Datganiad Tystiolaeth

Cyfeiriad y Safle: Tir yn Harbwr Porth Tywyn
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: Cyfeirnod CDLl Adneuo Diwygiedig – SeC4/h2 Cyfeirnod Cais Cynllunio: S/30598, S/38106, PL/04823, (Safle 5+6) Cyfeirnod Cais Cynllunio S/30678, S/38251, PL/04824 (Hen Safle Grillo)
Dyddiad: 10/05/2024

Paratowyd y Datganiad Tystiolaeth hwn i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad yn Harbwr Porth Tywyn, 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 Mae safle dynodedig SeC4/h2 yn cynnwys tri pharsel o dir gan gynnwys Safle 5 (1.17ha), Safle 6 (2.2ha) a hen safle Grillo (tua 2.97 hectar, mae'r cais cynllunio amlinellol yn ymestyn i 4.55 hectar i gynnwys mynediad i'r safle, draenio a gwelliannau i'r amgylchfyd cyhoeddus)

Cyfanswm arwynebedd y safle 7.92ha

1.2 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn berchen ar safleoedd 5 a 6 ac maent yn cael eu cynnwys fel safle portffolio gan Gyd-fenter Arfordir Llanelli - partneriaeth rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Llywodraeth Cymru.

1.3 Prynodd Cyngor Sir Caerfyrddin hen safle Grillo yn 2020.

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

Safleoedd 5+6

2.1 Cymeradwywyd cais cynllunio amlinellol (S/30598) yn wreiddiol ar 25 Tachwedd 2015 ar gyfer dymchwel y swyddfeydd meistri harbwr cyfredol, gorsaf gwylwyr y glannau EM ac adeiladau storio ategol ac adeiladu hyd at 134 o unedau preswyl sy'n cynnwys gwaith seilwaith cysylltiedig.

2.2 Cymeradwywyd cynllun gwaith galluogi (S/30601) ar 25 Tachwedd 2015 i wasanaethu datblygiad arfaethedig hen safle Grillo a safleoedd uwchgynllun 5, 6 a 7 sy'n cynnwys adeiladu seilwaith draenio a mynedfa newydd i gerbydau o gyffordd gyfredol y B4311. Gwnaed gwaith ym mis Tachwedd 2020 a oedd yn cynrychioli cychwyn technegol i gadarnhau bod y caniatâd cynllunio S/30601 yn ddilys am byth.

2.3 Ar 19 Rhagfyr 2019 cymeradwywyd amrywiad i amod Cynllunio (S/38106) i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cyflwyno materion a gedwir yn ôl.

2.4 Ar 2 Chwefror 2023 cymeradwywyd amrywiad pellach i amodau cynllunio (S/38106) i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cyflwyno materion a gedwir yn ôl am bum mlynedd arall.

Hen safle Grillo

2.5 Cymeradwywyd cais cynllunio (S/30678) yn wreiddiol ym mis Ionawr 2016 ar gyfer ailddatblygu'r safle ar gyfer hyd at 230 o gartrefi a hyd at 465 metr sgwâr o arwynebedd llawr ar gyfer adwerthu a hamdden (defnyddiau A1, A3 a D1) Creu ac addasu mynedfeydd presennol i gerbydau a cherddwyr, tirlunio, mannau agored cyhoeddus.

2.6 Ar 19 Rhagfyr 2019 cymeradwywyd amrywiad i amodau cynllunio (S/38251) i ymestyn y cyfnod amser ar gyfer cyflwyno materion a gedwir yn ôl.

2.7 Cymeradwywyd amrywiad pellach i amodau cynllunio (PL/04824) ar 2 Chwefror 2023 i ganiatáu 5 mlynedd arall ar gyfer cyflwyno materion a gedwir yn ôl.

2.8 Cymeradwywyd cais cynllunio S/30601 ym mis Tachwedd 2015 ar gyfer cynllun gwaith galluogi sy'n cynnwys seilwaith draenio a mynedfa newydd i gerbydau o'r B4311 presennol i wasanaethu'r datblygiadau ar hen safle Grillo a safleoedd 5 a 6. Byddai'r ffordd gyswllt arfaethedig yn gweithredu fel y brif ffordd a bydd yn darparu cysylltiadau digonol sy'n plethu i rwydwaith o lwybrau ym mhob safle ac o'i gwmpas. Gwnaed gwaith ym mis Tachwedd 2020 a oedd yn ddechrau technegol i gadarnhau bod y caniatâd cynllunio S/30601 yn ddilys am byth.

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 safle a gwaith arolygu wedi'u cynnal i baratoi'r adroddiadau sy'n ofynnol fel rhan o'r cais cynllunio. Mae'r adroddiadau canlynol wedi’u cyflwyno gyda'r cais cynllunio amlinellol ac maent ar gael i'w gweld nawr ar wefan y cyngor:

- Asesiad Ansawdd Aer
- Adroddiad Arolwg Ystlumod
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Draenio
- Strategaeth Ddraenio
- Adroddiad Ategol y Strategaeth Ddraenio
- Arfarniad Ecolegol ac Adroddiad ar Ymlusgiaid
- Strategaeth Lliniaru Ecolegol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Amodau Tir
- Archwiliad Tir a Strategaeth Adfer
- Asesiad wrth Ddesg ar Dreftadaeth
- Asesiadau Sŵn
- Adroddiad Rhagolygon Model PARAMICS
- Datganiad Cynllunio
- Adroddiad Rhywogaethau a Warchodir a Botaneg
- Asesiad Trafnidiaeth
- Asesiad Gweledol

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

4.1 Penodwyd Alder King ym mis Mehefin 2023 i gwblhau asesiad hyfywedd ariannol o safle 6. Mae'r adroddiad yn dangos, yn seiliedig ar y dyraniad tai fforddiadwy o 20% o fewn y CDLl, fod y safle yn werth £3,200,000. Cyfeirir hefyd at yr Adroddiad Hyfywedd Ariannol wedi'i ddiweddaru sy'n nodi y dylai fod yn hyfyw i'r safle hwn ddarparu cynllun sy'n cydymffurfio â pholisi, gan gynnwys y gofyniad mewn Polisi arfaethedig AHOM1 i 25% o'r anheddau newydd fod yn dai fforddiadwy.

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 yw perchennog rhydd-ddaliad y tir ac mae wedi'i gynnwys fel safle portffolio gan Gyd-fenter Arfordir Llanelli, sef partneriaeth rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Llywodraeth Cymru.

Mynediad

5.2 Mae'r safle i'r dwyrain o'r prif harbwr ac mae'n union gerllaw maes parcio cyhoeddus ac adeilad Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub. Mae Llwybr Arfordir Cymru a'r Llwybr Beicio Cenedlaethol yn amlinellu ffin ddeheuol yr ardal o ofod gwyrdd agored sy'n ffinio â ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle. Mae Ffordd Ddosbarthu Ddeheuol Porth Tywyn y B4311 yn ffinio â ffin ogleddol y safle, ac mae Parc Arfordir y Mileniwm i'r dwyrain. Hefyd, mae dau adeilad Rhestredig Gradd II i'r de-orllewin o'r safle, ar ffurf goleudy a waliau'r harbwr, yn ogystal â Heneb Gofrestredig, ar ffurf Byrddau Twb Haearn ac mae Ardal Cadwraeth Natur Rhyngwladol i'r de.

5.3 Mae Safle 5 yn cynnwys parsel o dir siâp petryal yn fras gydag arwynebedd sy'n mesur oddeutu 1.17 hectar. Defnyddir y rhan fwyaf o'r safle ar hyn o bryd fel iard storio at ddefnydd siop longwyr, sydd wedi'i amgáu gan ffens balis, ac mae'n cynnwys gweithdy iard llongau ar hyd y ffin ogleddol. Mae caban symudol a nifer o adeiladau storio ar hyd y ffin orllewinol, ac mae hen orsaf Gwylwyr y Glannau EM ar ochr ogledd-orllewinol y safle ac yn cynnwys adeilad dinod. Mar rhan ddeheuol y safle'n cynnwys maes parcio dros nos â giât. Yn y cyfamser, mae'r rhan ddeheuol sy'n weddill o'r safle'n cynnwys ardal laswelltog gyda chlwstwr o goed aeddfed yn y gornel dde-ddwyreiniol. Felly, mae yna botensial am werth ecolegol ar y safle y bydd angen ymchwilio iddo drwy arolygon ecolegol a rhywogaethau priodol. Mae'r ffin ogleddol yn uniongyrchol gyfagos â hen waith Sinc Ocsid Grillo, sydd wedi'i diffinio gan wal ffin garreg amlwg. Mae'r ffin ddeheuol yn cynnwys tu blaen agored sy'n edrych dros Aber Llwchwr tuag at benrhyn Gŵyr.

5.4 Mae Safle 6 yn cynnwys parsel o dir siâp afreolaidd gydag arwynebedd sy'n mesur oddeutu 2.2 hectar. Mae'r safle’n cynnwys tir moel yn bennaf sy'n cynnwys ardaloedd o rwbel garw a thir prysg sy'n cynnwys llystyfiant dwys sy'n amlinellu'r ffiniau deheuol a dwyreiniol. Mae'r ffin orllewinol wedi'i diffinio gan ffens ddur â choncrit sy'n uno â hen safle Grillo, ac mae'r ffin ogleddol yn ffinio'r B4311 ac mae'n cynnwys ffens weiren â physt pren.

Hygyrchedd

5.5 Cymeradwywyd cais cynllunio S/30601 ym mis Tachwedd 2015 ar gyfer cynllun gwaith galluogi sy'n cynnwys seilwaith draenio a mynedfa newydd i gerbydau o'r B4311 presennol i wasanaethu'r datblygiadau ar hen safle Grillo a safleoedd 5 a 6. Byddai'r ffordd gyswllt arfaethedig yn gweithredu fel y brif ffordd a bydd yn darparu cysylltiadau digonol sy'n plethu i rwydwaith o lwybrau ym mhob safle ac o'i gwmpas. Gwnaed gwaith ym mis Tachwedd 2020 i amddiffyn y cais cynllunio.

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

6.1 Mae llythyr gan y Cyngor dyddiedig 22 Medi 2020, yn nodi 'Mae'r Datganiad Tir Cyffredin yn cynnig cyfle i ymgynghori'n gynnar ag ymgyngoreion statudol - yn bennaf Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) a Dŵr Cymru (DCWW). Rydym felly'n ystyried isod ymatebion Dŵr Cymru Welsh Water, CNC ac adran Priffyrdd a Thrafnidiaeth Sir Gaerfyrddin mewn perthynas â'r cais cynllunio sy'n dangos, yn ddarostyngedig i'r amodau a'r cytundebau a nodwyd, nad oes unrhyw wrthwynebiadau heb eu datrys.

Dŵr Cymru Welsh Water

6.2 Mae'r caniatadau cynllunio yn darparu amodau cynllunio yn ymwneud â Charthffosiaeth, Trin Carthffosiaeth a Chyflenwad Dŵr. Darperir manylion o fewn y dogfennau cyflwyno sy'n cynnwys y caniatâd cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru

6.3 Mae'r caniatadau cynllunio yn darparu amodau cynllunio sy'n ymwneud â Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb, Ecoleg, Perygl Llifogydd, Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop. Darperir manylion o fewn y dogfennau cyflwyno sy'n cynnwys y caniatâd cynllunio.

Adran Priffyrdd a Thrafnidiaeth Sir Gaerfyrddin

6.4 Mae'r caniatadau cynllunio yn darparu amodau cynllunio sy'n ymwneud â rheoli traffig, cynlluniau teithio, Teithio Llesol a Chynlluniau Gwella Trafnidiaeth Gyhoeddus. Darperir manylion o fewn y dogfennau cyflwyno sy'n cynnwys y caniatâd cynllunio.

Effaith ar y Gymuned/yr Iaith Gymraeg –

6.5 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.

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 nodir yn Atodiad 7 y Cynllun Adneuo. Dylid nodi, yn Atodiad 7 y cynllun adneuo, fod datblygiad ar safle 5 a 6 wedi'i grwpio ynghyd â'r datblygiad preswyl ar safle Grillo cyfagos gan roi cyfanswm o 364 annedd ar draws y tri safle.

Amserlen (Blynyddoedd)	**2026/2027**	**2027/2028**	**2028/2029**	**2029/2030**	**2030/2031**	**2031/2032**	**2032/2033**
Nifer yr Anheddau a Gwblhawyd	52	52	52	52	52	52	52

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.

- Papur briffio ar y datblygiad yn cael ei ryddhau i'r farchnad yn 2024
- Y datblygwr a ffefrir i'w benodi yn 2024
- Ceisio cymeradwyaeth ar gyfer materion a gadwyd yn ôl a'i gael yn 2025

7.3 Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r cais cynllunio a'r gwaith o gyflawni'r safle fynd rhagddynt.

Asesiad Cyflawni

7.4 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.

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

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Lleol	
Enw	
Swydd	
Dyddiad	

Atodiad 1 - Cynllun Lleoliad y safle