Datganiad Tystiolaeth

Cyfeiriad y Safle: Ffordd Pendre, Gorllewin Caerfyrddin, Caerfyrddin
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: Gynllun Datblygu Lleol Ail Adneuo – PrC1/MU1
Dyddiad: 16/05/2024

Diben y Datganiad Tystiolaeth hwn

Paratowyd y Datganiad Tystiolaeth hwn i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â datblygiad y safle Ffordd Pendre yng Ngorllewin Caerfyrddin a ddangosir 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 eu caniatáu 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 berchenogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.
6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
7. Cyfraddau cyflawni ac adeiladu disgwyliedig.

1. Statws cynllunio'r safle.

1.1. Mae'r safle sydd oddeutu 8.4 erw (3.40 hectar) o dir datblygu preswyl yn rhan o ddatblygiad safle strategol Gorllewin Caerfyrddin ac mae dyraniad ar gyfer 700 o gartrefi, ysgol newydd a dibenion cyflogaeth. Mae'r safle o fewn 2 filltir i Ganol Tref Caerfyrddin. Mae mynediad hwylus i'r A40, yr A48 a'r M4.

1.2. Ar hyn o bryd mae'r safle wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Sir Gaerfyrddin (2014-2021) 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.

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

2.1 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

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

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

3.1 Mae adroddiad hyfywedd ariannol wedi'i gynnal gan Burrows-Hutchinson Ltd, Cyfeiriwch at y "Adroddiad Hyfywedd Ariannol Atodiad / Diweddariad"

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

Perchenogaeth

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

Mynediad

4.2 Bydd mynediad yn cael ei ddarparu o'r gylchfan gyfagos sy'n newid cyfeiriad y ffordd ddosbarthu. Roedd y ffordd yn amodol ar gais cynllunio llawn a ddyfarnwyd ym mis Gorffennaf 2013 (Cyfeirnod W23866) ar gyfer:

> *'ADEILADU UN FFORDD GERBYDAU Â DWY LÔN 7.1 METR O LED YNGHYD Â CHILFANNAU PARCIO 2 FETR O LED, A THROEDFFORDD A LLWYBR BEICIO AR Y CYD 3 METR O LED AR Y NAILL OCHR A'R LLALL I'R LLWYBR. HEFYD CODI PONT 17 METR O LED, CYLCHFANNAU MAWR YN Y MANNAU YMUNO Â'R A40 A FFORDD Y COLEG/HEOL PENTREMEURIG A DWY GYLCHFAN 32 METR O LED YNG NGHANOL Y LLWYBR (FEL Y DANGOSWYD AR Y CYNLLUN). MAE'R LLWYBR YN MYND O GYFFORDD BRESENNOL TRAVELLERS REST AR GEFNFFORDD YR A40 HYD AT Y GYFFORDD Â FFORDD Y COLEG A HEOL PENTREMEURIG.'*

Hygyrchedd

4.3 Mae'r eiddo oddeutu 8.4 erw (3.40 hectar) o dir glas. Mae'r safle yn elwa ar fynediad uniongyrchol i ffordd gyswllt newydd Gorllewin Caerfyrddin, sy'n cysylltu'r A40 yn Traveller's Rest â Heol y Coleg.

4.4. Mae'r ffordd gyswllt newydd yn darparu mynediad uniongyrchol i safleoedd cyflogaeth allweddol megis Pencadlys S4C (Yr Egin), Parc Dewi Sant, Hafan Derwen Bwrdd Iechyd Hywel Dda a champws Caerfyrddin Prifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant.

4.5 Lleolir y tir yn safle strategol Gorllewin Caerfyrddin. Mae datblygiad Maes Pedr i'r de-orllewin o'r safle wedi'i gwblhau'n ddiweddar sy'n darparu 114 o anheddau ac mae gwaith datblygu hefyd wedi'i gwblhau ar y safle yn union i'r de-ddwyrain (Parc yr Onnen) sydd wedi darparu 100 o anheddau

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

Cyfleustodau

5.1 Mae'r safle mewn ardal ehangu trefol fawr lle mae darpariaeth wedi'i chynllunio ar gyfer gwasanaethau a seilwaith newydd i wasanaethu datblygiadau defnydd cymysg yn y dyfodol.

Draenio

5.2 Y safle tai i'r de-orllewin, a ganiatawyd yn wreiddiol gan y cais cynllunio llawn, cyfeirnod W/32287, ar gyfer 'Adeiladu 100 o breswylfeydd a gwaith cysylltiedig sy'n cynnwys cam cychwynnol ffordd ddosbarthu Gorllewin Caerfyrddin'. Nodwyd sylwadau Dŵr Cymru fel a ganlyn:

> *Trin Carthffosiaeth* - Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin gollyngiadau domestig o'r safle hwn.
>
> *Cyflenwad Dŵr - Gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig hwn. Efallai y bydd gofyn i'r datblygwr gyfrannu, o dan Adrannau 40 - 41 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991, tuag at ddarparu prif gyflenwad dŵr newydd oddi ar y safle a/neu ar y safle a seilwaith cysylltiedig. Gellir cyfrifo lefel y cyfraniad ar ôl cael cynlluniau safle manwl y dylid eu hanfon i'r cyfeiriad uchod. Efallai y bydd rhagor o waith datblygu'n cael ei gynllunio yn y maes hwn; dylid ystyried hyn.*

5.3 Bydd dulliau priodol o ddraenio dŵr arwyneb, gan gynnwys Systemau Draenio Cynaliadwy yn cael eu hystyried.

Effaith ar y Gymuned/yr Iaith Gymraeg

5.4 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, yn enwedig gan fod proses yr Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol o ran sefydlu'r dyraniad blaenorol wedi ystyried yr effeithiau ieithyddol.

Cynnig ar gyfer Ysgol Gynradd

5.5 Mae tua 1000 o gartrefi ychwanegol wedi rhoi adolygiad cychwynnol ar waith o'r ddarpariaeth addysg yn yr ardal gyfagos sydd ar hyn o bryd yn nodi'r gofyniad tebygol am ysgol sydd â threfniadau i dderbyn dau ddosbarth, a hynny oherwydd pwysau ar yr ysgolion cynradd presennol. Mae Briff Prosiect wedi cael ei gyhoeddi i adeiladu ysgol gynradd newydd ar gyfer 420 o ddisgyblion, ynghyd â chyfleuster meithrin ar gyfer 60 o blant ar y tir i'r dwyrain. Mae cynllun drafft hefyd wedi'i baratoi. Bydd cyfleuster o'r fath yn ganolbwynt i'r gymuned newydd a fydd yn cael ei chreu.

Ecoleg

5.6 Mae adeiladu'r ffordd ddosbarthu yn amodol ar drawsleoli perth a Chynllun Rheoli Ecolegol. Mae hyn hefyd yn cael ei ategu yn y datblygiad preswyl i'r de lle nodwyd y canlynol gan Ecolegydd y Cyngor:

> *'Mae'n rhaid i unrhyw gynnig hefyd gyflwyno cynllun rheoli a gwella bioamrywiaeth y mae'n rhaid ei integreiddio'n llawn â'r cynllun dylunio tirwedd manwl a hefyd y tirlunio cymeradwy ar gyfer y Ffordd Gyswllt (cais W/23866). Pwrpas hyn fydd cyflawni unrhyw fesurau lliniaru*

bioamrywiaeth gofynnol (fel y manylir yn yr adroddiad ecolegol), gwella bioamrywiaeth yn yr ardal, manylu ar ofynion ecolegol, monitro a rheoli nodweddion lliniaru a gwella yn y tymor hir. Nid yw'r elfennau a gymeradwywyd fel rhan o'r cynllun tirlunio ar gyfer y ffordd gyswllt wedi'u hintegreiddio'n llawn â'r cynlluniau presennol a gyflwynwyd, gan gynnwys gwrychoedd yn cael eu trawsleoli, plannu perthi sy'n gyforiog o rywogaethau, plannu coetiroedd ac ymyl coetiroedd, a phlannu llwyni a choed. Polisi perthnasol: SP1, GP1, EQ5.

5.7 Felly, mae darpariaethau tebyg yn debygol o fod yn berthnasol i'r safle hwn.

Yr Effaith Weledol

5.8 Gan gyfeirio at y datblygiad tai ar y tir cyfagos i'r de-orllewin, gwnaeth Swyddog Tirwedd y Cyngor sylwadau a fyddai'n berthnasol i gynllun yn y dyfodol ar y safle, gan nodi fel a ganlyn:

'Dylai'r cynllun a'r dyluniad sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd y safle; yn lleihau effeithiau andwyol; yn galluogi darparu atebion priodol o ran y dirwedd, ac yn hyrwyddo'r canlynol; - - Cadw a diogelu nodweddion presennol y dirwedd - Integreiddio â nodweddion presennol y dirwedd i helpu i gymhathu'r datblygiad arfaethedig i'r dirwedd ehangach - Lliniaru'r effeithiau andwyol ar y dirwedd ac effeithiau gweledol y datblygiad arfaethedig - Creu cynefinoedd neu gysylltedd cynefinoedd, a manteision priodol o ran cadwraeth natur a bioamrywiaeth - Gwella cymeriad y dirwedd bresennol a'r amgylchedd adeiledig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig - Gwella amwynder gweledol a chymeriad y dirwedd bresennol a'r amgylchedd adeiledig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig - Diogelu'r amgylchedd, o ran sgrinio gweledol ac acwstig'.

5.9 Mae'r lluniadau rhagarweiniol ar gyfer cynllun yr ysgol a atgynhyrchir uchod yn dangos prif adeiladau'r ysgol yn rhan orllewinol y safle gydag ardaloedd chwarae helaeth i'r dwyrain ac i'r de. Mae'r lluniadau hefyd yn dangos ardaloedd o blannu a thirlunio a gynigir i guddio'r mannau parcio ceir.

Perygl Llifogydd

5.10 Nid yw'r safle wedi'i nodi ym Mapiau Cyngor Datblygu TAN 15 fel un sydd mewn perygl o lifogydd.

Halogiad Safle

5.11 O ran amodau'r ddaear, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys sy'n atal datblygu'r safle at ddibenion preswyl.

Cydnawsedd â Defnyddiau Cyfagos

5.12 Rhagwelir y byddai'r mathau o ddatblygiadau preswyl ac addysgol, ar ffurf ysgol newydd sydd â threfniadau i dderbyn dau ddosbarth, yn ymateb yn dda i gymeriad yr ardal gyfagos. Mae nodwedd a gedwir, sef 'lôn werdd' suddedig, yn gwahanu'r safle oddi wrth ddatblygiad preswyl presennol i'r de.

5.13 Yn gyffredinol, ystyrir y byddai unrhyw gynigion sy'n bodloni'r gofynion a bennir yn gydnaws â defnyddiau preswyl cyfagos ac na fyddent yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar amwynderau preswyl y meddianwyr presennol.

Y potensial i leihau allyriadau carbon trwy gydleoli gyda defnyddiau eraill

5.14 Cynigir y safle at ddibenion preswyl. Fodd bynnag, mae'r safle gyferbyn â'r ysgol gynradd newydd arfaethedig, ar dir i'r dwyrain. Mae'r Cyngor yn bwrw ymlaen â'r cynigion ar hyn o bryd. Ar ben hynny, fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg cyffredinol, bydd yn bodloni darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (PPW) fel ardal ehangu gynhwysfawr gwbl integredig gydag ystod o ddefnyddiau sydd eisoes yn bodoli a rhai newydd.

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	**2026-27**	**2027-28**	**2028-29**
Nifer y Preswylfeydd	30	35	35

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. Gallwch weld yr amserlen ragamcanol isod:

- Cyflwyno caniatâd cynllunio amlinellol – Haf 2025
- Sicrhau caniatâd cynllunio amlinellol - Chwefror 2026
- Dechrau'r gwaith datblygu – Mehefin 2026

6.3 Bydd y prif gynllun dangosol yn darparu gwybodaeth fwy cywir mewn perthynas â nifer arfaethedig yr unedau gellir eu gosod ar y safle. Ceir mwy o wybodaeth am hyn yn dilyn yr adroddiadau ecoleg ac arolygon coedyddiaeth. Bydd 34 o anheddau yn cael eu prynu gan Gyngor Sir Caerfyrddin pan fyddant yn cael eu cwblhau

6.4 Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r arolygon safle, ymgynghoriadau a'r adroddiadau fynd rhagddynt. Bydd 34 o anheddau yn cael eu prynu gan Gyngor Sir Caerfyrddin ar ôl eu cwblhau.

7. Asesiad Cyflawni

7.1 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.

7.2 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.

Atodiad 1