

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

---

**RHESTR MATERION A CHWESTIYNAU**

**M9 (1) Datganiad Sesiwn Gwrandawriad Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar  
Ogwr**

**Mater 9: Dylunio Da a Chreu Lleoedd Cynaliadwy - Dyraniad Strategol yn Nhir i'r de o Ben-y-bont ar Ogwr (Fferm yr Ynys) (Polisiau PLA2 a SP2(2)) a dyraniadau Tai ym Mharc Afon, Ewenni (Polisi COM1(1) a Chraig y Parcau, Pen-y-bont ar Ogwr (Polisi COM1(2))**

*Mater – A yw sail y Safle Datblygu Strategol a safleoedd tai a ddyrannwyd yn gadarn ac yn gallu darparu datblygiad preswyl a chymunedol newydd dros gyfnod y Cynllun?*

**Polisiau PLA2 a SP2(2): Tir i'r de o Ben-y-bont ar Ogwr (Fferm yr Ynys)**

**a) Beth yw'r defnydd presennol o'r Safle Datblygu Strategol (SDS)?**

Mae'r safle yn cynnwys tua 50 hectar ac mae'n cynnwys tir coed a phrysgwydd i'r gogledd, tir fferm â'r de a'r dwyrain a thir pori i'r gogledd-ddwyrain. Mae'r adran coetir gogleddol yn rhan o Wersyll Carcharorion Rhyfel Fferm yr Ynys SINC, a ddyndwyd ar gyfer mosaig o gynefinoedd a phresenoldeb pathew cyll. Mae'r SINC yn cynnwys y tir yn union i'r de o'r A48 a fu'n rhan o hen wersyll carcharorion rhyfel o'r Ail Ryfel Byd. Mae adeilad un llawr wedi'i restru (Gradd II) ac mae'n parhau fel yr unig adeilad sydd wedi goroesi o'r gwersyll (Cwt 9).

Dyrannwyd y safle o fewn y CDLI presennol fel Safle Cyflogaeth Strategol (11ha) a rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i ddatblygiad defnydd cymysg gan gynnwys chwaraeon, hamdden, masnachol a swyddfa ar 14 Mawrth 2012. Roedd y caniatâd yn destun Cytundeb Adran 106 oedd yn rheoli gwaith priffyrdd, ymroddiad tir, cynlluniau rheoli, cyfraniadau a materion sy'n ymwneud â chynlluniau teithio sy'n gysylltiedig â datblygiad stadia. Rhoddwyd cyfres o gydsyniadau materion neilltuedig ar gyfer canolfan tennis dan do, ar gyfer tirlunio a gwaith ecolegol, ac ar gyfer seilwaith priffyrdd a draenio. Roedd y caniatâd Amlinellol yn cynnwys yr amodau terfyn amser safonol ar gyfer cyflwyno materion a gedwir yn ôl a chychwyn y datblygiad. Cyhoeddwyd cymeradwyaeth derfynol materion a gedwir yn ôl ar 12 Mehefin 2015, a dechreuwyd galluogi gwaith ym mis Gorffennaf 2017.

**b) Beth yw'r defnydd arfaethedig o'r SDS?**

Mae tir i'r de o Ben-y-bont ar Ogwr wedi'i neilltuo ar gyfer datblygiad preswyl cynhwysfawr a arweinir gan seilwaith gwyrdd. Bydd y safle'n darparu tua 788 o gartrefi yn ystod cyfnod y Cynllun (gan gynnwys 20% / 158 o unedau tai fforddiadwy), sy'n cynnwys ysgol gynradd mynediad un dosbarth newydd gyda meithrinfa wedi'i lleoli ar y cyd, ail-leoli Ysgol Arbennig Heronsbridge, cyfleusterau hamdden, cyfleusterau difyrrwch, man agored cyhoeddus, ynghyd â chyfleusterau cymunedol priodol a defnyddiau masnachol ategol.

**c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i'w datblygu o fewn cyfnod y Cynllun?**

Manylir ar y cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle o fewn yr Atodiad Gweithredu a Chyflawni i'r CDLI Newydd, ynghyd â'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (SD77, 2022). Fodd bynnag, nid oes yr un ohonynt yn cael eu hystyried yn rhwystrau sylweddol i ddatblygiad o fewn cyfnod y Cynllun oherwydd i fesurau lliniaru addas gael eu nodi. Mae tystiolaeth ategol y safle wedi ystyried yr holl gyfyngiadau i ddangos bod yn bosibl cyflawni'r safle a'i fod yn ddichonadwy. Crynhoir y prif gyfyngiadau isod er mwyn hwyluso cyfeirio atynt:

**Lliniaru Trafnidiaeth**

Nododd yr Asesiad Trafnidiaeth safle-benodol (gweler SD131 a SD132) sut y disgwylir i'r traffig a ddaw o'r cynigion datblygu gael ei ddsbarthu ar draws y rhwydwaith priffyrdd cyfagos, a sut mae'r traffig yn llifo o'i gymharu â'r rhai a ragwelwyd o gynigion Fferm yr Ynys a gydsyniwyd yn flaenorol. Yn ôl yr asesiad, ac eithrio cyffordd arfaethedig ar gyfer mynediad i safle'r A48, Cylchfan Ffordd Ewenni yn yr oriau brig AM a Chyffordd Ffordd B4265/Ewenni yn y ddwy awr anterth, bydd y datblygiad sy'n arwain at lif traffig is drwy'r holl gyffyrdd ar draws y rhwydwaith asesu dros y cyfnodau oriau brig AM a PM, o gymharu â'r cynigion datblygu cydsyniad blaenorol ar Safle Fferm yr Ynys.

Mae'r cynnydd mewn llif ar gyffordd y B4265/Heol Ewenni oherwydd y gyffordd mynediad arfaethedig i wasanaethu Canolfan Tennis dan do arfaethedig. Ni fydd y gyffordd hon yn gwasanaethu'r safle preswyl arfaethedig. Mae effaith traffig cynllun y Ganolfan Tennis wedi ei hasesu a'i hystyried fel rhan o gais cynllunio a gafodd ganiatâd ym mis Tachwedd 2022. Nododd gwaith asesu blaenorol ar y cynllun cydsynio fod Cylchfan Broadlands, Cylchfan Ewenni, a Chyffordd Picton Close i gyd yn dangos problemau capasiti gan gynnwys ac yn eithrio traffig cynigion Island Farm a gydsyniwyd iddynt. Er bod cynigion diwygiedig Fferm yr Ynys yn gyffredinol yn dod â gostyngiadau traffig ar draws y cyffyrdd hyn (o'r hyn a gydsyniwyd yn flaenorol), gan ystyried twf traffig cefndirol yn unig, bydd y cyffyrdd hyn yn debygol o fod ag angen lliniaru o hyd i weithredu o fewn capasiti yn ystod y blynyddoedd a ragwelir. Byddai mesurau lliniaru o'r fath a gafodd eu hamlinellu ar gyfer y cyffyrdd

hyn, fel y cyfeirir atynt o fewn y cynllun cydsyniol yn galluogi'r cyffyrdd i ddarparu dim anfantais neu'n well o ran y cynllun diwygiedig.

Ystyriodd yr Aseiad Trafnidiaeth Strategol (SD95) effaith gyfunol y dyraniadau arfaethedig. Fel y crynhoir ym Mhapur Cefndir 24: Aseiad Trafnidiaeth Strategol (SD56), mae lliniaru priodol yn bosibl trwy gyfraniad a106 a gwaith Priffyrdd a278 i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol. I'r De o Ben-y-bont ar Ogwr, bydd hyn yn cynnwys cynllun gwella sylweddol i gyffordd ar Gylchfan Ewenni (Cyffordd Ffordd Osgoi A48/B4265) yn ogystal â gwelliannau i signalau ar gyffordd A483 Heol y Bontfaen/B4265 Heol Ewenni/A473 Langenau Strasse/Cyffordd Stryd Nolton, cylchfan yr A473/A48 a Ffordd Waterton yr A473/Rhodfa Brocastle/A473 Heol Waterton/B4181 Cyffordd Heol Llangrallo. Ystyriwyd amcangyfrif o gostau'r mesurau lliniaru hyn fel rhan o'r gwerthusiad dichonoldeb safle-benodol ar gyfer Tir i'r De o Ben-y-bont ar Ogwr, gan sicrhau y gellir goresgyn yr holl gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â thrafnidiaeth er mwyn galluogi'r datblygiad i ddod yn ei flaen.

## **Ecoleg**

Mae'r uwchgynllun ar gyfer y safle wedi cael ei lywio gan adroddiad ecoleg a baratowyd gan Ethos Environmental Planning (Gweler SD123). Mae hyn yn nodi nifer o gyfyngiadau ecolegol, mesurau lliniaru priodol i fynd i'r afael â nhw ac argymhellion ynghylch gwaith arolygu pellach i gefnogi cyflwyniad cynllunio.

Mae hanes cynllunio helaeth ar y safle sydd wedi dangos bod modd datblygu'r safle mewn ffordd ecolegol sensitif drwy ddylunio cynlluniau gofalus a defnyddio mesurau lliniaru. Fel rhan o'r caniatâd presennol, cynhyrchwyd strategaeth liniaru yn 2009 er mwyn gwrthbwysu effeithiau'r datblygiad. Cynigiwyd y byddai'r SINC a'r cae yn y de-orllewin yn dod yn ardal gadwraeth bywyd gwyllt o fewn y datblygiad newydd. Yn ôl arolygon ar y safle roedd pathewod yn bresennol, o fewn y coetir a'r prysgwydd yn y SINC ac yng ngwrychoedd y caeau amaethyddol. Mae'n hysbys hefyd bod yr ardaloedd hyn yn cael eu defnyddio gan ystlumod at ddibenion fforio a chymudo, ac mae ardal y SINC yn cynnwys safle clwydo ar gyfer ystlumod pedol llai ac ystlumod hirgrwn brown.

Fel rhan o'r broses ddatblygu roedd rhai rhannau o'r cynefinoedd yma i'w colli, ac addasu i'r ardaloedd oedd yn weddill oherwydd effeithiau'r datblygiad, gan gynnwys sŵn a gollyngiadau golau. Roedd rhan o'r strategaeth liniaru i atal y colledion hyn yn cynnwys creu cynefinoedd newydd sy'n addas ar gyfer y rhywogaethau perthnasol. O'r herwydd, arweiniwyd dyluniad cynefinoedd gan ofynion y rhywogaethau gwarchoddedig oedd â'r potensial i ddefnyddio'r safle. Yn ogystal â phathewod ac ystlumod, roedd amod pellach yn y caniatâd presennol yn gofyn am i ofynion cynefin Madfallod Cribog Mawr gael eu hystyried.

Mae nifer o'r mesurau a nodwyd wedi'u gweithredu gan gynnwys:

- Plannu Coed a Phrysgwydd: trawsleoli a phlannu coed a phrysgwydd newydd yn y cae de-orllewinol, gan ddarparu dewis arall ar gyfer anifeiliaid sydd wedi'u dadleoli, gan gynnwys pathewod, ystlumod, a chysgod i ymlusgiaid ac amffibiaid.
- Gwella Gwrychoedd: mae gwella a thrawsleoli gwrychoedd o ganol y safle i ffin y safle dwyreiniol wedi'i wneud, i greu llinellau gwrychoedd parhaus sy'n helpu i glustogi'r safle SINC estynedig, ac i hidlo sŵn a golau o'r datblygiad. Yn ogystal, mae'n darparu llinell hedfan barhaus ar gyfer ystlumod ac yn caniatáu i bathewod wasgaru'n haws ar hyd y gwrychoedd.
- Adeilad Clwydo i Ystlumod: adeiladwyd adeilad clwydo ystlumod pwrpasol o fewn y cae de-orllewinol, gan ddarparu safle clwydo addas ar gyfer ystlumod pedol llai ac ystlumod hirgrwn brown o hyd, sydd ill dau wedi'u canfod yn clwydo yn yr hen gwt o fewn y SINC. Adeiladwyd yr adeilad ar linell hedfan allweddol yr ystum pedol llai er mwyn eu galluogi i'w leoli'n gyflym, a hefyd bod yn agos at gynefinoedd bwydo da ar Ferthyr Mawr ac ar Afon Ogwr.
- Blychau Nythu Pathewod: gosodwyd blychau nythu pathewod o fewn y cae, i ddarparu lloches i bathewod sydd i'w dadleoli o ardaloedd eraill o'r safle. Wedi'u gosod o fewn gwrychoedd y gogledd-ddwyrain a'r de-ddwyrain, bob tua 10m.
- Creu pyllau: mae dau bwll newydd wedi'u creu o fewn y cae de-orllewinol, gyda'r prif nod o ddarparu cynefin ar gyfer Madfallod Cribog Mawr.
- Creu Tir Glas: glaswelltir garw a grëwyd o amgylch y pwll i liniaru colli'r glaswelltir presennol.

Mae'r uwchgynllun ar gyfer y safle wedi cael ei lywio gan adroddiad ecoleg a baratowyd gan Ethos Environmental Planning (Gweler SD123). Mae hyn yn nodi nifer o gyfyngiadau ecolegol, mesurau liniaru priodol i fynd i'r afael â nhw ac argymhellion ynghylch gwaith arolygu pellach i gefnogi cyflwyniad cynllunio.

Mae'r adroddiad yn nodi bod y safle'n cynnwys tir âr ar y cyfan gydag ychydig iawn o rywogaethau planhigion yn bresennol. Mae ymylon y maes yn gynefin da i amrywiaeth o rywogaethau ac maent yn clustogi'r gwrychoedd presennol, a oedd yn amrywio o wrychoedd aeddfed gyda choed a choedlan cyll, i wrychoedd heb lawer o rywogaethau sy'n cael eu rheoli'n ddwys. Roedd yn ymddangos bod y ddau wrych a drawsfeddiannwyd i'r ffin ddwyreiniol yn dangos twf newydd. Nodwyd hefyd nifer o dyllau sinc ar draws y safle. Roedd y rhain yn amrywio o'r rhai a oedd, mae'n debyg, wedi bod yn bresennol am gyfnod hir ac roedd coed aeddfed yn tyfu oddi mewn iddynt, i'r rhai sy'n dod i'r amlwg yn ddiweddar iawn ac yn cynnwys ardaloedd bychain o ddaear sydd wedi dymchwel.

Yn ogystal â chanfyddiadau arolygon ecolegol blaenorol, roedd yr adroddiad hefyd yn ystyried presenoldeb gwrychoedd, coetir a thir âr o fewn y safle i ddarparu cynefinoedd addas ar gyfer pathewod, moch daear, mamaliaid torlannol a thir fferm,

ac adar sy'n nythu ar y ddaear ac yn bridio. Bydd angen arolygon pellach i lywio cais cynllunio manwl. Gallai'r ddau bwl bywyd gwyllt newydd sy'n cael eu creu yn ne-orllewin y safle hefyd ddarparu cynefin bridio addas i amffibiaid, sy'n gofyn am Fynegai Addasrwydd Cynefinoedd i bob un o'r pyllau o fewn 500m i'r safle gael ei wneud i lywio cais cynllunio manwl. Mae'r uwchgynllun yn dangos cadw a gwarchod y pyllau hyn.

O ran ystlumod, nododd arolygon blaenorol bod ystlumod pedol llai ac ystlumod hirgrwn brown yn clwydo yng Nghwt 9 yn y coetir o fewn y SINC. Ers cynnal yr arolygon blaenorol, crëwyd clwydi ystlumod pwrpasol yn ne-orllewin y prif safle. Mae'r cynefin o fewn y safle yn cynnwys coetir a gwrychoedd, sy'n cynnig cymudo cynefinoedd cymudo, fforio a chlwydo posibl ar gyfer ystlumod. Nodwyd hefyd nifer o goed aeddfed a allai fod â nodweddion clwydo posibl ar gyfer ystlumod.

Yn ogystal â'r Arolwg Ecolegol, cynhaliwyd adolygiad SINC (2020, SD93) gan yr Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt ac mae'n nodi nad yw'r SINC ar y safle wedi newid yn sylweddol ers cynnal arolwg blaenorol yn 2011 ac felly y dylid ei gadw. Mae'r rhan fechan o goetir yn y cae i'r de-ddwyrain yn werth ei dynnu o'r dyfyniad gan ei fod wedi'i ynysu ac nid yw'n ymddangos ei fod yn ychwanegu at werth y safle. Mae'r coetir yn amrywio o ran ansawdd ond mae'n ymddangos ei fod yn cynnig cynefin i bathewod ac ystlumod a cheir nifer o rywogaethau dangosydd coetir. Nid yw'r glaswelltir yn arbennig o gyfoethog o ran rhywogaethau ond mae'n ychwanegu at y safle yn ei gyfanrwydd. Mae'r uwchgynllun yn dangos cadw'r SINC, ac eithrio'r ffordd fynediad.

Mae'r uwchgynllunio (SD127) ar gyfer y safle wedi cael ei lywio'n sylweddol gan strategaeth seilwaith gwyrdd sy'n ymateb i'r cyfyngiadau a'r cyfleoedd ecolegol sydd wedi'u nodi o fewn y safle. Cynigir cyfanswm o dros 24 hectar ar gyfer seilwaith glas a gwyrdd, gwella ecolegol a gofod agored cyhoeddus. Mae'r gwrychoedd presennol wedi'u cadw. Caniateir amdanynt o fewn yr amgylchfyd cyhoeddus, yn hytrach nag i gerddi cefn, ac felly yn helpu i greu lleoliad tirwedd aeddfed. Mae'r gwrychoedd yn creu coridorau symud gwyrdd o fewn y safle i bobl ac i fywyd gwyllt. Gallant hefyd, trwy gyflwyno pantiau, fod yn rhan o'r safleoedd system ddraenio drefol gynaliadwy. Yn unol â'r cysyniad datblygu, mae'r ardaloedd tyllau sinc presennol hefyd wedi'u cadw, a fydd o fewn yr amgylchfyd cyhoeddus fel y gallant gyfrannu at osod y datblygiad. Mae datblygiad y safle hefyd yn cynnig cyfle i sefydlu cysylltiadau gwyrdd drwy gynnig ysgyfaint gwyrdd aml-weithredol rhwng y safle a chanol tref Pen-y-bont ar Ogwr (drwy Gaeau Trecelyn). Mae gan y ffin orllewinol hefyd botensial i sefydlu cysylltiadau gwyrdd.

Mae CNC yn cefnogi'r ymrwymiad i ddatblygu'r safle yn y dyfodol i ddilyn dull a arweinir gan Seilwaith Gwyrdd o ansawdd uchel fel y bydd y cymysgedd o ddefnyddiau'n cael eu hintegreiddio'n llawn a'u cynllunio o amgylch y SINC.

## **Archaeoleg a Threftadaeth**

Lleolir y safle o fewn 'Tir Fferm, Cwningar a Morlin Merthyr Mawr' sy'n rhedeg tua'r gogledd-ddwyrain i fyny o'r arfordir i gyron de-orllewin Pen-y-bont ar Ogwr. Mae rhan helaeth o'r dirwedd ehangach wedi'i dynodi'n un o Bwysigrwydd Hanesyddol Eithriadol ac mae'r holl ardal arfordirol yn gorwedd o fewn Arfordir Treftadaeth Morgannwg. Mae Polisi PLA2 yn pwysleisio pwysigrwydd diogelu treftadaeth archeolegol a diwylliannol bwysigrwydd cenedlaethol y dirwedd fel rhan annatod o dirwedd ehangach o bwysigrwydd hanesyddol eithriadol, gan gynnwys olion cynhanesyddol a chanoloesol, archaeoleg hynafol y twyni sydd wedi ei chladdu ac Ystâd Merthyr Mawr sydd ar Radd II\*. Yn benodol, mae ffin ddeheuol y safle'n bwysig gan ei fod yn gorwedd gerllaw tirwedd hanesyddol fel y nodir gan Asesiad Cymeriad y Dirwedd (SD78).

Bydd Polisi PLA2 yn sicrhau bod dyluniad a chynllun y safle wedi ystyried y dirwedd gyfagos, gyda mesurau lliniaru priodol a thriniaethau tirlunio er mwyn lleihau effeithiau gweledol ar ddefnyddiau cyfagos. Dylid nodi hefyd y bydd y datblygiad arfaethedig o ddefnydd cymysg yn arwain at leihau uchderau adeiladu yn sylweddol a llai o deimlad o fâs o'i gymharu â'r cynllun pentref chwaraeon a ganiatawyd yn flaenorol. Bydd angen Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol manwl wedi'i ddiweddarau i lywio a mynd gyda rhagor o waith uwchgynllunio (fel rhan o gais cynllunio i'r dyfodol). Bydd yr asesiad manylach hwn yn cynnwys manylion mwy main sy'n ymwneud â tholuniau a thirlunio. Bydd elfennau o'r caniatâd cynllunio presennol yn cael eu cynnwys mewn cynigion newydd ar gyfer defnyddio'r safle, a bydd y datblygiad yn ystyried buddiannau bioamrywiaeth hysbys a'r adeilad rhestredig, gan sicrhau bod y dyluniad a'r cynllun yn sensitif i'r ffactorau hyn. Yn benodol, bydd y datblygiad yn amddiffyn ac yn ymgorffori'r SINC a Chwt 9 (cyn wersyll carcharorion rhyfel) o fewn cynllun y safle.

## **Dosbarthiad Tir Amaethyddol**

Mae'r Mapiau Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagweladwy yn dangos safle Fferm yr Ynys fel un sy'n cynnwys cymysgedd o dir Gradd 2 a 3a sy'n cael ei gydnabod fel y tir amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (BMV) yn PPW. Fodd bynnag, mae tir BMV eisoes yn rhan o gydsyniadau cynllunio alltud fel y manylir ymhellach o fewn Papur Cefndir Tir Amaethyddol BMV (SD48) ac a grynhoir isod:

Roedd y caniatâd amlinellol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn cynnwys cymeradwyaeth ar gyfer adeiladu cyffordd newydd a reolir gan oleuadau traffig ar yr A48 a fyddai'n gwasanaethu fel y prif fynediad i'r safle datblygu. Byddai'r ffordd fodd bynnag yn mynd trwy SINC Carcharorion Rhyfel Fferm yr Ynys. O dan Reoliad Cadwraeth a Chynefinoedd a Rhywogaethau 2010, cafodd Trwydded Rhywogaethau Gwarchoddedig Ewropeaidd amodol ei rhoi. Er mwyn cydymffurfio â'r drwydded ac i atal y ffordd fynediad newydd rhag darnio'r boblogaeth pathewod,

cynigiodd y datblygwr adeiladu a phlannu'r 'Bont Werdd' a gymeradwywyd. Doedd dim modd ffurfio mynediad i'r safle o'r A48 tan i'r Bont Werdd gael ei sefydlu. O dan welliant nad oedd yn berthnasol, cydsyniodd y Cyngor fynediad adeiladu dros dro o Heol Ewenni/New Inn Road er mwyn caniatáu dilyniant o 'alluogi gwaith' a oedd eisoes wedi'i gymeradwyo. Mae'r rhain yn cael eu disgrifio fel:

- Sefydlu'r cyfleusterau safle ar hyd Lôn Fferm yr Ynys a Heol New Inn i ddarparu ffyrdd mewnl dros dro i gyflenwi peiriannau symud pridd i'r safle;
- Gwneud gwrthgloddiau i ffurfio llwyfandir ar gyfer y Ganolfan Tennis;
- Gwneud y cloddwaith, y gwaith draenio a ffurfio'r is-sylfaen i'r ffordd fynediad fewnl sy'n gweithio o'r ffin gerllaw'r esgair rhyng-gysylltiedig â'r Technology Drive cyfagos; a
- Thorri drwy'r gwrych ffiniol ac adeiladu'r cysylltiad ffordd arfaethedig rhwng ffordd fynediad i safle Fferm yr Ynys a Technology Drive. Gosod y seilwaith gwasanaethau sydd ar y gweill a fydd yn mynd at y safle drwy Lôn Fferm yr Ynys. Mynediad adeiladu yma i fod trwy Technology Drive;

Dechreuwyd y gwaith a grybwyllwyd uchod ym mis Gorffennaf 2017 ac yn unol â'r diffiniadau o fewn Cytundeb a106, roedd yn cynnwys 'cychwyn datblygiad' gan sbarduno nifer o rwymedigaethau mewn perthynas â gwaith priffyrdd. Llofnodwyd gweithred o amrywiad i'r cytundeb gwreiddiol ar 11 Hydref 2018 a oedd yn cysoni'r gwaith galluogi gyda'r rhwymedigaeth wreiddiol. Ar sail yr uchod, cyfansoddodd y 'gwaith galluogi' weithrediad materol a chychwyn cyfreithlon o gydsyniadau materion a gadwyd yn ôl. Ystyrir felly bod y caniatâd yn bodoli. Felly, ni fyddai ail-ddyrannu'r safle hwn fel cynllun defnydd cymysg (gan gynnwys preswyl) o fewn y CDLI Amnewid yn arwain at golli unrhyw dir amaethyddol BMV ychwanegol i'r hyn a gynhwysir o fewn y caniatâd sy'n bodoli.

Ar ben hynny, bydd ail-ddyrannu'r safle hwn yn galluogi darparu twf cynaliadwy wedi'i ymgorffori mewn egwyddorion gwneud lleoedd, yn darparu tai fforddiadwy yn y rhan fwyaf anghenus o'r Fwrdeistref Sirol ac yn galluogi darparu dwy ysgol ar y safle. Bydd hefyd yn cyfoethogi rhwydweithiau teithio llesol ac isadeiledd gwyrdd ym Mhen-y-bont ar Ogwr drwy greu 'ysgyfaint gwyrdd' a fydd yn cysylltu'r safle â chanol y dref drwy Gaeau Trecelyn. Ar y sail hon, ystyrir bod angen pennaf am y datblygiad. Fel rhan o'u cynrychiolaeth o'r Ymgynghoriad ar Adnau, cadarnhaodd Llywodraeth Cymru, "fod y Cyngor wedi dangos dull pragmataidd o ystyried colled BMV yng nghyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol ac ar y sail honno, **ni chynigir unrhyw wrthwynebiad**" (pwyslais gwreiddiol).

## Capasiti Addysg

Bydd y datblygiad yn creu lleoedd ysgol ychwanegol a gallai roi straen ar ysgolion dalgylch, a allai fod yn llawn ar adeg y cais. Bydd y datblygiad felly yn diwallu'r

anghenion ar gyfer y lleoedd ysgol ychwanegol y mae'n eu cynhyrchu drwy ddarpariaeth ar y safle a chyfraniadau ariannol. Rhaid i'r datblygiad ddarparu 1.3 hectar o dir i ddarparu ar gyfer isafswm o ysgolion cynradd mynediad un dosbarth gyda chyfleusterau meithrin wedi'u cydleoli a byffer ychwanegol o 0.5 hectar ar gyfer ehangu yn y dyfodol. Mae'n rhaid gwneud cyfraniadau ariannol hefyd i ddarpariaeth feithrin a chynradd yn ôl y galw gan yr Awdurdod Addysg Leol, a sicrhawyd drwy a106 yn unol â'r Cyfleusterau Addysg a SPG Datblygu Preswyl. Mae'n rhaid i'r datblygiad hefyd ddarparu 4 hectar o dir i hwyluso adleoli Ysgol Anghenion Addysg Arbennig Heronsbridge.

Nodir y gofynion hyn o fewn Polisi Thematig PLA2, ac ystyriwyd cyfraniadau fel rhan o arfarniad dichonoldeb annibynnol y safle i ardystio'r gallu i gyflawni.

### **Cyfleustodau**

Bydd buddsoddi mewn seilwaith cyfleustodau yn sicrhau bod y safle'n gallu darparu ar gyfer lefel y datblygiad a gynigir. O ystyried lleoliad y safle, yn agos at y ffurf adeiledig bresennol, ystyrir y gellir gwneud dŵr, nwy a chysylltiadau cyfleustodau priodol i'r safle.

Mae chwiliad cyfleustodau ar gyfer safle Fferm yr Ynys yn dangos presenoldeb peilonau HV (33kV) uwchben, yn ogystal â, gwasanaethau HV (11kV) sydd wedi'u claddu. Mae'r gwasanaethau hyn yn croesi'r safle fel rhan o rwydwaith ehangach WPD. Ystyriwyd wrth lunio'r Uwchgynllun ategol ynghylch sut y gellir datblygu'r safle mewn modd sensitif gyda'r peilonau uwchben yn aros yn eu lle.

Ar gyfer cyflenwi trydan yn y dyfodol, bydd angen i'r datblygiad ariannu cysylltiadau, dargyfeiriadau a phrif bibell WPD HV (11kV) newydd i wasanaethu'r safle gydag is-orsafodd newydd i wasanaethu'r anheddau (7 i gyd), yr Ysgol Gynradd (1) a'r Cyfleuster Anghenion Addysgol Arbennig (AAA) (1). Bydd angen gwneud cysylltiadau hefyd i'r rhwydwaith nwy a bydd angen gwneud cysylltiadau/dargyfeiriadau er mwyn galluogi darpariaeth band eang.

Mae Dŵr Cymru wedi dweud bod digon o gapasiti yn y gwaith trin dŵr gwastraff i ddarparu ar gyfer y llif baeddu a ragwelir o'r datblygiad arfaethedig, er y bydd angen modelu hydrolog ychwanegol i roi cyngor ar gapasiti'r rhwydwaith porthiant baeddu a dŵr a phwyntiau cysylltiad posibl. O ystyried maint potensial mwyaf posibl y datblygiad, mae'n debygol y bydd angen gwelliannau seilwaith lleol i rwydwaith Dŵr Cymru. Bydd yr HMA yn llywio hyn a bydd yn rhan o gyflwyniad cynllunio i'r dyfodol.

Mae'r gofynion hyn wedi'u ffactorio i'r Cynllun Cyflenwi Seilwaith (SD77, 2022). Mae'r Grid Cenedlaethol a Dŵr Cymru o'r farn nad oes cyfyngiadau mawr ynglŷn â gallu'r systemau trosglwyddo trydan a nwy a seilwaith dŵr a charthffosiaeth i



ddarparu ar gyfer y datblygiad (cyfeiriwch at y priod Ddatganiadau o Dir Cyffredin, SD100 a SD101).

**d) Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, a bod â sylw i'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw SDS yn economaidd ddichonadwy?**

Ydy, mae'r safle wedi bod yn destun profion dichonoldeb annibynnol trylwyr, ar lefel o fanylder sy'n ystyrlon ac yn gymesur ag arwyddocâd y safle yn y CDLI Newydd. Comisiynodd hyrwyddwr y safle Burrows-Hutchinson Ltd i gynnal Arfarniadau Dichonolrwydd Ariannol Annibynnol gan ddefnyddio'r Model Hyfywedd Datblygu; dull a gymeradwyir ar y cyd gan Lywodraeth Cymru, Rhanbarth De Ddwyrain Cymru a Rhanbarth De Orllewin Cymru.

Cynhaliwyd gwerthusiad cychwynnol o'r safle yn 2021, a phenderfynwyd y gallai'r safle fodloni'r gofynion polisi CDLI newydd arfaethedig yn llawn, tra'n darparu risg gystadleuol, wedi'i addasu gan y farchnad i'r datblygwr a gwerth tir sy'n ddigon i annog tiffeddiannwr i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Cafodd yr arfarniad hwn ei adnewyddu'n ddiweddarach yn 2022 i ystyried newidiadau mewn gwerthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy, gwerthoedd y farchnad a chostau adeiladu ers yr arfarniad gwreiddiol, ynghyd â manylion gan uwchgynlluniau'r cysyniadau diweddaraf a chan argymhellion gan yr Aseiad Trafnidiaeth Strategol (SD95, 2022). Roedd yr arfarniad diweddarach hwn yn ailddatgan dichonolrwydd y safle yn seiliedig ar y dystiolaeth ddiweddaraf, ynghyd â rhagdybiaethau realistig a rhesymol ynghylch costau a gwerthoedd. Cynhaliwyd y ddau arfarniad yn unol â'r dull a ffafirir a nodwyd yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Rhifyn 3), ar ôl ymgynghoriad priodol ar faterion ac egwyddorion allweddol gyda hyrwyddwr y safle.

Mae'r arfarniadau'n dystiolaeth o allu'r safle i ddarparu 20% o dai fforddiadwy yn unol â'r angen a nodwyd yn yr LHMA, ysgol gynradd mynediad un dosbarth i ddiwallu anghenion addysg a nodwyd, gwelliannau strategol i'r briffordd mewn ymateb i'r Aseiad Trafnidiaeth Strategol a'r cyfleusterau hamdden yn unol â fframwaith polisi'r CDLI newydd. Mae'r arfarniadau hefyd wedi dangos bod y safle yn gallu ariannu cysylltiadau teithio llesol gwell gyda'r anheddiad ehangach ym Mhen-y-bont ar Ogwr, gofyniad allweddol i ddarparu cysylltiadau teithio llesol diogel rhwng y safle a chanol tref Pen-y-bont ar Ogwr.

Mae'r dystiolaeth hon yn dangos bod y safle'n ddichonol yn ariannol i'w ddatblygu ac ystyrir nad oes unrhyw rwystrau i'w cyflawni, gan roi sylw llawn i gyfyngiadau safle-benodol a'r angen i ddarparu tai fforddiadwy. Cyfeiriwch at y Safleoedd Strategol Posibl Adroddiad Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Annibynnol (2021) a'r Adendwm Arfarniadau Dichonolrwydd Ariannol a Ddiweddarwyd - Safleoedd Strategol (2022).

**e) A yw nifer yr unedau preswyl sy'n cael eu cynnig yn realistig ac a ellir eu cyflawni dros gyfnod y cynllun?**

Ydy, mae'r safle'n cael ei gefnogi trwy uwchgynllun darluniadol arfaethedig a chan ddyluniad profi (SD127), a gafodd eu llywio gan lefel dwysedd yr ystyriwyd ei bod yn ymateb yn fwyaf priodol i'r cyd-destun safle-benodol. Mae'r uwchgynllun wedi'i fireinio i alluogi parseli neu ardaloedd datblygu i gael eu mesur gan ddefnyddio dwysedd sy'n ennyn cymeriad a hierarchaeth stryd glir, gan gynnwys ardaloedd o ddwysedd is (35-40dph), canolig (45-50 dph) ac uwch (55-60dph). Mae hyn wedi galluogi cyfrifiad cywir o'r niferoedd o dai a ragwelir yn gyffredinol, sydd wedi'i feincnodi yn erbyn datblygiadau defnydd cymysg diweddar a arweinir gan dai strategol o fewn y rhanbarth. Bydd y datblygiad yn cynnwys ystod o anheddau aml-ddaliadaeth a bydd yn cael ei ddatblygu ar ddwysedd cyfartalog o 45 annedd yr hectar, a ystyrir yn briodol i alluogi poblogaeth sy'n addas i gefnogi cymysgedd cynaliadwy o ddefnyddiau a gynhwysir o fewn cymdogaeth. Cyfeirwch at Adroddiad Uwchgynllun SD126 ac Uwchgynllun SD127.

Mae nifer yr unedau preswyl sy'n cael eu cynnig hefyd yn cael eu hystyried yn rhai y gellir eu cyflawni ac mae disgwyl i 788 o anheddau gael eu darparu o fewn cyfnod y cynllun. Mae'r gyfradd taflwybrau tai wedi'i llywio gan dystiolaeth safle-benodol ar y gallu i gyflawni, dichonolrwydd a dadansoddi'n raddol mewn ymgynghoriad â hyrwyddwr y safle a Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybrau Tai. Yn y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybrau Tai diweddaraf (a gynhaliwyd ar 27/05/2022), nid oedd unrhyw faterion o anghytuno ar amseru a gosod safleoedd yn raddol yn weddill yng nghyfnod y cynllun. Yn yr un modd, mae pob hyrwyddwr safle strategol yn barti i Ddatganiad o Dir Cyffredin (SD241, dyddiedig 20/12/2022) sy'n cadarnhau bod pob llofnodwr yn cefnogi'r RLDP yn unfrydol ac yn ystyried y dyraniadau strategol cynaliadwy, dichonol ac y gellir eu cyflawni yn unol â'r taflwybr tai a gyflwynwyd.

**f) Sut a phryd y bydd y cyfleusterau addysgol newydd arfaethedig yn cael eu darparu?**

Bydd y cyfleusterau addysg newydd yn cael eu darparu ar y safle. Bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu'r tir a chyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg Lleol yn unol â Chyfleusterau Addysgol a Chyfleusterau Datblygu Preswyl 2021 SPG (neu ddiweddariadau dilynol ohono). Mae hyn wedi'i ffactorio i'r uwchgynllun darluniadol a hefyd i'r arfarniadau dichonolrwydd safle-benodol i ddangos bod y cyfleusterau newydd yn rhai y gellir eu cyflawni ac maent wedi'u hystyried fel rhan o'r dyraniad arfaethedig o'r cychwyn cyntaf. Nodir y gofynion yn PLA2, sy'n angenrheidiol i sicrhau bod datblygiad yn y dyfodol sy'n dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (IDP, SD77, 2022) hefyd yn darparu un amserlen o'r holl seilwaith sy'n angenrheidiol i gyfleu datblygiad sy'n dderbyniol mewn termau cynllunio, gan gynnwys cyfleusterau addysgol. Bydd angen i'r dyraniad ddarparu

seilwaith ategol priodol, fel y cyfeirir ato o fewn yr IDP, er mwyn galluogi cwantwm datblygiad arfaethedig o fewn cyfnod y cynllun i fwrw ymlaen.

Bydd yr amserlenni ar gyfer darparu'r ysgol newydd yn cael ei nodi drwy gytundeb a106, a fydd yn cael ei fonitro drwy drothwyon meddiannaeth annedd, er mwyn sicrhau darpariaeth amserol mewn deialog â'r Awdurdod Addysg Leol.

#### **g) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle?**

Mae Polisi Thematig PLA2 yn manylu ynghylch y gofynion safle-benodol ar gyfer Tir i'r De o Ben-y-bont ar Ogwr, yng nghyd-destun SP3. Bydd hyn yn galluogi ei weithredu, yn unol â'r Strategaeth Twf a Gofodol a nodwyd o fewn SP1 a Dyraniadau Strategol a nodwyd o fewn SP2.

Mae'r Atodiad Gweithredu a Chyflawni hefyd yn nodi'r materion allweddol, y cyfyngiadau, y mesurau cyflwyno'n raddol a lliniaru y mae'n ofynnol iddynt er mwyn darparu'r safle, y mae dangosyddion monitro a sbardunau wedi deillio ohonynt. Mae'n rhoi trosolwg o faterion cyflenwi a gweithredu sy'n benodol i'r safle, gan gynnwys cyfyngiadau ar y safle, a mesurau lliniaru ac iawndal angenrheidiol. Mae hyn yn llywio gofynion cynllunio, seilwaith ac a106 y safle a bydd yn sicrhau eglurder i bob parti yng nghyfnod y cais cynllunio. Bydd cytundeb a106 yn cael ei ddefnyddio i amlinellu sbardunau a throthwy penodol ar gyfer cyflawni'r holl rhwymedigaethau cynllunio ar y safle.

Mae darparu'r safle wedi bod yn destun dadansoddiad cyflwyno'r safle'n raddol penodol (ar y cyd â hyrwyddwr y safle a Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybrau Tai) i alluogi datblygu'r taflwybr tai. Disgwylir i'r safle ddarparu 68 o unedau preswyl yn 2026/27, gyda 120 o unedau preswyl y flwyddyn wedi hynny; cyfanswm o 788 o unedau preswyl yng nghyfnod y cynllun. Bydd meddiannu unedau o'r fath yn sail i osod sbardunau a106 priodol i gyflawni'r rhwymedigaethau cynllunio a'r gofynion seilwaith angenrheidiol, a fydd yn cael eu monitro gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

#### **h) A yw dyrannu'r SDS yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun?**

Ydy, mae'r Estyniad Trefol Cynaliadwy hwn yn hanfodol i sicrhau cwantwm priodol o ddatblygiad cynaliadwy yn Ardal Twf Cynaliadwy Pen-y-bont ar Ogwr. Mae'n cyfrif am 9% o gyfanswm y ddarpariaeth tai ac yn arddangos cymwysterau gwneud lleoedd uchel o ran hygyrchedd, argaeledd amwynderau a darpariaeth cyflogaeth yng nghyd-destun sylfaen a safle'r boblogaeth bresennol yn yr hierarchaeth anheddu. Bydd datblygu'r safle hwn yn arwain at yr Anheddiad Allweddol Sylfaenol sy'n dangos angen tai uchel fel y nodir gan yr LHMA a bydd yn galluogi darparu ystod o seilwaith cefnogol eraill gan gynnwys ysgol gynradd newydd, ysgol arbennig newydd, cyfleusterau hamdden, priffyrdd a gwelliannau teithio llesol, gan gynnwys gwelliannau strategol i Gylchfan Ewenni. Cefnogir y safle hwn gan ddichonolrwydd

helaeth a thystiolaeth cyflenwi ac mae'n gyfle allweddol i ddatblygiad newydd cynaliadwy ddigwydd dros gyfnod y cynllun i helpu i gwrdd â Gweledigaeth ac Amcanion y CDLI a sicrhau gweithredu'r Strategaeth Adfywio a Thwf Cynaliadwy.

### ***Parc Afon, Ewenni (Polisi COM1(1))***

#### **i) Beth yw'r defnydd presennol ar y safle a ddyrannwyd?**

Mae'r safle yn cynnwys cyfanswm o 26.hectar, sydd wedi'i leoli ar gyrion de-ddwyreiniol Pen-y-bont ar Ogwr. Mae'r safle'n ffurfio porth pwysig i ganol y dref ac mae wedi'i leoli rhwng Ystad Ddiwydiannol Waterton i'r de-ddwyrain, hen safle moduron Ford a safle Lidl i'r de ac Ystad Ddiwydiannol Pen-y-bont ar Ogwr i'r gogledd. Dynodir y safle hwn ar hyn o bryd fel safle Datblygu Adfywio a Defnydd Cymysg yn y CDLI mabwysiedig presennol (PLA3(4) - Parc Afon Ewenni).

Mae'r safle ar dir llwyd ac ar hyn o bryd mae'n cynnwys tir sydd wedi'i glirio'n rhannol gyda rhai adeiladau'n parhau i fod yn adeiladau diwydiant ysgafn/ warws un llawr gradd isel, sydd ar y cyfan o ansawdd isel ac mewn cyflwr gwael.

#### **j) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar y safle a ddyrannwyd?**

Mae'r safle'n cynrychioli dyraniad 'Treigl' o'r CDLI presennol a chynigiwyd ei ddatblygu ar gyfer defnydd masnachol a phreswyl. Nid oedd y safle wedi bod ar gael tan nawr oherwydd materion cymhleth o ran perchnogaeth tir. Fodd bynnag, mae'r safle bellach yn gyfan gwbl o fewn perchnogaeth hyrwyddwyr y safle; Heddlu De Cymru, Ystadau Dovey a Chyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. At hynny, mae'r safle yn rhydd o unrhyw gyfamodau neu gysylltiadau cyfreithiol a fyddai'n atal y tir rhag cael ei ddatblygu. Yn hynny o beth, bwriad y dyraniad hwn dan arweiniad adfywio oedd 'treiglo' o fewn y CDLI Newydd, gan y bu newid sylweddol mewn amgylchiadau i ddangos darpariaeth yn unol â'r Strategaeth CDLI Newydd.

Fodd bynnag, fel yr amlinellir isod, mae'r safle mewn perygl sylweddol o lifogydd, yn enwedig yn sgil diweddariadau sy'n dod i'r amlwg i ganllawiau Llywodraeth Cymru TAN 15 a'r Map Llifogydd er Mwyn Cynllunio (FMfP) a atodir. O ganlyniad, cafodd y safle ei symud fel dyraniad preswyl o fewn y Cynllun Amnewid.

#### **k) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i'w datblygu o fewn cyfnod y Cynllun?**

Mae'r prif gyfyngiad yn ymwneud â'r risg o lifogydd. Mae hyn wedi golygu bod angen cael gwared â'r safle fel dyraniad preswyl o fewn y CDLI Newydd. Mae risg o lifogydd wedi bod yn ystyriaeth bwysig wrth ddewis safleoedd yn ystod paratoi'r

CDLI Newydd. Mae Polisi Cenedlaethol yn pwysleisio bod yr "argyfwng hinsawdd yn debygol o gynyddu'r risg o lifogydd o ganlyniad i gynnydd yn lefel y môr, mwy o dywydd stormus a glaw mwy dwy. Mae llifogydd fel perygl yn golygu ystyried canlyniadau posibl llifogydd, yn ogystal â'r tebygolrwydd y bydd digwyddiad. Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull rhagofalus o osgoi datblygiad positif mewn ardaloedd o lifogydd o'r môr neu o afonydd" (LIC, 2021, para 6.6.22). Felly, i ddechrau paratôdd yr Awdurdod Cynllunio Lleol Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol (SFCA, SD62) a'i gyhoeddi ym mis Hydref 2020.

Rhoddodd yr SFCA hon astudiaeth desg yn cynnal asesiad eang o'r risgiau posibl sydd â llifogydd ledled Sir Pen-y-bont ar Ogwr o bob ffynhonnell llifogydd. Cynhaliwyd sgrinio safle cychwynnol hefyd ar gyfer y safleoedd ymgeiswyr i gynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddatblygu CDLI Newydd yn unol â chanllawiau diweddaraf Llywodraeth Cymru. Roedd hyn yn cynnwys Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygiad, llifogydd ac erydu arfordirol (TAN15), a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2004.

Ers rhyddhau'r SFCA cychwynnol, rhyddhawyd diweddariad ar gyfer TAN15 ym mis Hydref 2021 ac roedd i fod i ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2021. Ond ers hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi gohirio'r gwaith o weithredu'r TAN15 newydd tan 1 Mehefin 2023. Un o'r newidiadau allweddol yw disodli'r Map Cyngor ar Ddatblygu (DAM) gyda'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP), a ddefnyddir i sbarduno camau cynllunio gwahanol yn seiliedig ar asesiad rhagofalus o berygl llifogydd. Yn bwysig, mae'r FMfP yn cynnwys ar gyfer effeithiau newid yn yr hinsawdd a ragwelir, tra nad oedd y DAM yn gwneud felly. Mae'r adrannau canlynol yn amlinellu'r asesiad o risgiau llifogydd a gynhaliwyd yng ngoleuni'r diweddariad TAN 15.

### **Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol (SFCA): Hydref 2020**

Ym mis Hydref 2020, paratôdd JBA Consulting SFCA i lywio'r CDLI Newydd. Adeiladodd y SFCA hwn ar y SFCA blaenorol o 2010. Roedd yn darparu sylfaen dystiolaeth gadarn i lywio datblygiad polisiâu CDLI Newydd a phenderfyniadau dyrannu tir. Nododd y SFCA, os yw'r parthau llifogydd presennol yn gywir, bod y rhan fwyaf o ardaloedd y safle yn debygol o fod yn addas i'w datblygu, gyda Datblygiad Hynod Fregus wedi'u heithrio ar gyfer yr ardaloedd hynny o Barth C2. Fodd bynnag, gydag ansicrwydd yng nghywirdeb y DAM, argymhellwyd bod unrhyw ddatblygiad o'r safle strategol hwn i'w gefnogi gan fodelu llifogydd manwl ar y safle ac Asesiad Canlyniadau Llifogydd cyfatebol.

### **Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol: Rhagfyr 2021**

Ers rhyddhau'r SFCA cychwynnol yn 2020, rhyddhawyd diweddariad ar gyfer TAN15 ym mis Hydref 2021 ac roedd i fod i ddod i rym ar 1 Rhagfyr 2021. Fodd bynnag, gwnaeth Llywodraeth Cymru atal gweithredu'r TAN15 newydd tan 1 Mehefin 2023, gydag ymgynghori ar welliannau pellach yn cael eu cynnal rhwng

mis Ionawr a mis Ebrill 2023. Un o'r newidiadau allweddol yw disodli'r Map Cyngor ar Ddatblygu (DAM) gyda'r FMfP atodol, a ddefnyddir i sbarduno camau cynllunio gwahanol yn seiliedig ar asesiad rhagofalus o berygl llifogydd. Yn bwysig, mae'r FMfP yn cynnwys ar gyfer effeithiau newid yn yr hinsawdd a ragwelir, ac nid oedd y DAM yn gwneud felly.

## **Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol: Awst 2022**

Yn 2022, comisiynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol JBA i ymgymryd â SFCA wedi'i ddiweddarau, a ddatblygwyd yn unol â TAN15 a'r FMfP newydd, yn ogystal â chanllawiau ychwanegol a ddarperir gan CNC. Ar ôl asesu Parc Afon Ewenni yn erbyn y TAN15 ac FMfP wedi'i ddiweddarau, canfuwyd bod 27.04% a 49.90% o'r safle wedi'i leoli ym Mharthau Llifogydd 2 a 3 yn eu tro. O'r herwydd, aseswyd bod y safle mewn mwy o berygl o lifogydd na'r hyn a nodwyd i ddechrau ac fe'i dynodwyd yn statws RAG o 'Goch' o fewn diweddariad SFCA. O ystyried y risg helaeth o lifogydd gall hefyd fod yn anodd gweithredu datblygiad eang heb gynyddu llifogydd mewn mannau eraill. Mae modelu diweddar o'r ardal yn y digwyddiad 0.1% a newid yn yr hinsawdd yn dangos tebygolrwydd blynyddol (AEP), er bod y rhan fwyaf o gyfran orllewinol y safle rhydd rhag llifogydd, mae ardaloedd sylweddol o lifogydd ar draws dwyrain y safle. Mae risg sylweddol o lifogydd afonol ar y safle gyda llawer o ardaloedd heb fod yn addas i'w datblygu ar sail yr FMfP presennol. Fodd bynnag, nododd diweddariad SFCA fod graddau'r FMfP wedi'u goramcangyfrif, ac y gallai fod yn bosibl datblygu cyfran resymol o'r safle yn unol â TAN15. O'r herwydd, rhagwelwyd y byddai Her Map Llifogydd yn dangos y safle a'r risg o lifogydd ar wedd well.

## **Her Map Llifogydd**

O ganlyniad i argymhellion diweddariad gan yr SFCA, comisiynwyd JBA Consulting gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgymryd â modelu braslunio ychwanegol ar ffurf Her Mapiau Llifogydd ar gyfer Ystad Ddiwydiannol Waterton, gan ganolbwyntio'n arbennig ar safle Parc Afon Ewenni. Ymhlith yr ardaloedd a gafodd eu cynnig yn benodol ar gyfer her oedd Parth Llifogydd 2 a 3 o FMfP newydd TAN 15, yn ogystal â'r parthau uwch, canolig ac isel i Asesu'r Perygl Llifogydd Cymru (FRAW) yn ymwneud â risg llifogydd o afonydd. Er mwyn deall y perygl o lifogydd i'r safle a rhoi gwybod am yr Her Mapio Llifogydd, defnyddiwyd model hydrolog. Fodd bynnag, dangosodd modelu amlinellol cychwynnol na fyddai'r safle'n gallu goresgyn y risgiau a nodwyd o lifogydd ac o'r herwydd byddai'n parhau'n anaddas ar gyfer datblygiad preswyl. O ganlyniad, cytunwyd na fyddai bwrw ymlaen â modelu pellach a Her Mapiau Llifogydd ffurfiol yn briodol mwyach. Ni wnaed unrhyw foddelu pellach gan JBA ac ni chyflwynwyd Her Map Llifogydd. O ganlyniad i'r asesiadau a amlinellir uchod, nid oedd y safle bellach yn cael ei ystyried yn ddichonol ac fe'i symudwyd fel dyraniad o fewn y Cynllun Newydd.

**l) Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, ac o ran yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r safle a ddyrannwyd yn economaidd ddichonol?**

Fel yr amlinellir uchod, mae'r safle wedi'i nodi'n sylweddol agored i risg llifogydd. O ystyried y cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol bellach yn ystyried y safle fel un sy'n gallu darparu'r unedau a gynigir o fewn cyfnod y cynllun ac felly yn ystyried bod angen dileu'r dyraniad preswyl o'r CDLI Newydd.

**m) A yw nifer yr unedau preswyl sy'n cael eu cynnig yn realistig ac a ellir eu cyflawni dros gyfnod y cynllun?**

O ystyried y cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol bellach yn ystyried y safle fel un sy'n gallu darparu'r unedau a gynigir o fewn cyfnod y cynllun ac felly yn ystyried bod angen dileu'r dyraniad preswyl o'r CDLI Newydd.

**n) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle?**

Fel uchod, o ystyried y cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol bellach yn ystyried y safle fel un sy'n gallu darparu'r unedau a gynigir o fewn cyfnod y cynllun ac felly yn ystyried bod angen dileu'r dyraniad preswyl o'r CDLI Newydd.

**o) A yw dyrannu'r safle yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun?**

Nac ydy, er na all Parc Afon Ewenni gyfrannu bellach at gyflawni'r gofyniad tai a nodwyd ac mae wedi'i dynnu o'r taflwybr tai o ganlyniad, mae'r llwybr yn cynnwys digon o hyblygrwydd i gyfrif am gollu safle o'r raddfa hon heb effeithio ar gyflawni'r gofyniad tai (cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybr Tai, SD37). Roedd yr hyblygrwydd mawr sy'n rhan annatod o'r Cyfnod Adneuo yn sicrhau y byddai gofyniad tai CDLI Newydd yn parhau i fod yn bosibl ei gyflawni yn y fath sefyllfa.

Yn ogystal, yng nghyfarfod diweddaraf Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybrau Tai Pen-y-bont ar Ogwr (cyfeiriwch at Gefndir Papur 4: Taflwybrau Tai, SD37), cyflwynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y dyraniadau newydd posibl ar gyfer y CDLI Newydd, wedi'i fireinio gan Swyddogion ar ôl yr Ymgynghoriad Cyfnod Adneuo, a chadarnhaodd fod Parc Afon Ewenni bellach wedi'i dynnu o'r taflwybr oherwydd problemau risg llifogydd. Nodwyd hyn gan y Grŵp Rhanddeiliaid ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau pellach ynghylch y ffigurau cwblhau, rhagwelwyd cyfraddau cyflenwi blynyddol ar gyfer safleoedd gyda chaniatâd cynllunio a'r cyfraddau cyflenwi blynyddol disgwylidig ar gyfer y dyraniadau tai arfaethedig. Yn hynny o beth, nid oes unrhyw faterion eithriadol o anghytuno ar y ffigurau cwblhau nac amseru a chyflwyno safleoedd yn raddol yng nghyfnod y cynllun, ac mae pob un ohonynt wedi'u cymeradwyo gan y Grŵp Rhanddeiliaid. Mae hyn yn dangos bod

y taflwybr tai yn parhau i fod yn bosibl ei gyflawni er gwaethaf cael gwared ar Barc Afon Ewenni.

### **Polisi COM1(2): Craig y Parcau, Pen-y-bont ar Ogwr**

#### **p) Beth yw'r defnydd presennol ar y safle a ddyrannwyd?**

Mae Craig y Parcau yn cynnwys cyfanswm o tua 6.6 hectar gyda'r A48 i'r gogledd iddo, Afon Ogwr i'r dwyrain (a llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg wrth ei ymyl), New Inn Road i'r de, ac mae coed aeddfed i'r gorllewin.

Mae rhan Orllewinol y safle yn goleddu tua'r ceunant ac yn draenio iddo ac mae'n laswelltir yn bennaf. Mae'r rhan Ddwyreiniol yn goleddu tua'r ceunant yn ogystal ag o'r Gogledd i lawr i'r De. Mae rhan Ddwyreiniol y safle yn cynnwys ardal fawr o laswelltir, yn ogystal â hen gartref bechgyn Craig y Parcau a hen gartref bechgyn Tŷ Afon sydd gyda'i gilydd yn cynnwys lloriau cyfunol o oddeutu 2,500 metr sgwâr. Mae'r adeiladau hyn yn wag ac yn adfeiliedig ar hyn o bryd, yn ogystal â hen Gartref Preswyl Llanerch a gafodd ei ddymchwel at ddibenion iechyd a diogelwch yn dilyn difrod tân helaeth.

Mae fersiwn 2 o'r Map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagweladwy (ALC) yn dangos y byddai datblygiad yn arwain at golli 2.6ha (37%) o dir amaethyddol Gradd 3a. Papur Cefndir 15: Mae Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (Gweler SD48) wedi cynnal prawf dilyniannol cyn penderfynu bod angen pennaf am y datblygiad, sy'n cyfiawnhau colli BMV. Fel rhan o'u cynrychiolaeth o'r Ymgynghoriad ar Adnau, cadarnhaodd Llywodraeth Cymru, "fod y Cyngor wedi dangos dull pragmataidd o ystyried colled BMV yng nghyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol ac ar y sail honno, **ni chynigir unrhyw** wrthwynebiad" (pwyslais gwreiddiol).

#### **q) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar y safle a ddyrannwyd?**

Cynigir bod Craig y Parcau yn darparu 108 o gartrefi gan gynnwys 20% o unedau fforddiadwy ar draws dwy lain wahanol ochr yn ochr â seilwaith gwyrdd a glas cysylltiedig.

#### **r) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygiadau o fewn cyfnod y Cynllun?**

Manylir ar y cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle o fewn yr Atodiad Gweithredu a Chyflawni i'r CDLI Newydd, ynghyd â'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (SD77, 2022). Fodd bynnag, nid oes yr un ohonynt yn cael eu hystyried yn rhwystrau sylweddol i ddatblygiad o fewn cyfnod y Cynllun oherwydd i fesurau lliniaru addas gael eu nodi. Mae tystiolaeth ategol y safle wedi ystyried yr holl gyfyngiadau i ddangos bod yn bosibl cyflawni'r safle a'i fod yn ddichonadwy. Crynhoir y prif gyfyngiadau isod er mwyn hwyluso cyfeirio atynt:



## **Trafnidiaeth**

Mae'r Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD95) wedi ystyried effaith gyfunol y dyraniadau arfaethedig. Fel y crynhoir ym Mhapur Cefndir 24: Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD56), mae lliniaru priodol yn bosibl trwy gyfraniad a106 i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol. Ar gyfer Craig y Parcau, daeth yr Asesiad Trafnidiaeth Strategol i'r casgliad na fydd angen mesurau lliniaru na chyfraniadau i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol.

## **Ecoleg**

Mae'r uwchgynllun ar gyfer y safle wedi cael ei lywio gan adroddiad ecoleg a baratowyd gan Ethos Environmental Planning (Gweler SD184). Mae hyn yn nodi nifer o gyfyngiadau ecolegol, mesurau lliniaru priodol i fynd i'r afael â nhw ac argymhellion.

Mae'r safle'n cynnwys mosaig o laswelltir, prysgwydd gwasgaredig a dwys, coetir a pherthi, gydag Afon Ogwr wedi'i leoli ar hyd ffin y safle dwyreiniol. Mae coed aeddfed ar draws y safle ac ar ffiniau'r safle sydd â gwerth esthetig ac ecolegol. Roedd strwythurau hefyd yn bresennol - roedd y rhain mewn cyflwr gwael iawn ac ni chawsant eu cyrchu'n fewnol. Mae'r adroddiad hefyd wedi ystyried rhywogaethau gwarchoddedig (gan gynnwys Pathewod, Mamaliaid torlannol, Madfall gribog fawr, Adar, Ystlumod, Moch Daear ac Ymlusgiaid), ac mae'r canfyddiadau ohonynt wedi llywio dyluniad uwchgynllun y datblygiad.

Mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad y gellir datblygu'r safle mewn ffordd ecolegol sensitif drwy ddylunio cynlluniau gofalus a defnyddio mesurau lliniaru. Mae canfyddiadau'r adroddiad wedi dylanwadu ar y cynnig uwchgynllun dangosol (SD188) ar gyfer y safle sydd wedi llywio mesurau lliniaru ar gyfer y safle gan gynnwys cadw cynefin llysieuol ar y safle a chreu pant a phwll gwanhau yn nwyrain y safle.

## **Archaeoleg a Threftadaeth**

Nid oes unrhyw adeiladau rhestredig ar safle Craig y Parcau, er bod New Inn Lodge (30m o'r safle) a Phont New Inn i'r de (tua 10m) wedi'u rhestru tra bod Pont New Inn (10m o'r safle) hefyd yn Heneb Gofrestredig. Mae'r uwchgynllun yn cydnabod y ddau strwythur rhestredig Gradd II a Heneb Gofrestredig ac wedi'i gynllunio i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn agos at ei gilydd yn ogystal â dim effaith andwyol ar yr adeilad. O'r herwydd, ni fydd unrhyw effaith andwyol ar yr heneb gofrestredig ac ar yr adeiladau rhestredig cysylltiedig.

## **Risg o lifogydd**

Lleolir y safle o fewn Parth Llifogydd A (a ystyrir fel nad oes fawr o berygl o lifogydd afonol neu arfordirol/llanw) fel y manylir mewn Mapiau Cyngor ar Ddatblygu Cyfoeth Naturiol Cymru ac felly ystyrir bod y math arfaethedig o ddatblygiad yn briodol ar dir llifogydd.

Yn ôl adolygiad o'r Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio, nid oes gan y safle unrhyw ardaloedd, neu ychydig iawn o ardaloedd wedi'u lleoli mewn parthau risg llifogydd. Dosberthir y safle o fewn yr Aseiad Canlyniadau Llifogydd Strategol (Gweler SD62) fel 'Gwyrdd' o dan aseiad RAG, sy'n dangos bod risg llifogydd i'r safle yn debygol o gael ei reoli mewn modd derbyniol. O ran dŵr arwyneb, mae ffos yn rhedeg trwy safle Craig, sy'n cyfateb i ran gul o Barth Llifogydd 3. Fodd bynnag, mae'r ymarfer uwchgynllunio wedi ystyried hyn ac nid oes unrhyw ddatblygiad wedi'i leoli yng nghyffiniau'r ffos ei hun.

**s) Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, ac o ran yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r safle a ddyrannwyd yn economaidd ddichonol?**

Ydy, mae'r safle wedi bod yn destun profion dichonoldeb annibynnol trylwyr, ar lefel o fanylder sy'n ystyrlon ac yn gymesur ag arwyddocâd y safle yn y CDLI Newydd. Cyflwynodd hyrwyddwr y safle Arfarniad Ariannol ym mis Awst 2022 gan ddefnyddio'r Model Hyfywedd Datblygu a chafodd yr arfarniad hwn ei adolygu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynhaliwyd gwerthusiad cychwynnol o'r safle yn 2021, a phenderfynwyd y gallai'r safle fodloni'r gofynion polisi CDLI Newydd arfaethedig yn llawn, wrth ddarparu risg gystadleuol, wedi'i addasu gan y farchnad i'r datblygwr a gwerth tir sy'n ddigon i annog tiffeddiannwr i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae'r arfarniad yn ailddatgan dichonolrwydd y safle yn seiliedig ar y dystiolaeth ddiweddaraf, ynghyd â rhagdybiaethau realistig a rhesymol ynghylch costau a gwerthoedd. Cynhaliwyd yr arfarniad yn unol â'r dull a ffafrir a nodwyd yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Rhifyn 3), ar ôl ymgynghoriad priodol ar faterion ac egwyddorion allweddol gyda hyrwyddwr y safle.

**t) A yw nifer yr unedau preswyl sy'n cael eu cynnig yn realistig ac a ellir eu cyflawni dros gyfnod y cynllun?**

Ydy, mae'r safle'n cael ei gefnogi trwy uwchgynllun darluniadol arfaethedig a chan ddyluniad atodol, a gafodd eu llywio gan lefel dwysedd yr ystyriwyd ei bod yn ymateb yn fwyaf priodol i'r cyd-destun safle-benodol. Fel y dangosir yn SD187: Adroddiad Uchgynllunio (t 15), mae'r uwchgynllun wedi'i fireinio i alluogi parseli datblygu neu ardaloedd i gael eu mesur gan ddefnyddio dwysedd sy'n cymhathu ag esthetig naturiol y safle, sydd wedi galluogi cyfrifiad cywir o'r rhifau tai a ragwelir yn gyffredinol. Bydd y datblygiad yn cynnwys cynllun cynaliadwy dwysedd canolig i ddwysedd uchel, sy'n amrywio o 28 annedd yr hectar hyd at 35 annedd yr hectar, gydag ystod eang o fathau ar dai.

Mae nifer yr unedau preswyl sy'n cael eu cynnig hefyd yn cael eu hystyried yn rhai y gellir eu cyflawni ac mae disgwyl i 108 o anheddau gael eu darparu o fewn cyfnod y cynllun. Mae'r gyfradd taflwybrau tai wedi'i llywio gan dystiolaeth safle-benodol ar y gallu i gyflawni, dichonolrwydd a dadansoddi'n raddol mewn ymgynghoriad â hyrwyddwr y safle a Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybrau Tai (a gynhaliwyd ar 27/05/2022), roedd materion yr anghytunwyd arnynt yn weddill ar amseru a chyflwyno safleoedd yn raddol yn ystod cyfnod y cynllun. Cyfeiriwch at Bapur Cefndir 4: Taflwybrau Tai ( SD37).

**u) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle?**

Mae'r Atodiad Gweithredu a Chyflawni yn nodi'r materion allweddol, y cyfyngiadau, y mesurau cyflwyno'n raddol a lliniaru y mae'n ofynnol iddynt er mwyn darparu'r safle, y mae dangosyddion monitro a sbardunau wedi deillio ohonynt. Mae'n rhoi trosolwg o faterion cyflenwi a gweithredu sy'n benodol i'r safle, gan gynnwys cyfyngiadau ar y safle, a mesurau lliniaru ac iawndal angenrheidiol. Mae hyn yn llywio gofynion cynllunio, seilwaith ac a106 y safle a bydd yn sicrhau eglurder i bob parti yng nghyfnod y cais cynllunio. Bydd cytundeb a106 yn cael ei ddefnyddio i amlinellu sbardunau a throthwy penodol ar gyfer cyflawni'r holl rwymedigaethau cynllunio ar y safle.

Mae darparu'r safle wedi bod yn destun dadansoddiad cyflwyno'r safle'n raddol penodol (ar y cyd â hyrwyddwr y safle a Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybrau Tai) i alluogi datblygu'r taflwybr tai. Disgwylir i'r safle ddarparu 10 o unedau preswyl yn 2025/26, gyda 50 o unedau preswyl y flwyddyn yn 2026/27 a 48 o unedau yn 2027/28; cyfanswm o 108 i unedau preswyl yng nghyfnod y cynllun. Bydd meddiannu unedau o'r fath yn sail i osod sbardunau a106 priodol i gyflawni'r rhwymedigaethau cynllunio a'r gofynion seilwaith angenrheidiol, a fydd yn cael eu monitro gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

**v) A yw dyrannu'r safle yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun?**

Ydy, nodir bod y safle yn ddyraniad Ymyl yr Anheddiad, yr ystyrir ei fod yn briodol i gynnal twf cynaliadwy oherwydd pa mor agos yw at y gwasanaethau a'r cyfleusterau presennol. Mae'r safle'n cael ei wasanaethu'n dda gan y rhwydwaith teithio gweithredol a fydd yn helpu i feithrin a hyrwyddo datblygiad sy'n canolbwyntio ar dramwy (Gweler SD51 - Papur Cefndir 19: Cymdogaeth 20 munud). Bydd datblygu'r safle hwn hefyd yn cyfeirio twf tuag at Brif Anheddiad sy'n arddangos angen tai uchel fel y nodwyd gan yr LHMA. Cefnogir y safle gan ddichonolrwydd helaeth a thystiolaeth cyflenwi ac mae'n gyfle allweddol i ddatblygiad newydd cynaliadwy ddiwydd dros gyfnod y cynllun i helpu i gwrdd â Gweledigaeth ac Amcanion y CDLI a sicrhau gweithredu'r Strategaeth Adfywio a Thwf Cynaliadwy.