

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

RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU

**M11 (1) Datganiad Sesiwn Gwrandawriad Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont
ar Ogwr**

**Mater 11: Dylunio Da a Chreu Lleoedd Cynaliadwy – Dyraniad Strategol ar Dir
i'r Dwyrain o Bencoed (PLA4 a SP2(4))**

Mater – A yw'r Safle Datblygu Strategol dyranedig wedi'i seilio'n gadarn ac yn gallu cyflawni datblygiad preswyl, cymunedol a masnachol newydd dros gyfnod y Cynllun?

a) Beth yw defnydd presennol y Safle Datblygu Strategol (SDS)?

Mae'r safle'n cynnwys cyfanswm o tua 44.27 hectar ac mae wedi'i drefnu'n ddwy ran: y prif safle (tir ac adeiladau i'r dwyrain o'r A473) a thir ychwanegol i'r gorllewin o'r A473. Defnyddir y tir ar hyn o bryd at ddibenion addysgol mewn cysylltiad â chwricwlwm amaethyddol y coleg, fel cwrs golff ac ar gyfer chwaraeon maes.

Cynhaliwyd Arolwg Dosbarthu Tir Amaethyddol manwl (gweler SD158) a ganfu elfennau o BMV (mae 49% o gyfanswm y safle yn Radd 3a) o fewn ffin y safle. Paratowyd Nodyn Ategol (gweler SD159) gan hyrwyddwr y safle i gyfiawnhau bod angen hollbwysig ar gyfer y datblygiad. Mae Papur Cefndir 15: Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (gweler SD48) hefyd wedi cynnal prawf dilyniannol cyn penderfynu bod angen hollbwysig ar gyfer y datblygiad, sy'n cyfiawnhau eto golled BMV. Fel rhan o'u sylwadau i'r Ymgynghoriad Adnau, cadarnhaodd Llywodraeth Cymru fod y Cyngor wedi arddangos dull pragmatig o ystyried colled BMV yng nghyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol ac ar y sail honno, ni chynigir unrhyw wrthwynebiad.

b) Beth yw defnydd arfaethedig y SDS?

Dyrennir Tir i'r Dwyrain o Bencoed ar gyfer datblygiad cynhwysfawr, preswyl aml-ddefnydd. Bydd y safle'n cynnig 804 o gartrefi (bydd 20% / 161 o'r rhain yn unedau tai fforddiadwy), gan gynnwys ysgol gynradd gydag 1.5 o ddsbarthiadau mynediad, cyfleusterau hamdden, man agored cyhoeddus, cyfleusterau cymunedol priodol a defnydd masnachol.

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

Nodir y cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle yn yr Atodiad Gweithredu a Chyflawni i'r CDLI newydd, ynghyd â'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (SD77, 2022). Fodd bynnag, ni ystyrir bod yr un o'r rhain yn rhwystr sylweddol i ddatblygu yng nghyfnod y cynllun oherwydd mesurau lliniaru sydd wedi'u nodi. Mae tystiolaeth ategol y safle wedi ystyried yr holl gyfyngiadau i ddangos bod y safle'n gyflawnadwy ac yn hyfyw. Crynhoir y prif gyfyngiadau isod er mwyn hwyluso cyfeiriad.

Trafnidiaeth

Mae'r Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD95, 2022) wedi ystyried effaith gronnydd y dyraniadau arfaethedig. Fel y crynhoir ym Mhapur Cefndir 24: Asesiad Trafnidiaeth Strategol (gweler SD56), ceir proses lliniaru briodol bosibl drwy gyfraniad adran 106 i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol. Ar gyfer Tir i'r Dwyrain o Bencoed, daeth yr Asesiad Trafnidiaeth Strategol i'r casgliad na fyddai unrhyw gyfyngiadau'n ymwneud â thrafnidiaeth ar y safle. Felly ni fydd angen unrhyw fesurau na chyfraniadau lliniaru i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol.

Perygl Llifogydd

Mae adolygiad o'r Map Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio yn dangos bod y safle wedi'i leoli'n rhannol mewn Parth Llifogydd 2 a 3 (Prif Afon Ewenni Fach). Dynodir y tir sy'n gysylltiedig â ffin ddwyreiniol a ffin de-ddwyreiniol y safle yn Barth Llifogydd 2 a 3. Mae'r rhan fwyaf o'r tir i'r gorllewin o'r A473 wedi'i leoli ym Mharth Llifogydd 2 a 3 hefyd. Mae'r uwch-gynllun dangosol (SD164) wedi ystyried y cyfyngiadau hyn ac wedi lleoli'r datblygiad yn briodol o'u hamgylch i liniaru perygl llifogydd a sicrhau na fydd datblygiad y safle yn amharu ar y gofynion a nodir yn TAN15 sydd ar ddod.

Cyfleustodau

O ran cyflenwad dŵr, mae prif bibell ddŵr â diamedr o 200mm sy'n rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle. O ran carthffosiaeth, mae carthffos gyfunol gyhoeddus yn croesi'r safle o'r gogledd i'r de ar hyd ffin ddwyreiniol y safle cyn croesi'r safle tuag at yr A474 i'r de o gampws y coleg. Mae Dŵr Cymru wedi cynghori bod digon o gapasiti yn y gwaith trin dŵr gwastraff (Pen-y-bont) i gynnal y llif dŵr budr a ragwelir o'r datblygiad arfaethedig. Bydd angen modelu hydrologig ychwanegol i gefnogi cais cynllunio amlinellol er mwyn cynghori ar gapasiti rhwydwaith cyflenwi dŵr a dŵr budr a phwyntiau cysylltu posibl o ganlyniad i faint y safle.

Ar gyfer gwasanaethau trydanol, mae ceblau tanddaearol foltedd uchel sy'n rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle o fynediad y campws i'r cylchfan rhwng yr A474 a Felindre Road. Mae hefyd ceblau foltedd uchel sy'n rhedeg ar hyd ffin y safle i'r is-orsaf bresennol sydd wedi'i lleoli ym mhen deheuol y safle gyfochr â Felindre Road. Mae uwch-gynllun dangosol hyrwyddwr y safle (SD164) yn ystyried yr

hawddfrait 3m ofynnol naill ochr i'r cyfarpar. Bydd cysylltiadau'n cael eu gwneud i is-orsafoedd prif gyflenwad cylch o 11kV.

Mae prif gyflenwad nwy gwasgedd uchel yn croesi'r safle o'r gogledd i'r de. Mae Wales and West Utilities wedi darparu manylion yr hawddfrentiau sy'n gysylltiedig â'r biblinell hon sy'n datgan na ddylid adeiladu unrhyw adeiledd o fewn 6.096m (20 troedfedd) naill ochr i'r biblinell. Oherwydd natur gwasgedd uchel, fe'i hystyriir yn berygl ac felly nid oes unrhyw barthau eithrio datblygu yn gysylltiedig â'r biblinell. Mae uwch-gynllun dangosol hyrwyddwr y safle wedi mabwysiadu parth byffer o 10m naill ochr i'r biblinell. Bydd yr ardal hon yn cael ei defnyddio i gyfrannu'n sylweddol at rwydwaith seilwaith gwyrdd y datblygiad drwy greu parc llinol sy'n ymgorffori ardaloedd tirlunio, cadwraeth natur a chysylltiadau i gerddwyr er mwyn osgoi diffrwythloni tir yn ddiangen.

Mae'r gofynion hyn wedi'u cynnwys yn y Cynllun Cyflawni Seilwaith (SD77, 2022). Nid yw'r Grid Cenedlaethol na Dŵr Cymru o'r farn bod unrhyw gyfyngiadau mawr yng ngallu'r systemau trawsgludo trydan a nwy a'r seilwaith dŵr a charthffosiaeth i gynnal y datblygiad (cyfeirier at y Datganiad Tir Cyffredin perthnasol, SD100 a SD101).

Perchnogaeth Tir

Mae'r cae pêl-droed 3G 2.1 hectar presennol wedi'i leoli o fewn ffiniau'r safle ac wedi'i nodi ar yr uwch-gynllun dangosol (SD164) ar gyfer ysgol gynradd newydd gydag 1.5 o ddsbarthiadau mynediad. Mae'r tir hwn ym mherchnogaeth y Cyngor ac ni ystyriir bod unrhyw rwystrau i sicrhau y gall y tir ffurfio rhan o'r safle datblygu ehangach a chael ei gyflawni'n gyfannol i alluogi'r safle cyfan symud yn ei flaen yn unol â'r cynllun.

Archaeoleg

Mae'r safle wedi'i leoli yn agos at ddau Adeilad Rhestredig yn y prif gampws (Tŷ Tregroes a'r bont ar y llwybr sy'n arwain at y Tŷ). Dywedodd Ymddiriedolaeth Archeolegol Morgannwg Gwent fod hwn yn safle tŷ, fferm, ystâd a thirwedd reoledig o'r 18fed ganrif; mae ei ffiniau wedi'u dangos ar y Map Degwm, ac mae olion rhodfeydd wedi'u plannu. Mae hefyd anheddiad canoloesol gerllaw. Argymhellir asesiad cyn penderfynu fel cam cyntaf yn y broses liniaru, er bod hyn yn annhebygol o atal datblygiad. Mae'r uwch-gynllun dangosol (SD164) yn cydnabod yr adeiladau hyn ac o ganlyniad i hynny wedi'i ddylunio i sicrhau na fydd unrhyw waith ddatblygu yn agos ac na fydd unrhyw effaith andwyol ar yr adeiladau rhestredig.

d) O gofio'r cyfyngiadau ac wrth ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r SDS yn hyfyw yn economaidd?

Ydy, bu'r safle'n destun profion hyfywedd annibynnol trylwyr ar lefel manylder sy'n ystyrlon ac yn gymesur i arwyddocâd y safle yn y CDLI newydd. Comisiynodd yr hyrwyddwr Burrows-Hutchinson Ltd i gynnal Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Annibynnol gan ddefnyddio'r Model Hyfywedd Datblygu; dull a gymeradwywyd 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 sefydlodd y gallai'r safle fodloni gofynion polisi y CDLI newydd arfaethedig yn llawn, a hefyd cyflawni adenillion cystadleuol wedi'u haddasu yn ôl risg y farchnad i'r datblygwr, a gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i'w werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Adnewyddwyd yr arfarniad hwn yn ddiweddarach yn 2022 i ystyried newidiadau i werthoedd trosglwyddo tai fforddiadwy, gwerthoedd y farchnad a chostau adeiladu ers yr arfarniad gwreiddiol, ynghyd â manylion o'r uwch-gynlluniau cysyniadol diweddaraf ac argymhellion o'r Aseiad Trafnidiaeth Strategol. Cadarnhaodd yr arfarniad diweddaraf hwn hyfywedd y safle ar sail y dystiolaeth ddiweddaraf, ynghyd â thybjaethau realistig a rhesymol ynglŷn â chostau a gwerthoedd. Cynhaliwyd y ddau arfarniad yn unol â dull a ffefrir a nodir yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Rhifyn 3), yn dilyn ymgynghoriad priodol ar faterion ac egwyddorion allweddol â hyrwyddwr y safle.

Mae'r arfarniadau'n dangos tystiolaeth o allu'r safle i gyflawni 20% o dai fforddiadwy yn unol â'r angen a nodir yn yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol, ysgol gynradd gydag 1.5 o ddosbarthiadau mynediad i ddiwallu anghenion addysgol a chyfleusterau hamdden yn unol â fframwaith polisi y CDLI newydd. Mae'r arfarniadau wedi dangos hefyd y gall y safle ariannu cysylltiadau â'r prif rwydweithiau cyfleustodau ac ariannu ffordd feingefn newydd rhwng corneli gogledd-ddwyrain a de-orllewin y safle.

Mae'r dystiolaeth yn dangos bod y safle'n hyfyw yn ariannol i'w ddatblygu ac ni ystyrir bod unrhyw rwystrau i'w gyflawni, ar ôl ystyried yn llawn y cyfyngiadau penodol i'r safle a'r angen i ddarparu tai fforddiadwy. Cyfeirier at yr Adroddiad ar Arfarniadau Hyfywedd Ariannol Annibynnol o Safleoedd Strategol Posibl (2021) (gweler SD82) a'r Atodiad Arfarniadau Hyfywedd Ariannol wedi'u Diweddarau – Safleoedd Strategol (2022) (gweler SD83).

e) A yw nifer arfaethedig yr unedau preswyl yn realistig a chyflawnadwy dros gyfnod y Cynllun?

Ydy, cefnogir y safle gan uwch-gynllun dangosol arfaethedig a chynllun profi safle, a lywiwyd gan lefel ddwysedd yr ystyriwyd ei bod yn ymateb yn fwyaf priodol i gyd-

destun penodol y safle. Mae'r Uwch-gynllun wedi'i fireinio i allu meintioli parseli neu ardaloedd datblygu drwy ddefnyddio dwysedd sy'n creu cymeriad a hierarchaeth strydoedd glir. Mae'r deipoleg a ddefnyddir yn y cynllun yn sensitif i gyd-destun presennol Pencoed cyfagos ac wedi'i threfnu'n effeithlon ar y safle gan ganiatáu am greu mannau agored cyhoeddus o ansawdd uchel. Bydd y datblygiad yn cynnwys ystod o anheddau amldeiliadaeth ar ddwyseddau sy'n amrywio o 27.7 o anheddau i bob hectar hyd at 47 o anheddau i bob hectar, sy'n briodol i alluogi poblogaeth sy'n addas i gefnogi cymysgedd cynaliadwy o ddefnyddiau sydd wedi'u cynnwys yn y gymdogaeth. Cyfeirir at Uwch-gynllun hyrwyddwr y safle a'r Adroddiad Cynllun Profi Safle (SD164).

Mae nifer yr unedau preswyl arfaethedig hefyd yn gyflawnadwy a disgwylir i 804 o anheddau gael eu darparu yng nghyfnod y cynllun. Mae cyfradd y taflwybr tai wedi'i llywio gan dystiolaeth benodol i'r safle o gyflawnadwyedd, hyfywedd a dadansoddiad cyfnodau mewn ymgynghoriad hyrwyddwr y safle a'r Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai. Yng nghyfarfod diweddaraf y Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai (a gynhaliwyd ar 27/05/2022), nid oedd unrhyw faterion anghytuno yn weddill o ran amseriad a chyfnodau safleoedd yng nghyfnod y cynllun. Yn yr un modd, mae holl hyrwyddwyr strategol y safle yn rhan o Ddatganiad o Dir Cyffredin (SD241, dyddiedig 20/12/2022) sy'n cadarnhau bod yr holl lofnodwyr yn cefnogi'n unfrydol y CDLI newydd ac o'r farn bod y dyraniadau strategol yn gynaliadwy, hyfyw a chyflawnadwy yn unol â'r taflwybr tai a gyflwynwyd.

f) Sut a phryd 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 Chanllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau Addysg a Chyfleusterau Datblygiad Preswyl 2021 (neu ddiweddariadau dilynol o'r canllawiau). Mae hyn wedi'i gynnwys yn yr uwch-gynllun dangosol a'r arfarniadau hyfywedd penodol i'r safle fel rhan o'r dyraniad arfaethedig o'r cychwyn. Nodir y gofynion yn PLA4, sy'n angenrheidiol i ddatgan bod y datblygiad yn y dyfodol yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r Cynllun Cyflawni Seilwaith (IDP, SD77, 2022) hefyd yn darparu rhestr sengl o'r holl seilwaith angenrheidiol i ddatgan bod y datblygiad yn dderbyniol mewn termau cynllunio, gan gynnwys cyfleusterau addysg. Bydd angen i'r dyraniad ddarparu seilwaith ategol priodol fel y cyfeirir ato yn y Cynllun Cyflawni Seilwaith er mwyn gallu darparu'r cwantwm o ddatblygiad arfaethedig o fewn cyfnod y cynllun.

Bydd yr amserlenni cyflawni ar gyfer y cyfleusterau addysg newydd yn cael eu nodi trwy gytundeb adran 106, a gaiff ei fonitro trwy drothwyon meddiannaeth anheddau, i sicrhau cyflawniad amserol yr ysgolion trwy drafodaeth â'r Awdurdod Addysg Lleol.

g) Beth yw dulliau ac amserlenni cyflawni'r safle?

Mae Polisi Thematig PLA4 yn manylu gofynion penodol i'r safle ar gyfer y Tir i'r Dwyrain o Bencoed, o fewn cyd-destun SP3. Bydd hyn yn galluogi ei weithredu, yn unol â Strategaeth Dwf a Gofodol a nodir yn SP1 a Dyraniadau Strategol a nodir yn SP2.

Mae'r Atodiad Gweithredu a Chyflawni hefyd yn nodi'r materion allweddol, cyfyngiadau, cyfnodau a mesurau lliniaru sy'n ofynnol i gyflawni'r safle, ac o'r rhain mae dangosyddion ac ysgogyddion monitro wedi'u pennu. Mae'n darparu trosolwg o faterion gweithredu a chyflawni penodol i'r safle, gan gynnwys cyfyngiadau safle, camau lliniaru angenrheidiol a mesurau gwneud iawn. Mae hyn yn hysbysu gwaith cynllunio, seilwaith a gofynion adran 106 y safle a bydd yn sicrhau eglurder i bawb ar y cam cais cynllunio. Bydd cytundeb adran 106 yn cael ei ddefnyddio i amlinellu ysgogyddion a throthwyon penodol i' gyflawni'r holl rwymedigaethau cynllunio ar y safle.

Mae cyflawni'r safle wedi bod yn destun dadansoddiad cyfnodau penodol i'r safle (ar y cyd hyrwyddwr y safle a'r Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai) i allu datblygu'r taflwybr tai. Rhagwelir y bydd y safle'n darparu 84 o unedau preswyl yn 2026/27, a 120 o unedau preswyl bob blwyddyn ar ôl hynny; cyfanswm o 804 o unedau preswyl yng nghyfnod y cynllun. Bydd meddiannaeth yr unedau hyn yn ffurfio sail i bennu ysgogyddion adran 106 priodol i gyflawni'r rhwymedigaethau cynllunio a gofynion seilwaith, a gaiff eu monitro gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

Ydy, mae'r Estyniad Trefol Cynaliadwy hwn yn hanfodol i gyflawni cwantwm priodol o ddatblygiad cynaliadwy o fewn Ardal Twf Cynaliadwy Pencoed. Mae'n cyfrif am 10% o gyfanswm y ddarpariaeth dai ac yn arddangos rhinweddau creu lleoedd uchel o ran hygyrchedd, yr amwynderau sydd ar gael a darpariaeth gyflogaeth yng nghyd-destun y sylfaen boblogaeth bresennol a'i safle yn yr hierarchaeth aneddiadau. Bydd datblygu'r safle hwn yn cyfeirio twf tuag at Brif Anheddiad sy'n arddangos angen uchel am dai fel y nodir yn yr asesiad o'r farchnad dai leol a bydd yn galluogi ystod o seilwaith ategol eraill i gael ei gyflawni, gan gynnwys ysgol gynradd newydd, cyfleusterau hamdden, cyfleustodau a phriffyrdd. Cefnogir y safle gan dystiolaeth helaeth o hyfywedd a chyflawnadwyedd ac yn cyflwyno cyfle allweddol am ddatblygiad newydd cynaliadwy dros gyfnod y cynllun er mwyn helpu i wireddu Gweledigaeth ac Amcanion y CDLI a sicrhau gweithrediad y Strategaeth Adfywio a Thwf Cynaliadwy.