Cardiff Council

Replacement Local Development Plan Examination

Hearing Session 2 – 09.30, 10 June 2026

County Hall

Strategy

Issue – Will the brownfield-first approach, only carrying over greenfield allocations, deliver?

1. Opening and introductions

2. Strategic

2.1. Do the figures attributed to the allocations and assumed windfalls take account of plan requirements such as, open space, play areas, allotments, food growing space, SuDs, 3:1 tree replacement, energy efficiency, securing good quality and sustainable design?

2.2. Do the figures attributed to the allocations and assumed windfalls take account of viability, particularly on brownfield sites which may be contaminated and plan requirements such as affordable housing, public transport, infrastructure, education in addition to those above?

2.3. Should the LDP specify minimum densities? (Policy SP3(1c) & SP4(ix)).

2.4. Have the requirements of Policy H8 informed the windfall estimate?

2.5. Has the requirement in Policy H9 to demonstrate no overriding need to retain the existing use on unallocated sites informed the windfall estimate?

2.6. Only two non-strategic sites are allocated and these are still large, 90 and 150 units. The Housing Led Regeneration Areas have allocations from 200 to 2,310 units. HBF and others argue allocating only large sites

Cyngor Caerdydd

Cynllun Datblygu Lleol Newydd

Archwiliad

Sesiwn Gwrandawiad 2 – 09.30, 10 Mehefin 2026

Neuadd y Sir

Strategaeth

Mater – Fydd y dull tir llwyd yn gyntaf, hynny yw cario dyraniadau tir glas drosodd yn unig, yn cyflawni'r nod?

1. Agor a chyflwyniadau

2. Strategol

2.1. A yw'r ffigurau a briodolir i'r dyraniadau a'r safleoedd annisgwyl tybiedig yn ystyried gofynion y cynllun, fel mannau agored, ardaloedd chwarae, rhandiroedd, gofod tyfu bwyd, SDCau, amnewid coed 3:1, effeithlonrwydd ynni, sicrhau dylunio cynaliadwy o ansawdd da?

2.2. A yw'r ffigurau a briodolir i'r dyraniadau a'r safleoedd annisgwyl tybiedig yn ystyried hyfywedd, yn enwedig ar safleoedd tir llwyd a allai fod wedi'u halogi ac yn cynllunio ar gyfer gofynion fel tai fforddiadwy, trafnidiaeth gyhoeddus, seilwaith, addysg yn ychwanegol at y rhai uchod?

2.3. A ddylai'r CDLl bennu isafswm dwyseddau? (Polisi SP3(1c) a SP4(ix)).

2.4 A yw gofynion Polisi H8 wedi llywio'r amcangyfrifon o safleoedd annisgwyl?

2.5 A yw'r gofyniad ym Mholisi H9 i ddangos nad oes angen gor-redol i gadw'r defnydd presennol ar safleoedd heb eu dyrannu wedi llywio'r amcangyfrifon o safleoedd annisgwyl?

2.6 Dim ond dau safle nad ydynt yn strategol sydd wedi'u dyrannu ac mae'r rhain yn dal i fod yn fawr, 90 a 150 o unedau. Mae gan yr Ardaloedd Adfywio a Arweinir gan Dai

discriminates against SME builders. Further redeveloping brownfield sites presents challenges that may be beyond the resources of smaller firms.

2.7 Does the size of the allocations and the challenge of redeveloping complicated brownfield sites limit the number of developers able to contribute to meeting the housing targets? Should consideration be given to allocating a range of smaller sites to provide flexibility in sources of delivery?

2.8. The core recreational catchment of the Severn Estuary Special Area of Conservation (SAC), Special Protection Area (SPA) and Ramsar sites and Cardiff Beech Wood SAC are 12.6km and 6km respectively. Policy BG7 resists development which would result in an increase in visitor pressure. LDP paragraph 7.395 indicates the best approach to mitigating recreation impacts at a strategic level, likely through contributions to Strategic Access Management and Monitoring (SAMM) or Suitable Alternative Greenspace (SANG). NRW point out a number of allocations are within the core recreation areas, SH1.2, SH1.4, SH1.5, H1.1, H2.2 & H2.3 and it is likely many windfalls will be too.

i. When will a SAMM or SANG strategy be developed?
ii. What is the impact of the need to produce a SAMM or SANG strategy on the delivery of the proposed allocations within the core recreation areas in terms of density, timing and financial viability?
iii. Has this been factored into the estimates of windfalls?

3. Allocations

H2.3 – Cardiff Gate Business Park (West)

3.1. The northern parcel is bounded on 3 sides by commercial uses. Prospective residents would need to drive through an employment area and the site appears divorced from any

ddyraniadau o 200 i 2,310 o unedau. Mae’r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) ac eraill yn dadlau bod dyrannu safleoedd mawr yn unig yn gwahaniaethu yn erbyn adeiladwyr BBaChau. Mae ailddatblygu safleoedd tir llwyd ymhellach yn cyflwyno heriau a allai fod y tu hwnt i adnoddau cwmnïau llai.

2.7 A yw maint y dyraniadau a'r her o ailddatblygu safleoedd tir llwyd cymhleth yn cyfyngu ar nifer y datblygwyr sy'n gallu cyfrannu at gyflawni’r targedau tai? A ddylid ystyried dyrannu ystod o safleoedd llai i ddarparu hyblygrwydd o ran y ffynonellau cyflawni?

2.8 Mae dalgylch hamdden craidd Ardal Cadwraeth Arbennig Aber Afon Hafren, Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) a safleoedd Ramsar ac ACA Coed Ffawydd Caerdydd yn 12.6km a 6km yn y drefn honno. Mae Polisi BG7 yn gwrthsefyll datblygu a fyddai'n arwain at gynnydd mewn pwysau ymwelwyr. Mae paragraff 7.395 y CDLl yn nodi mai'r dull gorau o liniaru effeithiau hamdden yw ar lefel strategol, yn ôl pob tebyg trwy gyfraniadau at Reoli a Monitro Mynediad Strategol (RhMMS) neu Fannau Gwyrdd Amgen Addas (MGAA). Mae CNC yn nodi bod nifer o ddyraniadau o fewn yr ardaloedd hamdden craidd, SH1.2, SH1.4, SH1.5, H1.1, H2.2 a H2.3 ac mae'n debygol y bydd llawer o safleoedd annisgwyl hefyd.

iv. Pryd fydd strategaeth RhMMS neu MGAA yn cael ei datblygu?
v. Beth yw effaith yr angen i gynhyrchu strategaeth RhMMS neu MGAA ar gyflawni'r dyraniadau arfaethedig o fewn yr ardaloedd hamdden craidd o ran dwysedd, amseru a hyfywedd ariannol?
vi. A yw hyn wedi'i ystyried yn yr amcangyfrifon o safleoedd annisgwyl?

3. Dyraniadau

H2.3 - Parc Busnes Porth Caerdydd (Gorllewin)

3.1 Mae'r llain ogleddol wedi'i ffinio ar 3 ochr gan ddefnyddiau masnachol. Byddai angen i ddarpar breswylwyr yrru trwy ardal gyflogaeth ac mae'r safle yn ymddangos wedi'i ddatgysylltu

facilities or services. Part of the northern parcel is used as a car park. i. Is the northern parcel suitable for residential use and does the allocation comply with LDP Policies SP4(iv & xii) and PC1? ii. Would the southern parcel be accessed off St Mellons Road or Malthouse Avenue? If the latter, does having to drive through an employment area comply with the principles of good placemaking?	oddi wrth unrhyw gyfleusterau neu wasanaethau. Defnyddir rhan o'r llain ogleddol fel maes parcio. iii. A yw'r llain ogleddol yn addas ar gyfer defnydd preswyl ac a yw'r dyraniad yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 o'r CDLl? iv. A fyddai mynediad i'r llain ddeheuol oddi ar Heol Llaneirwg neu Malthouse Avenue? Os yr olaf, a yw gorfod gyrru trwy ardal gyflogaeth yn cydymffurfio â'r egwyddorion o greu lleoedd da?
H2.4 – Roath Dock (North side)	**H2.4 - Doc y Rhath (ochr y Gogledd)**
3.2. ABP own the site and has no intention to develop the site for housing. As housing cannot be delivered on this site should the allocation be deleted? If so should land be found to replace the estimated 316 units that would be lost? 3.3. Notwithstanding the above, is Roath Dock (North side) suitable for residential development given the proximity of the port? (Policy MW6). i. Would developing this site for residential use comply with LDP Policies SP4(iv & xii) and PC1? Will the noise limits set out in paragraph 7.521 be achieved? Has any regard been given to air quality? ii. What regard has been given to the operating conditions of existing businesses and the port? Would residential use undermine the LDP's aim of supporting the port and safeguarding wharves? (Policies SP9 & MW6).	3.2 Mae ABP yn berchen ar y safle ac nid oes ganddo unrhyw fwriad i ddatblygu'r safle ar gyfer tai. Gan na ellir darparu tai ar y safle hwn, a ddylid dileu'r dyraniad? Os felly, a ddylid dod o hyd i dir i ddisodli'r amcangyfrif o 316 o unedau a fyddai'n cael eu colli? 3.3 Er gwaethaf yr uchod, a yw Doc y Rhath (ochr y Gogledd) yn addas ar gyfer datblygiad preswyl o ystyried pa mor agos ydyw at y porthladd? (Polisi MW6). iii. A fyddai datblygu'r safle hwn at ddefnydd preswyl yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 o'r CDLl? A fydd y terfynau sŵn a nodir ym mharagraff 7.521 yn cael eu cyflawni? A oes unrhyw sylw wedi'i roi i ansawdd aer? iv. Pa ystyriaeth sydd wedi'i roi i amodau gweithredu'r busnesau presennol a'r porthladd? A fyddai defnydd preswyl yn tanseilio nod y CDLl o gefnogi'r porthladd a gwarchod glanfeydd? (Polisïau SP9 a MW6).
H2.5 - Porth Teigr and Alexandra Head	**H2.5 - Porth Teigr a Phentir Alexandra**
3.4. ABP own 7ha of the site and has no intention to dispose of it for redevelopment. Furthermore, ABP argue the developable area is around 11ha not 27ha (Figure 8 ABP's deposit representation). i. Should the boundary of the allocation be changed to reflect this?	3.4 Mae ABP yn berchen ar 7ha o'r safle ac nid oes ganddo unrhyw fwriad i'w waredu i'w ailddatblygu. Ar ben hynny, mae ABP yn dadlau bod yr ardal ddatblygu tua 11ha nid 27ha (Ffigur 8 sylwadau ABP ar y Cynllun ar Adnau). viii. A ddylid newid ffin y dyraniad i adlewyrchu hyn?

ii. What would be the revised estimate of units if ABP's land is taken out of the allocation/not released for housing?

iii. What would be the revised estimate of units be if ABP is correct regarding the developable area being 11ha compared to 27ha?

iv. If the site cannot deliver 2,310 units, should land be found to replace the units that would be lost?

v. Land was allocated for residential development here in the 1996 and 2016 plans but did not come forward. What evidence is there it will come forward now?

vi. Would developing this site for residential use comply with LDP Policies SP4(iv & xii) and PC1? Will the noise limits set out in paragraph 7.521 be achieved? Has any regard been given to air quality?

vii. What regard has been given to the operating conditions of existing businesses and the port? Would residential use undermine the LDP's aim of supporting the port and safeguarding wharves? (Policies SP9 & MW6).

H2.6 – Hadfield Road

3.5. The site lies in a commercial area and is bounded on 3 sides by commercial uses.

i. Would developing this site for residential use comply with LDP Policies SP4(iv & xii) and PC1? Will the noise limits set out in paragraph 7.521 be achieved? Has any regard been given to air quality?

ii. What regard has been given to the operating conditions of existing businesses?

iii. Why is this site not included in EC3.10, Penarth Road Area (includes Hadfield Road and Bessemer Road) Protected Employment Land and Premises?

4. Action Points

ix. Beth fyddai'r amcangyfrif diwygiedig o unedau pe bai tir ABP yn cael ei dynnu allan o'r dyraniad/ddim yn cael ei ryddhau ar gyfer tai?

x. Beth fyddai'r amcangyfrif diwygiedig o unedau os yw ABP yn gywir o ran yr ardal ddatblygu'n 11ha yn hytrach na 27ha?

xi. Os nad yw'r safle yn gallu darparu 2,310 o unedau, a ddylid dod o hyd i dir i ddisodli'r unedau a fyddai'n cael eu colli?

xii. Dyrannwyd tir ar gyfer datblygiad preswyl yma yng nghynlluniau 1996 a 2016, ond ni chawsant eu dwyn ymlaen. Pa dystiolaeth sydd y byddant yn cael eu dwyn ymlaen nawr?

xiii. A fyddai datblygu'r safle hwn at ddefnydd preswyl yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 o'r CDLl? A fydd y terfynau sŵn a nodir ym mharagraff 7.521 yn cael eu cyflawni? A oes unrhyw sylw wedi'i roi i ansawdd aer?

xiv. Pa ystyriaeth sydd wedi'i roi i amodau gweithredu'r busnesau presennol a'r porthladd? A fyddai defnydd preswyl yn tanseilio nod y CDLl o gefnogi'r porthladd a gwarchod glanfeydd? (Polisïau SP9 a MW6).

H2.6 - Heol Hadfield

3.5 Mae'r safle mewn ardal fasnachol ac defnyddiau masnachol yn ei ffinio ar 3 ochr.

iv. A fyddai datblygu'r safle hwn at ddefnydd preswyl yn cydymffurfio â Pholisïau SP4 (iv a xii) a PC1 o'r CDLl? A fydd y terfynau sŵn a nodir ym mharagraff 7.521 yn cael eu cyflawni? A oes unrhyw sylw wedi'i roi i ansawdd aer?

v. Pa ystyriaeth sydd wedi'i roi i amodau gweithredu'r busnesau presennol?

vi. Pam nad yw'r safle hwn wedi'i gynnwys yn EC3.10, Ardal Heol Penarth (yn cynnwys Heol Hadfield a Heol Bessemer), Tir a Safleoedd Cyflogaeth Gwarchodedig?

4. Camau Gweithredu