



# Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) Cwestiynau Cyffredin: Ardal Gweithredu Strategol Llanfrechfa

## Y Strategaeth

Mae Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor gyflawni mesurau datblygu cynaliadwy - gan ddiwallu anghenion cyfredol y boblogaeth heb atal cenedlaethau'r dyfodol rhag diwallu eu hanghenion. Mae hyn yn galw am gydbwysedd gofalus yn nhermau materion economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol.

Mae Swyddogion Cynllunio wedi edrych ar lawer o'r materion sy'n wynebu trigolion Torfaen (manylir arnynt yn Adran 3 o'r Strategaeth a Ffefrir) ac maent wedi canolbwyntio ar y canlynol fel un o'r materion mwyaf gydag effeithiau, o ganlyniad, sy'n debygol o effeithio ar y nifer fwyaf o bobl:

Ffigur 1. Materion Cyflogaeth

<p><b>Dim digon o swyddi yn lleol</b></p> <p>(Ni all cwmnïau ddod o hyd i'r tir / adeiladau cywir yn Nhorfaen - fel y gwelir yn Adroddiad Tir Cyflogaeth 2020)</p>		45% yn cymudo'n allanol		Trefi noswyl / cymudwyr Cynnydd o ran traffig / tagfeydd / llygredd aer
		Pobl ifanc yn symud i ffwrdd o'r cartref / teulu		Poblogaeth sy'n heneiddio
		Mwy o risg o ddiweithdra yn y dyfodol		Llai o incwm i deuluoedd lleol a Gostyngiad mewn ansawdd bywyd

Rydym hefyd wedi ystyried datganiadau Torfaen a Llywodraeth Chymru o ran argyfwng ar yr hinsawdd a'r gofynion cyfreithiol i'r wlad leihau allyriadau nwyon tŷ gwyrdr. Felly ein blaenoriaethau ar gyfer cynllunio i ddefnyddio tir 2018 i 2033 yw:

## Atal / Lleihau'r Materion uchod sy'n Gysylltiedig â Chyflogaeth A Newid yn yr Hinsawdd

Man Cychwyn 2020:

- Adeiladwyd 818 o gartrefi eisoes 2018-2020
- 1,638 o gartrefi â chaniatâd cynllunio (y bydd 633 ohonynt yn 'fforddiadwy' (i bobl ar Gofrestr Tai CBST))
- Disgwylir 888 o gartrefi newydd yn dilyn ceisiadau cynllunio annisgwyl tan 2033 (ni wyddys y nifer sy'n fforddiadwy)
- 26 hectar o dir Cyflogaeth o gyfran o'r dyraniadau CDLI sy'n weddill i'w dwyn ymlaen yn y CDLI Newydd gyda 20 i 30 hectar ychwanegol hefyd yn ofynnol. Er mwyn helpu i gynorthwyo gyda darparu'r safle hwn, cynigir cynllun defnydd cymysg gan gynnwys datblygiad preswyl i helpu gyda chyflenwi'r safle hy darparu seilwaith.

Cynnig:

Ein syniad yw defnyddio datblygiadau preswyl i dalu am baratoi safleoedd cyflogaeth newydd gan gynnwys ffyrdd, trydan a gwasanaethau dŵr i annog busnesau newydd a busnesau sy'n ehangu i symud i mewn/aros yn yr ardal. Gallai hyn gael effaith gadarnhaol ar yr holl faterion a nodwyd yn Ffigur 1. Budd ychwanegol i'r syniad hwn yw y byddai'r datblygiad yn darparu cartrefi o ansawdd a chartrefi fforddiadwy (i bobl ar Gofrestr Tai CBST).

Mae system gynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i **bob** datblygiad fod yn seiliedig ar 'greu lleoedd' sy'n golygu ei fod wedi'i gynllunio i fod yn unigryw - gan gyfuno nodweddion y lleoliad â llwybrau cerdded a beicio defnyddiol, amgylchedd gwyrdd i bobl a'r bywyd gwyllt lleol, darparu cyfleusterau cymunedol hanfodol fel ysgolion, meysydd chwarae a siopau lleol, i gyd mewn dyluniad uchel ei ansawdd sy'n cysylltu'r datblygiad â'r 'lle' ac sy'n annog pobl i feithrin ymdeimlad o gymuned.

Gallai'r ddwy Ardal Gweithredu Strategol a enwir yn y Strategaeth a Ffefrir ddarparu'r cyfle hwn.

**Ardal Gweithredu Strategol Llanfrechfa:** Mae'r safle hwn yn cynnwys Ysbyty Prifysgol y Faenor, y tiroedd sy'n weddill o hen Faenor Llanfrechfa ac amrywiol gaeau sy'n ymestyn o gwmpas ac i'r de. Mae'n safle mwy na'r un yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol ac mae sawl un yn berchen ar y tir. Byddai 'parc meddygol' gwyddorau bywyd a gofal iechyd mewn cysylltiad agos â'r ysbyty yn ffurfio'r ffocws cyflogaeth gyda 1,200 o gartrefi newydd a chanolfan gymdogaeth o faint i adlewyrchu cymeriad y cymdogaethau 'trefi newydd' eraill sy'n bodoli yng Nghwmbrân. Mae'r Swyddogion Cynllunio wrthi'n ystyried y safle hwn ac wedi gofyn i berchnogion y tir am ragor o wybodaeth a thystiolaeth yn ymwneud â thraffig, ansawdd tir, mwynau yn y ddaear ac ansawdd aer. Os yw'r safle'n parhau i gael ei ystyried, bydd angen sawl arolwg ecolegol, arolygon coed, asesiad effaith tirwedd ac asesiad dŵr wyneb arnom hefyd.

**C. 1 Pam ydych chi'n awgrymu adeiladu ar safle maes glas, sy'n dir amaethyddol o ansawdd uchel?** Datblygu tir llwyd yw'r dewis cyntaf bob amser ac mae'r tir o fewn ffin Maenor Llanfrechfa yn cwrdd â'r gofyniad hwn. Mae'r posibilrwydd o ddefnyddio tir glas ehangach yn cael ei ystyried i wneud y mwyaf o'r cyfle yn Ysbyty Prifysgol y Faenor. Rydym wedi gofyn i berchnogion y tir ddarparu tystiolaeth o ansawdd tir amaethyddol a fydd yn cael ei gwirio gan Lywodraeth Cymru pan gaiff ei chyflwyno. Os cadarnheir bod y tir amaethyddol o ansawdd uchel, byddai angen cydbwysu'r polisi cynllunio cenedlaethol (sy'n amddiffyn tir amaethyddol) yn ofalus yn erbyn y ddadl dros y datblygiad. Megis dechrau ystyried y safle ydym ni ac nid ydym eto mewn sefyllfa i wneud penderfyniad o'r fath ar hyn o bryd.

**C. 2 Sut allwch chi gyfiawnhau colli man agored gwyrdd (effaith ar fywyd gwyllt, cerdded, mynediad at natur, iechyd meddwl, hinsawdd sy'n wynebu argyfwng)?** Mae datblygu cynaliadwy yn fater o gydbwysu rhwng materion economaidd, amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol. Yn yr achos hwn, gallai'r pethau cadarnhaol posibl yn sgil cyfleoedd cyflogaeth newydd o ansawdd uchel arwain at fuddion, o ganlyniad, i'r materion yn Ffigur 1. Byddai'n rhaid ymgorffori gwarchod bywyd gwyllt a ffyrdd o fynd i'r afael â'r argyfwng o ran yr hinsawdd mewn unrhyw gynnydd manwl. Byddai'r coetiroedd, y nentydd a'r llwybrau hawliau tramwy cyhoeddus yn cael eu cadw.

**C. 3 Ble fydd y ffordd liniaru yn mynd? Sut eir i'r afael â'r cynnydd mewn traffig ar Caerleon Road?** Diben ffordd liniaru yw mynd â thraffig i ffwrdd o'r cartrefi ar hyd Caerleon Road a fyddai'n cael ei thro'i'n ffordd bengaead. Ni phenderfynwyd eto ar lwybr y ffordd liniaru. Os yw'r safle'n parhau i gael ei ystyried, bydd cynnydd manwl yn cael eu cyhoeddi gyda drafft llawn y CDLIN fydd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, a ddisgwylir yn ddiweddarach yn 2021.

**C. 4 Mae'n ymddangos bod llifogydd yn Llanfrechfa a Phonthir wedi cynyddu yn ddiweddar. Pam fydddech chi'n cynyddu'r risg ymhellach trwy adeiladu ar feysydd glas?** Mae Swyddogion Cynllunio yn ymwybodol o faterion yn ardal Llanfrechfa ac mae Swyddog Draenio Torfaen yn edrych arnynt ar hyn o bryd. Mae gofyniad cyfreithiol diweddar i unrhyw ddatblygiad ddarparu ar gyfer dŵr ffo ar yr wyneb o fewn ffin safle, ac asesir hyn ar wahân i'r materion cynllunio. Byddai angen i ni fod yn sicr y gallai dŵr ffo ar yr wyneb gael ei ddal ar y safle ac na fyddai'n llifo i lawr yr allt i gartrefi sydd eisoes yno.

**C. 5 Pam wnaethoch chi gynnal ymgynghoriad cyhoeddus yn ystod pandemig a beth sy'n digwydd nawr?** Yn wreiddiol, roedd disgwyl i ymgynghoriad y Strategaeth a Ffefrir ddechrau ym mis Mawrth 2020 ac ar yr adeg honno byddai wedi rhedeg am 6 wythnos (y gofyniad cyfreithiol) gydag arddangosfeydd cyhoeddus yn y prif drefi. Gohiriwyd yr ymgynghoriad cyntaf ar unwaith oherwydd y cyfnod clo. Erbyn mis Tachwedd, roedd Cymru newydd gwblhau'r cyfnod clo clec ac roedd cryn hyder y byddai'r llyfrgelloedd a'r Ganolfan Ddinesig ar gael am gyfnod o 6 wythnos i ganiatáu mynediad cyhoeddus i'r dogfennau ymgynghori. Mae gan Swyddogion Cynllunio amserlen gaeth wrth ddatblygu'r CDLIN y cytunwyd arno gan Gynghorwyr Torfaen a Llywodraeth Cymru. Nid oedd unrhyw reswm dros oedi pellach bryd hynny. Ar ôl cael ei ymestyn dro ar ôl tro, mae disgwyl i'r ymgynghoriad ddod i ben ar 30 Ebrill 2021. Bydd Swyddogion Cynllunio yn casglu'r holl ymatebion a dderbynnir mewn Adroddiad ar yr Ymgynghoriad. Bydd yr Adroddiad yn cynnig ymateb ysgrifenedig i bob pwynt a godir. Cyhoeddir yr Adroddiad, unwaith y cytunir arno gan Gynghorwyr, ochr yn ochr â drafft llawn y CDLIN, a ddisgwylir yn ddiweddarach yn 2021.