Datganiad Tystiolaeth

Cyfeiriad y Safle: Tir yn Heol Llansteffan, Caerfyrddin
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: Cyfeirnod CdLl Ail Adneuo – PrC1/h8
Dyddiad: 16/05/2024

Diben y Datganiad Tystiolaeth hwn

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan ddau barti i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad yn Heol Llansteffan, Caerfyrddin, a ddangosir mewn coch yn Atodiad 1.

Mae'n 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 disgwyliedig.

1. Statws cynllunio'r safle.

1.1 Cyngor Sir Caerfyrddin sy'n berchen ar y tir ac mae wedi'i leoli ger Canolfan Hamdden Caerfyrddin ar Heol Llansteffan, Tre Ioan, Caerfyrddin. Ar hyn o bryd mae'r safle'n cynnwys cae gwyrdd a gynhelir yn dda a ddefnyddiwyd yn hanesyddol at ddibenion hamdden.

1.2 Mae'r safle datblygu arfaethedig oddeutu 1.5 hectar o faint ac mae wedi'i leoli yn union i'r de o gyrtiau tennis y ganolfan hamdden a'r maes parcio ceir. Mae ffin gweddill y safle yn cynnwys llystyfiant gan gynnwys gwrychoedd a choed. Dangosir y cynllun yn Atodiad 1.

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 Mae gwaith ymchwilio tir wedi'i gwblhau ar y safle yn ystod Gorffennaf 2023 a gadarnhaodd fod y tir yn addas ar gyfer datblygiad preswyl.

2.2 Mae dyluniad manwl yn cael ei ddatblygu ar hyn o bryd a'r bwriad yw cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio ym mis Awst / Medi 2024 ar gyfer tua 34 o anheddau, gan gynnwys 1, 2, 3 a 4 ystafell wely i helpu i ddiwallu anghenion tai yn yr ardal.

2.3. Dyrennir y safle ar gyfer 50 o anheddau yn yr Ail CDLl Diwygiedig Adneuo. Bydd hyn yn cael ei ystyried wrth archwilio'r CDLl gan fod cynllun manwl yn cael ei baratoi yn ystod Haf 2024.

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 Bydd archwiliadau o'r safle a gwaith tirfesur yn cael eu cynnal er mwyn llunio'r adroddiadau sy'n ofynnol fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol. Bydd hyn yn cynnwys y canlynol:

- Adroddiadau Bioamrywiaeth
- Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd
- Asesiad Risg Cloddio am Lo
- Asesiad Sŵn
- Datganiad Trafnidiaeth
- Arolwg Coedyddiaeth
- Datganiad Dylunio a Mynediad

- Strategaeth Ddraenio

3.2 Yn dilyn paratoi'r adroddiadau hyn, cynhelir y broses Ymgynghori Cyn Ymgeisio cyn i'r cais cynllunio amlinellol gael ei gyflwyno.

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

4.1 Mae adroddiad hyfywedd ariannol wedi'i gynnal gan Burrows-Hutchinson Ltd, cyfeiriwch at “Adroddiad Hyfywedd Ariannol Atodiad / Diweddariad”.

5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o’r safle neu ddechrau'r datblygiad.

Perchenogaeth

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

Mynediad

5.2 Nid oes unrhyw gyfyngiadau mynediad yn effeithio ar y gwaith o gyflawni'r safle. Y prif bwyntiau mynediad yw trwy Heol Llansteffan.

Hygyrchedd

5.3 Mae'r safle yn agos at gyfleusterau lleol yng Nghaerfyrddin. O'r safle, ceir mynediad da i lwybrau trafnidiaeth gyhoeddus gyda mynediad i'r A40, yr A48 a'r M4, gan ddarparu mynediad hawdd i Sir Benfro i'r Gorllewin ac Abertawe i'r Dwyrain.

6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarparu’r seilwaith y bydd ei hangen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.

6.1 Darperir rhagor o wybodaeth ategol pan fydd arolygon wedi'u cynnal.

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

7.1 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**
Nifer yr Anheddau	25	25

7.2 Yn seiliedig ar y cynnydd a wnaed hyd yma, gellir cadarnhau y caiff y safle ei ddatblygu o fewn yr amserlenni a nodir uchod. Gallwch weld yr amserlen ragamcanol isod:

- Cyflwyno caniatâd cynllunio amlinellol
- Sicrhau caniatâd cynllunio amlinellol – Medi 2024 (Cais cynllunio llawn)
- Dechrau'r gwaith datblygu – Gorffennaf 2025

7.3 Bydd y prif gynllun dangosol sydd i'w gyflwyno fel rhan o'r broses cyflwyno cais cynllunio yn darparu gwybodaeth fwy cywir mewn perthynas â'r nifer o unedau y gellir eu darparu ar y safle. Ceir mwy o wybodaeth am hyn yn dilyn yr adroddiadau ecoleg ac arolygon coedyddiaeth.

7.4 Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r arolygon safle, ymgyngoriadau a'r adroddiadau fynd rhagddynt.

8. Asesiad Cyflawni

8.1 Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, ystyrir bod tystiolaeth glir yn nodi y bydd modd cyflawni gwaith y safle o fewn yr amserlenni a nodir yn Nhaflwybr Tai'r Cynllun Adneuo.

8.2 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. Ystyrir bod polisïau 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 y Safle