

Datganiad Tystiolaeth

Cyfeiriad y Safle:

Cwm y Nant, Dafen, Llanelli

Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol:

Cyfeirnod CDLI Adneuo Diwygiedig – PrC2/h22

Caniatâd Cynllunio Amlinellol (S/40692) a roddwyd ym mis Awst 2021.

Dyddiad:

16/05/24

Diben y Datganiad Tystiolaeth hwn

Paratowyd y Datganiad Tystiolaeth hwn i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad yn Noc y Gogledd, Llanelli, a ddangosir mewn coch yn Atodiad 1. Bwriad y Datganiad o Dir Cyffredin yw cyflwyno Archwiliad o Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin (CDLI) sydd ar ddod.

Diben y Datganiad o Dir Cyffredin hwn yw nodi safbwynt cytunedig ynghylch dyraniad arfaethedig y Safle ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLI Diwygiedig (Cyfeirnod y Safle Dynodedig: PrC2/h22

Mae cynnwys y Datganiad o Dir Cyffredin hwn yn adlewyrchu sefyllfa ddatblygedig y Safle, a gafodd ganiatâd cynllunio amlinellol ym mis Awst 2021. Mae'r safle yn destun asesiad trylwyr gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ynghyd ag ymgynghoriad helaeth gydag ymgynghoreion statudol a'r gymuned ehangach.

Mae'r Datganiad o Dir Cyffredin yn mynd i'r afael â'r dangosyddion cyflawni canlynol:

1. Statws cynllunio'r safle.
2. Unrhyw gynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais (ceisiadau) y mae angen ei ganiatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
3. Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.
5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.
6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarparu'r seilwaith y bydd ei hangen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
7. Cyfraddau cyflawni ac adeiladu disgwylidig.

1. Statws cynllunio'r safle

1.1 Mae'r safle'n ymestyn dros dri dyraniad tir presennol ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig (GA2/h30, GA2/h31 a GA2/33), sydd hefyd yn cynnwys tir ychwanegol dan berchnogaeth breifat i'r dwyrain.

1.2 Mae'r safle dan sylw sy'n 21.5 erw wedi'i gynnwys yn y CDLI Diwygiedig Adneuo o dan gyfeirnod safle PrC2/h22.

Mae gan y safle hanes cynllunio prin, sy'n seiliedig ar ei natur fel safle maes glas, nad yw wedi'i ddatblygu ers cyfnod sylweddol. Er gwaethaf hyn, ystyrir y cais canlynol yn berthnasol gan ei fod yn ffurfio rhan o'r safle, ar y darn o dir sy'n fan agored cyhoeddus ger Bryncoch a heol Gors-Fach.

1.4 **S/25729** - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl arfaethedig sy'n cynnwys 26 byngalo ar dir Y Waun, Penceilogi. Penderfyniad: Caniatwyd Cais Amlinellol. Dyddiad y penderfyniad: 07/06/2013

1.5 Mae rhagor o wybodaeth am y statws cynllunio wedi'i hamlinellu isod.

2. Unrhyw gynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais (ceisiadau) y mae angen ei ganiatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.

2.1 Roedd y cais cynllunio amlinellol yn cynnig datblygiad preswyl o hyd at 202 o anheddau, ynghyd â gwaith mynediad, tirlunio, draenio a seilwaith cysylltiedig. Cyflwynwyd cynllun sgematig o'r datblygiad gyda'r cais ac roedd yn cynnwys lluniadau manwl eraill. Mae'r cartrefi newydd wedi'u gosod o amgylch y ffiniau ochr a'r ffyrdd gyda chymysgedd o ddwysedd, meintiau, a mathau o dai. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol gyda mater a gadwyd yn ôl ym mis Awst 2021.

3. Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.

3.1 Mae archwiliadau o'r safle a gwaith tirfesur wedi'u cwblhau er mwyn llunio'r adroddiadau sy'n ofynnol fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol. Mae'r adroddiadau canlynol wedi'u cyflwyno gyda'r cais cynllunio ac maent ar gael i'w gweld nawr ar wefan y Cyngor:

- Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol
- Arfarniad Ecolegol Ymlusgiaid
- Arolwg Pathewod
- Adroddiad Arolwg Ystlumod
- Asesiad Amgylcheddol o'r Safle - Cam 1
- Adroddiad Coedyddiaeth
- Asesiad Risg Cloddio am Lo
- Asesiad wrth Ddesg ar Archaeoleg
- Asesiad Sŵn
- Datganiad Ansawdd Aer

- Adroddiad Archaeolegol wrth Ddesg
- Asesiad Trafnidiaeth
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Strategaeth Ddraenio a Datganiad Ansawdd Dŵr

3.2 Mae gwaith Asesu'r Safle wedi'i wneud fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol.

4 Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.

4.1. Tynnir sylw at yr Adroddiad Hyfywedd Ariannol (AHA) wedi'i ddiweddarau a wneir gan Burrows Hutchinson.

'Ystyrir y bydd gwerthoedd yn yr ardal hon o Lanelli yn olrhain 5% - 10% yn is na'r naws gyffredinol berthnasol i'r rhan fwyaf o'r "safleoedd allweddol" eraill. Mae gwerth y tir hefyd yn cael ei effeithio'n andwyol gan eithaf lwfansau sylweddol yn y AHA ar gyfer costau safle "anarferol," sy'n cyfateb i bron i £300,000/net hectar. Serch hynny, mae'r FVA yn nodi y dylai fod yn hyfyw i'r safle hwn gyflawni polisi cynllun cydymffurfio, gan gynnwys y gofyniad mewn Polisi arfaethedig AHOM1 ar gyfer 25% o'r cynllun newydd anheddau i fod yn dai fforddiadwy, am bris tir gostyngol sy'n cyfateb i £195,759/net hectar. Cyfeiriant mewn cof faint o gostau safle "anarferol" yn yr achos hwn, ystyrir bod y lefel hon o werth yn unol â'r meincnodau a ddefnyddir yn yr Astudiaethau Hyfywedd Sir Lefel Uchel '.

5 Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle sy'n effeithio ar asesiadau safle neu gychwyn y datblygiad.

Mynediad

5.1 O ystyried maint a lleoliad y safle datblygu, mae cyfleoedd amrywiol i greu safle hygyrch a hydraidd iawn. Gellir creu llwybrau posibl i gerddwyr o'r ardaloedd preswyl presennol, ar hyd Gors Fach, er enghraifft. Yn yr un modd, o ran ffyrdd mynediad i gerbydau, mae'r safle mewn sefyllfa dda i ddefnyddio'r rhwydwaith ffyrdd presennol o amgylch Nant-y-gro a Gors Fach.

5.2 Darperir mynediad i gerddwyr drwy gât ar ffin ogledd-orllewinol y safle. Mae ail fynediad i gerddwyr ar hyd Gors Fach ar ffin ddeheuol y safle, sy'n arwain at ardal â llawr caled, er bod hyn wedi dirywio yn ystod y misoedd diwethaf (isod ar y dde). Ar hyn o bryd, nid oes mynediad ffurfiol i gerbydau i'r safle, er y cynigir mynediad oddi ar Heol Dafen/Nant-y-gro, ar ffin ogledd-orllewinol y safle. Mae'r safle wedi'i leoli ym mhorth dwyreiniol Llanelli yn agos at ffordd yr A4138 sy'n cysylltu'r dref â'r M4. Yn hyn o beth, mae gan y safle gysylltedd strategol rhagorol o ran priffyrdd. Mae'r safle o fewn pellter cerdded byr i sawl arhosfan bws ym Mrynoch ac yn agos i Nant-y-gro a Theras Granville. Mae gwasanaethau amrywiol yn gweithredu'n aml rhwng Canol Tref Llanelli ac Abertawe, gan gynnwys llwybrau 110/111, 175 ac X90.

5.3 Paratowyd Datganiad Trafnidiaeth yn flaenorol gan WSP a'i gyflwyno i gefnogi'r cais amlinellol. Dangoswyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd cyfagos ar adegau prysur a dangoswyd bod y ddwy gyffordd o amgylch y safle yn gweithredu o fewn eu capasiti ym mhob senario a fodelwyd. Byddai Cylchfan Dafen yn gweithredu dros y trothwyon gweithredol dymunol yn y blynyddoedd rhwng 2025 a 2030, fodd bynnag, ni fyddai effaith traffig y datblygiad arfaethedig yn ddifrifol ac, ar y sail hon, gellir ei liniaru â mesurau meddal neu galed sy'n berthynol i faint y datblygiad.

Draenio a Pherygl Llifogydd

5.4 Paratowyd Asesiad Draenio gan WSP a'i gyflwyno i gefnogi'r cais cynllunio amlinellol. Y dull mwyaf cynaliadwy o waredu dŵr budr o'r safle datblygu arfaethedig yw drwy'r prif rwydwaith carthffosiaeth. Mae'r system carthffosydd budr gyhoeddus agosaf yn yr ystad dai i'r de-orllewin o'r safle datblygu.

5.5 Mae'r man cysylltu a gynigiwyd fel rhan o'r adroddiad rhwng tyllau archwilio presennol SN53001912 a SN53000911.

5.6 Bydd y dŵr brwnt o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyfunol sy'n bodoli yn ardal Cwm-y-nant. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod gan y system garthffosiaeth y capasiti i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.

5.7 Bydd y dŵr arwyneb o safle'r datblygiad arfaethedig yn gollwng i'r cyrsiau dŵr ar berimedr y safle gyda darpariaeth casglu dŵr ar y safle a ddiffiniwyd yn yr asesiad modelu hydrolig fel 2805 m3.

5.8 Darperir y crynodeb canlynol, fel rhan o'r Strategaeth Ddraenio ar gyfer y datblygiad arfaethedig:

5.9 Bydd y dŵr arwyneb o safle'r datblygiad arfaethedig yn gollwng i'r cyrsiau dŵr ar berimedr y safle gyda darpariaeth casglu dŵr ar y safle a ddiffiniwyd yn yr asesiad modelu hydrolig fel 2805 m3.

5.10 Bydd angen i'r datblygiad arfaethedig gydymffurfio â chanllawiau dylunio'r Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy a bydd yn ofynnol mabwysiadu Systemau Draenio Cynaliadwy yn y dyluniad.

5.11 Bydd y dŵr brwnt o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyfunol sy'n bodoli yn ardal Cwm-y-Nant. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod gan y system garthffosiaeth y capasiti i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.

5.12 Mae Polisi INF4 wedi cael ei gydnabod a'i ystyried, fel rhan o'r Strategaeth Ddraenio. Bydd y gwaith o waredu dŵr arwyneb neu welliant yn cael ei gyflawni; bydd dŵr arwyneb yn cael ei waredu o'r garthffos gyfun yn y safleoedd penodedig i'r gogledd-ddwyrain o'r safle. Er mwyn cyflawni hyn, bydd y dŵr arwyneb o oddeutu 1735 m2 o ardal anhydraidd yn cael ei ddargyfeirio o'r system gyfun i system dŵr arwyneb bresennol. Dylai'r union ardal sydd i'w dargyfeirio gael ei chadarnhau drwy arolwg manwl.

Ansawdd Aer

5.13 Yn seiliedig ar ymgymryd ag asesiad yn ystod y cam amlinellol, ystyrir nad yw ansawdd aer yn cyfyngu ar ailddatblygu'r Safle fel y cynigir.

Sŵn

5.14 Mae'r adroddiad a baratowyd gan WSP wedi dangos bod y Safle yng Nghategori A TAN 11 ac y gellir lliniaru unrhyw effeithiau sŵn yn ddigonol drwy fesurau safonol a fyddai'n cynnwys triniaethau ffasâd safonol ac, yn achos anheddau yn y gornel ogledd-orllewinol, gosod mannau amwynder allanol mewn lle addas. Ar gyfer safleoedd sy'n agored i sŵn traffig ffyrdd yng Nghategori A, mae TAN 11 yn awgrymu: bod hyn yn cael ei ystyried yn ffactor wrth benderfynu rhoi caniatâd cynllunio. Yng ngoleuni'r uchod, ystyrir bod y cynnig datblygu yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghylch sŵn. O dan yr amgylchiadau hyn, ni fyddai lefelau sŵn yn rheswm posibl dros wrthod.

Ecoleg

5.15 Roedd y safle yng Nghwm y Nant yn cynnwys cynefinoedd glaswelltir a oedd yn cynnwys corsydd, a chaeau niwtral gwael ac wedi'u lled-wella. Ar ffiniau'r caeau roedd coetir llydanddail aeddfed, prysgwydd trwchus a ffosydd sych a gwlyb.

5.16 Aseswyd nad oedd y ffosydd gwlyb ar y Safle yn addas i gynnal madfallod dŵr cribod neu lygod y dŵr. Ni nodwyd unrhyw gyrff dŵr eraill ar y safle nac o fewn 250m i'r safle.

5.17 Cofnodwyd presenoldeb moch daear o fewn y Safle a'r ardal ehangach, gan gynnwys pedair mynedfa i frochfeydd moch daear ar ffiniau'r Safle. Dylid defnyddio parthau gwahardd i osgoi tarfu ar y brochfeydd hyn yn ystod gwaith adeiladu. Os nad yw hyn yn bosibl, mae'n rhaid i'r brochfeydd gael eu heithrio a'u cau o dan drwydded, a byddai gan hyn ofynion arolygu pellach.

5.18 Nodwyd bod 21 coeden ar y Safle yn addas ar gyfer ystlumod sy'n clwydo. Argymhellwyd arolygon pellach pe bai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y coed hyn. Dylid cadw coridorau coed y gellir eu defnyddio gan ystlumod sy'n cymudo/chwilota, lle bo hynny'n bosibl, neu eu hadfer yn y cynlluniau tirwedd ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

5.19 Mae coed a phrysgwydd ar y Safle yn darparu cynefin addas ar gyfer pathew'r cyll ac adar sy'n bridio. Dylai'r holl waith clirio ardaloedd bach o llystyfiant gael ei wneud y tu allan i'r tymor bridio adar a chael ei archwilio gan ecolegydd â chymwysterau priodol. Argymhellir mesurau lliniaru os canfyddir nyth aderyn neu bathew. Byddai angen arolygon pathewod os yw'r gwaith clirio llystyfiant yn debygol o fod yn sylweddol.

5.20 Mae glaswelltiroedd, prysgwydd ac ymylon coetiroedd yn gynefin addas i ymlusgiaid. Argymhellir arolwg ymlusgiaid wedi'i dargedu i asesu a yw ymlusgiaid yn bresennol neu'n debygol o fod yn absennol o'r Safle. Cofnodwyd rhywogaethau planhigion anfrodorol ymledol ar y Safle a chofnodwyd Canclwm Japan ar draws rhan helaeth o'r Safle. Gwnaed argymhellion ynghylch gwaredu a rheoli'r rhywogaethau hyn.

5.21 Argymhellir gwelliannau ecolegol, megis ymgorffori cynllun goleuo sensitif, cadw/adfer coridorau coetir a glaswelltir â rhywogaethau amrywiol, a gosod blychau nythu er mwyn cynyddu gwerth y Safle o ran bioamrywiaeth.

5.22 Dylid diwygio'r argymhellion yn yr adroddiad hwn ynghylch arolwg pellach a/neu ofynion lliniaru pan fydd dyluniadau manwl ar gael, er mwyn i'r Datblygiad Arfaethedig yng Nghwm y Nant gydymffurfio â deddfwriaeth bioamrywiaeth a pholisi cynllunio. Gweler ymateb CNC isod:

Ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru

5.23 Dangosir yn Atodiad 2 ymateb i gais cynllunio S/40692 gan CNC, dyddiedig 19.08.20.

Ymateb yr Adran Priffyrdd

5.24 Dangosir yn Atodiad 2 ymateb i gais cynllunio S/40692 gan Adran Priffyrdd a Thrafnidiaeth Cyngor Sir Caerfyrddin, dyddiedig 16/07/21.

Ymateb Dŵr Cymru

5.25 Dangosir yn Atodiad 2 ymateb i gais cynllunio S/40692 gan Dŵr Cymru, dyddiedig 19/04/21.

Archaeoleg a Threftadaeth

5.26 Yn ystod y cam amlinellol, paratowyd Asesiad Archaeolegol a Threftadaeth gan Archaeology Wales. Ni fydd unrhyw Dirweddau Hanesyddol Cofrestredig na Pharciau a Gerddi Hanesyddol Rhestredig yn cael eu heffeithio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol (yn weledol) gan y datblygiad arfaethedig. Dim ond un Heneb Gofrestredig a allai gael ei heffeithio'n anuniongyrchol (yn weledol) gan y datblygiad arfaethedig, sef Glofa Dewi Sant (CM265). Nid oedd yn eglur faint o'r datblygiad arfaethedig y gellir ei weld o'r heneb hon, fodd bynnag, gan fod y datblygiad yn ffinio â datblygiad tai sy'n bodoli eisoes, mae'n annhebygol o leihau ansawdd safle presennol yr heneb. Ni fydd unrhyw adeiladau rhestredig yn cael eu heffeithio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol (yn weledol) gan y datblygiad arfaethedig. Bydd nodweddion topograffig lleol yn dileu unrhyw effaith niweidiol ar yr asedau hyn. Nododd yr ymchwiler desg fod y cynllun arfaethedig wedi'i leoli o fewn tirwedd sydd â photensial archeolegol isel, ac eithrio gweithgarwch amaethyddol a chloddio glo ôl-ganoloesol. Mae'r gweithgarwch hwn yn nodweddiadol o'r ardal leol, ond ni nodwyd olion gweledol gweithgarwch cloddio glo o fewn ardal y datblygiad arfaethedig, gan gynnwys nodwedd CYN002. Effaith 'fach' a geir ar yr olion posibl hyn. Mae'r fferm yng Nghwm-y-nant o werth 'isel' ond, heb fanylion y datblygiad arfaethedig, gallwn dybio y bydd y safle hwn yn cael ei golli'n llwyr, felly ystyrir hyn yn effaith 'fawr'. Mae'n anodd asesu maint yr effaith ar y gwrychoedd hanesyddol gan fod llawer o ddatblygiadau preswyl yn parchu'r gwrychoedd presennol yn rhan o'r dyluniad, ond bydd angen ystyried y rhain yn rhan o'r gwaith.

Coedyddiaeth

5.27 Mae gan y safle hwn botensial i dderbyn datblygiad tra'n cadw'r coed sydd o werth. Dylid rhoi ystyriaeth briodol i'r coed pwysig ar y safle hwn neu gerllaw yn y broses o ddylunio'r datblygiad. Os yw iechyd a sefydlogrwydd y coed yn cael eu cynnal, a bod y strategaethau canlynol yn cael eu gweithredu: dyluniad addas i'r datblygiad; dulliau diogelu coed; goruchwyllo'r safle o ran coedyddiaeth ac ôl-ofal coed, gellid cynnal y broses adeiladu heb unrhyw effaith niweidiol ar y coed pwysig ar y safle neu gerllaw.

Perchenogaeth

5.28 Cyngor Sir Caerfyrddin sy'n berchen ar rydd-ddaliad y tir.

Asesiad Trafnidiaeth

5.29 Nid oes unrhyw gyfyngiadau mynediad a fyddai'n effeithio ar ddatblygiad y safle. Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi'i gynnal, sy'n cynnwys y crynodeb canlynol:

5.30 Bydd y brif fynedfa i gerbydau i'r safle i'r dwyrain o'r safle o Nant-y-gro. Bydd y fynedfa hon ar ffurf cyffordd 'T' syml â blaenoriaeth. Mae'n bosibl y bydd mynedfa ychwanegol i gerbydau ar gael o Gors Fach, i'r de o'r safle. Bydd llwybrau i gerddwyr yn cael eu darparu ledled y safle.

5.31 Mae asesiad wedi'i wneud o'r safle datblygu arfaethedig mewn perthynas â hygyrchedd dulliau cynaliadwy o drafnidiaeth. Mae'r safle yn hygyrch i nifer o wasanaethau bysiau sy'n darparu mynediad i ganol tref Llanelli a'r ardaloedd preswyl cyfagos. Mae Gorsaf Reilffordd Llanelli hefyd o fewn pellter beicio cyfforddus i'r safle ac mae'n darparu mynediad i gyrchfannau rhanbarthol pwysig fel Abertawe a Chaerdydd. Mae'r llwybrau i gerddwyr yng nghyffiniau'r safle o safon dda ac mae sawl llwybr beicio yn gwasanaethu Llanelli.

5.32 Bydd parcio ar y safle yn bennaf yn cael ei ddarparu drwy lefydd parcio ar y stryd neu ar y llain. Bydd y sefyllfa barcio ar y safle yn addas er mwyn sicrhau nad oes ceir yn parcio ar y rhwydwaith priffyrdd cyfagos. Byddai'r sefyllfa barcio a ddarperir yn natblygiad Cwm-y-Nant yn cydymffurfio â Safonau Parcio Cymdeithas y Syrffwyr Sir Cymru 2014.

5.33 Mae asesiad wedi'i gynnal o'r teithiau car yn sgil y datblygiad arfaethedig. Rhagwelir y bydd y datblygiad yn arwain at 124 o deithiau yn ystod amser prysuraf y bore a 117 o deithiau yn ystod amser prysuraf y prynhawn. Mae'r dadansoddiad manwl o ran capasiti'r gyffordd a gynhaliwyd fel rhan o'r adroddiad yn dangos na fydd y datblygiad yn cael effaith ddifrifol ar y tair cyffordd a aseswyd. Disgwylir i'r ddwy gyffordd â blaenoriaeth weithredu o fewn eu capasiti; fodd bynnag byddai Cylchfan Dafen yn mynd dros ei chapasiti gweithredol ar gyfer amser prysuraf y bore yn benodol yn y blynyddoedd rhwng 2025 a 2030.

5.34 Yn ôl yr Asesiad Trafnidiaeth hwn, o ran priffyrdd a thrafnidiaeth, ni fydd datblygiad arfaethedig Cwm-y-Nant yn cael effaith sylweddol ar weithrediad y rhwydwaith priffyrdd cyfagos. Gallai effeithiau'r datblygiad gael eu lliniaru drwy fesurau Cynllunio Teithio a chyfraniadau at gynlluniau lliniaru ar gyffyrdd priodol.

Cyfleustodau

5.35 Mae'r safle wrth ymyl datblygiad presennol lle mae gwasanaethau cyfleustod ar gael yn hwylus neu gellir eu darparu.

Effaith ar y Gymuned/yr Iaith Gymraeg

5.36 Bydd cynllun yn y lleoliad hwn yn darparu ystod a dewis o fathau o dai a deiliadaethau, gan gynnwys elfennau fforddiadwy. Nid ystyrir y bydd datblygu tai ar y safle ar gyfer adeiladu tai yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y Gymraeg nac unrhyw gymunedau lleol.

Risg Cloddio am Lo

5.37 O ystyried lleoliad a hanes y safle a'r ardal gyfagos, dylid ystyried y risg sy'n deillio o'r pyllau glo a arferai fod ar y safle Yn dilyn cwblhau asesiad desg, mae un fynedfa pwll glo (siafft) wedi'i chofnodi ar y safle, ac mae chwech arall yn agos iawn y tu allan i ffiniau'r safle. Mae'r siafft pwll glo ar y safle ar lecyn glaswelltir amwynder cyhoeddus. O ganlyniad, bydd yn ofynnol dylunio parth eithrio/*offset* yn rhan o'r cynllun.

5.38 Yn ogystal â siafftau pwll glo, mae angen i gynllun y safle ac ardaloedd adeiladu gymryd i ystyriaeth y posibilrwydd o lo brig. Mae'n bosibl y bydd angen drilio a growtio yn yr ardaloedd hyn er mwyn sicrhau y gall gwaith adeiladu ddigwydd yn yr ardaloedd hyn.

Asesiad Amgylcheddol o'r Safle - Cam 1

5.39 Mae gan y safle hanes o gloddio glo, tir sydd wedi'i fewnlenwi o bosib a datblygiad preswyl cyfyngedig. Gallai'r hanes o gloddio glo achosi problemau o ran tir halogedig petai'r Safle'n cael ei ddatblygu yn y dyfodol. Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn yr adroddiad, mae Cynllun Gofodol Cymru o'r farn bod y safle yn peri risg isel i ganolig mewn perthynas â phroblemau atebolrwydd posibl o ran tir halogedig.

5.40 Argymhellir cynnal ymchwiliad tir cynhwysfawr ar y safle. Dylai'r ymchwiliad asesu nodweddion geo-amgylcheddol a geo-dechnegol yr haenau o dan y safle, mynd i'r afael ag unrhyw broblemau posibl o ran tir halogedig a'r hanes o gloddio glo, a llywio unrhyw waith dilynol a dylunio strwythurol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Tirweddu a Bioamrywiaeth

5.41 Mae'r prif gynllun ar gyfer y safle wedi ystyried pwysigrwydd tirweddu, o ran amwynder gweledol y datblygiad arfaethedig ac o ran y cyfyngiadau mewn perthynas â choed a pherthi wedi'u cadw, yn ogystal â'r anghenion am Systemau Draenio Cynaliadwy, lle chwarae a lle cyn agored cyhoeddus.

Tir Cyfagos dan Berchnogaeth Breifat

5.42 Mae trafodaethau cychwynnol wedi'u cynnal gyda'r tirfeddiannwr cyfagos a'i asiant. Mae'r prif gynllun ar gyfer y tir sy'n eiddo i'r Cyngor yn cynnwys mynedfeydd i'r tir cyfagos. Bydd trafodaethau pellach i ffurfioli cytundebau mynediad yn cael eu cynnal maes o law.

6. Bwriadau cyflawni'r tirfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a'r cyfraddau adeiladu disgwyliedig:

6.1 Mae'r tabl isod yn dangos Taflwybr Tai y Cynllun Adneuo a amlinellir yn Atodiad 7 y Cynllun Adneuo:

Dyddiad Cwblhau Amcangyfrifedig	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30
Nifer y Preswylfeydd	40	40	40	40	42

6.2 Yn seiliedig ar y cynnydd a wnaed hyd yma, gellir cadarnhau y caiff y safle ei ddatblygu o fewn yr amserlenni a nodir uchod. Bydd y tir sy'n eiddo i'r Cyngor yn cael ei gyflawni yn ystod y camau cyntaf.

Asesiad Cyflawni

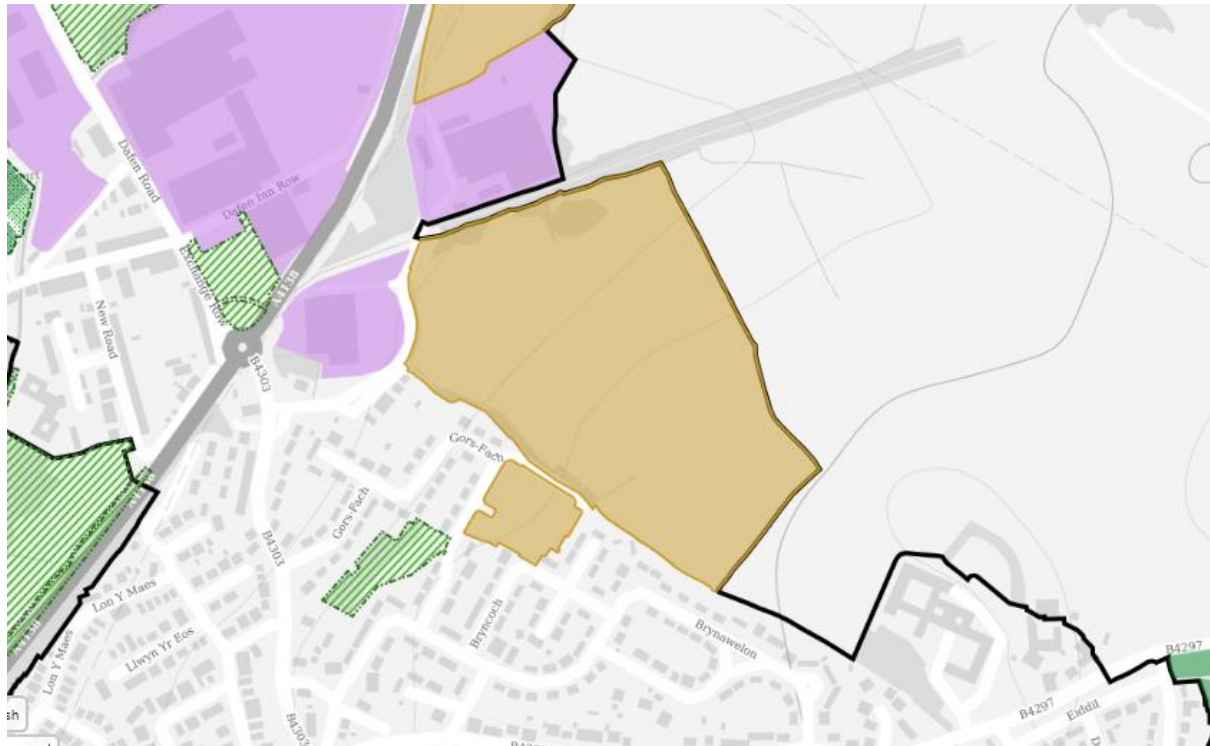
6.3 Nodwyd bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, yn agos at gyfleusterau a gwasanaethau hanfodol a chysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus.

6.4 Yn ogystal, mae'n amlwg bod y prif gynllun ar gyfer y safle wedi cymryd i ystyriaeth cyfyngiadau a chyfleoedd pwysig y safle. Mae hyn wedi datblygu yn gynllun safle fydd yn creu naws am le i breswylwyr a chysylltiadau effeithiol â datblygiad preswyl presennol o amgylch y safle, yn ogystal â datblygiad preswyl posibl yn y dyfodol gerllaw.

6.5 O ystyried yr uchod, daethpwyd i'r casgliad bod y cynnig yn cyd-fynd yn llwyr â'r polisiâu lleol a chenedlaethol ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol ddylai atal gwneud penderfyniad ynghylch y cais cynllunio yn unol â'r fframwaith polisi cynllunio perthnasol. Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol at ddibenion preswyl wedi cael ei ystyried yn llawn trwy'r fethodoleg asesu safleoedd. Fel rhan o'r broses asesu hon, paratowyd ffurflen safle fanwl.

6.6 Ystyrir bod polisiâu a chynigion y Cynllun Datblygu Lleol yn gadarn ac yn gyflawnadwy, eu bod yn deillio o sylfaen dystiolaeth gadarn a'u bod wedi'u llunio gan ystyried yr Arfarniad o Gynaliadwyedd mewn ffordd sy'n gyson ag ef. Mae'r dyraniad, a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer rhan o anghenion tai yr anheddiad hwn.

Atodiad 1 - Cynllun Lleoliad y safle dyrannu



Atodiad 2 –

Ymatebion gan CNC, Dŵr Cymru a Phrifyrdd i'r ymgynghoriad mewn perthynas â Chais Cynllunio S/40692



**Cyfoeth
Naturiol
Cymru
Natural
Resources
Wales**

Ein cyf/Our ref: CAS-121835-Q6L4
Eich cyf/Your ref: S/40692

Maes Newydd,
Llandarcy,
Neath Port Talbot,
SA10 6JQ

Carmarthenshire Planning services,
Civic Offices,
Crescent Road,
Llandeilo,
SA19 6HW

ebost/email:
swplanning@cyfoethnaturiolcymru.gov.uk
Ffôn/Phone: 03000 65 3091

19/08/2020

Annwyl Syr/Madam / Dear Sir/Madam,

BWRIAD / PROPOSAL: PROPOSED CONSTRUCTION OF UP TO 202 UNITS WITH ASSOCIATED LANDSCAPING AND INFRASTRUCTURE WORKS

LLEOLIAD / LOCATION: CWM Y NANT (LAND NORTH OF GORS FACH), DAFEN, LLANELLI, SA14 8NB

Thank you for consulting Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales with additional information about the above, which we received on 12/08/2020.

We have significant concerns with the proposed development as submitted. We recommend you should only grant planning permission if you attach the following conditions to the permission.

Condition 1: No development, including site clearance, shall commence until a Construction Environmental Management Plan (CEMP) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Condition 2: No development shall be carried out within a minimum 3 metre buffer zone from any watercourse on site. The buffer zone should restrict: storage of spoil, stored materials, plant and machinery, lighting, structures and any built development including domestic gardens or formal landscaping. The buffer zone shall be applied throughout construction and operation.

European Protected Species

We have reviewed the following additional submitted information:

- 'Cwm-y-Nant Dormouse Survey Report' Prepared by WSP dated December 2019.

Dormice

We consider that the dormouse survey report indicating likely absence of dormice from site satisfies our requirement for further information. We are therefore able to remove our significant concerns on the basis of the new information provided, and believe that it suffices to demonstrate that the proposal will not be detrimental to the maintenance of the favourable conservation status of dormice.

Please note, our comments made previously are still valid and repeated below for your convenience.

Bats

We note that further to the results of the PEA, trees on site have been subject to ground level inspections for potential to support roosting bats, and for those identified as having PRFs, two climbing surveys (one each in August and September 2019). We note the results of the surveys and have no further comments to make.

Great Crested Newts

We note the results of the PEA in respect of GCN and have no further comment.

Water Voles

We note that no evidence of water voles was found in connection with the ditches on site, although the species is known to be present at several locations west of the site.

Protected Sites

The site lies within 2.5km of the Carmarthen Bay and Estuaries Special Area of Conservation (SAC) and the Burry Inlet and Loughor Estuary Special Protection Area (SPA), Ramsar and Site of Special Scientific Interest (SSSI). There are several watercourses on and bordering the site which may provide a hydrological link to the above protected sites via the Afon Dafen.

There is a requirement to assess any potential impacts under the Conservation of Habitats and Species Regulations 2017. Regulation 63 of the Regulations requires the Local Authority, as the competent authority to undertake a test of the likely significant effects of the proposal on the SAC.

If it cannot be demonstrated that there will not be a significant effect, either alone or in combination with other plans and projects, the Local Authority are required to undertake an appropriate assessment of the implications of the proposed scheme for the SAC in view of its conservation objectives, before granting planning permission.

Water Quality – Pollution Prevention

Given the sensitivity of the site, with the hydrological link to designated sites, all appropriate pollution control measures must be adopted on site during site clearance and construction to ensure the integrity of controlled waters.

The applicant should produce a Construction Environmental Management Plan (CEMP) detailing all necessary pollution prevention measures for the development. We are satisfied that this aspect can be included as a condition on any permission issued however, your Authority may require this information prior to determination to inform the test of likely significant effect.

The CEMP should include:

- Construction methods including details of materials, waste, contaminated land.
- General Site Management: construction programme, site clearance requirements, construction drainage, site set-up plan detailing sensitive receptors and buffers zones, relevant protection measures e.g. fencing.
- Biodiversity Management: tree and hedgerow protection, invasive species management.
- Soil management: topsoil strip, storage and amelioration for re-use.
- Control of Nuisances: restrictions on timing/duration/frequency of works, dust control measures, control of light spill and conservation of dark skies.
- Resource Management: fuel and chemical storage, waste management, water consumption, energy consumption.
- Traffic Management: deliveries, plant on site, wheel washing facilities.
- Pollution Prevention: demonstrate compliance with relevant Guidelines for Pollution Prevention, incident response plan, site drainage plan.
- Details of the persons/bodies responsible for activities associated with the CEMP and emergency contact details.

The CEMP shall be implemented as approved during the site preparation and construction phases of the development.

Watercourses

We note that there are several watercourses bordering the site and one that traverses the south-east corner. These watercourses should be incorporated into the design of the proposed development and protected both during construction and operation of the development. We advise that an adequate buffer zone is retained along the length of these watercourses, where no built development including domestic gardens and formal landscaping, is permitted.

Other Matters

Our comments above only relate specifically to matters included on our checklist, *Development Planning Advisory Service: Consultation Topics* (September 2018), which is

published on our [website](#). We have not considered potential effects on other matters and do not rule out the potential for the proposed development to affect other interests.

We advise the applicant that, in addition to planning permission, it is their responsibility to ensure they secure all other permits/consents/licences relevant to their development. Please refer to our [website](#) for further details.

If you have any queries on the above, please do not hesitate to contact us.

Yn gywir / Yours faithfully

Lindy Marshall

Cynghorydd - Cynllunio Datblygu / Advisor - Development Planning
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales

Carmarthenshire County Council
7-8 Spilman Street
Carmarthen
Carmarthenshire
SA31 1JY

Date: 19/04/2021
Our Ref: PLA0056223
Your Ref: S/40692

Dear Sir

Grid Ref: SN532008 253415 200939

Site: Cwm Y Nant, Dafen, Llanelli

Development: Proposed construction of up to 202 units with associated landscaping and infrastructure works.

We refer to your planning consultation relating to the above site, and we can provide the following comments in respect to the proposed development.

We would request that if you are minded to grant Planning Consent for the above development that the **Conditions and Advisory Notes** listed below are included within the consent to ensure no detriment to existing residents or the environment and to Dwr Cymru Welsh Water's assets.

SEWERAGE

Conditions

No development shall commence until a drainage scheme for the site has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The scheme shall provide for the disposal of foul, surface and land water, and include an assessment of the potential to dispose of surface and land water by sustainable means. Thereafter the scheme shall be implemented in accordance with the approved details prior to the occupation of the development and no further foul water, surface water and land drainage shall be allowed to connect directly or indirectly with the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment.

No development shall commence until a surface water removal strategy delivering sufficient compensation for the foul flows from the proposed development site, must be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. Thereafter no dwelling hereby approved shall be occupied until the approved surface water removal strategy has been implemented in accordance with the approved details and written confirmation of this must be received by the Local Planning Authority.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system and pollution of the water environment.

The proposed development site is crossed by a public sewer with the approximate position being marked on the attached Statutory Public Sewer Record. The position shall be accurately located, marked out on site before works commence and no operational development shall be carried out within 3 metres either side of the centreline of the public sewer.

Reason: To protect the integrity of the public sewer and avoid damage thereto protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment

Advisory Notes

The applicant may need to apply to Dwr Cymru / Welsh Water for any connection to the public sewer under S106 of the Water Industry Act 1991. If the connection to the public sewer network is either via a lateral drain (i.e. a drain which extends beyond the connecting property boundary) or via a new sewer (i.e. serves more than one property), it is now a mandatory requirement to first enter into a Section 104 Adoption Agreement (Water Industry Act 1991). The design of the sewers and lateral drains must also conform to the Welsh Ministers Standards for Gravity Foul Sewers and Lateral Drains, and conform with the publication "Sewers for Adoption"- 7th Edition. Further information can be obtained via the Developer Services pages of www.dwrcymru.com

The applicant is also advised that some public sewers and lateral drains may not be recorded on our maps of public sewers because they were originally privately owned and were transferred into public ownership by nature of the Water Industry (Schemes for Adoption of Private Sewers) Regulations 2011. The presence of such assets may affect the proposal. In order to assist us in dealing with the proposal the applicant may contact Dwr Cymru Welsh Water on 0800 085 3968 to establish the location and status of the apparatus. Under the Water Industry Act 1991 Dwr Cymru Welsh Water has rights of access to its apparatus at all times.

The planning permission hereby granted does not extend any rights to carry out any works to the public sewerage or water supply systems without first having obtained the necessary permissions required by the Water Industries Act 1991. Any alterations to existing premises resulting in the creation of additional premises or merging of existing premises must also be constructed so that each is separately connected to the Company's water main and can be separately metered. Please contact our new connections team on 0800 917 2652 for further information on water & sewerage connections.



Welsh Water is owned by Glas Cymru – a 'not-for-profit' company.
Mae Dwr Cymru yn eiddo i Glas Cymru – cwmni 'nid-er-elw'.

We welcome correspondence in
Welsh and English

Dŵr Cymru Cyf, a limited company registered in
Wales no 2366777. Registered office: Pentwyn Road,
Nelson, Treharris, Mid Glamorgan CF46 6LY

Rydym yn croesawu gohebiaeth yn y
Gymraeg neu yn Saesneg

Dŵr Cymru Cyf, cwmni cyfyngedig wedi'i gofrestru yng
Nghymru rhif 2366777. Swyddfa gofrestredig: Heol Pentwyn
Nelson, Treharris, Morgannwg Ganol CF46 6LY.

SEWERAGE TREATMENT

No problems are envisaged with the Waste Water Treatment Works for the treatment of domestic discharges from this site

WATER SUPPLY

Dwr Cymru Welsh Water has no objection to the development

Our response is based on the information provided by your application. Should the proposal alter during the course of the application process we kindly request that we are re-consulted and reserve the right to make new representation.

If you have any queries please contact the undersigned on 0800 917 2652 or via email at developer.services@dwrcymru.com

Please quote our reference number in all communications and correspondence.

Yours faithfully,

Clare Powell
Development Control Officer
Developer Services



Welsh Water is owned by Glas Cymru – a ‘not-for-profit’ company.
Mae Dŵr Cymru yn eiddo i Glas Cymru – cwmni ‘nid-er-elw’.

We welcome correspondence in
Welsh and English

Dŵr Cymru Cyf, a limited company registered in
Wales no 2366777. Registered office: Pentwyn Road,
Nelson, Treharris, Mid Glamorgan CF46 6LY

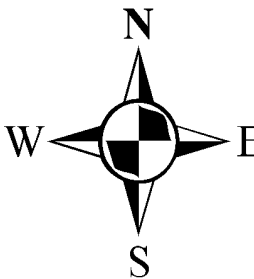
Rydym yn croesawu gohebiaeth yn y
Gymraeg neu yn Saesneg

Dŵr Cymru Cyf, cwmni cyfyngedig wedi'i gofrestru yng
Nghymru rhif 2366777. Swyddfa gofrestredig: Heol Pentwyn
Nelson, Treharris, Morgannwg Ganol CF46 6LY.



Dŵr Cymru
Welsh Water

PLA0056223



LEGEND(Representative of most common features)

Waste network:	Foul chamber	Outfall
Surface water chamber	LH Lamphole	Storm Overflow
Combined chamber	Rising main	Gravity sewer
Combined sewer overflow	Private sewer	Private sewer subject to Sect. 104 adoption agreement
Special purpose chamber	S 104	Private Sewer Transfer
Treatment works	Private Sewer Transfer	Lateral Drain
Pumping station	Private Sewer Transfer	Inspection Chamber

NB: Sewer symbol colour indicates the type.
RED - Combined
GREEN - Surface Water
BROWN - Foul
Purple - Former S24 sewers (for indicative purposes only)

Notes:

Whilst every reasonable effort has been taken to correctly record the pipe material of DCWW assets, there is a possibility that in some cases pipe material (other than Asbestos Cement or Pitch Fibre) may be found to be asbestos cement (AC) or Pitch Fibre (PF). It is therefore advisable that the possible presence of AC or PF pipes be anticipated and considered as part of any risk assessment prior to excavation

Dŵr Cymru Cylchgraff (the Company) gives the information as to the position of its underground apparatus by way of general guidance only and on the understanding that it is based on the best information available and no warranty as to its correctness is made upon the event of excavations or other works made in the vicinity of the Company's apparatus. The onus of locating apparatus before carrying out any excavations rests entirely on you. The information which is supplied by the Company is done so in accordance with statutory requirements of sections 199 and 199A of the Water Industry Act 1991 which is based upon the best information available and, in particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, it should be noted that the records that are available to the Company may not disclose the existence of a water main, service pipe, sewer, lateral drain or disposal man and any associated apparatus laid before 1 September 1989, or, if they do, the particulars thereof including their position underground may not be accurate. It must be understood that the furnishing of this information is entirely without prejudice to the provision of the New Roads and Street Works Act 1991 and the Company's right to be compensated for any damage to its apparatus.

Service pipes are not generally shown but their presence should be anticipated.

**EXACT LOCATIONS OF ALL APPARATUS
TO BE DETERMINED ON SITE.**

Reproduced by permission of the Ordnance Survey on behalf of
HMSSO. © Crown copyright and database right 2017.
All rights reserved.
Ordnance Survey Licence number 100019534

Map Ref: 253530,200919
Map scale: 1:1250
Printed by: Lester Barrow
Printed on: 20 Apr 2021

Head of Highways and Transportation

Head of Planning Services

FAO: Zoe James

S/40692

Civic Centre, Llandeilo

S/40692/P051557/(H&T)/GM

16^h July 2021

PROPOSED CONSTRUCTION OF UP TO 202 UNITS WITH ASSOCIATED
LANDSCAPING AND INFRASTRUCTURE WORKS
LAND NORTH OF GORS FACH, DAFEN, LLANELLI, SA14 8NB

I refer to your consultation request on the above planning application and would comment as follows:

Appraisal

The Highways Planning Liaison Team has undertaken a review of the transport and planning related documents submitted for the proposed development.

Comments on the proposal and associated transport related assessments (focusing on the Transport Assessment (TA), subsequent technical analysis and discussions with the applicant and their consultants) are provided below.

Transport submissions in support of the proposed development were prepared by WSP; providing an assessment of the site location, local highway network, accessibility, the development proposals, trip generation and junction capacity analysis. The TA also considers the proposed development within the appropriate planning policy context. The TA concludes that the proposed development of Cwm-y-Nant will not have a significant impact on the operation of the surrounding highway network and that the impacts of the development will be mitigated through Travel Planning measures and schemes.

Proposed Development

The proposal is for the construction of a residential development of up to 202 units, with associated landscaping and infrastructure works. The application is for Outline Planning Permission with all matters reserved. A site masterplan has been provided in support of the application.

The site layout is indicative at this stage and will be confirmed at reserved matters stage. However, the applicant has indicated the following:

- Vehicular parking will be provided at the Cwm-y-Nant development in the form of on and off-street provision, in line with CSS Wales Parking Standards.

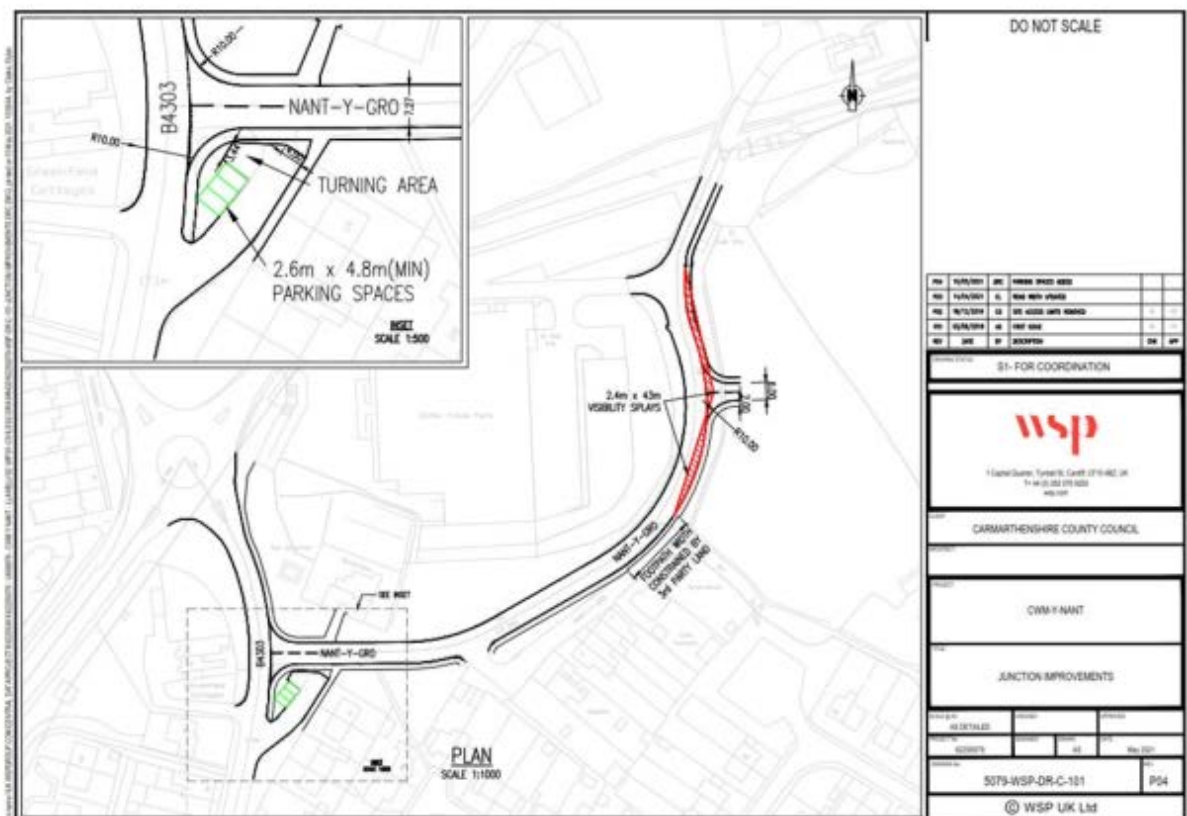
- A suitable condition which requires a holistic scheme for Active Travel provision (both within the site and connecting to surrounding routes) would ensure the development is Active Travel compliant and would provide an element of certainty under the relevant tests.

Highways Planning Liaison recommend that the following elements form part of the Active Travel Scheme for the site in order to maximise opportunities for travel by active modes:

- o A shared path link from Gorsfach connecting to the main body of the development site and to Nant-y-Gro.
- o Greenways (or similarly appropriate designs) to be provided on site should the tree avenues currently proposed (as shown in the indicative site masterplan) form part of the final site layout.
- o A shared path link from the proposed attenuation pond / play area to the A4138 cycle route.
- o Provision of footways / shared use path along the north site of Nant-y-Gro; connecting the site to the Dafen Roundabout underpass thus linking with the Llanelli Strategic Cycle Network.

Site Access

The main vehicular access to the site is proposed via Nant-y-Gro to the east of the site (simple priority T junction). Nant-y-Gro connects to the B4303 approximately 65m to the south of the Dafen Roundabout on the A4138. The proposal for the access from Nant-y-Gro is shown below:



A secondary access into the south west section of the site is proposed from the existing Gors-Fach. The secondary access will serve a maximum of 52 residential units albeit that the current proposal anticipates that only c.30 units will be accessed from the secondary access point. The relative impact of these units being accessed from Gors-Fach is expected to be minimal given that not all trips would take the same route

between the development site and the wider road network. Three primary routes to/from the proposed development secondary access have been identified. The possible routes run through the residential estate south west of the site and provide access to the B4303 or B4297 (Gelli Road).

Future expansion of the site does not form part of this current application. Nevertheless, three points of potential access are discussed in the TA to serve any future expansion i.e the two accesses discussed above and a third access from the south off Gelli Road via Llys Y Bryn. Whilst this is discussed in the TA it is not proposed due to the expansion not forming part of this current application.

Trip Generation

The site is forecast to generate the following trips during the AM and PM Peak periods:

Period	Arrivals	Departures
AM Peak	33	91
PM Peak	79	38

Up to 80% of development traffic is expected to travel through the Dafen Roundabout. Consequently, an offsite Highways Mitigation Plan in relation to the A4138 / B4303 Roundabout is currently being developed and a condition requiring the plan to be submitted to and approved in writing by the local planning authority, and to the specification of the local highway authority will need to form part of any planning approval for the proposed development. The approved works will need to be implemented in full prior to the beneficial occupation of the development.

Recommendation

Any permission that the Planning Authority may give should include the following condition(s).

1. Prior to its use by vehicular traffic, the new access roads (connecting to Nant-y-Gro and Gors-Fach) shall be laid out and constructed with 5.5 metre carriageways and 1.8 metre footways.
2. Prior to the commencement of development the written approval of the Local Planning Authority shall be obtained for a scheme of parking and turning facilities within the curtilage of the site, and this shall be dedicated to serve the proposal. The approved scheme is to be fully implemented prior to any part of the development being brought into use, and thereafter shall be retained, unobstructed, in perpetuity. In particular, no part of the parking or turning facilities is to be obstructed by non-motorised vehicles.
3. All surface water from the development herewith approved shall be trapped and disposed of so as to ensure that it does not flow on to any part of the public highway.
4. No surface water from the development herewith approved shall be disposed of, or connected into, existing highway surface water drains.
5. Prior to commencement of development a detailed Construction Traffic Management Plan is submitted for the written approval of the Local Planning

Authority and thereafter shall be implemented in full and in accordance with the approved details.

6. As part of any reserved matters application an Active Travel Improvement Plan to support the development herewith approved shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority. The approved works shall subsequently be implemented in full prior to the beneficial occupation of the development.
7. Prior to the commencement of development plans showing that no more than 150 residential units shall be served from the proposed primary access point on Nant-y Gro and that no more than 52 residential units shall be served from the secondary access point on Gors-Fach shall be submitted to the Local Planning Authority for approval. The development shall be completed in accordance with the approved details prior to the occupation of any dwelling for the relevant phase of development.
8. Prior to the commencement of development an offsite Highways Mitigation Plan in relation to the A4138 / B4303 Roundabout shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority, and to the specification of the local highway authority. The approved works shall subsequently be implemented in full prior to the beneficial occupation of the development.

Reason(s):

To ensure suitable access to the site is provided and in the interests of highway safety.

Other Observations:

1. If the applicant intends to offer the proposed estate road for adoption to the highway Authority under Section 38 of the Highways Act 1980, then he is advised to contact the Authority's Highways Adoptions officer Mr Gary Clarke, at the earliest opportunity.
2. Any amendment or alteration of an existing public highway in connection with a new development shall be undertaken under a Section 278 Agreement of the Highways Act 1980. It is the responsibility of the developer to request the Local Highway Authority to proceed with this agreement and the developer is advised that the total costs of entering into such an agreement, as well as the costs of undertaking any physical works on site, shall be met by him.
3. It is the responsibility of the developer to contact the Streetworks Manager of the Local Highway Authority to apply for a Streetworks Licence before undertaking any works on an existing Public Highway.
4. Where road widening or footway provision is required by the Local Highway Authority, the interests of the landowner are best served by such areas being dedicated to the Local Highway Authority.
5. The applicant is strongly urged to consider provision of electric car charging points. Further advice can be obtained by contacting the Authority's Transport Planning officer Mr Thomas Evans, at the earliest opportunity.

S G Pilliner.

Head of Highways and Transport
Pennaeth Priffyrdd a Thrafnidiaeth