

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/(ii) – Tir gerllaw Pant-y-Blodau, Pen-y-groes - PrC3/(iv) – Tir sy'n ffinio â Maes Ifan, Ffordd Maescwarrau, y Betws - PrC3/(vii) – Tir oddi ar Dôl y Dderwen, Myddynfych - PrC3/(ix) – Iard Sgrap, Gors-las - SuV25/(i) - Cysgod yr Eglwys, Llannon
---------------------	---

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

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

SuV25/(i) Cysgod yr Eglwys, Llannon

a) Beth yw defnydd presennol y safle a ddyrannwyd?

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

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

Tir preswyl

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

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

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

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

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

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

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

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer 34 annedd, ac mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar hyn o bryd. Cwblhawyd 13 annedd yn 2024-2025. Disgwylir 2 arall gael eu cwblhau yn 2025-2026; 10 yn 2026-2027; a 9 yn 2027-2028.

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

Er nad yw o reidrwydd yn hanfodol er mwyn sicrhau 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.

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	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				20.00%	
on affordable housing cost			£95,451	target return				6.00%	
on non-residential NDV		£0		target return				15.00%	

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	£325,907 / net ha
Abnormal Site Costs	£850,000							£145,144 / net acre	£358,650 / net ha
Development Densities									
Residential									
	33.8 dwellings/net ha							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	£141	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