro Mehefin 2018'. Mae'r ddogfen yn nodi disgrifiad o broffil poblogaeth ac aelwydydd yr ardal, gan gynnwys y cydrannau sy'n sail i newid poblogaeth. Mae'n edrych ar faint o dwf mewn tai y gallai fod ei angen, pe bai senarios gwahanol yn digwydd. Cyflwynir 7 opsiwn gwahanol o ran y twf yn nifer y tai. Mae'r opsiynau hyn yn seiliedig ar ystod o ragdybiaethau gwahanol ynghylch mudo a hefyd yn nodi senarios a arweinir gan bolisi. Nodir crynodeb o'r opsiynau hyn isod.

- **Opsiwn 1: Senario LlC-2014 (Diwygiedig)**

  Mae'r Opsiwn hwn yn nodi amcanestyniad Llywodraeth Cymru ar gyfer twf yn Sir Benfro, wedi'i ddiwygio i adlewyrchu'r Amcangyfrifon Canol Blwyddyn diweddaraf yn 2016. Mae'n awgrymu, er mwyn darparu ar gyfer y newidiadau a nodwyd, y byddai angen i Sir Benfro ddarparu cyfartaledd o **196** o **anheddau**'r flwyddyn dros gyfnod y cynllun newydd. Mae rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn defnyddio ffigurau ymfudo yn seiliedig ar y 5 mlynedd flaenorol fel rhan o'u rhagamcaniad.

  Mae'r ffigur o 196 o anheddau yn sylweddol is nag yn y CDLl presennol, sy'n darparu 572 o anheddau'r flwyddyn. Mae hyn hefyd yn sylweddol is na'r cyfartaledd o gartrefi a gwblhawyd dros y 5 a'r 10 mlynedd diwethaf yn Sir Benfro.

- **Opsiwn 2: Senario PG 10 mlynedd**

  Senario sy'n ymwneud â thuedd ddemograffig yw hon a ddatblygwyd gan ddefnyddio rhagdybiaethau ymfudo yn seiliedig ar y deng mlynedd diwethaf o hanes ymfudo (yn hytrach na hanes mudo y 5 mlynedd flaenorol sy'n sail i ragamcaniad LlC). Mae'n awgrymu, er mwyn darparu ar gyfer y newidiadau a nodwyd, y byddai'n rhaid i Sir Benfro ddarparu **340** o anheddau ar gyfartaledd y flwyddyn dros gyfnod y cynllun newydd. Mae newid yn y boblogaeth yn uwch na'r amcangyfrif o dan senario LlC-2014 (a ddiwygiwyd) a ysgogir gan ymfudo net blynyddol cynyddol i'r ardal a gostyngiad blynyddol yn effaith newid naturiol. Mae hyn yn sylweddol is nag yn y CDLl presennol, sy'n darparu 572 o anheddau'r flwyddyn. Mae hyn hefyd yn sylweddol is na'r cyfartaledd a gwblhawyd dros y 5 a'r 10 mlynedd diwethaf yn Sir Benfro.

- **Opsiwn 3: Senario Tymor Hir PG**

  Senario sy'n ymwneud â thuedd ddemograffig yw hon a ddatblygwyd gan ddefnyddio rhagdybiaethau ymfudo yn seiliedig ar y pymtheng mlynedd diwethaf o hanes ymfudo. Mae'n awgrymu, er mwyn darparu ar gyfer y newidiadau a nodwyd, y byddai'n rhaid i Sir Benfro ddarparu **408** o anheddau ar gyfartaledd y flwyddyn dros gyfnod y cynllun newydd. Mae newid yn y boblogaeth yn uwch na'r amcangyfrif o dan senario LlC-2014 (a ddiwygiwyd) a ysgogir gan ymfudo net blynyddol cynyddol i'r ardal a gostyngiad blynyddol yn effaith newid naturiol. O'r senarios demograffig,

mae'r senario hon yn amcangyfrif y gyfradd twf poblogaeth uchaf dros gyfnod y cynllun (7.2%) sy'n dangos y llif mudo net mwy a welwyd dros gyfnod hanesyddol 2001/02-2007/08. Cofnodwyd mudo net uwch i ardal awdurdodaeth cynllunio CSP yn ystod blynyddoedd cynharach y cyfnod hanesyddol, gan arwain at y senario hon sy’n amcangyfrif y newid mwyaf yn y boblogaeth ac yn nifer yr anheddau dros gyfnod y cynllun.

- **Opsiwn 4: Senario dan arweiniad Anheddau (Cyfartaledd 5 mlynedd)**

  Mae hon yn senario dan arweiniad anheddau a ddatblygwyd lle mae twf poblogaeth yn cael ei bennu gan y twf blynyddol yn nifer yr anheddau sy'n deillio o gyfartaledd hanesyddol 5 mlynedd. Cymhwysir twf anheddau blynyddol o +443 y flwyddyn ym mhob blwyddyn o gyfnod y rhagolwg, yn seiliedig ar y pum mlynedd diwethaf o ddata am anheddau a gwblhawyd. Mae newid yn y boblogaeth yn uwch na'r amcangyfrif o dan senario LlC-2014 (a ddiwygiwyd) a ysgogir gan ymfudo net blynyddol cynyddol i'r ardal a llai o effaith blynyddol yn y newid naturiol.

- **Opsiwn 5: Senario dan arweiniad Anheddau (Cyfartaledd 10 mlynedd)**

  Mae hon yn senario dan arweiniad anheddau a ddatblygwyd lle mae twf poblogaeth yn cael ei bennu gan y twf blynyddol yn nifer yr anheddau sy'n deillio o gyfartaledd hanesyddol 10 mlynedd. Cymhwysir twf anheddau blynyddol o +416 y flwyddyn ym mhob blwyddyn o gyfnod y rhagolwg, yn seiliedig ar y pum mlynedd diwethaf o ddata am anheddau a gwblhawyd. Mae newid yn y boblogaeth yn uwch na'r amcangyfrif o dan senario LlC-2014 (a ddiwygiwyd) a ysgogir gan ymfudo net blynyddol cynyddol i'r ardal a llai o effaith blynyddol yn y newid naturiol. Mae hyn ychydig yn is nag yn y CDLl presennol, sy'n darparu 572 o anheddau’r flwyddyn.

- **Opsiwn 6: Senario dan arweiniad Anheddau (y CDLl cyfredol)**

  Mae hon yn senario dan arweiniad anheddau a ddatblygwyd lle mae twf poblogaeth yn cael ei bennu gan darged blynyddol y CDLl (2013). Cymhwysir twf mewn anheddau blynyddol o +572 y flwyddyn ym mhob blwyddyn o'r rhagolwg. Mae newid yn y boblogaeth yn uwch na'r amcangyfrif o dan senario LlC-2014 (a ddiwygiwyd) a ysgogir gan ymfudo net blynyddol cynyddol i'r ardal a llai o effaith blynyddol yn y newid naturiol.

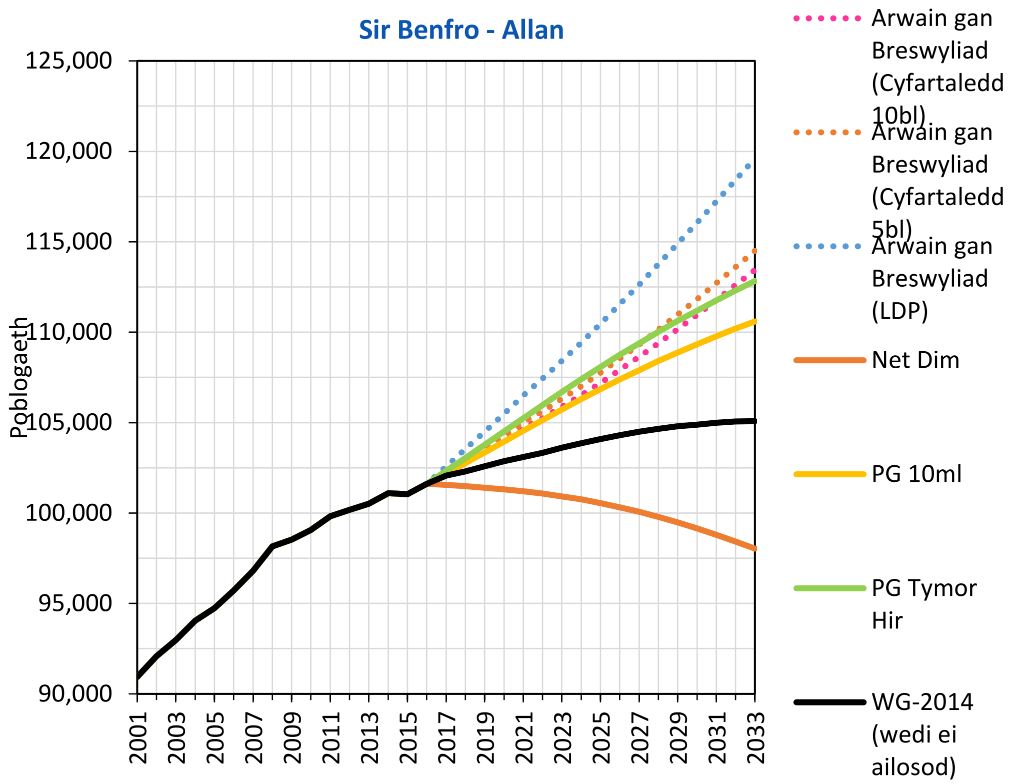
- **Opsiwn 7: Senario Dim Mudo**

  Mae hyn yn profi senario lle mae’r mudo net yn ddim. Mae mewnlif ac all-lif ymfudo yn gytbwys dros y cyfnod darogan, gan arwain at ymfudiad net o sero. Yn ymarferol, y senario hon fydd yr 'achos gwaethaf' yn dibynnu ar lefelau newid naturiol i fod yn sail i dwf yn y dyfodol. Ystyrir bod y senario hon yn pontio'r bwlch rhwng y senarios demograffig a’r senarios o dan arweiniad anheddau cynharach a brofwyd. Mae'n annhebygol iawn y bydd gan Sir Benfro ymfudo net fydd yn ddim wrth edrych ar

ddata tueddiadau'r gorffennol. Senario 7 yw'r lleiafswm absoliwt o ran twf yn seiliedig ar ddata genedigaethau a marwolaethau.

Asesiad o Bob Senario

- Mae polisi cynllunio Llywodraeth Cymru a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9), yn awgrymu, wrth gynllunio darpariaeth ar gyfer tai newydd, mae'n rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried rhagamcanion aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru ac y dylai hyn fod yn sail i feintioli'r gofyniad tai ar gyfer pob ACLl. Dylai hefyd gael ei ategu gan waith cydweithredol gydag awdurdodau cyfagos a rhanddeiliaid eraill.
- Mae gan Sir Benfro angen sylweddol am Dai Fforddiadwy, sy'n llawer mwy nag unrhyw gyfanswm tai sy'n debygol o gael ei gyflawni gan y Cynllun (gweler Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2014). Byddai cyfanswm isel y ddarpariaeth dai yn Senarios 1, 2 a 3 yn arwain at gyfraddau is o ddarparu Tai Fforddiadwy dros gyfnod y Cynllun.
- Efallai na fydd darparu gofynion tai sy'n sylweddol is na'r hyn a adeiladwyd yn flaenorol yn yr ardal yn cynnig cyfleoedd i'r diwydiant adeiladu lleol sy'n ysgogwr economaidd lleol sylweddol.
- Gyda'r ansicrwydd ynghylch Brexit, efallai y bydd CSP am ddewis trothwy uwch fel y rhai a gynigir yn Senarios 4, 5 a 6 ac ystyried cyfartaledd o 5 neu 10 mlynedd?
- Er ei fod yn ganllaw pwysig i'r Gofyniad Tai ar gyfer Sir Benfro, mae senario LlC-2014 (a ddiwygiwyd) yn tybio y bydd lefelau mudo yn dynwared rhai y 5 mlynedd diwethaf yn Sir Benfro - mae hwn yn faes ansicrwydd mawr. A ddylai ffigurau fod yn seiliedig ar dueddiadau mudo yn y gorffennol neu'r hyn mae'r farchnad wedi ei gyflawni yn y 10 neu 15 mlynedd diwethaf?
- Er efallai y bydd CSP yn dymuno darparu gofyniad tai uwch na'r hyn a ddynodwyd gan ragamcaniadau LlCC - gallai darparu lefelau tai sy'n sylweddol uwch na'r angen mewn ardal arwain at effeithiau diangen ar dirlun a'r amgylchedd ac efallai na fyddai modd eu cyflawni os nad yw'r galw yno. Pa mor bell uwchlaw rhagamcaniadau LlCC y mae yna wir angen yn Sir Benfro?
- Mae pob Senario yn dangos graddiad bach o ran canlyniadau twf poblogaeth. (Gweler y Graff isod).



Ffigwr 16: Canlyniadau twf ar gyfer poblogaeth Sir Benfro 2001–2033

Gwerthusiad Cynaliadwyedd

Mae pob un o'r Opsiynau Twf wedi cael ei asesu yn erbyn amcanion y Gwerthusiad Cynaliadwyedd. Mae manylion llawn ar gael yn ein hadroddiad cefndir technegol - Gwerthusiad Cynaliadwyedd Drafft o Opsiynau Strategol. Cyflwynir crynodeb yma.

Byddai'r holl Opsiynau Twf yn cyfrannu'n gadarnhaol at gwrdd â rhai o amcanion cymdeithasol y Gwerthusiad Cynaliadwyedd, er enghraifft y rheini sy'n cynnwys darparu Tai Fforddiadwy a rhoi cymorth i gymunedau cydlynol. O ran amcanion amgylcheddol y Gwerthusiad Cynaliadwyedd sy’n ymwneud â defnyddio adnoddau, diogelu ansawdd y pridd, lleihau llygredd a diogelu ansawdd dŵr, sgoriodd y rheini oedd yn cynnig lefelau is o dai yn fwy cadarnhaol. Yn gyffredinol, Opsiwn 1 (rhagamcaniad seiliedig ar LlC 2014) oedd yr Opsiwn mwyaf positif pan gafodd ei asesu yn erbyn amcanion y Gwerthusiad Cynaliadwyedd.

Cwestiynau Ymgynghori

1. **Ydych chi'n cefnogi un o'r Opsiynau Twf Arfaethedig? (Os felly, nodwch pa un)**

2. **Hoffech chi gynnig Opsiwn Twf gwahanol?**

3. **A ydych chi'n cytuno â chanlyniad y Gwerthusiad Cynaliadwyedd?**

Adran 2: Cyflwyniad i Opsiynau Gofodol ar gyfer Dosbarthiad Tai

Opsiynau Gofodol Strategol

2.1 Mae'r Opsiynau ar gyfer Twf wedi sefydlu bod angen twf i gynnal cymunedau ardal gynllunio'r Cyngor Sir. Felly nid yw opsiwn twf yn bosibl ac nid yw'n cael ei gyflwyno o fewn y papur hwn.

2.2 Yn ogystal â nodi'r lefel twf sydd ei angen dros gyfnod y cynllun, mae'n rhaid i'r CDLl2 gyflwyno strategaeth ofodol glir ar gyfer lle y dylai'r datblygiad hwn ddigwydd yn y Sir. Mae'r papur hwn yn darparu cyfres o opsiynau ar gyfer dosbarthiad eang y twf tai a ragwelir ar gyfer y Cynllun. Nid yw'r Awdurdod wedi nodi **Opsiwn a Ffafrir**, ond bydd yn ystyried y sylwadau a dderbynnir yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus hwn pan gyhoeddir **Strategaeth a Ffafrir.** Bydd hyn yn nodi'r ffordd orau y dymuna'r Cyngor symud ymlaen.

2.3 Mae'r opsiynau Gofodol Strategol yn cynnwys ystod o senarios ond nid ydynt yn cynnwys dyraniadau defnydd tir na chynigion (a fydd yn rhan o'r **Cynllun Adneuo).** Ond maent yn cwmpasu ystod o opsiynau eang ar gyfer dosbarthu twf yn y Sir a hefyd yn gofyn am farn ar opsiynau'r Strategaeth Wledig ar gyfer lefelau is o'r Hierarchaeth Aneddiadau ar ffiniau aneddiadau, mewnlenwi a thalgrynnu, tai'r farchnad a thai fforddiadwy a chlystyrau aneddiadau.

Hierarchaeth Aneddiadau

Mae'r Hierarchaeth Aneddiadau yn seiliedig ar leoliad a dosbarthiad gwasanaethau ar draws aneddiadau a phoblogaeth y sir. Mewn aneddiadau sy'n rhannol o fewn ardal awdurdodaeth cynllunio'r Cyngor Sir, mae'r Awdurdod hefyd wedi ystyried yr holl wasanaethau sydd ar gael, gan gynnwys y rhai sydd wedi'u lleoli o fewn rhan o'r anheddiad sydd yn y Parc Cenedlaethol.

Mae hierarchaeth y CDLl yn cynnwys

- Trefi Hub (y rhain yw Prif Drefi'r Sir)
- Aneddiadau Gwledig (Tref Wledig, Canolfannau Gwasanaeth, Pentrefi Gwasanaeth, Pentrefi Lleol Mawr, Pentrefi Lleol Bach).

Diffinnir tir y tu allan i hierarchaeth aneddiadau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol fel cefn gwlad. Cynhaliwyd adolygiad o gyfleusterau anheddu yn 2017. Mae ganddo'r potensial i ddylanwadu ar yr hierarchaeth aneddiadau a lle mae aneddiadau yn perthyn o'i mewn. O ganlyniad i'r adolygiad, cynigir bod Pentrefi Lleol Mawr a Phentrefi Lleol Bach yn cael eu cyfuno mewn un categori sef '**Pentrefi Lleol'** .

Mae rhagor o wybodaeth am yr opsiynau ar gyfer yr haen isaf hon o aneddiadau wedi'u nodi yn yr adran Strategaeth Wledig isod.

Mae Atodiad 1 yn darparu dyfyniad o'r diweddariad i Bapur Cyfleusterau Gwledig 2017 sy'n sefydlu lle y dylai aneddiadau fod o fewn yr hierarchaeth, yn seiliedig ar eu swyddogaeth a'r gwasanaethau y maent yn eu darparu i'r gymuned. Bydd rhai aneddiadau wedi'u hailddosbarthu yn dilyn adolygiad o'r gwasanaethau sydd ar gael a haenau'r hierarchaeth aneddiadau.

2.4 Unwaith y diffinnir y dull daearyddol eang at leoliad datblygiad tai, bydd yn sail ar gyfer dewis safleoedd ar gyfer datblygu yn y dyfodol. Bydd y mater o hyfywedd economaidd ac ariannu darparu datblygiad hefyd yn ganolog i'r broses asesu a lle y gall safleoedd ddod ymlaen i'w datblygu.

Galw am Safleoedd Ymgeisiol

2.5 Mewn cyfnod cynharach o baratoi'r cynllun, ymgymerodd yr Awdurdod â 'Galwad am Safleoedd Ymgeisiol'. Roedd yr alwad am safleoedd yn cwmpasu'r cyfnod Mawrth - Awst 2018. Diben y broses hon yw helpu'r Awdurdod i nodi safleoedd a allai fod yn addas i'w datblygu neu eu hamddiffyn o fewn CDLl2. Nid hwy yw'r unig ardaloedd y gellir eu hystyried yn addas i'w datblygu. Mae'n bosibl y bydd tir nad yw wedi'i nodi yn ystod proses y safleoedd ymgeisiol yn dal yn addas o dan yr opsiynau gofodol ac y gellid ei ddyrannu neu ei ddiogelu yn y pen draw yn y cynllun adneuo.

2.6 Cyn mabwysiadu CDLl2, bydd y safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLl cyfredol (hyd at 2021) yn parhau i gael eu hystyried yn addas i'w datblygu. Ond nododd y CDLl dir i'w ddatblygu tan 2021 yn unig, ac mae'n ofynnol i CDLl2 nodi tir i'w ddatblygu hyd at 2033 a bydd yn ailystyried safleoedd ac yn asesu a ydynt yn parhau i fod yn addas i'w datblygu. Efallai na fydd rhai safleoedd yn cael eu symud ymlaen i CDLl2.

Asesiad Gallu Trefol - tir a ddatblygwyd yn flaenorol

2.7 Cynhelir Asesiad Gallu Trefol i nodi tir o fewn trefi ac aneddiadau gwledig ar drefn uwch sy'n addas i'w datblygu a byddant yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer adolygu'r Cynllun. O gofio natur wledig y sir, yr angen i ddyrannu safleoedd maes glas o fewn y CDLl presennol, a'r angen i ddarparu amrywiaeth a math o ddatblygiad preswyl gyda gwerthoedd tir hyfyw, mae'n debyg mai'r unig opsiwn ymarferol ar gyfer CDLl2 yw senario sy'n caniatáu darparu tir llwyd a thir maes glas.

Y tri Opsiwn Gofodol Strategol cyffredinol ar gyfer Dosbarthu Tai i'w hystyried yn y papur hwn yw -

Opsiwn 1: Ffocws Trefol: Mae'r rhan fwyaf o ddatblygiadau yn digwydd yn nhrefi /aneddiadau trefol yr Hub trefol.

Opsiwn 2: Ffocws yn seiliedig ar Wasanaethau: Mae datblygiad yn digwydd yn seiliedig ar ddosbarthiad gwasanaethau o fewn aneddiadau, ond mae'r rhan fwyaf o hyd o fewn prif drefi / aneddiadau trefol.

Opsiwn 3: Ffocws Cymunedol Gwledig: Mae datblygiad wedi'i ledaenu ar draws ystod o aneddiadau (yn dibynnu ar lefel y gwasanaethau), ac wedi'i gydbwyso rhwng aneddiadau trefol a gwledig.

Defnyddir yr Opsiwn a nodwyd yn dilyn ymgynghoriad i gyfeirio dyraniadau tai mwy o fewn y CDLl.

Opsiynau'r Strategaeth Tai Gwledig

2.8 Yn ogystal, mae nifer o opsiynau polisi yn hanfodol i'r potensial ar gyfer twf mewn tai o fewn lefelau is yr Hierarchaeth Aneddiadau (Pentrefi Lleol Mawr a Phentrefi Lleol Bach gynt ac a gynigir bellach fel Pentrefi Lleol) a dylid eu hystyried ochr yn ochr â'r Opsiynau Gofodol Strategol bras (1, 2 a 3).

Y dewisiadau o ran y Strategaeth Tai Gwledig ar gyfer Pentrefi Lleol yw -

- **Opsiwn A neu B ar gyfer Clystyrau o Aneddiadau**
- **Opsiwn C neu D ar gyfer Mewnlenwi a Thalgrynnu**
- **Opsiwn E neu F ar gyfer Tai'r Farchnad a Thai Fforddiadwy**

Gellir rhoi sylwadau ar bob opsiwn neu elfen o opsiwn. Efallai y bydd opsiynau newydd neu gyfuniadau gwahanol o opsiynau hefyd yn cael eu cynnig yn ystod yr ymgynghoriad ac mae'n bosibl y bydd y Strategaeth a Ffafrir yn cyfuno elfennau o fwy nag un opsiwn.

2.9 Dylid ystyried yr opsiynau yng nghyd-destun y fframwaith cynllunio cenedlaethol, fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a pholisïau eraill a deddfwriaeth berthnasol Llywodraeth Cymru. Rhaid i ardaloedd datblygu newydd gael eu gwasanaethu neu fod yn abl i gael eu gwasanaethu gan isadeiledd priodol.

2.10 Dylai'r opsiynau gael eu darllen ochr yn ochr â Phapur Materion, Gweledigaeth ac Amcanion CDLl2 a gyhoeddwyd i gyd-fynd â'r papur hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ym mis Gorffennaf 2018.

Dewisiadau’r Strategaeth Ofodol Ddrafft

Dosbarthiad Poblogaeth ar hyn o bryd

2.11 Ystyrir bod Sir Benfro yn awdurdod gwledig yn bennaf. Mae dosbarthiad poblogaeth presennol wedi'i rannu rhwng 54% sy’n byw yn y prif drefi a 46% yn byw yn yr ardal a ddiffinnir fel gwledig [8]. Mae'r dosbarthiad hwn yn adlewyrchu datblygiad hanesyddol a strategaethau cynlluniau datblygu diweddar sy'n dyrannu tir ar gyfer datblygiad, gan gynnwys tai.

Opsiynau Gofodol

2.12 Mae'r opsiynau gofodol canlynol yn archwilio opsiynau cynaliadwy ar gyfer dosbarthu tai ar draws y Sir ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Maent i gyd yn seiliedig yn sylfaenol ar ddull cynaliadwy o leoli tai, ac maent yn amrywio mewn perthynas â chyfran y datblygiad tai a nodir fel dyraniadau a rennir rhwng aneddiadau trefol a gwledig y Prif Drefi, Tref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth.

Dylid ystyried yr opsiynau hyn ynghyd ag Opsiynau A i H Strategaeth Tai Gwledig sy'n nodi opsiynau ar gyfer lefelau is yr Hierarchaeth Aneddiadau (Pentrefi Lleol)

Opsiwn 1: Ffocws Trefol. **Dyraniadau o fewn ac ar gyrion trefi (70%) gyda rhai dyraniadau o fewn ac ar gyrion aneddiadau gwledig mwy (30%). Gweler Map 1.**

2.13 Mae'r dull hwn yn ceisio rhoi ffocws trefol i ddatblygu tai a byddai 70% y tai newydd yn cael eu cyfeirio at y prif drefi (Hwlffordd, Aberdaugleddau a Neyland, Abergwaun ac Wdig, Penfro, Doc Penfro). Byddai'r 30% sy'n weddill yn cael eu gwasgaru ar draws anheddau gwledig mwy (Tref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth) sy'n sgorio’n uchel yn unigol o ran darparu gwasanaeth a seilwaith. Byddai'r ffocws ar ddyraniadau ar raddfa ganolig a bach gan fod Adroddiad yr Adolygiad drafft wedi nodi nad yw dyraniadau tai strategol mwy yn dod ymlaen fel y rhagwelwyd.

2.14 Er bod gan yr opsiwn hwn y potensial i atgyfnerthu a chynyddu rôl y prif drefi, gan gyfeirio datblygiad i leoliadau hygyrch lle mae mwyafrif y gwasanaethau wedi'u lleoli, byddai'n cwtogi ar nifer y tai a gyfeirir at aneddiadau gwledig.

2.15 Ni fyddai unrhyw ddyraniadau yn cael eu cynnig o fewn Pentrefi Lleol. Byddai'r ymagwedd at ddatblygiad yn y lleoliadau yn dibynnu ar yr Opsiynau a ddewiswyd yn Adran Opsiynau’r Strategaeth Tai Gwledig.

[8] Gan ddefnyddio amcangyfrif canol blwyddyn 2016 o 101,849 o boblogaeth y tu allan i'r Parc Cenedlaethol

Opsiwn Strategol 1 Ffocws Dinesig   Cynllun Cysyniadol

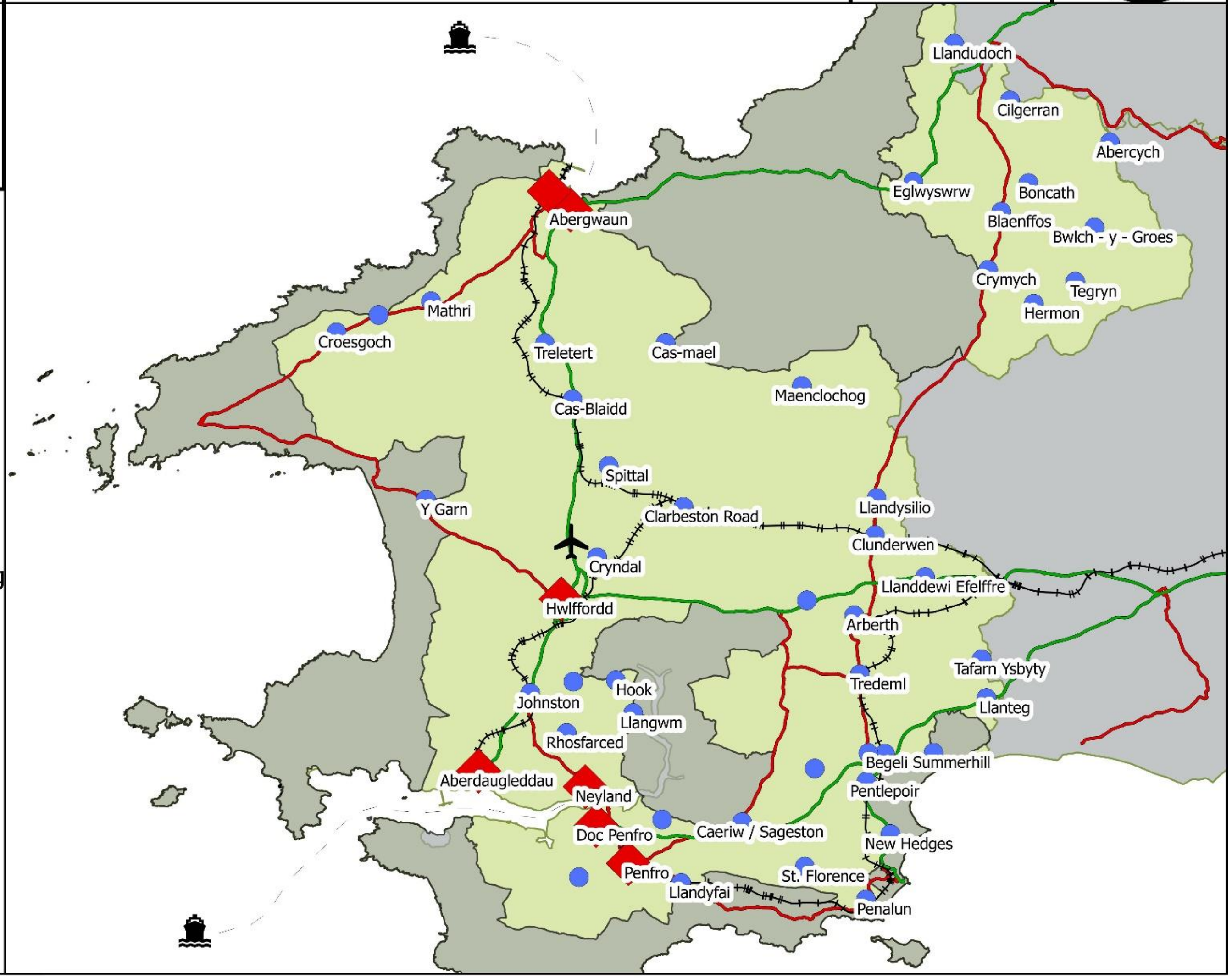
Opsiwn Gofodol Strategol LDP2	70% o raniadau tai mewn Trefi Hwb, 30% o raniadau tai yn Nhref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaethau a Phentrefi Gwasanaeth	Peidiwch a newid graffa / do not scale

Opsiwn Gofodol Strategol 1: Ffocws Dinesig CDL 2

Legend / Allwedd

Gwasgaru Datblygiadau Tai

- Trefi Hwb (70%)
- Aneddiadau Gwledig (30%)
- Ardal CSP CDL(2)
- Ardaloedd Awdurdodau Lleol Cyfag
- Llwybr Fferi
- Maes Awyr Hwlffordd
- Llinell Rheilffordd Gyhoeddus
- Ffordd A
- Prif Ffordd



© Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100023344. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2018 Arolwg Ordnans 100023344. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Crynodeb o Werthusiad Cynaliadwyedd Opsiwn 1:

Mae Opsiwn 1 yn ffafrio datblygiad trefol yn gryf yn y Prif Drefi sydd â'r fantais o fod yn ddefnydd mwy effeithlon o dir ac adnoddau. Bydd canolbwyntio datblygiad newydd mewn ardaloedd trefol ochr yn ochr â phoblogaethau presennol yn lleihau'r angen i lawer o bobl deithio, ond gallai arwain at fwy o dagfeydd yn yr ardaloedd trefol hyn ac o'u cwmpas. Byddai cynhyrchu llygredd, sŵn a gwastraff yn dwysáu o gwmpas ardaloedd trefol, a byddai pwysau anghymesur yn cael ei roi ar gyfathrebu a seilwaith cyfleustodau. Ond bydd casglu gwastraff yn fwy economaidd.

Mae gwerthusiad o'r effeithiau posibl cadarnhaol, negyddol, dim perthynas ac ansicr cyffredinol yn nodi y byddai Opsiwn 1 yn cyfrannu'n dda at amcanion y Gwerthusiad Cynaliadwyedd ac yn cael llai o effeithiau negyddol nag Opsiwn 2 neu Opsiwn 3.

Opsiwn 2: Ffocws yn Seiliedig ar Wasanaethau. **Dosbarthir dyraniadau mewn aneddiadau yn ôl y lefel bresennol o wasanaethau a ddarperir ynddynt - mewn aneddiadau trefol /prif drefi (60%) ac aneddiadau gwledig unigol (40%) gyda lefel dda o ddarpariaeth gwasanaeth. Gweler Map 2**

2.16 Byddai'r opsiwn hwn yn dyrannu 60% o dai sy’n cael eu hadeiladu o’r newydd o fewn y prif drefi a 40% mewn anheddau gwledig (Tref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth). Argymhellir cymysgedd o feintiau o dai, gan gynnwys dyraniadau canolig neu fach ond mae cyfanswm cyffredinol y tai a nodwyd yn gymesur o ran graddfa i faint a lefel gwasanaethau sy'n bodoli o fewn yr anheddiad. Felly byddai aneddiadau gwledig gyda gwasanaethau gwell yn derbyn dyraniadau tai yn unol â'u darpariaeth o ran gwasanaethau a seilwaith.

2.17 Mae'r potensial i 40% o ddyraniadau tai gael eu lleoli mewn aneddiadau gwledig yn golygu ei bod yn fwy tebygol y byddai'r datblygiad yn gymesur â maint a graddfa'r anheddiad. Mae hyn oherwydd y byddai'r rhan fwyaf o ddatblygiadau tai yn cael eu dyrannu yn y prif aneddiadau - trefi Hwlffordd, Aberdaugleddau, Doc Penfro, Penfro a Neyland, a byddai angen llai o dir mewn anheddau gwledig. Byddai safleoedd ar raddfa fach a chanolig yn cael eu dyrannu gan fod monitro'r Cynllun Datblygu Lleol wedi datgelu nad yw safleoedd tai strategol mawr yn cael eu cyflwyno fel y rhagwelwyd.

2.18 Byddai'r opsiwn hwn yn debygol o arwain at estyniadau trefol i'r prif drefi, gyda'r potensial i ffurfio rhan o ddatblygiad defnydd cymysg lle bo'n briodol. Er bod dyraniadau tai mewn aneddiadau gwledig yn fwy tebygol o fod yn rhai ar feysydd glas, gan adlewyrchu diffyg tir llwyd neu dir a ddatblygwyd yn flaenorol mewn aneddiadau llai, byddai angen llai o dir mewn ardaloedd trefol / prif drefi nag o fewn Opsiwn 1 .

2.19 Ni fyddai unrhyw ddyraniadau yn cael eu cynnig o fewn Pentrefi Lleol. Byddai'r ymagwedd at ddatblygiad yn y lleoliadau yn dibynnu ar yr Opsiynau a ddewiswyd yn Adran Opsiynau’r Strategaeth Tai Gwledig.

Opsiwn Strategol 2 Ffocws ar Wasanaeth CDL 2 | Cynllun Cysyniadol

Opsiwn Gofodol Strategol CDL2

60% o raniadau tai mewn Trefi Hwb, 40% o raniadau tai yn Nhref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaethau a Phentrefi Gwasanaeth

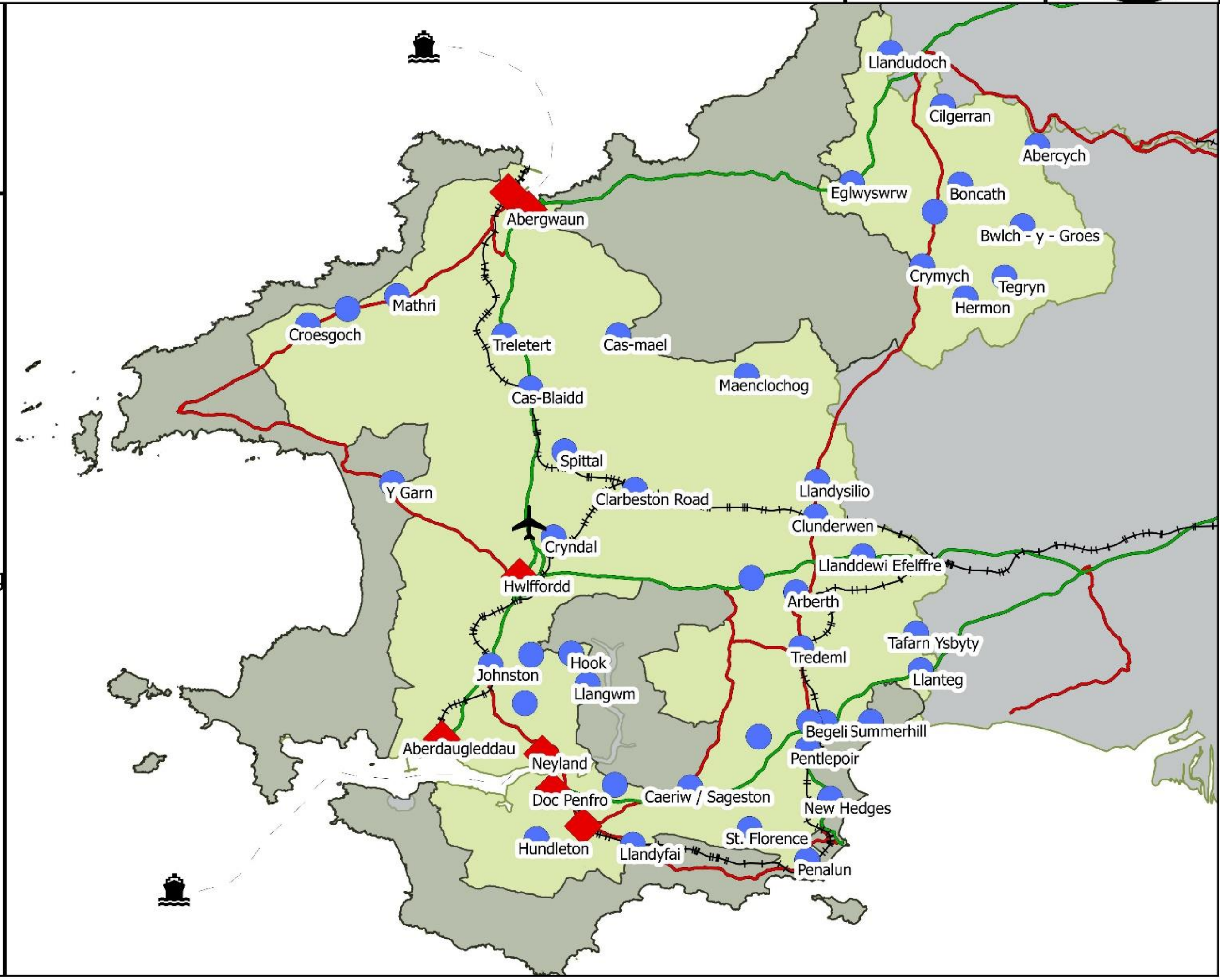
Peidiwch a newid graffa / do not scale

Opsiwn Gofodol Strategol 2: Ffocws ar Wasanaeth CDL 2

Legend / Allwedd

Gwasgaru Datblygiadau Tai

- Trefi Hwb (60%)
- Aneddiadau Gwledig (40%)
- Ardal CSP CDL 2
- Ardaloedd Awdurdodau Lleol Cyfag
- Llwybr Fferi
- Maes Awyr Hwlffordd
- Llinell Rheilffordd Gyhoeddus
- Ffordd A
- Prif Ffordd



© Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100023344. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2018 Arolwg Ordnans 100023344. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Crynodeb o Werthusiad Cynaliadwyedd Opsiwn 2:

Mae'r Opsiwn hwn yn cynnig dull sy'n adlewyrchu'n agosach y rhaniad poblogaeth presennol rhwng trefol a gwledig (tua 54%-46%). Mae'r Opsiwn hwn yn rhoi cyfle i gymryd ymagweddau sy'n sensitif o ran ardal i angen tai fforddiadwy, a'r iaith Gymraeg a ddylai arwain at ganlyniadau buddiol. Byddai mwyafrif y datblygiad yn parhau i gael ei gyfeirio at yr ardaloedd trefol, er i raddau llai nag Opsiwn 1 gan y byddai lefel uwch o ddatblygiad yn digwydd mewn aneddiadau ag isafswm o wasanaethau ac a fyddai'n debygol o arwain at fwy o siwrneiau mewn car i'r Prif Drefi.

Yn gyffredinol, byddai'r opsiwn hwn yn arwain llai o'r twf cyffredinol i'r trefi Prif drefi (Hub) ac yn cynyddu'r angen i deithio ar gyfer mynediad at gyfleusterau hamdden, gofal iechyd a hamdden. Er bod pobl yn debygol o fod â mynediad at opsiynau cludiant cynaliadwy, byddai hyn yn cynyddu nifer y teithiau mewn car a thagfeydd yn y prif drefi. Y mae er hynny yn caniatáu mwy o ddatblygiad yn y Dref Wledig, Canolfannau Gwasanaeth a’r pentrefi gwasanaeth, a allai fod o gymorth i gefnogi gwasanaethau sy'n bodoli eisoes

Mae gwerthusiad o'r effeithiau posib cyffredinol, cadarnhaol a negyddol, yn dangos bod gan Ddewis 2 ganlyniadau sydd ychydig yn fwy negyddol o ran amcanion y Gwerthusiad Cynaliadwyedd.

Opsiwn 3: Ffocws Cymunedol Gwledig.
Mae dyraniadau wedi'u lledaenu ar draws aneddiadau, gan gynnwys Prif Drefi (50%) ac anheddau gwledig (50%), gyda'r potensial i grwpio aneddiadau sydd, gyda'i gilydd, yn meddu ar lefel gynaliadwy o wasanaethau. Gweler Map 3

2.20 Byddai'r opsiwn hwn yn cydbwyso datblygiad rhwng prif drefi ac aneddiadau gwledig, gyda 50% o ddatblygiad mewn prif drefi /aneddiadau trefol a 50% yn aneddiadau gwledig Tref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth.

2.21 Byddai dyraniadau tai yn cael eu lledaenu ar draws ystod o aneddiadau, gan gynnwys Pentrefi Gwasanaeth. Byddai graddfa'r dyraniad yn seiliedig ar ystod o ystyriaethau gan gynnwys argaeledd tir ac ni fyddai o reidrwydd yn gymesur â maint a graddfa'r anheddiad neu â chysylltiad cryf â lefel y gwasanaethau o fewn yr anheddiad hwnnw oherwydd yn gyffredinol, byddai cyfran uwch o’r datblygiad yn cael ei ddyrannu o fewn yr aneddiadau gwledig.

2.22 Ni fyddai unrhyw ddyraniadau yn cael eu cynnig o fewn Pentrefi Lleol. Byddai'r ymagwedd at ddatblygiad yn y lleoliadau yn dibynnu ar yr Opsiynau a ddewiswyd yn Adran Opsiynau’r Strategaeth Tai Gwledig.

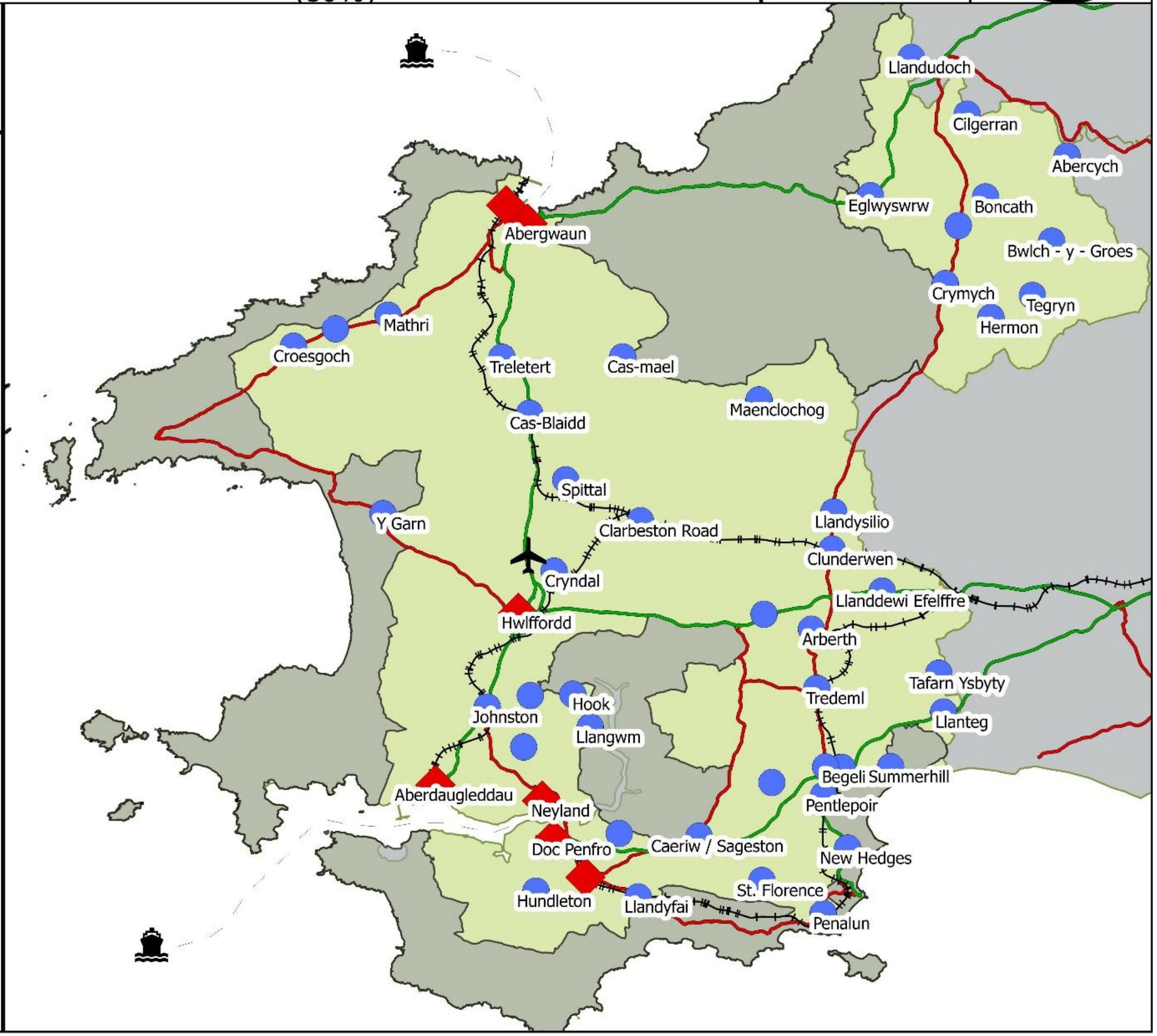
Opsiwn Strategol 3 Ffocws ar y Gymuned Wledig Cynllun Cysyniadol		
Opsiwn Gofodol Strategol LDP2	Dyraniadau tai yn wasgaredig yn gyfartal ledled Trefi Hwb, Nhref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth (50%)	Peidiwch a newid graffa / do not scale

Opsiwn Gofodol Strategol 3: Ffocws ar y Gynuned Wledig CDL (2)

Legend / Allwedd

Gwasgaru Datblygiadau Tai

- Trefi hwb (50%)
- Aneddiadau Gwledig (50%)
- CSP CDL(2)
- Ardaloedd Awdurdodau Lleol Cyfagos
- Llwybr Fferi
- Maes Awyr Hwlffordd
- Llinell Rheilffordd Gyhoeddus
- Ffordd A
- Prif Ffordd



© Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100023344. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2018 Arolwg Ordnans 100023344. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Crynodeb o Werthusiad Cynaliadwyedd Opsiwn 3:

Mae Opsiwn 3 yn cynnig ymagwedd gytbwys o raniad o 50% o ddatblygiad trefol a 50% o ddatblygiad gwledig (i'r Dref Wledig, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth). Mae hyn yn debygol o arwain at ddosbarthu datblygiad yn fwy eang.

Er y byddai datblygiad yn y Dref Wledig, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth yn golygu y byddai lefel isafol o fynediad at ddarpariaeth gwasanaethau ar gael i breswylwyr newydd, gallai'r opsiwn hwn helpu i gefnogi gwasanaethau presennol a byddai'n caniatáu mynediad at wasanaethau lleol ar gyfer poblogaethau gwledig a threfol. Mae hyn yn golygu mwy o gefnogaeth i gymunedau gwledig a byddai'n arwain at gynnydd cymharol mewn poblogaethau gwledig. Yn gyffredinol, byddai'r opsiwn hwn yn debygol o weld mwy o siwrneiau mewn car.

Mae'r gwerthusiad ansoddol cyffredinol yn nodi nad yw Opsiwn 3 yn sgorio cystal â naill ai Opsiwn 1 neu 2 mewn perthynas â chanlyniadau cadarnhaol ar gyfer amcanion y Gwerthusiad Cynaliadwyedd, ac mae ganddo fwy o ganlyniadau negyddol.

Crynodeb o Opsiynau Gofodol

	Aneddiadau Trefol	Aneddiadau Gwledig				Cefn Gwlad
					Lefelau Is yr Hierarchaeth Aneddiadau (Pentrefi Lleol)	
Hierarchaeth Aneddiadau	Prif Drefi	Tref Gwledig	Canolfannau Gwasanaeth	Pentrefi Gwasanaeth	(Pentrefi Lleol Mawr gynt Pentrefi Lleol Bach yn CDLl1)	Cefn Gwlad
Opsiwn 1: Dyraniadau Tai gyda Ffocws Trefol	70%	30%			Gweler Opsiynau Polisi AH	Gweler Opsiynau Polisi AH a nodyn 1 isod
Opsiwn Gofodol 2: Dyraniadau Tai gyda Ffocws yn Seiliedig ar Wasanaethau	60%	40%				
Opsiwn 3: Dyraniadau Tai gyda Ffocws ar Gymunedau Gwledig	50%	50%				

Nodyn 1: Mae Cefn Gwlad yn cael ei ddosbarthu fel yr holl dir y tu allan i aneddiadau a nodwyd yn yr Hierarchaeth Aneddiadau. Mae Adroddiadau Monitro Blynyddol y Cynllun Datblygu Lleol yn nodi

bod tua 7% o'r holl ddarpariaeth tai wedi digwydd yng nghefn gwlad yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol hyd yn hyn. Mae hyn yn cynnwys datblygiad un blaned, anheddau i weithwyr amaethyddol, tai fforddiadwy gwledig a safleoedd eithriedig ar gyfer tai fforddiadwy, trawsnewid eiddo i ddefnydd preswyl ac unedau gwaith a byw.

Cwestiynau Ymgynghori

1. **Ydych chi'n cefnogi un o'r Opsiynau Gofodol Arfaethedig? (1, 2, neu 3)**

2. **Hoffech chi gynnig Opsiwn Gofodol gwahanol?**

3. **A ydych chi'n cytuno â chanlyniad y Gwerthusiad Cynaliadwyedd?**

Adran 3: Opsiynau'r Strategaeth Tai Gwledig

Opsiynau Polisi ar gyfer Datblygu Tai ar Lefelau Is yr Hierarchaeth Aneddiadau

Lefelau Is yr Hierarchaeth Aneddiadau yw cyn haenau PENTREFI LLEOL MAWR a PHENTREFI LLEOL BACH yn y CDLl ac **a gynigir bellach fel PENTREFI LLEOL o** fewn CDLl2.

3.1 Cafodd yr Hierarchaeth Aneddiadau ei sefydlu yn seiliedig ar y gwasanaethau sydd ar gael o fewn aneddiadau ac sy'n cyfrannu tuag at gymunedau cynaliadwy [9]. Mae pob gwasanaeth wedi'i bwysoli ac yn cael sgôr yn seiliedig ar ei werth i'r gymuned. Sefydlwyd **Hierarchaeth Aneddiadau**, yn seiliedig ar boblogaeth cymunedau a darpariaeth gwasanaeth ar gyfer adolygiad y Cynllun Datblygu Lleol fel rhan o Adroddiad Cyfleusterau Cymunedol wedi'i ddiweddaru ac fe'i nodir yn Atodiad 1 y ddogfen hon.

3.2 Mae sawl ymagwedd polisi a allai ddylanwadu ar a yw datblygu tai (gan gynnwys tai'r farchnad a hunan-adeiladu) yn digwydd ar lefelau is yr Hierarchaeth Aneddiadau fel rhan o strategaeth ofodol gyffredinol. Mae aneddiadau o fewn lefelau is yr Hierarchaeth Aneddiadau wedi'u categoreiddio fel **Pentrefi Lleol** (a gafodd eu categoreiddio gynt fel Pentrefi Lleol Mawr a Phentrefi Lleol Bach yn CDLl1). Y tu allan i'r Hierarchaeth Aneddiadau, ystyrir bod tir yn gefn gwlad at ddiben datblygu tai ac mae'n cynnwys grwpiau bach o anheddau.

3.3 Bydd p'run a yw datblygiadau tai yn digwydd yn y Pentrefi Lleol a'r cefn gwlad ai peidio a faint ohono fydd yna yn dibynnu ar bolisïau CDLl2. Mae'r opsiynau canlynol yn darparu ystod o ddulliau y gellid eu gweithredu -

- y potensial i adnabod clystyrau o aneddiadau (grwpiau o aneddiadau)
- yr ymagwedd tuag at ffiniau aneddiadau
- p'un a yw mewnlenwi a thalgrynnu yn cael ei ganiatáu mewn aneddiadau
- yr ymagwedd at ddarparu tai'r farchnad a thai fforddiadwy

3.4 Ystyrir pob set o opsiynau polisi tai gwledig isod a gofynnir am farn ar yr opsiynau hyn.

3.5 Mae yna gydberthnasau rhwng yr opsiynau polisi a fyddai'n gwneud rhai cyfuniadau o opsiynau yn anghydnaws fel rhan o strategaeth ofodol ehangach. Mae'r matrics ar dudalen 28 yn darparu asesiad cychwynnol i weld a ystyrir a yw opsiynau polisi yn gydnaws.

Gofynnir am sylwadau hefyd ar unrhyw rai o'r opsiynau polisi uchod neu elfennau o'r opsiynau o fewn y strategaeth ofodol gyffredinol. Gellir awgrymu opsiynau polisi

[9] Arolygwyd Cynghorau Tref a Chymuned i gael gwybodaeth am y gwasanaethau sydd ar gael ynddynt.

ychwanegol ar gyfer datblygu tai ar lefelau is yn yr Hierarchaeth Aneddiadau hefyd yn ystod yr ymgynghoriad hwn. Bydd y rhain yn cael eu hystyried pan gyhoeddir y Strategaeth a Ffafrir.

Clystyrau o Aneddiadau

Gellir defnyddio Clystyrau o Aneddiadau i sefydlu lleoliadau cynaliadwy lle nad oes gan aneddiadau unigol ddigon o wasanaethau i'w hystyried yn gynaliadwy. Pan ystyrir y gwasanaethau o fewn grŵp o aneddiadau gyda'i gilydd gallant helpu i sefydlu lleoliad cynaliadwy a lleihau'r angen i deithio. Byddai angen gwerthusiad manwl o wasanaethau cyflenwol a hygyrchedd rhwng aneddiadau i wneud hyn.

Nid yw polisi cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol yn ystyried grwpiau o aneddiadau neu glystyrau wrth edrych ar ddarpariaeth gwasanaethau.

Clystyrau o Aneddiadau Opsiwn A: Ystyrir grwpiau o aneddiadau yn gyffredinol i sefydlu lleoliadau cynaliadwy. Gyda'i gilydd, pan maent yn cael eu hystyried fel clwstwr, mae'r aneddiadau'n darparu ystod gynaliadwy o wasanaethau, mewn lleoliadau cymharol hygyrch i'r gymuned leol ac yn lleihau'r angen i deithio ar gyfer gwasanaethau. Gellid defnyddio hyn i nodi lleoliadau lle ystyrir bod gwahanol fathau o dai (fel tai'r farchnad) yn dderbyniol. Byddai ymagwedd fwy cyfyngol tuag at ddatblygu tai yn berthnasol tu allan i'r clystyrau.

NEU

Dim Clystyrau o Aneddiadau Opsiwn B: Asesir aneddiadau unigol i nodi amrediad y gwasanaethau sydd ynddynt, ac i sefydlu safle'r anheddiad o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau.

Sylwadau

Clystyrau o aneddiadau

- *Gallai defnyddio clystyrau o aneddiadau i nodi lleoliadau cynaliadwy helpu i leihau teithio a chefnogi cymunedau a gwasanaethau gwledig*
- *Gallai mwy o aneddiadau gwledig bach weld rhywfaint o dai yn cael eu datblygu, gan gynnwys tai'r farchnad os defnyddir clystyrau*
- *Mae aneddiadau llai yn agored i golli gwasanaethau ac efallai y bydd gwasanaethau o'r fath yn cael eu colli er gwaethaf datblygiadau tai newydd*
- *Gallai aneddiadau bach dderbyn lefelau cymharol uchel o dai newydd o fewn clystyrau*

<u>Bwriad y sylwebaeth hon yw cynorthwyo wrth ystyried yr opsiynau uchod. Nid yw'n holl gynhwysfawr.</u>

Ffiniau Aneddiadau

Yn gyffredinol, defnyddir ffiniau aneddiadau i nodi 'ffiniau datblygu' aneddiadau, a’r tu allan i’r rhain dim ond mathau cyfyngedig iawn o ddatblygiad fydd yn cael eu cefnogi, ac mae cyfleoedd i ddatblygu tai yn gyfyngedig iawn.

Y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol: Mae gan bob anheddiad o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau ffiniau aneddiadau.

Ffiniau Aneddiadau Opsiwn C (Pob Hierarchaeth) : Defnyddir ffiniau aneddiadau trwy gydol ardal y cynllun ym mhob anheddiad o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau (ystyrir bod ardaloedd y tu allan i ffiniau aneddiadau yn gefn gwlad).

NEU

Ffiniau Aneddiadau Opsiwn D (lleoliadau tai'r farchnad): Dim ond ar gyfer aneddiadau lle mae tai'r farchnad yn cael eu dyrannu y mae ffiniau aneddiadau yn cael eu nodi. Tai'r farchnad yw tai i'w gwerthu ar brisiau'r farchnad. Byddai dyraniadau ar gyfer 5 tŷ neu fwy mewn un safle.

Sylwadau
Ffiniau aneddiadau -

- *Mae’r rhain yn rhoi sicrwydd ynghylch lle gellir lleoli tai sy’n cael eu hadeiladu o’r newydd.*
- *Maent yn rhoi sail ar gyfer penderfyniadau am ddatblygiadau eraill a ddylai fod yn agos at ffin anheddiad (ee defnydd twristiaeth neu gyflogaeth).*
- *Maent yn helpu i sicrhau y gall tir y tu allan i ffiniau aneddiadau fod ar gael ar gyfer tai fforddiadwy (lle na fyddai tai'r farchnad yn cael eu caniatáu).*
- *Gellid eu defnyddio i nodi a chynnwys ardaloedd a ystyrir yn addas ar gyfer mewnlenwi /talgrynnu o fewn terfynau aneddiadau, neu gall ceisiadau cynllunio sefydlu lle mae mewnlenwi a thalgrynnu yn cael eu cefnogi pan nad oes ffin i’r anheddiad.*

<u>Bwriad y sylwebaeth hon yw cynorthwyo i ystyried yr opsiwn uchod. Nid yw'n holl gynhwysfawr.</u>

Mewnlenwi a Thalgrynnu

Yn gyffredinol, mae mewnlenwi a thalgrynnu yn golygu mewnlenwi bylchau yn sensitif mewn grwpiau bach o dai neu fân estyniadau i grwpiau sy'n cwblhau ardal adeiledig yr anheddiad. Ni ddylai ehangu maint gweledol yr anheddiad i gefn gwlad a dylai gysylltu'n dderbyniol â ffiniau presennol, nodweddion tirwedd a chymeriad aneddiadau.

Felly, byddai angen diffinio unrhyw bolisi mewnlenwi neu dalgrynnu yn fanwl a bod yn dderbyniol o dan bolisi cenedlaethol.

> Y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol: O fewn y Cynllun Datblygu Lleol, diffinnir ffiniau aneddiadau yn fanwl ac mae cyfleoedd ar gyfer mewnlenwi a thalgrynnu ar raddfa fechan yn gyfyngedig. Ni chaniateir unrhyw fewnlenwi na thalgrynnu yng nghefn gwlad (hy i ffwrdd oddi wrth aneddiadau gyda Ffiniau Aneddiadau).

Mewnlenwi a Thalgrynnu Opsiwn E: dim ond mewn aneddiadau sydd â therfyn anheddiad, lle mae tir yn gorwedd o fewn ffin yr anheddiad, y caniateir mewnlenwi a thalgrynnu.

NEU

Mewnlenwi a Thalgrynnu Opsiwn F: Dim ond mewn aneddiadau lle nad oes ffin anheddiad y caniateir mewnlenwi a thalgrynnu.

Sylwadau
Gallai cael ymagwedd mewnlenwi a thalgrynnu heb unrhyw ffin anheddiad:

- *Caniatáu i fwy o ddatblygiad ddigwydd - yn gronnus gallai hyn weld niferoedd uchel o eiddo yn cael eu hadeiladu mewn ardaloedd gwledig*
- *Cynyddu ansicrwydd ynghylch pa leoliadau sy'n dderbyniol neu'n annerbyniol ar gyfer datblygiad*
- *Effaith negyddol ar safleoedd bach sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy mewn cyd-destun lle caniateir tai'r farchnad mewn anheddiad (gan nad oes unrhyw ardal wedi'i nodi'n glir fel safle eithriad)*

Byddai defnyddio ffiniau aneddiadau o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau yn dylanwadu ar gymhwyso'r Opsiynau hyn (E ac F).

<u>Bwriad y sylwebaeth hon yw cynorthwyo wrth ystyried yr opsiynau uchod. Nid yw'n holl gynhwysfawr.</u>

Tai'r Farchnad a Thai Fforddiadwy

Tai fforddiadwy yw tai sydd ar gael i bobl sydd ag angen tai i'w prynu neu eu rhentu am brisiau sy’n is na phrisiau'r farchnad, ac sy'n parhau i fod yn fforddiadwy am byth ar gyfer deiliaid dilynol. Mae tai'r farchnad ar werth ar y farchnad agored.

Polisi'r Cynllun Datblygu Lleol cyfredol. Dyrennir tai’r farchnad mewn Prif Drefi a Thref Wledig Arberth, Canolfannau Gwasanaeth a Phentrefi Gwasanaeth. Gellir lleoli tai fforddiadwy o fewn safle tai’r farchnad, neu mewn Pentrefi Lleol Mawr neu Fach o fewn yr hierarchaeth, neu mewn safleoedd eithriedig a ganiateir wrth ymyl ffiniau aneddiadau lle mae gwasanaethau i gefnogi'r datblygiad.

Tai’r Farchnad Cynaliadwy Opsiwn G: Gellir caniatáu tai'r farchnad mewn aneddiadau ar draws ardal y cynllun ac ar bob lefel o'r Hierarchaeth Aneddiadau. Gallai cyfleoedd gael eu cyfyngu gan faint anheddiad a chynaliadwyedd gwasanaethau a seilwaith, ac unrhyw ymagwedd at glystyrau o aneddiadau. Gellid ceisio lefelau uchel o symiau wedi’u cymudo tuag at dai fforddiadwy mewn ardaloedd a ystyrir yn llai cynaliadwy. Gallai aneddiadau o fewn lefelau isaf yr Hierarchaeth Aneddiadau (Pentrefi Lleol) dderbyn rhywfaint o dai’r farchnad ar raddfa fach (safleoedd o lai na 5 uned).

NEU

Tai Fforddiadwy yn unig Opsiwn H : Byddai aneddiadau a nodwyd fel rhai sydd â darpariaeth gwasanaeth bach iawn neu ddim o gwbl ar lefel isaf yr Hierarchaeth Aneddiadau (Pentrefi Lleol) yn lleoliadau lle byddai tai fforddiadwy yn unig yn cael eu caniatáu. Ni chaniateid unrhyw dai'r farchnad yn yr aneddiadau hyn.

Sylwadau
Mae sicrhau mai dim ond tai fforddiadwy sy'n cael eu datblygu mewn aneddiadau graddfa is (Pentrefi Lleol)

- *yn helpu i ddiwallu anghenion tai fforddiadwy a chynnal cymunedau - mae gan Sir Benfro angen sylweddol wedi’i nodi am Dai Fforddiadwy (gweler papur Asesiad o’r Farchnad Tai Lleol).*
- *yn golygu bod mwy o dai’r farchnad yn cael eu dyrannu mewn aneddiadau sy’n uwch o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau - mae'r rhain yn gyffredinol yn lleoliadau gyda mwy o wasanaethau.*
- *yn lleoli tai fforddiadwy mewn lleoedd lle nad oes fawr o fynediad at wasanaethau ac sy'n cael eu hystyried yn anghynaliadwy*
- *yn helpu i gyfeirio datblygiad mwy i aneddiadau lle mae gallu seilwaith ar gael neu lle gall y datblygiad gefnogi buddsoddiad*

Bwriad y sylwebaeth hon yw cynorthwyo wrth ystyried yr opsiynau uchod. Nid yw'n holl gynhwysfawr.

Cwestiynau Ymgynghori

1. **A ydych chi'n cefnogi unrhyw un o Opsiynau’r Strategaeth Tai Gwledig?**
2. **Hoffech chi weld unrhyw opsiynau tai eraill yn cael eu hystyried?**

Opsiynau Polisi'r Strategaeth Tai Gwledig	Opsiwn D Ffiniau aneddiadau ym mhob anheddiad o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau	Ffiniau aneddiadau Opsiwn C yn unig mewn aneddiadau gyda dyraniadau tai'r farchnad	Opsiwn F Mewnlenwi a thalgrynnu mewn aneddiadau â ffiniau aneddiadau	Opsiwn E Mewnlenwi a thalgrynnu mewn aneddiadau heb ffin anheddiad yn unig	Opsiwn G Tai marchnad mewn aneddiadau o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau â graddfa a bennir gan gynaliadwyedd, seilwaith ac ati.	Opsiwn H Caniateir tai fforddiadwy yn unig mewn aneddiadau Hierarchaeth Is (dim mewnlenwi na thalgrynnu)	Opsiwn A Defnyddir clystyrau o aneddiadau i nodi lleoliadau cynaliadwy	Opsiwn B Defnyddir y gwasanaethau o fewn aneddiadau unigol i sefydlu ei safle o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau
Opsiwn C Ffiniau aneddiadau ym mhob anheddiad o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau								
Opsiwn D Ffiniau aneddiadau mewn aneddiadau gyda dyraniadau tai'r farchnad yn unig	**x**							
Opsiwn E Mewnlenwi a thalgrynnu mewn aneddiadau gyda ffiniau aneddiadau yn unig	√	√						
Opsiwn E Mewnlenwi a thalgrynnu mewn aneddiadau heb unrhyw ffiniau aneddiadau yn unig	**x**	√	**x**					
Opsiwn G Tai'r farchnad mewn aneddiadau o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau gyda graddfa a bennir gan gynaliadwyedd, seilwaith ac ati.	√	√	√	√				
Opsiwn H Caniateir tai fforddiadwy yn unig mewn aneddiadau Hierarchaeth Is (dim mewnlenwi na thalgrynnu)	√	√	**x**	√	√			
Opsiwn A Defnyddir clystyrau o aneddiadau i nodi lleoliadau cynaliadwy	√	√	√	√	√	√		
Opsiwn B Defnyddir y gwasanaethau o fewn aneddiadau unigol i sefydlu ei safle o fewn yr Hierarchaeth Aneddiadau	√	√	√	√	√	√	**x**	

Atodiad 1 CDLl2 Hierarchaeth Aneddiadau

Mae'r Arolwg Gwasanaethau a Chyfleusterau Gwledig wedi cael ei ddiweddaru yn dilyn arolwg cyfleusterau 2017 ac mae wedi arwain at welliannau i hierarchaeth y CDLl

Hierarchaeth Aneddiadau	**Anheddiad**		
1. Trefi Ffocws (Prif Ganolfannau Gwasanaeth) : Trefol			
Aberdaugleddau a Neyland	Abergwaun a Wdig	Doc Penfro	Hwlffordd
Penfro			
2. Aneddaiadau Gwledig: Gwledig			
2a Tref Wledig			
Arberth			
2b Canolfannau Gwasanaethol			
Crymych	Cilgeti / Kingsmoor	Johnston	Llangwm
Treletert			
2c Pentrefi Gwasanaethol			
Abercych	Begeli	Blaenffos	Boncath
Bwlch-y-Groes	Caeriw/ Sageston	Cas-blaidd	Cas-mael
Cilgerran	Clarbeston Road	Clunderwen	Cosheston
Croesgoch	Cryndal	Eglwyswrw	Freystrop
Hermon	Hook	Hundleton	Jeffreyston
Llanddewi Efelffre	Llandyfai	Llangwathen	Llandysilio
Llanteg	Maenclochog	Mathry	New Hedges
Penalun	Pentlepoir	Roch	Rhosfarched
Spital	Llandudoch	St. Florence	Summerhill
Tafan Ysbyty	Tegryn	Tredeml	Y Sgwar

2d Pentrefi Lleol			
Bethesda	Bridell	Broadmoor	Burton
Burton Ferry	Camros	Capel Newydd	Casmorys
Casnewydd Bach	Cas-wis	Cold Blow	Cresselly
Croes Cas-lai	Deerland	East Williamston	Eglwys Winnio
Glandwr	Gumfreston	Hill Mountain	Houghton
Keeston	Little Honeyborough	Lower Freystrop	Llanbedr Efelffre
Llandeloy	Llanfyrnach	Llangolman	Llanhuadain
Llanstadwell	Llanteglos	Llanychaer	Llys-y-Fran
Maddox Moor	Maidenwells	Martletwy	Mascle Bridge
Milton	New Inn	Pelcomb Cross	Pen-y-Bryn
Pen-y-Cwm	Pleasant Valley	Pont-yr-Hafod	Portfield Gate
Postgwyn	Poyston Cross	Princes Gate	Redberth
Reynalton	Rhoscrowther	Rhos-Hill	Sardis
Scleddau	Simpson Cross	Stepaside	Thornton
Tiers Cross	Treamlod	Trecwn	Tremarchog
Treffgarn	Treffynon	Trefgarn Owen	Tufton
Uzmaston	Waterston	Welsh Hook	Wolfsdale
Woodstock	Yr Eglwys Lwyd		

Atodiad 2 Fframwaith Deddfwriaethol a Pholisi

'Pobl, Lleoedd, Dyfodol' Cynllun Gofodol Cymru 2008, diweddariad

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) (2015)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

Nodiadau Cyngor Technegol Cymru

Strategaeth Datblygu Economaidd Dinas Ranbarth Bae Abertawe

Cynllun Llesiant Sir Benfro (Chwefror 2018)

Cynllun Corfforaethol Sir Benfro 2017

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Deddf Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016

Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016

Deddf Cynllunio (Cymru) 2015

Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013

Deddf Tai (Cymru) 2014