

SIR GAERFYRDDIN
CYNLLUN DATBLYGU LLEOL DIWYGIEDIG (2018-2033)
ARCHWILIAD

Datganiad Cyngor Sir Gaerfyrddin

Sesiwn Wrando 13 - Dydd Mercher 17 Medi 2025 10:00 – 17:00

**Mater 13: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Dyranïadau Safleoedd Ychwanegol
(Clwstwr 1 – Caerfyrddin a Clwstwr 3 - Llanelli)**

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

Safleoedd Dyranedig	• PrC1/(iv) - Tir oddi ar Heol Trefechan, Caerfyrddin • PrC2/(ii) – Tir yn Nghefncaeau, Llanelli • PrC2/(v) – Tir oddi ar Heol y Mynydd, Bryn • PrC2/(iii) – Tir yn Heol Pendderi, Bryn • SeC3/(ii) – Tir oddi ar Heol Rhydymynach, Cydweli • SeC6/(ii) – Garej y Fforest, y Fforest • SeC6/(iii) – Tir yn Heol Fforest, yr Hendy • SeC7/(i) – Tir oddi ar Heol Pontarddulais, Llangennech
---------------------	--

Cwestiynau

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

Mae proffiliau manwl ac adroddiad tystiolaeth yn ymwneud â'r safleoedd ychwanegol eisoes wedi'u cyflwyno. Gellir dod o hyd iddynt ar wefan y Cyngor.

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 polisiâu 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 tirfeddiannwr 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 tirfeddiannwr 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.

PrC2/(ii) – Tir yng Nghefncaeau, Llanelli

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

Mae'r safle yn cynnwys dau barsel cae a nodweddir gan laswelltir garw a phrysgwydd, wedi'u rhannu gan wrychoedd sydd wedi'u gordyfu. Mae'r safle yn wag ar hyn o bryd ac fe'i defnyddiwyd gynt ar gyfer pori 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.

Rhodddwyd 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 tîrfeddiannwr 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?

Mae gan Tata Steel nifer o Asiantau Eiddo a gadwyd ac fe wnaeth Harris Lamb gyfarwyddo'n ffurfiol i farchnata'r safle cyn gynted ag y rhoddwyd y Caniatâd Cynllunio Amlinellol. Cysylltwyd â dros 15 o adeiladwyr tai lleol a chenedlaethol yn wreiddiol. Mae Tata Steel bellach yn bwrw ymlaen â thrafodaethau gyda datblygwr a ffefrir. Disgwylir i gynnig ffurfiol gael ei dderbyn gan y parti hwn yn fuan, gyda'r bwriad o gytuno ar delerau a symud i gontractio cyn gynted â phosibl. Yna byddai disgwyl i'r datblygwr a ddewiswyd gyflwyno cais Materion a Gadwyd yn ôl, gyda'r bwriad o ddechrau datblygu o fewn y tymor byr.

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, a gwnaed ymrwymiad cadarn yn sylwadau'r tîrfeddiannwr 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.

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).

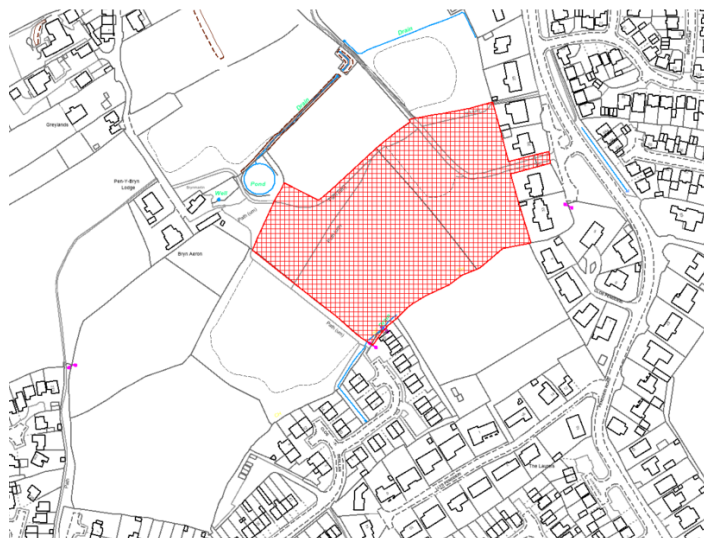
Y tir gorau a mwyaf amlbwrpas – Mae'r safle'n dod o fewn categori 3b, 4 a threfol o'r dosbarthiad tir amaethyddol. Ni fydd datblygu'r safle yn cael unrhyw effaith andwyol ar unrhyw dir amaethyddol o radd uwch.

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 taflen grynodedig y gwerthusiad o hyfywedd ariannol wedi'i hatodi i'r Datganiad Gwrandawriad hwn isod.

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 hecтар, ac o ystyried yr arwynebedd y gellid ei ddatblygu, byddai 80 o anheddau yn ffigur dangosol addas o ystyried y polisiau 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 hecтар) 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.

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

Mae BDWH wedi sicrhau opsiwn ar gyfer y safle gyda'r tirlfeddiannwr, 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 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 2.

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 gallid 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 cadernid 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 nghlwstwr aneddiadau 2.

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 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 rhan o is-afon ddienw afon Gwendraeth Fawr â chwlferi.

Yn ogystal â'r uchod, cyflwynwyd Cais am Faterion a Gadwyd yn ôl ar y tir o dan cais cynllunio PL/09703. Cyflwynwyd hyn ar 30 Gorffennaf 2025, ac mae'r cynnig ar gyfer 76 o anheddau.

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.

Yn sgil cyflwyno'r cais Materion a gadwyd yn ôl, bydd angen i'r cynnig ddarparu 15.4 o dai fforddiadwy o fewn y cynllun.

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

Ydyw. Mae datganiad tir cyffredin 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. Cyfeirir hefyd at y Cais Materion a gadwyd yn ôl sy'n nodi cynllun safle ar gyfer 76 o anheddau.

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 chamau datblygu'r safle ychwanegol hwn yn Atodiad 1 o'r adroddiad safleoedd ychwanegol.

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.

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. 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 trafndiaeth 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 partion 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 ffosffadau 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 tirlfeddiannwr 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 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.

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 ledwella, 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 ailfynedfa / 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.

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. 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 taflen grynodedig y gwerthusiad o hyfywedd ariannol wedi'i hatodi i'r Datganiad Gwrandawriad hwn isod.

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.

Atodiad 1 – Asesiadau Hyfywedd Datblygu

Mae crynodebau'r Asesiadau Hyfywedd Ariannol ar gyfer safleoedd allweddol wedi'u nodi isod, a chyfeirir atynt yn natganiad y Cyngor uchod.

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

	£ 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

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%
Land (incl acquisition costs)		NDA £/ac		
	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