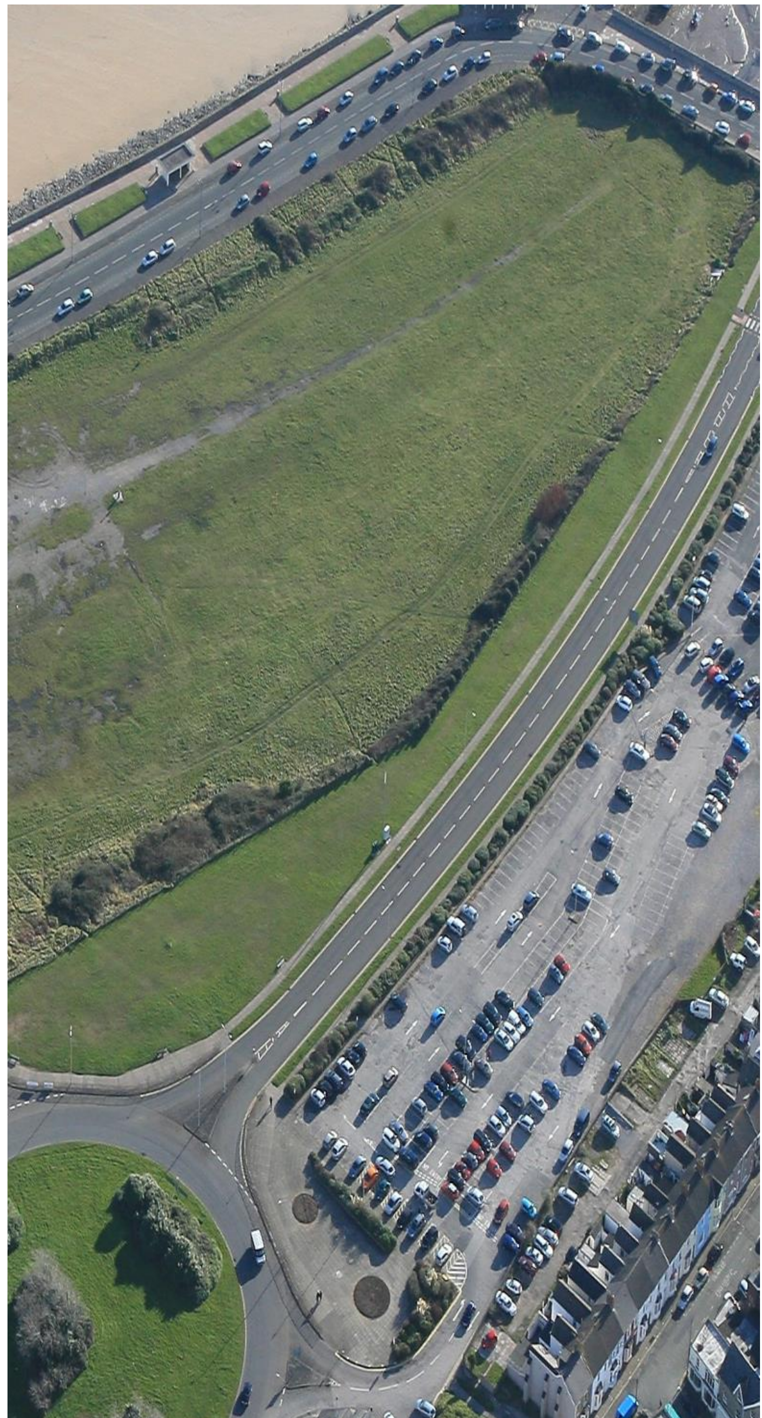
BRIFF CYNLLUNIO DATBLYGU



SAFLE SIOP FWYD GOGLEDD SALT LAKE PORTHCAWL

MEHEFIN 2019

CYNGOR BWRDEISTREF SIROL PEN-Y-BONT AR OGWR

CYNNWYS

Cyflwyniad………………………………………………………………………………………………… 2

Amcanion…………………………………………………………………………………………………… 3

Y Safle a'r Cyd-destun Ehangach………………………………………………………………… 4

Polisi Cynllunio…………………………………………………………………………………………… 10

Profion Manwerthu……………………………………………………………………………………… 16

Egwyddorion Datblygu a Dylunio.. 19

- Egwyddorion Cyffredinol………………………………………………………………… 20
- Yr Effaith Ehangach, Integreiddio a Thir y Cyhoedd……………………………… 24
- Deunyddiau Adeiladu……………………………………………………………………… 26
- Ystyriaethau Cynaliadwyedd ac Amgylcheddol.. 28
- Cod Cynllunio Tir y Cyhoedd…………………………………………………………… 30
- Dylunio Priffyrdd………………………………………………………………………….. 32
- Cerdded, Beicio a Mynediad at Fysiau.. 35
- Maes Parcio……………………………………………………………………………………. 39

Rhwymedigaethau Cynllunio, Amodau a Chytundeb Priffyrdd………………… 40

Gofynion Cyflwyno Cynllun.. 42

CYFLWYNIAD

Diben y Briff Cynllunio Datblygu hwn yw egluro’r fframwaith cynllunio a dylunio y dylid ei gydnabod a’i ddefnyddio wrth lunio cynigion manwl. Cafodd y ddogfen hon ei chymeradwyo gan Bwyllgor Rheoli Datblygu y Cyngor fel Canllawiau Rheoli Datblygu yn ei gyfarfod ar 20 Mehefin 2019, a’i gwneud yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar unrhyw geisiadau cynllunio ar gyfer y safle yn y dyfodol. Bwriad y fframwaith cynllunio a dylunio yw hyrwyddo’r safle, ei ddiogelu rhag mathau anaddas o ddatblygu, a sicrhau y cyflawnir cynllun o ansawdd uchel drwy’r broses gynllunio. Mae hwn yn diweddaru’r canllawiau cynllunio presennol trwy ddarparu canllawiau mwy diweddar a chanolbwyntio’n fwy ar safle’r siop fwyd.

Lleolir y safle o fewn Ardal Adfywio Strategol Porthcawl. Nodir ei Weledigaeth eang yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) (2007) a fabwysiadwyd ar gyfer y Prosiect Saith Bae, sy’n datgan:

> *Mae adfywio’r glannau yn elfen allweddol o ddatblygu Porthcawl yn dref lan môr o’r radd flaenaf yn y dyfodol. Cyflawnir hyn drwy gyfuniad o ddylunio safonol ar gyfer adeiladau a’r amgylchedd cyfagos, gan gynnwys defnyddiau preswyl, hamdden, diwylliannol a manwerthu a thwristiaeth. Yn ganolog i hyn bydd adfywio ardal yr harbwr gan gynnwys ailddefnyddio adeiladau hanesyddol, cyfleusterau hamdden newydd a harbwr wedi’i adnewyddu a’i leoli o fewn glannau urddasol a bywiog.*

Ar ôl llwyddiannau cynharach y Marina adnewyddedig a datblygiadau Jennings, mae siop fwyd newydd yn cynrychioli’r cam nesaf yn natblygiad yr ardal ac mae’n rhan hanfodol o’r Uwchgynllun ehangach ar gyfer Porthcawl. Mae’r cynllun hwn yn cynrychioli’r elfen gyntaf i’w datblygu ar safle Salt Lake a bydd yn gweithredu fel sbardun i adfywio’r ardal ehangach.

AMCANION

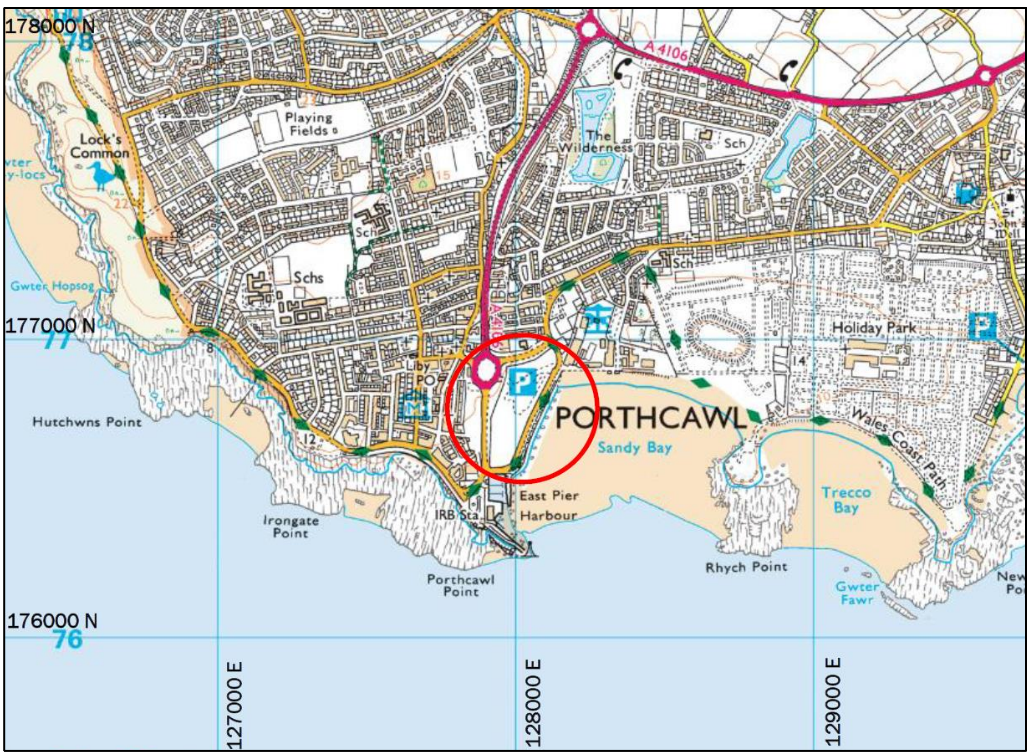
Nodwyd amcanion allweddol y Briff hwn a’r safle fel a ganlyn:

- Darparu Porth amlwg a gwell i Borthcawl;
- Darparu siop fwyd newydd sy’n gwella egni a hyfywedd masnachol canol y dref;
- Gwella ansawdd cysylltiadau cerddwyr a beicwyr i’r safle a thrwyddo, ac yn benodol, cynyddu’r defnydd rhwng canol y dref, safle’r datblygiad a’r Promenâd Dwyreiniol yn unol â’r Ddeddf Teithio Llesol (2013);
- Dylai’r datblygiad fod yn gadarn, yn ymarferol ac ymateb i’r cyd-destun lleol (h.y. treftadaeth, ansawdd treflun, lleoliad) a dyheadau’r Uwchgynllun yn y dyfodol;
- Cyflawni dull cynhwysfawr a chydlynol o ddatblygu gan gynnwys lleoliad, maint, cynllun, mynediad a gwasanaethu’r siop fwyd a’r maes parcio;
- Cyflawni nifer priodol o leoedd parcio a reolir gan y gweithredwr er mwyn hwyluso teithiau cysylltiedig i ganol y dref;
- Defnyddio tirlunio ‘meddal’ a ‘chaled’ o ansawdd uchel i liniaru ffin y safle yn enwedig mewn ardaloedd â ffryntiadau gwag neu segur;
- Darparu cynlluniau adeiladu a chynaliadwyedd amgylcheddol arloesol, yn arbennig trwy ddewis deunyddiau o ansawdd uchel sy’n ymateb i’r cyd-destun lleol;
- Darparu tir y cyhoedd o ansawdd uchel sy’n cyfrannu at yr amcanion creu lleoedd a hyrwyddwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru; a
- Darparu ffordd fynediad newydd i safle’r datblygiad.

Y SAFLE A'R CYD-DESTUN EHANGACH

Lleoliad

Mae Porthcawl yn gorwedd oddeutu hanner ffordd rhwng dwy ddinas fwyaf Cymru, Caerdydd ac Abertawe, oddeutu 25 milltir o'r ddwy. Mae'r safle wedi'i leoli wrth y brif fynedfa i Borthcawl o fewn 5 milltir i gyffordd 37 yr M4, ac mae wedi'i gysylltu â hi drwy'r A4299.

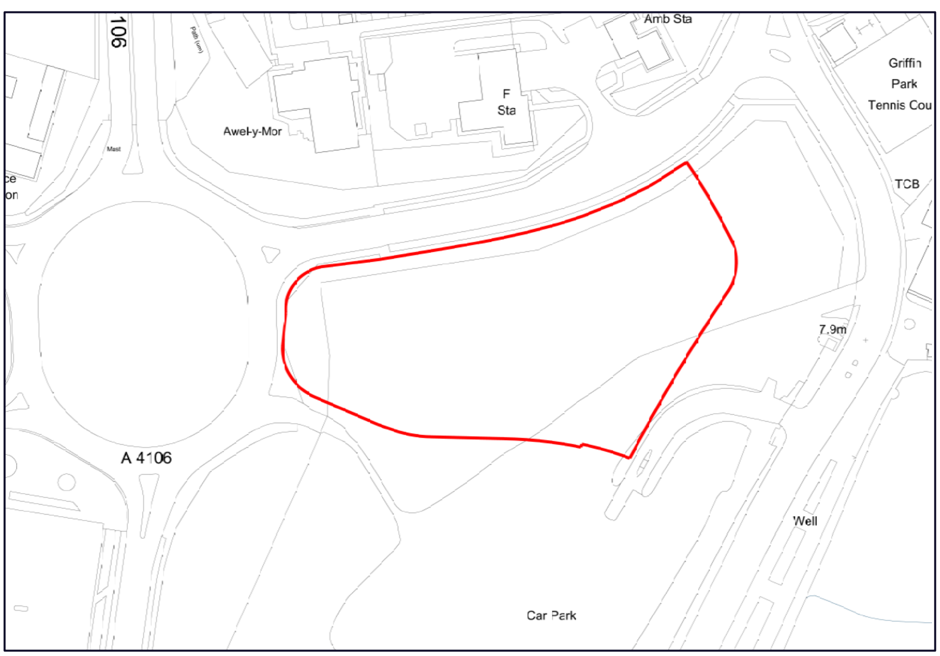


Ffigur 1 – Cynllun Lleoliad y Safle

Mae'r safle ym mherchnogaeth lwyr y Cyngor ac mae wedi'i leoli ym mhen gogleddol Ardal Adfywio Glannau Porthcawl. Mae ganddo hanes morol diwydiannol eang ond yn ddiweddar fe'i defnyddiwyd fel maes parcio ac iard dros dro ar gyfer gwaith adeiladu cyfagos.

Crëir ffin y safle:

- I'r gogledd: gan ffordd y Promenâd Dwyreiniol yn uniongyrchol, yna gan adeiladau sy'n gysylltiedig â Gorsaf Dân Porthcawl ac ardaloedd preswyl sy'n ymestyn am fwy nag 1km;
- I'r dwyrain: gan dir ag wyneb glaswellt/graean yn uniongyrchol sy'n gysylltiedig â maes parcio Salt Lake, yna ffordd y Promenâd Dwyreiniol. Mae traeth Sandy Bay oddeutu 70m i'r dwyrain, gyda ffair Traeth Coney i'r gogledd o'r traeth a Maes Carafanau Bae Trecco a Môr Hafren;
- I'r de: gan dir ag wyneb glaswellt/graean yn uniongyrchol sy'n gysylltiedig â maes parcio Salt Lake sy'n ymestyn oddeutu 290m ymhellach i'r de. Ar ôl hyn mae marina bychan; ac
- I'r gorllewin: gan gylchfan oddi ar y Promenâd Dwyreiniol a The Portway yn uniongyrchol, yna maes parcio Hillsboro Place a Chanol Tref Porthcawl.



Ffigur 2 – Cynllun y Safle gan Arolwg Ordnans

Lleolir y safle yng nghornel ogledd-orllewin maes parcio Salt Lake. Y Cyfeirnod Grid Cenedlaethol ar gyfer canol y safle fwy neu lai yw (SS) 282011, 176911 a’r cod post agosaf yw CF36 5TS. Mae safle’r siop fwyd arfaethedig yn cynnwys darn o dir â siâp afreolaidd oddeutu 70m o hyd (o’r gogledd i’r de) a lled o 140m (o’r dwyrain i’r gorllewin) o fesur o’i bwyntiau canolog, gydag arwynebedd o oddeutu 0.9 hectar.

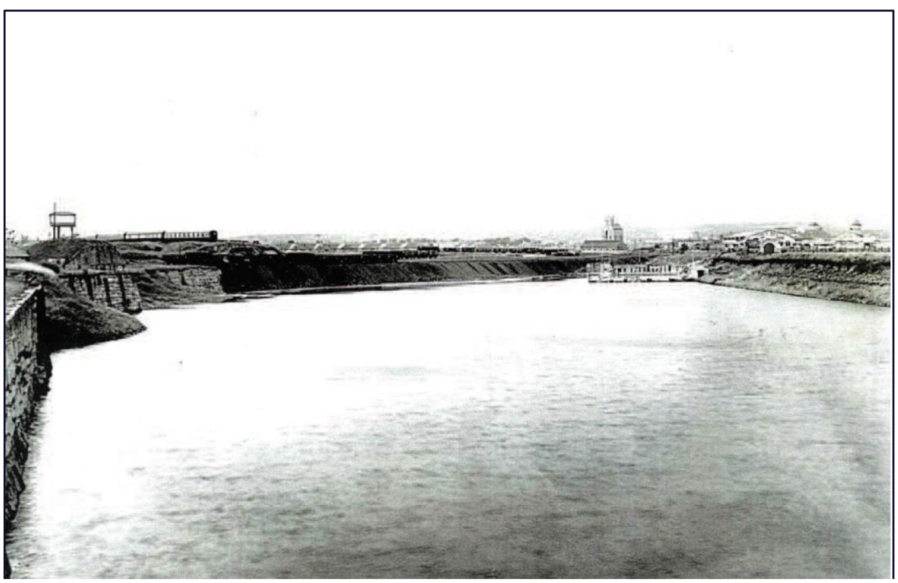
Llun 1 –Awyrlun o Gynllun y Safle

Mae topograffi cyffredinol yr ardal ehangach yn gymharol wastad, yn goleddfu’n raddol tua’r arfordir i’r de/de-ddwyrain. Mae’r safle ei hun yn wastad ar y cyfan ac yn disgyn tua’r dwyrain o 9.8m ar lwybr troed y gylchfan i lawr i 7.5m yn y gornel ogledd-ddwyrain.

Ar hyn o bryd gall cerbydau fynd i’r safle drwy fynedfa â rhwystr yn rhan dde-orllewin safle’r datblygiad, lle bydd y ffordd fynediad newydd yn cael ei hadeiladu. Ceir rhagor o bwyntiau mynediad tua dwyrain y safle oddi ar y Promenâd Dwyreiniol sy’n rhoi mynediad i’r maes parcio cyhoeddus yn Salt Lake ar hyn o bryd. Ni cheir coed ar y safle.

Hanes y Safle

Ceir hanes morol diwydiannol cyfoethog sydd wedi ei asesu o adolygiad o fapiau hanesyddol Cyfres y Siroedd yr Arolwg Ordnans a mapiau'r Grid Cenedlaethol sydd ar gael. Ceir crynodeb o nodweddion amlycaf y mapiau hanesyddol a mapiau Cyfres y Siroedd yn y tabl canlynol.



Llun 2 (top) – Lluniau Hanesyddol yn wynebu safle'r siop fwyd arfaethedig (tua'r de)
Llun 3 (gwaelod) – yr olygfa yn wynebu tua'r gogledd tuag at safle'r siop fwyd arfaethedig o ben deheuol Salt Lake. Ffynhonnell: Yr Amgueddfa Reilffordd Genedlaethol

Dyddiad	Ar Safle'r Siop Fwyd Arfaethedig	Ar Gyrion y Safle
1880-1884	Dangosir bod y safle mewn iard adeiladu llongau ar ochr ogleddol/gogledd-orllewin Doc Porthcawl. Dangosir 'Gefail' yn y de-ddwyrain, gerllaw wal gerrig a llithrfa yn arwain at ymyl y dŵr yn y doc, lle mae'n ennill ychydig ar y tir yn y de-ddwyrain. Dangosir bod wyneb y safle yn gymysgedd o borfa garw, cerrig mân a thywod. Dangosir llinellau rheilffordd yn dod i mewn i'r safle yn y gogledd a'r de, yn gogwyddo tua'r de-ddwyrain a'r gogledd-ddwyrain yn y drefn honno.	Mae Doc Porthcawl yn parhau i ymestyn oddeutu 300m i'r de o'r safle. Mae'r llithrfa gysylltiedig yn ymestyn o'r safle i oddeutu 40m i'r de o ymyl y dŵr. Dangosir waliau cerrig llethrog mawr ar hyd ochr y llithrfa ac mae'r wal ddeheuol yn ymestyn rhyw 30m i mewn i'r doc. Dangosir wal gerrig lethrog arall yn ymyl traeth 'Porth-cawl Sands' a welir 60m i'r de-ddwyrain. Dangosir 'Basn Allanol' y Doc rhyw 300m i'r de a dangosir y Pier Dwyreiniol rhyw 550m i'r de, yn ymyl mynedfa'r harbwr. Dangosir llawer o linellau rheilffordd/tramffordd oddeutu 60m i orllewin y safle, yn gogwyddo o'r gogledd i'r de gyda rhai yn terfynu yn ymyl y doc. Nodir tir rheilffordd hefyd ar ymylon deheuol a dwyreiniol y doc, gan ymestyn tua'r gogledd-ddwyrain. Dangosir tanc ar derfyn dwy linell reilffordd/tramffordd rhyw 90m i'r de-orllewin o'r safle a dangosir 4 adeiledd sgwâr dienw arall yn ardal y tanc. Hefyd dangosir melin lif oddeutu 150m i'r de-orllewin. Dangosir 'Gwaith Nwy' oddeutu 200m i'r gogledd-ddwyrain ac mae dwy ffynnon wedi'u nodi rhyw 150 - 500m i'r gogledd a'r gogledd-ddwyrain. Dangosir safle gweddillion dynol (darganfuwyd 1846 AD) oddeutu 400m i'r gogledd-orllewin. Dangosir ardaloedd preswyl rhyw 200m i'r gogledd-orllewin a 250m i'r de-orllewin.
1889-1900	Ni ddangosir yr Efail mwyach ac nid oes unrhyw arwydd bod y safle yn parhau'n rhan o iard adeiladu llongau. Dangosir llinellau rheilffordd ychwanegol.	Mae nifer y llinellau rheilffordd/tramffordd tua'r gorllewin wedi cynyddu ac erbyn hyn maent wedi'u lleoli o fewn ychydig fetrau i gornel dde-orllewin y safle. Erbyn hyn mae 3 llinell reilffordd yn ymestyn i ymyl wal y doc, gan derfynu ger 'Tomen Lo', oddeutu 60m, 130m a 180m i'r de o'r safle. Mae'r ardaloedd preswyl i'r gogledd, gorllewin a'r de-orllewin wedi ehangu. Dangosir 'Carnedd' oddeutu 400m i'r gogledd-orllewin lle nodwyd safle gweddillion dynol uchod (darganfuwyd 1846 AD), a dangosir twmpath o bridd a cherrig wedi ei godi dros fedd. Erbyn hyn dangosir 'Gwaith Dŵr Porthcawl' yn ymyl terfyn gogleddol y gwaith nwy. Ni ddangosir y ffynhonnau a nodwyd yn gynharach mwyach.
1919	Dangosir llinell reilffordd/tramffordd ychwanegol drwy ganol y safle ac roedd yr un bresennol wedi symud rhywfaint. Mae cloddwaith i'w gweld ar y ffin orllewinol sy'n gysylltiedig â'r tir rheilffordd.	Dangosir tanc oddeutu 110m i'r gogledd-ddwyrain yng nghanol y tir rheilffordd. Mae'r llinellau rheilffordd/tramffordd ar y safle yn ymestyn i mewn i'r gwaith nwy ac ymddengys eu bod wedi'u cysylltu â 'Thanc' a 'Chwt Cerbydau' oddeutu 220m i'r dwyrain. Yna mae'r dramffordd yn ymestyn ymhellach i'r dwyrain ac yn terfynu 900m i'r dwyrain o'r safle yn nhwyni tywod 'Newton Burrows'. Ni ddangosir y tomenni glo mwyach, ac nid yw'r llinellau rheilffordd yn terfynu yn ymyl y doc mwyach. Mae'r llinellau rheilffordd cysylltiedig ar hyd y doc ac i'r de-orllewin wedi'u datgymalu. Mae'r ardaloedd preswyl i'r gogledd a'r de wedi ehangu'n fwy ac maent wedi uno yn un ardal. Mae'r gwaith Nwy wedi ehangu a dangosir tanc ychwanegol. Ni ddangosir y gwaith dŵr mwyach.

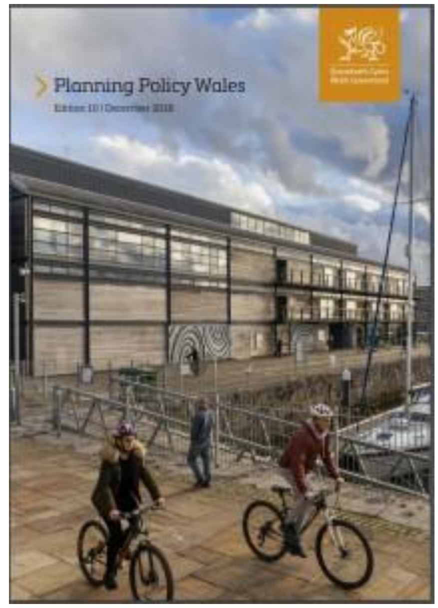
1943 - 1948	Dangosir bod y gornel dde-orllewin yn rhan o'r doc sydd wedi'i fewnlenwi erbyn hyn, a dangosir bod yr wyneb yn dir garw/cerrig mân. Ni ddangosir y llinell reilffordd/tramffordd drwy'r canol mwyach, serch hynny dangosir llinell ychwanegol yn y gogledd, sy'n rhedeg yn baralel i linell arall. Dangosir ffordd/ llwybr yn ymestyn drwy'r safle.	Mae'r doc blaenorol wedi'i fewnlenwi, serch hynny mae'r 'Basin Allanol' wedi'i gadw. Dangosir bod y tir rheilffordd i'r gorllewin wedi'i ehangu a'i addasu ac erbyn hyn dangosir tanc oddeutu 40m i'r de-orllewin a 60m i'r gogledd-orllewin, a dangosir gorsaf reilffordd rhyw 180m i'r de-orllewin erbyn hyn. Dangosir bod y rheilffordd i'r dwyrain o'r safle yn rheilffordd fechan, sy'n ymestyn o'r de-orllewin i'r gogledd-ddwyrain ar hyd y ffordd gyfan, a elwir y Promenâd Dwyreiniol erbyn hyn. Dangosir Parc Pleser Traeth Coney 100m i'r dwyrain o'r safle erbyn hyn, ac mae'r tanc a'r sied reilffordd a nodwyd yn gynharach yn yr ardal hon wedi'u dileu bellach. Mae'r datblygiad preswyl/masnachol i'r gorllewin a'r gogledd wedi parhau. Ni ddangosir y gwaith nwy mwyach; serch hynny, mae'r tanciau wedi'u cadw. Enw'r traeth yw Porthcawl Sands erbyn hyn.
1965 - 1968	Erbyn hyn dangosir bod y gornel dde-orllewin yn rhan o faes parcio mwy, lle cafodd y doc blaenorol ei fewnlenwi. Dangosir rhywfaint o gloddweithiau wedi'u haddasu wrth ymyl y llinellau rheilffordd ar draws y safle.	Ymddengys fod rhai o'r llinellau rheilffordd i'r gorllewin o'r safle wedi'u dileu/datgomisiynu a dangosir 2 'bwynt dŵr' 70m i'r de-ddwyrain. Mae'r ardaloedd cyfagos wedi'u datblygu yn fwy gydag adeiladau preswyl a masnachol. Mae un o'r tanciau nwy wedi'i ddileu.
1976 - 1980	Mae'r tir rheilffordd wedi'i ddileu a dangosir bod y safle o fewn maes parcio. Mae ffordd fynediad o'r dwyrain (yn arwain at Faes Parcio Salt Lake) yn croesi mymryn o'r safle yn y de-ddwyrain.	Mae'r tir rheilffordd a'r tanciau i'r gorllewin wedi'u dileu ac erbyn hyn dangosir ffordd a chylchfan newydd yn uniongyrchol yn ymyl y ffin orllewinol sy'n ymestyn i'r de (The Portway). Mae'r maes parcio i'r de wedi'i ehangu y tu hwnt i ffiniau'r doc blaenorol a dangosir maes parcio ychwanegol i'r gorllewin o'r Portway. Dangosir yr Orsaf Dân a'r orsaf Heddlu 30m i'r gogledd a 100m i'r gogledd-orllewin yn y drefn honno erbyn hyn. Mae cynllun Porthcawl yn ymdebygu i'r cynllun presennol erbyn hyn, yn sgil datblygu'r ardal yn fwy, ac mae wedi'i ailenwi yn Sandy Bay. Dangosir Parc Gwyliau Bae Trecco oddeutu 800m i'r dwyrain erbyn hyn.
1991 – 2014	Ni nodwyd unrhyw newidiadau sylweddol.	I raddau helaeth, mae'r ardal gyfagos yr un fath â'r cynllun presennol. Ni ddangosir y gwaith nwy mwyach.
2018-2019	Lleolwyd iard safle Alun Griffiths Construction (UK) Ltd yng ngorllewin y safle. Ni nodwyd newidiadau sylweddol eraill.	Ni nodwyd newidiadau sylweddol eraill.

Tabl 1 – Crynodeb o Hanes y Safle a'r Cyffiniau (Salt Lake)

POLISI CYNLLUNIO

Mae'r adran ddilynol yn rhoi trosolwg o'r polisi cynllunio perthnasol a gaiff ei ddefnyddio wrth asesu unrhyw gynnig datblygu.

Polisi, Canllawiau a Deddfwriaeth Genedlaethol



Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018)

Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013

Deddf Canllawiau Dylunio Teithio Llesol (Cymru) 2013

TAN 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (2016)

TAN 12: Dylunio (2016)

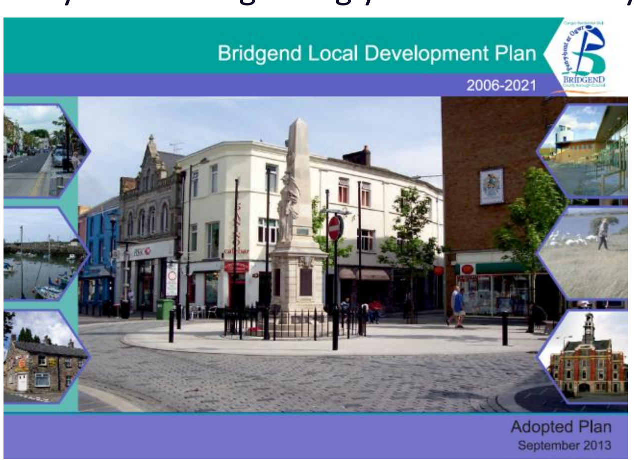
TAN 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004);

TAN 18: Trafnidiaeth (2007)

Polisi Lleol

Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Pen-y-bont ar Ogwr

Mae rhai polisïau yn fwy arwyddocaol i unrhyw ddatblygiad arfaethedig, er y bydd llawer mwy o bolisïau generig yn cael effaith ar y gwaith o adfywio'r safle hefyd.



- Polisi Strategol PS1: Datblygu a Arweinir gan Adfywio
- PLA2: Gweithredu Strategaethau Adfywio
- Polisi PLA3: Cynlluniau Datblygu Adfywio a Defnydd Cymysg
- Polisi Strategol PS2: Dylunio a Chreu Lleoedd Cynaliadwy

- Polisi Cynllunio Strategol PS3: Egwyddorion Cynllunio Trafnidiaeth Strategol
- Polisi Strategol PS4: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol
- Polisi PLA4: Newid Hinsawdd ac Olew Brig
- Polisi PLA7: Cynigion Cludiant (3) (9)
- Polisi Strategol PS5: Gwarchod yr Amgylchedd Adeiledig a Hanesyddol
- Polisi Strategol PS10: Hierarchaeth Manwerthol a Masnachol

https://www.bridgend.gov.uk/media/1899/written-statement.pdf

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 17: Safonau Parcio (2011)

Dylid darllen Safonau Parcio'r Cyngor ynghyd â Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 a'i Chanllawiau Dylunio 2013, Y Cynllun Datblygu Lleol, a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Porthcawl. Mae'r CCA yn dynodi bod y safle wedi'i leoli ym mharth 3

https://www.bridgend.gov.uk/media/1851/spg_17_-_parking_standards_volume_1.pdf

https://www.bridgend.gov.uk/media/1856/spg17-volume-2-written-text-and-map-index.pdf

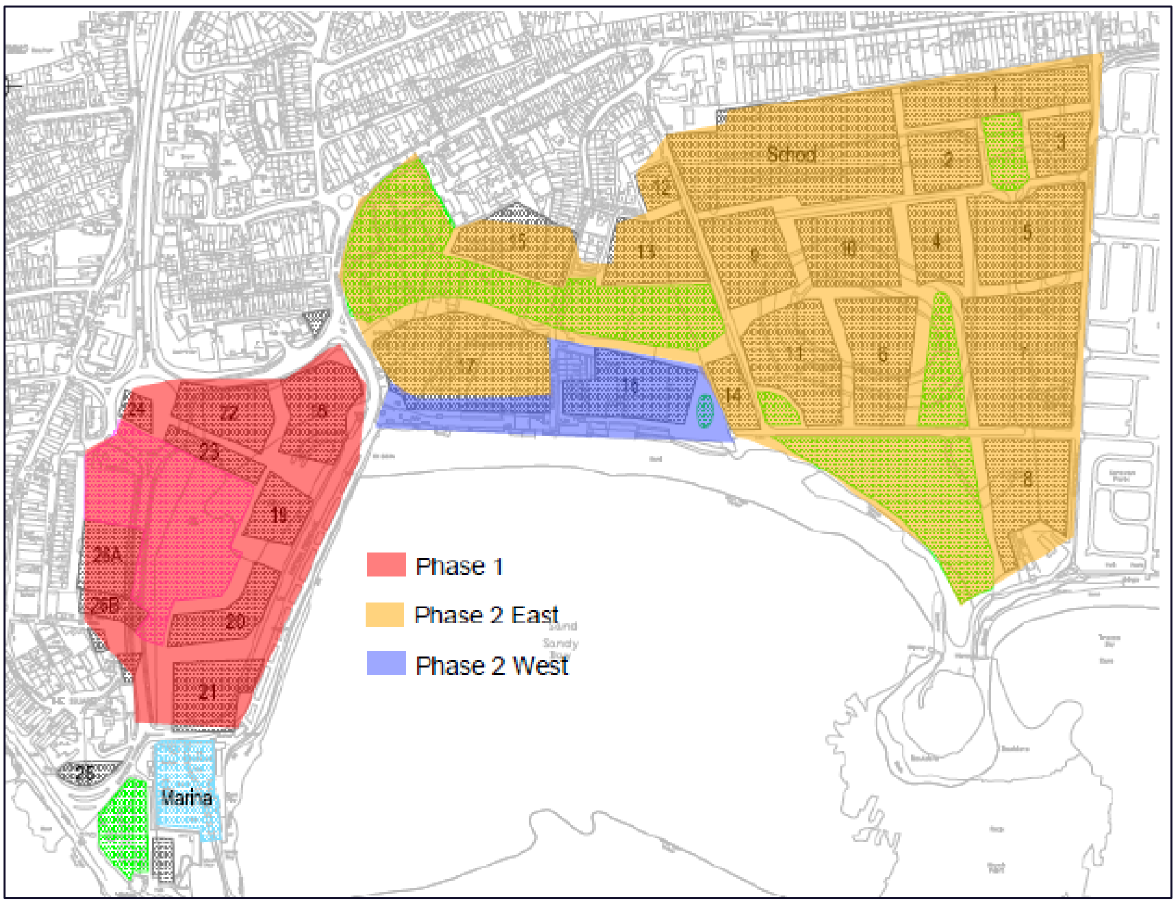
Prosiect y Saith Bae, Glannau Porthcawl: Canllawiau Cynllunio Atodol (2007)

Mae'r safle yn rhan o'r 'Ardal Adfywio Glannau Porthcawl' ehangach fel y'i diffinnir gan Bolisi CDLl PLA3(8), ardal a neilltuwyd ar gyfer datblygu defnydd cymysg yng Nghynllun Datblygu Lleol Pen-y-bont ar Ogwr (2013) ac mae'n ddarostyngedig i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 2007 - Prosiect y Saith Bae - Glannau Porthcawl.

https://www.bridgend.gov.uk/media/1862/view-the-adopted-porthcawl-waterfront-planning-guidance.pdf

Mae'r Uwchgynllun (2007) a fabwysiadwyd yn cynnwys safle Meysydd Parcio Salt Lake a Hillsboro (Cyfnod 1) a'r ardal i'r gogledd o Sandy Bay (Cyfnod 2 yn ffigur 3) sy'n cynnwys

dros 100 erw ar forlin de Cymru. Bydd adfywio’r glannau yn creu canolbwynt newydd bywiog a ddaw â manteision cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol i’r dref ei hun a’r ardal ehangach. Mae Cyfnod 1 hefyd yn cwmpasu ardal y marina / harbwr (yr ardaloedd glas a gwyrdd a’r cyffiniau yn ffigur 3) sydd wedi’i gwblhau yn rhannol gydag Adeilad Jennings (unedau byw-gweithio a 3 uned bwyd a diod) a chiosg harbwr newydd wedi eu hychwanegu’n ddiweddar, a chaniatâd ar gyfer Canolfan Forol (defnydd cymysg cymunedol a hamdden).



Ffigur 3 – Datblygiadau Maes Parcio Salt Lake a Hillsboro (Cyfnod 1) a Sandy Bay (Cyfnod 2)

Mae’r gwaith adfywio yn ategu’r weledigaeth ar gyfer Porthcawl sy’n bwriadu creu tref lan môr o’r radd flaenaf â phwysigrwydd rhanbarthol drwy waith adfywio cynhwysfawr ar y safle allweddol hwn ar y glannau. Mae’n cynnig dosbarthiad amrywiol o ran defnydd tir ar draws yr ardal, gan gynnwys darpariaeth breswyl, hamdden, fanwerthol a

chymunedol. Mae hefyd yn cynnwys ardaloedd newydd sylweddol o leoedd agored atyniadol ar hyd y glannau. Bydd elfennau allweddol y glannau yn cynnwys creu promenadau newydd o ansawdd uchel rhwng yr harbwr a Bae Trecco, ac adfywio ardal yr harbwr ei hun.

CDLl Newydd Pen-y-bont ar Ogwr – Cofrestr Safleoedd Ymgeisiol (2019)

Mae'r Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol, a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2019, yn nodi'r holl safleoedd a gyflwynwyd i'r Cyngor i'w hystyried yn ddyraniadau safleoedd newydd yn CDLl newydd Pen-y-bont ar Ogwr. Heblaw am safle Salt Lake, dim ond un safle arall sydd wedi'i gyflwyno i'w ystyried ar gyfer datblygu defnyddiau masnachol newydd a welir ym Mhorthcawl, Sandy Bay (Cyfnod 2).

Y Strategaeth Ddatblygol ar gyfer Adfywio Porthcawl

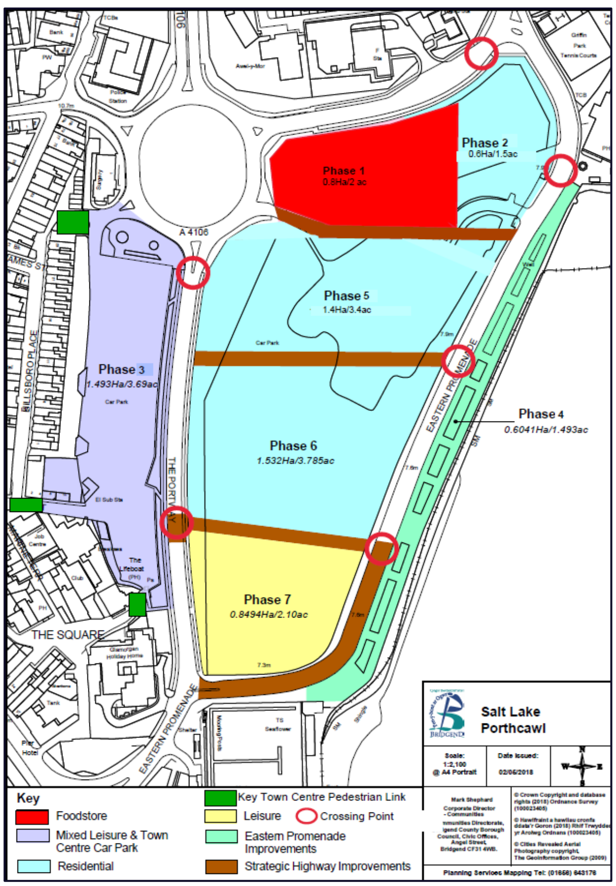
Paratowyd strategaeth adfywio ddiwygiedig ar gyfer Porthcawl. Bydd hon yn llywio'r CDLl newydd a chaiff ei hystyried yn y Briff Cynllunio Datblygu hwn. Rhoddir trosolwg o strategaeth adfywio Porthcawl yn yr Adroddiad i'r Cyngor dyddiedig 21 Tachwedd 2018 (Eitem rhif. 241).[1]

Nid yw'r defnyddiau masnachol a manwerthol a gynigwyd yn yr ardal fasnachol graidd wedi'u cyflawni, fel y rhagwelwyd yn CCA Glannau Porthcawl. Prin oedd y diddordeb ar y farchnad yn nyraniad yr archfarchnad oherwydd y newidiadau diweddar yn y farchnad siopau bwyd a chostau sylweddol y gwaith priffyrdd galluogi, a'r gwaith cyflunio safle a fyddai wedi cynnwys cau'r Portway ac adleoli maes parcio presennol Hillsboro Place.

[1] http://ballot/ieListDocuments.aspx?CId=142&MId=3221&Ver=4

Mae ymchwil presennol y farchnad yn dangos er nad oes gan y farchnad ddiddordeb mewn archfarchnad fawr (hyd at 4,645 metr sgwâr gros), mae gan y farchnad ddiddordeb cryf mewn siop fwyd llai o faint ym Mhorthcawl.

Mae strategaeth adfywio ddiwygiedig y Cyngor yn cynnwys cadw safle Salt Lake Cyfnod 3 fel y prif faes parcio i wasanaethu canol y dref a thrwy hynny gadw'r Portway fel y prif lwybr cerbydau i wasanaethu Porthcawl a darparu siop fwyd llai o faint ar safle Salt Lake Cyfnod 1 i ddiwallu'r angen ansoddol nad yw wedi'i ddiwallu am brif ddarpariaeth ar gyfer siopa bwyd ym Mhorthcawl. Bwriad y Cyngor yw ail-fuddsoddi derbyniadau o'r datblygiad archfarchnad (cyfnod 1) i ariannu gwelliannau i faes parcio Hillsboro Place (cyfnod 3) a chyflwyno safleoedd datblygu eraill ar draws Salt Lake. Mae'r cynigion ar gyfer Cyfnod 3 yn cynnwys ail-gyflunio'r maes parcio, gan gynyddu nifer y lleoedd parcio a gwella trefniadau mynediad a'r posibilrwydd o gyfleusterau hamdden masnachol newydd ar hyd cysylltiadau allweddol â chanol y dref. Mae datblygiadau mwy diweddar yn cynnwys gwaith dichonoldeb cychwynnol yn ymwneud â gorsaf fysiau posibl ar hyd y Portway.



Ffigur 4 –Cynllun Cyfnodau Adfywio

Mae safle'r siop fwyd, y cyfeirir ato fel Cyfnod 1 yn ffigur 4 (wedi'i liwio'n goch) yn cael ei ystyried yn safle 'porth' i Borthcawl. Mae'n ffurfio cyfnod cyntaf y datblygu o fewn y Safle Salt Lake ehangach a bydd ailddatblygu'r safle gyda gwell cysylltiadau yn gwella

mynediad rhwng Canol Tref Porthcawl, y Promenâd Dwyreiniol (promenâd glan môr) a'r traeth yn Sandy Bay. Mae cyfnod cyntaf adfywio'r safle yn wynebu'r briffordd bresennol ger ei ffin ogleddol a dwyreiniol. Disgwylir i ffordd fynediad newydd gael ei hadeiladu oddi ar gangen bresennol cylchfan yr A4016 gan roi mynediad i safle'r siop fwyd ac ardaloedd preswyl sydd i'w datblygu yn rhan o gyfnodau datblygu dilynol ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol safle'r siop fwyd. Felly, bydd darparu'r ffordd fynediad newydd yn gweithredu fel sbardun i ddatgloi datblygiadau ehangach ar y safle.

PROFION MANWERTHU

Mae'r Safle wedi'i leoli ar gyrion Canol Tref Porthcawl, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 10 (Pennod 4) yn cyflwyno canllawiau ynghylch y profion angenrheidiol ar gyfer datblygiad masnachol newydd sy'n cael ei gyflwyno mewn lleoliadau ar gyrion a thu allan i ganol tref er mwyn sicrhau nad yw unrhyw gynnig manwerthol yn tanseilio egni a hyfywedd Canol y Dref. Mae hyn yn cynnwys gofyniad i brofi cynnig o ran ei angen a'i effaith yn ogystal ag asesu a oes safleoedd mwy addas, hyfyw ar gael sy'n fwy canolog (y prawf cymalog).

Ers 2008 bu sawl ymgais i ddarparu siop fwyd newydd ar y safle adfywio. Er hynny, ni wnaethant ddwyn ffrwyth a daeth y Cyngor i'r casgliad nad oedd modd cyflawni'r archfarchnad mwy o faint a fwriadwyd yn wreiddiol. Serch hynny, mae tystiolaeth a gasglwyd gan y Cyngor yn awgrymu bod modd cyflawni siop fwyd ar raddfa lai (oddeutu 20,000-25,000 troedfedd sgwâr). Mae hyn wedi ei gwneud yn bosibl i ailystyried y prif dybiaethau ynghylch yr uwchgynllun, sef cau Maes Parcio Portway a Hillboro Place. Mae'r strategaeth adfywio ddatblygol yn crybwyll cadw'r Portway fel y prif bwynt mynediad i Borthcawl a chadw Maes Parcio Hillboro Place fel y prif faes parcio ar gyfer canol y dref a thwristiaeth. O ganlyniad, bu'n rhaid nodi safle arall ar gyfer datblygiad masnachol newydd. Daeth asesiad dilynol ac astudiaeth (anghenion) manwerthu a gynhaliwyd ar ran y Cyngor i'r casgliad nad oedd safleoedd canol tref 'amgen' addas ac ar gael yn bodoli a bod pen uchaf Salt Lake yn addas, yn bosibl ac ar gael yn barod.

Roedd y prif ganfyddiadau ac argymhellion fel a ganlyn:

- Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol neilltuo safleoedd i ddiwallu anghenion manwerthol meintiol ac ansoddol yn y cynllun datblygu a defnyddio dull dilyniannol o ddewis safleoedd ar gyfer datblygu manwerthol;

- Mae'r dystiolaeth manwerthu yn nodi angen ansoddol i ddarparu archfarchnad ym Mhorthcawl i wella hygyrchedd y brif ddarpariaeth ar gyfer siopa bwyd a lleihau colledion gwariant cyfleustra;

- Mae CCA Glannau Porthcawl (2007) yn cynnwys safle a neilltuwyd ar gyfer archfarchnad fawr hyd at 4,645 metr sgwâr gros o fewn yr ardal cymeriad craidd masnachol. Er hynny, ni chyflwynwyd y datblygiad hwn oherwydd costau cysylltiedig y gwaith galluogi a diffyg galw am siop fwyd fawr;

- Mae'r strategaeth ddatblygol ar gyfer adfywio Porthcawl yn cydnabod er nad oes diddordeb yn y farchnad mewn archfarchnad fawr ar hyn o bryd, mae diddordeb cryf yn y farchnad mewn archfarchnad llai o faint ar safle Salt Lake Cyfnod 1;

- Mae safle Salt Lake Cyfnod 1 yn lleoliad ar gyrion y canol 50m y tu allan i ffin y ganolfan fasnachol. Wrth nodi safleoedd dilyniannol yng nghanol tref Porthcawl ac ar y cyrion a fyddai'n gallu diwallu'r angen ansoddol a nodwyd am archfarchnad dros gyfnod y CDLl Newydd (2018-2033), adolygodd y chwiliad wybodaeth o'r ffynonellau canlynol: safleoedd ymgeisiol y CDLl newydd, safleoedd datblygu'r CDLl a safleoedd ac unedau gwag presennol;

- Safle Salt Lake cyfnod 3 yw'r unig safle a nodwyd sy'n lleoliad dilyniannol a ffefrir, ond nid ystyrir ei fod ar gael nac yn addas ac mae tystiolaeth farchnata yn awgrymu ei bod yn annhebygol y gellid cyflwyno safle Cyfnod 3 ar gyfer datblygu archfarchnad dros gyfnod y CDLl Newydd.

Felly, ystyrir mai tir ym mhen gogleddol Maes Parcio Salt Lake yw'r lleoliad amgen mwyaf addas ar gyfer siop fwyd / datblygiad masnachol newydd oherwydd ei fod yn agos at Ganol Tref Porthcawl, ardaloedd preswyl presennol ac yn y dyfodol a'i leoliad fel porth i gyrchfan twristiaeth Porthcawl. Ystyrir bod datblygu masnachol yn y lleoliad hwn yn gydnaws â pholisi Cynllun Datblygu Lleol a chenedlaethol o gofio nad oes safleoedd dilyniannol a ffefrir ym Mhorthcawl sydd ar gael ac yn addas i ddiwallu'r angen a nodwyd am archfarchnad dros gyfnod y CDLl Newydd.

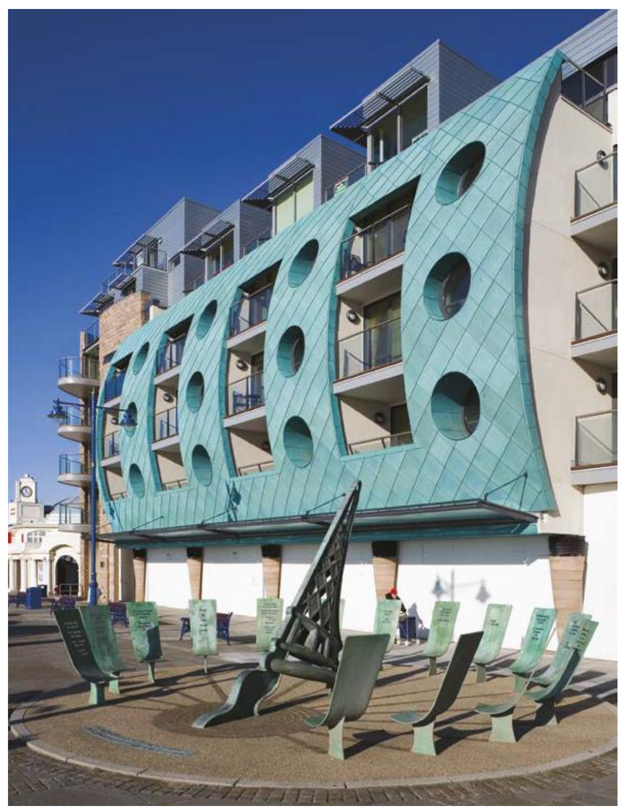
EGWYDDORION DATBLYGU A DYLUNIO

Nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018):

‘Mae dylunio da yn hollbwysig i greu mannau cynaliadwy lle mae pobl eisiau byw, gweithio a chymdeithasu. Mae mwy i ddylunio na phensaernïaeth adeilad; mae’n golygu’r berthynas rhwng holl elfennau’r amgylchedd naturiol ac adeiledig a rhwng pobl a lleoedd hefyd. I gyflawni datblygu cynaliadwy, rhaid i ddylunio fynd y tu hwnt i estheteg a chynnwys yr agweddau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ar y datblygiad, gan gynnwys sut mae gofod yn cael ei ddefnyddio, sut mae adeiladau a lle’r cyhoedd yn cefnogi hyn yn ogystal â’r gwaith adeiladu a’r trefniadau gweithredu a rheoli, a’r berthynas rhwng y datblygiad a’i gyffiniau.’

Llun 4 - Marina, Porthcawl

Llun 5 – Adeilad Jennings Porthcawl



Llun 6 – Esplanade House, Porthcawl

Cydnabyddir bod gwerth dylunio da yn hanfodol i ddatblygiad ac adfywiad cynaliadwy Porthcawl. Mae amgylchedd o ansawdd gwael yn annerbyniol yn economaidd ac yn gymdeithasol. Profir erbyn hyn fod dylunio gwael yn gostus. Bydd yn ofynnol i'r datblygiad newydd adfywio'r rhan bwysig hon o'r dref yn llwyddiannus a gwella dirnadaeth o le a naws am le. Mae'r Egwyddorion Datblygu a ddisgrifir wedi'u llunio er mwyn helpu i arwain gwaith dylunio manwl a cheisiadau cynllunio yn y dyfodol. Mae'r Egwyddorion hyn yn nodi agweddau dylunio a ystyrir yn bwysig i'r Cyngor gan roi cyfle digonol i ddatblygwyr yn y dyfodol (a'u tîm dylunio) ddehongli ac arloesi.

Egwyddorion Cyffredinol

- Prif ddefnydd safle'r datblygiad yw A1 – Siop Fwyd. I sicrhau bod yr ardal adfywio ehangach yn cadw neu'n ychwanegu at natur hyfyw, egnïol a deniadol Canol Tref Porthcawl, ni chaniateir y defnyddiau canlynol: A2, A3, D1, D2, nac unrhyw ddefnydd Sui generis (e.e. gorsafoedd petrol);
- Cyflawni adeilad masnachol o ansawdd uchel gan gydnabod lleoliad y safle fel 'porth' sy'n gweithredu fel arwyddbost i Borthcawl a'r ardal adfywio ehangach drwy ei ddyluniad, uchder, deunyddiau a'i weddlun;
- Disgwylir i unrhyw gynnig sydd i ddod fod wedi'i seilio ar ymateb dylunio pwrpasol sy'n cydnabod ac yn ymateb i leoliad unigryw a chyd-destun y safle;
- Hyrwyddo amcanion Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 ac ystyried anghenion cerddwyr, beicwyr a defnyddwyr trafnidiaeth gyhoeddus (ymwelwyr a

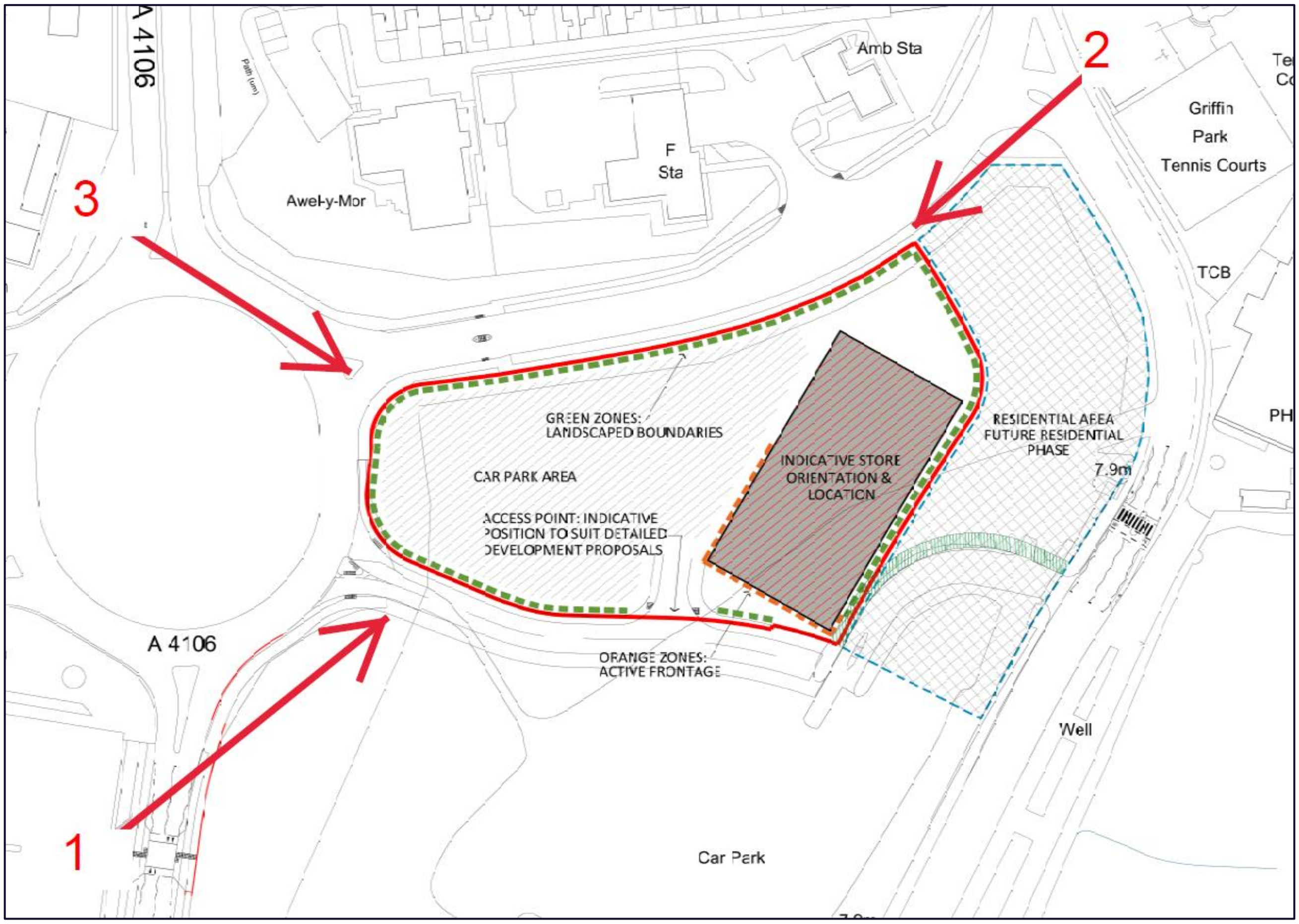
chyflogeion) drwy reoli traffig a darparu a gwella llwybrau teithio llesol a chyfleusterau cysylltiedig, yn enwedig y rhai hynny sy'n rhoi sylw i ddiogelwch y cyhoedd a chyfleustra;

- Cynnwys siop fwyd newydd hyd at 2,322 metr sgwâr (Arwynebedd Mewnol Gros) gyda chyfleusterau parcio angenrheidiol sy'n ychwanegu at egni a hyfywedd canol y dref;
- Manteisio i'r eithaf ar ffryntiad gweithredol sy'n wynebu tir y cyhoedd a dylid gofalu i sicrhau y rhoddir sylw priodol i bob un o ffryntiadau amryfal y safle â'r angen arbennig i osgoi cynllun / gogwydd adeilad sy'n creu gweddluniau moel yn wynebu strydoedd cyhoeddus;
- Creu adeilad 3 llawr o uchder ar y mwyaf (yn cyfateb i adeilad preswyl) (gan gydnabod bod yr uchder o'r llawr i'r nenfwd mewn datblygiadau masnachol yn fwy);
- Creu lefelau llawr gorffenedig o leiaf 7.35m Uwchlaw Datwm Ordnans, i fod yn gyson â lefelau lleiaf ehangach y safle, ond yn y pen draw i gael ei lywio gan argymhellion asesiad effaith llifogydd penodol i'r safle sy'n gysylltiedig â'r cynnig;
- O gofio natur y defnyddiau a ddisgwylir yn ardal yr uwchgynllun, dylid defnyddio dull pensaernïol cyfoes, bywiog a dynamig;
- Yn aml gall graddfa a graen adeiladau o gyfaint mawr gael eu cymhathu i'r strydlun drwy fynegiant gweddluniol cilfannau a cholofnau adeileddol, gan isrannu gweddluniau eang. Dylai cilfannau sy'n rhoi sylw i'r strydlun fod mor gul â phosibl. Dylid osgoi pwyslais llorweddol wrth ddylunio gweddlun gan fod tuedd i hyn dynnu sylw at led gormodol yr adeiladau hyn;
- Dylid osgoi arwynebeddau mawr o doeau fflat am yr un rhesymau ag uchod ac, yn hytrach, dylid creu toeau amrywiol a diddorol;

- Nid yw'r Briff yn pennu dull pensaernïol penodol, ond ni fyddai dull unffurf / generig yn dderbyniol ar gyfer y safle a'i gyd-destun. O'r herwydd, mae'r briff yn gofyn bod pensaernïaeth bwrpasol a arweinir gan ddylunio gyda sylw priodol i "greu lleoedd" wrth wraidd unrhyw gynnig. Ym Mhorthcawl mae hyn yn dibynnu ar egwyddorion a amlygir yn glir yn ffurf drefol hanesyddol a maint ardal yr Harbwr/canol y dref ac sy'n sail ar gyfer creu datblygiad wedi ei ddylunio ar gyfer rhyngweithio a mwynhad pobl ac sy'n ymateb i'w leoliad morol, diwylliant a threftadaeth Porthcawl ac yn eu dathlu;
- Anogir yn gryf ymgysylltu â'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gynnar yn y broses er mwyn caniatáu proses cyn ymgeisio ystyrlon sy'n llywio'r broses o ddatblygu dyluniad o'r cychwyn cyntaf;
- Mae'n rhaid i unrhyw gais cynllunio roi cyfiawnhad rhesymedig yn rhan o ddatganiad dylunio a mynediad, a dylid darparu manylion am y rhain yn unol â TAN 12 (2016) gyda rhagor o ganllawiau yn cael eu darparu gan Gomisiwn Dylunio Cymru ar ran Llywodraeth Cymru (2017):

https://gov.wales/docs/desh/publications/160504-technical-advice-note-12-en.pdf

https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-09/datganiadau-dylunio-a-mynediad.pdf



Ffigur 5 – Prif Ffryntiadau a Golygfeydd

Llun 7 - Golygfa 1 – Mynediad y Porth – Yr olygfa o'r 'Portway' tua'r gogledd.

Llun 8 - Golygfa 2 – Yr olygfa o’r ‘Promenâd Dwyreiniol’ tua’r de

Llun 9 - Golygfa 3 – Mynediad y Porth – Yr olygfa o’r A4106 tua’r de

Yr Effaith Ehangach, Integreiddio a Thir y Cyhoedd

- Mae'n rhaid i'r brif fynedfa wynebu'r maes parcio a'r ffordd fynediad newydd gan ddarparu ffryntiadau gweithredol yn enwedig ar lefel y llawr gwaelod gyda ffenestri, atriwm gwydr, a phrif fynedfeydd i'r siop fwyd. Dylai'r fynedfa fod yn hollol weledol o'r priffyrdd cyhoeddus, hyd y gellir;
- Dylai'r adeiladau cyfoes fod ag amlinellau a ffasadau o ddyluniad da ar y llinell doeau;
- Lleihau effaith (e.e. sŵn, mwg, dirgryniadau, pethau niwsans eraill) ar ardaloedd preswyl cyfagos yn y dyfodol gan gynnwys peiriannau ac offer, ac ardaloedd gwasanaethu a chyflenwi, ac integreiddio ardaloedd o'r fath i ddyluniad cyffredinol yr adeilad. Mae'n debygol y bydd cyfleusterau storio a phrosesu rheoli gwastraff yn broblemau sylweddol sy'n gofyn am le, sgrinio a mynediad digonol. Dylid dangos y rhain ar ddarluniau'r dyluniad a'r cynllun;
- Ystyried cynigion datblygu yn y dyfodol gan gysylltu'n ddi-dor â'r ardal adfywio strategol ehangach a darparu ateb dylunio sensitif sy'n lleihau unrhyw effaith ar ddatblygiadau preswyl yn y dyfodol sy'n wynebu ffiniau deheuol a dwyreiniol y safle. Mae Ffigur 5 yn dangos lleoliad datblygiad preswyl cyfagos. Dylai unrhyw Gynnig osgoi peryglu egwyddorion creu lleoedd yr uwchgynllun ehangach;
- Dylid defnyddio tirlunio'n ofalus i sicrhau amgaead ffin priodol, creu cysgod i weddluniau adeiladau, ocsigenu'r aer mewn ardaloedd parcio, cysgodi a chuddio mannau, cynnal a gwella bioamrywiaeth, a sicrhau draenio cynaliadwy. Mae'n rhaid rhoi sylw arbennig i sut y caiff rhannau'r safle sy'n weledol amlwg eu trin (e.e. ffiniau gorllewinol, gogleddol a deheuol a fydd yn amlwg o bell ac yn fwy amlwg i'r cyhoedd) a dylai ansawdd y tirlunio adlewyrchu'r amlygrwydd hwn a chuddio'r maes parcio ac ardaloedd gwasanaethu yn briodol;

- Dylai'r dewis o ddeunyddiau, yn enwedig ar gyfer tir y cyhoedd geisio ymateb i god dylunio tir y cyhoedd a nodir yn nhabl 2;
- Hwyluso mynediad, eglurder a symudiad rhwydd i gerddwyr i'r siop fwyd ac ar draws y safle/maes parcio o'r rhwydwaith ffordd a fabwysiadwyd; a
- Disgwylir i'r dull o ddarparu mynediad, eglurder a symudiad i gerddwyr wneud y gorau o gysylltiadau rhwng y siop fwyd ac unrhyw orsaf fysiau yn y dyfodol a'u hyrwyddo, oherwydd disgwylir i'r fath seilwaith gael ei gyflwyno yn rhan o'r ardal adfywio ehangach.
- Mae'n rhaid i'r datblygiad gyfrannu at barhad y stryd ac amgaead. Yn arbennig, dylai adeiladau gael eu lleoli mewn perthynas agos â'r ffryntiadau stryd sefydledig a/neu dylent gydnabod eu 'swyddogaeth' yn y stryd.

Deunyddiau Adeiladu

- Defnyddio deunyddiau sy'n gadarn ac yn hindreulio'n dda, o ystyried ei leoliad arfordirol. Gall y dewis o ddeunyddiau a'r modd y cânt eu rhannu helpu i fynegi ac ychwanegu elfennau diddorol at ffasâd a dylanwadu ar gymeriad cyffredinol datblygiad yn ogystal â strydoedd penodol. Gall effaith gronnol defnyddio amrywiaeth eang o ddeunyddiau wedi'u safoni arwain at weddluniau a strydluniau 'ffyslyd' neu 'brysur' a gall gyfrannu at erydu naws am le a nodweddion unigryw lleol. Gall defnyddio cyflenwad cyfyngedig o ddeunyddiau fod yn effeithiol iawn wrth greu cymeriad cryf i stryd;
- Gellid ystyried defnyddio cladin, yn enwedig pan fydd yn ategu prif driniaeth y gweddlun ond dylid bod yn ofalus er mwyn sicrhau nad yw'r adeilad yn edrych fel warws a dylai'r cynllun fod yn bwrpasol ac yn llawn dychymyg;

- Gweithredu ymagwedd gyfoes at olwg a chreu manylder trwy ddarparu ardaloedd eang o wydr, carreg naturiol (e.e. carreg galch las) a deunyddiau naturiol eraill neu ddeunyddiau cyfatebol sy'n gadarnach o ystyried y cymeriad lleol a'r amodau morol; ac
- Fel y defnydd a wneir o wydr a deunyddiau, gall dyluniad toeau ychwanegu diddordeb a chymeriad i'r datblygiad. Mae angen ystyried yr elfennau canlynol:
    - Deunyddiau toi;
    - Ffurf a manylder adeilad;
    - Gogwydd a siâp to; a
    - Bargod y bondo, ffasgiâu ac estyll talcen.

Lluniau 10 – 15 – Enghreifftiau da o ddeunyddiau o ansawdd da a ddewiswyd i adlewyrchu cyd-destun lleol

Ystyriaethau Cynaliadwyedd ac Amgylcheddol

- Cyflawni o leiaf safon ‘Da Iawn’ BREEAM;
- Dangos mewn asesiad ynni bod systemau gwresogi, oeri a phŵer wedi’u dewis i leihau allyriadau CO_2 ynghyd â’r defnydd o adnoddau. Dylai hyn fod yn unol ag unrhyw strategaeth y cytunwyd arni gan y Cyngor gan gwmpasu adeiladu a gweithrediadau;
- Gallai fod angen Systemau Draenio Cynaliadwy yng Nghyfnod 1 ar gyfer dŵr wyneb, er y bydd yn amodol ar amodau’r ddaear a’r strategaeth ddraenio derfynol ar gyfer y safle. Serch hynny, bydd yn ofynnol o dan Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 i ymgynghori ynghylch unrhyw gynnig, a bydd angen i fanylion y cynnig gael eu cymeradwyo a’u mabwysiadu gan gorff cymeradwyo’r

Systemau Draenio Cynaliadwy. Dylid ymgysylltu'n gynnar â swyddogion y corff cymeradwyo i gytuno ar y strategaeth ddraenio o ran y safle datblygu;

- O gynnal arolwg o gynlluniau topograffig a mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru, gwelir nad yw'r safle mewn perygl o lifogydd o afonydd na'r môr, fodd bynnag dangosir risg isel i uchel ar y gylchfan ger ffin orllewinol y safle; a
- Dylid manteisio ar gyfeiriad deheuol yr adeiladau ar gyfer ynni haul goddefol. Dylai'r defnydd o olau naturiol yn rhan o strategaeth ynni adeilad cyfan gael ei adlewyrchu yn yr ateb pensaernïol cyffredinol.

Lluniau 16 - 20 – Enghreifftiau da o ddyluniad siop modern a llawn dychymyg sy'n talu sylw i'r cyd-destun lleol

Cod Dylunio Tir y Cyhoedd		
LLEOLIAD/EITEM	CYNNYRCH	ENGHREIFFTIAU O'R MATH O GYNNYRCH / CYFLENWR (AT DDIBENION ARWEINIAD)
FFORDD GERBYDAU	Macadam	Amherthnasol
MANNAU CROESI AC ARWYNEBAU A RENNIR	Setiau Carreg Pennant Palmantau Blociau Concrid	 Marshalls Tegula
TROEDFFYRDD CERDDWYR	Graean Mewn Rhwymiad Resin Palmantau Blociau Concrid Fflagiau Carreg Pennant Setiau Carreg Pennant Gwenithfaen	Palmant Hydraidd Sureset Cyfres Kellen Breccia Hardscape Cyfres Kellen Liscio Hardscape Marshalls Tegula Gwenithfaen Hardscape
PALMANT BOTYMOG	Fflagiau Carreg Pennant Concrid Rhag-gastiedig	
YMYLON CERBYDAU	Ymyl Palmant Gwarchodol Llwydwyn	Marshalls Ltd
YMYLON CERDDWYR	Ymylwaith Gwarchodol Llwydwyn Ymylwaith Alwminiwm	Marshalls Ltd Exceledge Ltd
WALIAU	Carreg Galch Las Grwynau Pren	RP Williams-Jones, Pen-y-bont ar Ogwr Pren caled Purpleheart
<u>DODREFN STRYD</u> SEDDAU BOLARDIAU BINIAU SBWRIEL CYFEIRBWYNTIAU/ ARWYDDION RHEILIAU	Gweler y Canllawiau Cynllunio Atodol (2007) Dylai Dur Gwrthstaen fod o Radd 316	

STANDIAU BEICIAU	Stand Beic 'Fin' (Gradd 316 Gorffeniad Sidan Gloyw)	Furnitubes Fel y nodir ar gyfer Cynllun Llwybr Beicio Porthcawl
GOLEUADAU STRYD	Goleuadau	Aubrilum 'Dôme` Column + Bussy Bracket  Aubrilum 'Catelam` Column + Bracket Urbis Hestia
LLOCHES TROLIAU	Dur Gwrth Staen (Gradd 316) a Gwydr	
RHYWOGAETHAU COED	Dylid dim ond cynnwys rhywogaethau coed sy'n addas ar gyfer lleoliad arfordirol. Lled-aeddfed, o leiaf 30-35cm o ran cylchedd. Plannu pelen wreiddiau neu eu tyfu mewn cynhwysydd. Coesyn clir hyd at 2.2m. Sadio o dan y ddaear fel yr argymhellir. Lled-aeddfed, o leiaf 30-35cm o ran cylchedd (os yw ar gael) neu'r stoc fwyaf sydd ar gael, o leiaf 12-14cm o ran cylchedd. Plannu pelen wreiddiau neu eu tyfu mewn cynhwysydd. Coesyn clir hyd at 2.2m.	• Enghreifftiau: • Pinus nigra Austriaca • Pinus pinea • Quercus ilex • Sorbus aria 'Majestica' Mae Pinus pinea ar gael ar ffurf planhigyn aml-goes (Meithrinfeydd Hillier) sy'n fwy diddorol. • Tamarix tetrandra • Tamarix gallica • Tamarix aestivalis Plannu fel cyfuniad o Tamarix tetrandra neu Tamarix gallica a Tamarix aestivalis i gael cyfnod blodeuo estynedig. Integreiddio uwcholeuadau yn y pyllau coed mewn mannau lle ceir palmant caled.
PYLLAU A GWARCHODWYR COED	System Pyllau Coed Gwarchodydd Coed	GreenBlue Urban (yn cynnwys amddiffyn gwreiddiau, dyfrio, awyru, sadio, parth gwreiddiau adeileddol StrataCell, arwyneb garreg mewn rhwymiad resin. Pridd Uchaf - i BS 3882:2015) GreenBlue Urban 'Ullswater'
RHYWOGAETHAU LLWYNI	Dylid dim ond cynnwys rhywogaethau llwyni sy'n addas ar gyfer lleoliad arfordirol.	Enghreifftiau: Atriplex, Berberis, Cordyline, Erica, Escallonia, Euonymus, Fuchsia, Griselinia, Hebe, Ilex, Lavandula, Phormium, Pyracantha, Rosa, Tamarix.
CYNWYSYDDION LLWYNI	Dur Gwrth Staen (Gradd 316) Pren caled	

	Sy'n cynnwys platiau angori integrol, system hunan-ddyfrio gymeradwy a chronfa yn y gwaelod.	
PLANHIGION LLUOSFLWYDD A BYLBIAU	Dylid dim ond cynnwys rhywogaethau sy'n addas ar gyfer lleoliad arfordirol.	
GWEIRIAU ADDURNOL	Dylid dim ond cynnwys rhywogaethau sy'n addas ar gyfer lleoliad arfordirol.	
CYMYSGEDD O HADAU GWAIR	Dylid dim ond cynnwys cymysgedd o weiriau sy'n addas ar gyfer lleoliad arfordirol.	

Tabl 2 – Cod Dylunio Tir y Cyhoedd

Dylunio Priffyrdd

Mae cludiant a hygyrchedd yn hanfodol i lwyddiant y cynllun gan fod y safle yn ffurfio cyfnod cyntaf ailddatblygu Salt Lake a bydd yn cysylltu canol y dref â'r safle adfywio ac â'r Promenâd Dwyreiniol a'r Traeth yn Sandy Bay. Mae'r adran ganlynol yn nodi'r gwelliannau priffyrdd a ddisgwylir.

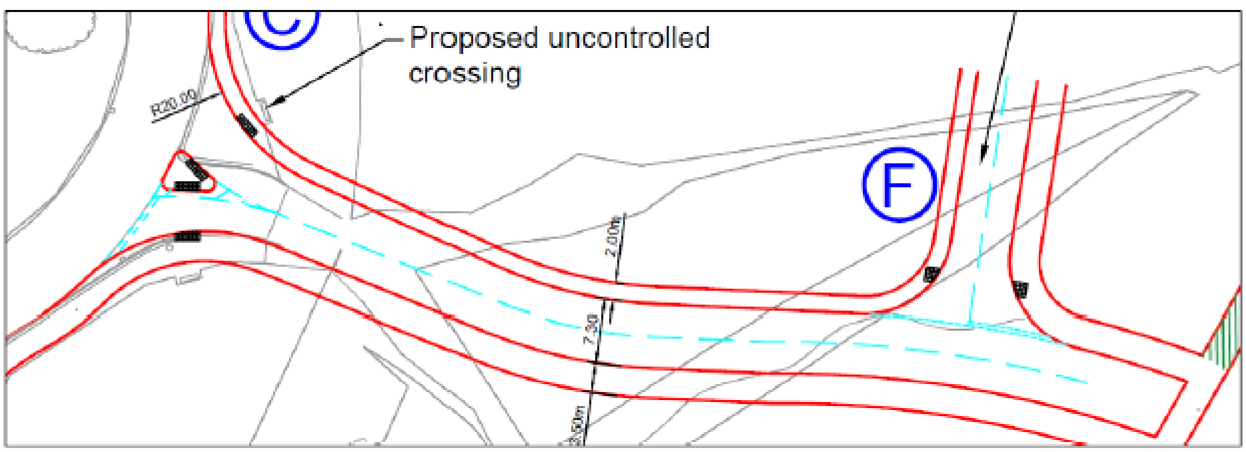
Mynediad Cerbydau

Ar hyn o bryd mae gan y safle un pwynt mynediad o gylchfan yr A4106 (Y Portway), a ddefnyddir i wasanaethu maes parcio lefel llawr presennol 'Salt Lake'. Nid ystyrir y mynediad presennol yn addas i wasanaethu datblygiad newydd, gan na all ddarparu ar gyfer symudiadau Cerbydau Nwyddau Trwm (HGV) sydd eu hangen i wasanaethu datblygiad manwerthu.

Llun 21 – Mynediad Presennol oddi ar Gylchfan yr A4016

Bwriedir felly uwchraddio braich dde-ddwyrain cylchfan yr A4106 i hwyluso ffordd fynediad ddwyffordd newydd i gyfnod cyntaf yr ailddatblygiad. Dyluniwyd y ffordd fynediad i roi mynediad i’r siop fwyd a chyfnodau preswyl yn y dyfodol.

Dangosir braich newydd y gylchfan yn ffigur 6.



Ffigur 6 – Y gylchfan wedi ei hailddylunio a’r ffordd fynediad newydd

Mae’r cynllun cylchfan diwygiedig wedi ei dracio trwy ddefnyddio meddalwedd Autotrack i sicrhau ei fod yn gallu darparu ar gyfer cerbydau gwasanaethu mawr. Traciwyd y cynllun ar gyfer HGV anghymalog 12m o hyd a HGV cymalog 16.5m.

Dylunio Ffordd Fynediad

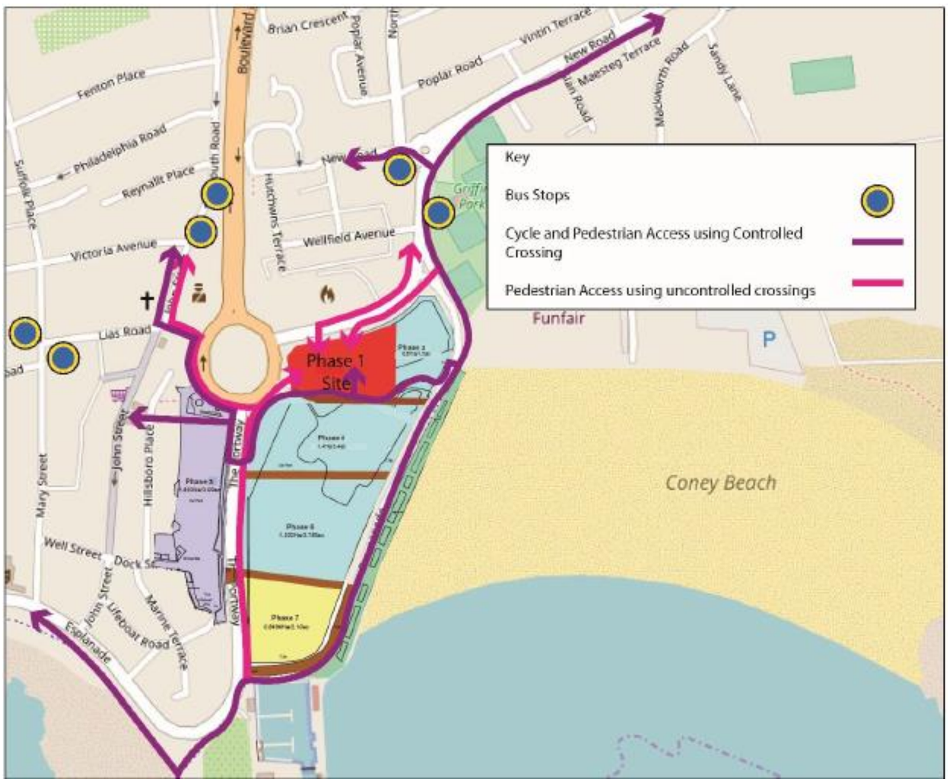
Mae'n rhaid i unrhyw welliannau i'r briffordd a fabwysiadwyd a darpariaeth ffordd fynediad newydd gael eu hadeiladu i safonau mabwysiadwy. Yna bydd y ffordd hon yn cael ei hymestyn gan ddatblygwr plot dilynol er mwyn creu mynediad i ddatblygiad preswyl cyfagos yn y dyfodol. Ni fydd y ffordd fynediad newydd yn darparu mynediad uniongyrchol i gerbydau i'r Promenâd Dwyreiniol. Disgwylir i'r ffordd fod hyd at 7.3m o led gyda llwybr troed 2m o led neu fwy ar yr ochr ogleddol a llwybr troed/llwybr beicio a rennir 3.5m o led neu fwy ar yr ochr ddeheuol. Gallai lled y ffordd leihau, yn amodol ar ragor o drafodaethau gyda'r awdurdod priffyrdd, yn sgil y cynnig terfynol ynghyd â hyd y ffordd er mwyn sicrhau bod cerbydau yn gallu mynd a dod yn ddiogel.

Gan fod y ffordd yn cael ei datblygu cyn y plotiau cyfagos, bydd angen gwneud darpariaeth dros dro i sicrhau bod cerddwyr a beicwyr yn cael mynediad i'r Promenâd Dwyreiniol. Mae hyn wedi'i nodi fel meini prawf (G) ar ffigur 9.

Mae angen plannu coed ar hyd y ffordd fynediad i gyflawni cydlyniant gweledol a ffisegol ar draws ardal yr uwchgynllun. Dylid plannu coed lled-aeddfed un ai mewn pyllau coed bach wrth ymyl y briffordd neu os yw'n briodol mewn mannau mwy sydd wedi'u tirlunio wrth ymyl ffin y safle. Er mwyn sicrhau nad yw sbwriel yn ymgasglu yn yr ardal a dirluniwyd, dylid osgoi gwrychoedd isel a dylid dewis rhywogaethau i leihau'r angen am waith cynnal a chadw. Mae'r rhywogaethau priodol wedi'u nodi yng nghod dylunio tir y cyhoedd.

Cerdded, Beicio a Mynediad at Fysiau

Mae teithio llesol yn hanfodol i sicrhau bod y datblygiad yn gynaliadwy. Mae strategaeth cerddwyr a cherdded yn nodi’r llwybrau mwyaf priodol i safle’r siop fwyd ac oddi yno, sy’n ystyried y llwybrau byrraf anffurfiol i gyrchfannau allweddol megis canol y dref, y Promenâd Dwyreiniol a Sandy Bay.



Ffigur 7 Strategaeth Mynediad Cerddwyr a Cherdded

Gwasanaethir y safleoedd bysiau a ddangosir yn ffigur 7 gan nifer o wasanaethau bysiau sy’n cysylltu’r safle â sawl cyrchfan lleol a rhanbarthol. Ceir crynodeb o’r gwasanaethau bysiau hyn yn y tabl canlynol. Mae pob safle bws o fewn yr hyn a ystyrir yn bellter cerdded rhesymol i’r safle.

Location	Service Number	Destination	Daytime Frequency
Eastern Promenade	X2	Porthcawl - Bridgend - Cardiff	3 per hour
Eastern Promenade	803	Rest Bay - Porthcawl - Danygraig	1 per hour
Lias Road	61	North Cornelly - Porthcawl	1 per hour
Lias Road	63	Porthcawl - Bridgend	2-3 per hour
Lias Road	85	Sandsfield Estate Port Talbot - Porthcawl	3 during am & 5 during pm
Lias Road	172	Aberdare - Porthcawl	1 per hour
Lias Road	803	Rest Bay - Danygraig	1 per hour
Lias Road	X2	Porthcawl - Bridgend - Cardiff	3 per hour
Church Pl	803	Rest Bay - Porthcawl - Danygraig	1 per hour
John St/South Rd (Stop 3)	85	Sandsfield Estate Port Talbot - Porthcawl	3 during am & 5 during pm
John St/South Rd (Stop 3)	172	Aberdare - Porthcawl	1 per hour
John St/South Rd (Stop 2)	265	Kenfig Hill - Porthcawl Comp.	1 during am & 1 during pm
John St/South Rd (Stop 2)	803	Rest Bay - Danygraig	1 per hour
John St/South Rd (Stop 1)	61	North Cornelly - Porthcawl	4 during am & 4 during pm
John St/South Rd (Stop 1)	63	Porthcawl - Bridgend	2-3 per hour
John St/South Rd (Stop 1)	X2	Porthcawl - Bridgend - Cardiff	3 per hour per

Tabl 3 – Gwasanaeth Bysiau Lleol

Mae Tabl 3 yn dangos bod y safle yn cael ei wasanaethu’n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. Deellir y gallai gwasanaethau a ddarperir gan fysiau rhif 61 ac 803 newid yn sgil newidiadau i’r modd y caiff bysiau eu hariannu. Disgwylir y gellid derbyn cyfraniadau cynllunio gan unrhyw ddatblygwr er mwyn gwella’r cyfleuster safle bysiau ar y Promenâd Dwyreiniol gyferbyn â Pharc Griffin (yr ochr tua’r gogledd).

Ffigur 8 – Lleoliad y gwelliannau arfaethedig i seilwaith cerddwyr a beicwyr

Er mwyn hwyluso’r strategaeth fynediad ar gyfer y siop fwyd, mae angen nifer o welliannau i’r priffyrdd sydd wedi’u rhestru isod a’u dangos yn Ffigur 8. Mae’r lleoliad a’r manylion i’w cytuno gyda’r awdurdod priffyrdd a bydd yn amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

Mae'r rhain yn cynnwys –

A. Croesfan dwcan newydd gyda bwrdd arafu ar y Portway;

B. Parhad y llwybr cerdded / beicio a darpariaeth croesfan newydd nad yw'n cael ei rheoli ar draws y mynediad i ganol y dref o faes parcio Hillsboro Place;

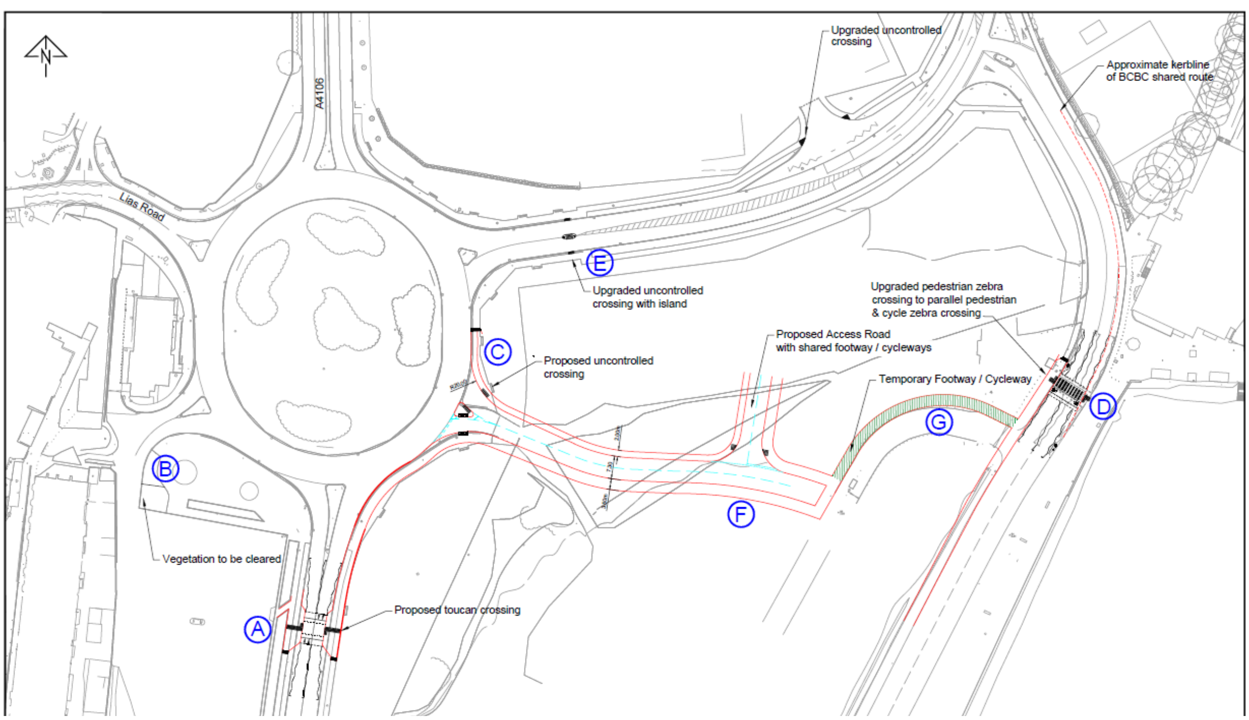
C. Croesfan nad yw'n cael ei rheoli ar y ffordd fynediad newydd, wrth ymyl y gylchfan;

D. Marciau croesfan sebra newydd i feiciau ar groesfan bresennol y Promenâd Dwyreiniol;

E. Palmant botymog ac ynys ganolog newydd i gerddwyr ar y groesfan bresennol i gerddwyr ar y Promenâd Dwyreiniol (wrth ymyl cylchfan yr A4106). Bydd union leoliad hwn yn cael ei bennu gan leoliad y siop fwyd a'i mynedfa;

F. Llwybr newydd a rennir gan gerddwyr a beicwyr 3.5m o led ar ochr ddeheuol y ffordd fynediad newydd a llwybr cerddwyr 2m ar yr ochr ogleddol; a

G. Llwybr troed/beicio dros dro a rennir 3.5m o led sy'n cysylltu â'r groesfan sebra bresennol ar y Promenâd Dwyreiniol.



Ffigur 9 – Strategaeth Fynediad

Maes Parcio

O ran y ddarpariaeth ar gyfer parcio ceir, mae Canllawiau Cynllunio Ategol 17 yn nodi'r safonau parcio ar gyfer datblygiad newydd. Mae'r safle ym mharth 3, fel y nodir yn y CCA.

Dylid cynllunio'r maes parcio fel y bydd yn integreiddio'n dda â thir y cyhoedd yn ehangach ac yn darparu amgylchedd diogel.

Mae Asesiad Trafnidiaeth yn ofynnol yn rhan o gynllun y siop fwyd ynghyd â chynllun teithio a fydd yn dangos, ymhlith pethau eraill, sut y cafodd teithio llesol a Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 a Chanllawiau Dylunio cysylltiedig eu hystyried a'u hymgorffori yn y broses o ddylunio a rheoli'r cynllun.

Mae llwybrau Teithio Llesol yn rhedeg yn agos i'r safle ac fe'u gwelir trwy ddilyn y ddolen ganlynol, a disgwylir llwybrau ychwanegol ar gyfer y Promenâd Dwyreiniol a chysylltiad â New Road
https://www.bridgend.gov.uk/cy/preswylwyr/ffyrdd-trafnidiaeth-a-pharcio/llwybrau-teithio-llesol/

Dylid darparu lefelau priodol o gyfleusterau parcio beiciau a cheir trydan (gyda darpariaeth oddefol ar gyfer cyfleusterau gwefru) a dylai parcio â blaenoriaeth a mynediad hawdd, clir ac uniongyrchol i gerddwyr, beicwyr a chadeiriau olwyn drwy'r maes parcio fod yn flaenoriaeth.

RHWYMEDIGAETHAU CYNLLUNIO, AMODAU A CHYTUNDEB PRIFFYRDD

Yn ddibynnol ar y defnyddiau arfaethedig a maint datblygu ychwanegol, gallai'r Cyngor ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ddod i gytundebau cyfreithiol priodol. Mae Polisi SP14 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi polisi'r Cyngor yn ymwneud â rhwymedigaethau/cytundebau cynllunio. Gallai Cytundebau Cyfreithiol fod ar ffurf cytundeb adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, cytundeb adran 38 ac adran 278 (Deddf Priffyrdd 1980) neu amod cynllunio sy'n gysylltiedig ag unrhyw ganiatâd.

Mae'r rhestr ganlynol yn cwmpasu elfennau y gellir eu ceisio o bosib drwy rwymedigaethau cynllunio, amodau neu gytundebau priffyrdd sy'n gysylltiedig ag unrhyw gynnig datblygu. Er y dylid nodi nad yw'r rhestr hon yn gyflawn a'i bod yn destun newid yn seiliedig ar fanylion y cynllun terfynol y cytunir arno.

Trafnidiaeth

1. Elfennau amrywiol a nodir yn y Strategaeth Fynediad a nodir yn ffigur 9;
2. Cynllun teithio;
3. Darparu cyfleusterau parcio beiciau ar y safle, cyfleusterau a seilwaith cysylltiedig a lywir gan y Cynllun Teithio;
4. Gwella safleoedd bysiau;
5. Seilwaith ffordd newydd a gynigir i Awdurdod Priffyrdd y Cyngor i'w fabwysiadu (Cytundeb adran 38);
6. Gwaith ar y briffordd a fabwysiadwyd (Cytundeb adran 278);

Cynaliadwyedd Amgylcheddol

7. Asesiadau sy'n cadarnhau cyrraedd safon 'Da Iawn' BREEAM;

Arall

8. Darparu Hyfforddiant a Llafur Lleol. Efallai y bydd hyn yn cynnwys cyflawni prentisiaethau, profiadau gwirfoddoli/gwaith, a mentrau cymunedol; a
9. Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu sy'n nodi'n fanwl sut y bydd y cynllun yn cael ei gyflawni. Dylai hwn ddangos sut y mae'n lleihau effaith y gwaith adeiladu ar y gymuned o'i gwmpas, o ran yr adeiladu ar y safle a'r trefniadau trafnidiaeth ar gyfer gwasanaethu'r safle.

GOFYNION CAIS CYNLLUNIO

O fewn unrhyw gais cynllunio, byddai'r Cyngor yn disgwyl gweld, o leiaf, y dogfennau canlynol er mwyn sicrhau dilysiad amserol:

- Pob cynllun, darlun, llun (gan gynnwys cynllun topograffig, cynllun lleoliad y safle, cynllun y safle, cynlluniau llawr a gweddluniau arfaethedig, cynllun tirlunio, delweddau)
- Adroddiad coedyddiaeth, gan gynnwys arolwg coed
- Asesiad archeolegol
- Adroddiad BREEAM (asesiad cyn gwneud cais; tracio a chanlyniadau)
- Cynllun Rheoli Adeiladu
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Strategaeth Ynni
- Arolwg ac Adroddiad Ecolegol
- Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd
- Asesiad o Effaith ar Dreftadaeth
- Asesiad halogi tir
- Cynigion tirlunio
- Cynllun Goleuadau
- Datganiad cynllunio
- Asesiad Trafnidiaeth a chynllun teithio (cwmpas i'w gadarnhau gyda'r Awdurdod Priffyrdd)
- Strategaeth rheoli gwastraff a chynllun rheoli gwastraff y safle
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais

Dylai'r gofynion dilysu a nodir uchod fod yn fan cychwyn unrhyw gais yn y dyfodol a gallai gofynion ychwanegol ddos i'r amlwg yn dibynnu ar natur unrhyw gais sydd i ddod i law. Byddai gofynion o'r fath yn cael eu cadarnhau yn rhan o'r broses cyn gwneud cais. Fel y nodir yn yr adran egwyddorion cyffredinol uchod, anogir yn gryf y dylid ymgysylltu â'r

Awdurdod Cynllunio Lleol drwy’r broses cyn gwneud cais a gwelir manylion ychwanegol yn gysylltiedig â’r gwasanaeth hwn trwy’r ddolen ganlynol:

https://www.bridgend.gov.uk/cy/preswylwyr/cynllunio-a-rheoli-adeiladu/cyngor-cynllunio-cyn-gwneud-cais/

Yn ogystal â thrafodaethau cyn gwneud cais gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol, bydd hi’n ofynnol i ddatblygwr unrhyw gynnig a ystyrir yn ddatblygiad mawr (mwy na 1000 metr sgwâr) ymgymryd â Phroses Ymgynghori Cyn Gwneud Cais ffurfiol yn unol â’r gofynion statudol perthnasol, a bydd yn rhaid cyflwyno adroddiad y broses ymgynghori honno gyda’r cais cynllunio.

Ar wahân i’r cais cynllunio, bydd yn rhaid i’r datblygwr hefyd wneud cais am gymeradwyo’r Systemau Draenio Cynaliadwy gan Gorff Cymeradwyo’r System.