ARCHWILIAD
CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD (2018-2033)
PEN-Y-BONT AR OGWR

RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU

M8 (1) Datganiad Sesiwn Gwrandawiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Mater 8: Dylunio Da a Chreu Lleoedd Cynaliadwy – Dyraniad Strategol ar Lannau Porthcawl, Porthcawl (polisïau, PLA1, SP2(1) ac ENT6 (2))

Mater – A oes sail gadarn i'r Safle Datblygu Strategol a ddyrennir ac a yw'n gallu cyflawni datblygiad preswyl, cymunedol a masnachol dros gyfnod y Cynllun?

a) Sut y caiff y Safle Datblygu Strategol (SDS) ei ddefnyddio ar hyn o bryd?

Mae Glannau Porthcawl yn safle tir llwyd 32 hectar segur mewn lleoliad amlwg ar lan y môr. Mae'n ymestyn o faes carafanau Bae Trecco a Rhych Point yn y dwyrain i'r harbwr presennol a chanol y dref yn y gorllewin, ac mae'r tir yn cael ei ddefnyddio mewn sawl ffordd wahanol ar hyn o bryd, gan gynnwys Maes Carafanau Sandy Bay a oedd yn arfer bod yn eiddo i'r Cyngor, y ffair, yr harbwr, mannau agored/cyfleusterau hamdden a Maes Parcio Salt Lake. Mae'r safle yn ddyraniad sy'n bodoli o fewn y CDLl a fabwysiedir, a ddyrannwyd gan Bolisi PLA3 y CDLl presennol fel Cynllun Datblygu Newydd a Defnydd Cymysg, sy'n cynnwys datblygiadau preswyl, addysg, iechyd a gwasanaethau cymdeithasol a manwerthu a masnachol. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn flaenorol ar gyfer datblygiad adfywio defnydd cymysg (gweler cais rhif P/08/325/BCB), a oedd yn canolbwyntio'n sylweddol ar fanwerthu. Y rheswm na weithredwyd y caniatâd hwn oedd oherwydd y chwalfa economaidd ar y pryd a'r ffaith bod natur anghenion manwerthu wedi newid ers hynny, er nad oes unrhyw rwystrau i'r safle yn cael ei gyflwyno erbyn hyn.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y SDS?

Mae Glannau Porthcawl wedi'i ddyrannu ar gyfer cynllun defnydd cymysg dan arweiniad preswyl a fydd yn darparu hyd at 1,100 o anheddau gyda chyfleusterau cysylltiedig, gan gynnwys twristiaeth, hamdden, manwerthu, terminws bysiau a darpariaeth gymunedol. Bydd hyn yn cynnwys cyfraniad ariannol er mwyn ehangu Ysgol Gynradd bresennol y Drenewydd yn Notais (gyda chyfleuster meithrin wedi ei gydleoli) a chyfraniad ariannol ychwanegol er mwyn galluogi darpariaeth ysgol gynradd cyfrwng Cymraeg un dosbarth mynediad newydd ar y safle.

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygiad yn ystod cyfnod y Cynllun?

Nodir y cyfyngiadau sy’n effeithio ar y safle yn Atodiad Gweithredu a Chyflawni’r CDLl Newydd, ynghyd â’r Cynllun Cyflawni Seilwaith (2022, DG77). Fodd bynnag, nid ystyrir yr un ohonynt yn rhwystrau sylweddol i ddatblygiad yn ystod cyfnod y Cynllun oherwydd mesurau lliniaru addas wedi’u nodi. Mae tystiolaeth ategol y safle wedi ystyried pob un o’r cyfyngiadau er mwyn dangos bod y safle yn ymarferol ac yn ddichonadwy. Mae’r prif gyfyngiadau wedi’u crynhoi isod er hwylustod:

Perygl Llifogydd

Mae’r rhan fwyaf o ardal Porthcawl a’r Drenewydd yn cael ei hamddiffyn gan amddiffynfeydd rhag llifogydd arfordirol, sy’n amddiffyn eiddo presennol yn erbyn un digwyddiad llanw mewn 200 o flynyddoedd, yn yr oes hon. Ni chafodd hyn ei gydnabod yn wreiddiol ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, oherwydd ni chafodd holl asedau amddiffyn rhag llifogydd awdurdodau lleol eu nodi yn y fersiwn gyntaf. O ganlyniad, cyflwynodd y Cyngor her map llifogydd i Cyfoeth Naturiol Cymru, a chymeradwywyd yr her honno. Erbyn hyn, mae Ardal Amddiffynnol TAN15 wedi’i phriodoli i’r rhan fwyaf o ardal Porthcawl a’r Drenewydd drwy’r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio mis Tachwedd 2022. Caiff hyn ei gydnabod yn DG63 Asesiad Strategol o Ganlyniadau Llifogydd Pen-y-bont ar Ogwr (ASGLl) (2022): Diweddariad a baratowyd i ategu’r CDLl Newydd.

Bydd Cynllun Amddiffyn Rhag Llifogydd Porthcawl wedi’i gwblhau ym mis Mawrth 2023 a bydd yn ychwanegu haen arall o ddiogelwch i amddiffyn ein cymuned bresennol rhag llifogydd ac effeithiau llifogydd. Mae’r amddiffynfeydd hefyd yn rhoi cyfle cyd-ddigwyddiadol i wireddu buddion adfywio a chreu lleoedd ehangach i’r ardal drwy ddatblygu Glannau Porthcawl. Ar y sail hon, ystyrir y gellir datblygu safle Glannau Porthcawl gan gydymffurfio'n llawn â gofynion TAN15 diwygiedig yn y dyfodol.

Felly, ystyrir ei bod yn briodol ail-ddyrannu'r safle hwn, gan ystyried yn fanwl canlyniadau llifogydd yn dylanwadu ar fwriad y cynllun yn ystod y cam cais cynllunio. Yn unol â’r argymhellion yn DG63 ASGLl (2022): Diweddariad, dylid ystyried effeithiau gweddilliol llifogydd mewn Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd manwl sy'n cyd-fynd ag unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol. Mae hyn yn cynnwys ystyried amddiffynfeydd yn methu, tonnau’r môr yn torri dros y lan a’r llanw’n cloi. Llofnodwyd Datganiad Tir Cyffredin (DG99) rhwng y Cyngor a Cyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau addasrwydd y safle ar gyfer ail-ddyrannu ar y sail hon.

Lleoedd Addysg

Bydd y datblygiad yn creu lleoedd ysgol ychwanegol, a gallai rhoi straen ar ysgolion dalgylch, a allai fod yn llawn ar adeg gwneud cais. Felly, bydd y datblygiad yn diwallu anghenion y lleoedd ysgol ychwanegol y mae’n eu creu drwy ddarpariaeth ar y safle a chyfraniadau ariannol. Rhaid i’r datblygiad ddarparu 1.8 hectar o dir ar

gyfer Ysgol Gynradd Cyfrwng Cymraeg ag un Dosbarth Mynediad ac estyniad bloc o bedair ystafell ddosbarth yn yr Ysgol Gynradd Cyfrwng Saesneg bresennol, gan gynnwys clustogfa dir ar gyfer ehangu yn y dyfodol. Rhaid gwneud cyfraniadau ariannol hefyd at ddarpariaeth addysg feithrin, gynradd, uwchradd ac ôl-16 fel sy'n ofynnol gan yr Awdurdod Addysg Lleol, a sicrheir drwy Adran 106 yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau Addysg a Datblygiad Preswyl. Mae'r gofynion hyn wedi'u nodi ym Mholisi Thematig PLA1 ac mae cyfraniadau wedi'u hymgorffori yn arfarniad hyfywedd annibynnol y safle i ardystio'r gallu i'w gyflawni.

Perchenogaeth

Y Cyngor sy'n berchen ar Gam 1 (Salt Lake), sef rhan orllewinol y safle, ac mae ganddo reolaeth lwyr drosto. Bydd hyn yn galluogi'r datblygiad i ddechrau heb unrhyw rwystrau ac mae disgwyl i'r safle gael ei gyflwyno i'r farchnad yn fuan.

Mae'r cyngor hefyd yn berchen ar ran ddwyreiniol Cam 2 (Parc Griffin a Sandy Bay). Ar 20 Gorffennaf 2021, rhoddodd y Cabinet awdurdod i hysbysebu bwriad y Cyngor i feddiannu'r man cyhoeddus agored ym Mharc Griffin a Sandy Bay. Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, cymeradwywyd yr adfeddiant gan y Cabinet ar 18 Hydref 2022 i gefnogi datblygiad Glannau Porthcawl at ddibenion cynllunio. Bydd hyn yn galluogi gwaith datblygu i ddechrau yn unol â dyraniad y CDLl Newydd.

Mae rhan orllewinol Cam 2 (Traeth Coney) dan berchnogaeth breifat a gellid ei gyflwyno drwy drefniant partneriaeth gyda'r Cyngor. Yn wir, gellid defnyddio ymarfer caffael ffurfiol ar y cyd o hyd. Fodd bynnag, ar 20 Gorffennaf 2021, cymeradwyodd y Cabinet hefyd wneud, hysbysebu, hysbysu a datblygu cadarnhad o Orchymyn Prynu Gorfodol i gaffael y tir hwn. Bwriad y penderfyniad hwn yw gwella ymarferoldeb y safle cyfan ymhellach a rhoi mwy o sicrwydd byth y bydd y dyraniad yn cael ei gyflwyno yn ôl y bwriad. Cyhoeddwyd y Gorchymyn Prynu Gorfodol ar 8 Hydref 2021 a'i gyflwyno'n ffurfiol i Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PCAC). Mae PCAC bellach wedi cadarnhau bod y Gorchymyn Prynu Gorfodol am fod yn destun Ymchwiliad Cyhoeddus a gaiff ei gynnal maes o law.

Gyda Cham 1 a Cham 2 bellach yn cydredeg â'i gilydd, does dim rheswm pam na fydd y ddau gam yn gallu symud ymlaen gyda'i gilydd, fel y gwelwyd o'r dystiolaeth ategol halaeth ar ymarferoldeb. Bydd daliadau tir sylweddol presennol y Cyngor, gan gynnwys Cam 1 i gyd (Salt Lake) a llawer o Gam 2 (gan gynnwys Parc Griffin a Sandy Bay) yn galluogi gwaith datblygu i ddechrau'n annibynnol ar y gorchymyn prynu gorfodol, gan sicrhau datblygiad y safle yn unol â'r taflwybr tai. Yn wir, mae'r taflwybr tai wedi cynnwys mwy na digon o amser i baratoi, gan ystyried y sefyllfa waethaf bosibl yn hyn o beth. Bydd cwblhau gorchymyn prynu gorfodol neu drefniant partneriaeth yn galluogi gweddill y safle i ddod ymlaen yn briodol. Yn y naill senario a'r llall, ni ystyrir bod unrhyw rwystrau perchnogaeth rhag cyflawni.

Lliniaru Trafnidiaeth

Ystyriodd yr Asesiad Trafnidiaeth Strategol effaith gyfunol y dyraniadau arfaethedig. Fel y crynhoir ym Mhapur Cefndir 24: Asesiad Trafnidiaeth Strategol (DG56), mae mesurau lliniaru priodol yn bosibl drwy gyfraniad Adran 106 i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol. Ar gyfer Glannau Porthcawl, bydd hyn yn cynnwys gwelliannau i signalau'r A473/B4622/Bright Hill. Ystyriwyd y mesurau lliniaru hyn fel rhan o'r arfarniad hyfywedd y safle ar gyfer Glannau Porthcawl, gan sicrhau y gellir goresgyn yr holl gyfyngiadau sy'n ymwneud â thrafnidiaeth er mwyn galluogi'r datblygiad i ddod ymlaen.

Yn ogystal, mae'r Cyngor wedi gwneud gwaith dichonoldeb i ystyried cynigion i ddarparu system Metro sy'n cynnwys terminws bysiau o fewn Glannau Porthcawl. Mae'r prosiect terfynfeydd bysiau yn cael ei gyflwyno mewn cysylltiad â phrosiect Metro Plus Prifddinas-Ranbarth Caerdydd, mae cyllid Prifddinas-Ranbarth Caerdydd wedi'i gymeradwyo ac mae'r cynllun yn mynd rhagddo fel elfen allweddol o'r cynlluniau adfywio ehangach. Mae gan yr Awdurdod yn awyddus iawn i hwyluso a mynd ati i annog newid moddol tuag at ddefnydd cynyddol o Drafnidiaeth Gyhoeddus, ac mae darparu terminws bysiau newydd yn rhan annatod o hyn yn ogystal â bod yn rhan o Gynllun ehangach Cymru'r Dyfodol.

Cyfleustodau

Mae'r astudiaeth ddichonoldeb yn cadarnhau ei bod yn gynhenid ymarferol i gysylltu trydan, nwy, dŵr a thelathrebu i'r safle.

O ran draenio dŵr wyneb, bydd y safle yn gofyn am SDCau sy'n seiliedig ar ymdreiddiad ar draws ardal Sandy Bay y safle, gydag ardaloedd Traeth Coney a Salt Lake i'w draenio'n bennaf i'r môr drwy bibell ollwng newydd i gymryd lle pibell ollwng bresennol a storfa arafu SDCau yn y ffynhonnell er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion perthnasol. O ran draenio dŵr budr, mae amrywiaeth o bibellau presennol a fydd yn galluogi cysylltiad â'r rhwydwaith sefydledig. Felly, bydd y seilwaith draenio dŵr budr newydd sydd ei angen ar gyfer yr ardal adfywio yn cynnwys darparu draeniad dŵr budr newydd o fewn y safle ei hun yn bennaf, wedi'i ategu gan unrhyw uwchraddio capasiti a allai fod yn ofynnol gan Dŵr Cymru, yn unol â'r gwaith modelu hydrolig, pan ddaw cais i ddatblygu.

Mae'r gofynion hyn wedi'u cynnwys yn y Cynllun Cyflawni Seilwaith (DG77, 2022). Mae'r Grid Cenedlaethol a Dŵr Cymru o'r farn nad oes unrhyw gyfyngiadau mawr o ran gallu'r systemau trosglwyddo trydan a nwy a'r seilwaith dŵr a charthffosiaeth i ddarparu ar gyfer y datblygiad (cyfeiriwch at y Datganiadau Tir Cyffredin priodol, DG100 a DG101).

d) Yng ngoleuni’r cyfyngiadau, ac o ystyried angen darparu tai fforddiadwy, a yw’r Cynllun Datblygu Cynaliadwy yn ddichonadwy yn economaidd?

Ydy, mae’r safle wedi bod yn destun profion hyfywedd annibynnol, ar fanylder sy’n ystyrlon ac yn gymesur ag arwyddocâd y safle yn y CDLl Newydd. Comisiynodd hyrwyddwr y safle Burrows-Hutchinson Ltd i gynnal Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Annibynnol gan ddefnyddio'r Model Hyfywedd Datblygu; dull gweithredu a gymeradwyir ar y cyd gan Lywodraeth Cymru, Rhanbarth De-ddwyrain Cymru a Rhanbarth De-orllewin Cymru.

Cynhaliwyd arfarniad cychwynnol penodol i’r safle yn 2021, a gadarnhaodd y gallai’r safle fodloni gofynion polisi’r CDLl Newydd arfaethedig yn llawn, ac ar yr un pryd, sicrhau elw cystadleuol, wedi’i addasu i risg y farchnad, i'r datblygwr a gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Adnewyddwyd yr arfarniad hwn yn ddiweddarach yn 2022 i ystyried newidiadau mewn gwerthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy, gwerthoedd y farchnad a chostau adeiladu ers yr arfarniad gwreiddiol, ynghyd â manylion o'r uwchgynllun cysyniad diweddaraf ac argymhellion o'r Asesiad Trafnidiaeth Strategol. Yn ddiweddarach, gwnaeth hyn ailddatgan hyfywedd y safle yn seiliedig ar y dystiolaeth ddiweddaraf, ynghyd â rhagdybiaethau realistig a rhesymol mewn perthynas â chostau a gwerthoedd. Cynhaliwyd y ddau arfarniad yn unol â’r dull dewisol a nodir yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (3ydd Argraffiad), ar ôl ymgynghoriad priodol ar faterion ac egwyddorion allweddol gyda hyrwyddwr y safle.

Mae’r arfarniadau’n dangos gallu’r safle i ddarparu 30% o dai fforddiadwy yn unol â’r angen a nodwyd yn yr asesiad o'r farchnad dai leol ynghyd ag estyniad bloc o bedair ystafell ddosbarth yn yr Ysgol Gynradd Saesneg bresennol ac un Ysgol Gynradd Cymraeg newydd ag un dosbarth mynediad i ddiwallu anghenion addysg. Mae hyn yn ogystal â siop fwyd newydd mewn ymateb i anghenion manwerthu a nodwyd, gwelliannau strategol i’r briffordd mewn ymateb i’r Asesiad Trafnidiaeth Strategol a chyfleustodau hamdden/cymunedol yn unol â fframwaith polisi’r CDLl Newydd.

Mae’r dystiolaeth hon yn dangos bod y safle yn hyfyw yn ariannol i’w ddatblygu, ac nid ystyrir bod unrhyw rwystrau i’w gyflawni, gan roi ystyriaeth lawn i gyfyngiadau penodol i’r safle a’r angen i ddarparu tai fforddiadwy. Cyfeiriwch at DG82 Adroddiad Gwerthuso Hyfywedd Ariannol Annibynnol Safleoedd Strategol Posibl (2021) a DG83 Atodiad i’r Gwerthusiadau Hyfywedd Ariannol - Safleoedd Strategol (2022): Diweddariad.

e) A yw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod y cyfnod cynllunio?

Ydy, mae'r safle'n cael ei gefnogi gan Adroddiad ar Strategaeth Capasiti Creu Lleoedd (DG117) sy'n ystyried y cymysgedd o ddefnyddiau, eu dosbarthiad a'u maint ar draws chwe phrif faes datblygu yn y dyfodol ledled y safle. Cynhaliwyd y dadansoddiad capasiti hwn i archwilio goblygiadau'r Strategaeth Creu Lleoedd (DG118) ar y cwantwm datblygu tebygol, o ystyried y paramedrau sy'n ymwneud â mannau agored, seilwaith, mynediad a symudiad, ardaloedd safleoedd datblygu, olion traed adeiladau, llinellau ffryntiadau, uchder, màs a defnydd. Mae hwn yn feincnod defnyddiol i ddangos sut y gellir dwyn datblygiad ymlaen yn unol â'r Strategaeth Creu Lleoedd ac mae wedi hwyluso'r gwaith o ddatblygu uwchgynllun enghreifftiol. Mae hyn yn dangos bod nifer yr unedau preswyl a gynigir yn realistig drwy gymysgedd o dai (43%), fflatiau deulawr (9%) a fflatiau (48%) ar ddwysedd cyfartalog o 67.8 dph. Ystyrir bod y lefel ddwysedd hon yn ymateb yn fwyaf priodol i'r cyd-destun penodol i'r safle a bydd yn galluogi poblogaeth sy'n gallu cynnal cymysgedd cynaliadwy o ddefnyddiau a gynhwysir o fewn cymdogaeth 20 munud.

Mae nifer yr unedau preswyl a gynigir hefyd yn cael ei ystyried yn gyflawnadwy a disgwylir i 780 o anheddau gael eu darparu yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r gyfradd taflwybr tai wedi'i llywio gan dystiolaeth penodol i'r safle ar gyflawnadwyedd, hyfywedd a dadansoddiad fesul cam mewn ymgynghoriad â hyrwyddwr y safle a Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai. Yn ystod y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai diweddaraf (a gynhaliwyd ar 27/05/2022), nid oedd unrhyw anghydfodau heb eu datrys o ran amserlen a chamau'r safleoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Yn yr un modd, mae pob hyrwyddwr safle strategol yn rhan o Ddatganiad Tir Cyffredin (dyddiedig 20/12/2022) sy'n cadarnhau bod pob llofnodwr yn cefnogi'r CDLl Newydd yn unfrydol ac yn ystyried y dyraniadau strategol yn gynaliadwy, yn ddichonadwy ac yn gyflawnadwy yn unol â'r taflwybr tai a gyflwynwyd.

f) A yw cwantwm yr arwynebedd llawr manwerthu newydd arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun?

Ydy, cafodd y siop fwyd newydd (sy'n cwmpasu arwynebedd o 1,965 metr sgwâr) ganiatâd cynllunio ar 22/12/2021 (gweler Cais Cynllunio P/21/835/FUL) ac mae'n cael ei adeiladu eisoes. Mae hyn yn ymateb i'r angen am arwynebedd llawr manwerthu cyfleus a nodwyd yn DG85 Astudiaeth Manwerthu (2019) a DG86 Astudiaeth Manwerthu (2022): Diweddariad.

g) Sut a phryd y caiff y cyfleusterau addysgol newydd eu darparu?

Bydd y cyfleusterau addysg newydd yn cael eu darparu ar y safle gan gynnwys estyniad bloc o bedwar ystafell ddosbarth yn yr ysgol gynradd cyfrwng Saesneg bresennol ac ysgol gynradd cyfrwng Cymraeg un dosbarth mynediad newydd. Bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu'r tir a chyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg Lleol yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau Addysgol a Chyfleusterau Datblygu Preswyl 2021 (neu ddiweddariadau dilynol ohonynt).

Mae ardal wedi'i neilltuo gerllaw Ysgol Gynradd y Drenewydd fel y gellir ehangu a hwyluso cyfleuster ysgol newydd. Mae hyn wedi’i gynnwys yn y Strategaeth Creu Lleoedd (DG118) ac Adroddiad ar Strategaeth Creu Lleoedd (DG117) i ddangos bod y cyfleusterau newydd yn gyflawnadwy ac y rhoddwyd ystyriaeth iddynt fel rhan o’r dyraniad arfaethedig o’r cychwyn cyntaf. Bydd hyn yn creu dau ddarn newydd o ffin i'r brif ardal datblygu tai. Byddai mynediad i'r ysgol yn uniongyrchol o'r tai newydd yn fuddiol yn amodol ar ddyluniad manwl yr ysgol a rheoli mynediad.

Mae'r gofynion addysg hefyd wedi'u cynnwys yn arfarniadau hyfywedd y safle, sy'n dangos ei bod yn ymarferol i'r safle ariannu cyfraniadau o'r fath. Cyfeiriwch at DG82 Adroddiad Gwerthuso Hyfywedd Ariannol Annibynnol Safleoedd Strategol Posibl (2021) a DG83 Atodiad i’r Gwerthusiadau Hyfywedd Ariannol - Safleoedd Strategol (2022): Diweddariad.

Mae'r gofynion addysg wedi'u nodi yn PLA1, sy'n angenrheidiol i wneud datblygiad yn y dyfodol yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae’r Cynllun Cyflawni Seilwaith (CCS, DG77) hefyd yn darparu un rhestr o’r holl seilwaith sydd ei angen i wneud datblygiad yn dderbyniol o ran cynllunio, gan gynnwys cyfleusterau addysgol. Bydd angen i'r dyraniad ddarparu seilwaith ategol priodol, fel y cyfeirir ato yn y CCS, er mwyn galluogi cwantwm y datblygiad arfaethedig o fewn cyfnod y cynllun i fynd rhagddo.

Bydd yr amserlenni ar gyfer darparu'r cyfleusterau addysgol newydd yn cael eu pennu drwy gytundeb Adran 106, a gaiff ei fonitro drwy sbardunau meddiannaeth anheddau, er mwyn sicrhau bod yr ysgolion yn cael eu darparu'n amserol mewn deialog â'r Awdurdod Addysg Lleol.

h) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer datblygu'r safle?

Mae Polisi Thematig PLA1 yn nodi’r gofynion penodol i’r safle ar gyfer Glannau Porthcawl, o fewn cyd-destun SP3. Bydd hyn yn galluogi ei weithredu, yn unol â'r Strategaeth Twf a Gofodol a nodir yn SP1 a'r Dyraniadau Strategol a nodir yn SP2.

Mae'r Atodiad Gweithredu a Chyflawni hefyd yn nodi'r materion allweddol, y cyfyngiadau, y camau cyflawni a'r mesurau lliniaru sydd eu hangen i ddatblygu’r safle, sy’n sail i bennu dangosyddion monitro a sbardunau. Mae'n rhoi trosolwg o faterion cyflawni a gweithredu penodol i'r safle, gan gynnwys cyfyngiadau’r safle, mesurau lliniaru a mesurau digolledu angenrheidiol. Mae hyn yn llywio gwaith cynllunio’r safle, ynghyd â’r seilwaith a gofynion Adran 106, a bydd yn sicrhau eglurder i bob parti ar y cam cais cynllunio. Bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei ddefnyddio i amlinellu sbardunau a throthwyon penodol ar gyfer cyflawni'r holl rwymedigaethau cynllunio ar y safle.

Mae datblygu’r safle wedi bod yn destun dadansoddiad graddol penodol i’r safle (ar y cyd â hyrwyddwr y safle a Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai) i hwyluso’r gwaith o ddatblygu'r taflwybr tai. Rhagwelir y bydd y safle'n darparu 60 o unedau preswyl yn 2026/27, gyda 120 o unedau preswyl y flwyddyn wedi hynny; cyfanswm o 780 o unedau preswyl yn ystod cyfnod y cynllun. Bydd meddiannu unedau o’r fath yn sail ar gyfer gosod sbardunau priodol Adran 106 i gyflawni’r rhwymedigaethau cynllunio a’r gofynion seilwaith angenrheidiol, a fydd yn cael eu monitro gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

i) A yw dyraniad y SDS yn hanfodol i sicrhau cywirdeb y Cynllun?

Ydy, mae'r Safle Adfywio Strategol hwn yn hanfodol i ddarparu cwantwm priodol o ddatblygu cynaliadwy yn Ardal Twf Adfywio Porthcawl. Bydd datblygu'r safle tir llwyd hwn yn gwneud y mwyaf o'r defnydd mwyaf posibl o dir a ddatblygwyd yn flaenorol, nas defnyddiwyd yn ddigonol, yn cyfeirio twf tuag at Brif Anheddiad lle ceir angen mawr am dai fel y nodwyd gan yr asesiad o'r farchnad dai leol, a bydd yn darparu ystod o seilwaith ategol arall. Mae'n cyfrif am 9% o gyfanswm y ddarpariaeth tai ac mae'n dangos rhinweddau creu lleoedd uchel o ran hygyrchedd, argaeledd amwynderau a chyfleusterau yng nghyd-destun sylfaen y boblogaeth bresennol a safle yn yr hierarchaeth aneddiadau.

Mae’r potensial gan y safle gael ei ddefnyddio mewn amrywiaeth o ffyrdd, gan gynnwys terminws bysiau, at ddefnydd masnachol, addysg, hamdden a phreswyl, a fydd yn atgyfnerthu bywiogrwydd a hyfywedd Canol Tref Porthcawl. Bydd y safle hefyd yn meithrin seilwaith gwyrdd amlswyddogaethol, a fydd yn hwyluso cysylltiadau rhwng y safle, y glannau a chanol y dref, wedi’u hategu ymhellach gan lwybrau teithio llesol, a fydd yn helpu i feithrin a hyrwyddo datblygiad sy’n seiliedig ar systemau trafnidiaeth. Mae'r holl gyfyngiadau sylweddol megis llifogydd arfordirol wedi'u lliniaru ac mae'r safle wedi'i gefnogi gan dystiolaeth helaeth o hyfywedd a chyflawnadwyedd. Mae'n gyfle allweddol i ddatblygiadau a arweinir gan adfywio ddigwydd dros gyfnod y cynllun er mwyn helpu i gyflawni Gweledigaeth ac Amcanion y CDLl a sicrhau bod y Strategaeth Adfywio a Thwf Cynaliadwy yn cael ei rhoi ar waith.