ARCHWILIAD

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD (2018-2033)

PEN-Y-BONT AR OGWR

RHESTR O FATERION A CHWESTIYNAU

M10 (1) Datganiad Sesiwn Gwrandawiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Mater 10: Dylunio Da a Chreu Lleoedd Cynaliadwy – Dyraniad Strategol ar Dir i'r Gorllewin i Ben-y-bont ar Ogwr (PLA3 a SP2(3))

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

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

Mae'r safle'n cwmpasu tua 37 hectar ac yn cynnwys ffermdir pori agored gydag ardal o goetir a chaeau rhostir amgaeedig i'r gogledd-ddwyrain. Mae'r ffermdir agored yn cynnwys caeau bach i ganolig o siâp afreolaidd o laswelltir wedi'i wella â ffiniau caeau â llystyfiant. Nid oes dim o'r safle'n Dir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (fel y cadarnheir yn SD134 – Dadansoddiad o Ddosbarthiad Tir Amaethyddol). Mae'r rhan goediog o'r safle i'r gogledd-ddwyrain yn rhan o Safle o Bwysigrwydd er Cadwraeth Natur (SINC) Dolydd Trelales, sy'n ddynodiad ecolegol lleol. Mae'r safle a'i ffiniau caeau mewnol yn y ffermdir agored yn cynnwys ffensys da byw, gwrychoedd a chloddiau a gynhelir, llain goed a wal garreg.

b) Beth yw defnydd arfaethedig y SDS?

Mae tir i'r gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl wedi'i arwain gan seilwaith gwyrdd cynhwysfawr. Bydd y safle'n darparu tua 850 o gartrefi, ac 830 o'r rhain yng nghyfnod y Cynllun (gan gynnwys 20% / 170 o unedau tai fforddiadwy), gan ymgorffori ysgol gynradd newydd ag un a hanner o ddosbarthiadau mynediad, cyfleusterau hamdden, man agored cyhoeddus, a chyfleusterau cymunedol priodol o fewn ardaloedd cymeriad ar wahân.

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 CDLl 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:

Lliniaru Traffig

Mae'r Asesiad Trafnidiaeth penodol i'r safle (SD155), sy'n ymgorffori Strategaeth Symudedd, yn darogan rhyw 269 a 243 o symudiadau dwy ffordd yn ystod oriau brig y bore a'r hwyr yn y drefn honno, er yr ystyrir mai hwn yw'r senario gwaethaf wrth i'r newid mewn agwedd at deithio ddatblygu. Mae'r nifer hwn o deithiau yn cyfateb i ychydig dros 4 cerbyd y funud y ddwy ffordd, sy'n pylu ar draws y rhwydwaith priffyrdd lleol. Daw'r asesiad i'r casgliad bod y datblygiad yn darparu cyfleoedd i greu ymyl dwyreiniol newydd i Ben-y-bont ar Ogwr mewn safle hunangynhaliol sy'n cynnig cyfleusterau cymunedol sy'n addas ar gyfer byw o ddydd i ddydd.

Ystyriodd yr Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD95) effaith gronnus y dyraniadau arfaethedig. Fel y crynhoir ym Mhapur Cefndir 24: Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD56), ceir proses liniaru briodol bosibl drwy gyfraniad adran 106 a gwaith Priffyrdd S278 i wella'r rhwydwaith priffyrdd strategol. Ar gyfer Tir i'r Gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr, bydd hyn yn cynnwys cynllun gwella cyffyrdd sylweddol ar Gylchfan Broadlands yn ogystal gwella signalau ar gyffordd yr A483 Heol y Bont-faen /B4265 Ffordd Ewenni/A473 Langenau Strasse/Stryd Nolton, cyffordd Cylchfan yr A473/A48, cyffordd yr A473 Heol Tredwr/Brocastle Avenue/A473 Heol Tredwr/B4181 Ffordd Llangrallo a chyffordd yr A473/B4622/Bright Hill. Ystyriwyd yr amcangyfrif o gostau'r camau lliniaru hyn fel rhan o'r arfarniad hyfywedd penodol i'r safle ar gyfer Tir i'r Gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr, gan sicrhau y gellir goresgyn yr holl gyfyngiadau sy'n ymwneud â thrafnidiaeth er mwyn gallu dwyn y datblygiad ymlaen. Bydd y gwelliannau i Gylchfan Broadlands yn cynnwys darpariaeth teithio llesol.

Ansawdd yr Aer

Mae'r effeithiau ansawdd yr aer sy'n gysylltiedig datblygiad arfaethedig y safle wedi'u hasesu fel rhan o Adroddiad Asesiad o Ansawdd yr Aer (SD135). Dangosodd yr adroddiad y bydd trigolion yn y dyfodol yn profi ansawdd aer derbyniol, gyda chrynodiadau llygredd yn is nag amcanion ansawdd yr aer. Awgrymodd modelu senario gwaethaf a gynhaliwyd ar gyfer 2022 y byddai risg o effeithiau andwyol i 6-8 o eiddo ar hyd Stryd y Parc o ganlyniad i allyriadau traffig a grëwyd gan y datblygiad. Fodd bynnag, mae'n annhebygol y bydd unrhyw gartrefi newydd yn y datblygiad yn cael eu meddiannu cyn 2024, ac mae'n annhebygol y bydd y datblygiad yn gyflawn, gan gynhyrchu ei meintiau traffig llawn tan ddiwedd oes y cynllun. O gofio hyn, ystyriodd yr Asesiad o Ansawdd yr Aer y byddai effaith wirioneddol y datblygiad ar yr 8 cartref hyn yn ddibwys ymhob blwyddyn o'r

feddiannaeth gyntaf yn 2024, ac y bydd crynodiadau yn yr eiddo hyn yn is na'r amcan yn y blynyddoedd hynny. Ar y cyfan, bernir effeithiau ansawdd aer gweithredol y datblygiad arfaethedig i fod 'dim yn sylweddol'.

Er gwaethaf casgliadau'r Asesiad o Ansawdd yr Aer, bu Stryd y Parc yn rhan o Ardal Rheoli Ansawdd yr Aer ers 2019. Ymgynghorwyd ar Gynllun Gweithredu Ansawdd yr Aer yn 2022 ac mae'n cynnwys camau lliniaru blaenoriaethol amrywiol i wella ansawdd yr aer. Comisiynwyd gwaith modelu manwl ar y camau lliniaru a fyddai'n rheoli ac yn gwella llif traffig trwy Ardal Rheoli Ansawdd yr Aer Stryd y Parc, ac wrth wneud hynny, cyflawni gwelliannau i ansawdd yr aer yn yr amser byrraf posibl, a lleihau lefelau i fod mor isel ag y bo'n ymarferol bosibl yn unol ag uchelgeisiau Llywodraeth Cymru a CBS Pen-y-bont ar Ogwr. Mae'r rhain yn cynnwys optimeiddio Cyffordd Stryd y Parc/Stryd yr Angel/Ffordd Tondu, sy'n destun astudiaeth ar wahân bellach, ac o ystyried yr Ardal Rheoli Ansawdd yr Aer sydd ar waith, bydd angen eu lliniaru cyn cyfnod y cynllun i gyrraedd targedau ansawdd yr aer.

Cydnabyddir y bydd rhywfaint o draffig cerbydau ychwanegol yn gysylltiedig â Stryd y Parc a briodolir yn uniongyrchol i'r safle. Fodd bynnag, mae'r Ardal Rheoli Ansawdd yr Aer o ganlyniad i bolisi hirsefydlog o ddibyniaeth ar geir a'r dull 'rhagfynegi a darparu' anghynaladwy. Mae Llywodraeth Cymru'n ceisio dylanwadu ar y newid hwn mewn ymyrraeth seilwaith ac ymddygiad teithio drwy bolisi a deddfwriaeth genedlaethol. Mae dyraniadau'r CDLl newydd wedi'u dewis yn seiliedig ar eu tuedd i ddylanwadu ar batrymau teithio llesol ac mae hyn yn cynnwys Tir i'r Gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr, sydd mewn lleoliad da i annog cerdded a beicio i ganol y dref, ardaloedd cyflogaeth a chyfnewidfeydd trafnidiaeth i deithio'n bellach. Bydd y camau lliniaru a nodir ar gyfer Cylchfan Broadlands yn cynnwys darpariaeth teithio llesol a fydd yn gwella'r rhinweddau hyn yn fwy. Felly ystyrir bod y safle'n rhan o'r ateb trwy ei leoliad ffafriol i annog pobl i beidio â defnyddio car.

Ecoleg

Mae'r uwch-gynllun ar gyfer y safle wedi'i lywio gan astudiaeth ben bwrdd ecolegol ac mae arolwg Cam 1 Estynedig wedi'i gynnal gan EDP (gweler SD143). Mae'r astudiaeth yn nodi bod nifer o safleoedd dynodedig statudol ac anstatudol yn agos iawn i'r safle, a'r mwyaf amlwg yw SINC Dolydd Trelales sy'n gorgyffwrdd â'r safle ei hun. Fodd bynnag, mae'n gynhenid yn yr uwch-gynllun datblygol a'r gofynion ym Mholisi PLA3 y bydd SINC Dolydd Trelales a'i nodweddion dynodedig cysylltiedig yn cael eu cadw. Yn ogystal, bydd y nodweddion hyn yn cael eu gwarchod yn fwy rhag niwed, difrod a tharfu posibl drwy ddylunio datblygiad adeiledig yn sensitif i ffwrdd o ffiniau'r SINC a chynnwys clustogfeydd addas. Mae'r astudiaeth ben bwrdd yn cadarnhau y bydd cynnwys SINC Dolydd Trelales o fewn ffin Safle'r Astudiaeth yn darparu potensial sylweddol am ddarpariaeth gytbwys o ardaloedd o fan agored cyhoeddus anffurfiol a pharthau bywyd gwyllt. Trwy ei gysylltu â'r man agored

cyhoeddus ac ardaloedd chwarae ar draws y safle datblygiadwy, bydd hyn yn darparu budd sylweddol i amwynder gweledol a hamdden, cadwraeth a gwelliant bioamrywiaeth.
O ran yr olaf, mae'r SINC yn darparu lle posibl i gynnal camau lliniaru ecolegol a gwella bioamrywiaeth ac felly gwrthbwyso effeithiau ecolegol a allai godi wrth ddatblygu tir cyfagos.

Daeth arolwg Cam 1 Estynedig i'r casgliad mai glaswelltir wedi'i wella gan amaeth o ddiddordeb botanegol prin yw'r safle i raddau helaeth, felly mae ei werth ecolegol cynhenid yn isel. Y cynefinoedd o'r pwysigrwydd ecolegol mwyaf yw'r gwrychoedd brodorol sy'n ffurfio'r ffin ogleddol a'r ffiniau caeau mewnol, yn ogystal â'r cynefin coetir a'r glaswelltir corsiog sy'n gysylltiedig â SINC Dolydd Trelales. Nododd yr arolygon o ystlumod sy'n clwydo nifer o goed â photensial isel i uchel i gefnogi clwydfan ystlumod ac ystyriwyd pyllau ar y safle ar gyfer eu potensial i gefnogi'r fadfall ddŵr gribog. Mae'r uwch-gynllun wedi ymdrechu i leoli'r datblygiad ar draws y cynefinoedd hynny o werth ecolegol prin a chadw cynefinoedd ffiniol gymaint â phosib hefyd. Pan fyddant wedi'u cadw, mae'r nodweddion hynny wedi'u cynnal mewn man gwrdd anffurfiol arfaethedig a chysylltiadau trafnidiaeth gynaliadwy, sy'n gwella cysylltedd ar draws y Safle yn y pen draw ac yn cyfrannu at yr adnoddau seilwaith gwyrdd ehangach. Fodd bynnag, pan nad yw'n bosibl osgoi, a fydd yn arwain at golli ffiniau caeau mewnol (er mewn mannau lle nad oes llawer o rywogaethau neu sy'n segur), ystyrir bod y safle'n ddigon mawr ac eang i alluogi cynigion datblygu yn y dyfodol i osgoi'n hyblyg a/neu liniaru unrhyw gyfyngiadau ecolegol sylweddol a gwneud iawn pan fo angen. Bydd hyn yn ychwanegol at leoli'r datblygiad adeiledig yn sensitif i ffwrdd o nodweddion ffiniau a gedwir er mwyn lleihau niwed gymaint â phosibl.

Mae'r adroddiad hefyd yn amlygu arolygon cynefinoedd a rhywogaethau manwl eraill a argymhellir i lywio cais cynllunio a sicrhau bod camau lliniaru arfaethedig yn briodol a chymesur. Mae'r rhain yn cynnwys arolwg pathewod a godwyd yn y sylwadau a gafwyd gan CNC.

Archaeoleg a Threftadaeth

O ran olion archeolegol, nodir bod gan y safle botensial cymedrig i uchel i gynnwys olion o'r cyfnod canoloesol, yn enwedig yn rhan ogleddol y safle, sy'n gyfagos i hen safle Eglwys Llangewydd. Fodd bynnag, nodir bod y tir hwn yn rhan o'r SINC felly ni fydd yn cael ei ddatblygu.

O ran Ardal Gadwraeth Trelales, ni fydd unrhyw newidiadau sylweddol i'w golwg chwaith. Cydnabyddir y bydd datblygu yn rhan ddeheuol y Safle yn dileu rhan o'r dirwedd amaethyddol o amgylch Trelales sy'n ffurfio clustogfa o Fryntirion tua'r dwyrain. Fodd bynnag, bydd tir amaethyddol yn parhau ar bob ochr o amgylch Trelales, a fydd yn cadw ei gymeriad fel anheddiad ar wahân, a bydd camau

tirweddu sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn lliniaru unrhyw argraff o gyduno. Asesir hyn yn effaith fân ac y bydd diddordeb arbennig yr ardal gadwraeth yn cael ei gadw.

Capasiti Addysg

Bydd y datblygiad yn creu lleoedd ysgol ychwanegol a gallai peri straen i ysgolion y dalgylch a allai fod yn llawn ar adeg y cais. Felly bydd y datblygiad yn diwallu'r angen am leoedd ysgol ychwanegol y bydd yn eu creu drwy ddarpariaeth ar y safle a chyfraniadau ariannol. Mae'n rhaid i'r datblygiad ddarparu 1.8 hectar o dir i gynnal ysgol gynradd gydag 1.5 dosbarth mynediad gyda chyfleusterau meithrin ar yr un safle a chlustogfa ychwanegol o 0.5ha ar gyfer ehangu yn y dyfodol. Mae'n rhaid gwneud cyfraniadau ariannol hefyd i ddarpariaeth feithrin, gynradd, uwchradd ac ôl 16 yn unol â gofyniad yr Awdurdod Addysg Lleol, wedi'i gadarnhau drwy adran 106 yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau Addysgol a Datblygu Preswyl. Nodir y gofynion hyn ym Mholisi Thematig PLA3 ac ystyriwyd cyfraniadau fel rhan o arfarniad hyfywedd annibynnol y safle i ardystio cyflawnadwyedd.

Cyfleustodau

Bydd buddsoddi mewn seilwaith cyfleustodau yn sicrhau y gall y safle gynnal lefel y datblygu arfaethedig. Cynhaliwyd Asesiad Cyfleustodau sy'n cadarnhau bod 3 llain o linellau pŵer trydan uwchben a bod prif gyflenwad nwy gwasgedd canolig ar y safle. Mae'r adroddiad hefyd yn darparu manylion gwaith dargyfeirio posibl y gallai fod ei angen yn y fynedfa newydd i'r safle oddi ar yr A473 o ran ceblau prif gyflenwad trydan, prif bibell ddŵr a cheblau ffibr Openreach. Yn hyn o beth, mae Western Power wedi cadarnhau y gellir cyflenwi'r safle o'r is-orsaf sylfaenol bresennol i'r dwyrain o'r safle. Bydd ceblau 11kV newydd yn cael eu gosod o'r lleoliad hwn i'r safle, lle bydd yr is-orsafoedd dosbarthu safonol angenrheidiol yn cael eu lleoli'n ystyriol, yn unol â gofynion WPD i gyflenwi'r datblygiad. Mae Wales & West wedi cadarnhau bod capasiti yn eu prif gyflenwad Gwasgedd Canolig ar y safle i gyflenwi'r datblygiad. Mae'n bosibl y bydd rhywfaint o gapasiti hefyd i gyflenwi'r cam adeiladu cyntaf o'r rhwydwaith Gwasgedd Isel yn yr A473.

Mae Dŵr Cymru wedi dweud bod gan y gwaith trin dŵr gwastraff ddigon o gapasiti i gynnal y llifau dŵr budr a ragwelir o'r datblygiad arfaethedig, er y bydd angen modelu hydrolig ychwanegol i roi gwybod am gapasiti'r rhwydwaith cyflenwi dŵr a dŵr budr, pwyntiau cysylltu posibl ac unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol. Mae'r Asesiad Modelu Hydrolig yn ofyniad datblygu safonol a bydd yn ffurfio rhan o gais cynllunio yn y dyfodol.
Mae'r gofynion hyn wedi'u hystyried yn y Cynllun Cyflawni Seilwaith (SD77, 2022). Nid yw'r Grid Cenedlaethol na Dŵr Cymru o'r farn bod unrhyw gyfyngiadau mawr ar allu'r systemau trosglwyddo trydan a nwy a'r seilwaith dŵr a charthffosiaeth i gynnal y datblygiad (cyfeirier at y Datganiadau o Dir Cyffredin perthnasol, SD100 a SD101).

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 CDLl newydd. Comisiynodd hyrwyddwr y safle 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 CDLl 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 Asesiad Trafnidiaeth Strategol (SD95). Cadarnhaodd yr arfarniad diweddaraf hwn hyfywedd y safle ar sail y dystiolaeth ddiweddaraf, ynghyd â thybiaethau 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 Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, ysgol gynradd gydag 1.5 o ddosbarthiadau mynediad i ddiwallu anghenion addysgol, gwelliannau strategol i'r priffyrdd mewn ymateb i'r Asesiad Trafnidiaeth Strategol a chyfleusterau hamdden yn unol â fframwaith polisi y CDLl newydd. Mae'r arfarniadau wedi dangos hefyd y gall y safle ariannu cysylltiadau teithio llesol uwch ag anheddiad ehangach Pen-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 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) a'r Atodiad Arfarniadau Hyfywedd Ariannol wedi'u Diweddaru – Safleoedd Strategol (2022).

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 hyn wedi galluogi niferoedd disgwyliedig cyffredinol y tai i gael eu cyfrifo'n gywir. Gwnaed hyn yn gyfnodol, gan ystyried defnydd tir, seilwaith gwyrdd, man agored, hierarchaeth strydoedd, llwybrau teithio llesol, cymeriad a lle, ffurf adeiladu a ffryntiadau allweddol. Bydd y datblygiad yn cynnwys ystod o anheddau amlddeiliadaeth ar ddwyseddau sy'n amrywio o 34 o anheddau i bob hectar hyd at 43 o anheddau i bob hectar, sy'n briodol i alluogi poblogaeth sy'n addas i gefnogi cymysgedd cynaliadwy o ddefnyddiau sydd wedi'u cynnwys mewn cymdogaeth. Cyfeirier at SD139(a) Lluniadau Cynllun Cysyniadol, SD150 Uwch-gynllun a SD152 Cynllun Profi Safle.

Mae nifer yr unedau preswyl arfaethedig hefyd yn gyflawnadwy a disgwylir i 830 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 â 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 CDLl 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 i ddangos bod y cyfleusterau newydd yn gyflawnadwy ac wedi'u hystyried fel rhan o'r dyraniad arfaethedig o'r cychwyn. Nodir y gofynion yn PLA3, 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 PLA3 yn nodi'r gofynion penodol i'r safle ar gyfer y Tir i'r Gorllewin o Ben-y-bont ar Ogwr, o fewn cyd-destun SP3. Bydd hyn yn galluogi ei weithredu, yn unol â'r 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 â hyrwyddwr y safle a'r Grŵp Rhanddeiliaid Taflwybr Tai) i allu datblygu'r taflwybr tai. Rhagwelir y bydd y safle'n darparu 30 o unedau preswyl yn 2024/25, a 100 o unedau preswyl bob blwyddyn ar ôl hynny; cyfanswm o 830 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 Pen-y-bont ar Ogwr. 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 y Prif Anheddiad Sylfaenol 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 arall i gael ei gyflawni, gan gynnwys ysgol gynradd newydd, cyfleusterau hamdden, priffyrdd a gwelliannau teithio llesol, gan gynnwys gwelliannau strategol i Gylchfan Broadlands. 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 CDLl a sicrhau gweithrediad y Strategaeth Adfywio a Thwf Cynaliadwy.