Datganiad Tir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin 'Yr Awdurdod Cynllunio Lleol' a Choleg Sir Gâr 'Y Tirfeddiannwr'

Cyfeiriad y Safle: Tir ym Mhibwr-lwyd, Caerfyrddin
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: PrC1/MU2
Dyddiad: 16 Hydref 2023

<u>Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn</u>

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan ddau barti i fynd i'r afael â materion cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad ar dir yn Pibwr-lwyd, Caerfyrddin (mae Uwch Gynllun y Safle wedi'i amgáu yn **Atodiad 1**).

Mae'n mynd i'r afael â'r dangosyddion cyflawni canlynol:

1. Statws cynllunio'r safle.
2. Cynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/ceisiadau i'w caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
3. Cynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
4. Gwybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.
5. Gwybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.
6. Gwybodaeth berthnasol am ddarparu'r seilwaith y bydd ei hangen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
7. Cyfraddau cyflenwi ac adeiladu disgwyliedig.

At ddibenion y Datganiad hwn, Cyngor Sir Caerfyrddin yw'r "Awdurdod Cynllunio Lleol" a Choleg Sir Gâr yw'r "Tirfeddiannwr'.

1. **Statws cynllunio'r safle.**

Mae'r safle, sy'n 23.5 hectar, wedi'i ddyrannu yn Ail Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo Cyngor Sir Caerfyrddin (2018-2033) o dan gyfeirnod safle PrC1/Mu2. Mae'r safle a ddyrannwyd yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau sy'n adlewyrchu ei leoliad strategol a'i gyfraniad i Gaerfyrddin. Mae'r defnydd yn cynnwys cyflogaeth, hamdden masnachol, addysg yn gysylltiedig â Choleg Sir Gâr a phreswyl (ceir darpariaeth ar gyfer 247 o dai newydd)".

2. **Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/ceisiadau i'w caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.**

Mae cynnydd sylweddol wedi'i wneud mewn perthynas â nifer o agweddau rhyng-gysylltiedig o'r broses ddatblygu ym Mhibwr-lwyd - i'w grynhoi:

- Model Buddsoddi Cydfuddiannol: Cymeradwywyd Achos Amlinellol Strategol y Coleg fel rhan o'r cyflwyniad Model Buddsoddi Cydfuddiannol gan Lywodraeth Cymru yn ystod gwanwyn 2023. Cafodd Cais am Brosiect Newydd ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru/Cwmni Partneriaeth Addysg Gymraeg a'i gymeradwyo yn dilyn hynny. Mae'r gwaith bellach yn cael ei wneud yn gyflym o ran cam dylunio cysyniad cam 1 a cham dichonoldeb a chyflwyno Achos Busnes Amlinellol.
- Marchnata: Mae'r Coleg wedi trefnu i ymarfer marchnata ddechrau ym mis Tachwedd 2023 am gyfnod o 8 wythnos. Disgwylir i ystod o Gytundeb Hyrwyddo ac Opsiynau gael eu derbyn ar gyfer y safle ehangach.
- Cynnig Aldi: Mae cynnydd tuag at gais cynllunio yn cael ei wneud o ran elfen manwerthu gyfyngedig iawn y dyraniad arfaethedig. Mae trafodaethau cyn cyflwyno cais yn parhau rhwng cynrychiolwyr Aldi a'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ystyrir y cynnig fel ysgogydd datblygu cychwynnol a darparydd posibl seilwaith priffyrdd allweddol.

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

Mae cryn dipyn o waith asesu wedi'i wneud mewn perthynas â pharatoi gwybodaeth sylfaenol i lywio'r dyraniad – bydd gwaith asesu wedi'i ddiweddaru yn cael ei wneud i gyd-fynd â Cheisiadau Cynllunio yn unol â hynny. Mae crynodeb o'r gwaith asesu safle a wnaed hyd yma (a chanfyddiadau allweddol) fel a ganlyn:

Uwch gynllunio
Mae gwaith uwch gynllunio helaeth wedi'i wneud gan Powell Dobson Architects, gan arwain at yr Uwch Gynllun Arfaethedig amgaeedig (cyfeirnod lluniad 16069_P(0)101 – ynghlwm yn **Atodiad 1**).

Seilwaith Cyfleustodau
Paratowyd Astudiaeth Ddichonoldeb Seilwaith Aml-Gyfleustodau ar ran y Coleg gan SMS Plc (Ebrill, 2021), er mwyn gwerthuso argaeledd gwasanaethau trydan, nwy, dŵr a thelathrebu ar y safle (sydd ynghlwm yn **Atodiad 2**).

Mae'r astudiaeth dichonoldeb bwrdd gwaith yn cynnwys elfennau ar y safle ac oddi ar y safle ar gyfer pob un o'r cyfleustodau ac mae'n cynnwys y wybodaeth ganlynol:

- Manylion lleoliad yr holl gyfarpar rhwydwaith statudol yn agos at y datblygiad ac o fewn ffiniau'r datblygiad.
- Asesiad o'r gwasanaethau presennol ar gyfer datgysylltu a dargyfeirio.
- Penderfynu ar yr angen a'r costau cyllidebol ar gyfer unrhyw ddargyfeiriadau a datgysylltiadau sy'n ofynnol.
- Asesu gofynion a darparu costau cyllidebol ar gyfer trydan, nwy, dŵr yfed a thelathrebu addas i'r datblygiad.

Mae'r astudiaeth yn nodi bod yr holl gyfleustodau ar gael yn agos at y datblygiad. Nodir costau cyllidebol mewn perthynas â chysylltiadau, dargyfeiriadau a datgysylltiadau, a darperir gwaith ychwanegol / argymhellion caffael ar gyfer pob cyfleustod.

Ecoleg

Cynhaliwyd nifer o arolygon ecolegol ar y safle, gan gynnwys arolwg gwaelodlin cychwynnol yn 2016, a diweddariad ym mis Ionawr 2021 drwy gyfuniad o astudiaethau desg ac Arolwg Cynefin Cyfnod 1 Estynedig (a baratowyd gan Soltys Brewster).

Mae Soltys Brewster wedi argymell y dylid cadw'r cae glaswelltir corsiog wedi'i led-wella a'r nant gysylltiedig a nodwyd ar y safle cyn belled ag y bo hynny'n ymarferol bosibl, gan gadw'r gwrychoedd, llinellau'r coed a'r coed safonol er mwyn cynnal cysylltedd cynefinoedd a darparu coridorau bywyd gwyllt. Mae'r argymhellion hyn wedi bod yn ganolog i'r broses uwch gynllunio, gyda chadwraeth bioamrywiaeth a seilwaith gwyrdd yn ffurfio amcan dylunio allweddol o'r cychwyn cyntaf (fel yr adlewyrchir yn yr Uwch Gynllun Arfaethedig).

Mae gwaith arolwg Cam 1 a wnaed hyd yma yn nodi'r angen am arolygon wedi'u targedu ymhellach, gan gynnwys arolygon o weithgarwch ystlumod; arolygon ymlusgiaid; ac o bosibl arolygon pathewod. Bydd gwaith arolwg o'r fath yn cael ei wneud i lywio'r Cais Cynllunio yn y dyfodol yn unol â hynny.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei lywio gan waith priffyrdd manwl.

<u>Mynediad</u>

Bydd gan elfennau preswyl a chyflogaeth y dyraniad bwyntiau mynediad cerbydau ar wahân:

- Preswyl - drwy gyffordd-T newydd arfaethedig â blaenoriaeth rhwng cylchfannau Morrisons a Phibwr-lwyd
- Cyflogaeth - drwy gangen Llys y Deri presennol Cylchfan Morrisons

Bydd yr ateb mynediad yn esblygu ac yn datblygu gyda chynnydd yr ymarfer gwaredu tir a bydd yn cael ei lywio gan astudiaethau atodol manwl pellach.

Cyflawnir mynediad cerdded a beicio o'r llwybr rhannu defnydd ar hyd yr A484 gyda seilwaith mewnol wedi'i gynllunio i ganiatáu integreiddio'r rhwydwaith teithio llesol mewnol i'r rhwydwaith teithio llesol presennol ac arfaethedig o'i gwmpas.

Cysylltedd
Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at seilwaith trafnidiaeth gyhoeddus, gan gynnwys dau safle bws ar hyd yr A484 yn agos at flaen y safle, gyda gwasanaethau bws rheolaidd i Ganol Tref Caerfyrddin, Llanelli ac Abertawe. Mae'r safle wedi'i leoli'n dda o ran seilwaith cerdded a beicio gyda llwybr 4 NCN ar hyd yr A484 yn union gyfagos i'r safle. Ar ochr orllewinol ffordd gerbydau'r A484 mae llwybr cerdded a beicio rhannu defnydd tair metr o led. I'r gogledd, mae'n darparu llwybr uniongyrchol i Ganol Tref Caerfyrddin a Gorsaf Reilffordd Caerfyrddin ac i'r de mae'n darparu cysylltiad â Chydweli.

Effaith ar y Briffordd
Mae'r Asesiad Trafnidiaeth (Asbri Transport, Mai 2023) (sydd ynghlwm yn **Atodiad 3**) yn nodi bod y datblygiad arfaethedig yn briodol ac yn dderbyniol o ran traffig a thrafnidiaeth, a gall y rhwydwaith priffyrdd ddygymod â'r symudiadau traffig sy'n gysylltiedig â'r cynigion datblygu. I grynhoi:

- Rhagwelir y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gyfanrwydd yn debygol o gynhyrchu 130 o gerbydau dwy ffordd yn ystod oriau brig y bore a 132 o gerbydau dwy ffordd yn ystod oriau brig y prynhawn, gyda'r cwantwm datblygu lleiaf (Senario 1 – Lotiau Preswyl 1-3 a chyflogaeth).
- Yr ystod uchaf a ragwelir ar gyfer nifer y teithiau a gynhyrchir ar gyfer y datblygiad llawn posibl gyda'r datblygiad ymrwymedig arfaethedig (Senario 5 - Lleiniau Preswyl 1-3 a Thir a Gedwir, Cyflogaeth ac Ymrwymedig) yw 294 o gerbydau dwy ffordd yn ystod oriau brig y bore a 405 o gerbydau dwy ffordd yn ystod oriau brig y prynhawn. Mae'r lefel uwch hon o deithiau a ragwelir yn is na'r teithiau a ragwelir yn gyffredinol ar gyfer y safle datblygu cynllun lleol.
- Mae dadansoddiad capasiti cyffordd wedi'i wneud yn y fynedfa arfaethedig i'r safle yn ogystal â chylchfannau Pensarn, Morrisons a Phibwr-lwyd. Mae'r dadansoddiad yn dangos y rhagwelir y bydd y cyffyrdd presennol yn gweithredu o fewn capasiti damcaniaethol gyda thraffig ychwanegol y datblygiad.

Ansawdd Tir Amaethyddol
Mae Map Tir Amaethyddol Rhagfynegol Llywodraeth Cymru yn nodi bod cyfran fach iawn o'r safle yn cael ei dosbarthu fel Gradd 3a. Mae'r ardal o dir sy'n cwmpasu'r dosbarthiad Gradd 3a yn ymestyn i tua 0.2 hectar ac wedi'i hamgáu gan ffurf adeiledig y campws i'r gogledd a'r dwyrain; Tŷ Pibwr-lwyd i'r gorllewin; a Lôn Pibwrlwyd i'r gorllewin. Deellir hefyd fod adeiladau'r Coleg wedi'u lleoli ar ran o'r darn o dir dan sylw tan ychydig flynyddoedd yn ôl. Mae'r darn perthnasol o'r Map Rhagfynegol ynghlwm yn **Atodiad 4** – mae gosod y dosbarthiad Gradd 3a ar gampws y Coleg yn adlewyrchu natur ragfynegol y map.

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

Gwnaed gwaith gwerthuso hyfywedd manwl ar ran y Coleg gan Elev8 Land & Property. Mae canlyniadau cychwynnol yr adolygiad hyfywedd yn dangos y gallai fod angen diwygiadau i'r Uwch Gynllun i fynd i'r afael â hyfywedd y cynllun, gan gynnwys yn benodol mewn perthynas â nifer yr unedau a gynigir ar gyfer busnesau newydd, a allai olygu gostyngiad o bosibl er mwyn helpu hyfywedd y cynllun cyffredinol. Mae'r Model Hyfywedd Datblygu sydd wedi'i baratoi ar sail y cynllun presennol (yn unol â'r Uwch Gynllun Arfaethedig) ynghlwm yn **Atodiad**

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

Perchenogaeth
Mae rhydd-ddaliad y tir yn eiddo i Goleg Sir Gâr. Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar gyflawni'r safle mewn perthynas â materion perchnogaeth tir.

Mynediad
Gellir darparu mynediad priodol i gerbydau, cerddwyr a beicwyr o fewn y cynigion datblygu, fel y dangosir gan y gwaith Asesu Trafnidiaeth manwl (a grynhoir uchod yn Adran 3, ac sydd ynghlwm yn **Atodiad 3**). Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar gyflawni'r dyraniad mewn perthynas â mynediad.

6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad.

Paratowyd Astudiaeth Ddichonoldeb Seilwaith Aml-Gyfleustodau ar ran y Coleg gan SMS Plc (Ebrill, 2021) fel y'i crynhoir uchod yn Adran 3 ac ynghlwm yn **Atodiad 2**. Mae hyn yn darparu asesiad o ofynion a chostau cyllidebol ar gyfer trydan, nwy, dŵr yfed a thelathrebu addas i'r datblygiad.

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

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

Amserlen (Blynyddoedd)	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33
Nifer yr anheddau a gwblhawyd				60	60	55	50	22

Yn seiliedig ar y cynnydd sylweddol a wnaed gan y Coleg wrth symud y broses ddatblygu ehangach yn ei blaen fel y nodir uchod, gellir cadarnhau y gellir cyflwyno'r safle ar gyfer datblygu a cyflawni unedau o fewn yr amserlenni a nodir uchod.

Asesiad Cyflawni

Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, ystyrir bod tystiolaeth glir y gellir cyflawni'r safle o fewn yr amserlenni a nodir yn Nhaflwybr Tai y cynllun Adneuo.

Mae dyraniad y safle o fewn y Cynllun Datblygu Lleol wedi bod yn amodol ar ystyriaeth lawn drwy fethodoleg asesu'r safle. Mae ffurflen safle fanwl wedi'i pharatoi fel rhan o'r broses asesu hon. 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 ac mewn ffordd sy'n gyson ag ef.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	**IR Llewelyn**
Enw	**Ian Llewelyn**
Swydd	**Rheolwr Strategol POlicy a Gwneud Lleoedd**
Dyddiad	**13/03/23**

Llofnodwyd ar ran y Tirfeddiannwr	[redacted]
Enw	**Ralph Priller**
Swydd	**Prif Swyddog Gweithrediadau**
Dyddiad	**20/10/2023**