

Diwygiedig Cynllun 2018-2033 Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin

Chwefror 2018

Methodoleg
Aesu Safle

1. CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae'r ddogfen hon yn nodi'r fethodoleg ar gyfer gwerthuso addasrwydd safleoedd datblygu posibl i'w cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) diwygiedig Sir Gaerfyrddin.
- 1.2 Wrth wneud hyn, mae'n nodi'r egwyddorion arweiniol ar gyfer adolygu tir a ddyrannwyd yn flaenorol yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol (a fabwysiadwyd ym mis Rhagfyr 2014) ac ar gyfer pennu dyraniadau safle newydd posibl a newidiadau i gyfyngiadau datblygu, yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, gweledigaeth ac opsiynau strategol y CDLI, a'r strategaeth a ffafrir yn y CDLI.
- 1.3 Mae'r safleoedd dan ystyriaeth yn cynnwys y rhai hynny ar y gofrestr o safleoedd ymgeisiol, safleoedd a ddyrannwyd ond nad ydynt wedi'u datblygu o fewn y CDLI, ac unrhyw safleoedd eraill a ystyrir yn briodol.
- 1.4 Bydd y ddogfen hon yn cael ei defnyddio fel rhan o'r dystiolaeth i gefnogi dull yr awdurdod o nodi'r safleoedd hynny sydd wedi'u cynnwys yn y CDLI diwygiedig, yn ogystal â'r rhai hynny a gafodd eu hepgor o'r cynllun.
- 1.5 Caiff y fethodoleg ei pharatoi i adlewyrchu polisi cynllunio cenedlaethol a darpariaethau deddfwriaethol er mwyn sicrhau bod y gwaith o nodi safleoedd yn seiliedig ar asesiad cadarn a chredadwy o addasrwydd ac argaeledd tir. Bydd gallu safleoedd i gyflawni yn rhan bwysig o'r fethodoleg a bydd yn hanfodol o ran nodi safleoedd i'w cynnwys yn y CDLI diwygiedig.
- 1.6 Bydd yr holl ffactorau hyn, lle bo'n bosibl, yn cael sylw trwy ymgynghori â chyrrff ymgynghori penodol yn ystod y broses o werthuso safleoedd, a bydd angen i hyrwyddwyr tir ddarparu lefel briodol o fanylder er mwyn caniatáu i'w safleoedd gael eu hystyried yn llawn.
- 1.7 Bydd y gwaith o ystyried safleoedd yn seiliedig ar y fethodoleg hon trwy gydol y broses o baratoi'r CDLI diwygiedig. Fodd bynnag, bydd yn cael ei hailadrodd yn barhaus i ddarparu rhagor o wybodaeth o ran gofynion ac ystyriaethau penodol ar gamau dilynol. Yn hyn o beth, mae'r canlynol yn darparu mwy o eglurder ar gyfnod y safleoedd ymgeisiol.

Safleoedd Ymgeisiol

- 1.8 Mae'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol – Argraffiad 2 (Awst 2015) yn cynghori y dylid ymgysylltu'n gynnar â datblygwyr a thirfeddianwyr er mwyn cael gwybodaeth ar safleoedd ymgeisiol. Os cyflwynir safleoedd ar ôl cyfnod y safleoedd ymgeisiol, mae'n hanfodol fod hyrwyddwyr safleoedd yn gwerthfawrogi nad yw'n debygol y byddant yn cael eu hystyried i'w cynnwys yn fersiwn adneuo'r cynllun.
- 1.9 Ni ddylid ystyried cyflwyno safleoedd yn ystod cyfnod y safleoedd ymgeisiol fel ymrwymiad y byddant yn cael eu cynnwys yn y cynllun. Er mwyn cael eu hystyried, bydd angen iddynt gwblhau asesiad ar sail meini prawf, fel y nodir yn y papur methodoleg hwn. Dylid nodi y bydd y gwaith o wahodd pobl i gyflwyno safle ymgeisiol yn cael ei wneud dros gyfnod penodol o amser, fel y'i nodwyd yn y Cytundeb Cyflenwi, a chefnogir hyn trwy ymgysylltu â rhanddeiliaid yn yr amser sy'n arwain at y cyfnod hwn. Bydd unrhyw safleoedd a gyflwynir y tu allan i'r cyfnod hwn ar gyfer gwahodd safleoedd yn cael eu hystyried yn geisiadau 'na wnaed yn briodol'.

- 1.10 Dylid nodi y bydd safleoedd a gyflwynir fel rhan o broses y safleoedd ymgeisiol ar gael i'r cyhoedd eu gweld fel rhan o'r strategaeth cyn-adneuo a ffafrir. Fodd bynnag, bydd yr asesiad i gefnogi'r gwaith o gynnwys neu hepgor safleoedd o fewn y CDLI yn cael ei ystyried yn ystod cyfnod y CDLI adneuo diwygiedig, pan fydd partion â diddordeb yn cael cyfle i roi sylwadau.

2. METHODOLEG ASESU SAFLE

- 2.1 Nod y fethodoleg hon yw darparu fframwaith ar gyfer arfarnu datblygiad safleoedd posibl yn drylwyr. Noder serch hynny na all hyn fod yr un peth â'r ystyriaethau manwl sydd eu hangen trwy gais cynllunio. Yn hytrach, mae wedi'i chynllunio gyda'r bwriad o roi hyder o ran pa mor dderbyniol a chyflawnadwy yw'r safleoedd i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu.
- 2.2 Nodir cyfnodau'r CDLI i dirfeddianwyr, asiantiaid a datblygwyr gymryd rhan ynddynt isod yn nhrefn amser:
- Y gwahoddiad i ganiatáu i hyrwyddwyr tir gyflwyno safleoedd i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Gallai cyflwyniadau o'r fath gynnwys amrywiaeth o ddefnyddiau, gan gynnwys: preswyl, cyflogaeth, manwerthu ac ati. Mae'r gwahoddiad hefyd yn cynnwys y posibilrwydd o gyflwyno safleoedd i'w diogelu rhag cael eu datblygu.

Cyfnod y Strategaeth a Ffefrir

- Cyhoeddir y safleoedd strategol i ymgynghori arnynt yn y Strategaeth a Ffefrir ddiwygiedig. Bydd safleoedd o'r fath yn cael eu dewis i adlewyrchu eu cyfraniad at gyflawni strategaeth y CDLI.
- Cyhoeddir y gofrestr o safleoedd ymgeisiol gyda'r Strategaeth a Ffefrir. Yn ystod cyfnod y Strategaeth a Ffefrir, nid yw'n ymgynghoriad i gefnogi neu wrthwynebu cyflwyniadau safleoedd.

CDLI Adneuo

- Bydd y CDLI Adneuo yn nodi'r safleoedd hynny sydd wedi'u cynnwys a'u hepgor o'r Cynllun. Mae hyn yn cynnwys safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer defnydd tir penodol a'r ardaloedd hynny sydd wedi'u gwarchod a'u diogelu, yn ogystal â llunio cyfyngiadau datblygu o amgylch aneddiadau. Gellir cyflwyno sylwadau fel rhan o broses ymgynghori'r CDLI adneuo. Bydd sylwadau, gan gynnwys y rhai hynny ar safleoedd a gyflwynir yn ystod y cyfnod hwn, yn cael eu cyflwyno i'w hystyried yn yr Archwiliad fel y gwelir isod.

Archwiliad y CDLI

- Bydd y CDLI Adneuo a'r dogfennau cyn-adneuo, ynghyd â'r holl ymatebion a gyflwynwyd fel rhan o bob cyfnod ymgynghori, yn cael eu cyflwyno er mwyn i arolygydd cynllunio annibynnol eu hystyried. Dylid nodi na fydd sylwadau na chyflwyniadau a gyflwynir yn ystod y cyfnodau cyn-adneuo'n cael eu hystyried yn ystod yr archwiliad.

3. PROSES Y SAFLEOEDD YMGEISOL

3.1 Mae'r ffurflen cyflwyno safle ymgeisiol yn nodi'r cwestiynau y bydd eu hangen i fodloni gofynion y fethodoleg. Bydd hyn yn caniatáu i asesiad gael ei gynnal o'r safle ac o'i allu i gyflawni. Bydd y fethodoleg ar gyfer asesu'r safle ar gyfer cyfnod y safle ymgeisiol yn cynnwys meini prawf i hidlo safleoedd nad ydynt yn cyd-fynd â'r polisi cenedlaethol o bosibl, neu safleoedd anaddas o ganlyniad i gyfyngiadau trosfwaol. Bydd ymrwymiad tirlfeddiannydd neu ddatblygwr tuag at gyflawni'r safle, a thystiolaeth ategol ychwanegol, gan gynnwys hyfywedd posibl safle, yn ffactorau pwysig. Bydd hyn yn cael ei bennu o'r ffurflen gyflwyno.

3.2 Mae yna ofyniad i gynnal arfarniad o gynaliadwyedd yn ogystal ag asesiad amgylcheddol strategol fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI. Bwriedir cyfuno proses yr arfarniad o gynaliadwyedd â gofynion yr asesiad amgylcheddol strategol i greu proses arfarnu sengl sy'n cynnwys y ddau. Bydd hefyd angen i'r cyngor greu CDLI na fydd yn cael effaith arwyddocaol (ar ei ben ei hun nac mewn cyfuniad) ar adnoddau safleoedd Ewropeaidd (Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd) wrth ei roi ar waith. O ran hyn, bydd angen i'r cynigion hynny sy'n ymddangos (gan gynnwys dewis safleoedd) gael eu llywio gan adolygiad ailadroddol o fframweithiau o'r fath wrth i'r broses o lunio'r cynllun fynd ymlaen at adneuo.

Cyfnod y safle ymgeisiol

3.3 Ochr yn ochr â'r gwahoddiad ar gyfer safleoedd ymgeisiol, bydd yr awdurdod yn ailwerthuso a, phan fo'n briodol, yn ystyried y safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer defnyddiau o'r fath o fewn y Cynllun Datblygu Lleol. Ni fydd safleoedd datblygu a allai fod â chaniatâd cynllunio (amlinellol neu fanwl) o reidrwydd yn cael eu cyflwyno fel dyraniadau yn y cynllun diwygiedig. Bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi i ymrwymiad y tirlfeddiannydd/datblygwr, yn ogystal â'r hyfywedd a ffactorau hysbysol eraill ar gyfer cyflwyno'r safle hwnnw. Dylai tirlfeddiannwyr sydd â dyraniadau cyfredol nad ydynt wedi'u datblygu (waeth beth y bo'r statws cynllunio) ailgyflwyno'r rhain fel safleoedd ymgeisiol yn ystod y cyfnod hwn.

3.4 Dylid cyfeirio at yr amcanestyniadau o'r boblogaeth ac aelwydydd ar gyfer Sir Gaerfyrddin a'r gostyngiad arfaethedig yng ngofynion aelwydydd. Mae'n amlwg y bydd safleoedd yn cael eu cyflwyno fel rhan o broses y safleoedd ymgeisio a allai fod yn addas mewn rhai amgylchiadau, ond gallent gael eu hepgor, yn syml, am fod tir priodol yn rhywle arall, sydd wedi'i ategu gan dystiolaeth gadarn o'i allu i gyflawni.

3.5 Bydd y goblygiadau posibl a ddaw yn sgil unrhyw adolygiadau o strategaeth y CDLI a'r fframwaith aneddiadau yn cael effaith hefyd ar y safleoedd a ddewisir. Yn hyn o beth, bydd rôl a swyddogaeth yr anheddiad, ynghyd â'i safle o fewn y fframwaith aneddiadau, yn dylanwadu'n uniongyrchol ar y safleoedd a ddewisir.

3.6 Bydd pob safle ymgeisiol yn gorfod dilyn y broses asesu a nodir yn y bennod isod ac, ym mhob achos, bydd angen egluro'n glir pa fath o ddefnydd sy'n cael ei gynnig.

3.7 Mae fformat y fethodoleg yn dilyn yr un manylder y gofynnir amdano yn y ffurflen cyflwyno safle ymgeisiol.

Asesu safleoedd strategol

3.8 Bydd y cyngor yn asesu gallu safle i gyflawni'n strategol yn erbyn y meini prawf a nodir yn Atodiad 1. Bydd y safleoedd yn cael eu cyhoeddi yn y strategaeth ddiwygiedig a ffafrir er mwyn ymgynghori arnynt. Bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi i'r fframwaith arfarniad o gynaliadwyedd / asesiad amgylcheddol strategol sy'n ymddangos, a sgrinio cychwynol yr

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, gyda'r nod o adolygu unrhyw effeithiau yn ystod y cyfnod cyn-adneuo.

Asesu safleoedd nad ydynt yn rhai strategol

3.9 Mae dau gam i'r asesiad o safleoedd nad ydynt yn rhai strategol, fel y nodir isod.

- Bydd Cam 1 yn asesu'r safleoedd hynny a fyddai'n cyfrannu at fodloni amcanion y CDLI, gan gynnwys y rheini ar gyfer dyrannu tir ar gyfer tai a swyddi, a defnyddiau eraill o dir sydd wedi'u nodi o fewn mapiau cynigion y CDLI.
- Cam 2 – O ran y safleoedd hynny sy'n mynd trwy Gam 1 ac sy'n mynd i gael eu cynnwys yn ystod cyfnod y CDLI adneuo, bydd y cyngor yn sicrhau eu bod yn cael eu hadolygu yn erbyn y fframwaith arfarniad o gynaliadwyedd / asesiad amgylcheddol strategol ac o bosibl yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.

3.10 Dylid nodi bod y broses hidlo a amlinellir isod yn adlewyrchu nifer o egwyddorion cynaliadwyedd sefydledig, ac mae'n cynrychioli dull pwysig o sgrinio safleoedd cyn cynnal unrhyw asesiadau ffurfiol yn ystod Cam 2.

CAM 1

3.11 Mae'r Llawlyfr ar Gynlluniau Datblygu Lleol (ail argraffiad) yn nodi y dylai'r Cyngor, "er mwyn osgoi codi disgwyliadau'n ormodol o ran datblygu mewn lleoliadau cwbl anaddas", gyhoeddi datganiad cyhoeddus clir sy'n nodi'r mathau o leoliadau a fyddai'n cael eu hystyried yn gynaliadwy.

3.12 Bydd y fframwaith aneddiadau yn ceisio llywio datblygiadau'r dyfodol o fewn y sir, gan roi'r diogelwch angenrheidiol i'r amgylchedd ar yr un pryd. Yn benodol, creda'r awdurdod y dylid cyfeirio cynigion tai newydd at aneddiadau lle byddant yn cefnogi gwasanaethau a chyfleusterau ac yn hyrwyddo amcanion cynaliadwy'r cynllun. Fel rhan o'r fethodoleg hon, nod y ffurflen cyflwyno safle ymgeisiol yw hybu hyrwyddwyr tir i gyflwyno'r wybodaeth isod.

Manylion y Safle

1. Lleoliad

Dylai cyflwyniadau safle ymgeisiol nodi ar fap OS lleoliad y safle arfaethedig.

2. Maint y Safle

Dylai ceisiadau ar gyfer safleoedd ymgeisio nodi arwynebedd y safle arfaethedig

3. A yw'r safle o fewn, yn union ar bwys, neu â chysylltiad agos ag anheddiad a nodwyd yn y CDLI mabwysiedig? Os felly, nodwch yr anheddiad o'r gwymplen.

Dylid defnyddio'r cyfyngiadau datblygu fel y'u diffiniwyd yn y CDLI ar gyfer yr ymarferiad hwn. Caiff safleoedd sy'n union ar bwys yr aneddiadau eu diffinio fel y rhai hynny sydd â chyswllt uniongyrchol â'r cyfyngiadau datblygu cyfredol. Ni fydd safleoedd sydd wedi'u lleoli y tu allan i gyfyngiadau datblygu unrhyw anheddiad ac sydd ar wahân a heb gysylltiad ag unrhyw anheddiad yn cael eu dwyn ymlaen i gam nesaf y broses hidlo.

Mae'n bosibl y bydd safleoedd sydd ar wahân i'r anheddiad, ond sy'n darparu nodweddion ffisegol neu amgylcheddol /cyswllt gweledol â'r anheddiad, yn cael eu derbyn mewn amgylchiadau eithriadol. Rhaid i gyflwyniadau safleoedd ymgeisiol sydd ar wahân i aneddiadau ddarparu rhesymau eithriadol dros ddwyn y safle ymlaen.

4. Sut mae'r safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd?

Dylai cyflwyniad y safle ymgeisio nodi sut y mae'r safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd. Mae defnyddiau yn cynnwys tai, cyflogaeth, manwerthu, defnydd cymysg, hamdden, twristiaeth ac ati.

5. A oes unrhyw adeiladau ar y safle?

Dylai cais y safle ymgeisio nodi a oes unrhyw adeiladau ar y safle y gallent gael eu dymchwel neu eu defnyddio fel rhan o'r datblygiad newydd. Os yw'r cynnig yn cynnwys adeiladau sydd ar y safle, nodwch mewn datganiad cefnogi effaith yr adeiladau hyn ar eich cynnig, os o gwbl.

6. Sut y bwriedir defnyddio'r safle?

Dylai cyflwyniadau safle ymgeisiol nodi defnydd arfaethedig cyfredol y safle. Mae hyn yn cynnwys tai, cyflogaeth, manwerthu, defnydd cymysg, twristiaeth, neu gadw'r defnydd presennol ac ati.

Perchnogaeth y Safle

7. Ydy'r cynigydd yn berchen ar y safle?

Mae rhaid i ddarparwyr tir ddangos a ydynt yn berchen ar y safle y maint yn ei gynnig. Mae hyn i nodi llwyddiant posibl cyflwyno'r safle.

8. A yw'r cynigydd yn berchen ar unrhyw dir cyfagos neu'n ei reoli?

Rhaid i gynigwyr tir nodi unrhyw dir cyfagos maent yn berchen arno neu'n ei reoli. Dylai cynigwyr esbonio eu diddordeb, a darparu cynllun o'r safle wedi'i ddiweddarau, gan amlinellu'r safle'n las.

9. A yw y safle ymgeisiol yn ddyraniad yn y CDLI cyfredol, ac oes camau wedi ei chymryd i ddatblygu'r safle? Mae datblygiadau ar raddfa fach yn cynnwys newidiadau i'r terfynau datblygu.

Dylai cynigion tir roi manylion unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud ar y safle. Bydd hyn yn cefnogi'r cyflwyniad i ddangos bod bwriad a gallu i ddatblygu'r safle. Os na ddatblygwyd y safle yna dylai cynigwyr tir nodi'r rhesymau dros na ellir eu cyflawni.

Ymarferoldeb y Safle

10. A yw'r cynnig ar gyfer y safle yn ymwneud â dyraniad tai neu ddiwygiad i'r cyfyngiadau datblygu er mwyn cefnogi datblygiad safle bychan? Mae datblygiadau ar raddfa fach yn cynnwys newidiadau i'r terfynau datblygu.

Heb osod maint safle mympwyol er mwyn pennu'r gwahaniaeth rhwng yr hyn a ystyrir ar gyfer dyraniad tai neu gynhwysiad safle bychan, dylai cyflwyniadau o safleoedd nodi pa gyfeiriad y bwriedir mynd â'r datblygiad. Bydd hyn yn caniatáu i'r awdurdod lleol weld bwriadau'r ymgeisydd ar gyfer y safle, ac yn caniatáu iddo ystyried y strategaeth ddatblygu ar gyfer pob anheddiad. Ystyrir hyn fel rhan o ffurflen holiadur y safle Ymgeisydd

Bydd safleoedd nad ydynt â'r lle ar gyfer pum tŷ neu ragor yn cael eu harfarnu fel rhan o'r adolygiad o gyfyngiadau datblygu ac yn erbyn yr egwyddorion cynllunio cyffredinol hynny a nodwyd o fewn y fethodoleg hon.

11. Os yw'r safle i gael ei ystyried fel dyraniad tai o fwy na phum uned, nodwch sut bydd y safle'n cael ei gyflawni.

- Dylai hyrwyddwyr tir ddarparu datganiad ategol i nodi nodweddion y safle. Er nad yw hon yn rhestr gyflawn, dylai ystyried ffactorau megis cymeriad yr ardal, ei effaith ar amwynder defnyddiau cymdogol, pa mor hawdd yw hi i gyrraedd gwasanaethau a chyfleusterau, topograffeg y safle, ac ati – a dylai'r holl bethau hyn gefnogi'r cais i gynnwys safle.
- Dylai hyrwyddwyr tir gyflwyno cynllun dangosol eang ynghyd â gwybodaeth ategol i ganiatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddeall y ffordd y bwriedir datblygu'r safle. Nad oes angen i'r cynllun dangosol hwn fod i raddfa.
- Dylai'r cyflwyniad hefyd ystyried yr egwyddorion cynllunio cyffredinol a ystyrir o fewn y fethodoleg asesu safle.
- Dylai hyrwyddwyr tir gynnwys datganiad ategol sy'n nodi cysylltiadau seilwaith posibl y safle â'r fframwaith ehangach, e.e. cysylltiadau carthffosiaeth a dŵr.

12. Ar gyfer safleoedd o lai na phum annedd, nodwch nifer yr anheddau yr ystyriwyd a sut bydd y safle'n cael ei gyflawni?

- Dylai'r cyflwyniad hefyd ystyried yr egwyddorion cynllunio cyffredinol a ystyrir o fewn y fethodoleg asesu safle. Dylai hyrwyddwyr tir ddarparu datganiad ategol i nodi nodweddion y safle ac unrhyw wybodaeth berthnasol, megis topograffeg, triniaethau ffiniol, ecoleg, mynediad, ac ati.
- Dylai hyrwyddwyr tir gyflwyno cynllun dangosol bras â gwybodaeth gefnogol i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddeall y modd y bwriedir datblygu'r safle. Nad oes angen i'r cynllun dangosol hwn fod wrth raddfa.
- Dylai hyrwyddwyr tir gynnwys datganiad ategol sy'n nodi cysylltiadau seilwaith posibl y safle â'r fframwaith ehangach, e.e. cysylltiadau carthffosiaeth, trydan a dŵr.

Defnydd Amhreswyl

13. Sut fydd y safle yn cael ei ddatblygu ar gyfer ei ddefnydd bwriedig?

Dylai hyrwyddwyr tir gyflwyno digon o wybodaeth er mwyn i'r awdurdod lleol bennu bwriadau'r ymgeisydd.

- Dylai'r cyflwyniad ystyried yr egwyddorion cynllunio cyffredinol a amlygir yn y Fethodoleg, yn ogystal â nodi nodweddion y safle ac unrhyw wybodaeth berthnasol megis topograffi, triniaethau ffin, ecoleg, mynediad ac ati.
- Dylai hyrwyddwyr tir gynnwys datganiad ategol sy'n nodi cysylltiadau seilwaith posibl y safle i'r fframwaith ehangach, e.e.. carthffosiaeth, trydan a chysylltiadau dŵr.

Hyfywedd

14. Pryd y byddech yn bwriadu cyflwyno'r safle i'w ddatblygu?

15. Beth fyddai gwerth tir y safle pe bai'r defnydd arfaethedig yn gyraeddadwy?

Dylai hyrwyddwyr tir nodi'r amserlen arfaethedig ar gyfer datblygu'r safle. Bydd hyn yn caniatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol nodi'r lefel briodol o gyflenwad tir drwy gydol cyfnod y CDLI. Dylai cynigion tir ystyried gwerth y gellid eu cyflawni pe bai'r safle wedi'i ddyrannu ar

gyfer y defnydd a gynigiwyd. Wrth ateb y cwestiwn hwn, dylid ystyried lleoliad y safle, gwerth tir cyfagos, y math o ddatblygiad sy'n cael ei ystyried, ac unrhyw gostau annormal a all effeithio ar ei werth.

Hygyrchedd

16. Oes gan y safle bwynt mynediad addas sydd â gweledd digonol?

Un o'r ystyriaethau allweddol wrth nodi safle priodol yw a oes ganddo bwynt mynediad sydd â gweledd digonol. Dylai ceisiadau safle nodi lleoliad y pwynt mynediad ar gyfer y datblygiad, a sut mae'n integreiddio â gweddill y safle. Dylid cyflwyno tystiolaeth i esbonio / dangos a oes angen gwneud unrhyw waith i sicrhau gweledd digonol, ac, os felly, y dulliau angenrheidiol er mwyn gwneud hynny. Bydd y manylion hyn yn angenrheidiol ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach a dyraniadau tai.

Yr Amgylchedd, Isadeiledd a Chyfleustodau

17. A yw'r safle mewn parth perygl llifogydd fel y'u nodwyd ym mapiau cyngor datblygu TAN15?

Yn gyntaf, ni fydd y cyngor yn ystyried unrhyw safleoedd datblygu sy'n agored iawn i niwed sy'n syrthio o fewn parthau perygl llifogydd C1 ac C2, fel y'u darlunnir gan fapiau llifogydd TAN15.

Os yw safle wedi'i leoli o fewn parth perygl llifogydd, bydd y tiffeddiannydd yn gyfrifol am ddarparu'r dystiolaeth briodol i Cyfoeth Naturiol Cymru i ddangos i'w boddhad na fydd y safle'n cael ei effeithio gan y perygl llifogydd a nodwyd. Bydd y cyngor dim ond yn ystyried y safleoedd hynny sydd, o ganlyniad i'r dystiolaeth a ddarparwyd, wedi'u hepgor o'r parthau perygl llifogydd, fel y'u dyluniwyd ym mapiau cyngor datblygu TAN15. Er mwyn cael eu hystyried, bydd angen i'r safleoedd hyn gael eu hepgor o'r mapiau llifogydd cyn paratoi'r CDLI adneuo.

18. A oes unrhyw materion seilwaith, gyfyngiadau safle, neu faterion eraill ar y safle a fyddai'n effeithio ar ei gyflawni yn ystod cyfnod y Cynllun?

Dylai'r cyflwyniad gynnwys manylion am cysylltiadau dŵr i'r safle, yn ychwanegol at y dull o waredu carthffosiaeth frwnt o'r safle. Bydd angen ystyried cyfyngiadau ar y safle megis lleoliad coed neu gloddiau fel rhan o'r fethodoleg. Bydd angen mynd i'r afael neu lliniaru unrhyw effeithiau.

19. A oes unrhyw nodweddion hanesyddol, archaeolegol, tirwedd, ecoleg neu nodweddion dynodedig allai gael eu heffeithio gan ddatblygiad y safle?

Dylid ystyried safleoedd ymgeiswyr sydd â materion bioamrywiaeth sylweddol yn erbyn y rhestr wirio a nodir yn pennod 10 y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth. Os oes unrhyw faterion bioamrywiaeth yna dylai cyflwyniadau ystyried sut y gellid lliniaru'r effaith.

Yn ail, dylai cynigwyr tir nodi a fyddai'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar nodweddion a dynodiadau hanesyddol neu archeolegol. Os felly, rhwch wybodaeth ategol ac eglurwch sut y gellid cadw neu wella'r nodweddion o fewn y safle.

4. DADANSODDIADAU AC YSTYRIAETHAU PELLACH

4.1 Bydd pennu cynnig datblygu'n cael ei ategu gan werthfawrogiad ehangach o bolisi cynllunio, gan gynnwys egwyddorion cynllunio cyffredinol. Mae'r rhain yn cynnwys y rhai hynny sy'n ymwneud â datblygiadau hirgul, er enghraifft, tir wrth gefn, a datblygiadau tandem.

4.2 Yn aml, gall egwyddorion cynllunio cyffredinol o'r fath fod yn faterion ansoddol a byddant yn cael eu hystyried fel rhan o'r gwaith o arfarnu safle. Bydd y rhain yn cael eu hystyried yn ôl nodweddion unigol y safle a'i effaith ar gymeriad yr ardal, yn ogystal â'i leoliad o fewn yr anheddiad. Bydd cyfyngiadau safle eraill a allai effeithio ar y broses o ddewis safle neu, yn wir, gallu safleoedd i gyflawni, yn cael eu hystyried fel rhan o'r broses ddewis. Gallai'r rhain gynnwys materion o ran sefydlogrwydd y tir, diogelu mwynau, clustogfeydd mwynau, ansawdd tir amaethyddol, a safleoedd o bwysigrwydd diwylliannol.

4.3 Gallai'r cyngor ofyn am ragor o wybodaeth gan hyrwyddwyr tir, lle y bo'n briodol.

4.4 Yn yr un modd â safleoedd strategol, mae'n bosibl y bydd angen i adrannau mewnol, megis adrannau draenio, priffyrdd ac addysg, ddarparu mwy o wybodaeth ar gyfer yr asesiad hwn, yn ogystal ag ymgynghoriadau allanol ag asiantaethau a sefydliadau statudol pan fo'n briodol (gweler yr adran 'Cyswllt technegol' isod).

YSTYRIED SAFLEOEDD NAD YDYNT YN RHAI PRESWYL

4.5 Bydd y gwaith o ddyrannu safleoedd nad ydynt yn rhai preswyl fel rhan o fethodoleg safle ymgeisiol yn cael ei ystyried yn erbyn yr egwyddorion cynllunio a nodwyd yn y paragraffau blaenorol. Yn ogystal, bydd angen cyfeirio at unrhyw ddogfennau tystiolaethol a phapurau cefndirol perthnasol sy'n nodi gofynion defnyddiau tir o'r fath.

CYSWLLT TECHNEGOL

4.6 Bydd y cyngor yn cysylltu â swyddogion technegol a swyddogion eraill o'r awdurdod a phartion allanol (gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru ac Ymddiriedolaeth Archeolegol Dyfed) er mwyn cynorthwyo a chyfrannu at y broses o lunio cynlluniau. Bydd hyn yn cynorthwyo â'r gwaith o sgrinio neu ystyried safleoedd posibl i'w cynnwys, neu fel arall, yn y CDLI.

CAM 2

Arfarniad o gynaliadwyedd / asesiad amgylcheddol strategol (a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd o bosibl)

4.7 O ran cyfnod y CDLI adneuo, bydd angen ystyried yr asesiad o gynaliadwyedd / asesiad amgylcheddol strategol. Bydd fframwaith asesiad o gynaliadwyedd / asesiad amgylcheddol strategol y cyngor wedi'i sefydlu erbyn y cyfnod hwn. Bydd y cyngor yn sicrhau bod ei gynigion (gan gynnwys safleoedd), fel y'u nodir yn y CDLI adneuo, yn cael eu hadolygu yn erbyn fframwaith yr asesiad o gynaliadwyedd / asesiad amgylcheddol strategol. Bydd ailadrodd dilynol o'r fethodoleg hon yn nodi mwy o fanylion o ran y broses a'i gofynion.

4.8 O ran yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, bydd y cyngor yn gyfrifol am lunio cynllun na fydd yn cael effaith arwyddocaol (ar ei ben ei hun ac mewn cyfuniad) ar adnoddau safleoedd Ewropeaidd. Yn hyn o beth, bydd y cyngor yn sicrhau bod ei gynigion (gan gynnwys safleoedd), fel y'u nodir yn y CDLI adneuo, yn cael eu hadolygu yn erbyn adroddiad yr Asesiad

Rheoliadau Cynefinoedd (os bydd y gwaith cychwynnol o sgrinio cyn-adneuo'n methu â dod i'r casgliad nad oes unrhyw effaith bosibl).

Gwybodaeth bellach

4.9 I gael mwy o gymorth ar broses y fethodoleg asesu safle neu broses y CDLI yn gyffredinol, ewch i'n gwefan (gweler y dolenni i'r adran Cynllunio a Pholisi) neu e-bostiwch blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk neu cysylltwch â'r Adran Blaen-gynllunio ar 01267 228818.

ATODIAD 1 – ASESU SAFLEOEDD STRATEGOL

5. Cyflwyniad

5.1 Bydd yr atodiad hwn yn datblygu'n ailadroddol wrth i'r strategaeth cyn-adneuo a ffeirir ddatblygu. Bydd yn anodd nodi unrhyw fanylion arwyddocaol yn ystod y cyfnod hwn, gan ystyried nad yw'r strategaeth a ffeirir wedi'i llunio eto. Bydd yr atodiad yn cael ei ddiweddarau i adlewyrchu cyd-destun y strategaeth a ffeirir maes o law. Yn ystod y cyfnod hwn (Ionawr 2018), mae'r atodiad hwn yn nodi rhai o'r ystyriaethau thematig a'r blaenoriaethau corfforaethol hynny a allai lywio penderfyniadau a chynlluniau a wneir yn y dyfodol.

5.2 Mae Bargen Ddinesig Bae Abertawe yn nodi dull trawsnewidiol ar gyfer sut bydd yr ardal yn cyflawni graddfa a natur y buddsoddiad sydd ei angen i gefnogi cynlluniau'r ardal ar gyfer twf. Er y bydd y sir yn elwa ar bob un o gynigion y Fargen Ddinesig, mae'r prosiectau canlynol yn cael eu harwain yn benodol gan Sir Gaerfyrddin:

- Pentref Gwyddorau Bywyd a Llesiant – Llanelli
- Y fenter Sgiliau a Thalentau
- Clwstwr Digidol Creadigol – Yr Egin – Caerfyrddin

5.3 Bydd y Fargen Ddinesig yn buddsoddi £1.3 biliwn yn Ninas-ranbarth Bae Abertawe. Mae'r fargen yn cynnwys £241 miliwn o gyllid y llywodraeth ganolog, wedi'i rannu rhwng y ddwy lywodraeth. Bydd oddeutu £360 miliwn o gyllid arall o'r sector cyhoeddus a £673 miliwn o gyfraniadau o'r sector preifat yn ychwanegu at gyfanswm y pecyn buddsoddi.

5.4 Ar lefel leol, mae cyhoeddiad '**Cynllun Adfywio Strategol ar gyfer Sir Gâr 2015–2030 – Trawsnewidiadau**' gan y Cynghorydd Emlyn Dole, Arweinydd Cyngor Sir Caerfyrddin, yn darparu cyfle unigryw i gael gafael ar gyfleoedd ar gyfer twf a buddsoddi. Ei nod yw hybu'r economi leol a chreu 5,000 o swyddi ledled y sir erbyn 2030.

5.5 Wrth nodi'r cyd-destun thematig a chorfforaethol uchod, mae'r canlynol yn ceisio gosod rhai paramedrau er mwyn hysbysu cyfraniad strategol posibl safle:

- **A yw'r safle'n strategol?**

5.6 Bydd y cyngor yn ystyried safleoedd y credir sy'n briodol fel rhai o arwyddocâd strategol posibl i'r CDLI. Gallai ystyriaethau o'r fath gynnwys graddfa a natur datblygiad (a ydynt yn safleoedd unigol neu'n nifer o safleoedd perthnasol o bwysigrwydd cronus), ei leoliad, a'i ddefnydd arfaethedig.

- **Ystyriaeth strategol – a fyddai datblygu'r safle'n hanfodol i roi cynigion cynllunio ac adfywio'r cyngor ar waith ac i fodloni amcanion strategol a chynaliadwy'r strategaeth?**

5.7 Er y byddai nodi cyfyngiad maint yn rhy ragnodol, mae'n debygol y bydd safleoedd strategol yn cael effeithiau arwyddocaol ac yn cefnogi gweithrediad y cynllun.

5.8 Bydd nodi safleoedd strategol yn amodol ar eu dadansoddi fel rhan o waith paratoi'r strategaeth a ffeirir.

5.9 Bydd dadansoddiad pellach o safle strategol yn cael ei gynnal yn unol â'r darpariaethau a nodwyd yn y fethodoleg ar gyfer asesu safle, a bydd yr agweddau canlynol yn ystyriaethau penodol:

- **Effaith amgylcheddol** – Cyfle am adolygiad cychwynnol yn erbyn y fframwaith arfarniad o gynaliadwyedd / asesiad amgylcheddol strategol sydd ar droed a sgrinio cychwynnol yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd
- **Cyfyngiadau ffisegol y safle** – A yw'r safle wedi'i leoli mewn parth perygl llifogydd fel y nodwyd ym mapiau cyngor datblygu TAN15?
- **Problemau seilwaith** – A oes unrhyw broblemau o ran capasiti'r seilwaith na ellir eu lliniaru?
- **Gallu'r safle i gyflawni** – A yw'r safle'n debygol o gael ei ddatblygu yn ystod cyfnod y CDLI diwygiedig?
- **Arfarnu o ran amcanion strategol y CDLI**

5.10 Bydd cyfyngiadau safle eraill a allai effeithio ar y gwaith o ddewis safle neu, yn wir, ar allu safleoedd i gyflawni yn cael eu hystyried fel rhan o'r broses ddewis. Gallai'r rhain gynnwys problemau gyda sefydlogrwydd y tir, diogelu mwynau, clustogfeydd, ansawdd tir amaethyddol, a safleoedd o bwysigrwydd diwylliannol.

5.11 Efallai gofynnir am fwy o wybodaeth am y safleoedd strategol hyn, gan gynnwys gwybodaeth gan adrannau eraill o'r cyngor, cwmnïau seilwaith a chyfleustodau, a hefyd datblygwyr a thirfeddianwyr, er mwyn cynorthwyo â'r broses asesu, yn enwedig o ran nodi gallu safleoedd i gyflawni.

5.12 Mae cyfraniad safle strategol o ran darparu cyfleoedd ar gyfer safonau adeiladu uwch yn ystyriaeth bwysig. Bydd polisiâu neu ddarpariaethau sy'n hysbysu'r safonau a osodir (gan gynnwys y potensial ar gyfer uwchgynlluniau / briffiau datblygu) yn cael eu datblygu. Bydd polisiâu neu ddarpariaethau o'r fath yn cael eu defnyddio i hysbysu'r gwaith o nodi potensial o'r fath ac i sicrhau bod eu hyfywedd a'u gallu i gyflawni'n cael eu hystyried yn briodol.

5.13 Mewn amgylchiadau arbennig, gallai safleoedd o natur strategol gael eu lleoli y tu allan i aneddiadau yn y cefn gwlad agored. Mewn achosion o'r fath, dylid asesu graddfa a natur y cynnig o ran ei briodoldeb i'r lleoliad. Byddai cynigion a allai gael effaith strategol gadarnhaol, er enghraifft, o ran cynyddu ffyniant yr ardal trwy gyflogaeth a buddsoddiad mewnol, yn cael eu hystyried mewn amgylchiadau eithriadol. Bydd angen asesu'r safleoedd arfaethedig hyn yn drwyadl yn erbyn polisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol. Fodd bynnag, ni fyddai safleoedd o'r fath yn cael eu hystyried yn rhai strategol at ddibenion yr ymarferiad hwn.