

**Canllawiau
Cynllunio
Atodoal**

**De
Llanelli**



**Mabwysiadwyd
Rhagfyr 2014**



Cynnwys

- 1 Cyflwyniad
- 2 Cyd-destun y Polisi Cynllunio
- 3 Hanes Cynllunio
- 4 Dadansoddiad ac Asesiad Cymeriad
- 5 Fframwaith Datblygu a Defnydd Tir
- 6 Cyflawni
- 7 Cysylltiadau

Rhestr Ffigurau

- 1 Map o'r Lleoliad
- 2 Golwg o'r Awyr
- 3 Map Mewnosod o'r CDLI
- 4 Map Dadansoddi'
- 4a Mapiau Cyngor Datblygu TAN 15
- 5 Y Fframwaith Datblygu a defnydd tir
- 6 Llynnoedd Delta: cynllun y safle
- 7 Machynys: cynllun y safle
- 8 Y Rhodfa: cynllun y safle
- 9 Doc y Gogledd: cynllun y safle
- 10 Hen weithfeydd yr 'Old Castle': cynllun y safle

1 Cyflwyniad

1.1 Paratowyd y Briff Cynllunio a Datblygu hwn fel Canllawiau Cynllunio Atodol i roi arweiniad ar gyfer y gwaith o ystyried a phennu cynigion datblygu ar gyfer parth strategol De Llanelli. Mae'n darparu canllawiau pellach a, lle bo'n berthnasol, yn ymhelaethu ar bolisiâu a chynigion Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (y CDLI a fabwysiadwyd ar 10 Rhagfyr 2014) gan roi eglurder ychwanegol i helpu datblygwyr i ddeall y gofynion a'r ystyriaethau craidd.

1.2 Nod y canllawiau a geir yn y briff yw sicrhau bod datblygiadau dichonadwy o ansawdd uchel yn cael eu cyflawni, a bod y datblygiadau hynny yn adlewyrchu ac yn parchu cymeriad yr ardal a'i gofynion.

1.3 Lluniwyd y Briff fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI a rhoi sylw i'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol.

Pwrpas a Chwmpas

1.4 Prif bwrpas a chwmpas y Briff yw rhoi manylion pellach mewn perthynas â natur ardal y briff a'r defnydd sy'n briodol ar ei chyfer. Mae hefyd yn ceisio darparu gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r paramedrau a'r egwyddorion sydd eu hangen er mwyn cyflawni datblygiadau dichonadwy ac integredig sydd o ansawdd uchel yn yr ardal.

1.5 Caiff datblygwyr eu hannog i weithio'n agos gyda'r Cyngor i ymgorffori ac adlewyrchu cynnwys y Briff hwn yn eu cynigion. Cânt eu hannog yn gryf i gael trafodaethau cynnar â'r Cyngor (ac ag ymgynghoreion allanol priodol gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru) cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio ffurfiol.

1.6 Ni fydd cynigion nad ydynt yn cyd-fynd â'r egwyddorion datblygu a bennir yn y Briff yn cael eu cefnogi.

Statws y Briff

1.7 Roedd y Briff hwn yn destun ymgynghoriad 6 wythnos o hyd a gynhaliwyd mewn modd cyson â'r hyn a bennwyd yng Nghytundeb Cyflawni'r CDLI.

2 Cyd-destun y Polisi Cynllunio

Y Polisi Cenedlaethol

2.1 Mae'r adran hon yn crynhoi'r brif ddogfennaeth polisi cynllunio sy'n ymwneud ag ardal y briff.

Polisi Cynllunio Cymru

2.2 Caiff polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru eu pennu ym Mholisi Cynllunio Cymru, ac ychwanegir cyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TANs) atynt. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn pennu polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Ei amcan canolog yw hyrwyddo gwaith datblygu cynaliadwy yng Nghymru a darparu fframwaith ar gyfer hyn. Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn ffafrio aildefnyddio tir addas a ddatblygwyd o'r blaen fel rhan o strategaeth aneddiadau cynaliadwy. Ystyrir bod tir a ddatblygwyd o'r blaen mewn ardaloedd sydd o fewn aneddiadau presennol ac o'u hamgylch, sydd yn agos at bwyntiau cyswllt trafniadaeth gyhoeddus sy'n cynnal defnydd dwys ar gyfer tai neu ddefnydd cymysg, neu mewn ardaloedd sy'n hwyluso'r broses o adfywio cymunedau presennol, yn addas i'w datblygu yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru.

2.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn amlinellu'r ffaith y gall cynllunio helpu i leihau'r angen am deithio, yn enwedig mewn car preifat, a gwella'r mynediad i leoliadau datblygu newydd trwy gyfrwng trafniadaeth gyhoeddus, ar feic ac ar droed. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog awdurdodau lleol i hyrwyddo:

- Cymunedau deiliadaeth gymysg;
- Datblygiadau hawdd cael mynediad atynt;
- Datblygiadau defnydd cymysg;
- Tirweddau deniadol o amgylch aneddiadau;
- Pwyslais ar ansawdd ac ar ddylunio lleoedd ar gyfer pobl;
- Defnydd effeithlon o dir; a
- Chreu amgylcheddau preswyl wedi'u dylunio'n dda sydd ar ddwysedd priodol.

Nodiadau Cyngor Technegol (TANs)

2.4 Mae nifer o Nodiadau Cyngor Technegol yn berthnasol i ardal De Llanelli; fodd bynnag, caiff y rhai y bernir eu bod yn arbennig o berthnasol i'r briff hwn eu trafod isod.

2.5 Mae TAN 15 *Datblygu a Pherygl o Lifogydd* yn darparu canllawiau ar asesu'r perygl o lifogydd. Mae'n ychwanegu at y canllawiau a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn darparu fframwaith ar gyfer asesu llifogydd o ganlyniad i ddŵr afonol, dŵr arfordirol a dŵr arwyneb, a'r risgiau cysylltiedig ar gyfer unrhyw ddatblygiad. Mae'r fframwaith yn seiliedig ar egwyddorion rhagofalus sy'n rhoi ystyriaeth briodol i'r perygl o lifogydd a hynny gan gydnabod yr angen am ddatblygu.

2.6 Dywed TAN15 mai nodau cyffredinol y fframwaith rhagofalus, yn nhrefn eu pwysigrwydd, yw:

- Cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o'r ardaloedd hynny sydd â risg uchel o lifogydd;
- Lle mae rhaid ystyried datblygiadau mewn ardaloedd sydd â risg uchel (Parth C) dim ond y datblygiadau hynny y gellir eu cyfiawnhau ar sail y profion a amlinellir yn Adran 6 ac Adran 7 TAN15 a gaiff eu lleoli mewn ardaloedd o'r fath.

2.7 Caiff y fframwaith rhagofalus hwn ei roi ar waith trwy archwilio'r Mapiau Cyngor Datblygu sy'n dangos amlinellau'r achosion eithafol o lifogydd, ac asesu pa mor agored yw'r datblygiad i'r perygl o lifogydd. Caiff y Mapiau Cyngor Datblygu eu cynhyrchu gan Lywodraeth Cymru ac maent yn seiliedig ar amlinellau llifogydd eithafol Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Mae'r mapiau hyn yn cynnwys y gwahanol barthau llifogydd canlynol:

- Parth A - Fawr ddim perygl o lifogydd afonol neu lifogydd llanw/arfordirol neu ddim perygl o gwbl;
- Parth B - Ardaloedd y gwyddys eu bod wedi'u gorlifo yn y gorffennol gyda dyddodion gwaddodol yn dystiolaeth o hynny;
- Parth C1 – Ardal o orlifdir sydd wedi'i datblygu ac sy'n elwa ar seilwaith arwyddocaol gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd, ac sy'n agored i achosion o lifogydd,

gyda'r tebygolrwydd o lifogydd yn 0.1% neu'n fwy (h.y. llifogydd a fyddai'n digwydd unwaith mewn 1000 o flynyddoedd neu fwy);

- Parth C2 – Ardal o orlifdir heb seilwaith arwyddocaol i amddiffyn rhag llifogydd ac sy'n agored i achosion o lifogydd, gyda'r tebygolrwydd o lifogydd yn 0.1% neu'n fwy (h.y. llifogydd a fyddai'n digwydd unwaith mewn 1000 o flynyddoedd neu fwy);

2.8 Mae TAN12 *Dylunio* yn nodi bod ymddangosiad datblygiad a'i berthynas â'r ardal o'i amgylch yn ffactorau pwysig wrth ystyried ceisiadau cynllunio. Mae rhoi ystyriaeth gynnar i faterion dylunio yn rhywbeth a welir fel elfen hanfodol a chanolog o gynllunio da. Mae'r Nodyn Cyngor Technegol yn tynnu sylw at bwysigrwydd sicrhau bod datblygiadau newydd yn sensitif i'r cyd-destun lleol ac mae'n dangos sut nad yw'n briodol i gymhwyso safonau cyffredinol i ddatrysiadau dylunio. Yn hytrach, mae'n mynnu bod datblygiadau newydd yn cael eu dylunio a'u cynllunio mewn modd sy'n atgyfnerthu eu nodweddion unigryw, a dylid rhoi ystyriaeth i ffactorau megis graddfa, dwysedd, uchder, maint, cynllun, tirwedd a mynediad bob un. Caiff yr amcanion canlynol eu pennu er mwyn sicrhau dyluniad da:

- Cyflawni datrysiadau dylunio cynaliadwy;
- Cynnal a gwella cymeriad;
- Hyrwyddo dyluniadau arloesol;
- Hyrwyddo perthynas lwyddiannus rhwng y cyhoedd a'r gofod preifat;
- Dylunio lleoedd cyhoeddus deniadol a diogel gan sicrhau mynediad hwylus i bawb;
- Hyrwyddo datblygiadau cymwys;
- Dylunio ar gyfer newid; a
- Hyrwyddo ansawdd, dewis ac amrywiaeth gan hybu dulliau cynaliadwy o deithio.

2.9 Mae TAN 5: *Cynllunio a Chadwraeth Natur* yn ychwanegu at Bolisi Cynllunio Cymru er mwyn darparu canllawiau cenedlaethol clir a deddfwriaeth gyda golwg ar ardaloedd a safleoedd sydd â dynodiadau cadwraeth natur statudol (Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, safleoedd Ramsar, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig) yn ogystal â rhywogaethau a warchodir dan ddeddfwriaeth Ewrop a'r Deyrnas Unedig. Mae'n dangos sut y gall awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a rhanddeiliaid allweddol ym maes cadwraeth weithio gyda'i gilydd i gyflwyno datblygiadau mwy cynaliadwy

nad ydynt yn arwain at golledion yn y dreftadaeth naturiol, ond sydd yn hytrach yn cymryd pob cyfle i'w gwella.

2.10 Mae TAN 18 *Trafnidiaeth* yn ychwanegu at Bolisi Cynllunio Cymru ac yn pennu canllawiau ychwanegol mewn perthynas â thrafnidiaeth, yn arbennig gyda golwg ar gyflawni system drafnidiaeth integredig a chynaliadwy ac ar fynd i'r afael â'r agweddau amgylcheddol ar ddatblygu cynaliadwy. Gall integreiddio rhwng trafndiaeth a chynllunio defnydd tir fod o gymorth i gyflawni'r targedau gyda golwg ar allyriadau (eu lleihau) a'r manteision i gymunedau yn sgil cynhwysiant cymdeithasol. Yn hyn o beth mae TAN18 yn nodi'r ystyriaethau canlynol:

- Cyflawni datrysiadau dylunio cynaliadwy;
- Hyrwyddo patrymau aneddiadau sydd yn effeithlon o ran adnoddau a theithio;
- Sicrhau bod datblygiadau newydd wedi'u lleoli mewn ardal sy'n elwa, neu a fydd yn elwa, ar fynediad hwylus trwy drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio, sydd felly'n lleihau'r angen am deithio a meithrin cynhwysiant cymdeithasol;
- Rheoli'r ddarpariaeth barcio;
- Sicrhau bod datblygiadau newydd a newidiadau mawr i ddatblygiadau presennol yn cynnwys darpariaeth briodol i gerddwyr (gan gynnwys y rheiny sydd â gofynion mynediad a symudedd arbennig), beicio, trafndiaeth gyhoeddus, a rheoli traffig a pharcio/gwasanaethu;
- Annog datblygiadau sydd wedi'u lleoli'n agos at ddefnydd cysylltiedig arall er mwyn annog teithiau amlbwrpas;
- Hyrwyddo beicio a cherdded;
- Cefnogi'r gwaith o ddarparu trafndiaeth gyhoeddus gynhwysol sydd o ansawdd uchel;
- Cefnogi'r gwaith o ddarparu rhwydwaith nwyddau dibynadwy ac effeithlon;
- Hyrwyddo'r gwaith o leoli warysau a datblygiadau gweithgynhyrchu i hwyluso'r defnydd o drafnidiaeth rheilffordd a môr ar gyfer nwyddau;
- Annog dyluniadau strydoedd o ansawdd da sy'n darparu llecynnau cyhoeddus diogel ac ymdeimlad arbennig o le; a
- Sicrhau bod y seilwaith trafndiaeth neu'r gwelliannau i wasanaethau sy'n angenrheidiol er mwyn gwasanaethu datblygiadau newydd yn caniatáu i'r rhwydweithiau trafndiaeth presennol barhau i gyflawni eu swyddogaethau penodol.

2.11 Mae TAN 23 *Datblygu Economaidd* yn darparu cyngor ynghylch y polisi cynllunio cenedlaethol ar ddatblygu economaidd a bennir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'r TAN yn darparu canllawiau i awdurdodau cynllunio lleol ar y canlynol:

- datblygu amcanion cynllunio economaidd ar lefel uchel;
- asesu manteision economaidd y datblygiad newydd;
- datblygu economaidd a'r economi wledig;
- paratoi sylfaen dystiolaeth ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol;
- creu gweledigaeth datblygu economaidd ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol
- penderfynu ar gyflenwad tir cyflogaeth.

Cynllun Gofodol Cymru - Pobl, Lleoedd, Dyfodol (Diweddariad 2008)

2.12 Mae Cynllun Gofodol Cymru yn darparu cyd-destun polisi cyffredinol ar gyfer cynllunio gofodol a datblygu yng Nghymru trwy sefydlu blaenoriaethau cenedlaethol trawstoriadol. Cyhoeddwyd y Cynllun gyntaf yn 2004 a'i ddiweddarau yn 2008, a'i nod yw sicrhau bod cynigion ledled Cymru yn cael eu hintegreiddio a'u bod yn gynaliadwy gyda'r camau gweithredu unigol yn cefnogi ei gilydd ac yn cydymffurfio â'r weledigaeth gyffredin ar gyfer yr ardal. Caiff Llanelli ei henwi fel canolbwynt oddi mewn i *Ardal Cynllun Gofodol Cymru Bae Abertawe - Y Glannau a Chymoedd y Gorllewin* sy'n cadarnhau bod gan y dref rôl allweddol i'w chwarae yn llwyddiant yr ardal a'i bod yn anheddiad allweddol o bwys cenedlaethol.

2.13 Mae'r blaenoriaethau allweddol ar gyfer y rhanbarth *Bae Abertawe - Y Glannau a Chymoedd y Gorllewin* sydd yn berthnasol i'r briff hwn yn cynnwys:

- Gweithredu Prif Gynllun y Glannau i wneud y mwyaf o'r cyfleoedd ar hyd yr arfordir trawiadol;
- Datblygu diwydiant twristiaeth cryf yn seiliedig ar hamdden a gweithgareddau;
- Sicrhau bod y gwaith o warchod a gwella'r amgylchedd yn cael ei integreiddio'n llawn.

Polisi Lleol

Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (mabwysiadwyd ar 10/12/14)

2.14 Mae CDLI Sir Gaerfyrddin yn darparu'r fframwaith ar gyfer yr holl ddatblygu a fydd yn digwydd yn y Sir tan 2021. Caiff rhannau perthnasol o weledigaeth y CDLI eu nodi isod:

SIR GAERFYRDDIN 2021:

Bydd Sir Gaerfyrddin yn sir amrywiol, lewyrchus a chynaliadwy. Bydd ganddi gymunedau trefol, gwledig a glan môr nodweddiadol, diwylliant unigryw, amgylchedd o ansawdd da ac economi fywiog ac amrywiol. Bydd y sir yn cynnig ansawdd bywyd uchel mewn cymunedau diogel, hygyrch a chynhwysol. Bydd gan bawb y cyfle i gael gwaith o ansawdd da, cymysgedd priodol o dai a chyfleusterau cymunedol a hamdden – gyda phopeth mewn amgylchedd glân a gwyrdd.

O SAFBWYNT GOFODOL BYDD Y CANLYNOL YN NODWEDDU'R SIR: Llanelli yn cyflawni ei photensial fel canolfan wasanaethau fodern a bywiog sy'n datblygu yn ei lleoliad ar lan y môr.....

2.15 Caiff Llanelli (gan gynnwys Llangennech) ei nodi fel un o 3 ardal dwf o fewn y CDLI, sy'n adlewyrchu ei lefelau poblogaeth a'r ffaith fod ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau ar gael yn y cyd-destun strategol. Mae Llanelli yn derbyn gwasanaeth da gan y cyfleusterau hynny, sydd yn hanfodol er mwyn cynnal egwyddorion cynaliadwyedd, a gall ddarparu ar gyfer lefel gymharol uchel o dwf. Mae hon yn ardal drefol fawr sydd wedi hen ymsefydlu ac sydd ar lwybrau trafndiaeth cynaliadwy, sy'n gwasanaethu ardaloedd y tu hwnt i'w dalgylchoedd lleol. Caiff statws rhanbarthol neu isranbarthol Llanelli ei gydnabod trwy Gynllun Gofodol Cymru.

2.16 O ran y disgrifiad ar gyfer Llanelli a bennir yn Atodiad 1 y CDLI, dywedir bod *“cyfleoedd ar gyfer y dyfodol yn cynnwys adfywio canol y dref a'r glannau mewn modd cyfannol, gan felly alluogi'r dref i gyflawni ei photensial fel cyrchfan fodern a bywiog sydd yn gyrru gwelliannau economaidd-gymdeithasol ac yn gwneud cartrefi, gwasanaethau a swyddi yn haws i'w cael ledled De-ddwyrain Sir Gaerfyrddin a thu hwnt.”*

2.17 Caiff Parth Strategol De Llanelli ei nodi fel safle strategol 3 y CDL o dan bolisi SP4. Mae'r Parth yn cynnwys y safleoedd unigol canlynol sydd i gyd yn cyfrannu at ddyheadau adfywio De Llanelli: Llynnoedd Delta; Machynys; Y Rhodfa; Doc y Gogledd a hen weithfeydd yr 'Old Castle'. Caiff dyraniadau defnydd tir y CDLI eu pennu yn Ffigur 3 (map cynigion y CDLI). Mae'r Briff hwn yn ategu darpariaethau'r CDLI ac yn ymhelaethu arnynt.

2.18 Wrth gydnabod pwysigrwydd strategol Parth De Llanelli, mae'r Briff hwn yn gosod fframwaith yn ei le i hwyluso datblygiad yr ardal, yn unol â pholisïau'r CDLI. Yn ychwanegol at yr uchod, ceir nifer o bolisïau o'r CDLI sydd yn berthnasol i ddatblygu parth De Llanelli. Mae'r rhain yn cynnwys:

- SP1 Lleoedd a Mannau Cynaliadwy;
- SP4 Safleoedd Strategol;
- SP14 Diogelu a gwella'r amgylchedd naturiol;
- SP15 Twristiaeth a'r Economi Ymwelwyr;
- SP17 Seilwaith;
- GP3 Rhwymedigaethau Cynllunio;
- GP4 Seilwaith a Datblygiadau Newydd;
- H1 Dyraniadau Tai;
- AH1 Tai Fforddiadwy;
- EMP2 Cynigion Cyflogaeth Newydd;
- EMP5 Safleoedd Defnydd Cymysg;
- TR2 Lleoliad y Datblygiad - Ystyriaethau Trafnidiaeth;
- TR4 Beicio a Cherdded;
- EP1 Ansawdd Dŵr ac Adnoddau;
- EP2 Llygredd;
- EP3 Draeniau Cynaliadwy;
- EQ1 Diogelu Adeiladau, Tirweddau a Nodweddion o Bwysigrwydd Hanesyddol;
- EQ2 Galluogi Datblygiadau;
- EQ4 Bioamrywiaeth.

2.19 Mae'r Polisiâu uchod a chynnwys llawn y CDLI ar gael i'w gweld ar wefan y Cyngor ar: www.sirgar.llyw.cymru. Dylid nodi y dylid darllen y Cynllun yn ei gyfanrwydd wrth ffurfio unrhyw gynigion.

Partneriaeth Cyd-fenter

2.20 Ar lefel strategol, mae'r ardal yn cynrychioli sbardun economaidd ac adfywio allweddol ar gyfer y Bartneriaeth Cyd-fenter, sy'n cynnwys Cyngor Sir Caerfyrddin a Llywodraeth Cymru. Bydd datblygu'r ardal yn darparu cyfle i gyflawni twf cynaliadwy mewn modd sydd hefyd yn adlewyrchu amcanion y CDLI mewn perthynas â thir a ddatblygwyd o'r blaen. Caiff manteision strategol y Gyd-fenter eu harddangos trwy'r daliadau tir sylweddol sydd ganddi o fewn y Parth Strategol ac felly mae'r bwriad i'w gwaredu fel rhan o ymagwedd gyfannol at ailddatblygu i'w weld yn amlwg.

2.21 Mae'r Bartneriaeth wedi goruchwyllo buddsoddiad diweddar mewn tystiolaeth ategol allweddol megis cyfres o brif gynlluniau. Mae tystiolaeth o'r fath wedi llywio a chefnogi'r gwaith o ddatblygu'r briff hwn.

Dinas-ranbarth Bae Abertawe

2.22 Mae Dinas-ranbarth Bae Abertawe'n cwmpasu ardaloedd Awdurdodau Lleol Sir Benfro, Sir Gaerfyrddin, Dinas a Sir Abertawe a Chastell-nedd Port Talbot. Mae'n dod â byd busnes, llywodraeth leol ac ystod o bartneriaid eraill ynghyd, gan weithio tuag at greu ffyniant economaidd i'r bobl sy'n byw ac yn gweithio yn ein Dinas-ranbarth.

2.23 Mae Strategaeth Adfywio Economaidd Dinas-ranbarth Bae Abertawe 2013 - 2030 yn nodi'r fframwaith strategol ar gyfer y rhanbarth, gyda'r nod o gefnogi datblygiad yr ardal dros y degawdau i ddod. Mae'r CDLI, wrth gydnabod rôl Sir Gaerfyrddin, yn darparu trwy ei bolisiâu a'i gynigion ar gyfer datblygu cyflogaeth, gyda'r economi'n elfen bwysig yn strategaeth y Cynllun. Bydd rôl ddatblygol y Ddinas-ranbarth yn ystyriaeth wrth sicrhau'r cydnawsedd parhaus mewn cyd-destun strategol.

3 Hanes Cynllunio

3.1 Mae'r ardal eisoes wedi bod yn destun ystod eang o geisiadau/caniatâd cynllunio. Mae hyn yn dangos potensial yr hyn y gellir ei gyflawni, yn ogystal ag apêl at y farchnad. Mae'r rhain yn cynnwys yr isod:

Machynys

S/22567 (2009) AROS AM GADARNHAD - ADEILADU GWESTY NEWYDD 125 YSTAFELL WELY GYDA MAES PARCIO CYSYLLTIEDIG, FFYRDD MYNEDIAD;

S/26783 (2013) AROS AM GADARNHAD - CYNLLUNIO – LLAWN ADEILADU PARC ECO NEWYDD, YN CYNWYS RHWYDWAITH O LWYBRAU TROED, LLYNNOEDD A GWAITH TIRLUNIO GAN GYNNWYS AMLINELLIAD HEN FFERMDY MACHYNYS;

S/19221 (2008) MATERION A GADWYD YN ÔL 205 O UNEDAU PRESWYL.

Llynnoedd Delta

S/08375 (2005) DATBLYGIAD BUSNES A DIWYDIANNOL (DEFNYDDIO DOSBARTHADAU B1 A B8 LLYNNOEDD DELTA, FFORDD GYSWLLT YR ARFORDIR;

S/16933 (2007) CAIS ADRAN 73 - AMRYWIO AMOD RHIF 1 O GANIATÂD CYNLLUNIO AMLINELLOL S/08375;

S/24048 (2010) GWNEUD GWAITH TIRLUNIO CALED A MEDDAL AR HYD YMYLON Y FFORDD FYNEDIAD I LLYNNOEDD DELTA, LLANELLI AC AR HYD YMYLON PRIFFORDD Y B4304 SEF FFORDD GYSWLLT YR ARFORDIR WRTH GYLCHFAN FYNEDIAD (B4304) LLYNNOEDD DELTA;

S/26070 (2011) GWAITH GALLUOGI, GAN GYNNWYS GORSAF BWMPPIO NEWYDD.

Y Rhodfa

S/21854 (2009) DATBLYGU 18 O YSTAFELLOEDD GWELY EN-SUITE, 2 FFLAT 1 YSTAFELL WELY A 4 BYNGALO 1 YSTAFELL WELY AR GYFER OEDOLION AG ANAF CAFFAELEDIG I'R YMENNYDD, A FYDD YN DARPARU CYMORTH ADSEFYDLU A PHRESWYL (TIR YN Y RHODFA);

S/27604 (2013) BWRIAD I DDATBLYGU 25 UNED BRESWYL.

Doc y Gogledd

S/18032 (2008) CYNLLUN DEFNYDD CYMYSG AILDDATBLYGU TIR I GREU DATBLYGIAD TREFOL DEFNYDD CYMYSG SY'N CYNWYS: AMRYWIAETH O GARTREFI NEWYDD GAN GYNNWYS FFLATIAU A THAI (DOSBARTH C3); GWESTY (DOSBARTH C1); SWYDDFEYDD (DOSBARTH B1); DEFNYDD MASNACHOL YN CYNWYS ADWERTHU AR RADDFA FACH/SIOPAU LLEOL - NODER BOD GAN Y PRIF GYNLLUN FFIGUR DANGOSOL O 325 O UNEDAU PRESWYL;

S/25165 (2011) TUA 0.3HA O OFOD CYHOEDDUS NEWYDD YN CYNWYS LLWYBR DI-GERBYD YN CYSYLLTU'R LLEINIAU DATBLYGU GER DOC Y GOGLEDD Â PHARC ARFORDIROL Y MILENIWM. BYDD Y RHODFA'N CAEL EI THIRLUNIO AC YN CYSYLLTU'R DOC Â'R PARC ARFORDIROL, A BYDD HEFYD YN DIRWEDD AC YN LLECYN AMWYNDER DENIADOL AR GYFER DATBLYGIADAU YN Y DYFODOL.

S/28059 (2013) CAIS AM AMRYWIO AMOD RHIF 3 S/18032 I YMESTYN YR AMSER AR GYFER CYFLWYNO MATERION A GADWYD YN ÔL A DECHRAU'R GWAITH DATBLYGU. (TYNNWYD YN ÔL)

Hen weithfeydd yr 'Old Castle'

S/12270 (2006) CODI LEFELAU'R SAFLE MEWN MANNAU HYD AT O LEIAF 6.5M UWCHLAW'R DATWM ORDNANS. ADEILADU GORSAF BWMPIO A CHEFNURIAU I DDRAENIO DŴR STORM A DŴR BRWNT ER MWYN HWYLUSO DATBLYGIAD PELLACH YN Y DYFODOL YN HEN WEITHFEYDD YR 'OLD CASTLE', LLANELLI, SIR GAERFYRDDIN

S/15783 (2007) CANIATAWYD CAIS AMLINELLOL: CANOLFAN NEWYDD GREADIGOL A DIWYLLIANNOL YN CYNNWYS: ADNEWYDDU'R SIED DUNIO BRESENNOL (ADEILAD RHESTREDIG GRADD 2) AT DDEFNYDD Y GYMUNED, CAFFI, BAR A BWYTY; CODI ADEILADAU NEWYDD A FYDD YN CYNNWYS AWDITORIWM 500 SEDD, THEATR STIWDIO LAI O FAINT

S/17104 (2007) MATERION A GADWYD YN ÔL AC A DYNWYD YN ÔL : CANOLFAN GREADIGOL A DIWYLLIANNOL NEWYDD GAN GYNNWYS ADNEWYDDU'R SIED DUNIO BRESENNOL (ADEILAD RHESTREDIG GRADD II) AT DDEFNYDD Y GYMUNED, CAFFI, BAR A BWYTY; CODI ADEILADAU NEWYDD A FYDD YN CYNNWYS AWDITORIWM 500 SEDD, THEATR STIWDIO LAI O FAINT

4 Dadansoddiad ac Asesiad Cymeriad

4.1 Mae'r dadansoddiad o'r cyfleoedd, y cyfyngiadau a'r cyd-destun datblygu yn adeiladu ar yr adolygiad polisi er mwyn llywio'r fframwaith datblygu a chadarnhau bod modd cyflawni'r defnydd tir a gynigir. Nid yw hyn yn cymryd lle'r gofynion am ymchwiliadau manwl a/neu arolygon gan ddatblygwyr er mwyn cefnogi unrhyw gynigion manwl/cais cynllunio.

Lleoliad, cyd-destun a thopograffeg

4.2 Mae Llanelli mewn lleoliad strategol sy'n agos at goridor trafndiaeth yr M4 yn ogystal â'r cyswllt rheilffordd rhwng Llundain ac Abergwaun, felly mae'n ganolfan wasanaethau arwyddocaol ac yn lleoliad arfordirol yn Ne-ddwyrain y Sir. Yn draddodiadol roedd y dref yn ganolfan diwydiant trwm a gweithgynhyrchu, ac mae'n parhau i fod yn ganolfan weinyddu a chyflogaeth bwysig. Mae ei lleoliad cynaliadwy yn cadarnhau eu haddasrwydd i dderbyn cyfradd gymharol uchel o dwf dros gyfnod y cynllun. Mae'r ardal hefyd yn elwa ar gryn botensial o ran twristiaeth/hamdden, gyda Pharc Arfordirol y Mileniwm yn atyniad allweddol. Dylid cyfeirio at Ffigur 1 (map o'r lleoliad o lefel uchel) a Ffigur 2 (llun o'r awyr).

4.3 Mae Parth Strategol De Llanelli, a leolir ar Forlan Elli, yn cynnwys nifer o safleoedd unigol sydd i gyd yn cyfrannu at ddyheadau adfywio De Llanelli. Bydd cyflawni'r parth yn cyfrannu'n sylweddol nid yn unig at fodloni strategaeth y CDLI mewn perthynas â Llanelli ond hefyd bodloni dyheadau Cynllun Gofodol Cymru. Lleolir y parth i'r de o ganol y dref ac mae wedi'i osod yn erbyn lleoliad arfordirol gerllaw Parc Arfordirol y Mileniwm. Mae'r ardal yn elwa ar fynediad ardderchog i'r rhwydwaith trafndiaeth strategol, ac mae'r orsaf reilffordd o fewn pellter cerdded. Mae buddsoddiad sylweddol wedi cael ei wneud yn y sector cyhoeddus a'r sector preifat yn yr ardal, gan gynnwys adeiladu ffordd gyswllt newydd. Mae'r parth yn wastad i raddau helaeth ac un cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen o ganlyniad i orffennol diwydiannol yr ardal, ac mae wedi'i rannu'n ddau glwstwr ar wahân o safleoedd ar hyd ffordd gyswllt De Llanelli (B4304) sy'n ymuno â'r A484 a'r A4214.

Trosolwg

4.4 Mae Ffigur 4 yn ymgymryd ag asesiad cymeriad lefel uchel o'r ardal, tra bod 4a yn pennu Mapiâu Cyngor Datblygu (DAMs) TAN 15. Caiff y materion allweddol a ddaeth i'r amlwg eu trafod isod.

Amodau'r ddaear a defnydd blaenorol

4.5 At ei gilydd mae safleoedd y Rhodfa, Machynys a Llynnoedd Delta yn cynnwys tir gwneud yn deillio o'i ddefnydd yn y gorffennol, yn gorwedd ar Llifwaddod Morydol, sydd yn ei dro yn gorwedd ar Ddyddodion Rhewlifol. Mae'r dyddodion arwynebol hyn yn gorwedd ar Welyau Hughes o haenau'r Gwythiennau Glo Uchaf¹.

4.6 At ei gilydd mae safleoedd Doc y Gogledd a hen weithfeydd yr 'Old Castle Works' yn cynnwys tir gwneud yn deillio o'i ddefnydd yn y gorffennol, yn gorwedd ar Dywod wedi'i Chwythu gan y Gwynt a Llifwaddod Morydol, sydd yn eu tro yn gorwedd ar Ddyddodion Rhewlifol. Mae'r dyddodion arwynebol hyn yn gorwedd ar Welyau Abertawe o haenau'r Gwythiennau Glo Uchaf¹.

4.7 Mae'r ardal yn cynnwys cymysgedd o safleoedd a ddatblygwyd a/neu sy'n cael eu hadeiladu a'r rheiny sy'n aros am gael eu datblygu. Bydd disgwyl i ddatblygwyr gynnal ymchwiliad manwl ar gyflyrau'r ddaear fel rhan o'r broses o gyflwyno cais cynllunio. Yn hyn o beth, lle gall safle fod wedi'i halogi, dylid rhoi sylw i ddarpariaethau Polisi EP2 a Pholisi Cynllunio Cymru: Pennod 13. Dylid nodi'r gofyniad am gynnal adolygiadau manwl o gyflyrau'r ddaear/halgiad ar lefel leol a hynny er mwyn cydnabod yr ystod eang o wahanol ddibenion y defnyddiwyd yr ardal ar eu cyfer yn y gorffennol, gan gynnwys claddu adeileddau a deunyddiau. Dylid cyfeirio at baragraff 6.5 ac ar flaenoriaethu tir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae safleoedd tir llwyd o'r fath yn rhan amlwg o ardal y briff ac felly mae hyn yn llywio'r gwaith o baratoi'r briff hwn a'r defnydd tir ynddo.

Perygl Llifogydd

4.8 Dylid rhoi sylw i ddarpariaethau Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15 mewn perthynas â pherygl llifogydd a chynnwys y Mapiau Cyngor Datblygu (DAMs). Gyda golwg ar y dogfennau hyn, nodir bod ardaloedd mawr o barth strategol De Llanelli yn cael eu dangos yn y Mapiau Cyngor Datblygu fel rhai sy'n rhydd rhag perygl o lifogydd (C1 a C2) – gweler ffigur 4a.

4.9 Ceir asesiad o ddynodiadau parth C1/C2 y safleoedd unigol isod, gyda'r dadansoddiad o ganlyniad yn llywio'r fframwaith datblygu/defnydd tir a bennwyd yn y briff hwn.

¹Prif Gynlluniau Morlan Elli – Gorffennaf 2011 – ARUP ar ran CSC a Llywodraeth Cymru (Cyd-fenter)

GA2/MU9	Dylid rhoi sylw priodol i ddarpariaethau TAN 15. Nid yw'r ardal leol sydd â statws parth C1 yn rhan o ddyraniad y CDLI.
GA2/H14	Dim
GA2/H12	Dim
GA2/MU3	Mae statws parth C1 yn berthnasol i tua 50% o'r dyraniad. Bydd angen rhoi sylw priodol i ddarpariaethau TAN 15. Bydd y ffaith fod rhan helaeth o'r tir â statws parth C1 yn llywio'r defnydd tir a gynigir ar gyfer yr ardal yn y briff hwn.
GA2/H13	Dim
GA2/H15	Dim
GA2/MU7	Dylid rhoi sylw priodol i ddarpariaethau TAN 15. Nid yw'r ardal leol sydd â statws parth C2 yn rhan o ddyraniad y CDLI.
GA2/MU1	Dylid rhoi sylw priodol i ddarpariaethau TAN 15. Nid yw'r ardal leol sydd â statws parth C2 yn rhan o ddyraniad y CDLI.

Seilwaith dŵr arwyneb, dŵr brwnt a charthffosiaeth

4.10 Mae'n anochel y bydd datblygiad newydd yn cynyddu'r arwyneb anhydraid, ac o ganlyniad bydd rhaid cymryd camau i ddelio â'r cynnydd yng nghyfaint a chyfraddau'r llif dŵr arwyneb. Yn hyn o beth cyfeirir at ddarpariaethau polisi EP3 y CDLI mewn perthynas â defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy. Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â'r polisi hwn a bod unrhyw gynnydd yn y llif dŵr arwyneb yn cael ei reoli'n briodol, bydd disgwyl i ddatblygwyr ymgorffori systemau o'r fath fel rhan o unrhyw gynigion. Lle bo'n briodol, dylid cefnogi cynigion trwy gynnwys strategaethau draenio cynhwysfawr ac asesiadau o ganlyniadau llifogydd yn dangos sut y bydd hyn yn cael ei gyflawni. Rhaid i strategaethau ac asesiadau o'r fath roi ystyriaeth i ardaloedd y tu hwnt i ffiniau cynigion datblygu unigol, sydd yn ddigonol i ddangos na fyddant yn cael effaith niweidiol ar dir cyfagos o ran y posibilrwydd o'i ddatblygu.

4.11 Lle bo'n briodol a chan ymgynghori â pheirianwyr draenio'r Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru, bydd disgwyl i ddatblygwyr ddefnyddio system ymdreiddio sy'n cynnal ac yn gwella bioamrywiaeth ac yn cynnwys defnyddio ffosydd cerrig, pantiau gwelltog neu byllau dros dro mewn ardaloedd tirwedd. Dylid defnyddio mesurau o'r fath fel rhannau annatod o'r seilwaith ar gyfer delio â materion draenio dŵr arwyneb. Bydd angen i'r datblygwr wneud tyllau prawf i wirio'r isbridd a phrofi hyfywedd y ffosydd cerrig. At ei gilydd, mae'n hanfodol fod darpar ddatblygwyr yn ymchwilio i ddatrysiadau draenio dŵr arwyneb ac yn eu dylunio'n ofalus er mwyn eu datblygu ar y safle. Bydd y Cyngor, ar y cyd â Chyfoeth Naturiol Cymru, yn ceisio defnyddio systemau ymdreiddio fel y modd sydd orau ganddo o ddraenio dŵr arwyneb.

4.12 Wrth ddylunio'r ardal dylid ceisio creu tirweddau mwy hyblyg a naturiol er mwyn gwella ymwybyddiaeth o berygl llifogydd ac i leihau'r risgiau i ardaloedd eraill. Dylai unrhyw ddyluniad geisio sicrhau nad yw'r datblygiad yn blocio unrhyw lwybrau llif dros y tir nac yn cael gwared ar unrhyw lwybrau llif presennol ble mae hynny'n ymarferol. Dylid defnyddio'r berthynas rhwng llwybrau llif, coridorau bioamrywiaeth a seilwaith gwyrdd ble mae hynny'n ymarferol. Lle mae angen cronbyllau, dylent fod wedi'u dylunio mewn modd deniadol fel eu bod yn nodweddion amwynder lleol, sy'n cael eu gweld fel rhan annatod o'r fframwaith gofod agored ond nid o anghenraid o fewn y gofod agored cyhoeddus.

4.13 Ceir materion yn ymwneud â gallu'r carthffosydd cyfun presennol yn ardal Llanelli ac mae angen ystyried gwella ac uwchraddio'r systemau carthffosiaeth cyhoeddus presennol a'r gwaith trin dŵr gwastraff (WWTW). Mae strategaeth ar waith i leihau'r gollyngiadau o systemau Gorlif Carthion Cyfun yn yr ardal, trwy leihau'r llif stormydd sy'n arllwys i'r rhwydwaith presennol.

4.14 Mae gan y Cyngor ymagwedd glir tuag at ystyried dŵr arwyneb wrth asesu Ceisiadau Cynllunio yn Nalgylch Gwaith Trin Carthion Llanelli. Lle bo'n berthnasol, bydd angen i ddatblygiadau yn yr ardal gydymffurfio â darpariaethau'r Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth amlasiantaethol. Mae hyn yn darparu dull o ganfod ffyrdd o ymdrin â materion capasiti a materion amgylcheddol ar y cyd, a fydd yn arwain at welliannau o ran llifogydd lleol yn ogystal ag ansawdd amgylcheddol y dyfroedd gwarchodedig ym Mae Caerfyrddin ac ym Moryd Byrri. Yn unol â'r Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth, bydd datblygiad yn y dyfodol (lle bo'n berthnasol) yn cael ei weithredu ar sail "2 am 1" (h.y. i bob 1 l/s o lif brwnt sy'n cael ei greu

gan y datblygiad newydd, bydd angen tynnu 2 l/s o lif dŵr wyneb allan o'r system). Dylid cyfeirio hefyd at baragraff 6.2 y Briff hwn (Cyflawni).

4.15 Ar hyn o bryd mae Dŵr Cymru wrthi'n dylunio draen casglu dŵr arwyneb mawr newydd yn Llanelli, a'r bwriad yw ei gwblhau o fewn cyfnod y Cynllun Rheoli Asedau presennol (erbyn 2015). Ymhellach, nodwyd nifer fawr o gynlluniau lleihau dŵr arwyneb, i gael eu gweithredu wrth ddatblygu yn y dyfodol.

4.16 Tra bod modd darparu gwasanaethau gwaredu a thrin dŵr brwnt ar gyfer yr ardal, er mwyn gwaredu dŵr storm bydd angen cynnwys datrysiadau cynaliadwy yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Bydd Dŵr Cymru yn rhoi mesurau ar waith er mwyn ateb y galw fesul cam. Dylid cyfeirio at Baragraff 6.5, ynghyd â pholisïau perthnasol y Cynllun (e.e. SP17, GP3, a GP4).

Asesiad Cymeriad

4.17 Mae llunio dyfodol hyderus a chynaliadwy ar gyfer Llanelli yn cynnwys sicrhau bod yna integreiddio sensitif yn digwydd gyda thirwedd arfordirol a threfol yr ardal. Bydd angen ystyried effaith weledol y datblygiad newydd, yn enwedig ble mae'n ffinio ag ymylon sensitif/nodweddion allweddol. Mae integreiddio nodweddion allweddol fel rhan o ddatblygiadau arfaethedig yn ofynnol er mwyn creu lle da. Yn hyn o beth, dylid cyfeirio at Bolisi GP1 Cynaliadwyedd a Dylunio o Ansawdd Uchel a'r disgwyliadau bod datblygwyr yn cyflwyno Datganiadau Dylunio a Mynediad (DAS).

4.18 Dylai datblygiadau hyrwyddo'r dirwedd, y drefwedd a'r lleoliad arfordirol fel lleoedd i'w mwynhau trwy wella eu hymddangosiad cyffredinol a'r ddarpariaeth amwynderau yn Ne Llanelli. Dylid lleihau effaith y datblygiad ar yr ardaloedd oddi amgylch gymaint ag y bo modd a dylai wella ac ymestyn y cysylltiadau â llwybrau gwyrdd ar gyfer beicwyr a cherddwyr.

4.19 Mae rhai o'r nodweddion sydd o ddiddordeb yn yr ardal yn cynnwys:

- Nodweddion ar y glannau, gan gynnwys dociau wedi'u cronni a nodweddion yn wynebu'r arfordir;

- Nodweddion amlwg fel porth i'r datblygiad e.e. Llynnoedd Delta;
- Nodweddion caeedig/porth yn y Rhodfa (lle ceir lleoedd gwag ar hyn o bryd);
- Cymysgedd o fathau o dai yn adlewyrchu ystod o ddwyseddau a dyluniadau;
- Cysylltiadau beicio a cherdded, gan gynnwys llwybrau/pontydd troed cyswllt allweddol;
- Adeiladau tirnod, gan gynnwys Dragon 24 a'r Ganolfan Ddarganfod;
- Llain hamdden Parc Arfordirol y Mileniwm, gan gynnwys Parc Dŵr y Sandy;
- Ardaloedd o ddiddordeb amwynder ac archeolegol posibl, e.e. Twmpath Machynys;
- Hygyrchedd gofodol: Gellir cyrraedd yr ardal trwy deithio ar drên, ar y ffordd ac ar feic ac mae canol tref Llanelli o fewn pellter tro cerdded 15 munud.
- Cyfleuster siopa lleol a chanolfan feddygol (fferyllfa);
- Cynnig hamdden masnachol, gan gynnwys cwrs golff a sba;
- Ystod o wahanol fathau o gyflogaeth;
- Adeiladau hanesyddol sy'n dyst i dreftadaeth 'Tinopolis' yr ardal.

Trafnidiaeth a hygyrchedd

Doc y Gogledd a hen weithfeydd yr 'Old Castle'

4.20 Mae'r ardal wedi'i lleoli rhyw 1.5km i'r gorllewin o ganol y dref, a cheir mynediad iddi naill ai o Heol y Frenhines Victoria neu'r B4304 a'r A484. Lleolir yr orsaf reilffordd tua 1.4 cilometr i'r dwyrain ac mae'r orsaf fysiau wedi'i lleoli yng nghanol y dref tua 1.8 cilometr i'r dwyrain. Ar hyn o bryd mae'r rheilffordd sy'n mynd o'r dwyrain i'r gorllewin yn gwahanu hen weithfeydd yr 'Old Castle' a Doc y Gogledd. I'r gorllewin mae'r arfordir yn cyfyngu ar symud ac i'r dwyrain mae Doc y Gogledd ac Afon Lliedi yn gyfyngiadau posibl ar symud. ²

4.21 O ran mynediad i gerbydau, mae'r ardal wedi'i chysylltu'n fewnol â'r rhwydwaith priffyrdd lleol gan Draeth Ffordd, sy'n arwain at gylchfan mawr â phedair allanfa wrth Stryd Cambria a Stryd y Môr. Y tu hwnt i ffiniau'r safle ceir cysylltiadau da â'r rhwydwaith ffyrdd lleol a rhanbarthol sydd wedi elwa ar brosiectau priffordd diweddar megis Heol yr Arfordir (B4304) a'r ffordd gyswllt rhwng y Morfa a Berwig. Mae'r ardal wedi'i lleoli o fewn taith pum munud mewn car o ganol y dref a'r orsaf reilffordd. Mae Heol yr Arfordir yn cysylltu ag ardaloedd eraill yn Llanelli yn ogystal â'r A484 a, thrwy Heol Trostre, yr A4138 sydd yn ei thro yn cysylltu

² Prif Gynlluniau Morlan Elli – Gorffennaf 2011 – ARUP ar ran CSC a Llywodraeth Cymru (Cyd-fenter)

â Chyffordd 48 yr M4. Tra gwyddys bod yna dagfeydd traffig lleol yn digwydd yng nghanol tref Llanelli ac yn ardaloedd adwerthu Trostre, at ei gilydd mae'r amodau'n dda ac mae'r safle mewn lleoliad da i fanteisio ar y cysylltiadau lleol.²

4.22 Ar hyn o bryd mae'r arosfannau bysiau agosaf i'w cael ar Stryd Cambria i'r dwyrain a cheir mynediad iddynt naill ai dros bont droed dros Ddoc Sir Gaerfyrddin i'r dwyrain o Ddoc y Gogledd neu drwy Traeth Ffordd. Mae'r gwasanaeth bws 181 yn aros wrth yr arhosfan bysiau hwn.²

4.23 Mae'r ardal yn elwa ar seilwaith beicio da. Mae Llwybr 4 poblogaidd Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol Parc Arfordirol y Mileniwm yn rhedeg i'r gorllewin o'r ardal ac mae'n darparu llwybr ar hyd yr arfordir i'r dwyrain a'r gorllewin gan gynnwys cysylltiad â Phorth Tywyn. I'r gogledd o'r safle mae Llwybr 47 y Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol yn troi i ffwrdd ac yn mynd trwy Barc Dŵr y Sandy a thros Bont d'Agen gan ddarparu llwybr tuag at Ganolfan Hamdden Llanelli yn ogystal ag ardaloedd Ffwrnes a Dyffryn y Swistir. O'r Ganolfan Hamdden mae llwybr beicio/llwybr troed yn darparu cyswllt uniongyrchol i Neuadd y Dref gan orffen yn Stryd yr Eglwys ar ymyl Canol y Dref, sydd yn daith tua 10 munud o hyd ar gefn beic. Mae llwybr beicio pellach ar hyd ffordd gerbydau yn cysylltu Stryd Cambria â gorsaf reilffordd Llanelli drwy Stryd y Môr, sydd tua 5 munud o daith ar gefn beic.²

4.24 Mae'r cysylltiadau i gerddwyr o'r ardal at ei gilydd yn dda, gyda chanol y dref a'r orsaf reilffordd o fewn pellter tro cerdded 15 munud. I'r dwyrain mae Afon Lliedi yn rhwystr posibl i gerddwyr; fodd bynnag, mae'r tair pont bresennol yn darparu llwybrau uniongyrchol i Stryd Cambria neu Traeth Ffordd. Ceir nifer o groesfannau heb eu rheoli ar Stryd Cambria ond nid oes yno groesfannau ffurfiol a reolir ar ffordd sydd, ar adegau brig, yn ffordd brysur. Mae ansawdd y cyfleusterau i gerddwyr at ei gilydd yn dda gyda llwybrau troed wedi'u darparu gerllaw'r rhan fwyaf o'r ffyrdd.³

Y Rhodfa, Llynnoedd Delta a Machynys

4.25 Lleolir yr ardal tua 2 gilometr i'r de o ganol y dref a chaiff ei chysylltu â'r ardal honno gan y B4304 sef y Rhodfa/Heol y Doc Newydd. Mae'r B4304 sef Heol yr Arfordir yn ffurfio ffin

³ Prif Gynlluniau Morlan Elli – Gorffennaf 2011 – ARUP ar ran CSC a Llywodraeth Cymru (Cyd-fenter)

ddeheuol rhan Llynnoedd Delta'r ardal ac yn darparu mynediad i ardaloedd dwyreiniol a gorllewinol Llanelli. Lleolir yr orsaf reilffordd 1 cilometr i'r gogledd.³

4.26 Mae'r ardal wedi'i lleoli o fewn taith pum munud mewn car o ganol y dref a'r orsaf reilffordd a chaiff ei gwasanaethu gan ddau lwybr allweddol ar y rhwydwaith priffyrdd lleol: Y Rhodfa (B4304) sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de a Ffordd Gyswllt yr Arfordir (B4304), sy'n rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin, i'r de. Mae'r Rhodfa, sy'n troi'n Heol y Doc Newydd ymhellach i'r gogledd, yn darparu mynediad uniongyrchol i'r orsaf reilffordd a chanol y dref. Mae'r ffordd yn un drefol ei natur ac mae ganddi derfyn cyflymder o 30 mya, a cheir cryn weithgarwch o du'r eiddo sy'n ei hwynebu a pharcio ar y stryd. Mae Ffordd Gyswllt yr Arfordir yn ffordd ddsbarthu â therfyn cyflymder o 50 mya sy'n cysylltu ag ardaloedd eraill yn Llanelli yn ogystal â'r A484 a, thrwy Heol Trostre, yr A4138 sydd yn ei thro yn cysylltu â Chyffordd 48 yr M4. Tra gwyddys bod yna dagfeydd traffig lleol yn digwydd yng nghanol tref Llanelli ac yn ardaloedd adwerthu Trostre, at ei gilydd mae'r amodau'n dda ac mae'r ardal mewn lleoliad da i fanteisio ar y cysylltiadau lleol.³

4.27 Mae'r gwasanaeth bws 181 rheolaidd yn gweithredu ar y Rhodfa ac ar Ffordd Gyswllt yr Arfordir. Mae'r gwasanaeth yn cysylltu'r ardal ag ardaloedd y Morfa a Seaside o'i hamgylch, yr orsaf reilffordd, canol y dref a hefyd ardal Dyffryn y Swistir i'r gogledd o ganol y dref. Ar hyn o bryd nid oes yna gyfleusterau aros ffurfiol yn agos i'r safleoedd; fodd bynnag, mae'r gwasanaeth 181 yn aros yn rhan ddeheuol y Rhodfa yn agos i feddygfa Machynys, a hefyd yn Rhes Dafen. Ceir nifer o arosfannau anffurfiol pellach yn ardal y Morfa gerllaw. Ar hyn o bryd mae'r diffyg seilwaith aros gweledol (arwydd arhosfan bysiau, gwybodaeth am yr amserlen, cwrbyn ar gyfer mynd ar fws, cysgodfan bysiau) yn golygu nad yw'r gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus yn weladwy nac yn glir iawn. Mae'r ardal mewn lleoliad da ar gyfer gorsaf reilffordd Llanelli sy'n darparu gwasanaethau rheilffordd rheolaidd i orllewin Cymru, Abertawe, Caerdydd a hefyd Rheilffordd Calon Cymru.⁴

4.28 Mae'r ardal mewn lleoliad da ar gyfer teithio ar feic o ran amser y siwrnai i'r prif gyrchfannau (gorsaf reilffordd <5 munud, canol y dref <10 min); fodd bynnag, ar hyd o bryd ychydig seilwaith sydd wedi'i ddarparu yn yr ardal leol ac mae natur gyfyng y Rhodfa a Heol y Doc Newydd yn gwneud beicio yn anneniadol i'r dibrofiad. Mae Llwybr 4 y Rhwydwaith

⁴ Prif Gynlluniau Morlan Elli – Gorffennaf 2011 – ARUP ar ran CSC a Llywodraeth Cymru (Cyd-fenter)

Beicio Cenedlaethol yn mynd heibio i'r de ond gan ddilyn yr arfordir ac mae'n bell o'r man hwn, ac felly mae'n annhebygol o gael ei ddefnyddio ar gyfer teithiau beicio at ddibenion ymarferol megis cymudo neu fynd â phlant i'r ysgol.⁴

4.29 Mae'r cysylltiadau i gerddwyr o'r ardal yn amrywiol ar hyn o bryd, ond gydag ychydig eithriadau mae ansawdd y cyfleusterau i gerddwyr at ei gilydd yn dda gyda llwybrau troed wedi'u darparu gerllaw'r rhan fwyaf o'r ffyrdd.⁴

Crynodeb

4.30 Tra bod De Llanelli yn elwa ar gysylltiadau trafndiaeth strategol a chynaliadwy da, efallai y bydd angen gwerthuso materion penodol/lleol yn ymwneud â chapasiti trwy gynnal Asesiadau o Effaith Traffig fel rhan o geisiadau cynllunio yn y dyfodol. Mae cysylltiadau'r B4304 â'r A484 yn Nhrostre yn y dwyrain ac wrth gylchfan y Sandpiper tua'r gorllewin; ynghyd ag ardal Heol y Sandy, yn enghreifftiau o lwybrau lleol sydd ar hyn o bryd dan bwysau. Dylid cyfeirio at Baragraff 6.5.

Ecoleg

4.31 Mae llunio dyfodol hyderus a chynaliadwy ar gyfer De Llanelli yn golygu parchu ei hamgylchedd naturiol arbennig. Dylid parchu hwn a'i fwynhau, a ble bo'n berthnasol ei ymgorffori yn natblygiadau'r dyfodol. Nodweddion arbennig o amlwg yw'r ardaloedd o brysgwydd gwasgareddig, coetir a glaswelltir amwynder, tra bod ffosydd a digonedd o ddŵr llonydd/dŵr rhedegog i gyd yn darparu nodweddion cynefin posibl.⁴ Un ardal a allai fod o ddiddordeb amwynder yw Twmpath Machynys. Mae'r materion ecolegol a allai godi o ddymchwel adeiladau er mwyn ailddatblygu yn ystyriaethau pellach i ddatblygwyr (e.e. yn ardal Doc y Gogledd). Mae hyn yn arbennig o berthnasol o safbwynt gofynion arolygu. Dylid cyfeirio at bolisiâu SP14, EQ3, EQ4 ac EQ5 y CDLI yn hyn o beth.

4.32 Mae'r ardal hefyd yn ffinio â Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA), RAMSAR ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Moryd Byrri. Mae'n wybyddus bod yna faterion yn ymwneud ag ansawdd dŵr a'u bod yn methu â bodloni safonau'r Gyfarwydddeb Fframwaith Dŵr o ran llwytho maetholynnau (e.e. ffoffadau). Nodir yr angen i wella ac uwchraddio gweithfeydd trin penodol yn ogystal â gweithredu datrysiadau cynaliadwy fel rhan o'r gwaith o ddatblygu De Llanelli. Dylid cyfeirio ymhellach at baragraff

4.14 y Briff hwn, ynghyd â darpariaethau'r polisi cynllunio cenedlaethol (yn enwedig TAN 5) a Pharagraff 6.5 y Briff hwn.

Cyfleustodau

4.33 Oherwydd datblygiadau blaenorol yn yr ardal, mae trydan, cyfathrebu, nwy, dŵr yfadwy a charthffosydd i'w cael yng nghyffiniau dyraniadau'r CDLI.⁵ Dylid nodi'r gofyniad am gynnal arolygon lefel safle o'r ddarpariaeth cyfleustodau/gwasanaethau ar lefel leol, a hynny o safbwynt darparu gwasanaethau ar gyfer datblygiadau'r dyfodol ac o safbwynt llywio cynlluniau safle priodol.

4.34 Dylai'r trafodaethau cynnar â rhanddeiliaid allweddol megis Dŵr Cymru, Wales and West Utilities ac Western Power Distribution fod yn llywio'r cynigion datblygu ar gyfer y dyfodol, tra bod y Cyngor hefyd yn dal gwybodaeth ddefnyddiol.

4.35 Mae Papur Seilwaith y CDLI yn cadarnhau, er nad oes yna faterion na ellid eu goresgyn yn ymwneud â chyfleustodau yn yr ardal a fyddai'n cyfyngu ar ddatblygu, y bydd angen gwneud peth gwaith atgyfnerthu lleol yn enwedig o ran y system garthffosiaeth/gwaith trin dŵr gwastraff a thrydan. Dylid cyfeirio at Baragraff 6.5. Gwelir isod asesiad y papur o Dde Llanelli:

Pwnc	Sylw
Dŵr	Mae'r rhwydwaith yn ddigonol i ddygymod â'r datblygiad arfaethedig.
Draenio Dŵr Brwnt	Uwchraddio'r carthffosydd cyhoeddus a'r gwaith trin dŵr gwastraff yn ôl yr angen. Nid yw ar hyn o bryd wedi'i amserlennu yng Nghynllun Rheoli Asedau (AMP) 5, bydd angen ei roi ar waith fesul cam i gyd-daro â chynigion y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth.
Pŵer (Nwy)	Mae cyflenwad digonol ar gael heb orfod gwneud gwaith atgyfnerthu sylweddol.
Pŵer (Trydan)	Mae yna gyflenwad sylfaenol ar gael, ond mae'n debygol y bydd angen atgyfnerthu'r rhwydwaith 11kv. Bydd angen atgyfnerthu'r brif is-orsaf er mwyn datblygu yn ardal Trostre.

⁵ Prif Gynlluniau Morlan Elli – Gorffennaf 2011 – ARUP ar ran CSC a Llywodraeth Cymru (Cyd-fenter)

Cadwraeth Adeiledig: Archeoleg a Threftadaeth

4.36 Dylid rhoi sylw i'r angen i barchu'r ardaloedd adeiledig a'r dreftadaeth hanesyddol a diwydiannol. Cyfeirir yn benodol at yr ardaloedd adeiledig a'r asedau hanesyddol ac archeolegol yn GA2/MU3 a GA2/MU1. Dylid integreiddio nodweddion o'r fath yn rhan o unrhyw gynigion a dylent fod yn gydrannau pwysig o'r briff hwn. Rhaid sicrhau bod digon o wybodaeth yn cael ei darparu gyda chynigion i allu rhoi ystyriaeth iddynt yn hyn o beth. Caiff datblygwyr eu hannog i ganfod y gofynion trwy gynnal trafodaethau cyn cyflwyno cais. Mae polisïau SP13, EQ1 a EQ2 y CDLI yn arbennig o berthnasol.

5 Fframwaith Datblygu a Defnydd Tir

5.1 Mae'r fframwaith datblygu (Ffigur 5) yn defnyddio'r cyfleoedd a ddarperir gan amgylchedd o ansawdd eithriadol yr ardal ynghyd â'i lefelau uchel o gynaliadwyedd gofodol a'i phwysigrwydd strategol o safbwynt polisi. Mae hefyd yn cydnabod y cyfyngiadau sy'n hysbys.

5.2 Tra bod y fframwaith hwn yn cyfeirio at ardal ddiffiniedig, wrth iddo gael ei roi ar waith bydd yn canolbwyntio ar safleoedd penodol/unigol.

5.3 Isod darperir rhagor o wybodaeth am y safleoedd hyn, ynghyd â chynlluniau a rhestrau defnydd tir:

Llynnoedd Delta (Cyfeirnod: GA2/MU9): *Ardal i weithio ac ymadfer*

5.4 Mae'r dyraniad defnydd cymysg hwn yn canolbwyntio ar ddatblygu cyflogaeth/busnes (B1/B8). Gellir ystyried mathau eraill o ddefnydd cysylltiedig (e.e. sector gofal iechyd / gwasanaeth - gofal cymdeithasol a/neu ofal iechyd preifat) fel sy'n briodol hefyd. Mae cyfran o'r dyraniad (i'r dwyrain o'r Rhodfa) yn cynnal Cyfleuster yr Ymddiriedolaeth Anafiadau i'r Ymennydd. Mae prif safle Llynnoedd Delta yn gyfle i gyflwyno datblygiad o ansawdd uchel lle caiff y gwahanol ffyrdd addas o ddefnyddio'r safle (e.e. busnes/diwydiant ysgafn a gofal iechyd preifat) eu hintegreiddio'n llawn mewn lleoliad o ansawdd uchel. Mae ardal Llynnoedd Delta yn cael ei gwasanaethu'n dda gan gysylltiadau priffyrdd, gallu seilwaith (cais am orsaf bwmpio newydd) ac mae ganddi ffyrnt deniadol (cynllun tirlunio/gwella'r porth). Yn achos yr ardaloedd y mae dynodiad parth llifogydd C1 yn effeithio arnynt, gellid archwilio ffyrdd eraill o'u defnyddio (na fyddai llifogydd yn effeithio'n andwyol arnynt) yn unol â darpariaethau TAN 15. Mae Ffigur 6 yn darparu dadansoddiad penodol o'r safle, ynghyd â chadarnhad o'r defnydd tir.

Machynys (Cyfeirnodau: GA2/H14, GA2 H12 a GA2/MU3): *Ardal i fyw ac anadlu*

5.5 Mae'r datblygiad preswyl yng Ngorllewin Machynys GA2/H14 a Phentre Nicklaus GA2/H12 yn dyst o botensial datblygu'r ardal. Dyrennir GA2/MU3 ar gyfer defnydd cymysg ac mae'n cynnig cyfle i ddatblygu amwynder yr ardal ymhellach a'r hyn y gall ei gynnig ym maes hamdden. Mae'r posibilrwydd o gael Parc Eco yn darparu manteision pwysig gyda golwg ar yr amgylchedd ac amwynderau, tra bod hyn hefyd yn cydnabod nodweddion sydd o ddiddordeb archeolegol ac ecolegol. Mae defnyddio'r tir at ddibenion hamdden yn rhoi cyfle

i gefnogi economi ymwelwyr y Sir sy'n rhedeg trwy'r flwyddyn. Dylid cyfeirio at y ffaith fod rhannau o'r ardal hon wedi'u dynodi'n barth llifogydd (tua 50% yn C1) ac felly ni chynhigir unrhyw ddefnydd y byddai llifogydd yn effeithio'n andwyol arno. Mae Ffigur 7 yn darparu dadansoddiad penodol o'r safle, ynghyd â chadarnhad o'r defnydd tir.

Y Rhodfa (Cyfeirnodau: GA2/H13, GA2MU9 a GA2/H15): *Ardal i fyw ac ymadfer*

5.6 Caiff safleoedd GA2/H13 a GA2/H15 eu dyrannu ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n adlewyrchu eu haddasrwydd a bod modd eu datblygu. Dylai'r datblygiadau yn y safleoedd hyn fod yn adlewyrchu ffurf adeiledig/dwysedd y Morfa/Heol y Doc Newydd gan felly hwyluso cymysgedd o fathau o dai yn Ne Llanelli. Ceir caniatâd cynllunio ar gyfer 25 o unedau yn GA2/H13, gyda digon o le ar ôl ar y safle hwnnw i adeiladu tua 35 uned arall. Caiff safle GA2/H15 ei ddyrannu ar gyfer 60 uned. Mae cyfran GA2/MU9 y Rhodfa yn cynnal Cyfleuster yr Ymddiriedolaeth Anafiadau i'r Ymennydd. Mae Ffigur 8 yn darparu dadansoddiad penodol o'r safle, ynghyd â chadarnhad o'r defnydd tir.

Doc y Gogledd (Cyfeirnod: GA2/MU7): *Ardal i weithio, byw a chwarae*

5.7 Dyrennir y safle ar gyfer defnydd cymysg, gan gynnwys datblygiad preswyl a masnachol/hamdden. Mae rhannau o'r safle hwn eisoes wedi cael eu datblygu ac mae felly'n adlewyrchu'r ymrwymiad hirdymor i adfywio'r ardal o du'r sectorau preifat a chyhoeddus fel ei gilydd. Mae'r hyn a gyflawnwyd hyd yma yn cynnwys datblygiadau preswyl a swyddfeydd (Dragon 24) o amgylch ymyl y doc ynghyd â chanolfan ddarganfod (canolfan ymwelwyr/bwyty/swyddfa) a bwyty. Mae llawer o'r ardal sy'n weddill wedi cael ei chlirio, ac eithrio ardal bresennol a ddefnyddir at ddibenion cyflogaeth ac nad yw'n ffurfio rhan o'r safle a darpariaethau'r Briff hwn. Bydd y defnydd a wneir o'r tir yn Noc y Gogledd yn y dyfodol yn canolbwyntio ar yr hyn sydd gan yr ardal i'w gynnig ym meysydd masnachol ac ymwelwyr/twristiaeth gweithgareddau, gyda'r rhodfa a'r tir yn union i'r gogledd o Dragon 24 yn darparu cyfleoedd ardderchog. Bydd yna ddefnydd cymysg, a fydd yn cynnwys defnydd masnachol, defnydd hamdden a defnydd preswyl ar loriau uchaf, mewn lleoliadau ar lan y doc. Yn achos yr ardaloedd y mae dynodiad parth llifogydd C2 yn effeithio arnynt, gellid archwilio ffyrdd eraill o'u defnyddio (na fyddai llifogydd yn effeithio'n andwyol arnynt) yn unol â darpariaethau TAN 15. Rhoddir ffocws arbennig ar ailddatblygu chwarter gogledd-orllewinol y safle er mwyn darparu datblygiadau preswyl. Mae Ffigur 9 yn darparu dadansoddiad penodol o'r safle, ynghyd â chadarnhad o'r defnydd tir.

Hen Weithfeydd yr 'Old Castle' (Cyfeirnod Safle: GA2/MU1): Ardal hamdden

5.8 Dyrennir y safle ar gyfer defnydd cymysg sy'n canolbwyntio ar yr economi ymwelwyr, treftadaeth a hamdden masnachol. Mae'r safle wedi cael ei glirio gyda'r adeiladau Tunio rhestredig Gradd II ar ôl. Bydd rhaid i unrhyw gynnig roi ystyriaeth briodol i'w statws rhestredig ac ystyried sut i'w hymgorffori mewn modd effeithiol a derbynol yn rhan o unrhyw ddatblygiad. Ceir caniatâd cynllunio ar y safle sy'n ymwneud yn bennaf â chais blaenorol am gyllid grant i ddatblygu cynnig diwylliannol; fodd bynnag, ar hyn o bryd mae'r pwyslais ar archwilio'r posibilrwydd o adeiladu canolfan hamdden newydd ar y safle. Ceir cyfleoedd i wella'r cysylltedd â Pharc Dŵr y Sandy a defnyddio pont droed Pont d'Agen i'w gysylltu â chanol y dref. Byddai'r ardal hefyd ar ei hennill o gael mynd i'r afael â'r hollt yn safle Doc y Gogledd gan fod y rheilffordd ar hyn o bryd yn gwahanu'r ddau safle hyn. Yn achos yr ardaloedd y mae dynodiad parth llifogydd C2 yn effeithio arnynt, gellid archwilio ffyrdd eraill o'u defnyddio (na fyddai llifogydd yn effeithio'n andwyol arnynt) yn unol â darpariaethau TAN 15. Mae Ffigur 10 yn darparu dadansoddiad penodol o'r safle, ynghyd â chadarnhad o'r defnydd tir.

6 Cyflawni

Perchenogaeth Tir

6.1 O safbwynt y safleoedd sydd ym mherchnogaeth y Gyd-fenter a/neu'r Cyngor Sir, cyfeirir at yr ymrwymiad i'w cyflawni yn Ne Llanelli. Dylid nodi hefyd bod y Gyd-fenter wedi cynnal diwrnodau arddangosfeydd datblygwyr a'i bod hefyd yn arddangos ardal De Llanelli ar ei gwefan - <http://www.llanelli-waterside.co.uk> gan barhau i fuddsoddi mewn ystod o astudiaethau a thystiolaeth (gweler paragraff 2.20). Ceir safleoedd eraill sydd naill ai wedi'u cwblhau i raddau helaeth neu sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd/wedi cael caniatâd.

Draeniau / Camau Lliniarol i Waredu Dŵr Arwyneb

6.2 Mae'r Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth yn gydran allweddol wrth fynd i'r afael â materion yn ymwneud â Draeniau/Camau Lliniarol i Waredu Dŵr Arwyneb (gweler paragraff 4.14 o'r papur hwn sy'n darparu rhagor o wybodaeth am y Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth). Dylid cyfeirio hefyd at ganllawiau Ystyriaeth o Ddŵr Arwyneb wrth asesu Ceisiadau Cynllunio - *Dalgylch Gwaith Trin Carthion Llanelli* sydd ar gael ar wefan y Cyngor. Mae'r canllawiau hyn yn egluro'r hyn y mae'r Cyngor yn ei ddisgwyl gan ddatblygwyr wrth iddynt fynd ati yn dilyn hynny i gyflawni'r 'gwelliant' sy'n ofynnol. Mae'r canllawiau hyn hefyd yn derbyn y bydd pwysigrwydd strategol De Llanelli *"yn cael ei ystyried yn ystyriaeth berthnasol wrth asesu cynlluniau sector cyhoeddus, gan gynnwys tai fforddiadwy/cymdeithas dai, cyflogaeth, addysg, hamdden, safleoedd sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Lleol/cyd-fenter.."* Dylid cyfeirio hefyd at baragraff 4.14 y Briff hwn.

6.3 Comisiynodd y Cyngor (y prif ddeiliaid tir yn yr ardal) Waterman i ymgymryd â'r astudiaeth: *Canol Tref Llanelli– Ymchwiliad i Gapasiti'r Carthffosydd o ran Dŵr Arwyneb (2011)*. Penderfynodd yr asesiad fod gan 'Safle Rhoddwr' penodol gryn botensial i hwyluso cynlluniau strategol pwysig yn ardaloedd Llanelli a Phorth Tywyn. Gallai gwaredu dŵr arwyneb o'r 'Safle Rhoddwr' hwn hwyluso datblygiadau eraill drwy'r dalgylch draenio pe na bai hi'n bosibl gwaredu dŵr arwyneb o'r systemau cyfun presennol. Penderfynodd yr asesiad fod digon o ddarpar roddwyr yn Safle Rhoddwyr Canol y Dref i hwyluso datblygiadau llai agos.

6.4 Mae'n amlwg felly bod y cyfleoedd i hwyluso datblygiad yn Ne Llanelli o ran sicrhau'r 'gwelliant' angenrheidiol (ar y safle ac oddi ar y safle) yn parhau i gael eu harchwilio'n weithredol ac o'r herwydd ceir hyder y bydd hyn yn cael ei gyflawni.

Datblygu fesul cam

6.5 Nodir bod SP17 (Seilwaith) yn darparu ar gyfer y potensial o ddatblygu fesul cam ar lefel prosiect/cais. Yn hyn o beth, gall fod yna welliannau sydd angen eu gweithredu cyn cychwyn ar ddatblygiad (e.e. materion yn ymwneud â chapasiti priffyrdd lleol).

6.6 Cyfeirir at Bolisi GP4 (Isadeiledd a Datblygiad Newydd) y CDLI fel adlewyrchiad o'r eglurder a ddarperir o fewn y Cynllun ei hun mewn perthynas â'r angen am ddatblygu fesul cam. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw'r Cynllun yn ceisio bod yn rhagnodol, ond yn hytrach y bydd yr angen i ddatblygu fesul cam ond yn cael ei ystyried lle bo'n angenrheidiol ac fesul achos.

Amodau a Rhwymedigaethau

6.7 Mae gosod amodau ar ganiatâd cynllunio yn fecanwaith pwysig i'r Cyngor er mwyn sicrhau bod cyflwyno datblygiad yn Ne Llanelli yn cydymffurfio â gofynion ehangach y briff hwn. Gall yr amodau alluogi cynigion datblygu addas i fynd rhagddynt lle gallai fod yn angenrheidiol fel arall i wrthod caniatâd cynllunio. Mae amodau o'r fath yn aml yn ganlyniad i ymgynghori ag ystod o ymgynghoreion perthnasol, gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru.

6.8 Gall cyflwyno'r fframwaith datblygu a nodir yn y briff hwn greu'r angen am seilwaith ychwanegol neu wasanaethau a chyfleusterau cymunedol gwell. Gall y Cyngor ddefnyddio Rhwymedigaethau Cynllunio i sicrhau'r mesurau hyn ac felly byddant yn darparu offeryn cyflwyno allweddol. Mae'r cyfraniadau posibl yn cynnwys priffyrdd, mannau agored, addysg a thai fforddiadwy. Dylid cyfeirio'n benodol at Ganllawiau Cynllunio Atodol y Rhwymedigaeth Gynllunio a baratowyd gan y Cyngor sydd ar gael ar wefan y Cyngor. Bydd dod i gysylltiad cynnar â'r Cyngor yn cynorthwyo'r holl bartïon i egluro disgwyliadau a fframio'r cyfraniadau sy'n ofynnol.

Deddfwriaeth Amgylcheddol

6.9 Mae'r CDLI wedi bod yn destun mewnbwn helaeth mewn perthynas â'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd a'r Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol.

O ystyried bod y Briff hwn yn ymhelaethu ar y CDLI, nid oes angen ei Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd a/neu ei Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol ei hun arno. Efallai y bydd angen asesiadau ar lefel prosiect/cais (yn enwedig o safbwynt yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac o bosibl Asesiadau Effaith Amgylcheddol) ar gyfer cynlluniau penodol ac felly rhaid nodi'r angen am gyswllt parhaus â'r Cyngor ac â Chyfoeth Naturiol Cymru yn hyn o beth.

Ymgynghori

6.10 Mae'r CDLI wedi bod yn destun mewnbwn helaeth gan ystod o randdeiliaid ac felly mae'r gallu i gyflawni ardal De Llanelli wedi cael ei arfarnu'n fanwl. Yn hyn o beth, mae'r briff hwn yn darparu offeryn gofodol ar gyfer gweledigaeth y CDLI wrth gydnabod fframwaith polisi ehangach y Cynllun. Mae'r gofyniad am ymgynghori a chydweithio parhaus (gan gynnwys ar lefel prosiect/cais) wedi'i nodi'n briodol.

Gofynion ar lefel safle/cais

6.11 Mae'n debygol y bydd angen mwy o wybodaeth fanwl ar y Cyngor er mwyn cefnogi ceisiadau cynllunio. Tra bod enghreifftiau o'r fath yn cael eu nodi yn y briff hwn, bydd cyswllt cynnar â'r Cyngor cyn cyflwyno unrhyw geisiadau cynllunio yn cynorthwyo pob parti i egluro'r gofynion ar gyfer cynlluniau penodol.

7 Cysylltiadau

7.1 Isod nodir ystod o gysylltiadau perthnasol o fewn y Cyngor:

Dylai pob ymholiad ynghylch materion sy'n ymwneud â'r polisi cynllunio, gan gynnwys y Cynllun Datblygu Lleol, gael eu cyflwyno i:

Blaen-gynllunio, y Gwasanaethau Cynllunio, Swyddfeydd y Cyngor, 8 Heol Spilman, Caerfyrddin SA31 1JY. blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk. 01267 228818.

Ar gyfer ymholiadau'n ymwneud â Rheoli Datblygu ac ymholiadau cyn cyflwyno cais, dylai datblygwyr posibl gysylltu â'r canlynol: Yr Adain **Rheoli Datblygu** (De) Gwasanaethau Cynllunio, Tŷ Elwyn, Llanelli, Sir Gaerfyrddin, SA15 3AP. cynllunio@sirgar.gov.uk 01554 742172

I gael gwybodaeth am Dreftadaeth Adeiledig (gan gynnwys Adeiladau Rhestredig) a materion Ecolegol cysylltwch â'r: Gwasanaethau Cynllunio, Swyddfeydd y Cyngor, 8 Heol Spilman, Caerfyrddin SA31 1JY.

Ffôn: 01267 228818. E-bost: cynllunio@sirgar.gov.uk

Eraill:

Y Gwasanaethau Cyfreithiol Neuadd y Sir, Caerfyrddin, SA31 1JP.

CELegalServices@sirgar.gov.uk 01267 224024

Adfywio Ffisegol (Cyd-fenter). Canolfan Fenter y Goleudy, Dafen, Llanelli, Sir Gaerfyrddin, SA14 8LQ. <http://www.llanelli-waterside.co.uk/> 01554 744376

llanelliwaterside@sirgar.gov.uk

7.2 Mae gan Wefan Cyngor Sir Caerfyrddin ystod lawn o gysylltiadau ac mae'n nodi'r dystiolaeth ategol ar gyfer y Briff hwn.

Ymwadiad

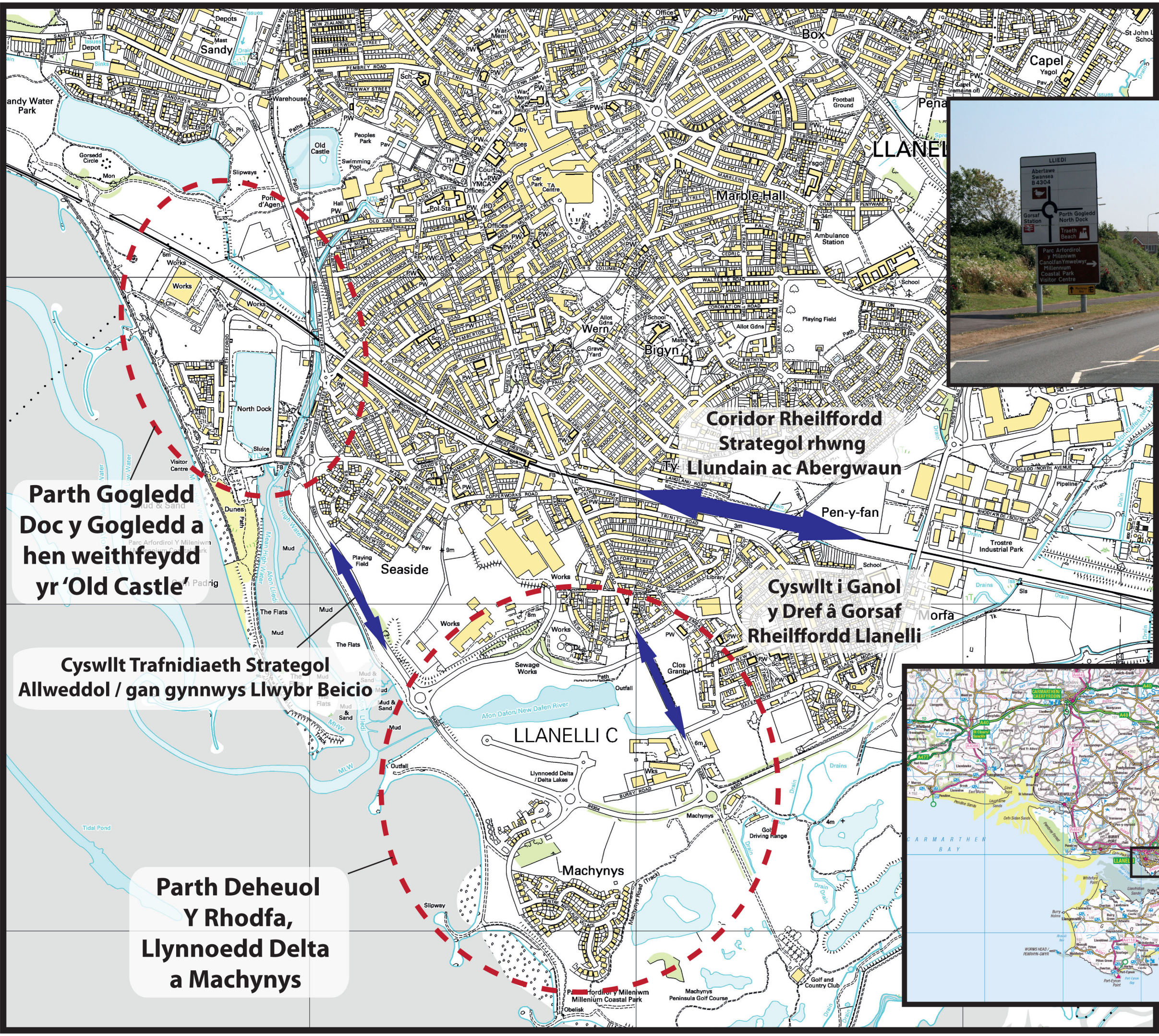
7.3 Mae'r wybodaeth a geir yn y Briff hwn, hyd eithaf gwybodaeth y Cyngor Sir, yn gywir adeg ei ysgrifennu. Ni fydd y Cyngor yn derbyn cyfrifoldeb am unrhyw wallau a geir yn y

briff hwn, yn hytrach cyfrifoldeb y datblygwyr neu'r partïon sydd â diddordeb yw gwirio unrhyw faterion megis cyfyngiadau ac argaeledd gwasanaethau.

7.4 Mae'r briff yn cynrychioli polisiâu'r Cyngor ar adeg ei ysgrifennu a chaiff unrhyw ddatblygwyr neu bartïon sydd â diddordeb eu cynghori i gysylltu â'r swyddogion perthnasol cyn cynnal unrhyw drafodaethau pellach.

FFIGURAU

Ffigur 1: Map o'r Lleoliad

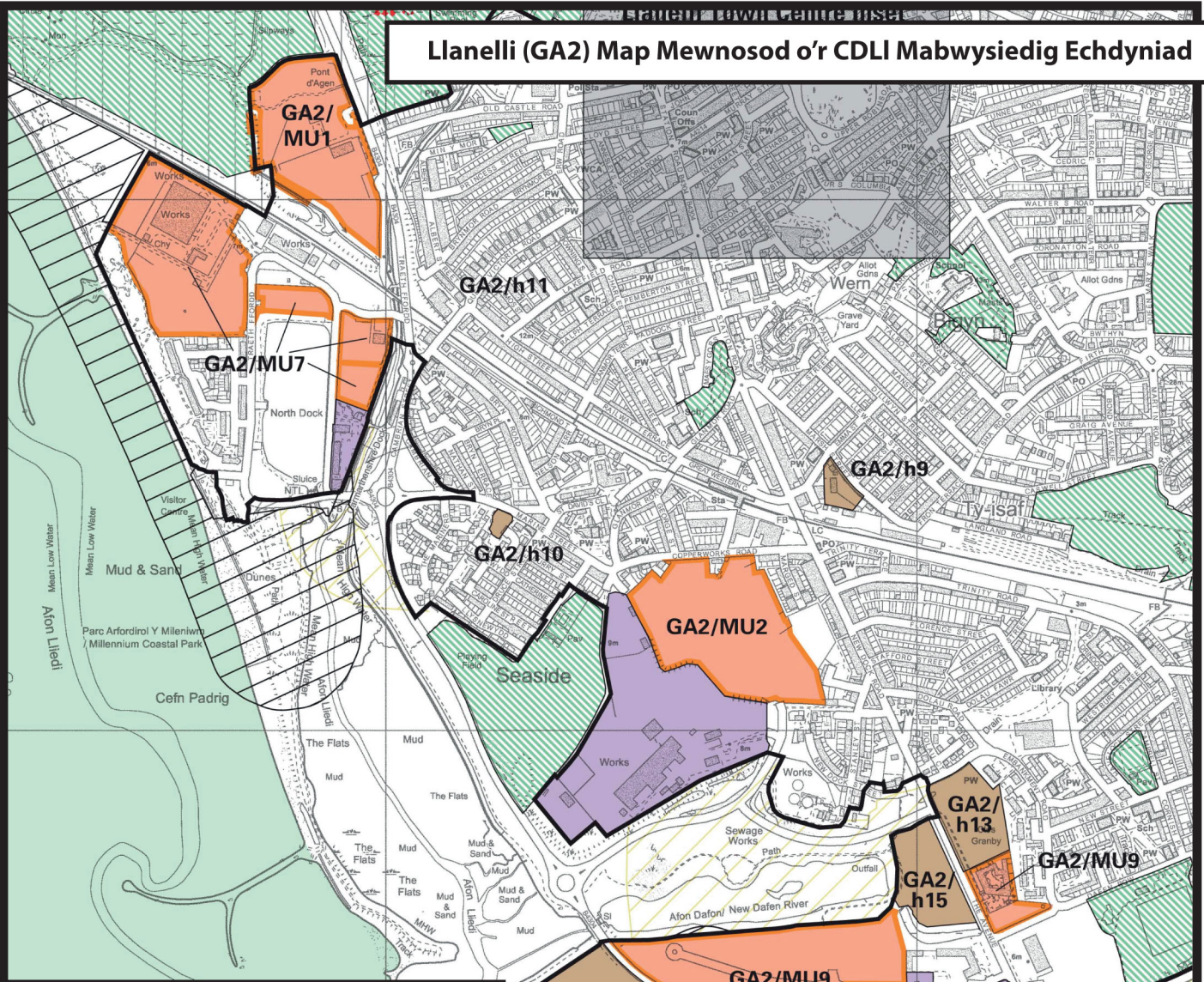


Figur 2: Golwg o'r Awyr



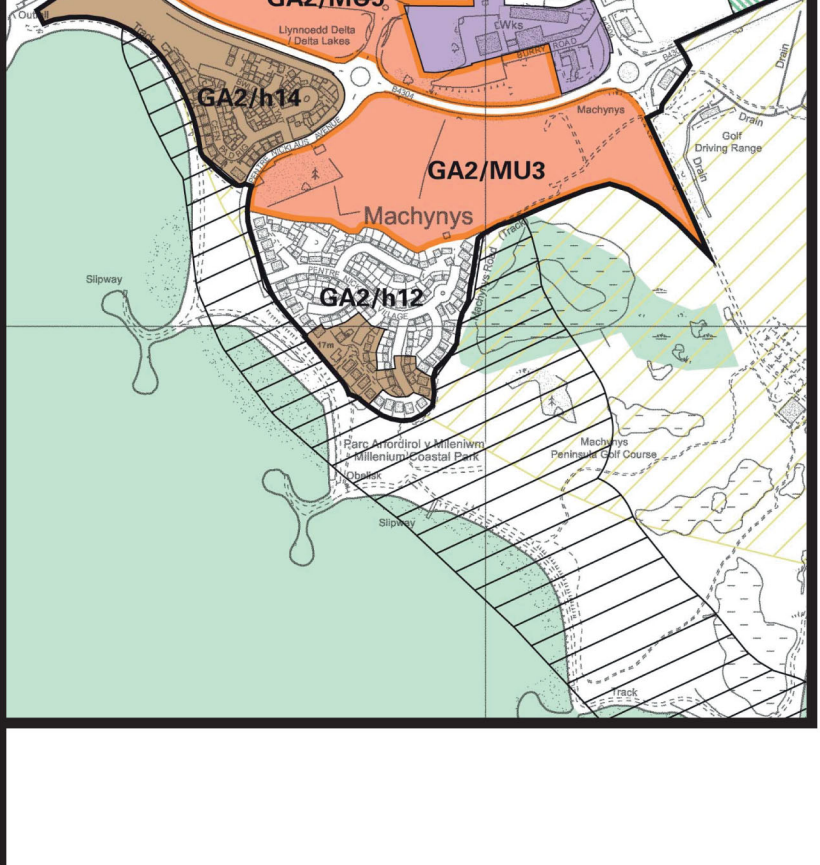
Ffigur 3: Map Mewnosoed o'r CDLI Mabwysiedig (Rhagfyr 2014)

Llanelli (GA2) Map Mewnosoed o'r CDLI Mabwysiedig Echdyniad

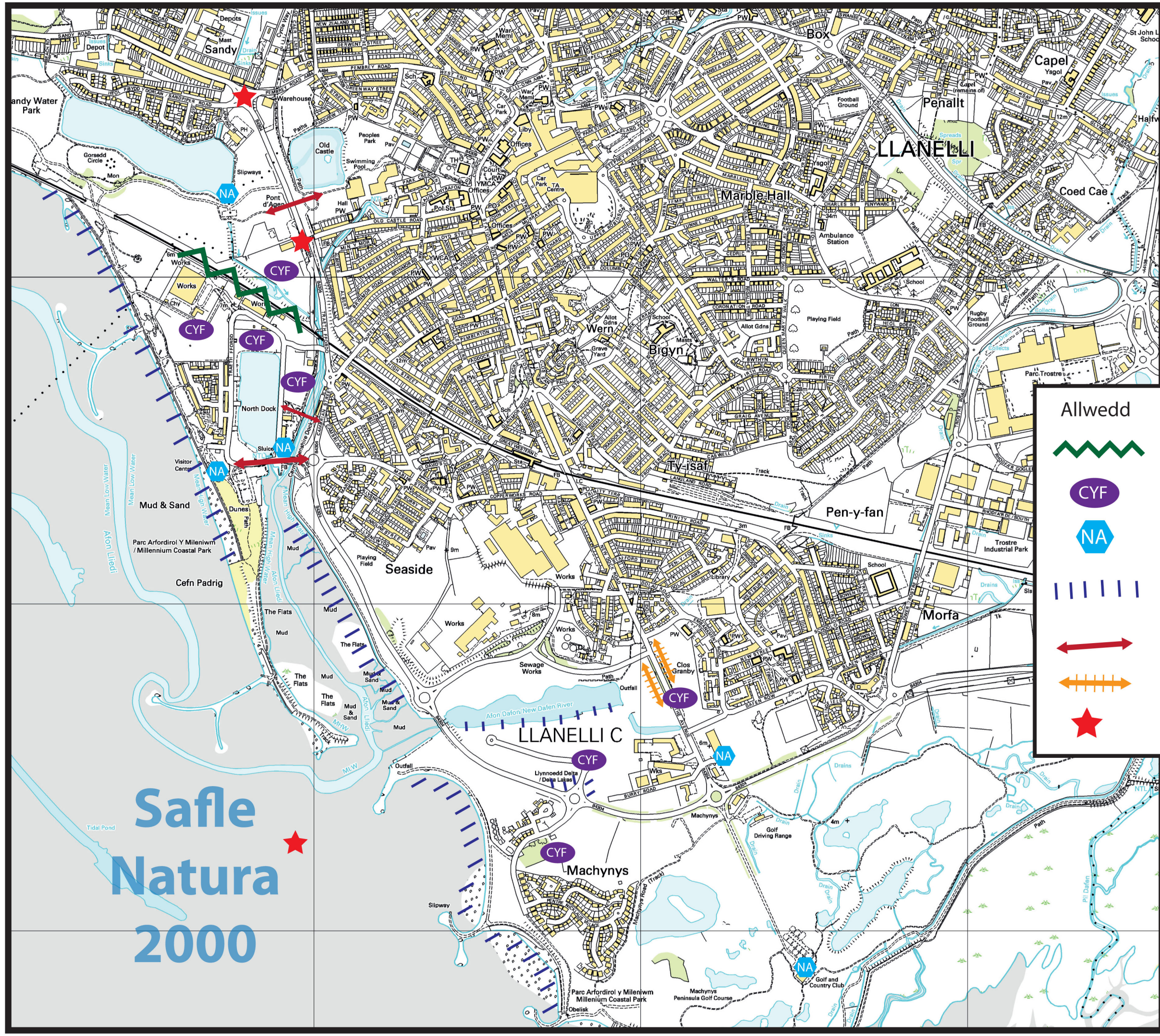









Allwedd

	Terfynau Datblygu Development Limits	GP2		Parciau a Garddi Hanesyddol Historic Parks and Gardens	SP13, EQ1
	Ardal Gadeirweth Conservation Area	EQ1, SP13		Safleoedd Lle Mae Cansellu ar gyfer Gwaith Mynyddu a Chyflwyno Cynhyddion Sites with Extant Permission for Mineral Working and Associated Buffer Zone	MPP2
	Lwybr Bacio / Lwybr Bacio Arfaethedig Cycle / Proposed Cycle Route	TR4		Safle Rheoli Gwastraff Nant-y-caws Nantycaws Waste Management Site	WPP1
	Gwelltnewid Ffordd Arfaethedig Proposed Road Improvement	SP9		Safle Spawen a Theithwyr Presennol / yr Arfordrol Lloer Existing Local Authority Cypwy and Traveller Site	EQ7
	Dynamadur Tai Residential Allocation	H1		Ardal CCA Casu Mynydd Mawr Casu Mynydd Mawr SPG Area	EQ7
	Lle Hamdden / Agored Recreation / Open Space	REC1		Cyfran uwch o Stadwyr Cymrag Higher proportion of Welsh Speakers	SP18
	Ardaloedd Hamdden Arfaethedig Proposed Recreational Areas	REC3		Targedau Hyfynddi Tai Fforddwy Affordable Housing Viability Targets	AH1
	Datblydd Cymyng Mixed Use	EMP5		10%	
	Ardaloedd Cyflogweth Presennol Existing Employment Areas	EMP1		20%	
	Ardaloedd Cyflogweth Arfaethedig Proposed Employment Areas	SP7, EMP1		30%	
	Canol Tref Town Centre	RT4, RT5, RT6	Ardaloedd Diogelu Mwynau Mineral Safeguarding Areas		
	Prif Ffrydiad Manerfwr Primary Retail Frontage	RT2	Ardaloedd Diogelu Agregau Categori 1 Category 1 Aggregate Safeguarding Areas		
	Ffrydiad Manerfwr Eilaidd Secondary Retail Frontage	RT3		Tywood a Graean Sand and Gravel	MPP3
	Parc Manerfwr Retail Park	RT9		Agred Mynydd Uchel - Twyddfaen a Chreigau (Ineidd) High Specification Aggregate - Sandstone and Igneous Rocks	MPP3
	Estyniad Arfaethedig / Rheilffordd Gwll Proposed Gwll Railway Extension	TR5		Agred Mynydd Uchel - Calsifffean Carboniferus High Specification Aggregate - Carboniferous Limestone	MPP3
	Safle Gonsaf Newydd Rheilffordd Gwll Site for New Gwll Railway Station	TR5		Ardaloedd Diogelu Agregau Categori 2 Category 2 Aggregate Safeguarding Areas	MPP3
	Gofynnion Cledrau Gwelltnewid Arfaethedig Rheilffordd Gwll Proposed Gwll Railway Operational Track Requirements	TR5		Tywood a Graean Sand and Gravel	MPP3
	Heneb Gofrestrdd Scheduled Ancient Monument	SP13		Twyddfaen Sandstone	MPP3
	Parc Gwledig Country Park			Creigiau Ineidd Igneous Rocks	MPP3
	Parc Cenedlaethol Bannau Bycheiniog Brecon Beacons National Park			Llechfenn Slate	MPP3
	Ardal Trefoddi Arbennig Special Landscape Area	SP14, EQ6		Glo / Coel: Parh Adnoddau Primaidd Primary Resource Zone	MPP3
	Ardaloedd Cadwraeth Natur Rhyngwladol a Chenedlaethol Areas of International and National Nature Conservation	SP14		Parh Adnoddau Eilaidd Secondary Resource Zone	MPP3
	Safleoedd Ddaearogol a Geomorffoledd Pwyng Rheilffordd Regionally Important Geological and Geomorphological Sites (RIGS)	SP14, EQ3	* dydd cyfeirio at y Map Diogelu Agregau ar gyfer De-orllewin Cymru (gwelw BGS) i gael golwg ar yr ardaloedd lle mae canllian carboniferus purdeb uchel ~70% CaCO ₃ , a lle mae twyddfaen cwantistig sydd â photensial am dywod silica a chraig silica.		
	Parc Natur Lleol Local Nature Park	SP14, EQ3	* reference should be made to the Aggregate Safeguarding Map for South West Wales (BGS website) for areas denoting high purity Carboniferous Limestone ~70% CaCO ₃ and quartzite sandstone with potential for silica sand and silica rock.		



Ffigur 4: Map Dadansoddi



Allwedd	
	Diswyddant
	Cyfle
	Nodwedd Allweddol
	Nodwedd amlwg fel porth / Golygfeydd Sensitif
	Cyswllt a Chysylltedd
	Ffryntiad Trefol
	Mater

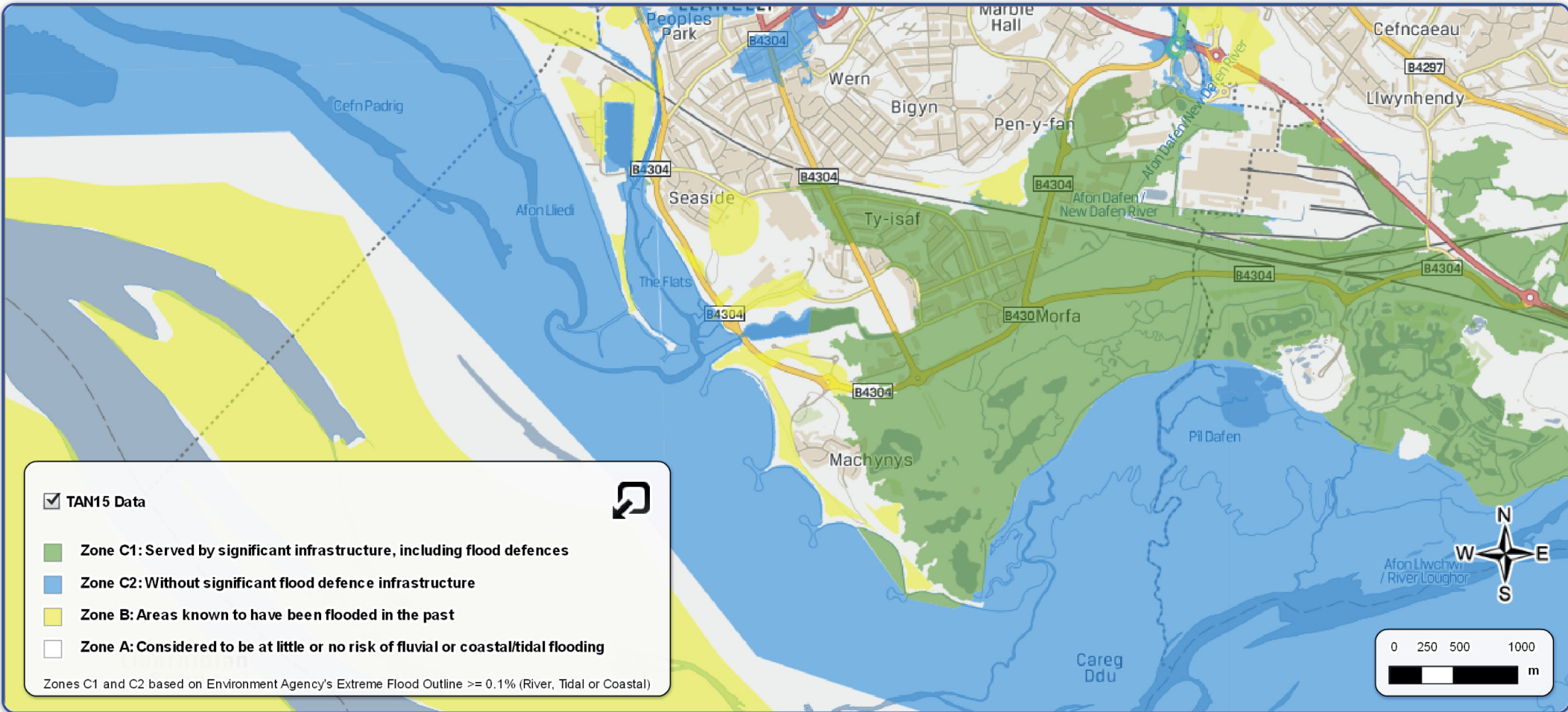
**Safle
Natura
2000**



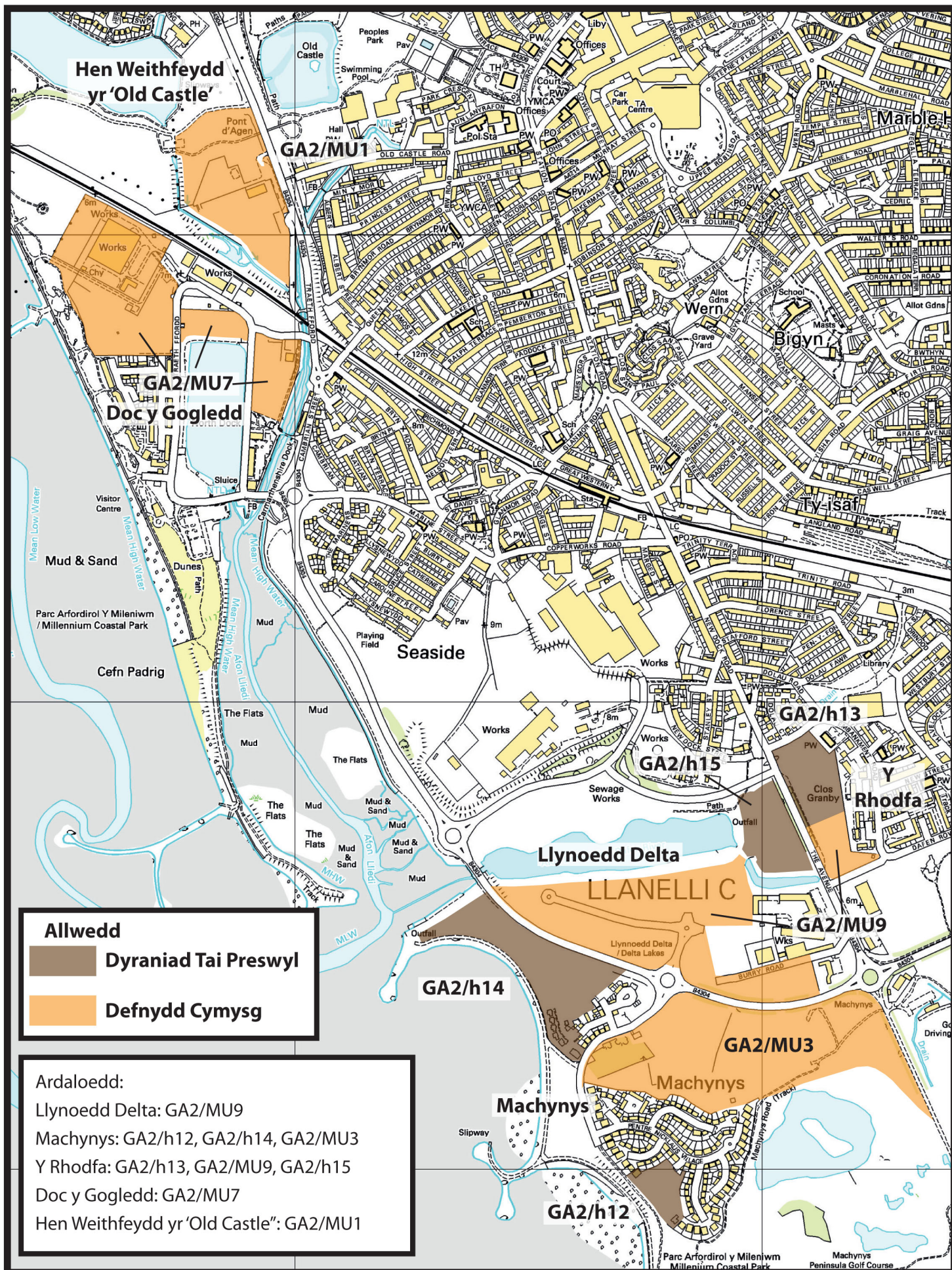
Ffigur 4a: Mapiau Cyngor Datblygu TAN 15 (Mawrth 2013)



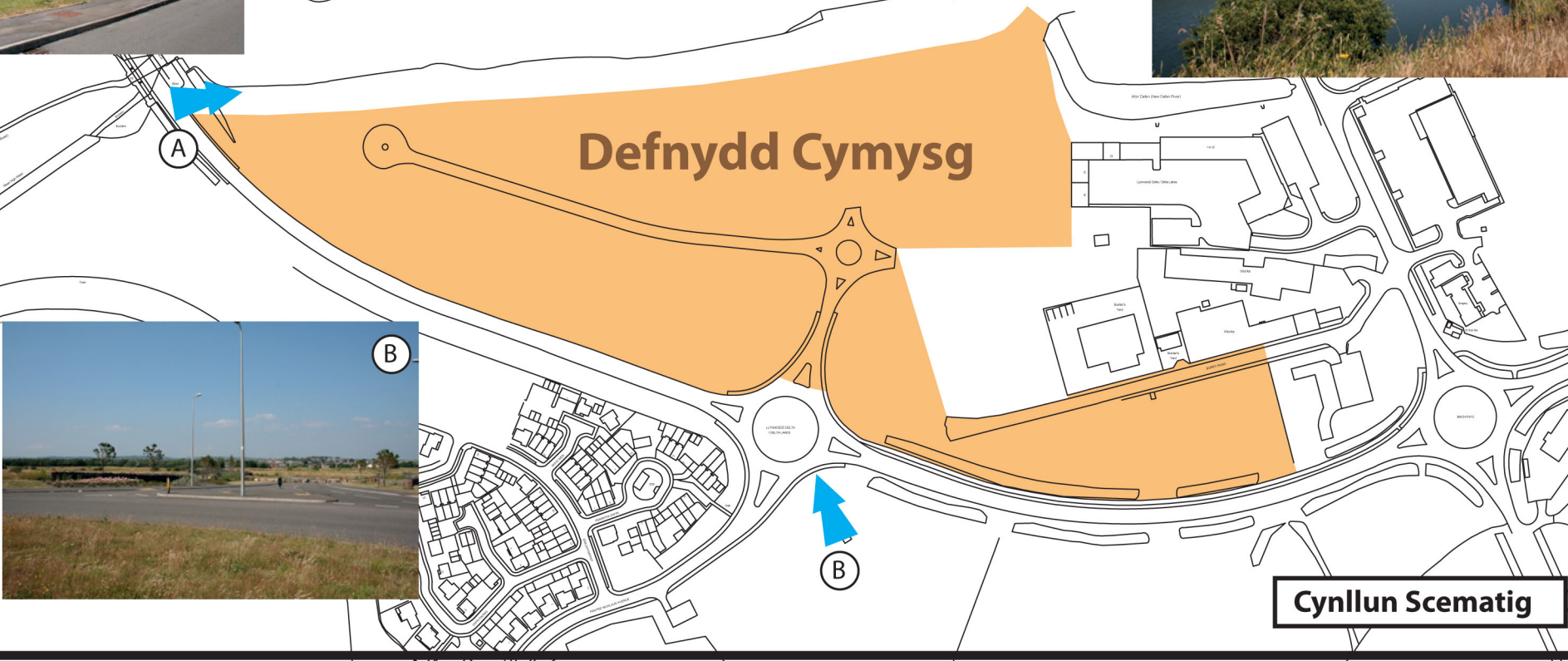
**TAN 15 Development and Flood Risk
Development Advice Map**



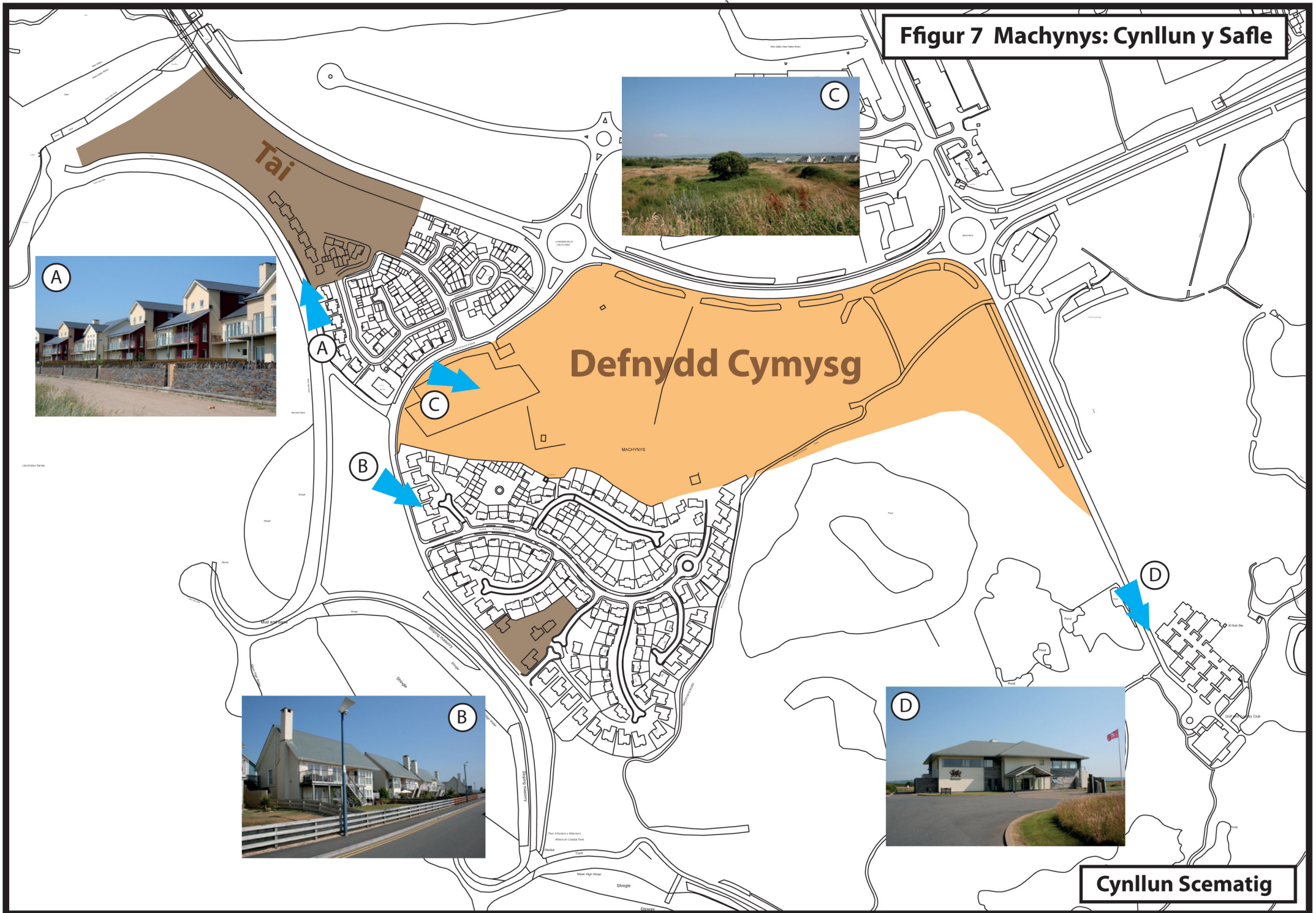
Ffigur 5: Y Fframwaith Datblygu a Defnydd Tir



Ffigur 6 Llynnoed Delta: Cynllun y Safle

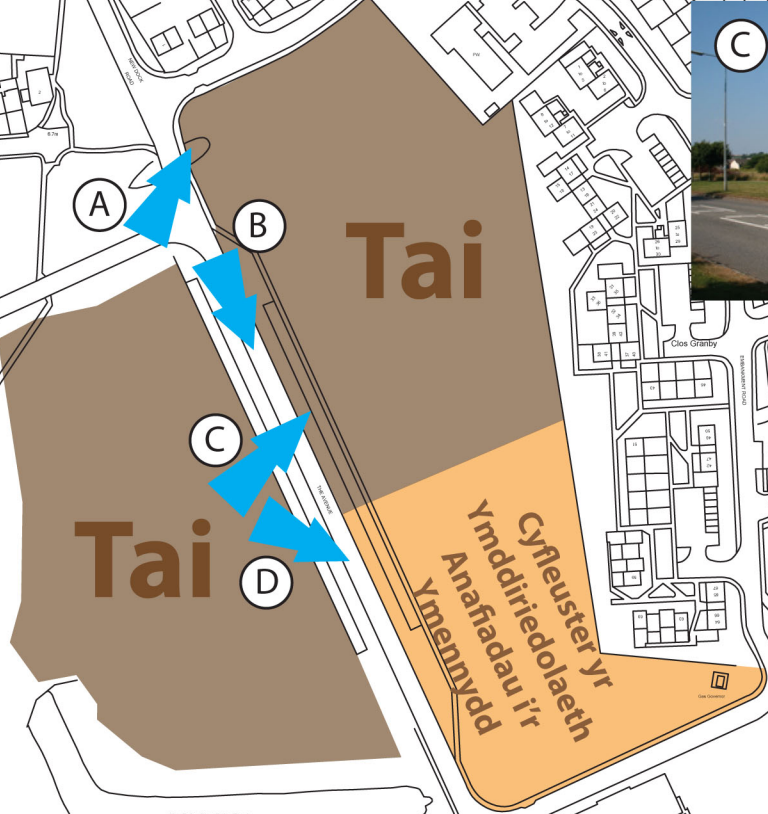


Ffigur 7 Machynys: Cynllun y Safle



Cynllun Scematig

Ffigur 8 Y Rhodfa: Cynllun y Safle



Cynllun Scematig

Ffigur 9 Doc y Gogledd: Cynllun y Safle

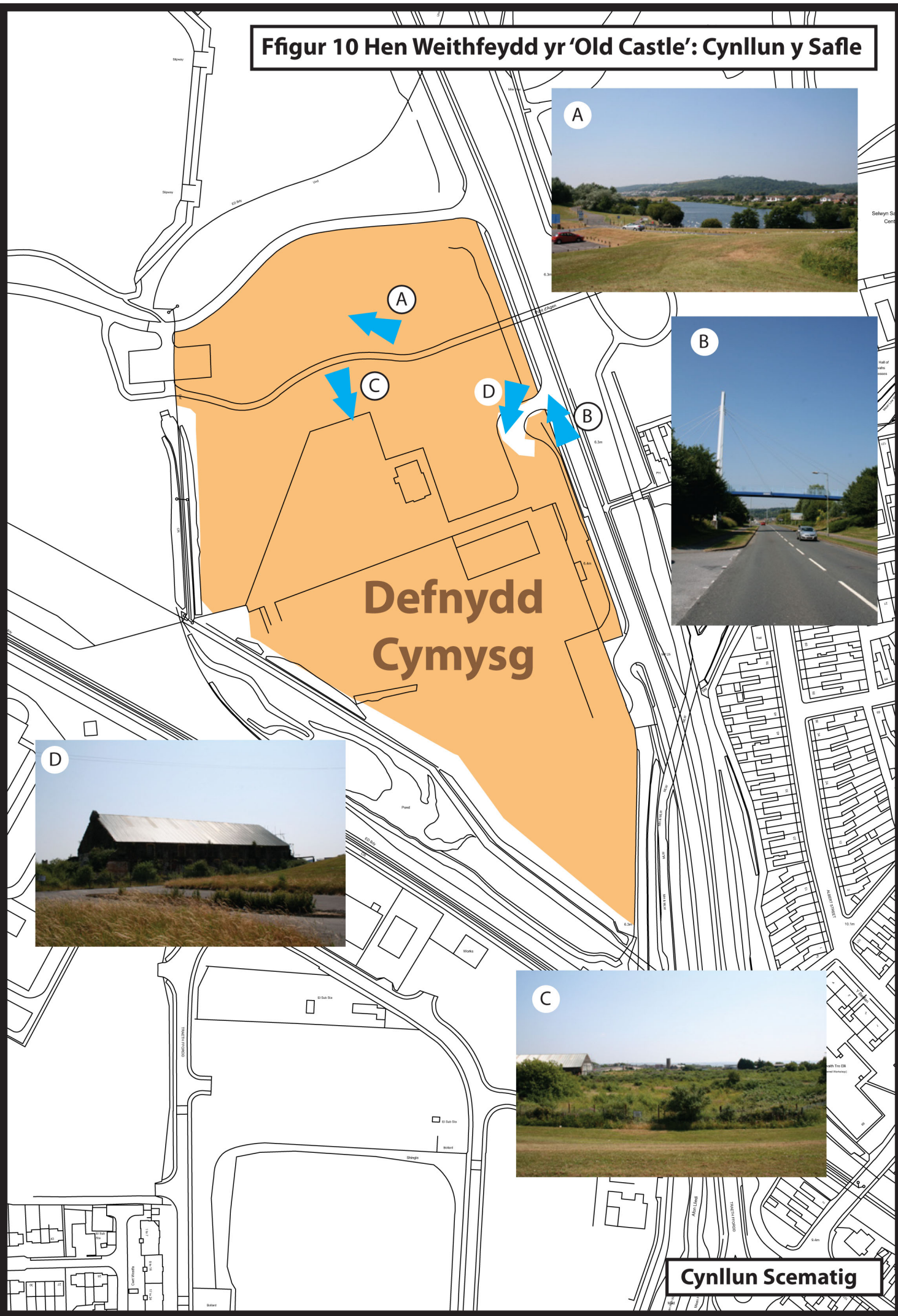


Defnydd Potensial



Cynllun Scematig

Ffigur 10 Hen Weithfeydd yr 'Old Castle': Cynllun y Safle



**Defnydd
Cymysg**

Cynllun Schematic