

Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin

2018 – 2033

**Adroddiad ar Ganfyddiadau'r Ymgynghoriad ar
Safleoedd Ychwanegol gan gynnwys Cyhoeddi'r
Dystiolaeth Ategol**



Cynnwys

Pennod 1 – Cyflwyniad.....	3
Pennod 2 – Strwythur yr Adroddiad a Throsolwg.....	4
Strwythur yr Adroddiad	4
Ystyriaethau a gwelliannau arfaethedig yn dilyn yr ymgynghoriad	5
Pennod 3 – Atodiadau Safleoedd Ychwanegol yr ARhC a'r ACI	9
Pennod 4 – Adroddiad ar y Safleoedd Ychwanegol (Dyraniadau ac Ymrwymadau)	10
Dyraniadau Posibl.....	11
Clwstwr 1	11
PrC1/(iii) – Tir ger 93 a 94 Heol Abergwili, Caerfyrddin	11
PrC1/(iv) – Tir oddi ar Heol Trefechan, Caerfyrddin	14
Clwstwr 2	18
PrC2/(ii) – Tir yng Nghefncaeau, Llanelli	18
PrC2/(iii) – Tir yn Heol Pendderi, Bryn	23
PrC2/(v) – Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn	27
SeC6/(i) – Tir oddi ar Heol y Parc, yr Hendy	33
SeC6/(ii) – Garej y Fforest, y Fforest	36
SeC6/(iii) – Tir ar Heol Fforest, yr Hendy	43
SeC7/(i) – Tir yn Heol Pontarddulais, Llangennech	48
Clwstwr 3	53
PrC3/(i) – Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes	53
PrC3/(ii) – Tir gerllaw Pant-y-Blodau, Pen-y-groes	60
PrC3/(iv) – Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau, y Betws	65
PrC3/(v) – Tir oddi ar Heol Parcdir, Pen-y-banc, Rhydaman	69
PrC3/(vii) – Tir oddi ar Dôl y Dderwen, Myddynfych	75
PrC3/(viii) – Tir y tu cefn i 108-114 Heol Waterloo, Pen-y-groes	79
PrC3/(ix) – Iard Sgrap, Gors-las	83
Clwstwr 6	94
SuV59/(i) – I'r gogledd-ddwyrain o Ysgol Bancyfelin, Bancyfelin	94
Ymrwymadau Posibl.....	97
Clwstwr 1	97

PrC1/(i) – Yr hen Lidl, Heol y Prior, Caerfyrddin.....	97
PrC1/(ii) – Tir i'r de o Bant Glas, Heol Bronwydd, Caerfyrddin.....	99
SeC1/(i) – Tafarn y Ceffyl Du, y Meinciau	101
SuV2/(i) – Tir ym Maes y Meillion, Llan-y-bri	104
Clwstwr 2	106
(PrC2/(i) – Tir ger 91 Maes yr Haf, Pwll	106
SeC3/(i) – Tir gyferbyn â Pharc Pendre, Cydweli	107
SeC3/(ii) – Tir yn Heol Rhydymynach, Cydweli	109
Clwstwr 3	113
PrC3/(iii) – Tir y tu cefn i 10-12 Heol Norton, Pen-y-groes	113
SuV25/(i) – Cysgod yr Eglwys, Llan-non (ger Eglwys Santes Non).....	116
PrC3/(vi) – Tir gyferbyn â'r Plough and Harrow, y Betws, Rhydaman	119
Clwstwr 4	121
SuV37/(i) – Hen Ysgol Coedmor, Cwm-ann	121
Clwstwr 5	124
SeC15/(i) – Tir yn Heol Cil-y-cwm, Llanymddyfri.....	124
Clwstwr 6	128
SeC19/(i) – Tir gerllaw The Beeches, Hendy-gwyn ar Daf.....	128
Atodiad 1 – Amseru a Chamau Safleoedd Ychwanegol.....	131
Atodiad 2 – Asesiadau Hyfywedd Datblygu.....	134
Atodiad 3 – Datganiadau Tir Cyffredin	135
Atodiad 4 – Nodyn Ecolegol ar Iard Sgrap, Gors-las – Cyfeirnod safle ychwanegol:	
PrC3/(ix)	136

Pennod 1 – Cyflwyniad

Mae Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin yn destun archwiliad ar hyn o bryd, gyda'r sesiynau gwrandawriad wedi'u cynnal ym mis Hydref a mis Tachwedd 2024.

Ar 31 Ionawr 2025, amlinellodd yr arolygwyr sy'n cynnal yr archwiliad i'r cynllun eu canfyddiadau rhagarweiniol mewn perthynas â chyflenwad tai arfaethedig y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, a nodwyd y dylid cynyddu'r hyblygrwydd yn y cyflenwad tai o 2.5% (223 o anheddau) i o leiaf 10% o hyblygrwydd (882 o anheddau) er mwyn sicrhau bod digon o ddarpariaeth i ddiwallu'r angen o ran tai. Gellir dod o hyd i ganfyddiadau'r arolygwyr yma: [inspectors-note-on-housing-january-2025-v2.docx](#).

Er mwyn mynd i'r afael â'r gofyniad i gynyddu'r lwfans hyblygrwydd yn y cynllun, cynhaliodd y cyngor ymarfer i nodi tir ychwanegol posibl ar gyfer cartrefi newydd i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Arweiniodd yr ymarfer at ymgynghoriad saith wythnos o hyd ar 30 safle ychwanegol – gydag 16 wedi'u nodi fel dyraniadau tai newydd, ac 14 yn cael eu hystyried yn safleoedd wedi'u hymrwymo (y rheini â chaniatâd cynllunio, y rheini sy'n cael eu hadeiladu, a'r rheini a gwblhawyd).

Dechreuodd yr ymgynghoriad ar 27 Mawrth a gorffennodd ar 15 Mai 2025.

Derbyniwyd cyfanswm o 50 o sylwadau, fodd bynnag, mewn rhai achosion, roedd y cynrychiolaethau yn ymwneud â sawl safle ac felly wedi'u isrannu. O'r 50 sylwadau hynny, nodwyd bod 21 heb eu gwneud yn briodol gyda'r mwyafrif yn darparu sylwadau cyffredinol, neu'r rhai sy'n ymwneud â pholisïau / strategaeth y Cynllun). Mae 'heb eu gwneud yn briodol' eraill gan gynrychiolwyr sy'n hyrwyddo eu safleoedd eu hunain i'w cynnwys yn hytrach na gwneud sylwadau ar y safleoedd ychwanegol dan sylw. Mae sylwadau mewn perthynas â'r ymgynghoriad ISA / HRA wedi'u nodi ar wahân ym Mhennod 3 isod.

Pennod 2 – Strwythur yr Adroddiad a Throsolwg

Fel rhan o'r gofyniad a bennwyd gan yr arolygwyr cynllunio i gyflwyno canfyddiadau'r broses ymgynghori ar safle ychwanegol, mae'r adroddiad canlynol wedi'i ddatblygu. Mae hyn yn nodi sail resymegol y cyngor wrth ddewis y safleoedd hyn drwy gyfres o gwestiynau a archwiliwyd gan yr arolygwyr yn yr archwiliad, ac i gyhoeddi ac ymdrin â'r sylwadau a ddaeth i law fel rhan o'r ymgynghoriad ar safle ychwanegol.

Mae'r adroddiad hwn wedi'i ategu gan ddogfen sylwadau sy'n nodi'r unigolion a'r sefydliadau hynny sydd wedi cyflwyno gwybodaeth a thystiolaeth fel rhan o'r broses hon.

Strwythur yr Adroddiad

Cyfeirir at y Ddogfen Ymgynghori ar Safleoedd Ychwanegol a gyhoeddwyd ar gyfer ymgynghori arni, sy'n cwmpasu pob safle ychwanegol a gyflwynwyd gan y cyngor. Dim ond â'r safleoedd hynny y cafwyd sylwadau arnynt y mae'r adroddiad hwn yn ymdrin â hwy, ac ymdrinnir â hwy fel a ganlyn:

- Ymdrinnir â dyraniadau ac ymrwymadau ar wahân, gyda dyraniadau posibl yn cael eu trafod yn gyntaf, yn nhrefn y clystyrau o 1 i 6, fel y maent yn ymddangos yn y cynllun diwygiedig.
- Mae'r cyngor yn mynd i'r afael â rhinweddau'r safleoedd mewn perthynas â'r saith cwestiwn a osodwyd gan yr arolygwyr ar gyfer y sesiynau gwrandawriad blaenorol, sef:
 - a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?
 - b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?
 - c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?
 - d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?
 - e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?
 - f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?
 - g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

- Dilynir hyn gan grynodedd o'r sylwadau a ddaeth i law, ac ymateb y cyngor i bob sylw.
- Yn dilyn prif gorff yr adroddiad (uchod), mae'r adroddiad yn cynnwys yr atodiadau canlynol sy'n ategu'r dystiolaeth a gyflwynwyd ar y safleoedd ychwanegol unigol:
 - Atodiad 1 – Amseru a Chantau Safleoedd Ychwanegol
 - Atodiad 2 – Asesiadau Hyfywedd Datblygu
 - Atodiad 3 – Datganiadau Tir Cyffredin
 - Atodiad 4 – Nodyn Ecolegol ar Faes Torwyr, Gors-las – Cyfeirnod safle ychwanegol: PrC3/(ix)

Ystyriaethau a gwelliannau arfaethedig yn dilyn yr ymgynghoriad

Yn dilyn cwblhau'r ymgynghoriad, mae'r cyngor yn cyflwyno'r ystyriaethau a'r argymhellion canlynol i'r arolygwyr.

1. Cael gwared ar safle ychwanegol PrC2/(i) Tir ger 91 Maes yr Haf, Pwll yn dilyn tystiolaeth wedi'i diweddarau. Byddai hyn yn cael gwared ar wyth annedd o'r cyflenwad ychwanegol o dir ar gyfer tai.
2. Newid cyfanswm y nifer o anheddau o chwech annedd i saith annedd ar safle ychwanegol SeC6/(i) – Tir oddi ar Heol y Parc. Mae hyn i adlewyrchu'r caniatâd cynllunio ar gyfer saith annedd.
3. Y dyddiad sylfaenol ar gyfer y safleoedd ychwanegol hyn yw 31 Mawrth 2024 er mwyn cyfleu'r safbwynt a gyflwynwyd yn yr archwiliad. Fodd bynnag, rhoddwyd caniatâd cynllunio i dri safle a gyhoeddwyd ar gyfer yr ymgynghoriad hwn fel ymrwymadau yn dilyn y dyddiad sylfaen hwn (31 Mawrth 2024). Maent yn cynnwys y safleoedd canlynol:
 - a. Tir yng Nghefncaeau – Rhoddwyd caniatâd ar 2 Rhagfyr 2024 (91 annedd)
 - b. Tir ger 93 a 94 Heol Abergwili, Caerfyrddin – Rhoddwyd caniatâd ar 9 Mai 2024 (9 annedd)
 - c. Tir oddi ar Heol y Parc, yr Hendy – Rhoddwyd caniatâd ar 29 Awst 2024 (7 annedd)

Felly, mae'r cyngor yn darparu tabl diwygiedig o safleoedd ychwanegol gyda ffigur cyfanswm y cyflenwad tai ar gyfer y safleoedd ychwanegol fel a ganlyn:

Dyraniadau	564 o anheddau
Ymrwymadau	316 o anheddau
Cyfanswm	880 o anheddau

Mae'r tabl isod yn nodi 17 safle fel dyraniadau, 12 safle fel ymrwymadau, tra bod y safle ar y tir ger 91 Maes yr Haf, Pwll wedi'i ddileu.

Dylid nodi y byddai'r tri safle a nodwyd ym mhwynt 3 uchod yn cael eu trosglwyddo i'r tabl o ymrwymadau yn dilyn y diweddariad i daflwybr 2024-2025.

Cyfeirnod y safle	Enw	Cyfanswm yr unedau	Y cyfraniad at dai fforddiadwy
Dyraniad posibl			
Clwstwr 1			
PrC1/(iii)	Tir ger 93 a 94 Heol Abergwili, Caerfyrddin, SA31 2HJ	9	2.7
PrC1/(iv)	Tir oddi ar Heol Trefechan, Caerfyrddin	30	3.6
Clwstwr 2			
PrC2/(ii)	Tir yn Nghefncaeau, Llanelli	91	18.2
PrC2/(iii)	Tir yn Heol Pendderi, Bryn	35	4.2
PrC2/(v)	Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn	80	16
SeC6/(ii)	Garej y Fforest, y Fforest	8	Cyfraniad ar ffurf swm cymudedig
SeC6/(i)	Tir oddi ar Heol y Parc, yr Hendy	7	Cyfraniad ar ffurf swm cymudedig
SeC6/(iii)	Tir ar Heol Fforest, yr Hendy	35	4.2

Cyfeirnod y safle	Enw	Cyfanswm yr unedau	Y cyfraniad at dai fforddiadwy
SeC7/(i)	Tir oddi ar Heol Pontarddulais, Llangennch	60	12
Clwstwr 3			
PrC3/(i)	Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes	50	6
PrC3/(ii)	Tir gerllaw Pant-y-Blodau, Pen-y-groes	11	1.1
PrC3/(iv)	Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau, y Betws	6	1.08
PrC3/(v)	Tir oddi ar Heol Tir-y-Parc, Rhydaman	9	Cyfraniad ar ffurf swm cymudedig
PrC3/(vii)	Tir oddi ar Dôl y Dderwen, Myddynfych	31	31
PrC3/(viii)	Tir y tu cefn i 108-114 Heol Waterloo, Pen-y-groes	6	Cyfraniad ar ffurf swm cymudedig
PrC3/(ix)	Iard Sgrap, Gors-las	80	16
Clwstwr 6			
SuV59/(i)	I'r gogledd-ddwyrain o Ysgol Bancyfelin, Bancyfelin	16	16
Cyfanswm y ffigurau dyraniad tai		564	132.08
Ymrwymadau posibl			
Clwstwr 1			
PrC1/(i)	Yr hen Lidl, Heol y Prior, Caerfyrddin	40	40
PrC1/(ii)	Tir i'r de o Bant Glas, Heol Bronwydd, Caerfyrddin	13	4
SeC1/(i)	Tafarn y Ceffyl Du, y Meinciau	30	0
SuV2/(i)	Tir ym Maes y Meillion, Llan-y-bri	13	3.9
Clwstwr 2			
SeC3/(i)	Tir gyferbyn â Pharc Pendre, Cydweli	16	16
SeC3/(ii)	Tir oddi ar Heol Rhydymynach, Cydweli	70	14

Cyfeirnod y safle	Enw	Cyfanswm yr unedau	Y cyfraniad at dai fforddiadwy
Clwstwr 3			
PrC3/(iii)	Tir y tu cefn i 10-12 Heol Norton, Pen-y-groes	6	0
SuV25/(i)	Cysgod yr Eglwys, Llan-non (gyferbyn ag Eglwys Santes Non)	34	4
PrC3/(vi)	Tir gyferbyn â'r Plough and Harrow, y Betws, Rhydaman	9	Cyfraniad ar ffurf swm cymudedig
Clwstwr 4			
SuV37/(i)	Hen Ysgol Coedmor, Cwm-ann	21	20
Clwstwr 5			
SeC15/(i)	Tir ar Heol Cil-y-cwm, Llanymddyfri	14	14
Clwstwr 6			
SeC19/(i)	Tir gerllaw i The Beeches, Hendy-gwyn ar Daf	50	15
Cyfanswm yr ymrwymadau		316	130.9

Pennod 3 – Atodiadau Safleoedd Ychwanegol yr ARhC a'r ACI

Dim ond un sylw a ddaeth i law mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar Atodiadau Safleoedd Ychwanegol yr Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig (ACI) a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) (Mawrth 2025). Yn sgil hynny adolygodd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) y safleoedd ychwanegol a gynigiwyd i'w cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig a'u hystyried mewn perthynas â chyfyngiadau amgylcheddol ac effeithiau posibl ar y Rhwydwaith Safleoedd Cenedlaethol. Mae ymateb CNC i bob safle yn cael ei ystyried ym mhennod 4, gyda'r cyngor yn darparu ymateb i'w sylwadau.

Cadarnhaodd CNC eu bod yn cytuno â chasgliad yr ARhC na fyddai cynnwys y safleoedd hyn yn cael unrhyw effaith andwyol ar gyfanrwydd y Rhwydwaith Safleoedd Cenedlaethol, ac nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud ar yr ACI na'r ARhC.

Ymateb y cyngor

Mae'r awdurdod lleol yn parhau i fod yn fodlon â chadernid y casgliad a chadernid canfyddiadau'r asesiad.

Pennod 4 – Adroddiad ar y Safleoedd Ychwanegol (Dyraniadau ac Ymrwymadau)

Dyraniadau Posibl

Clwstwr 1

PrC1/(iii) – Tir ger 93 a 94 Heol Abergwili, Caerfyrddin

a) **Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?**

Tir pori / amaethyddol

b) **Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?**

Tir preswyl (9 annedd)

c) **Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?**

Mae unrhyw gyfyngiadau ar y safle wedi cael eu goresgyn gan fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar y safle ym mis Mai 2024 (PL/05745) ar gyfer datblygiad preswyl, gan ddangos cynllun dangosol o 9 annedd.

Llifogydd – Mae tua 15% o fewn Parth Llifogydd 2 Afonydd a'r Môr, a 5% o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3). Ystyriwyd goblygiadau hyn wrth benderfynu ar y cais cynllunio ar gyfer y safle.

Tir amaethyddol – Mae 0.75 hectar o'r safle wedi'i nodi fel gradd 3a ar y map o ddosbarthiad tir amaethyddol a ragwelir. Cydnabyddir, yn ei hanfod, fod y map o ddosbarthiad tir amaethyddol Cymru yn ymarfer mapio rhagfynegol. Mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy a nodwyd fel prif ganolfan o fewn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, ac mae'n gorwedd ger adeiladau sy'n bodoli eisoes i'r dwyrain ac i'r de. Byddai datblygu'r tir yn arwain at ddatblygu cynaliadwy ac yn ehangu'r rhan hon o'r dref mewn ffordd sy'n gwneud synnwyr. Mae'r rhan o dir a nodwyd fel gradd 3a yn llai nag 1 hectar o ran ei harwynebedd ac, ar y cyfan, y farn yw bod y safle'n cynnig cyfle ar gyfer datblygu cynaliadwy ar ymyl un o aneddiadau mwyaf y sir, sy'n cyd-fynd â strategaeth y cynllun a hierarchaeth yr aneddiadau.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Ydyw; mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer y safle ac mae cytundeb adran 106 wedi'i lofnodi ar yr amod bod 30% o'r anheddau a fydd yn cael eu hadeiladu yn anheddau fforddiadwy.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; mae caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i roi ar gyfer y safle, a disgwylir cyflwyno cais pellach am faterion a gedwir yn ôl yn y misoedd nesaf.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae cysylltiad wedi'i wneud â chynrychiolydd y tiffeddiannwr sydd wedi cadarnhau y dylai'r gwaith adeiladu ar y safle ddechrau yng ngwanwyn 2026.

Awgrymir y cyfraddau cwblhau canlynol: tair yn 2027-2028, tair yn 2028-2029, tair yn 2029-2030.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Mae'r safle yn un gymharol fach mewn prif ganolfan. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn anheddiad haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Rhan o'r safle yn afonydd Parth Llifogydd 2. Mae angen cynnal asesiad canlyniadau llifogydd. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau yn nalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Mae'r safle'n elwa o ganiatâd cynllunio amlinellol. Ystyriwyd y materion sy'n ymwneud â'r perygl o lifogydd ac ecoleg wrth benderfynu ar y cais cynllunio.

Sylw 50 – Dewi Griffiths, ar ran Dŵr Cymru

Mae'r sylwadau a ddarparwyd yn cynnwys y canlynol:

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/05745.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/05745.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Parc y Sblot.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

PrC1/(iv) – Tir oddi ar Heol Trefechan, Caerfyrddin

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir amaethyddol

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl (30 annedd)

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Mae materion y gallai fod angen mynd i'r afael â hwy yn ystod cyfnod y cais cynllunio yn cynnwys:

- Priffyrdd – Rhaid ystyried unrhyw gyffordd fynediad yn unol â safonau Cyngor Sir Caerfyrddin, a rhaid iddi gael ei lleoli o leiaf 33 metr (llinell ganol i linell ganol) i ffwrdd o gyffordd Derwen Fechan (gyferbyn â bylchau'r gyffordd).
- Ystyriaethau ecolegol – Mae'r safle'n cynnwys glaswelltir wedi'i wella, tir noeth, prysgwydd, gwrychoedd a choed. Bydd gofyniad i gadw gwrychoedd a choed, a darparu clustogfeydd.
- Llifogydd – Mae tua 10% o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3), a bydd goblygiadau hyn yn cael eu hystyried wrth benderfynu ar gais cynllunio ar gyfer y safle.
- Tir amaethyddol – Mae 60% o'r safle wedi'i nodi fel gradd 3a ar y map o ddosbarthiad tir amaethyddol a ragwelir. Cydnabyddir bod y map o ddosbarthiad tir amaethyddol Cymru yn ymarfer mapio rhagfynegol. Mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy a nodwyd fel prif ganolfan o fewn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, ac mae'n gorwedd ger adeiladau sy'n bodoli eisoes i'r dwyrain ac i'r de. Byddai datblygu'r tir yn arwain at ddatblygu cynaliadwy ac yn ehangu'r rhan hon o'r dref mewn ffordd sy'n gwneud synnwyr. Mae'r rhan o dir a nodwyd fel gradd 3a yn llai nag 1 hectar o ran ei harwynebedd ac, ar y cyfan, y farn yw bod y safle'n cynnig cyfle ar gyfer datblygu cynaliadwy ar ymyl un o aneddiadau mwyaf y sir, sy'n cyd-fynd â strategaeth y cynllun a hierarchaeth yr aneddiadau.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gwaith i asesu hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau a arweinir gan y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Er na cheisiwyd unrhyw asesiad o hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, ni wyddys am unrhyw gyfyngiadau a fyddai'n gwneud datblygu'r safle yn anymarferol yn economaidd. Cyflwynodd y tîrfeddiannwr wybodaeth ychwanegol am hyfywedd yn ei ddatganiad ategol yn ystod yr ymgynghoriad ar yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig (Ebrill 2023), sy'n ategu ei hyfywedd ymhellach (gweler sylw rhif 5202).

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod y 30 annedd a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos, ac yn ystyried yr angen i dirlunio a gwarchod coed a gwrychoedd.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 30 annedd. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu cyflawni fel a ganlyn: 15 yn 2029-30; 15 yn 2030-31. Mae'r tîrfeddiannwr wedi darparu llythyr gan ddatblygwr yn amlinellu eu safbwynt ynghylch eu bwriad i ddatblygu'r safle i gefnogi'r amserlenni hyn.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Mae'r safle yn un gymharol fach mewn prif ganolfan. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn anheddiad haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae tri sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 40(a) – Boyer Planning ar ran Barratt David Wilson Homes

Mae'r ymatebydd yn gwerthfawrogi bod y safle'n cael ei ystyried yn estyniad cymesur i ardal drefol ddiffiniedig Caerfyrddin, ac mae'n pryderu bod tua 60% o'r safle wedi'i nodi fel tir amaethyddol gradd 3a. Am y rheswm hwn, bwrir amheuaeth ar nodi'r safle hwn o ystyried y byddai tir amaethyddol o ansawdd da yn cael ei golli, yn groes i baragraff 3.59 o Bolisi Cynllunio Cymru 12. Mae'r ymatebydd yn awgrymu cynnwys safle amgen, sef tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn na fydd yn arwain at golli tir amaethyddol o ansawdd uchel.

Ymateb y cyngor: Mae cynnwys tir amaethyddol wedi'i drafod uchod ac yn y profforma asesu ar gyfer y safle. Daethpwyd i'r casgliad bod y rhan o dir a nodwyd fel gradd 3a yn llai nag 1 hectar o ran ei arwynebedd ac, ar y cyfan, ystyrir bod y safle'n cynnig cyfle ar gyfer datblygu cynaliadwy ar ymyl un o aneddiadau mwyaf y sir, sy'n cyd-fynd â strategaeth y cynllun a hierarchaeth yr aneddiadau.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru, rhan ogleddol gorlifoedd storm cyfun y safle, Parth Llifogydd 3 Afonydd y map llifogydd ar gyfer cynllunio yn rhan fwy gogleddol y safle, llwybr llygru posibl i ardaloedd cadwraeth arbennig afon Tywi a Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd. Rydym yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor ecolegydd cynllunio eich awdurdod lleol i benderfynu a oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol yn y safle, ac i benderfynu a oes angen cynnal arolygon.

Ymateb y cyngor: Mae'r rhan o'r safle sy'n dod o fewn Parth Llifogydd 3 wedi'i heithrio o'r dyraniad. Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau mewn gwybodaeth ategol, ac fe'u nodir uchod hefyd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths, ar ran Dŵr Cymru

Mae'r sylwadau a ddarparwyd yn cynnwys y canlynol:

Cyflenwad dŵr: Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn. Mae prif bibell ddŵr 250 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn. Efallai y byddwn yn gofyn am gynnwys amod cynllunio addas i gadw rheolaeth dros y man lle cysylltir â'r garthffos gyhoeddus. Mae carthffosydd 150 milimetr o ddiamedr, prif garthffos dŵr fertigol dan wasgedd 100 milimetr o ddiamedr, a charthffos dŵr wyneb 450 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Parc y Splott. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Clwstwr 2

PrC2/(ii) – Tir yng Nghefncaeau, Llanelli

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir amaethyddol

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ym mis Rhagfyr 2024 ar gyfer codi anheddau preswyl newydd, mynediad i gerbydau, mannau agored a seilwaith cysylltiedig arall o dan gyfeirnod cynllunio PL/05187.

Mae'r caniatâd yn cynnig hyd at 91 o anheddau, er y bydd union nifer yr anheddau yn cael ei bennu gan gais neu geisiadau yn ymwneud â mater a gedwir yn ôl dilynol. Mae amod ar y caniatâd amlinellol yn nodi na ddylai nifer yr anheddau ar y safle fod yn uwch na 91 uned.

Wrth ystyried cyfyngiadau eraill, mae'r caniatâd cynllunio amlinellol yn nodi nifer o amodau cynllunio y bydd angen eu hystyried fel rhan o unrhyw geisiadau'n ymwneud â mater a gedwir yn ôl, ond ni ystyrir bod effaith sylfaenol ar ddatblygiad y safle.

Llifogydd – Mae tua 50% o'r tir ym Mharth Llifogydd 3 Afonydd a'r Môr, ond y mae o fewn Parth a Amddiffynnir Nodyn Cyngor Technegol 15, ac y mae tua 10% o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3).

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Roedd y cais cynllunio amlinellol yn amodol ar gytundeb adran 106 a lofnodwyd ar y cyd â'r caniatâd cynllunio amlinellol. Byddai'r datblygiad yn cynnwys y canlynol:

- cyfran o 20% o dai fforddiadwy
- cyfraniadau tuag at ddarparu addysg yn gyson â'r telerau a nodir yn y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio, a
- darparu cyfraniad ariannol tuag at ddarparu cyfleusterau hamdden ym Mharc Tir Einon.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod y 91 annedd a gynigir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun. Mae datganiad tir cyffredin wedi'i lofnodi gan y cyngor a'r tirfeddiannwr mewn perthynas â'r safle, gydag ymrwymiad i ddatblygu'r safle yn y tymor byr.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Yn dilyn penderfyniad i roi caniatâd amlinellol, mae'r safle bellach yn cael ei farchnata'n weithredol, a chysylltwyd â thros 15 o adeiladwyr tai lleol a chenedlaethol. Disgwylir cynigion yn fuan, a disgwylir i ddatblygwr fod wedi'i ddewis erbyn yr hydref eleni (2025).

Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 91 annedd. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu cyflawni fel a ganlyn: 40 yn 2026-2027, a 51 yn 2027-2028. Mae hyn wedi'i nodi yn y datganiad tir cyffredin yn Atodiad 3, a gwnaed ymrwymiad cadarn yn sylwadau'r tirfeddiannwr fel rhan o'r ymgynghoriad ar y safleoedd ychwanegol.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel ychwanegiad posibl at y rheini sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon yr

arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae saith sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Ymatebion i'r ymgynghoriad

Sylw 6 – Mark Galbraith, Cyngor Gwledig Llanelli

Mae'r cyngor yn gwrthwynebu cynnwys y safle hwn ar y sail y bydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y priffyrdd, bydd mwy o draffig, a bydd yn rhoi gormod o bwysau ar y gwasanaethau cyhoeddus allweddol fel lleoedd ysgol, a mynediad lleol at wasanaethau deintyddol a meddygon teulu.

Ymateb y cyngor: Mae caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i roi i'r safle, ac mae'r manylion a nodwyd yn y sylwadau wedi'u hystyried wrth benderfynu ar y cais cynllunio.

Sylw 27 – Laura Greenman (HCR Law) ar ran Leyton Harvard

Mae'r sylw yn ailadrodd ac yn eilio'r gwrthwynebiad i'r safle a gyflwynwyd gan Evans Banks Planning.

Ymateb y cyngor: Gweler sylw rhif 34.

Sylw 34 – Evans Banks ar ran eu cleientiaid

Mae Evans Banks yn cyflwyno sylw (gwrthwynebiad) ar ran eu cleientiaid mewn perthynas â photensial y safle ychwanegol hwn ar dir yng Nghefncaeau. Gellir dod o hyd i'w sylw llawn yn yr adroddiad ymgynghori a ddarparwyd i'r arolygwyr. I grynhoi, mae ganddynt bryderon sylweddol ynghylch cyflawni'r safle, yn enwedig gan ei fod wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl ers dros 20 mlynedd. Mae'r gwrthwynebiad yn cynnwys pryderon ynghylch ymrwymadau'r rheini sydd â

buddiant cyfreithiol yn y tir, ac i fod yn rhwym i ddarparu elfennau cysylltiedig (tai fforddiadwy) a chyfraniadau a fyddai'n arwain at ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl yn cydymffurfio â pholisi. Mae'r safbwynt diweddar uchod yn cael ei adleisio gan y ffaith, er gwaethaf cael ei ddyrannu at ddibenion preswyl ers dros 20 mlynedd, mai dim ond un cais cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl y mae'r dyraniad ychwanegol wedi bod yn destun iddo, ond mae'n parhau i fod heb ei ddatblygu. Nodir hefyd, er gwaethaf y ffaith ei fod bellach yn elwa o ryw fath o ganiatâd cynllunio amlinellol, nad yw'r tir yn cael ei farchnata'n weithredol gan y tirlfeddianwyr (nad ydynt yn ddatblygwyr tai). Mae hyn yn codi amheuan pellach ynglŷn â'u hymrwymiad i weld y tir yn cael ei ddatblygu.

Ymateb y cyngor: Mae'r safle wedi cael caniatâd amlinellol, ac mae'r asiant a'r tirlfeddiannwr wedi darparu digon o wybodaeth ynghylch statws y safle a'r ddarpariaeth arfaethedig.

Sylw 36 – Gareth Barton, Turley

Mae Tata Steel yn cefnogi'n llwyr dyrannu safle PrC2/(ii) ar gyfer datblygu tai. Mae dyraniad y safle yn gyson â sylwadau a gyflwynwyd ar ran Tata Steel yn gynharach ym mhroses y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. I ategu hyn, rydym wedi nodi'r prif bwyntiau ynghylch statws y safle, ei allu i gyflawni a'r caniatâd cynllunio.

Mae'r llythyr eglurhaol yn cefnogi hyrwyddo'r safle ychwanegol.

Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth.

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

91 uned. Rhoddodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/05187 Parth Llifogydd 3 (Môr) / Parthau Llifogydd 2 a 3 (Afonydd), Parth Llifogydd 3 (Môr) a Pharth a Amddiffynnir Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae angen cynnal asesiad o ganlyniadau llifogydd penodol i'r safle.

Dalgylch carthffosiaeth arfordirol Llanelli / tir brwnt, halogedig. Bydd angen cynnal asesiad risg rhagarweiniol. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Asesiad rheoliadau cynefinoedd wedi'i gynnal ar gyfer y safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Mae'r safle wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol, gydag amodau cynllunio i'w hystyried fel rhan o unrhyw faterion a gedwir yn ôl.

Sylw 43 – R, H a D Jones

Barn yr ymatebydd yw bod y cyngor wedi methu â darparu rhesymau clir, sy'n seiliedig ar dystiolaeth, dros ei benderfyniad i gynnwys nifer cyfyngedig o safleoedd yn unig yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol. Dim ond ymgynghoriad rhannol yw'r ymgynghoriad hwn ar safleoedd tai ychwanegol gan nad yw'n cynnig cyfle i ymatebwyr ystyried a rhoi sylwadau ar yr ystod lawn o opsiynau sydd ar gael.

Ar ôl pwyso a mesur tebygolrwydd, ni fydd modd cyflawni'r holl safleoedd a nodir yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol yn ystod "cyfnod y cynllun", ac felly dylai'r cyngor ailystyried safleoedd sydd wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol blaenorol.

Ymateb y cyngor: Nid yw'r ymatebydd yn gwneud unrhyw wrthwynebiad pendant i'r safle ychwanegol yn y sylw hwn, ac mae'n ceisio gwrthwynebu'r fethodoleg asesu ar gyfer y safleoedd, a hepgor ei safle ei hun yng Nghwm-ffrwd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r safle hwn wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/05187.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

PrC2/(iii) – Tir yn Heol Pendderi, Bryn

(a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Amaethyddol

(b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Datblygiad preswyl

(c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Bu'r safle yn destun ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gyfer 25 o anheddau, a gynhaliwyd yn 2023 o dan y cyfeirnod cyn ymgeisio PRE/01761. Er bod nifer o gyfyngiadau wedi'u hystyried a'u nodi, ni ystyriwyd bod yr un ohonynt yn anorchfygol, gyda'r ymgynghoreion statudol yn cynnig cyngor, ac yn darparu nifer o amodau dylunio a safonol manwl i'w defnyddio fel rhan o unrhyw gais cynllunio pellach. Mae'r rhain yn cynnwys ystyriaethau ar briffyrdd, ardaloedd gwarchod coed, ecoleg, rheoli cynefinoedd, carthffosiaeth, lleoliad y safle gerllaw Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd, ymhlith eraill.

Roedd y crynodeb a ddarparwyd gan y swyddog cynllunio i'r ymgynghoriad cyn ymgeisio yn datgan bod yr egwyddor o ddatblygu tai ar gyfer tua 25 o unedau ar y safle yn cael ei chefnogi, yn amodol ar ofynion manwl pellach, fel y'u hamlygwyd uchod.

(d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Ydyw. Nid oes unrhyw gyfyngiadau sylweddol wedi'u nodi a fyddai'n effeithio ar hyfywedd, ac ystyrir y bydd y pris gwerthu yn adlewyrchu'r angen i ddarparu nifer o dai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio.

(e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw. Mae nifer yr anheddau a gynigir yn ddangosol yn adlewyrchu dwyseddau tai yn yr ardal gyfagos.

Mae datblygwr eisoes yn rhan o'r prosiect. Mae nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig, a bydd modd eu darparu o fewn yr amser penodedig ar gyfer y cynllun.

(f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Gyda chefnogaeth mewn egwyddor cyn cyflwyno cais i'r awdurdod lleol ar gyfer rhoi rhywfaint o sicrwydd ar y cychwyn yn ymwneud â'r safle, mae'n bosibl y gellid cwblhau'r safle o fewn amserlen o 21 mis er mwyn cwblhau'r datblygiad yn fwy effeithiol.

(g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Er nad ydyw o reidrwydd yn hanfodol i sicrhau cadarnid y cynllun yn unigol, mae'r safle serch hynny'n un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynigir yng nghlwystr aneddiadau 2.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pedwar sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 7 – Mark Galbraith, Cyngor Gwledig Llanelli

Bydd cynnwys y safle yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y priffyrdd, bydd mwy o draffig, a bydd yn effeithio ar y mynediad at wasanaethau cyhoeddus allweddol lleol, gan gynnwys lleoedd ysgol, a mynediad at wasanaethau deintyddol a meddygon teulu.

Ymateb y cyngor: Mae swyddog priffyrdd y cyngor wedi gwneud sylwadau fel rhan o'r broses ymgynghori, gan nodi'r potensial ar gyfer trefniant ar gyfer mynedfa dderbyniol, a dim gwrthwynebiad i'r nifer uwch o draffig o ganlyniad i'r datblygiad. Ystyriwyd datblygu tir ychwanegol newydd yn sylfaen dystiolaeth y Cynllun Datblygu

Lleol diwygiedig, tra bydd cyfraniadau cynllunio i alluogi datblygiad yn cael eu cefnogi o ddatblygiad y safle.

Sylw 31(a) – Arwel Evans (Lichfields)

Er bod rhan weddilliol y safle wedi'i datblygu, mae'r safle hwn yn parhau i fod heb ei ddatblygu heb unrhyw arwydd o gais cynllunio. Mae asesiad o safle'r cyngor yn amwys o ran tystiolaeth o gyflawni, gan ddweud yn syml bod y tirlfeddiannwr wedi bod mewn cysylltiad i ddweud y bydd y safle'n cael ei roi ar y farchnad ac y bydd rhagor o dystiolaeth yn cael ei darparu i'r cyngor. Rydym yn ystyried bod y dystiolaeth hon yn annigonol i gyfiawnhau cadw'r dyraniad hwn o'r Cynllun Datblygu Lleol blaenorol.

Nid yw tystiolaeth o'r fath wedi'i darparu yma, felly nid yw'n glir pam y dylid cadw'r safle hwn fel dyraniad pan fo opsiynau addas a chyflawnadwy eraill ar gael ar gyfer datblygu, fel safle ein cleient (tir yn Nhalyclun, Llangennech, CA0881 / SR/086/075) sy'n elwa o ddiddordeb cryf gan ddatblygwyr.

Ymateb y cyngor: Cyfeirir at yr atebion i gwestiynau (d), (e) ac (f) uchod sy'n nodi bod datblygwr wedi ymrwymo eisoes i gyflawni'r safle yn amodol ar y caniatâd cynllunio angenrheidiol, tra bod y cyngor yn fodlon ar y sefyllfa bresennol o ran cyflwyno'r safle i'w ddatblygu.

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

35 uned, dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Rydym yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor ecolegydd cynllunio eich awdurdod lleol i benderfynu a oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol yn y safle, ac i benderfynu a oes angen cynnal arolygon.

Ymateb y cyngor: Nodwyd. Nid yw ecolegydd y cyngor wedi darparu unrhyw wrthwynebiad i ddatblygu'r safle. Bydd angen arolygon pellach ar gyfer unrhyw gais cynllunio, ond nid oes rhwystrau anorchfygol i ddatblygu'r safle.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn. Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn. Mae carthffos frwnt 180 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle. Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff arfordirol Llanelli. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Croesawyd a nodwyd y sylwadau.

PrC2/(v) – Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir amaethyddol

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Datblygiad preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ardal diogelu mwynau – Er bod y safle wedi'i nodi yn yr ardal diogelu mwynau (Categori 1 – Tywodfaen a Llosgfaen) ystyrir bod yr adnoddau yn y lleoliad hwn eisoes wedi'u sterileiddio i raddau helaeth gan eu bod o fewn 200 metr i ddatblygiad sensitif.

Priffyrdd – Ymddengys bod lled o ryw 10 metr (gan gynnwys lleiniau ymyl ffyrdd) ar y trac rhwng 29 a 31 Heol y Mynydd. Felly, mewn theori, gellid cyflawni mynedfa sy'n cydymffurfio, yn dibynnu ar berchnogaeth tir a dyluniad manwl. Mae'r ffordd fach oddi ar Heol y Mynydd sy'n gwasanaethu'r safle wedi'i mabwysiadu gan yr awdurdod priffyrdd lleol a fyddai'n caniatáu dylunio sy'n cydymffurfio, a 'chysylltiad'. Gellid ystyried Heol Caegar fel ail fynedfa, ond mae'n debyg y byddai angen ei gwella o ran lled a darpariaeth troedffordd (ochr orllewinol), lle mae'n ymddangos bod tir dan reolaeth Cyngor Sir Caerfyrddin. Fodd bynnag, byddai Caegar yn sicr o fod yn fynedfa teithio llesol ragorol.

Ecoleg – Nid yw ecolegydd y cyngor wedi darparu unrhyw wrthwynebiad i ddatblygu'r safle. Bydd angen arolygon ecolegol ac arolygon o'r coed ar gyfer unrhyw gais.

Llifogydd – Nid oes unrhyw risg llifogydd sylweddol yn gysylltiedig â'r safle. Mae llai na 5% o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3).

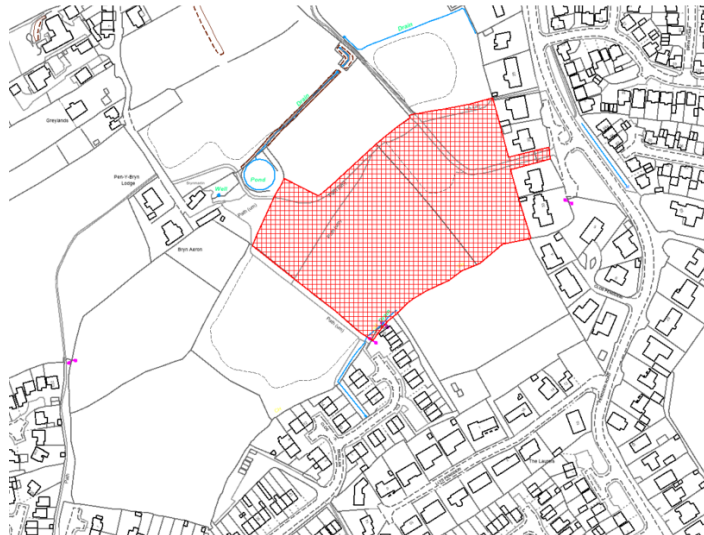
Y tir gorau a mwyaf amlbwrpas – Mae'r safle'n dod o fewn categori 3b, 4 a threfol o'r dosbarthiad tir amaethyddol. Ni fydd datblygu'r safle yn cael unrhyw effaith andwyol ar unrhyw dir amaethyddol o radd uwch.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Ydyw; mae Barratt David Wilson Homes (BDWH) wedi cyflwyno tystiolaeth o'r blaen i ddangos bod y safle cyfan yn addas ac yn ddichonadwy ar gyfer datblygiad preswyl, a bod modd ei gyflawni. Mae hyn yn cael ei ategu gan wybodaeth ychwanegol gan ddefnyddio Model Hyfywedd Datblygu Burrows-Hutchinson (DVM) a ddarperir yn Atodiad 2.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Fel rhan o'i sylfaen dystiolaeth drwy'r profforma ar gyfer yr ymgynghoriad ar safle ychwanegol, mae'r cyngor wedi mynegi'n glir ei fwriad i ddyrannu cyfran lai o dir, o bosibl, na'r hyn yr ymgynghorwyd arno. Diben ei gynnwys fel safle ychwanegol yn ystod y cam hwnnw oedd caniatáu'r potensial i ystyried gwahanol ddarnau o dir ar y safle, gan gynnwys defnyddio gwahanol fynedfeydd. Safbwynt y cyngor fyddai dyrannu'r tir a uwcholeuir ar y map isod. Mae'r darn hwn o dir yn 2.21 hectar, ac o ystyried yr arwynebedd y gellid ei ddatblygu, byddai 80 o anheddau yn ffigur dangosol addas o ystyried y polisïau dwysedd yn y polisi cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r Cyngor yn ystyried cyfnod o 18 mis i sicrhau caniatâd cynllunio ac i gyflawni amodau ac yna cyfnod datblygu o hyd at 24 mis.



Mae datganiad tir cyffredin wedi'i llofnodi rhwng y cyngor, Boyer Planning a BDWH ynghylch datblygu'r safle. Mae nifer o ystyriaethau nad ydynt wedi'u cytuno arnynt gyda'r cyngor, ac mae hyn yn cael ei adlewyrchu yn sylw Boyer Planning ar ran BDWH, a ddaeth i law fel rhan o'r ymgynghoriad ar safle ychwanegol. Mae BDWH yn parhau i fod yn gwbl ymrwymedig i'r cyfleoedd datblygu a gyflwynir gan dir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn, ac yn ceisio cynnwys 160 o anheddau ar draws y safle cyfan (5.43 hectar) yr ymgynghorwyd arno fel rhan o'r ymgynghoriad ar safle ychwanegol. Mae BDWH yn ffyddiog y gellir datblygu'r safle yn ei gyfanrwydd i sicrhau bod unrhyw gynllun yn y dyfodol yn gallu cyflawni'r nifer gofynnol o gartrefi yn unol â'r dyraniad arfaethedig.

O ran amserlenni, mae BDWH yn rhagweld y canlynol: i) 18 mis i sicrhau caniatâd cynllunio (gan gynnwys amodau rhyddhau); a ii) cyfnod adeiladu o 48-60 mis.

Yn ogystal â'r cynnwys a nodir yng nghwestiwn (d) uchod, mae BDWH wedi cyflwyno gwerthusiad o hyfywedd datblygu i ystyried 160 o anheddau, ac nid yr 80 o anheddau a gynigiwyd gan y cyngor. Cyflwynir y gwerthusiad yn Atodiad 3 isod.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae BDWH wedi sicrhau opsiwn ar gyfer y safle gyda'r tîrfeddiannwr, a chan ei fod yn adeiladwr tai cenedlaethol sydd â llwyddiant amlwg yn yr ardal, gall roi digon o sicrwydd y bydd y safle'n cael ei gyflwyno ar bwynt addas dros gyfnod y cynllun sy'n dod i'r amlwg yn unol â thafllwybr arfaethedig Cyngor Sir Caerfyrddin.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Er bod nifer yr anheddau ar y safle yn fawr ac yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol ym mhrif ganolbwynt Llanelli, ni ystyrir bod y safle yn hanfodol i sicrhau cadarnid y cynllun. Serch hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynnigir yng nghlwestwr aneddiadau 2.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pedwar sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 8 – Mark Galbraith, Cyngor Gwledig Llanelli

Bydd cynnwys y safle yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y priffyrdd, bydd mwy o draffig, a bydd yn effeithio ar y mynediad at wasanaethau cyhoeddus allweddol lleol, megis darparu lleoedd ysgol a gwasanaethau deintyddol a meddygon teulu.

Ymateb y cyngor: Mae ymateb y cyngor wedi'i nodi uchod mewn perthynas â pha mor dderbyniol yw'r safle ar gyfer datblygiad preswyl.

Sylw 40 – Boyer Planning ar ran Barratt David Wilson Homes

Er bod BDWH yn cefnogi egwyddor y dyraniad arfaethedig yn llwyr, nodir mai dim ond rhan ddwyreiniol y safle sydd wedi'i nodi gan y cyngor ar gyfer 80 o anheddau. Fodd bynnag, mae BDWH o'r farn bod digon o dystiolaeth i gyfiawnhau dyrannu'r safle yn ei gyfanrwydd ar gyfer hyd at 160 o anheddau. Bydd y dull hwn yn rhoi mwy o sicrwydd wrth sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn gallu diwallu'r

angen lleol am dai yn effeithiol dros gyfnod y cynllun newydd a'r llwybr tai arfaethedig, gan ystyried hefyd unrhyw laesu dwylo a allai ddigwydd mewn mannau eraill.

Mae'r ymateb manwl yn ystyried y canlynol:

- Cefnogi'r cynnydd i 10% o hyblygrwydd mewn egwyddor, er ein bod yn parhau i argymhell y dylid cynyddu hyn i o leiaf 15% (sy'n cyfateb i 1,323 o anheddau) er mwyn sicrhau bod y cynllun yn effeithiol wrth ddiwallu'r angen lleol am dai.
- Yn cefnogi'n gryf nodi tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn fel dyraniad arfaethedig PrC2/(v). Fodd bynnag, mae BDWH yn mynnu bod y safle'n fwy na digon addas ar gyfer 160 o anheddau yn hytrach na'r 80 o anheddau sydd wedi'u cynnig ar gyfer y safle ar hyn o bryd.
- Cefnogir derbynioldeb a chyflawnadwyedd y safle yn asesiad y cyngor ei hun, ac fe'i cefnogir gan y dogfennau technegol a ddarparwyd trwy gydol y broses safle ymgeisiol, ac ym mhob cam o'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.
- Mae BDWH yn cadarnhau cydymffurfedd â'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, a sut y bydd y 160 o anheddau yn cefnogi'r twf y mae ei angen yn Sir Gaerfyrddin.
- Mae BDWH yn mynd i'r afael â'r sylwadau sy'n ymwneud â'r gorddatblygiad canfyddedig yn y Bryn, ac yn cefnogi'r 160 o anheddau yn hytrach na'r 80 o anheddau a argymhellwyd.

Ymateb y cyngor: Darperir sylwadau yn yr ymateb manwl i'r dyraniad posibl ar gyfer y safle uchod, a chroesewir y gefnogaeth i ddatblygu'r safle.

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

80 uned. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau, dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd tua 1.4 cilometr i ffwrdd, a 2 gilometr o Ardal Gwarchodaeth Arbennig Cilfach Tywyn.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Darparodd ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol sylwadau fel rhan o'r dystiolaeth a arweiniodd at yr ymgynghoriad ar y safle ychwanegol. Darperir sylwadau Dŵr Cymru isod.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Bydd angen cynnal asesiad modelu hydrolig i bennu'r man cysylltu â'r rhwydwaith dŵr, a byddai disgwyl i ddatblygwyr posibl ariannu ymchwiliadau. Byddai canfyddiadau'r asesiad modelu hydrolig yn llywio hyd a lled unrhyw waith uwchraddio angenrheidiol i'r seilwaith dŵr, ac mae modd eu caffael trwy ddarpariaethau gofyn am gais Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd).

Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn.

Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff arfordirol Llanelli. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd a chroesawyd y sylwadau.

SeC6/(i) – Tir oddi ar Heol y Parc, yr Hendy

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir gwag rhwng dwy ardal breswyl bresennol.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Bwriad y tiffeddiannwr yw datblygu'r safle at ddefnydd preswyl.

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Mae gan y safle ganiatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes, ac mae pob mater wedi'i ystyried fel rhan o hwn, ond mae'n werth nodi'r canlynol:

Mae tua 20% o'r safle o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3).

O ran materion ecolegol, byddai unrhyw gais yn y dyfodol yn destun arolwg. Byddai angen clustogfeydd ar gyfer y coed.

Mae 63% o'r safle wedi'i nodi fel gradd 2 ar y map o ddosbarthiad tir amaethyddol a ragwelir. Cydnabyddir, yn ei hanfod, fod y map o ddosbarthiad tir amaethyddol Cymru yn ymarfer mapio rhagfynegol. Ystyriwyd datblygiad y safle yng nghyddestun ei leoliad o fewn y ffurf drefol a'i botensial i gyflawni datblygiad cynaliadwy sy'n adlewyrchu ei amgylchoedd. Mae hyn hefyd yn gyson â strategaeth y cynllun a'r hierarchaeth aneddiadau. Mae'r safle'n elwa o ganiatâd cynllunio amlinellol.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

O ran hyfywedd mewn perthynas â chaniatâd cynllunio PL/04430, mae hyn wedi'i nodi yn y cytundeb adran 106 sy'n cynnwys y cyfraniad ariannol (swm cymudedig) i'w wneud yn daladwy tuag at ddarparu tai fforddiadwy yr ardal gymunedol neu, os nad yw'n berthnasol, yn ardal Sir Gaerfyrddin.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (saith annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae perchnogion y safle yn awyddus i fwrw ymlaen â datblygiad y safle, a chawsant ganiatâd cynllunio amlinellol ym mis Awst 2024. Roedd y cais yn darparu cynllun y safle yn dangos sut y gellid ei ddatblygu.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae cyflwyniad ar gyfer cymeradwyo materion a gedwir yn ôl yn cael ei baratoi, ac mae'r gwaith i fod i ddechrau ar y safle ym mis Mawrth 2026. Rhagwelir y bydd y saith annedd yn cael eu darparu yn y blynyddoedd canlynol: pedair yn 2026-2027 a thair yn 2027-2028. Mae'r safle yn eiddo i ddatblygwr, a rhagwelir y bydd yn datblygu'r safle.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Mae'r safle'n un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Saith uned. Darparodd CNC sylwadau ar y ceisiadau â'r cyfeirnodau PL/04430 a PL/02016. Mae'r safle ger ardal o goetir hynafol lled-naturiol ar hyd draffordd yr M4, ac mae pathewod wedi'u darganfod 560 metr i'r de o'r safle hwn. Siaradwch ag

ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y swyddog: Nodwyd sylwadau CNC ar geisiadau PL/04430 a PL/02016. Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau mewn gwybodaeth ategol, ac fe'u nodir uchod hefyd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r ymatebydd yn datgan bod y safle wedi'i ymrwymo, a'i fod wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/04430.

Ymateb y swyddog: Nodwyd y sylwadau. Dim camau pellach.

SeC6/(ii) – Garej y Fforest, y Fforest

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Gorsaf betrol oedd ar y safle gynt, ac y mae wedi cael nifer o ddefnyddiau eraill dros y blynyddoedd, gan gynnwys safle atgyweirio cerbydau masnachol, safle gwerthu ceir a safle golchi ceir. Mae rhan uchaf y safle yn cael ei defnyddio fel golchfa geir ar hyn o bryd, tra bod atgyweiriadau masnachol / profion MOT yn digwydd ar y lefel isaf yn nhu cefn y safle. Felly, mae'r safle'n cynrychioli safle tir llwyd a ddatblygwyd o'r blaen. Nid yw defnydd presennol y safle yn gydnaws â'r defnyddiau tir cyfagos sy'n breswyl eu natur. Adlewyrchir hyn yn y ffaith bod y safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai ar hyn o bryd yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol a fabwysiadwyd.

Mae'r safle mewn lleoliad hynod gynaliadwy i'r gorllewin i'r Hendy ac i'r gogledd o Bontarddulais, ac felly mae'n agos at wasanaethau a chyfleusterau, a gall elwa o gyfleoedd teithio llesol a chysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl. Mae'r safle yn destun cais cynllunio llawn sydd yn yr arfaeth gan Mannor Homes i ddatblygu wyth annedd preswyl o ansawdd uchel (Cyfeirnod: PL/07830). Nid yw'r cais yn amodol ar unrhyw wrthwynebiadau statudol na gwrthwynebiadau gan ymgylgoreion trydydd parti.

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Nid yw'r safle yn amodol ar unrhyw ddynodiadau ecolegol nac amgylcheddol. Roedd nifer sylweddol o adroddiadau ac arolygon ategol ynghlwm wrth y cais cynllunio arfaethedig, gan gynnwys dogfennau ynghylch ecoleg, coed a datganiad seilwaith gwyrdd / tirlunio. Mae adroddiadau o'r fath wedi llywio dyluniad y cynllun. Mae'r adroddiadau hyn wedi cael eu hystyried yn fanwl gan CNC ac ecolegydd y cyngor. Nid yw CNC wedi codi unrhyw wrthwynebiadau mewn perthynas â safleoedd gwarchodedig na rhywogaethau gwarchodedig, ac maent wedi cytuno â chasgliadau'r asesiad priodol a gynhaliwyd gan ecolegydd y cyngor sy'n dod i'r casgliad na fydd datblygu'r safle yn y modd arfaethedig, yn

amodol ar osod amodau, yn cael effaith andwyol ar Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd. Nid yw ymateb yr ecolegydd cynllunio yn codi unrhyw wrthwynebiad yn amodol ar osod amodau.

Er bod rhan o'r safle o fewn yr ardal datblygu risg uchel a ddiffiniwyd mewn cysylltiad â threftadaeth diwydiant glo hanesyddol, roedd asesiad risg cloddio glo ynghlwm wrth y cais sydd arfaethedig. Mae hyn wedi cael ei ystyried gan yr awdurdod glo, ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio arfaethedig yn dilyn ystyriaeth fanwl o'r adroddiad a gyflwynwyd. Felly, dangoswyd a derbyniwyd y gellir datblygu safle'r cais mewn modd diogel, ac nid yw etifeddiaeth cloddio glo yn gyfyngiad yn hyn o beth.

Nid yw'r safle mewn parth diogelu mwynau. Serch hynny, mae'r safle mewn ardal breswyl sensitif yn hyn o beth.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau o ran treftadaeth nac ansawdd tir amaethyddol yn gysylltiedig â'r safle. Fel y soniwyd uchod, mae'r safle'n cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen.

Nid yw'r safle hwn mewn ardal rheoli ansawdd aer nac ardal sensitif o ran sŵn. Ni chododd swyddogion iechyd yr amgylchedd y cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cais arfaethedig o ran materion yn ymwneud ag ansawdd aer na sŵn.

Oherwydd defnydd hanesyddol a phresennol y safle, roedd adroddiad ar yr ymchwiliad tir ynghlwm wrth y cais cynllunio arfaethedig. Mae hyn wedi cael ei ystyried gan CNC ac is-adran iechyd yr amgylchedd yr awdurdod, ac nid yw'r naill na'r llall yn gwrthwynebu, ond mae hynny'n dibynnu ar yr amodau.

Nid yw'r safle mewn parth llifogydd diffiniedig, ac felly nid yw CNC nac adran draenio'r awdurdod lleol wedi gwrthwynebu ar sail perygl o lifogydd.

Roedd strategaeth draenio ynghlwm wrth y cais cynllunio arfaethedig. Nid yw adran draenio'r awdurdod wedi codi unrhyw wrthwynebiad, a bydd hyn yn destun cymeradwyaeth corff cymeradwyo SuDS ar wahân.

Gellir cael mynediad i'r safle yn uniongyrchol oddi ar ffordd yr A48 yn Heol Fforest, lle mae'r gwelededd yn dda. Fel y soniwyd uchod, mae'r safle yn agos at gyfleusterau a gwasanaethau lleol, ac mae nifer o gyfleoedd ar gyfer teithio llesol a theithio cynaliadwy. Gellir darparu seilwaith cerddwyr digonol yn niwyg y cynllun. Mae gan y safle ddefnydd masnachol sefydledig sy'n achosi traffig. Roedd datganiad trafnidiaeth ynghlwm wrth y cais arfaethedig. Mae hyn wedi cael ei ystyried gan yr awdurdod priffyrdd lleol, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad, ond mae hynny'n dibynnu ar yr amodau.

Ystyrir bod y defnydd preswyl arfaethedig yn gwbl gydnaws â'r ffordd y caiff tir cyfagos ei ddefnyddio yn gyffredinol, sydd hefyd o natur breswyl. Bydd ei ddatblygu at ddibenion preswyl yn dileu defnydd anghydfurfiol, yn arwain at welliannau gweledol, ac yn arwain at adfer safle tir llwyd. Gall y cynllun gyflawni pellteroedd gwahanu priodol gydag anheddau preswyl presennol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw effeithiau andwyol ar yr amwynderau preswyl o ran edrych dros yr anheddau neu ymyrryd arnynt. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan gymdogion na thrydydd partïon mewn perthynas â'r cais cynllunio arfaethedig.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau seilwaith na pherchnogaeth tir ar gyflawni'r safle. Ni chododd Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cais arfaethedig, gan gadarnhau nad oes unrhyw gyfyngiadau ar garthffosiaeth na chyflenwadau dŵr. Nid yw'r safle mewn ardal yr effeithir arni gan broblemau ffoffadau ardaloedd cadwraeth arbennig afonol. Mannor Homes Ltd sy'n berchen ar y safle.

- d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?**

Mae Mannor Homes Ltd yn gwbl ymwybodol o ofynion y polisi tai fforddiadwy. Fel cwmni, maent ar safleoedd yn cyflawni datblygiadau eraill o ansawdd uchel yn Sir Gaerfyrddin, gan gynnwys tai fforddiadwy.

Fel y soniwyd uchod, mae Mannor Homes Ltd wedi prynu'r safle ac yn berchen arno, ac maent wedi mynd i gost sylweddol i baratoi a chyflwyno'r cais cynllunio llawn arfaethedig, gan ddangos tystiolaeth o'u bwriad clir i'w gyflawni.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw. Mae'r ffaith bod Mannor Homes Ltd yn cyflwyno'r cais cynllunio llawn arfaethedig ar gyfer wyth annedd o ansawdd uchel yn tystio i'w bwriad clir i gyflawni datblygiad preswyl ar y safle hwn. Os bydd y cwmni'n llwyddo i gael caniatâd cynllunio, a rhyddhau amodau cynllunio wedi hynny, bwriad Mannor Homes Ltd yw dechrau ar y safle tua diwedd 2025 / dechrau 2026.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Bydd Mannor Homes Ltd, fel tirfeddiannwr a datblygwr, yn cynnal y safle eu hunain i'w werthu. Pe bai'r cwmni'n llwyddo i gael caniatâd cynllunio, a rhyddhau amodau wedi hynny, byddai Mannor Homes yn bwriadu dechrau gwaith ar y datblygiad tua diwedd 2025 / dechrau 2026. Byddai gwaith o'r fath yn cynnwys dymchwel, clirio'r safle a gwaith adfer i ddechrau, ac yna gwaith gosod seilwaith ac adeiladu'r tai yn ddiweddarach. Byddai disgwyl bod y datblygiad cyfan wedi'i gwblhau yn 2027, gan ddarparu'r unedau preswyl o ansawdd uchel y mae eu hangen yn gynnar yng nghyfnod newydd y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Mae'r safle'n un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adnewyddu diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am

hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pum sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 27 – Laura Greenman (HCR Law) ar ran Leyton Harvard

Mae'r sylw yn ailadrodd ac yn eilio'r gwrthwynebiad i'r safle a gyflwynwyd gan Evans Banks Planning.

Ymateb y cyngor: Gweler sylw rhif 41.

Sylw 40(b) – Boyer Planning ar ran Barratt David Wilson Homes

Er bod BDWH yn cefnogi'n fras fwriad y cyngor i ddyrannu datblygiad preswyl ar y darn bach hwn o dir llwyd, mae'n bwysig cydnabod yr heriau posibl y mae'r mathau hyn o safleoedd yn eu cyflwyno o ran hyfywedd a chyflawnadwyedd.

Mae ymchwil a gynhaliwyd gan Lichfields ym mis Mehefin 2022 (papur ymchwil 'Banking on Brownfield') yn pwysleisio'r ffaith mai nodwedd allweddol o ddatblygu safleoedd tir llwyd yw'r angen i ddatblygwyr ddelio ag etifeddiaeth defnyddiau presennol neu flaenorol sydd yn aml yn gofyn am waith adfer helaeth ar gost sylweddol i hyfywedd cyffredinol y prosiect. Ar y sail honno, mae'n hanfodol nad yw'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn rhy ddibynnol ar ddarparu safleoedd tir llwyd, ac mae Cyngor Sir Gaerfyrddin yn cydnabod yr angen i nodi portffolio amrywiol o safleoedd er mwyn sicrhau bod y cynllun sy'n cael ei lunio ar hyn o bryd wedi'i baratoi'n gadarn.

Ymateb y cyngor: Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol, at ddibenion preswyl, wedi bod yn destun ystyriaeth lawn trwy fethodoleg asesu'r safle. Mae profforma safle fanwl wedi'i llunio fel rhan o'r broses asesu hon. O ran cyfeiriad yr ymatebydd at broblemau posibl o ran etifeddu problemau ar safleoedd tir llwyd fel hwn, nodwyd bod adroddiad yr ymchwiliad wedi'i lunio ac ynghlwm wrth y cais

cynllunio arfaethedig. Mae hyn wedi cael ei ystyried gan CNC ac is-adran iechyd yr amgylchedd yr awdurdod, ac nid yw'r naill na'r llall yn gwrthwynebu, ond mae hynny'n dibynnu ar yr amodau.

Sylw 41 – Evans Banks

Ni waeth a roddir y caniatâd cynllunio presennol ai peidio, bydd yn rhaid i'r datblygwr ymgymryd ag ymarfer ymgysylltu helaeth ag arbenigwyr geodechnegol i ganfod i ba raddau y mae'r safle wedi'i halogi, a pha fathau o waith adfer fydd yn angenrheidiol er mwyn sefydlogi'r gwaith paratoi tir ar y safle i ganiatáu ar gyfer eiddo preswyl newydd. Hefyd, bydd yn rhaid sicrhau nad yw trigolion newydd y safle yn agored i unrhyw effeithiau llygredd o ganlyniad i darfu ar yr halogyddion hynny sydd, ar hyn o bryd, o dan y ddaear. Gallai costau gwaith adfer o'r fath fod mor sylweddol fel y byddai'n bwrw amheuaeth ar hyfywedd i gyflawni'r cynigion ailddatblygu. O'r herwydd, ni fyddai'n bosibl cyflawni'r safle.

Ymateb y cyngor: Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol, at ddibenion preswyl, wedi bod yn destun ystyriaeth lawn trwy fethodoleg asesu'r safle. Mae profforma safle fanwl wedi'i llunio fel rhan o'r broses asesu hon. O ran cyfeiriad yr ymatebydd at halogiad y safle yn y gorffennol, roedd adroddiad yr ymchwiliad ynghlwm wrth y cais cynllunio arfaethedig. Mae hyn wedi cael ei ystyried gan CNC ac is-adran iechyd yr amgylchedd yr awdurdod, ac nid yw'r naill na'r llall yn gwrthwynebu, ond mae hynny'n dibynnu ar yr amodau.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Wyth uned – darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/07830. Mae angen cynnal arolygon ar rywogaethau.

Ymateb y cyngor: Nodwyd sylwadau CNC ar gais PL/07830. Nid yw CNC wedi codi unrhyw wrthwynebiadau mewn perthynas â safleoedd gwarchodedig na rhywogaethau gwarchodedig, ac maent wedi cytuno â chasgliadau'r asesiad priodol a gynhaliwyd gan ecolegydd y cyngor, sy'n cymeradwyo datblygu'r safle yn y modd y bwriedir, yn amodol ar osod amodau.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r ymatebydd yn datgan ei fod wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio cyfredol sydd â'r cyfeirnod PL/07830.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Dim camau pellach.

SeC6/(iii) – Tir ar Heol Fforest, yr Hendy

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Ar hyn o bryd mae'r safle yn dir amaethyddol sydd wedi'i leoli'n union wrth ymyl y ffurf adeiledig bresennol yn y rhan hon o anheddiad yr Hendy.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Bwriad y datblygwr a pherchnogion y tir yw datblygu'r safle at ddefnydd preswyl, ynghyd â gosod seilwaith ategol fel system ddraenio gynaliadwy a chreu mannau agored cyhoeddus.

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ecoleg – Cafwyd y sylwadau canlynol gan ecolegwyr yr awdurdod lleol:

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Mae'r safle'n cynnwys glaswelltir wedi'i led-wella, glaswelltir corsiog, coed, prysgwydd, ac mae'n agos at gwrs dŵr. O ran cais cynllunio yn y dyfodol, bydd angen arolwg ar gyfer y glaswelltir a'r prysgwydd, a bydd angen clustogfeydd ar gyfer y coed.

Priffyrdd – cafwyd y sylwadau canlynol gan yr awdurdod priffyrdd lleol:

Ystyrir bod y mynediad yn addas. Dim sylwadau ar y niferoedd / dyraniad ychwanegol. Os bydd y dyraniad yn cynyddu cyfanswm posibl yr anheddau, gan gynnwys yr anheddau sydd eisoes wedi'u hadeiladu (Clos Benallt Fawr) i dros 150, dylid ystyried ail fynedfa / mynedfa amgen i'r safle; h.y. mae potensial ar gyfer mynediad i ffordd yr A48, ger rhif 44 Heol Fforest (yn amodol ar ymarferoldeb, dyluniad ac ati).

Mwynau – Mae dyddodion agregau manyleb uchel (tywodfaen) yn gorwedd o dan y safle. Fodd bynnag, ystyrir bod yr adnoddau yn y lleoliad hwn eisoes wedi'u sterileiddio i raddau helaeth gan eu bod o fewn 200 metr i ddatblygiad sensitif.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gwaith i asesu hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau a arweinir gan y farchnad ddarparu tai fforddiadwy (cyfraniad tai o 4.2 ar ddatblygiad o 35 annedd). Er na cheisiwyd unrhyw asesiad o hyfywedd ar gyfer y dyraniad hwn, ni wyddys am unrhyw gyfyngiadau a fyddai'n gwneud datblygu'r safle yn anymarferol yn economaidd.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae perchnogion y safle yn awyddus i fwrw ymlaen â datblygu'r safle, a chyflwynwyd safle ymgeisiol, ac yna sylw yn ystod cyfnod adneuo'r cynllun diwygiedig yn gofyn am ddyrannu'r safle at ddefnydd preswyl. Byddai'r datblygwr yn bwriadu cyflawni 35 neu ragor o anheddau ar y dyraniad i gyfrannu at nifer y tai yn ardal y cyngor sir.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae'r safle yn cael ei ystyried fel opsiwn gan ddatblygwr a ddatblygodd y cynllun preswyl i'r gogledd. Mae perchnogion y tir yn awyddus i fwrw ymlaen â chynllun preswyl ar y tir. Rhagwelir y bydd y 35 annedd yn cael eu darparu yn y blynyddoedd canlynol: 15 yn 2027-2028, ac 20 yn 2028-2029. Fodd bynnag, bydd y datblygwr yn ceisio cynyddu nifer yr anheddau ar y tir i'r eithaf, a allai arwain at dros 35 annedd, yn unol â'r cynllun ardal net a gyflwynwyd.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw, ond mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn

mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am o leiaf 10% o hyblygrwydd i sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae chwe sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 3 – Richard Jones

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r tir yn flaenorol gan yr awdurdod lleol, ac yna cafodd ei wrthod gan Lywodraeth Cymru. Yn dilyn archwiliad ffisegol o'r tir, canfuwyd nad oedd yn addas ar gyfer datblygiad llawn, a dim ond adeiladu rhannol (sydd bellach wedi'i gwblhau) y rhoddwyd caniatâd ar ei gyfer. Nid oes unrhyw newidiadau na chyflwyniad i system ddraenio'r tir i unioni'r rheswm sylfaenol dros wrthod Persimmon y tro diwethaf. Ar ben hynny, bydd y tai ychwanegol yn rhoi mwy o bwysau ar Heol Fforest gan gynyddu faint o draffig sy'n mynd drwy'r Hendy, heibio i'r ysgol gynradd.

Ymateb y cyngor: Anghytuno. Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol, at ddibenion preswyl, wedi bod yn destun ystyriaeth lawn trwy fethodoleg asesu'r safle. Fel rhan o'r broses asesu hon, paratowyd profforma safle fanwl, ac ystyriwyd unrhyw gyfyngiadau posibl.

Sylw 31(e) – Arwel Evans (Lichfields) ar ran RSAI

Er ein bod yn nodi bod yr adran briffyrdd yn ystyried bod mynediad yn addas, rydym am ddweud bod newidiadau lefel sylweddol yn y fan hon a allai greu problemau. Mae Heol Fforest ei hun ar lethr sylweddol sy'n codi i'r gorllewin, ond mae'r caeau y mae'r safle arnynt yn diflannu'n sydyn. Dylid ystyried hyn ymhellach.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Nid yw newidiadau yn lefelau topograffig y safle yn peri unrhyw gyfyngiadau penodol, a byddant yn cael eu hystyried fel rhan o gais cynllunio manwl.

Sylw 37 – Kate Harrison, Persimmon Homes

Mae'r ymatebydd yn dymuno cefnogi cynnwys y 'Tir ar Heol Fforest' (SeC6(iii)) i'w ddyrannu. Yn ei hanfod, mae modd cyflawni'r safle yn y tymor byr, ac mae'n ddigfyngiad i raddau helaeth. Nid oes unrhyw gyfamodau cyfyngol yn ymwneud â'r tir, ac mae gan Persimmon Homes fuddiant cyfreithiol yn y tir trwy gytundeb opsiwn, ac mae'r tiffeddiannwr yn cytuno â'r cynigion ar gyfer datblygu'r safle. Mae Persimmon Homes wedi cwblhau datblygiad yn ddiweddar ger SeC6/(iii). Cyflwynwyd manylion y safle ac ystyriaeth o gyfyngiadau yn llawn fel rhan o gyflwyno'r safle ymgeisiol. Fodd bynnag, darparwyd dadansoddiad (ar ffurf atodiad) ynghyd ag uwchgynllun lefel uchel.

Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

35 uned. Rydym yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor ecolegydd cynllunio eich awdurdod lleol i benderfynu a oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol yn y safle, ac i benderfynu a oes angen cynnal arolygon. Cwrs dŵr cyffredin ar y safle.

Ymateb y cyngor: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau mewn gwybodaeth ategol, ac fe'u nodir uchod hefyd. Bydd presenoldeb cwrs dŵr cyffredin yn cael ei ystyried mewn unrhyw gynigion datblygu manylach.

Sylw 44 – R, H a D Jones

Barn yr ymatebydd yw bod y cyngor wedi methu â darparu rhesymau clir, sy'n seiliedig ar dystiolaeth, dros ei benderfyniad i gynnwys nifer cyfyngedig o safleoedd yn unig yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol. Dim ond ymgynghoriad rhannol yw'r ymgynghoriad hwn ar safleoedd tai ychwanegol gan nad yw'n cynnig cyfle i ymatebwyr ystyried a rhoi sylwadau ar yr ystod lawn o opsiynau sydd ar gael.

Ar ôl pwyso a mesur tebygolrwydd, ni fydd modd cyflawni'r holl safleoedd a nodir yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol yn ystod "cyfnod y cynllun", ac felly dylai'r cyngor ailystyried safleoedd sydd wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol blaenorol.

Ymateb y cyngor: Nid yw'r ymatebydd yn gwneud unrhyw wrthwynebiad pendant i'r safle ychwanegol yn y sylw hwn, ac mae'n ceisio gwrthwynebu'r fethodoleg asesu ar gyfer y safleoedd a'i phrosesau wrth hepgor ei safle ei hun yng Nghwm-ffrwd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn. Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn. Mae carthffosydd brwnt 150 milimetr a 225 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle. Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Llannant. Mae capasiti cyfyngedig ar gael yn y gwaith trin dŵr gwastraff, a byddai angen ariannu'r gwelliannau gofynnol trwy ein cynllun rheoli asedau neu, o bosibl, yn gynharach trwy gyfraniadau datblygwyr.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Byddai gwelliannau gofynnol i'r gwaith trin dŵr gwastraff yn cael eu hystyried fel rhan o gais cynllunio manylach, a'u cyflawni trwy gyfraniadau datblygwyr os na chânt eu cyflawni trwy'r cynllun rheoli asedau.

SeC7/(i) – Tir yn Heol Pontarddulais, Llangennech

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Glaswelltir gwag

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Mae datganiad tir cyffredin wedi'i lunio gan yr awdurdod lleol a'r tirfeddiannwr, sy'n manylu ar y cyfyngiadau posibl (a sut mae'r rhain yn fân gyfyngiadau ac y gellir eu datrys), a gwybodaeth ynghylch hyfywedd a chyflawnadwyedd. Cyfeirir at y datganiad tir cyffredin isod (Atodiad 3). I grynhoi, mae materion yn ymwneud â diogelu mwynau, y perygl o lifogydd, ecoleg a phriffyrdd i gyd wedi'u trafod yn y datganiad tir cyffredin, ond nid oes yr un o'r rhain yn peri unrhyw broblemau posibl i ddatblygu'r safle. Mae rhan fach o'r safle wedi'i nodi fel ardal datblygu o risg uchel gan yr awdurdod glo. Mewn achosion o'r fath, bydd angen cynnal ymchwiliad fel rhan o gais cynllunio manylach, a chymryd camau lliniaru os darganfyddir unrhyw nodweddion ar y safle.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Ni wyddys am unrhyw gyfyngiadau a fyddai'n gwneud datblygu'r safle yn anymarferol yn economaidd. Mae model hyfywedd datblygu manwl wedi'i gwblhau gan y tirfeddiannwr, ac mae hwn wedi'i asesu gan ymgynghorydd ariannol penodedig y cyngor. Mae'r elw a ragwelir o'r datblygiad a ddangosir yn Atodiad C o'r gwerthusiad o hyfywedd yn dangos y gellir disgwyl i'r cynllun gyflawni'r targed elw ar gyfer datblygiad o'r maint hwn, a'i bod yn ddichonadwy iddo gyflawni cynllun sy'n cydymffurfio â pholisi sy'n cynnwys 12 tŷ fforddiadwy (h.y. 20%). Ystyrir hefyd bod gwerth y safle a nodir yn ddigon i annog y tirfeddiannwr, yn yr achos hwn, i ryddhau'r tir ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Mae'r gwerthusiad o hyfywedd ariannol, a'r sylwadau gan Burrows-Hutchinson Ltd, i'w gweld yn Atodiad 2 i'r adroddiad hwn.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Rhagwelir y dylai'r anheddau gael eu darparu yn y blynyddoedd canlynol:

2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
15	15	15	15

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae perchnogion y tir mewn trafodaethau â nifer o ddatblygwyr sy'n dymuno datblygu'r safle yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, a'r gobaith yw y bydd y safle'n cael ei gynnwys fel dyraniad preswyl.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw; mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% i sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pum sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 31(d) – Arwel Evans, Lichfields ar ran RSAI

Er ein bod yn croesawu twf ychwanegol yn Llangennech, nid yw'n glir pam y dewiswyd y safle hwn o flaen 'Tir yn Nhalyclun, Llangennech', CA0881 /

SR/086/075. Mae gan adeiladwr tai cenedlaethol ddiddordeb mawr mewn datblygu safle ein cleient, gan ddangos ei allu i gwblhau'r datblygiad yn y tymor byr / canolog. Nid yw'n glir a ydyw hyn yn wir am safle SeC7/(i). Er nad yw safle SeC7/(i) mewn parth llifogydd fel y'i dynodwyd gan fap llifogydd ar gyfer cynllunio CNC, mae'n gyfagos i ardal fawr o Barth Llifogydd 3, sef gorlifdir afon Morlais. Yn flaenorol, roedd yr asesiad strategol o ganlyniadau llifogydd wedi dynodi hwn yn safle 'melyn' (risg ganolog) tra dynodwyd 'Tir yn Nhalyclun, Llangennech, CA0881 / SR/086/075' yn safle 'gwyrdd' (risg isel).

Ymateb y swyddog: Mae'r ymgynghoriad hwn yn benodol i'r safleoedd ychwanegol a gyflwynwyd gan yr awdurdod lleol, ac felly ni allwn wneud sylwadau ar unrhyw safleoedd eraill a gyflwynwyd gan ymatebwyr. O ran safle SeC7/(i), mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol, at ddibenion preswyl, wedi bod yn destun ystyriaeth lawn trwy fethodoleg asesu'r safle. Fel rhan o'r broses asesu hon, paratowyd profforma safle fanwl, ac ystyriwyd y map llifogydd cenedlaethol wrth gynllunio.

Sylw 40(c) – Boyer Planning

Cawn ar ddeall bod rhywfaint o ansicrwydd ynghylch rhan fach o dir trydydd parti. Mae'r tir hwn wedi'i leoli yn union wrth ymyl Heol Pontarddulais a allai effeithio ar allu datblygwyr i gael mynediad i'r safle. O ystyried y gallai'r mater hwn arwain, mewn theori, at sefyllfa pan fo'r tirlfeddiannwr yn rheoli mynediad i'r safle, mae'n bwrw amheuaeth ar yr amserlenni rhagamcanol ar gyfer datblygu'r safle, a'r gallu i'w gwblhau, yn ystod cyfnod arfaethedig y cynllun.

Ar ben hynny, mae'n amlwg bod gan adran briffyrdd y cyngor rai amheuon o hyd ynghylch yr effaith bosibl y gallai datblygiad yn y lleoliad hwn ei chael wrth waethygu problemau capasiti presennol ar hyd Heol Pontarddulais, goleuadau traffig Talyclun, a ffordd yr A4138 hyd at gyffordd 48 traffordd yr M4.

Ymateb y swyddog: Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol, at ddibenion preswyl, wedi bod yn destun ystyriaeth lawn trwy fethodoleg asesu'r safle. Mae profforma safle fanwl wedi'i llunio fel rhan o'r broses asesu hon. O ran cyfeiriad yr ymatebydd at y posibilrwydd y gallai tir trydydd parti beri anawsterau, mae gan y safle fynedfa ddigonol oddi ar Heol Pontarddulais, yn uniongyrchol i'r dyraniad arfaethedig, sy'n eiddo i'r tiffeddiannwr/hyrwyddwr y safle.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

60 uned. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Rydym yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor ecolegydd cynllunio eich awdurdod lleol i benderfynu a oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol yn y safle, ac i benderfynu a oes angen cynnal arolygon.

Ymateb y swyddog: Nodwyd y sylwadau. Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau mewn gwybodaeth ategol, ac fe'u nodir yn y datganiad tir cyffredin hefyd.

Sylw 45 – R, H a D Jones

Barn yr ymatebydd yw bod y cyngor wedi methu â darparu rhesymau clir, sy'n seiliedig ar dystiolaeth, dros ei benderfyniad i gynnwys nifer cyfyngedig o safleoedd yn unig yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol. Dim ond ymgynghoriad rhannol yw'r ymgynghoriad hwn ar safleoedd tai ychwanegol gan nad yw'n cynnig cyfle i ymatebwyr ystyried a rhoi sylwadau ar yr ystod lawn o opsiynau sydd ar gael.

Ar ôl pwyso a mesur tebygolrwydd, ni fydd modd cyflawni'r holl safleoedd a nodir yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol yn ystod "cyfnod y cynllun", ac felly dylai'r cyngor ailystyried safleoedd sydd wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol blaenorol, diweddarau'r tabl asesu safleoedd yn unol â hynny a chynnwys y safleoedd dichonadwy a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig neu gynnal ymgynghoriad arall sy'n cynnwys rhestr gyflawn o opsiynau.

Ymateb y cyngor: Nid yw'r ymatebydd yn gwneud unrhyw wrthwynebiad pendant i'r safle ychwanegol yn y sylw hwn, ac mae'n ceisio gwrthwynebu'r fethodoleg asesu ar gyfer y safleoedd, a hepgor ei safle ei hun yng Nghwm-ffrwd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn. Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn. Mae carthffos frwnt 150 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle. Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Llangennech. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y swyddog: Nodwyd y sylwadau. Dim camau pellach.

Clwstwr 3

PrC3/(i) – Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes

a) **Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?**

Tir a ddatblygwyd o'r blaen, a ddefnyddiwyd gynt fel gwaith brics.

b) **Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?**

Defnydd preswyl yn bennaf, gydag ardal fach ar gyfer cyfleusterau cymunedol.

c) **Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?**

Mae'r safle wedi'i ddatblygu o'r blaen, ac y mae wedi'i gynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol diwygiedig adneuo at ddefnydd cymysg o dan gyfeirnod safle PrC3/MU1. Gwneir darpariaeth ar gyfer cyflawni datblygiad sy'n canolbwyntio ar y gymuned, ynghyd â 177 o gartrefi newydd. Cynigir cynyddu'r ddarpariaeth tai ar y safle o 50 annedd, a dyrannu'r safle ar gyfer datblygiad sy'n canolbwyntio ar y gymuned, a 227 annedd i gynyddu'r cyflenwad tai yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig mewn ymateb i faterion a godwyd gan yr arolygydd yn ystod archwiliad y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

Mae rhan o'r safle ehangach, oddi ar Heol Norton, eisoes wedi'i datblygu ar gyfer naw cartref. Datblygwyd yr ardal hon cyn cyfnod y cynllun, ac felly nid yw'n rhan o ddyraniad PrC3/MU1 yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar 26 Gorffennaf 2023 ar gyfer 70 cartref yn ystod Cam II (tir rhwng Heol Norton a Ffordd Gyswllt Economaidd Cross Hands i Heol Norton) (cyfeirnod cais cynllunio'r cyngor rhif E/32720). Mae'r caniatâd hwn yn cwmpasu 2.2 hectar o'r dyraniad defnydd cymysg cyffredinol yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig.

Rhoddwyd diwygiad ansylweddol (cofrestrwyd ar 14 Ebrill 2024) mewn perthynas â chaniatâd E/32720 ar 3 Mawrth 2025 i ganiatáu rhyddhau amodau fesul cam. Mae cais o dan adran 73 (a gofrestrwyd 11 Hydref 24) yn ceisio

caniatâd i gyflawni amodau fesul cam a chymeradwyo manylion sy'n ofynnol gan rai amodau. Disgwylir cyflwyno cais arall o dan adran 73 ar gyfer diwygiadau i'r mathau o dai a chynllun y safle a gymeradwywyd, ar gyfer rhyddhau amodau fesul cam ac ar gyfer cymeradwyo manylion sy'n ofynnol gan rai amodau yn haf / hydref 2025.

Mae'r safle a neilltuwyd â'r cyfeirnod PrC3/MU1 yn rhan o safle ehangach Gwaith Brics Emlyn, ac mae'r tiffeddiannwr wedi hyrwyddo'r safle ehangach drwy gydol y broses o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, ac yn ystod ei archwiliad. Yn ystod trafodaethau yn sesiynau gwrandawriad yr archwiliad cyhoeddus, cytunwyd y byddai'n briodol ehangu'r dyraniad i gynnwys y safle ehangach yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, gan arwain at ddyraniad o 18.7 hectar. O'r herwydd, cyhoeddodd yr arolygydd bwynt gweithredu i'r awdurdod cynllunio lleol i ehangu arwynebedd y safle arfaethedig. Bydd y gwelliant hwn ynghyd â phob 'newid yn sgil materion sy'n codi' arall yn destun ymgynghoriad cyhoeddus. Fodd bynnag, o ystyried nad yw'r ymgynghoriad hwn wedi digwydd eto, mae'r darn o dir y tu allan i'r dyraniad a nodwyd yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig y tu allan i gwmpas yr adroddiad hwn.

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau anorchfygol a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle. Fodd bynnag, efallai y bydd angen ystyried y materion canlynol yn ystod y cyfnod ymgeisio. Dylid nodi bod y rhain eisoes wedi cael eu hystyried i raddau helaeth fel rhan o archwiliad parhaus y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, ond maent wedi'u cynnwys isod er mwyn sicrhau cyflawnrwydd:

Diogelu mwynau: Mae dyddodion tywodfaen yn gorwedd o dan y safle, ond ystyrir bod yr adnoddau yn y lleoliad hwn eisoes wedi'u sterileiddio i raddau helaeth gan ei fod o fewn 200 metr i ddatblygiad sensitif.

Man agored: Roedd y dystiolaeth a baratowyd i gefnogi'r safleoedd ychwanegol arfaethedig yn dangos y gallai datblygu'r safle greu neu waethygu prinder yn nifer y mannau chwarae sydd ar gael. Bydd angen ystyried hyn ymhellach yng nghyfnod y cais cynllunio, ac efallai y bydd gofyn i'r ymgeisydd ddarparu man

agored fel rhan o ddatblygiad y safle neu wneud cyfraniad addas tuag at fannau agored mewn mannau eraill yn yr ardal yn unol â pholisi'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig ar gyflenwi gwasanaethau cyhoeddus (PSD8).

Mawn: Nid yw'r mapiau o fawndiroedd Cymru wedi nodi bod mawndir o dan y safle, ond mae data Arolwg Daearegol Prydain yn dangos y gallai mawn fod o dan ran fach o'r safle. Er nad yw hyn wedi cyflwyno problemau o ran rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl a chyflawni'r ffordd gyswllt economaidd, efallai y bydd angen ymchwiliad pellach yn ystod y cyfnod ymgeisio ar gyfer datblygiad pellach.

Ecoleg: Mae llawer o'r safle yn gynefin o glytweithiau agored ar dir a ddatblygwyd o'r blaen (cynefin â blaenoriaeth adran 7). Roedd y caniatâd cynllunio a roddwyd eisoes ar gyfer y safle yn gofyn am gyfraniad ariannol ar gyfer rheoli cynefinoedd oddi ar y safle, ac ystyrir y gellid mabwysiadu dull tebyg, os oes angen, mewn perthynas â chyfnodau datblygu'r safle yn y dyfodol. Mae'r safle o fewn ardal brosiect Caeau'r Mynydd Mawr, ac felly bydd gofyn iddo gyfrannu at gyflawni amcanion cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig Caeau'r Mynydd Mawr. Bydd hefyd yn ofynnol i gymryd camau i liniaru'r golled o gynefin cynhaliol posibl a thir sy'n cysylltu cynefinoedd britheg y gors yn unol â pholisi NE4 y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

Priffyrdd: Nid yw adran briffyrdd y cyngor wedi gwrthwynebu'r cynnydd yn nifer yr anheddau. Mae'n nodi y byddai angen cynhyrchu asesiad trafndiaeth i ategu unrhyw gais cynllunio sydd ar ddod. Bydd angen i'r asesiad trafndiaeth ddangos bod y cynigion mynediad yn briodol o safbwynt dosbarthiad traffig cyffredinol, er mwyn sicrhau bod rhan fwyaf o draffig y safle yn defnyddio ffordd gyswllt economaidd Cross Hands i gael mynediad i'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos ac ymadael, fel ffordd o leihau effaith y datblygiad ar ffyrdd lleol, fel Heol Waterloo a Heol Gors Ddu.

Halogiad a chloddio am lo: Bydd angen cyflwyno asesiad risg o dir halogedig (ac os bydd angen, strategaeth adfer) ar gyfer y safle i gefnogi unrhyw

geisiadau cynllunio ffurfiol. Gan eu bod i gyd yn dod o fewn ardal adrodd yr awdurdod glo, bydd yn rhaid i'r asesiadau risg hefyd asesu'r risg o nwyon mwyngloddiau yn unol â dogfen ganllawiau CL:AIRE 'Good Practice for Risk Assessment for Coal Mine Gas Emissions', Hydref 2021.

Cyfleustodau (cyflenwad dŵr): Bydd angen cynnal asesiad modelu hydrolog i bennu'r man cysylltu â'r rhwydwaith dŵr, a byddai disgwyl i ddatblygwyr posibl ariannu ymchwiliadau. Byddai canfyddiadau'r asesiad modelu hydrolog yn llywio hyd a lled unrhyw waith uwchraddio angenrheidiol i'r seilwaith dŵr, ac mae modd eu caffael trwy ddarpariaethau gofyn am gais Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd).

d) **Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?**

Mae gan y safle ganiatâd llawn ar gyfer 70 annedd (E/32720), gyda chytundeb Adran 106 cysylltiedig.

Mae'r tirfeddiannwr wedi darparu gwerthusiad o hyfywedd lefel uchel gan ystyried y camau lliniaru tebygol a'r cyfraniadau y mae eu hangen. Mae hyn wedi cael ei werthuso gan Burrows-Hutchinson Ltd ar ran y cyngor, a chanfu eu hasesiad y byddai datblygu gweddill camau'r safleoedd, nad ydynt yn elwa o ganiatâd cynllunio ar hyn o bryd, yn economaidd hyfyw, ac yn gallu darparu 25% o anheddau fforddiadwy yn unol â pholisi AHOM1 yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae taflen grynodedig y gwerthusiad o hyfywedd ariannol, a sylwadau Burrows Hutchinson Ltd, i'w gweld yn Atodiad 2.

e) **A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?**

Ydyw; ystyrir bod ychwanegu 50 annedd ychwanegol i'r cyfanswm o anheddau arfaethedig (227 i gyd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae gan ran o'r safle ganiatâd, ac mae hyn yn cael ei adlewyrchu yn y ffigur tai a nodwyd. Fel y nodwyd uchod, cynigiwyd y dylid ehangu'r dyraniad i gynnwys y safle ehangach

yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, gan arwain at ddyraniad sy'n mesur 18.7 hectar.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Cynigir y dylai'r safle ddarparu lle i 50 o anheddau ychwanegol. Rhagwelir y bydd pump yn cael eu cyflawni yn 2027-2028, 10 yn 2028-2029, 10 yn 2029-2030, pump yn 2030-2031, pump yn 2031-2032, a 15 yn 2032-2033.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Er bod nifer yr anheddau ar y safle yn fawr ac yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol ym mhrif ganolbwynt Rhydaman / Cross Hands, ni ystyrir bod y safle yn hanfodol i sicrhau cadarnid y cynllun. Serch hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pedwar sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 5 – Adrian Thompson (Lightwater TPC) ar ran Colum Carty, Parc Emlyn Developments Limited

Mae Parc Emlyn Developments Limited yn cefnogi'r cynnydd yn y niferoedd a gynigir ar gyfer y dyraniad ar hen safle Gwaith Brics Emlyn. Bydd y cynnydd yn y niferoedd yn gwneud cyfraniad pwysig tuag at sefydlu lwfans hyblygrwydd mwy cadarn ar draws cyfnod y cynllun. Bydd yn helpu i sicrhau bod digon o dir ar gael, pe bai cyfraddau cyflenwi mewn safleoedd eraill yn gostwng, er mwyn cyflawni'r gofyniad ar gyfer tai yn ystod cyfnod y cynllun. Nid yw'r safle yn amodol ar unrhyw gyfyngiadau ffisegol sylweddol nac unrhyw gyfyngiadau eraill a fyddai'n cyfyngu ar y cynnydd arfaethedig ym maint y datblygiad.

Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth.

Sylw 31(b) – Arwel Evans, Lichfields ar ran RSAI

Mae'r sylw yn gwrthwynebu cynnwys y safle gan nodi pryderon ynghylch y gallu i'w gyflawni ac yn cwestiynu a all y safle ddarparu'r anheddau ychwanegol a gynigir ar gyfer y safle. Mae'r sylw yn awgrymu cynnwys safle amgen.

Ymateb y cyngor: Mae cynnydd sylweddol wedi'i wneud, a chatau wedi'u cymryd tuag at gyflawni'r safle yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Gweler cwestiynau (c), (d) ac (e) uchod.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparodd yr ymatebydd y sylwadau canlynol: 50 uned. Tir halogedig. Mae angen cynnal asesiad risg rhagarweiniol. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod E/32720. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Cyflwynir asesiad risg rhagarweiniol o dir halogedig i ategu cais cynllunio yn y dyfodol. Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau mewn gwybodaeth ategol, ac fe'u nodir uchod hefyd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Bydd angen cynnal asesiad modelu hydrologig i bennu'r man cysylltu â'r rhwydwaith dŵr, a byddai disgwyl i ddatblygwyr posibl ariannu ymchwiliadau. Byddai canfyddiadau'r asesiad modelu hydrologig yn llywio hyd a lled unrhyw waith uwchraddio angenrheidiol i'r seilwaith dŵr, ac mae modd eu caffael trwy ddarpariaethau gofyn am gais Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd).

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle yn agos at ddalgylchoedd gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt, Pontyberem, a Chwmgwili. Mae yna amryw o bwyntiau cysylltu posibl â'r carthffosydd cyhoeddus sy'n arwain at wahanol dalgylchoedd gwaith trin

dŵr gwastraff. Byddwn yn gallu asesu'r effaith ar y rhwydwaith unwaith y bydd rhagor o fanylion ar gael.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn agos at ddalgylchoedd gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt, Pontyberem, a Chwmgwili. Mae yna amryw o bwyntiau cysylltu posibl â'r carthffosydd cyhoeddus sy'n arwain at wahanol dalgylchoedd gwaith trin dŵr gwastraff. Byddwn yn gallu asesu'r effaith ar y rhwydwaith unwaith y bydd rhagor o fanylion ar gael.

Ymateb y cyngor: Darperir gwybodaeth a manylion ychwanegol, gan gynnwys asesiad modelu hydrologig, i ategu ceisiadau cynllunio yn y dyfodol ar gyfer y safle, yn ôl yr angen.

PrC3/(ii) – Tir gerllaw Pant-y-Blodau, Pen-y-groes

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Safle maes glas gwag, a ddefnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer pori.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Datblygiad preswyl ar gyfer 11 annedd

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae'r safle'n cyd-ffinio â'r dyraniad preswyl presennol 'Tir gerllaw Pant-y-Blodau GA3/h35' (cyfeirnod Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig PrC3/h22). Mae'r safle â'r cyfeirnod PrC3/h22 yn elwa o ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer 79 o anheddau (cyfeirnod caniatâd E/29910) ac y mae ym mherchnogaeth adeiladwr tai. Mae'r safle ychwanegol arfaethedig rhwng y dyraniad presennol a Heol Waterloo, sy'n cynrychioli'r rhan o'r safle sydd y tu blaen i'r ffordd, ac yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae wedi'i gaffael gan Ballard Homes sy'n bwriadu datblygu 11 o anheddau ychwanegol ar y safle.

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle. Fodd bynnag, efallai y bydd angen ystyried y materion canlynol yn ystod y cyfnod ymgeisio:

Diogelu mwynau: Mae dyddodion tywodfaen yn gorwedd o dan y safle, ond ystyrir bod yr adnoddau yn y lleoliad hwn eisoes wedi'u sterileiddio i raddau helaeth gan ei fod o fewn 200 metr i ddatblygiad sensitif.

Man agored: Roedd y dystiolaeth a baratowyd i gefnogi'r safleoedd ychwanegol arfaethedig yn dangos y gallai datblygu'r safle greu neu waethygu prinder yn nifer y mannau chwarae sydd ar gael. Bydd angen ystyried hyn ymhellach yn ystod cyfnod y cais cynllunio, ac efallai y bydd gofyn i'r ymgeisydd ddarparu man agored fel rhan o ddatblygiad y safle neu wneud cyfraniad addas tuag at fannau agored mewn mannau eraill yn yr ardal yn unol â pholisi'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig ar gyflenwi gwasanaethau cyhoeddus (PSD8).

Ecoleg: Mae'r safle'n cynnwys clytwaith o brysgwydd, gwrychoedd / lleiniau cysgodi a glaswelltir wedi'i led-wella. Cyngorir arolwg pellach o'r glaswelltir a'r prysgwydd i ategu cais cynllunio yn y dyfodol. Argymhellir y dylai datblygiadau yn y dyfodol osgoi glaswelltir sydd â thoreth o rywogaethau, a chaniatáu clustogfeydd addas ar gyfer y coed. Mae'r safle o fewn ardal brosiect Caeau'r Mynydd Mawr, ac felly bydd gofyn iddo gyfrannu at gyflawni amcanion cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig Caeau'r Mynydd Mawr. Bydd hefyd yn ofynnol i gymryd camau i liniaru'r golled o gynefin cynhaliol posibl a thir sy'n cysylltu cynefinoedd britheg y gors yn unol â pholisi NE4 y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

Priffyrdd: Bydd y safle'n defnyddio'r pwynt mynediad i'r gogledd o'r safle o Heol Waterloo a fydd hefyd yn gwasanaethu'r dyraniad cyfagos PrC3/h22, yn hytrach na datblygu ail fynedfa yn uniongyrchol o Heol Waterloo.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gwaith i asesu hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau a arweinir gan y farchnad ddarparu tai fforddiadwy yn unol â pholisi AHOM a fyddai'n gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy o 10% ar gyfer safle o 11 annedd.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (11 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos, ac yn ystyried ei berthynas â Heol Waterloo sy'n gyfagos i'r safle, a'r dyraniad preswyl cyfagos.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 11 annedd. Rhagwelir y bydd chwech yn cael eu cyflawni yn 2028-2029 a phump yn 2029-2030.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pum sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 27 – Laura Greenman (HCR Law) ar ran Leyton Harvard

Mae'r sylw yn ailadrodd ac yn eilio'r gwrthwynebiad i'r safle a gyflwynwyd gan Evans Banks Planning.

Ymateb y cyngor: Gweler sylw rhif 35.

Sylw 35 – Jason Evans, Evans Banks Planning

Mae'r sylw yn gwrthwynebu cynnwys y safle gan nodi pryderon ynghylch y gallu i'w gyflawni gan nad yw'r dyraniad cyfagos wedi'i gyflawni hyd yma. Mae'r sylw hefyd yn crybwyll pryderon ynghylch gwerth bioamrywiaeth y safle.

Ymateb y cyngor: Nid yw'r sylw yn codi materion sy'n awgrymu na ddylid dyrannu'r safle. Gweler yr wybodaeth ychwanegol a ddarperir yng nghwestiynau (c) a (d) uchod.

Sylw 40(d) – Boyer Planning ar ran Barratt David Wilson Homes (De Cymru)

Mae'r ymatebydd yn gwrthwynebu cynnwys y safle oherwydd ei faint, gan nodi 'o ystyried eu bod yn gyfyngedig o ran lle, gall unrhyw gymhlethdodau posibl (megis tir ychwanegol y mae ei angen i fodloni gofynion polisi mewn perthynas â chorff cymeradwyo SuDS, systemau draenio cynaliadwy, enillion net ar gyfer bioamrywiaeth ac ati) gael effaith sylweddol ar hyfywedd a chyflawnadwyedd cyffredinol unrhyw gynllun.'

Ymateb y cyngor: Mae dwysedd y safle yn ystyried y gofynion ar gyfer seilwaith a chamau lliniaru posibl, ac ystyrir ei bod yn ymarferol cyflawni nifer yr anheddau a nodwyd.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: 11 uned. Brith y gors a phathewod posibl, Ardal Cadwraeth Arbennig Caeau'r Mynydd Mawr 0.5 cilometr i ffwrdd. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon rhywogaethau, dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer yr 11 uned ychwanegol.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r 11 uned ychwanegol.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb: Nodwyd y sylwadau.

PrC3/(iv) – Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau, y Betws

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir amaethyddol ar gyfer pori

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Mae'r safle eisoes wedi'i gynnig fel dyraniad yn y Cynllun Datblygu Lleol adneuo diwygiedig (cyfeirnod PrC3/h6) ar gyfer 18 o anheddau. Cynigir cynyddu nifer yr anheddau i 24. Gall y safle ddarparu datblygiad o ddwysedd uwch heb gael effaith andwyol ar gymeriad, seilwaith, amwynderau nac ystyriaethau amgylcheddol yr ardal.

Mae materion y gallai fod angen mynd i'r afael â hwy yn ystod cyfnod y cais cynllunio yn cynnwys:

Ecoleg: Efallai y bydd angen arolwg i ganfod a oes ymlusgiaid yn bresennol, a'r camau lliniaru y mae eu hangen. Efallai bod moch daear yn defnyddio'r safle o ystyried pa mor agos yw'r coetir, ac efallai y bydd angen camau lliniaru. Mae'n debyg y bydd angen ardaloedd diogelu gwreiddiau ar gyfer coed aeddfed a gwrychoedd sy'n cael eu diogelu. Mae'n debygol y bydd angen datganiad dull o ran atal llygredd gyda chais cynllunio o ystyried bod cyrsiau dŵr ger y safle sy'n llifo i mewn i Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd.

Amwynderau: Mae topograffi'r safle yn gogwyddo tua'r de, ac felly bydd angen i ddyluniad, cynllun a gwaith tirlunio'r safle ystyried yr effaith ar yr eiddo cyfagos. Ystyrir y gellir darparu ar gyfer y cynnydd o chwe annedd i ddarparu cyfanswm o 24 annedd ar y safle heb gael gormod o effaith ar amwynderau ac osgoi edrych dros yr eiddo cyfagos.

Bydd y dyraniad arfaethedig yn cael ei gyflawni fel parhad o'r datblygiad preswyl cyfagos ym Maes Ifan. Mae'r tirlfeddiannwr wedi darparu cynllun safle fel rhan o'i gyflwyniad sy'n cynnig y dylid cael mynediad trwy Faes Ifan. Cynlluniwyd y ffordd hon i ddarparu ar gyfer 30 o anheddau eraill. Roedd cyflwyniad y safle ymgeisiol a gyflwynwyd gan y perchennog yn ystyried materion megis llifogydd a hydroleg, priffyrdd a mynediad, ecoleg, mynediad at wasanaethau a chyfleusterau, gweithgarwch mwyngloddio a halogiad posibl.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gwaith i asesu hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau a arweinir gan y farchnad ddarparu tai fforddiadwy. Cyflwynodd y tirlfeddiannwr wybodaeth ychwanegol am hyfywedd yn ei ddatganiad ategol yn ystod yr ymgynghoriad ar yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig (Ebrill 2023), sy'n ategu'r farn ei fod yn hyfyw ymhellach.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (24 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos, ac yn ystyried y gofod y mae ei angen ar gyfer y basn arafu presennol ar y safle, a'r angen i dirlunio a diogelu coed a gwrychoedd.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Rhagwelir y bydd y chwe annedd ychwanegol yn cael eu darparu fel y nodir isod: dwy yn 2027-2028, dwy yn 2028-2029, dwy yn 2029-2030.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadarnid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n

cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel safle a neilltuwyd a all ddarparu, yn rhesymol, ar gyfer tai ychwanegol er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pedair sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 26 – Mr C L Jones (Cyfarwyddwr JCR Planning Ltd) ar ran Mr I Jones

Mae'r gwrthwynebiad yn ymwneud â hyfywedd y safle, annigonolrwydd y rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal gyffiniol ac amwynderau. Mae safle Maes Ifan yn ddyraniad hirsefydlog sydd, oherwydd ei ddyraniad dro ar ôl tro, yn mygu twf yn y brif ganolfan hon. Mae safleoedd eraill mwy cynaliadwy a hawdd eu darparu a fydd yn sicrhau ffynhonnell o dai o ansawdd uchel ar gyfer y gymuned gynaliadwy hon.

Ymateb y cyngor: Mae'r safle yn ddyraniad newydd yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Ni wyddys am unrhyw broblemau yn ymwneud â hyfywedd y safle, effaith ar y briffordd nac amwynderau na ellir eu goresgyn. Gweler cwestiynau (c) a (d) uchod.

Sylw 40(e) – Boyer Planning ar ran Barratt David Wilson Homes (De Cymru)

Mae'r ymatebydd yn gwrthwynebu cynnwys y safle oherwydd ei faint, gan nodi 'o ystyried eu bod yn gyfyngedig o ran lle, gall unrhyw gymhlethdodau posibl (megis tir ychwanegol y mae ei angen i fodloni gofynion polisi mewn perthynas â chorff cymeradwyo SuDS, systemau draenio cynaliadwy, enillion net ar gyfer bioamrywiaeth ac ati) gael effaith sylweddol ar hyfywedd a chyflawnadwyedd cyffredinol unrhyw gynllun.'

Ymateb y cyngor: Mae dwysedd y safle yn ystyried y gofynion ar gyfer seilwaith a champau lliniaru posibl, ac ystyrir ei bod yn ymarferol cyflawni nifer yr anheddau a nodwyd.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: Chwe uned. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Cwrs dŵr cyffredin ar ymyl y safle.

Ymateb y cyngor: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y chwe uned ychwanegol.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r chwe uned ychwanegol. Mae carthffos dŵr wyneb 225 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

PrC3/(v) – Tir oddi ar Heol Parcdir, Pen-y-banc, Rhydaman

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir maes glas a ddefnyddir ar gyfer pori yw'r safle. Mae'n adlewyrchu rhan blaen y cae rhwng rhifau 26 a 54 Heol Parcdir, Pen-y-banc.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Cynigir y tir ar gyfer defnydd preswyl ar gyfer naw annedd.

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle. Fodd bynnag, efallai y bydd angen ystyried y materion canlynol yn ystod y cyfnod ymgeisio:

Priffyrdd: Mae mynediad uniongyrchol i'r safle o Heol Parcdir, ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r trefniadau mynediad na'r effaith ar y rhwydwaith priffyrdd.

Llifogydd: Nid oes unrhyw ystyriaethau o ran perygl sylweddol o lifogydd ar gyfer y safle. Mae'r map llifogydd ar gyfer cynllunio yn dangos bod tua 2% o'r safle mewn Parth Llifogydd 2 Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach. Fodd bynnag, nid yw hyn yn cyflwyno problem anorchfygol o ran cyflawni'r safle, ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â hyn.

Man agored cyhoeddus: Mae Atodiad B o'r adroddiad ar sylfaen dystiolaeth y safleoedd ychwanegol yn darparu asesiad o fannau agored cyhoeddus o'r safleoedd ychwanegol arfaethedig. Mae hyn yn dangos bod datblygiad y safle yn debygol o arwain at brinder mannau agored cyhoeddus yn yr ardal. Felly, mae'n debygol y bydd angen i'r datblygiad gyfrannu at ddarparu mannau agored naill ai ar y safle neu yn yr ardal leol.

Ystyrir y gallai'r safle ddarparu naw annedd mewn patrwm datblygu llinelllog mewn ardal sydd eisoes yn ardal adeiledig. Ni chodwyd unrhyw faterion mewn perthynas ag effaith y safle ar amwynderau, gwasanaethau seilwaith, cyfleusterau na'i effaith amgylcheddol.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gwaith i asesu hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau a arweinir gan y farchnad darparu tai fforddiadwy. Mae'r tirlfeddiannwr wedi cadarnhau y byddai'n darparu cyfraniad o dai fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi AHOM1 yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried bod y safle yn debygol o ddarparu naw annedd, mae'r polisi yn ei gwneud yn ofynnol gwneud cyfraniad ariannol, yn hytrach na darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (naw annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos ac yn ystyried ei siâp hirgul a'i batrwm datblygiad llinelllog.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer naw annedd. Rhagwelir y bydd tair yn cael eu cyflawni yn 2027-2028, tair yn 2028-2029, a thair yn 2029-2030.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael

â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae wyth sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 9 – Adrian David John Pugh

Cefnogi. Mae'r sylw yn nodi cymwysterau cynaliadwyedd y safle, y byddai'n darparu cyfleoedd tai i bobl leol, a'i fod yn hawdd i'w gyrchu ac yn gyflawnadwy.

Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth.

Sylw 10 – Sian Williams

Cefnogi. Mae'r sylw yn nodi bod cynnwys y safle yn cynrychioli cynhwysiad rhesymegol i'r ffurf adeiledig bresennol, bod ganddo fynediad at wasanaethau a chyfleusterau, y byddai'n gwneud cyfraniad sylweddol tuag at dai fforddiadwy, ac yn helpu i gynnal cyfleusterau cymunedol yn yr ardal.

Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth.

Sylw 11 – Cerith Lewis

Cefnogi. Mae'r sylw yn amlinellu nodiadau bod gan y safle fynediad at wasanaethau a chyfleusterau yn ogystal â llwybrau teithio llesol, ei fod yn hawdd ei gyrchu i'w ddatblygu, ac yn cynrychioli estyniad naturiol i'r ardal adeiledig bresennol.

Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth.

Sylw 19 – Gavin Griffiths

Cefnogi. Mae'r sylw yn amlinellu nodiadau bod gan y safle fynediad at wasanaethau a chyfleusterau yn ogystal â llwybrau teithio llesol, nad yw'n amodol ar unrhyw gyfyngiadau ffisegol nac amgylcheddol, bod ganddo'r potensial i gynyddu ei werth bioamrywiaeth, ac y bydd yn cyfrannu at gyfleoedd hunan-adeiladu yn yr ardal yn ogystal â thai fforddiadwy.

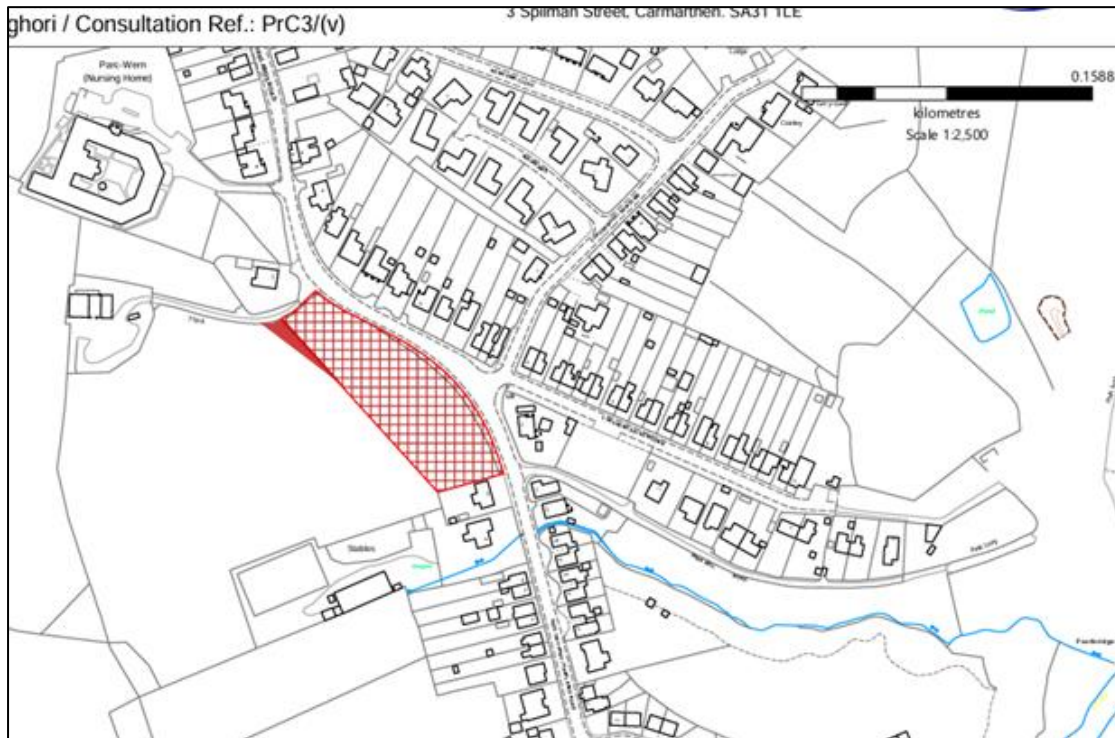
Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth.

Sylw 30 – AJ ac ES Davies

Mae perchnogion y tir wedi ymateb i gefnogi cynnwys y safle. Fodd bynnag, maent yn argymhell y dylid gwneud gwelliant i ffin gefn y safle yn ei gornel ogledd-orllewinol er mwyn ymestyn y safle. Byddai'r diwygiad bach i ffin y safle yn arwain at alinio'r safle yn weledol â chefn yr ardd gyfagos, a hefyd yn sicrhau bod digon o le yn y tri phlot mwyaf gogleddol.

Ymateb y cyngor: Croesewir cymorth. Byddai'r gwelliant arfaethedig i ffin y safle yn estyniad rhesymegol i'r safle a fyddai'n gwella ei gyflawnadwyedd, gan ganiatáu digon o ddyfnder ar gyfer datblygu'r plot mwyaf gogleddol.

Awgrymir bod ffin y safle yn cael ei diwygio yn ôl y gofyn, fel y dangosir isod, trwy ychwanegu'r ardal sydd wedi'i lliwio mewn coch.



Sylw 40(f) – Boyer Planning ar ran Barratt David Wilson Homes (De Cymru)

Mae'r ymatebydd yn gwrthwynebu cynnwys y safle oherwydd ei faint, gan nodi 'o ystyried eu bod yn gyfyngedig o ran lle, gall unrhyw gymhlethdodau posibl (megis tir ychwanegol y mae ei angen i fodloni gofynion polisi mewn perthynas â chorff cymeradwyo SuDS, systemau draenio cynaliadwy, enillion net ar gyfer bioamrywiaeth ac ati) gael effaith sylweddol ar hyfywedd a chyflawnadwyedd cyffredinol unrhyw gynllun.'

Ymateb y cyngor: Mae dwysedd y safle yn ystyried y gofynion ar gyfer seilwaith a chamau lliniaru posibl, ac ystyrir ei bod yn ymarferol cyflawni nifer yr anheddau a nodwyd.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: Naw uned. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon rhywogaethau, dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

PrC3/(vii) – Tir oddi ar Dôl y Dderwen, Myddynfych

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir amaethyddol

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn i'r safle ar 28 Chwefror 2025 ar gyfer 31 o anheddau fforddiadwy (cyfeirnod y caniatâd cynllunio: PL/06515), ac y mae bellach wedi'i gynnig fel safle ychwanegol i adlewyrchu'r caniatâd diweddar hwn.

Ecoleg: Ystyriwyd hyn fel rhan o'r cais cynllunio diweddar. Nodwyd pryderon ynghylch effaith y datblygiad ar goed ar safle'r cais, ac ad-drefnwyd cynllun y safle er mwyn osgoi unrhyw effaith a goresgyn y gwrthwynebiad hwn. Aethpwyd i'r afael â materion pellach yn briodol drwy amodau i'r caniatâd.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwneud cyfraniad ariannol tuag at fannau agored cyhoeddus yn yr ardal, a thuag at addysg. O ystyried bod y safle wedi elwa o ganiatâd cynllunio llawn yn ddiweddar, ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau a allai effeithio ar y safle wedi cael sylw ac wedi'u goresgyn fel rhan o'r cais cynllunio.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gan y safle ganiatâd ar gyfer 31 annedd fforddiadwy a fydd yn cael eu darparu gan gymdeithas dai. Ystyriwyd hyfywedd economaidd y datblygiad wrth benderfynu ar gais cynllunio PL/06515.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (31 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos ac yn ystyried y nifer sylweddol o goed a gwrychoedd sydd ar y safle a'r angen i ddarparu clustogfeydd addas.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Bydd y safle'n cael ei gyflawni gan gymdeithas tai. Cynigir y safle ar gyfer 31 annedd. Rhagwelir y bydd 15 yn cael eu cyflawni yn 2025-2026, ac 16 yn 2026-2027.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol i sicrhau cadernid y cynllun ar sail unigol, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, gan wneud cyfraniad pwysig at y ddarpariaeth tai fforddiadwy. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pedwar sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 12 – Emyr John

Ni ddylid gwneud y dyraniad hwn hyd nes bod asesiad llawn o'r priffyrdd wedi'i wneud ynghylch diogelwch yr eiddo preswyl presennol yn yr ardal. Dylech gyfeirio at yr ohebiaeth ynghylch y rhwydwaith priffyrdd a gyflwynwyd fel rhan o gais cynllunio E/21668. Mae perygl gwirioneddol, pe bai damwain yn digwydd ger y parc chwarae oddi ar Heol Llwyd, na fyddai modd cyrraedd pob rhan o Ystad Dol y Dderwen (cerbydau tân ac ati). Mae hyn yn golygu bod dros 200 o dai yn anniogel.

Ymateb y cyngor: Ystyriwyd diogelwch priffyrdd wrth benderfynu ar y cais cynllunio, a rhoddwyd caniatâd wedi hynny.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

31 uned. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/06515. Nodwn fod y safle wedi'i leoli dros 2.5 cilometr o'r safle gwarchodedig agosaf (Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Caeau Pant-y-Bryn). Fodd bynnag, mae cwrs dŵr bach yn union ger ffin orllewinol y safle. Mae prif afon (afon Lluchwr) hefyd 100 metr i'r gorllewin o'r safle. Mae'r cyrsiau dŵr hyn yn ffurfio cysylltiad hydrolegol ag Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cilfach Tywyn a safle Ramsar. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol. Roedd ecoleg hefyd yn ystyriaeth wrth benderfynu ar y cais cynllunio.

Sylw 46 – R, H a D Jones

Barn yr ymatebydd yw bod y cyngor wedi methu â darparu rhesymau clir, sy'n seiliedig ar dystiolaeth, dros ei benderfyniad i gynnwys nifer cyfyngedig o safleoedd yn unig yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol. Dim ond ymgynghoriad rhannol yw'r ymgynghoriad hwn ar safleoedd tai ychwanegol gan nad yw'n cynnig cyfle i ymatebwyr ystyried a rhoi sylwadau ar yr ystod lawn o opsiynau sydd ar gael.

Ar ôl pwysu a mesur tebygolrwydd, ni fydd modd cyflawni'r holl safleoedd a nodir yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol yn ystod "cyfnod y cynllun", ac felly dylai'r cyngor ailystyried safleoedd sydd wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol blaenorol, diweddar'u'r tabl asesu safleoedd yn unol â hynny a chynnwys y safleoedd dichonadwy a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig neu gynnal ymgynghoriad arall sy'n cynnwys rhestr gyflawn o opsiynau.

Ymateb y cyngor: Nid yw'r ymatebydd yn gwneud unrhyw wrthwynebiad pendant i'r safle ychwanegol yn y sylw hwn, ac mae'n ceisio gwrthwynebu'r fethodoleg asesu ar gyfer y safleoedd, a hepgor ei safle ei hun yng Nghwm-ffrwd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/05187.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/05187.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

PrC3/(viii) – Tir y tu cefn i 108-114 Heol Waterloo, Pen-y-groes

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Cae amaethyddol gwag

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Cyflwynodd y tirlfeddiannwr ymholiad cyn ymgeisio ym mis Hydref 2024 ar gyfer datblygu chwe byngalo ar y safle. Nododd yr ymateb cyn ymgeisio na wyddys am unrhyw gyfyngiadau sylweddol a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle. Fodd bynnag, efallai y bydd angen ystyried y materion canlynol yn ystod y cyfnod ymgeisio:

Diogelu mwynau: Mae dyddodion tywodfaen yn gorwedd o dan y safle, ond ystyrir bod yr adnoddau yn y lleoliad hwn eisoes wedi'u sterileiddio i raddau helaeth gan ei fod o fewn 200 metr i ddatblygiad sensitif.

Llifogydd: Mae tua 15% o'r safle o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3) ar ffin de-ddwyreiniol y safle ar hyd nant. Bydd yr anheddau arfaethedig yn rhan ogledd-orllewinol y safle. Bydd unrhyw gais cynllunio a gyflwynir yn y dyfodol yn cael ei lywio gan lefel briodol o wybodaeth ar ffurf datganiad draenio ac asesiad o ganlyniadau llifogydd cyfatebol yn unol â'r canllawiau a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 i lywio'r datblygiad arfaethedig ac i ddangos tystiolaeth bod unrhyw risgiau'n rheoladwy a bod modd eu lliniaru wrth ddylunio'r cynllun.

Man agored: Roedd y dystiolaeth a baratowyd i gefnogi'r safleoedd ychwanegol arfaethedig yn dangos y gallai datblygu'r safle greu neu waethygu prinder yn nifer y mannau chwarae sydd ar gael. Bydd angen ystyried hyn ymhellach yn ystod cyfnod y cais cynllunio, ac efallai y bydd gofyn i'r ymgeisydd ddarparu man agored fel rhan o ddatblygiad y safle neu wneud cyfraniad addas tuag at fannau

agored mewn mannau eraill yn yr ardal yn unol â pholisi'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig ar gyflenwi gwasanaethau cyhoeddus (PSD8).

Ecoleg: Mae'r safle'n cynnwys glaswelltir wedi'i led-wella, cwrs dŵr a rhes o goed. Cynghorir arolwg pellach o'r glaswelltir a'r prysgwydd i ategu cais cynllunio yn y dyfodol. Argymhellir y dylai datblygiadau yn y dyfodol osgoi glaswelltir sydd â thoreth o rywogaethau, a chaniatáu clustogfeydd addas ar gyfer y coed a'r cwrs dŵr. Mae'r safle o fewn ardal brosiect Caeau'r Mynydd Mawr, ac felly bydd gofyn iddo gyfrannu at gyflawni amcanion cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig Caeau'r Mynydd Mawr. Bydd hefyd yn ofynnol i gymryd camau i liniaru'r golled o gynefin cynhaliol posibl a thir sy'n cysylltu cynefinoedd britheg y gors yn unol â pholisi NE4 y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

Priffyrdd: Dim problemau y gwyddys amdanynt. Gellir cael mynediad i'r safle'n uniongyrchol o Heol Waterloo y B4297 i'r gorllewin.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gwaith i asesu hyfywedd wedi'i wneud (dogfen gyflwyno CSD32) ar y polisïau tai, yn enwedig hyfywedd tai fforddiadwy a rhwymedigaethau adran 106 eraill ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad. Mae'r astudiaeth wedi dod i'r casgliad y dylai fod yn ddichonadwy i ddatblygiadau a arweinir gan y farchnad darparu tai fforddiadwy. Mae'r tîrfeddiannwr wedi cadarnhau y byddai'n darparu cyfraniad o dai fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi AHOM1 yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried bod y safle yn debygol o ddarparu chwe annedd, mae'r polisi yn ei gwneud yn ofynnol gwneud cyfraniad ariannol, yn hytrach na darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (chwe byngalo) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos ac yn ystyried

yr angen i gadw clustogfeydd addas ar hyd y cwrs dŵr, a choed ar y safle, yn ogystal â'r seilwaith angenrheidiol.

Mannor Homes sy'n berchen ar y safle, a chyflwynwyd ymholiad cyn ymgeisio ym mis Hydref 2024 ar gyfer datblygu chwe byngalo ar y safle. Cafodd Mannor Homes ganiatâd cynllunio yn flaenorol i adeiladu pedair annedd sy'n wynebu Heol Waterloo i'r gorllewin o'r safle ychwanegol. Hyd yn hyn mae tair annedd wedi'u hadeiladu gan Mannor Homes, ac maent wedi cael eu meddiannu. Mae Mannor Homes eisoes yn berchen ar y safle ychwanegol ac yn bwriadu adeiladu'r anheddau eu hunain i'w gwerthu.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer chwe annedd. Rhagwelir y bydd y rhain yn cael eu cyflawni yn 2027-2028.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: Chwe uned. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn. Mae carthffos frwnt 150 milimetr o ddiamedr a charthffos dŵr wyneb 150 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

PrC3/(ix) – Iard Sgrap, Gors-las

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Mae'r safle'n cynnwys cyfleuster ailgylchu sefydledig, sy'n parhau i feddu ar drwydded gweithredwr ddilys. Ar hyn o bryd mae'r safle'n cynnwys ardal o arwyneb solet (tua 0.9 hectar) gyda dau adeilad sy'n bodoli eisoes sy'n gysylltiedig â'i weithgareddau ailgylchu blaenorol. Mae'r rhannau sy'n weddill o'r safle yn cynnwys prysgwydd a choetir. Felly ystyrir bod llawer o'r safle yn dir llwyd, sef tir a ddatblygwyd o'r blaen.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae llawer o'r safle wedi'i ddyrannu yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig (2014) sy'n rhan o'r dyraniad tai mwy y cyfeirir ato fel GA3/h44. Cyflawnwyd rhan ddwyreiniol dyraniad GA3/h44, ac mae rhan orllewinol y safle yn parhau heb ei datblygu. Mae'r safle ychwanegol arfaethedig yn cynnwys rhan orllewinol y dyraniad presennol a darn ychwanegol o dir i'r de i ffurfio dyraniad preswyl newydd.

Roedd y safle yn destun ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gyfer darparu 60 o anheddau. Roedd y safle'n llai o ran maint, ac nid oedd yn cynnwys rhan fwyaf deheuol y safle ychwanegol arfaethedig.

Mae'r cyfyngiadau canlynol wedi'u nodi mewn perthynas â'r safle:

Ecoleg – Nodir y sylwadau gan CNC isod er gwybodaeth. Mae sylwadau gan ecolegydd cynllunio'r awdurdod lleol, a nodir yn yr adroddiad o dystiolaeth ar safleoedd ychwanegol, yn nodi *'Mae'r safle wedi bod yn destun ymgynghoriad cyn ymgeisio yn ddiweddar. Mae'r safle'n cynnwys arwyneb solet ac adeiladau – gallai fod yn addas. I'w ddatblygu yn unol â'r dull fesul cam. Osgoi ardaloedd o laswellt rhos porffor a phorfeydd brwyn sy'n llawn rhywogaethau. Coetir llydanddail lled-naturiol. Mae arolygon ecolegol wedi cadarnhau bod pathewod yn*

bresennol ac yn defnyddio'r ardaloedd o goetir a phrysgwydd. Efallai y bydd angen cynnal arolygon ychwanegol'.

Mae nifer o arolygon wedi'u cynnal i lywio'r broses ymgynghori cyn ymgeisio mewn perthynas â'r safle. Mae'r tîrfeiddiannwr wedi paratoi 'nodyn ecoleg' at ddibenion cefnogi ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r nodyn ecoleg hwn wedi'i atodi i'r adroddiad hwn er gwybodaeth (Atodiad 4). Mae'r nodyn ecoleg yn nodi'r arolygon a gynhaliwyd a'r adroddiadau a baratowyd hyd yn hyn, ac yn nodi tabl cryno o'u canfyddiadau a'r sefyllfa sylfaenol ym mharagraff 4.10. Mae Pennod 5 yn myfyrio ar y sefyllfa sylfaenol ac yn nodi sut y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar werth bioamrywiaeth y safle. Mae paragraff 5.8 o'r nodyn ecoleg o berthnasedd arbennig, ac yn nodi'r dull fesul cam mewn perthynas â phob cynefin neu rywogaeth a nodwyd ar y safle.

Mae ecolegydd cynllunio'r awdurdod lleol wedi ystyried yr arolygon a'r adroddiadau a baratowyd yn ogystal â'r nodyn ecoleg. Mewn ymateb i'r nodyn ar ecoleg, maent wedi darparu'r sylwadau canlynol:

Adrannau perthnasol Polisi Cynllunio Cymru 12:

"Mae coetiroedd hynafol, coetiroedd lled-naturiol, coed hynafol aeddfed, a threftadaeth unigol a pherthi hynafol yn adnoddau naturiol na ellir mo'u hadfer, ac maent yn werthfawr o ran tirwedd, bioamrywiaeth a diwylliant. Dylid amddiffyn coed, coetiroedd a gwrychoedd o'r fath rhag unrhyw ddatblygiad a fyddai'n arwain at eu colli neu eu dirywiad" 6.4.43

"Ni chaniateir cael gwared ar goed, coetir a pherthi yn barhaol oni bai bod budd cyhoeddus sylweddol a phenodol." 6.4.42

"Mae coed, perthi (gwrychoedd), grwpiau o goed ac ardaloedd o goetir o bwysigrwydd mawr i fioamrywiaeth. Maent yn gynefinoedd cysylltu pwysig ar gyfer rhwydweithiau ecolegol cydnerth ac maent yn gwneud cyfraniad ehangach hanfodol at gymeriad y dirwedd, diwylliant, treftadaeth, naws am le, ansawdd aer, hamdden a chymedroli'r hinsawdd leol. Maent yn gwneud cyfraniad hollbwysig hefyd at fynd i'r afael â'newid hinsawdd..." 6.4.37

“Rhaid i awdurdodau cynllunio warchod coed, perthi, grwpiau o goed ac ardaloedd o goetir lle mae iddynt werth ecolegol, lle maent yn cyfrannu at gymeriad neu amwynder ardal leol arbennig, neu lle maent yn cyflawni swyddogaeth fuddiol i'r seilwaith gwyrdd.” 6.4.39

“Lle ceir coed, coetir a pherthi, dylai ceisiadau cynllunio nodi mesurau i'w cadw, eu diogelu a'u hintegreiddio.” 6.4.40

“Fel mater o egwyddor, mae cynigion mewn safleoedd dynodedig yn annerbyniol ac felly dylid eu hepgor o chwiliadau safleoedd a gynhelir gan ddatblygwyr. Mae'r egwyddor hon hefyd yn gymwys i'r safleoedd hynny y ceir rhywogaethau a chynefinoedd gwarchodedig ynddynt y byddai eu colli yn golygu eu colli am byth ac sy'n rhaid eu diogelu. Y safleoedd hyn yw calon y rhwydweithiau ecolegol cydnerth a rhaid diogelu, cynnal a gwella eu rôl a'r gwasanaethau ecosystem y maent yn eu darparu, a'u diogelu rhag datblygiad. Byddai'n ddigwyddiad cwbl eithriadol pe gellid cyfiawnhau datblygiad o dan yr amgylchiadau hyn.*

**Cynefinoedd, gan gynnwys yr adnoddau naturiol sy'n eu hategu, y byddai'n anodd iawn o safbwynt technegol (neu'n cymryd llawer iawn o amser) eu hadfer, eu hail-greu neu'u hailosod ar ôl iddynt gael eu dinistrio, gan ystyried eu hoed, eu natur unigryw, eu rhywogaethau amrywiol neu'u prinder. Mae enghreifftiau'n cynnwys coetir hynafol a choed aeddfed, perthi hynafol, coetiroedd gwlyb, twyni tywod, mawndir, glaswelltir cyfoethog ei rywogaethau, priddoedd sydd heb eu troi ers tro, corgorsydd, morfeydd heli a ffeniau iseldir ers amser maith, gorgorsydd, morfeydd heli a chorsydd tir isel.” 6.4.15 1b)*

Colledion ar y safle:

- Cynefin adran 7 – coetir llydanddail lled-naturiol (disgrifir hwn fel coetir 'na ellir mo'u hadfer' ym Mholisi Cynllunio Cymru 12, paragraff 6.4.43, ac ni ddylid dinistrio coetir heb fuddion i'r cyhoedd sydd wedi'u*

diffinio'n glir). Nid oes arolwg Dosbarthiad Llystyfiant Cenedlaethol wedi'i gynnal ar gyfer yr ardaloedd coetir na phrysgwydd ar y safle, felly nid oes dadansoddiad manwl o'r mathau o goetiroedd yn bodoli. Nid yw maint llawn y colledion wedi'i fesur.

- *Cynefin pathewod (rhywogaeth a warchodir gan Ewrop) gyda chadarnhad bod pathewod yn bresennol (mae'n well ganddyn nhw'r rhannau o'r coetir lle mae mwy o brysgwydd). Nid yw maint llawn y colledion wedi'i fesur.*
- *Priddoedd sydd heb eu troi ers tro (wedi 'eu colli am byth' yn ôl Polisi Cynllunio Cymru 12, paragraff 6.4.15). Mae'n debygol y bydd gan y priddoedd a fyddai'n cael eu dinistrio yn y datblygiad nodweddion glaswellt y rhos porffor a phorfa brwyn adran 7, ond byddant yn symud tuag at briddoedd coetir lled-naturiol adran 7. Nid yw maint llawn y colledion wedi'i fesur.*

Pethau sydd wedi'u cadw ar y safle:

- *Pob ardal sydd ar hyn o bryd yn laswellt y rhos porffor a phorfa brwyn Aran 7 (er bod rhywfaint o ansicrwydd ynghylch hyn gan nad oes Dosbarthiad Llystyfiant Cenedlaethol ar gyfer y safle cyfan wedi'i gynnal, ac mae rhywfaint o anghysondeb rhwng Dosbarthiad Llystyfiant Cenedlaethol y glaswelltir, y cynlluniau adfer a cham 1 yr arolwg).*
- *Rhywfaint o'r coetir llydanddail lled-naturiol y tu allan i'r datblygiad.*
- *Rhywfaint o'r prysgwydd y tu allan i'r datblygiad.*
- *Rhai o'r coed hŷn / gwrychoedd hynafol sydd wedi'u gordyfu yn y datblygiad. Fodd bynnag, bydd y rhain yn colli llawer o'u gwerth ecolegol os dernir a therfir ar gynefin y coetir gan aneddiadau dynol cyfagos.*

Pethau sydd wedi'u gwella ar y safle:

- *Glaswellt y rhos porffor a phorfa brwyn adran 7 o ansawdd eithriadol (27 rhywogaeth ddangosol) – gellid sicrhau rheolaeth ar hyn gyda chytundeb rheoli a monitro hirdymor priodol, wedi'i ariannu'n llawn,*

gyda thrydydd parti cymwys ac addas (e.e. prosiect Caeau'r Mynydd Mawr Cyngor Sir Gaerfyrddin).

- *Gellid adfer ardaloedd pellach o laswellt y rhos porffor a phorfa brwyn adran 7. Byddai angen rheoli hyn yn ofalus wrth ystyried unrhyw golledion o ardaloedd prysgwydd / coetir / pathewod. (Mae'n werth nodi, yn adran 5.6 o adroddiad Asbri, y byddai rhai o'r ardaloedd a gynigiwyd i'w hadfer yn rhan o'r datblygiad o 80 o anheddau).*
- *Gellid rheoli'r coetir a'r prysgwydd a gedwir ar y safle i wella'r ardaloedd ar gyfer pathewod.*
- *Gallai gwelliannau posibl helpu i gynnal metaboblogaeth britheg y gors.*

Posibiliadau o ran iawndaliadau:

- ***Rhaid i iawndal oddi ar y safle fod yn opsiwn olaf i fodloni gofynion dull fesul cam Polisi Cynllunio Cymru 12.***
- *Fel arfer, mae trwyddedu pathewod yn gofyn am blannu cynefin newydd ar gyfer pathewod ar gymhareb o 2:1 yn ôl arwynebedd i wneud yn iawn am hyn, gan gysylltu â'r cynefin a gedwir. Ni fyddai hyn yn bosibl o fewn ffiniau'r llinell las oherwydd bod cynefinoedd eraill eisoes yno. Gall ffyrdd cyfagos wneud hyn yn anodd.*
- *Byddai'n rhaid plannu coetir newydd oddi ar y safle ar gymhareb o 3:1 o leiaf yn ôl arwynebedd i wneud yn iawn am hyn. Byddai'r coetir newydd 20 i 30 mlynedd yn iau na'r coetir presennol, a byddai ganddo lawer llai o werth ecolegol, i'r dirwedd ac o ran storio carbon am flynyddoedd lawer. Byddai angen rheolaeth barhaus ar y coetir i greu amrywiaeth strwythur oedran sy'n debyg i strwythur oedran y coetir presennol. Yn dibynnu ar ganfyddiadau arolwg coetir y dosbarthiad llystyfiant cenedlaethol, efallai y bydd gofynion penodol iawn o ran pridd / draenio ar gyfer unrhyw goetir arfaethedig a fydd yn cael ei blannu. Fodd bynnag, ni ddylai coetir newydd ddinistrio unrhyw gynefinoedd glaswelltir â blaenoriaeth / sy'n llawn rhywogaethau.*

- *Byddai angen cyfrannu at Caeau'r Mynydd Mawr oherwydd y golled i liniaru'r effeithiau sy'n deillio o golli athreiddedd y dirwedd (mae adeiladau'n rhwystro llwybrau hedfan britheg y gors).*

Bydd angen ystyried ymhellach y golled o goetir llydanddail lled-naturiol, a cholli cynefinoedd y pathew. Mae cynllun y datblygiad a nodir yn y nodyn ecoleg yn ceisio osgoi'r coetir mwy aeddfed. Mae'r tirlfeddiannwr wedi ymrwymo i ymgymryd â gwaith arolygu'r dosbarthiad llystyfiant cenedlaethol ychwanegol mewn ymateb i sylwadau'r ecolegydd i gynorthwyo gydag adnabod y mathau o goetir ar y safle fel y gellir mesur unrhyw golled yn llawn a gwneud iawn amdani yn y pen draw. Rydym o'r farn y gellir ystyried y mater hwn ymhellach a mynd i'r afael ag ef yn ystod y cam ymgeisio. Mae'r arolygon a gynhaliwyd yn dangos bod y gwrych ar hyd y rhan o'r safle sydd y tu blaen i'r ffordd yn darparu cynefin i bathewod. Mae CNC wedi nodi y byddai angen cyflwyno strategaeth lliniaru a chadwraeth ar gyfer pathewod yn ystod cyfnod y cais cynllunio. Mae'r tirlfeddiannwr wedi ymrwymo i ddarparu hyn er mwyn cefnogi cais cynllunio yn y dyfodol a nodi sut y bydd cynllun arfaethedig y safle yn cynnal cysylltedd o amgylch y safle ac yn darparu gwelliannau.

Mae'r safle o fewn ardal brosiect Caeau'r Mynydd Mawr, ac felly bydd gofyn iddo gyfrannu at gyflawni amcanion cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig Caeau'r Mynydd Mawr. Bydd hefyd yn ofynnol i gymryd camau i liniaru'r golled o gynefin cynhaliol posibl a thir sy'n cysylltu cynefinoedd britheg y gors yn unol â pholisi NE4 y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

Halogiad a chloddio am lo – O ran etifeddiaeth y diwydiant glo, mae asesiad risg o gloddio am lo wedi'i baratoi mewn perthynas â'r safle. Mae'r asesiad yn canfod nad oes unrhyw gloddio tanddaearol bas am lo o dan y safle. Nid oes unrhyw gyfyngiadau yn ymwneud ag ansefydlogrwydd tir sy'n gysylltiedig ag etifeddiaeth cloddio glo hanesyddol ar y safle, ac felly ystyrir nad oes angen unrhyw fesurau lliniaru peirianegol na mesurau lliniaru sy'n seiliedig ar leoliad. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad cyn ymgeisio, mae'r awdurdod glo yn cytuno â chasgliadau'r adroddiad.

Mae adroddiad ffeithiol a dehongliadol o'r ymchwiliad i'r tir wedi'i baratoi mewn perthynas â'r safle. Mae'r adroddiad yn canfod y bydd angen ymchwilio ymhellach i ardal yr hen ganolfan ailgylchu ar y safle, ac y bydd angen ei hadfer yn ôl pob tebyg. Y tu allan i'r ardal hon, ni chanfuwyd bod y priddoedd a samplwyd yn peri risg annerbyniol i ddefnyddwyr y safle arfaethedig nac i'r dyfroedd rheoledig, a gellir ystyried bod yr ardaloedd hyn o'r safle yn addas ar gyfer datblygu heb orfod ymgymryd ag unrhyw waith adfer.

Mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad a gafwyd gan CNC a Swyddog Iechyd yr Amgylchedd o'r cyngor mewn perthynas â thir halogedig yn nodi y bydd angen cynnal asesiad risg rhagarweiniol a strategaeth adfer, yn ôl pob tebyg.

Llifogydd – Mae rhan fach o'r safle o fewn parthau 2 a 3 o ddynodiad Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC, ar bwynt mwyaf deheuol y safle. O ystyried bod yr ardal yr effeithir arni yn gymharol fach ac ar ymyl y safle, ystyrir y gall cynllun y safle osgoi datblygu'r ardal hon, ac felly mae'n annhebygol y bydd y perygl o lifogydd yn gyfyngiad sy'n effeithio ar gyflawni'r safle.

Diogelu mwynau – Mae dyddodion tywod a gro yn gorwedd o dan wyneb y safle, ond ystyrir bod yr adnoddau yn y lleoliad hwn eisoes wedi'u sterileiddio i raddau helaeth gan ei fod o fewn 200 metr i ddatblygiad sensitif sy'n bodoli eisoes.

Man agored: Roedd y dystiolaeth a baratowyd i gefnogi'r safleoedd ychwanegol arfaethedig yn dangos y gallai datblygu'r safle greu neu waethygu prinder yn nifer y mannau agored sydd ar gael. Bydd angen ystyried hyn ymhellach yng nghyfnod y cais cynllunio, ac efallai y bydd gofyn i'r ymgeisydd ddarparu man agored fel rhan o ddatblygiad y safle neu wneud cyfraniad addas tuag at fannau agored mewn mannau eraill yn yr ardal yn unol â pholisi'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig ar gyflenwi gwasanaethau cyhoeddus (PSD8).

Priffyrdd – Gellir cael mynediad i'r safle, gyda gwelededd da i'r ddau gyfeiriad, yn uniongyrchol oddi ar Heol Cefneithin i'r gogledd. Mae cyfyngiad cyflymder o 20

mya ar y rhan hon o Heol Cefneithin. Mae datganiad trafndiaeth wedi'i baratoi sy'n dangos bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n agos at ystod o wasanaethau a chyfleusterau yng Ngors-las a Cross Hands. Mae sylwadau gan adran priffyrdd yr awdurdod lleol wedi'u nodi yn yr adroddiad tystiolaeth a baratowyd i ategu'r ymgynghoriad ar y safleoedd ychwanegol. Nid yw'r sylwadau hyn yn nodi unrhyw gyfyngiadau a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae'r tiffeddiannwr wedi darparu gwerthusiad o hyfywedd lefel uchel gan ystyried y camau lliniaru tebygol a'r cyfraniadau y mae eu hangen. Mae hyn wedi cael ei werthuso gan Burrows-Hutchinson Ltd ar ran y cyngor, a chanfu eu hasesiad y byddai'r datblygiad yn economaidd hyfyw ac yn gallu darparu 20% o anheddau fforddiadwy yn unol â pholisi AHOM1 yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae taflen grynodedb y gwerthusiad o hyfywedd ariannol, a sylwadau Burrows Hutchinson Ltd, i'w gweld yn Atodiad 2.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (80 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r datblygiad preswyl presennol yn yr ardal gyfagos, ac mae ei gynllun yn ystyried y nodweddion ecolegol a chysylltedd cynefinoedd ar y safle. Nid oes unrhyw gyfyngiadau wedi'u nodi sy'n dangos na ellid, yn rhesymol, darparu 80 annedd ar y safle. Ar ben hynny, mae'r safle mewn ardal a nodwyd fel prif ganolfan yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, ac o'r herwydd mae ei raddfa a'i rhinweddau o ran cynaliadwyedd yn ei wneud yn un o'r ardaloedd mwyaf priodol ar gyfer bod yn ganolbwynt ar gyfer twf yn y sir.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae'r safle yn eiddo i ddatblygwr tai lleol sy'n bwriadu adeiladu'r anheddau i'w gwerthu. Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer 80 annedd. Rhagwelir y bydd pump

yn cael eu cyflawni yn 2026-2027, 10 yn 2027-2028, 20 yn 2028-2029, 20 yn 2029-2030, 15 yn 2030-2031, a 10 yn 2031-2032.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Er bod nifer yr anheddau ar y safle yn fawr ac yn cyfrannu at y dyraniad tai cyffredinol ym mhrif ganolbwynt Rhydaman / Cross Hands, ni ystyrir bod y safle yn hanfodol i sicrhau cadernid y cynllun. Serch hynny, mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn anheddiad Haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad pwysig mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 3.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pum sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 27 – Laura Greenman (HCR Law) ar ran Leyton Harvard

Mae'r sylw yn ailadrodd ac yn eilio'r gwrthwynebiad i'r safle a gyflwynwyd gan Evans Banks Planning.

Ymateb y cyngor: Gweler sylw rhif 48.

Sylw 31(c) – Arwel Evans, Lichfields ar ran RSAI

Mae'r sylw yn gwrthwynebu cynnwys y safle gan nodi pryderon ynghylch ei hyfywedd a'i gyfyngiadau ecolegol.

Ymateb y cyngor: Gweler cwestiynau (c), (d) ac (e) uchod. Mae gwerthusiad o hyfywedd a gyflwynwyd gan y tîrfeddiannwr yn dangos y gellir cyflawni'r safle gan wneud elw, a bydd yn cael ei ddatblygu gan y tîrfeddiannwr sy'n adeiladwr tai lleol. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i gyfyngu'n ecolegol. Fodd bynnag, mae'r wybodaeth a ddarparwyd hyd yn hyn yn dangos y gellir darparu'r safle ar gyfer 80 annedd yn unol â'r dull fesul cam fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: 80 uned. Tir halogedig posibl. Bydd angen cynnal asesiad risg rhagarweiniol. Rydym yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor ecolegydd cynllunio eich awdurdod lleol i benderfynu a oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol yn y safle, ac i benderfynu a oes angen cynnal arolygon. Efallai y bydd angen cynnal arolygon eraill. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Ardal Cadwraeth Arbennig Cernydd Carmel ac Ardal Cadwraeth Arbennig Caeau'r Mynydd Mawr tua 1.5 cilometr i ffwrdd.

Ymateb y cyngor: Cyflwynir asesiad risg rhagarweiniol o dir halogedig i ategu cais cynllunio yn y dyfodol. Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau mewn gwybodaeth ategol, ac fe'u nodir uchod hefyd.

Sylw 48 – Jason Evans, Evans Banks Planning

Mae'r sylw yn gwrthwynebu cynnwys y safle ac yn nodi pryderon ynghylch ei werth bioamrywiaeth, gan nodi na fydd y safle'n gallu darparu ar gyfer 80 annedd. Mae'r sylw hefyd yn cyfeirio at yr effaith y bydd gwaith adfer yn ei chael ar hyfywedd y safle.

Ymateb y cyngor: Nid yw'r sylw yn codi materion sy'n awgrymu na ddylid dyrannu'r safle. Gweler yr wybodaeth ychwanegol a ddarperir yng nghwestiynau (c) a (d) uchod.

Sylw – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn. Mae carthffos frwnt 225 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Pontyberem. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Clwstwr 6

SuV59/(i) – I'r gogledd-ddwyrain o Ysgol Bancyfelin, Bancyfelin

a) **Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?**

Mae'r safle yn dir maes glas.

b) **Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?**

Datblygiad preswyl o 16 annedd fforddiadwy.

c) **Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?**

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol.

Priffyrdd: Mae mynediad uniongyrchol i'r safle o Heol Cwrt Melin, ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r trefniadau mynediad na'r effaith ar y rhwydwaith priffyrdd.

Llifogydd: Mae llai na 5% o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3). Mae cais yn yr arfaeth ar gyfer 16 annedd fforddiadwy ar y safle. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau ynghylch llifogydd wedi dod i law. Daeth Asesiad Strategol o Ganlyniadau Llifogydd 2019 i'r casgliad nad oes unrhyw ystyriaethau o ran perygl sylweddol o lifogydd ar gyfer y safle.

Man agored cyhoeddus: Mae Atodiad B o'r adroddiad ar sylfaen dystiolaeth y safleoedd ychwanegol yn darparu asesiad o fannau agored cyhoeddus o'r safleoedd ychwanegol arfaethedig. Mae hyn yn dangos bod datblygiad y safle yn debygol o arwain at brinder mannau agored cyhoeddus yn yr ardal. Fodd bynnag, fel rhan o'r cais arfaethedig, cytunwyd eisoes y bydd cyfraniad ariannol yn cael ei wneud tuag at greu mannau agored.

Ecoleg: Dim pryderon. Budd net i fioamrywiaeth, a dilynwyd dull fesul cam fel rhan o'r cais cynllunio arfaethedig.

Ystyrir y gallai'r safle ddarparu 16 annedd fforddiadwy mewn ardal sydd eisoes yn ardal adeiledig. Mae'r safle wedi'i ffinio i'r gogledd gan reilffordd, ac mae pryderon ynghylch hyn wedi'u goresgyn fel rhan o'r cais. Ar wahân i hyn, ni chodwyd unrhyw faterion mewn perthynas ag effaith y safle ar amwynderau, gwasanaethau seilwaith, cyfleusterau na'i effaith amgylcheddol.

Mae'r cais bellach yn amodol ar lofnodi'r cytundeb adran 106 sydd ar fin digwydd. Mae'r cytundeb adran 106 yn sicrhau cyfraniadau ariannol tuag at addysg ac, fel y soniwyd uchod, at greu mannau agored. Gwneir cyfraniad o **£9,500** tuag at addysg.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae'r safle i'w ddatblygu ar gyfer tai fforddiadwy yn unig, felly nid oes unrhyw rwystrau sylweddol yn atal ei ddatblygiad.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (16 annedd fforddiadwy) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae dwysedd y safle yn adlewyrchu'r ardal gyfagos.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae'r cais bellach yn aros i'r cytundeb adran 106 gael ei gwblhau, a disgwylir y bydd hyn yn digwydd yn fuan. Yn unol â hynny, disgwylir i'r hysbysiad penderfynu gael ei gyhoeddi yn y dyfodol agos. Yn dilyn hyn, bydd angen cyflwyno cais i ryddhau amodau, a disgwylir i'r gwaith ddechrau ym mis Medi.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun? Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â

phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

16 uned. Tir halogedig posibl. Bydd angen cynnal asesiad risg rhagarweiniol. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon rhywogaethau, dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/08456. Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Bancyfelin.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Ymrwymadau Posibl

Clwstwr 1

PrC1/(i) – Yr hen Lidl, Heol y Prior, Caerfyrddin

a) **Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?**

Hen archfarchnad wag

b) **Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?**

Tir preswyl (40 annedd)

c) **Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?**

Mae'r cyfyngiadau ar y safle wedi cael eu goresgyn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar y safle ym mis Rhagfyr 2023 (PL/03279) ar gyfer 48 o fflatiau (wyth ohonynt yn unedau byw â chymorth, ac felly ni fyddant yn cael eu cyfrif yn y cyflenwad tai). Mae gwaith wedi dechrau ar y safle, a disgwylir iddo gael ei gwblhau yng ngwanwyn 2027.

d) **Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?**

Ydyw; mae'r datblygiad yn ddichonadwy, a bydd yn darparu 40 uned fforddiadwy (ynghyd ag wyth uned byw â chymorth).

e) **A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?**

Ydyw; mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer y safle, ac mae'r datblygiad wedi dechrau.

f) **Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?**

Mae gwaith wedi dechrau ar y safle, a disgwylir iddo gael ei gwblhau erbyn gwanwyn 2027.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Mae'r safle yn un gymharol fach mewn prif ganolfan. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei leoliad o fewn anheddiad haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/03279. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau yn nalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Mae'r datblygiad yn mynd rhagddo.

Sylw 50 – Dewi Griffiths, ar ran Dŵr Cymru

Mae'r sylwadau a ddarparwyd yn cynnwys y canlynol:

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/03279.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/03279.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Parc y Sblot.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

PrC1/(ii) – Tir i'r de o Bant Glas, Heol Bronwydd, Caerfyrddin

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Tir amaethyddol

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl (13 annedd)

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae'r cyfyngiadau ar y safle wedi cael eu goresgyn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar y safle ym mis Awst 2023 (PL/05756) ar gyfer 13 annedd. Mae gwaith wedi dechrau ar y safle.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Ydyw, mae'r datblygiad yn ddichonadwy. Mae pedair o anheddau'r datblygiad yn fforddiadwy.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer y safle, ac mae'r datblygiad wedi dechrau.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae gwaith wedi dechrau ar y safle, a disgwylir i'r datblygiad gael ei gwblhau o fewn yr amserlen ganlynol: dwy yn 2024-2025, pedair yn 2025-2026, pedair yn 2026-2027, tair yn 2027-2028.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Mae'r safle yn un gymharol fach mewn prif ganolfan. Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. O ystyried ei

leoliad o fewn anheddiad haen 1, mae'r safle'n ffurfio dyraniad mewn lleoliad cynaliadwy a fydd yn cyfrannu at nifer y tai a gynigir yng nghlwstwr aneddiadau 1.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/09230. Yn ffinio â chwrs dŵr bychan / 310 metr o brif afon (afon Gwili), 840 metr o Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Tywi a morol / ardal cadwraeth arbennig. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau yn nalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Mae'r datblygiad yn mynd rhagddo.

Sylw 50 – Dewi Griffiths, ar ran Dŵr Cymru

Mae'r sylwadau a ddarparwyd yn cynnwys y canlynol:

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y ceisiadau cynllunio â'r cyfeirnodau W/38754 ac W/31902.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y ceisiadau cynllunio â'r cyfeirnodau W/38754 ac W/31902.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Parc y Sblot.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

SeC1/(i) – Tafarn y Ceffyl Du, y Meinciau

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Gwag

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Nid oes unrhyw gyfyngiadau sylfaenol yn effeithio ar y safle. Mae'r safle wedi bod yn destun cymeradwyaeth tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer datblygiad defnydd presennol, ac mae'n ymwneud â dechrau materol berthnasol ar y safle ar gyfer 30 annedd. Mae cais dilynol am welliannau i ddyluniad ac ymddangosiad y safle wedi'i wneud.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae gan y safle ganiatâd presennol sydd wedi cwmpasu'r gofynion ar gyfer cyfraniadau cynllunio.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle, ac mae'r cynnig yn dangos y gellir datblygu 30 annedd (fel y cynigiwyd yn y ffigur ymrwymo).

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae asiant y datblygiad wedi darparu'r amserlen ganlynol ar gyfer cyflawni'r datblygiad.

Dyddiadau	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Nifer yr anheddau a adeiladwyd	7	7	8	8

Ym mis Mai 2025, roedd un annedd wedi'i chwblhau, gyda phedair arall wrthi'n cael eu hadeiladu. Bydd yr amserlenni hyn ar gyfer cyflawni'r datblygiad yn cael eu diweddarau yn unol ag amserlen taflywybr tai 2025.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel un wedi'i ymrwymo a all ddarparu, yn rhesymol, ar gyfer tai ychwanegol er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

30 uned. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnodau W/17123 a PL/04466. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Nodwyd. Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Pont-iets. Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac mae Dŵr Cymru wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/07471.

Ymateb y cyngor: Nodwyd. Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle.

SuV2/(i) – Tir ym Maes y Meillion, Llan-y-bri

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Safle maes glas / amaethyddol

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Datblygiad preswyl ar gyfer hyd at 13 annedd

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Mae'r safle'n elwa o ganiatâd cynllunio amlinellol sy'n bodoli eisoes (PL/00629) a rhoddwyd statws mater a gadwyd yn ôl iddo yn ddiweddar (PL/06867), ac mae'r holl gyfyngiadau posibl wedi'u hystyried fel rhan o'r ceisiadau hyn.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

O ran hyfywedd mewn perthynas â chaniatâd cynllunio PL/00629, mae hyn wedi'i nodi yn y cytundeb adran 106 sy'n cynnwys y gofyniad am dai fforddiadwy ar y safle (30% yn unol â'r polisi). Cytunwyd ar gyfraniad ariannol tuag at addysg, yn ogystal â chyfraniad ariannol tuag at wella'r seilwaith diogelwch ar y ffyrdd, a gwella / darparu cyfleusterau i gerddwyr ym mhentref Llan-y-bri.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (hyd at 13 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae perchnogion y safle yn awyddus i frwr ymlaen â datblygiad y safle, a chawsant ganiatâd mater a gadwyd yn ôl ym mis Mai 2025. Roedd y cais yn darparu cynllun y safle yn dangos sut y gellid ei ddatblygu.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Cymeradwywyd y caniatâd mater a gadwyd yn ôl ym mis Mai 2025, ond mae amodau y mae angen eu rhyddhau ar y caniatâd amlinellol a'r caniatâd mater a gadwyd yn ôl yn gyntaf, ac mae angen cael cymeradwyaeth gan y corff

cymeradwyo SuDS. Ar ôl trafodaethau â'r asiant, rhagwelir y bydd y safle'n dechrau cael ei ddatblygu y flwyddyn nesaf.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw; mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae un sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohoni isod:

Sylw 42 – Louise Edwards, Cyfoeth Naturiol Cymru

13 uned. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnodau PL/00629 a PL/06867. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Aber Taf / Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd 2 gilometr i ffwrdd.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Clwstwr 2

(PrC2/(i) – Tir ger 91 Maes yr Haf, Pwll

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r safle ym mis Mawrth 2024, a chais materion a gadwyd yn ôl ym mis Awst 2024. Tynnwyd y cais materion a gadwyd yn ôl hwn yn ôl.

Yn dilyn gwybodaeth a gafwyd gan y tîm dylunio eiddo ym mis Mai 2025, nid oes unrhyw gais pellach i'w gyflwyno. Oherwydd cynnydd mewn costau a'r gwaith y mae angen ei wneud i ddatrys amodau'r safle, mae'r cyngor wedi penderfynu nad yw'r prosiect yn ddichonadwy ar hyn o bryd.

Mae'r cyngor yn cynnig **tynnu'r** safle hwn o'r tabl o safleoedd ychwanegol, gyda gostyngiad canlyniadol yn ffigur y cyflenwad tai o safleoedd ychwanegol. Mae'r ffigurau hyn wedi'u nodi ym mhennod 2 uchod.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

8 uned. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/04244. Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Merllyn y Pwll 234 metr i ffwrdd. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/04244. Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff arfordirol Llanelli.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

SeC3/(i) – Tir gyferbyn â Pharc Pendre, Cydweli

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Gwag

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Dim cyfyngiadau. Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Ddim yn berthnasol. Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle, a bydd yr 16 annedd yn cael eu cwblhau yn 2025-2026.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig.

Mae'r safle wedi'i nodi fel un wedi'i ymrwymo a all ddarparu, yn rhesymol, ar gyfer tai ychwanegol er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol. Ceir crynodeb ohonynt isod.

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

16 uned. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y ceisiadau cynllunio â'r cyfeirnodau S/30578 ac S/40190. Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Cydweli.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle.

SeC3/(ii) – Tir yn Heol Rhydymynach, Cydweli

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Amaethyddol

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r safle ym mis Awst 2022, ac ystyriwyd y trefniant mynediad ar hyd Heol Rhydymynach yn y cais amlinellol. Mae'r caniatâd cynllunio amlinellol yn nodi nifer o amodau cynllunio y bydd angen eu hystyried fel rhan o unrhyw geisiadau materion a gadwyd yn ôl, gan gynnwys y canlynol:

- Mae cynlluniau manwl o leoliad, dyluniad, ymddangosiad allanol, gwaith tirlunio'r datblygiad, a thrawsdoriadau manwl sy'n nodi lefelau'r llawr a'r crib gorffenedig o'u cymharu â'r briffordd, eiddo cyfagos a lefelau'r tir presennol / arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.
- Diogelu coed a gwrychoedd o amgylch ffiniau safle'r cais trwy gydol y cyfnod adeiladu.
- Darparu manylion am waith tirlunio.
- Manylion cynllun draenio dŵr wyneb cynaliadwy.
- Dyluniadau priffyrdd, gan gynnwys mynedfa a gwelededd, cyfleusterau parcio a throi, teithio llesol, llwybrau troed.
- Manylu ar yr holl fesurau atal llygredd angenrheidiol ar gyfer y cam adeiladu.
- Manylion yn dangos llwybr gwyrdd o'r rhan o is-afon ddienw afon Gwendraeth Fawr â chwlferi.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Roedd y cais cynllunio amlinellol yn amodol ar gytundeb adran 106 a lofnodwyd ar y cyd â'r caniatâd cynllunio amlinellol. Byddai'r datblygiad yn cynnwys y canlynol:

- Ni ddylai llai nag 20% o gyfanswm y nifer o anheddau a fydd yn cael eu hadeiladu ar y tir coch, fel y caniateir gan y caniatâd, fod yn anheddau fforddiadwy.
- Swm cymudedig tuag at ddarparu cyfleusterau addysgol yn yr ardal leol.
- Talu swm cymudedig o £1,000 fesul annedd i'r cyngor tuag at ddarparu / gwella mannau agored / mannau chwarae yn yr ardaloedd lleol.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw. Mae datganiad tir cyffredin (Atodiad 3) wedi'i gynnal, sy'n darparu gwybodaeth ynghylch cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl erbyn diwedd mis Mehefin 2025. Gall arwynebedd net y gellir ei ddatblygu ar y safle ddarparu'r 70 annedd ddangosol a nodir yn y tabl o safleoedd ychwanegol.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Ystyrir y bydd y datblygiad yn cychwyn ddechrau 2027 gydag 20 annedd i'w darparu bob blwyddyn hyd nes y bydd y prosiect wedi'i gwblhau. Gellir gweld amseru a chatau datblygu'r safle ychwanegol hwn yn Atodiad 1 i'r adroddiad hwn.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw; mae'r safle'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% i sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae tri sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol. Ceir crynodeb ohonynt isod.

Sylw 31(f) – Arwel Evans (Lichfields) ar ran RSAI

Cafodd cais cynllunio amlinellol a gyflwynwyd yn 2007 ar gyfer hyd at 70 cartref ei gymeradwyo ar 8 Awst 2022. Mae bron i dair blynedd wedi mynd heibio, ac nid oes cais am fater a gadwyd yn ôl wedi'i gyflwyno. Mae'r hysbysiad penderfynu yn cynnwys gwybodaeth y bydd ei hangen ar yr ymgeisydd i ymrwmo i gytundeb adran 106. Nid yw'n glir a ydyw hyn wedi'i wneud. O ystyried yr amser y mae ei angen i gael cymeradwyaeth ar gais materion a gadwyd yn ôl, ac i gyrraedd y safle, mae Lichfields yn cwestiynu a fydd y safle cyfan wedi'i gwblhau erbyn diwedd cyfnod y cynllun o ystyried nad yw'n ymddangos bod datblygwr ar gyfer y safle hwn. Mae dadansoddiad Lichfields yn 'Start to Finish' yn nodi ei bod yn cymryd 2.3 blynedd ar gyfartaledd i ddechrau darparu tai ar safleoedd o'r maint hwn ar ôl cael cymeradwyaeth fanwl. Mae hyn yn codi cwestiynau ynghylch a fydd y safle wedi'i gwblhau erbyn diwedd cyfnod y cynllun, yn enwedig o ystyried nad oes cais materion a gadwyd yn ôl wedi dod i law, ac nad oes datblygwr wedi'i nodi.

Ymateb y cyngor: Cyfeirir at yr atebion i gwestiynau (d), (e) ac (f) sy'n cyfeirio at y datganiad tir cyffredin, yn ogystal â bwriad y tirlfeddiannwr i gyflwyno cais mater a gadwyd yn ôl. Yng ngoleuni'r dystiolaeth a gyflwynwyd i'r cyngor, mae'n fodlon y bydd y safle hwn yn cael ei gyflwyno ar y telerau a nodir.

Sylw 42 – Louise Edwards ar ran Cyfoeth Naturiol Cymru

70 uned. Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Caerfyrddin a'r Aberoedd / Safle Adolygu Cadwraeth Ddaearegol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Arfordir Pen-bre (+ morol) 1.2 cilometr i ffwrdd. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Mae gan y safle ganiatâd cynllunio amlinellol, ac ystyrir unrhyw ofynion manwl a nodir yn sylw'r cynrychiolydd pan gyflwynir y cais o ran materion a gadwyd yn ôl.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Bydd angen cynnal asesiad modelu hydrologig i bennu'r man cysylltu â'r rhwydwaith dŵr, a byddai disgwyl i ddatblygwyr posibl ariannu ymchwiliadau. Byddai

canfyddiadau'r asesiad modelu hydrologig yn llywio hyd a lled unrhyw waith uwchraddio angenrheidiol i'r seilwaith dŵr, ac mae modd eu caffael trwy ddarpariaethau gofyn am gais Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd). Mae prif bibellau dŵr wyth modfedd a 200 milimetr mewn diamedr, a phrif bibell ddŵr segur 20 modfedd mewn diamedr, yn croesi'r safle.

Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau posibl o ddŵr brwnt o'r safle datblygu hwn. Mae carthffos frwnt 225 milimetr o ddiamedr yn croesi'r safle.

Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Cydweli. Mae gan y gwaith trin dŵr gwastraff gapasiti i dderbyn llifau o ddŵr brwnt o'r safle.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Clwstwr 3

PrC3/(iii) – Tir y tu cefn i 10-12 Heol Norton, Pen-y-groes

a) **Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?**

Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle ar hyn o bryd at ddefnydd preswyl, ond yn flaenorol roedd yn dalar tŷ i eiddo cyfagos.

b) **Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?**

Tir preswyl

c) **Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?**

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer chwe annedd, ac mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar hyn o bryd. Cwblhawyd tair annedd yn 2024-2025, ac y mae tair yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd.

O ystyried statws cynllunio presennol y safle, a'r ffaith ei fod yn cael ei gyflawni ar hyn o bryd, ystyrir nad oes unrhyw gyfyngiadau na rhwystrau a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle.

d) **Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?**

Mae unrhyw gyfyngiadau, yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, wedi cael eu hystyried fel rhan o'r broses o benderfynu ar y ceisiadau cynllunio perthnasol (E/30557 ac E/32947).

e) **A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?**

Mae nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn adlewyrchu'r rhai a nodir yng nghais cynllunio E/32947. Ystyrir bod y niferoedd a'r taflwybr a nodir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.

f) **Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?**

Mae gan y safle ganiatâd ar gyfer chwe annedd. Cwblhawyd tair annedd yn 2024-2025. Mae tair arall yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd, a disgwylir iddynt gael eu cwblhau yn 2025-2026.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel ychwanegiad posibl at y rheini sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol. Ceir crynodeb ohonynt isod.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: Chwe uned. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod E/32947.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod E/32947.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt.

Ymateb: Nodwyd y sylwadau.

SuV25/(i) – Cysgod yr Eglwys, Llan-non (ger Eglwys Santes Non)

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar hyn o bryd at ddefnydd preswyl, ond roedd gynt yn safle maes glas â llystyfiant, gyda phrysgwydd a choed.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer 34 annedd, ac mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar hyn o bryd. Cwblhawyd 13 annedd yn 2024-2025, ac mae dwy arall yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. O ystyried statws cynllunio presennol y safle, a'r ffaith ei fod yn cael ei gyflawni ar hyn o bryd, ystyrir nad oes unrhyw gyfyngiadau na rhwystrau a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae unrhyw gyfyngiadau, yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, wedi cael eu hystyried fel rhan o'r gwaith hyfywedd sy'n gysylltiedig â chais cynllunio S/24486. Mae cytundeb adran 106 wedi'i lofnodi i sicrhau bod pedair annedd fforddiadwy yn cael eu cyflawni, cyfraniad ariannol o £11,000 tuag at dai fforddiadwy, £43,500 tuag at addysg a rheoli ardal ecolegol, a darparu mannau agored ar y safle.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn adlewyrchu'r rhai a nodir yn y caniatâd cynllunio perthnasol. Ystyrir bod y niferoedd a'r taflwybr a nodir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer 34 annedd, ac mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar hyn o bryd. Cwblhawyd 13 annedd yn 2024-2025. Mae dwy arall yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd, a disgwylir iddynt gael eu cwblhau yn 2025-2026. Disgwylir i 10 annedd arall gael eu cwblhau yn 2026-2027, a naw yn 2027-2028.

g) **A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?**

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel ychwanegiad posibl at y rheini sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae tair sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol. Ceir crynodeb ohonynt isod.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: 34 uned. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod S/32126. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 47 – R, H a D Jones

Barn yr ymatebydd yw bod y cyngor wedi methu â darparu rhesymau clir, sy'n seiliedig ar dystiolaeth, dros ei benderfyniad i gynnwys nifer cyfyngedig o safleoedd yn unig yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol. Dim ond ymgynghoriad rhannol yw'r ymgynghoriad hwn ar safleoedd tai ychwanegol gan nad yw'n cynnig cyfle i ymatebwyr ystyried a rhoi sylwadau ar yr ystod lawn o opsiynau sydd ar gael.

Ar ôl pwyso a mesur tebygolrwydd, ni fydd modd cyflawni'r holl safleoedd a nodir yn yr ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol yn ystod "cyfnod y cynllun", ac felly dylai'r cyngor ailystyried safleoedd sydd wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu lleol blaenorol, diweddar'u tabl asesu safleoedd yn unol â hynny a chynnwys y safleoedd dichonadwy a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig neu gynnal ymgynghoriad arall sy'n cynnwys rhestr gyflawn o opsiynau.

Ymateb y cyngor: Nid yw'r ymatebydd yn gwneud unrhyw wrthwynebiad pendant i'r safle ychwanegol yn y sylw hwn, ac mae'n ceisio gwrthwynebu'r fethodoleg asesu ar gyfer y safleoedd, a hepgor ei safle ei hun yng Nghwm-ffrwd.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod S/32126.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod S/32126.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Llan-non.

Ymateb: Nodwyd y sylwadau.

PrC3/(vi) – Tir gyferbyn â'r Plough and Harrow, y Betws, Rhydaman

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar hyn o bryd at ddefnydd preswyl, ond roedd yn gae amaethyddol a maes parcio gynt.

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer naw annedd, ac mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar hyn o bryd. Cwblhawyd tair annedd yn 2024-2025, ac y mae dwy arall yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. O ystyried statws cynllunio presennol y safle, a'r ffaith ei fod yn cael ei gyflawni ar hyn o bryd, ystyrir nad oes unrhyw gyfyngiadau na rhwystrau a fyddai'n effeithio ar gyflawni'r safle.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

Mae unrhyw gyfyngiadau, yn ogystal â'r angen i ddarparu tai fforddiadwy, wedi cael eu hystyried fel rhan o'r gwaith hyfywedd sy'n gysylltiedig â chais cynllunio PL/05546, a chyfraniad ariannol wedi'i wneud tuag at ddarparu tai fforddiadwy.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn adlewyrchu'r rhai a nodir yng nghais cynllunio PL/05546. Ystyrir bod y niferoedd a'r taflwybr a nodir yn realistig ac yn gyflawnadwy dros gyfnod y cynllun.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae gan y safle ganiatâd ar gyfer naw annedd. Cwblhawyd tair annedd yn 2024-2025. Mae tair arall yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd, a disgwylir iddynt gael eu cwblhau yn 2025-2026. Rhagwelir y bydd tair annedd arall yn cael eu cwblhau yn 2026-2027.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel ychwanegiad posibl at y rheini sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae dau sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol. Ceir crynodeb ohonynt isod.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparwyd y sylwadau canlynol gan yr ymatebydd: Naw uned. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/05546. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Mae cwrs dŵr cyffredin ar ran ogleddol y safle.

Ymateb y cyngor: Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/05546.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/05546.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Garnswllt.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Clwstwr 4

SuV37/(i) – Hen Ysgol Coedmor, Cwm-ann

a) **Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?**

Hen ysgol / unedau cyflogaeth.

b) **Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?**

Tir preswyl (21 annedd)

c) **Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?**

Mae unrhyw gyfyngiadau ar y safle wedi cael eu goresgyn gan fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar y safle ym mis Ionawr 2024 (PL/03083) ar gyfer datblygiad preswyl, ac mae'r datblygiad wedi dechrau.

d) **Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?**

Ydyw; mae'r safle'n darparu 20 annedd fforddiadwy, ac un annedd breifat.

e) **A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?**

Ydyw; mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer y safle, ac mae'r datblygiad wedi dechrau.

f) **Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?**

Mae gwaith datblygu yn mynd rhagddo ar y safle, a disgwylir iddo gael ei gwblhau erbyn mis Mai 2026.

g) **A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?**

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel ychwanegiad posibl at y rheini sydd wedi'u cynnwys yn

yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae tri sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 40 (g) – Boyer Planning ar ran Barratt David Wilson Homes

Mae'r ymatebydd yn codi pryderon ynghylch safleoedd sydd wedi'u lleoli mewn ardaloedd sy'n sensitif i ffosffadau a'r oedi i waith datblygu'r safle sy'n deillio o hyn sy'n effeithio yn y pen draw ar y taflwybr. Mae'r ymatebydd yn awgrymu cynnwys safle amgen, sef tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn na fydd yn arwain at golli tir amaethyddol o ansawdd uchel.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Mae'r datblygiad yn mynd rhagddo.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnodau PL/03083 a PL/07576.

Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau yn nalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru. Cytunwyd ar asesiad rheoliadau cynefinoedd ar gyfer dalgylch sensitif i faethynnau yn ystod cyfnod y cais cynllunio.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Mae'r datblygiad yn mynd rhagddo.

Sylw 50 – Dewi Griffiths, ar ran Dŵr Cymru

Mae'r sylwadau a ddarparwyd yn cynnwys y canlynol:

Cyflenwad dŵr: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/03083.

Carthffosiaeth gyhoeddus: Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/03083.

Gwaith trin dŵr gwastraff: Mae'r safle hwn yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Llanbedr Pont Steffan.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Clwstwr 5

SeC15/(i) – Tir yn Heol Cil-y-cwm, Llanymddyfri

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Safle maes glas

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Tir preswyl

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Ystyriwyd yr holl gyfyngiadau posibl wrth baratoi cais cynllunio PL/04067 a phenderfynu arno, ac aethpwyd i'r afael â hwy yn y caniatâd cynllunio dilynol ar ffurf amodau cynllunio.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

O ran hyfywedd mewn perthynas â chaniatâd cynllunio PL/04067, mae'r cynllun yn ddatblygiad gan Gyngor Sir Caerfyrddin sy'n darparu 100% o'r tai fel tai fforddiadwy (tai cymdeithasol ar osod) sy'n ofynnol i helpu i ddiwallu'r angen o ran tai a nodwyd yn yr ardal. Y ffordd orau o gyflawni hyn fydd darparu cymysgedd o gartrefi un, dwy a thair ystafell wely sy'n cydymffurfio â safonau gofod gofynion ansawdd datblygu Cymru, y bydd y datblygiad yn eu cyflawni. Ar ben hynny, gall y gwasanaeth tai gadarnhau bod ward Llanymddyfri yn ardal lle mae angen mawr o ran tai. Mae prinder tai cymdeithasol ar osod o ran pob math o dai yn ward Llanymddyfri a'r cyffiniau, sy'n golygu bod pobl ag angen brys am dai yn gorfod aros am gyfnod annerbyniol o amser i gael eu rhoi mewn llety addas.

(e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau arfaethedig (14 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. O ystyried y math o ddatblygiad y mae'r datblygwr wedi'i adeiladu yn yr ardal, ystyrir bod y dwysedd yn addas.

(f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Yr awdurdod lleol sy'n berchen ar y safle ac mae'n bwriadu tendro gyda'r bwriad o ddechrau ar y safle yn hydref 2025. Disgwylir cwblhau a throsglwyddo'r eiddo yn hydref 2026. Rhagwelir y dylai pob un o'r 14 annedd gael eu cwblhau yn 2026-2027.

(g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Nac ydyw. Mae'r safle'n un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel dyraniad preswyl priodol, yn ogystal â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig, er mwyn mynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae pedwar sylw wedi dod i law yn ymwneud â chynnwys y safle fel safle ychwanegol. Ceir crynodeb ohonynt isod.

Sylw 13 – Simon Mead

Mae'n ymddangos bod Heol Cil-y-cwm yn gyfyngedig iawn pan fo'r ardal gyfan ar gael, ac o ystyried pa mor anodd yw hi i ddod o hyd i eiddo ar gyfer un a dau unigolyn yn yr ardal leol. Gellid ehangu hyn yn sylweddol gan nad yw'r mwyafrif o'r tai cymdeithasol yn Llanymddyfri ar gael mwyach ar ôl i'r hawl i brynu ddod i rym.

Ymateb y cyngor: Mae safleoedd datblygu posibl yn Llanymddyfri wedi'u cyfyngu oherwydd cyfyngiadau amgylcheddol, yn enwedig o ran y perygl o lifogydd. Mae safle SeC15/(i) yn cynnig cyfle i adeiladu mewn ardal lle nad yw cyfyngiadau'n peri unrhyw anawsterau penodol. Ynghyd â'r dyraniadau tai eraill yn y dref, a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig, ystyrir na fydd angen unrhyw ddyraniadau pellach ar gyfer yr anheddiad.

Sylw 40(h) – Boyer Planning ar ran BDWH

Er ein bod yn gwerthfawrogi bod y safle hwn yn dechnegol yn elwa o ganiatâd cynllunio, ac felly'n cael ei gydnabod fel ymrwymiad posibl yn nogfen ymgynghori ar safleoedd ychwanegol y cyngor, mae'r pryderon a godwyd yn ein sylwadau blaenorol ar y cynllun adneuo yn parhau o ran bod y safle mewn ardal sy'n sensitif i ffosffadau ac felly'n ddibynol ar welliannau seilwaith allanol er mwyn sicrhau bod digon o fesurau lliniaru ar waith cyn y gellir eu defnyddio.

Ymateb y cyngor: Mae materion yn ymwneud â ffosffadau wedi cael eu hystyried, ac aethpwyd i'r afael â hwy yn y cais cynllunio.

Sylw 42 – Cyfoeth Naturiol Cymru

14 uned. Rhoddodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/04067 'dalgyrch ardal cadwraeth arbennig sy'n sensitif i faethynnau', a daeth y caniatâd cynllunio i'r casgliad na fydd unrhyw effaith arwyddocaol debygol ar gyfer y safle hwn. Mae Ardal Cadwraeth Arbennig / Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Tywi 535 metr i ffwrdd. Parth Llifogydd 2 (Afonydd), perygl o lifogydd o gronfeydd dŵr. Bydd angen cynnal asesiad canlyniadau llifogydd penodol i'r safle. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgyrch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Mae sylwadau CNC ar gais PL/04067 wedi'u nodi ac wedi'u hystyried wrth benderfynu ar y cais, ac yn amodau'r caniatâd dilynol.

Ymgynghorwyd ag ecolegwyr yr awdurdod lleol, a chyflwynir eu sylwadau yn yr wybodaeth ategol.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r ymatebydd yn datgan bod y safle wedi'i ymrwymo, a'i fod wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/04067.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau. Dim camau pellach.

Clwstwr 6

SeC19/(i) – Tir gerllaw The Beeches, Hendy-gwyn ar Daf

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Safle maes glas

b) Beth yw'r defnydd arfaethedig ar gyfer y safle a ddyrannwyd?

Datblygiad preswyl, gyda ffigur dangosol o 50 annedd.

c) Beth yw'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar y safle, ac a ydyw'r cyfyngiadau hyn yn rhwystrau sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau sylweddol. Mae'r safle'n elwa o ganiatâd cynllunio amlinellol sy'n bodoli eisoes (PL/02934) ac mae'r holl gyfyngiadau posibl wedi'u hystyried fel rhan o'r cais hwn. Roedd y safle dan ystyriaeth o'r blaen fel lleoliad posibl ar gyfer ysbyty arfaethedig Hywel Dda, a arweiniodd at gyfnod o ansicrwydd. Fodd bynnag, nid yw bellach yn cael ei ystyried at y diben hwnnw. Yn gynnar yn 2025, dechreuodd cymdeithas tai Pobl y broses o gaffael y safle i'w ddatblygu. Ar hyn o bryd maent yn cwblhau'r contract cyfreithiol, sydd bron wedi'i gwblhau, ac wedi cadarnhau eu bwriad i gaffael y safle a chyflwyno'r cais mater a gadwyd yn ôl o fewn yr amserlen ofynnol yn 2025.

d) Yn sgil y cyfyngiadau, ac o ystyried yr angen i ddarparu tai fforddiadwy, a ydyw'r dyraniad yn economaidd hyfyw?

O ran hyfywedd mewn perthynas â chaniatâd cynllunio PL/02934, mae hyn wedi'i nodi yn y cytundeb adran 106 sy'n cynnwys y gofyniad am dai fforddiadwy ar y safle (30% yn unol â'r polisi). Fodd bynnag, bydd Pobl yn cyflawni mwy na hyn, gan ei fod yn gymdeithas dai. Cytunwyd hefyd ar gyfraniad ariannol tuag at addysg.

e) A ydyw nifer yr unedau preswyl arfaethedig yn realistig ac yn gyflawnadwy yn ystod cyfnod y cynllun?

Ydyw; ystyrir bod nifer yr anheddau dangosol (hyd at 50 annedd) yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae datganiad tir cyffredin wedi'i lunio a'i lofnodi gan yr

awdurdod lleol a'r tiffeddiannwr sy'n manylu ar y cyfyngiadau posibl (a sut mae'r rhain yn fân gyfyngiadau ac y gellir eu datrys), a gwybodaeth ynghylch hyfywedd a chyflawnadwyedd. Cyfeirir at y datganiad tir cyffredin isod (Atodiad 3).

Dechreuodd Pobl y broses o gaffael y safle i'w ddatblygu yn 2025, ac maen nhw'n bwriadu cyflwyno'r cais mater a gadwyd yn ôl o fewn yr amserlen ofynnol yn 2025. Roedd y cais yn darparu cynllun y safle yn dangos sut y gellid ei ddatblygu.

f) Beth yw'r mecanweithiau a'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle?

Mae Pobl yn bwriadu cyfnewid contractau â'r tiffeddiannwr erbyn mis Gorffennaf 2025. Bydd cais y mater a gadwyd yn ôl, ar gyfer datblygiad o ryw 50 i 60 o unedau, yn cael ei gyflwyno cyn diwedd mis Medi. Er bod Pobl ar hyn o bryd yn ystyried datblygu 50 i 60 o unedau, nid yw'r nifer dangosol wedi'i ystyried yn ffurfiol eto. At ddibenion yr ymgynghoriad hwn, defnyddir ffigur tybiedig o 50 annedd. Rhagwelir y rhoddir cymeradwyaeth mater a gadwyd yn ôl ddechrau 2026, gyda'r holl amodau cyn-gychwyn yn cael eu clirio wedi hynny i hwyluso'r broses o ddechrau gwaith ar y safle ddechrau 2027. Disgwylir y preswylwyr cyntaf ym mis Tachwedd 2027, gyda'r gwaith adeiladu yn cael ei gwblhau yn 2029.

g) A ydyw dyraniad y safle'n hanfodol i sicrhau cadarnhad y cynllun?

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau cadernid y cynllun ar ei ben ei hun, mae'r safle serch hynny'n ffurfio un o nifer o ddyraniadau preswyl sy'n cyfrannu'n gronnus at gyflawni targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Mae'r safle wedi'i nodi fel ychwanegiad posibl at y rheini sydd wedi'u cynnwys yn yr ail gynllun datblygu lleol adneuo diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon yr arolygydd mewn perthynas â chyflenwad tai'r cynllun a'r angen am hyblygrwydd o 10% er mwyn sicrhau bod y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig yn diwallu'r angen o ran tai a nodwyd.

Sylwadau a ddaeth i law

Mae tair sylw wedi dod i law ynghylch cynnwys y safle fel safle ychwanegol, a cheir crynodeb ohonynt isod:

Sylw 31(g) – Arwel Evans (Lichfields) ar ran RSAI

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar 30 Medi 2022. Mae bron i dair blynedd wedi mynd heibio, ac nid oes cais am fater a gadwyd yn ôl wedi'i gyflwyno. Ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos pwy yw datblygwr y safle hwn, ac i ddarparu amserlen o bryd y bydd materion a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno / cymeradwyo, na dyddiad ar gyfer dechrau ar y safle a chwblhau'r unedau. O ystyried yr amser y mae ei angen i gael cymeradwyaeth ar gais materion a gadwyd yn ôl, ac i gyrraedd y safle, mae Lichfields yn cwestiynu a fydd y safle cyfan wedi'i gwblhau erbyn diwedd cyfnod y cynllun. Mae dadansoddiad Lichfields yn 'Start to Finish' yn nodi ei bod yn cymryd 2.3 blynedd ar gyfartaledd i ddechrau darparu tai ar safleoedd o'r maint hwn ar ôl cael cymeradwyaeth fanwl. Mae hyn yn codi cwestiynau ynghylch a fydd y safle wedi'i gwblhau erbyn diwedd cyfnod y cynllun, yn enwedig o ystyried nad oes cais materion a gadwyd yn ôl wedi dod i law, ac nad oes datblygwr wedi'i nodi.

Ymateb y cyngor: Gweler cwestiynau (c), (d), (e) ac (f) uchod. Mae'r atebion i'r cwestiynau hyn yn amlinellu sefyllfa bresennol y safle, gan gynnwys manylion y datblygwr yn ogystal â'r amserlenni ar gyfer cyflawni'r safle.

Sylw 42 – Louise Edwards, Cyfoeth Naturiol Cymru

50 uned. Darparodd CNC sylwadau ar y cais â'r cyfeirnod PL/02934 bod cwrs dŵr bach drwy'r safle. Siaradwch ag ecolegydd yr awdurdod cynllunio lleol ynghylch arolygon o rywogaethau. Dalgylch carthffosiaeth Dŵr Cymru.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Sylw 50 – Dewi Griffiths (Dŵr Cymru)

Mae'r safle wedi'i ymrwymo, ac rydym wedi gwneud sylwadau ar y cais cynllunio â'r cyfeirnod PL/02934. Mae'r safle yn nalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Hendy-gwyn ar Daf.

Ymateb y cyngor: Nodwyd y sylwadau.

Atodiad 1 – Amseru a Chantau Safleoedd Ychwanegol

Mae'r tabl isod yn nodi amseru a chantau datblygu ar y safleoedd ychwanegol

Dyraniadau

Cyfeirnod	Safle	Cyfanswm yr unedau	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033
PrC1/(iii)	Tir ger 93 a 94 Heol Abergwili, Caerfyrddin	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	0	0	0
PrC1/(iv)	Tir oddi ar Heol Trefechan, Caerfyrddin	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	15	0	0
PrC2/(ii)	Tir yn Nghefncaeau, Llanelli	91	0	0	0	0	0	0	0	0	40	51	0	0	0	0	0
PrC2/(iii)	Tir yn Heol Pendderi, Bryn	35	0	0	0	0	0	0	0	0	20	15	0	0	0	0	0
PrC2/(v)	Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40	0	0	0	0
SeC6/(i)	Tir oddi ar Heol y Parc, Yr Hendy	7	0	0	0	0	0	0	0	0	4	3	0	0	0	0	0
SeC6/(ii)	Garej y Fforest, y Fforest	8	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0	0
SeC6/(iii)	Tir yn Heol Fforest, yr Hendy	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	20	0	0	0	0
SeC7/(i)	Tir oddi ar Heol Pontarddulais, Llangennch	60	0	0	0	0	0	0	0	0	15	15	15	15	0	0	0
PrC3/(i)	Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	10	5	5	15
PrC3/(ii)	Tir gerllaw Pant-y-Blodau, Pen-y-groes	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	5	0	0	0

Cyfeirnod	Safle	Cyfanswm yr unedau	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033
PrC3/(iv)	Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau, y Betws	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0
PrC3/(v)	Tir oddi ar Heol Parcdir, Rhydaman	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	0	0	0
PrC3/(vii)	Tir oddi ar Dôl y Dderwen, Myddynfych	31	0	0	0	0	0	0	0	15	16	0	0	0	0	0	0
PrC3/(viii)	Tir y tu cefn i 108-114 Heol Waterloo	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0
PrC3/(ix)	Iard Sgrap, Gors-las	80	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	20	20	15	10	0
SuV59/(i)	I'r gogledd-ddwyrain o Ysgol Bancyfelin	16	0	0	0	0	0	0	0	4	6	6	0	0	0	0	0

Ymrwymadau

Cyfeirnod	Safle	Cyfanswm yr unedau	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033
PrC1/(i)	Yr hen Lidl, Heol y Prior, Caerfyrddin	40	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0
PrC1/(ii)	Tir i'r de o Bant Glas, Heol Bronwydd, Caerfyrddin	13	0	0	0	0	0	0	2	4	4	3	0	0	0	0	0
SeC1/(i)	Tafarn y Ceffyl Du, y Meinciau	30	0	0	0	0	0	0	0	7	7	8	8	0	0	0	0

Cyfeirnod	Safle	Cyfanswm yr unedau	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033
SuV2(i)	Tir ym Maes y Meillion, Llan-y-bri	13	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5	5	0	0	0	0
SeC3/(i)	Tir gyferbyn â Pharc Pendre, Cydweli	16	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0
SeC3/(ii)	Tir oddi ar Heol Rhydymynach, Cydweli	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20	10	0	0
PrC3/(iii)	Tir y tu cefn i 10-12 Heol Norton, Pen-y-groes	6	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0
SuV25/(i)	Cysgod yr Eglwys, Llan-non (ger Eglwys Santes Non)	34	0	0	0	0	0	0	13	2	10	9	0	0	0	0	0
PrC3/(vi)	Tir gyferbyn â'r Plough and Harrow, y Betws, Rhydaman	9	0	0	0	0	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	0
SuV37/(i)	Hen Ysgol Coedmor, Cwm-ann	21	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0
SeC15/(i)	Tir yn Heol Cil-y-cwm, Llanymddyfri	14	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0
SeC19/(i)	Tir gerllaw The Beeches, Hendy- gwyn ar Daf	50	0	0	0	0	0	0	0	0	10	36	4	0	0	0	0

Atodiad 2 – Asesiadau Hyfywedd Datblygu

Mae Atodiad 2 yn nodi'r safleoedd allweddol canlynol lle cynhaliwyd gwerthusiad o hyfywedd ariannol a sylwadau Burrows Hutchinson.

Safleoedd ychwanegol:

- PrC2/(v) – Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn
- SeC7/(i) – Tir yn Heol Pontarddulais, Llangennech
- PrC3/(i) – Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes
- PrC3/(ix) – Iard Sgrap, Gors-las

Burrows Hutchinson Ltd – Cyfeirnod Safle Ychwanegol PrC2/(v) – Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn

Rydych wedi gofyn i mi adolygu Asesiad Hyfywedd Ariannol (AHA) ar gyfer y safle hwn, yr ydych yn ei gynnig i'w ychwanegu fel “safle allweddol” at eich CDLI Diwygiedig. Mae'r AHA wedi'i gyflwyno gan BDW De Cymru fel y datblygwr posibl ar gyfer y safle. Mae'n cynnig datblygiad o 160 o gartrefi newydd, 40 ohonynt (h.y. 25%) yn dai fforddiadwy. Mae gan y safle arwynebedd net y gellir ei ddatblygu o bron i 4 hectar. Rwy'n ymwybodol bod hwn yn ddatblygiad mwy na'r hyn a gynnigir ar gyfer cyfeirnod y safle: PrC2/(v) yn eich dogfen Ymgynghoriad Safleoedd Ychwanegol Mawrth 2025; ond yn sgil diffyg AHA a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad o 80 o gartrefi a gyfeirir ato ar dudalen 6 o'r ddogfen honno, rydych wedi gofyn i mi adolygu'r AHA a gyflwynwyd ar gyfer y cynllun mwy.

Rwyf hefyd wedi mabwysiadu'r un fethodoleg ac egwyddorion ag a ddefnyddiwyd wrth lunio fy asesiadau hyfywedd ar gyfer safleoedd “allweddol” eraill ac ar gyfer yr Asesiadau Hyfywedd ar lefel sir, fel y nodwyd yn fy Nghanlyniad(au) Adroddiad Hyfywedd Ariannol blaenorol ar gyfer eich CDLI Diwygiedig.

Yn ystod fy Adolygiad, rwyf wedi gallu trafod elfennau unigol a'r rhagdybiaethau yn yr Asesiad Hyfywedd Ariannol hwn (AHA) gyda Cai Parry yn swyddfa Barratt David Wilson yng Nghaerdydd. Mae'r daflen grynodedig atodedig o'r AHA yn dangos bod y datblygiad arfaethedig yn hyfyw; ac yn gallu darparu 25% o'r cartrefi newydd fel tai fforddiadwy, yn unol â Pholisi AHOM1 yn y CDLI Diwygiedig. Rwyf hefyd yn argyhoeddedig bod...

- a) a) mae'r gwerthoedd gwerthu disgwylidig yn yr AHA ar gyfer y cartrefi marchnad agored wedi'u gosod ar lefel resymol ac addas, o ystyried lleoliad y safle a thystiolaeth y farchnad o ddatblygiadau diweddar/presennol eraill;
- b) mae'r gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer y cartrefi fforddiadwy wedi'u seilio'n gywir ar gyfraddau cyhoeddedig diweddaraf y Cyngor ar gyfer Ardal Weithredu Tai Fforddiadwy Llanelli a'r Cylch.;

- c) Mae'r costau adeiladu a ragwelir yn gyffredinol yn cyd-fynd â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau y seiliwyd fy asesu hyfywedd sirol lefel uchel arnynt, ac maent hefyd yn gyson â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd mewn asesiadau hyfywedd "safle allweddol" eraill.;
- d) Mae gwerth y safle a ddangosir ar y dudalen Crynodeb (Atodiad C) yn gyffredinol yn cyd-fynd â'r safon ar gyfer safle datblygu sydd disgwyledig i gyrraedd gwerthoedd gwerthu ar gyfer tai'r farchnad agored o tua £3,160 y metr sgwâr.;
- e) Mae costau datblygu eraill a ganiateir yn yr AHA wedi cael eu cymryd ar gyfraddau sy'n cyd-fynd yn gyffredinol â'r rhai a ddefnyddiwyd yn fy asesiadau hyfywedd sirol a 'safleoedd allweddol'.

Mae'r symiau a ganiateir yn yr AHA ar gyfer rhwymedigaethau adran 106 heb gael eu cadarnhau'n ffurfiol gan y Cyngor i gyd, ond, yn gyfanswm, maent yn fwy na'r swm a ganiateir ar gyfer rhwymedigaethau adran 106 yn fy asesiadau hyfywedd sirol lefel uchel; ac maent hefyd yn uwch (mewn £/tai) na'r swm a ganiateir ar gyfer rhwymedigaethau adran 106 mewn unrhyw AHA arall ar 'safleoedd allweddol'. Maent yn cynnwys...

- £358,160 fel cyfraniad tuag at ofynion/darpariaeth addysgol – ar y rhagdybiaeth gwaethaf na fydd unrhyw gapasiti ychwanegol yn yr ysgolion presennol.;
- £404,080 ar gyfer darpariaeth gofod agored cyhoeddus priodol, a chyfleusterau hamdden
- £490,000 ar gyfer trafnidiaeth gyhoeddus a theithio gweithredol; a
- £80,000 ar gyfer mesurau fioamrywiaeth.

Mae'r elw rhagweladwy o'r datblygiad a ddangosir yn Atodiad D yn nodi y gellir disgwyl i'r cynllun gyflawni'r marciau targed ar gyfer datblygiad o'r maint hwn; ac ei fod yn hyfyw i gyflawni cynllun sy'n cydymffurfio â'r polisi ac sy'n cynnwys 40 o gartrefi fforddiadwy (h.y. 25%). Rwyf hefyd yn fodlon bod gwerth y safle a ddangoswyd yn ddigonol i annog perchennog y tir yn yr achos hwn i ryddhau'r tir ar gyfer y datblygiad a gynigir.

Financial Viability Appraisal - Summary

Gross Development Value		Units (N°)			% GDV
Open Market Housing		120	£	33,935,000	87.7%
Affordable Housing	25.0%	40	£	4,778,382	12.3%
RESIDENTIAL GDV		160	£	38,713,382	
Commercial/Investment NDV			£	-	0.0%
TOTAL SALES REVENUE			£	38,713,382	
Other Revenue (Grant or Income)			£	-	
TOTAL DEVELOPMENT REVENUE			£	38,713,382	100.0%
		NDA	£/ac		
Land (incl acquisition costs)	9.88	£242,817	£	2,557,750	6.6%
Survey & Planning Costs			£	500,000	1.3%
Community Infrastructure	£/unit	£8,345	£	1,335,240	3.4%
Physical Infrastructure					
Normal On-Site Works	£/unit	£11,656	£	1,865,000	4.8%
Abnormal Works/Costs	£/unit	£6,521	£	1,043,400	2.7%
Professional Fees		7.44%	£	216,240	0.6%
Housing Construction					
Build & External Costs	£/unit	£125,091	£	20,014,488	51.7%
Professional Fees		6.00%	£	1,200,869	3.1%
Commercial/Investment Construction					
Build & External Costs			£	-	0.0%
Professional Fees			£	-	0.0%
All Construction Contingency		5.00%	£	1,217,000	3.1%
Sale, Letting & Marketing Costs			£	952,375	2.5%
Finance Costs			£	516,464	1.3%
TOTAL DEVELOPMENT COST			£	31,418,826	

Profit	£	7,294,556	18.8%
---------------	----------	------------------	--------------

Surplus/(Shortfall) in Profit		£207,613	2.93%
against Benchmark/Target	£7,086,943	made up of:	
on open mkt housing sales	£6,787,000	target return	20.00%
on affordable housing cost	£299,943	target return	6.00%
on non-residential NDV	£0	target return	15.00%

Primary Data, KPI's and Sensitivity Testing

Total Site Area (Net Developable)	9.88 acres	4.00 hectares
Total Site Value	£2,400,000	£242,817 / net acre £600,000 / net ha
Abnormal Site Costs	£1,043,400	£105,565 / net acre £260,850 / net ha

Development Densities

Residential	40.0 dwellings/net ha 3,451.9 sqm/net hectare	16.2 dwellings/acre 86.3 avg sqm/dwelling
--------------------	--	--

Average Residential Values

<u>Average Residential Values</u>		£ psf	£ psm	N°	%	Avg GIA	Total GIA m ²
Open Market dwellings	£282,792	£294	£3,164	120		89.39	10,726.80
Affordable - Social rent	£102,520	£142	£1,531	24	60.0%	66.95	1,606.80
Affordable - Int/other	£144,869	£146	£1,573	16	40.0%	92.13	1,474.00

Sensitivity Testing Facility

Open Market Housing	100.00%	(open market sales only)
Affordable Housing	100.00%	(affordable housing values)
Commercial NDV	100.00%	(all non-residential values)
Housing Construction	100.00%	(housebuilding & normal external costs)
Commercial/Investment	100.00%	(non-residential construction costs)
Physical Infrastructure	100.00%	(abnormal & other normal site costs)
Community Infrastructure	100.00%	(CIL and/or s.106 obligations except AH)

Percentage Profit on GDV	18.84%	(blended margin)
Percentage Profit on Cost	23.22%	
Peak Borrowing	£4,464,599	Interest Cover 192 months
Peak Equity Requirement	£3,144,256	IRR (before Finance Costs) 41.2%
Total Equity & borrowing	£7,608,855	Profit on Capital Employed 95.9%

Site Name: Land off Heol-y-Mynydd, Bryn

LPA: Carmarthenshire County Council, Site Ref: PrC2/(v)

Version: Final for RLDP

Burrows Hutchinson Ltd – Cyfeirnod Safle Ychwanegol SeC7/(i) – Tir ger Heol Pontarddulais, Llangennech

Rydych wedi gofyn i mi adolygu Asesiadau Hyfywedd Ariannol (FVA's) ar gyfer y safle hon, yr ydych yn bwriadu ei ychwanegu fel "safle allweddol" i'ch CDLI Diwygiedig. Cyflwynwyd yr FVA gan Jason Evans o Evans Banks Planning Ltd ar ran perchennog y safle; ac yn cynnig datblygu 60 o gartrefi newydd, y mae 12 ohonynt (h.y. 20%) yn tai fforddiadwy. Mae gan y safle arwynebedd ddatblygu net arfaethedig o bron i 4 erw. Rwyf hefyd wedi mabwysiadu'r un fethodoleg ac egwyddorion a ddefnyddiwyd wrth lunio fy asesiadau hyfywedd ar gyfer "safleoedd allweddol" eraill ac ar gyfer yr Asesiadau Hyfywedd lefel uwch ledled y Sir, fel y nodir yn fy Adroddiad(au) Hyfywedd Ariannol blaenorol ar gyfer eich CDLI Diwygiedig.

Yn ystod fy Adolygiad, rwyf wedi gallu trafod elfennau a rhagdybiaethau unigol yn yr FVA hwn gyda Jason Evans. Mae'r daflen grynodedig atodedig o'r FVA yn dangos bod y datblygiad a gynhelir yn gynaliadwyarfaethedig yn gan ei fod yn gallu darparu 20% o'r cartrefi newydd fel tai fforddiadwy, yn unol â Pholisi AHOM1 yn y CDLI Diwygiedig. Rwyf hefyd wedi fy modloni bod

- a) gwerthoedd gwerthu disgwylidig yn yr AHA ar gyfer y cartrefi marchnad agored wedi'u gosod ar lefel rhesymol ac addas, gan gofio hygyrchedd y safle i draffordd yr M4 yn ogystal ag i gyfleusterau ac amwynderau lleol eraill;
- b) gwerthoedd ar gyfer y tai fforddiadwy yn seiliedig yn gywir ar gyfraddau diweddaraf cyhoeddedig y Cyngor ar gyfer ardal gweithredu tai fforddiadwy Llanelli a'r Cylch AHAA;;
- c) costau adeiladu a rhagwelir yn cyd-fynd â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau y seiliwyd fy asesiadau hyfywedd sirol lefel uchel arnynt, ac maen nhw hefyd yn gyson â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd mewn asesiadau hyfywedd 'safle allweddol' eraill
- d) gwerth y safle a ddangosir ar y ddalen Crynodol (Atodlen C) yn fras yn unfrydol â'r ffrâm gymharol ar gyfer safle datblygu a ragwelir y bydd yn uwch na gwerth gwerthiannau ar gyfer anneddau'r farchnad agored tua £3,200 y m²;
- e) costau datblygu eraill yn yr AHA ar gyfraddau sy'n fras yn unol â'r rhai a ddefnyddir yn fy asesiadau hyfywedd sirol a'r "safleoedd allweddol".

Rwyf hefyd ar ddeall fod y symiau a ganiateir yn yr AHA ar gyfer rhwymedigaethau adran106 yn unol â'ch disgwyliadau polisi ar gyfer y safle hwn. Maent yn

£128,400 fel cyfraniad priodol tuag at ofynion/darpariaeth addysgol sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig; a

£157,780 ar gyfer darparu cyfleusterau hamdden/hamdden priodol
Mae rhagolygon elw'r datblygwr yn ymddangos ar Atodlen B yn nodi y gellir disgwyl i'r cynllun gyrraedd yr elw targed ar gyfer datblygiad o'r raddfa hon; a'i bod yn hyfyw

iddo gyflwyno cynllun sy'n cydymffurfio â pholisi sy'n cynnwys 12 (h.y. 20%) o daiffforddiadwy. Rwyf hefyd yn fodlon bod y gwerth safle a nodir yn ddigonol i annog y tirlfeddiannwr yn yr achos hwn i ryddhau'r tir ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Financial Viability Appraisal - Summary

Gross Development Value		Units (N°)			% GDV
Open Market Housing		48	£	14,840,000	89.9%
Affordable Housing	20.0%	12	£	1,659,330	10.1%
RESIDENTIAL GDV		60	£	16,499,330	
Commercial/Investment NDV			£	-	0.0%
TOTAL SALES REVENUE			£	16,499,330	
Other Revenue (Grant or Income)			£	-	
TOTAL DEVELOPMENT REVENUE			£	16,499,330	100.0%
		NDA	£/ac		
Land (incl acquisition costs)	3.95	£265,581	£	1,106,500	6.7%
Survey & Planning Costs			£	85,000	0.5%
Community Infrastructure	£/unit	£4,770	£	286,180	1.7%
Physical Infrastructure					
Normal On-Site Works	£/unit	£21,500	£	1,290,000	7.8%
Abnormal Works/Costs	£/unit		£	-	0.0%
Professional Fees		6.00%	£	77,400	0.5%
Housing Construction					
Build & External Costs	£/unit	£141,067	£	8,464,000	51.3%
Professional Fees		6.00%	£	507,840	3.1%
Commercial/Investment Construction					
Build & External Costs			£	-	0.0%
Professional Fees			£	-	0.0%
All Construction Contingency		5.00%	£	516,962	3.1%
Sale, Letting & Marketing Costs			£	187,400	1.1%
Finance Costs			£	895,564	5.4%
TOTAL DEVELOPMENT COST			£	13,416,846	

Profit	£	3,082,484	18.7%
---------------	----------	------------------	--------------

Surplus/(Shortfall) in Profit		£8,888	0.29%
against Benchmark/Target	£3,073,596	made up of:	
on open mkt housing sales	£2,968,000	target return	20.00%
on affordable housing cost	£105,596	target return	6.00%
on non-residential NDV	£0	target return	15.00%

Primary Data, KPI's and Sensitivity Testing

Total Site Area (Net Developable)	3.95 acres	1.60 hectares
Total Site Value	£1,050,000	£265,581 / net acre £656,250 / net ha
Abnormal Site Costs	£0 / net acre	£0 / net ha

Development Densities

Residential	37.5 dwellings/net ha 3,530.0 sqm/net hectare	15.2 dwellings/acre 94.1 avg sqm/dwelling
--------------------	--	--

Average Residential Values

Open Market dwellings	£309,167	£300	£3,229	48		95.75	4,596.00
Affordable - Social rent	£138,278	£147	£1,577	12	100.0%	87.67	1,052.00
Affordable - Int/other							

Sensitivity Testing Facility

Open Market Housing	100.00%	(open market sales only)
Affordable Housing	100.00%	(affordable housing values)
Commercial NDV	100.00%	(all non-residential values)
Housing Construction	100.00%	(housebuilding & normal external costs)
Commercial/Investment	100.00%	(non-residential construction costs)
Physical Infrastructure	100.00%	(abnormal & other normal site costs)
Community Infrastructure	100.00%	(CIL and/or s.106 obligations except AH)

Percentage Profit on GDV	18.68%	(blended margin)
Percentage Profit on Cost	22.97%	
Peak Borrowing	£5,120,952	Interest Cover 71 months
Peak Equity Requirement	£3,531,731	IRR (before Finance Costs) 19.8%
Total Equity & borrowing	£8,652,683	Profit on Capital Employed 35.6%

Site Name: Land at Pontarddulais Road

LPA: Carmarthenshire County Council, Site Ref: Sec7/(i)

Version: Revised LDP final

Burrows Hutchinson Ltd – Cyfeirnod Safle Ychwanegol PrC3(i) Gwaith Brics Emlyn

Mae safle Gwaith Brics Emlyn eisoes wedi'i gynnwys yn y CDLI Diwygiedig; ond y cynnig newydd yw ychwanegu 50 o dai i'r dyraniad hwnnw yn ystod cyfnod y cynllun.

Cyfeirnod Safle: PrC3(i) Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes

Trwy ei asiant (Adrian Thompson) gyda chymorth ymgynghorydd costau (Gareth Whitney o Whitney Construction Consulting Ltd), mae'r hyrwyddwr safle wedi cynhyrchu AHA diwygiedig ar gyfer datblygiad o 140 o gartrefi newydd, o'r rhain fyddai 35 (h.y. 25%) yn gartrefi fforddiadwy. Mae gan y safle ardal ddatblygiadol net o tua 9 erw.

Yn ystod fy adolygiad, rwyf wedi gallu trafod elfennau unigol a rhagdybiaethau'r AHA hwn gydag ymgynghorwyr hyrwyddwr y safle; ac yn enwedig yr ymgynghorydd cost, Gareth Whitney. Mae taflen Crynodeb sy'n gysylltiedig â'r AHA yn dangos bod y datblygiad a gynigir yn hyfyw; a gall ddarparu 25% o'r tai newydd fel cartrefi fforddiadwy, yn unol â Pholisi AHOM1 yn y CDLI Diwygiedig. Rwyf hefyd wedi fy modloni bod

- a) gwerthoedd disgwylidig y cartrefi marchnad agored yn yr AHA yn cael eu gosod ar lefel rhesymol a phriodol, gan ystyried (er enghraifft) prisiau ar ddatblygiad Parc Cerrig yn Cross Hands;
- b) gwerthoedd ar gyfer y tai fforddiadwy wedi'u seilio'n gywir ar gyfraddau diweddaraf cyhoeddedig y Cyngor ar gyfer ardal gweithredu tai fforddiadwy Rhydaman a Dyffryn Aman;
- c) costau adeiladu a amcangyfrifir yn cyd-fynd â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau y seiliwyd fy asesiadau hyfywedd sirol lefel uchel arnynt, ac maent hefyd yn gyson â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd mewn asesiadau hyfywedd 'safle allweddol' eraill;
- d) gwerth y safle a ddangosir ar y ddalen Grynodol (Atodlen B) yn fras yn unfrydol â'r ffrâm gymharol ar gyfer safle datblygu a ragwelir i lwyddo derbyn gwerthoedd tua £2,800 y m² ar gyfer y tai farchnad agored;
- e) costau datblygu eraill yn yr AHA ar gyfraddau sy'n fras yn unol â'r rhai a ddefnyddir yn fy asesiadau hyfywedd sirol a'r "safleoedd allweddol".

Rwyf hefyd ar ddeall fod y symiau a ganiateir yn yr AHA ar gyfer rhwymedigaethau adran106 yn unol â'ch disgwyliadau polisi ar gyfer y safle hwn. Maent yn:

- £227,048 fel cyfraniad uwch at anghenion / darpariaeth addysgol yn codi o ganlyniad i'r datblygiad;
- £214,340 o ran gofynion o dan eich Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Ardal Gynnal Cadwraeth Arbennig Caeau Mynydd Mawr; a

➤ £175,468 yng nghyfaddefiad am golli Cynefin Mosaig Agored.

Mae'r elw datblygu a ragwelir, sy'n fwy na 20% ar y refeniw gros a ragwelir gan werthu cartrefi ar y farchnad agored, yn dangos bod y datblygiad yn hyfyw; gyda'r hyn y gellid ei alw'n "byffer hyfywedd" o tua £130,000 i ddiogelu yn erbyn digwyddiadau annisgwyl. Rwyf hefyd yn fodlon bod gwerth y safle a ddangosir yn ddigonol i annog perchennog y tir yn yr achos hwn i ryddhau'r tir ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Financial Viability Appraisal - Summary

Gross Development Value		Units (N°)			% GDV
Open Market Housing		105	£	24,930,444	85.7%
Affordable Housing	25.0%	35	£	4,157,241	14.3%
RESIDENTIAL GDV		140	£	29,087,685	
Commercial/Investment NDV			£	-	0.0%
TOTAL SALES REVENUE			£	29,087,685	
Other Revenue (Grant or Income)			£	-	
TOTAL DEVELOPMENT REVENUE			£	29,087,685	100.0%
	NDA	£/ac			
Land (incl acquisition costs)	9.04	£221,145	£	2,128,500	7.3%
Survey & Planning Costs			£	-	0.0%
Community Infrastructure	£/unit	£4,406	£	616,855	2.1%
Physical Infrastructure					
Normal On-Site Works	£/unit	£3,500	£	490,000	1.7%
Abnormal Works/Costs	£/unit	£4,700	£	658,050	2.3%
Professional Fees		5.00%	£	57,403	0.2%
Housing Construction					
Build & External Costs	£/unit	£121,800	£	17,052,000	58.6%
Professional Fees		5.00%	£	852,600	2.9%
Commercial/Investment Construction					
Building Costs			£	-	0.0%
Professional Fees			£	-	0.0%
All Construction Contingency		5.00%	£	955,503	3.3%
Sale, Letting & Marketing Costs			£	651,935	2.2%
Finance Costs			£	263,299	0.9%
TOTAL DEVELOPMENT COST			£	23,726,145	
			Profit	£ 5,361,540	18.4%

	Surplus/(Shortfall) in Profit	£132,056	2.53%
against Benchmark/Target	£5,229,484	made up of:	
on open mkt housing sales	£4,986,089	target return	20.00%
on affordable housing cost	£243,396	target return	6.00%
on non-residential NDV	£0	target return	15.00%

Primary Data, KPI's and Sensitivity Testing

Total Site Value	£2,000,000				
Net Developable Area	9.04	acres	3.66	hectares	
Site Value /ac and /ha	£221,145	per net acre	£546,448	per net ha	
Abnormal / Strategic Site Costs	£72,762	per net acre	£179,795	per net ha	
Development Densities					
Residential	38.3	dwellings/net ha	15.5	dwellings/acre	
	3,060.1	sqm/net hectare			
Average Residential Values		£ psm	£ psf	N°	%
Open Market dwellings	£237,433	£2,832	£263	105	
Affordable - social rent	£117,295	£1,738	£161	32	91.4%
Affordable - intermediate	£134,603	£1,711	£159	3	8.6%
					GIA sqm
					8,804.00
					2,160.00
					236.00
Sensitivity Testing Facility					
Open Market Housing	100.00%	(open market sales only)			
Affordable Housing	100.00%	(affordable housing values)			
Commercial NDV	100.00%	(all non-residential values)			
Housing Construction	100.00%	(housebuilding & normal external costs)			
Commercial/Investment	100.00%	(non-residential construction costs)			
Physical Infrastructure	100.00%	(abnormal & other normal site costs)			
Community Infrastructure	100.00%	(CIL and/or s.106 obligations except AH)			
Percentage Profit on GDV	18.43%	(blended margin)			
Percentage Profit on Cost	22.60%				
Peak Borrowing	£2,274,003	Interest Cover	271	months	
Peak Equity Requirement	£1,678,691	IRR (before Finance Costs)	47.6%		
Total Equity & borrowing	£3,952,694	Profit on Capital Employed	135.6%		
Site Name: Emlyn Brickworks					
LPA: Carmarthenshire County Council, Site Ref: PrC3/MU1					
Version: Final for RLDP					

NB: This appraisal is not a formal valuation and should not be relied upon as such

15/05/2025

© MSWWR / BURROWS-HUTCHINSON LTD

Burrows Hutchinson Ltd – Cyfeirnod Safle Ychwanegol PrC3/(ix) Iard Sgrap, Gors-las

Rwyf wedi adolygu Asesiad Hyfywedd Ariannol (AHA) ar gyfer datblygiad o 80 o gartrefi newydd, a gynhyrchwyd gan Matt Tyler o N P Linnells ar ran hyrwyddwr y safle. Mae gan y safle ardal ddatblygu net arfaethedig o 5.86 erw.

Yn ystod fy Adolygiad, rydw i wedi gallu trafod elfennau a thybiaethau unigol yn yr AHA hwn gyda'i awdur, Matt Tyler. Yn fy marn i, mae'r daflen Crynodeb atodedig o'r AHA yn dangos bod y datblygiad a gynhelir yn gynaliadwy; gan ei fod yn gallu darparu 20% o'r cartrefi newydd fel tai fforddiadwy, yn unol â Pholisi AHOM1 yn y CDLI Diwygiedig. Rwyf hefyd wedi fy modloni bod

- a) gwerthoedd gwerthu disgwylidig yn yr AHA ar gyfer y cartrefi marchnad agored wedi'u gosod ar lefel rhesymol ac addas, gan ystyried y prisiau sy'n cael eu hennill ar ddatblygiad Parc Cerrig yn Cross Hands;
- b) gwerthoedd ar gyfer y tai fforddiadwy yn seiliedig yn gywir ar gyfraddau diweddaraf cyhoeddedig y Cyngor ar gyfer ardal gweithredu tai fforddiadwy Rhydaman a Dyffryn Aman;
- c) costau adeiladu a rhagwelir yn cyd-fynd â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau y seiliwyd fy asesiadau hyfywedd sirol lefel uchel arnynt, ac maen nhw hefyd yn gyson â'r cyfraddau a'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd mewn asesiadau hyfywedd 'safle allweddol' eraill - ond mae hefyd yn cynnwys lwfans ar gyfer defnyddio pwmpiau gwres aer i gyflawni mwy o effeithlonrwydd ynni, yr wyf yn cyfeirio ato wedyn yn y sylw hwn;
- d) gwerth y safle a ddangosir ar y ddalen Crynodol (Atodlen B) yn fras yn unfrydol â'r ffrâm gymharol ar gyfer safle datblygu a ragwelir y bydd yn uwch na gwerth gwerthiannau ar gyfer anneddau'r farchnad agored tua £2,800 y m²;
- e) costau datblygu eraill yn yr AHA ar gyfraddau sy'n fras yn unol â'r rhai a ddefnyddir yn fy asesiadau hyfywedd sirol a'r "safleoedd allweddol".

Rwyf hefyd ar ddeall fod y symiau a ganiateir yn yr AHA ar gyfer rhwymedigaethau adran106 yn unol â'ch disgwyliadau polisi ar gyfer y safle hwn. Maent yn:

- £90,000 fel cyfraniad at anghenion / darpariaeth addysgol, gan fy mod yn deall bod rhywfaint o le ar gael yn yr ysgolion lleol yn bresennol; a
- £122,480 o ran gofynion o dan eich Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer Ardal Gynnal Cadwraeth Arbennig Caeau Mynydd Mawr.

Mae rhagolygon elw'r datblygwr yn ymddangos ar Atodlen B ychydig islaw'r "targed" o dan £3.5 miliwn. Fodd bynnag, er bod cost ychwanegol o £7,500 yr eiddo wedi'i chynnwys yn yr AHA benodol hon i gynnal cost cyflawni gradd EPC-A uchel, nid oes

addasiad wedi'i wneud i werthoedd gwerthu'r amcangyfrif i adlewyrchu unrhyw bremiwm ar gyfer y budd i'r preswylwyr yn y dyfodol o'r faner ychwanegol honno a'r costau ynni is. Mae gwerthoedd gwerthu amcangyfrifedig, ar gyfer hyn a safle Emlyn Brickworks, wedi cael eu hysbysu'n bennaf gan dystiolaeth o ddatblygiad diweddar Parc Cerrig ar ochr y gorllewin o'r briffordd A48 - ac yn agos at safle'r lard Sgrap - lle mae graddau EPC fel arfer rhwng B82 - B84.

Mae pob un o'm hasesiadau hyfywedd o ran y CDLI Diwygiedig wedi seilio ar y rhagdybiaeth y bydd costau sy'n gysylltiedig â newidiadau pellach i'r Rheolau Adeiladu, a gyflwynir yn 2025, yn cael eu cyd-fynd yn fras â chodiad mewn prisiau a dalwyd am gartrefi newydd a adeiladwyd i'r safon fwyaf effeithlon o ran egni (gweler, er enghraifft, paragraff 3.21 yn yr Atodiad 2024 i'm Adroddiad Hyfywedd Ariannol 2022). Mae'n amlwg y byddai'r diffyg ymddangosiadol yn elw o £51,170 yn Atodiad B yn cael ei droi'n warged fach, pe byddai premiwm cyfartalog o ddim ond £1,000 yr eiddo wedi ei ychwanegu at y AHA.

Felly rwy'n fodlon bod y safle yn gallu cynnig datblygiad hyfyw o 80 o gartrefi newydd gydag elw digonol ar gyfer y datblygwr. Rwyf hefyd yn fodlon bod gwerth y safle a ddangoswyd yn ddigonol i annog y perchennog tir yn yr achos hwn i ryddhau'r tir ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Financial Viability Appraisal - Summary

Gross Development Value		Units (N°)			% GDV
Open Market Housing		64	£	17,000,000	91.3%
Affordable Housing	20.0%	16	£	1,613,788	8.7%
RESIDENTIAL GDV		80	£	18,613,788	
Commercial/Investment NDV			£	-	0.0%
TOTAL SALES REVENUE			£	18,613,788	
Other Revenue (Grant or Income)			£	-	
TOTAL DEVELOPMENT REVENUE			£	18,613,788	100.0%
	NDA	£/ac			
Land (incl acquisition costs)	5.86	£131,893	£	810,356	4.4%
Survey & Planning Costs			£	175,000	0.9%
Community Infrastructure	£/unit	£2,656	£	212,480	1.1%
Physical Infrastructure					
Normal On-Site Works	£/unit	£10,500	£	840,000	4.5%
Abnormal Works/Costs	£/unit	£10,625	£	850,000	4.6%
Professional Fees		7.51%	£	127,000	0.7%
Housing Construction					
Build & External Costs	£/unit	£133,782	£	10,702,543	57.5%
Professional Fees		5.00%	£	535,127	2.9%
Commercial/Investment Construction					
Build & External Costs			£	-	0.0%
Professional Fees			£	-	0.0%
All Construction Contingency		3.00%	£	391,640	2.1%
Sale, Letting & Marketing Costs			£	247,000	1.3%
Finance Costs			£	278,360	1.5%
TOTAL DEVELOPMENT COST			£	15,169,506	

Profit	£	3,444,282	18.5%
---------------	----------	------------------	--------------

Surplus/(Shortfall) in Profit	(£51,170)	-1.46%
against Benchmark/Target	£3,495,451	made up of:
on open mkt housing sales	£3,400,000	target return
on affordable housing cost	£95,451	target return
on non-residential NDV	£0	target return

Primary Data, KPI's and Sensitivity Testing

Total Site Area (Net Developable)	5.86 acres	2.37 hectares
Total Site Value	£772,400	£131,893 / net acre £325,907 / net ha
Abnormal Site Costs	£850,000	£145,144 / net acre £358,650 / net ha

Development Densities

Residential	33.8 dwellings/net ha 2,971.7 sqm/net hectare	13.7 dwellings/acre 88.0 avg sqm/dwelling
--------------------	--	--

Average Residential Values

	£ psf	£ psm	N°	%	Avg GIA	Total GIA m²
Open Market dwellings	£265,625	£260	£2,798	64	94.92	6,075.00
Affordable - Social rent	£92,351	£162	£1,742	12	75.0%	53.00
Affordable - Int/other	£126,394	£141	£1,523	4	25.0%	83.00

Sensitivity Testing Facility

Open Market Housing	100.00%	(open market sales only)
Affordable Housing	100.00%	(affordable housing values)
Commercial NDV	100.00%	(all non-residential values)
Housing Construction	100.00%	(housebuilding & normal external costs)
Commercial/Investment	100.00%	(non-residential construction costs)
Physical Infrastructure	100.00%	(abnormal & other normal site costs)
Community Infrastructure	100.00%	(CIL and/or s.106 obligations except AH)

Percentage Profit on GDV	18.50%	(blended margin)
Percentage Profit on Cost	22.71%	
Peak Borrowing	£3,018,332	Interest Cover 136 months
Peak Equity Requirement	£2,052,769	IRR (before Finance Costs) 40.0%
Total Equity & borrowing	£5,071,101	Profit on Capital Employed 67.9%

Site Name: Cefneithin Road, Gorslas

LPA: Carmarthenshire County Council, Site Ref: PrC3/(ix)

Version: 1 - market led scheme with 20% policy compliant affordable housing

Atodiad 3 – Datganiadau Tir Cyffredin

Mae Atodiad 3 yn cynnwys datganiadau tir cyffredin ar gyfer y safleoedd canlynol.

Safleoedd ychwanegol:

- PrC2/(ii) – Tir yng Nghefncaeau, Llanelli
- PrC2/(v) – Tir oddi ar Heol y Mynydd (i ddilyn)
- SeC7/(i) – Tir yn Heol Pontarddulais, Llangennech
- PrC3/(i) – Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes
- PrC3/(ix) – Iard Sgrap, Gors-las
- SeC3/(ii) – Tir yn Heol Rhydymynach, Cydweli
- SeC19/(i) – Tir gerllaw The Beeches, Hendy-gwyn ar Daf

Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018 - 2033

Tir yng Nghefncaeau, Llanelli

Datganiad Tir Cyffredin
rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Tata Steel UK
Limited

Mai 2025

Cynnwys

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn	2
2. Y Safle	2
3. Statws cynllunio'r safle.....	2
4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.....	3
5. Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.	3
6. Darparu'r seilwaith y bydd ei angen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.....	3
7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirlfeddiannwr	4
8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin.....	4
Atodiad 1.....	5

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn

1.1 Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan Gyngor Sir Gaerfyrddin (CSC) ar y cyd â Tata Steel UK Limited. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin wedi'i baratoi fel tystiolaeth ar gyfer yr Archwiliad o'r CDLI Diwygiedig ac fel rhan o ofyniad y Cyngor i ddod o hyd i safleoedd ychwanegol i'w cynnwys yn y Cynllun. Bydd y datganiad hwn yn nodi materion y cytunwyd arnynt rhwng y partiön a bydd yn cynnwys y wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael sy'n berthnasol i ddatblygiad y safle.

2. Y Safle

2.1 Mae safle'r cais wedi'i leoli i'r gogledd o'r A484 tua 2.5km o ganol y dref. Mae'r safle yn ymestyn i oddeutu 4.08 hectar ac mae'n cynnwys dau ddarn cae a nodweddir gan laswelltir garw a phrysgwydd, wedi'u hamgáu gan ardaloedd o goetir. Mae'r darnau cae wedi'u rhannu gan wrychoedd sydd wedi gordyfu. Mae lefelau'r safle ar eu huchaf ar hyd ffin ogleddol y safle ac ar y cyfan, mae'r lefelau yn disgyn i gyfeiriad y de. Mae lefelau'r tir oddeutu 12.34m uwchben datwm ordnans ar y pwynt uchaf ar hyd ffin ogleddol y safle ac yn disgyn i 3.51m uwchben datwm ordnans yn ne'r safle.

2.2 Mae'r safle wedi'i amgylchynu gan anheddau preswyl i'r gogledd (ar Dir Einon a Pharc Gitto), ac ardal o fannau agored cyhoeddus (Parc Tir Einon). Ffurir y ffin de-orllewinol gan yr A484. Y tu hwnt i hynny mae Gwaith Trostre a weithredir gan Tata Steel. Mae tir maes glas pellach o fewn rheolaeth Tata Steel i'r de.

2.3 Mae llinellau trydan uwchben yn croesi'r darn cae gogleddol, i gyfeiriad y gogledd-orllewin i'r de-ddwyrain. Mae prif gyflenwad dŵr hefyd yn croesi'r safle i gyfeiriad y gogledd-orllewin i'r de-ddwyrain.

2.4 Ar hyn o bryd ceir mynediad i'r safle trwy giât cae o Erw Las (ar hyd tir ehangach o fewn rheolaeth Tata Steel i'r dwyrain).

2.5 Mae Pil Dafen, Prif Afon a ddynodwyd gan CNC, yn llifo i gyfeiriad y de-orllewin tua 125m i'r de o'r safle. Mae sawl llednant yn llifo i mewn i Bil Dafen gan gynnwys sianel ddraenio fach sy'n bresennol ar hyd ffin orllewinol y safle datblygu arfaethedig. Mae'r cyrsiau dŵr hyn wedi'u dynodi fel cyrsiau dŵr cyffredin ac maent yn cysylltu'r safle ag Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Bae Gaerfyrddin a'r Aberoedd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, RAMSAR ac Ardal Cadwraeth Arbennig Arfaethedig Cilfach Tywyn ac Aber Lluchwr. Mae Canolfan Gwlyptir Genedlaethol Cymru tua 700m i'r de.

3. Statws cynllunio'r safle

3.1 Ar hyn o bryd mae'r safle wedi'i ddyrannu o fewn y CDLI mabwysiedig ar gyfer datblygiad preswyl o dan gyfeirnod GA2/h35 ac wedi'i leoli ar ochr ddwyreiniol safle mwy ar gyfer 300 o anheddau. Mae gan ochr orllewinol GA2/h35 ganiatâd cynllunio manwl ar gyfer 70 o anheddau, ac mae'n ffurfio rhan o Ddatganiad Tir Cyffredin ar wahân a gynhaliwyd yn 2024 a oedd rhwng Cyngor Sir Gaerfyrddin, Tata Steel a Coastal Housing.

3.2 Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ym mis Rhagfyr 2024 ar gyfer codi anheddau preswyl newydd, mynediad i gerbydau, mannau agored a seilwaith cysylltiedig arall o dan y cyfeirnod cynllunio PL/05187. Mae'r caniatâd yn cynnig hyd at 91 o anheddau, er y bydd

union nifer yr anheddau yn cael ei bennu gan gais/geisiadau materion a gadwyd yn ôl dilynol. Mae amod ar y caniatâd amlinellol yn nodi na fydd nifer yr anheddau ar y safle yn fwy na 91 o unedau.

4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad

4.1 Roedd y cais cynllunio amlinellol yn ddarostyngedig i gytundeb Adran 106 a lofnodwyd ar y cyd â'r caniatâd cynllunio amlinellol. Byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- 20% o dai fforddiadwy,
- cyfraniadau tuag at addysg sy'n gyson â'r telerau a nodir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio, ac
- darparu cyfraniad ariannol tuag at ddarparu cyfleusterau hamdden ym Mharc Tir Einon.

5. Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.

5.1 Mae'r safle yn eiddo i Tata Steel ac ar ôl rhoi'r caniatâd cynllunio amlinellol mae'r broses o fynd â'r safle i'r farchnad ar y gweill. Disgwylir y bydd y safle yn cael ei werthu i ddatblygwr erbyn Hydref 2025, a fydd wedyn yn paratoi a chyflwyno cais/geisiadau Materion a Gadwyd yn Ôl.

5.2 Nid oes unrhyw gyfyngiadau uniongyrchol o ran cael mynediad i'r safle, gyda'r caniatâd cynllunio amlinellol wedi ystyried y mynediad i gerbydau wrth y gyffordd â'r A484 a pha mor dderbyniol yw'r strategaeth hierarchaeth strydoedd ledled y safle.

6. Darparu'r seilwaith y bydd ei angen i gefnogi / galluogi'r datblygiad

6.1 Mae'r caniatâd cynllunio amlinellol yn nodi nifer o amodau cynllunio y bydd angen eu hystyried fel rhan o unrhyw geisiadau materion a gadwyd yn ôl, gan gynnwys:

- Lefelau'r Tir
- Gwaredu Dŵr Brwnt a Dŵr Wyneb
- Cynllun Dylunio Tirwedd ac Ecolegol, a Chynlluniau Rheoli
- Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
- Goleuadau Allanol
- Ymchwilio i amodau'r tir gan gynnwys gwaith mwyngloddio a halogyddion.
- Strategaethau Adfer
- Cynlluniau priffyrdd, gan gynnwys mynediad a gwelededd, cyfleusterau parcio a throi, Teithio Llesol, llwybrau troed.

7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirlfeddiannwr

Dyddiadau	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29
Nifer Disgwyliedig a Gwblhawyd	0	40	51	0

7.1 Cyflwynir y taflwybr tai uchod i'r Arolygwyr fel rhan o'r ymarfer safle ychwanegol.

8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin

8.1 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin ("Yr Awdurdod Cynllunio Lleol") a Tata Steel UK Limited o'r farn bod cynnwys y safle fel dyraniad posibl yn gynaliadwy, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	<i>Ian R Llewelyn</i>
Enw	Ian Llewelyn
Swydd	Rheolwr Polisi Strategol a Chreu Lleoedd
Dyddiad	22/05/25

Llofnodwyd ar ran y Tirlfeddiannwr	<i>Andy Pickford</i>
Enw	Andy Pickford
Swydd	Cyfarwyddwr, Eiddo
Dyddiad	22/05/25

Atodiad 1

Map o'r Lleoliad

Enw'r Safle / Site Name:

Tir yn Cefncaeau / Land at Cefncaeau

Anheddiad / Settlement: Llanelli

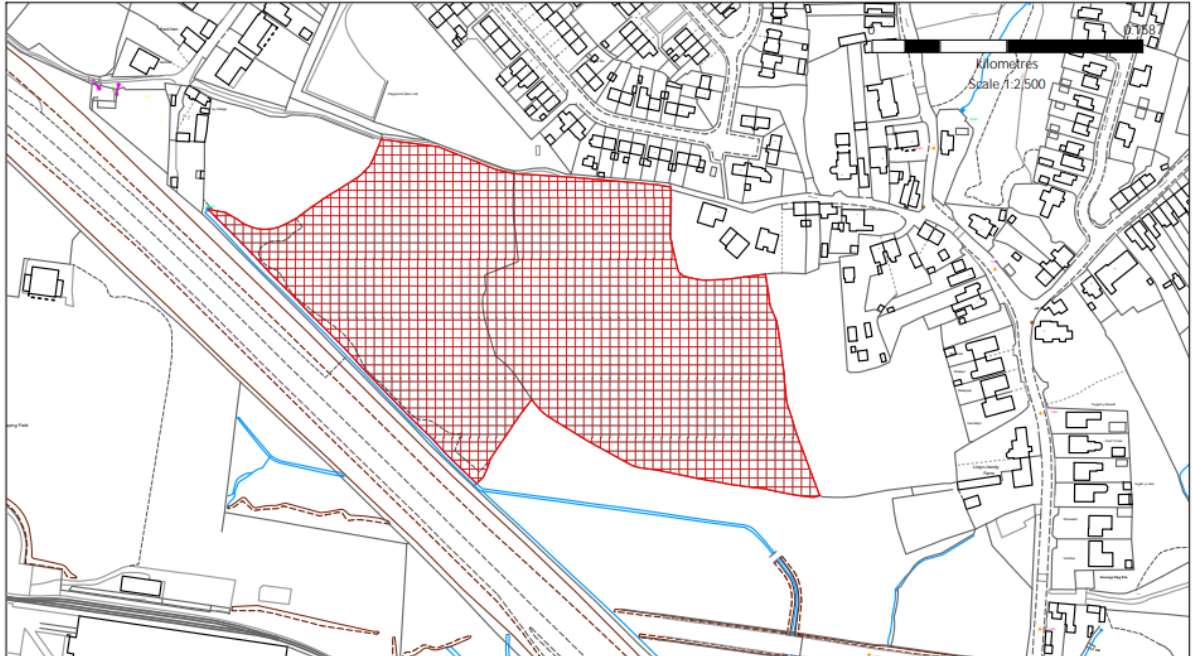
Cyf. Ymgynghori / Consultation Ref.: PrC2/(ii)

Lle a Chynaliadwyedd.

Lle, Seilwaith a Datblygu Economaidd.
3 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1LE

Place and Sustainability.

Place, Infrastructure and Economic Development.
3 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1LE



© Hawffraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2025 Arolwg Ordnans AC0000810849

Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018–2033

Tir oddi ar Heol-y-Mynydd, Bryn, Llanelli

Datganiad o Ddealltwriaeth Gyffredin
rhwng Cyngor Sir Gaerfyrddin, Boyer Planning a
Barratt David Wilson Homes

Mehedin 2025

Cynnwys

1.	Pwrpas y Datganiad o Ddealltwriaeth Gyffredin hwn	3
2.	Y Safle	3
3.	Statws cynllunio'r safle	5
4.	Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad	5
5.	Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar asesiad y safle neu ar ddechrau'r datblygiad	5
6.	Darpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad	6
7.	Bwriadau'r tirlfeddiannwr ar gyfer cyflawni a'r daenlun cyflawni	6
8.	Llofnodwyr Datganiad o Dir Cyffredin	7

1. Pwrpas y Datganiad o Ddealltwriaeth Gyffredin hwn

- 1.1 Mae'r Datganiad o Ddealltwriaeth Gyffredin (DdDG) hwn wedi'i baratoi gan Gyngor Sir Gaerfyrddin (CSG) mewn cydweithrediad â Boyer Planning a Barratt David Wilson Homes (BDWH). Mae'r DdDG wedi'i baratoi fel tystiolaeth ar gyfer Archwiliad y CDLL Diwygiedig ac fel rhan o ofyniad y Cyngor i ganfod safleoedd ychwanegol i'w cynnwys yn y Cynllun. Bydd y datganiad hwn yn nodi materion y cytunir arnynt rhwng y rhanddeiliaid, a'r materion nad ydynt wedi'u cytuno a'u dilyn gan y datblygwr. Bydd y datganiad hwn hefyd yn cynnwys y wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael a sy'n berthnasol i ddatblygiad y safle.

2. Y Safle

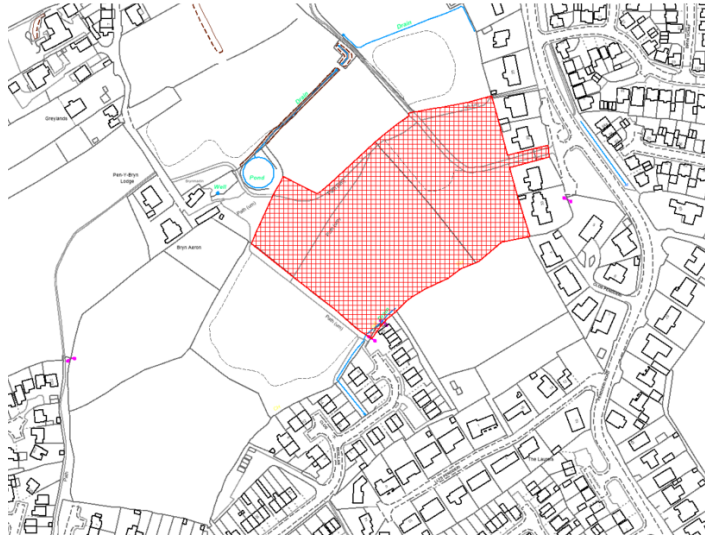
- 2.1 Mae safle'r cais yn safle tir gwyrdd, wedi'i leoli ar ymyl ddeheuol-ddwyrain pentref Bryn, gyda ymyl gogledd-ddwyrain Llwynhendy yn ffurfio ffin gorllewinol-deheuol y safle. Mae'r safle yn cynnwys caeau amaethyddol gyda nifer o goed a choedwigoedd hŷn ar hyd ffiniau'r caeau..
- 2.2 Mae'r safle wedi'i ffinio gan eiddo preswyl presennol ar ei ffiniau gorllewinol, deheuol ac ddwyreol ac mae'n lleoli mewn lleoliad trefol.
- 2.3 Ar hyn o bryd, mae rhaid cyrraedd y safle drwy'r trac amaethyddol presennol sy'n cysylltu'r safle ag Heol y Mynydd a'r rhwydwaith priffyrdd ehangach. Mae'r trac hwn (sy'n cynnwys Hawl Fawr Gyhoeddus) hefyd yn gwasanaethu'r byngalo presennol i'r gogledd o'r safle.
- 2.4 Mae 81% o'r safle yn cwmpasu Gradd 3b o'r Dosbarthiad Tir Amaethyddol, tra bod gweddill y safle yn cwmpasu'r dosbarthiad Trefol..
- 2.5 Fel rhan o baratoi'r CDLI Diwygiedig, dengys yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol (ACLS) nad oedd unrhyw risg llifogydd sylweddol yn gysylltiedig â'r datblygiad. Mae llai na 5% o'r safle yn cwmpasu Ardaloedd Dŵr Arwyneb a Chyrsiau Dŵr Bach Cyfoeth Naturiol Cymru (Parthau 2 a 3).
- 2.6 Ardal Diogelu Adnoddau Mwynol – Er bod y safle wedi'i adnabod o fewn ardal diogelu adnoddau mwynol (Categori 1 - Tywodfaen ac Afiechydon), ystyrir bod y mwyn ar y lleoliad hwn eisoes wedi'i seilio'n fawr oherwydd ei fod o fewn 200m i ddatblygiad sensitif.

Materion i'w ystyried

Safbwynt y Cyngor

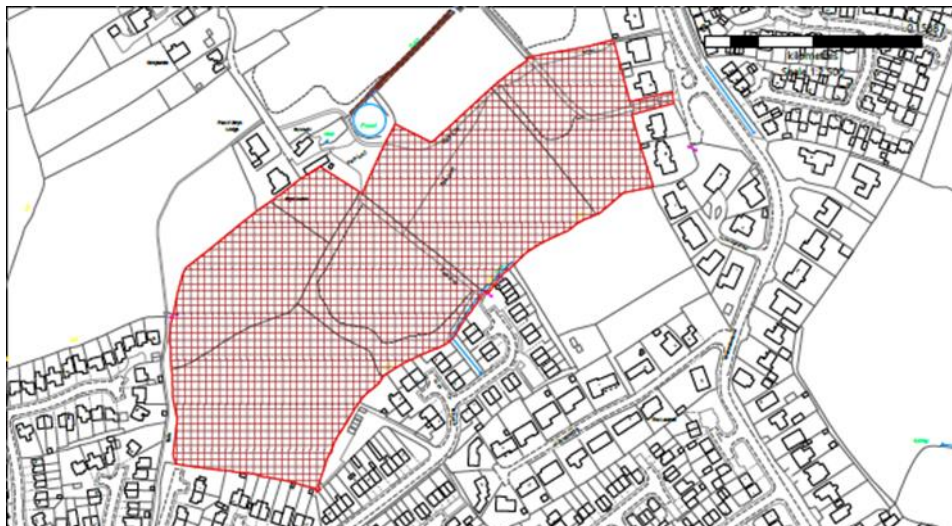
- 2.7 Fel rhan o'i sail dystiolaeth, mae'r Cyngor wedi mynegi ei fwriad yn glir i ddyrannu rhan lai o dir (yn amodol ar adroddiad yr Arolygwyr) nag yr oedd wedi'i ymgynghori arno fel rhan o'r ymgynghoriad safleoedd ychwanegol. Roedd ei gynnwys fel safle ychwanegol ar y cam hwnnw er mwyn caniatáu'r potensial i ystyried gwahanol barseli o dir o fewn y safle, a hefyd i archwilio pwyntiau mynediad amrywiol. Safbwynt y Cyngor fyddai dyrannu'r tir a amlygwyd yn y map isod. Mae'r parcel tir hwn yn mesur 2.21 hectar ac, o ystyried y potensial ardal ddatblygol, byddai 80 o dai yn ffigur

dynodedig addas o gofio polisïau dwysedd o fewn y polisi cenedlaethol ac o fewn y CDLL Diwygiedig.



Safbwynt Barratt David Wilson Homes

- 2.8 Mae BDWH yn parhau i fod yn ymroddedig yn llwyr i'r cyfleoedd datblygu a gyflwynir gan y Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn, ac maent yn ceisio cynnwys 160 o dai ar gyfan y safle (5.43 hecтар) a ymgynghorwyd arno fel rhan o'r ymgynghoriad safleoedd ychwanegol ac a ystyriwyd gyntaf fel safle ymgeisydd yn 2018 – Cyfeirnod SR/086/053. Fel rhan o'r ymgynghoriad safleoedd ychwanegol ym Mawrth 2025, nododd y Cyngor safle mwy i'w ystyried ond cadarnhaodd ei fwriad i leihau maint y safle ar ôl yr ymgynghoriad. Gwnaeth BDWH gyflwyniad fel rhan o'r ymgynghoriad yn amlinellu eu hasesiad ar addasrwydd a gallu i gyflawni'r safle ar gyfer 160 o dai.
- 2.9 Pe bai'r Arolygwyr yn ystyried mai safle 80 o dai yw'r mwyaf priodol ar gyfer cyfnod y Cynllun, byddai BDWH yn parhau i hyrwyddo'r dyraniad a'i ddatblygiad yn ddiweddarach.



3. Statws cynllunio'r safle

- 3.1 Mae'r safle y tu allan, ond wrth ymyl, terfynau datblygu Bryn fel y'u diffinnir yn y CDLL mabwysiedig 2006-2021. Ar hyn o bryd, mae'r safle yn dir amaethyddol.

4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad

- 4.1 Fel rhan o'r ymgynghoriad ar y safleoedd ychwanegol a'r dystiolaeth sy'n sail iddo, mae BDWH wedi cynnal Asesiad Hyfywedd Ariannol (AHA) fel datblygwr posib y safle. Mae'r AHA hwn yn cynnig safle ar gyfer 160 o anheddau yn hytrach na'r safle ar gyfer 80 o anheddau y mae'r Cyngor yn ei ystyried yn briodol.
- 4.2 Cafodd yr AHA ei asesu gan Burrows Hutchinson Ltd. Mae'r elw datblygu a ragwelir a ddangosir yn yr asesiad yn nodi y gellir disgwyl i'r cynllun gyflawni'r elw targed ar gyfer datblygiad o'r raddfa hon; ac ei fod yn hyfyw i gyflwyno cynllun sy'n cydymffurfio â'r polisïau. Nid oedd y symiau a neilltuwyd yn yr AHA ar gyfer rhwymedigaethau adran 106 wedi eu cadarnhau'n swyddogol gan y Cyngor, ond, yn ei gyfanrwydd, maent yn fwy na'r symiau a ganiateir ar gyfer rhwymedigaethau adran 106 yn fy asesiadau hyfywedd cyffredinol ledled y sir; ac maent hefyd yn uwch (fesul annedd) na'r symiau a ganiateir mewn unrhyw un o'r AHA ar gyfer y "safleoedd allweddol" eraill. Roedd Burrows Hutchinson Ltd yn fodlon bod gwerth y safle a ddangoswyd yn ddigonol i annog y tirlfeddiannwr i ryddhau'r tir ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Safbwynt y Cyngor

- 4.3 Gofynnodd y Cyngor am AHA i'w gynnal ar gyfer safle 80 o anheddau ochr yn ochr â datblygiad priodol a ystyrir. O ran costau seilwaith corfforol, mae'r rhain fel arfer yn isel o ystyried natur y safle tir glas, ac ni fyddai'r cynnig yn cynnwys llawer o gostau anghyffredin, yn debyg i'r safle ar gyfer 160 o anheddau. Mae'r Cyngor yn ystyried y byddai datblygiad llai yn caniatáu cynllun sy'n cydymffurfio â'r polisïau.

5. Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar asesiad y safle neu ar ddechrau'r datblygiad

- 5.1 Mae BDWH wedi sicrhau opsiwn ar y safle gyda'r perchennog tir ac yn gallu darparu digon o sicrwydd y caiff y safle ei wireddu ar adeg briodol yn ystod cyfnod y cynllun sy'n dod i'r amlwg, yn unol â thrajectori arfaethedig Cyngor Sir Gaerfyrddin.
- 5.2 Nid oes unrhyw gyfyngiadau uniongyrchol o ran sicrhau mynediad i'r safle, gyda'r swyddog priffyrdd wedi nodi bod tua 10m o led (gan gynnwys ymylon) ar hyd y trac rhwng rhifau 29 a 31 Heol y Mynydd ar gyfer mynediad cydymffurfiol yn amodol ar fanylion y dyluniad.

6. Darpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad

6.1 Byddai unrhyw gais cynllunio arfaethedig ar y safle angen ystyried y canlynol. Nid yw'r rhestr hon yn un gyflawn.

- Lefelau'r tir
- Gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb
- Gwasanaethau cyfleustodau
- Strategaeth draenio
- Mannau agored
- Seilwaith gwyrdd a glas
- Cynllun dylunio tirwedd ac ecolegol, a chynlluniau rheoli
- Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
- Golau allanol
- Ymchwilio i gyflwr y ddaear
- Dyluniadau priffyrdd, gan gynnwys mynediad a gwelededd, cyfleusterau parcio a throi, Teithio Llesol, llwybrau troed

7. Bwriadau'r tiffeddiannwr ar gyfer cyflawni a'r daenlun cyflawni

Safbwynt y Cyngor

7.1 Wrth ystyried ymateb BDWH i'r ymgynghoriad ar y safleoedd ychwanegol, nodir isod y gyfradd gwblhau a ragwelir. Mae safbwynt y Cyngor yn seiliedig ar safle ar gyfer 80 o gartrefi. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun yn ystod cyfnod 2025/26, mae BDWH yn ystyried cyfnod o 18 mis i sicrhau caniatâd cynllunio ac i gyflawni'r amodau. Maent yn cynnig cyfnod datblygu o hyd at 24 mis.

Dyddiad	2027/28	2028/29
Cwblhau a Ragwelir	40	40

Safbwynt BDWH

7.2 Mae safbwynt BDWH yn seiliedig ar y bwriad i ddatblygu'r safle llawn o 160 o anheddau. Ar ôl mabwysiadu'r Cynllun yn y cyfnod 2025/26, mae BDWH yn rhagweld cyfnod o 18 mis i sicrhau caniatâd cynllunio ac amodau rhyddhau. Maent yn cynnig

cyfnod datblygu o 48–60 mis i gwblhau'r 160 o annedd. Felly, mae BDWH yn ceisio gwelliant canlyniadol i'r llwybr tai i adlewyrchu'r amserlen gyflawni.

Dyddiad	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31
Cwblhau a Ragwelir	20	40	40	40	20

8. Llofnodwyr Datganiad o Dir Cyffredin

- 8.1 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin (“Awdurdod Cynllunio Lleol”), Cynllunio Boyer, a Barratt David Wilson Homes yn cytuno bod cynnwys y safle fel dyraniad posibl yn gynaliadwy, yn hyfyw ac yn ymarferol i’w ddatblygu. Mae materion sy’n cael eu cytuno ac sy’n cael eu gwrthod yn cael eu manylu yn y penodau blaenorol.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	<i>Ian R Llewelyn</i>
Enw	<i>Ian Llewelyn</i>
Swydd	<i>Rheolwr Polisi Strategol a Chreu Lleoedd</i>
Dyddiad	<i>20/06/25</i>

Llofnodwyd ar ran y Perchennog Tir	<i>Cai Parry</i>
Enw	<i>Cai Parry</i>
Swydd	<i>Uwch Rheolwr Tir (BDWH)</i>
Dyddiad	<i>24/06/25</i>

Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018-2033

Tir ar Heol Pontarddulais

**Datganiad Tir Cyffredin
rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Johnson Brothers,
y Tirfeddiannwr**

Dyddiad 12 Mai 2025

Cynnwys

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn	2
2. Statws cynllunio'r safle.....	2
3. Cynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais (ceisiadau)	3
4. Mae angen gwaith asesu safle perthnasol ar gyfer cyflwyno cais	3
5. Hyfywedd Ariannol.....	3
6. Perchnogaeth safle a / neu gyfyngiadau posibl	4
7. Darpariaeth seilwaith	4
8. Bwriadau cyflawni'r tirfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a'r cyfraddau adeiladu disgwyliedig.....	5
9. Asesiad Cyflawni.....	5
10. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin	5
Atodiad 1.....	7

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan ddau barti i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad ar dir ar Heol Pontarddulais, a ddangosir mewn coch yn Atodiad 1.

Mae'n mynd i'r afael â'r dangosyddion cyflawni canlynol:

- Statws cynllunio'r safle.
- Unrhyw gynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais/ceisiadau y mae angen eu caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
- Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
- Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.
- Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchenogaeth y safle a chyfyngiadau posibl sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.
- Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
- Bwriadau cyflawni'r tirlfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a'r cyfraddau adeiladu disgwylidig.

At ddibenion y Datganiad hwn, Cyngor Sir Gaerfyrddin yw'r "Awdurdod Cynllunio Lleol" a Johnson Brothers yw'r "Tirlfeddiannwr".

2. Statws cynllunio'r safle

2.1 Cynigir y safle dan sylw o 1.88ha fel dyraniad tir tai ychwanegol ar gyfer 60 o anheddau yn y Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Adneuo, cyfeirnod SeC7/(i).

2.2 Cyflwynwyd safle ymgeisio yn ystod y cam o wahodd safleoedd ymgeisio fel rhan o broses y CDLI Diwygiedig yn 2018. Roedd y safle ymgeisio a gyflwynwyd yn cynnwys ardal llawer mwy a gynigir ar gyfer defnydd cymysg. Nid yw'r Cyngor yn bwriadu dyrannu'r datblygiad defnydd cymysg cyfan fel y'i cyflwynwyd; fodd bynnag, mae elfen dai'r cynllun yr un fath yn fras â'r ardal a gynigir yn y dyraniad tai ychwanegol hwn.

2.3 Mae'r safle defnydd cymysg cyfan, fel y'i cyflwynwyd, wedi'i nodi fel safle wrth gefn yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo o dan Bolisi SG2. Roedd hyn er mwyn cydnabod cyfraniad strategol posibl y safle, gan gynnwys cynigion yn seiliedig ar ddatblygiadau cyflogaeth a phreswyl yng nghyd-destun safle Bae Abertawe a Llanelli yn y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol sydd ar ddod. Fodd bynnag, y bwriad ar gyfer safleoedd wrth gefn oedd eu rhyddhau i'w datblygu dim ond os nad oedd y safleoedd a ddyrannwyd yn cyfrannu yn ôl y disgwyl at gyflawni strategaeth y Cynllun, felly ni ddyrannwyd y safle hwn fel safle defnydd cymysg.

2.4 Mae'r amgylchiadau bellach wedi newid ac mae'r angen am safleoedd tai ychwanegol yn y Cynllun wedi codi statws elfen dai'r cynllun. Mae lleoliad y safle yn union gerllaw ffurf adeiledig Llangennech yn ei wneud yn estyniad rhesymegol o'r anheddiad o ran darpariaeth tai.

3. Cynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais (ceisiadau)

3.1 Dim hyd yn hyn. Mae'r cynnydd yn dibynnu'n fawr ar fod y safle yn cael ei ddyrannu yn y CDLI Diwygiedig, ac ar ôl hynny mae'r Tirfeddiannwr yn llwyr fwriadu cyflwyno cais cynllunio a datblygu'r safle o fewn cyfnod y Cynllun (ac yn benodol o fewn y taflwybr a nodir isod).

3.2 Mae trafodaethau eisoes wedi digwydd gyda nifer o ddatblygwyr – yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus – ac ar ôl mabwysiadu'r Cynllun, bwriedir cyflwyno cais cynllunio o fewn 3 mis i'r dyddiad hwn. Rhagwelir wedyn y bydd adeiladu ar y safle yn dechrau o fewn 6 mis i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir gan yr Awdurdod.

4. Mae angen gwaith asesu safle perthnasol ar gyfer cyflwyno cais

4.1 I ategu'r safle ymgeisio a gyflwynwyd ganddynt, cynhaliodd y Tirfeddiannwr/Asiant yr asesiadau canlynol a oedd yn cyd-fynd â'r cyflwyniad (yng nghyd-destun y safle defnydd cymysg cyffredinol y cyfeirir ato o dan adran 2 uchod):

- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Arfarniad Ecolegol
- Datganiad Ategol
- Prif Gynllun

4.2 Er bod y darnau hyn o dystiolaeth bellach wedi dyddio braidd (2018), maent serch hynny yn dangos ymrwymiad y tirfeddiannwr i ddatblygu'r safle, a byddant yn fan cychwyn defnyddiol tuag at y gwaith dilynol sy'n ofynnol wrth gyflwyno cais cynllunio manwl, pe bai'r safle yn cael ei ystyried yn briodol i'w gynnwys fel dyraniad tai yn y CDLI Diwygiedig.

5. Hyfywedd Ariannol

5.1 Ar gais y Cyngor, mae Model Hyfywedd Datblygu wedi'i gwblhau a'i gyflwyno ar gyfer datblygu'r dyraniad ychwanegol. Fel y gwelir o'r Model Hyfywedd Datblygu a gyflwynwyd, bydd y gwaith o ddatblygu'r dyraniad amgen yn cael ei gyflawni ar lefel a ystyrir yn ariannol hyfyw. Mae'r elw datblygu a ragamcanwyd yn Atodiad C o'r Asesiad Hyfywedd yn dangos y gellir disgwyl i'r cynllun gyrraedd y fantol darged ar gyfer datblygiad o'r raddfa hon; ac mae'n hyfyw o ran darparu cynllun sy'n cydymffurfio â'r polisiau ac sy'n cynnwys 12 o gartrefi fforddiadwy (h.y. 20%). Ystyrir hefyd bod gwerth y safle a nodwyd yn ddigonol i annog y perchennog tir yn yr achos hwn i ryddhau'r tir ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

6. Perchnogaeth safle a / neu gyfyngiadau posibl

6.1 Johnson Brothers sy'n berchen ar rydd-ddaliad y tir.

6.2 Nid oes unrhyw gyfyngiadau mynediad yn effeithio ar y gwaith o gyflawni'r safle. Cyfeirir at y wybodaeth dechnegol ganlynol a ddarparwyd gan yr awdurdod prifffyrdd lleol:

Trafnidiaeth:

Gyda'r rhan fwyaf o ffin ogledd-orllewinol y safle yn wynebu Heol Pontarddulais (yn seiliedig ar y rhagdybiaeth nad oes llain o dir trydydd parti rhwng y safle a Heol Pontarddulais), mae'n debygol y gellid adeiladu cyffordd fynediad sy'n cydymffurfio â'r gofynion i wasanaethu datblygiad preswyl o oddeutu 60 o anheddau. Fodd bynnag, o ystyried y problemau tagfeydd presennol yn ystod y cyfnod brig ar hyd y rhwydwaith ffyrdd cyfagos, gan gynnwys Heol Pontarddulais, Goleuadau Traffig Talyclun a'r A4138 drwodd i Gyffordd 48 yr M4, byddai angen i Asesiad Trafnidiaeth gefnogi unrhyw gais cynllunio sydd ar ddod. O safbwynt gweithredol, byddai angen i'r Asesiad Trafnidiaeth:

- ystyried y ciwiau traffig presennol ar hyd Heol Pontarddulais wrth agosáu at Oleuadau Traffig Talyclun (yr A4138 / Heol Pontarddulais) yng nghyd-destun y cynigion datblygu sy'n cael eu hystyried;
- mynd i'r afael â'r cyfyngiadau tebygol ar draffig sydd eisiau troi i'r dde i fynd allan o'r datblygiad yn ystod cyfnodau brig y bore a'r prynhawn; ac
- ystyried gwelliannau i'r rhwydwaith ffyrdd o amgylch fel y bo'n briodol

6.3 Yn ogystal â'r cyngor ar faterion prifffyrdd a mynediad a nodwyd uchod, cafwyd cyngor technegol hefyd ar y canlynol:

- **Perygl Llifogydd**
Mae llai na 1% yn dod o fewn Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach CNC (parthau 2 a 3). Mae'r safle wedi cael ei ystyried yn flaenorol fel rhan o Asesiad Strategol o Ganlyniadau Llifogydd 2019, ac nid oes unrhyw bryderon am berygl llifogydd yn gysylltiedig â'r rhan fach a ystyrir fel safle ychwanegol.
- **Ecoleg**
Nid oes unrhyw gyfyngiadau sylfaenol. Mae'r Ecolegydd Sirol wedi nodi y byddai unrhyw gais cynllunio dilynol yn ddarostyngedig i arolwg (glaswelltir a phrysgwydd), ac y byddai angen clustogfeydd ar gyfer y coed sydd yno.
- **Diogelu Mwynau**
Mae dyddodion Agreg Manyleb Uchel (Tywodfaen) yn gorwedd o dan ran o'r safle; fodd bynnag, ystyrir bod yr adnodd yn y lleoliad hwn wedi'i sterileiddio i raddau helaeth gan ei fod o fewn 200m i ddatblygiad sensitif (preswyl).

7. Darpariaeth seilwaith

7.1 Mae'r safle yn agos at gyfleusterau lleol yn Llangennech. Mae gan y safle hefyd fynediad da at lwybrau trafniadaeth gyhoeddus, gan gynnwys agosrwydd at Gyffordd 48 traffordd yr M4 a Gorsaf Reilffordd Llangennech. Mae Ysgol Gynradd Llangennech o fewn pellter cerdded hawdd o'r safle. Mae'r safle felly mewn lleoliad cynaliadwy a strategol ar gyfer datblygu tai yn y dyfodol.

8. Bwriadau cyflawni'r tîrfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a'r cyfraddau adeiladu disgwyliedig

	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33
Nifer Disgwyliedig a Gwblhawyd	0	0	0	15	15	15	15	0	0	0

9. Asesiad Cyflawni

9.1 Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, ystyrir bod tystiolaeth glir yn nodi y bydd modd cyflawni gwaith y safle o fewn yr amserlenni a nodir yn Nhafllwybr Tai'r Cynllun Adneuo.

9.2 Mae dyraniad y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol at ddibenion preswyl wedi cael ei ystyried yn llawn trwy'r fethodoleg asesu safleoedd. Fel rhan o'r broses asesu hon, paratowyd ffurflen safle fanwl. Ystyrir bod polisïau a chynigion y Cynllun Datblygu Lleol yn gadarn ac yn gyflawnadwy, eu bod yn deillio o sylfaen dystiolaeth gadarn a'u bod wedi'u llunio gan ystyried yr Arfarniad o Gynaliadwyedd mewn ffordd sy'n gyson ag ef. Mae'r dyraniad, a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol, yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer rhan o anghenion tai yr anheddiad hwn.

10. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin

Mae Cyngor Sir Caerfyrddin ("yr Awdurdod Cynllunio Lleol") a Johnson Brothers yn ystyried bod y dyraniad yn gynaliadwy, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	
Enw	
Swydd	

Dyddiad	
----------------	--

Llofnodwyd ar ran y Tirfeddiannwr	<i>Jason D Evans</i>
Enw	Jason Evans o Evans Banks Planning Ltd
Swydd	Cyfarwyddwr
Dyddiad	12 Mai 2025

Atodiad 1

Map o'r Lleoliad

Enw'r Safle / Site Name:

Tir oddi ar Heol Pontarddulais / Land off Pontarddulais Road

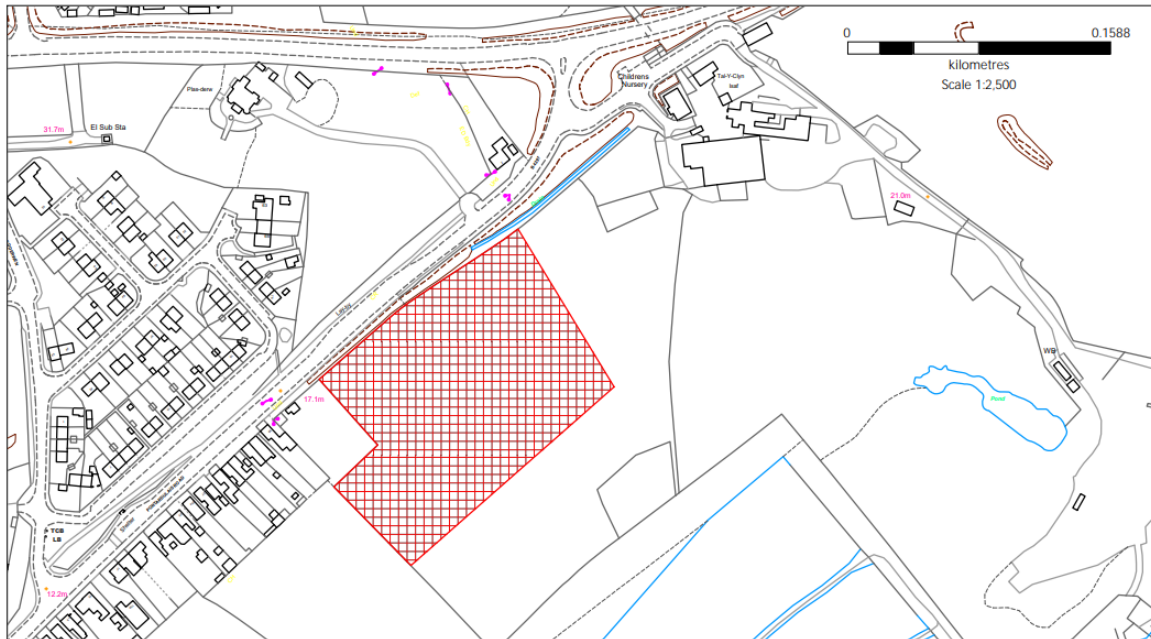
Anheddiad / Settlement: Llangennech

Cyf. Ymgynghori / Consultation Ref.: Sec7(i)

Lle a Chynaliadwyedd.

Lle, Seilwaith a Datblygu Economaidd.
3 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1LE

Place and Sustainability,
Place, Infrastructure and Economic Development.
3 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1LE



© Hawffraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2025 Arolwg Ordnans AC0000810849
© Crown copyright and database rights 2025 Ordnance Survey AC0000810849

Datganiad Tir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin “yr Awdurdod Cynllunio Lleol” a Parc Emlyn Development Ltd “y Tirfeddiannwr”.

Cyfeiriad y Safle:
Emlyn Brickworks
Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol:
Cyfeirnod Cynllun Datblygu Lleol Adneuo – PrC3/MU1
Dyddiad:
29 Mai 2025

Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan ddau barti i fynd i'r afael â materion y gellir eu cyflawni mewn perthynas â'r datblygiad yn **Emlyn Brickworks, Pen-y-groes** a ddangosir yn Atodiad 1.

Mae'n mynd i'r afael â'r dangosyddion cyflawni canlynol:

1. Statws cynllunio'r safle.
2. Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/ceisiadau i'w caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
3. Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.
5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.
6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarparu'r seilwaith y bydd ei hangen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.
7. Cyfraddau cyflenwi ac adeiladu disgwyledig.

At ddibenion y Datganiad hwn, Cyngor Sir Caerfyrddin yw'r “Awdurdod Cynllunio Lleol” a Parc Emlyn Developments Ltd yw'r “Tirfeddiannwr”.

Er mwyn rhoi eglurder, mae'r Datganiad o Dir Cyffredin hwn yn ymwneud yn unig â'r dyraniad fel y'i diffinnir yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo heb gynnwys ardal fach sy'n eiddo i barti ar wahân y ceir mynediad iddo oddi ar Heol Waterloo, Pen-y-groes. Nid yw ychwaith yn ymwneud ag unrhyw dir ychwanegol arall sy'n cael ei hyrwyddo gan y Tirfeddiannwr fel rhan o broses y CDLI Diwygiedig. Amlinellir yr union ardal a gwmpesir gan y Datganiad o Dir Cyffredin mewn coch yn Atodiad 1 isod.

1. Statws cynllunio'r safle.

Mae'r safle sy'n 10.28 hectar yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ac mae wedi'i gynnwys yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo at ddibenion defnydd cymysg o dan gyfeirnod PrC3/MU1. Ceir darpariaeth i gyflawni datblygiad sy'n canolbwyntio ar y gymuned ynghyd â 177 o dai newydd. Cynnigir i gynyddu'r ddarpariaeth dai ar y safle gan 50 o gartrefi ac i neilltuo'r safle ar gyfer datblygiad i'r gymuned a 227 o gartrefi i gynyddu'r cyflenwad tai o fewn y CDLI Diwygiedig mewn ymateb i faterion a godwyd gan yr Arolygydd yn ystod Archwiliad y CDLI Diwygiedig.

Mae rhan o'r safle ehangach, oddi ar Heol Norton, eisoes wedi'i datblygu ar gyfer 9 cartref. Fe'i datblygwyd cyn cyfnod y cynllun ac felly nid yw'n rhan o ddyraniad PrC3/MU1 yn y CDLI Diwygiedig.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar 26 Gorffennaf 2023 ar gyfer 70 o gartrefi ar Gam II (tir rhwng Heol Norton ac esgair Ffordd Gyswllt Economaidd Cross Hands i Heol Norton) (rhif cyfeirnod cais cynllunio y Cyngor E/32720). Mae'r caniatâd hwn yn cwmpasu 2.2ha o'r dyraniad defnydd cymysg cyffredinol yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo.

Mae'r gwaith diweddar o gwblhau Ffordd Gyswllt Economaidd Cross Hands yn ychwanegu at hygyrchedd a'r gallu i gyflawni'r safle hwn.

Amlinellir gwybodaeth bellach am y statws cynllunio isod.

2. Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/ceisiadau i'w caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.

Cafodd diwygiad nad yw'n faterol (a gofrestrwyd ar 14/4/24) ei roi ar gyfer caniatâd E/32720 ar 3/3/25 i ganiatáu i gymryd camau i ryddhau'r amodau.

Mae cais o dan adran 73 (a gofrestrwyd ar 11/10/24) yn ceisio caniatâd ar gyfer rhyddhau'r amodau fesul cam a'r cymeradwyaeth ar gyfer manylion sydd eu hangen gan rai amodau.

Disgwylir cyflwyno cais arall o dan adran 73 ar gyfer diwygio'r mathau tai a'r cynllun safle a gymeradwywyd, ar gyfer rhyddhau'r amodau fesul cam a'r cymeradwyaeth ar gyfer manylion sydd eu hangen gan rai amodau yn yr haf / hydref 2025.

3. Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.

Mae arolygiadau safle a gwaith arolygu wedi'u cynnal er mwyn paratoi'r adroddiadau angenrheidiol fel rhan o gais cynllunio E/32720. Yn bwysig, roedd yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â phryderon Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwneud ag ecoleg a halogiad tir. Mae'r

adroddiadau canlynol wedi'u cyflwyno gyda'r cais cynllunio ac maent ar gael i'w gweld nawr ar wefan y Cyngor:

- Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol
- Adroddiad ynghylch Draenio
- Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Briff Gwyllo Archeolegol
- Astudiaeth Cynefin Cam 1 o'r Safle a'r Ardal Ehangach
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Arolwg Topograffig
- Asesiad o Risg Ymsuddiant Mwyngloddio

Cynhaliwyd arolygon geodechnegol, i asesu halogiad tir, athreiddedd a sefydlogrwydd y ddaear, ym mis Ionawr 2024, ac mae rhywfaint o waith monitro yn parhau tan ddiwedd mis Mawrth 2024. Bydd y gwaith arolygu hwn yn sail i gyflawni amodau cynllunio, dyluniad y sylfeini ar gyfer y tai a gwaith tir arall.

Er nad oes dyddiadau penodol wedi eu nodi ar gyfer cyflwyno cais cynllunio ar gyfer rhan arall o'r safle, ond mae ymrwymiad y tirlfeddiannwr i ddarparu ei safle cyfan yn amlwg drwy gyflwyno sylw i'r Ail CDLI Diwygiedig Adneuo.

Mae'r sylw yn cynnwys tir nad yw wedi'i gynnwys yn y dyraniad arfaethedig, fel y nodwyd yn yr ail CDLI diwygiedig adneuo. Fodd bynnag, y mae'r Tirlfeddiannwr hrywyddo'r safle ehangach trwy gydol paratodau'r CDLI ac yn ystod ei harchwiliad yn ystod trafodaethau yn ngwrandawiadau'r Archwiliad cyhoeddus, cytunwyd y byddai'n briodol ehangu'r dyraniad i gynnwys y safle ehangach yn y CDLI diwygiedig gan arwain at ddyraniad sy'n mesur 18.7ha. O ganlyniad, rhoddodd yr Arolygydd bwynt gweithredu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ehangu ardal y safle a gynhelir. Bydd y newid hwn, ynghyd â'r holl 'Newidiadau Materion yn Codi' eraill, o dan ymgynghoriad cyhoeddus. Fodd bynnag, gan nad yw'r ymgynghoriad hwn wedi cymryd lle eto, mae'r tir sydd tu allan i'r dyraniad a nodwyd yn yr ail CDLI Diwygiedig adneuo tu hwnt i gylch gorchwyl y Datganiad Tir Cyffredin yma.

Mae'r sylw'n cynnwys y dogfennau/astudiaethau ategol canlynol sy'n cwmpasu'r dyraniad cyfan, a chefnogi'r gwaith o gyflawni'r dyraniad, lle bo'n berthnasol.

- Prif Gynllun Cychwynnol y Safle
- Adroddiad Technegol Manwl yn ymdrin â'r canlynol:
 - Ymchwiliadau Blaenorol
 - Asesiad Risg Cloddio am Lo

- Ystyriaethau geodechnegol
- Model Safle Cysyniadol ac Asesiad Risg Rhagarweiniol Halogiad Tir
- Cynllun fesul cam (gan dynnu ar adroddiadau blaenorol)
- Cynllun Cyfyngiadau'r Safle
- Map o Ddyddodion Mawn

4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.

Mae hyfywedd ariannol yn ymwneud â cham 2 o'r datblygiad wedi cael sylw yng nghaniatâd cynllunio E/32720.

Mae arfarniad hyfywedd sy'n defnyddio Model Hyfywedd Datblygu cydnabyddedig ar yr elfennau sy'n weddill o'r safle wedi cael ei baratoi gan Y Tirfeddiannwr. Mae wedi cael ei werthuso gan Burrows-Hutchinson Ltd ar ran y Cyngor a daeth eu hasesiad i'r casgliad bod y camau sy'n weddill o'r safleoedd sydd heb ganiatâd cynllunio, yn hyfyw'n ariannol ac yn medru darparu 25% o dai fforddiadwy yn unol â Pholisi AHOM1 yn y CDLI diwygiedig.

5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.

Perchenogaeth

Parc Emlyn Developments Limited sy'n berchen ar rydd-ddaliad y rhan fwyaf o'r tir.

Mynediad

Bydd mynediad cerbyd i'r safle yn uniongyrchol oddi ar Ffordd Gyswllt Economaidd newydd Cross Hands, fel y dangosir yn y prif gynllun cychwynnol a gyflwynwyd fel rhan o'r sylw i'r Ail CDLI Adneuo. Mae'r ffordd newydd hon yn darparu cyswllt mwy effeithlon i gerbydau â chanolbwynt busnes Cross Hands ac â phrif gefnffordd dwyrain-gorllewin yr A48 (a'r M4), ac yn osgoi'r gyffordd 6 ffordd yng Ngorslas lle bu tagfeydd yn y gorffennol. Mae mynediad i gamau 1 a 2 eisoes yn ei le trwy Heol Norton yn y gogledd (fel y nodir yng nghaniatâd cynllunio E/32720).

Bydd datblygu'r safle yn helpu i hwyluso'r gwaith o ddarparu'r llwybr rhannu defnydd o Cross Hands i Landybie, gan helpu i ddarparu llwybr beicio wedi'i wahanu i raddau helaeth oddi wrth draffig cerbydau. Gweler Lluniad Cyngor Sir Caerfyrddin sy'n cyd-fynd â DE-02 Rev C 'Cynllun gydag Arolwg Topograffig'.

Hygyrchedd

Mae nifer o gyfleusterau cymunedol yn agos at y datblygiad sy'n gwasanaethu pentref Pen-y-groes, sef meddygfa ynghyd â'i fferyllfa, canolfan gymunedol a llyfrgell. Mae nifer o ysgolion yn y cyffiniau, ac mae ysgolion cynradd Pen-y-groes a Gorslas tua milltir o'r cynllun ac mae ysgol uwchradd Maesyrirfa a gafodd ei huwchraddio a'i hymestyn yn ddiweddar tua

2 filltir bant yng Ngorslas. Mae parc Pen-y-groes yn agos at y De sy'n darparu mynediad i gaeau hamdden, man chwarae a neuadd chwaraeon. Mae gan y datblygwr hefyd uchelgeisiau hirdymor i ddarparu mannau amwynder ar y safle ar ffurf mannau agored cyhoeddus, a bydd hyn yn rhan o'r uwch-gynllunio cyffredinol ar gyfer y safle.

6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad.

Rhoddwyd sylw i faterion yn ymwneud â Rhan 2 y safle (cais E/32720 am 70 o anheddau) wrth benderfynu ar y cais.

O ran gweddill y safle, daeth sylwadau i law mewn perthynas â'r dyraniad yn yr Ail CDLI Diwygiedig Adneuo a'r ymgynghoriad Safleoedd Ychwanegol gan Dŵr Cymru a CNC. Rydym yn ystyried isod ymatebion gan Dŵr Cymru a CNC ynghylch y cynnydd yn nifer o dai yn dangos, yn amodol ar wneud gwaith pellach yn sgil cais cynllunio ac yn amodol ar amodau a chytundebau a osodwyd ar ganiatâd cynllunio dilynol, nad oes unrhyw wrthwynebiadau eraill.

DŴR CYMRU WELSH WATER

Cyflenwad dŵr: Bydd Asesiad Modelu Hydrolic (HMA) yn angenrheidiol i bennu'r pwynt cysylltu â'r rhwydwaith dŵr a byddai disgwyl i ddatblygwyr posibl ariannu ymchwiliadau. Byddai canlyniadau'r HMA yn rhoi gwybodaeth am yr holl ymchwiliadau dŵr sydd eu hangen, a gellir eu cael trwy ddarpariaeth gofrestru Deddf Diwydiant Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd).

Gwastraff Cyhoeddus: Mae'r safle yn agos at ardaloedd dalfa gweithfeydd trin dŵr gwastraff Garnswllt, Pontyberem, a Chwm Gwili. Mae sawl pwynt posibl o gysylltiad â'r carthffosydd cyhoeddus sy'n arwain at ardaloedd dalfa gweithfeydd trin dŵr gwastraff gwahanol. Byddwn yn gallu asesu'r effaith ar y rhwydwaith unwaith y bydd mwy o fanylion ar gael. Gweithfeydd Driniaeth Dŵr Gwastraff: Mae'r safle yn agos at ddalfa gweithfeydd trin dŵr gwastraff Garnswllt, Pontyberem, a Cwmgwili. Mae nifer o bwyntiau posibl o gysylltiad â'r system glynu cyhoeddus sy'n arwain at wahanol gylchfa gweithfeydd trin dŵr gwastraff. Byddwn yn gallu asesu'r effaith ar y rhwydwaith unwaith y bydd mwy o fanylion ar gael.

CNC

50 uned. Tir wedi'i halogi, angen asesiad risg cychwynnol. Rhoddodd NRW sylwadau ar y cais cyfeirnod E/32720. Siaradwch â biolegydd yr awdurdod cynllunio leol ynghylch arolygon rhywogaethau, dalfa draenio dŵr Cymru.

Effaith ar y Gymuned/yr Iaith Gymraeg - Bydd cynllun yn y lleoliad hwn yn darparu ystod a dewis o fathau o dai a deiliadaethau, gan gynnwys elfennau fforddiadwy. Ni ystyrir y bydd datblygiad y safle ar gyfer adeiladu tai yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y Gymraeg nac unrhyw gymunedau lleol.

7. Bwriadau cyflawni'r tirfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a'r cyfraddau adeiladu disgwylidig:

Mae rhan fach o'r dyraniad cyffredinol PrC3/MU1 yn eiddo i dirfeddiannwr ar wahân ac nid yw'n rhan o'r Datganiad o Dir Cyffredin hwn. Nid yw'r 17 annedd a ragwelir, sy'n cael ei gynnig gan drydydd parti ar gyfer y tir, yn rhan o'r Taflwybr tai a nodir yn y tabl isod.

Mae'r tabl isod wedi'i addasu o Daflwybr Tai y Cynllun Adneuo a nodir yn Atodiad 7 o'r Cynllun Adneuo (namyn yr 17 annedd ar y rhan sydd heb ei gynnwys yn y Datganiad o Dir Cyffredin hwn):

Amserlen (Blynnyddoedd)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33
Nifer yr anneddau gwblhawyd	0	0	30	30	30	30	30	30	30

Yn amodol ar y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd ym mis Gorffennaf 2023 ar gyfer 70 o anheddau, disgwylir i'r gwaith adeiladu cychwynnol ar gyfer y cam hwn gael ei gwblhau rhwng 2026 a 2029 fel y nodir uchod. Bydd caniatâd cynllunio ar gyfer y gweddill yn cael ei geisio cyn diwedd 2026. Gellir cadarnhau y bydd y safle hwn yn cael ei ddatblygu o fewn yr amserlenni a nodwyd uchod.

Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r cais cynllunio a'r gwaith o gyflawni'r safle fynd rhagddynt.

Asesiad Cyflawni

Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, ystyrir bod tystiolaeth glir y gellir cyflawni'r safle o fewn yr amserlenni a nodir yn Nhaflwybr Tai y cynllun Adneuo.

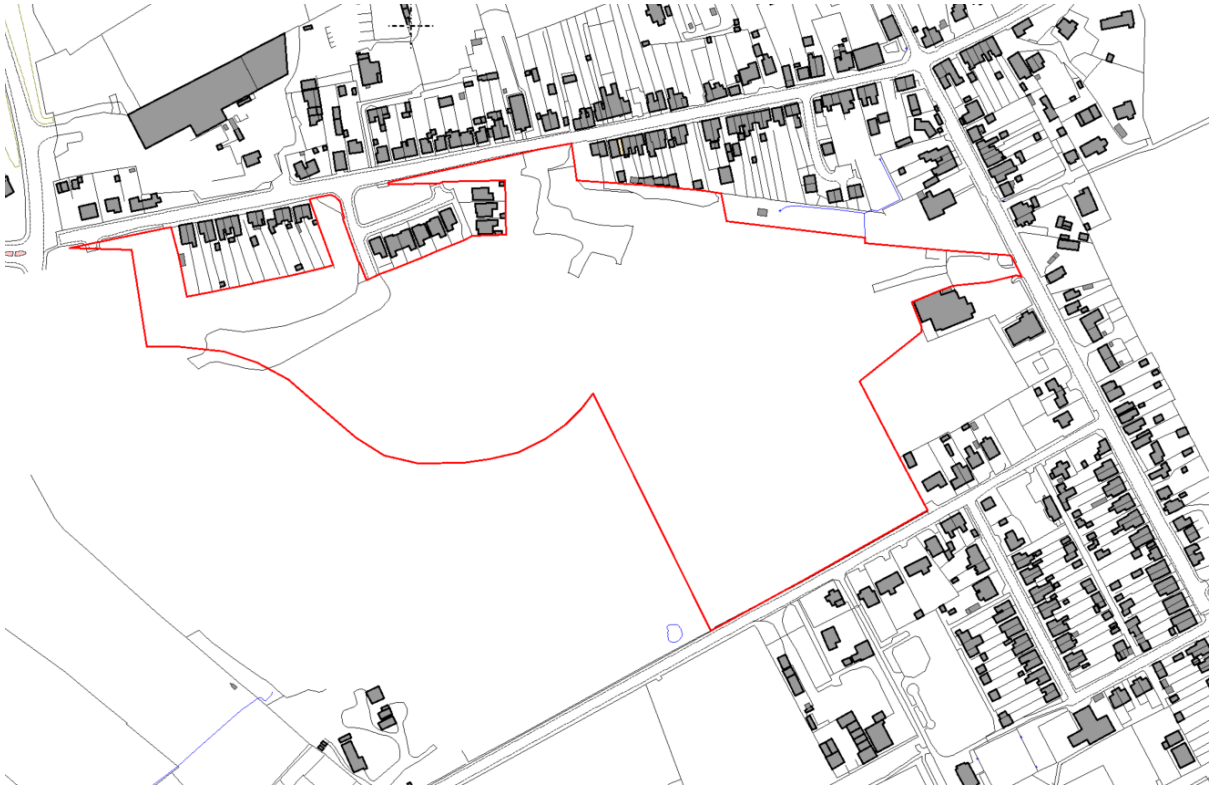
Mae dyraniad y safle o fewn y Cynllun Datblygu Lleol at ddibenion preswyl wedi bod yn amodol ar ystyriaeth lawn drwy fethodoleg asesu'r safle. Mae ffurflen safle fanwl wedi'i pharatoi fel rhan o'r broses asesu hon. Ystyrir bod polisiâu a chynigion y Cynllun Datblygu Lleol yn gadarn ac yn gyflawnadwy, eu bod yn deillio o sylfaen dystiolaeth gadarn a'u bod wedi'u llunio gan ystyried yr Arfarniad o Gynaliadwyedd ac mewn ffordd sy'n gyson ag ef. Mae'r dyraniad hwn, a nodwyd o fewn y Cynllun Datblygu Lleol, yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer rhan o anghenion tai yr anheddiad hwn.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	
Enw	

Swydd	
Dyddiad	

Llofnodwyd ar ran y Tirfeddiannwr	
Enw	
Swydd	
Dyddiad	

Atodiad 1 Lleoliad y Safle a Chyd-destun



Mae'r ardal sy'n cael ei chwmpasu gan y Datganiad o Dir Cyffredin wedi'i hamlinellu yn goch.

Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018 - 2033

PrC3/(ix) Tir yn 1st Stop Recycling, Heol
Cefneithin, Gors-las

Datganiad Tir Cyffredin
rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a Mannor Homes
Ltd

Mai 2025

Datganiad o Dir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin "Yr Awdurdod Cynllunio Lleol" a Mannor Homes Ltd

Cyfeiriad y Safle:

Tir yn 1st Stop Recycling, Heol Cefneithin, Gors-las

Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au) Cynllun Lleol:

PrC3/(ix) Breaker's Yard

Mae'r canlynol yn darparu dolen i'r Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio mewn perthynas â chais cynllunio Amlinellol ar y rhan fwyaf o'r Safle [1st Stop Recycling, Gors-las — Asbri Planning](#)

Dyddiad:

29 Mai 2025

Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn ar y cyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yng Nghyngor Sir Caerfyrddin ('y Cyngor') a Mannor Homes Ltd ('Tirfeddiannwr') mewn perthynas â thir yn 1st Stop Recycling, Heol Cefneithin, Gors-las ('y Safle'). Y bwriad yw cyflwyno'r Datganiad Tir Cyffredin fel rhan o broses barhaus Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin.

Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn yw nodi safbwynt cytunedig ynghylch dyraniad arfaethedig y Safle ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLI Diwygiedig (Cyfeirnod y Safle: PrC3/(ix)).

Er eglurder, mae'r Datganiad Tir Cyffredin hwn yn ymwneud yn unig â'r dyraniad tai arfaethedig (Cyfeirnod y Safle: PrC3/(ix)) fel y'i diffinnir gan y llinell goch ar y cynllun lleoliad yn Atodiad 1. Mae'r Safle ei hun rhyw 3.16 hectar mewn maint, a'r bwriad yw codi tua 80 o unedau preswyl arno. Mae'r tir cyfagos ehangach sydd ym meddiant y Tirfeddiannwr wedi'i nodi yn las ar y cynllun lleoliad, ac mae tua 3.93 hectar mewn maint. Mae ymatebion CNC ac Ecoleg CSC, y cyfeirir atynt yn ddiweddarach yn y datganiad hwn, yn cydnabod y potensial sydd gan y daliad tir ehangach hwn i adfer cynefinoedd ar gyfer glaswelltir corsiog a chynefinoedd ategol ar gyfer glöyn byw Britheg y Gors. Yn hyn o beth, awgrymir y gellid edrych ar y posibilrwydd o gael cytundeb rheoli gyda phrosiect Britheg y Gors Caeau'r Mynydd Mawr.

Mae'r Datganiad Tir Cyffredin yn mynd i'r afael â'r dangosyddion cyflawni canlynol:

1. Statws cynllunio'r safle.
2. Unrhyw gynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais/ceisiadau y mae angen eu caniatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
3. Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.
4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau a chyflawni datblygiad y Safle.

5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau a chyflawni datblygiad y Safle.
6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am y ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi/galluogi dechrau a chyflawni datblygiad y Safle.
7. Bwriadau cyflawni'r Tirfeddiannwr a chyfraddau cyflawni ac adeiladu disgwyledig.

1. Statws cynllunio'r safle

1.1 Mae'r Safle yn cynnwys cyfleuster ailgylchu sefydledig, sy'n parhau i fod â thrwydded gweithredwr ddilys. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cynnwys ardal o lawr caled gyda 2 adeilad presennol yn gysylltiedig â'i weithgareddau ailgylchu blaenorol. Mae rhannau eraill y safle'n cynnwys glaswelltir corsiog, prysgwydd a choetir. Felly, ystyrir mai tir llwyd yw llawer o'r Safle, a ddatblygwyd o'r blaen. Nad yw'r defnydd sefydledig ar y safle'n gydnaws i'r defnyddiau tir preswyl cyfagos.

1.2 Mae'r rhan fwyaf o'r Safle wedi'i leoli o fewn 'terfynau datblygu' diffiniedig ac mae'n ffurfio rhan o ddyraniad tai (GA3/h44) yn y CDLI mabwysiedig. Mae'r rhan ddwyreiniol o'r dyraniad tai presennol eisoes wedi'i hadeiladu a byddai datblygiad y safle yn estyniad rhesymegol o'r preswylfeydd yn y rhan hon o Gors-las. Mae'r Safle wedi'i leoli o fewn 'Ardal Twf' ddiffiniedig Rhydaman/Cross Hands, yr haen uchaf o anheddiad o fewn fframwaith anheddu presennol y CDLI mabwysiedig, sy'n cael ei gydnabod bellach fel y 'Prif Ganolfan' yn y CDLI diwygiedig.

1.3 Bwriedir cadw ac ymestyn y dyraniad tai presennol fel rhan o'r CDLI Diwygiedig. Nid yw'r ardal estynedig i'r de yn ymestyn y tu hwnt i'r rhan fwyaf deheuol o'r dyraniad CDLI Mabwysiedig presennol i'r dwyrain, sydd, fel y nodwyd uchod, wedi'i adeiladu. Mae'r Safle yn ymestyn i gyfanswm o tua 3.16ha ac fe'i nodwyd ar gyfer 80 o unedau preswyl sy'n caniatáu ar gyfer cyflawni egwyddorion allweddol creu lleoedd a seilwaith gwyrdd, tra'n sicrhau y gellir datblygu cynllun hyfwr yn ariannol.

2. Unrhyw gynnydd a wneir tuag at gyflwyno cais (ceisiadau) y mae angen ei ganiatáu cyn y gall y datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.

2.1 Mae'r rhan fwyaf o'r Safle wedi bod yn destun Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio. Roedd y cyfnod ymgynghori 28 diwrnod yn rhedeg rhwng 21 Chwefror a 21 Mawrth, 2025 a gellir ei weld yn [1st Stop Recycling, Gors-las — Asbri Planning](#)

3. Unrhyw gynnydd yng ngwaith asesu'r safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad ddechrau'n gyfreithlon.

3.1 Mae cryn dipyn o waith asesu'r safle wedi'i wneud i lywio'r Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (PAC) a'r cais cynllunio Amlinellol sy'n ddarostyngedig i PAC, a gellir ei weld yn [1st Stop Recycling, Gors-las — Asbri Planning](#)

Priffyrdd, Parcio a Thrafnidiaeth

3.2 Gellir cael mynediad priodol i'r Safle gyda gwelededd da i'r ddau gyfeiriad yn uniongyrchol Gellir sicrhau mynediad priodol i'r Safle gyda gwelededd da i'r ddau gyfeiriad yn uniongyrchol oddi ar Heol Cefneithin i'r gogledd. Mae'r rhan hon o Heol Cefneithin yn destun cyfyngiad cyflymder o 20mya.

3.3 Paratowyd Datganiad Trafnidiaeth gan LfW Highways i gefnogi'r PAC. Mae'n dangos bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy sydd â chysylltiad agos ag amryw gyfleusterau a gwasanaethau yng Ngors-las a Cross Hands.

3.4 Mae'r Safle mewn sefyllfa dda o ran llwybrau trafndiaeth gyhoeddus gydag arosfannau bws gerllaw. O ran teithio llesol, mae'r safle ar ei ennill o gael seilwaith rhagorol i gerddwyr gyda phalmentydd ar ddwy ochr Heol Cefneithin. Mae Heol Cefneithin yn llwybr defnydd a rennir yn y dyfodol ym Map Teithio Llesol y Cyngor. Lleolir y safle tua 900 metr i'r dwyrain o Lwybr Beicio Cenedlaethol 47.

3.5 Wrth ymateb i'r ymgynghoriad, nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol unrhyw wrthwynebiad i ddyraniad y safle. Maent o'r farn bod y cynigion mynediad ar gyfer y datblygiad yn briodol, ac o ystyried y byddai'r datblygiad yn cynhyrchu llai o deithiau na defnydd sefydledig y safle (fel iard ailgylchu metelau) gyda gostyngiad sylweddol mewn symudiadau cerbydau nwyddau trwm ar hyd y rhwydwaith ffyrdd cyfagos, nid oes unrhyw oblygiadau andwyol o ran diogelwch priffyrdd. Hefyd caiff rhinweddau'r safle o ran cynaliadwyedd eu cydnabod Gan nodi bod y safle'n cysylltu â chyfleusterau cerddwyr a beicio presennol ar y rhwydwaith cyfagos a bod cynllun mewnol y safle, a ddangosir yn ddangosol ar hyn o bryd, wedi'i gynllunio i roi'r anogaeth fwyaf i gerdded a beicio.

Draenio a Pherygl Llifogydd

3.6 O ran perygl llifogydd, mae adolygiad o Fap Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn dangos nad yw'r safle wedi'i gyfyngu gan berygl llifogydd o afonydd a'r môr. Mae ardaloedd o barth llifogydd 2 a 3 mewn perthynas â dŵr wyneb a chysiau dŵr bach i'r de ond nid ydynt yn cyfyngu ar ddatblygiad safle. Nid yw ymateb CNC i ymgynghoriad y safleoedd ychwanegol a PAC yn codi unrhyw bryderon mewn perthynas â pherygl llifogydd.

3.7 Paratowyd Strategaeth Ddraenio mewn perthynas â'r PAC. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wasanaethu gan systemau draenio dŵr brwnt a dŵr wyneb.

3.8 Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes unrhyw broblemau yn cael eu rhagweld gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ac felly gellir darparu ar gyfer llif brwnt o'r datblygiad arfaethedig yn y system garthffosiaeth gyhoeddus.

3.9 O ran dŵr wyneb, bydd angen i ddyluniad manwl y system dŵr wyneb arfaethedig gydymffurfio â Safonau Statudol Llywodraeth Cymru ar gyfer systemau draenio cynaliadwy, a chael ei gymeradwyo gan Gyngor Sir Caerfyrddin sy'n gweithredu fel Corff Cymeradwyo System Ddraenio Trefol Cynaliadwy (SAB).

Ansawdd Aer

3.10 Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Rheoli Ansawdd Aer. Mae gan y safle ddefnydd diwydiannol sefydledig fel cyfleuster ailgylchu gyda gweithrediadau cysylltiedig a symudiadau traffig. The removal of this use and its replacement with a compatible residential development will have a positive impact in terms of air quality. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau fel rhan o'r ymgynghoriad ar y Safleoedd Ychwanegol.

Sŵn

3.11 Paratowyd Asesiad Effaith Sŵn i gefnogi'r PAC, gan ddarparu asesiad o'r ffynonellau sŵn allanol, traffig ffyrdd yn bennaf, mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

3.12 Daw'r asesiad i'r casgliad, o gynnwys y mesurau rheoli sŵn a nodwyd wrth ddylunio'r adeilad, fod modd cyflawni meini prawf BS8233 o fewn ardaloedd byw y datblygiad. Mae gwydr dwbl safonol a holltau awyru yn cydymffurfio â meini prawf BS8233 ar gyfer pob ystafell ym mhob preswylfa.

3.13 Yn seiliedig ar y lluniadau amlinellol dangosol, a'r modelu sŵn a wnaed, disgwylir i lefelau sŵn ym mhob man amwynder fod o fewn meini prawf BS8233.

3.14 Mae gan y Safle ddefnydd sefydledig fel cyfleuster ailgylchu. Bydd cael gwared ar y defnydd hwn a'i gyfnewid am ddefnydd preswyl cydnaws yn cael effaith gadarnhaol ar sŵn. Yn ei hymateb i PAC, nid oedd gan Is-adran Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad ar sail sŵn, gan ddweud y byddai'n gwneud sylw ffurfiol yn y cam cais cynllunio.

Ecoleg, bioamrywiaeth a choed

3.15 Mae Map Cyfyngiadau Cyngor Sir Caerfyrddin yn nodi nad yw'r safle yn cynnwys unrhyw safleoedd ecolegol dynodedig statudol.

3.16 Mae nifer sylweddol o arolygon ecolegol a choedyddiaeth wedi'u cynnal mewn perthynas â'r Safle a'r perchnogaeth tir ehangach i sefydlu'r safle llinell sylfaenol. Mae Nodyn Ecoleg pellach wedi'i baratoi ar ran y Tirfeddiannwr at ddibenion cynorthwyo ystyriaeth y safle i'w gynnwys yn y CDLI diwygiedig. Mae'r Nodyn yn cydgrynhoi canfyddiadau'r arolygon a'r adroddiadau a baratowyd hyd yma ac yn crynhoi'r sefyllfa sylfaenol. Mae Pennod 5 yn myfyrio ar y sefyllfa sylfaenol ac yn nodi sut y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar werth bioamrywiaeth y safle. Mae paragraff 5.8 o'r Nodyn Ecoleg sy'n nodi'r dull cam wrth gam mewn perthynas â phob cynefin neu rywogaeth a nodwyd ar y safle yn arbennig o berthnasol. Mae'n dod i'r casgliad bod pob cam rhesymol wedi'i gymryd i gynnal a gwella bioamrywiaeth a hyrwyddo gwydnwch ecosystemau, a dylid cydbwysu'r rhain â'r ystyriaethau cynllunio perthnasol ehangach.

3.17 Cafodd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol o'r Safle a'r tir ehangach sy'n eiddo i'r ymgeisydd ei wneud i sefydlu'r llinell sylfaen ecolegol, nodi unrhyw gyfyngiadau ecolegol, a gwneud argymhellion ar gyfer gwaith arolwg pellach. Mae'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn nodi bod y cynefinoedd sy'n bresennol ar y Safle a'r ardal ehangach a arolygwyd yn cynnwys coetir lled-naturiol llydanddail, prysgwydd trwchus, glaswelltir corsiog, planhigion lluosflwydd byrhoedlog/byr, adeiladau a thir noeth.

3.18 Canfu arolwg presenoldeb / absenoldeb ar gyfer ymlusgiaid boblogaeth fechan o fadfallod cyffredin a ddefnyddiai'r Safle. Roedd addasrwydd cynefin yn wael ar lawer o'r Safle. Felly, o ran lliniaru, argymhellir cyfuniad o gamau i amddiffyn ymlusgiaid ac amffibiaid yn ystod y gwaith o glirio'r safle, ac yna gosod gaeafdy, a rheoli'n addas gyfran o'r cynefin cyfagos sy'n weddill.

3.19 Cynhaliwyd arolwg Britheg y Gors. Er bod Tamaid y Cythraul, y planhigyn bwyd larfa, wedi'i ddarganfod mewn tri darn bach o fewn yr ardaloedd mwy hygyrch o'r ardal a arolygwyd, nid oedd yr ardal a feddiannwyd gan y cynefin hwn a chynefin addas arall yn cael ei ystyried yn ddigon mawr i gynnal poblogaeth. Mae'r adroddiad felly yn argymhell bod yr ardal fwy o dir cyfagos sy'n cefnogi Glaswellt y Gweunydd yn cael ei ystyried ar gyfer rheoli cynefinoedd i ddarparu cynefin i Fritheg y Gors. Byddai dulliau rheoli addas yn cynnwys lleihau ardaloedd o brysgwydd, a symud rhywogaethau o blanhigion sy'n cynnal Britheg y Gors.

3.20 Mae arolwg pathewod o'r Safle yn nodi dwy nyth i bathewod yn ardal y gwrychoedd gorllewinol. Gan fod cadarnhad bod y Pathew yn bresennol yn rhan orllewinol y safle, a bod cysylltedd da â choetir, rhaid ymgynghori â CNC a rhaid cael trwydded EPS ar gyfer unrhyw waith a wneir yn y dyfodol megis clirio llystyfiant.

3.21 Ni nododd arolwg Dyfrgwn a gynhaliwyd unrhyw arwyddion o ddyfrgwn ar y safle ond mae'n nodi cynefin addas. Felly, argymhellir rhai mesurau rhagofalus sylfaenol yn Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol y safle.

3.22 Nododd arolwg cwmpasu a gweithgarwch ystlumod nad oedd unrhyw Ystlumod yn defnyddio'r eiddo, fodd bynnag, gwelwyd Ystlumod yn chwilota am fwydo a chymudo. Mae'r adroddiad yn argymhell cyfres o fesurau gwella ar gyfer ystlumod ac adar y gellir gwneud cynnydd arnynt fel rhan o ddyluniad manwl.

3.23 Ni chafodd unrhyw setiau eu nodi mewn arolwg moch daear.

3.24 Cynhaliwyd arolwg Dosbarthiad Llystyfiant Cenedlaethol (NVC) o'r Safle a'r daliad tir ehangach. Mae'r Safle a'r ardal ehangach yn cynnwys nifer o gynefinoedd glaswelltir ond nododd yr arolwg fod llawer o'r hen laswelltir wedi cael ei leihau o ganlyniad i oresgyniad prysgwydd. Bydd y Tirfeddiannwr yn cynnal arolwg NVC pellach o'r ardaloedd coetir a phrysgwydd ar y safle fel y gellir nodi dadansoddiad manwl o fathau o goetir a mesur eu colled bosibl. Gwneir hyn i gefnogi cais yn y dyfodol.

3.25 Mae nifer o faterion negyddol yn effeithio ar y safle, gan gynnwys Jac y Neidiwr yn yr ardaloedd yr aflonyddwyd arnynt fwyaf, gwasgariad prysgwydd, a glaswelltir y gweunydd a achoswyd gan ddiffyg pori, gyda dim ond tua 5% o'r cynefin yn dal yno o gymharu ag oddeutu 30 mlynedd yn ôl. I wyrddroi hyn, mae asesiad o'r potensial i adfer wedi'i wneud. Mae cyfleoedd wedi'u nodi i reoli a gwella cynefinoedd presennol i fod o ansawdd uchel iawn, yn bennaf ardaloedd o Laswelltir y Gweunydd a Phorfeydd Brwyn. Hefyd mae potensial i wella'r cynefin ar gyfer glöynnod byw Britheg y Gors.

3.26 Mae ardaloedd helaeth o Laswellt y Gweunydd a Phorfa Brwyn eisoes wedi cael eu colli ar y daliad tir ehangach yn ystod yr 20-30 mlynedd diwethaf yn sgil goresgyniad prysgwydd, a heb ymyrraeth caiff ei golli'n llwyr yn yr 20 mlynedd nesaf. Gellid bwrw ymlaen â Chynllun Rheoli Tir Glas Corsiog a fydd yn darparu argymhellion ar gyfer rheoli a chynnal a chadw yn y dyfodol, a neilltuo rolau a chyfrifoldebau yn hyn o beth. Bydd ei weithrediad llwyddiannus yn cael ei sicrhau fel rhan o broses ffurfiol y cais cynllunio.

3.27 Mae arolwg coedyddiaeth o'r Safle wedi'i gynnal. Y prif gyfyngiadau o ran coed a nodwyd oedd coed unigol a grŵp Categori B ar ochr ddwyreiniol y safle. Gellir parchu'r coed hyn a darparu ar eu cyfer o fewn dyluniad y cynllun, fel y dangosir yng nghynllun dangosol y safle a ddarperir yn y Nodyn Ecoleg. Nododd yr Adroddiad Coedwigaeth a gynhaliwyd o'r cynllun Amlinellol dangosol fod y cynllun dangosol yn cadw cyfran uchel o'r coed uwch eu gwerth. Daeth yr adroddiad i'r casgliad na fydd y cynnig datblygu yn achosi effaith andwyol hirdymor ar amwynder lleol yr ardal trwy golli coed, ac na fydd yn achosi unrhyw effaith hirdymor ar iechyd unrhyw goed a gedwir ar y safle hwn neu'n agos iddo.

3.28 Casglwyd cryn wybodaeth ecolegol mewn perthynas â'r Safle sy'n llywio'r ymagwedd cam wrth gam amlinellir ym Mholisi Cynllunio Cymru, sydd wedi ei nodi'n rhan 5.8 o'r Nodyn Ecoleg. Gellir cadw ardaloedd ecolegol mwy sensitif y Safle a gellir cadw coed o ansawdd uwch ac osgoi effaith, tra gellir darparu rhwydweithiau cysylltedd ecolegol. Mae cyfleoedd sylweddol i reoli a gwella cynefin oddi ar y safle sydd o fewn rheolaeth y tirfeddiannwr, a fydd yn gwella'r adnodd ecolegol. Mae'r Tirfeddiannwr yn cydnabod y bydd angen gwaith pellach yng nghyfnod y cais cynllunio i werthuso'r mathau o goetir ar y safle yn llawn ac i fesur y golled bosibl o goetir llydanddail lled-naturiol a cholli cynefin pathewod ac y bydd angen gwneud iawn am unrhyw golled yn briodol.

3.29 Yn ei ymateb i PAC, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig, ond mae'n gofyn am ddarparu rhagor o wybodaeth ar ffurf asesiad effaith, lliniaru a strategaeth gadwraeth ar gyfer Pathewod. Nid oes dim sylwadau anffafriol i'w gwneud mewn perthynas â Dyfrgwn ac Ystlumod. Mae'r ymateb yn cydnabod bod y daliad tir ehangach yn darparu cyfleoedd i adfer glaswelltir corsïog a chynefinoedd sy'n cynnal Britheg y Gors. Maent hefyd yn cydnabod bod halogiad difrifol wedi'i nodi ar ran o'r safle, a bydd adfer y safle yn hyn o beth yn gwella materion o safbwynt amgylcheddol a sensitifrwydd dyfroedd rheoledig. Argymhellir amodau mewn perthynas â thir halogedig a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

3.30 Mae'r ymateb gan Ecolegydd Cynllunio y Cyngor o'r farn mai'r unig ardaloedd addas i'w datblygu yw ardaloedd llawr caled ac adeiladu'r safle. Byddai cyfyngu ar arwynebedd datblygadwy net y safle i'r graddau hwn yn gwneud cynllun preswyl ar y safle yn anhyfyw. Mae'r ymateb yn cydnabod bod y datblygiad arfaethedig yn osgoi ardaloedd o laswelltir y gweunydd a phorfa brwyn cyfoethog eu rhywogaethau, ond mae'n cyfeirio at golli coetir llydanddail lled-naturiol. Er bod yr Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn nodi ardaloedd o goetir llydanddail lled-naturiol, mae adolygiad o luniau o'r awyr yn nodi'n glir ardaloedd o goetir aeddfed y gellir eu parchu fel rhan o gynllun, ac ardaloedd o goed a phrysgwydd na phlannwyd yn fwriadol. Fel y soniwyd uchod, mae Arolwg Coedyddiaeth manwl wedi'i gynnal i'r perwyl hwn.

3.31 Mae ymateb yr Ecolegydd Cynllunio hefyd yn cydnabod y cyfleoedd a nodwyd yn yr Arolwg NVC i wella glaswelltir corsïog a chynefinoedd sy'n cynnal glöynnod byw Britheg y Gors. Yn hyn o beth, mae'r ymateb yn awgrymu y gallai'r tîrfeddiannwr ddymuno bod yn rhan o gytundeb rheoli gyda Phrosiect Britheg y Gors Caeau Mynydd Mawr. Mae hyn yn rhywbeth y byddai'r tîrfeddiannwr yn fodlon ei drafod ymhellach fel rhan o ddatblygiad y safle.

Tirweddau seilwaith gwyrdd

3.29 Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi'i gynhyrchu i hysbysu'r PAC. Mae'n ystyried y wybodaeth sylfaenol ecolegol a gasglwyd i lywio dyluniad y cynllun. Mae'r Safle yn caniatáu cyflawni cynllun priodol sy'n parchu asedau Seilwaith Gwyrdd pwysig presennol, ac yn darparu cyfleoedd ar gyfer cysylltiadau gwyrdd a chysylltedd o fewn y cynllun ac o'i amgylch sy'n darparu rhwydweithiau cysylltedd ecolegol gyda chynefin ehangach yn union oddi ar y safle. Bydd sefydlu cynllun plannu llwyddiannus a gwelliannau bioamrywiaeth cysylltiedig yn darparu rhwydwaith o fannau gwyrdd iach, amlswyddogaethol a bioamrywiol.

Archaeoleg a Threftadaeth

3.30 Mewn perthynas â threftadaeth, mae map Asedau Treftadaeth Dynodedig Cadw yn nodi nad oes unrhyw adeiladau rhestredig na henebion rhestredig wedi'u lleoli o fewn ffiniau'r safle neu'n agos iddi.

3.31 Yn eu hymatebion i'r broses PAC, nid yw Cadw na Heneb wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Yn yr un modd, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau yn ystod yr ymgynghoriad ar Safleoedd Ychwanegol.

Amodau Tir a gwaddol mwyngloddio glo

3.32 Mae Adroddiad Ffeithiol a Deongliadol yr Ymchwiliad Tir wedi cael ei baratoi i hysbysu'r PAC. Daw'r adroddiad i'r casgliad bydd angen ymchwiliad pellach ar y rhan o'r safle oedd arfer bod yn ganolfan ailgylchu, a mwy na thebyg bydd angen adfer. Y tu allan i'r ardal hon, ni chanfuwyd bod y

priddoedd a samplwyd yn risg annerbyniol i ddefnyddwyr arfaethedig y safle na'r dyfroedd a reolir, a gellir ystyried bod rhannau hyn o'r Safle yn addas i'w datblygu heb waith adfer.

3.33 Nid yw'r ymatebion i'r ymgynghoriad a ddaeth i law gan CNC a Swyddog Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor mewn perthynas â thir halogedig yn mynegi unrhyw wrthwynebiad cyn belled ag y cedwir at yr amodau. Mae'r gofyniad am waith ymchwilio pellach ar y safle i lywio adfer yn cael ei gydnabod, ac argymhellir amodau wedi'u geiriau'n briodol. Mae'r Tirfeddiannwr yn cydnabod y bydd angen gwaith ymchwilio pellach i'r safle a strategaeth adfer, yn ôl pob tebyg, ac mae wedi ymrwymo i gynhyrchu'r rhain i gefnogi cais cynllunio yn y dyfodol.

3.33 Mae Asesiad Risg Cloddio am Lo wedi'i baratoi i hysbysu'r PAC. Mae'r asesiad yn canfod nad oes mwyngloddio glo tanddaearol bas o dan y safle. Cynhaliwyd ymchwiliadau dyfrdyllau ac ni fydd angen gwaith pellach i'r perwyl hwnnw. Nid oes unrhyw gyfyngiadau o ran ansefydlogrwydd tir yn gysylltiedig â hanes cloddio am lo y Safle, ac felly nid ystyrir bod unrhyw fesurau lliniaru peiranyddol neu'n seiliedig ar leoliad yn angenrheidiol. Yn ei ymateb i'r ymgynghoriad PAC, mae'r Awdurdod Glo yn cytuno â chasgliadau'r adroddiad.

4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau a chyflawni datblygiad y Safle.

4.1 Mae perchennog y tir wedi darparu gwerthusiad hyfywedd lefel uchel gan ystyried y lliniaru tebygol a'r cyfraniadau sydd eu hangen. Mae hyn wedi'i werthuso gan Burrows-Hutchinson Ltd ar ran y Cyngor a chanfu eu hasesiad y byddai'r datblygiad yn economaidd hyfw ac yn gallu darparu 20% o anheddau fforddiadwy yn unol â Pholisi AHOM1 yn y CDLI diwygiedig.

5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth safle sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle a chyflawni datblygiad y Safle.

Mae'r safle ar hyn o bryd ym mherchnogaeth Mr. Michael Richard John Phillips, sydd yn un o Gyfarwyddwyr Mannor Homes Ltd.

6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am y ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi/galluogi dechrau a chyflawni datblygiad y Safle.

Dŵr Cymru

6.1 Yn ei ymateb ffurfiol i'r Ymgynghoriad Safleoedd Ychwanegol a'r PAC mewn perthynas â chapasiti eu hasedau rhwydwaith a'u seilwaith i ddarparu ar gyfer datblygiadau preswyl ar y Safle, cadarnhaodd DCWW y gellir darparu ar gyfer llif brwnt o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin gollyngiadau domestig o'r safle hwn.

6.2 O ran cyflenwad dŵr, mae'r ymateb yn cadarnhau bod capasiti ar gael ar hyn o bryd yn y system cyflenwi dŵr i ddarparu ar gyfer y datblygiad. Nodir crynodeb o'u sylwadau isod: Cyflenwad Dŵr: Gellir darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn.

Carthffosiaeth Gyhoeddus: Gall y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus dderbyn llifau budr posibl o'r safle datblygu hwn. Mae carthffos fudr 225mm o ddiamedr yn croesi'r safle.

Gwaith Trin Dŵr Gwastraff: Mae'r safle yn nalgylch Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Pontyberem. Mae gan y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff y capasiti i dderbyn llifau budr o'r safle.

CNC

6.3 Cyfeiriwyd at ymateb ymgynghori CNC eisoes yn y datganiad hwn. Nid ydynt wedi gwneud unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar gyflwyno rhagor o wybodaeth am Bathewod ar ffurf asesiad effaith, lliniaru a strategaeth gadwraeth, ac maent wedi argymhell amodau o ran tir halogedig a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu. Maent hefyd yn nodi y bydd angen ymchwiliad safle pellach mewn perthynas â'r potensial ar gyfer halogiad tir. Nodir crynodeb o'u sylwadau mewn ymateb i'r Ymgynghoriad Safleoedd Ychwanegol isod: Darparodd yr ymatebydd y sylwadau canlynol: 80 uned. Tir halogedig posibl, Asesiad Risg Rhagarweiniol yn ofynnol. Rydym yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor Ecolegydd Cynllunio eich Awdurdod Lleol i benderfynu a oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol o fewn y safle ac i benderfynu a oes angen arolygon. Efallai y bydd angen arolygon dyfrgwn. dalgylch carthffosiaeth dŵr Cymru. ACA Cernydd Carmel ac ACA Caeau Mynydd Mawr tua 1.5km i ffwrdd.

Adran Priffyrdd a Thrafnidiaeth Sir Gaerfyrddin

6.4 Cyfeiriwyd eisoes yn y datganiad hwn at ymateb yr Awdurdod Priffyrdd Lleol i'r ymgynghoriad. Nid oes gwrthwynebiad gan yr Awdurdod.

Effaith ar y gymuned/yr Iaith Gymraeg

6.5 Bydd dyraniad a datblygiad y Safle at ddibenion preswyl yn cael gwared ar waith diwydiannol nad yw'n cydymffurfio o ardal breswyl, a bydd yn darparu ystod a dewis o dai o wahanol feintiau, mathau a deiliadaethau (gan gynnwys tai fforddiadwy).

7. Bwriadau cyflawni'r tirlfeddiannwr, pryd y disgwylir dechrau adeiladu a’r cyfraddau adeiladu disgwyliedig:

7.1 Mae'r tabl isod yn dangos y llwybr cyflwyno arfaethedig ar gyfer y Safle.

Amserlen (Blynnyddoedd)	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033
Nifer yr Anheddau a Gwblhawyd	Gwaith hwyluso a seilwaith i'w wneud a 5 anheddiad	Gwaith hwyluso a seilwaith i'w wneud a 10 anheddiad	20	20	15	10	0

	wedi'u cwblhau	wedi'u cwblhau					
--	----------------	----------------	--	--	--	--	--

7.2 Fel y soniwyd uchod, mae'r Saflewedi'i lywio gan waith asesu safle sylweddol, ac mae'r mwyafrif wedi bod yn destun y broses PAC ffurfiol yn ddiweddar. Mae'r asesiad hyfywedd y cyfeirir ato'n gynharach yn y Datganiad Tir Cyffredin hwn am ddatblygiad am ryw 80 annedd wedi dangos bod cynllun dan arweiniad y farchnad gyda thai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â pholisi a chyfraniadau S.106 yn hyfyw.

7.3 Yn seiliedig ar y wybodaeth yn y Datganiad Tir Cyffredin hwn, ac ymrwymiad clir y Tirfeddiannwr i roi'r gorau i'r defnydd sefydledig o'r Safle fel cyfleuster ailgylchu a chodi datblygiad preswyl ar y safle, gellir cadarnhau bydd y safle'n cael ei ddatblygu o fewn yr amserlenni a nodir uchod.

7.4 Gellir darparu diweddariadau pellach wrth i'r gwaith o gyflawni'r safle fynd rhagddynt.

Asesiad Cyflawni

7.5 Yn seiliedig ar y wybodaeth a gynhwysir yn y Datganiad Tir Cyffredin hwn, ystyrir bod tystiolaeth glir bod dyraniad tai y Safle PrC3/(ix) yn gyflawnadwy o fewn yr amserlenni a nodir yn Nhafllwybr Tai'r uchod.

7.6 Mae dyraniad y Safle yn y Cynllun Datblygu Lleol at ddibenion preswyl wedi cael ei ystyried yn llawn trwy'r fethodoleg asesu safleoedd ac mae ffurflen fanwl ar gyfer y Safle wedi cael ei pharatoi. Ystyrir bod dyraniad yn gadarn ac yn gyflawnadwy, eu bod yn deillio o sylfaen dystiolaeth gadarn a'u bod wedi'u llunio gan ystyried yr Arfarniad o Gynaliadwyedd mewn ffordd sy'n gyson ag ef. Mae'r dyraniad, a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig, yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer rhan o anghenion tai yr anheddiad hwn.

8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin

Mae Cyngor Sir Caerfyrddin ("yr Awdurdod Cynllunio Lleol") a Mannor Homes Ltd yn ystyried bod y dyraniad yn gynaliadwy, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	
Enw	
Swydd	
Dyddiad	

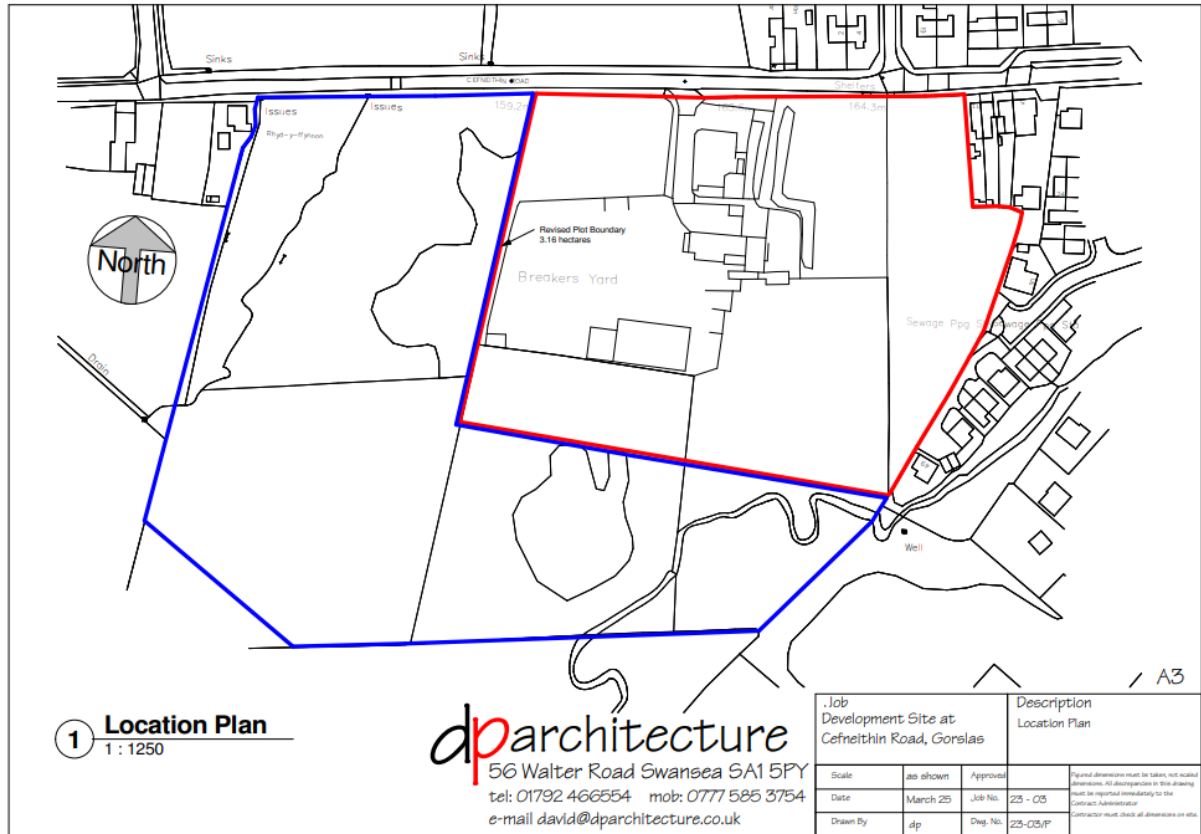
Llofnodwyd ar ran Manor Homes Ltd	
Enw	
Swydd	

Dyddiad	

Llofnodwyd ar ran	
Enw	
Swydd	
Dyddiad	

Atodiad 1 – Map o'r Lleoliad

Dyraniad Tai PrC3/(ix)



Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018 - 2033

Tir yn Heol Rhydymynach, Cydweli

Datganiad Tir Cyffredin
rhwng Cyngor Sir Caerfyrddin a David Lloyd
George Developments Ltd.

Mai 2025

Cynnwys

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn	2
2. Y Safle	2
3. Statws cynllunio'r safle.....	2
4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.....	2
5. Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.	2
6. Darparu'r seilwaith y bydd ei angen i gefnogi / galluogi'r datblygiad.....	3
7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirlfeddiannwr	3
8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin.....	4
Atodiad 1.....	5

1. Diben y Datganiad Tir Cyffredin hwn

1.1 Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan Gyngor Sir Gaerfyrddin ar y cyd â David Lloyd George Developments Ltd. Mae'r Datganiad Tir Cyffredin wedi'i baratoi fel tystiolaeth ar gyfer yr Archwiliad o'r CDLI Diwygiedig ac fel rhan o ofyniad y Cyngor i ddod o hyd i safleoedd ychwanegol i'w cynnwys yn y Cynllun. Bydd y datganiad hwn yn nodi materion y cytunwyd arnynt rhwng y partïon a bydd yn cynnwys y wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael sy'n berthnasol i ddatblygiad y safle.

2. Y Safle

2.1 Mae safle'r cais yn ddarn o dir oddeutu 4.2 hectar rhwng Heol Rhydymynach, Lôn Stockwell a Stryd y Prior. Mae'r safle yn wynebu Heol Rhydymynach gyda 82m yn wynebu'r ffordd gyferbyn â siop bresennol y Co-op. Mae'r safle yn dir glas, ar hyn o bryd wedi'i bori o fewn ffiniau penodol gan gynnwys gwrychoedd a choed aeddfed. Mae tai yn Lôn Stockwell yn edrych dros y safle o'r de-orllewin ar dir ychydig yn uwch. Mae'r safle mewn pant bas gyda'r tir yn codi tuag at Lôn Stockwell a Stryd y Prior.

2.2 Dangosir cynllun lleoliad yn Atodiad 1 o'r Datganiad hwn.

3. Statws cynllunio'r safle

3.1 Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar hyn o bryd yn y Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig ar gyfer datblygiad preswyl o dan y cyfeirnod T3/3/h3. Mae'r dyraniad yn y CDLI mabwysiedig yn fwy na'r hyn a ystyrir fel rhan o'r ymgynghoriad safle ychwanegol ar gyfer y CDLI Diwygiedig hwn ac fe'i dyrannir ar gyfer 95 o anheddau.

3.2 Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ym mis Awst 2022 ar gyfer y datblygiad preswyl arfaethedig gyda rhai materion a gadwyd yn ôl.

4. Hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad

4.1 Roedd y cais cynllunio amlinellol yn ddarostyngedig i gytundeb Adran 106 a lofnodwyd ar y cyd â'r caniatâd cynllunio amlinellol. Byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- Bydd dim llai na 20% o gyfanswm nifer yr anheddau sydd i'w hadeiladu ar y tir coch fel y caniateir gan y caniatâd yn anheddau fforddiadwy.
- Swm cyfnewid tuag at ddarparu cyfleusterau addysgol yn yr ardal leol.
- Talu swm cyfnewid o £1,000 i'r Cyngor fesul annedd tuag at ddarparu / gwella manau agored / ardaloedd chwarae yn yr ardaloedd lleol.

5. Perchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar yr asesiad o'r safle neu ddechrau'r datblygiad.

5.1 Mae'r safle yn eiddo i David Lloyd George Developments Ltd. Ystyriwyd y trefniant mynediad fel rhan o'r caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd felly ni ystyrir bod unrhyw gyfyngiadau anorchfygol sy'n effeithio ar ddatblygiad y safle.

6. Darparu'r seilwaith y bydd ei angen i gefnogi / galluogi'r datblygiad

6.1 Mae'r caniatâd cynllunio amlinellol yn nodi nifer o amodau cynllunio y bydd angen eu hystyried fel rhan o unrhyw geisiadau materion a gadwyd yn ôl, gan gynnwys:

- Mae cynlluniau manwl o'r lleoliad, dyluniad, ymddangosiad allanol, tirlunio'r datblygiad, a chroestoriad manwl sy'n nodi lefelau gorffenedig y llawr a'r grib o'i gymharu â'r briffordd, eiddo cyfagos a lefelau tir presennol/arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig.
- Diogelu coed a gwrychoedd o amgylch ffin safle'r cais yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Darparu manylion am waith tirweddu.
- Manylion cynllun draenio dŵr wyneb cynaliadwy.
- Cynlluniau priffyrdd, gan gynnwys mynediad a gwelededd, cyfleusterau parcio a throi, Teithio Llesol, llwybrau troed.
- Manylu ar yr holl fesurau atal llygredd angenrheidiol ar gyfer y cam adeiladu.
- Manylion yn dangos llwybr dargyfeirio rhan o lednant ddienw Afon Gwendraeth Fawr sy'n llifo trwy gwlder.

7. Bwriadau a thaflwybr cyflawni y tirlfeddiannwr

7.1. Mae'r tirlfeddiannwr wedi cadarnhau bod ei ymgynghorwyr Cynllunio, Ecoleg a Dylunio ar hyn o bryd yn gweithio ar gais i'w gyflwyno er mwyn cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y safle cyn i'r 3 blynedd ers rhoi'r caniatâd cynllunio amlinellol ddod i ben. Disgwylir i hwn gael ei gyflwyno erbyn 30 Mehefin 2025.

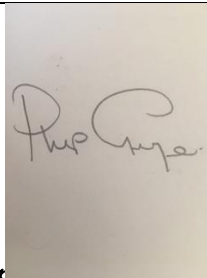
7.2 Isod cyflwynir i'r Arolygwyr sut y bydd y tai'n cael eu codi'n raddol ac amseriad y datblygiad fel rhan o ymarfer ychwanegol y safle.

Dyddiadau	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031
Nifer Disgwyliedig a Gwblhawyd	20	20	20	10

8. Llofnodwyr y Datganiad Tir Cyffredin

8.1 Mae Cyngor Sir Gaerfyrddin ("Yr Awdurdod Cynllunio Lleol") a David Lloyd George Developments Ltd o'r farn bod cynnwys y safle fel dyraniad posibl yn gynaliadwy, yn hyfyw ac yn gyflawnadwy.

Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol	<i>Ian R Llewelyn</i>
Enw	Ian Llewelyn
Swydd	Rheolwr Polisi Strategol a Chreu Lleoedd
Dyddiad	27/05/25

Llofnodwyd ar ran y Tirfeddiannwr	
Enw	Philip George
Swydd	Cyfarwyddwr – David Lloyd George Dev Ltd
Dyddiad	27 Mai 2025

Atodiad 1

Map o'r Lleoliad

Enw'r Safle / Site Name:

Tir oddi ar Heol Rhydymynach / Land off Monkford Street

Anheddiad / Settlement: Cydweli / Kidwelly

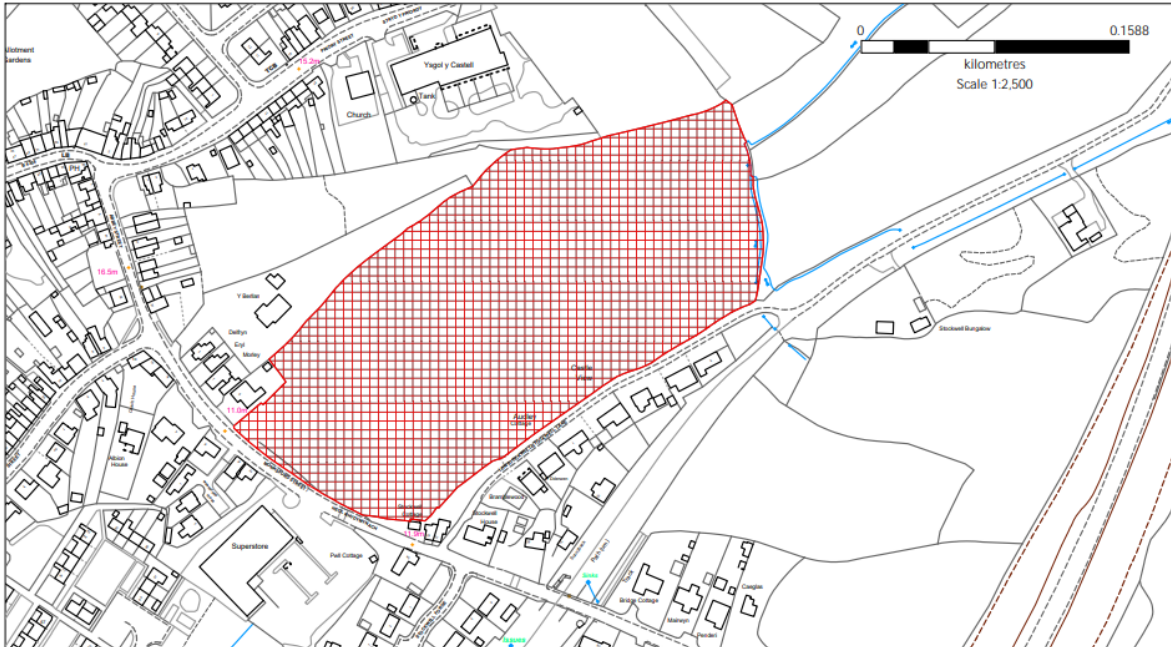
Cyf. Ymgynghori / Consultation Ref.: SeC3/(ii)

Lle a Chynaliadwyedd.

Lle, Seilwaith a Datblygu Economaidd.
3 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1LE

Place and Sustainability.

Place, Infrastructure and Economic Development.
3 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1LE



© Hawffraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2025 Arolwg Ordnans AC0000810849
© Crown copyright and database rights 2025 Ordnance Survey AC0000810849

Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Gaerfyrddin 2018–2033

**SeC19/(i) Tir ger The Beeches, Hendy-gwyn
ar Daf**

**Datganiad o Dir Cyffredin rhwng Cyngor Sir
Gaerfyrddin “Yr Awdurdod Cynllunio Lleol” ac
Asbri Planning Ltd “Yr Asiant” yn gweithredu ar
ran Grŵp Pobl**

Mai 2025

Datganiad o Dir Cyffredin

Cyfeiriad y Safle:

Tir ger The Beeches, Hendy-gwyn ar Daf

Cyfeirnod(au) Cynllunio / Cyfeirnod(au)r Cynllun Lleol:

Cyfeirnod Ymgynghori Safleoedd Ychwanegol y CDLI Diwygiedig - **SeC19/(i)**

Cyfeirnod Cais Cynllunio Amlinellol - **PL/02934**

Dyddiad:

14/05/2025

Cynnwys

1. Pwrpas y Datganiad Tir Cyffredin hwn.....	3
2. Statws cynllunio'r safle	3
3. Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/caisiau y mae'n rhaid eu cymeradwyo cyn y gall datblygiad gychwyn yn gyfreithlon?	4
4. Unrhyw gynnydd gyda gwaith asesu safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad gychwyn yn gyfreithlon?	4
5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad?.....	4
6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar asesu'r safle neu ddechrau'r datblygiad.....	5
7. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad.	5
8. Bwriadau'r perchennog tir o ran cyflwyno a'r cyfraddau cychwyn a chyflwyno'r adeiladau disgwylidig:.....	5
9. Llofnodwyr y Datganiad o dir Cyffredin	6
Atodiad 1.....	7
Atodiad 2.....	8

1. Pwrpas y Datganiad Tir Cyffredin hwn

Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan ddau barti i ymdrin â materion ynghylch gallu'r datblygiad i gael ei wireddu ar dir ger The Beeches, Hendy-gwyn ar Daf, fel y dangosir wedi'i amlinellu mewn coch yn Atodiad 1.

Mae'n ymdrin â'r dangosyddion canlynol o ran gallu'r safle i'w gyflawni:

1. Statws cynllunio'r safle.
2. Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/caisiau y mae'n rhaid eu cymeradwyo cyn y gall datblygiad gychwyn yn gyfreithlon.
3. Unrhyw gynnydd gyda gwaith asesu safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad gychwyn yn gyfreithlon.
4. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad.
5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar asesu'r safle neu ddechrau'r datblygiad.
6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi/galluogi'r datblygiad.
7. Y gyfradd gyflawni a datblygu ddisgwyliedig.

At ddiben y Datganiad hwn, Cyngor Sir Gaerfyrddin yw "Yr Awdurdod Cynllunio Lleol" ac Asbri Planning yw "Yr Asiant" sy'n gweithredu ar ran Grŵp Pobl mewn perthynas â'r safle hwn.

2. Statws cynllunio'r safle

Mae'r safle dan sylw, sy'n mesur 1.94 hectar, arfaethedig i'w gynnwys yn y CDLI Diwygiedig o dan y cyfeirnod safle dros dro SeC19(i), gyda dyraniad arwyddocaol ar gyfer 50 uned preswyl. Wedi'i leoli o fewn ardal adeiladu Hendy-gwyn ar Daf, mae'r safle yng nghanol y dref. Mae'n rhan o barsel tir glas a leolir rhwng dyraniad CDLI presennol T2/6h4 (Gerllaw Gerddi'r Haf) i'r dwyrain a Maes Abaty i'r gorllewin. Mae'r anheddiad wedi'i leoli i'r de o'r A40, gan ddarparu cysylltedd trafndiaeth cryf.

Cafodd cais cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl mawr ei gyflwyno ym mis Hydref 2021. Cafodd cytundeb Adran 106 ei gwblhau a'i lofnodi, gyda chaniatâd cynllunio amlinellol yn cael ei roi yn ddiweddarach ar 30ain Medi 2022. Yn gynnar yn 2025, dechreuodd Grŵp Pobl broses prynu'r safle ar gyfer datblygu. Maent ar hyn o bryd yn gorffen y contract cyfreithiol, sydd ar fin cael ei gwblhau, ac maent wedi cadarnhau eu bwriad i brynu'r safle a chyflwyno'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl o fewn y cyfnod amser gofynnol yn 2025. Mae Asbri Planning wedi cael ei gyfarwyddo gan Grŵp Pobl i ddatblygu'r Materion a Gadwyd yn Ôl a Datrys Amodau Cynllunio.

Mae rhagor o wybodaeth am statws cynllunio wedi'i amlinellu isod.

3. Unrhyw gynnydd sy'n cael ei wneud tuag at gyflwyno cais/caisiau y mae'n rhaid eu cymeradwyo cyn y gall datblygiad gychwyn yn gyfreithlon?

Cafodd cais cynllunio amlinellol ei gyflwyno ym mis Hydref 2021 ar gyfer datblygiad preswyl mawr gyda phob mater wedi'i gadw yn ôl at ystyried yn y dyfodol heblaw mynediad. Cafodd y Cytundeb Adran 106 ei gwblhau a rhyddhawyd y caniatâd cynllunio ar 30ain Medi 2022. Mae Grŵp Pobl ar hyn o bryd yn gorffen y contract cyfreithiol, sydd ar fin cael ei gwblhau, ac maent wedi cadarnhau eu bwriad i brynu'r safle a chyflwyno'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl o fewn y cyfnod amser gofynnol yn 2025.

4. Unrhyw gynnydd gyda gwaith asesu safle sy'n ofynnol ar gyfer cyflwyno cais a/neu cyn y gall datblygiad gychwyn yn gyfreithlon?

Fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol a gyflwynwyd ym mis Hydref 2021, cyflwynwyd yr adroddiadau canlynol:

- Ymchwiliad Archaeolegol gan gynnwys Arolwg Geoffisegol
- Asesiad Effaith Coed
- Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (Apraisal)
- Adroddiad Arolwg Ystlumod

Roedd y cais amlinellol yn destun y Broses Ymgynghori Cyn-Cais ffurfiol ac roedd hefyd yn destun ymgynghoriad pellach sylweddol gyda chynghorwyr statudol a chymunedol fel rhan o broses cais cynllunio ffurfiol.

Ni gododd ymgynghorwyr statudol gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru; Dŵr Cymru; Ymddiriedolaeth Archaeolegol; Priffyrdd CCC; Tai CCC; Ecoleg CCC; Tirluniaeth CCC; Coed CCC; Draenio CCC; Iechyd Amgylcheddol CCC; a Addysg CCC unrhyw wrthwynebiadau i'r cais amlinellol, yn amodol ar osod amodau sy'n cael eu mynegi ar ganiatâd cynllunio amlinellol ei hun. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi'i sefydlu ac wedi cael ei ystyried yn dderbyniol drwy ganiatâd cynllunio amlinellol. Fel y crybwyllwyd yn gynharach, ystyrwyd y trefniant mynediad arfaethedig a'i gymeradwyo fel rhan o'r cais amlinellol.

5. Unrhyw wybodaeth berthnasol am hyfywedd ariannol sy'n effeithio ar ddechrau'r datblygiad?

Cafodd cais PL/02934 ei gynnwys mewn Cytundeb Adran 106 wedi'i lofnodi. Roedd yr Adran 106 yn gofyn i 30% o'r unedau preswyl fod yn fforddiadwy yn unol â pholisi cynllunio, ond bydd Grŵp Pobl yn darparu mwy na hyn. Mae Grŵp Pobl hefyd yn ymwybodol o'r cyfraniad ariannol tuag at Addysg ac mae hyn wedi'i ystyried yn y trafodaethau contract gyda'r perchennog tir.

6. Unrhyw wybodaeth berthnasol am berchnogaeth y safle a chyfyngiadau mynediad sy'n effeithio ar asesu'r safle neu ddechrau'r datblygiad.

Mae'r safle yn eiddo i Ymddiriedolwyr Ymddiriedolaeth ewyllys marwolaeth Mrs Min Thomas, c/o Fferm y Môr, Hendy-gwyn ar Daf, Sir Gaerfyrddin SA34 0LS.

Cymeradwywyd cynigion mynediad a seilwaith priffyrdd fel rhan o ganiatâd cynllunio amlinellol a byddant yn cael eu gweithredu yn unol ag amodau'r caniatâd cynllunio amlinellol a osodwyd.

7. Unrhyw wybodaeth berthnasol am ddarpariaeth seilwaith sy'n angenrheidiol i gefnogi / galluogi'r datblygiad.

Mae egwyddor datblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o ganlyniad i'r caniatâd cynllunio amlinellol cyfredol a roddwyd. Mae'r ddarpariaeth seilwaith angenrheidiol i alluogi datblygu'r safle wedi'i nodi yn hysbysiad y penderfyniad ar gais cynllunio PL/02934. Mae Asbri Planning wedi cael ei gyfarwyddo gan Grŵp Pobl i fynd ymlaen gyda chyflwyniadau Materion a Gadwyd yn Ôl a Datrys Amodau Cynllunio er mwyn gallu datblygu'r safle..

8. Bwriadau'r perchennog tir o ran cyflwyno a'r cyfraddau cychwyn a chyflwyno'r adeiladau disgwylidig:

Cyfnod Amser (Blynnyddoedd)	2026/2027	2027/2028	2028/2029
Nifer y Tai a Gcwlhawyd	10	36	4

Mae Grŵp Pobl yn bwriadu cyfnewid contractau gyda'r perchennog tir erbyn Gorffennaf 2025. Bydd cais Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygiad o tua 50-60 uned yn cael ei gyflwyno cyn diwedd Medi. Er bod Grŵp Pobl ar hyn o bryd yn ystyried ystod o 50 i 60 uned, nid yw'r niferoedd dangosol wedi cael eu hystyried yn ffurfiol eto; at ddibenion yr ymgynghoriad hwn, bydd ffigur amcangyfrifedig o 50 o dai yn cael ei ddefnyddio. Disgwylir y caiff caniatâd Materion a Gadwyd yn Ôl ei roi yn gynnar yn 2026 gyda phob amod cyn-dechrau wedyn yn cael ei ddatrys i hwyluso dechrau ar y safle yn gynnar yn 2027. Disgwylir y bydd y cyntaf i symud i mewn yn Nhachwedd 2027 gyda'r adeiladu'n cael ei gwblhau yn 2029.

Symudiadau i mewn 2026/2027 – 10

Symudiadau i mewn 2027/2028 – 36

Symudiadau i mewn 2028/2029 - 6

9. Llofnodwyr y Datganiad o dir Cyffredin

Carmarthenshire County Council ("The Local Planning Authority") and Asbri Planning Limited consider that the allocation is sustainable, viable and deliverable.

Wedi'i lofnodi ar ran Yr Awdurdod Cynllunio Lleol	<i>Ian R Llewelyn</i>
Enw	Ian Llewelyn
Swydd	Rheolwr Polisi Strategol a Chreu Lleoedd
Dyddiad	14/05/2025

Wedi'i lofnodi ar ran Asbri Planning yn gweithredu ar ran Grŵp Pobl	<i>R.Davies</i>
Enw	Rob Davies
Swydd	Cydweithiwr - Asbri Planning
Dyddiad	14/05/2025

Atodiad 1

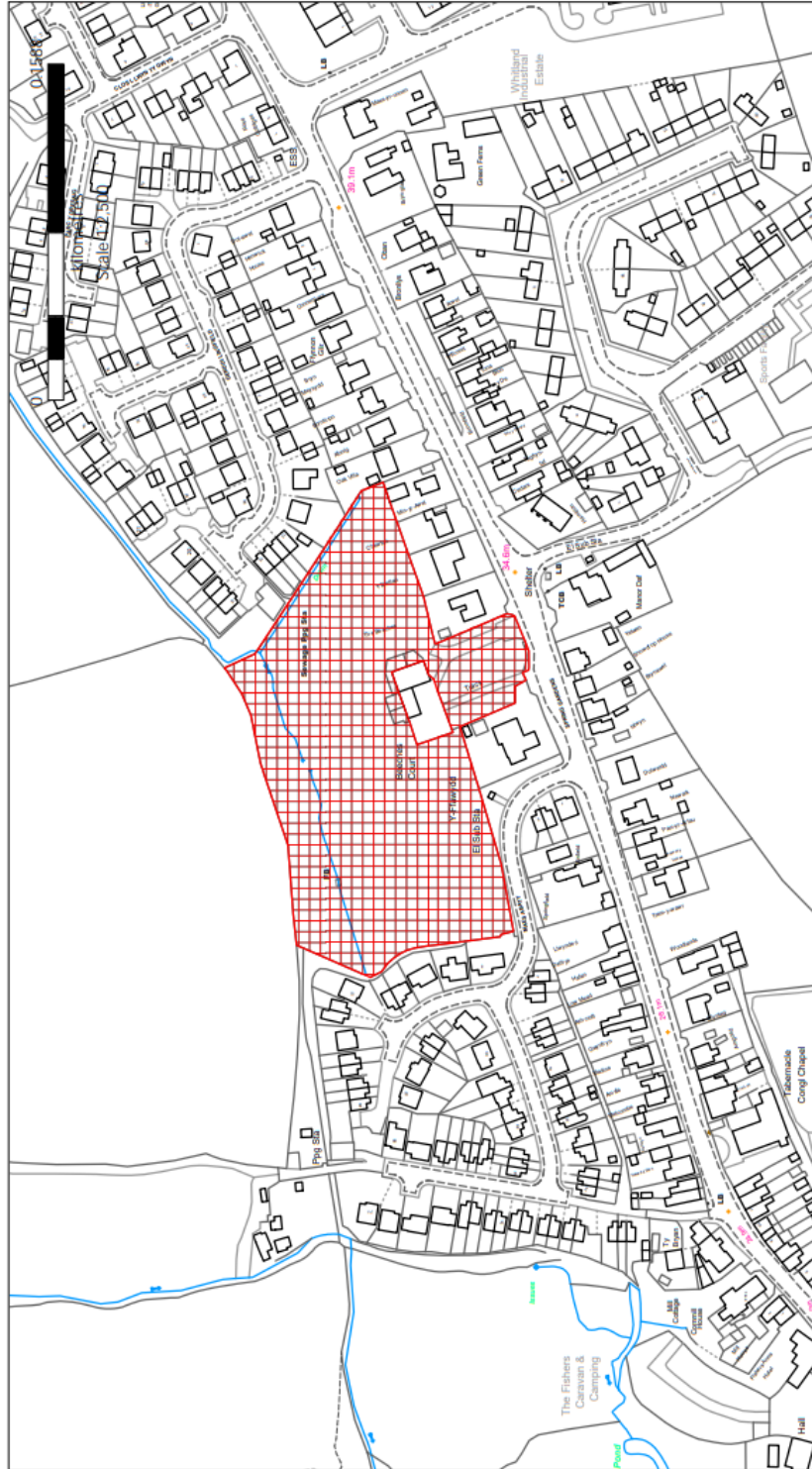
Cynllun Lleoli



Lle a Chynaliadwydd.
Lle, Seilwaith a Datblygu Economaidd.
3 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1LE

Place and Sustainability.
Place, Infrastructure and Economic Development.
3 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1LE

Enw'r Safle / Site Name:
Tir cyfagos i'r Beeches / Land Adjacent to the Beeches
Anheddiad / Settlement: Hendy-gwyn / Whitland
Cyf. Ymgynghori / Consultation Ref.: SeC19(i)



© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa odata 2025 Arolwg Ordnans AC0000810849
© Crown copyright and database rights 2025 Ordnance Survey AC0000810849

Atodiad 2

Hysbysiad Penderfyniad



sirgar.llyw.cymru
carmarthenshire.gov.wales

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

Decision Notice

Outline Planning Permission Granted

Applicant

Gwynne Phillips
C/O Agent

Application No: **PL/02934** registered on 02/11/2021 for:

Proposal:	Outline (major) application for residential development (including affordable element) together with new vehicular access and associated parking and landscaping (all matters reserved except highways)
Location:	Land adjacent to Spring Gardens, Whitland, SA34 0HP
Application Type:	Outline planning consent - some matters reserved

Carmarthenshire County Council HEREBY GRANT OUTLINE PLANNING PERMISSION for the development proposed by you as shown on the application form, plan(s) and supporting document(s) subject to the following condition(s):

Please read the conditions listed below carefully, some conditions may require to be discharged prior to or during development.

Condition 1

Application for approval of reserved matters must be made to the Local Planning Authority before the expiration of three years from the date of this permission, and the development must be commenced not later than whichever is the later of the following:-

- the expiration of five years from the date of this outline planning permission;
- the expiration of two years from the date of approval of the last of the reserved matters to be approved.

Reason: Required to be imposed pursuant to Section 91 of the Town and Country Planning Act 1990.

Condition 2

The permission now granted is an outline permission along with access, within the meaning of the Town and Country Planning (General Development Procedure) Order 1995.

Reason: The application is in outline only.

Condition 3

The permission now granted relates to the land defined by the submitted drawing number P01 received 25 October 2021 and indicative layout PO3A received 7 December 2021.

Reason: For the avoidance of doubt.

Condition 4

Development shall not commence until detailed plans of the appearance; landscaping; layout; and scale of each building stated in the application, have been submitted, and received the written approval of the Local Planning Authority.

Reason: In the interests of visual amenities in accordance with Policy GP1 of the LDP.

Condition 5

Prior to its use by vehicular traffic, the new access road shall be laid out and constructed with 5.5 metre carriageway and 2.0 metre footways.

Reason: In the interests of highway safety in accordance with Policy TR3 of the LDP.

Condition 6

Prior to the commencement of development the written approval of the Local Planning Authority shall be obtained for a scheme of parking and turning facilities within the curtilage of each plot. These are to be provided on each plot prior to its occupation, and thereafter shall be retained, unobstructed in perpetuity. In particular, no part of the access, parking, or turning facilities is to be obstructed by non-motorised vehicles.

Reason: In the interests of highway safety in accordance with Policy TR3 of the LDP.

Condition 7

No development shall take place until a detailed Construction Traffic Management Plan is submitted for the written approval of the Local Planning Authority and thereafter shall be implemented in full and as agreed.

Reason: In the interests of highway safety in accordance with Policy TR3 of the LDP.

Condition 8

No building shall be occupied until a point of connection on the public sewerage system as has been identified by a hydraulic modelling assessment, which shall be first submitted to and approved by the Local Planning Authority. Thereafter the connection shall be made in accordance with the recommended connection option following the implementation of any necessary improvements to the sewerage system, as may be identified by the hydraulic modelling assessment.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment in accordance with Policy GP4 of the LDP.

Condition 9

No development shall take place until:

- i) a survey to establish the current flow and load received at Whitland Wastewater Treatment Works has been undertaken; and
- ii) an assessment of the impact of the development hereby approved on the Wastewater Treatment Works having regard to the results of the flow and load survey has been undertaken and agreed with the Local Planning Authority; and
- iii) if necessary, a scheme of reinforcement works for the Whitland Wastewater Treatment Works has been agreed with the Local Planning Authority in order to allow it to accommodate the foul discharges from the development hereby approved without increasing the risk of breaches to the discharge consent for the Whitland Wastewater Treatment Works.

No dwellings shall be occupied until the agreed scheme has been completed.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, protect the health and safety of existing residents, ensure no pollution of or detriment to the environment and to ensure the site can be effectively drained in accordance with Policy GP4 of the LDP.

Condition 10

No development shall be commenced until full details of sustainable surface water drainage have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure sustainable surface water drainage in accordance with Policy SP2 and EP3 of the LDP.

Condition 11

Prior to the determination of any application(s) for reserved matters seeking approval of 'layout' or 'landscaping': no trees with trunk/stem diameter exceeding 100 mm, measured at a height of 1.5 metres above ground level; or hedges, which are located within or on the site boundary shall be cut down, uprooted, destroyed, topped, lopped or pruned without the prior written approval of the Local Planning Authority. Following such approval all works are to be carried out in accordance with BS3998.

Reason: To ensure that the development retains, incorporates and does not adversely affect existing landscape or other features which contribute to local qualities and distinctiveness: thus, delivering the objectives of CLDP policies: - SP1 d) and i); SP14 e); GP1 b) and f); and EQ5; and pursuant to section 197 (a) of the Town and Country Planning Act 1990.

Condition 12

Any reserved matters application(s) in relation to this outline approval, shall include submission of a Landscape Constraint Plan (LCP) to approval by the Local Planning Authority. The LCP shall define the following: -

- a) Stem location, canopy spread and root protection area (RPA) of all trees and groups of trees within or on the application boundary, and outside the boundary with a canopy spread which overhangs the boundary.
- b) Outer extent of above ground growth or canopy spread; and RPA of all other landscape elements (hedgerows and continuous woodland/ scrub/ shrub areas) within or on the application boundary.

If the proposed development would result in potential impacts from: construction operations; changes in level; construction phase access; or installation of underground apparatus, within any RPAs defined within the LCP, the following shall also be submitted to approval: -

- i) Tree survey and Categorisation Report for all trees, groups of trees and other landscape elements subject to potential impacts within the RPAs.
- ii) Arboricultural Impact Assessment (AIA) which identifies the impacts of the proposed development on all trees, groups of trees and other landscape elements. The AIA shall clearly indicate which are to be retained; which are subject to potential impacts; and which are to be removed. The AIA shall provide appropriate mitigation proposals for all trees, groups of trees and other landscape elements which are to be removed.
- iii) Arboricultural Method Statement (AMS) which provides methodology for the implementation of any aspect of the development that is within the RPA of all trees, groups of trees and other landscape elements identified for retention within the AIA.
- iv) Tree Protection Plan (TPP) which provides details of all protective measures, operations and construction exclusion zones for all trees, groups of trees and other landscape elements to be retained.

All information shall be in compliance with the recommendations of BS5837.

Reason: To ensure that the development retains, incorporates and does not adversely affect existing landscape or other features which contribute to local qualities and distinctiveness: thus delivering the objectives of CLDP policies: - SP1 d) and i); SP14 e); GP1 b) and f); and EQ5; and pursuant to section 197 (a) of the Town and Country Planning Act 1990.

Condition 13

Any reserved matters application(s) in relation to this outline approval, shall include an appropriate and comprehensive detailed Landscape Design Scheme (LDS), which shall be approved in writing by the Local Planning Authority. The LDS shall be in compliance with all ecological and biodiversity recommendations and proposals for the site; and relevant guidance as provided by the Local Planning Authority. The approved LDS shall be fully implemented in the first available planting and seeding seasons following commencement of development. Any existing elements retained or translocated; or new elements installed, constructed, planted or seeded in accordance with the approved scheme which, within a period of 5 years after implementation are removed; die; become diseased; damaged or otherwise defective, to such extent that, in the opinion of the Local Planning Authority, the function of the element in relation to this planning approval is no longer delivered, shall be replaced, within six months of written notification by the Local Planning Authority, or within the next available planting or seeding season thereafter, with replacement elements of similar size and specification.

Reason: To ensure that the development enhances the character and appearance of the site and ensures the use of good quality hard and soft landscaping and embraces opportunities to enhance biodiversity and ecological connectivity: thus delivering the objectives of CLDP policies: - SP1 d) and i); GP1 a), f) and i); EQ5; and where appropriate EQ6.

Condition 14

Any reserved matters application(s) in relation to this outline approval, shall include submission of Landscape Maintenance and Management (LMM) information to approval by the Local Planning Authority. The information shall include the following: -

- i) LMM Responsibility Plan which provides clear definition of those areas:-
 - Subject to transfer to future private ownership and management responsibility.
 - Proposed for adoption by the local authority.
- ii) LMM Scheme for all areas within the application boundary not included in the above. The LMM Scheme shall include: -
 - Plans, specifications and schedules for establishment and long-term maintenance and management, of all identified landscape areas, including monitoring and remedial operations.
 - Details of the management agent (body or organisation) responsible for implementation of the LMM scheme; and the legal and funding mechanism(s) by which delivery of the LMM scheme will be secured.

All landscape maintenance and management operations shall be fully implemented as approved.

Reason: To ensure effective long-term delivery of landscape and ecological proposals.

Condition 15

The development shall be carried out strictly in accordance with the proposed mitigation measures set out in section 7 Recommendations of the 'Bat Survey' by Gould Ecology, dated July 2022.

Reason: In the interests of protected species in accordance with Policy SP14 of the LDP.

Condition 16

The development shall be carried out strictly in accordance with the proposed mitigation measures set out in section 7.16 – 7.30 Recommendations of the 'Preliminary Ecological Appraisal' by Gould Ecology dated January 2021.

Reason: In the interests of ecology in accordance with Policy SP14 and EQ4 of the LDP.

Condition 17

Any Reserved Matters application shall include full details of lighting. The Lighting Plan should include:

- Details of the siting and type of all external lighting to be used.
- Drawings setting out light spillage in key sensitive areas, in particular all retained trees with bat roosting potential, as well as all retained treelines and hedgerows.
- Details of lighting to be used both during construction and operation.

- Measures to monitor light spillage once development is operational.

The lighting shall be installed and retained as approved during construction and operation.

Reason: In the interests of protected species in accordance with Policy SP14 of the LDP.

Condition 18

A sensitive clearance strategy for reptiles should therefore be prepared by a competent ecologist and submitted to the Local Planning Authority for consideration prior to the commencement of any works and the strategy implemented as approved.

Reason: In the interests of ecology in accordance with Policy SP14 and EQ4 of the LDP.

Condition 19

Any Reserved Matters application shall be accompanied by a method statement for marshy grassland mitigation at pre-construction, construction, and post-work management stages. The works shall be carried out as approved.

Reason: In the interests of ecology in accordance with Policy EQ4 of the LDP.

Condition 20

Any Reserved Matters application shall include a plan showing a 7m buffer zone along the water course, accompanied by a method statement for pollution/disturbance/damage control at pre-construction, construction, and post construction management stages, prepared by a suitably qualified ecologist. The works shall be carried out as approved.

Reason: In the interests of ecology in accordance with Policy EQ4 of the LDP.

Condition 21

Any Reserved Matters application shall include the Biodiversity Enhancements as indicated on the revised drawing 'Proposed Site Layout Plan [P03-A] dated 07 December 2021. The enhancement shall be carried out as approved.

Reason: In order to provide biodiversity enhancement in accordance with the Environment (Wales) Act 2016 and PPW (Edition 11).

Reasons for Granting Planning Permission

The decision to grant planning permission has been taken in accordance with Section 38 of the Planning and Compulsory Purchase Act 2004, which requires that, in determining a planning application the determination must be in accordance with the Development Plan unless material considerations indicate otherwise.

- The proposed development complies with Policy SP1, GP1, GP2, H1 & H2 of the LDP in that it is sensitive infilling within the settlement development limits on an allocated housing site which is appropriate in scale and design to the urban form and is not likely to cause unacceptable harm to neighbouring properties.

- The proposed development complies with Policy AH1 of the LDP in that 30% of the houses on the site are proposed to be affordable as set out in the S106 Agreement.
- The proposed development complies with Policy GP3 of the LDP, in that contributions have been agreed for Education as set out in the S106 Agreement.

Note 1

Please note that this permission is specific to the plans and particulars approved as part of the application. Any departure from the approved plans will constitute unauthorised development and may be liable to enforcement action. You (or any subsequent developer) should advise the Council of any actual or proposed variations from the approved plans immediately so that you can be advised how to best resolve the matter.

In addition, any conditions which the Council has imposed on this permission will be listed above and should be read carefully. It is your (or any subsequent developers') responsibility to ensure that the terms of all conditions are met in full at the appropriate time (as outlined in the specific condition).

The commencement of development without firstly meeting in full the terms of any conditions which require the submission of details prior to commencement of development will constitute unauthorised development. This will necessitate the submission of a further application to retain the unauthorised development and may render you liable to formal enforcement action.

Failure on the part of the developer to observe the requirements of any conditions could result in the Council pursuing formal enforcement action in the form of a Breach of Condition Notice.

Note 2

The applicant/developer's attention is drawn to the requirement to enter into an agreement pursuant to Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990 in respect of 30% affordable housing and the higher contribution towards Education which is necessary in order to serve the needs of the settlement.

Note 3

Comments and guidance received from consultees relating to this application, including any other permissions or consents required, is available on the Authority's website (www.carmarthenshire.gov.uk).

Note 4

This application has been determined within the scope of the delegated authority granted to the Head of Planning by the Meeting of Carmarthenshire County Council on 12 October 2011 (Minute No 7 refers).

DATED: 30/09/2022

Rhodri Griffiths

Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd / Head of Place and Sustainability

PLEASE NOTE: Your attention is drawn to the attached notes which explain, amongst other things, your right of appeal against this decision.

Atodiad 4 – Nodyn Ecolegol ar Iard Sgrap, Gors-las – Cyfeirnod safle ychwanegol: PrC3/(ix)

Carmarthenshire Revised Local Development Plan 2018-2033

Ecology Note – Breakers Yard, Gorslas (PrC3/(ix))

May 25



Summary

Proposal

Ecology Note – Breakers Yard, Gorslas (PrC3/(ix)

Location

Breakers Yard, Gorslas

Date

May 2025

Project Reference

S25.137

Client

Mannor Homes Ltd

Product of

Asbri Planning Limited
Suite D,
1st Floor, 220 High St,
Swansea
SA1 1NW

Prepared by

Rob Davies – Associate

Approved by

Richard Bowen – Director

Disclaimer

This report has been prepared for the sole and exclusive use of client whom it was commissioned and has been prepared in response to their particular requirements and brief. This report may not be relied upon by any other party.

The Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999 shall not apply to this report and the provisions of the said Act are expressly excluded from this report. This report may not be used for any purpose other than that for which it was commissioned. This report may not be reproduced and/or made public by print, photocopy, microfilm or any other means without the prior written permission of Asbri Planning Ltd. The conclusions resulting from this study and contained in this report are not necessarily indicative of future conditions or operating practices at or adjacent to the Site. Much of the information presented in this report is based on information provided by others. That information has neither been checked nor verified by Asbri Planning Ltd.

Content

Section 1	
Introduction	4
Section 2	
Site Description	5
Section 3	
Legislation and Policy Context	6
Section 4	
Baseline Position	9
Section 5	
Development Impacts and Achieving Net Benefit for Biodiversity	20
Section 6	
Conclusion	28

Appendices

Appendix 1 – Woodland & Scrub Note

Appendix 2 – Indicative Site Layout Plan

Appendix 3 – Indicative Biodiversity Enhancement Plan

Introduction

- 1.1 On the 10th June, 2024, Carmarthenshire County Council submitted its 2nd Deposit Revised LDP and associated documents to the Welsh Government and Planning Environment Decisions Wales (PEDW) for examination. The examination hearing sessions subsequently took place in October and November 2024.
- 1.2 On the 31st January 2025, the Inspectors who are conducting the Examination into the Plan outlined their preliminary findings in respect of the rLDP's proposed housing supply and noted that the flexibility in the housing supply should be increased from 2.5% to at least 10% flexibility to ensure that there was sufficient provision to meet the housing need.
- 1.3 As a result, and to address the requirement of increasing the flexibility allowance within the Plan, the Council have undertaken an exercise to identify potential additional land for new homes to be included within the rLDP. These additional sites were published for consultation on the 27th March, 2025 for a 7 week period up until the 15th May, 2025.
- 1.4 The Additional Sites Report identifies land at the Breakers Yard, Gorslas (PrC3/(ix) as a potential allocation that can indicatively accommodate 80 units. The expected on site affordable housing contribution is 16 units.
- 1.5 The site consists of an established recycling facility, which continues to have a valid operators licence. The majority of the site is therefore considered to be brownfield, previously developed land with an established use that is non-conforming with the prevailing surrounding residential land uses.
- 1.6 The majority of the site is located within the defined 'development limits' of the area and forms part of a housing allocation in the current Adopted LDP. The majority of the site has also recently been subject to the formal Pre-Application Process (PAC) for an outline application. Reference should be drawn to the Statement of Common Ground for information on the current planning status of the site and progress made towards site development.
- 1.7 Asbri Planning with input from I&G Ecological Consulting has been instructed by Mannor Homes to produce this Ecological Note that specifically addresses the key ecological considerations, constraints and solutions. The Ecological Note has been prepared in line with the requirements of Planning Policy Wales Edition 12 published in February 2024. It aims to demonstrate, with the aid of some visual representations, how the site's proposed development adopts a step-wise approach when it comes to maintaining and enhancing the biodiversity credentials of the application site, whilst ensuring scheme viability.
- 1.8 This Ecological Note should be read in conjunction with the Additional Sites Report; Background Evidence including Site Assessment Proformas; and the Statement of Common Ground between Carmarthenshire County Council and Mannor Homes.

Site Description

- 2.1 The site is a former recycling facility set immediately south of Cefneithin Road, at the western edge of the village of Gorslas, and a short distance north west of Cross Hands. The site is an irregular shaped parcel of land that extends to some 3.16ha in area. The wider adjacent land in the Landowner's ownership extends a further 3.93ha and has significant potential for habitat restoration (some of which would be classified as Section 7 habitat). The site is situated approximately 16 km south east of Carmarthen and approximately 13 km north of Llanelli. The application site is centred on Ordnance Survey Grid Reference co-ordinates Easting: 256595 Northing: 213632.
- 2.2 The site currently comprises a former recycling facility, inclusive of a number of structures and areas of hardstanding, alongside a quantum of vegetation and trees. The existing vehicular access point is a gated entrance located at the site's northern boundary, from Cefneithin Road, which runs parallel to the full extent of the site's northern boundary.
- 2.3 In respect of surroundings, the application site is bound by agricultural land and residential dwellings to the north beyond Cefneithin Road. Residential dwellings which make up the western extent of Gorslas adjoin the site's eastern boundary. Further areas of vegetation are located immediately south and west of the site.

Legislation and Policy Context

- 3.1 The Environment Wales Act (2016) sets out the requirement for the 'sustainable management of natural resources' together with new ways of working to achieve this. Part 1 of the Environment Act sets out Wales' approach to planning and managing natural resources at a national and local level with a general purpose linked to statutory 'principles of sustainable management of natural resources' defined within the Act.
- 3.2 Section 6 of the Act – 'Biodiversity and resilience of ecosystems duty' places a duty on public authorities to 'seek to maintain and enhance biodiversity' so far as it is consistent with the proper exercise of those functions. In so doing, public authorities must also seek to 'promote the resilience of ecosystems'.
- 3.3 Section 7 of the Act – 'Biodiversity lists and duty to take steps to maintain and enhance biodiversity' lists living organisms and types of habitat in Wales which are considered of principal importance to maintaining and enhancing biodiversity in relation to Wales. The Welsh Ministers are required to take all reasonable steps to maintain and enhance the living organisms and types of habitat included in any list published under this section, and encourage others to take such steps.
- 3.4 Planning Policy Wales Edition 12 (February 2024) sets out the land use planning policies of the Welsh Government. The primary objective of PPW is to ensure that the planning system contributes towards the delivery of sustainable development and improves the social, economic, environmental and cultural well-being of Wales, as required by the Planning (Wales) Act 2015, the Well-being of Future Generations (Wales) Act 2015 and other key legislation and resultant duties such as the Socio-economic Duty. A well-functioning planning system is fundamental for sustainable development and achieving sustainable places.
- 3.5 Chapter 6 of PPW 'Distinctive and Natural Places' covers the environmental and cultural components of placemaking. Integrating green infrastructure, and resilient biodiversity and ecosystems are key components of this Chapter.
- 3.6 Paragraph 6.21 of Planning Policy Wales defines green infrastructure as *"the network of natural and semi-natural features, green spaces, rivers and lakes that intersperse and connect places. Component elements of green infrastructure can function at different scales and some components, such as trees and woodland, are often universally present and function at all levels. At the landscape scale green infrastructure can comprise entire ecosystems such as wetlands, waterways, peatlands and mountain ranges or be connected networks of mosaic habitats, including grasslands. At a local scale, it might comprise parks, fields, ponds, natural green spaces, public rights of way, allotments, cemeteries and gardens or may be designed or managed features such as sustainable drainage systems. At smaller scales, individual urban interventions such as street trees, hedgerows, roadside verges, and green roofs/walls can all contribute to green infrastructure networks"*.
- 3.7 The Environment (Wales) Act 2016, provides a context for the delivery of multi-functional green infrastructure. Its protection and provision can make a significant contribution to the sustainable management of natural resources, and in particular to protecting, maintaining and enhancing biodiversity and the resilience of ecosystems in terms of the diversity within and connections between ecosystems and the extent and condition of these ecosystems, so that they are better able to resist, recover from and adapt to pressures. This means that the development of green infrastructure is an important way for local authorities to deliver their Section 6 duty under the Environment (Wales) Act 2016.
- 3.8 The quality of the built environment should be enhanced by integrating green infrastructure into development through appropriate site selection and use of creative design. With careful planning and

design, informed by an appropriate level of assessment, green infrastructure can embed the benefits of biodiversity and ecosystem services into new development and places, help to overcome the potential for conflicting objectives, and contribute to health and well-being outcomes.

- 3.9 The DECCA framework is used for evaluating ecosystem resilience based on five attributes and properties specified in the Environment (Wales) Act. These are: Diversity, Extent, Condition, Connectivity and Aspects of ecosystem resilience.

A summary of the definitions is described below:

- **Diversity:** *maintaining and enhancing diversity at every scale, including genetic, structural, habitat and between-habitat levels. This supports the complexity of ecosystem functions and interactions that deliver services and benefits.*
- **Extent:** *incorporating measures which maintain and increase the area of semi-natural habitat/features and linkages between habitats. In general, smaller ecosystems have reduced capacity to adapt, recover or resist disturbance.*
- **Condition:** *The condition of an ecosystem is affected by multiple and complex pressures acting both as short term and longer term types of disturbance. Both direct and wider impacts should be considered, for example avoiding or mitigating pressures such as climate change, pollution, invasive species, land management neglect etc.*
- **Connectivity:** *This refers to the links between and within habitats, which may take the form of physical corridors, stepping stones in the landscape, or patches of the same or related vegetation types that together create a network that enables the flow or movement of genes, species and natural resources. Developments should take opportunities to develop functional habitat and ecological networks within and between ecosystems, building on existing connectivity.*
- **Aspects** of ecosystem resilience (adaptability, recovery and resistance): *ecosystem resilience is a product of the above four attributes. Adaptability, recovery and resistance to/from a disturbance are defining features of ecosystem resilience.*

- 3.10 Section 7 of the Environment Act 2016 and Paragraph 6.4.4 of Planning Policy Wales re-enforces the fact that all reasonable steps must be taken to maintain and enhance biodiversity and promote the resilience of ecosystems and these should be balanced with the wider economic and social needs.

- 3.11 Paragraph 6.4.11 of Planning Policy Wales states that “*planning authorities must follow a step-wise approach to maintain and enhance biodiversity, build resilient ecological networks and deliver net benefits for biodiversity by ensuring that any adverse environmental effects are firstly avoided, then minimized, mitigated, and as a last resort compensated for. Enhancement must be secured by delivering a biodiversity benefit primarily on site or immediately adjacent to the site, over and above that required to mitigate or compensate for any negative impact*”.

Figure 12: Summary of the Step-Wise Approach

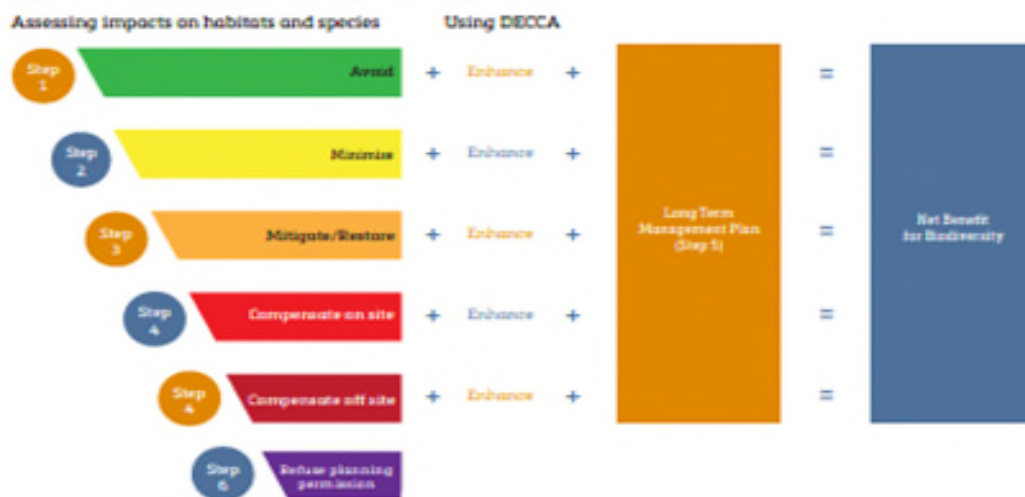


Figure 1: Summary of the Step-Wise Approach (Source : Planning Policy Wales, Edition 12)

- 3.12 As noted above, the step-wise approach, otherwise known as the mitigation hierarchy, indicates that avoidance is preferable, and where impacts cannot be avoided, they should be minimised, mitigated/restored and if required compensated.
- 3.13 Paragraph 6.4.8 of PPW advocates that all those participating in the planning process adopt a proactive and creative approach to facilitating the delivery of biodiversity and ecosystem resilience outcomes. PPW goes on to advise that collaboration is needed, which may mean exploring ways in which land may be identified and set aside to deliver net benefits for biodiversity and establishing where contributions could come forward towards the funding of nature recovery projects.
- 3.14 The step-wise approach acknowledges that the use of planning obligations can be utilised to secure long term mitigation. PPW states that this should normally take the form of habitat restoration, or habitat creation, or the provision of long-term management agreements to enhance existing habitats and deliver a net benefit for biodiversity.
- 3.15 Paragraph 6.4.42 of PPW states that the permanent removal of trees, woodland and hedgerows will only be permitted where it would achieve significant and clearly defined public benefits. Where individual or groups of trees and hedgerows are removed as part of a proposed scheme, planning authorities must first follow the step-wise approach. Where loss is unavoidable, proportionate compensatory planting will be required.

Baseline Position

- 4.1 Carmarthenshire County Council's Constraints Map indicates that the site does not contain any statutory designated ecological sites. The Site Assessment Proforma confirms that the site is not located within or immediately adjacent to any sites for importance to nature conservation.
- 4.2 A significant amount of ecological and arboricultural surveys have been undertaken in relation to the Site and the wider land ownership to establish the baseline position. Such survey work undertaken by the landowner's professional consultants establish a more detailed baseline position in comparison to the GBI Baseline used in the rLDP process.
- 4.3 The following surveys have been undertaken:
- Preliminary Ecological Appraisal Report dated May 2023 by I&G Ecological Consulting
 - Updated Preliminary Ecological Appraisal Report dated September 2024 by I&G Ecological Consulting
 - Reptile and Amphibian Survey & Marsh Fritillary Survey Report dated November 2023 by I&G Ecological Consulting
 - Dormouse Survey Report dated August 2023 by Amber Environmental Consultancy
 - Otter Survey Report dated August 2023 by I&G Ecological Consulting
 - Bat Survey Report dated September 2024 by I&G Ecological consulting
 - Badger Survey Report dated November 2023 by Amber Environmental Consultancy
 - NVC Botanical Survey dated October 2024 by I&G Ecological Consulting
 - Arboricultural Survey Report dated February 2025 by ArbTS
- 4.4 A Preliminary Ecological Appraisal of the Site and the wider land owned by the applicant was undertaken to establish the ecological baseline, identify any ecological constraints, and make recommendations for further survey work. The PEA broadly identifies that the habitats present within the Site and wider area surveyed include broadleaved semi-natural woodland, dense scrub, marshy grassland, ephemeral / short perennial, buildings and bare ground. An extract from the Phase 1 Habitat Map is provided in Figure 2.



Legend

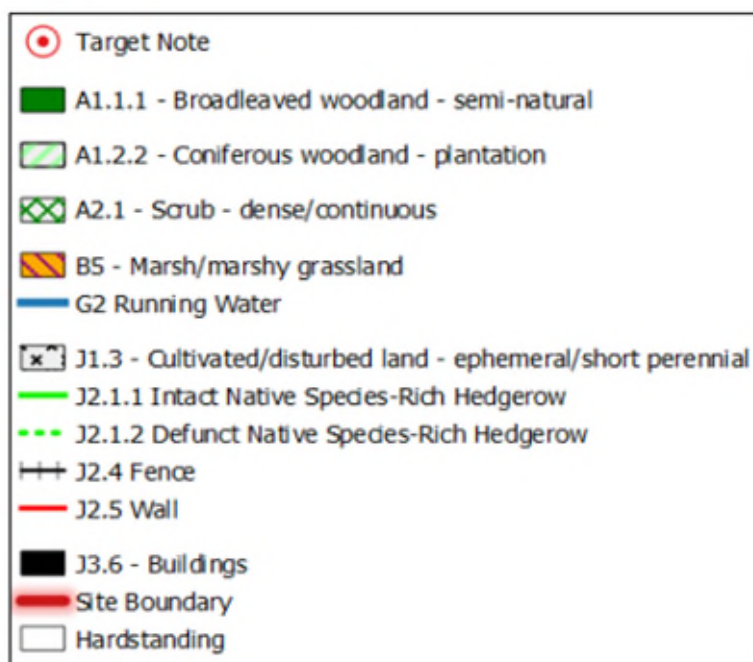


Figure 2: Phase 1 Habitat Map (Source: Updated Preliminary Ecological Appraisal, I & G Ecological Consulting)

- 4.5 The Aerial Images below taken from the Woodland and Scrub Note produced by I&G Ecological Consulting (see Appendix 1) clearly evidence that due to a lack of management since the recycling facility stopped trading, scrub has encroached into many areas and in turn reduced large areas of Section 7 Purple Moor Grass / Rush Pasture. Whilst the images show that the original woodland around the main working area of the site have expanded, much of this includes young (10 years or younger) willow scrub. It will be shown later in this document that the more mature woodland can be retained, and that the

removal of younger scrub to not only facilitate a viable residential scheme but also as part of a Marshy Grassland Management Plan will deliver significant ecological benefits, including for Marsh Fritillary butterfly, along with wider public benefits.



Figure 3: This aerial photograph from 2006 clearly shows the more mature woodland and also identifies in red areas of historic Marshy Grassland which have since become dominated by young, mostly Willow scrub (Source: I&G Ecological Consulting).



Figure 4: This aerial photograph from 2013 still shows areas of grassland but as will be seen from the subsequent aerial photos contained in full in Appendix 1 in the last 10 years such areas have scrubbed over and have become dominated by young, mostly Willow scrub (Source: I&G Ecological Consulting).



Figure 5: This aerial photograph in 2021 still shows pockets of grassland but the young scrub encroachment into such areas can clearly be seen (Source: I&G Ecological Consulting).

- 4.6 A National Vegetation Classification (NVC) survey of the Site and wider land holding was undertaken. The Site and wider area contains a number of marshy grassland habitats but the survey noted that much of the former extent of marshy grassland has been reduced as a result of scrub invasion. The site is being affected by a number of negative issues including Himalayan Balsam in the more disturbed areas, scrub invasion and rank Purple Moor-grass caused by lack of grazing, with only around 5% of the habitat still present compared to around 30 years ago. Purple moor-grass and rush pasture are a Section 7 habitat. The area around Cefneithin and Cross Hands is a stronghold for the habitat and is known for its Marsh Fritillary butterfly records. It is a key habitat for Carmarthenshire County Council and its protection, management and enhancement would be of benefit to provide further habitat for Marsh Fritillary in the area. An extract from the NVC report showing extents of grassland habitats is included in Figure 6.

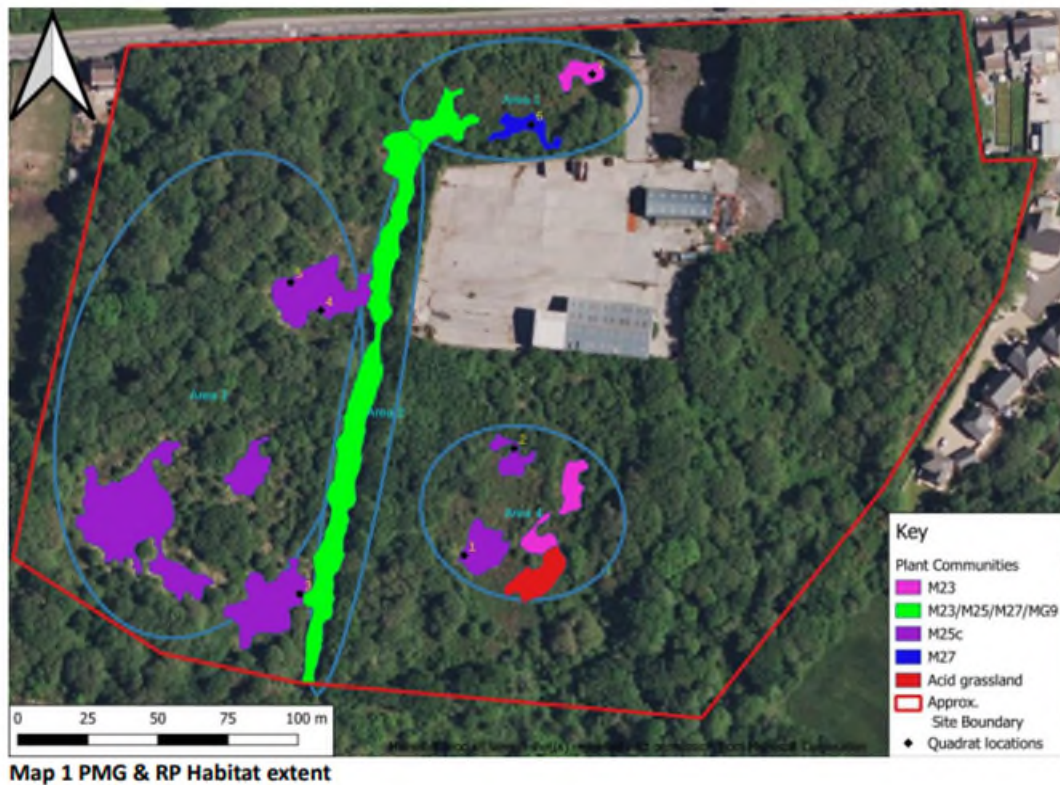


Figure 6: Extract from NVC Report (Source: I&G Ecological Consulting)

- 4.7 To reverse this, an assessment of the restoration potential has been made. Opportunities to manage and enhance existing habitats to become very high quality, principally the areas of Purple Moor-grass and Rush Pasture have been identified. It also has the potential to improve the habitat for Marsh Frillfly butterfly. An extract from the NVC report in terms of restoration potential is included in Figure 7 below:-



Figure 7: Extract from NVC Report (Source: I&G Ecological Consulting)



Figure 9 : Tree Constraints Plan Based on Recent Aerial Image (Source: Arboricultural Report, ArbTS)



Figure 10 : Tree Constraints Plan Based on Historic Aerial Image (Source: Arboricultural Report, ArbTS)

- 4.10 A summary of the above, including the results of the aforementioned species specific surveys are included in the table below.

Technical Summary Table – Baseline Position

Habitats, Features or Species	Results & Recommendations
Designated sites	The site does not contain any statutory designated ecological sites. The site falls within the Caeau Mynydd Mawr Special Area of Conservation Supplementary Planning Guidance Area (SPG) and therefore must accord with the requirements of the SPG. In this regard, both Natural Resources Wales and Council Planning Ecologist acknowledge the significant restoration potential associated with adjacent land to improve marshy grassland (Section 7 habitat) and habitats conducive to supporting Marsh Fritillary Butterfly.
Marshy Grassland	A National Vegetation Classification (NVC) survey of the Site and wider land holding was undertaken. The Site and wider area contains a number of grassland habitats but the survey noted that much of the former extent of grassland has been reduced as a result of scrub invasion. The NVC report goes on to identify the restoration potential to reverse this on the wider land holding. Significant opportunities present themselves to manage and enhance existing habitats to become very high quality. This potential is acknowledged by both NRW and the Council's Planning Ecologist in their formal responses to PAC. It is recommended that the only area of Marshy Grassland identified within the site itself to the north west corner is retained and managed, whilst the aforementioned restoration opportunities on the wider land holding are capitalised upon by virtue of an appropriate management regime. The Council Ecologist acknowledges that the proposed development proposes to avoid areas of species rich purple moor grass and rush pasture
Broadleaved semi-natural woodland	Whilst the Phase 1 Habitat Plan generically identifies large areas of broadleaved semi-natural woodland, the quality, age structure and composition of this can be broken down further. This is clearly evidenced when cross referencing with aerial photographs and the arboricultural report. The areas of more mature woodland in

	comparison to more recent self-seeded, mostly Willow scrub areas can be clearly defined to inform scheme design. Whilst the Council Ecologist has raised concern over the loss of woodland, NRW have not raised any issues in this regard in their response to PAC. It is recommended that the more mature trees / woodland are retained, and that an appropriate level of compensatory planting is proposed in lieu of the younger trees to be lost. Such re-planting will provide a more varied composition than the current woodland and scrub which in part is dominated by young Willow scrub. This is necessary to deliver a viable residential scheme on the site that will have clear public benefits.
Reptiles	A presence / absence survey for reptiles found a small population of common lizard using the Site. Poor habitat suitability was found over much of the Site. Therefore in terms of mitigation a combination of active reptile and amphibian protection during site clearance, followed by installation of a hibernaculum, and suitable management of a proportion of remaining adjacent habitat is recommended. The Council's Ecologist raised no adverse comment in terms of reptiles in their PAC response.
Marsh Fritillary Butterfly / Invertebrates	A Marsh Fritillary survey was undertaken. Whilst Devil's-bit Scabious, the larval food plant was found in three small patches within the more accessible areas of the area surveyed, the area occupied by this and other suitable habitat was not considered large enough to support a population. The report therefore recommends that the larger area of contiguous land supporting Purple Moor Grassland is considered for habitat management to provide habitat for Marsh Fritillary. Suitable methods of management would include reduction of areas of scrub, and translocation of Marsh Fritillary host plant species. Both NRW and the Council's Ecologist in their responses to PAC acknowledge the significant potential that exists to restore and improve habitat on the wider land holding conducive for Marsh Fritillary Butterfly. In this regard it has been suggested that contact be made with the Caeau Mynydd Mawr Project Officer to explore its potential as a Marsh Fritillary project and enter into

	a management agreement. It has the potential to exceed the SPG requirements.
Dormouse	A Dormouse survey of the Site identifies two dormouse nests in the western hedgerow area. As Dormouse have been confirmed present in the western area of the site, and there is good connectivity to woodland, NRW must be consulted and any future works such as vegetation clearance undertaken under EPS licence. In their response to PAC NRW raise no specific objection and defer the consideration to the planning application stage, and advise that the planning submission is accompanied by an appropriate Dormouse Conservation Strategy.
Otter	A Otter survey undertaken identified no signs of Otter. Notwithstanding an artificial Otter holt located offsite to the south is recommended for enhancement purposes. NRW in their response to PAC raise no concerns in terms of Otter.
Bats	A Bat scoping and activity survey identified that no Bats were utilising the property, however Bats were detected foraging and commuting. The report recommends a series of bat and bird enhancement measures that can be taken forward as part of detailed design. NRW in their response to PAC raise no concerns in terms of Bats.
Badger	A Badger survey was undertaken which did not identify any Badger setts.

Development Impacts and Achieving Net Benefit for Biodiversity

- 5.1 The previous section of this report has evidenced that a significant amount of ecological related surveys have been undertaken to establish the baseline position and duly inform scheme design. This section includes a series of visual aids to evidence how a viable residential scheme could be provided whilst being responsive to the key ecological considerations and constraints identified, with appropriate solutions proposed. They should be cross referenced with the baseline Figures contained in the previous section. A summary table is provided to evidence how the stepwise approach advocated in Planning Policy Wales has been followed, and how a net benefit for biodiversity can be achieved.
- 5.2 The indicative site layout plan contained in Figure 11 below and Appendix 2 clearly evidences how a viable circa 80 unit residential scheme has responded as much as possible to ecological constraints, and is respectful of the more sensitive ecological and arboricultural areas of the site. The Marshy Grassland area identified within Site to the north-west is avoided and retained as part of the layout. This Marshy Grassland area is identified as Area 1 on the NVC image in Figure 6 and is species rich with 27 indicator species recorded.
- 5.3 The indicative site layout plan and the Tree Constraints Plan contained in Figure 12 below clearly indicate that the majority of the more mature trees and scrub identified to the east are retained with new tree planting proposed throughout the site. It seeks to retain as much woodland and scrub areas as possible and in this respect will not cause a long-term adverse impact on the local amenity of the area through tree loss and cause no long term arboricultural impact on the health of retained trees on or adjacent to the site. The loss of some younger, mostly Willow scrub however is unfortunately unavoidable to ensure that a viable residential scheme with wider public benefits is delivered. The indicative layout also shows how green links and corridors can be provided both within and around the edges of the proposed development, that provide ecological connectivity networks with wider immediately adjacent offsite habitat.



Figure 11: Indicative Site Layout Plan (Source: DP Architecture)



Figure 12: Tree Constraints Plan Superimposed on top of Indicative Site Layout Plan (Source: Arboricultural Report, ArbTS)

- 5.4 The previous NVC report identified significant potential opportunities to manage and restore offsite habitat, and improve the ecological resource. The undeveloped land within the site (blue line boundary)

contains remnants of Purple Moor-grass dominated Rush Pasture (PMGRP). This habitat is categorized as Section 7 habitat and is valuable for a range of species including Marsh Fritillary. The grassland on site was once part of a much larger area of similar habitat, which still supports Marsh Fritillary. Through lack of management, the site has become scrubbed over, with only a few small pockets of grassland remaining. Although very mature scrub is an important habitat, particularly if it makes connections between pockets of woodland, younger scrub is of less biodiversity value and would, in this instance, be considered of lower importance than the S7 PMGRP.

- 5.5 All areas of open grassland which are now dense and in a rank condition will require annual cutting and removal of arisings in order to bring it back to good condition. Where grassland remains but scrub Willow and Bramble have recently started to encroach individual trees can be completely removed, pulled manually or mechanically, and the resulting open grassland can be managed with an annual cut, as above. Areas of older scrub will require systematic stem treatment, initially leaving as standing deadwood. Depending on grassland management mechanisms available (grazing or mechanical cutting), deadwood areas can be cleared to open up for ease of management, especially if mechanical cutting. Figure 13 below shows suggested areas for targeting and means of restoration.
- 5.6 It is envisaged that a Marshy Grassland Management Plan could be progressed as part of any subsequent planning application that would set out in detail the proposed management and maintenance arrangements, and assign roles and responsibilities in this respect. Its successful implementation would be secured as part of the formal planning application process.

Plan 2 – Proposed Restoration & Management



Figure 13: Targeted areas for Marshy Grassland restoration and management (Source: I&G Ecological Consulting)

- 5.7 Mannor Homes Ltd are fully aware that ecological enhancement must be secured over above, and in this respect an Indicative Biodiversity Enhancement Plan contained in Figure 14 below and contained in full

in Appendix 3 demonstrates how a Net Benefit for Biodiversity can be achieved. The biodiversity enhancements proposed include:-

- New indigenous tree planting
- New flowering / fruiting trees
- New indigenous hedging and shrubbery
- Sparrow terraces
- Swift/Swallow cups
- Bird nest boxes
- Insect hotel
- Externally mounted bat boxes
- Integrated bat boxes
- Hedgehog shelters
- Reptile / amphibian hibernaculum
- Artificial Otter holt



5.8 In light of the above the following table summarises how the indicative layout shown has adopted the stepwise approach and achieved a net benefit for biodiversity.

Habitat/Species	Impact	Step-wise Approach	Mitigation / Compensation	Enhancement / Net Benefit for Biodiversity
Marshy Grassland	There is no adverse impact on Marshy Grassland, only a positive one.	Avoided	Not required	The implementation of a Marshy Grassland Management Plan on the wider

				land holding will achieve significant habitat restoration and enhancement (Section 7 Habitat).
Semi-Natural Broadleaved Woodland (Younger Scrub)	The loss of some younger mostly Willow scrub whilst facilitating a viable residential scheme that will have significant wider public benefits to the locality is unavoidable.	Minimised/Mitigated	Whilst as much trees and scrub as possible will be retained, the inevitable loss of younger mostly Willow scrub/trees will be mitigated for on-site by an appropriate level of tree planting. Such planting will achieve a more varied composition.	In addition to planting new indigenous trees, new flowering/fruit trees will also be proposed as part of planting scheme.
Semi-Natural Broadleaved Woodland (Mature Scrub)	It has been shown that the more mature trees and scrub areas can be largely avoided and impact minimised in this respect.	Avoided/Minimised	Whilst the impact on mature trees and scrub is largely avoided and certainly minimised, as aforementioned new trees will be planted on site. Such planting will achieve a more varied composition.	In addition to planting new indigenous trees, new flowering/fruit trees will also be proposed as part of planting scheme.
Reptiles	A presence / absence survey for reptiles found a small population of common lizard using the Site. Poor habitat suitability was found over much of the Site.	Avoided/Minimised	Combination of active reptile and amphibian protection measures will be implemented during site clearance.	Reptile and amphibian hibernaculum will be installed whilst suitable management of a proportion of remaining habitat will be undertaken.

Marsh Fritillary / Invertebrates	A Marsh Fritillary survey was undertaken. Whilst Devil's-bit Scabious, the larval food plant was found in three small patches within the more accessible areas of the wider area surveyed, the area occupied by this and other suitable habitat was not considered large enough to support a population.	Avoided	Not required	The larger area of contiguous land supporting Purple Moor Grassland is to be managed to provide habitat for Marsh Fritillary. Suitable methods of management would include reduction of areas of scrub, and translocation of Marsh Fritillary host plant species. Both NRW and the Council's Ecologist have acknowledged the significant potential that exists to restore and improve habitat on the wider land holding conducive for Marsh Fritillary Butterfly.
Dormouse	Two Dormouse nests were found in the hedgerow adjacent to Cefneithin Road. As much vegetation as possible will be retained along Cefneithin Road with new planting proposed where required.	Minimised/Mitigated	As much woodland and scrub as possible will be retained with significant new planting proposed to achieve green ecological links. This will be informed by a Dormouse Conservation Strategy to be submitted at planning application stage	New indigenous tree and hedgerow planting proposed.

			as requested by NRW.	
Otter	A Otter survey undertaken identified no signs of Otter.	Avoided	Not required	Artificial Otter holt to be provided
Bats	A Bat scoping and activity survey identified that no Bats were utilising the property, however Bats were detected foraging and commuting	Avoided	Not required	Integrated and externally mounted bat boxes
Badger	A Badger survey was undertaken which did not identify any Badger setts.	Avoided	Not required	

- 5.9 The above table has clearly evidenced how the stepwise approach has been followed informed by a significant amount of baseline information and recommendations contained within various ecological survey reports. It has demonstrated what ecological features can be avoided, or when such impacts are unavoidable to achieve a viable residential scheme in the wider public interest, how the impact can be minimised and mitigated against. Opportunities for enhancement and achieving a Net Benefit for Biodiversity, including significant habitat restoration on the wider land holding acknowledged by both NRW and Council's Ecologist have been identified and can be secured at planning application stage.
- 5.10 The site's development in the manner proposed will result in significant public benefits by sustainably developing previously developed land; delivering much needed housing and affordable housing; and removing a non-conforming industrial use. The site's development will positively address land contamination with appropriate remediation as acknowledged by NRW in their response. Conditions in relation to contaminated land and a Construction Environmental Management Plan are recommended by NRW.
- 5.11 Restricting the net developable area to only the hardstanding and building areas of the site would render a residential scheme on the site unviable. The Council's Ecologist has acknowledged that the proposed development avoids areas of species rich purple moor grass and rush pastures, and that significant enhancement opportunities including habitat restoration as supported by PPW have been identified in this respect. Whilst the impact upon semi-natural broadleaved woodland cannot be completely avoided it has been shown that the impact has been minimised and mitigated for. The more mature trees and scrub areas can largely be retained. The removal of younger, self-seeded trees and scrub is needed to ensure that a viable scheme in the wider public interest is achieved, however appropriate mitigation has been proposed. The successful establishment of a planting scheme and associated biodiversity

enhancements will provide a network of healthy, multi-functional and biodiverse green space, capable of delivering a wide range of environmental benefits for people and wildlife.

Conclusion

- 6.1 This Ecological Note has specifically addressed the key ecological considerations, constraints and solutions relating to the Breakers Yard site in Gorslas. The Ecological Note has been prepared in line with the requirements of Planning Policy Wales Edition 12 published in February 2024, and has demonstrated with the aid of visual representations, how the site's proposed development adopts a step-wise approach when it comes to maintaining and enhancing the biodiversity credentials of the application site, whilst ensuring scheme viability.
- 6.2 In accordance with Section 7 of the Environment Act 2016 and Paragraph 6.4.4 of Planning Policy Wales it has been evidenced that all reasonable steps have been taken to maintain and enhance biodiversity and promote the resilience of ecosystems, and these should be balanced with the wider economic and social needs.

Appendix 1 – Woodland & Scrub Note

Scrub encroachment at Breaker's Yard, Cefneithin Rd, Gorslas, Carmarthenshire.

Scrub has become a dominant habitat at this site since it stopped trading as a metal recycling yard. Notwithstanding the use is established, and the site continues to have a valid operator's licence. Therefore such a facility could re-start at the site without impediment.

Prior to this the site was active and was sporadically (annually) maintained by the owner. Areas of marshy grassland were cut on an annual basis and encroaching scrub kept under control.

Since it stopped trading the site has become dominated by young (mostly willow) scrub. The scrub has encroached on to large areas of Section 7 Purple More Grass / Rush pasture habitat reducing its size and quality.

The area around Cefneithin and nearby Crosshands has a number of Marsh Fritillary butterfly records and it is possible that the Cefneithin Rd site was once inhabited by Marsh Fritillary but due to the lack of management and encroachment of scrub the site has become unsuitable.

Surveys for Marsh Fritillary by I&G Ecological Consulting Ltd have shown that the main food plant for Marsh Fritillary caterpillars still exists on site and through positive management of the remaining marshy grassland areas through vegetation cutting, scrub removal and reduction, this site could be recolonised by Marsh Fritillary butterfly.

Although scrub has an important ecological value the Section 7 habitat on the site is of higher ecological importance and value and in order to ensure this habitat is maintained and enhanced on site, scrub must be reduced.

A plan for the management of the Section 7 Marshy Grassland habitat has been put forward and its successful implementation would be secured as part of the formal planning application process.

By working alongside members of Carmarthenshire County Council's ecology dept there is significant potential to improve Marsh Fritillary habitat within the area and to increase Section 7 habitat within the area and county.



The pictures above show the marshy grassland areas being colonised with young scrub and saplings.

The aerial images below clearly show how the lack of management over the last 10 years has allowed scrub to march across areas. The images show how the original woodland around the main working area of the site have expanded through scrub encroachment.



The aerial above shows the 2006 site and the open marshy grassland sections

The 2006 aerial image shows large open areas to the east of the main yard but each aerial photo then shows how scrub has encroached slowly in to these areas.



The 2013 aerial above shows that the main marshy grassland areas are mostly the same as the 2006 aerial, the areas to the east of the yard have started to close in but are still clearly visible.

The proposed site layout has been designed to try and retain as much of the original woodland which can be clearly seen on the 2006 – 2013 aerals. From 2013 onwards the scrub starts to encroach on to the open areas. The aerals clearly show that the site has scrubbed over significantly over the last 10 years since the closure of the site.

Although some of the scrubbed areas will be cleared there is significant areas of planting proposed along boundaries and within the site which will provide excellent habitat and retain connectivity within and around the proposed development site.

The proposed planting will provide a more varied species composition than the existing woodland and scrub (mainly willow). Native flowering and fruiting trees have been proposed to provide resources for pollinators, birds and other wildlife.

All efforts have been made to retain the most mature trees on site and the most mature areas of woodland.

Most of the scrub proposed for removal is approximately 10 years and under in age.



Above: Young willow scrub encroaching from the woodland out towards the yard and buildings.

The loss of woodland / scrub as part of the development proposal is not ideal but the proposal has tried to ensure that the higher value areas are retained and diversified with additional planting of more beneficial species. The scrub is dominated by Willow; this fast-growing species is encroaching on to Section 7 habitat and without management the habitat will be lost. Through specified management techniques the Section 7 habitat could be saved and managed for the future.

Retention of the higher value woodland and scrub around the yard area and the proposed diverse species of planting within and around the development site will retain key habitat and ensure connectivity for wildlife.

Altogether the development site has the potential to offer housing alongside a wildlife rich mix of habitats, with the land outside the development being secured for the future through specified management techniques to ensure the protection of Section 7 habitat and other important habitats.

2023 Aerial Image



2021 Aerial Image



2020 Aerial Image



2019 Aerial Image



2018 Aerial Image



2016 Aerial Image



2015 Aerial Image



2013 Aerial Image



2010 Aerial Image



2009 Aerial Image



2006 Aerial Image



Appendix 2 – Indicative Site Layout Plan



dp architecture
56 Walter Road Swansea SA1 5PY
tel: 01792 466554 mob: 0777 585 3754
e-mail david@dparchitecture.co.uk

Job			Description	
Development Site at Cefneithin Road, Gorslas			Indicative Site Layout	
Scale	1 - 500	Approved		Figural dimensions must be taken, not scaled dimensions. All discrepancies in this drawing must be reported immediately to the Contracts Administrator. Contractor must check all dimensions on site.
Date	April 25	Job No.	23 - 03	
Drawn By	dp	Dwg. No.	23-03/P2A	

Appendix 3 – Indicative Biodiversity Enhancement Plan



Biodiversity Enhancement Plan:

Land at Cefneithin Road,

Gorslas,

Llanelli,

SA14 7HT

February 2025

Contact:

Glyn Lloyd-Jones

Iestyn Evans

Office

glyn.igecol@gmail.com

lestyn.igecol@gmail.com

office.igecol@gmail.com

07973 685423

07733 214829

Contents

Table of Figures.....	2
Summary.....	3
1. INTRODUCTION.....	3
2. Scope of Enhancement	4
2.1 Proposed Site Layout.....	5
3. Enhancements for Species	5
3.2 Nesting Birds	6
3.3 Bats.....	6
3.4 Hedgehogs.....	6
3.5 Reptiles and Amphibians.....	7
3.6 Invertebrates	7
3.7 Hazel Dormouse	8

Table of Figures

Figure 1. Location of the site, Grid Ref: SN 56635 13681	4
Figure 2. Proposed Residential Development	4
Figure 3. A site map showing areas of retained and existing woodland on site suitable for provision of bird, dormouse and bat enhancements	13
Figure 4. Suitable bat and bird enhancement provisions within the proposed development site ...	14

Summary

Following the results of the Preliminary Ecological Appraisal (PEA), I & G Ecological Consulting Ltd were commissioned to produce a Biodiversity Enhancement Plan (BEP) in line with the Environment (Wales) Act 2016 and *Policy 9 of Future Wales (2040)*. The BEP is to include appropriate biodiversity improving recommendations, as touched on in the PEA.

A Preliminary Ecological Appraisal was undertaken on a site approximately 3.16 hectares in size, at Cefneithin Rd, Gorslas, Llanelli, SA14 7HT to assist with an ongoing planning application in relation to the proposed development of residential dwellings on the site. The habitats present within the wider survey area include broadleaved semi-natural woodland, dense scrub, marshy grassland, ephemeral / short perennial, buildings and bare ground. Boundary features consisted of intact and defunct species-rich hedgerow, fencing and wall. The proposed development site contains habitat suitable for mammals (including badger), birds, bats, reptiles and terrestrial phase amphibians.

1. INTRODUCTION

1.1.1 I & G Ecological Consulting Ltd were commissioned to undertake a Biodiversity Enhancement Plan following the undertaking of a Preliminary Ecological Appraisal (PEA) Report undertaken on a site approximately 3.16 hectares in size, at Cefneithin Rd, Gorslas, Llanelli, SA14 7HT. This report aims to satisfy Section 6 of the Environment (Wales) Act 2016, which states that planning authorities must seek to maintain and enhance biodiversity in the exercise of their functions. This means development should not cause any significant loss of habitats or populations of species, locally or nationally and must provide a net benefit for biodiversity.

1.1.2 The PEA describes the land as consisting of broadleaved semi-natural woodland, dense scrub, marshy grassland, ephemeral / short perennial, buildings and bare ground. Boundary features consisted of intact and defunct species-rich hedgerow, fencing and wall. The proposed development site itself is of *high local* ecological value. In the absence of mitigation, the development may result in adverse impacts on:

- mammals (including badger)
- nesting birds
- bats
- reptiles
- terrestrial phase amphibians.

1.1.3 The following report seeks to provide habitat enhancement proposals for the species groups in question. Refer to Figure 1 for location overview.

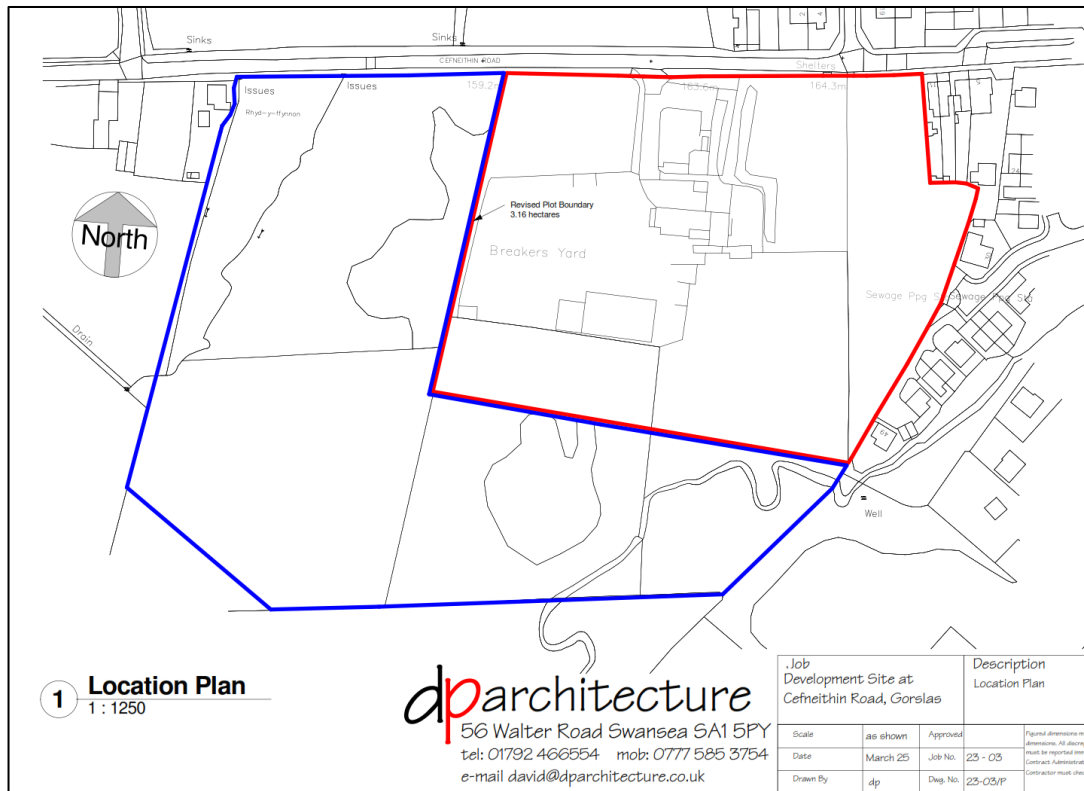


Figure 1. Location of the site, Grid Ref: SN 56635 13681



Figure 2. Proposed Site Layout

2. Scope of Enhancement

2.1 Proposed Site Layout

- 2.1.1 The proposed development plan shows the location of the residential dwellings and planned access routes from Cefneithin Road (Figure 2).

3. Enhancements for Species

- 3.1.1 The current site layout utilised the majority of the land available, however there are areas of retained Marshy Grassland, semi-natural broadleaved woodland and native hedgerow, allowing scope for enhancement.

3.2 Nesting Birds

- 3.2.1 Provision for bird nesting can be achieved by incorporating a mix of bird box types and sizes onto suitable trees within the site and should include open fronted and traditional hole fronted (See Appendix 1 for suggested designs and products).
- 3.2.2 Nest boxes can be placed on, or incorporated into the proposed development directly. These are typically made of timber, but there are numerous materials and bespoke product finishes also available. Consideration of position is important to avoid disturbance to chicks, and mess to doorways, windows and vehicles / equipment.
- 3.2.3 Additional wildflower and tree planting will benefit birds, providing food, nesting and shelter. Such planting will also benefit a range of other animal groups such as invertebrates and small mammals.
- 3.2.4 Proposed Enhancement Provision:
- *Recommendation 1:* house sparrow terrace nest boxes on the northern aspect of select new dwellings, with preference given to dwellings near the outer perimeter of the site.
 - *Recommendation 2:* house martin cup nest boxes on the northern aspect of select dwellings, with preference given to dwellings near the outer perimeter of the site.
 - *Recommendation 3:* bird boxes on mature trees in the wooded areas in the adjacent habitat
- 3.2.5 Ensure that the chosen trees are to be retained i.e., not affected by *Chalara* (Ash Die Back), or designated for removal to facilitate the works.
- 3.2.6 Use a removable fixing (not nails), to securely attach the boxes, so that they can be brought down for annual cleaning / maintenance.

3.2.7 Position of boxes will be based on advice from an on-site ecologist and supplier support (e.g., wildcare.co.uk or another specialist provider). See Appendices 1 and 4 for reference.

3.2.8 Annual maintenance (e.g., cleaning out, checking attachment is secure) will be undertaken by site occupant.

3.3 Bats

3.3.1 Bats may utilise the site for foraging and roosting. Additional capacity can be provided by erecting suitable artificial roosts / bat boxes on trees within the woodland in habitat adjacent to the south-east of the site. minimum height of two meters, and without obstruction (clear flight line to front of box).

3.3.2 Proposed Enhancement Provision:

- Inclusion of bat friendly construction materials on the dwellings which occupy the perimeter of the site, adjacent to the scrub and woodland in the wider area (an ecologist should be consulted on the implementation of bat access bricks and bat friendly tiles into the development, refer to Appendix 1).
- artificial roost boxes to be erected within the areas of mature woodland to the south-west and east of the larger land parcel **prior to works commencing**. To be affixed in a sheltered, elevated (2–7m and ideally 4m) position away from artificial light and potential predation, and ideally facing different directions to provide a variety of roosting opportunities. See appendix 1 for examples.

3.3.3 If it is evident that the boxes are in use by bats, they must not be disturbed and only moved / cleaned under the supervision of or by a licenced bat ecologist. See Appendices 2 and 4 for reference.

3.4 Hedgehogs

3.4.1 Any fencing to be erected will be of a style that will allow hedgehogs free access throughout the site, ensuring that they can benefit from habitat and forage resources found both on and off site, e.g., surround gardens, open habitats and hedge-banks.

3.4.2 Proposed Enhancement Provision:

- All property boundaries will allow free movement of animals, particularly Hedgehogs. All close-board or other fencing will include a purpose made access gap to allow commuting to the surrounding habitat. Gaps should be 13cm x 13cm with no sharp protrusions. Gaps should be made toward the rear end of the garden fences (i.e., close to adjacent semi-natural habitats).

3.5 Reptiles and Amphibians

3.5.1 The PEA noted that the site possesses some habitat suitable for reptiles. Enhancement for reptiles is usually in the form of improved habitat quality (through sensitive management) and often the provision of man-made hibernaculum, see Appendices 2 and 4 for reference.

3.5.2 Proposed Enhancement Provision:

- Creation of reptile and amphibian ‘refugia and hibernacula’ in the habitat adjacent to the site – which is essentially a log, rock, and turf pile, constructed on a gentle slope to prevent flooding of hibernaculum. Any leftover logs and brash accumulated during the works will be piled safely in undisturbed areas of retained habitat. The hibernaculum will not require maintenance and should be left undisturbed. See Appendices 2 and 4.

3.6 Invertebrates

3.6.1 Gardens to all plots to be planted with native, local provenance trees including Bird Cherry, Crab apple, Rowan or similar fruit/nut bearing species.

3.6.2 Any areas of retained grassland may be seeded with appropriate native species, with the aim of improving the habitat in relation to its surroundings. Incorporating artificial refugia within trees and planting of native trees, shrubs and hedging will also benefit invertebrates.

3.6.3 Proposed Enhancement Provision:

- Areas of suitable retained marsh-type grassland, such as any patches along boundaries should be planted with a selection of species from the following:
 - Grasses: Common Bent (*Agrostis capillaris*), Crested Dog's-tail (*Cynosurus cristatus*), Sweet Vernal grass (*Anthoxanthum odoratum*), and Meadow Foxtail (*Alopecurus pratensis*)
 - Sedges: Flea Sedge (*Carex pulicaris*), Oval sedge (*Carex ovalis*), and Tawny sedge (*Carex hostiana*).
 - Rushes: Soft rush (*Juncus effusus*), Sharp-flowered Rush (*Juncus acutiflorus*), and Jointed Rush (*Juncus articulatus*).
 - Marsh Marigold (*Caltha palustris*), Devil's-bit Scabious (*Succisa pratensis*), Meadowsweet (*Filipendula ulmaria*), and Ragged-robin (*Lychnis flos-cuculi*).

3.6.4 On-site provision of Devil's-bit scabious will support Marsh Fritillary populations in the area and increase habitat connectivity (they have been recorded in adjacent habitats).

3.6.5 Depending on species recommended by supplier, management will likely be an annual cut and removal of arisings for grassland mixes. Management of new and existing trees will be minimal and only as necessary to maintain the health of trees and prevent unacceptable encroachment onto property/public areas, where it may present a safety risk.

- 3.6.6 All such management will be undertaken outside of the bird breeding season (1st March to 31st August). Further specifications on species choice and planting methods, as well as long-term management responsibilities, may be defined in a Landscaping Ecological Management Plan if required by the Local Planning Authority. Advice for species choice, planting location and management can be sought from local suppliers such as Celtic Wildflowers based in Gorseinon (<https://celticwildflowers.co.uk/>).

3.7 Hazel Dormouse

- 3.7.1 There are records of hazel dormouse in the area. The woodland and scrub in adjacent habitats may be enhanced to provide suitable habitat for dormouse. See Appendices 3 and 4.
- 3.7.2 Proposed Enhancement Provision:
- dormouse boxes, in a suitable locations away from human disturbance, at least 2 meters above the ground, fixed securely to a tree trunk, orient the entrance holes towards the trunk, surround the box with vegetation and maintain it annually to keep it in good condition.

Appendix 1 – Artificial Nests / Roosts

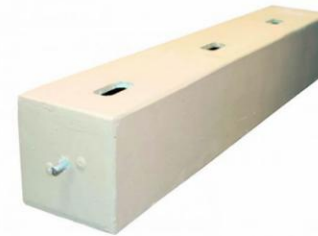
Artificial Bird Nesting products



Swallow Cup



Swift Box



Swift terrace



Open fronted nest box



Habitat Starling Box



House Sparrow Terrace

Artificial Bat Roosts

External



Internal (there is a large range of designs, including maternity roosts – see *www.wildcare.co.uk)

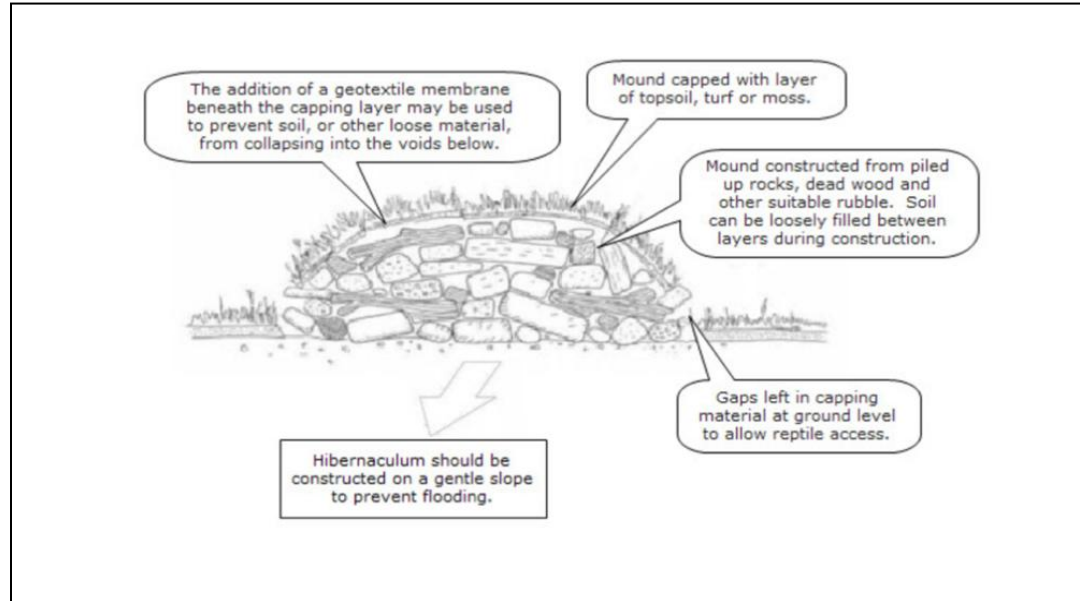


Ibstock bat brick

Habitat Bat Access Tile

Appendix 2

Reptile Refugia / Hibernaculum design



An example of a suitable hibernaculum for the use of hibernating reptiles/amphibians

Appendix 3

Dormouse Nest Box



An example of a suitable dormouse nest box

Appendix 4



Figure 2. Suitable bat and bird enhancement provisions within the proposed development site.