



Gorchymyn Prynu Gorfodol Ardal Adfywio Glannau Porthcawl 2021

Datganiad o Resymau

08/10/2021



Gorchymyn Prynu Gorfodol Ardal Adfywio Glannau Porthcawl 2021

Datganiad o Resymau

Cyflwyniad

1. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ("y Cyngor") wedi llunio Gorchymyn Prynu Gorfodol Ardal Adfywio Porthcawl 2021 ("y GPG") ar [dyddiad] i alluogi cynnydd cynllun ehangach Ardal Adfywio Porthcawl ("y Cynllun") fel datblygiad defnydd cymysg strategol allweddol.
2. Mae'r datganiad hwn o resymau yn ddogfen anstatudol a baratowyd yn unol â pharagraff 75 o Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019 Prynu Gorfodol yng Nghymru a Rheolau Crichel Down ("y Cylchlythyr").
3. Bwriedir ei anfon at bob person sydd angen cael eu hysbysu fod GPG wedi'i wneud (a elwir yn "bersonau cymwys"). Mae'r personau cymwys yn cynnwys:
 - perchennog;
 - meddiannydd;
 - tenant (beth bynnag fo cyfnod y denantiaeth);
 - person y byddai'n ofynnol i'r Cyngor roi Hysbysiad i Draffod Telerau iddynt pe bai'n mynd rhagddo o dan adran 5(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ("Deddf 1965");
 - person y mae'r Cyngor yn credu ei fod yn debygol o fod â hawl i wneud hawliad am iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 (iawndal am affeithiad niweidiol), er enghraifft rhywun sydd â hawliau dros dir, pe caiff y GPG ei gadarnhau a bod y pryniant gorfodol yn digwydd, i'r graddau y maent yn hysbys i'r Cyngor ar ôl gwneud ymchwiliad diwyd. Mae hyn yn ymwneud â hawddfreintiau a chyfamodau cyfyngol yn bennaf ond nid yn unig.
4. Y mae'r cyhoedd hefyd wedi'u hysbysu am wneud y GPG trwy hysbysiadau papur newydd a hysbysiadau ar y safle
5. Bwriedir i'r datganiad o resymau fod mor gynhwysfawr â phosibl i ganiatáu i'r Cyngor ei ddefnyddio fel sail i'r datganiad o achos y mae'n ofynnol ei gyflwyno o dan Reolau 8 a 9 o Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010 pan fydd ymchwiliad cyhoeddus i'w gynnal.

Y tir sydd i'w gaffael

6. Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref arfordirol Porthcawl, sy'n lleoliad gwych ar gyfer gweithgarwch twristiaeth ar Arfordir De Cymru, gan edrych dros Fôr Hafren.
7. Mae Porthcawl yn cwmpasu ardal o 177 hectar sgwâr ac mae yno 3388 o drigolion (Cyfrifiad 2001). Mae'r dref oddeutu hanner ffordd rhwng dwy ddinas fwyaf Cymru, Caerdydd ac Abertawe, a thua 25 milltir o'r ddau. Mae'r safle wedi'i leoli wrth y brif fynedfa i Borthcawl ac o fewn 5 milltir i gyffordd 37 yr M4, ac wedi'i gysylltu â'r ffordd honno gan yr A4229 a'r A4106.

8. Mae Porthcawl, fel sawl un arall o drefi glan môr y DU, wedi gweld dirywiad yn ei fasnach wyliau dros y blynyddoedd, yn enwedig yn sgil cau'r rhan fwyaf o byllau glo De Cymru. Un o brif nodweddion yr hafau gynt oedd pythefnos y glowyr, pan fyddai'r glowyr yn cymryd eu gwyliau blynyddol mewn un haid.
9. Dyma rai o ddigwyddiadau hanesyddol allweddol yr ardal y cynigir ei datblygu, ei hailddatblygu, neu ei gwella, er mwyn rhoi cynigion y Cyngor mewn cyd-destun:

1866	Harbwr Porthcawl yn cael ei ehangu.
1884	Seilwaith rheilffyrdd i wasanaethu'r harbwr yn bresennol. Mae iard adeiladwyr llongau, melin lifio, gefail gof, gwaith nwy, a gasomedr yn amgylchynu'r harbwr.
1906	Basn mewnol yr harbwr yn cael ei gau
1918	Y Parc Difyrwch Coney Beach gwreiddiol yn cael ei adeiladu ar lan y traeth ble, am flynyddoedd lawer, byddai balast y llongau a gyrhaeddai Borthcawl yn cael ei adael.
1919	Mae'r llifddorau'n cael eu symud a defnyddir yr harbwr i chwalu llongau.
1926	Mae'r llifddor fewnol yn cael ei gau'n barhaol gan greu lagŵn ar gyfer nofio a hwylio cychod
1946	Mae Parc Difyrwch Coney Beach yn cael ei ailadeiladu ar ôl i'r safle gael ei ddefnyddio yn ystod yr ymdrech ryfel. Mae'r gwaith nwy a'r gasomedr yn cael eu symud, mae'r adeiladau diwydiannol yn goroesi, ac mae datblygiadau preswyl yn digwydd yn yr ardal.
1940'au	Agor maes carafanau Trecco Bay.
1950	Agor maes carafanau Sandy Bay.
1969	Y doc sydd wedi'i lenwi yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio.
1970au	Agor parc hamdden Model Village fel rhan o Barc Difyrwch Coney Beach.
1990'au	Cau parc hamdden Model Village.
2000	Cau maes carafanau Sandy Bay.

10. Mae Porthcawl bellach yn gartref i un o'r parciau carafanau a gwersylla mwyaf yn Ewrop, Trecco Bay. Mae yno bromenâd eang, harbwr bychan, a sawl traeth, gyda dau ohonynt yn Draethau'r Faner Las: traeth twristaidd Trecco Bay ym mhen dwyreiniol y dref; traeth tywodlyd Rest Bay i'r gogledd-orllewin; a thraeth poblogaidd Sandy Bay draw tuag at Rych Point. Mae amrywiaeth o weithgareddau hamdden ar hyd Promenadau Gorllewinol a Dwyreiniol y dref ac ar hyd Sandy Bay.

11. Mae'r tir sydd i'w gaffael yn ffurfio rhan o safle ehangach i'w ddatblygu, ei ailddatblygu neu ei wella. Mae ffin safle'r ardal adfywio ehangach yn ymestyn o ganol y dref (gorllewin) tuag at Trecco Bay (dwyrain).
12. Mae'r tir sydd i'w gaffael o dan y GPG yn ardal o oddeutu 5.6846 hecтар yng nghyffiniau'r glannau ym mhen dwyreiniol Porthcawl, gan ymestyn o Trecco Bay yn y dwyrain hyd at faes parcio Salt Lake yn y gorllewin, ac yn cynnwys rhan o'r ffyrntiad ar hyd traeth Sandy Bay, rhwng yr Harbwr a Rhych Point.
13. Mae'r tir sydd i'w gaffael yn cynnwys:
- y rhydd-ddaliad ar isbridd y tir sy'n ffurfio rhan o Mackworth Road (Plot 3), sy'n dechrau yn Rhif 48 Mackworth Road ac yn gorffen wrth y fynedfa gerbydau â giatiau i Sandy Bay Beach i'r de o Mackworth Road,
 - y buddiant les ddaliad (ond nid y buddiant rhydd-ddaliad) ar lain o dir sy'n ffurfio'r fynedfa i gerbydau i Sandy Bay Beach o Mackworth Road, a rhan o wal gynnal â grisiau at Sandy Bay Beach o Mackworth Road (Plot 1B),
 - y buddiant rhydd-ddaliad (ond nid y budd les ddaliad) ar barsel o dir sy'n ffinio â Mackworth Road ac i'r dwyrain ohono, ac i'r gorllewin o Sandy Lane, a elwir yn Barc Hamdden Model Village (Plot 5)
 - buddiant rhydd-ddaliad ar ffordd a throedffordd Sandy Lane, oddi ar Mackworth Road ac i'r de-orllewin o Ysgol Gynradd Newton (Plot 7).
 - y buddiant rhydd-ddaliad ar ran o ymyl gorllewinol Sandy Lane a'r fynedfa gefn i'r eiddo preswyl yn 2 Mackworth Road (Plot 6), y dreif o flaen eiddo preswyl 1 Sandy Lane (Plot 8), a'r dreif o flaen eiddo preswyl yn 2 Sandy Lane (Plot 9).
 - y buddiant rhydd-ddaliad ar dir ar ochr ddwyreiniol Sandy Lane sy'n ffurfio maes parcio a ddefnyddir mewn cysylltiad ag Ysgol Gynradd Newton (Plot 10) a'r fynedfa gerbydau i'r maes parcio yn Ysgol Gynradd Newton (Plot 10A).
 - y buddiant rhydd-ddaliad ar [isbridd y tir yn] Rhych Avenue, oddi ar New Road, a rhan o'r lôn heb ei mabwysiadu rhwng Rhych Avenue a'r eiddo a elwir yn Hi Tide Inn (Plot 11), ynghyd â rhan o ffordd a throedffordd ddwyreiniol (Plot 11B) a throedffordd orllewinol (Plot 11A) Rhych Avenue i'r de o'r gyffordd â New Road.
 - Y rhydd-ddaliad ar is-orsaf WPD Coney Beach sydd i'r dwyrain o'r Promenâd Dwyreiniol a Chyrtiau Tennis Griffin Park (Plot 2).
 - Pob buddiant ar y tir sy'n ffurfio hen Barc Difyrrwch Coney Beach (Plot 1) ac eithrio'r rhydd-ddaliad.
 - Pob buddiant ac eithrio'r rhydd-ddaliad a'r pridiant cofrestredig ar ran o Sandy Bay Beach a leolir i'r dwyrain o'r Promenâd Dwyreiniol ac i'r de-orllewin o Mackworth Road (Plot 1A), ynghyd â rhan o Sandy Bay Beach sy'n cynnwys tir heb ei gofrestru (Plot 4).
14. Mae datblygiadau adeiledig presennol y tir sydd i'w gaffael yn amrywio. Pen ffordd Mackworth Road yw plot 3 yn bennaf, sy'n briffordd wedi'i mabwysiadu y gellir ei chynnal ar draul y cyhoedd. Mae Plot 1B yn cynnwys y fynedfa gerbydau â giatiau, y wal, a'r wal gynnal risiog ar ben deheuol Mackworth Road sy'n arwain at Sandy Bay Beach. Gelwir Plot 5 yn "Barc Hamdden Model Village". Roedd yn arfer bod yn rhan o Barc Difyrrwch Coney Beach, ac mae'n wag ar hyn o bryd. Mae Plotiau 6, 7, 8 a 9 yn cynnwys Sandy Lane, oddi ar Mackworth Road, ynghyd ag ymyl gorllewinol a dreif yr eiddo yn 2 Mackworth Road, 1 Sandy Lane, a 2 Sandy Lane. Mae Plotiau 10 a 10A yn cynnwys tir ar ochr ddwyreiniol Sandy Lane sy'n ffurfio maes parcio a ddefnyddir mewn cysylltiad ag Ysgol Gynradd Newton, a mynediad i gerbydau sy'n

arwain ato. Mae Lleiniau 11, 11A, ac 11B yn cynnwys rhan o Rhych Avenue oddi ar New Road, sy'n briffordd heb ei mabwysiadu fel un y gellir ei chynnal ar draul y cyhoedd, ynghyd â throedffordd, ymyl, manau troi, a rhan o'r lôn heb ei mabwysiadu sy'n arwain o Rhych Avenue i'r safle a elwir y Hi Tide Inn. Plot 2 yw safle is-orsaf drydan hen Barc Difyrwch Coney Beach. Plot 1 yw hen Barc Difyrwch Coney Beach, lle mae'r holl fuddiannau ar wahân i rai'r rhydd-ddeiliad i'w caffael er mwyn glanhau'r teitl. Mae Plot 1A yn cynnwys rhan o Sandy Bay Beach sydd wedi'i leoli i'r dwyrain o'r Promenâd Dwyreiniol ac i'r de-orllewin o Mackworth Road, lle mae pob buddiant ac eithrio rhai'r rhydd-ddeiliad i'w caffael er mwyn glanhau'r teitl. Mae Plot 4 yn cynnwys ardal o Draeth Sandy Bay sy'n cynnwys tir heb ei gofrestru ac sydd â pherchnogaeth anhysbys

Bwriad y Cyngor

15. Mae'r Cyngor wedi gwneud y GPG i hwyluso'r gwaith o gyflawni cynllun a fyddai'n annhebygol o barhau oni bai am y GPG.
16. Nod y Cyngor yw creu cyrchfan glan môr o'r radd flaenaf ac sydd ag arwyddocâd rhanbarthol, a hynny drwy adfywiad llwyr o'r tir sydd i'w gaffael a thir cyffiniol sy'n ffurfio safle allweddol ar lan y dŵr.
17. Mae'n cynnig amrywiaeth a dosbarthiad cynaliadwy o ddefnyddiau tir gwahanol sy'n ategu ei gilydd ar draws yr ardal, gan gynnwys defnyddiau preswyl, hamdden, manwerthu ac addysg. Mae hefyd yn cynnig cadw a gwella ardaloedd o fannau agored deniadol yn Griffin Park, yn ogystal â chreu ardaloedd agored newydd sylweddol ar hyd y glannau, gyda llwybrau teithio llesol ac o ansawdd uchel yn croesi'r safle cyfan rhwng yr harbwr a Trecco Bay.
18. Bwriedir creu datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys y cydrannau canlynol yn unol â chynlluniau a pholisïau strategol yr awdurdodau sy'n caffael:
 - prif gyswllt cerbydau o'r dwyrain i'r gorllewin;
 - "Parc Griffin" newydd, sy'n agored ac yn fawr
 - tua 912 o anheddau ar safleoedd Parc Difyrion Sandy Bay/Coney Beach, a mwy na 328 o anheddau ar safle Salt Lake;
 - cyfleoedd hamdden ac adloniant;
 - datblygiadau manwerthu a masnachol
 - parciau a manau agored newydd a gwell
 - ysgol newydd neu ehangu'r cyfleusterau addysgol presennol
19. Bydd cwmpas a manylion y cydrannau cyffredinol hyn yn cael eu mireinio yn ystod y broses ddatblygu a chynllunio.
20. Bydd hyn yn adeiladu ar adfywiad llwyddiannus ardal yr harbwr, trosiad Adeilad Jennings yn unedau preswyl a masnachol, y gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol ar y Promenâd Dwyreiniol, ar y Morglawdd Gorllewinol, yn Sandy Bay, a Rhych Point, a datblygiad rhan ogledd-orllewinol o faes parcio Salt Lake fel safle manwerthu bwyd. Bydd y cynllun yn ceisio adeiladu ar sylfeini'r datblygiadau cynharach hyn drwy greu datblygiadau sy'n ategu ei gilydd ac sydd wedi'i hintegreiddio'n dda, a hynny fel rhan o ardal glannau sy'n llawn bywyd a bri.

21. Bydd datblygu'r glannau yn y modd hwn yn gwneud y dref yn rhywle mwy deniadol i fyw a gweithio ynddi, bydd yn gwella bywiogrwydd Canol y Dref ac yn sicrhau manteision economaidd-gymdeithasol ehangach, gan ganiatáu i ardal Porthcawl yn ehangach i ffynnu.
22. Y Cyngor yw perchennog rhydd-ddaliad y rhan fwyaf o'r tir i'w ddefnyddio yn y datblygiad. Mae llawer o'r tir yn heb ei feddiannu ac yn adfeiliedig. Mae'r awdurdod lleol wedi ymrwymo i Gytundeb gyda pherchennog ardal sylweddol arall o dir i'w defnyddio yn y datblygiad. Y tir hwn sy'n ffurfio prif ran Parc Difyrwch Coney Beach, sy'n dal i fod yn weithredol. Ataliwyd ail-fuddsoddiad yn adeiladau'r parc dros y blynnyddoedd diwethaf oherwydd y Cytundeb hirdymor i ryddhau'r tir fel rhan o ailddatblygiad cynhwysfawr yr ardal. Mae gan y perchennog hwn hefyd fuddiant les ddaliad hir ym Mharc Hamdden Model Village, ond mae'r datblygiad cynhwysfawr yn ddibynnol ar gaffael y rhydd-ddaliad.
23. Mae'r Cytundeb yn ei gwneud yn ofynnol i gyd-farchnata a gwerthu'r darn mwy o dir yn ei gyfanrwydd er mwyn ei ddefnyddio ar gyfer y datblygiad, naill ai i un datblygwr neu i sawl datblygwr. Nod y Cyngor felly yw cydweithio â'r datblygwyr hynny i wella ansawdd bywyd y rhai sy'n byw a'n gweithio yn yr ardal, neu sy'n rhan o fywyd cymunedol eu hardal mewn rhyw ffordd arall.
24. Mae'r GPG yn ymwneud â chyd-gasglu tir i gyflawni Cynllun Adfywio Glannau Porthcawl, fel y nodwyd yn y cyflwyniad Safle Ymgeisiol diweddar ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol Newydd, sy'n ardal lai na'r cynigion blaenorol ar gyfer y Cynllun Adfywio Seven Bays.
25. Mae Cynllun Adfywio Glannau Porthcawl yn cynnwys datblygiadau ar feysydd parcio Salt Lake a Hillsborough Place. Mae'r ardal honno, fodd bynnag, bellach yn rhan o gynllun annibynnol, a hynny am fod y Cyngor wedi ennill buddiant les ddaliad hir Maes Parcio Salt Lake yn 2018 ac wedi amrywio ei Gytundeb â pherchnogion y parcel sylweddol arall o dir o fewn y Cynllun yn unol â hynny. Mae'n ofynnol i'r GPG alluogi datblygiad, ailddatblygiad, neu welliant o'r tir hwnnw o fewn Cynllun Adfywio Glannau Porthcawl, sy'n parhau i fod o fewn Cytundeb y Cyngor gyda'r perchennog sylweddol arall, ac sydd wedi'i leoli yn ardaloedd Sandy Bay a Coney Beach. Mae'r rhain, unwaith eto, yn ddatblygiadau annibynnol.
26. Fodd bynnag, bydd y ddau gynllun gyda'i gilydd yn arwain at ailddatblygiad cynhwysfawr ar hyd Glannau Porthcawl, a gellir eu cyd-redeg yn hytrach na'u datblygu mewn dau gam fel y rhagwelwyd gyntaf, sef datblygu tir Salt Lake fel cam 1, a datblygu tir Sandy Bay / Coney Beach fel cam 2.
27. Cwblhawyd arolygon topograffig llawn ar gyfer yr ardal adfywio, ac maent yn darparu sylfaen gadarn i ddeall nodweddion, cyfyngiadau, a chyfleoedd ffisegol allweddol y safle. Mae peirianwyr yr awdurdod caffael wedi cadarnhau nad oes unrhyw gyfyngiadau sylweddol ar y safle a allai atal datblygiadau rhag digwydd.
28. Mae'r ardal adfywio ehangach wedi bod yn destun cryn dipyn o waith ymchwil blaenorol, ac mae hynny wedi llywio'r broses o wneud penderfyniadau yn y gorffennol yn ogystal â'r cynigion presennol i gaffael y tir. Mae'r gwaith blaenorol hwn yn cynnwys y canlynol, ond nid yw'n rhestr gynhwysfawr:

- Aseiad Amgylcheddol Cam 1 a baratowyd gan Jubb yn 2007; a
 - Aseiad Geo Amgylcheddol a Geo Dechnegol a baratowyd gan Earth Science Partnership yn 2019
 - Yn 2020, comisiynwyd Quantum i ymgymryd â gwaith ymchwilio pellach i'r safle gan ganolbwyntio'n benodol ar ymchwilio i amodau'r ddaear yn Sandy Bay a'u haddasrwydd ar gyfer datrysiad draenio sy'n seiliedig ar ymdreiddiad.
29. Nid oes unrhyw halogiad hysbys o'r safle a fyddai'n rhwystro cyflwyniad y safle at y defnydd a fwriedir.
30. Y targed presennol ar gyfer cwblhau'r cynllun yw diwedd y 2020au, gyda'r Cyngor yn ceisio caffael y tir erbyn dechrau 2023 fan bellaf. Bwriedir nodi'r datblygwr neu ddatblygwyr a ffafirir, gan ddibynnu os dewisir un neu fwy o ddatblygwr yn y broses o farchnata cam cyntaf y safle yn agored, ar ddechrau/canol 2022. Y nod yw sicrhau'r caniatâd cynllunio angenrheidiol ar gyfer y cam cyntaf erbyn diwedd 2023
31. Unwaith y bydd y broses gaffael wedi'i chwblhau, bwriedir gwerthu'r tir ar ffurf tendr. Ystyrir mai dyma'r ffordd fwyaf manteisiol o werthu'r safle i ddatblygwyr gan y bydd hyn yn caniatáu'r nifer mwyaf o dderbyniadau tra hefyd yn galluogi'r Cyngor i reoli natur, graddfa, ac ansawdd y cynigion a gyflwynir gan gynigwyr. Sicrheir y rheolaeth hon drwy ddefnyddio prawf mynediad sy'n ei gwneud yn ofynnol i geisiadau ddangos bod modd eu cyflawni, ac y gallai'r cynllun dderbyn caniatâd cynllunio.
32. Er mwyn llywio natur, graddfa, ac ansawdd y cynigion, ac er mwyn darparu fframwaith i asesu gallu ceisiadau i sicrhau caniatâd cynllunio, bydd briff datblygu yn cael ei baratoi cyn i'r safle ddechrau cael ei farchnata. Rhagwelir y bydd y briff datblygu hwn yn nodi cyfres o bamedrau datblygu a seilwaith allweddol yn ogystal â chanllawiau dylunio sy'n adlewyrchu gofynion y Cyngor tra hefyd yn cyd-fynd â gofynion y tiffeddianwyr o ran seilwaith a chyfnodau datblygu.
33. Felly, mae'r GPG yn cael ei ddatblygu cyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi, gan gydnabod nad yw'n ymarferol nac yn synhwyrol yn yr achos hwn i ddisgwyl nes bod manylion llawn y cynnig datblygu wedi'u llunio a chaniatâd cynllunio wedi'i roi. Yma, mae'r caffaeliadau arfaethedig yn rhan o strategaeth tymor hwy sydd angen gallu addasu wrth i amgylchiadau newid. Felly, nid yw'n bosibl dangos union natur y defnydd terfynol a gynigir ag unrhyw sicrwydd neu fanylder.
34. Fodd bynnag, mae'r Cyngor o'r farn bod achos cymhellol dros ddefnyddio GPG i gaffael y darnau bach hyn o dir sy'n rhan hanfodol i ddarparu datblygiad cynhwysfawr, a hynny cyn datrys yr holl ansicrwydd; ac mae disgwyliad realistig y bydd y datblygwyr dewisol yn gallu sicrhau'r caniatâd cynllunio angenrheidiol ar gyfer y Cynllun.
35. Er mwyn cyflawni'r Cynllun, mae angen i'r Cyngor uno'r holl fuddiannau yn y tir sydd i'w caffael. Bydd hyn yn galluogi'r Cyngor i gyflawni telerau'r Cytundeb â pherchennog gweddill y tir sydd i'w ddefnyddio yn y Cynllun, a bydd yn caniatáu marchnata'r ardal gyfan ar y cyd, rhywbeth sy'n ofynnol os yw'r Cynllun am ddigwydd.
36. Er mwyn sicrhau perchnogaeth y tir i'w ddatblygu, a hynny o fewn cyfnod rhesymol o amser ac am bris teg, ac er mwyn rhoi sicrwydd i ddarpar brynwyr bod y datblygiad

yn un hyfyw, ystyrir bod achos cryf er budd y cyhoedd dros wneud a chadarnhau'r GPG, o ystyried y manteision cyhoeddus sylweddol a fydd yn deillio o'r datblygiad cynhwysfawr, yr ailddatblygiad, neu'r gwelliant.

37. Wrth benderfynu bwrw ymlaen â gwneud y GPG, mae'r Cyngor wedi ystyried y gofynion statudol yn adran 226(1)(a) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990") sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor gadarnhau ei fod yn dod i'r casgliad bod caffael y tir sydd i'w gaffael yn debygol o hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol, ac amgylcheddol ardal y Cyngor.
38. Mae'r Cyngor o'r farn y bydd y Cynllun yn hyrwyddo neu'n gwella lles economaidd a chymdeithasol yr ardal drwy adfywio ardal adfeiliedig y glannau a'i droi yn ardal defnydd cymysg a fydd yn cynnwys cyfleusterau hamdden newydd, defnyddiau manwerthu a masnach, a datblygiadau preswyl. Mae'r ardal mewn lleoliad daearyddol ffafriol i'w ddatblygu'n gyrchfan dwristiaeth fywiog sydd â chymysgedd o ddatblygiadau.
39. Bydd cynnwys, ansawdd, a maint y datblygiad yn chwifio'r faner dros Borthcawl ac yn gymorth sylweddol wrth weithredu polisïau strategol y Cyngor.
40. Mae'r broses cynllun datblygu statudol yn cefnogi'r gwaith o ddatblygu, ailddatblygu a gwella gan ei fod yn angenrheidiol ar gyfer bywiogrwydd a hyfywedd Porthcawl yn ogystal â chyfrannu at gyflawni blaenoriaethau adfywio ehangach y Cyngor.
41. Bydd y cynllun yn gwella lles amgylcheddol yr ardal drwy ailddatblygu rhan o Borthcawl sydd wedi'i nodi ers tro byd fel un wag, ddiffaith, adfeiliedig, ac mewn cyflwr nad yw'n ddeniadol yn gyffredinol. Bydd y Cynllun yn cael effaith gadarnhaol ar ran sylweddol o ardal y glannau. O ran yr ardaloedd gweithredol, bydd yn cynnwys ailddatblygu a dymchwel a chlirio nifer o strwythurau a adeiladwyd yn y 1960au a'r 1970au ac sydd, mewn gwirionedd, wedi cyrraedd diwedd eu hoes ddefnyddiol. Yn gyffredinol, bydd hyn yn arwain at welliant sylweddol i amgylchedd ardal uniongyrchol y cynllun.
42. Mae ail-greu cymunedau cynaliadwy gyda marchnadoedd tai sy'n fwy cytbwys yn un o amcanion adfywio'r Cyngor. Er mwyn sicrhau bod cymdogaethau yn gynaliadwy yn y tymor hir mae angen mwy o amrywiaeth yn y ddarpariaeth o dai, ac mae angen gwell ansawdd a mwy o ddewis er mwyn ateb y galw.
43. Ystyrir mai'r tir sydd i'w gaffael yw'r isafswm sy'n hanfodol i weithredu'r cynllun yn llwyddiannus, a dyma'r isafswm sydd ei angen ar gyfer y cynllun er mwyn iddo allu bwrw ymlaen mewn ffordd gynhwysfawr.
44. Nid yw'r budd sydd i'w gael o wneud y GPG wedi'i gyfyngu i'r ardal sy'n ddarostyngedig i'r GPG, gan fod y cysyniad yn berthnasol i les holl ardal y Cyngor (neu unrhyw ran ohono). Yn unol â hynny, mae'r Cyngor wedi ystyried yr holl fanteision a chanlyniadau sy'n debygol o ddeillio o ddatblygu, ailddatblygu, neu wella'r tir o fewn y Cynllun wrth benderfynu gwneud y GPG.
45. Mae'r safle yma wedi'i ddyrannu yn y CDLI ers blynyddoedd lawer, ond nid yw'r Cynllun wedi gweld cynnydd. O ganlyniad, mae'r Cyngor o'r farn nad oes modd

cyflawni'r Cynllun trwy wrthod neu ganiatáu caniatâd cynllunio yn unig, neu trwy ddefnyddio hynny fel y prif ddull. Mae'r Cynllun yn gofyn am ddull mwy rhagweithiol, ac i'r Cyngor hwyluso'r gwaith o gasglu'r tir at ei gilydd.

46. Mae'r Cynllun yn gymorth wrth gyflawni'r amcan llesiant corfforaethol canlynol o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015:

- **Cefnogi economi gynaliadwy a llwyddiannus** – cymryd camau i wneud y fwrdeistref sirol yn lle gwych i fyw, i weithio, i astudio, i ymweld, ac i wneud busnes, a sicrhau bod ein hysgolion yn canolbwyntio ar wella sgiliau, cymwysterau, ac uchelgais pawb yn y fwrdeistref sirol.
- **Defnydd doethach o adnoddau** – sicrhau bod yr holl adnoddau (ariannol, ffisegol, ecolegol, dynol, a thechnolegol) yn cael eu defnyddio mor effeithiol ac effeithlon â phosibl ac yn cefnogi creu adnoddau ledled y gymuned a all helpu i gyflawni amcanion llesiant y Cyngor.

Yn ogystal â'r amcanion llesiant corfforaethol a nodwyd uchod o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, mae'r Cyngor yn ymwybodol o'r saith nod llesiant a geir yn y Ddeddf ac wedi rhoi sylw dyledus i gyflawni'r rhain wrth lunio'r Cynllun.

47. Cafodd asesiad Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, sy'n seiliedig ar y 5 ffordd o weithio, ei ystyried ac ni welwyd unrhyw effeithiau niweidiol sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni nodau/amcanion llesiant.

- Tymor hir - Mae Adfywiad Glannau Porthcawl yn gynllun datblygu strategol sydd â'r potensial i fywiogi'r ardal drwy ddarparu tai a chyfleoedd hamdden a thwristiaeth newydd ynghyd â datblygiadau manwerthu a masnachol; wedi'i leoli o fewn amgylchedd cyhoeddus priodol.
- Atal – mae safleoedd presennol y Glannau yn wag i raddau helaeth ac yn cael eu tanddefnyddio, ac maent yn peri i'r ardal fod yn llai deniadol.
- Integreiddio – bydd datblygiad y Glannau yn integreiddio â'r datblygiadau yng nghanol y dref, ar lan y môr, a'r datblygiadau hamdden presennol.
- Cydweithredu – bydd y Cyngor yn cydweithio â thrigolion, ymwelwyr a defnyddwyr terfynol y prosiect hwn i sicrhau datblygiad a chanlyniadau llwyddiannus a chynaliadwy.
- Cynnwys pobl – bydd ymgysylltu parhaus â'r gymuned yn agwedd bwysig ar y prosiect hwn.

Categoriâu arbennig o dir

48. Mae'r rhan o Draeth Sandy Bay sydd i'w chaffael yn fan agored, sy'n categori arbennig o dir o fewn adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981. Bwriedir caffael yr ardal hon fel y gellir ymgorffori amddiffynfeydd rhag llifogydd yn y datblygiad, ac mae'n cael ei chaffael i sicrhau ei bod yn cael ei chadw ac er mwyn gwella'r rheolaeth o'r ardal. Ceisir tystysgrif i'r perwyl hwnnw gan Weinidogion Cymru.

49. Mae is-orsaf Coney Beach hefyd i'w chaffael gan Western Power Distribution, sy'n ymgwymerwr statudol yn unol â Deddf Trydan 1989. Bydd y Cyngor a'r datblygwyr sy'n cael ei ffafrio ganddo yn gweithio gyda'r ymgwymerwr statudol i sicrhau y gellir ei brynu a pheidio ai ailosod heb amharu'n ddifrifol ar gynnal yr ymgwymeriad, neu, os caiff ei brynu, y gellid ailosod ar dir arall sy'n perthyn i'r ymgwymerwyr, neu sydd ar gael i'w gaffael ganddynt, heb amharu'n ddifrifol ar y gwaith o'i gynnal,
50. Mae'r safle o fewn lleoliad ond nid o fewn cwrtil Ysgol Gynradd Newton, sy'n adeilad rhestredig gradd II.
51. Nid oes unrhyw henebion cofrestredig o fewn y Tir i'w Gaffael.
52. Nid oes rhan o'r Tir sydd i'w Gaffael o fewn ardal gadwraeth.
53. Bydd offer a strwythurau ymgwymerwyr statudol a gweithredwyr telathrebu yn cael eu diogelu, eu hamnewid, eu dargyfeirio, eu hystyngiadau, neu eu gwella yn ôl yr angen. Mae'r Cyngor wrthi'n gweithio gydag ymgwymerwyr statudol i gyflawni hyn drwy gytundeb.
54. Nid oes gan y Goron unrhyw fuddiannau o fewn y Tir sydd i'w Gaffael.
55. O fewn y Tir sydd i'w Gaffael mae darn o briffordd gyhoeddus wedi'i mabwysiadu yn Mackworth Road er mwyn galluogi'r Cyngor i wella'r briffordd. Mae rhan o Rhych Avenue a Sandy Lane hefyd i'w caffael. Nid yw'r darnau hyn o briffordd gyhoeddus wedi'u mabwysiadu fel priffyrdd y gellir eu cynnal ar draul y cyhoedd, ac maent i'w caffael er mwyn hwyluso a gwella mynediad at y Cynllun a'r ardal gyfagos ar ffyrdd wedi'u mabwysiadu.
56. Nid oes Unrhyw Orchmynion Cadw Coed ar y tir i'w gaffael, er ei bod yn debygol y bydd angen torri rhai coed er mwyn galluogi i'r datblygiad fynd rhagddo. Bydd yr effaith ar goed yn cael ei hystyried yn llawn yn ystod y broses gynllunio.

Cysylltu â phartïon yr effeithir arnynt

57. Mae rhywfaint o'r tir y mae'r Cyngor ei angen ar gyfer y Cynllun dan berchnogaeth anhysbys, er gwaethaf ymdrechion diwyd i adnabod y perchnogion. O ganlyniad, nid yw'r Cyngor wedi gallu trafod caffael y lleiniau hynny'n wirfoddol gydag unrhyw un. Mae'r Cyngor wedi cynnal chwiliadau teitl i'r holl dir o fewn y cynllun ac wedi gosod hysbysiadau safle ar y safle er mwyn ceisio adnabod perchnogion anhysbys lle nad yw'r tir wedi'i gofrestru. Mae'r Cyngor hefyd wedi cysylltu â pherchnogion tir mwy yn yr ardal i wirio a ydynt yn hawlio perchnogaeth.
58. Mae perchnogion rhannau eraill o'r tir yn hysbys. Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i Gytundeb cydweithredu gydag un o berchnogion tir hysbys y cynllun er mwyn sicrhau bod y Cynllun yn cael ei gyflawni.
59. Mae'r Cyngor hefyd wedi ceisio trafod gyda pherchennog hysbys tir rhydd-ddaliad arall o fewn y Cynllun a elwir yn Barc Hamdden Model Village, a hynny er mwyn cyflawni'r Cynllun heb droi at bwerau GPG. Er gwaethaf cytundeb dros dro rhwng

cynghorwyr proffesiynol ar werth y tir sydd i'w gaffael yn yr achos hwn, nid yw'r Cyngor wedi gallu cytuno ar gaffaeliad gwirfoddol.

60. Mae'r ardal adfywio wedi'i chlustnodi ar gyfer datblygiad defnydd cymysg ers tro, gan ddyddio'n ôl i CCA Fframwaith Datblygu Porthcawl 2004 a'i ddyraniad o fewn y CDU a fabwysiadwyd yn 2005 ond sydd bellach wedi'i ddisodli. Yn dilyn CCA 2004, mabwysiadwyd CCA Prosiect Saith Bae yn 2007 gan ddarparu canllawiau cynllunio manwl pellach i gyd-fynd â dyraniad adfywio defnydd cymysg y safle o fewn y CDLI presennol. Wrth lunio a mabwysiadu'r dogfennau CCA hyn a chadarnhau'r dyraniadau cysylltiedig, mae'r Cyngor wedi ymgysylltu â'r cyhoedd ynglŷn â'r cynlluniau adfywio arfaethedig ar gyfer Porthcawl dros nifer o flynyddoedd. Mae'r ymgysylltu hwn wedi parhau drwy'r ymgynghoriad ar y strategaeth sy'n cael ei ffafrio gan y CDLI newydd yn 2019 a bydd yn parhau drwy'r ymgynghoriad arfaethedig ar strategaeth Creu Lleodd Porthcawl disgwylidig yn haf 2021.
61. Mae'r cynllun wedi esblygu'n sylweddol ers iddo gael ei gynnig gyntaf yn 2004, gyda chyflwyniad cyfres o newidiadau mewn ymateb i amrywiaeth o ffactorau gan gynnwys ymatebion i ymgynghoriadau cyhoeddus, ffactorau masnachol, polisïau cynllunio, a thystiolaeth dechnegol. Mae enghreifftiau o newidiadau o'r fath yn cynnwys
- I'r Portway gael ei chadw, yn wahanol i'r cynigion blaenorol a oedd am ei chau,
 - y gostyngiad mewn darpariaeth parcio ceir a darpariaeth manwerthu y tu allan i ganol y dref,
 - symudiad oddi wrth gael promenâd wedi'i beiriannu ar hyd Sandy Bay yn ei gyfanrwydd, ac yn hytrach i gael llwybr hamdden a chadw hen dwyni naturiol tua dwyrain y ffyrnt, ac i'r cynllun ddarparu datrysiad mwy peirianyddol ym mhen gorllewinol y datblygiad. Digwyddodd hyn fel rhan o ddyluniad y gwaith amddiffyn rhag llifogydd gyda chynghor arbenigol gan Arup. Ystyriwyd mai cadw ac adfer yr hen dwyni oedd yr ymateb mwyaf priodol a sensitif i'r ardal hon yn unol â Chynghor Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ar Opsiynau ar gyfer Rheoli Twyni Tywod ar gyfer Amddiffyn Rhag Llifogydd ac Amddiffyn yr Arfordir (Cyfrol 1) 2017.

Cyfiawnhad

62. Mae'r cynllun arfaethedig yn gyfle adfywio o bwys rhanbarthol a fyddai'n arwain at amrywiaeth o fanteision cyhoeddus mewn perthynas â darpariaeth tai a chyfleoedd cyflogaeth sy'n gysylltiedig â chyfnodau adeiladu a gweithredol y datblygiad. Yn ogystal, ystyrir bod adfywio safle tir llwyd yn cynnig manteision sylweddol o safbwynt cynaliadwyedd a safbwynt amgylcheddol gan gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i, y canlynol:
- Creu tai ychwanegol i ddiwallu angen a nodwyd o fewn ffiniau presennol Porthcawl ac yn gyfagos i'r seilwaith sefydledig;
 - Creu mannau agored newydd a gwell ar gyfer trigolion y presennol a'r dyfodol;
 - Darparu gwell cysylltedd ar draws y safle ac ag ardaloedd cyfagos;

- Cyfleoedd gwaith ychwanegol sy'n deillio o gyfnodau adeiladu a chyfnod gweithredol y datblygiad;
 - Mae datblygu'r safle tir llwyd hwn yn diogelu rhag colli cefn gwlad yn ddiangen a'r effeithiau amgylcheddol cysylltiedig; a
 - Cael effaith gadarnhaol ar amgyffrediad pobl o'r ardal a swyddogaeth yr ardal, gan fod o fudd i drigolion a busnesau presennol.
63. Mae'r manteision cyhoeddus hyn wedi'u pwysu yn erbyn unrhyw effeithiau niweidiol posibl ar unrhyw bobl y mae'r GPG arfaethedig yn effeithio arnynt. Yn yr achos hwn, ystyrir bod y potensial ar gyfer effeithiau o'r fath a'u cwmpas tebygol yn gyfyngedig, o ystyried nad oes unrhyw gartrefi neu fusnesau ar y tir sydd i'w gaffael. Mae hefyd yn berthnasol i nodi nad yw tymor prydles tiffeddiannwr partner y Cyngor wedi darford, a'i fod ar 29 mlynedd o brydles 99 mlynedd ar hen Barc Hamdden Model Village, gan leihau natur a graddfa unrhyw effeithiau posibl ar berchennog rhydd-ddeiliad y parcel gwag hwn o dir. O ystyried ystod a maint sylweddol y buddion cyhoeddus a fyddai'n deillio o'r cynnig, ystyrir y byddai'r rhain yn llawer mwy nag unrhyw effaith ar unrhyw bersonau yr effeithir arnynt.
64. Mae'r Cyngor wedi ystyried Deddf Hawliau Dynol 1998 a rhaid rhoi Erthygl 1 o'r Protocol Cyntaf i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol cyn gwneud GPG. Er nad oes unrhyw anheddau domestig o fewn Tir y Gorchymyn, mae Erthygl 8 (fel y nodir isod) hefyd wedi'i hystyried.
65. Mae Erthygl 1 yn diogelu hawliau pawb i fwynhau eu heiddo'n heddychlon. Ni ellir amddifadu unrhyw berson o'i eiddo ac eithrio er budd y cyhoedd ac yn ddarostyngedig i'r gyfraith genedlaethol a rhyngwladol berthnasol.
66. Mae Erthygl 8 yn diogelu bywyd preifat a theuluol, y cartref, a gohebiaeth. Mae hon yn hawl gymwysedig; ni all unrhyw awdurdod cyhoeddus ymyrryd â'r buddiant ac eithrio os yw'n unol â'r gyfraith ac yn angenrheidiol ac yn gymesur er budd diogelwch cenedlaethol, diogelwch y cyhoedd, neu les economaidd y sir.
67. Mae'r Cyngor wedi cydbwysu'r hawliau unigol uchod yn erbyn cyfraniad y Cynllun i hyrwyddo neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal, gan ddod i'r casgliad bod achos cryf o blaid y GPG er budd y cyhoedd. Barn y Cyngor yw bod y cydbwysedd o blaid gwneud y GPG o ystyried bod yr ymyrraeth â hawliau unigol yn angenrheidiol ac yn gymesur er mwyn sicrhau'r manteision cyhoeddus sy'n deillio o'r Cynllun.
68. Mae'n berthnasol bod gan bersonau cymwys yr hawl i wrthwynebu gwneud GPG ac i gael cynrychiolaeth mewn unrhyw ymchwiliad cyhoeddus lleol a drefnwyd gan Weinidogion Cymru i ystyried gwrthwynebiadau cyn i'r GPG gael ei gadarnhau.
69. Mae hefyd yn berthnasol y bydd y rhai y mae eu tir yn cael ei gaffael yn cael iawndal gwerth y farchnad a lwfans aflonyddwch yn seiliedig ar egwyddorion cod iawndal y GPG. Nid yw ystyried lefel yr iawndal priodol yn wrthwynebiad dilys i'r GPG ac os bydd anghydfod ynglŷn â hyn bydd yn fater i'r Uwch Dribiwnlys (Siambr Tiroedd) ei ystyried ar wahân.

Sefyllfa Gynllunio

70. Nid yw Rhannau 2 a 3 o Atodlen 2 i Ddeddf Caffael Tir 1981 wedi'u hymgorffori yn y GPG. Bydd y Cyngor yn delio ag unrhyw fuddiannau glofaol drwy yswiriant indemniad pan fydd yn ceisio gwerthu'r tir.
71. Mae'r safle ar hyn o bryd wedi'i ddynodi ar gyfer datblygiad cymysg o fewn y Cynllun Datblygu Lleol presennol. Mae Polisi PLA3 o'r Cynllun Lleol Mabwysiedig yn nodi amcanion y Cynghorau ar gyfer adfywiad defnydd cymysg o safleoedd tir llwyd nas defnyddir, a nododd fod Ardal Adfywio Porthcawl yn rhan bwysig o'r strategaeth hon drwy ei dyrannu fel safle PLA3(8). Cefnogir y dynodiad hwn gan y Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd, y cyfeirir atynt yn aml fel y "Seven Bays Project – Porthcawl Waterfront SPG".
72. Yn ogystal â'r dyraniad yn y Cynllun Lleol Mabwysiedig, mae'r safle wedi'i gyflwyno fel safle i'w ystyried fel rhan o Gynllun Datblygu Lleol 2018-2033 (CDLI) newydd.
73. Mae Dogfen Ymgynghori Cynllun Datblygu Lleol Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr 2018-2033 yn nodi cynllun Adfywio Porthcawl fel safle strategol bwysig. Yn benodol, mae'r strategaeth sy'n cael ei ffafrio yn cydnabod y bydd Ardal Adfywio Glannau Porthcawl yn darparu'r ffocws strategol ar dwf a chyfleoedd ar gyfer Porthcawl drwy wneud y gorau o leoliad unigryw â golygfeydd ar draws Sandy Bay. Bydd darparu unedau preswyl newydd, gan gynnwys anheddau fforddiadwy, yn galluogi i ofynion adfywio hanfodol eraill gael eu hateb hefyd, gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd, cysylltiadau teithio llesol gwell, ynghyd â darpariaeth addysg, manwerthu, a chyfleusterau cymunedol.
74. Yn dilyn nodi'r safle yn Nogfen Ymgynghori'r Strategaeth a Ffefrir o fewn Cynllun Datblygu Lleol y Fwrdeistref Sirol 2018-2033, mae'r safle wedi'i nodi fel Safle Datblygu Strategol Defnydd Cymysg o fewn Dogfen Ymgynghori Cyhoeddus y Cynllun Datblygu Lleol Newydd.
75. Yn benodol, mae Polisi PLA1 o Ddogfen Ymgynghori Cyhoeddus y Cynllun Datblygu Lleol Newydd yn nodi bod y Tir yng Nglannau Porthcawl wedi'i dyrannu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg cynhwysfawr i'w arwain gan adfywiad, ac y bydd yn darparu tua 1,115 o gartrefi (gan gynnwys 30% / 335 o unedau tai fforddiadwy), ac yn cynnwys ysgol gynradd mynediad un dosbarth cyfrwng Cymraeg newydd, estyniad bloc â phedair ystafell ddosbarth yn yr ysgol gynradd cyfrwng Saesneg presennol, siop fwyd newydd, cyfleusterau hamdden, gorsaf bws, cyfleusterau hamdden, manau agored cyhoeddus, ynghyd â chyfleusterau cymunedol priodol a defnyddiau masnachol. Aiff Polisi PLA1 ymlaen i nodi cyfres o egwyddorion llunio lleoedd a chynllunio meistr sy'n berthnasol i'r safle.
76. Er mwyn dangos tystiolaeth o allu a hyfywedd y safle, mae'r prif dirfeddianwyr wedi cyfrannu at fframwaith defnydd tir a phrif gynllun drafft i'w hystyried fel rhan o broses y CDLI. Caiff y gwaith hwn ei gefnogi a'i lywio gan dystiolaeth dechnegol a gomisiynwyd gan y tîrfeddianwyr. Mae'r gymysgedd arfaethedig o ddefnyddiau tir a chwantwm y datblygiad yn debyg i'r rhai o fewn y CCA presennol, ac yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau preswyl, hamdden, manwerthu, masnach, manau agored, parcio ceir, a llwybrau teithio llesol. Yn ogystal â'r cynllun meistr sydd wedi'i

gwblhau, mae'r Cyngor wrthi'n bwrw ymlaen â gwaith gwneud lleoedd manwl pellach sy'n adeiladu ar egwyddorion y fframwaith defnydd tir drafft. Bydd y gwaith hwn yn arwain at strategaeth creu lleoedd cynhwysfawr ar gyfer Ardal Adfywio ehangach Glannau Porthcawl, a chaiff ei defnyddio i lywio unrhyw friff datblygu a fabwysiedir ar gyfer y safle yn y dyfodol cyn ei werthu.

77. Yn ogystal â statws cynllunio'r safle ar lefel leol, mae cefnogaeth sylweddol i'r adfywiad arfaethedig ar lefel polisi cenedlaethol. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ddiamwys o ran ei gefnogaeth ac, yn wir, mae'n annog blaenoriaethu ailddatblygu safleoedd tir llwyd addas fel hyn. Mae adran 3.51, sy'n nodi fel a ganlyn, yn berthnasol:

"3.51 Dylid defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol (y cyfeirir ato hefyd fel tir llwyd) (gweler y diffiniad drosodd) lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd tir glas lle mae'n addas i'w ddatblygu. Mewn aneddiadau, yn gyffredinol, dylid ystyried tir o'r fath yn addas ar gyfer datblygiad priodol lle mae ei ail-ddefnyddio yn hyrwyddo egwyddorion cynaliadwyedd ac os gellir goresgyn unrhyw gyfyngiadau."

78. Yn ogystal â'r pwysigrwydd a osodir ar gefnogi cyfleoedd fel y cynnig hwn i adfywio tir llwyd, mae adran 3.57 o Bolisi Cynllunio Cymru yn annog cymryd camau priodol i ddatgloi safleoedd, gan gynnwys defnyddio pwerau prynu gorfodol lle nad yw caffael gwirfoddol yn llwyddiannus. Gwnaed cryn ymdrech i gaffael y buddiant rhydd-ddaliad yn wirfoddol yn hen Barc Hamdden Model Village, er bod yr ymdrechion hyn yn parhau i fod yn aflwyddiannus ar hyn o bryd. Mae camau'n cael eu cymryd i symud ymlaen gyda phryniant gorfodol gan y bydd hyn yn datgloi'r safle fel bo modd diwallu anghenion datblygu yn yr ardal leol a sicrhau canlyniadau datblygu gwell. Fel y nodir yn adrannau blaenorol y datganiad hwn, mae'r Cyngor yn fodlon y gall y manteision o ran budd y cyhoedd fod yn drech na'r golled o fuddiannau preifat.

79. Ym mis Mai 2007, penderfynodd Cabinet y Cyngor wneud GPG i gaffael tir ar gyfer yr hyn a elwid bryd hynny'n Brosiect Seven Bays. Cafodd GPG drafft ei ddatblygu ond ni chafodd ei gyhoeddi erioed oherwydd y dirwasgiad a ddaeth yn sgil argyfwng ariannol yn 2008. Y gwahaniaeth allweddol yn y GPG presennol a'r un blaenorol yw bod y cynnig blaenorol i gaffael tir er mwyn ymgymryd â gwaith diogelu'r arfordir ar hyd ffryntiad y Hi-Tide Inn wedi'i ddileu. Nid oes angen y gwaith hwn mwyach gan y bydd digon o amddiffyniad rhag llifogydd arfordirol i alluogi'r datblygiad, yr ailddatblygiad, neu'r gwelliant arfaethedig i fynd yn ei flaen yn cael ei ddarparu gan waith y Cyngor i amddiffyn rhag llifogydd arfordirol ar y Promenâd Dwyreiniol, ar y Morglawdd Gorllewinol, a Rhych Point, a'r gwaith y mae partneriaid datblygu'r Cyngor yn ei wneud o flaen Parc Difyrwch Coney Beach. Yn ogystal â hyn, mae'r Cyngor wedi sicrhau teitl rhydd-ddaliad i rywfaint o'r tir yr oedd ei angen ac felly nid ydyw wedi'i gynnwys yn y GPG presennol.

80. Gwnaeth Cabinet y Cyngor benderfyniad ar 15 Medi 2020 i awdurdodi swyddogion i ddechrau gweithio ar bob cam a allai arwain at wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol i gaffael y tir sydd ei angen, a phenderfyniad arall ar 20 Gorffennaf 2021 i awdurdodi swyddogion i wneud y GPG presennol a chymryd pob cam ategol arall. Mae angen prynu'r tir hwn er mwyn gallu adfywio'r ardal mewn modd cynhwysfawr yn strategol, yn hytrach na mynd ati i ddatblygu tameidiog.

81. Yn ogystal, ymrwymodd y Cyngor a pherchnogion Parc Difyrrwch Coney Beach i Gytundeb Perchnogion 20 mlynedd yn 2011, a chymeradwywyd y telerau gan Gabinet y Cyngor ar 8 Chwefror 2011. Cafodd y Cytundeb hwn ei amrywio yn 2018 i eithrio tir maes parcio Salt Lake, pan gafodd y Cyngor fuddiant les ddaliad tymor hir Evans ar y safle hwnnw, a chymeradwywyd yr amrywiad gan y Cabinet ar 19 Rhagfyr 2017.

Nawdd

82. Mae graddau y dylid diystyru'r Cynllun at ddibenion asesu iawndal yn y 'byd heb gynllun' yn cynnwys Cam 1, sy'n cynnwys ailddatblygu'r harbwr, Adeilad Jennings, a'r siop manwerthu bwyd ar ran o Faes Parcio Salt Lake. Y cyfiawnhad dros hyn yw bod y datblygiadau hyn yn rhan o ddatblygiad, ailddatblygiad, a gwelliant cynhwysfawr ehangach na fyddai'n cael eu cyflwyno heb gyllid a chymorth cyhoeddus.

83. Bydd y costau caffael yn cael eu hariannu gan y Cyngor ac mae cronfa wrth gefn wedi'i chlustnodi i alluogi talu iawndal wrth i dir gael ei gaffael. Bydd costau cyflenwi'r cynllun yn cael eu talu gan y datblygwr a ffefrir gan y Cyngor.

Rhestr o Ddogfennau

84. Os bydd angen cynnal ymchwiliad cyhoeddus i'r GPG, gall y Cyngor gyfeirio at y dogfennau canlynol (ddim yn gynhwysfawr) neu eu cyflwyno fel tystiolaeth, yn ogystal â'r GPG a'r Mapiau GPG.

Dogfennau Polisi Cynllunio

- Cynllun Gofodol Cymru – Pobl, Lleoedd, Dyfodol (Tachwedd 2004)
- Polisi Cynllunio Cymru (2021)
- TAN 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- TAN 4 – Datblygiad Manwerthol a Masnachol
- TAN 5 - Cynllunio a Chadwraeth Natur
- TAN 8 – Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy
- TAN11 – Sŵn
- TAN12 – Dylunio
- TAN14 – Cynllunio Arfordirol
- Cynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr 2006 -2021 (a fabwysiadwyd ym mis Medi 2013)
- Canllawiau Cynllunio Atodol "Seven Bays Project – Porthcawl Waterfront" (mabwysiadwyd 2007)
- Canllawiau Cynllunio Atodol "Fframwaith Datblygu Porthcawl" (a fabwysiadwyd ar 2 Rhagfyr 2004)
- Y Strategaeth Genedlaethol ar gyfer Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol yng Nghymru (Hydref 2020)

Adroddiadau Technegol

- Adroddiad Astudiaeth Ddichonoldeb Amddiffyn Arfordirol Coney Beach a baratowyd gan Arup (dyddiedig Awst 2020)
- Aseiad Trafnidiaeth a baratowyd gan Jacobs (dyddiedig Awst 2020)
- Aseiad Tirwedd / Morwedd ac Effaith Weledol wedi'i baratoi Soltys Brewster Consulting (dyddiedig Mawrth 2021)
- Cynllun Arolwg Topograffig a baratowyd gan Landmark (dyddiedig Medi 2020)
- Adroddiad Ymchwilio i'r Ddaear a baratowyd gan Quantum (dyddiedig Gorffennaf 2020)
- Aseiad Amgylcheddol Cam 1 a baratowyd gan Jubb (dyddiedig 2007)
- Aseiad Geo Amgylcheddol a Geodechnegol a baratowyd gan Earth Science Partnership (dyddiedig Medi 2020)
- Arolwg Ecologol a baratowyd gan David Clements Ecology (dyddiedig Hydref 2020)
- Adroddiad Strategaeth Draenio CDLI Ardal Adfywio Glannau Porthcawl a baratowyd gan Capita Redstart (dyddiedig Tachwedd 2020)
- Adroddiad Cyfleustodau a baratowyd gan SMS (dyddiedig Tachwedd 2020)

Awdurdodiad y Cabinet

- Adroddiad i'r Cabinet dyddiedig 20 Gorffennaf 2021
 - Cofnodion Cyfarfod y Cabinet dyddiedig 20 Gorffennaf 2021 yn cynnwys penderfyniad yr awdurdodi ar gyfer gweithredu'r CPO
85. Mae copïau o'r dogfennau hyn i'w gweld yn Llyfrgell Porthcawl, Church Place, Porthcawl CF36 3AG. Bydd modd gweld y dogfennau yn ystod amser rhesymol, neu gellir eu gweld ar-lein yn <https://www.bridgend.gov.uk/cy/fy-nghyngor/cydraddoldeb-ac-ymgysylltu/ymgynghoriadau/ymgynghoriadau-cyfredol/cpo-porthcawl/>