

**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL DIWYGIEDIG  
CYNGOR SIR GAR (2018-2033)  
ARCHWILIAD**

---

**RHESTR O FATERION A CWESTIYNAU**

## Mater 8: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Dyraniadau Safle (Clwstwr 2 – Llanelli)

*Y Mater - A yw'r safleoedd dyranedig yn gadarn ac yn gallu darparu datblygiad preswyl, cymunedol a masnachol newydd dros gyfnod y Cynllun?*

Safleoedd Dyranedig	PrC2/h1 – Beech Grove, y Pwll PrC2/h4 – Doc y Gogledd PrC2/h10 – Tir ger The Dell, Ffwrnes PrC2/h16 – Ynys Las, Llwynhendy PrC2/h20 – Harddfán PrC2/h22 - Cwm y Nant, Dafen PrC2/h23 – Porth Dwyreiniol Dafen SeC6/h2 – Tir rhwng Heol Clayton a Dwyrain Heol Bronallt SeC7/h1 – Fferm Bocs SeC7/h3 - Golwg yr Afon SeC8/h2 – Cae Linda SeC8/h3 - Golwg Gwendraeth SuV23/h1 – Clos y Parc SuV23/h2 – Ger Little Croft
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- a) Pa ddefnydd a wneir o'r safle dyranedig ar hyn o bryd?
- b) Beth yw'r defnydd a fwriedir ar gyfer y safle dyranedig?
- c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a yw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol o ran datblygu o fewn cyfnod y Cynllun?
- ch) Yng ngoleuni'r cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a yw'r dyraniad yn hyfyw yn economaidd?
- d) A yw nifer yr unedau preswyl a gynnigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun?
- dd) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer darparu'r safle?
- e) A yw dyraniad y safle yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun?
- f)

Mae profformas manwl ar gyfer yr holl safleoedd tai dyranedig yng Nghlwrstwr 2 i'w cael yn nogfen gyflwyno CSD105 ([site-allocation-assessment-cluster-2-complete.pdf](#) ([llyw.cymru](#)))

## PrC2/h1 – Beech Grove, y Pwll

a) Amaethyddol

b) Preswyl

c) Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar hyn o bryd ar gyfer tai yn y CDLI Mabwysiedig.

Nid yw'r safle yn destun unrhyw ddyndodiadau ecolegol nac amgylcheddol. Mae coed a gwrychoedd yn diffinio ffiniau deheuol, gorllewinol a dwyreiniol y safle. Ac eithrio rhan o derfyn y de y bydd angen ei dynnu ymaith i hwyluso mynediad, gellir cadw'r gweddill. Mae mwyafrif y safle yn cynnwys tir pori amaethyddol o werth ecolegol cyfyngedig.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau o ran perygl llifogydd, treftadaeth nac ansawdd tir amaethyddol.

Ymddengys fod y safle o fewn Ardal Datblygu Risg Uchel yn gysylltiedig â gweithgarwch cloddio glo hanesyddol, nad yw'n anghyffredin yn ardal Llanelli. Gan hynny, bydd yn rhaid cwblhau Asesiad Risg Cloddio Glo yn sail ar gyfer unrhyw gais cynllunio.

Er bod y safle o fewn parth diogelu mwynau, ni ystyrir bod hyn yn cyfyngu ar ddatblygiad, gan fod y safle eisoes o fewn 200m o ddatblygiad sensitif, felly ni ellir gwneud rhyw lawer o ddefnydd o'r adnodd hwnnw.

Ceir mynediad i'r safle o'r A484 ar hyd Maes yr Haf ac wedyn Beech Grove. Mae'r ddwy ffordd yn addas o ran eu lled, eu haliniad, gwelededd a seilwaith cerddwyr. Gallai'r palmentydd gael eu hymestyn i'r safle dyranedig yn rhan o ddyluniad y cynllun. Ceir safle bws yn agos at gyffordd Maes yr Haf / A484, ac mae'r safle o fewn pellter cerdded at gyfleusterau lleol Pwll.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar y gallu i gyflenwi'r safle o ran seilwaith na pherchnogaeth tir.

**ch)** Ydy. Fel y soniwyd eisoes, nid oes unrhyw gyfyngiadau wedi'u nodi. Bydd y pris gwerthu yn adlewyrchu'r angen i ddarparu swm o dai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio.

**d)** Ydynt. Mae nifer yr anheddau dangosol a gynigir yn adlewyrchu'r dwysedd tai o fewn y cyffiniau.

Mae'r safle hwn wedi'i glustnodi gan y Cyngor i'w werthu ym mlwyddyn ariannol 2025/26. Mae'r Cyngor ar hyn o bryd yn ystyried y dull mwyaf priodol o farchnata a chyflawni'r cynllun hwn. Mae'r tir yn cael ei ddal o fewn portffolio cyffredinol y Cyngor ar hyn o bryd

**dd)** Fel y soniwyd eisoes, er nad yw'r union fecanwaith ar gyfer cyflawni'r cynllun wedi'i benderfynu eto, mae'r safle wedi'i glustnodi i'w werthu gan y Cyngor yn 2025/26.

**e)** Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr 2.

## PrC2/h4 – Doc y Gogledd

- a) Safle tir llwyd gwag helaeth, a ddefnyddiwyd yn rhannol ar gyfer hen Ffatri Pontrilas
  
- b) Preswyl
  
- c) Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn flaenorol ar gyfer adeiladu hyd at 210 o unedau preswyl gyda gwaith tirlunio a seilwaith cysylltiedig ar 2 Tachwedd 2021, o dan gyfeirnod cynllunio S/38285. Mae cais Adran 73 i ymestyn y cyfnod ar gyfer cyflwyno materion a gadwyd yn ôl am 5 mlynedd arall yn cael ei baratoi ar hyn o bryd a bydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad yn ei gyloch ym mis Medi/Hydref 2024.

Cafodd y cais amlinellol ei seilio ar swm sylweddol o waith arolygu ac asesiadau. Lle bo angen, mae adroddiadau o'r fath yn cael eu diweddarau'n sail ar gyfer cyflwyniad Adran 73.

Mae hen ffatri Pontrilas wedi cael ei dymchwel o dan hysbysiad dymchwel a ganiatâwyd ar y 7 Tachwedd, 2017 (S/36027) er mwyn hwyluso ailddatblygiad y safle hwn.

Mae'r safle yn eiddo i Gyd-fenter Morlan Elli – partneriaeth rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Llywodraeth Cymru. Cafodd y cais amlinellol blaenorol S/38285 ei seilio ar swm sylweddol o wybodaeth ategol, a chynhaliwyd ymgynghoriad helaeth arno ag ymgynghoreion statudol. Nid oedd gan yr ymgynghoreion, gan gynnwys CNC, Dŵr Cymru, nac Adran Briffyrdd ac Ecoleg Sir Gaerfyrddin unrhyw wrthwynebiad yn amodol ar gynnwys amodau a chytundebau ynghylch gwelliannau priffyrdd a theithio llesol, a rheoli cynefinoedd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Parth A, fel y'i diffinnir ar y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan TAN15. Serch hynny, cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd i gyd-fynd â'r cais amlinellol blaenorol, ac fe'i haseswyd

yn fanwl gan Gyfoeth Naturiol Cymru na chododd unrhyw wrthwynebiad ar sail perygl llifogydd. Bydd Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i ddiweddarau yn cael ei gyflwyno i gyd-fynd â'r cais Adran 73, ond disgwylir y bydd ei gasgliadau a'i argymhellion yr un peth.

Cyflwynwyd strategaeth ddraenio i gyd-fynd â'r cais amlinellol blaenorol a oedd yn cynnig y dylid cael systemau ar wahân ar gyfer dŵr wyneb a dŵr brwnt. Byddai dŵr wyneb yn cael ei waredu drwy system ddraenio gynaliadwy ar y safle i garthffos dŵr wyneb, tra byddai dŵr brwnt yn llifo i'r brif garthffos. Profwyd cydymffurfiaeth â Memorandwm Cyd-ddealltwriaeth CBEEMS drwy ailgyfeirio dŵr ffo wyneb ar y wyneb caled anathraidd presennol oddi wrth y garthffos gyfun, ac ar hyd y system draenio dŵr wyneb newydd a gynigiwyd. Nid oedd gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cais amlinellol blaenorol.

Cyflwynwyd nifer sylweddol o arolygon ac asesiadau ecolegol i gyd-fynd â'r cais amlinellol blaenorol, a bydd y rhain yn cael eu diweddarau'n sail ar gyfer y cais Adran 73. Craffodd Ecolegydd Cynllunio'r Awdurdod a CNC yn fanwl ar y rhain, ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad yn unol ag amodau a chyfraniad o £30,864.77 i reoli cynefinoedd oddi ar y safle, a dalwyd. Cynhaliwyd Asesiad Priodol a ddaeth i'r casgliad na fyddai unrhyw effaith andwyol ar y safle Gwarchodedig Ewropeaidd cyfagos yn amodol ar fesurau lliniaru wedi'u sicrhau drwy amodau wedi'u geirio'n briodol ar y caniatâd cynllunio amlinellol. Cytunai CNC â chasgliadau'r asesiad priodol.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar y safle o ran priffyrdd na'r mynediad iddo. Cafodd y cais amlinellol blaenorol ei seilio ar Asesiad Trafnidiaeth a aseswyd gan Adran Briffyrdd yr Awdurdod, na wnaeth unrhyw wrthwynebiad yn unol ag amodau, a thalwyd cyfraniadau ariannol tuag at welliannau priffyrdd oddi ar y safle. Talwyd £10,000 tuag at welliannau ar gylchfan Ffordd Sandy a £25,000 tuag at welliannau teithio llesol.

**ch)** Mae'r Adroddiad Hyfywedd Ariannol (AHA) a luniwyd gan Burrows-Hutchinson yn ystyried y Tir ar safle Doc y Gogledd fel datblygiad o 210 o gartrefi newydd i ddibenion yr asesiad. Yn ôl yr AHA dylai fod yn ddichonadwy darparu cynllun

sy'n cydymffurfio â pholisi ar y safle, gan gynnwys y gofyniad ym Mholisi AHOM1 arfaethedig i 25% o'r anheddau newydd fod yn dai fforddiadwy.

**d)** Ydynt. Mae cynnydd wedi'i wneud tuag at ddatblygu, gyda gwaith dymchwel yn digwydd ar hyn o bryd a chaniatâd cynllunio amlinellol wedi'i roi. Ar ôl cyflwyno a chymeradwyo Adran 73, cynigir rhyddhau'r safle tai hwn i'r farchnad erbyn mis Ebrill 2025.

**dd)** Mae Cyd-fenter Morlan Elli rhwng Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin wedi bod yn bartneriaeth flaenllaw sy'n cyflawni Strategaeth Adfywio uchelgeisiol ar gyfer glannau Llanelli.

Mae'r fenter yn dyddio'n ôl i'r 1990au, ac mae cynnydd sylweddol wedi'i wneud ar lawer o'r safleoedd ar hyd glannau Llanelli, gan gynnwys buddsoddiad mawr mewn seilwaith, ffordd gyswllt yr Arfordir; datblygiadau preswyl yn Noc y De a Machynys; y cwrs golff a ddyluniwyd gan Jack Nicklaus; datblygiad swyddfeydd Dragon 24 yn Noc y Gogledd; adnewyddu'r harbwr ac adeiladu Parc Dyfaty y mae pob rhan ohono wedi'i osod ym Mhorth Tywyn.

Oherwydd y newid ym mhortffolios Llywodraeth Cymru mae'r adnoddau a ymrwymwyd wedi cael eu cyfeirio i fan arall. Wrth i'r adnoddau a ymrwymwyd ostwng, mae'r disgwyliad am ymrwymiad polisi ychwanegol wedi cynyddu, ac mae hynny wedi creu goblygiadau ehangach o ran y gallu i ryddhau a datblygu'r safleoedd. O ganlyniad i hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau ei chais i diddymu'r bartneriaeth, ac mae'r broses yn mynd rhagddi ar hyn o bryd gyda thimau cyfreithiol y naill barti a'r llall.

Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi cadarnhau ei ymrwymiad i Lannau Llanelli, ac ar ôl i'r cytundeb gael ei ddiddymu, bydd strategaeth waredu newydd yn cael ei chadarnhau i'w chyflawni.

Fel y soniwyd eisoes, bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn ceisio rhyddhau safle tai Doc y Gogledd i'r farchnad erbyn mis Ebrill 2025.

Bydd y safleoedd yn cael eu rhyddhau'n ffurfiol i'r farchnad gyda'r bwriad o gael derbyniad cyfalaf a fydd yn gwrthbwysu gwariant a wnaed eisoes, a hefyd yn cefnogi'r gost o reoli'r safle, ceisiadau cynllunio a rhyddhau safleoedd ychwanegol. Dangoswyd diddordeb yn y safle hwn, ac mae hynny wedi cael ei ohirio tra bo CSC yn disgwyl am gadarnhad ynghylch safbwynt Llywodraeth Cymru.

- e) Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol yn Llanelli, sy'n brif ganolfan, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2

## PrC2/h10 – Tir ger The Dell, Ffwrnes

**a)** Hen Chwarel

**b)** Preswyl

**c) Nodwyd y cyfyngiadau canlynol**

- Nodweddion cysylltedd ecolegol pwysig o fewn y safle - gwnaeth CNC sylw yn rhan o'r ymgynghoriad ar y CDLI Adneuo, yn nodi y byddai amharu ar y cysylltedd ecolegol yn groes i'r nodau sylfaenol o gynnal a gwella bioamrywiaeth a dyletswydd eich Awdurdod o dan Adran 6, Rhan 1 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

**Fodd bynnag, yn ôl CNC:**

*Yn dilyn trafodaethau ar y dyraniad hwn, cadarnhawyd y bydd y coetir oddi amgylch yn cael ei gadw i gynnal coridor gwyrdd, gan greu cysylltwch â'r prif goetir a The Dell. Mae'n bosibl y bydd y mesurau lliniaru sydd eu hangen yn lleihau'r swm o dir sydd ar gael i'w ddatblygu, ac y byddai angen dyrannu'r safle ar sail yr egwyddor honno er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun.*

- Cyfeirir hefyd at sylwadau CNC ynghylch cofnodion o bathewod yn y coetir.
- Yn gyfagos â pharth C2, ac mae rhan o'r safle ym mharth 2 a 3 y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach)
- Cyswllt hydrolegol posibl â CBEEMS

**ch)** Mae gwaith wedi cael ei wneud ar hyfywedd (dogfen gyflwyno CSD32) y polisiau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill A106 ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r



casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy.

Cyflwynodd cynigydd y tir arfarniad hyfywedd wrth gyflwyno'r cais safle ymgeisiol yn 2018. Nid yw'r data hyn wedi'u gwirio.

Serch hynny, mae gan ddatblygwr ddiddordeb ac nid yw wedi gwrthwynebu / cwestiynu maint y cyfraniad cynllunio sy'n ofynnol ar gyfer y safle.

**d)** Ydy. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (13 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae perchnogion y safle yn awyddus i symud ymlaen i ddatblygu'r safle. Roedd y cais am safle ymgeisiol yn dangos cynllun safle o 13 annedd fawr, gan ddangos y gallai'r safle gynnwys yr anheddau a ddyrannwyd o fewn y cynllun. Hyd yn oed o gynnwys unrhyw ofynion lliniarol ecolegol posibl a nodwyd yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r safle o faint priodol i gael ei ddatblygu ac i ymdrin ag unrhyw broblemau a nodwyd.

**dd)** Yn ôl y datblygwr, mae ganddo ffocws clir i ddarparu'r safle. Byddai'n well ganddo gyflwyno cais cyn ymgeisio, cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu, ac wedyn cyflwyno cais cynllunio yn syth ar ôl iddo gael ei fabwysiadu.

**e)** Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr 2.

## PrC2/h16 – Ynys Las,

- a)** Mae'r safle ehangach yn cynnwys parcel gwag o dir sydd wedi'i leoli ar safle hen ysgol gynradd Ysgol yr Ynys, oddi ar Ynys Las.
  
- b)** Mae'r CDLI Diwygiedig Adnau yn nodi'r safle cyfan o dan Bolisi HOM1 (Cyf: PrC2/h16) ar gyfer datblygiad preswyl o 33 o anheddau. Mae cyfleuster cartref gofal yn cael ei adeiladu ar y safle ar hyn o bryd.
  
- c)** Mae caniatâd cynllunio wedi'i gymeradwyo ar gyfer datblygu'r safle cyfan, gan gynnwys 33 o dai preswyl a chartref gofal gyda 84 gwely, ynghyd â mynediad, lleoedd parcio, gwaith tirlunio a seilwaith cysylltiedig, ym mis Awst 2023 o dan gyfeirnod cais PL/01196. Nid oes unrhyw gyfyngiadau sylfaenol wedi'u canfod ar y safle. Mae'n ofynnol rhyddhau nifer o amodau o dan y caniatâd cynllunio cyn i'r safle gael ei ddatblygu.

Mae cais Adran 73 ar fin cael ei gyflwyno ym mis Hydref 2024 i newid y cymeradwyaeth ar gyfer y 33 o anheddau preswyl.

Mae Padda Care Ltd yn berchen ar y safle yn llwyr, ac maent wedi ffurfio cytundeb datblygu gyda Sterling Construction Ltd i gyflwyno'r ail cyfnod preswyl o'r caniatâd cyfredol, felly nid oes unrhyw rwystrau o ran perchnogaeth tir sy'n atal cyflwyno.

- ch)** Mae'r cynllun yn bwriadu cynnig cynllun tai fforddiadwy o 100%, felly nid oes unrhyw faterion o ran hyfywedd y safle yn yr amgylchiadau presennol.
  
- d)** Oes, mae cynnydd sylweddol wedi' wneud tuag at ddatblygu cam 2 o'r safle yn y dyfodol, gyda Sterling Construction a Chymdeithas Dai Bro Myrddin ar fin cyflwyno cais Adran 73 arall i sicrhau cynllun tai fforddiadwy o 100% ar Gam 2 y safle.

- dd)** Gan ystyried y pwyslais ar gyflwyno tai fforddiadwy yn y Sirol a'r ffaith bod y cynllun hwn wedi'i nodi yn rhaglen gyflwyno tai fforddiadwy'r Cyngor ei hun, gyda chyllid grant wedi'i neilltuo i'r Rhentu Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithas Dai Bro Myrddin), disgwylir y byddai cyflwyno'r safle, yn rhannol neu'n llwyr, yn digwydd yn ystod y blynyddoedd 1-5 ar ôl mabwysiadu'r Cynllun.
- g)** Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr 2.

## PrC2/h20 – Harddfafan

**a)** Mannau agored presennol o fewn stad Harddfafan ond wedi'i amgylchynu ag adeiladau preswyl ar bob ochr. Mae'n rhan o ddyraniad tai mwy yn y CDLI Mabwysiedig cyfredol.

**b)** Preswyl

**c)** Mae'r safle wedi elwa ar ganiatâd cynllunio amlinellol yn flaenorol ar gyfer datblygiad preswyl, gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl i'w hystyried. Rhoddwyd y caniatâd ar 26 Mai 2016, o dan gyfeirnod cynllunio S/33659. Er bod y caniatâd hwn wedi dod i ben, ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau na rhwystrau i ddatblygu.

Nid oes perygl o lifogydd ar y safle; nid oes unrhyw ddynodiadau treftadol nac ecolegol; ac nid oes unrhyw gyfyngiadau eraill o ran mynediad o'r briffordd na seilwaith.

O ran ecoleg, y prif ardal o ddiddordeb ecolegol ar y safle, ac yn y cyffiniau, yw'r coed a'r gwrychoedd ar hyd rhannau o derfynau'r de a'r dwyrain. Yn unol â hyn, bydd unrhyw gais cynllunio dilynol yn seiliedig ar waith arolygu ecolegol a choedyddol. Bydd adroddiadau o'r fath yn gwneud argymhellion priodol am unrhyw gamau lliniaru, os oes angen, a gwelliannau. Ystyrir y gellir cadw'r nodweddion fel hyn ar ffiniau'r safle a bod cyfle i wella ac atgyfnerthu'r llystyfiant hwnnw. Gosodwyd amod yn gysylltiedig â'r caniatâd cynllunio amlinellol blaenorol a roddwyd, a oedd yn ei gwneud hi'n ofynnol cyflwyno cynllun tirweddu manwl, gan gynnwys manylion y nodweddion presennol a fyddai'n cael eu cadw, a'r hyn a oedd yn cael ei gynnig.

Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio amlinellol blaenorol gan unrhyw ymgynghorai statudol.

Gan hynny, ystyrir nad oes unrhyw gyfyngiadau ar y gallu i ddarparu'r safle o ran seilwaith na pherchnogaeth y tir.

**ch)** Ydy. Fel y soniwyd eisoes, nid oes unrhyw gyfyngiadau wedi'u nodi, ac ystyrir o'r wybodaeth isod fod y Cyngor yn gwneud cynnydd i ddarparu cynllun ar y safle hwn.

**d)** Ydynt. Llwyddodd y Cyngor yn flaenorol i sicrhau caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle hwn. Er bod y caniatâd cynllunio amlinellol hwn wedi dod i ben ers hynny, nodir isod fod y Cyngor yn gwneud cynnydd i ddarparu cynllun ar y safle hwn.

**dd)** Mae Adain Dai Cyngor Sir Caerfyrddin wedi cadarnhau bod briff wedi cael ei baratoi a'i anfon i'w dîm Dylunio Eiddo mewnol. Maent ar hyn o bryd yn bwrw ymlaen â gwaith ar hyfywedd / dyluniadau cysyniadol ar gyfer y cynllun hwn er mwyn cynorthwyo i fodloni'r angen am lety C3 arbenigol i unigolion ag anableddau dysgu a phroblemau iechyd meddwl. Cyn gynted ag y bo'r dyluniadau cysyniadol wedi'u cymeradwyo (yn amodol ar gostau) bydd Tai CSC yn gallu bwrw ymlaen i greu dyluniad manwl, gyda golwg ar gyflwyno cais am ganiatâd Cynllunio.

**e)** Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr 2.

## PrC2/h22 - Cwm y Nant, Dafen

**a) Amaethyddol**

**b) Preswyl**

**c) Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn flaenorol i adeiladu hyd at 202 o unedau preswyl gyda gwaith tirweddu a seilwaith cysylltiedig ar y 29 Gorffennaf, 2021 o dan gyfeirnod cynllunio S/40692. Mae cais Adran 73 i ymestyn y cyfnod ar gyfer cyflwyno materion a gadwyd yn ôl am 5 mlynedd arall yn cael ei gyflwyno ar hyn o bryd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o dan gyfeirnod cynllunio PL/08091, i benderfynu yn ei gylch ym mis Hydref 2024.**

Cafodd y cais amlinellol ei seilio ar swm sylweddol o waith arolygu ac asesiadau. Lle bo angen, mae adroddiadau o'r fath wedi cael eu diweddarau yn sail ar gyfer y cais Adran 73 cyfredol.

O ran y cais Adran 73 cyfredol, o adolygu'r ymatebion cyfredol gan ymgynghoreion statudol ac anstatudol, nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi dod i law, a rhagwelwn y ceir argymhelliad cadarnhaol yn y dyfodol agos.

Mae'r safle ym mherchnogaeth lwyr Cyngor Sir Caerfyrddin, ac nid oes unrhyw rwystr i'w ddarparu o ran perchnogaeth y tir.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Parth A, fel y'i diffinnir ar y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan TAN15. Cadarnheir nad yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad ar sail perygl llifogydd yn gysylltiedig â'r cais Adran 73 cyfredol.

Cyflwynwyd strategaeth ddraenio i gyd-fynd â'r cais amlinellol blaenorol a oedd yn cynnig y dylid cael systemau ar wahân ar gyfer dŵr wyneb a dŵr brwnt. Byddai dŵr wyneb yn cael ei waredu drwy system ddraenio gynaliadwy ar y safle i garthffos dŵr wyneb, tra byddai dŵr brwnt yn llifo i'r brif garthffos. Bydd dŵr wyneb yn cael ei waredu yn unol â'r gofynion a nodir ym Memorandwm Cydddealltwriaeth CBEEMS, gyda dŵr wyneb yn cael ei dynnu o'r garthffos gyfunol

ar safleoedd cyfrannol i'r gogledd ddwyrain or safle. I lwyddo yn hyn o beth, bydd y dŵr ffo o oddeutu 1735m<sup>2</sup> o arwynebedd anathraidd yn cael ei wyro oddi wrth y system gyfun i'r system dŵr wyneb bresennol. Nid oedd gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r cais Adran 73 presennol.

Cyflwynwyd nifer sylweddol o arolygon ac asesiadau ecolegol wedi'u diweddarau i gyd-fynd â'r cais cyfredol Adran 73, ac mae Ecolegydd Cynllunio'r Awdurdod a CNC wedi craffu ar y rhain yn fanwl a heb fynegi unrhyw wrthwynebiad yn unol ag amodau. Cynhaliwyd Asesiad Priodol a ddaeth i'r casgliad na fyddai unrhyw effaith andwyol ar y safle Gwarchodedig Ewropeaidd cyfagos yn amodol ar fesurau lliniaru wedi'u sicrhau drwy amodau wedi'u geirio'n briodol ar y caniatâd cynllunio amlinellol. Cytunai CNC â chasgliadau'r asesiad priodol. Mae Asesiad Sgrinio Rheoliadau Cynefinoedd wedi'i ddiweddarau wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais Adran 73 presennol sy'n dod i'r un casgliad, sef na fyddai unrhyw effaith andwyol ar y safle gwarchodedig Ewropeaidd cyfagos.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar y safle o ran priffyrdd na'r mynediad iddo. Cynigir prif fynediad i gerbydau i'r safle drwy Nant y Gro ar ffurf cyffordd T â blaenoriaeth. Darperir mynedfa eilaidd i'r safle oddi ar Gors-Fach, a chynigir cysylltiadau i gerddwyr drwy'r safle. Anelir i ddarparu manau parcio i gerbydau ar ffurf manau parcio ar y stryd ac oddi ar y stryd yn unol â Safonau Parcio Cymru y Gymdeithas Syrfëwyr Sirol. Mae'r manau parcio a ddarparwyd yn anelu i sicrhau nad oes unrhyw geir yn gorlifo i'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos.

Cafodd y cais Adran 73 cyfredol ei lywio gan Asesiad Trafnidiaeth (AT), sy'n casglu bod y safle'n hygyrch iawn ar ddulliau teithio ar wahân i geir. NI fydd nifer y teithiau a gynhyrchir gan y safle yn codi'n uwch na'r cynllun a ganiatâwyd eisoes, ac nid yw effaith y datblygiad ar gapasiti'r gyffordd i weithredu yn uwch na'r hyn a gyflwynwyd yn rhan o'r cynllun a gymeradwywyd yn y cam amlinellol. Aseswyd yr AT hwn gan Adran Briffyrdd yr Awdurdod, na fynegodd unrhyw wrthwynebiad yn unol ag amodau.

Ceir hanes o gloddio glo ar y safle, y posibilrwydd o dir wedi'i fewnlenwi a datblygiad preswyl cyfyngedig. Gallai'r gweithgarwch cloddio glo blaenorol

arwain at broblemau'n gysylltiedig â thir halogedig o ddatblygu'r safle. Mae'r safle wedi'i ddsbarthu'n safle risg isel i ganolig o ran materion yn gysylltiedig ag atebolrwydd am dir halogedig posibl. Mae'r adroddiad yn argymhell y dylid llunio adroddiad ymchwil tir cynhwysfawr, a byddai hynny'n cael ei gynnwys fel amod mewn unrhyw gymeradwyaeth ddilynol.

Mae Asesiad Risg Cloddio Glo wedi cael ei lunio sy'n casglu bod potensial i weithfeydd cloddio bas achosi ymsuddiant a allai ymestyn o haenau glo'r gweithfeydd hyd at wyneb y tir os nad ymdrinnir â hynny. Dylid cynnal ymchwiliad tir Cam II yn cynnwys pyllau archwilio bas a dwfn, a chaniatáu profion labordy geo-amgylcheddol a geo-dechnegol. Dylai hefyd gynnwys gosodiadau monitro nwy daear/dŵr daear mewn rhai tyllau archwilio i fonitro'r posiblirwydd o gynhyrchu nwy peryglus/ffrwydrol a chymryd sampl o'r dŵr daear.

Yn dibynnu ar ganlyniadau Ymchwiliad Rhan II, os ceir datblygiad ar draws y safle efallai y bydd angen drilio a growtio'r holl dir i'r gorllewin o Ffawt y Gors, yn ogystal â pharth gwahardd tai uwchben Ffawt y Gors a chapio'r siafft pwll glo sydd heb ei thrin â choncrit cyfnerth. Ymgynghorwyd eto â'r Awdurdod Glo mewn perthynas â'r cais Adran 73 presennol ac maent yn gofyn am gael ailosod yr amodau blaenorol (Amod 33 a 34 yn unol â chaniatâd S/40692) wrth roi unrhyw ganiatâd cynllunio newydd.

Mae adroddiad sŵn wedi'i ddiweddarau yn cadarnhau bod y safle o fewn Categori A Nodyn Cyngor Technegol 11 (Sŵn) a bod modd lliniaru unrhyw effeithiau sŵn. Byddai hynny'n cynnwys triniaethau safonol ar ffasadau a lleoli manau amwynder allanol yn briodol.

**ch)** Mae'r Adroddiad Hyfywedd Ariannol (AHA) a luniwyd gan Burrows-Hutchinson yn ystyried safle Cwm y Nant fel datblygiad sy'n cynnwys 202 o gartrefi newydd i ddibenion yr asesiad. Mae'r AHA yn dangos y dylai fod yn ddichonadwy i'r safle hwn ddarparu cynllun sy'n cydymffurfio â pholisi, gan gynnwys y gofyniad yn y Polisi AHOM1 arfaethedig i 25% o'r anheddau newydd fod yn gartrefi fforddiadwy, yn unol â gwerth tir gostyngol sy'n hafal i £195,759/hectar net.



Ystyrir y bydd gwerthoedd yn yr ardal hon o Lanelli yn dilyn trywydd 5%-10% yn is na'r dôn gyffredinol sy'n berthnasol i'r rhan fwyaf o'r "safleoedd allweddol" eraill. Mae lwfansau sylweddol yn yr AHA ar gyfer costau safle "annormal" sydd bron yn hafal i £300,000/hectar net hefyd yn amharu ar werth y tir. Fodd bynnag, o gofio maint y costau safle "annormal" yn yr achos hwn, ystyrir bod y lefel hon o werth yn cyd-fynd yn fras â'r meincnodau a ddefnyddiwyd yn yr Astudiaethau Hyfywedd Sirol Lefel Uchel.

**d)** Ydynt. Cafwyd cynnydd sylweddol tuag at ddatblygu'r safle yn y dyfodol, ac mae'r Cyngor ar fin sicrhau cymeradwyaeth Adran 73 bellach.

**dd)** Dylid nodi bod y safle datblygu preswyl hwn wedi'i ddynodi'n flaenorol gan y Cyngor i'w werthu i'r sector preifat gyda tharged i'w farchnata ym mlwyddyn ariannol 2024/25. Fodd bynnag, gan fod amcanion corfforaethol y Cyngor wedi newid o ran darparu tai fforddiadwy o fewn y Sir, penderfynwyd priodoli'r tir hwn i'r Cyfrif Refeniw Tai er mwyn cyrraedd ei dargedau tai fforddiadwy.

Mae'r cais Adran 73 presennol yn ceisio ymestyn y cyfnod ar gyfer cyflwyno cais am faterion a gadwyd yn ôl i'r dyfodol, ac ar fin cael ei gymeradwyo. Bwriad y Cyngor yw sicrhau partner datblygu drwy broses gaffael a fydd yn cychwyn yn ystod ail chwarter 2025. Rhagwelir y bydd y cynllun peilot sy'n cael ei gynnal ar hyn o bryd ar gyfer safle preswyl Gorllewin Caerfyrddin yn cael ei gyflwyno fel model darparu ar gyfer y safle hwn ac ar gyfer safleoedd eraill y Cyngor yn y dyfodol.

Ac ystyried y pwyslais corfforaethol o ran darparu tai fforddiadwy, rhagwelir y byddai'r safle'n cael ei ddarparu'n rhannol neu'n llawn o fewn blwyddyn 1-5 yng nghyfnod y Cynllun.

**e)** Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol yn Llanelli, sy'n brif ganolfan, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n

ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai  
a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2

## PrC2/h23 – Porth Dwyreiniol Dafen

**a)** Amaethyddol

**b)** Preswyl

**c)** Cyfeirir at y Datganiad Tir Cyffredin a luniwyd wrth ddyrannu'r safle, sy'n cyfeirio at y ffaith bod caniatâd cynllunio PL/04082 wedi'i wrthod. Roedd y cyfyngiadau o fewn yr hysbysiad gwrthod yn amlygu'r canlynol:

- effaith sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad cyfagos yn Dyfed Steel Ltd,
- methiant i ddarparu arolwg ystlumod ar yr holl goed sy'n bresennol ar y safle, a allai gynnwys clwydfannau.

**ch)** Yn rhan o gais cynllunio PL/04082 roedd y datblygwr (Persimmon Homes) am ddarparu lefel y cyfraniadau cynllunio a bennwyd yn y CCA Rhwymedigaethau Cynllunio

**d)** Yn rhan o gais cynllunio PL/04082 darparodd Persimmon Homes gynllun manwl o'r safle i ddangos datblygiad posibl o 145 o anheddau. Yn sgil gwrthod y caniatâd cynllunio, mae Persimmon ar hyn o bryd yn gweithio ar gyflwyno cynigion diwygiedig. Bydd y cynllun yn arwain at golli arwynebedd y gellir ei ddatblygu ar hyd y terfyn (ger y briffordd a Dyfed Steels) i sicrhau bod yr effaith sŵn yn dderbyniol i Adran Iechyd yr Amgylchedd, ond mae Persimmon yn ceisio sicrhau bod gwaith modelu sŵn yn cael ei brofi er mwyn sicrhau bod y cynllun yn cynnwys cymaint o unedau ag sy'n bosib.

**dd)** Roedd y taflwybr tai yn ystyried y datblygiad dros gyfnod o 5 mlynedd gan ddechrau yn 2026/27. Ac ystyried y gofyniad i gyflwyno cynllun diwygiedig, ystyrir bod y taflwybr yn gyflawnadwy ac yn rhesymol.

**e)** Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol yn Llanelli, sy'n brif ganolfan, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o

ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2.

## SeC6/h2 – Tir rhwng Heol Clayton a Dwyrain Heol Bronallt

a) Yn cael ei adeiladu'n rhannol, mae'r gweddill yn dir gwag.

b) Tir Preswyl

c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae profforma manwl wedi'i lunio ar gyfer y safle (dogfen gyflwyno CSD105). Mae hwn yn nodi bod agreg manyleb uchel (tywodfaen) o dan y safle. Fodd bynnag, ystyrir nad oes modd defnyddio rhyw lawer o'r adnodd yn y lleoliad hwn gan ei fod o fewn 200m at ddatblygiad sensitif. Ceir caniatâd cynllunio llawn ar ran o'r safle, ac mae gwaith adeiladu'n digwydd ar y rhan honno. Roedd caniatâd cynllunio amlinellol ar y safle cyfan, ond mae'r caniatâd hwnnw bellach wedi dod i ben. Bydd angen i geisiadau cynllunio yn y dyfodol ar gyfer gweddill y safle roi sylw i'r ystyriaethau perthnasol fel priffyrdd ac ecoleg.

ch) Mae gwaith wedi cael ei wneud ar hyfywedd (dogfen gyflwyno CSD32) y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill A106 ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Er na cheisiwyd arfarniad hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys a fyddai'n peri bod datblygu'r safle yn economaidd anhyfyw.

d) Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (20 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. O safbwynt cynllunio, mae'r safle yn lleoliad rhesymegol ar gyfer datblygiad tai, gyda ffordd fynediad yn ei lle yn arwain o'r cam cyntaf (yr 8 uned sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd) ac wedi'i amgylchynu eisoes ar dair ochr gan ddatblygiad preswyl.

dd) Ceir caniatâd cynllunio llawn ar ran o'r safle ar gyfer 8 uned sy'n cael eu hadeiladu. Amcangyfrifwyd y byddai'r 12 uned sy'n weddill yn cael eu datblygu yn

ddiweddarach yng nghyfnod y cynllun - 6 yn 2028/29 a 6 yn 2029/30, i ganiatáu amser i gyflwyno ac ystyried cais cynllunio newydd.

- e) Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2.

## SeC7/h1 – Fferm Bocs

a) Tir Gwag

b) Tir Preswyl

c) Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Mae profforma manwl wedi'i lunio ar gyfer y safle (dogfen gyflwyno CSD105). Mae hwn yn nodi bod agreg manyleb uchel (tywodfaen) o dan y safle. Fodd bynnag, ystyrir nad oes modd defnyddio rhyw lawer o'r adnodd yn y lleoliad hwn gan ei fod o fewn 200m at ddatblygiad sensitif. Ceir caniatâd cynllunio amlinellol ar y safle, ac ymdriniwyd â chyfyngiadau posibl yn rhan o broses y cais cynllunio.

ch) Yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, mae unrhyw gyfyngiadau wedi'u hystyried yn rhan o'r gwaith hyfywedd sy'n gysylltiedig â'r cais cynllunio (S/33213). Ar ben hyn, mae gwaith hyfywedd wedi'i gwblhau (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill A106 ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Yn achos y safle hwn, roedd materion yn ymwneud â thai fforddiadwy wedi'u cynnwys yn y Cytundeb A.106 yng nghais cynllunio S/33213.

d) Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (7 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Yn nhermau cynllunio, mae'r safle yn lleoliad rhesymegol ar gyfer datblygiad tai, gyda ffordd fynediad yn ei lle o'r datblygiad preswyl presennol i'r gogledd a'r dwyrain.

dd) Ceir caniatâd cynllunio amlinellol ar y safle, ac mae amrywiad o amod wedi cael ei gymeradwyo i ymestyn y dyddiad ar gyfer cyflwyno'r cais am faterion a gadwyd yn ôl.

Rhagwelir y bydd 3 annedd yn cael eu darparu yn 2025/26 a 4 yn 2026/27.

e) Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol ar ei ben ei hun er mwyn sicrhau cadernid y Cynllun, mae'r safle serch hynny ymhlith nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2.



## SeC7/h3 - Golwg yr Afon

a) Tir Gwag

b) Tir Preswyl

c) Yn ogystal â'r profforma manwl a luniwyd ar gyfer y safle hwn (a nodir uchod), mae Datganiad o Dystiolaeth hefyd wedi cael ei lunio. Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o bwys. Fodd bynnag, dyma ystyriaethau y bydd angen rhoi sylw iddynt yng ngham y cais cynllunio:

Priffyrdd – Er nad oes unrhyw faterion priffyrdd o bwys wedi'u nodi, ceir materion y byddai angen mynd i'r afael â nhw ym manylion cais cynllunio.

Ecoleg – Er nad oes dynodiadau amgylcheddol, mae'r safle wedi'i tyfu drosodd gyda choed, gan gynnwys rhai coed ODC ar y ffin, ac mae gordyfiant ar hyn o bryd. Cynhaliwyd arolygon ecolegol ac arolygon rhywogaethau gwarchoddedig yn flaenorol ac mae angen eu diweddarau i lywio cais cynllunio dilynol. Cynhelir arolygon coedwigaeth hefyd. Bydd asesiadau manwl o'r fath yn darparu'r sefyllfa sylfaenol briodol i lywio dyluniad cynllun yn unol â'r dull cam wrth gam a gefnogir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Bydd cyfleoedd i gadw a gwella nodweddion sy'n darparu cysylltedd ecolegol yn cael eu harchwilio a'u gwneud y gorau ohonynt, wedi'u llywio gan ddull cydlynol o ymdrin â seilwaith gwyrdd

Llifogydd - Nid yw'r safle wedi'i nodi ar Fapiau Cyngor Datblygu TAN 15 fel safle lle ceir perygl o lifogydd, ond mae drafft newydd y Map Llifogydd TAN ar gyfer Cynllunio yn nodi ardaloedd bach ar y safle oddi mewn i barthau llifogydd (parth 3) a pharthau llifogydd dŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach (parth 2 a 3). O ganlyniad i hynny, bydd yn ofynnol i unrhyw geisiadau cynllunio yn y dyfodol mewn perthynas â'r safle roi sylw i'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, a chyflwyno tystiolaeth briodol ategol, gan gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Trin Dŵr Gwastraff – roedd materion yn ymwneud â chapasiti yn GTDG Llangennech wedi bod yn broblem, ond nid yw'r gwaith uwchraddio angenrheidiol bellach yn ffactor sy'n cyfyngu ar ddatblygiad y safle nac yn atal cynnydd yn hynny o beth. Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle, a allai effeithio ar y ddwysedd cyffredinol, os nad yw'n ymarferol neu'n ddichonadwy ei dargyfeirio. Bydd angen ymdrin â'r mater hwn yng ngham y cais cynllunio.

Etifeddiaeth Mwyngloddio Glo - Mae adran fach o'r safle o fewn Ardal Risg Uchel sy'n gysylltiedig ag etifeddiaeth hanesyddol mwyngloddio glo, sydd ddim yn anghyffredin ar gyfer yr ardal. Felly, bydd angen Asesiad Risg Mwyngloddio Glo er mwyn llywio unrhyw gais dilynol. Felly, bydd angen Asesiad Risg Cloddio am Glo i lywio unrhyw gais dilynol.

ch) Mae Burrows Hutchinson Ltd wedi ystyried hyfywedd ariannol y safle, ac wedi ymdrin â hynny yn Niweddariad yr Adroddiad Hyfywedd Ariannol Mai 2024 (dogfen gyflwyno CSD32). Casgliad yr adroddiad yw y dylai fod yn ddichonadwy darparu cynllun sy'n cydymffurfio â pholisi ar y safle, gan gynnwys y gofyniad ym Mholisi AHOM1 arfaethedig i 25% o'r anheddau newydd fod yn dai fforddiadwy.

d) Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir (50 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Roedd y Tirfeddianwyr (Cyngor Sir Caerfyrddin) wedi gwneud gwaith arolygu gyda golwg ar farchnata'r safle, ac wedi nodi bod y safle wedi'i ddyrannu i'w waredu o fewn Rhaglen Derbyniadau Cyfalaf 5 Mlynedd y Cyngor. Gohiriwyd gwaith marchnata wedi hynny, oherwydd problemau capasiti yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Llangennech, ond ni ystyrir bod hyn yn broblem bellach. Er bod 50 o anheddau ychydig yn isel o ran yr hyn a fyddai fel arfer yn cael ei ystyried yn briodol ar gyfer safle o'r maint hwn, cydnabyddir y bydd y siâp afreolaidd, y topograffi, a chyfyngiadau safle-benodol yn effeithio ar ddwysedd y datblygiad.

dd) Er y bu oedi o ran marchnata'r safle, am y rhesymau a nodir uchod, lluniwyd briff i fwrw ymlaen â datblygu opsiynau ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle llawn. Mae'r tir o fewn perchnogaeth CRT a bydd yn cael ei symud ymlaen yn dilyn canlyniad y dyluniadau dichonoldeb, gyda chais cynllunio i'w wneud yn Haf 2025.

Rhagwelir y bydd y 50 annedd yn cael eu darparu fel a ganlyn: 25 yn 2026/27 a 25 yn 2027/28.

e) Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu'n fawr at y dyraniad tai cyffredinol yn Llangennech, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2.

## SeC8/h2 – Cae Linda, Trimsaran

a) Cae glas a Thir Gwag

b) Preswyl

c) Cyfeirir at y Gymeradwyaeth ar gyfer Materion a Gadwyd yn Ôl PL/03504 ar gyfer 14 uned (Cam 1) a'r cais cynllunio a wrthodwyd ar gyfer 44 o anheddau (cais rhif PL/06937 - dyddiad penderfynu 11 Medi 2024).

Mewn perthynas â'r cyfyngiadau a amlygwyd o fewn yr hysbysiad gwrthod, nid yw'r ymgeisydd wedi darparu arolwg ymlusgiaid priodol ar gyfer y safle er mwyn sefydlu eu niferoedd sylfaenol. Mae hyn wedi atal yr Awdurdod Cynllunio Lleol rhag asesu effaith y datblygiad ar ymlusgiaid a phennu camau lliniaru lle bo angen.

Dyma rai cyfyngiadau pellach ar y safle:

- Ar gyfer unrhyw waith i ddatblygu'r safle, byddai angen clustogfeydd ecolegol i greu cysylltedd i rywogaethau o amgylch ffiniau'r safle.
- Mynedfeydd Pwll Glo - Nid oedd gan yr Awdurdod Glo unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar yr amod y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gosod amod cynllunio i sicrhau ymchwiliad pellach yn sail i bennu faint o fesurau adfer a lliniaru y byddai eu hangen i sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud yn ddiogel ac yn sefydlog.
- Budd net i Fioamrywiaeth.
- Topograffeg
- Prif linell nwy y byddai angen hawddfrait ar ei chyfer

Wrth wrthod cais cynllunio PL/06938 ystyrir bod 4 rheswm dros wrthod, a diffyg gwybodaeth yw un o'r prif broblemau y cyfeiriwyd ati o fewn y penderfyniad. Ystyrir y gellir goresgyn y pryderon ynghylch ecoleg a'r Budd Bioamrywiaeth Net drwy gynnal yr astudiaethau / asesiad perthnasol.

Mae'r rhesymau eraill dros wrthod yn cynnwys materion fel cynllun sydd wedi'i ddylunio'n wael, a diffyg arolwg topograffeg i ystyried y cynllun yn ei gyfanrwydd.

Ystyrir y gellir darparu'r safle ar yr amod bod modd ymdrin â'r materion a godwyd yn y rhesymau dros wrthod y cais.

Dylid nodi bod 4 annedd a oedd wedi'u cynnwys ar y safle dyranedig (lleiniau hunanadeiladu ar ben dwyreiniol y safle) wedi cael eu hadeiladu a bod dwy annedd arall yn cael eu hadeiladu yn 2024/25.

**ch)** Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisiau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy.

Yn rhan o'r cais cynllunio am 44 o anheddau (PL/06937) roedd yr ymgeisydd wedi ceisio darparu lefel y tai fforddiadwy a nodwyd mewn polisi cynllunio, tra'r oedd y ddarpariaeth addysg a pharciau wedi'i chyfrifo ar gyfer y safle.

**d)** Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy. Fel yr ystyriwyd isod, bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd ddiwygio cynllun y safle i ymdrin â'r rhesymau dros wrthod yn gysylltiedig â'r gofyniad am ddyluniad o ansawdd uchel.

**dd)** Mae'r taflwybr tai yn nodi'r potensial i ddatblygu drwy gydol cyfnod y cynllun. Mae gan ddatblygwr ddiddordeb yn y safle, ac iddo botensial i ddatblygu'n gyflymach nag a awgrymwyd yn y taflwybr, ond bydd angen ymdrin â'r problemau a ystyriwyd uchod.

**e)** Nac ydy. Er bod nifer fawr o anheddau ar y safle a'u bod yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol yn Nhrimsaran, ni ystyrir bod y safle'n hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun. Er hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd

gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2.

## SeC8/h3 - Golwg Gwendraeth

a) Gwag

b) Preswyl

c) Mae gwaith adeiladu'n digwydd ar y safle, felly nid oes unrhyw gyfyngiadau wedi'u nodi.

ch) Mae hyfywedd eisoes wedi'i ystyried a chytundeb wedi'i wneud yn ei gylch yn rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl PL/02850 a'r weithred amrywio gysylltiedig.

d) Mae'r datblygiad yn gwneud defnydd effeithlon o'r tir. Mae nifer yr anheddau a gynigiwyd yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.

dd) Cwblhawyd 35 o anheddau yn y cyfnod 2023/2024. Mae Dandara yn mynd ati'n weithredol i farchnata cartrefi i'w gwerthu, ac mae gwaith datblygu pellach ar y gweill. Cyfeirir at y Taflwybr Tai.

e) Nac ydy. Mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 2, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 2.

SuV23/h1 – Clos y Parc

**Mae'r safle wedi'i gwblhau.**



## SuV23/h2 – Ger Little Croft

a) Amaethyddol

b) Preswyl

c) Nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys. Mae ystyriaethau y gellid bod angen mynd i'r afael â nhw yng nghanam y cais cynllunio yn cynnwys cynnal asesiadau ecolegol neu amgylcheddol. Nid yw'r safle yn destun unrhyw ddynodiadau ecolegol nac amgylcheddol. Mae coed a gwrychoedd yn diffinio ffiniau deheuol, gorllewinol a dwyreiniol y safle. Ac eithrio rhan o ffin orllewinol y safle y bydd angen ei thynnu i hwyluso mynediad, gellir cadw'r gweddill.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau hysbys ar ddatblygu'r safle o safbwynt priffyrdd na mynediad iddo.

ch) Mae gwaith hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisiau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau A106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl sy'n seiliedig ar y farchnad. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau sy'n seiliedig ar y farchnad ddarparu tai fforddiadwy

d) Ydynt. Ystyrir bod nifer yr anheddau a gynigir yn realistig a chyflawnadwy, ac o ystyried dwysedd datblygiad o fewn y pentref, ystyrir bod nifer y tai dangosol a bennwyd yn y CDLI Diwygiedig yn briodol.

dd) Mae'r safle wedi'i neilltuo ar gyfer 25 o anheddau. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu cyflawni dros gyfnod o ddwy flynedd 2026-2028. Bydd rhagor o wybodaeth yn cael ei darparu yn y sesiwn gwrandawriad.

e) Nac ydy. Mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sydd gyda'i gilydd yn cyfrannu at gyflawni'r targed tai yn y CDLI Diwygiedig. Ac ystyried ei leoliad mewn anheddiad Haen 3, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad

cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at y ffigur tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau  
2.