

**Canllawiau
Cynllunio
Atodol**

Pibwrlwyd



Briff Cynllunio a Datblygu: Pibwr-lwyd

Cynnwys

	Tudalen
1. Cyflwyniad	2
Statws y Briff	2
2. Y Safle	2
3. Y Cyd-destun Cynllunio	2
Y Cynllun Datblygu: CDLI Sir Gaerfyrddin	2
Hanes Cynllunio	3
4. Defnydd Arfaethedig	4
5. Ystyriaethau Pellach o ran y Safle	4
Dylunio	4
Cysylltiadau a Mynediad	4
Tirwedd a Bioamrywiaeth	5
Draenio	5
Datblygu fesul cam	6
Gofynion Cynllunio	6
Gofynion Adran 106	6
Cyflwr y Tir	6
6. Cysylltiadau	7
7. Ymwadiad	7
Atodiad 1: Hanes Cynllunio	
Ffigur 1: Map o'r Lleoliad	
Ffigur 2: Cynllun 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 Pibwr-lwyd, Caerfyrddin. Mae'r Briff yn rhoi canllawiau drwy ymhelaethu ar y polisiau a'r cynigion ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Sir Gaerfyrddin, sy'n ceisio sicrhau datblygu o safon uchel y mae modd ei gyflawni ac sy'n gweddu i gymeriad yr ardal gyfagos.
- 1.2 Lluniwyd y Briff hwn fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI gan roi sylw priodol i'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol.
- 1.3 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 gynnal trafodaethau gyda'r Cyngor cyn cyflwyno cais. Ni fydd cynigion nad ydynt yn cyd-fynd â'r egwyddorion datblygu a bennir yn y Briff yn cael eu cefnogi.

Statws y Briff

- 1.4 Cafodd y briff hwn ei fabwysiadu'n ffurfiol gan y Cyngor Sir ar 10 Rhagfyr 2014 fel Canllawiau Cynllunio Atodol. Cyhoeddwyd briff drafft ym mis Gorffennaf 2013 a bu'n destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 31 Gorffennaf 2013 a 11 Hydref 2013.

2. Y Safle

- 2.1 Mae'r safle'n cynnwys nifer o ddarnau o dir glas bryniog sy'n gyfanswm o 34.7 hectar fel y nodir yn Ffigur 1. Mae wedi'i leoli'n strategol ar y porth deheuol i Gaerfyrddin gyda chefnffordd yr A48 i'r dwyrain a'r A484 i'r gorllewin. Mae'r safle ei hun ar ychydig o oledd, gyda rhan ogleddol y safle wedi'i ailraddio a'i ail-lefelu yn ystod y blynyddoedd diwethaf (Heol Glasdwr). Mae'r defnydd presennol ar y safle a'r ardal gyfagos yn cynnwys swyddfeydd (defnydd B1), adwerthu (defnydd A1) a chyfleusterau addysgol (defnydd D1). Mae nifer o eiddo preswyl i'r de o'r safle yn Lôn Pibwr-lwyd.

3. Y Cyd-destun Cynllunio

Y Cynllun Datblygu: Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin

- 3.1 Mae CDLI Sir Gaerfyrddin yn darparu'r fframwaith ar gyfer yr holl ddatblygu a fydd yn digwydd yn y Sir tan 2021. Dynodir y safle yn y CDLI fel safle Defnydd Cymysg o dan ddarpariaeth Polisiau SP4: Safleoedd Strategol (gweler hefyd Atodiad 2: Safleoedd Strategol) ac EMP5: Safleoedd Defnydd Cymysg.

3.2 Mae'r CDLI yn disgrifio'r defnydd derbynol ar y safle fel a ganlyn:

“Y defnydd arfaethedig ar gyfer y safle yw parc busnes sy'n canolbwyntio ar wahanol fathau o gyflogaeth (Dosbarthiadau Defnydd B1, B2 a B8), gyda defnydd sy'n gysylltiedig â Choleg Sir Gâr ac yn ategol iddo.

Mae briff datblygu ar ffurf Canllawiau Cynllunio Atodol wedi cael ei baratoi a'i fabwysiadu. Yn ogystal â nodi defnydd priodol y Dosbarthiadau Defnydd B1, B2 a B8 o ran yr elfen gyflogaeth ar y safle, mae hefyd yn nodi defnyddiau cydnaws eraill. Nid yw defnydd preswyl yn cael ei ystyried yn briodol ar gyfer y safle hwn.”

3.3 Mae nifer o bolisiau'r CDLI yn berthnasol i ddatblygu'r safle hwn:

SP1: Lleoedd a Mannau Cynaliadwy
SP4: Safleoedd Strategol
SP7: Dyranïadau Tir ar gyfer Cyflogaeth
GP1: Cynaliadwyedd a Dylunio o Safon Uchel
GP3: Rhwymedigaethau Cynllunio
EMP2: Cynigion Cyflogaeth Newydd
EMP5: Safleoedd Defnydd Cymysg
TRS2: Lleoliad y Datblygiad - Ystyriaethau Trafnidiaeth
TRS3: Priffyrdd mewn Datblygiadau – Ystyriaethau Cynllunio
EP2: Llygredd
EP3: Draeniau Cynaliadwy

3.4 Mae'r Polisiau uchod a chynnwys llawn y CDLI ar gael i'w gweld ar wefan y Cyngor ar: www.sirgar.gov.uk/ldp.

Hanes Cynllunio

3.5 Mae gan y safle hanes hir o ran caniatâd cynllunio (manylion yn atodiad 1), gyda'r prif ddefnydd wedi'i gymeradwyo ar y safle yn ystod y blynyddoedd diwethaf ar gyfer B1, B8 a gwesty.

3.6 Cafodd y safle hefyd ei glustnodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Sir Gaerfyrddin yn Safle Cyfarwyddyd Cynllunio a Datblygu, sy'n nodi'r weledigaeth ar gyfer y safle fel “Parc Busnes sy'n canolbwyntio ar ddefnyddiau B1, B2 a B8 a fydd yn caniatáu cyfuno ac ailddatblygu elfennau presennol Caerfyrddin o Goleg Sir Gâr yn rhan o'r safle. Bydd y Briff yn gwerthuso dichonoldeb defnydd cydnaws arall, gan gynnwys ystafelloedd arddangos ceir a defnydd adwerthu cyfyngedig... Nid yw defnydd preswyl yn cael ei ystyried yn briodol ar gyfer y safle hwn.”

4. Defnydd Arfaethedig

4.1 Mae'n rhaid i unrhyw ddatblygiad ar y safle fod o ansawdd uchel oherwydd lleoliad strategol ac amlygrwydd y safle. Mae'r defnydd a gymeradwyir yn cynnwys:

- B1 Busnes:** Swyddfeydd nad ydynt o fewn A2. Ymchwil a Datblygu, stiwdios, labordai, uwch-dechnoleg, diwydiant ysgafn.
- B2 Diwydiannol Cyffredinol:** Defnydd priodol na fydd yn cael effaith andwyol ar ddefnydd cyfagos.
- B8 Storio neu Ddosbarthu:** Storfa gyfanwerthu, canolfannau dosbarthu, ystorfeydd.
- D1 Sefydliadau dibreswyl :** canolfannau addysg a hyfforddiant dibreswyl –sy'n berthnasol i estyn campws Coleg Sir Gâr.

Gallai defnydd addas arall gynnwys, yn amodol ar ystyriaethau amwynder:

- Ystafelloedd arddangos a gwerthu ceir (*sui generis*);
- Gwesty (C1);

Bydd defnydd dosbarthiadau B1, B2 a B8 yn cael eu cyfyngu i 15.5ha o'r safle'n gyffredinol.

5. Ystyriaethau Pellach o ran y Safle

Dylunio

- 5.1 Bydd cryn bwyslais yn cael ei roi ar ddylunio o ansawdd uchel oherwydd natur strategol y safle a'i amlygrwydd ar y porth deheuol i Gaerfyrddin. Bydd dylunio o ansawdd uchel yn chwarae rhan hanfodol o ran sicrhau llwyddiant y Parc Busnes a bydd yn annog rhagor o fuddsoddiad. Dylai'r datblygiad fod yn sensitif i'r amgylchedd presennol a dylai gynnwys cyfuchliniau'r safle.
- 5.2 Bydd y cynigion yn cael eu hannog i gynnwys dyluniad sy'n ymateb i'r hinsawdd er mwyn creu adeiladau cynaliadwy. Rhoddir anogaeth i gynnwys mathau o ynni adnewyddadwy yn y datblygiad ynghyd â mesurau i leihau'r galw am ynni o fewn yr adeiladau.
- 5.3 Dylid rhoi ystyriaeth i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ehangach o ran dyluniad. Yn aml nid yw'r ardaloedd gwasanaethu a storio mewn datblygiadau yn ddeniadol iawn, ac yn hynny o beth, dylid eu cynnwys yn briodol yn rhan o ddyluniad yr adeilad neu eu cuddio y tu ôl i waliau sgrin. Ni fydd ardaloedd storio yn cael eu caniatáu y tu hwnt i'r unedau.

Cysylltiadau a Mynediad

- 5.4 Y Ffordd: ceir mynediad hygyrch rhagorol o'r safle i rwydweithiau priffyrdd lleol, gyda chefnffordd yr A48 yn rhedeg i ogledd-ddwyrain y safle. Mae'r A484 ar ochr orllewinol

y safle a'r A40 i ogledd y safle. Mae dau bwynt mynediad posibl i'r safle drwy ddefnyddio'r cylchfannau presennol, i'r de o Morrisons a'r ail yng Ngholeg Sir Gâr fel y nodir yn Ffigur 2.

- 5.5 Rheilffordd: Lleolir Gorsaf Reilffordd Caerfyrddin 1 cilometr i'r gogledd a gellir defnyddio nifer o lwybrau troed i gyrraedd yno.
- 5.6 Bws: Mae Gorsaf Fysiau Caerfyrddin yng nghanol y dref, 1.3 cilometr i ffwrdd, a cheir mynediad hefyd ar nifer o lwybrau troed. Mae bysiau lleol hefyd yn gweithredu gerllaw'r safle.
- 5.7 Beicio: Mae Llwybr Beicio Cenedlaethol 4 yn rhedeg ar yr A484 ar ochr orllewinol y safle.
- 5.8 Cerddwyr: Mae llwybrau troed da yn bodoli eisoes i Langynnwr a chanol y dref a gafodd eu creu yn wreiddiol i gysylltu'r ardal a'r dref ehangach ag Ysgol Bro Myrddin sydd i'r de o'r safle. Nid oes unrhyw hawliau tramwy cyhoeddus yn croesi'r safle.

Tirwedd a Bioamrywiaeth

- 5.9. Gellir rhannu'r safle yn ddwy ardal: y gogledd a'r de.
- 5.10 Mae rhan ddeheuol y safle yn cynnwys nifer o gaeau amaethyddol ac mae ganddi naws a chymeriad gwledig. Mae nifer o'r caeau yn cynnwys perthi llawn twf, a ddyldid eu cynnwys yn y cynlluniau datblygu. Dylai datblygiad y safle barchu cyfuchliniau'r safle. Yn ogystal â lliniaru rhywfaint ar yr effaith ar y dirwedd, dylai'r ddarpariaeth sicrhau dolenni cysylltedd rhwng cynefinoedd ledled y safle a'r cefn gwlad o'i gwmpas.
- 5.11 Mae rhan ogleddol y safle yn fwy trefol o ran cymeriad. Mae'r ardal hon wedi cael ei hailraddio ac adeiladwyd ffordd fynediad i wasanaethu'r rhan hon o'r safle yn ystod y blynyddoedd diweddar. Mae rhai mannau yn cynnwys coed conwydd a phrysg ac mae'n rhain yn cynnig rhywfaint o fioamrywiaeth a dylid eu parchu, eu cadw a'u gwella lle bo'n bosibl.

DRAENIO

- 5.12 Wrth geisio sicrhau datblygiad cynaliadwy, bydd defnydd helaeth o Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn cael eu gosod ar y safle, yn unol â darpariaethau Polisi EP3 fel y nodir yn y CDLI a TAN15. Bydd y systemau hyn yn cael eu hannog a'u cynnal os bydd modd iddynt gyfrannu at wella bioamrywiaeth. Bydd yn ofynnol cynnwys strategaeth ddraenio gynhwysfawr i gefnogi unrhyw gynigion manwl.
- 5.13 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.
- 5.14 Anogir datblygwyr i gysylltu â Dŵr Cymru i bennu a yw'r system garthffosiaeth sy'n gwasanaethu'r datblygiad yn ddigonol i gynnwys unrhyw lif ychwanegol a chanfod a

fydd angen unrhyw welliannau ychwanegol. Dylai datblygwyr fod yn ymwybodol fod y dyraniad arfaethedig yn rhan o system garthffosiaeth Parc y Splott. Bydd datblygiad ar raddfa fawr yn yr ardal hon o bosibl yn ychwanegu at lwytho maetholynnau i Aber y Tair Afon, sydd ar hyn o bryd yn methu â bodloni safonau'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr. Dylid rhoi sylw priodol i Bolisi EP1 Dŵr a Chapasiti Amgylcheddol.

Datblygu fesul cam

- 5.15 Ystyrir bod datblygu fesul cam yn hanfodol er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni mewn modd cynhwysfawr. Rhagwelir y bydd rhan ogleddol y safle yn cael ei datblygu yn y lle cyntaf, gan fod y ffordd fynediad ac ailraddio'r tir eisoes wedi cael eu cwblhau. Yn ogystal, gellid datblygu'r tir o gwmpas Coleg Sir Gâr petai angen er mwyn ehangu'r cyfleusterau ar y campws.

Gofynion Cynllunio

- 5.16 Mae'n bosibl y bydd angen y ddogfennaeth ganlynol i gefnogi cais cynllunio ar gyfer y safle:

- Datganiad Cynllunio;
- Aseiad Trafnidiaeth
- Aseiad o'r Effaith Amgylcheddol;
- Datganiad Dylunio a Mynediad;
- Adroddiad Ecolegol;
- Aseiad risg rhagarweiniol o ran halogiad tir; a
- Strategaeth ddraenio gynhwysfawr.

Gofynion Adran 106

- 5.17 Gofynnir am gyfraniadau o ran y canlynol, wrth gyflwyno cais cynllunio yn unol â Pholisi CDLI GP3:

- Seilwaith;
- Gwaith ar y priffyrdd; a
- Phrosiectau Amgylcheddol.

Cyflwr y Tir

- 5.18 Disgwylir i ddatblygwyr gynnal ymchwiliad manwl ar gyflwr y tir gan fod ochr ddwyreiniol y safle (gweler yn ffigur 2) yn rhan o hen safle tirlenwi. Dylid cyfeirio at Bolisi EP2 a Phennod 13 Polisi Cynllunio Cymru.

6. Cysylltiadau

Isod nodir ystod o gysylltiadau perthnasol o fewn y Cyngor:

Dylai pob ymholiad ynghylch materion sy'n ymwneud â'r CDLI gael eu cyflwyno i:
Blaen-gynllunio, Gwasanaethau Cynllunio, Swyddfeydd y Cyngor, 8 Heol Spilman, Caerfyrddin SA31 1JY. blaen.gynllunio@sirgar.gov.uk. Ffôn: 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** (Gorllewin), Gwasanaethau Cynllunio, Swyddfeydd y Cyngor, 8 Heol Spilman, Caerfyrddin SA311JY. cynllunio@sirgar.gov.uk Ffôn: 01267 228956

Am wybodaeth ynghylch y materion Ecolegol cysylltwch â:
Blaen-gynllunio a Chadwraeth, Gwasanaethau Cynllunio, Swyddfeydd y Cyngor, 8 Heol Spilman, Caerfyrddin SA31 1JY. E-bost: cynllunio@sirgar.gov.uk Ffôn: 01267 228818.

7. Ymwadiad

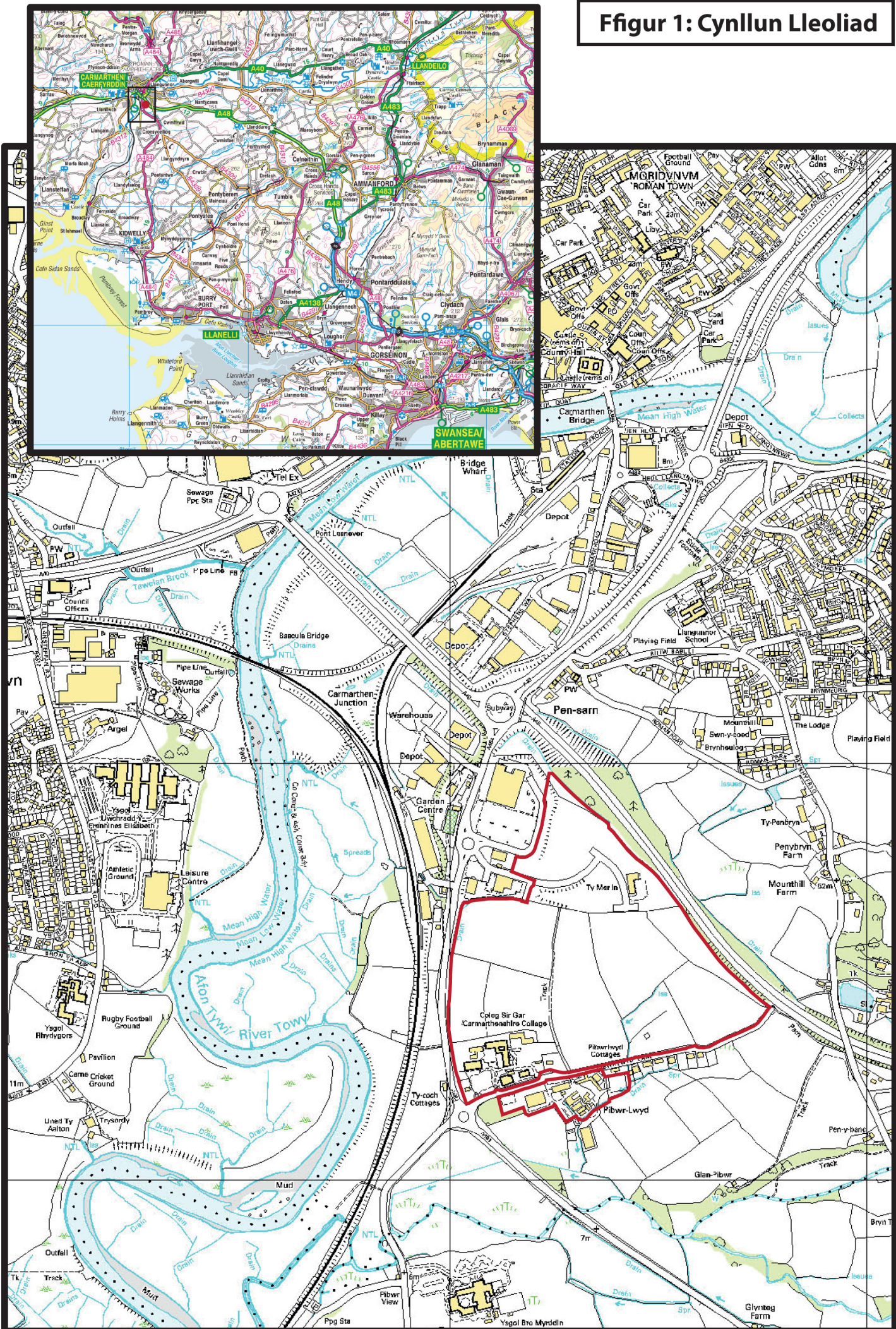
Mae'r wybodaeth a geir yn y Briff hwn, hyd eithaf gwybodaeth y Cyngor Sir, yn gywir adeg ei ysgrifennu. Ni fydd y Cyngor yn derbyn cyfrifoldeb am unrhyw wallau a geir yn y Briff hwn, yn hytrach cyfrifoldeb y datblygwyr neu'r partion sydd â diddordeb yw gwirio unrhyw faterion megis cyfyngiadau ac argaeledd gwasanaethau. Cynghorir unrhyw ddatblygwyr neu bartion sydd â diddordeb i gysylltu â'r swyddogion perthnasol cyn cynnal unrhyw drafodaethau pellach.

Atodiad 1

Hanes Cynllunio

Rhif y Cais	Disgrifiad	Dyddiad y penderfyniad
D4/05748	Safle gwesty gyda thir datblygu ar gyfer cyfadeilad chwaraeon / amgylcheddol	03/01/1980
D4/15207	Adeiladu canolfan arddio, ysbyty, gwesty, parc adwerthu heblaw bwyd ynghyd â maes parcio	Llawn - caniatwyd 04/02/1988
D4/15208	Safle canolfan gynadledda, swyddfeydd a seilwaith i gerbydau	Amlinelliad-caniatwyd 04/02/1988
D4/17371	Datblygiad o ansawdd uchel yn cynnwys canolfan gynadledda/swyddfeydd, trefn y ffordd, cyfleuster nyrsio, gwesty	Llawn - caniatwyd 02/02/1989
D4/18596	Adeiladu parc adwerthu o safon uchel heblaw bwyd a gwesty i gynnwys meysydd parcio a seilwaith ffyrdd	31/03/1996
D4/19535	Lleoli swyddfeydd newydd y Cyngor Sir	Amlinelliad-caniatwyd 04/10/1990
D4/19536	Lleoli safle preswyl/masnachol	Cymeradwywyd 12/06/1990
D4/19537	Lleoli gorsaf dân newydd	Cymeradwywyd 12/06/1990
D4/19538	Lleoli adeilad newydd ar gyfer Ysgol Bro Myrddin	Cymeradwywyd 04/10/1990
D4/21418	Dileu amod rhif 6 o gyfeirnod cynllunio D4/17371	Tynnwyd yn ôl
D4/22074	Lleoli datblygiad diwydiannol (B1 a B8) gan gynnwys ail-lefelu'r tir	Amlinelliad-caniatwyd 25/02/1992
D4/22253	Lleoli datblygiad diwydiannol (B1 a B8) gan gynnwys ail-lefelu'r tir	Amlinelliad-caniatwyd 30/06/1992
D4/22254	Adeiladu datblygiad diwydiannol B1/B8	Materion a gadwyd yn ôl – caniatwyd 09/06/1992
W/01230	Gwaith paratoi ar y safle ar gyfer ystâd/parc diwydiannol gan gynnwys ailraddio'r safle, ynghyd â gwaith tirweddu, adeiladu ffyrdd, draeniau, goleuadau stryd	Llawn - caniatwyd 12/11/1997
W/05674	Gwesty gyda chyfleusterau hamdden cysylltiedig gyda pharcio ar gyfer ceir a bysiau	Amlinelliad-caniatwyd 19/01/2004
W/08428	Uned swyddfa ddeulawr B1 1400 metr sgwâr gyda manau parcio	Llawn - caniatwyd 09/12/2004
W/10601	Adeiladu garej â lle i dri cherbyd	Llawn - caniatwyd 31/08/2005

Ffigur 1: Cynllun Lleoliad



Ffigur 2: Cynllun Safle

