Cyngor Sir Caerfyrddin

Cais Cynllunio Amlinellol Gwesty Machynys

Dogfen Grynodol yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio

Cyfeirnod: 278688-ARP-ZZ-XX-RP-YP-000002

1 | 24 Hydref 2024

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried cyfarwyddiadau a gofynion penodol ein cleient. Nid yw wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw drydydd parti ac ni ddylent ddibynnu arno ac ni wneir unrhyw gyfrifoldeb i unrhyw drydydd parti.

Rhif Gorchwyl 278688

Ove Arup & Partners Limited
4 Stryd Pierhead
Capital Waterside
Caerdydd
CF10 4QP
Y Deyrnas Unedig
arup.com

Cynnwys

1.	Cyflwyniad	1
1.1	Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio	1
1.2	Y Datblygiad Arfaethedig	1
1.3	Safle'r Cais	3
1.4	Pwrpas yr Adroddiad hwn	4
2.	Dull o Ymgynghori	5
2.1	Y Dull	5
2.2	Deddfwriaeth, Polisi a Chanllawiau yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio	5
3.	Nodi Ymgyngoreion	7
3.1	Ymgyngoreion	7
3.2	Nodi Ymgyngoreion	7
3.3	Ymgyngoreion Statudol ac Anstatudol	7
3.4	Dulliau Ymgynghori	8
4.	Ymateb Dylunio ac Asesu	9
4.1	Egwyddor Datblygu	9
4.2	Yr Amgylchedd Naturiol	10
4.3	Tirwedd ac Effeithiau Gweledol	11
4.4	Newid Hinsawdd ac Effeithlonrwydd Ynni	12
4.5	Dylunio Ansawdd	13
4.6	Mynediad a Thrafnidiaeth	13
4.7	Perygl Llifogydd a Draenio	14
4.8	Treftadaeth Ddiwylliannol ac Archaeoleg	16
4.9	Llygredd Aer, Sŵn a Golau	16
5.	Casgliad	18

Tablau

Table 1: Statutory and Non-Statutory Consultees 7

Ffigurau

No table of figures entries found.

Atodiadau

A.1 Prif Gynllun Eglurhaol (lluniad MH_IMP 01) 1

1. Cyflwyniad

1.1 Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio

Ove Arup and Partners Ltd. Mae (Arup) wedi cael ei gomisiynu gan Gyngor Sir Caerfyrddin (CSC) fel Ymgeisydd i baratoi Dogfen Grynodol yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio hon mewn perthynas â chais amlinellol, gyda'r holl faterion a gadwyd yn ôl, ar gyfer datblygiad arfaethedig gwesty â 120 gwely i'r dwyrain o Rodfa Pentre Nicklaus, Llanelli, Sir Gaerfyrddin. Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r wybodaeth allweddol i gefnogi'r Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio.

Bydd y cais yn cael ei gyflwyno i CSC fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), ar ran yr Ymgeisydd, CSC fel tirfeddiannwr. Disgrifir y datblygiad arfaethedig fel a ganlyn:

> **"Cais cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad arfaethedig gwesty a gwaith tirweddu, draenio a seilwaith ategol arall cysylltiedig, gyda'r holl faterion a gadwyd yn ôl."**

Mae safle'r cais yn fwy nag 1 hectar ac felly mae'n 'ddatblygiad mawr' fel y'i diffinnir yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd), y cyfeirir ati yma fel 'y Gorchymyn'. Felly, mae'r cais wedi cael ei ystyried yn unol â'r rheoliadau sy'n gysylltiedig â datblygiad mawr.

1.2 Y Datblygiad Arfaethedig

Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu gwesty gyda lan at pum llawr â 120 gwely gydag uchafswm lled adeilad o 60m, hyd o 80m ac uchder o 20m, wedi'i leoli yng nghornel ogledd-orllewinol safle'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys seilwaith a gwaith tirweddu cysylltiedig, gan gynnwys adeiladu maes parcio yn cynnwys cyfanswm o 140 lle parcio, a darparu nodweddion draenio a lliniaru ecolegol a thirweddu o amgylch perimedr y gwesty, a gynlluniwyd i ddarparu budd net mewn bioamrywiaeth a lliniaru risg llifogydd.

Gellir gweld y prif gynllun eglurhaol yn Atodiad A.1.

Disgrifir y safle fel tir a ddatblygwyd o'r blaen mewn nifer o ddogfennau technegol ategol oherwydd ei ddatblygiad hanesyddol a'i gliriad dros y degawdau diwethaf, a natur dechnegol yr adroddiadau ategol. Fodd bynnag, o safbwynt polisi cynllunio, gellir ystyried bod rhannau o'r safle bellach yn bodloni'r eithriad o fewn y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12), sy'n cynnwys "tir lle mae olion unrhyw strwythur neu weithgaredd wedi ymdoddi i'r dirwedd dros amser fel y gellir ei ystyried yn rhan o'r amgylchoedd naturiol".

1.2.1 Dylunio a Chymeriad

Byddai dyluniad manwl ac ymddangosiad allanol y gwesty yn cael eu cytuno drwy gais dilynol ar gyfer y Materion a Gadwyd yn Ôl (RM), os rhoddir caniatâd amlinellol. Fodd bynnag, mae ei ddyluniad amlinellol wedi ymgorffori'r egwyddorion canlynol:

- Wedi'i leoli yng nghornel ogledd-orllewinol y safle i ddarparu canolbwynt a ffrynt gweithredol ar gyfer defnyddwyr cyfagos, gan gefnogi hygyrchedd o sawl cyfeiriad.
- Uchafswm paramedr uchder o 20m fel y dangosir ar y Cynllun Paramedr (lluniad MH_PP 01) i sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd â'i amgylchoedd gan gynnwys datblygiad cyfagos Pentre Awel sydd hefyd ag uchafswm uchder o 20m.
- Hyd at 50% - to gwyrdd, a hyd at 50% - ynni solar ffotofoltäig, gan ddarparu dyluniad ynni isel a chynaliadwy.
- Golygfeydd gorau o'r gwesty ar draws y cwrs golff a Chilfach Tywyn i'r de, gan ddarparu cysylltiad â natur i westeion.
- Mynediad ac arwyddion cyfeirio clir i ymwelwyr, gan ddarparu cysylltedd â'r brif rwydwaith priffyrdd, Llwybr Arfordirol y Mileniwm a llwybrau trafnidiaeth gyhoeddus a theithio llesol eraill.

- Digon o dir o amgylch y gwesty i ddarparu gwelliannau a gwaith lliniaru angenrheidiol i sicrhau budd net bioamrywiaeth ar y safle.

1.2.2 Gwasanaethu a Mynediad i Gerbydau

Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu prif fynedfa newydd i gerbydau i'r gogledd o safle'r cais o'r B4304, sydd i'r dwyrain o'r gylchfan sy'n cysylltu'r B4304 â Rhodfa Pentre Nicklaus. Byddai'r fynedfa arfaethedig yn cynnwys cyffordd T syml gyda lleiniau gweledegd digonol a chysylltedd cysylltiedig i gerddwyr er mwyn caniatáu i gerddwyr gael mynediad at gyfleusterau cyfagos ar droed.

Cynigir mynediad ychwanegol i gerbydau i ran orllewinol y safle ar gyfer cerbydau gwasanaeth yn unig, o Rodfa Pentre Nicklaus, i ddarparu mynediad i ardal wasanaeth bwrpasol y tu ôl i'r gwesty fel y nodir gan y 'parth gwasanaethu a danfoniadau' a ddangosir ar y Prif Gynllun Eglurhaol (lluniad MH_IMP 01). Byddai'r mynediad arfaethedig hwn hefyd yn cynnwys cyffordd T syml gyda lleiniau gweledegd digonol ar gyfer cerbydau gwasanaeth. Byddai'r pwynt mynediad ar wahân hwn yn caniatáu cynnal gweithgareddau a danfoniadau gwasanaethu i ffwrdd o brif fynedfa a blaen y gwesty, gan gyfyngu ar darfu i ymwelwyr a defnyddwyr y B4304.

1.2.3 Lle Parcio

Mae'r maes parcio arfaethedig yn cynnwys llefydd parcio ar gyfer hyd at 140 o gerbydau. Mae'r ddarpariaeth barcio arfaethedig yn cynnwys 120 o lefydd i ymwelwyr (gan gynnwys 12 o lefydd i bobl anabl a 10 o lefydd i gerbydau trydan) a 20 o lefydd i staff. Er bod yr holl faterion wedi'u cadw yn ôl yn y cais amlinellol hwn, mae'r cynlluniau dangosol a gyflwynwyd yn nodi sut y gellid gosod yr ardal parcio ceir arfaethedig.

1.2.4 Seilwaith Gwyrdd a Thirweddu

Mae'r cynnig yn cynnwys cryn dipyn o Seilwaith Gwyrdd, gan gynnwys hyd at 1,421 metr sgwâr ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) a hyd at 543 metr sgwâr ar gyfer y to gwyrdd arfaethedig.

Mae lliniaru sefydledig, fel y nodir isod, yn cynnwys mesurau sydd wedi'u hymgorffori o fewn y dyluniad i osgoi neu leihau effeithiau colli cynefinoedd, darnio cynefinoedd, dirywiad cynefinoedd, ac aflonyddwch rhywogaethau a marwolaethau, gan osgoi neu leihau effeithiau amgylcheddol niweidiol sylweddol.

- Mae'r dyluniad yn cadw cymaint o'r clawdd coed presennol ar ymyl ogleddol y safle â phosibl, gan gyfyngu ar golled i'r hyn sy'n ofynnol ar gyfer ffyrdd mynediad i'r safle a chylch troi o fewn y safle.
- Mae lleoliad arfaethedig y gwesty yn osgoi risg llifogydd ac yn osgoi'r ardal fwyaf o goetir tua'r dwyrain o'r safle.
- Mae'r dyluniad yn osgoi'r glaswelltir MG5 sy'n gynefin â blaenoriaeth a nodwyd ar yr arolwg Dosbarthiad Llystyfiant Cenedlaethol (NVC) yng nghanol y safle cyffredinol, y ceir potensial i'w wella.
- Cynigir nodweddion SuDS i gynnwys y canlynol: to gwyrdd, gerddi glaw ac arwynebau hydraidd. Byddai'r rhain, ynghyd â'r nodweddion tirwedd arfaethedig, yn darparu gwanhad yn ystod glaw ac yn gwasanaethu fel triniaeth dŵr. Byddai hyn yn gwella ansawdd y dŵr wyneb sydd wedi'i ryddhau o safle'r gwesty arfaethedig i gyrsiau dŵr cyfagos.
- Cynigir toeau gwyrdd i liniaru colli Cynefin Mosaig Agored (OMH). Byddai'r toeau gwyrdd yn darparu ansawdd gwell o ran rhyddhau dŵr a byddent yn darparu cynefin gydag amrywiaeth blodau da er budd nifer o nodweddion ecolegol gan gynnwys infertebratau, adar ac ystlumod.

Dogfennau a Lluniadau

Mae rhagor o fanylion am y cynigion wedi'u cynnwys yn y dogfennau a'r lluniadau canlynol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio amlinellol.

Dogfennau

- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
- Asesiad Effaith Ecolegol

- Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Strategaeth Cyfleustodau a Draenio
- Asesiad Trafnidiaeth (gan gynnwys Cynllun Teithio Fframwaith a Rheoli Traffig Adeiladu)
- Astudiaeth Ddesg Geodechnegol a Geoamgylcheddol
- Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu Amlinellol
- Asesiad o'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr
- Gwerthusiad Maes ac Asesiad Desg Archaeolegol
- Asesiad Effaith Sŵn a Dirgryniad
- Adroddiad Coed

Lluniadau

- Cynllun Lleoliad y Safle
- Prif Gynllun Eglurhaol
- Cynllun Fframwaith Datblygu Eglurhaol
- Cynllun Paramedrau
- Cynllun Cyfleoedd a Chyfyngiadau Allweddol
- Cynllun Dangosol Arfaethedig
- Cynllun Llawr Gwaelod Dangosol Arfaethedig
- Cynlluniau Llawr Uchaf Dangosol Arfaethedig
- Cynllun Cyfyngiadau Coed

1.3 Safle'r Cais

Mae safle'r cais, sy'n mesur tua 5.55ha, wedi'i leoli tua 1.5 milltir i'r de-ddwyrain o ganol tref Llanelli ac mae'n edrych dros Gilfach Tywyn a Llwybr Arfordirol y Mileniwm i'r de a'r gorllewin. Mae'r ardal ddatblygu arfaethedig yn cynnwys rhan o'r safle a feddiannwyd gan hen waith brics Machynys ar ddechrau'r 20fed Ganrif, ac mae yn ardal ddeheuol Llanelli, a oedd yn hanesyddol yn rhan o'r dociau.

Mae safle'r cais wedi'i ffinio i'r gogledd gan y B4304 Ffordd Gyswllt yr Arfordir, i'r dwyrain gan dir glas a ffordd fynediad Rhodfa Nicklaus i Glwb Golff a Chlwb Gwledig Penrhyn Machynys ymhellach i'r dwyrain, i'r de gan eiddo preswyl o fewn Pentre Nicklaus, ac i'r gorllewin gan Rodfa Pentre Nicklaus.

Mae'r safle'n wag ar hyn o bryd ac mae'n elwa o fynediad cyhoeddus sy'n cysylltu Rhodfa Pentre Nicklaus â Llwybr Arfordirol y Mileniwm. Mae'r safle hefyd yn elwa o gysylltiadau trafnidiaeth da gydag arosfannau bysiau ar y B4304. Mae Gorsaf Drenau Llanelli tua milltir i'r gogledd o safle'r cais, gyda chysylltiadau i gerddwyr ar gael ar hyd y B4304.

Mae'r safle wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parth Llifogydd C1 a Pharth Llifogydd A yn unol â Map Cyngor Datblygu Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), a Pharth Llifogydd 2 a 3 (Afonydd a Môr) a Pharth Gwarchodedig Llanelli_1 TAN15 yn unol â Map Llifogydd Cynllunio newydd CNC (eto i'w gweithredu).

Yn unol â Chynllun Datblygu Lleol (CDLl) Mabwysiedig 2006-2021 CSC, dyrennir neu leolir y safle o fewn y dynodiadau cynllunio canlynol:

- Polisi EMP5 (Safle Defnydd Cymysg) (GA2 / MU3)
- Polisi SP4 (Safleoedd Strategol)
- Polisi GP2 (Terfynau Datblygu)

Mae'r safle wedi'i nodi fel GA2/MU3 ar y Map Cynigion lle mae Polisi CDLl EMP5 yn ei ddyrannu ar gyfer defnyddiau cymysg, gan ganiatáu gwahanol fathau o ddatblygiad, gan gynnwys hamdden masnachol, mannau ecolegol ac amwynder hanfodol, ac ardaloedd lliniaru dŵr wyneb posibl. Mae'r polisi hefyd yn nodi 'nad oes lwfans' ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r Map Cynigion hefyd yn nodi'r safle o fewn y Terfynau Datblygu a fabwysiadwyd o dan Bolisi GP2, sy'n diffinio'r Terfynau Datblygu fel yr aneddiadau hynny a nodwyd fel Ardaloedd Twf, Canolfannau Gwasanaethau, Canolfannau Gwasanaethau Lleol ac a nodwyd fel Cymunedau Cynaliadwy o fewn y fframwaith aneddiadau.

O fewn y CDLl Diwygiedig Adneuo, nid yw safle'r cais bellach yn cael ei ddyrannu ar gyfer defnydd tir penodol ond mae'n uniongyrchol gyfagos i'r ffin aneddiadau sy'n amgylchynu'r datblygiadau preswyl ar hyd Rhodfa Pentre Nicklaus, ardal Gyflogaeth Bresennol yn ogystal â Safle Strategol Pentre Awel. Nod y Safle Strategol hwn yw cyfrannu at y ddarpariaeth gyffredinol ar gyfer twf yn ystod Cyfnod y Cynllun drwy ddarparu cyfleusterau a gwasanaethau i wella llesiant, integreiddio gwahanol sectorau, a darparu manteision cymdeithasol ac economaidd sylweddol.

Er gwaethaf hyn, fel y nodwyd gan yr ACLl, hyd nes y caiff y CDLl Diwygiedig ei fabwysiadu, bydd CDLl presennol 2006-2021 yn parhau mewn lle ar gyfer pob penderfyniad cynllunio.

1.4 Pwrpas yr Adroddiad hwn

Mae Dogfen Grynodol yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio hwn yn rhoi crynodeb o weithgareddau Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio sy'n cael eu cynnal ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac yn helpu i ddangos y bydd y gofynion ymgynghori a ragnodir gan y Gorchymyn yn cael eu bodloni. Mae'r Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio yn cael ei gynnal rhwng 28 Hydref 2024 a 25 Tachwedd 2024. Bydd manylion llawn y gweithgareddau cyn ymgeisio yn cael eu cyflwyno yn Adroddiad ategol yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio a fydd yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol maes o law (ar ôl i'r broses Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio ddod i ben).

2. Dull o Ymgynghori

2.1 Y Dull

Mae'r dull o ymgynghori yn seiliedig ar arfer gorau a chanllawiau ymgynghori lleol a chenedlaethol, yn enwedig Datblygiadau Mawr Cynllunio Llywodraeth Cymru: Canllawiau ar Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Rhagfyr 2021).

2.2 Deddfwriaeth, Polisi a Chanllawiau yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio

2.2.1 Deddfwriaeth

Fel y nodwyd yn y cyflwyniad, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn ddarostyngedig i ofynion y Gorchymyn i ymgymryd â set ragnodedig o weithdrefnau cyhoeddusrwydd/ymgynghori cyn cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio. Yng nghyd-destun y datblygiad arfaethedig, mae'r Gorchymyn yn nodi y dylai'r datblygwr gyflawni'r canlynol:

- Arddangos Hysbysiad Safle Atodlen 1B mewn o leiaf un lle ar y tir neu'n agos at y tir y mae'r cais arfaethedig yn ymwneud ag ef am gyfnod o ddim llai na 28 diwrnod cyn ei gyflwyno;
- Nodi lleoliad sy'n hygyrch i'r cyhoedd ger y safle lle gall ymgyngoreion gael mynediad at wybodaeth am y cais drafft yn electronig;
- Rhoi gwybod i berchnogion neu feddianwyr am unrhyw dir sy'n ffinio â'r tir y mae'r cais arfaethedig yn ymwneud ag ef gan ddefnyddio hysbysiad Atodlen 1B, gan ganiatáu 28 diwrnod ar gyfer ymateb cyn ei gyflwyno;
- Rhoi gwybod i ymgyngoreion cymunedol gan ddefnyddio hysbysiad Atodlen 1B, gan ganiatáu 28 diwrnod ar gyfer ymateb cyn ei gyflwyno;
- Sicrhau bod y cais cynllunio drafft ar gael yn gyhoeddus, ar y wefan, am 28 diwrnod cyn ei gyflwyno; a
- Rhoi gwybod i ymgynghoreion arbenigol gan ddefnyddio hysbysiad Atodlen 1C a darparu dolen i gais cynllunio drafft, gan ganiatáu 28 diwrnod ar gyfer ymateb cyn ei gyflwyno.

Mae'r ffordd y bydd yr Ymgeisydd yn bodloni'r gofynion deddfwriaethol uchod trwy gydol y broses Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio, wedi'i disgrifio ym Mhennod 3 ymlaen o'r adroddiad hwn.

2.2.2 Canllawiau Cenedlaethol

Mae Erthygl 1 o'r Gorchymyn yn nodi'r gofynion ar gyfer yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio ar gyfer ceisiadau mawr yng Nghymru. Mae'r Nodyn Cyngor cysylltiedig ar gyfer Datblygwyr yn amlinellu bod "y gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio yn berthnasol i bob cais cynllunio ar gyfer 'datblygiad mawr' (llawn neu amlinellol)."

Byddai'r cais amlinellol, gyda'r holl faterion a gadwyd yn ôl, ar gyfer y gwesty arfaethedig yn 'ddatblygiad mawr' yn rhinwedd y ffaith y byddai'r datblygiad yn cael ei wneud ar safle sy'n fwy nag ardal o 1 hectar. O'r herwydd, mae gofynion y Gorchymyn wedi'u cymhwyso i'r prosiect.

Mae'r Gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol i Ymgeiswyr ar gyfer ceisiadau cynllunio mawr ymgymryd ag Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio gyda chymunedau lleol ac ymgyngoreion arbenigol ac mae angen cynhyrchu Adroddiad yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio sy'n cofnodi'r gweithgareddau a fabwysiadwyd.

Yn ogystal â'r gofynion ar gyfer ymgynghoriad cyn ymgeisio a amlinellir yn y Gorchymyn, mae Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 12) (PCC12) hefyd yn darparu canllawiau polisi ymgynghori. Trwy gydol penodau PCC12, anogir ymgysylltu ac ymgynghori yn gynnar â'r cymunedau a'r rhanddeiliaid, yn ogystal â gwaith cydweithredol rhwng awdurdodau lleol, datblygwyr, rhanddeiliaid a'r gymuned leol.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Mae dylunio yn cefnogi ymhellach ddyheadau Llywodraeth Cymru ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Mae paragraff 3.4 yn nodi y dylai "sylw penodol ganolbwyntio ar gynnwys defnyddwyr terfynol a rhanddeiliaid yn y broses ddylunio o'r cychwyn cyntaf a thrwy gydol y broses gyfan,

fel modd o feithrin ymdeimlad o berchnogaeth a chonsensws, a fydd yn bwysig i lwyddiant hirdymor prosiect."

3. Nodi Ymgyngoreion

Defnyddiwyd gofynion y Gorchymyn i nodi rhanddeiliaid perthnasol a sicrhau proses Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio sy'n cydymffurfio.

3.1 Ymgyngoreion

Yn unol â'r Gorchymyn a'i ganllawiau ategol, mae'n rhaid i'r ymgynghoriad cyn ymgeisio statudol gynnwys ymgysylltu â'r ymgyngoreion canlynol:

- Tirfeddiannwr/meddianwyr cyfagos sydd â ffin tir comin â'r safle;
- Roedd Ymgyngoreion Cymunedol yn cynnwys Cynghorwyr y Ward Etholiadol a'r Cyngor Cymuned ar gyfer yr ardal lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leoli ynddi; ac
- Ymgynghoreion arbenigol ar ffurf y sefydliadau neu'r cyrff hynny y dylid ymgynghori â nhw yn dibynnu ar natur y datblygiad fel y nodir yn Atodlen 4 o'r Gorchymyn.

3.2 Nodi Ymgyngoreion

Cam pwysig yn y broses Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio yw nodi'r rhanddeiliaid allweddol. Dylai'r broses hon fod yn cyd-fynd â gofynion y Gorchymyn a dylai gynnwys yr ymgyngoreion a nodir yn Adran 3.1 uchod.

Roedd y dulliau a fabwysiadwyd i adnabod yr ymgyngoreion perthnasol yn cynnwys y canlynol:

- Adolygu data cod post a'r gofrestrfa tir i nodi tirfeddianwyr/meddianwyr cyfagos;
- Croesgyfeirio'r disgrifiad o ddatblygiad gydag Atodlen 4 o'r Gorchymyn i nodi ymgyngoreion arbenigol; ac
- Adolygiad o ddata gwefan awdurdod lleol a mapiau etholiadol AO i nodi ymgyngoreion cymunedol.

3.3 Ymgyngoreion Statudol ac Anstatudol

Mae'r tabl isod yn cynnwys rhestr lawn o'r unigolion a'r sefydliadau y dylid ymgynghori â nhw yn ystod cyfnod yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio. Mae'r ymgyngoreion hyn yn cynrychioli'r rhestr lawn o ymgyngoreion statudol sy'n ofynnol i gydymffurfio â gofynion y Gorchymyn, yn ogystal â nifer o ymgyngoreion anstatudol sy'n debygol o fod â diddordeb yn y datblygiad arfaethedig.

Tabl 1: Ymgyngoreion Statudol ac Anstatudol

Categori	Ymgyngoreion
Perchnogion a Meddianwyr	• Cyngor Sir Caerfyrddin (tirfeddiannwr) • Tirfeddianwyr/meddianwyr cyfagos sydd â ffin tir comin â'r safle.
Ymgyngoreion Arbenigol	• Cyfoeth Naturiol Cymru • Dŵr Cymru • Awdurdod Priffyrdd Lleol • Yr Awdurdod Glo • Gwasanaeth Tân ac Achub
Ymgyngoreion Cymunedol	• Aelod Seneddol y Fonesig Nia Griffith (AS sy'n cynrychioli Llanelli) • Aelod o'r Senedd Lee Waters (Aelod Etholaethol y Senedd) • Cynghorydd Sean Rees (Ward Glanymôr) • Cynghorydd Louvain Roberts (Ward Glanymôr)

Categori	Ymgyngoreion
	• Cynghorydd Suzy Curry (Ward Ty-isa) • Cynghorydd Terry Davies (Ward Ty-isa) • Cynghorydd Michael Cranham (Ward Bigyn) • Cynghorydd Philip Warlow (Ward Bigyn) • Cynghorydd Janet Williams (Ward Bigyn) • Cynghorydd Martyn Palfreman (Ward Hengoed) • Cynghorydd Edward Skinner (Ward Hengoed) • Cynghorydd Sharen Davies (Ward Llwynhendy) • Cynghorydd Jason Hart (Ward Llwynhendy)
Ymgyngoreion Anstatudol	• Iechyd y Cyhoedd Cyngor Sir Caerfyrddin • Ecolegydd Cyngor Sir Caerfyrddin • Swyddog Achos Cynllunio Cyngor Sir Caerfyrddin

3.4 Dulliau Ymgynghori

3.4.1 Ymgysylltu Cyn Ymgeisio

Ymgymerwyd ag ymgysylltu cyn ymgeisio gyda Paul Richards – swyddog achos cynllunio CSC – ym mis Medi 2024 i drafod y cynnig presennol a chael adborth cyn dechrau proses statudol yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio, yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (y cyfeirir ati yma fel 'y Gorchymyn') 2012 (fel y'i diwygiwyd).

Mae crynodeb o'r adborth a gafwyd yn ystod y cyfarfod isod.

- O ran safbwynt y polisi, mae'r datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd dyraniad defnydd cymysg y safle yn y CDLl mabwysiedig. Mae'r safle hefyd yn elwa o ganiatâd cynllunio hanesyddol ar gyfer defnydd gwesty ar y safle cyfagos.
- Mae'r rhestr a awgrymir o wybodaeth ategol yn dderbyniol. Bydd angen i'r Asesiad Trafnidiaeth ystyried effaith gronnol y cais hwn a datblygiad cymeradwy Pentre Awel.
- Dylai lluniadau'r cais amlinellol gynnwys cynllun o baramedrau (lleiafswm ac uchafswm) a phrif gynllun eglurhaol.

3.4.2 Manylion y Broses Cyn Ymgeisio

Mae Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio yn cael ei gynnal rhwng 28 Hydref 2024 a 25 Tachwedd 2024. Bydd yr ymgynghoriad yn cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau i eiddo cyfagos, yn lleol ar y wefan **https://www.morlan-elli.cymru/cyfleoedd-datblygu/gwesty-machynys/** a thrwy arddangos hysbysiad safle. Croesewir adborth trwy e-bost i **llanelliwaterside@carmarthenshire.gov.uk** neu drwy lythyr i Neuadd y Sir, Caerfyrddin SA31 1JP.

Nod yr ymgynghoriad yw rhoi cyfle i'r gymuned leol a rhanddeiliaid eraill ddeall a llywio'r cynigion, cyn cyflwyno cais cynllunio amlinellol i'r ACLl.

Bydd manylion llawn y gweithgareddau ymgynghori yn cael eu cyflwyno o fewn yr Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio ategol, a fydd yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol ar ôl i'r broses Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio ddod i ben.

4. Ymateb Dylunio ac Asesu

Mae'r adran hon yn darparu asesiad cynllunio o'r ystyriaethau polisi allweddol ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn erbyn y CDLl, canllawiau ac ystyriaethau perthnasol eraill wrth benderfynu ar y cais cynllunio.

4.1 Egwyddor Datblygu

Fel yr amlinellwyd ym mhennod 4, yn unol â Chymru'r Dyfodol (Cynllun Cenedlaethol 2040), mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal Twf Bae Abertawe a Llanelli. Mae Polisi 28 Cymru'r Dyfodol yn nodi mai Bae Abertawe a Llanelli fydd y prif ffocws ar gyfer twf a buddsoddiad yn rhanbarth y De-orllewin, a dylai CDLlau gydnabod yr ardal fel y ffocws ar gyfer twf economaidd strategol.

Strategaeth glir ar gyfer y CDLl mabwysiedig yw annog twf yn Llanelli. Mae Polisi CDLl SP3 (Dosbarthiad Cynaliadwy – Fframwaith Aneddiadau) yn atgyfnerthu hyn drwy gynnwys Llanelli o fewn yr Ardaloedd Twf a nodwyd. Dyrennir safle'r cais yn benodol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg o dan Bolisïau CDLl SP4 (Safleoedd Strategol) ac EMP5 (Safleoedd Defnydd Cymysg), gan gyfeirio'n benodol at ddefnydd hamdden masnachol. Mae'r polisïau'n nodi bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer datblygiad defnydd cymysg (gan gynnwys hamdden masnachol a lle ecolegol/amwynder hanfodol a lliniaru posibl ar gyfer dŵr wyneb) ym Mharth Strategol De Llanelli (Safle 3), o dan gyfeirnod safle GA2/MU3. Felly, byddai'r defnydd arfaethedig o'r safle fel gwesty yn cyd-fynd â dyhead y CDLl ar gyfer hamdden masnachol ar y safle, ac mae'r defnydd arfaethedig eisoes wedi'i sefydlu trwy'r caniatâd blaenorol ar gyfer gwesty ar y safle (cais cynllunio cyf. S/22567).

Ar ben hynny, mae Polisi SP15 y CDLl (Twristiaeth a'r Economi Ymwelwyr) yn cefnogi datblygiad sy'n gysylltiedig â thwristiaeth, gan nodi ardaloedd twf fel lleoliadau cefnogol, ac mae Polisi TMS4 y CDLl (Llety Ymwelwyr) yn nodi y caniateir cynigion o fewn y terfynau datblygu lle maent yn cyd-fynd â Pholisi SP15 y CDLl. Mae yna hefyd nifer o ddyraniadau CDLl cyflenwol yn agos at y safle a fyddai'n elwa o ddarparu gwesty newydd gerllaw. Er enghraifft, mae'r safle wedi'i leoli i'r de o ddyraniad cyflogaeth sy'n bodoli eisoes (Polisi SP7 y CDLl, cyfeirnod: GA2 / MU9) a adwaenir fel Llynnoedd Delta. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd yn llwyr â'r CDLl mabwysiedig oherwydd dyraniad defnydd cymysg y safle, ei leoliad o fewn y Terfynau Datblygu, a chyfraniad y cynnig tuag at gynnig twristiaeth Sir Gaerfyrddin.

Mae Polisi SP11 Drafft (Yr Economi Ymwelwyr) o fewn y CDLl Diwygiedig Drafft hefyd yn rhoi cymorth i'r datblygiad arfaethedig, gyda'r polisi yn cefnogi datblygiad sydd ag egwyddorion llunio lleoedd a dylunio o ansawdd uchel sy'n cyfrannu at amddiffyn a gwella'r amgylchedd naturiol, yn ychwanegu gwerth at yr economi ymwelwyr, ac yn gynaliadwy ac wedi'i leoli'n briodol. Fel y nodwyd yn nhestun ategol y polisi drafft, mae'r cynnig twristiaeth yn Sir Gaerfyrddin yn amrywio o nodweddion naturiol megis hawliau tramwy / cerdded i atyniadau cenedlaethol enwog hir-sefydledig, gydag amgylchedd naturiol rhagorol y Sir yn apelio at y sector twristiaeth llesiant.

Er y cydnabyddir y byddai'r CDLl Diwygiedig yn dileu dyraniad y CDLl presennol, mae hefyd yn cydnabod bod yn rhaid lleoli rhai datblygiadau twristiaeth, yn ôl eu natur, yng nghefn gwlad. Mae'n nodi pwysigrwydd sicrhau nad yw datblygiad sy'n cael ei gyflwyno yng nghefn gwlad yn cael unrhyw effaith negyddol sylweddol ar y dirwedd, yr amgylchedd naturiol na'r amwynder. Mae Polisi VE2 y CDLl Diwygiedig Drafft (Llety Gwyliau) yn nodi ymhellach y caiff cynigion ar gyfer llety â gwasanaeth o ansawdd uchel eu caniatáu lle maent wedi'u lleoli o fewn aneddiad diffiniedig neu'n uniongyrchol gysylltiedig ag anheddiad o'r fath (fel yr amlinellir ym Mholisi Drafft SP3 (Dosbarthu Cynaliadwy - Fframwaith Aneddiadau)). Ystyrir bod safle'r cais yn uniongyrchol gysylltiedig ag anheddiad diffiniedig oherwydd ei leoliad rhwng Pentre Nicklaus i'r de, Bwlch y Gwynt i'r gorllewin, a Phentre Awel i'r gogledd sydd i gyd wedi'u lleoli o fewn anheddiad diffiniedig Llanelli, sydd ar frig y fframwaith aneddiadau (a nodwyd o fewn Haen 1 – Prif Ganolfan).

Mae'r CDLl Diwygiedig drafft hefyd yn nodi Safle Strategol Pentref Llesiant a Gwyddorau Bywyd Llanelli yn union i'r gogledd o safle'r cais (cyfeirnod y safle: PrC2/SSI, Polisi Strategol Drafft SP6), yn ogystal ag Ardal Gyflogaeth Bresennol Llynnoedd Delta (Polisi Drafft EME1). Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu gwesty a fyddai'n dod â manteision i dwristiaeth leol trwy ddarparu llety newydd o ansawdd uchel i ymwelwyr archwilio Sir Gaerfyrddin a'r ardaloedd cyfagos. Byddai'r datblygiad arfaethedig hefyd yn

cefnogi datblygiad busnes yn yr ardal ac yn cefnogi Pentref Llesiant a Gwyddor Bywyd ym Mhentre Awel, gan gyfrannu at dwf economaidd strategol yr ardal.

Felly, ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu o fewn safle'r cais yn cydymffurfio â pholisi lleol a chenedlaethol, yn cael ei sefydlu gan y caniatâd hanesyddol cyfagos, ac y byddai'n cyflawni dyraniad y safle ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn unol â'r CDLl Mabwysiedig.

4.2 Yr Amgylchedd Naturiol

Mae Dyfodol Cymru (Cynllun Cenedlaethol 2040) yn pwysleisio bod yr angen i wrthdroi dirywiad bioamrywiaeth a chynorthwyo adferiad natur yn 'hanfodol bwysig', gyda Pholisi 9: 'Rhwydweithiau Ecolegol Gwydn a Seilwaith Gwyrdd' yn gofyn am gynigion datblygu i ddangos gwydnwch ecosystemau ac asedau seilwaith gwyrdd trwy ddulliau arloesol, sy'n seiliedig ar natur.

Mae PCC12 yn ei gwneud yn ofynnol i bob cais cynllunio ddangos y 'dull fesul cam' (sy'n golygu bod yn rhaid osgoi unrhyw effeithiau amgylcheddol niweidiol yn gyntaf, yna eu lleihau, eu lliniaru, ac fel dewis olaf gwneud iawn ar eu cyfer) a chydymffurfio â budd net i fioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau. Mae pwyslais ar osgoi datblygiadau o fewn safleoedd dynodedig statudol, neu'r rhai nad ydynt o fewn safleoedd o'r fath ond sy'n debygol o'u difrodi, fel mater o egwyddor. Mae PCC12 yn nodi nad yw integreiddio seilwaith gwyrdd yn y broses ddylunio o ddatblygu wedi'i gyfyngu i ganolbwyntio ar dirwedd ac ecoleg, yn hytrach, dylid ystyried holl nodweddion yr amgylchedd naturiol.

Ar lefel leol, mae Polisi SP1 (Lleoedd a Mannau Cynaliadwy) y CDLl mabwysiedig yn cefnogi datblygiad cynaliadwy ac egwyddorion dylunio trwy, er enghraifft, amddiffyn a gwella gwerth bioamrywiaeth yr ardal a lle bo hynny'n briodol, ceisio integreiddio cadwraeth natur i ddatblygiad newydd. Ar ben hynny, mae Polisi SP14 (Diogelu a Gwella'r Amgylchedd Naturiol) y CDLl mabwysiedig yn nodi y dylai datblygiad adlewyrchu'r angen i amddiffyn, a lle bynnag y bo'n bosibl gwella amgylchedd naturiol y Sir.

Yn yr un modd, mae Polisi Drafft SP14 (Cynnal a Gwella'r Amgylchedd Naturiol) yn y CDLl Diwygiedig Drafft yn pwysleisio bod yn rhaid i ddatblygiad amddiffyn a gwella'r amgylchedd naturiol trwy ddulliau gan gynnwys osgoi unrhyw golled sylweddol o gynefinoedd neu boblogaethau o rywogaethau (yn lleol a/neu'n genedlaethol), a darparu manteision net i fioamrywiaeth.

Mae Polisi Drafft PSD3 (Rhwydwaith Seilwaith Gwyrdd a Glas) yn y CDLl Diwygiedig Drafft yn nodi y bydd cynigion datblygu yn dangos atebion dylunio Seilwaith Gwyrdd a Glas effeithiol sydd, er enghraifft, yn cadw, amddiffyn, ac integreiddio asedau Seilwaith Gwyrdd a Glas presennol cymaint â phosibl ac yn blaenoriaethu'r rhai o'r gwerth, yr ansawdd a'r cyflwr uchaf o fewn ac ar ffiniau'r safle datblygu. Fel y nodwyd yn y polisi drafft, bydd gofyn i geisiadau cynllunio gyflwyno arolygon ac asesiadau sy'n briodol i'r safle a'r datblygiad, a chyflwyno Seilwaith Gwyrdd i ddangos sut mae datrysiadau dylunio Seilwaith Gwyrdd a Glas wedi cael eu hystyried a'u cynnwys yn y datblygiad arfaethedig.

Mae'r CCA Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth yn nodi y gallai fod angen Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i benderfynu a yw prosiect yn debygol o gael effaith sylweddol ar safle Ewropeaidd. Os ystyrir bod y cynigion yn debygol o gael effaith sylweddol, yna efallai y bydd angen Asesiad Priodol.

Oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin yr anheddiad a'r dyraniad defnydd cymysg, nid yw'n ddarostyngedig i lefel y cyfyngiadau amgylcheddol a'r amddiffyniadau a roddir i gefn gwlad neu ardaloedd o gadwraeth natur ryngwladol a chenedlaethol. Er bod y safle'n cael ei ddyrannu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn y CDLl mabwysiedig, nid yw wedi'i ddatblygu eto ac felly mae'n parhau i fod yn dir glas. Fel yr amlinellwyd yn yr Asesiad Effaith Ecolegol (ECIA) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn, byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golli tua 9,165 metr sgwâr o gynefinoedd lled-naturiol daearol ar y safle gan gynnwys coetir a choed, prysgwydd trwchus a gwasgaredig, a chynefin mosaig glaswelltir niwtral (gan gynnwys ychydig bach o Gynefinoedd Mosaig Agored â blaenoriaeth). Mae ôl troed y gwesty a'r llawr caled cysylltiedig yn cyfrif am 7,744 metr sgwâr o'r ardal gyfan hon a gellir ei ystyried yn golled barhaol o gynefin. I liniaru'r golled hon ar draws y safle, cynigir 6,100 metr sgwâr o dirlunio o fewn ffin datblygu'r gwesty, a chynigir 40,300 metr sgwâr pellach o waith lliniaru a gwella ar draws y safle ehangach.

Er mwyn darparu'r Budd Net ar gyfer Bioamrywiaeth, mae'r cynigion yn cynnwys cymysgedd o goetir llydanddail, cymysgedd prysgwydd brodorol, glaswelltir MG5 â blaenoriaeth, gwella glaswelltir i laswelltir niwtral sy'n gyfoethog o ran rhywogaethau, a choed, fel y dangosir ar y Prif Gynllun Eglurhaol a

gyflwynwyd (lluniad MH_IMP 01). Yn ogystal, mae'r cynigion yn cynnwys ardal SuDS ac ardal to gwyrdd arfaethedig.

Ystyrir felly bod effaith ecolegol datblygiad, a fyddai'n hwyluso'r gwaith o ddarparu'r dyraniad defnydd cymysg ac yn cefnogi'r economi dwristiaeth leol, wedi'i hasesu'n ofalus, ei hosgoi, ei lliniaru neu ei digolledu a'i wella yn unol â'r dyheadau a nodir yn PCC12, Cymru'r Dyfodol, y CDLl mabwysiedig a'r CDLl Diwygiedig drafft.

I gael manylion llawn y dyluniad bioamrywiaeth sefydledig, yn ogystal â gwybodaeth am yr amgylchedd sylfaenol, gwerthuso nodweddion ecolegol, effeithiau adeiladu a gweithredol posibl, arferion adeiladu tybiedig a gofynion trwydded, asesu effeithiau, lliniaru pellach ar gyfer Budd Net ar gyfer Bioamrywiaeth, effeithiau gweddilliol, a monitro a rheoli, cyfeiriwch at y Datganiad Seilwaith Gwyrdd a'r Asesiad Effaith Ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio. Trafodir lleoliadau'r cynefinoedd a grëwyd, a adferwyd ac a wellwyd yn yr Asesiad Effaith Ecolegol.

Mae Sgrinio'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd o ran y datblygiad hefyd wedi'i wneud i sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio unrhyw ddynodiadau amgylcheddol lleol, cenedlaethol a rhyngwladol yn annerbyniol. Cyflwynwyd Adroddiad Sgrinio'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i gefnogi'r cais cynllunio hwn.

4.3 Tirwedd ac Effeithiau Gweledol

Mae PCC12 yn pwysleisio pwysigrwydd ystyried tirwedd a seilwaith gwyrdd yn ystod y broses ddylunio. Mae PCC12 hefyd yn nodi nad yw integreiddio seilwaith gwyrdd wedi'i gyfyngu i ganolbwyntio ar dirwedd ac ecoleg, yn hytrach, dylid ystyried holl nodweddion yr amgylchedd naturiol a sut mae'r rhain yn gweithio gyda'i gilydd i gyfrannu tuag at ansawdd lleoedd. Mae PCC12 yn pwysleisio nad yw dyluniad da yn ymwneud â phensaernïaeth adeilad yn unig, ond hefyd y berthynas rhwng pob elfen o'r amgylchedd naturiol ac adeiledig (paragraff 3.3).

Ar lefel leol, mae Polisi GP1 (Cynaliadwyedd a Dylunio o Ansawdd Uchel) o fewn y CDLl mabwysiedig yn nodi y caniateir cynigion datblygu lle maent yn cyd-fynd â mesurau gan gynnwys ymgorffori tirwedd bresennol neu nodweddion eraill, ac ystyried cyfuchliniau safle a newidiadau mewn lefelau. Mae Polisi SP14 (Diogelu a Gwella'r Amgylchedd Naturiol) yn amlinellu y dylai datblygiad hyrwyddo dylunio o ansawdd uchel a chyfrannu at nodweddion unigryw lleol a gwella'r natur dirweddol. Mae CCA Briff Cynllunio a Datblygu De Llanelli (2014) hefyd yn tanlinellu pwysigrwydd cynigion sy'n integreiddio'n sensitif â'r dirwedd arfordirol a threfol gyfagos, ac y rhoddir ystyriaeth i effaith weledol cynigion. Mae CCA Creu Lleoedd a Dylunio Mabwysiedig (2016) yn ailadrodd hyn drwy nodi pwysigrwydd ymateb i gymeriad y dirwedd. Mae Polisi CDLl EQ6 (Ardaloedd Tirwedd Arbennig) hefyd yn nodi y bydd cynigion sy'n gwella Ardaloedd Tirwedd Arbennig, fel Bae ac Aberoedd Caerfyrddin, yn cael eu cefnogi.

Mae Polisi Drafft BHE2 (Cymeriad y Dirwedd) y CDLl Diwygiedig Drafft yn nodi y dylai cynigion datblygu ymwneud â nodweddion gweledol a thirweddol penodol yr ardal leol, gan sicrhau bod uniondeb cyffredinol cymeriad y dirwedd yn cael ei gynnal trwy, er enghraifft, barchu a gwarchod nodweddion tirweddol penodol, ac integreiddio egwyddorion creu lleoedd a Seilwaith Gwyrdd a Glas.

Nid yw'r safle o fewn unrhyw ardaloedd tirwedd sydd wedi'u dynodi'n lleol neu'n genedlaethol; fodd bynnag, mae'r safle yn agos at nifer o safleoedd dynodi lle nodir tirwedd fel nodwedd bwysig. Mae'r rhain yn cynnwys Ardal Cadwraeth Arbennig Bae ac Aberoedd Caerfyrddin, sydd tua 320m i'r de o'r safle yn ei fan agosaf. Lleolir Tirwedd Genedlaethol Gŵyr – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol tua 1.2km o'r safle i'r de-orllewin yn ei fan agosaf.

Mae'r paramedrau uchaf a ddangosir ar y Cynllun Paramedr a gyflwynwyd (Lluniad MH_PP 01) wedi'u gosod er mwyn sicrhau nad oes unrhyw effeithiau gweledol sylweddol ar y Dirwedd Genedlaethol (AHNE) na dynodiadau amgylcheddol eraill. Mae maint y datblygiad yn debyg i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol (gweler **Error! Reference source not found.**), ac mae'r uchafswm uchder yr un peth â'r un a gymeradwywyd ar gyfer datblygiad Pentre Awel sydd wedi'i leoli i'r gogledd o'r safle. O'r herwydd, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn amhriodol yn y lleoliad hwn.

Cyflwynwyd Arolwg ac Adroddiad Coed a Chynllun Cyfyngiadau Coed i gefnogi'r cais cynllunio amlinellol hwn, gan amlinellu'r Coed Categori A, B, C ac U o fewn ffin yr arolwg. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i

gynllunio i sicrhau y gellid ailblannu tair coeden am bob un drwy gais materion a gadwyd yn ôl dilynol. Oherwydd natur y cais cynllunio amlinellol hwn sy'n ceisio cydsyniad ar gyfer y paramedrau datblygu mwyaf, byddai asesiad manwl o effaith y cynnig ar goed yn cael ei gynnal a'i gyflwyno gyda'r cais materion a gadwyd yn ôl dilynol.

Mae ardaloedd tirweddu caled a meddal wedi'u nodi trwy'r Prif Gynllun Eglurhaol (lluniad MH_IMP 01), a fyddai'n lleihau'r effaith weledol ac yn integreiddio'r cynnig i'r dirwedd gyfagos mewn modd sensitif. Cytunir ar gynigion tirweddu manwl yn unol â'r paramedrau amlinellol drwy gais materion a gadwyd yn ôl dilynol, lle ceir Cynllun ac Arfarniad Tirwedd.

Felly, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at unrhyw effeithiau tirweddol neu weledol negyddol sylweddol. O'r herwydd, mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

4.4 Newid Hinsawdd ac Effeithlonrwydd Ynni

Dywed PCC 'dylai'r system gynllunio gefnogi datblygiad newydd sydd â pherfformiad ynni uchel iawn, sy'n cefnogi datgarboneiddio, yn mynd i'r afael ag achosion yr argyfwng hinsawdd, ac yn addasu i effeithiau presennol ac effeithiau newid hinsawdd yn y dyfodol trwy ymgorffori mesurau lliniaru ac addasu effeithiol'. Fel y pwysleisir yn PCC12, mae dylunio da yn hyrwyddo cynaliadwyedd amgylcheddol ac yn cyfrannu at gyflawni'r nodau llesiant. Mae paragraff 3.7 o PCC12 yn nodi y dylai datblygiadau geisio gwneud y mwyaf o effeithlonrwydd ynni a'r defnydd effeithlon o adnoddau eraill, lleihau'r defnydd o adnoddau anadnewyddadwy, annog datgarboneiddio ac atal cynhyrchu gwastraff a llygredd.

Mae Polisi SP2 (Y Newid yn yr Hinsawdd) y CDLl mabwysiedig yn nodi y bydd cynigion datblygu sy'n ymateb i achosion ac effeithiau'r newid yn yr hinsawdd, yn eu gwrthsefyll, yn ymaddasu iddynt ac yn eu lleihau, yn cael eu cefnogi. Yn benodol, bydd cynigion yn cael eu cefnogi lle maent, er enghraifft, yn hyrwyddo'r hierarchaeth ynni trwy leihau'r galw am ynni, hyrwyddo effeithlonrwydd ynni a chynyddu'r cyflenwad o ynni adnewyddadwy.

Mae to'r gwesty arfaethedig yn ymgorffori to gwyrdd ac ynni solar ffotofoltäig, sydd ill dau yn cyfrannu at hyrwyddo'r hierarchaeth ynni a gwella effeithlonrwydd ynni. Mae gan do gwyrdd, yn benodol, y manteision[1] canlynol:

- Mae'n darparu clustogfa dŵr glaw trwy amsugno dŵr trwy blanhigion, swbstrad a draenio.
- Puro'r aer, gyda phlanhigion yn gweithredu fel hidlydd a throsi CO2 yn ocsigen.
- Lleihau'r tymheredd amgylchol gyda phlanhigion yn amsugno 50% o olau'r haul ac yn adlewyrchu 30%, gan arwain at reoleiddio tymheredd dan do yn well.
- Mwy o effeithlonrwydd paneli solar oherwydd tymheredd is ar y to.
- Mae'n darparu rhwystr sŵn i'r adeilad drwy amsugno sain a darparu amgylchedd tawelach o fewn yr adeilad a'r tu allan i'r adeilad.

Mae nodweddion SuDS hefyd yn cael eu cynnig i gynnwys gerddi glaw, pantiau ac arwynebau hydraidd. Byddai'r rhain, ynghyd â'r nodweddion tirwedd arfaethedig, yn darparu gwanhad yn ystod glaw ac yn gwasanaethu fel triniaeth dŵr. Byddai hyn yn gwella ansawdd y dŵr wyneb sydd wedi'i ryddhau o safle'r gwesty arfaethedig i gyrsiau dŵr cyfagos.

Byddai'r gwesty arfaethedig yn targedu sgôr BREEAM o 'Ardderchog' drwy ymgorffori ymagweddau sero net at ddylunio. Felly, ystyrir y gallai'r datblygiad arfaethedig gynnwys mesurau digonol i ymateb i'r argyfwng hinsawdd a darparu cadernid yn ei erbyn, y byddai eu manylion yn cael eu sicrhau ar gam y materion a gadwyd yn ôl. O'r herwydd, byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â pholisi lleol a chenedlaethol ac fe'i hystyrir yn dderbyniol o safbwynt newid hinsawdd.

[1] https://www.sempergreen.com/en/solutions/green-roofs/green-roof-benefits#:~:text=A%20green%20roof%20provides%20a,part%20of%20climate%2Dproof%20construction.

4.5 Dylunio Ansawdd

Pwysleisir pwysigrwydd cynllun, ffurf, graddfa ac ymddangosiad gweledol datblygiad arfaethedig a'i berthynas â'i amgylchoedd yn PCC12. Mae PCC12 hefyd yn esbonio nad yw dyluniad da yn ymwneud â phensaernïaeth adeilad yn unig ond y berthynas rhwng pob elfen o'r amgylchedd naturiol ac adeiledig.

Ar lefel leol, mae Polisi CDLl GP1 (Cynaliadwyedd a Dylunio o Ansawdd Uchel) yn nodi y caniateir cynigion datblygu lle byddant, er enghraifft, yn cydymffurfio â chymeriad a golwg y safle, adeilad neu ardal, ac yn eu gwella, yn nhermau lleoliad, golwg, graddfa, uchder, mas, addurn y wynebau, a'r manylion. Ar ben hynny, mae'n nodi na ddylai datblygiad gael effaith sylweddol ar amwynder defnyddiau tir cyfagos, eiddo, preswylwyr a'r gymuned.

Fel y trafodwyd ym mhennod 3, mae'r datblygiad arfaethedig yn ymgorffori'r egwyddorion dylunio canlynol.

- Wedi'i leoli yng nghornel ogledd-orllewinol y safle i ddarparu canolbwynt a ffrynt gweithredol ar gyfer defnyddwyr cyfagos, gan gefnogi hygyrchedd o sawl cyfeiriad.
- Uchafswm paramedr uchder o 20m fel y dangosir ar y Cynllun Paramedr (lluniad MH_PP 01) i sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd â'i amgylchoedd gan gynnwys datblygiad cyfagos Pentre Awel sydd hefyd ag uchafswm uchder o 20m.
- Hyd at 50% - to gwyrdd, a hyd at 50% - ynni solar ffotofoltäig, gan ddarparu dyluniad ynni isel a chynaliadwy a chyfrannu at radd BREAAM yr adeilad.
- Golygfeydd gorau o'r gwesty ar draws y cwrs golff a Chilfach Tywyn i'r de, gan ddarparu cysylltiad â natur i westeion.
- Mynediad ac arwyddion cyfeirio clir i ymwelwyr, gan ddarparu cysylltedd â'r brif rwydwaith priffyrdd, Llwybr Arfordirol y Mileniwm a llwybrau trafnidiaeth gyhoeddus a theithio llesol eraill.
- Digon o dir o amgylch y gwesty i ddarparu lliniaru a gwelliannau angenrheidiol i sicrhau budd net bioamrywiaeth ar y safle.

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymgorffori egwyddorion dylunio cadarnhaol, y byddai eu manylion yn cael eu sicrhau yn y cam materion a gadwyd yn ôl. O'r herwydd, byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â pholisi lleol a chenedlaethol ac fe'i hystyrir yn dderbyniol.

4.6 Mynediad a Thrafnidiaeth

Mae PCC12 yn nodi bod yn rhaid i gynigion datblygu geisio gwneud y mwyaf o hygyrchedd trwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, trwy flaenoriaethu darparu seilwaith priodol ar y safle.

Ar lefel leol, mae Polisi CDLl TR2 (Lleoliad y Datblygiad – Ystyriaethau Trafnidiaeth) yn nodi y caniateir cynigion sydd â photensial ar gyfer creu nifer sylweddol o deithiau lle mae'n gyson ag amcanion strategol, fframwaith aneddiadau a pholisïau'r cynllun; mae'n hygyrch i ddulliau heblaw ceir; gwneir darpariaeth ar gyfer dulliau teithio nad ydynt yn geir a'r rheiny ag anawsterau symudedd yn y dyluniad; ac mae cynlluniau teithio wedi'u cynnwys lle bo hynny'n briodol.

Mae Polisi CDLl TR3 (Priffyrdd mewn Datblygiadau – Ystyriaethau Dylunio) yn nodi y bydd angen i ddyluniad a chynllun pob cynnig datblygu, lle bo'n briodol, gynnwys, er enghraifft, rhwydwaith integredig o lwybrau hwylus a diogel i gerddwyr a beiciau (ar y safle ac oddi yno); darpariaeth addas ar gyfer mynediad drwy drafnidiaeth gyhoeddus; a lle parcio a gwasanaethu priodol. Mae Polisi Strategol Drafft SP17 (Trafnidiaeth a Hygyrchedd) yn y CDLl Adneuo Drafft yn hyrwyddo ymgorffori datrysiadau dylunio a mynediad o fewn datblygiadau i hyrwyddo hygyrchedd, ac yn mabwysiadu ymagwedd gynaliadwy at ddyluniad, swyddogaeth a chynllun y datblygiad newydd, gan gynnwys darparu lefelau priodol o barcio.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth i gefnogi'r cais cynllunio amlinellol, sy'n cynnwys manylion rheoli traffig adeiladu yn ogystal â Chynllun Teithio Fframwaith. Mae'r asesiad yn amlinellu y rhagwelir y bydd y datblygiad yn cynhyrchu 42 o deithiau cerbyd dwyffordd yn oriau brig y bore a 44 taith cerbyd dwy ffordd yn oriau brig y prynhawn. Mae pedair cyffordd wedi cael eu hasesu gan ddefnyddio Cyffyrdd 10 ar gyfer cylchfannau (modiwl ARCADY). Mae methodoleg asesu cyffyrdd gadarn wedi'i mabwysiadu gan gynnwys

datblygiadau ymroddedig cyfagos ac mae'n dangos y byddai'r cynigion yn cael fawr o effaith ar y rhwydwaith priffyrdd lleol o ystyried maint y datblygiad. O ganlyniad, ni chynigir unrhyw liniaru.

Mae'r Cynllun Teithio Fframwaith yn nodi nifer o fesurau ar draws y safle, fel y rhestrir isod, y gellid eu cyflwyno i annog cerdded, beicio a'r defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus ar gyfer aelodau staff ac ymwelwyr yn y dyfodol. Mae gan fesurau arfaethedig ffocws allweddol ar gerdded, beicio a rhannu ceir, ac argymhellir monitro hyn i gynyddu cyfran y teithiau a wneir gan ddulliau cynaliadwy.

- Marchnata'r Cynllun Teithio – pecyn gwybodaeth teithio ar gyfer staff newydd (sy'n manylu ar lwybrau allweddol o ran cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus fel rhan o'r broses sefydlu), a byrddau gwybodaeth am y cynllun teithio.
- Lleihau teithio'n unigol mewn ceir – gwella a chynyddu ymwybyddiaeth o'r gronfa ddata rhannu ceir, annog staff i gofrestru gyda'r system rhannu ceir ffurfiol, annog staff i rannu ceir, datblygu canllaw i staff sy'n rhannu ceir, blaenoriaethu parcio ar gyfer y sawl sy'n rhannu ceir, a darparu 'budd' i'r rheiny sy'n rhan o bartneriaeth rhannu ceir lwyddiannus am y tro cyntaf.
- Hyrwyddo'r defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus – codi ymwybyddiaeth o docynnau teithio gostyngol a thocynnau tymor, codi ymwybyddiaeth o'r benthyciadau di-log sydd ar gael ar gyfer tocynnau tymor trafnidiaeth gyhoeddus, sefydlu hysbysfyrddau gyda gwybodaeth trafnidiaeth gyhoeddus, cynnig cymorthfeydd teithio, cynhyrchu map llwybr bysiau, arddangos gwybodaeth am drafnidiaeth gyhoeddus ar wefan y gwesty, sefydlu Grŵp Defnyddwyr Trafnidiaeth Gyhoeddus, ac edrych i drafod gyda gweithredwyr bysiau lleol.
- Hyrwyddo beicio – gosod llefydd parcio beiciau diogel, darparu loceri a chyfleusterau sychu, darparu cawodydd, hyrwyddo manteision iechyd beicio, cynhyrchu map o lwybrau beicio diogel, cynnig cymorthfeydd teithio, codi ymwybyddiaeth o Grŵp Defnyddwyr Beiciau, cyflwyno ymgyrch ymwybyddiaeth fel Wythnos Beicio i'r Gwaith, trafod gostyngiadau staff gyda siopau beicio lleol, a darparu larymau diogelwch personol i staff.
- Hyrwyddo cerdded – hyrwyddo manteision iechyd cerdded, cynhyrchu map sy'n dangos llwybrau cerdded diogel, cynnig cymorthfeydd teithio, a pharhau i archwilio cymhellion eraill y gellid eu cynnig i staff.
- Trefniadau gwasanaethau a gweinyddu – annog y defnydd o dele-gynadledda a fideo-gynadledda lle bo hynny'n bosibl a rhesymoli danfoniadau lle bo hynny'n ymarferol.

Argymhellir y mesurau trafnidiaeth canlynol yn yr Asesiad Trafnidiaeth, y gellid cytuno arnynt trwy gais materion a gadwyd yn ôl dilynol.

1. Ymestyn llwybr troed ar hyd y de o'r B4304 a darparu croesfan heb ei rheoli i alluogi mynediad i'r llwybr cyd-ddefnyddio i'r gogledd o'r B4304, a fyddai'n darparu mynediad i gysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus gan gynnwys arosfannau bysiau ar hyd y B4304 a Gorsaf Drenau Llanelli tua milltir i'r gogledd o safle'r cais;

2. Darparu llwybrau troed ar draws y safle datblygu arfaethedig ar y naill ochr i'r ffordd fynediad ar wahân i'r rhannau hynny o'r datblygiad a fydd yn mabwysiadu egwyddorion 'stryd â blaenoriaeth i gerddwyr';

3. Darparu 22 lle cysgodol ar gyfer parcio beiciau er mwyn annog defnyddio dulliau teithio llesol; a

4. Cyfanswm o 140 lle parcio gan gynnwys 12 lle parcio hygyrch a 10 lle gwefru cerbydau trydan.

Deuir i'r casgliad bod y safle'n addas ar gyfer math a graddfa'r datblygiad a gynigir, ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o safbwynt traffig a thrafnidiaeth, ar yr amod bod y mesurau trafnidiaeth uchod yn cael eu gweithredu a'u cytuno drwy gais materion a gadwyd yn ôl dilynol os rhoddir caniatâd amlinellol.

4.7 Perygl Llifogydd a Draenio

Ar lefel genedlaethol, mae Polisi 8 Cymru'r Dyfodol (Llifogydd) yn datgan y bydd rheoli perygl llifogydd sy'n galluogi ac yn cefnogi adfywio a thwf strategol cynaliadwy yn Ardaloedd Twf Cenedlaethol a Rhanbarthol yn cael ei gefnogi.

Mae PCC12 yn nodi y dylai datblygiad leihau, ac ni ddylai gynyddu, perygl llifogydd sy'n deillio o lifogydd afonydd a/neu arfordirol ar ac oddi ar y safle datblygu ei hun (paragraff 6.6.25). Mae paragraff 6.6.26 o PCC12 yn esbonio, mewn ardaloedd o orlifdir sydd heb rwystr ar hyn o bryd, lle mae dŵr yn llifo ar adegau o lifogydd, y dylai datblygiad adeiledig fod yn gwbl eithriadol ac yn gyfyngedig i seilwaith trafnidiaeth a chyfleustodau hanfodol', a dylid dylunio ac adeiladu seilwaith o'r fath i barhau'n weithredol, hyd yn oed ar adegau o lifogydd.

Ar lefel leol, mae Polisi SP2 (Newid yn yr Hinsawdd) y CDLl mabwysiedig yn nodi y bydd cynigion datblygu sy'n ymateb i achosion ac effeithiau'r newid yn yr hinsawdd, yn eu gwrthsefyll, yn ymaddasu iddynt ac yn eu lleihau, yn cael eu cefnogi. Yn benodol, bydd cynigion yn cael eu cefnogi lle byddant, er enghraifft, yn osgoi neu leihau'r risg o lifogydd gan gynnwys ymgorffori mesurau fel SuDS a chynllun sy'n gallu gwrthsefyll llifogydd. Mae Polisi Drafft CCH5 (Rheoli ac Osgoi Perygl Llifogydd) yn nodi mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y caniateir datblygiad sydd wedi'i leoli o fewn ardaloedd lle mae perygl llifogydd afonol, oherwydd glaw trwm, arfordirol a chronfeydd dŵr yn cael eu caniatáu, er enghraifft, lle gellir dangos bod y datblygiad yn bodloni'r profion cyfiawnhad a nodir mewn polisi cenedlaethol ac yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth dechnegol gadarn. Mae'r polisi drafft hefyd yn nodi y dylai cynigion geisio ymgorffori mesurau lliniaru perygl llifogydd effeithiol sy'n gydnaws â'r amgylchedd, fel SuDS.

Mae safle'r cais yn rhannol o fewn Parth Llifogydd C1 a Pharth Llifogydd A, ac mae'r dyraniad presennol yn y CDLl yn cael ei arwain gan Bolisi EMP5, sy'n nodi bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar y safle a ddyrannwyd ar gyfer *'cymysgedd o ddefnyddiau, gan gynnwys hamdden fasnachol yn ogystal â darparu lle ecolegol / amwynder hanfodol a lliniaru posibl ar gyfer dŵr wyneb'.* Codwyd pryderon yn seiliedig ar berygl llifogydd gan CNC yn eu hymateb i'r ymgynghoriad cyn ymgeisio yn 2021 ar gyfer adnewyddu caniatâd blaenorol (cyfeirnod cais: S/22567) sy'n cynnwys ardal safle i'r dwyrain. Roedd yr ymateb yn cynnwys y sylwadau canlynol (wedi'u haralleirio):

- Gofyn am gyflwyno model hydrolig wedi'i ddiweddaru ac Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i ddiweddaru yn dilyn hynny i ddangos y gellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol. Eglurhad ynghylch pa gwrs dŵr y byddai gollyngiadau dŵr wyneb yn llifo iddo. Ceisir eglurhad a fyddai'r pwll gwanhau yn cael ei ddefnyddio yn ystod y gwaith adeiladu.
- Cynghori y dylid dangos bod y safle datblygu cyfan yn cydymffurfio â TAN 15 gan roi sylw arbennig i A1.14 ac nid dim ond y datblygiad adeiledig arfaethedig. Nid ystyrir bod unrhyw gynnydd mewn dyfnder llifogydd o 5mm neu fwy yn dderbyniol ac felly nid yw'n cydymffurfio ag A1.12 o TAN 15 sy'n nodi na ddylai datblygiad gynyddu perygl llifogydd mewn mannau eraill.

Ers i'r cyngor ymgynghori cyn ymgeisio uchod gael ei dderbyn yn 2021, mae modelau hydrolig wedi'u diweddaru ac Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi'u gwneud i ddangos y byddai'r datblygiad arfaethedig yn rheoli llifogydd i lefel dderbyniol. Fel y dangoswyd yn yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd, datblygwyd y cynnig i sicrhau ei fod o risg isel ac yn cwrdd â'r prawf cyfiawnhau, gan gynnwys derbynioldeb canlyniadau. Yn unol â'r canllawiau a nodir yn TAN 15 (2004) mewn perthynas â chyfiawnhau datblygiad, mae'r datblygiad arfaethedig yn angenrheidiol i gyfrannu at un o fentrau adfywio CSC, yn cyd-fynd ag amcanion PCC12, ac mae canlyniadau posibl digwyddiad llifogydd ar gyfer y datblygiad wedi cael eu hystyried a'u canfod yn dderbyniol. Er y byddai'r gwesty yn cael ei ystyried yn ddatblygiad agored iawn i niwed, byddai'r maes parcio cysylltiedig yn cael ei ystyried yn ddatblygiad llai agored i niwed (yn unol â chanllawiau TAN 15). Cynigir y ddau faes datblygu i gydymffurfio â'r canllawiau a nodir yn TAN 15 (2004) ac ni fydd llifogydd yn cynyddu mewn mannau eraill.

Mae Strategaeth Ddraenio hefyd wedi'i pharatoi i gefnogi'r cais cynllunio, sy'n amlinellu'r strategaeth dŵr yfadwy, draenio dŵr storm a draenio dŵr brwnt ar gyfer y cynllun. Bwriedir cyflenwi'r datblygiad arfaethedig â dŵr yfed o rwydwaith dŵr yfed DCWW. Dangosir elfennau arfaethedig y strategaeth draenio dŵr brwnt a dŵr wyneb sy'n cael eu cynnig ar y lluniad a gyflwynir yn Atodiad D y Strategaeth Ddraenio. Mae'r cynigion yn cynnwys mesurau draenio cynaliadwy i ddelio â rhyddhau dŵr wyneb, gan gynnwys to gwyrdd, gerddi glaw, pantiau, palmant hydraidd a chell gwanhau i gyd a gynigir i drin a gwanhau llifoedd cyn eu rhyddhau i'r ffos bresennol i'r de o'r safle.

Gan fod safle'r cais o fewn Ardal Twf y CDLl mabwysiedig (Llanelli) ac Ardal Dwf Genedlaethol Bae Abertawe a Llanelli Cymru'r Dyfodol, ystyrir bod y cynigion yn cydymffurfio â dyheadau Cymru'r Dyfodol. Felly, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at unrhyw effeithiau negyddol sylweddol o

bersbectif perygl llifogydd a draenio. O'r herwydd, mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

4.8 Treftadaeth Ddiwylliannol ac Archaeoleg

Mae PCC12 yn pwysleisio pwysigrwydd diogelu, cadw, hyrwyddo a gwella'r amgylchedd hanesyddol. Pan fo ceisiadau cynllunio yn cynnwys olion archeolegol llai arwyddocaol, dylid pwyso a mesur pwysigrwydd yr olion hyn yn erbyn ffactorau eraill.

Mae Polisi CDLl SP13 (Diogelu a Gwella'r Amgylchedd Adeiledig a Hanesyddol) yn gofyn am gynigion datblygu i warchod neu wella'r amgylchedd hanesyddol, ac mae Polisi EQ1 (Gwarchod Adeiladau, Tirweddau a Nodweddion o Bwysigrwydd Hanesyddol) yn diogelu safleoedd o bwysigrwydd hanesyddol. At hynny, mae Polisi Drafft SP15 (Diogelu'r Amgylchedd Adeiledig a Hanesyddol) yn y CDLl Diwygiedig Drafft yn nodi bod disgwyl i gynigion hyrwyddo dylunio o ansawdd uchel sy'n atgyfnerthu cymeriad lleol ac yn parchu ac yn gwella rhinweddau diwylliannol a hanesyddol ardal y cynllun.

Mae CCA Archaeoleg a Datblygu CSC yn nodi, er nad yw presenoldeb gweddillion archeolegol o reidrwydd yn atal datblygiadau, mae ei bwysigrwydd yn cael ei danlinellu fel ffynhonnell wybodaeth gyfyngedig bwysig am y gorffennol.

Cynhaliwyd Asesiad Desg Archaeolegol (DBA) yn 2006, a chwblhawyd Gwerthusiad Maes Archaeolegol ym mis Mehefin 2007 gan Cambria Archaeology ar gyfer Cyd-Fenter Arfordir Llanelli. Cyflwynwyd a chymeradwywyd y dogfennau hyn fel rhan o gais blaenorol ar y safle (cyf: S/22567). Yna defnyddiwyd y dogfennau i ddiweddaru Asesiad Desg Archeolegol ac Asesiad o'r Effaith yn 2013 i gefnogi dau gais cynllunio ar wahân ar gyfer Parc Eco newydd (cais cynllunio cyf: S/26783) a datblygiad preswyl (cais cynllunio cyf: S/26784), y ddau ohonynt yn cael eu tynnu'n ôl wedyn. O ystyried natur yr Asesiad Desg (diweddariad 2013) a'i ganfyddiadau, mae wedi'i ailgyflwyno gyda'r cais cynllunio amlinellol hwn.

Roedd yr Asesiad Desg yn cynnwys ystyriaeth ar gyfer safle'r cais hwn. Ystyrir bod y safleoedd canlynol a gofnodir yn yr HER (PRN) rhanbarthol yn berthnasol i'r cais cynllunio amlinellol hwn:

- Safle Tŷ Machynys, Fferm Machynys (PRN 6995).
- Hen Gronfeydd Dŵr (PRN 34018)
- Hen Cliff Terrace (PRN 34014)
- Capel Joppa (PRN 34017)
- Brick Row (PRN 34013)
- Gwaith brics a phyllau clai cysylltiedig (PRN 31423)
- Burry Extension Works (PRN 30709)

Er mwyn cadw unrhyw weddillion sydd wedi goroesi y gellir dod ar eu traws yn ystod y gwaith ar y tir, gellid cynnal brîff gwylio archeolegol yn ystod y gwaith cloddio os oes angen. Yn amodol ar weithredu brîff gwylio (os oes angen), ystyrir y byddai'r datblygiad yn cyd-fynd â PCC12, Polisi SP13 y CDLl, a Pholisi Drafft SP15 y CDLl Diwygiedig Drafft.

4.9 Llygredd Aer, Sŵn a Golau

Mae paragraff 3.19 yn PCC12 yn nodi bod amgylchedd adeiledig a naturiol yn un o ffactorau allweddol iechyd a lles, gan bwysleisio y dylai'r system gynllunio nodi mesurau rhagweithiol ac ataliol i leihau anghydraddoldebau iechyd, gan gynnwys lleihau amlygiad poblogaethau i lygredd aer a sŵn.

Mae Polisi CDLl EP2 (Llygredd) yn nodi y dylai cynigion geisio lleihau effeithiau llygredd, a bydd angen datblygiadau newydd i ddangos nad ydynt yn gwrthdaro ag amcanion y Strategaeth Ansawdd Aer Cenedlaethol, nac yn effeithio'n andwyol ar Ardaloedd Rheoli Ansawdd Aer dynodedig (AQMA) i raddau sylweddol.

Mae Polisi Drafft PSD12 (Llygredd Golau ac Aer) y CDLl Diwygiedig drafft yn nodi y caniateir cynigion sy'n arwain at effaith niweidiol o ran llygredd aer lle gellir dangos y bydd mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu, a'u hymgorffori yn y datblygiad i leihau'r effeithiau andwyol.

Llygredd Aer

Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal Rheoli Ansawdd Aer, gyda'r Ardal Rheoli Ansawdd Aer agosaf (AQMA Llanelli) wedi'i leoli tua 1.8km i'r gogledd o'r safle. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cynhyrchu unrhyw allyriadau sylweddol, gyda'r posibilrwydd o effeithiau wedi'u cyfyngu i'r cam adeiladu. Byddai allyriadau sy'n gysylltiedig â'r gwaith adeiladu yn cael eu lleihau drwy weithredu mesurau lliniaru priodol sydd wedi'u cynnwys mewn Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, a ddylai ddilyn yr egwyddorion a amlinellir yn y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Amlinellol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio amlinellol hwn.

Llygredd Sŵn

Cyflwynwyd Adroddiad Sŵn i gefnogi'r cais cynllunio amlinellol hwn, gan amlinellu nad yw'r effeithiau sŵn a dirgryniad posibl sy'n gysylltiedig ag adeiladu a gweithredu'r gwesty arfaethedig yn cael eu hystyried yn sylweddol. Mae'r adroddiad yn amlinellu na fyddai lefelau targed sŵn adloniant o 34 dBLAeq, 5min dan do yn cael eu torri; felly, nid oes unrhyw effaith arwyddocaol tebygol wedi'i nodi oherwydd digwyddiadau yn y gwesty arfaethedig. Ni fyddai'r lefelau sŵn a ragwelir yn y maes parcio ychwaith yn uwch na'r lefel sŵn amgylchynol bresennol; felly, disgwylir na fyddai sŵn symudiadau cerbydau yn y maes parcio arfaethedig yn cael effaith sylweddol. Mae'r allyriadau sŵn a ragwelir o'r adloniant a'r maes parcio mewn derbynyddion sy'n sensitif i sŵn yn is na'r lefelau sŵn amgylchynol presennol.

Byddai sŵn sy'n deillio o'r gwaith adeiladu yn cael ei leihau trwy weithredu mesurau lliniaru priodol a nodir mewn Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu sy'n benodol i'r safle. Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Amlinellol i gefnogi'r cais cynllunio amlinellol hwn, gan amlinellu'r dull adeiladu i sicrhau effaith gyfyngedig ar yr amgylchedd. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheolaethau amgylcheddol, hyfforddiant i gontractwyr, pecyn cyfathrebu gyda rhanddeiliaid, rheoli traffig adeiladu a mesurau i leihau llygredd aer a sŵn.

Llygredd Golau

Byddai cynlluniau'n cael eu cyflwyno ochr yn ochr â'r cais cynllunio dilynol materion a gadwyd yn ôl, gan fanylu ar y dull o ran goleuadau. O ystyried bod ystlumod yn bresennol yn yr ardal ehangach, byddai dull ecolegol sensitif o ran goleuadau yn cael ei gynnig. Byddai gweithio gyda'r nos yn ystod y gwaith adeiladu yn cael ei osgoi er mwyn lleihau'r angen am oleuadau. Byddai manylion y dull o leihau effeithiau o ran goleuadau yn ystod y gwaith adeiladu yn cael eu cynnwys yn y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ar gyfer safle penodol.

5. Casgliad

Gofynnir am ganiatâd cynllunio amlinellol gan CSC ar gyfer datblygiad arfaethedig gwesty 120 gwely, wedi'i leoli ar dir i'r dwyrain o Rodfa Pentre Nicklaus, ac i'r de o'r B4303, Machynys, Llanelli, Sir Gaerfyrddin.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu datblygiad cynaliadwy, gan gefnogi'r economi dwristiaeth a busnes leol mewn lleoliad cynaliadwy a chyfrannu'n gadarnhaol at dwf economaidd a diwylliannol Llanelli a'r rhanbarth ehangach, yn unol â dyheadau Cymru'r Dyfodol (Cynllun Cenedlaethol 2040) a'r dyraniad defnydd cymysg o fewn CDLl mabwysiedig Sir Gaerfyrddin.

Cefnogir y cais amlinellol gan nifer o adroddiadau technegol nad ydynt wedi nodi unrhyw faterion nad ydynt wedi'u hystyried yn ddigonol o fewn dyluniad y datblygiad arfaethedig a'r mesurau lliniaru cysylltiedig.

Ystyrir felly y byddai'r cynllun yn ffurf dderbyniol o ddatblygiad a dylid rhoi caniatâd cynllunio amlinellol yn unol â hynny.

A.1 Prif Gynllun Eglurhaol (lluniad MH_IMP 01)