Datganiad Tystiolaeth

Cyfeiriad y Safle: Golwg Yr Afon, Llangennech, Llanelli
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol: Cyfeirnod Cynllun Datblygu Lleol Adneuo Diwygiedig - SeC7/h3
Dyddiad: 16/05/24

Cynnwys

1. Diben y Datganiad Tystiolaeth hwn 2

2. Statws cynllunio'r safle. 2

3. Unrhyw gynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais/ceisiadau y mae angen eu caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon. 2

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

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

7. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchenogaeth y safle? 3

8. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad 3

Cyfleustodau 4

Draenio 4

Effaith ar y Gymuned/yr Iaith Gymraeg 4

9. Unrhyw wybodaeth berthnasol am gyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad? 4

Ecoleg 4

Halogiad Safle 5

Yr Effaith Weledol 5

Y potensial i leihau allyriadau carbon trwy gydleoli gyda defnyddiau eraill 5

10. Bwriadau cyflawni'r tirfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a'r cyfraddau adeiladu disgwyliedig: 5

11. Asesiad Cyflawni 6

Atodiad 1 Lleoliad y Safle a Chyd-destun 7

1. Diben y Datganiad Tystiolaeth hwn

1.1 Paratowyd y Datganiad Tystiolaeth hwn i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad yng Ngolwg yr Afon, Llangennech, Llanelli, a ddangosir yn Atodiad 1.

1.2 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.

1.3 At ddibenion y Datganiad hwn, Cyngor Sir Caerfyrddin yw'r “Awdurdod Cynllunio Lleol” a Chyngor Sir Caerfyrddin yw'r “Tirfeddiannwr”.

2. Statws cynllunio'r safle.

2.1 Mae'r safle dan sylw sy'n 5.52 erw yn ddyraniad tir presennol ar gyfer 50 o breswylfeydd yn y Cynllun Datblygu Lleol Adneuo Diwygiedig (SeC7/h3).

2.2 Derbyniwyd cais am gyflwyno safle ymgeisio yn ystod y gwahoddiad ar gyfer cam safleoedd ymgeisio proses y Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig yn 2018. Yn y cais Cyflwyno Safle Ymgeisio, dywedodd y Cyngor (tirfeddiannwr) mai'r bwriad yw cyflwyno'r safle yn y tymor byr. Nodir bod Arolygon Ecolegol, Pathewod a Thopograffig wedi'u cynnal gyda'r bwriad o farchnata'r safle a bod y safle yn cael ei ddyrannu i'w waredu o fewn Rhaglen Derbyniadau Cyfalaf 5 Mlynedd y Cyngor.

2.3 Nodir bod marchnata wedi'i ohirio yn ddibynnol ar faterion capasiti yng ngwaith trin dŵr gwastraff Llangennech a pharatoi briff cynllunio. Y diweddariad diweddaraf gan Dŵr Cymru yw bod y gwaith uwchraddio angenrheidiol i waith trin dŵr gwastraff Llangennech wedi'i ohirio ac nid oes disgwyl iddo gael ei gwblhau tan ddiwedd y Cynllun Rheoli Asedau hwn (31 Mawrth 2025). Mae adborth pellach gan y tirfeddiannwr yn nodi eu bod yn gofyn am gyngor gan ymgynghorydd Priffyrdd ynghylch mynediad ac yn ystyried opsiynau caffael.

3. Unrhyw gynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais/ceisiadau y mae angen eu caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.

3.1 Mae'r safle wedi'i glustnodi i'w gyflawni gan adain Tai y Cyngor, fel rhan o Raglen Adeiladu Tai Newydd y Cyngor neu bydd yn cael ei ddarparu'n rhannol gan y sector preifat, fel rhan o drefniant menter ar y cyd.

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

4.1 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

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

4.3 Cysylltwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru a chadarnhawyd eu bod yn fodlon bod ffordd ymlaen o ran cyflawni'r safle. Ymgynghorir â Chyfoeth Naturiol Cymru ymhellach yn ystod y broses gynllunio.

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

5.1 Mae Burrows Hutchinson wedi cynnal asesiad hyfywedd ac mae'r cyfeiriad yn cael ei dynnu at yr Adroddiad Hyfywedd Ariannol (AHA) wedi'i ddiweddaru. Mae'r AHA yn 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 12% o'r anheddau newydd fod yn dai fforddiadwy.

6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchenogaeth y safle?

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

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

Cyfleustodau

7.1 Mae'r safle wrth ymyl datblygiad presennol lle mae gwasanaethau cyfleustod ar gael yn hwylus neu gellir eu darparu.

Draenio

7.2 Mae'r ardal perygl o lifogydd C2 (a fyddai'n atal ffurfiau agored i niwed o ddatblygiadau megis tai) i'r dwyrain. Bydd dulliau priodol o ddraenio dŵr arwyneb, gan gynnwys Systemau Draenio Cynaliadwy yn cael eu hystyried, fel rhan o'r strategaeth ddraenio.

7.3 O ran draenio dŵr brwnt, mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod gwaith uwchraddio yn cael ei wneud yng ngwaith trin Llangennech ar hyn o bryd, a byddant yn cadw at y dyddiad Grampian o 31 Mawrth 2020.

7.4 Bydd ymgynghorwyr cynllunio y tirfeddiannwr yn ymgynghori â thîm SAB yr Awdurdod a gwasanaeth cyn cynllunio Dŵr Cymru yn gynnar er mwyn llywio'r Strategaeth Ddraenio.

Effaith ar y Gymuned/yr Iaith Gymraeg

7.5 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.

8. Unrhyw wybodaeth berthnasol am gyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad?

8.1 Nid oes unrhyw gyfyngiadau mynediad yn effeithio ar y gwaith o gyflawni'r safle. Mae'r prif fynedfeydd drwy Golwg yr Afon a Heol Plas Isaf.

8.2 Mae'r safle yn agos at gyfleusterau lleol yn Llangennech. O'r safle, ceir mynediad da i lwybrau trafnidiaeth gyhoeddus, gan gynnwys Gorsaf Reilffordd Llangennech tua 500 metr i'r dwyrain. Mae Ysgol Babanod Llangennech ac Ysgol Iau Llangennech tua 1.2 cilometr o'r safle yn rhan ogleddol y pentref.

Ecoleg

8.3 Cynhaliwyd Arolwg Cynefinoedd Estynedig Cam 1 gan Habitat Matters ym mis Awst 2015. Mae hyn yn cyfeirio at Ddatganiad Dull ar gyfer Clirio Llystyfiant (gan yr un ymgynghorydd a hefyd wedi'i ddyddio Awst 2015) ac yn dod i'r casgliad 'Mae'r datblygiad arfaethedig i bob pwrpas mewn dau gam gyda'r gwaith cychwynnol o glirio'r safle ac yna adeiladu tai ar draws y safle yn y pen draw. Mae nifer fawr o goed wedi'u gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed; bydd y rhain yn cael eu cadw a byddant yn darparu rhywfaint o sgrinio, cysylltedd ecolegol a diddordeb cynefinoedd ar y safle. Fodd bynnag, dylid ystyried cadw coed a llwyni eraill hefyd, yn enwedig yn y gornel ogledd-ddwyreiniol lle nad oes Gorchymyn Cadw Coed. Bydd hyn yn helpu i sgrinio'r safle rhag golygfeydd tuag allan o'r ardal ddiwydiannol a golygfeydd tuag i mewn o'r datblygiad. Yn ogystal, bydd cadw

stribed llydan (7-10m) o lystyfiant naturiol coediog ar hyd ymylon dwyreiniol y safle yn darparu ac yn lleihau effaith y datblygiad ar y dirwedd leol.' Yn ogystal, argymhellir arolwg pellach ar gyfer pathewod i sefydlu presenoldeb neu absenoldeb pathewod ar y safle a chynefinoedd cyfagos.

8.4 Daeth Arolwg Tiwbiau Nythu Pathewod i'r casgliad wedi hynny, 'yn seiliedig ar ganlyniadau'r arolwg, ei bod yn annhebygol bod pathewod yn bresennol. Fodd bynnag, mae bron yn amhosibl profi bod pathewod yn absennol o ardal os yw o fewn eu hystod naturiol. Felly, dylai gwaith clirio safle fod yn rhagofalus. Mae'r rhan fwyaf o'r cyll yn tyfu ar ymyl ddwyreiniol y safle a chan fod Gorchymyn Cadw Coed yn berthnasol i'r ardal hon, byddant yn cael eu cadw ac yn darparu parhad cynefinoedd. Dylid clirio llystyfiant mewn mannau eraill yn ystod misoedd y gaeaf (diwedd Hydref i fis Tachwedd).'

Halogiad Safle

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

Yr Effaith Weledol

8.6 Yn gyffredinol, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar amwynderau gweledol yr ardal, yn enwedig gyda'r ffurf o ddatblygiad yn cadw at argymhellion y gwaith ecoleg uchod o ran cadw coetir ar hyd yr ymylon dwyreiniol.

Y potensial i leihau allyriadau carbon trwy gydleoli gyda defnyddiau eraill

8.7 Cynigir y safle at ddibenion preswyl. Fodd bynnag, mae nifer o ddefnyddiau presennol yn y cyffiniau a fyddai'n hygyrch ar droed o'r safle, gan gynnwys cyfleoedd cyflogaeth. At hynny, bydd cynnydd yn y boblogaeth a gynhyrchir yn caniatáu cymorth i gynnal cyfleusterau lleol ac o bosibl gynyddu'r galw am wasanaethau ychwanegol er budd y gymuned leol.

8.8 I gloi, felly, nid oes rheswm pam y dylai unrhyw asesiad cyfredol yn erbyn meini prawf dethol safle sefydledig wyro oddi wrth brofforma safle gwreiddiol y Cyngor a roddodd arfarniad cynaliadwyedd o 110 i'r safle, ac a ddaeth i'r casgliad bod:
"dylai'r safle gael ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl. Lleoliad canolog y safle ynghyd â'i gydymffurfiaeth â'r ffurf adeiledig, yw'r penderfynyddion allweddol yn hyn o beth."

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

9.1 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**
Nifer y Preswylfeydd	25	25

9.2 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 - yn dilyn paratoi'r arolygon/adroddiadau angenrheidiol a'r Ymgynghoriad Cyn-ymgeisio.
- Sicrhau caniatâd cynllunio amlinellol - Rhagwelir erbyn Rhagfyr 2024
- Dechrau'r datblygiad - erbyn Mawrth 2023 - yn dilyn materion a gadwyd yn ôl a chaffael contractwr neu ddatblygwr. Rhagwelir erbyn Gaeaf 2025

9.3 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.

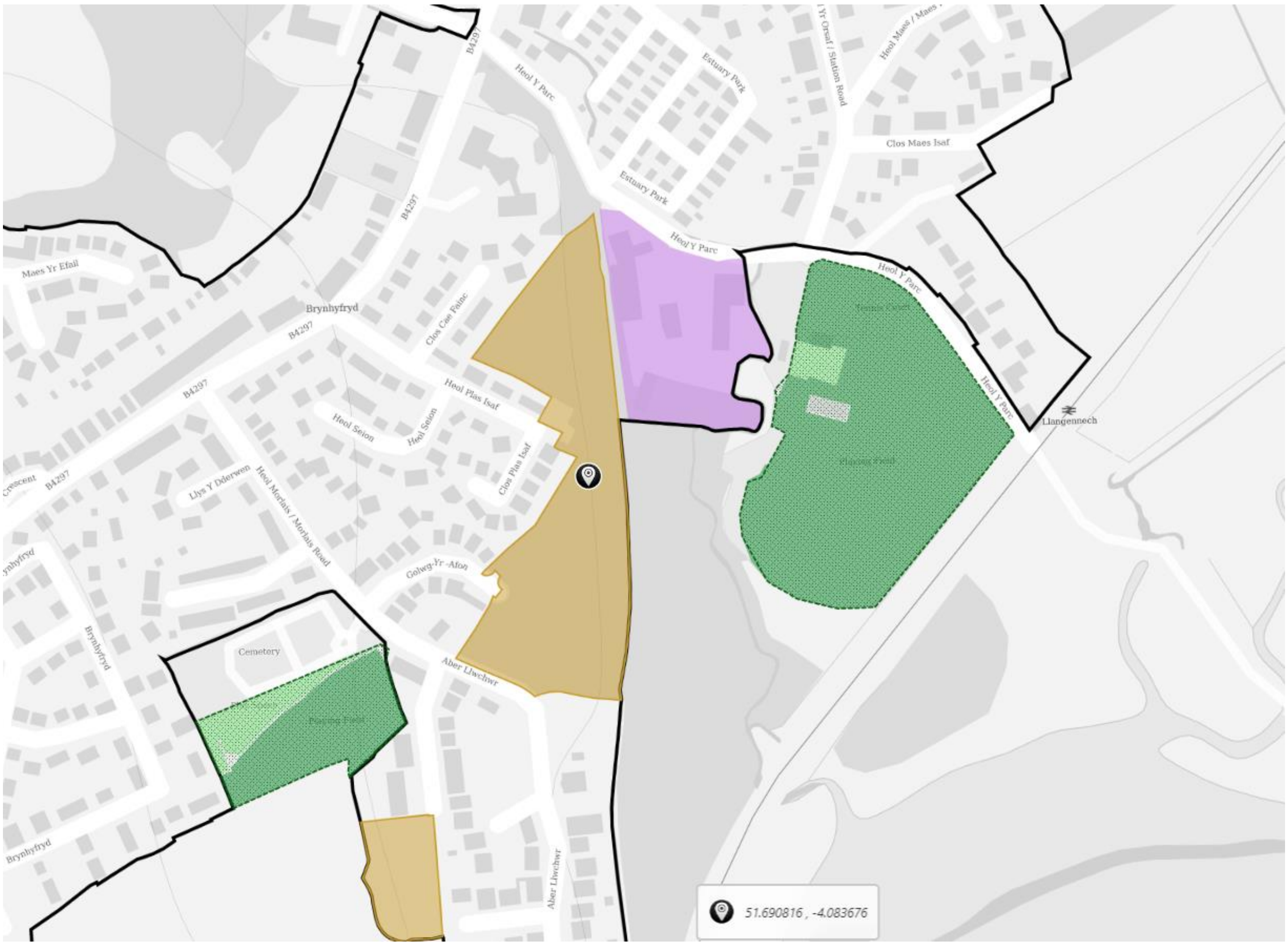
9.4 Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r arolygon safle, ymgyngoriadau a'r adroddiadau fynd rhagddynt.

10. Asesiad Cyflawni

10.1 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.

10.2 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 Lleoliad y Safle a Chyd-destun



Dyraniad Tai SeC7/h3 Golwg yr Afon, Llangennech. Crynodeb - Ail Gynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo