

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

Datganiad Cyngor Sir Gaerfyrddin
am

Sesiwn Gwrandawriad 14 - Dydd Iau 18 Medi 2024 10:00 – 17:00

Gwrandawriad Rhithiol

Mater 14: Pobl a Lleoedd Ffyniannus – Safleoedd Ychwanegol (Clwster 3, 4, 5 a 6)

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	- PrC3/(i) – Gwaith Brics Emlyn, Pen-y-groes - PrC3/(ii) – Tir gerllaw Pant-y-Blodau, Pen-y-groes - PrC3/(iv) – Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau, y Betw - PrC3/(v) - Tir oddi ar Heol Tir-y-Parc, Rhydaman - PrC3/(vii) – Tir oddi ar Dôl y Dderwen, Myddynfych - PrC3/(ix) – Iard Sgrap, Gors-las - SuV37/(i) – Hen Ysgol Coedmor, Cwm-ann - SeC15/(i) – Tir ar Heol Cil-y-cwm, Llanymddyfri - SeC19/(i) – Tir gerllaw i The Beeches, Hendy-gwyn ar Daf
---------------------	--

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.

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, ac felly'n 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 ddatblygu 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 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 hydref 2025.

Mae'r safle a neilltuwyd â'r cyfeirnod PrC3/MU1 yn rhan o safle ehangach Gwaith Brics Emlyn, ac mae'r tirfeddiannwr 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.

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 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 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).

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 tîrfeiddiannwr 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 safle, 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 grynodedb 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?**

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 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.

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. 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. 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 polisiau 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 AHOM1 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.

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 am lawr 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 tirfeddiannwr 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 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. Cyflwynodd y tîrfeiddiannwr 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 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 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.

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 rhan fechan iawn 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 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 darparu tai fforddiadwy. Mae'r tirfeddiannwr 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 Ychwanegol

Derbyniwyd cynrychiolaeth yn ystod yr ymgynghoriad ar y safleoedd ychwanegol gan berchennog tir y safle hwn. Roedd y gynrychiolaeth yn gyffredinol o blaid cynnwys y safle ond yn cynnig gwelliant i ffin gefn y safle yn ei gornel ogledd-orllewinol i ymestyn y safle. Nid oes gan y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r gwelliant arfaethedig ac maent yn cytuno y byddai'n estyniad rhesymegol i'r safle a fyddai'n gwella ei gyflenwadwydd gan ganiatáu digon o ddyfnder ar gyfer datblygu'r plot mwyaf gogleddol. Felly mae'r Cyngor yn awgrymu bod ffin y safle yn cael ei diwygio fel y gofynnwyd ac a ddangosir isod gydag ychwanegu'r ardal wedi'i lliwio mewn coch.



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. Cyflawnwyd yr amodau cyn-gychwyn ym mis Gorffennaf 2025 (cyf. PL/09037).

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.

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 rhwystro sylweddol i ddatblygu yn ystod cyfnod y cynllun?

Mae rhan 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 – Darparwyd y sylwadau canlynol gan CNC:.

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.

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 tirfeddiannwr wedi paratoi 'nodyn ecoleg' at ddibenion cefnogi ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol diwygiedig. Fe atodwyd y nodyn ecoleg hwn i'r adroddiad safleoedd ychwanegol a gyflwynwyd i'r Archwilydd. 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 myfyrto 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, nawws am le, ansawdd aer, hamdden a chymedrolï'r hinsawdd leol. Maent yn gwneud cyfraniad hollbwysig hefyd at fynd i'r afael â'nnewid 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 Caerfyrddin).*
- *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 tiffeddiannwr 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 tiffeddiannwr 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 gweledd 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 dystiolaeth 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 tîrfeiddiannwr 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 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?

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 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.

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 gan Barcud, 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 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 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.

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.

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. Bydd y cynllun yn cael ei gefnogi gan Grant Tai Cymdeithasol (GTC) a weinyddir gan Adran Dai Cyngor Sîr Gâr (CSG).

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 asiant 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. 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. Bydd y cynllun yn cael ei

gefnogi gan GTC a weinyddir gan Adran Dai CSG 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?

. 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. Bydd y cynllun yn cael ei gefnogi gan GTC a weinyddir gan Adran Dai CSG. 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.

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	105	85.7%
Affordable Housing	35	14.3%
RESIDENTIAL GDV	140	0.0%
Commercial/Investment NDV	-	0.0%
TOTAL SALES REVENUE	£ 29,087,685	100.0%
Other Revenue (Grant or Income)	£ -	
TOTAL DEVELOPMENT REVENUE	£ 29,087,685	100.0%
Land (incl acquisition costs)	£/ac	
Survey & Planning Costs	£221,145	7.3%
Community Infrastructure	£/unit	0.0%
Physical Infrastructure	£4,406	2.1%
Normal On-Site Works	£3,500	1.7%
Abnormal Works/Costs	£4,700	2.3%
Professional Fees	5.00%	0.2%
Housing Construction	£/unit	58.6%
Build & External Costs	£121,800	2.9%
Professional Fees	5.00%	0.0%
Commercial/Investment Construction	£/unit	0.0%
Building Costs	£ -	0.0%
Professional Fees	£ -	0.0%
All Construction Contingency	5.00%	3.3%
Sale, Letting & Marketing Costs	£	2.2%
Finance Costs	£ 651,935	0.9%
	£ 263,299	
TOTAL DEVELOPMENT COST	£ 23,726,145	18.4%
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
on affordable housing cost	£243,396	target return
on non-residential NDV	£0	target return

NB: This appraisal is not a formal valuation and should not be relied upon as such

15/05/2025

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						
Open Market dwellings	£237,433	£ psm	£ psf	N°	%	GIA sqm
Affordable - social rent	£117,295	£2,832	£263	105		8,804.00
Affordable - intermediate	£134,603	£1,738	£161	32	91.4%	2,160.00
		£1,711	£159	3	8.6%	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)				

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
Peak Equity Requirement	£1,678,691	IRR (before Finance Costs)
Total Equity & borrowing	£3,952,694	Profit on Capital Employed
		271 months
		47.6%
		135.6%

Site Name: Emlyn Brickworks
LPA: Carmarthenshire County Council, Site Ref: PC3/MU1
Version: Final for RLDP

Financial Viability Appraisal - Summary									
Gross Development Value	Units (N°)							% GDV	
Open Market Housing	64	£	17,000,000	£	17,000,000	£	17,000,000	91.3%	
Affordable Housing	16	£	1,613,788	£	1,613,788	£	1,613,788	8.7%	
RESIDENTIAL GDV	80	£	18,613,788	£	18,613,788	£	18,613,788		
Commercial/Investment NDV		£	-	£	-	£	-	0.0%	
TOTAL SALES REVENUE		£	18,613,788	£	18,613,788	£	18,613,788		
Other Revenue (Grant or Income)		£	-	£	-	£	-		
TOTAL DEVELOPMENT REVENUE		£	18,613,788	£	18,613,788	£	18,613,788	100.0%	
	NDA	£/ac							
Land (incl acquisition costs)	5.86	£131,893	£	810,356	£	810,356	£	4.4%	
Survey & Planning Costs			£	175,000	£	175,000	£	0.9%	
Community Infrastructure	£/unit	£2,656	£	212,480	£	212,480	£	1.1%	
Physical Infrastructure									
Normal On-Site Works	£/unit	£10,500	£	840,000	£	840,000	£	4.5%	
Abnormal Works/Costs	£/unit	£10,625	£	850,000	£	850,000	£	4.6%	
Professional Fees	7.51%		£	127,000	£	127,000	£	0.7%	
Housing Construction									
Build & External Costs	£/unit	£133,782	£	10,702,543	£	10,702,543	£	57.5%	
Professional Fees	5.00%		£	535,127	£	535,127	£	2.9%	
Commercial/Investment Construction									
Build & External Costs			£	-	£	-	£	0.0%	
Professional Fees			£	-	£	-	£	0.0%	
All Construction Contingency	3.00%		£	391,640	£	391,640	£	2.1%	
Sale, Letting & Marketing Costs			£	247,000	£	247,000	£	1.3%	
Finance Costs			£	278,360	£	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

NB: This appraisal is not a formal valuation and should not be relied upon as such

24/04/2025

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						
Abnormal Site Costs	£850,000		£145,144 / net acre						
Development Densities									
Residential			33.8 dwellings/net ha			13.7 dwellings/acre			
			2,971.7 sqm/net hectare			88.0 avg sqm/dwelling			
Average Residential Values									
Open Market dwellings		£ psf	£ psm	N°	%	Avg GIA	Total GIA m²		
Affordable - Social rent		£265,625	£2,798	64		94.92	6,075.00		
Affordable - Int/other		£92,351	£1,742	12	75.0%	53.00	636.00		
		£126,394	£1,523	4	25.0%	83.00	332.00		
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

© BURROWS-HUTCHINSON LTD