



Briff Datblygu
Y Porth
Bro Tathan
Gorffennaf 2020



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

WYG

Llawr 5, Longcross Court, 47 Heol Casnewydd, Caerdydd CF21 0AD
Ffôn: +44 (0)29 2082 9200 uld@wyg.com www.wyg.com

gyda

Simon Fenoulhet

Ymgynghorydd Celf Cyhoeddus

Gwiriad dogfen

Cleient:	Llywodraeth Cymru
Project:	Bro Tathan
Cyfeirnod y gwaith:	A093950-2
Teitl y ddogfen:	Bro Tathan • Y Porth: briff datblygu
Statws:	Fersiwn 9, terfynol
Dyddiad:	28 Gorffennaf 2020

Mae'r adrodd hwn yn hawlfraint: © WYG Environment Planning Transport Limited, 2020

Mae'r holl luniau a ffotograffau gan WYG Group Limited oni nodir yn wahanol
Atgynhychir lluniadau sy'n seiliedig ar fap yr Arolwg Ordans gyda chaniatâd Llyfrfa
Ei Mawrhydi: © Hawlfraint y Goron
Rhif trwydded WYG Environment Planning Transport Limited: AR 1000 17603



Briff Datblygu

Y Porth

Bro Tathan

Gorffennaf 2020



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cynnwys

	Tabl cynnwys		
1	Cyflwyniad	7	
	Cefndir		
	Diben y ddogfen		
	Strwythur y ddogfen		
	Cefndir Polisi		
2	Uwchgynllun Bro Tathan	11	
	Yr uwchgynllun		
	Crynodeb o allbynnau'r uwchgynllun		
3	Y safle	15	
	Lleoliad		
	Perchnogaeth tir		
	Disgrifiad o'r safle		
	<ul style="list-style-type: none">• Topograffeg		
	Ffactorau ffisegol		
	<ul style="list-style-type: none">• Daeareg• Amodau'r tir a halogiad• Hydrodaeareg a pherygl llifogydd		
	Ffactorau amgylcheddol		
	<ul style="list-style-type: none">• Treftadaeth ddiwylliannol ac archaeoleg• Ecoleg• Coed		
	Seilwaith		
	<ul style="list-style-type: none">• Mynediad• Draenio dŵr wyneb• Cyfleustodau		
			Cyfyngiadau a chyfleoedd
			<ul style="list-style-type: none">• Cyfyngiadau• Cyfleoedd
4	Cysyniad	21	
	Y weledigaeth		
	Defnyddiau a geisir a rhesymeg		
	Cysyniad		
5	Fframwaith datblygu	25	
	Cynllun y datblygiad		
	Cyllideb defnydd tir		
6	Canllawiau dylunio	29	
	Graddfa, crynodiad ac uchder adeiladau		
	Mynediad, parcio a chylchrediad		
	Ymddangosiad pensaernïol		
	Tirwedd		
	Celf gyhoeddus		
	Dylunio cynhwysol		
	Cynaliadwyedd		
			Atodiad
			1 Datganiad defnyddiau ategol



↑
Gogledd

1 Cyflwyniad

Chwith Ffigur 01 Cynllun y lleoliad
(graddfa: 1:100,000 ar faint tudalen A3)

Cyflwyniad

101 Paratowyd y briff datblygu hwn gan **WYG** Group ar y cyd â Chyngor Bro Morgannwg ar gyfer Llywodraeth Cymru. Mae'n nodi cyngor i lywio cynigion datblygu ar gyfer **Y Porth** ym **Mro Tathan**, sydd wedi'i leoli ym Mro Morgannwg; gweler **Ffigur 01**.

Cefndir




102 Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu datblygu ei pharc busnes ymhellach ym Mro Tathan, y mae'n ei hyrwyddo ar y naill ochr i redfa weithredol bresennol, ac i'r gogledd, yn y pum ardal a ddangosir ar **Ffigur 02**:

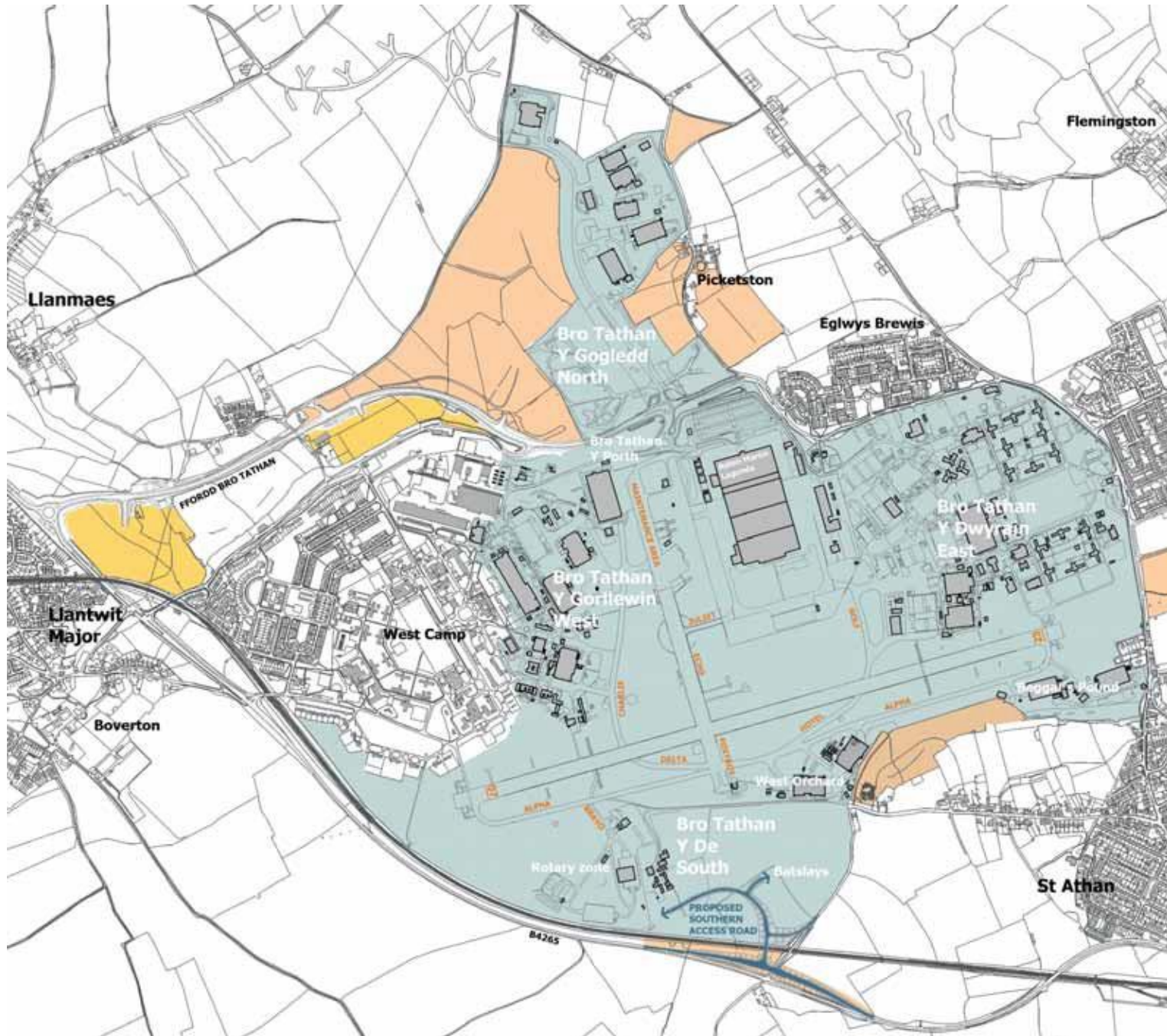
- **Y Gorllewin** : tir i'r gogledd o'r rhedfa, i'r dwyrain o Wersyll y Gorllewin a feddiannir gan y fyddin ac yn cynnwys cyfleuster gweithgynhyrchu ceir Aston Martin Lagonda (AML);
- **Y Dwyrain** : tir i'r gogledd o'r rhedfa rhwng ffin ddwyreiniol y ffatri AML a ffin gyffredinol y safle i Heol y Bont-faen yn y dwyrain;
- **Y De** : tir i'r de o'r rhedfa yn Batslays, West Orchard a Beggar's Pound;
- **Y Gogledd** : tir i'r gogledd yn Picketston; ac
- **Y Porth**: tir y mae'r briff datblygu hwn yn cyfeirio ato, fel y disgrifir isod.

103 Fel rhan hanfodol o gynlluniau uchelgeisiol Llywodraeth Cymru ar gyfer **Bro Tathan**, mae wedi caffael ffordd fynediad newydd – Ffordd Fynediad y Gogledd (NAR), a enwyd **Ffordd Bro Tathan** – sy'n darparu mynediad uniongyrchol o safon uchel i fusnesau newydd a phresennol ym Mro Tathan, fel cyfleuster gweithgynhyrchu ceir AML, Bristow Helicopters ac eCube. Mae **Y Porth** ('y safle') wedi'i leoli ar ochrau gogledd a de pen dwyreiniol y NAR ac mae'n nodi pwynt cyrraedd hanfodol yn y parc busnes. Mae senario uwchgynllun ar gyfer **Bro Tathan** wedi'i hamlinellu yn adran 2 o'r adroddiad hwn a dylid ystyried y cynigion ar gyfer **Y Porth** yng nghyd-destun y cynnig cyffredinol hwn.

Dde Ffigur 02 Cynllun adnabod safle (graddfa 1:12,500 ar faint tudalen A3)

Allwedd

-  Bro Tathan
-  Tir arall ym mherchnogaeth Gweinidogion Cymru
-  Safleoedd tai arfaethedig (tir sydd ym mherchnogaeth Gweinidogion Cymru)



Diben y ddogfen

104 Bydd y ddogfen hon o ddefnydd i bawb sy'n ymwneud â chynllunio, dylunio a chyflwyno cynigion datblygu ar gyfer y safle. Mae'n rhoi carreg gamu rhwng darpariaethau **Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg 2011-2026** (CDLI) a gofynion cais cynllunio drwy nodi canllawiau dylunio ar gyfer adeiladau, mynediad, parcio ceir, ymddangosiad pensaernïol a thirlunio er mwyn sicrhau cysondeb ac ansawdd drwy gydol y gwaith adeiladu. Yn benodol, prif ddiben y ddogfen yw:

- sefydlu set glir o egwyddorion dylunio a fydd yn cael eu cymhwyso i gyflawni gweledigaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer y safle;
- rhoi'r man cychwyn ar gyfer deialog rhwng datblygwyr, eu timau dylunio a Chyngor Bro Morgannwg cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio; a
- chwarae rhan bwysig wrth asesu cynigion datblygwyr cyn ac ar ôl cyflwyno cais cynllunio.

105 Bwriedir i'r ddogfen hon gael ei mabwysiadu gan Gyngor Bro Morgannwg fel y briff datblygu ar gyfer y safle.

Strwythur y ddogfen

106 Yn dilyn y cyflwyniad hwn, cyflwynir y ddogfen mewn pum adran arall:

- Mae **Uwchgynllun Bro Tathan** yn amlinellu'r uwchgynllun sy'n dod i'r amlwg ar gyfer y datblygiad cyffredinol.
- Mae'r **safle** yn disgrifio lleoliad y safle, ei berthynas â'r ardal gyfagos, a'r cyfyngiadau allweddol a'r cyfleoedd ar gyfer ei ddatblygu.

- Mae'r **cysyniad** yn gosod y weledigaeth gyffredinol ar gyfer **Y Porth** ac yn crynhoi rhai o'r defnyddiau allweddol y disgwyli'r iddynt gael eu datblygu ar y safle;
- Mae'r **fframwaith datblygu** yn sefydlu cyfres o egwyddorion i arwain datblygwyr, ymgynghorwyr, dylunwyr a chontractwyr sy'n ymwneud â dylunio a datblygu'r safle; ac
- Mae'r **canllawiau dylunio** yn nodi'n fanylach y gofynion dylunio ar gyfer rhai agweddau ar ddatblygu.

Cefndir polisi

107 Ym mis Medi 2011, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y byddai nifer o ardaloedd menter yn cael eu creu yng Nghymru. **Ardal Fenter Maes Awyr Caerdydd a Sain Tathan** oedd un, gyda'r nod o greu swyddi newydd a thwf economaidd cynaliadwy. Yn 2014, comisiynodd Llywodraeth Cymru y gwaith o baratoi fframwaith datblygu strategol lefel uchel ar gyfer yr ardal fenter, ac mae'r adroddiad yn nodi bod yr ardal fenter 'yn gyfle digynsail i sicrhau twf economaidd sylweddol sy'n gysylltiedig ag awyrennau ac amddiffyn', ac:

'mae'r Uwchgynllun Busnes Awyrfod wedi'i ddiffinio'n dda ac mae'n rhoi sicrwydd busnes hirdymor i sefydliadau sy'n ystyried symud i Sain Tathan. Mae'r Uwchgynllun yn optimeiddio'r defnydd gorau o'r Uwch-awyrendy presennol ac mae'n cynnwys darparu awyrendai corff cul/corff eang a chyfleusterau eraill y gellir eu ffurfweddu'n hyblyg at ddefnydd cynnal a chadw sifil neu safle milwrol. Bydd datblygiad newydd yn cael ei ddatblygu fesul cam, yn ôl y broses a ragwelir o ryddhau tir dan feddiant y Weinyddiaeth Amddiffyn ar hyn o bryd. Mae hyn yn cynnwys cynigion ar gyfer mynediad gogleddol newydd ac unedau preswyl.' ¹

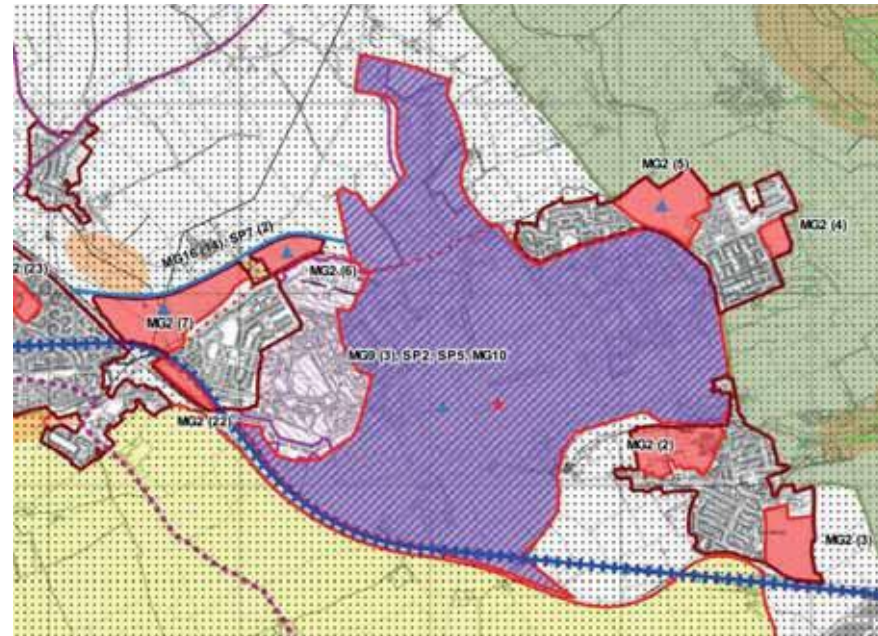
¹ **Ardal Fenter Maes Awyr Caerdydd – Sain Tathan:** Fframwaith Datblygu Strategol. Llywodraeth Cymru, 19 Chwefror 2015, tt. 29 a 30.



108 Y cynllun datblygu ar gyfer yr ardal lle mae Bro Tathan wedi'i leoli yw **Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg 2011-2026** (CDLI), a fabwysiadwyd gan Gyngor Bro Morgannwg ar 28 Mehefin 2017.

109 Ar **Fap Cynigion y CDLI**, mae Bro Tathan wedi'i ddynodi'n ardal gyflogaeth fawr a gwmpesir gan Bolisi MG 10 sy'n dyrannu 305 hectar o dir yn Sain Tathan at ddibenion cyflogaeth strategol o fewn Dosbarthiadau B1, B2 a B8. Roedd y CDLI hefyd yn hyrwyddo'r NAR fel eitem hanfodol o seilwaith i wasanaethu Bro Tathan a datblygiadau eraill yn yr ardal (Polisiâu SP 7 ac MG 16).

110 O ran polisi cynllunio cenedlaethol, mae Llywodraeth Cymru wedi nodi Bro Tathan fel Maes Cyfle Strategol yn **Niweddariad Cynllun Gofodol Cymru 2008**. Adlewyrchir y dyraniad hwn ym mhenderfyniad Llywodraeth Cymru i ddynodi Ardal Fenter Maes Awyr Caerdydd a Sain Tathan, gyda'r bwriad o greu'r



amodau gorau posibl y gall busnesau ffynnu ynddynt. Mae'r statws ffafriol hwn yn rhoi lle arbennig i Fro Tathan yng nghynlluniau Llywodraeth Cymru i hyrwyddo twf economaidd yng Nghymru - strategaeth sydd eisoes wedi llwyddo drwy'r buddsoddiad a ddenwyd a'r swyddi gwerth uchel a grëwyd.





2 Uwchgynllun Bro Tathan

Yr uwchgynllun

201 Mae uwchgynllun enghreifftiol ar gyfer **Bro Tathan** yn cael ei ddangos yn **Ffigur 03** drosodd.

202 Yn y senario hwn, rhagwelir y bydd y prif ddefnyddiau ym mhob un o'r parthau a nodir ym mharagraff 102 fel a ganlyn:




















- **Y Gorllewin :**
 - cynnal a chadw, trwsio ac atgyweirio awyrennau mawr
 - gweithgynhyrchu ceir modur.
- **Y Dwyrain :**
 - cynnal a chadw, trwsio ac atgyweirio awyrennau mawr
 - parc cyflenwyr
 - TGCh a seiber-ddiogelwch.
- **Y De :**
 - gweithrediadau rotari ac awyrennau ysgafn
 - cynnal a chadw, trwsio ac atgyweirio awyrennau bach.
- **Y Gogledd :**
 - parc cyflenwyr nwyddau oddi ar y cerbyd awyr.

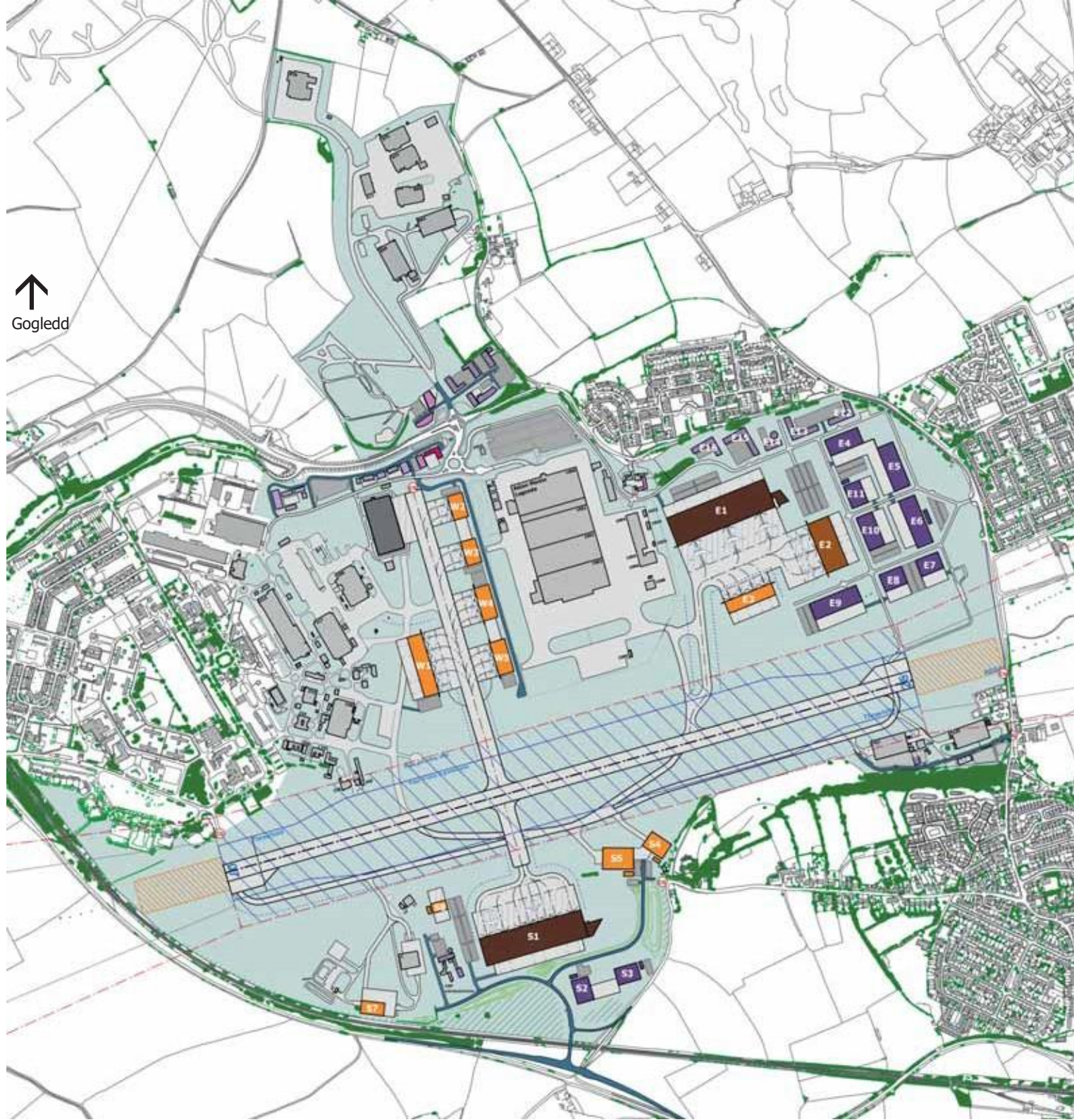
203 Yn y bôn, byddai dau fath o adeilad. Y cyntaf i'r rhai â defnyddiau a fyddai'n gofyn am fynediad i'r rhedfa, yn gyffredinol yn awyrendy ar gyfer gwaith cynnal a chadw, trwsio ac atgyweirio, a byddai eu meintiau'n dibynnu ar y math a nifer yr awyrennau y byddent yn eu lletya. Cafodd yr awyrendai presennol, ac eithrio Adeiladu 282 ('Twin Peaks') eu hadeiladu i ddarparu ar gyfer awyrennau milwrol adenydd sefydlog bach ac, er bod rhai o'r rhain yn parhau'n addas ar gyfer awyrennau llai, mae angen awyrendai mwy i letya jetiau sifil corff cul a/neu awyrennau milwrol mawr newydd. Yn ail yw'r rhai a fyddai'n gartref i weithgareddau na fyddai angen mynediad i'r rhedfa. Byddai'r olaf yn fwy o adeiladau diwydiannol/cyflogaeth o fath safonol ac adeiladau swyddfa, a bydd y

defnyddiau yn cynnwys dylunio awyrennau, hyfforddiant, ymchwil a datblygu.

**Dde Ffigur 03 Cynllun
darluniadol**
(graddfa 1:10,000 ar faint tudalen
A3)

Allwedd

-  Bro Tathan
-  Awyrendy mawr
(uchafswm uchder 25 m)
-  Awyrendy canolig
(uchafswm uchder 20 m)
-  Awyrendy bach (uchafswm
uchder 12 m)
-  Adeilad diwydiannol
-  Adeilad swyddfa
-  Manwerthu, hamdden
atodol a defnyddiau eraill
-  Defnyddiau cyfogaeth
- B1/B2/B8**
-  Gwesty
-  Adeilad presennol
-  Rhedfa
-  Ffordd Dacsis
-  Clirio tynnu awyrennau
-  Llawr caled awyrennau
-  Ardal gwasanaethu a ffordd
-  Parcio ceir
-  Ffordd newydd
-  Giât diogelwch
-  Tirffurf
-  Ardal lliniaru ecoleg
-  Tŷ ystumod



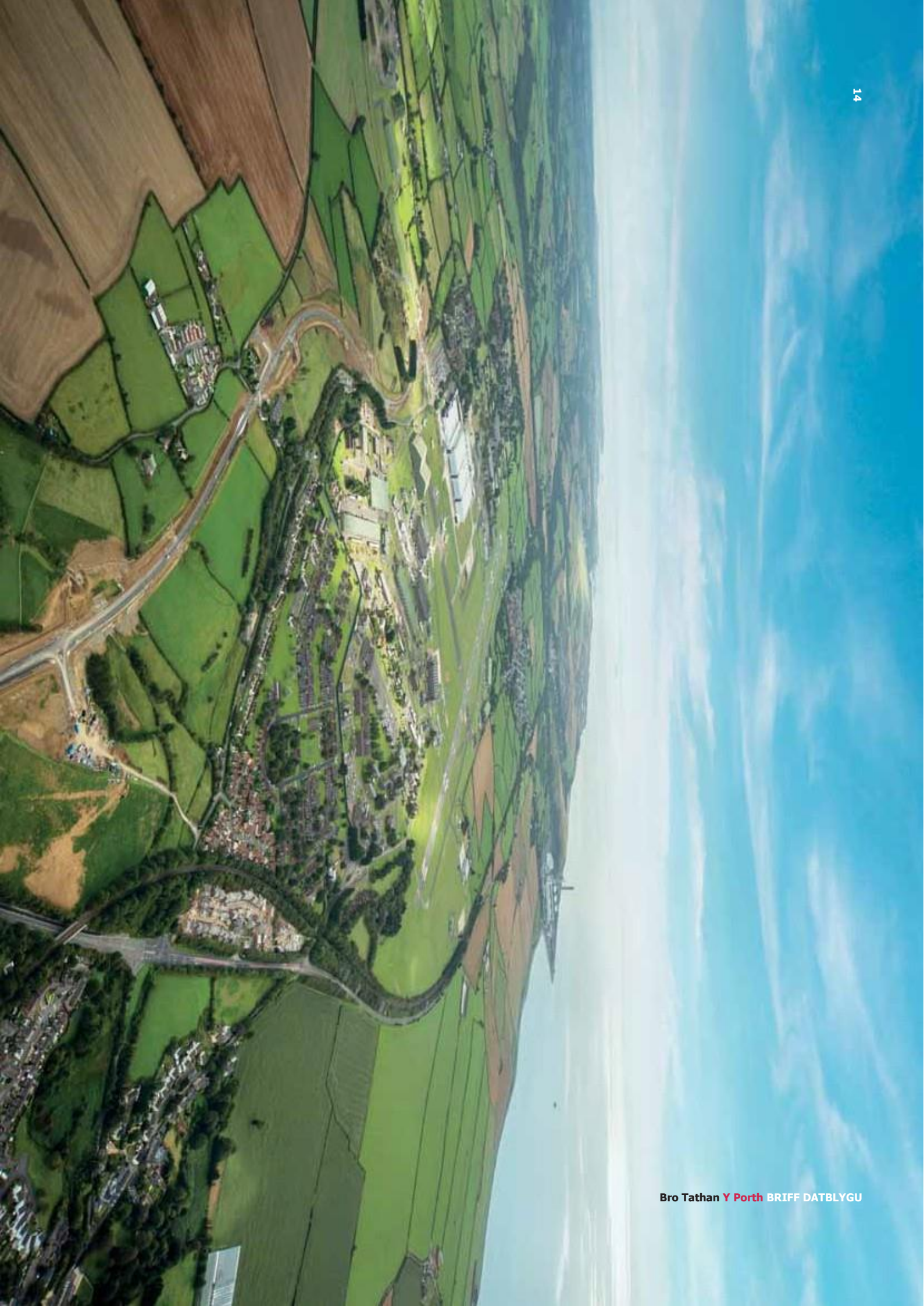
Crynodeb o allbynnau'r uwchgyllun

204 Mae senario'r uwchgyllun yn **Ffigur 03** gyferbyn yn dangos y ddarpariaeth o adeiladau a defnyddiau a grynhoir yn y tabl canlynol:

Adeilad	Y Gorllewin	Y Dwyrain	Y De	Y Gogledd	Cyfansymiau
Awyrendai (gofod llawr mewn m ²)	48,384	39,600	41,788	0	129,772
Swyddfeydd (gofod llawr mewn m ²)	4,785	13,705	6,061	400	24,951
Diwydiannol (gofod llawr mewn m ²)	71,025	38,222	6,328	16,015	131,590
Warysau (gofod llawr mewn m ²)	0	0	0	9,311	9,311
Maes awyr a defnyddiau eraill (gofod llawr mewn m ²)	1,510	1,529	4,770	0	7,809
Cyfanswm yr arwynebedd llawr (m ²)	125,704	93,056	58,947	25,726	303,433

205 Dim ond un o nifer o bosibiliadau ar gyfer datblygu Bro Tathan dros yr ugain mlynedd nesaf yw'r uchod. Gallai senarios eraill gynnwys gwahanol ddefnyddiau a meintiau adeiladau, a byddai eu datblygu yn dibynnu ar alw'r farchnad. Fodd bynnag, mae'n cynrychioli isafswm cyllideb defnydd tir rhesymol ar gyfer y safle er mwyn rhoi'r cyd-destun y gellir gweld cynigion ategol ar gyfer **Y Porth** –

fel y disgrifir yn adran 4 ac adran 5 o'r adroddiad hwn (ac nas cynhwysir yn y tabl uchod) – ynddo.



3 Y safle

302 Gweinidogion Cymru sy'n berchen ar y tir fel y dangosir ar **Ffigur 04**.

303 Mae'r safle'n cynnwys 6.7688 hectar o dir y naill ochr o'r NAR:

Chwith Llun o'r awyr o Fro Tathan yn edrych i'r de-ddwyrain (ffynhonnell: Llywodraeth Cymru)

Lleoliad

301 Mae'r canllawiau dylunio hyn yn ymwneud â **Y Porth**, sydd wedi'i leoli ar ymyl ogleddol Bro Tathan ym Mro Morgannwg. Mae'r safle wedi'i rannu ar y naill ochr a'r llall i Ffordd Bro Tathan a gyda'i gilydd mae'n ffurfio'r man cyrraedd gogleddol ar gyfer y parc busnes. Mae wedi'i leoli tua 2.5 km i ffwrdd o arfordir Môr Hafren, 25 km i'r gorllewin o ganol Caerdydd a 15 km i'r de-ddwyrain o Ben-y-bont ar Ogwr: gweler **Ffigur 01**.

Perchnogaeth tir



Disgrifiad o'r safle

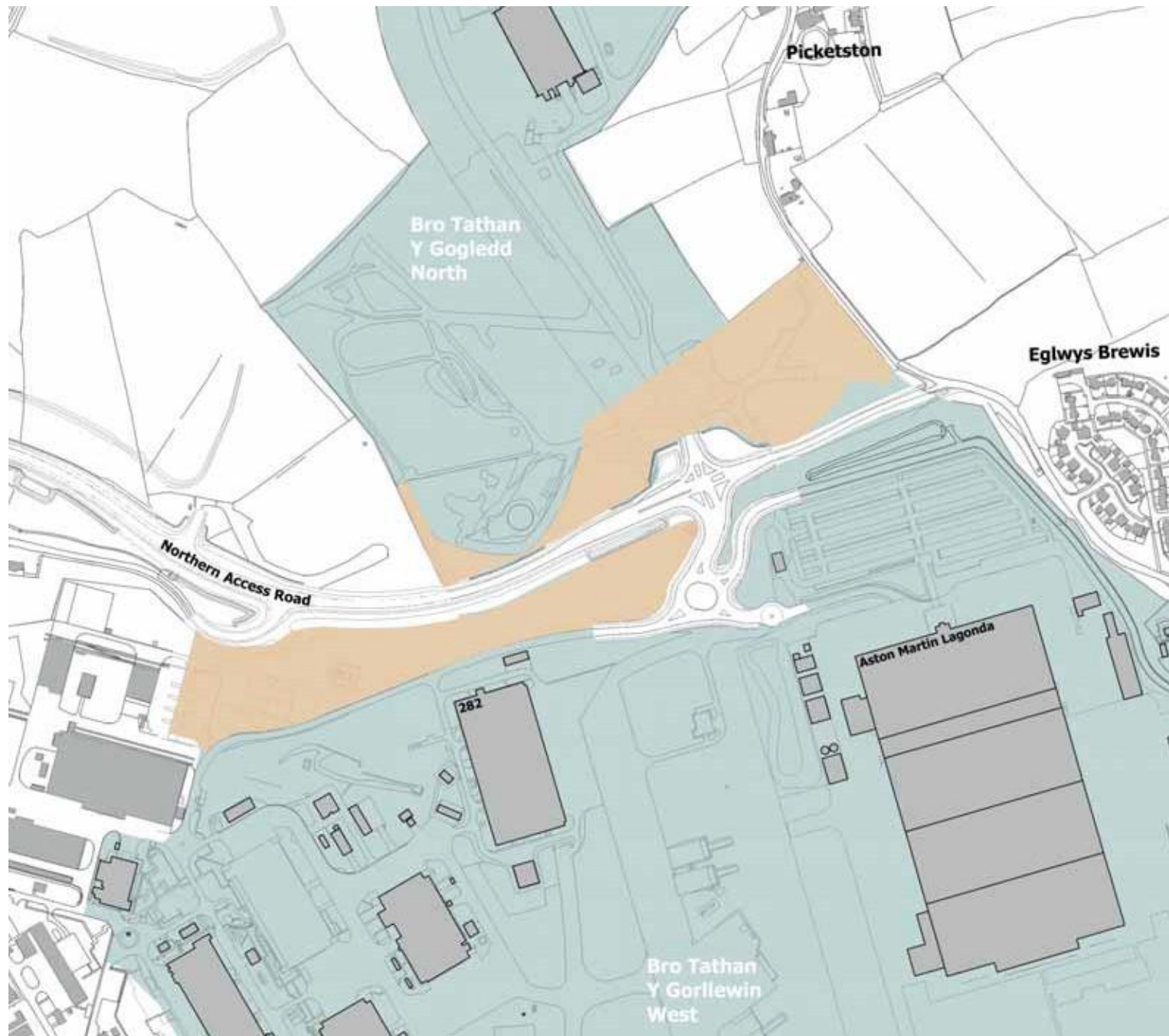
- Mae arwyneb y rhan i'r de o Ffordd Bro Tathan yn tua 3.2901 hectar, sy'n mesur tua 500m o hyd a rhwng 40m ac 80m o led. Mae ei ben dwyreiniol yn cael ei ffinio ar dair ochr gan Ffordd Bro Tathan, a'i gyffyrdd cysylltiedig, sy'n gwasanaethu'r safle. Caiff ei ffin ddeheuol ei ffurfio gan Scott Way, a'r tu hwnt i hwnnw mae ardal gyflogaeth **Y Gorllewin** a'r rhedfa.
- Mae arwyneb y rhan i'r gogledd o Ffordd Bro Tathan yn tua 3.4787 hectar, sy'n mesur tua 460m o hyd a 125 m o led. Mae'r safle wedi'i ffinio â thir amaethyddol i'r gogledd-ddwyrain a chyfleoedd datblygu busnes pellach yn y dyfodol i'r gogledd.

304 Ceir crynodeb o'r prif ffactorau sy'n ymwneud â'r safle isod; ceir gwybodaeth lawn yn y pecyn technegol sy'n cael ei baratoi ar gyfer y safle.

Dde Ffigur 04 Y safle
(graddfa 1:4,000 ar faint tudalen A3)

Allwedd

-  Safle datblygu Y Porth
-  Bro Tathan



Topograffeg

- 305** Mae'r safle i'r de o Ffordd Bro Tathan yn gymharol wastad gydag esgyniad o tua 3.3m o ogledd-ddwyrain y safle hyd at bwynt uchel o 44.4m yn ne-orllewin y safle. Mae Ffordd Bro Tathan, sy'n ffinio â'r safle i'r gogledd, tua 1.0m uwchben y safle. Mae'r safle i'r gogledd o Ffordd Bro Tathan hefyd yn gymharol wastad gyda'r tirffurf yn disgyn yn raddol tua 2.9m o'r gogledd tua'r de.

Ffactorau ffisegol

Daeareg

- 306** Awgryma gwybodaeth am ymchwiliadau tir y gallai fod tir gwneud yn bresennol ar y safle er ei fod yn bennaf heb ei ddatblygu fel hen ardal ar ochr yr awyr. O dan y safle mae Maen Porthceri, sy'n cynnwys carreg laid a chalchfaen rhyngaenol. Nodir bod dyfnder y graig yn fas ac y gall fod calchfaen graenus o dan y dyddodion clai arwynebol yn yr ardal.

Amodau'r tir a halogiad

- 307** Er nad yw'r ardal wedi'i datblygu, mae'r safle'n destun tir gwneud a chyfleustodau hanesyddol. Rhagwelir y bydd amodau presennol y ddaear yn dda a disgwylir i dir cymwys (creigiau gwely) fod o dan rhesi bas o dir gwneud.
- 308** Ystyrir bod y risg o dir wedi'i halogi yn y safle yn gymedrol, yn dilyn yr ymchwiliad tir ymwithiol diweddar. Mae ffynonellau halogiad hysbys mewn ardaloedd cyfagos yn deillio o ddefnydd blaenorol Bro Tathan fel maes awyr milwrol. Ystyrir bod y risg o bresenoldeb ordnans heb ffrwydro yn isel, ond gyda'r potensial i fod yn uwch oherwydd y defnydd milwrol hanesyddol. Cynghorir y dylid cynnal briff gwylio yn ystod unrhyw waith tir ymwithiol i leihau effaith y risgiau hyn. Argymhellir hefyd y dylid darparu amddiffyniad radon llawn wrth adeiladu unrhyw adeiladau newydd.

Hydrodaeareg a pherygl llifogydd

- 309** Er y cofnodir bod daeareg creigwely Maen Porthceri yn ddyrhaen A eilaidd (haenau athraidd sy'n gallu cefnogi cyflenwadau dŵr lleol), profwyd bod gan amodau'r ddaear nodweddion athreiddedd isel i gefnogi'r defnydd o arwynebau athraidd neu suddfannau dŵr fel rhan o system rheoli dŵr wyneb. Oherwydd y creigwely a'r ddyrhaen, mae'n amlwg bod lefel y trwythiad yn uchel.

- 310** Nid yw'r safle mewn perygl o lifogydd heblaw gan ddŵr wyneb, lle bernir bod y risg yn isel (Ardal A ar **Fap Cyngor Datblygu** Cyfoeth Naturiol Cymru: gweler y darn isod). Mae ardaloedd cyfagos, megis datblygiadau presennol a Ffordd Bro Tathan, mewn mwy (canolig) o berygl oherwydd eu safleoedd gorweddol is a phresenoldeb dau gwrs dŵr bach i'r gorllewin a'r dwyrain o'r safle, ar hyd Ffordd Bro Tathan.

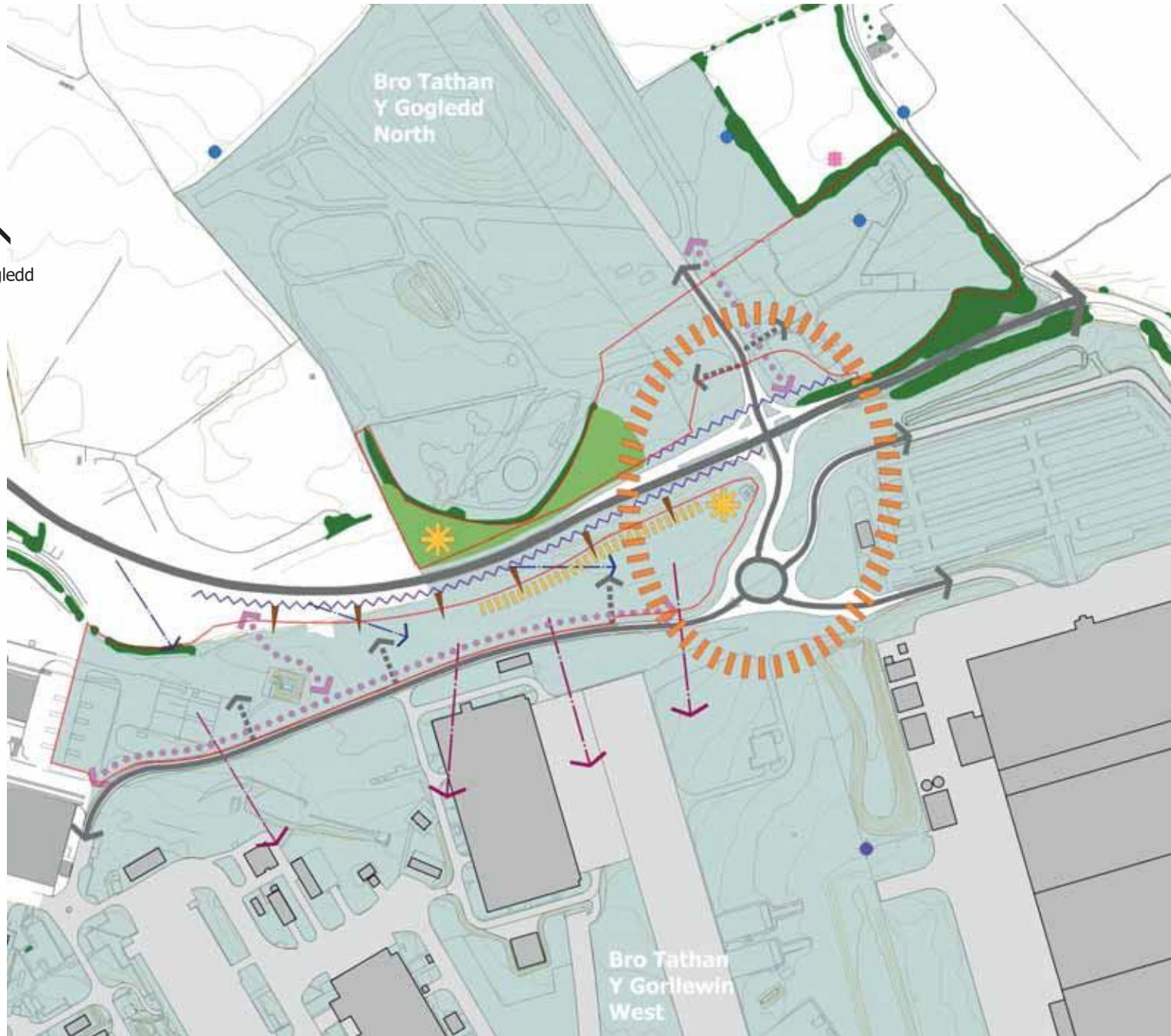


Dde Ffigur 05 Cyfyngiadau a chyfluoedd (graddfa 1:3,000 ar faint tudalen A3)

Allwedd

-  Ffin safle datblygu Y Porth
-  Prif ffordd
-  Bro Tathan
-  Mynediad arfaethedig
-  Llystyfiant presennol
-  Tir goledfol
-  Golygfeydd o'r safle
-  Golygfeydd tuag at y safle
-  Llwybrau i gerddwyr
-  Cyfluoedd ar gyfer gosodiadau celf gyhoeddus
-  Cyfle i gael gwaith celf ar y dirffurf
-  Cyfuchliniau (pellterau o 0.5m)
-  Sŵn o'r ffordd
-  Porth
-  Asedau trefnadaeth amddiffyn tir maes awyr yr Ail Ryfel Byd:
-  Pencadlys brwydr
-  Caer danddaearol
-  Caer Pickett-Hamilton

↑
Gogledd



Ffactorau amgylcheddol

Treftadaeth ddiwylliannol ac archaeoleg

311 Nid yw'r safle'n cynnwys unrhyw henebion cofrestredig ac nid yw'n rhan o barc, gardd neu dirwedd hanesyddol fel y'i cofnodir yn y **Gofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru** anstatudol.¹

312 Nid yw asesiad desg archeolegol wedi'i gynnal eto ar gyfer y safle, ond canfu astudiaeth o'r fath ar gyfer tir i'r de – rhwng ffordd dacsis Echo ac Aston Martin Lagonda – fod yna botensial mawr am olion archeolegol Rhufeinig, dyddiadau canoloesol a modern i'w cael yn y cyffiniau a photensial cymedrol am olion dyddiadau ôl-ganoloesol a diwydiannol.²

313 Ar y safle neu'n gyfagos iddo mae sawl strwythur amddiffyn tir yn ystod y rhyfel, fel y dangosir ar **Ffigur 04** gyferbyn. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Pencadlys Brwydr, mewn gwrych i'r de o Picketston Cottage (ST 00159 69464). Mae hwn yn gyfadeilad o bum ystafell danddaearol a adeiladwyd i gydlynu amddiffyniad maes awyr, gyda phostyn rheoli cromen yn y pen gorllewinol a mynediad drwy res o grisau yn y pen dwyreiniol (**Llu Awyr Brenhinol Sain Tathan: mynegai daearyddol amddiffyn tir maes awyr**³ rhif safle 1).
- Caer danddaearol math FW3/22 wedi'i lleoli 45m i'r de o'r Pencadlys Brwydro, ar y safle (ST 00177 69419). Caer annibynnol siâp hecsagon yw hon a adeiladwyd i amddiffyn y Pencadlys Brwydro, sydd wedi'i gladdu'n

¹ **Cofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru**, Cadw: Henebion Cymru, 1998-2001.

² **Bro Tathan, Eglwys-Brewis: Asesiad Desg Archeolegol**, WYG Group, fersiwn 1, Hydref 2019.

³ **Llu Awyr Brenhinol Sain Tathan: mynegai daearyddol amddiffyn tir maes awyr**, Tîm Rheoli Safleoedd Ystadau Amddiffyn, drafft 2, Mehefin 2008.

rhannol a'i orchuddio gan gap pridd a glaswellt er cuddliw ac sydd â mynedfa sy'n wynebu'r de-orllewin (**Llu Awyr Brenhinol Sain Tathan: mynegai daearyddol amddiffyn tir maes awyr**⁴ rhif safle 3).

Ecoleg

314 Nid yw'r safle yn cynnwys nac yn gyfagos i unrhyw safleoedd dynodedig o werth bioamrywiol, naill ai'n statudol neu'n anstatudol. Mae cynefinoedd yn cynnwys glaswelltir garw gydag ardaloedd llai o lystyfiant cynefinol, prysgoed a thir moel. Mae nifer fach o adeiladau sydd â lloriau caled yn gysylltiedig. Mae ymlusgiaid cyffredin a draenogod yn debygol o fod yn bresennol, yn ogystal ag adar sy'n nythu. Mae rhywfaint o botensial i'r safle gefnogi ystumod clwydo, pathewod a madfallod dŵr gribog. Fodd bynnag, ystyrir ei bod yn annhebygol bod unrhyw un o'r rhywogaethau hyn a warchodir yn bresennol. Cyhyd â bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu dilyn, mae'n annhebygol y bydd unrhyw gyfyngiadau ecolegol sylweddol.

Coed

315 Bydd y rhan fwyaf o'r gwrychoedd a'r coed sy'n bresennol yn cael eu cadw yn y datblygiad newydd. Bydd angen archwiliadau cyn cwmpo ar nifer fach o goed ar gyfer ystumod. Bydd unrhyw waith coed yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu.

Seilwaith

Mynediad

316 Y prif fynedfa i gerbydau i'r safle yw o'r gyffordd a reolir gan signalau traffig ar Ffordd Bro Tathan. Ceir mynediad i lain ddeheuol **Y Porth** drwy gylchfan pedair braich i Scott Way, sydd tua 6.0m o led gyda llwybrau troed 2.0m o led ar bob ochr.



Draenio dŵr wyneb

317 Mae gwaith ymchwilio ar y ddaear wedi dangos bod nodweddion suddfannau dŵr yn yr ardal yn wael; felly, prin yw'r cyfle i gynnwys arwynebau athraidd neu suddfannau dŵr fel rhan o'r system rheoli dŵr wyneb. Fel arfer, dylai draeniad dŵr wyneb ddal dŵr wyneb drwy gwympiadau wedi'u peiriannu a gwanhau cyfaint y llif ar y safle gyda rhyddhad cyfyngedig i ddŵr wyneb presennol.

318 Bydd angen ymgorffori systemau draenio cynaliadwy (SDCau) er mwyn cydymffurfio â'r safonau cenedlaethol a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru,⁵ sy'n anelu at reoli glawiad mewn ffordd sy'n debyg i brosesau naturiol, gan ddefnyddio'r dirwedd a llystyfiant naturiol i reoli llif a chyfaint y dŵr wyneb.

Cyfleustodau

319 Mae cyfleustodau arwyddocaol yn bresennol yn yr ardal, yn dilyn coridor Ffordd Bro Tathan ac i ran ogleddol y safle datblygu, yn ogystal â gwasanaethau unigol amrywiol sy'n mynd i ffwrdd o, ac yn croesi'r safle datblygu. Ymhlith y gwasanaethau mae ceblau foltedd uchel ac isel, cyflenwadau nwy pwysedd canolog, telecom (BT Openreach a phreifat), prif gyflenwad dŵr yfed, prif gyflenwad tân, a draeniau dŵr wyneb a dŵr brwnt. Mae is-orsaf WPD bresennol yn rhan ddeheuol y safle datblygu, a bwriedir iddo aros yno. Bydd unrhyw gyfleustodau sy'n effeithio ar y lleiniau datblygu arfaethedig yn cael eu dargyfeirio.

Cyfyngiadau a chyfleoedd

320 Mae'r canlynol yn rhoi crynodeb o brif gyfyngiadau a chyfleoedd y safle, a gyflwynir yng ngraffigol ar **Ffigur 05**:

Cyfyngiadau

- Topograffeg y safle sy'n disgyn yn raddol.
- Gwasanaethau a chyfleustodau yn croesi'r safle.
- Draeniau dŵr wyneb.
- Sŵn traffig ffyrdd o Ffordd Bro Tathan.
- Agosrwydd at redfa weithredol.

Cyfleoedd

- Potensial i greu 'porth' deniadol a nodedig i Fro Tathan gydag ymdeimlad arbennig o le.
- Cyfle i sicrhau manteision i Fro Tathan a'r gymuned leol o amrywiaeth o ddefnyddiau a chyfleusterau.
- Potensial i gysylltu â'r rhwydwaith presennol o lwybrau troed a llwybrau beicio o amgylch y safle.
- Lleoliad arosfannau bysiau ar Ffordd Bro Tathan ac ar Heol Eglwys Brewis o fewn 500m i'r safle.
- Golygfeydd tua'r de tuag at y maes awyr.
- Cyfle am gelf gyhoeddus i ddarparu neges weledol gref am ansawdd a chymeriad y datblygiad.

⁵ Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, cynnal systemau draenio dŵr wyneb, Llywodraeth Cymru, 2018.

4 Cysyniad

"... dyluniad o ansawdd uchel a fydd yn atgyfnerthu rôl y safle fel y porth i Fro Tathan ac yn creu ymdeimlad arbennig o le..."

Y weledigaeth

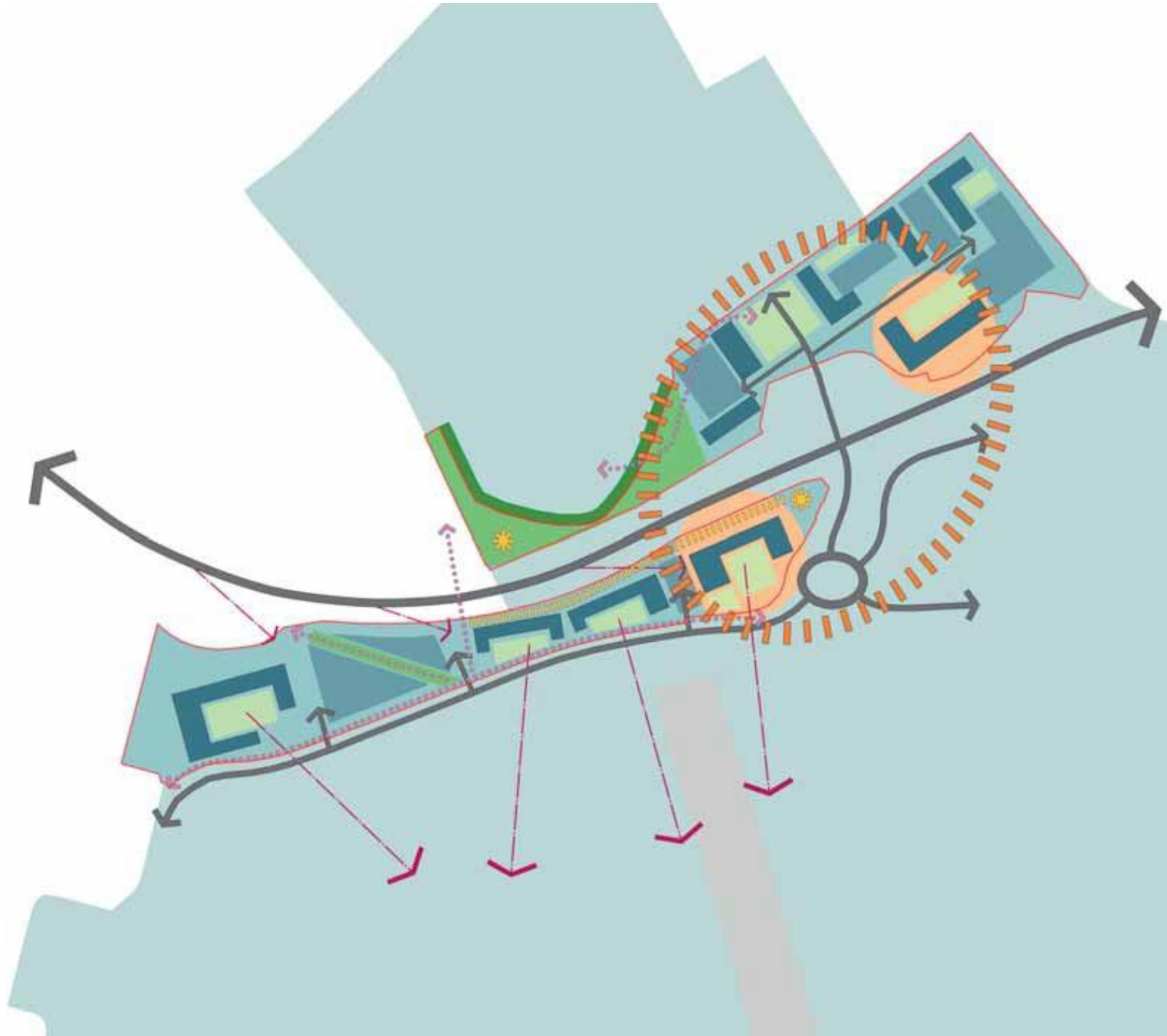
401 Uchelgais Llywodraeth Cymru yw cyflawni yn **Y Porth** amrywiaeth eang o ddefnyddiau i wasanaethu parc busnes Bro Tathan a'r cymunedau cyfagos sydd â dyluniad o ansawdd uchel a fydd yn atgyfnerthu rôl y safle fel porth i Fro Tathan, yn creu ymdeimlad unigryw o le, ac yn helpu i osod y bar ar gyfer ansawdd dylunio cynigion mewnfuddsoddi dilynol.

Defnyddiau a geisir a rhesymeg

402 Ceisir amrywiaeth o ddefnyddiau ar gyfer y safle a fydd yn ategu parc busnes ehangach Bro Tathan, yn ogystal â darparu cyrchfan i gymunedau cyfagos. Mae angen ystod a graddfa briodol o ddefnyddiau ategol ar parc busnes o faint Bro Tathan, gyda'i gyflogwyr mawr presennol fel AML, a'r uchelgais ar gyfer datblygiad sylweddol yn y dyfodol a ddisgrifir yn adran 2 i ddarparu swyddi gwerth uchel, er mwyn iddo weithredu'n effeithiol. Mae'r defnyddiau ategol priodol y gellir eu darparu yn cynnwys:

- gwesty (60 i 80 ystafell wely) gyda ffreutur/bar llawr gwaelod
- siop gyfleus ar gyfer gweithredwr haen 1 (232 m² i 372 m²)
- siop gyfleus i weithredwr haen 2 (139 m² i 232 m²)
- siop goffi (172 m²) yn wynebu'r briffordd
- siop(au) bwyd (93 m² i 139 m²) yn wynebu'r briffordd
- crèche
- campfa
- swyddfeydd/swyddfa'r pencadlys
- cyflogaeth (dosbarthiadau defnydd B1, B2, B8)
- canolfan arddio
- siop fferm
- cyfleusterau meddygol
- ystafell(oedd) arddangos ar gyfer ceir, cychod neu awyrennau.

Dde Ffigur 06 Cysyniad (nid i raddfa)



↑
Gogledd

403 Rhoddwyd caniatâd cynllunio i rai o'r defnyddiau uchod yn 2009 fel rhan o'r bwriad i ddatblygu a gwella Parc Busnes Awyrofod Llywodraeth Cymru (fel y'i galwyd bryd hynny) a'r Coleg Technegol Amddiffyn, a oedd yn cael ei gaffael gan y Weinyddiaeth Amddiffyn, ond a gafodd ei derfynu gan Lywodraeth y DU ym mis Hydref 2010.¹ Roedd y defnyddiau cymeradwy yn cynnwys canolfan gymunedol, crèche a gwesty 150 ystafell wely ar hyd ochr ogleddol y NAR, ynghyd â chadw'r siop bresennol gerllaw Heol Eglwys Brewis. Mae'r siop hon – sydd bellach yn siop gyfleus Costco – a'r gampfa, y sinema a'r ffreutur presennol yn rhan ddeheuol **Y Dwyrain**, yn cael eu dymchwel ar ôl i'r Weinyddiaeth Amddiffyn dynnu'n ôl o'r ardal hon o Fro Tathan. Dylid ystyried y gwesty, y gymuned a'r defnyddiau manwerthu ategol arfaethedig yn **Y Porth** yn y cyd-destun hwn, felly, gan y byddent yn disodli'r ddarpariaeth hon a gollwyd, byddent yn parhau i wasanaethu'r boblogaeth bresennol (cyflogaeth yn ystod y dydd yn ogystal â'r boblogaeth breswyl leol) a byddent yn ategol i'r parc busnes. Yn benodol, mae'r gwesty arfaethedig – a fyddai'n sylweddol is na'r un a roddwyd caniatâd iddo yn 2009 – yn cael ei ystyried gan ymgynghorydd eiddo masnachol Llywodraeth Cymru, Savills, yn elfen hanfodol o lwyddiant y parc busnes yn y dyfodol:

'Er mwyn cefnogi parc busnes cynaliadwy o'r maint a'r safon hon, mae'n hanfodol bod anghenion ei feddianwyr a'u hymwelwyr nhw yn cael eu diwallu wrth ddarparu gwasanaethau ategol. Mae Bro Tathan eisoes yn gartref i tua 730 o weithwyr sifil a, chydau'r bwriad o farchnata i feddianwyr byd-eang i ddenu mewnfuddsoddiad sylweddol i'r rhanbarth, mae'n hanfodol y gall Bro Tathan ddangos ei fod yn cynnig cyfleusterau a gwasanaethau modern i feddianwyr er mwyn cystadlu â pharciau busnes eraill ledled y DU a chynnig achos cymhellol ynghylch pam y dylent fuddsoddi yn y rhanbarth. Mae gwesty'n rhan bwysig o'r seilwaith hwnnw ar gyfer Bro Tathan, o ystyried y diffyg cyfleusterau presennol yng nghyffiniau'r safle.'²

¹ Caniatâd cynllunio 2009/00500/OUT ar gyfer y Coleg Technegol Amddiffyn; caniatâd cynllunio 2009/00501/OUT ar gyfer y Parc Busnes Awyrofod.

² E-bost gan Scott Caldwell, Cyfarwyddwr, Savills at Jonathan Vining, WYG, et al, am 18:26 ar 27 Awst 2019.

404 Mae'r datganiad defnyddiau atodol yn **Atodiad 1** yn cadarnhau y bydd yr elfennau hyn yn gymharol fach o ran maint ac yn ategol i'r defnydd cyffredinol o gyflogaeth y safle.

405 O ran y rhaglen, mae Llywodraeth Cymru am weld datblygiad arfaethedig **Y Porth** yn cael ei weithredu cyn gynted â phosibl. Mae'n gweithio'n ddiwyd i ddileu rhai o gyfyngiadau presennol y safle (drwy ddargyfeirio gwasanaethau, darpariaeth cyfleustodau a'r tebyg) fel y gall cam cyntaf cynnar y datblygiad ddechrau'r broses o greu lleoedd gyda màs critigol o ddatblygiad a fydd yn gwneud Bro Tathan hyd yn oed yn fwy deniadol i fuddsoddiad newydd mewn mentrau bach a mawr ym Mro Tathan.

Cysyniad

406 Y cysyniad dylunio ar gyfer **Y Porth**, a ddangosir ar **Ffigur 06**, yw i'r datblygiad wella'r **ymdeimlad o gyrraedd, nodi'r 'porth'** i Fro Tathan a chreu **ymdeimlad nodedig o le**. Cyflawnir hyn drwy'r ffurf a graddfa'r datblygiad, yr amrywiaeth o ddefnyddiau, creu adeiladau 'nodedig' o safon uchel ac integreiddio celfyddyd gyhoeddus briodol a thirwedd o safon uchel.

407 Bydd ffurf yr adeiladau ar ran ddeheuol y safle yn siâp pedol o ran eu cynllun, gyda'u cyrtiau yn cael eu cynllunio fel ardaloedd cyhoeddus deniadol a defnyddiol sy'n addas i gerddwyr, gan fanteisio ar yr olwg ddeheuol a'r golygfeydd tuag at y maes awyr. Ni fydd unrhyw gynnydd ar gyfer adeiladau pafiliwn unigol sydd wedi'u hamgylchynu gan barcio ceir, fel y rhai y gellid dod ar eu traws mewn datblygiadau safonol ar gyrion trefi, yn cael ei dderbyn.

408 Bydd y gwesty wedi'i leoli ar y safle gorau ym mhen dwyreiniol rhan ddeheuol y safle a bydd yn un o ddau adeilad 'nodedig' sy'n diffinio'r 'porth' i Fro Tathan. Caniateir rhywfaint o le parcio yng nghyffiniau'r gwesty, ond bydd y rhan fwyaf o'r parcio ceir ar gyfer y safle deheuol yn cael ei ddarparu mewn un ardal tua'i phen gorllewinol. Bydd llwybr cerdded/beicio diogel a deniadol yn cael ei greu

ar hyd ochr flaen Scott Way.



409 Bydd ffurf yr adeiladau ar ran ogleddol y safle yn debyg, ond yma, i'r dwyrain o'r ffordd fynediad, bydd y cwrt yn fewnol er mwyn i'r adeiladau ddarparu ffryntiadau cadarn i'r ffordd fynediad ac i Ffordd Bro Tathan. Bydd swyddfa'r pencadlys yn cael ei lleoli gyferbyn â'r gwesty ac o fod yr adeilad mwyaf amlwg yn yr olygfa o'r gorllewin, dyma fydd yr ail adeilad 'nodedig' fydd yn diffinio'r 'porth' i Fro Tathan.

410 Bydd celf gyhoeddus yn cael ei hymgorffori i atgyfnerthu canfyddiadau cadarnhaol o'r safle ar hyd Ffordd Bro Tathan o'r gorllewin ac i nodi cyrraedd Bro Tathan mewn ffordd unigryw drwy nodweddion llinol, tirffurf a fertigol yn y dirwedd.

5 Fframwaith datblygu

Cynllun y datblygiad

501 Mae'r cynllun fframwaith datblygu, **Ffigur 07** drosodd, yn dangos sut y trefnir cynllun posibl adeiladau, meysydd parcio a gwasanaethau i gyflwyno'r weledigaeth ar gyfer **Y Porth**. Bydd y cynllun yn creu 'ymdeimlad cadarnhaol o le' gyda datblygiad dwysedd uchel wedi'i drefnu o amgylch cyrtiau neu fannau cyhoeddus, sy'n cael eu diogelu rhag effeithiau sy'n gysylltiedig â Ffordd Bro Tathan ac sy'n elwa o'r golygfeydd dros y parc busnes ehangach. Bydd parcio ceir yn cael ei leoli i ffwrdd o'r prif fannau cyhoeddus, er mwyn creu tir cyhoeddus sy'n addas i gerddwyr, sy'n cynnwys derbynfa ar gyfer Bro Tathan a gosodiadau celf gyhoeddus.

502 Un o nodweddion allweddol yr uwchgynllun yw'r llwybr cerdded a beicio sy'n rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin ar yr ardal datblygu ddeheuol sy'n cysylltu holl ardaloedd datblygu'r cwrw â darpariaeth parcio a'r ardal ehangach gan gynnwys safleoedd parcio a theithio posibl i'r gogledd o Ffordd Bro Tathan. Gyda'r llwybrau cerdded/beicio, bydd modd datblygu'r cyrtiau mewn camau dilyniannol neu mewn camau sy'n annibynnol ar ei gilydd gan roi hyblygrwydd i farchnad sy'n datblygu.

Cyllideb defnydd tir

503 Mae'r tabl canlynol yn darparu cyllideb defnydd tir enghreifftiol ar gyfer y safle. Mae'n darparu defnydd, nifer y lloriau¹ a'r arwynebedd llawr cyffredinol ar gyfer pob adeilad. Mae hefyd yn rhoi syniad o lefel y parcio sydd ei hangen ar gyfer pob adeilad, i gyd-fynd â safonau parcio Cyngor Bro Morgannwg.

¹ Dangosir yr unedau hynny lle mae nifer y lloriau a ddangosir yn ofyniad i gyflawni amcanion dylunio trefol gyda seren (*).

Isod Ffigur 07 Framwaith
datblygu (graddfa 1:2,250 ar
faint tudalen A3)



↑
Gogledd

Y Porth

Uned	Defnydd	Nifer y lloriau	Arwynebedd llawr (m ²)	Parcio Ceir
01	Gwesty (60 ystafell wely)	4*	2,508	Gweithredol: 1 lle masnachol i gerbydau Anweithredol: 62 o leoedd
02	Manwerthu ategol (llawr gwaelod)/ cyflogaeth (llawr cyntaf)	2*	557 557	Gweithredol: 1 lle masnachol i gerbyd Anweithredol: 19 o leoedd
03	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	557	19 o leoedd (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
04	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	279	10 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
05	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	279	10 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
06	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	279	10 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
07	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	139	5 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
08	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	279	10 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
09	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	139	5 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
10	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	279	10 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)

Uned	Defnydd	Nifer y lloriau	Arwynebedd llawr (m ²)	Parcio Ceir
11	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	836	28 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
12	Cyflogaeth (B1/B2/B8)	1	279	10 lle (ar gyfradd dybiedig o 1 lle am bob 30 m ²)
13	Ystafell Arddangos	1	697	Gweithredol: 1 lle ar gyfer cludo car Anweithredol: 14 o leoedd
14	Canolfan arddio/ siop bwyd fferm	1	743	Gweithredol: 3 lle masnachol i gerbydau Anweithredol: 38 o leoedd
15	Swyddfa	2*	1,626	41 o leoedd (66 os yw'n ganolfan alwadau)
16	Swyddfa	2*	1,626	41 o leoedd (66 os yw'n ganolfan alwadau)
17	Swyddfa	2*	1,626	41 o leoedd (66 os yw'n ganolfan alwadau)
18	Swyddfa'r pencadlys	3*	1,510	38 o leoedd
19	Swyddfa'r pencadlys	4*	3,135	79 o leoedd
Cyfanswm			17,930	



6 Canllawiau dylunio

Graddfa, crynodiad ac uchder adeiladau

601 Dylid gweld graddfa'r datblygiad arfaethedig yn **Y Porth** yng nghyd-destun siapiau mawr a syml adeiladau presennol gerllaw, megis y cyfleuster AML ac adeilad 282 ('Twin Peaks'). Bydd y golygfeydd rhwng datblygiadau newydd a datblygiadau presennol hefyd yn datgelu awyrennau mawr, gydag adenydd cynffon awyrennau yn darparu graddfa o strwythur nad yw'n aml yn cael ei weld mewn bywyd trefol. Er mwyn sicrhau nad yw graddfa lleoliad y datblygiad yn llethu'r datblygiad arfaethedig, mae'n bwysig darparu presenoldeb gweledol drwy ddwysedd, crynodiad ac uchder adeiladau.

602 Yn ogystal â chael graddfa sy'n cyd-fynd â'i lleoliad, rhaid cynllunio adeiladau i ddarparu lefelau addas o amgaead ar gyfer mannau cyhoeddus cyfagos. Yn gyffredinol, disgwylir uchder adeiladu rhwng dau a phedwar llawr gydag adeiladau wedi'u trefnu i gynnwys lle mewn ardaloedd datblygu â chyrtau, gan gyfeirio golygfeydd am allan. Yn lleoliad y 'porth' dylai datblygiad fod mor uchel ag y gall y farchnad ei gefnogi gyda'r gwesty yn cyrraedd o leiaf bedwar llawr.

Mynediad, parcio a chylchrediad

603 Mae dyluniad pwyntiau mynediad i **Y Porth** yn darparu man cyrraedd deniadol a chroesawgar sy'n uniaethu ag adeiladau a thirlunio arfaethedig. Bydd llwybrau cylchrediad yn cael eu darparu'n bennaf yng nghefn adeiladau sy'n gadael lle ym mlaen yr adeiladau ar gyfer cyrtiau cyhoeddus deniadol. Dylai'r mannau ategol i'r adeiladau, gan gynnwys mannau gwasanaeth ac ardaloedd storio sbwriel ac ailgylchu, gael eu lleoli i ffwrdd o brif ffryntiadau'r adeilad, y tu ôl i adeiladau er mwyn helpu i leihau eu heffaith weledol.

604 Bydd elfennau sylweddol o blannu a thirwedd o ansawdd uchel yn lleihau effaith weledol ac amgylcheddol meysydd parcio wyneb mawr. Dylid cynllunio meysydd parcio fel bod unrhyw fannau mawr yn cael eu hisrannu'n ardaloedd sydd wedi'u diffinio'n dda,



Chwith Ffigur 08 Golwg o'r awyr o'r Porth o'r dwyrain

ymgorffori tirlunio sy'n ymateb i'r amgylchedd lleol ac yn ei wella, ac yn darparu seilwaith gwefru ar gyfer cerbydau isel iawn eu hallyriadau.

605 Gwneir darpariaeth parcio ceir a beicio yn unol â **Safonau Parcio Bro Morgannwg**.¹ Dylid darparu cyfleusterau ar gyfer storio beiciau fel rhan o bob llain adeiladu a'u lleoli'n gyfleus i roi mynediad hawdd i staff ac ymwelwyr, tra'n cadw lefel uchel o ddiogelwch. Bydd llwybrau cerdded a beicio deniadol ac uniongyrchol yn cael eu hintegreiddio'n agos o fewn y safle, gan gysylltu'r gwahanol ddefnyddiau busnes a chefnogi cyfleusterau hamdden. Bydd llwybrau diogel a chllir i arosfannau bysiau yn cael eu creu o fewn pum munud ar droed o'r datblygiad arfaethedig.

Ymddangosiad pensaernïol

606 Mae gan adeiladau da lawer o rinweddau cerfluniol fel rhythm, patrwm, lliw neu wead. Y rhain, gyda'i gilydd, sy'n rhoi'r rhinwedd pensaernïol i adeilad. Mae hi'n bwysig hefyd bod cysylltiad annatod rhwng ymddangosiad yr adeiladau a phob agwedd arall ar adeilad: swyddogaeth, adeiladu, trefniadaeth ac yn y blaen. Mae pensaernïaeth dda yn ymdrin â'r holl faterion hyn ac yn eu hintegreiddio.

607 Dylai cynlluniau ar gyfer y safle helpu i godi safon dyluniad a deunyddiau adeiladau newydd a chreu hunaniaeth gydlynol a chyfoes ar gyfer y safle. Dylai dyluniad pob adeilad fod o safon uchel er mwyn creu amgylchedd deniadol i weithio ynddo ac ymweld ag ef. Dylai pob adeilad gael ffyrntiadau deniadol sy'n wynebu'r

briffordd gan roi sylw arbennig i ddyluniad a deunydd gweddlluniau adeiladau sydd wedi'u lleoli ar fynedfeydd i'r safle.

608 Bydd angen cynllunio'r gwaith o ddarparu hysbysebion (yn enwedig arwyddion wedi'u goleuo) yn ofalus i leihau annibendod a all amharu ar y cymeriad lleol. Er y cydnabyddir bod angen i fusnesau masnachol hysbysebu eu presenoldeb, ni ddylid cyflawni hyn ar draul amwynder gweledol.

Tirwedd

609 Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion Bro Tathan, lle mae'n ymuno â chefn gwlad, felly dylai tirlunio adlewyrchu hyn drwy integreiddio planhigion y dirwedd wreiddiol yn ofalus. Dylai'r strategaeth ar gyfer tirwedd y datblygiad ddarparu'r fframwaith ar gyfer creu rhwydwaith o seilwaith gwyrdd yn y parc busnes ac o'i amgylch a fydd yn helpu i wella ei leoliad, gwella ansawdd yr amgylchedd o fewn y safle yn ogystal â darparu cyfleoedd ar gyfer hamdden anffurfiol i weithwyr ac ymwelwyr.

610 Bydd defnyddio deunydd o ansawdd priodol ar gyfer ffensio, waliau, mynedfeydd, grisiau, palmentydd a nodweddion fel pergolas neu gynnal planhigion dringo, yn sicrhau amgylchedd o ansawdd da i'r datblygiad. Yn unol â'r weledigaeth gyffredinol, dylid cynllunio triniaethau tirwedd caled a meddal i'r safonau uchaf er mwyn darparu'r lleoliad gorau posibl ar gyfer busnesau newydd. Dylai cynlluniau tirwedd cynhwysfawr, gan gynnwys manylion tirwedd galed a meddal, gyd-fynd â'r holl gynigion datblygu.

611 Gall lleiniau ymyl ffyrdd ac ardaloedd agored o amgylch meysydd parcio fod yn addas ar gyfer draeniau a nodweddion gwanhau fel rhan o system ddraenio gynaliadwy gynhwysfawr. Bydd hyn yn lleihau'r gyfradd ac yn gwella ansawdd y dŵr ffo o'r safle tra'n cyflwyno cynefin gwahanol gyda chynnydd cysylltiedig mewn amrywiaeth y rhywogaethau ac amwynder.

¹ **Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg 2011-2026: Canllaw Cynllunio Atodol: Safonau Parcio**, Cyngor Bro Morgannwg, 2019

Isod Ffigur 09 Golygfa'n edrych tua'r de-orllewin ar draws cyffordd Ffordd Bro Tathan gydag
Y Porth tuag at uned 01
(delwedd gan iCreate ar gyfer Llywodraeth Cymru)

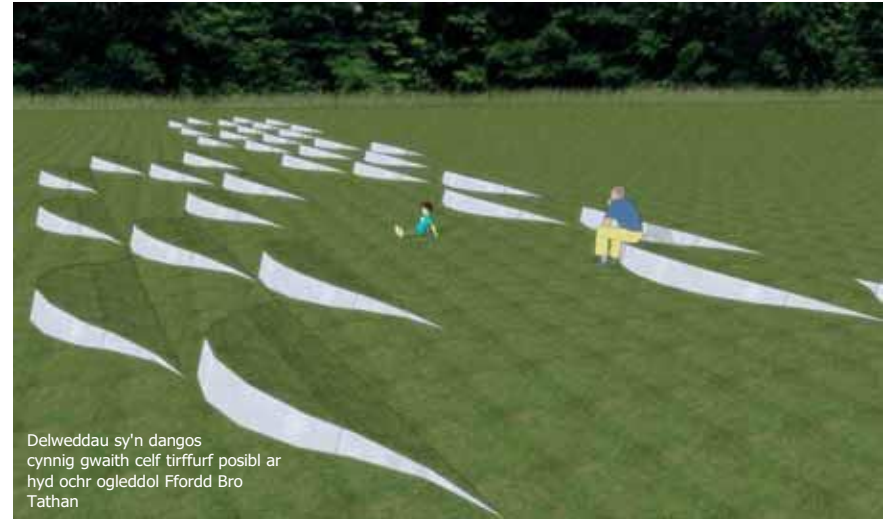


Celfyddyd gyhoeddus (gan Simon Fenoulhet)

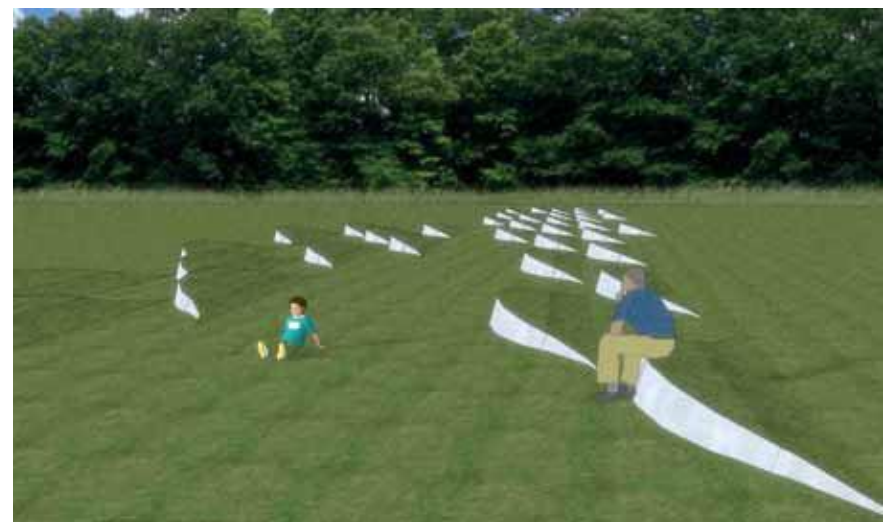
612 Mae dadansoddiad o'r prif lwybr cyrraedd (ar hyd Ffordd Bro Tathan o'r gorllewin) – a'r ffurf adeiledig arfaethedig a'r llinellau golwg – yn awgrymu tri chyfle ar gyfer celfyddyd gyhoeddus a fydd yn pwysleisio cyrraedd **Y Porth** ac yn rhoi neges weledol gryf am ansawdd a chymeriad y datblygiad. Gall celfyddyd gyhoeddus chwarae rôl weithredol wrth atgyfnerthu negeseuon cadarnhaol am le drwy ychwanegu ymdeimlad o arloesedd, bywiogrwydd a chreadigrwydd, tra'n cymryd ysbrydoliaeth o'r lleoliad, ei hanes, ei ddiwydiant a'i ddiwylliant. Yn yr achos hwn, bydd celfyddyd gyhoeddus yn adlewyrchu'r dechnoleg peirianeg ac awyrfod gradd uchel sy'n nodweddu Bro Tathan.

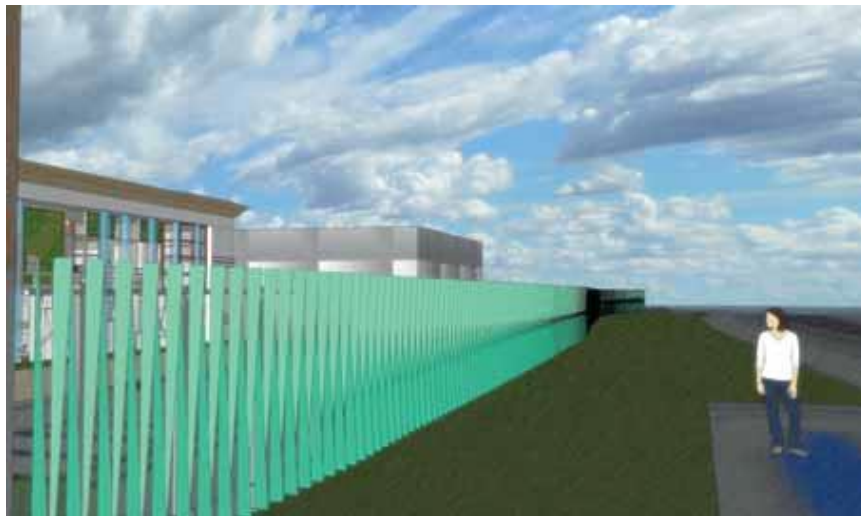
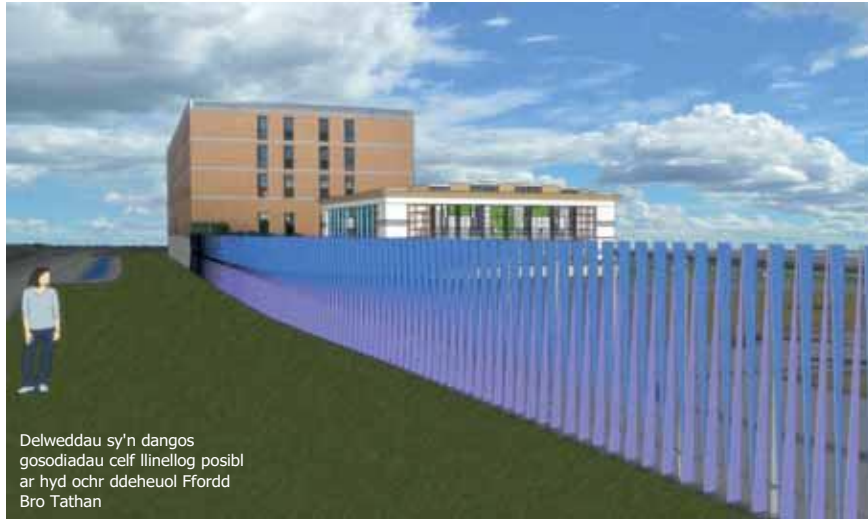
613 Wrth agosáu at Fro Tathan o'r gorllewin, y cyfle cyntaf i gael gosodiad celf gyhoeddus yw'r ardal i'r gogledd o Ffordd Bro Tathan ym mhen gorllewinol **Y Porth**. Mae hwn yn safle glaswelltog nad oes ganddo rôl ddatblygu ddiffiniedig. Gallai gwaith celf ar ffurf tir yma gyfeirio at ddaeaeg galchfaen sylfaenol yr ardal o Arfordir Treftadaeth Morgannwg gerllaw, rhoi bywyd i ran o'r safle sydd fel arall yn wag a helpu i ledaenu'r ymdeimlad o ansawdd ac arloesedd i ran ogleddol y safle gan ragweld datblygiad yn y dyfodol.

614 Yr ail ardal rydym yn dod ar ei thraws wrth agosáu at Fro Tathan yw ymyl ogleddol rhan ddeheuol **Y Porth**, sy'n ffinio â Ffordd Bro Tathan. Mae'r ffin hon yn dilyn cromlin y ffordd nes iddi arwain at safle'r gwesty yn agos at gyffordd Ffordd Bro Tathan â'r parc busnes. Gallai trin y ffin hon greadigol ac arloesol dynnu'r llygad a rhoi awgrym cynnar o ethos Bro Tathan o arloesedd a rhagoriaeth dechnegol. Roddir pwyslais llinol i waith yma o reidrwydd; byddai'n arwain y llygad, gan wella'r profiad o deithio ar hyd Ffordd Bro Tathan i bobl (sydd ar lefel uwch), yn hytrach na chanolbwyntio sylw pobl ar un lle, a helpu i sgrinio ardaloedd gwasanaeth yr adeiladau arfaethedig ar ran ddeheuol y safle o'r tu allan. Byddai angen i'r lliwiau a ddefnyddir ar gyfer y gwaith celf hwn fod yn seiliedig ar y palet lliw a ddatblygwyd ar gyfer brandio safle Bro Tathan.



Delweddau sy'n dangos cynnig gwaith celf tirlfurf posibl ar hyd ochr ogleddol Ffordd Bro Tathan





615 Bydd y trydydd gosodiad celf wedi'i leoli yn agos at fynedfa'r safle ei hun, lle mae cyfle i wneud datganiad nodedig beiddgar a fydd yn croesawu ymwelwyr ac yn rhoi neges gadarnhaol sy'n atgyfnerthu safonau dylunio uchel y datblygiad. Mae graddfa'n bwysig yma i sicrhau bod gan y gwaith awdurdod ac nad yw'n ymddangos yn fach o gymharu â'r adeiladau cyfagos. Bydd gwaith yn y lleoliad hwn yn cael ei weld gan draffig sy'n cyrraedd y safle, a bydd yn nodi cyrraedd Bro Tathan. Bydd angen i'r gwaith fod yn ddigon tal i gystadlu â goleuadau ac arwyddion traffig cyfagos.

616 Bwriedir i osodiadau celf gyhoeddus yn **Y Porth** fodloni unrhyw ofyniad 'canran celf' ar gyfer Bro Tathan cyfan.

Dylunio cynhwysol

617 Mae dogfen canllawiau dylunio Llywodraeth Cymru, **NCT 12: Dylunio**,² yn nodi (ymhlith pethau eraill) y materion y mae angen eu hystyried mewn perthynas â dylunio cynhwysol. Mae'n datgan:

'Ym mhob maes datblygu dylid rhoi mwy o sylw, a sylw cynharach, i anghenion pob sector o gymdeithas, gan gynnwys pobl hŷn, plant a phobl anabl. Mae'r egwyddor hon yn berthnasol i ddyluniad yr amgylchfyd cyhoeddus, i drafndiaeth gyhoeddus seilwaith ac i leoliad, dyluniad a chynllun cyfleusterau hamdden cyhoeddus yn ogystal â dyluniad adeiladau unigol.

618 Dylid cynnwys nodweddion dylunio i sicrhau bod y datblygiad yn darparu amgylchedd cynhwysol i bob defnyddiwr. Yn unol â'r rheoliadau adeiladu yng Nghymru, rhaid i bob adeilad fod yn hygyrch i ddefnyddwyr cadeiriau olwyn.

Dylid darparu manau parcio yn agos at fynedfeydd adeiladu ar gyfer pobl ag anableddau, a'u marcio felly.

Cynaliadwyedd

619 Rhaid mabwysiadu dulliau adeiladu cynaliadwy sy'n sicrhau'r effeithlonrwydd ynni mwyaf posibl, yn gwella bioamrywiaeth ac yn lleihau effaith amgylcheddol y datblygiad dros ei oes. Dylai hyn gynnwys adeiladau sy'n gwneud y gorau o enillion solar goddefol a thrwy ddarparu safonau inswleiddio uchel i alluogi storio gwres yn naturiol. Dylai adeiladau ddefnyddio technolegau ynni adnewyddadwy, megis celloedd ffotofoltäig a phaneli solar i gynhyrchu cyfran mor fawr â phosibl o'r defnydd o ynni bwriadedig, a darparu pwyntiau gwefru ULEV drwy'r safle.

620 Dylai'r gwaith o ddatblygu'r safle gydymffurfio â'r **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015** (DLICD). Mae'r ddeddf hon yn gosod dyletswydd gyfreithiol ar y rhai sy'n gwneud penderfyniadau i ystyried effaith hirdymor eu penderfyniadau, i atal problemau parhaus fel tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid yn yr hinsawdd. Mae'r tabl gyferbyn yn crynhoi sut y dylai'r datblygiad ymateb i nodau datganedig y **DLICD**.

² **Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**, Llywodraeth Cymru, Mawrth 2016.



DLICD	Disgrifiad	Ymateb yr uwchgynllun
Cymru lewyrchus	Cymdeithas arloesol, gynhyrchiol a charbon isel sy'n cydnabod y cyfyngiadau sydd ar yr amgylchedd byd-eang ac sydd, o ganlyniad, yn defnyddio adnoddau'n effeithlon ac yn gymesur (gan gynnwys gweithredu ar newid yn yr hinsawdd), ac sy'n datblygu poblogaeth fedrus ac addysgedig mewn economi sy'n creu cyfoeth ac yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth, gan alluogi pobl i fanteisio ar y cyfoeth a grëir trwy sicrhau gwaith boddhaol.	Mae'r uwchgynllun yn darparu bron i 7.0 hectar o dir i'w ddatblygu a fydd yn darparu cyflogaeth a chymorth i'r economi leol drwy ei adeiladu a'i feddiannu. Bydd datblygiad di-garbon neu ynni-gadarnhaol yn caniatáu i feddianwyr leihau'r defnydd o adnoddau a'u heffaith ar yr amgylchedd byd-eang.
Cymru gydnerth	Cenedl sy'n cynnal ac yn gwella amgylchedd naturiol bioamrywiol gydag ecosystemau iach sy'n cynnal gwydnwch cymdeithasol, economaidd ac ecolegol a'r gallu i addasu i newid (er enghraifft, newid yn yr hinsawdd).	Bydd rhan sylweddol o'r safle yn cael ei chadw a'i gwella er budd bioamrywiaeth a hamdden. Bydd effeithiau newid yn yr hinsawdd yn y dyfodol yn cael eu hystyried fel rhan o'r broses ddylunio drwy ddarparu system ddraenio gynaliadwy gynhwysfawr i ganiatáu ar gyfer tywydd cynyddol ddirifol.
Cymru iachach	Cymdeithas sy'n gwneud y gorau o lesiant corfforol a meddyliol pobl ac sy'n deall pa ddewisiadau ac ymddygiadau sydd o fudd i'w hiechyd yn y dyfodol.	Bydd y safle'n cyfrannu at rwydwaith o asedau seilwaith gwyrdd a llwybrau teithio llesol a fydd yn cysylltu â'r ardal gyfagos.
Cymru fwy cyfartal	Cymdeithas sy'n galluogi pobl i wireddu eu potensial ni waeth beth yw eu cefndir neu eu hamgylchiadau (gan gynnwys eu cefndir a'u hamgylchiadau economaidd-gymdeithasol).	Drwy hyrwyddo creu swyddi defnydd cymysg mewn lleoliad sydd wedi'i gysylltu'n dda, bydd yn galluogi cymunedau cyfagos i elwa ar gyfleoedd cyflogaeth newydd.
Cymru o gymunedau cydlynus	Cymunedau atyniadol, hyfyw, diogel a chydgyssylltiedig.	Bydd manau cyhoeddus deniadol, diogel sy'n cael eu cynnal a'u cadw'n dda yn annog rhyngweithio cymdeithasol. Bydd cysylltiad da rhwng y safle a'r ardaloedd cyfagos, a fydd yn helpu i gefnogi cyfleusterau a gwasanaethau sy'n bodoli eisoes.
Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu	Cymdeithas sy'n hyrwyddo ac yn gwarchod diwylliant, treftadaeth ac iaith Cymru, ac sy'n annog pobl i gyfranogi yn y celfyddydau ac mewn chwaraeon a hamdden.	Bydd cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau yn cyflwyno mwy o weithgareddau i bobl sy'n byw ac yn gweithio yn yr ardal. Bydd manau celf cyhoeddus a hamdden yn gwella profiad diwylliannol y safle i weithwyr ym Mro Tathan ac ymwelwyr fel ei gilydd. Bydd enwau lleoedd Cymraeg ac arwyddion dwyieithog yn cefnogi'r defnydd o'r Gymraeg,
Cymru sy'n gyfrifol ar lefel byd-eang	Cenedl sy'n ystyried, wrth wneud unrhyw beth i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, p'un ai a fydd gwneud y fath beth yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at lesiant byd-eang.	Bydd y safle'n gwireddu cyfleoedd i ymgorffori technolegau ynni adnewyddadwy lle bo hynny'n ymarferol. Bydd yr adnoddau a'r deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu a meddiannu'r safle yn dod o ffynonellau cyfrifol er mwyn lleihau eu heffaith amgylcheddol ehangach.



Atodiad

Atodiad 1

Datganiad defnyddiau ategol

Cyflwyniad

Cefndir

A101 Paratowyd y datganiad hwn gan **WYG** ar ran Gweinidogion Cymru, gan amlinellu'r ystyriaethau polisi perthnasol ar gyfer datblygu gofod manwerthu a llawr masnachol ategol yn **Y Porth**, Bro Tathan.

Cyd-destun polisi

A102 Mae Sain Tathan yn cael ei ystyried fel Ardal Cyfle Strategol yn **Niweddariad Cynllun Gofodol Cymru 2008**. Mae Bro Tathan wedi'i ddynodi'n ardal gyflogaeth fawr a gwmpesir gan Bolisi MG10 **Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Bro Morgannwg 2011-2026** sy'n dyrannu 305 hectar o dir yn Sain Tathan at ddibenion cyflogaeth strategol o fewn Dosbarthiadau B1, B2 a B8. Mae Polisi MG13 o'r **CDLI** yn cefnogi cynigion ar gyfer siopau bach sy'n gwasanaethu cymdogaeth leol neu bentref gwledig, a bydd siopau fferm yn cael eu ffafrio y tu allan i ganolfannau manwerthu presennol.

A103 Mae strategaeth y **CDLI** yn cydnabod y rôl bwysig y bydd Sain Tathan yn ei chwarae yn ffyniant Bro Morgannwg a Phrifddinas-ranbarth ehangach De-ddwyrain Cymru yn y dyfodol. Mae Polisi SP2 y **CDLI** yn ceisio manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd ar gyfer mewnfuddsoddiad a thwf newydd, tra bod Polisi SP7 yn pwysleisio pwysigrwydd strategol y Ffordd Fynediad Newydd y Gogledd i hwyluso datblygiad pellach Parc Busnes Awyrofod yn Sain Tathan fel rhan o'r ardal fenter.

A104 Cynigir lefelau sylweddol o ddatblygiadau tai newydd hefyd i adlewyrchu pwysigrwydd Sain Tathan i'r Strategaeth, ac i gefnogi'r cyfleoedd cyflogaeth allweddol yn yr ardal.

Angen

A105 Mae **Polisi Cynllunio Cymru (PCC)** yn datgan, ym mharagraff 4.3.14, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio neu a ddylid nodi safleoedd i'w cymharu, er cyfleustra neu fathau eraill o ddefnyddiau manwerthu wrth ddatblygu, dylai



awdurdodau cynllunio ystyried yn gyntaf a oes angen darpariaeth fanwerthu ychwanegol. Gall angen fod yn feintiol, er mwyn mynd i'r afael â galw mesuradwy na ellir ei ddiwallu, neu ansoddol. Mae Paragraff 4.3.16 o **PCC** yn nodi lle y gallai asesu ansoddol ddod yn ystyriaeth bwysig, gan gynnwys: cyfrannu at ostyngiad sylweddol mewn teithiau ceir; a mynd i'r afael â diffygion diffiniedig yn y ddarpariaeth yn lleol o ran ansawdd a maint. Mater i'r awdurdod cynllunio fydd penderfynu a chyfiawnhau'r pwys sydd i'w roi ar unrhyw asesiad ansoddol.

Dull dilyniannol

A106 Mae **Polisi Cynllunio Cymru** yn datgan, ym mharagraff 4.3.21, fod y dull dilyniannol yn berthnasol i fanwerthu a phob defnydd arall sy'n ategu canolfannau manwerthu a masnachol. Ymhlith y defnyddiau cydategol eraill mae, er enghraifft, gwasanaethau ariannol a phroffesiynol (A2), bwyd a diod (A3), swyddfeydd (B1), gwystai (C1), sefydliadau addysgol a sefydliadau dibreswyl eraill (D1), hamdden (D2) a rhai defnyddiau eraill fel golchdai a theatrau. Fodd bynnag, mae **PCC** yn cynghori y gall fod gan rai defnyddiau addysg, gofal iechyd a chymunedol ofynion hygrychedd penodol sy'n golygu bod angen eu lleoli'n agos at y cymunedau y maent yn eu gwasanaethu. Dylai awdurdodau cynllunio fod yn hyblyg yn eu dull gweithredu lle bo hynny'n angenrheidiol.

Effaith

A107 Mae **Polisi Cynllunio Cymru** yn datgan, ym mharagraff 4.3.26, y dylai'r holl geisiadau cynllunio manwerthu neu ddyraniadau safleoedd manwerthu o 2,500 m² neu fwy o arwynebedd llawr gros a gynigir ar gyrion neu y tu allan i ganolfannau manwerthu a masnachol dynodedig, pan fydd angen wedi'i sefydlu, gael eu hategu gan asesiad o'r effaith ar fanwerthu. Ar gyfer cynigion manwerthu llai, bydd angen i awdurdodau cynllunio benderfynu a oes angen asesiad.

A108 Mae **Polisi Cynllunio Cymru** yn cydnabod, ym mharagraff 4.3.42, y gall siopau sy'n ategol i ddefnyddiau eraill, megis siopau fferm a fydd yn helpu i ateb y galw am gynnyrch ffres, hefyd fod yn rôl ddefnyddiol mewn ardaloedd gwledig drwy ddarparu ffynonellau newydd o swyddi a gwasanaethau.

Defnyddiau ategol

A109 Mae angen ystod a graddfa briodol o ddefnyddiau ategol ar barc busnes o faint Bro Tathan, o ystyried ei brif gyflogwyr presennol, er mwyn iddo weithredu'n effeithiol. Mae'r defnyddiau priodol y gellir eu darparu yn cynnwys:

- Siop gyfleus (bwyd) Dosbarth A1 (232m² i 372m² gros)
- Siop gyfleus (bwyd) Dosbarth A1 (139m² i 232m² gros)
- Canolfan arddio/siop fferm Dosbarth A1 (tua 743m² gros)
- Siop goffi Dosbarth A3 (139m² i 172m²)
- Safle(oedd) bwyd Dosbarth A3 (93m² i 139m² gros)
- Gwesty Dosbarth C1 (60 i 80 ystafell wely)
- Crèche Dosbarth D1
- Cyfleuster meddygol Dosbarth D1
- Campfa Dosbarth D2
- Ystafell(oedd) arddangos ar gyfer ceir, cychod neu awyrennau (heb ddosbarth).

A110 Mae'r atodlen gofod llawr a nodir yn adran 5 yn disgrifio unedau 02 a 14 fel defnyddiau manwerthu posibl (er bod uned 02 yn ddau lawr ac yn annhebygol o gynnwys Dosbarth A1 ar lefel llawr cyntaf).

A111 Fel y nodwyd ym mharagraff 403, mae'r defnyddiau presennol ym Mro Tathan y cynigir eu dymchwel yn cynnwys:

- Siopau Dosbarth A1 (cyfanswm o tua 750m² gros);
- Cyfleuster meddygol Dosbarth D1 (tua 1,500m² gros); A
- Campfa a sinema Dosbarth D2 (cyfanswm o tua 10,800m²).

A112 Dylai'r defnyddiau masnachol ategol arfaethedig yn **Y Porth** a amlinellwyd uchod gael eu hystyried yn y cyd-destun hwn, felly.

A113 Manwerthu - Dosbarthiadau A1/A3: bydd angen i unrhyw gais cynllunio ar gyfer defnyddiau manwerthu yn y dyfodol ddangos bod yna angen manwerthu. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd angen meintiol am tua 750 m² o fanwerthu Dosbarth A1 yn bodoli yn rhinwedd y cynnig i ddymchwel y maint hwnnw o ofod llawr manwerthu presennol ym Mro Tathan; gellir ystyried bod cynnig o'r raddfa hon yn disodli'r ddarpariaeth bresennol ac yn ategol i'r parc busnes yn ei gyfanrwydd. Yn dibynnu ar natur y ganolfan arddio arfaethedig (hynny yw, boed yn gyfleuster manwerthu Dosbarth A1 neu gyfleuster heb ddsbarth), efallai y bydd angen dangos angen meintiol am yr elfen honno. Fodd bynnag, o ystyried dwysedd masnachu defnyddiau o'r fath a maint bach y cyfleuster (tua 743 m² gros), ystyrir y bydd y maint sydd ei angen yn gymharol fach.

A114 Ystyrir hefyd bod angen ansoddol am ddarpariaeth manwerthu a bwyd a diod ategol (Dosbarth A1/A3) i gefnogi **Y Porth** a disodli'r ddarpariaeth gymunedol bresennol sydd i'w dymchwel. Dylai darpariaeth o'r fath gael ei graddio'n briodol er mwyn gwrthbwyso colli siopau presennol ym Mro Tathan a mynd i'r afael â'r galw presennol ac yn y dyfodol a grëwyd gan y gymuned fusnes yn ystod y dydd a'r boblogaeth breswyl leol, yn benodol er mwyn helpu i leihau teithiau ceir.

A115 Mae cwantwm y ddarpariaeth a ragwelir yn is na'r trothwy o 2,500 m² yn **PCC** pan fo angen asesiad o'r effaith, hyd yn oed cyn ystyried y ffaith bod rhywfaint o'r ddarpariaeth yn disodli'r cyfleusterau presennol ac, felly, gellir disgwyl iddynt fasnachu mewn ffordd debyg heb unrhyw effaith ar ganolfannau cyfagos. At hynny, mae Polisi MG13 o'r **CDLI** yn cefnogi cynigion ar gyfer siopau bach sy'n gwasanaethu cymdogaeth leol neu bentref gwledig, a bydd siopau fferm yn cael eu ffafrio y tu allan i ganolfannau manwerthu presennol. Yn olaf, bydd creu unrhyw ganolfan arddio yn effeithio'n bennaf ar ganolfannau garddio eraill, sy'n tueddu i gael eu lleoli mewn mannau y tu allan i ganol trefi neu ddinasoedd ac felly nid ydynt yn cael eu diogelu gan bolisi. Os cynigir gofod llawr manwerthu mwy o faint mewn cais cynllunio yn y dyfodol, bydd angen asesiad o'r effaith ar fanwerthu.

A116 Gwesty Dosbarth C1: Mae **Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol** yn cyngori bod y profion o'r effaith ac angen yn berthnasol i ddefnyddiau manwerthu, nid defnyddiau masnachol. Roedd caniatâd cynllunio blaenorol ym Mro Tathan yn cynnwys defnydd gwesty.¹ Rhagwelir y bydd y defnydd gwesty yn **Y Porth** yn llai na'r hyn a gafodd ganiatâd yn flaenorol ond fe'i hystyrir yn elfen hanfodol ar gyfer llwyddiant y parc busnes yn y dyfodol. Mae arwyddocâd y parc yn golygu y bydd angen cyfleuster gwesty a gynhyrchir gan y parc ei hun. Bydd y gwesty'n cael ei raddio er mwyn gwasanaethu dalgylch lleol iawn yn bennaf, a'i lleoli'n gynaliadwy yn agos at y gwasanaethau y bwriedir iddo eu gwasanaethu.

A117 Defnyddiau Dosbarthiadau D1/D2: rhagwelir y bydd angen gofal iechyd a chymunedol atodol newydd, gan gynnwys campfa, ar ymwelwyr i **Y Porth**, Bro Tathan a ddylai, am resymau hygyrchedd/cynaliadwyedd, gael eu lleoli'n agos at y cyfleusterau y maent yn eu gwasanaethu, fel y cydnabyddir gan **PCC**. Fel y nodir uchod mewn perthynas â chynigion manwerthu, gellir gweld hyn yn disodli'r ddarpariaeth bresennol i'w dymchwel ac felly bydd yn cynnal y status quo ac yn sicrhau bod y gymuned fusnes a phreswylwyr yn parhau i gael ei gwasanaethu.

