Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018 - 2033

PrC1/MU1 Gorllewin Caerfyrddin
(Tir yn Frondeg)

Datganiad Tir Cyffredin
rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Persimmon Homes West Wales

Awst 2023

Cynnwys

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn 2

2. Y Safle 2

3. Statws cynllunio'r safle 2

4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad 2

5. Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad 3

6. Darparu'r seilwaith y bydd ei angen i gefnogi / galluogi'r datblygiad 3

7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirfeddiannwr 3

8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin 3

Atodiad 1 4

Atodiad 2 5

Atodiad 3 6

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan Gyngor Sir Caerfyrddin ar y cyd â Persimmon Homes (West Wales) Ltd. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin wedi cael ei baratoi i lywio proses archwilio'r CDLl Diwygiedig mewn perthynas â rhan o ddyraniad tai Gorllewin Caerfyrddin (cyfeirnod PrC1/MU1). Bydd y datganiad hwn yn nodi'r materion y cytunwyd arnynt ac na chytunwyd arnynt rhwng y partïon a bydd yn cynnwys y wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael sy'n berthnasol i ddatblygiad y safle.

Mae cynnwys y Datganiad Tir Cyffredin hwn at ddefnydd paratoi'r CDLl yn unig, ac ni ddylid ei ddefnyddio i ragfarnu'r gofynion mewn perthynas ag unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol.

2. Y Safle

Mae'r safle yn gae 3.1 hectar mewn rhan o ddyraniad tai strategol ehangach ar ochr orllewinol Caerfyrddin. Mae Atodiad 1 yn cynnwys cynllun lleoliad y safle, ac mae atodiad 2 yn dangos lleoliad y safle yn ardal Briff Datblygu Gorllewin Caerfyrddin. Mae'r dyraniad ehangach, Gorllewin Caerfyrddin, ar gyfer cymysgedd o ddefnyddiau, gan gynnwys cyflogaeth, cyfleusterau cymunedol, amwynder a lwfans o 700 annedd yn ystod cyfnod y CDLl diwygiedig.

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghanol y dyraniad ehangach ac mae ffordd gyswllt newydd ar ei ochr ddwyreiniol (Ffordd Pendre). Ceir mynediad i'r safle o gylchfan. Mae gwrych cryf a Nant Tawelan i'r gorllewin o'r safle ar lefel is.

3. Statws cynllunio'r safle

Ar hyn o bryd mae'r safle wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Sir Gaerfyrddin fel safle defnydd cymysg. Mae Briff Cynllunio a Datblygu wedi'i fabwysiadu ar gyfer y safle, ac ynddo mae'r safle wedi'i anodi fel datblygiad preswyl.

Cafwyd cais cynllunio i godi 93 o anheddau (cyfeirnod: PL/04627) ac mae penderfyniad yn cael ei wneud ynghylch y cais ar hyn o bryd. Mae'r cais cynllunio yn gais llawn sy'n cynnwys 82 o dai'r farchnad ac 11 o dai fforddiadwy.

4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad

Er nad oes penderfyniad wedi'i wneud ynghylch cais PL/04627 eto, disgwylir y bydd y datblygiad yn cyfrannu'r canlynol:

- 12% tai fforddiadwy (11 annedd fforddiadwy ar y safle);
- Swm cyfnewid o £883,629 (£10,909 fesul annedd ar y farchnad agored) tuag at adeiladu Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin a ariannwyd gan y Cyngor, a darparu ysgol gynradd newydd;
- Ardal Leol ar gyfer Chwarae wedi'i darparu ar y safle.

5. Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad

Mae'r tir o dan berchnogaeth Persimmon Homes ac felly nid oes unrhyw gyfyngiadau uniongyrchol o ran cael mynediad i'r safle.

6. Darparu'r seilwaith y bydd ei angen i gefnogi / galluogi'r datblygiad

Ymgynghorwyd â chyrff statudol a lleol fel rhan o gais cynllunio PL/04627. Nodir ymatebion gan Briffyrdd a CNC i'r ymgynghoriad yn Atodiad 3.

7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirfeddiannwr

	2024-25	**2025-26**	**2026-27**	**2027-28**
Niferoedd wedi'u cwblhau disgwyliedig	20 yn 2024	38 yn 2025	21 yn 2026	14 yn 2027

8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin

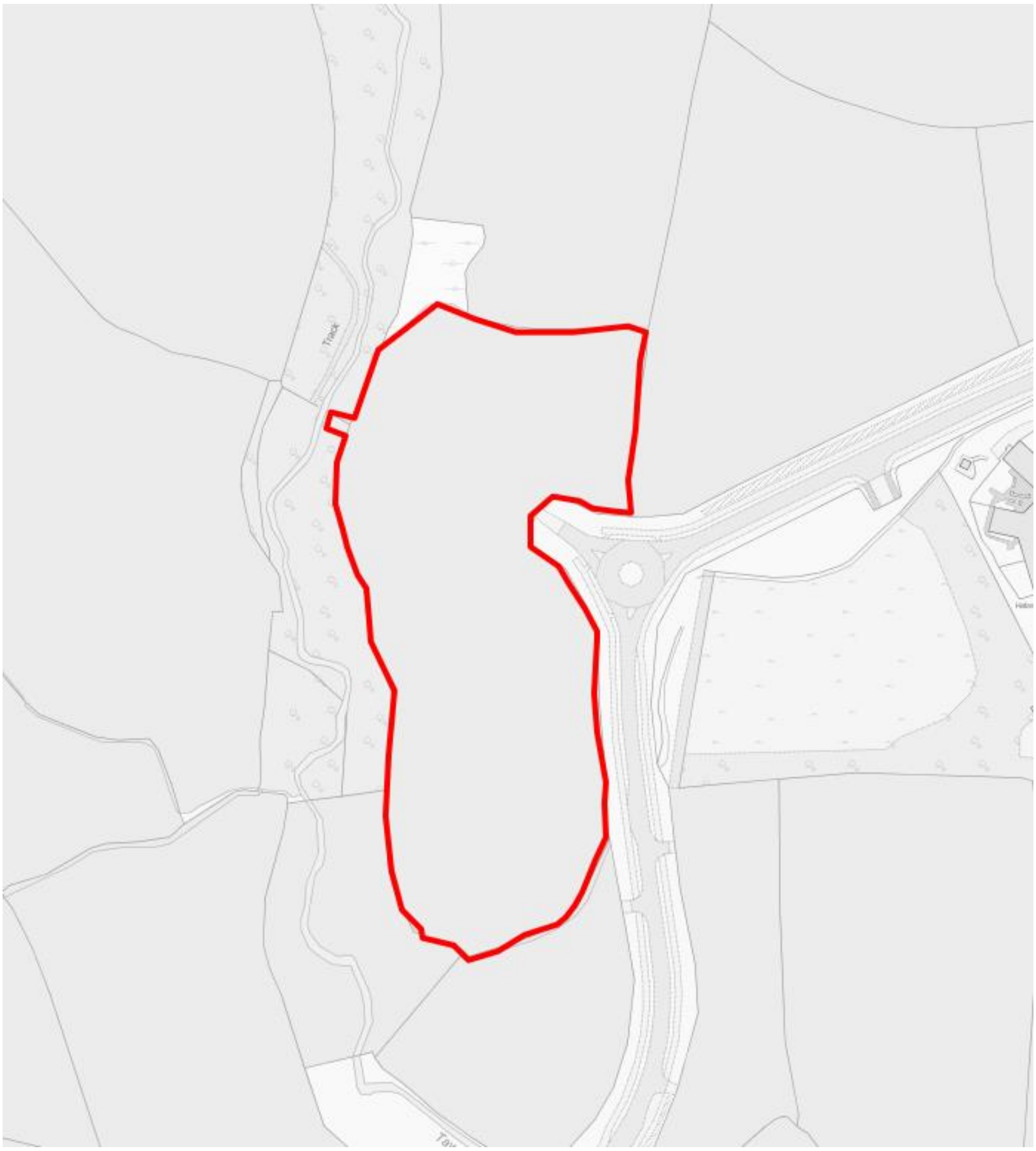
Mae Cyngor Sir Caerfyrddin ("yr Awdurdod Cynllunio Lleol") a Persimmon Homes yn ystyried bod y dyraniad yn gynaliadwy, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	***I Llewelyn***
Enw	**Ian Llewelyn**
Swydd	**Rheolwr Blaen-gynllunio**
Dyddiad	**08.08.2023**

Llofnodwyd ar ran y Tirfeddiannwr	*K Harrison*
Enw	**Kate Harrison**
Swydd	**Rheolwr Cynllunio Strategol**
Dyddiad	**08.08.2023**

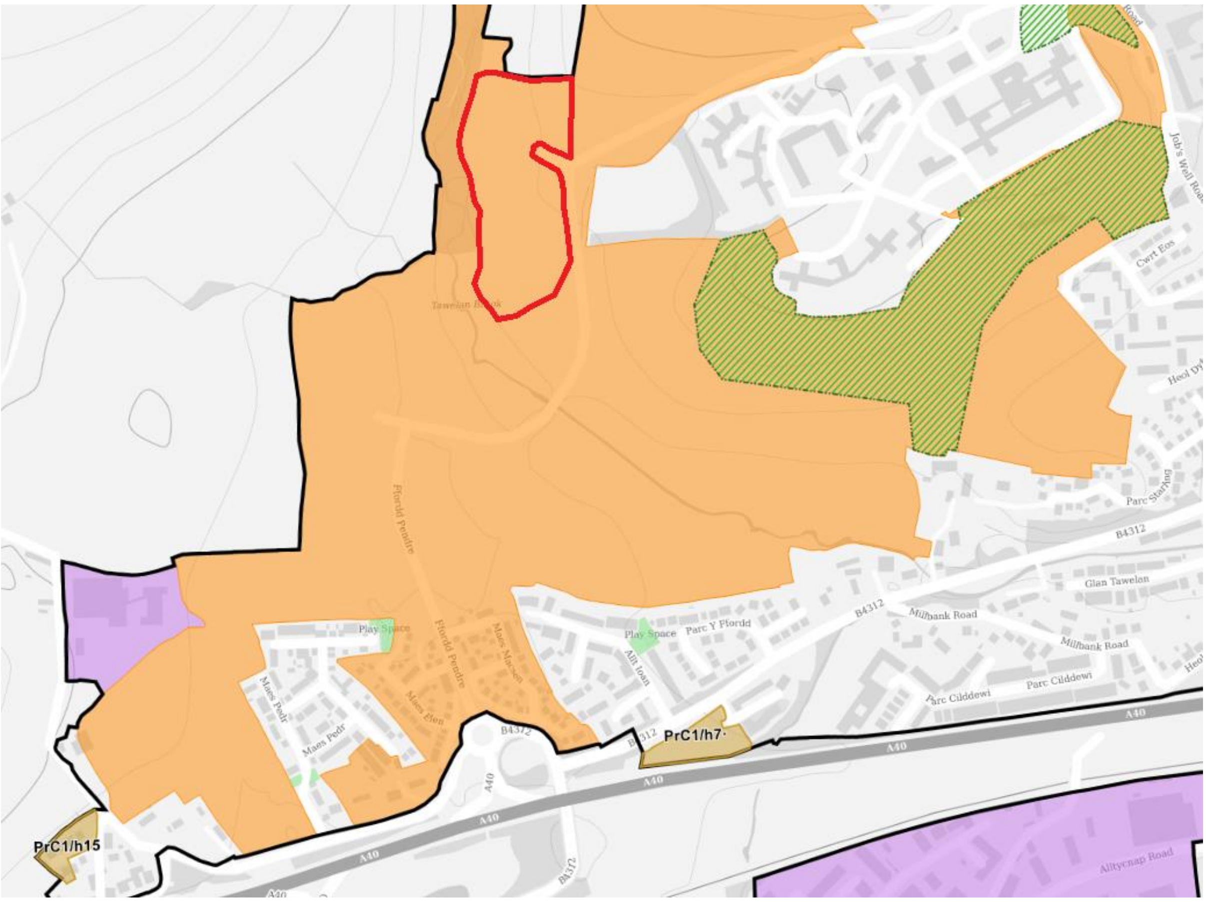
Atodiad 1

Map o'r Lleoliad



Atodiad 2

Cynllun Lleoliad gyda Safle Briff Datblygu Gorllewin Caerfyrddin



Atodiad 3

Ymatebion gan CNC a Phriffyrdd i'r ymgynghoriad mewn perthynas â Chais Cynllunio PL/04627

<u>Priffyrdd:</u>

Pennaeth Priffyrdd a Thrafnidiaeth

5123

PL/04627

PL/04627/P051557/(H&T)/GM

21 Mehefin 2023

Pennaeth y Gwasanaethau Cynllunio

AT SYLW: PAUL ROBERTS

SWYDDFEYDD Y CYNGOR, HEOL CILGANT

LLANDEILO, SIR GAERFYRDDIN

DATBLYGIAD SEF 92 O ANHEDDAU, A GWAITH TIRWEDDU A SEILWAITH CYSYLLTIEDIG.

TIR YN FRONDEG, GORLLEWIN CAERFYRDDIN, SIR GAERFYRDDIN.

Cyfeiriaf at eich cais ymgynghori ynghylch y cais cynllunio uchod a dymunaf wneud y sylwadau canlynol:

Mae'r Tîm Cyswllt Cynllunio Priffyrdd wedi cynnal adolygiad o'r dogfennau a'r cynlluniau yn ymwneud â thrafnidiaeth a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Mae hyn yn cynnwys Datganiad Trafnidiaeth a luniwyd gan AECOM ar ran Persimmon Homes West Wales.

Mae crynodeb o'r sefyllfa bresennol a goblygiadau trafnidiaeth y cynigion datblygu wedi'u hamlinellu isod.

Y Cynigion Datblygu
Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys adeiladu 92 o anheddau, sef cyfuniad o dai dwy, tair a phedair ystafell wely.

Mae'r cynigion yn rhan o ddyraniad strategol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yng 'Ngorllewin Caerfyrddin' (Cyfeirnod: GA1/MU1) yng 'Nghynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin 2006-2021' (CDLl) a fabwysiadwyd. Paratowyd 'Briff Cynllunio a Datblygu' ar gyfer y dyraniad strategol yng 'Ngorllewin Caerfyrddin' ym mis Medi 2010, ac mae'n rhan o'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) i'r CDLl mabwysiedig. Hefyd, mae'r CDLl yn nodi y bydd y cynigion yn cael eu cyflawni ar draws yr ardal ar y cyd â Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin, a agorwyd yn 2019. Mae hyn yn darparu mynediad priffyrdd strategol i'r safle dyrannu, gan gynnwys y cynigion datblygu presennol.

Mynediad a Chysylltedd
Bydd y prif fynediad i'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei ddarparu trwy fraich ogledd-orllewinol y gylchfan fwyaf gogleddol ar Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin sydd wedi'i darparu'n benodol ar gyfer datblygu dyraniad Gorllewin Caerfyrddin. Mae gan Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin droedffyrdd / llwybrau beicio a rennir 3m o led ar ddwy ochr y ffordd gerbydau gan ddarparu cysylltedd da ag ardaloedd ac amwynderau cyfagos.

Bydd cysylltiadau Teithio Llesol sy'n mynd ochr yn ochr â Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin yn cysylltu â'r rhwydwaith troedffyrdd mewnol ar gyfer y datblygiad arfaethedig wrth gylchfan mynediad y prif safle a hefyd i'r de o'r gylchfan lle cynigir cyswllt i gerddwyr yn unig. Cynigir cyswllt arall i gerddwyr hefyd, gan gysylltu rhan dde-ddwyreiniol y safle â'r datblygiad preswyl arfaethedig i'r de.

Mae gan Ffordd Gerbydau Gorllewin Caerfyrddin droedffyrdd / llwybrau beicio a rennir 3m o led ar ddwy ochr y ffordd gerbydau. Mae gan y rhan fwyaf o'r ffyrdd cyfagos droedffyrdd ar un neu ddwy ochr y ffordd, ac mae rhai yn darparu rhannau lleol o droedffordd / llwybr beicio a rennir. Mae Llwybr Beicio Cenedlaethol 4, y gellir ei gyrraedd i'r de o'r safle, yn darparu llwybr pellter hir rhwng Llundain ac Abergwaun trwy Reading, Caerfaddon, Bryste, Casnewydd, Abertawe, Dinbych-y-pysgod, Hwlffordd a Thyddewi. Er bod llawer o'r cyfleusterau presennol y tu hwnt i bellteroedd cerdded a argymhellir, mae llawer o fewn pellter beicio hawdd. Hefyd, cynigir cyfleusterau o ddydd i ddydd o fewn pellter cerdded i'r safle fel rhan o'r dyraniad ehangach ar gyfer 'Gorllewin Caerfyrddin'; mae'r rhain yn cynnwys ysgol gynradd, canolfan leol a defnyddiau cyflogaeth.

Cynllun y Safle
Y tu mewn i'r cynllun, bydd rhwydwaith o strydoedd preswyl â throedffyrdd cyfagos i ddarparu mynediad i anheddau a mannau parcio. Dyluniwyd y rhwydwaith mewnol gan gyfeirio at Gynllun Dylunio Priffyrdd Cyngor Sir Caerfyrddin. Bydd y rhwydwaith mewnol yn cael ei gynnig i'w fabwysiadu er mwyn galluogi casglu sbwriel a gwasanaethu yn uniongyrchol. Cynigir rhai mannau ag arwyneb a rennir, sy'n darparu mynediad i nifer fach o anheddau (gan wasanaethu uchafswm o 5 annedd) a mannau parcio cysylltiedig.

Ystyrir bod y ddarpariaeth barcio arfaethedig ar gyfer y datblygiad yn briodol a'i bod yn cyd-fynd yn fras â Safonau Parcio Cymdeithas Syrfewyr Sirol Cymru 2014.

Trafnidiaeth Gyhoeddus
Ar hyn o bryd mae'r cyfleoedd i deithio ar fws yn gyfyngedig, ac mae'r pellter cerdded i arosfannau bysiau presennol sydd â gwasanaethau gweithredol yn hirach na'r hyn a argymhellir. Fodd bynnag, mae Ffordd Gyswllt Gorllewin Caerfyrddin yn cynnwys arosfannau bysiau newydd o fewn pellter cerdded a argymhellir, a bwriedir i'r rhain gael eu gwasanaethu gan lwybrau bysiau yn y dyfodol wrth i'r dyraniad gael ei ddatblygu a'i feddiannu, yn unol â'r cynllun strategol ar gyfer y safle.

Mae Gorsaf Reilffordd Caerfyrddin o fewn pellter beicio i'r safle ac mae'n darparu mynediad i wasanaethau rheolaidd i Ganol Caerdydd ac Abertawe.

<u>Yr argymhelliad</u>:
Dylai unrhyw ganiatâd y gall yr Awdurdod Cynllunio ei roi gynnwys yr amod(au) canlynol.

<u>Amod(au):</u>

1. Bydd y mynediad, y lleiniau gweledEdd a'r mannau troi yn cael eu darparu'n gyfan gwbl i unrhyw ran o'r datblygiad sy'n dod i ddefnydd, ac ar ôl hynny byddant yn cael eu cadw’n ddirwystr, am byth. Yn benodol, ni ddylai cerbydau di-fodur rwystro unrhyw ran o'r mynediad, y lleiniau gwelededd, na’r mannau troi.

2. Cyn meddiannu unrhyw un o'r anheddau a gymeradwywyd yma, rhaid i'r ffyrdd mynediad a'r llwybrau troed / troedffyrdd gofynnol o'r briffordd gyhoeddus bresennol gael eu gosod a'u hadeiladu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd yma, i lefelau haen sylfaenol o leiaf, gan ddarparu'r lleiniau gwelededd.

3. Rhaid i'r mannau parcio a'r drefn a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd yma gael eu darparu cyn i unrhyw ddefnydd gael ei wneud o'r datblygiad a gymeradwywyd yma. Wedi hynny, byddant yn cael eu cadw, heb rwystr, at ddibenion parcio yn unig. Yn benodol, ni ddylai cerbydau di-fodur rwystro unrhyw ran o'r cyfleusterau parcio na’r mannau troi.

4. Ni fydd unrhyw dyfiant na rhwystr o ran gweledd ar unrhyw adeg dros 0.6 metr uwchben coron y ffordd gerbydau gyfagos, ar hyd ymyl gyfan y safle â'r ffordd fynediad fewnol o fewn 2.4 metr o ymyl agosaf y ffordd gerbydau.

5. Rhaid i'r holl ddŵr wyneb o'r datblygiad a gymeradwywyd yma gael ei ddal a'i waredu er mwyn sicrhau nad yw'n llifo i unrhyw ran o'r briffordd gyhoeddus.

6. Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad a gymeradwywyd yma ei waredu na'i gysylltu â draeniau dŵr wyneb y briffordd gyfredol.

7. Ni chaiff unrhyw waith datblygu ei wneud hyd nes y bydd cynllun rheoli traffig adeiladu manwl wedi'i gyflwyno ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ac, wedi hynny, caiff ei weithredu'n llwyr ac fel y cytunwyd.

<u>Y Rheswm/Rhesymau:</u>

Am resymau diogelwch ffyrdd.

<u>Sylwadau Eraill:</u>

1. Os yw'r ymgeisydd yn bwriadu cynnig y ffordd ystad arfaethedig i'w mabwysiadu i'r Awdurdod priffyrdd o dan Adran 38 Deddf Priffyrdd 1980, yna cynghorir iddo gysylltu â Swyddog Mabwysiadu Priffyrdd yr Awdurdod, sef Mr Cliff Cleaton, cyn gynted â phosibl.

2. Rhaid i unrhyw waith i newid neu addasu priffordd gyhoeddus bresennol mewn cysylltiad â datblygiad newydd gael ei wneud o dan Gytundeb Adran 278 Deddf Priffyrdd 1980. Cyfrifoldeb y datblygwr yw gofyn i'r Awdurdod Priffyrdd Lleol fwrw ymlaen â'r cytundeb hwn a dylai'r datblygwr nodi y bydd yn rhaid iddo ef dalu cyfanswm costau ymrwymo i gytundeb o'r fath, yn ogystal â chostau ymgymryd ag unrhyw waith ffisegol ar y safle.

3. Rhaid i ddatblygwyr gymryd mesurau cadarnhaol i atal dŵr wyneb rhag mynd i'r safle hwn o'r briffordd gyfagos.

4. Heb ganiatâd ymlaen llaw gan y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad a gymeradwywyd yma ei waredu na'i gysylltu â draeniau/systemau dŵr wyneb y briffordd gyfredol.

5. Cyfrifoldeb y datblygwr yw cysylltu â Rheolwr Gwaith Stryd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol i wneud cais am Drwydded Gwaith Stryd cyn gwneud unrhyw waith ar Brifford Gyhoeddus gyfredol. Yn benodol, bydd angen y drwydded hon i greu'r mannau mynediad newydd arfaethedig.

Stephen G Pilliner
Head of Highways and Transport
Pennaeth Priffyrdd a Thrafnidiaeth
(gwasanaethautechnegol@sirgar.gov.uk)

Cyfoeth Naturiol Cymru
Natural Resources Wales

Ein cyf/Our ref: CAS-218201-B5B1
Eich cyf/Your ref: PL/04627

Maes Newydd
Llandarcy
Castell-nedd Port Talbot
SA10 6JQ

E-bost / Email:

swplanning@cyfoethnaturiolcymru.gov.uk

Mr Paul Roberts
Cyngor Sir Caerfyrddin
Gwasanaethau Cynllunio
Swyddfeydd y Cyngor
Heol Cilgant
Llandeilo
SA19 6HW

Dyddiad/Date: 7 Mehefin 2023

Annwyl / Dear Mr Roberts,

BWRIAD / PROPOSAL: **DATBLYGIAD SEF 93 O ANHEDDAU, A GWAITH TIRWEDDU A SEILWAITH CYSYLLTIEDIG**

LLEOLIAD / LOCATION: FRONDEG, GORLLEWIN CAERFYRDDIN, SIR GAERFYRDDIN

Diolch am ailymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais uchod, a gawsom ar 19 Mai 2023.

Mae gennym bryderon o hyd ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. I oresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch atal llygredd – Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Darperir manylion pellach isod.

Rydym wedi adolygu'r Cynllun Rheoli Safle a Chynllun Amgylcheddol y Prosiect, Fersiwn 5, dyddiedig 16.3.23, a baratowyd gan Persimmons.

Rydym yn argymell bod yr ymgeisydd yn edrych ar y pwyntiau canlynol ac yn rhoi sylw i bob un, gan ddarparu digon o fanylion am bob un.

<u>Cynllun Rheol Amgylcheddol Adeiladu</u>

- Dulliau adeiladu: manylion y deunyddiau, sut bydd y gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli;
- Rheolaeth Gyffredinol y Safle: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle adeiladu, mannau cyfyngiant, clustogfeydd o faint priodol rhwng ardaloedd storio (rwbel, olewau, tanwyddau, mannau cymysgu concrid a golchi) ac unrhyw ddraen cwrs dŵr neu ddŵr wyneb.
- Rheoli Bioamrywiaeth: manylion diogelu coed a gwrychoedd; rheoli rhywogaethau goresgynnol; diogelu rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau lliniaru ac osgoi.
- Storio deunyddiau adeiladu ymhell i ffwrdd o'r cwrs dŵr mewn ffordd sy'n atal dyfrgwn rhag cael mynediad iddynt neu eu defnyddio i orffwys.

- Bydd planciau o bren yn cael eu gosod ar bellteroedd penodol o flaen unrhyw ffosydd sy'n cael eu gadael ar agor dros nos i ganiatáu i ddyfrgwn gael ffordd allan.
- Bydd yr holl offer, bwyd, sbwriel a deunyddiau adeiladu a phecynnu a allai fod yn berygl i ddyfrgwn yn cael eu symud bob dydd o'r safle.
- Rheoli Pridd: manylion y llain uwchbridd, storio a lliniaru i'w ailddefnyddio
- Rheoli Niwsans: manylion y cyfyngiadau sydd i'w rhoi ar waith yn ystod y cam adeiladu, gan gynnwys amseriad, hyd ac amlder y gwaith; manylion mesurau i leihau sŵn a dirgryndod o ganlyniad i weithgareddau peilio, er enghraifft rhwystrau acwstig; manylion mesurau rheoli llwch; mesurau i reoli faint o olau sy'n cael ei daflu a gwarchod awyr dywyll.
- Rheoli Adnoddau: manylion storio a chyfyngu tanwydd a chemegau; manylion cynhyrchu gwastraff a'i reoli; manylion am y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd o ynni
- Rheoli Traffig: manylion danfoniadau safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion
- Atal Llygredd: dangos sut y bydd canllawiau perthnasol ar gyfer atal llygredd ac arferion gorau yn cael eu rhoi ar waith, gan gynnwys manylion am weithdrefnau gollyngiadau brys a'r cynllun ymateb i ddigwyddiadau.
- Manylion y bobl a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a manylion cyswllt mewn argyfwng.
- Gweithredir y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel y'i cymeradwywyd yn ystod gwaith paratoi'r safle a chamau adeiladu'r datblygiad.

Materion eraill

Sylwch, os oes rhagor o wybodaeth yn cael ei pharatoi i gefnogi cais, efallai y bydd angen i ni newid ein cyngor yn unol â'r wybodaeth newydd.

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018), sydd wedi'u cyhoeddi ar ein gwefan . Nid ydym wedi ystyried effeithiau posibl ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill.

Yn ogystal â chaniatâd cynllunio, fe'ch cynghorir i sicrhau bod yr holl hawlenni/caniatadau/trwyddedau eraill sy'n berthnasol i'r datblygiad yn cael eu sicrhau. Cyfeiriwch at ein gwefan i gael mwy o fanylion.

Gellid darparu cyngor pellach ar y materion uchod cyn i'ch cais cynllunio gael ei gyflwyno, ond codir tâl am y gwasanaeth hwn. Mae manylion ychwanegol ar gael ar ein gwefan.

Yn ddiffuant / Yours sincerely

Lisa Jones
Ymgynghorydd - Cynllunio Datblygu / Advisor - Development Planning
E-bost/E-mail: swplanning@cyfoethnaturiolcymru.gov.uk