

Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC10: Astudiaeth ddichonoldeb tai fforddiadwy

Cynllun i'w archwilio
gan y cyhoedd

Mai 2025



This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar [wefan y Cyngor](#) . Mae copïau ar gael i'w gweld hefyd ym mhrif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir cael copi hefyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn, LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech siarad â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol am unrhyw agwedd o'r ddogfen hon cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 576311 / 575445 / 575432 / 574232 / 575447.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Cewch drwydded anghyfngedig, ddirymiadwy, heb freindal i'r unig bwrpas o weld y Data Trwyddedig i ddibenion anfasnachol yn ystod y cyfnod y mae ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.
Nid oes gennych hawl i gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu na darparu'r Data Trwyddedig i drydydd parti mewn unrhyw gyfrwng; a
Bydd hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon yn cael eu cadw ar gyfer Arolwg Ordnans.

Cynnwys

PENNOD 1 - CYFLWYNIAD.....	4
PENNOD 2 – YMAGWEDD TUAG AT DDIFFINIO HYFYWEDD	18
PENNOD 3 – DADANSODDIAD O HYFYWEDD: PROFI LEFEL UCHEL.....	21
PENNOD 4 – RHWYMEDIGAETHAU CYNLLUNIO	33
PENNOD 5 – DADANSODDIAD O SAFLEOEDD MAWR	36
PENNOD 6 – SAFLEOEDD BACH A'R TROTHWY TAI FFORDDIADWY	47
PENNOD 7 – SAFLEOEDD DAN ARWEINIAD TAI FFORDDIADWY MEWN ARDALOEDD TREFOL.....	61
PENNOD 8 – SAFLEOEDD DATBLYGU GWLEDIG.....	61
PENNOD 9 – MEINCNODI A HYFYWEDD	62
PENNOD 10 – PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU.....	69

Atodiad A	Canlyniadau'r Profion Lefel Uchel
Atodiad B	Pecyn Cymorth Arfarnu Datblygiad
Atodiad C	Prisiau Adeiladau Newydd Dangosol
Atodiad D	Costau Adeiladu a Datblygu
Atodiad E	Maint Unedau

Rhestr Termau

.

PENNOD 1 - CYFLWYNIAD

Trosolwg ac amcanion

- 1.1 Penodwyd Andrew Golland Associates i gynnal diweddariad o ddadansoddiadau hyfywedd blaenorol y Cyngor.
- 1.2 Mae dadansoddiadau blaenorol wedi mynd i'r afael â'r cwestiynau allweddol canlynol:
 - A oedd targed rhaniad (Tai Fforddiadwy) yn briodol?
 - A yw'r trothwy presennol neu'r 'pwynt sbarduno' yn briodol?
 - Ac os ddylai hyn fod yn is (uwch)?
 - A/neu a ddylai'r targed cyffredinol gael ei amrywio yn ôl maint y safle?
- 1.3 Mae'r astudiaeth hon yn ymdrin â'r prif weithgareddau a ganlyn:
 - 1) Diweddarau'r Profion Lefel Uchel;
 - 2) Profi nifer o safleoedd allweddol a fydd yn cwmpasu swm sylweddol o gyflenwad dros gyfnod y Cynllun;
 - 3) Dadansoddiad o safleoedd preswyl bach;
- 1.4 Mae'r Cyngor ar hyn o bryd yn y broses o adolygu'r Cynllun Lleol. I gefnogi'r Cynllun newydd mae'n bwysig cael sylfaen dystiolaeth gyfredol.

Cefndir yr astudiaeth hon

- 1.5 Cynhelir yr astudiaeth hon yn erbyn cefndir o newid gwleidyddol ac economaidd sylweddol. Mae'n ymddangos bod dwy effaith wedi bod yn arwyddocaol – Brexit a Covid. Rydym bellach i raddau helaeth y tu hwnt i effeithiau ffisegol Covid, er ei fod wedi gwneud tolc sylweddol yn y cyllid cyhoeddus o ganlyniad i'r cynllun ffyrlo a'r gost o liniaru effeithiau iechyd. Mae'n ymddangos bod Brexit hefyd yn cael effaith fawr ar safonau byw sy'n gostwng, cyfraddau llog cynyddol a gallu cyffredinol aelwydydd i diwallu eu gwariant. Mae wedi cael effeithiau negyddol penodol, yn enwedig ar y

diwydiannau sylfaenol – ffermio, pysgota a gweithgynhyrchu, ond yn ogystal ag ar fasnach allforio ac mae wedi cael effeithiau trychinebus pellach ar y diwydiannau gwybodaeth, ymchwil a diwylliannol.

- 1.6 Yn erbyn y cefndir hwn gellid disgwyl y byddai'r farchnad dai mewn cyflwr o gwmp. Nid yw hyn yn wir am nifer neu resymau. Efallai mai'r pwysicaf fu diffyg cyflenwad, yn enwedig tai newydd. Mae'r tabl isod yn dangos adeiladu tai yng Nghymru dros y pum mlynedd diwethaf. Gostyngodd y niferoedd yn sylweddol rhwng 2019-20 a 2020-21. Cynyddodd lefelau eto yn 2021-22, ond gostyngodd yn 2022-23. Mae niferoedd yn parhau i fod yn is na lefelau cyn y pandemig.

Tabl 1.1: anheddau newydd a adeiladwyd yng Nghymru

Blwyddyn	Nifer yr anheddau newydd
2022-23	4,556
2021-22	5,659
2020-21	4,314
2019-20	6,224
2018-19	5,974
2017-18	6,037

Ffynhonnell: Ffynhonnell: StatsCymru, tabl HOUS0701, tynnwyd 05/2024

- 1.7 Bellach disgwylir i gyflenwad ledled Lloegr hefyd ostwng i'w isaf ers degawdau (<https://www.theguardian.com/society/2023/feb/26/england-new-housing-housebuilding-planning-policy>) sy'n sicr o cael sgil-ffeithiau dros y ffin yng Nghymru. Mae'r effeithiau hyn yn cael eu sbarduno i raddau helaeth gan ystyriaethau gwleidyddol gyda llywodraeth San Steffan yn poeni am golli pleidleisiau mewn ardaloedd gwledig yn hytrach na datblygiad newydd.
- 1.8 Fodd bynnag, dylid cydnabod i'r diwydiant datblygu fod pris deunyddiau crai, sy'n aml yn cael eu mewnforio o'r UE, wedi codi ac mae hyn wedyn yn rhwym i ymylon gwasg, gan gymryd na ellir trosglwyddo costau chwyddiant i dirfeddianwyr. Mae costau

cynyddol yn erbyn gwerthoedd datblygu crynswth sefydlog neu ddisgynnol yn golygu gwerthoedd gweddilliol tynnach.

- 1.9 Mae p'un a yw chwyddiant costau yn golygu llai o ddatblygiad yn dibynnu ar y duedd mewn prisiau. Yn wir, ar draws Cymru mae prisiau wedi codi tua 35% ers Ionawr 2020 (Cofrestrfa Tir EF). Ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy mae'r cynnydd mewn prisiau dros yr un cyfnod oddeutu 25%. Felly mae hyn yn rhoi 'atgyfnerthiad' ardderchog yn erbyn cynnydd mewn costau. Dros yr un cyfnod mae'n ymddangos mai dim ond tua 13% y mae costau wedi cynyddu (<https://costmodelling.com/construction-indices>). Mae hyn yn golygu bod hyfywedd datblygiad wedi gwella mewn egwyddor, er yn ymarferol bydd rhywfaint o'r newid hwn wedi bwydo trwodd i brisiau tir.
- 1.10 Fel arfer, mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng prisiau tir a gwerthoedd gweddilliol. Pwrpas datblygu polisi yw tymheru'r trawsnewid o werth gweddilliol i werth tir; mewn geiriau eraill i sicrhau bod cyfran o unrhyw gynnydd yng ngwerth tir yn trosi i fuddion cymunedol. Mae hyn yn gwbl deg a rhesymol gan mai'r gymuned sy'n creu'r gwerth tir hwnnw yn y lle cyntaf.

Cefndir polisi

Polisi Cynllunio Cymru

- 1.11 Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024) yn nodi (paragraff 4.2.20):
- 1.12 'Fel rhan o'r broses o brofi ymarferoldeb safleoedd tai, rhaid asesu eu hyfywedd ariannol cyn eu cynnwys fel dyraniadau mewn cynllun datblygu. Yn y cam 'Safle Ymgeisiol' o baratoi cynllun datblygu, rhaid i berchenogion/datblygwyr tir gynnal asesiad cychwynnol o hyfywedd y safle a rhoi tystiolaeth i ddangos ymarferoldeb ariannol eu safleoedd. Yn y cam 'adnewo', rhaid cynnal arfarniad uchel ei statws o hyfywedd y cynllun cyfan i sicrhau ei bod yn bosib darparu'r cynllun datblygu a'i bolisïau mewn egwyddor, gan roi ystyriaeth hefyd i dargedau tai

fforddiadwy, seilwaith a gofynion polisi eraill. Hefyd, ar gyfer safleoedd sy'n allweddol i roi strategaeth y cynllun ar waith, rhaid cynnal arfarniad o hyfywedd safle penodol trwy ystyried costau, cyfyngiadau a gofynion penodol manylach. Rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried sut byddant yn diffinio 'safle allweddol' yn fuan yn y broses o baratoi cynllun. Rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried hefyd a fydd angen ymyriadau penodol o du'r sector cyhoeddus a/neu breifat, fel strategaethau neu gyllid adfywio, i helpu i gyflenwi'r cyflenwad tai.

1.13 Mae paragraff 4.2.22 y canllaw yn nodi:

'Os ydy polisïau diweddaraf y cynllun datblygu wedi nodi'r buddiannau cymunedol y disgwylir i'r datblygiad esgor arnynt, dylid rhagdybio bod ceisiadau cynllunio sy'n cydymffurfio â'r polisïau hynny'n hyfyw ac ni ddylai bod angen ystyried materion o ran hyfywedd ymhellach. Mater i'r ymgeisydd neu'r awdurdod cynllunio fydd profi bod amgylchiadau eithriadol penodol yn cyfiawnhau cynnal asesiad hyfywedd yn y cam hwn o'r broses. Mater i'r penderfynwr fydd penderfynu faint o bwysau i'w roi i asesiad o hyfywedd, gan ystyried holl amgylchiadau'r sefyllfa, gan gynnwys a yw'r cynllun datblygu a'r dystiolaeth o hyfywedd sy'n sail iddo yn gyfoes, ac unrhyw newid yn yr amgylchiadau ers mabwysiadu'r cynllun. Gallai'r cyfryw amgylchiadau gynnwys, er enghraifft, bod angen rhagor o wybodaeth ynghylch costau'r seilwaith neu'r safle neu os bu dirwasgiad neu newidiadau economaidd sylweddol tebyg ers mabwysiadu'r cynllun. Pan fo angen trafodaeth, dylai'r awdurdod cynllunio a'r 59 datblygwr weithredu mewn modd agored a thryloyw a dylai'r holl wybodaeth gael ei darparu ar sail 'hawdd i'w deall.'

Tai Fforddiadwy

1.14 Mae paragraff 4.2.29 yn nodi:

Rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy (wedi'i fynegi fel nifer y cartrefi). Dylai'r targed ar gyfer tai fforddiadwy fod yn seiliedig ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a nodi'r cyfraniadau y bydd disgwyl i'r camau yn y polisïau a nodwyd

yn y cynllun datblygu (er enghraifft trothwyon safle, targedau ar gyfer safleoedd penodol, symiau gohiriedig a safleoedd eithriedig tai fforddiadwy) eu gwneud i gwrdd â'r targed hwn. Dylai'r targed ystyried darpariaeth a hyfywedd a fydd yn cael eu heffeithio gan y lefelau arfaethedig o gyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymhorthdal cyhoeddus, a chyfraniadau budd cymunedol eraill y mae'r awdurdod cynllunio yn ceisio eu sicrhau.'

1.15 Hefyd, mae'n nodi (Paragraff 4.2.30):

'Os yw polisïau'r cynllun datblygu yn ei gwneud yn glir bod angen elfen o dai fforddiadwy, neu gyfraniadau eraill gan ddatblygwyr, ar safleoedd penodol, bydd hynny'n ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau perthnasol. Felly, dylai ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio ddangos a chyfiawnhau sut y maent wedi penderfynu ar y cyfuniad penodol o dai, gan ystyried polisïau'r cynllun datblygu. Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn nad yw'r cynnig yn cyfrannu'n ddigonol at yr amcan o greu cymunedau cymysg, ar ôl ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, bydd angen i'r awdurdod negodi diwygiad i'r cyfuniad o dai neu gall wrthod y cais. Dylai polisïau'r cynllun datblygu ddatgan hefyd yr hyn y byddai'r awdurdod yn ei ystyried sy'n dŷ fforddiadwy a'r trefniadau y byddai'n ei ddisgwyl i sicrhau bod tai o'r fath yn cael eu cadw am byth ar gyfer y rheini sydd eu hangen. Rhaid i'r holl dai fforddiadwy, yn gynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru.'

1.16 Mae paragraff 4.2.31 yn nodi:

'Dylai cynlluniau datblygu gynnwys naill ai trothwyon safle neu gyfuniad o drothwyon a thargedau ar gyfer safleoedd penodol ar gyfer tai fforddiadwy. Yn achos datblygiadau preswyl, dylai awdurdodau cynllunio lleol bennu trothwyon ar sail capasiti'r safleoedd. Mae hyn yn berthnasol i safleoedd a neilltuwyd yn benodol yn y cynllun datblygu ac i safleoedd nad ydynt wedi'u neilltuo (hap-safleoedd), ac fel arfer, bydd hyn drwy gyfrwng cyfraniadau o dai fforddiadwy ar y safle. Mewn egwyddor, gall pob

safle tai newydd ar y farchnad agored, waeth beth yw maint y safle, helpu i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy'.

1.17 Mae'n amlwg felly, drwy flaengynllunio a phrofi hyfywedd, fod LIC yn rhagweld y bydd awdurdodau lleol yn gosod targedau a throthwyon Tai Fforddiadwy (fel y pwynt sbarduno lle gellir cyfiawnhau'r targedau).

1.18 Mae Argraffiad 3 o Lawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Mai 2020) yn nodi, mewn perthynas â gwybodaeth hyfywedd ariannol:

'Paragraff 5.88: Rhaid i'r ACLI gynnal arfarniad hyfywedd lefel uchel i asesu lefelau bras hyfywedd datblygu mewn ardaloedd marchnad dai. Dylai ardaloedd marchnad dai eang nodi'r cyfraniad y gall safleoedd ei wneud at gyflawni seilwaith, tai fforddiadwy ac unrhyw ofynion polisi eraill. Dylai'r ACLI nodi a yw'n debygol y bydd unrhyw faterion neu gostau anarferol penodol i safle a allai effeithio ar hyfywedd safleoedd. Gallai hyn arwain at dargedau amrywiol ar gyfer canrannau tai fforddiadwy ar draws ardal yr ACLI.

Paragraff 5.89: Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflawni'r cynllun, dylid cynnal arfarniadau o hyfywedd penodol i safle ar gyfer y safleoedd hynny sy'n allweddol i gyflawni'r cynllun (gall y trothwy maint amrywio rhwng ACLlau). Bydd arfarniad yn ei gwneud hi'n bosibl ystyried gwybodaeth fanylach gan ystyried manylion penodol y safle. Y dull a ffefrir yw gwneud hyn ar y cyd â hyrwyddwr safle sydd â mynediad at y manylion, neu fel arall drwy waith modelu manylach gyda thybiaethau penodol i safle. Gellir cael darlun manylach o lawer a all arwain at dargedau tai fforddiadwy gwell, yn hytrach na'r ardal ehangach a nodwyd yn yr arfarniad lefel uchel. Nid yw'r naill a'r llall yn gwrthddweud ei gilydd, ond yn hytrach mae'r arfarniad safle-benodol yn mireinio'r arfarniad lefel uchel. Dylid gwneud hyn cyn gynted â phosibl.

5.90 Ar y cyfan, mae profion lefel uchel yn seiliedig ar fethodoleg sy'n rhoi gwerth tir gweddilliol (ar ôl darparu ar gyfer elw digonol i'r datblygwr) a gaiff ei gymharu wedyn â'r gwerth (neu werthoedd) tir

meincnod ar gyfer ardal ddaearyddol. Fel arfer, mae arfarniadau safle-benodol yn cynnwys gwerth meincnod tybiedig; y prawf wedyn yw a fydd yr elw gweddilliol yn rhoi elw priodol i ddatblygwr yng nghyd-destun amodau'r farchnad sydd ohoni. Ar gyfer y cynllun datblygu, mae angen profion lefel uchel er mwyn rhoi sicrwydd y gellir cyflawni'r cynllun a'r polisiau mewn egwyddor, gan ystyried targedau tai fforddiadwy, seilwaith a gofynion polisi eraill. Bydd angen i'r safleoedd hynny sy'n allweddol i gyflawni strategaeth y cynllun ddangos hefyd y gellir eu cyflawni drwy ystyried costau, cyfyngiadau a gofynion penodol i safle manylach..... Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y dylid cynnal arfarniadau pellach o hyfywedd yn ystod y cam cais cynllunio.'

CYMRU'R DYFODOL – Y Cynllun Cenedlaethol 2040

- 1.19 Mae Polisi 7 - Darparu Tai Fforddiadwy, yn nodi: Mae gan y system gynllunio rôl hirsefydlog o ran darparu tai fforddiadwy. Rydym wedi ymrwymo i sicrhau bod tai newydd yn diwallu anghenion pob aelod o gymdeithas yn enwedig y rhai na allant fforddio prynu ar y farchnad agored. Gan adleisio'r egwyddorion creu lleoedd strategol ym mholisi 2, mae lleoedd cynaliadwy yn gynhwysol ac yn groesawgar i bawb; nid ydynt yn cau allan adrannau o'r gymuned nac yn creu getos o'r cefnog a'r tlawd. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i gynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy, gan ganolbwyntio ar dai cymdeithasol, yn yr ardaloedd lle mae eu hangen a bydd yn defnyddio ei pholisiau cyllid, tir, cynllunio a thai i hybu'r ddarpariaeth. Rydym yn cydnabod nad yw fforddiadwyedd tai yn unffurf ledled Cymru a bydd angen ymatebion gwahanol mewn gwahanol rannau o Gymru i ddiwallu anghenion cymunedau lleol. Bydd Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda phawb sy'n ymwneud â chynllunio a darparu tai fforddiadwy o'r sectorau cyhoeddus, preifat a'r trydydd sector i gyflawni'r nodau hyn.
- 1.20 Mae Polisi 4 – Cefnogi Cymunedau Gwledig yn datgan: Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Rhaid i Gynlluniau Datblygu Strategol a Lleol nodi eu

cymunedau gwledig, asesu eu hanghenion a nodi polisïau sy'n eu cefnogi. Dylai polisïau ystyried sut y gellir cyflawni cymunedau sy'n gytbwys o ran oedran, lle y dylid gwrthdroi diboblogi ac ystyried rôl tai fforddiadwy a thai marchnad newydd, cyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau lleol a mwy o symudedd wrth fynd i'r afael â'r heriau hyn.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2 a hyfywedd

- 1.21 Mae paragraff 10.4 o TAN 2 yn nodi: 'wrth osod trothwyon cynhwysedd safle a thargedau safle-benodol, dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwyso'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn hyfywedd safleoedd. Gall hyn olygu gwneud rhagdybiaethau gwybodus am y lefelau cyllid sydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy a'r math o dai fforddiadwy i'w darparu.
- 1.22 Mae'r Nodyn Technegol yn datgan ymhellach (Paragraff 10.6) 'Gallai Gwybodaeth o Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai fod yn sail ar gyfer pennu trothwyon cynhwysedd safle. Bydd hyn yn dangos cyfran y tai a gwblhawyd y disgwylir eu darparu ar safleoedd o wahanol faint. Er enghraifft, os disgwylir 90% o'r holl dai a gwblhawyd o safleoedd o lai na 5 uned, yna efallai y byddai'n briodol ceisio tai fforddiadwy ar safleoedd o 3 annedd neu fwy. Fodd bynnag, bydd hyfywedd safleoedd yn ffactor hollbwysig i'w ystyried wrth bennu trothwyon, yn enwedig ar safleoedd bach.

Llythyr gan y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ynghylch darparu tai fforddiadwy (2019)

- 1.23 Anfonwyd y llythyr hwn at holl Arweinwyr a Phrif Weithredwyr awdurdodau lleol ym mis Gorffennaf 2019. Mae'n nodi'r canlynol:
- 'Wrth adolygu CDLI, mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol wneud darpariaeth ar gyfer safleoedd tai a arweinir gan dai fforddiadwy. Bydd safleoedd o'r fath yn cynnwys o leiaf 50% o dai fforddiadwy, a ddiffinnir fel tai rhent cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, a thai canolradd lle mae'r prisiau neu'r rent yn uwch na rhent tai cymdeithasol, ond yn is na lefelau'r farchnad, ac mae trefniadau

diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy yn y dyfodol lle cyflawnir perchnogaeth lawn. Yn y lle cyntaf, dylai safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy ddefnyddio tir cyhoeddus. Lle nad oes tir cyhoeddus ar gael, gellir nodi tir preifat. Ni ddylai'r safleoedd fod yn israddol mewn unrhyw ffordd i'r safleoedd a gaiff eu hyrwyddo ar gyfer tai'r farchnad agored.'

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC)

- 1.24 Cyhoeddwyd Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig y Cyngor ym mis Hydref 2013. Mae'r Cynllun yn datgan mewn perthynas â Thai Fforddiadwy (Paragraff 4.2/15):

Mae ffiniau aneddiadau wedi'u darparu ar gyfer pob anheddiad sy'n dod o fewn yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol a'r Prif Bentrefi Haen 1 a 2. Mae'r aneddiadau hyn â gwell gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth i gefnogi tai newydd. Maent hefyd yn cael eu hystyried i fod â'r gallu i gymryd datblygiad heb niweidio sefyllfa'r iaith Gymraeg. Yn y Prif Bentrefi a'r Pentrefannau nid oes unrhyw ffiniau aneddiadau wedi cael eu llunio.

Bydd y Prif Bentrefi Haen 1 yn darparu cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol o ymrwymadau presennol, ar safleoedd a ddyrannwyd ac o ddatblygu safleoedd ar hap. Mewn Prif Bentrefi Haen 2, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau 100% o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ar safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd ar hap yn unig oddi mewn i derfynau anheddiad. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad o fewn Pentrefi Haen 2 o fewn ffiniau'r anheddiad ar safleoedd a ddyrannwyd a rhai ar hap os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, ac os oes Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i chwblhau i gefnogi hynny. Bydd cynlluniau ar hap o'r fath yn gyffredinol yn llai na'r rhai a ganiateir yn yr Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol (dim mwy na 10 annedd ar safleoedd ar hap). Efallai y caniateir safleoedd eithriad Tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol 100% ar raddfa fach (hyd

at 5 annedd) tu allan, ond ar ymyl, yr anheddiad lle mae'n cwrdd ag angen lleol.

Nid oes unrhyw ffiniau aneddiadau ar gyfer Pentrefi Llai ac ni wnaed unrhyw ddyraniadau ar gyfer anheddau newydd. Er mwyn diwallu anghenion y gymuned, bydd y Cyngor yn ceisio darparu 100% o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn unig ar safleoedd ar hap o fewn terfynau'r anheddiad neu lle mae annedd sengl neu grŵp bach o stadau anheddau newydd (hyd at 5 annedd) yn cynrychioli math o fewnlenwi ac yn perthyn yn ffisegol ac yn weledol i'r Pentref Llai. Dylai lefel y datblygiad gynrychioli'r lefel o gyfleusterau a gwasanaethau a diogelu'r iaith Gymraeg. Er mwyn darparu elfen o hyblygrwydd, efallai y caniateir anheddau'r farchnad mewn amgylchiadau eithriadol, ar safleoedd a ddyrannwyd a rhai ar hap os yw hynny'n hanfodol er mwyn cynorthwyo darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, ac os oes Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i chwblhau i gefnogi hynny. Efallai y caniateir safleoedd eithriedig tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol 100% ar raddfa fach (hyd at 3 annedd) tu allan, ond ar gyrion, y prif anheddiad lle mae'n diwallu angen lleol. Bydd y CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi arweiniad pellach ar safleoedd sydd wedi'u dosbarthu fel rhai sydd o fewn cyfyngiadau'r anheddiad a safleoedd eithriedig.

1.25 Mae Polisi HOU/2 'Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' yn datgan: Bydd y Cyngor yn gorchymyn darparu AHLN mewn datblygiadau tai newydd fel y nodir yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol a Chofrestrau Tai Fforddiadwy a Chamau Cyntaf Conwy. Arweinir darpariaeth yr AHLN gan Dabl HOU2a, y Cynllun Darparu Tai Fesul Cyfnod a'r hierarchaeth ganlynol:

- Rhoi blaenoriaeth uchel i ddarpariaeth AHLN drwy drafod gyda datblygwyr i gynnwys AHLN ar y safle ym mhob datblygiad tai o fewn ffiniau aneddiadau Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol a Phrif Bentrefi Haen 1, yn unol â'r dosbarthiad canlynol:

Llandudno a Bae Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos - 35%

Conwy, Cyffordd Llandudno, Glan Conwy, Llanrwst - 30%

Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Colwyn, Dwygyfylchi,
Llanddulas a Llysfaen - 20%

Abergele, Towyn a Bae Cinmel - 10%

- Gall darpariaeth is fod yn dderbyniol lle gellir dangos a chefnogi'n glir gyda thystiolaeth a gyflwynir, gan gynnwys Ffurflen Asesu Hyfywedd wedi'i llenwi. Bydd darpariaeth oddi ar y safle neu daliadau gohiriedig yn dderbyniol ar gyfer cynigion datblygu sy'n cynnwys 3 neu, CDLI13 Tai Fforddiadwy – Mabwysiadwyd Awst 2017, 6 annedd yn llai, a gall fod yn dderbyniol ar gyfer cynigion sy'n cynnwys 4 neu fwy o anheddau ar yr amod bod digon o gyfiawnhad. Disgwylir darparu'r unedau TFfALI heb gymhorthdal.

1.26 Mae'r Cyngor yn y broses o adolygu'r CDLI. Roedd cam Strategaeth a Ffefrir y CDLI Newydd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus Gorffennaf-Medi 2019. Mae'n gosod lefel twf cyffredinol o 4,300 o gartrefi newydd. Mae'r Asesiad Marchnad Tai Lleol drafft (2022-37) yn dangos angen am 694 o gartrefi fforddiadwy newydd y flwyddyn (2022-27) a 67 y flwyddyn ar gyfer 2028-37).

1.27 Mae Polisi Strategol 4 (SP/4): Dosbarthiad Twf a Hierarchaeth Aneddiadau yn nodi:

'Bydd aneddiadau trefol a Chanolfan Gwasanaethau Allweddol Llanrwst yn hanfodol i ddarparu'r tai, cyflogaeth a seilwaith, cyfleusterau a gwasanaethau eraill sydd eu hangen dros gyfnod y cynllun. Mae safleoedd strategol wedi'u nodi yn Llanfairfechan, Llanrhos, Hen Golwyn, Abergele a Llanrwst i gefnogi darparu'r gofynion defnydd tir hyn. Bydd safleoedd pellach yn cael eu dyrannu yn y Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd yn ôl yr angen yn yr aneddiadau trefol, y Ganolfan Gwasanaethau Allweddol a hefyd o fewn Prif Bentrefi Haen 1.

Mae'r dull o ddarparu tai wedi'i nodi'n fanwl yn yr adran tai. Bydd pob datblygiad preswyl uwchlaw'r isafswm maint trothwy mewn aneddiadau trefol, y Ganolfan Gwasanaethau Allweddol a Phrif Bentrefi Haen 1 i ddarparu isafswm lefel o dai fforddiadwy, yn unol â'r polisi rhanedig i'w hysbysu gan yr astudiaeth hyfywedd tai

fforddiadwy. Er mwyn darparu hyblygrwydd ar gyfer mwy o gyfleoedd ar gyfer darparu lefelau uwch o dai fforddiadwy, bydd datblygiadau ar raddfa fach gan gynnwys lleiafswm o 50% o dai fforddiadwy yn cael eu cefnogi ar safleoedd addas y tu allan i ffiniau aneddiadau ond yn gyfagos iddynt.

O fewn yr aneddiadau llai – Prif Bentrei Haen 2, Pentrefi Llai a Phentrefannau – ni fydd safleoedd tai yn cael eu dyrannu ond bydd datblygiadau ar raddfa fach sy'n gymesur â maint a lefel cyfleusterau'r anheddiad yn cael eu cefnogi ar safleoedd addas lle maent yn cynnwys mewnlenni neu dalgrynnu. Rhaid i safleoedd o'r fath gael eu gyrru gan alw lleol am dai a darparu o leiaf 50% o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

Fel eithriad i'r polisi hwn, bydd safleoedd i ddarparu 100% o dai fforddiadwy yn cael eu cefnogi y tu allan i ffiniau'r aneddiadau llai, yn amodol ar yr holl faterion polisi lleol a chenedlaethol eraill a lle mae tystiolaeth o angen lleol.

Mewn cefn gwlad agored i ffwrdd o aneddiadau diffiniedig, bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei reoli'n llym a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y caniateir hynny. Yn achos tai, i ddiwallu'r angen y mae tystiolaeth ohono am Anedd Menter Wledig neu i ddarparu datblygiad Un Blaned, yn unol â chanllawiau cenedlaethol'.

- 1.28 Bydd rhagor o fanylion ar gael yn ystod cam Adnewo'r CDLI Newydd, wedi'u llywio gan yr astudiaeth hon.

Dull cyffredinol

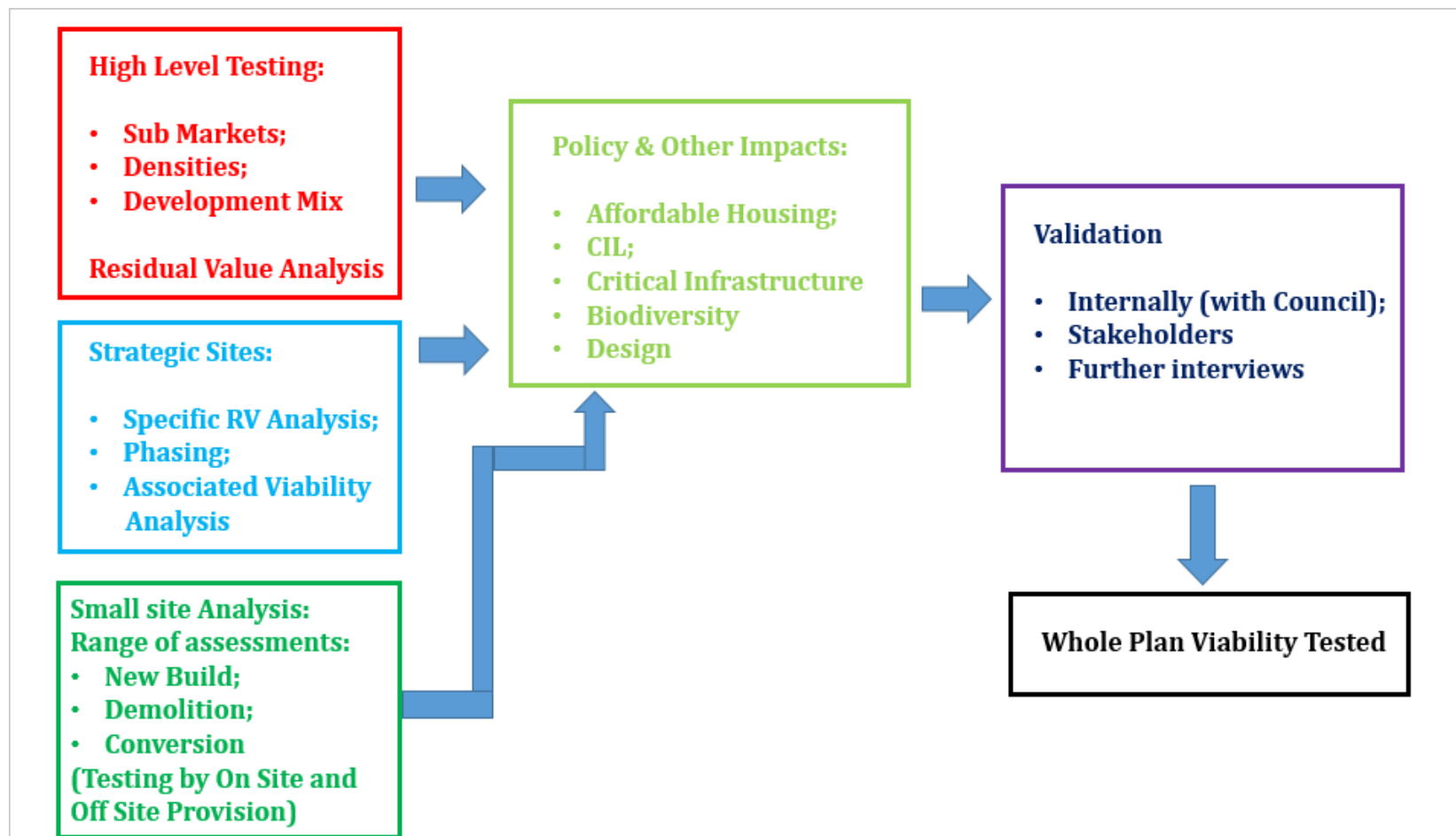
- 1.29 Mae'r astudiaeth hon yn ymwneud yn fras â Phrofi Cynllun Cyfan (WPT). Nid yw hyn wedi'i ddiffinio'n benodol er y dylai profion hyfywedd gwmpasu pob agwedd ar bolisi.
- 1.30 Mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi gosod yr egwyddorion canlynol ar gyfer WPT
<http://www.pas.gov.uk/documents/332612/6363137/Pages+from+F>

INAL+PAS+Good+Plan+Making+-10.pdf/06519013-bb1d-4676-a005 6832ab6253f8) ac wedi datgan:

‘Gellir casglu tystiolaeth o hyfywedd o amrywiaeth o ffynonellau gan gynnwys asiantau lleol, ymarferion siopa cudd, y rhynggrwyd, ceisiadau cynllunio blaenorol (gall fod yn ddefnyddiol cofnodi’r wybodaeth hon dros amser), ac adroddiadau Arolygwyr ar gynlluniau ac ASC. Fodd bynnag, os ydych yn dibynnu ar fwy nag un set o dystiolaeth hyfywedd (efallai wedi’i chomisiynu at wahanol ddibenion ASC neu dai fforddiadwy a/neu gan wahanol ymgynghoriaethau). Gall hyn arwain at anghysondebau mewn methodoleg a thybiaethau. Mae’n bwysig deall a gallu cysoni’r gwahaniaethau hyn, trwy drafod gyda’r ymgynghorwyr, i’w galluogi i ddefnyddio’r dystiolaeth mewn perthynas â hyfywedd cynllun cyfan’.

- 1.31 Isod, nodir y dull a fabwysiadwyd yn yr astudiaeth hon, sy'n cynnwys Profion Lefel Uchel (HLT), profi safleoedd mawr a strategol a phrofi safleoedd bach.

Ffigur 1.1: Dull profi hyfywedd



Ffynhonnell: Dr A Golland, yn seiliedig ar ystod o brosiectau ar gyfer awdurdodau lleol

Ymchwil a wnaed ar gyfer yr astudiaeth hon

1.32 Roedd pum prif llyn i'r ymchwil a wnaed i gwblhau'r astudiaeth hon:

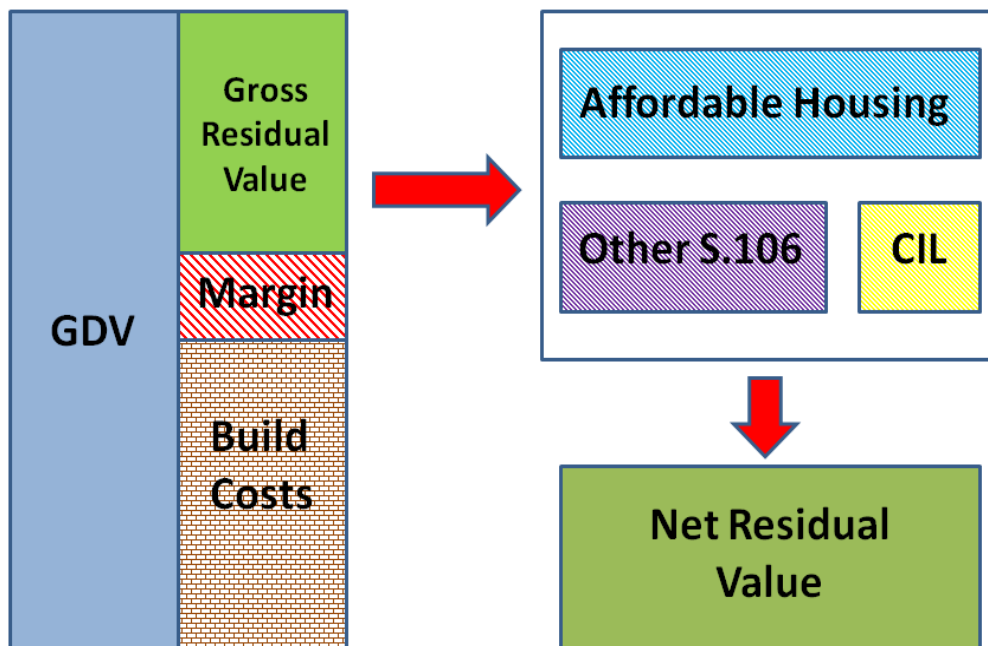
- Trafodaethau gyda grŵp prosiect o swyddogion o'r Cyngor i helpu i lywio strwythur y dull ymchwil;
- Dadansoddi gwybodaeth a gedwir gan yr awdurdod, gan gynnwys gwybodaeth sy'n disgrifio'r mathau o safleoedd sy'n cael eu cyflwyno;
- Defnyddio Pecyn Gwaith Arfarnu Datblygiadau Cymru i gynnal Profion Lefel Uchel ac i ddadansoddi hyfywedd cynlluniau;
- Ymgynghori â datblygwyr lleol, cymdeithasau tai a thirfeddianwyr;
- Adrodd ar hyfywedd y Cynllun a'i effeithiau polisi amrywiol.

PENNOD 2 – YMAGWEDD TUAG AT DDIFFINIO HYFYWEDD

2.1 Defnyddir Model Arfarnu Datblygiadau Cymru (DAT) i asesu hyfywedd datblygiad. Mae hyn yn dynwared dull bron pob datblygwyr wrth brynu tir. Mae'r model hwn yn tybio mai gwerth y safle fydd y gwahaniaeth rhwng beth mae'r cynllun yn ei gynhyrchu (refeniw'r cynllun) a'r hyn y bydd yn ei gostio i'w ddatblygu (costau adeiladu ac elw'r datblygwr) Gall y model ystyried effaith tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill adran 106 neu ardoll seilwaith cymunedol pan fo hynny'n cael ei brofi ar werth gweddilliol y cynllun.

2.2 Mae Ffigur 2.1 isod yn dangos ar ffurf diagram egwyddorion sylfaenol y dull gweithredu. Tynnir costau cynllun o refeniw'r cynllun i gyfrifo gwerth gweddilliol gros. Mae costau cynllun yn tybio maint yr elw i'r datblygwr a 'chostau adeiladu' fel y gwelir yn y diagram ac yn cynnwys eitemau megis ffioedd proffesiynol, costau cyllid, ffioedd marchnad ac unrhyw gostau cyffredinol a delir gan y cwmni datblygu.

Ffigur 2.1 Hyfywedd, Ardoll Seilwaith Cymunedol a Thai Fforddiadwy

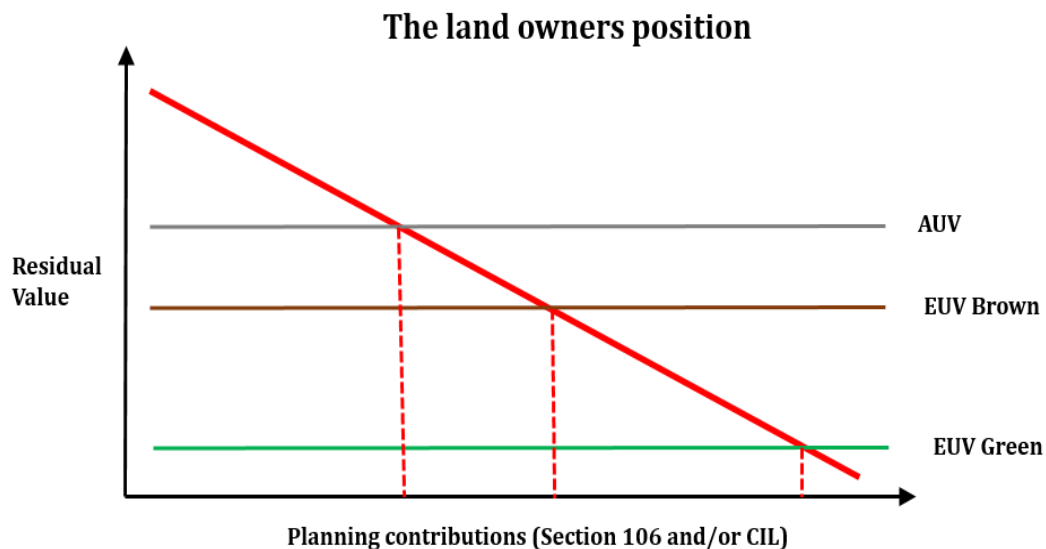


Ffynhonnell: Dr A Golland, yn seiliedig ar arfer gorau ac ystod o brosiectau ar gyfer awdurdodau lleol

- 2.3 Y gwerth gweddilliol gros yw'r man cychwyn ar gyfer trafodaethau ynglŷn â lefel a chwmpas cyfraniadau Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol. Bydd y cyfraniad fel arfer ar ei uchaf ar ffurf tai fforddiadwy, ond bydd eitemau Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol hefyd yn lleihau gwerth gweddilliol gros y safle. Unwaith y bydd y cyfraniadau Adran 106/Ardoll Seilwaith Cymunedol wedi'u tynnu, bydd hyn yn rhoi'r gwerth gweddilliol net.
- 2.4 Dim ond un ffactor o bennu hyfywedd yw cyfrifo beth fydd gwerth tebygol y safle sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio penodol.
- 2.5 Mae'n annhebygol iawn y bydd safle'n cael ei ddatblygu os yw'r costau cynllun arfaethedig yn uwch na'r refeniw. Ond nid yw gwerth gweddilliol positif yn gwarantu'r datblygiad hwnnw. Bydd Gwerth Defnydd Presennol safle, neu ddefnydd amgen ymarferol ar gyfer safle hefyd yn ffactor bwysig i berchennog tir sy'n ystyried cyflwyno safle, ac felly'n ffactor o ran penderfynu p'un a yw safle'n debygol o gael ei gyflwyno ar gyfer tai neu ddefnydd arall.
- 2.6 Mae Ffigur 2.2 yn dangos sut mae hyn yn gweithredu mewn theori. Bydd gwerth gweddilliol yn gostwng wrth i gyfraniadau cynllunio

gynyddu. Y mater i'r perchennog tir yw'r pwynt lle mae gwerth gweddilliol yn llai neu'n gyfartal â'r meincnod gwerth tir.

Ffigur 2.2 Gwerth Gweddilliol a sefyllfa'r perchennog tir



Ffynhonnell: Dr A Golland, yn seiliedig ar arfer gorau ac ystod o brosiectau ar gyfer awdurdodau lleol.

- 2.7 Bydd unrhyw beth uwch na'r pwynt hwn yn cynnig elw i'r perchennog tir. Mae graddau'r elw'n ddibynnol ar werth defnydd presennol y safle. Bydd rhai safleoedd yn safleoedd maes glas a thir llwyd. Fel arfer, bydd gan safleoedd tir llwyd werth defnydd presennol uwch na safleoedd maes glas, fodd bynnag, nid yw hyn yn wir bob amser; er enghraifft, pan fo tir llwyd yn halogedig iawn.
- 2.8 Mewn rhai achosion, bydd Gwerth Defnydd Amgen (AUV) yn briodol i'w ddefnyddio. Mae'r amodau lle mae hyn yn wir yn cael eu trafod yn Adolygiad Harman (2012) sy'n edrych ar sut y gall awdurdodau lleol ystyried hyfywedd wrth wneud cynlluniau.
- 2.9 Bydd y modd y caiff targedau tai fforddiadwy neu daliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol eu pennu yn swyddogaeth i nifer o ffactorau gan gynnwys natur y cyflenwad tir, gwerth gweddilliol, polisiâu awdurdodau cymaradwy a'r sefyllfa cyflenwad tir ehangach. Nid oes 'hafaliad' penodol sy'n pennu sut y dylid llunio polisi penodol.

Dull ac arfer gorau

- 2.10 Mae'r dull hwn yn dilyn yr hyn a nodir yng Nghanllaw Pecyn Gwaith Hyfywedd y GLA (2001) a oedd yn rhagflaenydd i'r Canllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol cyfredol. Fi oedd awdur y Pecyn Gwaith a'i nodiadau canllaw ac, ar y cyd â dau aelod o Three Dragons, wedi bod yn allweddol wrth fframio canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol.
- 2.11 Mae'r dull gweithredu a nodir uchod yn gadarn ar gyfer:
- Datblygu polisi;
 - Asesiad penodol i'r cynllun;
 - Diweddaru hyfywedd (polisiâu a chynlluniau);
 - Symiau gohiriedig;
 - Gwaredu tir cyhoeddus a phreifat (yn amodol ar Adran 106 a/neu Ardoll Seilwaith Cymunedol.
- 2.12 Mae'r dull hwn, sydd wedi arwain canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol, wedi'i ddilyn mewn arfer da ac ym mhob apêl.
- 2.13 Nid yw'r dull hwn erioed wedi'i wrthod.

PENNOD 3 – DADANSODDIAD O HYFYWEDD: PROFI LEFEL UCHEL

Cyflwyniad

- 3.1 Mae'r bennod hon o'r adroddiad yn ystyried hyfywedd ar gyfer cynlluniau preswyl gan gynnwys tai fforddiadwy. Mae'n darparu dealltwriaeth o sut mae gwerth gweddilliol yn amrywio o dan amgylchiadau marchnad dai gwahanol, effeithiau polisi gwahanol a dwyseddau a chymysgeddau datblygu gwahanol.
- 3.2 Mae'r bennod hon yn bwysig wrth gyfrifo gwerthoedd gweddilliol y caiff meincnodau gwerth tir eu profi yn eu herbyn.

Ardaloedd Is-farchnad

- 3.3 Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar is-farchnadoedd. Mewn adroddiadau blaenorol, mae'r rhain wedi'u cyfuno o sectorau cod post. Yn yr adroddiad hwn (2024) mae'r is-farchnadoedd wedi'u hagregu o dempledi wardiau ac aneddiadau. Hyfywedd (prisiau tai) sy'n sbarduno'r dull hwn o weithio ond mae hefyd yn adlewyrchu dull polisi mwy ymarferol gan y Cyngor ei hun.
- 3.4 Mae is-farchnadoedd yn bwysig i helpu i ddiffinio'r ffordd y mae polisi wedi'i strwythuro, ac yn arbennig o ran y targedau Tai Fforddiadwy sy'n cael eu gweld yn ddichonadwy. O fewn strwythur yr is-farchnadoedd, lleoliad yw prif sbardun prisiau tai, ac yn y pen draw gwerth gweddilliol. Mae'n bwysig yn hyn o beth cydnabod y bydd mannau 'poeth' ac 'oer' lle na fydd economeg datblygiad yn efelychu'n union rai'r is-farchnad ehangach y mae'r safle wedi'i leoli ynddi.
- 3.5 Mae'r data prisiau tai yn tynnu ar dair blynedd lawn o werthiannau (Cofrestrfa Tir EF) – 2021, 2022 a 2023, sy'n cael eu haddasu a'u diweddarau hyd at fis Mawrth 2024. Mae'r premiwm yn cael ei amrywio yn ôl math o annedd yn ôl y dystiolaeth ar gyfer gwerthiannau adeiladau newydd.
- 3.6 Mae Tabl 3.1 isod yn nodi'r is-farchnadoedd.

Profi rhagdybiaethau

- 3.7 Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar ystod o brofion polisi. Yn benodol, targedau tai fforddiadwy o 0% hyd at 50%, gan gynnwys 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45% a 50%.
- 3.8 Mae gwerthoedd gweddilliol wedi'u cynhyrchu ar gyfer safle un hectar tybiannol sy'n adlewyrchu ystod o ganrannau Tai Fforddiadwy.

Tabl 3.1 Is-farchnadoedd: Ardal CBS Conwy

LLANDUDNO		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
LLANDUDNO	Llandudno	Mostyn
LLANDUDNO	Llandudno	Craig-y-Don
BRYN PYDEW	Llandudno	Penrhyn
LLANDUDNO	Llandudno	Gogarth
BRYN PYDEW	Llandudno	Penrhyn
LLANDUDNO	Llandudno	Tudno
DYFFRYN CONWY		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
TREFRIW	Trefriw	Trefriw
TAL-Y-BONT	Caerhun	Caerhun
TYN-Y-GROES	Caerhun	Caerhun
PENTREFOELAS	Pentrefoelas	Llangernyw
CONWY	Henryd	Caerhun
EGLWYSBACH	Eglwysbach	Eglwysbach
PENMACHNO	Bro Machno	Uwch Conwy
LLANDDOGED	Llanddoded a Maenan	Eglwysbach
YSBYTY IFAN	Ysbyty Ifan	Uwch Conwy
LLANRWST	Llanrwst	Crwst
DOLGARROG	Dolgarrog	Trefriw
GLASFRYN	Cerrigydrudion	Uwchaled
MELIN Y COED	Bro Garmon	Uwch Conwy
LLANRWST	Llanrwst	Gower
NANT Y RHIW	Bro Garmon	Uwch Conwy
LLANFIHANGEL GLYN MYFYR	Llanfihangel Glyn Myfyr	Uwchaled
CONWY		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
DEGANWY	Conwy	Deganwy
CONWY	Conwy	Conwy

LLANDUDNO		
GRAIG	Llansanffraid Glan Conwy	Llansanffraid
GLAN CONWY	Llansanffraid Glan Conwy	Llansanffraid
CYFFORDD LLANDUDNO	Conwy	Marl
CYFFORDD LLANDUDNO	Conwy	Pensarn
DWYRAIN GWLEDIG		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
LLANGERNYW	Llangernyw	Llangernyw
BETWS-YN-RHOS	Betws-yn-Rhos	Betws-yn-Rhos
GROES	Llansannan	Llansannan
LLANSANNAN	Llansannan	Llansannan
LLANFAIRTALHAIARN	Llanfair Talhaearn	Betws-yn-Rhos
MAENAN	Eglwysbach	Eglwysbach
LLANNEFYDD	Llannefydd	Llansannan
BAE COLWYN A HEN GOLWYN		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
BAE COLWYN	Bae Colwyn	Rhiw
LLYSFAEN	Llysfaen	Llysfaen
LLANDRILLO-YN-RHOS	Llandrillo-yn-Rhos	Llandrillo-yn-Rhos
HEN GOLWYN	Hen Golwyn	Eirias
HEN GOLWYN	Hen Golwyn	Colwyn
LLANELIAN	Betws-yn-Rhos	Betws-yn-Rhos
BAE COLWYN	Bae Colwyn	Glyn
MOCHDRE	Mochdre	Mochdre
LLANFAIRFECHAN A PHENMAENMAWR		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
LLANFAIRFECHAN	Llanfairfechan	Bryn
LLECHWEDD	Henryd	Caerhun
LLANFAIRFECHAN	Llanfairfechan	Pandy
DWYGYFYLCHI	Penmaenmawr	Capelulo

LLANDUDNO		
PENMAENMAWR	Penmaenmawr	Pant yr Afon/Penmaenan
Y MYNYDDOEDD		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
PENTREFOELAS	Pentrefoelas	Llangernyw
CAPEL CURIG	Capel Curig	Betws-y-coed
BETWS-Y-COED	Betws-y-coed	Betws-y-coed
DOLWYDDELAN	Dolwyddelan	Betws-y-coed
PENMACHNO	Bro Machno	Uwch Conwy
ABERGELE A LLANDDULAS		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
LLANDDULAS	Llanddulas a Rhyd-y-Foel	Llanddulas
ABERGELE	Abergele	Gele
ABERGELE	Abergele	Pentre Mawr
TOWYN A BAE CINMEL		
ANHEDDIAD	Cyngor Cymuned	Rhanbarth etholiadol (cyn 2022)
TOWYN	Towyn a Bae Cinmel	Towyn
BAE CINMEL	Towyn a Bae Cinmel	Bae Cinmel
ABERGELE (rhan)	Abergele	Abergele/Pensarn

Ffynhonnell: CBSC

- 3.9 Caiff ystod lawn o gynlluniau eu profi yma. Mae dwyseddau o 20 annedd fesul hectar (afh), 30 afh, 40 afh a 50 afh wedi cael eu profi ar gyfer pob un (naw) o'r is-farchnadoedd.
- 3.10 Dangosir y canlyniadau'n llawn (Gwerth Gweddilliol mewn £ miliwn) yn Atodiad B ar gyfer yr holl is-farchnadoedd a rhoddir sylw i bob dwysedd yn eu tro isod. Mae'r canlyniadau'n adlewyrchu'r rhagdybiaethau pellach canlynol:

- Tai Fforddiadwy gan dybio 50% o Rent Cymdeithasol a 50% Canolradd; gyda Rhent Cymdeithasol ar 42% o'r ACG (Canllaw Costau Derbyniol).
- Elw datblygwr cyfatebol o 20% ar elfen y Farchnad o gynlluniau;
- 6% o elw ar yr elfen Fforddiadwy o gynlluniau;
- Ffioedd marchnata o 3%.

Gwerthoedd gweddilliol ar 20 afh

3.11 Mae Tabl 3.2 yn dangos gwerthoedd gweddilliol yr holl is-farchnad Wrecsam o 20 annedd fesul hectar. Mae'n dangos gwerthoedd gweddilliol ar ystod o dargedau Tai Fforddiadwy o 0% i 50%.

Tabl 3.2 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn yr hectar) ar 20 Annedd fesul Hectar

20 AFH	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£1.38	£1.26	£1.14	£1.02	£0.90	£0.78	£0.66	£0.54	£0.42	£0.30	£0.18
Dyffryn Conwy	£1.29	£1.18	£1.06	£0.94	£0.82	£0.71	£0.59	£0.47	£0.36	£0.24	£0.12
Conwy	£1.26	£1.14	£1.02	£0.91	£0.79	£0.68	£0.56	£0.44	£0.33	£0.21	£0.10
Dwyrain Gwledig	£1.20	£1.09	£0.97	£0.86	£0.74	£0.63	£0.52	£0.40	£0.29	£0.17	£0.06
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£0.91	£0.82	£0.73	£0.63	£0.54	£0.44	£0.34	£0.25	£0.15	£0.06	£-0.04
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£0.83	£0.74	£0.65	£0.56	£0.47	£0.38	£0.29	£0.21	£0.12	£0.03	£-0.06
Y Mynyddoedd	£0.74	£0.64	£0.54	£0.44	£0.34	£0.25	£0.15	£0.05	£-0.08	£-0.15	£-0.15
Abergele a Llanddulas	£0.64	£0.55	£0.45	£0.36	£0.27	£0.17	£0.08	£0.22	£-0.11	£-0.20	£-0.23
Towyn a Bae Cinmel	- £0.10	- £0.17	- £0.24	- £0.31	- £0.38	- £0.45	- £0.51	- £0.58	- £0.65	- £0.72	- £0.79

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

3.12 Mae'r tabl yn dangos gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn) fesul hectar.

3.13 Y gwahaniaeth mwyaf clir ac amlwg yw, er enghraifft, yn is-farchnad Llandudno, mae gwerth gweddilliol o gwmpas £180,000 yr hectar ar 50% o Dai Fforddiadwy. Mae hyn yn luosogau lawer o dir amaethyddol dyweder. Ym Mae Cinmel mae'r gwerth gweddilliol ar yr un ganran o Dai Fforddiadwy yn negyddol hyd at bron i £800,000.

3.14 Mae gwahaniaethau sylweddol felly rhwng yr ardaloedd, sydd ag achos (ar draws pob dwysedd) dros amrywio'r targed Tai Fforddiadwy yn ei bolisi

newydd. Wedi dweud hyn, mae'n bwysig pwysleisio y bydd mannau 'oer' o fewn ardaloedd gwerth uchel ac o fewn ardaloedd gwerth is bydd mannau 'poeth'. Fodd bynnag, bydd yr is-farchnadoedd yn gosod y 'naws' ehangach ar gyfer y polisi ac felly gweithrediad ymarferol y polisi.

- 3.15 Gwerth gweddilliol mewn lleoliadau canol-farchnad megis Bae Colwyn a Dwyrain Gwledig Hen Golwyn yw tua £350,000 yr hectar ar 30% o Dai Fforddiadwy. Mae hwn yn werth cadarn ac ni ddylai cyfraniadau Tai Fforddiadwy yma fod yn heriol yn enwedig ar safleoedd maes glas.

Gwerthoedd gweddilliol ar 30 afh

- 3.16 Mae Ffigur 3.1 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar 30 afh. Mae hyn yn dangos y gwahaniaethau daearyddol ar ffurf siart bar.
- 3.17 Ar 30 afh (fel 'marc' cadarn ar gyfer datblygu polisi a gosod targedau Tai Fforddiadwy), mae gwerthoedd gweddilliol yn gadarnhaol ar 45% ym mhob un o'r is-farchnadoedd heblaw'r tair is-farchnad â'r gwerth isaf.
- 3.18 O ran hyfywedd, mae gwerth ardrethol yn rhagori ar werthoedd defnydd presennol maes glas o gryn dipyn yn y rhan fwyaf o senarios. Fel enghreifftiau (20% Tai Fforddiadwy):

Llandudno x 63

Dyffryn Conwy x 57

Conwy x 55

Dwyrain Gwledig x 52

Bae Colwyn a Hen Golwyn x 37

Llanfairfechan a Phenmaenmawr x 32

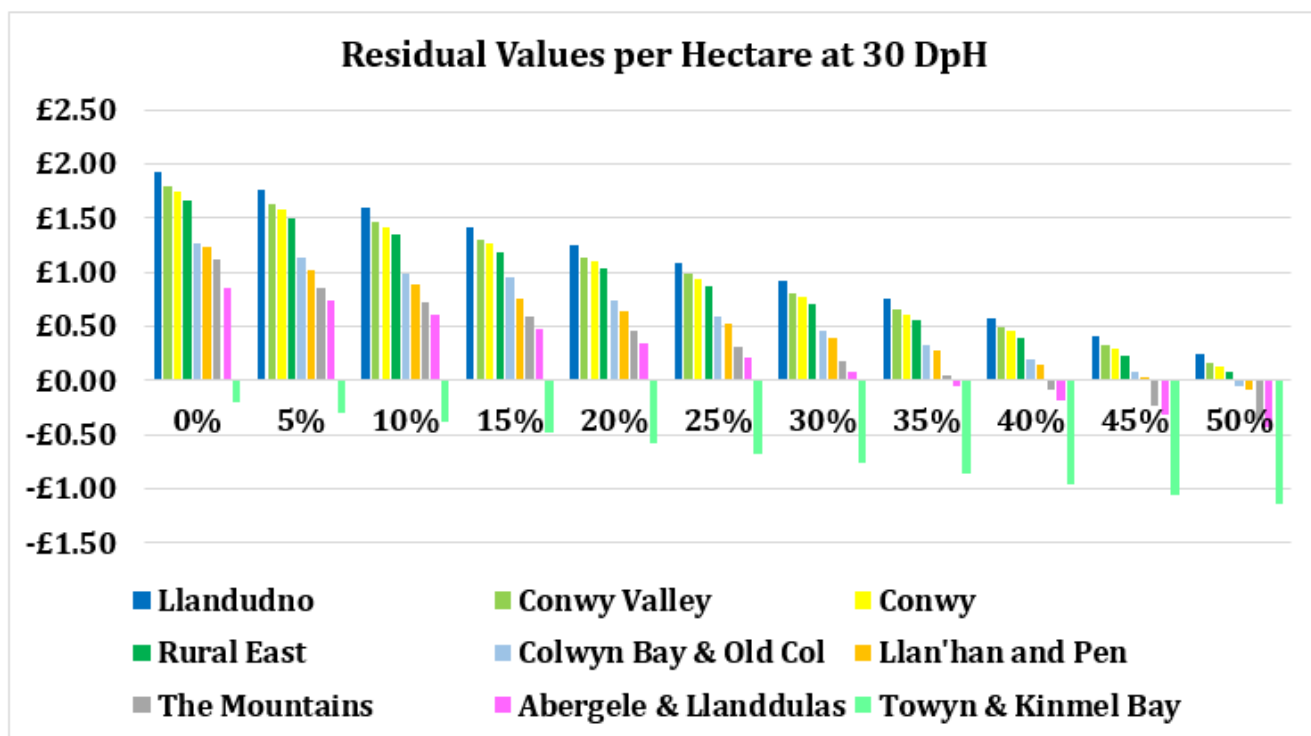
Y Mynyddoedd x 23

Abergele a Llanddulas x 17

Mae'r lluosrifau hyn yn seiliedig ar werth amaethyddol o tua £20,000 yr hectar a chyfraniadau Tai Fforddiadwy o 20%.

<https://www.carterjonas.co.uk/farmland-market-update-q1-2023#:~:text=Average%20arable%20and%20pasture%20land,%25%20to%20%C2%A37%2C511%2Facre.>

Ffigur 3.1 Gwerth gweddilliol ar 30 afh



Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

Dangosir y data ar gyfer y siart uchod isod:

Tabl 3.3 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn yr hectar) ar 30 afh

30 AFH	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£1.92	£1.76	£1.59	£1.42	£1.25	£1.09	£0.92	£0.75	£0.58	£0.41	£0.25
Dyffryn Conwy	£1.79	£1.63	£1.47	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.32	£0.16
Conwy	£1.74	£1.58	£1.42	£1.26	£1.10	£0.93	£0.77	£0.61	£0.45	£0.29	£0.13
Dwyrain Gwledig	£1.66	£1.50	£1.35	£1.19	£1.03	£0.87	£0.71	£0.55	£0.39	£0.23	£0.07
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£1.13	£0.99	£0.96	£0.73	£0.59	£0.46	£0.33	£0.20	£0.07	£-0.06
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.23	£1.01	£0.88	£0.76	£0.64	£0.52	£0.39	£0.27	£0.15	£0.03	£-0.09
Y Mynyddoedd	£1.11	£0.86	£0.72	£0.59	£0.45	£0.31	£0.18	£0.04	£0.09	£0.23	£-0.37

30 AFH	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Abergele a Llanddulas	£0.86	£0.73	£0.60	£0.47	£0.34	£0.21	£0.08	£0.05	£0.18	£0.31	-£0.44
Towyn a Bae Cinmel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	£0.20	£0.30	£0.39	£0.49	£0.58	£0.68	£0.77	£0.87	£0.96	£1.06	-£1.15

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

3.19 Ar 30 annedd yr hectar, mae'r farchnad dai ar draws ardal y Fwrdeistref Sirol wedi'i rhannu'n fras dair ffordd rhwng:

- Llandudno, Conwy, Dyffryn Conwy a'r Dwyrain Gwledig;
- Bae Colwyn, Hen Golwyn, Llanfairfechan a Phenmaenmawr, Y Mynyddoedd, Abergele a Llanddulas;
- Tywyn a Bae Cinmel (lle mae gwerthoedd gweddilliol yn ymddangos yn negyddol).

Gwerthoedd gweddilliol ar 40 afh

3.20 Mae'n bwysig profi dwyseddau uwch i ddeall yr effaith ar werthoedd gweddilliol. Cymysgedd datblygiad yn newid gyda newidiadau mewn dwysedd.

3.21 Mae Tabl 3.4 yn nodi'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer pob is-farchnad ar 40 afh.

Tabl 3.4 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn yr hectar) ar 40 afh

40 AFH	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£2.47	£2.26	£2.06	£1.85	£1.64	£1.44	£1.23	£1.02	£0.81	£0.61	£0.40
Dyffryn Conwy	£2.36	£2.16	£1.96	£1.75	£1.54	£1.34	£1.13	£0.92	£0.72	£0.52	£0.31
Conwy	£2.24	£2.04	£1.84	£1.64	£1.44	£1.24	£1.04	£0.84	£0.64	£0.44	£0.24
Dwyrain Gwledig	£2.14	£1.94	£1.75	£1.55	£1.35	£1.16	£0.96	£0.76	£0.57	£0.37	£0.17
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.63	£1.46	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.33	£0.16	£0.00
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.46	£1.31	£1.16	£1.01	£0.86	£0.71	£0.56	£0.41	£0.27	£0.12	-£0.03
Y Mynyddoedd	£1.29	£1.12	£0.95	£0.79	£0.62	£0.45	£0.28	£0.11	-	-	-£0.39
Abergele a Llanddulas	£1.12	£0.96	£0.79	£0.63	£0.47	£0.31	£0.15	-	-	-	-£0.49
Towyn a Bae Cinmel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	£0.25	£0.36	£0.48	£0.59	£0.71	£0.83	£0.94	£1.06	£1.17	£1.29	-£1.41

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

3.22 Mae cynyddu dwysedd yn gyffredinol yn cynyddu gwerth gweddilliol. Wrth gymharu cynllun o 30 afh a 40 afh, mae gwerthoedd gweddilliol yn cynyddu ym mhob achos ac eithrio'r Mynyddoedd (canrannau uwch o Dai Fforddiadwy) ac yn Nhywyn a Bae Cinmel (lle mae gweddill negyddol wedi'i gymhlethu). Yn gyffredinol mae unedau llai yn cynhyrchu cyfradd uwch o werthiannau fesul metr sgwâr er y dylid pwysleisio y gall costau fesul metr sgwâr godi gydag unedau llai; yn arbennig, mae hyn yn digwydd gyda fflatiau ar lefel ganolig i uchel. Mae'r math hwn o ddatblygiad yn gyffredinol yn llai cyffredin yn y Fwrdeistref Sirol.

3.23 O ran cynnydd mewn gwerth gweddilliol (40 afh o gymharu â 30 afh), mae'r canrannau canlynol yn berthnasol (30% Tai Fforddiadwy yn y cynllun):

Llandudno – 34%

Dyffryn Conwy - 40%

Conwy - 35%

Dwyrain Gwledig - 35%

Bae Colwyn a Hen Golwyn - 41%

Llanfairfechan a Phenmaenmawr - 43%

Y Mynyddoedd - 55%

Abergele a Llanddulas - 87%

3.24 Mae'r effaith yn arbennig o fuddiol yn achos Abergele a Llanddulas lle cynyddir gweddill ymylol iawn i tua £200,000 yr hectar, gan ei wneud yn ddichonadwy tuag at 30% o Dai Fforddiadwy.

3.25 Mae hyn i gyd yn bwysig wrth ystyried y berthynas rhwng dwysáu cynllun penodol a lefel Adran 106 a geisir; yn arbennig Tai Fforddiadwy.

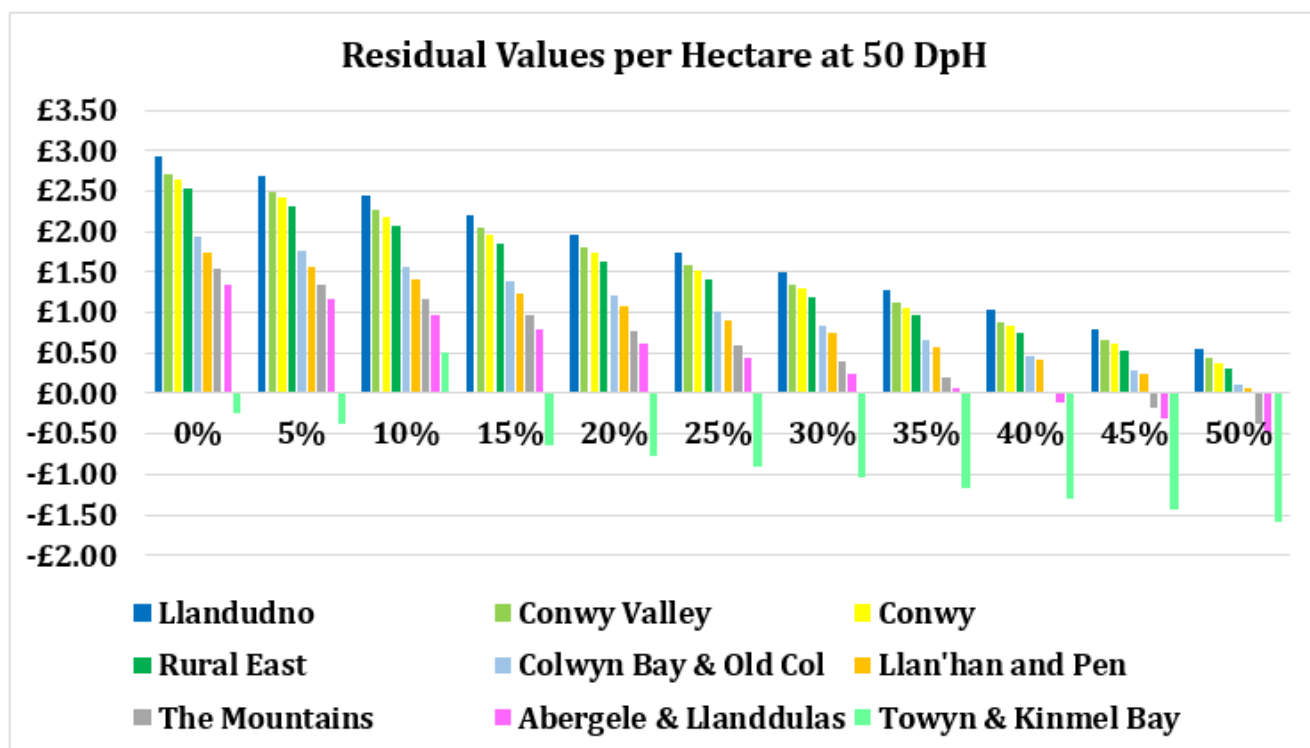
Gwerthoedd gweddilliol ar 50 afh

3.26 Mae Tabl 3.2 yn dangos gwerthoedd gweddilliol fesul hectar ar gyfer pob is-farchnad ar 50 afh. Mae patrwm neu wasgariad gwerthoedd yn cael ei gynnal yn fras fel ar gyfer dadansoddiadau dwysedd eraill.

3.27 Mae cynyddu dwysedd o 40 i 50 afh yn cynyddu gwerth gweddilliol yr holl is-farchnadoedd ac eithrio'r ddwy gyda'r gwerthoedd isaf - Abergele a

Llanddulas a Thywyn a Bae Cinmel (er mai dim ond ar lefelau uwch o Dai Fforddiadwy y mae hyn yn berthnasol).

Ffigur 3.2 Gwerthoedd gweddilliol yr hectar ar 50 afh



Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

3.28 Mae'r tabl isod yn dangos y data ar gyfer hyn.

Tabl 3.5 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn yr hectar) ar 50 afh

50 AFH	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£2.92	£2.68	£2.44	£2.21	£1.97	£1.74	£1.50	£1.27	£1.03	£0.79	£0.56
Dyffryn Conwy	£2.72	£2.49	£2.26	£2.04	£1.81	£1.58	£1.35	£1.12	£0.89	£0.66	£0.43
Conwy	£2.64	£2.42	£2.19	£1.97	£1.74	£1.51	£1.29	£1.06	£0.83	£0.61	£0.38
Dwyrain Gwledig	£2.53	£2.31	£2.08	£1.86	£1.64	£1.41	£1.19	£0.97	£0.74	£0.52	£0.31
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.94	£1.76	£1.57	£1.39	£1.21	£1.02	£0.84	£0.66	£0.47	£0.29	£0.11

50 AFH	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.74	£1.57	£1.41	£1.24	£1.07	£0.91	£0.74	£0.57	£0.41	£0.24	£0.07
Y Mynyddoedd	£1.55	£1.35	£1.16	£0.97	£0.78	£0.59	£0.39	£0.20	£0.01	-	-£0.37
Abergele a Llanddulas	£1.34	£1.16	£0.97	£0.79	£0.61	£0.43	£0.24	£0.06	-	-	-£0.49
Towyn a Bae Cinmel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-£1.58

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

Casgliadau

3.29 Mae'r dadansoddiad yn y bennod hon yn dangos:

- Y ffactor allweddol sy'n gyrru gwerth gweddilliol yw lleoliad. Lleoliad yw'r allwedd i ddeall pam y dylid amrywio targedau Tai Fforddiadwy (pob peth arall yn gyfartal) ar draws aneddiadau ac ardaloedd gwledig gwahanol;
- Mae newidiadau ymylol mewn prisiau tai yn cael effeithiau anghymesur ar werth gweddilliol. Mae hyn yn golygu y dylid gosod polisi mewn modd sensitif, gan adlewyrchu'r gwahaniaethau, ond gan adlewyrchu'r ffaith bod mannau poeth a mannau oer yn bodoli ym mhob is-farchnad;
- Mae'r farchnad dai ar draws ardal y Fwrdeistref Sirol wedi'i rhannu'n fras dair ffordd rhwng:

Llandudno, Conwy, Dyffryn Conwy a'r Dwyrain Gwledig;

Bae Colwyn, Hen Golwyn, Llanfairfechan a Phenmaenmawr, Y Mynyddoedd, Abergele a Llanddulas;

Tywyn a Bae Cinmel (lle mae gwerthoedd gweddilliol yn ymddangos yn negyddol).

3.30 O ran hyfywedd, mae gwerth ardrethol yn rhagori ar werthoedd defnydd presennol maes glas o gryn dipyn yn y rhan fwyaf o senarios. Fel enghreifftiau (20% Tai Fforddiadwy):

Llandudno x 63

Dyffryn Conwy x 57

Conwy x 55

Dwyrain Gwledig x 52

Bae Colwyn a Hen Golwyn x 37

Llanfairfechan a Phenmaenmawr x 32

Y Mynyddoedd x 23

Abergele a Llanddulas x 17

- 3.31 Mae'r rhain yn werthoedd gweddilliol iach iawn sy'n llawer uwch na'r gwerth defnydd presennol ar gyfer tir glas ac sy'n caniatáu i'r Fwrdeistref Sirol osod targedau Tai Fforddiadwy yn weddol gadarn ac uchelgeisiol.
- 3.32 Wrth symud o dargedau polisi i drafodaethau cynllun-benodol bydd yn bwysig i swyddogion Cynllunio a Thai gadw agwedd hyblyg. Nid yw pob safle yn dir glas a bydd ganddynt werthoedd defnydd presennol uwch a allai olygu na fydd modd cyflawni'r prif darged mewn rhai achosion.
- 3.33 Yn ogystal, dylid cofio bod cymysgedd datblygiadau yn allweddol. Gallai cymysgedd gwahanol fesul cynllun greu hyfywedd gwell.

PENNOD 4 – RHWYMEDIGAETHAU CYNLLUNIO

Gall rhai datblygiadau achosi niwed i'w hamgylcheddau, neu gynyddu pwysau ar isadeiledd ffisegol, amgylcheddol a chymdeithasol mewn cymunedau. I osgoi neu leihau'r effeithiau negyddol hyn a gwneud y datblygiad yn fwy derbyniol, gall Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI), ofyn i'r ymgeisydd neu'r datblygwr ddarparu cyfleusterau (fel man agored cyhoeddus) neu wneud gwelliannau (fel gwneud cyffordd yn fwy diogel). Mewn rhai amgylchiadau, gellir gofyn i ymgeiswyr dalu yn lle hynny, er mwyn i'r Cyngor wneud gwelliannau neu ddarparu cyfleusterau.

Gellir rheoli rhai o'r materion hyn trwy Amodau Cynllunio a roddir ar ganiatâd cynllunio, a dylid defnyddio Amodau o'r fath yn y lle cyntaf lle bo'n bosibl. Fodd bynnag, mae rhai materion na ellir delio â nhw trwy Amod, fel talu cyfraniad ariannol, ac yn yr achos hwn, bydd angen eu rheoli gyda chytundeb cyfreithiol, sef 'Rhwymedigaeth Gynllunio'.

Y sail ddeddfwriaethol ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio yw Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (a ddiwygiwyd gan Adran 12 o Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991), Adran 111 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ac Adran 2 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2000. Mae deddfwriaeth bellach wedi'i nodi yn Rheoliadau 122 a 123 o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) 2010, a Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (Diwygio) 2011. Mae Rheoliad 122 yr Ardoll Seilwaith Cymunedol yn nodi:

(2) Bydd rhwymedigaeth gynllunio ond yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad os yw'r rhwymedigaeth –

(a) yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;

(b) yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad; ac

(c) yn gymharol berthnasol o ran graddfa a'r math o ddatblygiad.

Mae'r drefn bresennol ar gyfer ceisio rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer datblygiadau yn Ardal Cynllun CDLI Conwy yn dod o dan ddau gategori bras:

- 1 Tai Fforddiadwy
 - a. Polisi HOU/2
 - b. CDLI13 - CCA Tai Fforddiadwy
- 2 Rhwymedigaethau Cynllunio Eraill
 - a. Polisiâu DP/5, CFS/1 a CFS/11
 - b. CDLI13 - CCA Rhwymedigaethau Cynllunio

Mae casgliadau'r adroddiad hwn yn nodi dull arfaethedig y CDLI Newydd ar gyfer Tai Fforddiadwy. Bydd y CDLI Newydd yn nodi gofynion polisi ar wahân ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio eraill.

Mae cyfraniadau ariannol rhagdybiedig ar gyfer rhwymedigaeth gynllunio wedi'u cyfrifo ar gyfer senarios dangosol ar y pedwar safle strategol, yn seiliedig ar y gofynion a'r costau a ddefnyddiwyd yn y CDLI Newydd. Mae'r rhain yn caniatáu ar gyfer cyfraniadau ariannol tuag at fannau hamdden, rhandiroedd, llyfrgelloedd, gwastraff ac addysg (lle bo angen, gan ystyried y data capasiti

ysgolion diweddaraf). Nid yw'r costau A106 hyn yn gwneud lwfans penodol ar gyfer darpariaeth priffyrdd neu iechyd gan nad oes gwybodaeth gadarn i fesur gwerth y cyfraniadau sydd eu hangen ar hyn o bryd. Bydd gwaith pellach sy'n ymwneud â rhwymedigaethau cynllunio yn llywio'r asesiadau hyfywedd safle-benodol, a fydd yn cynnwys cyfraniadau tuag at wella priffyrdd a chyfleusterau iechyd, lle bo'n berthnasol.

Tabl 4.1 Gofynion Adran 106 ar gyfer Safleoedd Strategol

Safle	Anheddau	Cyfanswm Adran 106	Fesul Uned
Ffordd Aber, Llanfairfechan	150	£460,000	£4,600
Llanrhos, Deganwy	150	£700,000	£4,700
Fferm Peulwys, Hen Golwyn	250	£570,000	£2,300
Safle strategol, Llanrwst	100	£470,000	£4,700
Cyfartaledd		Fesul Uned	£3,400

Ffynhonnell: CBSC

Mae'r rhwymedigaethau y gofynnwyd amdanynt yn amrywio o £3,400 fesul annedd yn Hen Golwyn, i £4,700 fesul annedd yn Llanrhos a Llanrwst, gan roi cyfartaledd o £3,400 fesul annedd ar draws pob safle. Yn wreiddiol, cynigiwyd cynnal profion hyfywedd yn seiliedig ar £4k fesul annedd, er mwyn lleihau costau datblygu a sicrhau'r cyflenwad gorau o dai fforddiadwy o safleoedd. Yn ymarferol, trwy brofi hyfywedd daeth yn amlwg bod atal y cyfraniad A106 yn cael effaith fach iawn ar hyfywedd cynllun. Er mwyn caniatáu ar gyfer ansicrwydd a darparu byffer o fewn gofynion A106 (gan gynnwys ar gyfer iechyd a phriffyrdd), caniatwyd cyfraniad A106 o £5k. Ni roddodd hyn unrhyw ostyngiad yn y targed Tai Fforddiadwy, ond mae'n darparu dull mwy cadarn o gymharu ag amcangyfrif A106 o £4k. Mewn rhai amgylchiadau gall y cyfraniad A106 hwn o £5k fod yn isel o hyd, gan ddarparu senario hyfywedd heriol i'w gyflawni. Lle mae

tystiolaeth yn dangos bod cyfiawnhad dros lefel uwch o ofyniad A106, bydd hyn yn ystyriaeth berthnasol wrth asesu ceisiadau cynllunio.

Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i p'un a fyddai'n briodol hepgor neu leihau cyfraniadau A106 o unedau TFfALI, ar y sail bod meddianwyr unedau TFfALI eisoes yn dod o'r gymuned leol. Fodd bynnag, darperir TFfALI ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn gyffredinol i ddiwallu'r angen blaenoriaethol ar gyfer y sir gyfan. Felly er bod tebygolrwydd cryf bod meddianwyr unedau TFfALI newydd eisoes yn byw o fewn BS Conwy, efallai eu bod wedi symud o dref neu gymuned wahanol, gan arwain at effaith leol ar (er enghraifft) yr angen am ddarpariaeth mannau agored a lleoedd ysgol. Os yw dyraniad unedau TFfALI yn canolbwyntio ar darddiad angen mwy lleol, gellid ailasesu hyn fesul safle os oes angen. Fel arall, gellir gwneud penderfyniad gwleidyddol i leihau/dileu cyfraniadau A106 o unedau TFfALI. Nid yw'r dystiolaeth yn cefnogi hyn ar hyn o bryd ar sail rhinweddau cynllunio datblygiadau TFfALI yn unig.

PENNOD 5 – DADANSODDIAD O SAFLEOEDD MAWR

5.1 Mae gan y Cyngor nifer o safleoedd allweddol a fydd yn dod â thai ychwanegol ymlaen. Mae'r safleoedd hyn yn cynnwys:

- Safle yn Llanfairfechan ar gyfer tua 150 o anheddau;
- Safle yn Llanrhos, Deganwy ar gyfer tua 150 o anheddau;
- Safle yn Lôn Peulwys, Hen Golwyn ar gyfer tua 250 o anheddau;
- Safle yn Llanrwst ar gyfer tua 100 o anheddau.

5.2 Mae nifer yr anheddau ar bob safle yn destun ystyriaeth bellach a bydd hwn yn cael ei ddiweddarau unwaith y bydd y wybodaeth ar gael (cyn y cam CDLI Newydd i'w archwilio gan y cyhoedd). Bydd asesiadau hyfywedd safle penodol wedi'u diweddarau yn cael eu paratoi fel rhan o'r cynllun cam archwilio gan y cyhoedd ar gyfer y dyraniadau safle hyn. Bydd y swm penodol o dai fforddiadwy a geisir yn cael ei gynnwys fel maen prawf ym mholisiau creu lleoedd y CDLI Newydd.

5.3 Rwyf wedi caniatáu £5,000 yr uned yn yr adran hon lle nad yw costau seilwaith wedi'u pennu a/neu wedi'u teilwra.

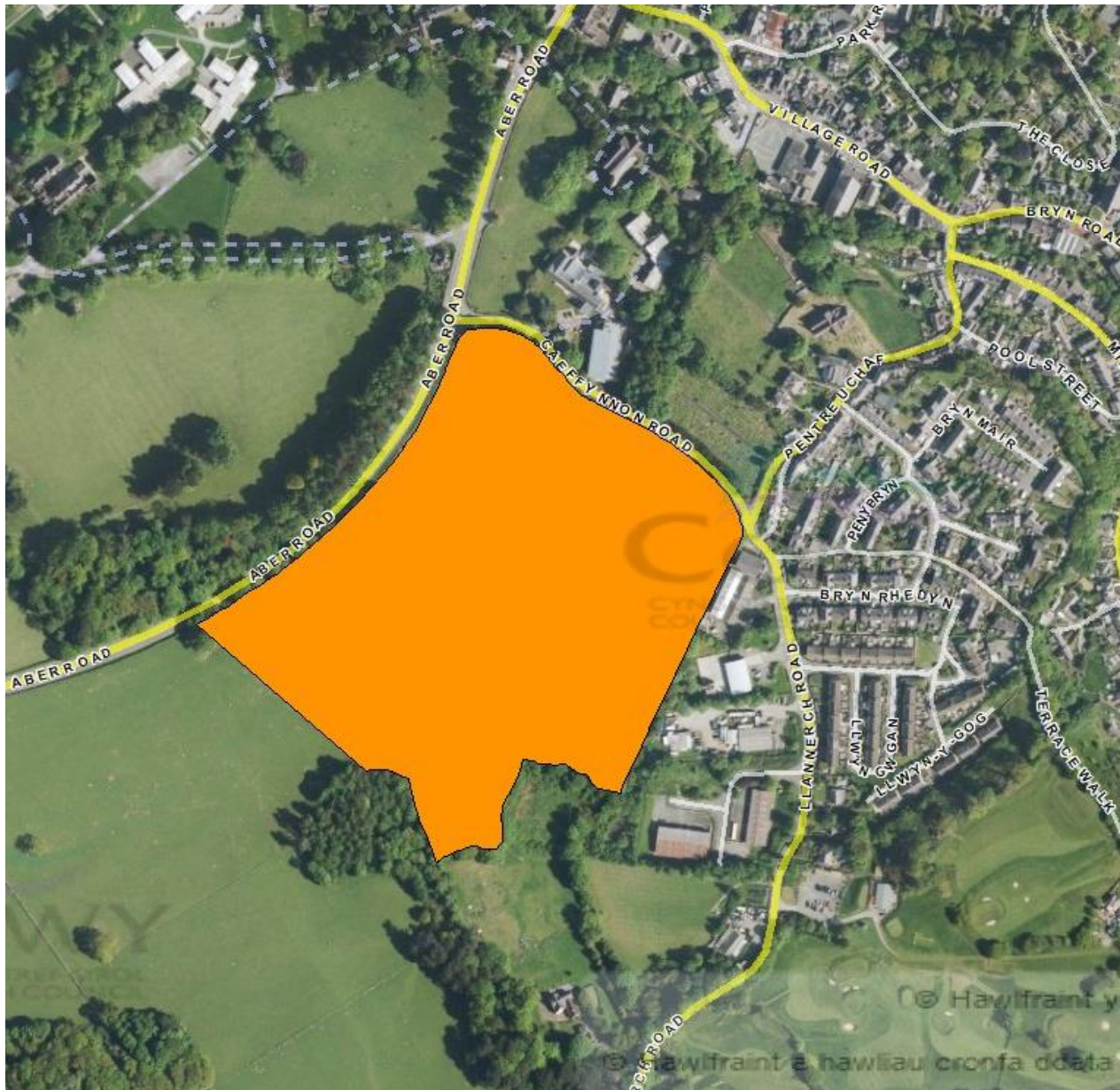
5.4 Edrychir ar hyfywedd pob un o'r safleoedd hyn yn eu tro.

Ffordd Aber, Llanfairfechan

5.5 Mae'r safle hwn ar gyfer tua 150 o anheddau a mannau agored. Mae'r safle yn dir glas ac ar lethr. Mae mewn perchnogaeth sengl.

5.6 Dangosir y safle isod:

Ffigur 5.1 Map yn dangos Aber Road, safle Llanfairfechan



Ffynhonnell: Mapiau@Conwy

- 5.7 Ar ddwysedd o 30 annedd i bob safle hectar (a 150 o anheddau) mae'r arwynebedd y gellir ei ddatblygu tua 5 hectar. Tybir y bydd hyn yn amrywio o fathau a meintiau o dai. Mae cyfanswm lwfans seilwaith (sef £5,000 yr uned) sef £1.25 miliwn.
- 5.8 Rwyf wedi gwneud lwfans ychwanegol ar gyfer cost seilwaith y safle. Rwyf wedi caniatáu £200,000 yr hectar ar gyfer paratoi a datblygu tir glas.
- 5.9 Dangosir canlyniadau'r asesiad yn Nhabl 5.1 isod:

Tabl 5.1 Asesiad hyfywedd ar gyfer Ffordd Aber: Canlyniadau

Ffordd Aber, Llanfairfechan			
% Tai Fforddiadwy	Gwerth Gweddilliol	LVB	Dros ben / Diffyg
0	£6,601,000	£1,567,455	£5,033,545
5	£5,919,000	£1,567,455	£4,351,545
10	£5,237,000	£1,567,455	£3,669,545
15	£4,555,000	£1,567,455	£2,987,545
20	£3,873,000	£1,567,455	£2,305,545
25	£3,191,000	£1,567,455	£1,623,545
30	£2,509,000	£1,567,455	£941,545
35	£1,827,000	£1,567,455	£259,545
40	£1,145,000	£1,567,455	-£422,455
45	£462,000	£1,567,455	-£1,105,455
50	-£220,000	£1,567,455	-£1,787,455
Trothwy Sbardun	35%		Amherthnasol

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

5.10 Mae'r asesiad yn dangos gwerthoedd gweddilliol (RVs) yn yr ystod o £6.6 i minws £200,000. Y trothwy sbardun y daw Tai Fforddiadwy yn anhyfyw yw tua 35% o'r holl unedau.

Llanrhos, Deganwy

5.11 Mae'r safle hwn yn Llanrhos, Deganwy ar gyfer tua 150 o anheddau gyda mannau agored, rhandiroedd a llwybrau teithio llesol. Mae rhan o'r safle ar lethr, rhan yn weddol wastad.

5.12 Dangosir y safle isod:

Ffigur 5.2 Map yn dangos safle strategol Llanrhos



Ffynhonnell: Mapiau@Conwy

- 5.13 Ar ddwysedd o 30 annedd i bob safle hectar (a 150 o anheddau) mae'r arwynebedd y gellir ei ddatblygu tua 6.7 hectar. Tybir y bydd hyn yn amrywio o fathau a meintiau o dai. Mae cyfanswm lwfans seilwaith (sef £5,000 yr uned) sef £1 miliwn.
- 5.14 Fel o'r blaen, rwyf wedi gwneud lwfans ychwanegol ar gyfer cost seilwaith y safle. Rwyf wedi caniatáu £200,000 yr hectar ar gyfer paratoi a datblygu tir glas.
- 5.15 Dangosir canlyniadau'r asesiad yn Nhabl 5.2 isod:

Tabl 5.2 Asesiad hyfywedd ar gyfer safle Llanrhos: Canlyniadau

Llanrhos, Deganwy			
% Tai Fforddiadwy	Gwerth Gweddilliol	LVB	Dros ben / Diffyg
0	£9,351,000	£2,421,513	£6,929,487
5	£8,538,000	£2,421,513	£6,116,487
10	£7,727,000	£2,421,513	£5,305,487
15	£6,914,000	£2,421,513	£4,492,487
20	£6,101,000	£2,421,513	£3,679,487
25	£5,288,000	£2,421,513	£2,866,487
30	£4,476,000	£2,421,513	£2,054,487
35	£4,663,000	£2,421,513	£2,241,487
40	£2,850,000	£2,421,513	£428,487
45	£2,038,000	£2,421,513	-£383,513
50	£1,226,000	£2,421,513	-£1,195,513
Trothwy Sbardun	44%		Amherthnasol

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

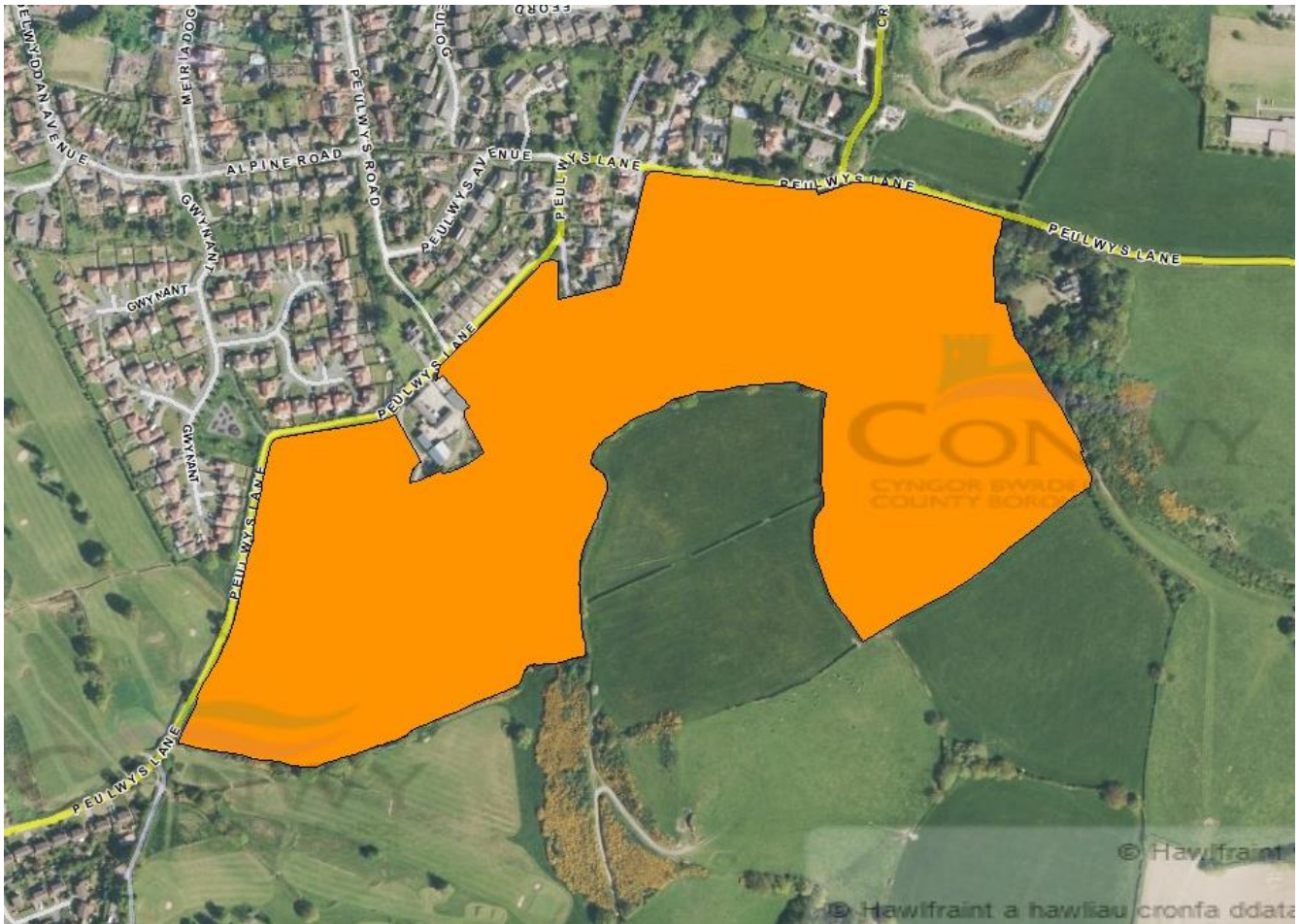
5.16 Mae'r asesiad yn dangos gwerthoedd gweddilliol (RVs) yn yr ystod o £9.3 i minws £1.2 miliwn. Y trothwy sbardun y daw Tai Fforddiadwy yn anhyfyw yw tua 44% o'r holl unedau.

Lôn Peulwys, Hen Golwyn

5.17 Mae'r safle hwn yn Hen Golwyn ar gyfer tua 250 o anheddau gyda mannau agored. Mae angen ffordd gefn newydd drwy'r safle. Mae un perchennog. Mae'r safle yn dir glas gyda thir ar lethr ac amodau tir a allai fod yn heriol (craig galed). Mae peth ansicrwydd o ran modelu hydrologig a chapasiti ar gyfer draenio dŵr budr ac addasrwydd SDC ar gyfer draenio dŵr wyneb oherwydd cyflwr y ddaear.

5.18 Dangosir y safle isod:

Ffigur 5.3 Map yn dangos safle strategol Lôn Peulwys



Ffynhonnell: Mapiau@Conwy

- 5.19 Ar ddwysedd o 30 annedd fesul safle hectar (a 250 o anheddau) mae'r arwynebedd y gellir ei ddatblygu tua 8.3 hectar. Tybir y bydd hyn yn amrywio o fathau a meintiau o dai. Mae cyfanswm lwfans seilwaith (sef £5,000 yr uned) sef £1 miliwn.
- 5.20 Fel o'r blaen, rwyf wedi gwneud lwfans ychwanegol ar gyfer cost seilwaith y safle. Rwyf wedi caniatáu £200,000 yr hectar ar gyfer paratoi a datblygu tir glas.
- 5.21 Dangosir canlyniadau'r asesiad yn Nhabl 5.3 isod:

Tabl 5.3 Asesiad hyfywedd ar gyfer safle Lôn Peulwys, Hen Golwyn

Lôn Peulwys, Hen Golwyn			
% Tai Fforddiadwy	Gwerth Gweddilliol	LVB	Dros Ben / Diffyg
0	£10,632,000	£2,915,000	£7,717,000
5	£9,521,000	£2,915,000	£6,606,000
10	£8,410,000	£2,915,000	£5,495,000
15	£7,299,000	£2,915,000	£4,384,000
20	£6,188,000	£2,915,000	£3,273,000
25	£5,078,000	£2,915,000	£2,163,000
30	£3,965,000	£2,915,000	£1,050,000
35	£2,855,000	£2,915,000	-£60,000
40	£1,744,000	£2,915,000	-£1,171,000
45	£632,000	£2,915,000	-£2,283,000
50	-£479,000	£2,915,000	-£3,394,000
Trothwy Sbardun	37% TFf		Amherthnasol

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

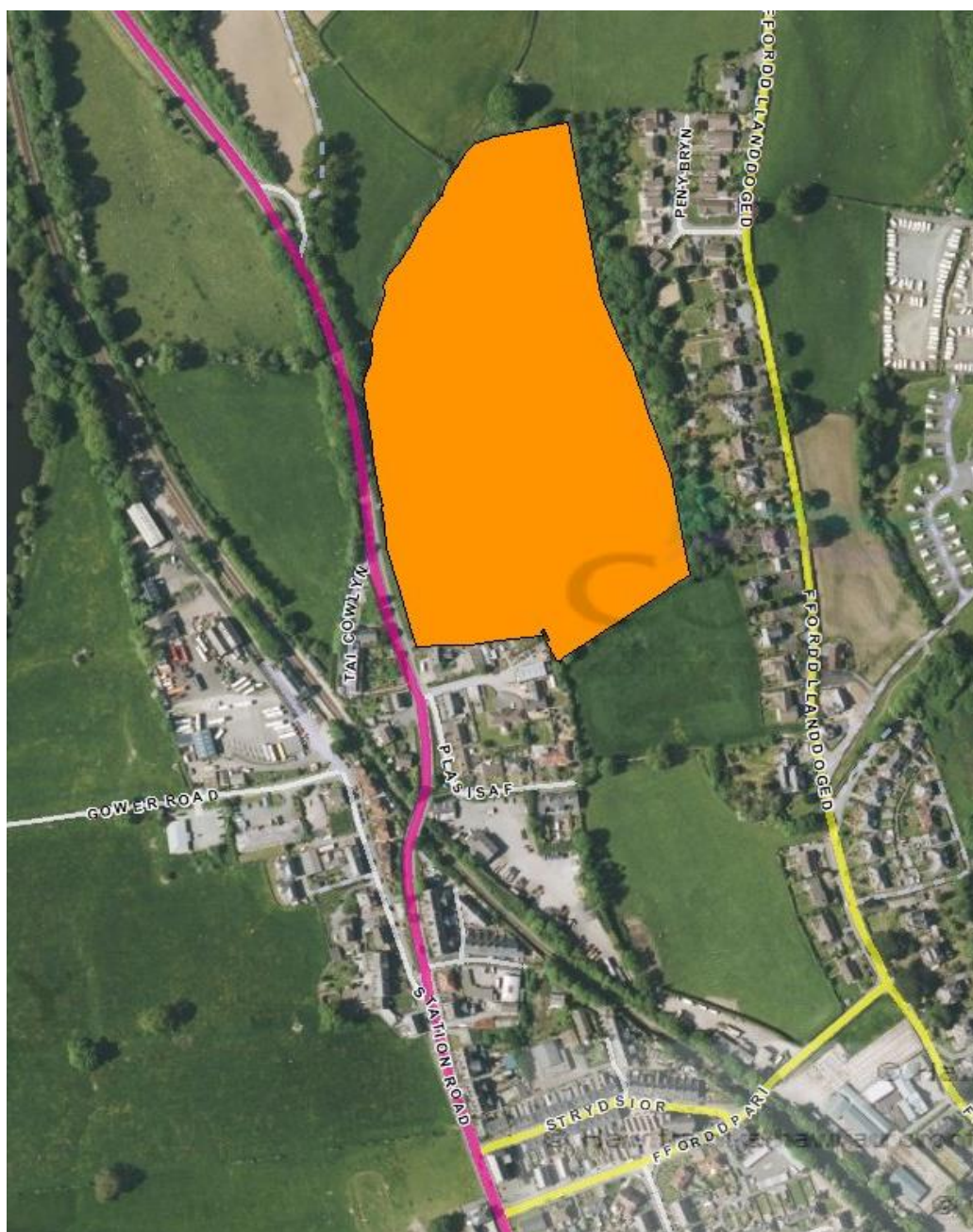
5.22 Mae'r asesiad yn dangos gwerthoedd gweddilliol (RVs) yn yr ystod o £10.6 i minws £0.5 miliwn. Y trothwy sbardun y daw Tai Fforddiadwy yn anhyfyw yw tua 35% o'r holl unedau.

Safle strategol yn Llanrwst

5.23 Mae hwn yn safle i'r gogledd o Lanrwst. Mae hyn ar gyfer tua 100 o anheddau gyda mannau agored a rhandiroedd. Un sy'n berchen ar y safle.

5.24 Dangosir y safle isod:

Ffigur 5.4 Map yn dangos safle strategol Llanrwst



Ffynhonnell: Mapiau@Conwy

- 5.25 Ar ddwysedd o 30 annedd i bob safle hectar (a 100 o anheddau) mae'r arwynebedd y gellir ei ddatblygu tua 3.3 hectar. Tybir y bydd hyn yn amrywio o fathau a meintiau o dai. Mae cyfanswm lwfans seilwaith (sef £5,000 yr uned) sef £0.5 miliwn.

5.26 Fel o'r blaen, rwyf wedi gwneud lwfans ychwanegol ar gyfer cost seilwaith y safle. Rwyf wedi caniatáu £200,000 yr hectar ar gyfer paratoi a datblygu tir glas.

5.27 Dangosir canlyniadau'r asesiad yn Nhabl 5.4 isod:

Tabl 5.4 Asesiad hyfywedd ar gyfer safle Llanrwst: Canlyniadau

Llanrwst			
% Tai Fforddiadwy	Gwerth Gweddilliol	LVB	Dros Ben / Diffyg
0	£6,018,000	£1,668,426	£4,349,574
5	£5,472,500	£1,668,426	£3,804,074
10	£4,926,500	£1,668,426	£3,258,074
15	£4,381,500	£1,668,426	£2,713,074
20	£3,836,000	£1,668,426	£2,167,574
25	£3,290,500	£1,668,426	£1,622,074
30	£2,745,000	£1,668,426	£1,076,574
35	£2,199,500	£1,668,426	£531,074
40	£1,654,000	£1,668,426	-£14,426
45	£1,109,000	£1,668,426	-£559,426
50	£563,000	£1,668,426	-£1,105,426
Trothwy Sbardun	40% TFf		Amherthnasol

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

5.28 Mae'r asesiad yn dangos gwerthoedd gweddilliol (RVs) yn yr ystod o £6 i £0.5 miliwn. Y trothwy sbardun y daw Tai Fforddiadwy yn anhyfyw yw tua 40% o'r holl unedau.

Casgliadau ar hyfywedd y safleoedd allweddol

5.29 Mae'r dadansoddiad o safleoedd mwy yn arwyddocaol am sawl rheswm. Yn gyntaf, os yw'r safleoedd hyn yn hyfyw i'w cyflawni yna bydd cyfran sylweddol o ddatblygiadau newydd yn ystod cyfnod y Cynllun yn ddichonadwy. Yn ail, dylai'r set hon o brofion atgyfnerthu canfyddiadau'r Profion Lefel Uchel ac yn olaf, dylai'r canlyniadau osod templed ar gyfer unrhyw safleoedd newydd pellach a allai ddod ymlaen.

- 5.30 Mae'n bwysig nodi bod canfyddiadau'r adroddiad hwn mewn perthynas â safleoedd mawr yn destun dadansoddiad pellach, manylach, sy'n cael ei wneud ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Bydd hyn yn arwain at y fantais o wybodaeth ddiweddaraf am lwytho seilwaith yn arbennig. Os yw'r dystiolaeth yn dangos bod cyfran uwch o dai fforddiadwy yn hyfyw gyda'r manylion safle-benodol, bydd y gyfran uwch hon yn cael ei chynnwys ym mhob polisi creu lleoedd safle-benodol.
- 5.31 Mae'r dadansoddiad yn dangos gwargedion sylweddol ar ganrannau is o Dai Fforddiadwy. Mae hwn yn ganlyniad cadarnhaol iawn yn enwedig pan fydd lwfansau ychwanegol wedi'u gwneud ar gyfer costau seilwaith safleoedd.
- 5.32 Mae'r trothwy sbardun ar gyfer darparu Tai Fforddiadwy yn amrywio o 35% yn Llanfairfechan, i 37% yn Lôn Peulwys, trwy 40% yn Llanrwst i 44% yn Llanros. Yn ogystal, mae cyfraniadau Adran 106 o £5,000 yr uned ar draws yr holl gynlluniau yn hyfyw (yn unol â'r cyfraniadau Tai Fforddiadwy hyn).
- 5.33 Yn amlwg, y ffordd orau o wneud y mwyaf o ddarpariaeth Tai Fforddiadwy a buddion cymunedol eraill yw trwy ddyrannu datblygiad yn yr ardaloedd sydd â'r hyfywedd cryfaf; bydd y farchnad yn tueddu i gyflawni lle mae hynny'n wir. Felly nid yw o reidrwydd yn wir y dylai meini prawf cynaliadwyedd arwain, lle mae buddion cymunedol yn brin. Mewn geiriau eraill, gall y dystiolaeth hyfywedd, mewn rhai achosion, arwain ar ddyrannu safleoedd o fewn cynllun lleol sy'n dod i'r amlwg.
- 5.34 Dylid cydnabod bod unrhyw arfarniad safle-benodol yn adlewyrchu'r wybodaeth sydd ar gael ar y pryd, ac yn ystod trafodaethau safle-benodol bydd data pellach yn debygol o ddod i'r amlwg a allai newid amgylchiadau hyfywedd. Argymhellir hefyd, pan fydd y safleoedd hyn yn cael eu negodi, y dylid cynnal gwerthusiad llif arian, gan ddefnyddio rhagamcanion o'r amcangyfrif gorau o refeniw a chostau.

PENNOD 6 – SAFLEOEDD BACH A'R TROTHWY TAI Fforddiadwy

- 6.1 Mae polisi CDLI mabwysiedig Conwy HOU/2 'Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol' yn nodi: 'Bydd y Cyngor yn gorchymyn darparu AHLN mewn datblygiadau tai newydd fel y nodir yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol a Chofrestrau Tai Fforddiadwy a Chamau Cyntaf Conwy.' Felly, fel y mae ar hyn o bryd, mae'r Cyngor yn ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy o bob safle gan gynnwys cynlluniau i lawr i un uned. Mae'r bennod hon yn edrych ar y sefyllfa hyfywedd wedi'i diweddaru mewn perthynas â safleoedd bach sy'n cael eu dwyn ymlaen.
- 6.2 Er mwyn gwneud hyn, mae'r Cyngor wedi darparu data ar safleoedd bach. Mae hwn yn ddata sy'n adlewyrchu'r MIDS (Ceisiadau Mân Anheddau) a gymeradwywyd ar gyfer cynlluniau o lai na 10 o gartrefi.
- 6.3 Dau brif fesur o ddata safleoedd bach a welir yn bwysig: amllder rhai mathau o safleoedd (yn ymwneud â ffynhonnell benodol o gyflenwad), ac yn ail, nifer yr anheddau sy'n deillio o bob ffynhonnell gyflenwi.
- 6.4 Mae Tabl 6.1 yn nodi'r data allweddol:

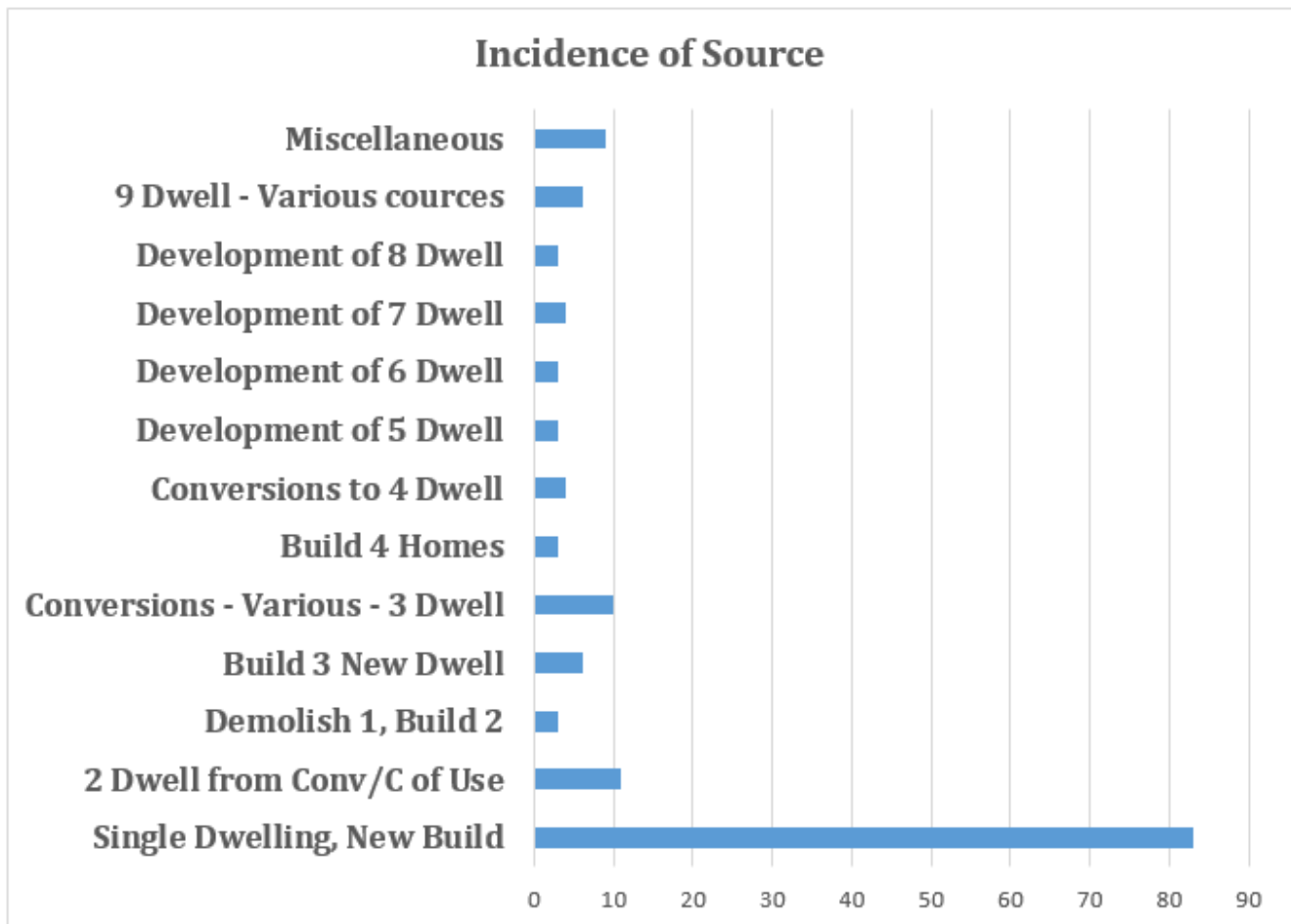
Tabl 6.1 Ffynonellau cyflenwad

Ffynonellau cyflenwad	Nifer yr anheddau	Ffynhonnell digwyddiad	Cyfanswm - Digwyddiadau	Digwyddiad (%)	Cyfanswm Anheddau	Anheddau (%)
Annedd Sengl, Adeilad Newydd	83	83	148	56.08	350	23.71
2 Annedd o Drawsnewidiad/ Newid Defnydd	22	11	148	7.43	350	6.29
Dymchwel 1, Adeiladu 2	6	3	148	2.03	350	1.71
Adeiladu 3 Annedd Newydd	18	6	148	4.05	350	5.14
Trawsnewidiadau - Amrywiol - 3 Annedd	30	10	148	6.76	350	8.57
Adeiladu 4 Cartref	12	3	148	2.03	350	3.43
Trawsnewid i 4 Annedd	16	4	148	2.70	350	4.57
Datblygu 5 Annedd	15	3	148	2.03	350	4.29
Datblygu 6 Annedd	18	3	148	2.03	350	5.14
Datblygu 7 Annedd	28	4	148	2.70	350	8.00
Datblygu 8 Annedd	24	3	148	2.03	350	6.86
9 Annedd - Gwahanol Ffynonellau	54	6	148	4.05	350	15.43
Amrywiol	24	9	148	6.08	350	6.86
	350	148		100		100

Ffynhonnell: CBSC

6.5 Mae Tabl 6.1 (uchod) yn dangos yr ystod lawn o fathau o gynlluniau bach a ddaeth drwy'r system gynllunio yn ddiweddar. Mae tua 56% o'r holl geisiadau yn ymwneud ag anheddau sengl ar ardd neu dir gwag. Daw tua 7% o'r holl geisiadau o gynlluniau trosi i ddwy annedd. Daw canran tebyg o drosi i dair annedd. Mae Ffigur 6.1 yn nodi'r trosolwg ar ffurf graff:

Ffigur 6.1 Nifer yr achosion o ganiatadau – safleoedd bach

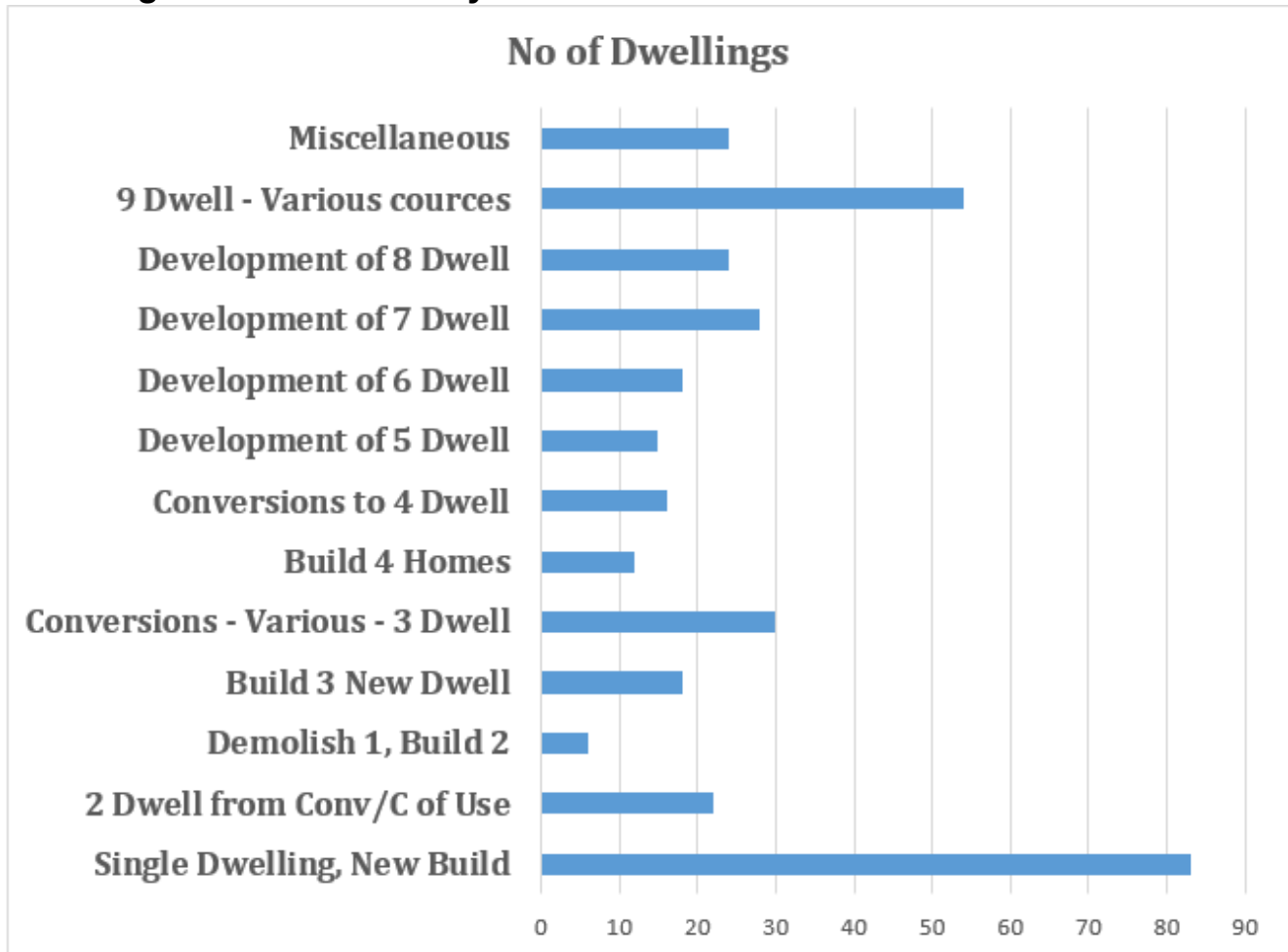


Ffynhonnell: CBSC

6.6 Mae ffynonellau cyflenwad safleoedd bach yn amrywio'n eang. Tra bod tai sengl ar dir gwag/cefn/gardd yn dominyddu o ran ceisiadau, mae nifer sylweddol o geisiadau sy'n ymwneud â chynlluniau adeiladau newydd o 4 i 9 annedd. Mae trawsnewidiadau hefyd yn ffynhonnell gyflenwi gyffredinol bwysig.

6.7 Mae hefyd yn bwysig edrych ar y cwantwm neu nifer yr anheddau sy'n deillio o'r ystod lawn o fathau o safleoedd bach. Mae Ffigur 6.2 yn dangos y data.

Ffigur 6.2 Nifer yr anheddau – safleoedd bach



Ffynhonnell: CBSC

6.8 Dengys Ffigur 6.2 yr ystod lawn o gynlluniau bach yn ôl math. Y pwyntiau allweddol yw:

- Ar y safleoedd bach (llai na 10 annedd), daw 24% o'r holl anheddau o anheddau sengl.
- Daw bron i 20% o anheddau mewn cynlluniau llai o drawsnewid. Mae hyn yn arwyddocaol gan fod y mathau hyn o gynlluniau yn nodweddiadol yn fwy heriol o safbwynt hyfywedd;

- Fel sydd i'w ddisgwyl daw 40% o anheddau newydd o'r cynlluniau 'mwy' – 4 i 9 annedd;
- Daw tua 2% o'r holl anheddau o gynlluniau cyfnewid 'dau am un'. Mae'r cynlluniau hyn yn fwy tebygol o fod yn heriol o safbwynt hyfywedd gan fod ganddynt werth defnydd presennol uchel;
- Mae yna nifer o gynlluniau (tua 7% o'r holl anheddau) nad ydynt yn disgyn yn daclus i unrhyw gategori penodol. Mae'r rhain wedi'u labelu fel rhai amrywiol.

Profi cynlluniau bach ar gyfer hyfywedd

- 6.9 Mae economeg cyflawni cynlluniau bach yr un fath mewn egwyddor ag economeg safleoedd mwy. Nid oes angen gwyrho'n sylweddol oddi wrth y dull a fabwysiadwyd ar gyfer y Profion Lefel Uchel sy'n gosod y targedau ar gyfer y Cynllun. Er y gall fod yn wir y bydd costau anheddau 'untro' llai yn uwch nag ar gyfer tai ystadau, mae'n wir hefyd bod y math hwn o gynllun yn fwy unigryw ac felly bydd yn gofyn am bris/brisiau gwerthu uwch. Felly nid yw'r newidynnau hyn wedi'u hamrywio.
- 6.10 Mae Tabl 6.2 yn nodi'r sefyllfa hyfywedd ar gyfer ystod o gynlluniau llai na 10 uned ar dir gwag, cefn neu ardd.

Tabl 6.2 Cynlluniau bach – tir gwag, cefn neu dir gardd

Annedd Unigol	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£64,000	£53,000	£41,667	£30,667	£19,333	£8,333
Dyffryn Conwy	£59,667	£49,000	£38,000	£27,000	£16,333	£5,333
Conwy	£58,000	£47,333	£36,667	£25,667	£15,000	£4,333
Dwyrain Gwledig	£55,333	£45,000	£34,333	£23,667	£13,000	£2,333
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£42,000	£33,000	£24,333	£15,333	£6,667	-£2,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£41,000	£29,333	£21,333	£13,000	£5,000	-£3,000
Y Mynyddoedd	£37,000	£24,000	£15,000	£6,000	-£3,000	-£12,333
Abergele a Llanddulas	£28,667	£20,000	£11,333	£2,667	-£6,000	-£14,667
Towyn a Bae Cinmel	-£6,667	-£13,000	-£19,333	-£25,667	-£32,000	-£38,333

Dwy Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£128,000	£106,000	£83,333	£61,333	£38,667	£16,667

Annedd Unigol	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Dyffryn Conwy	£119,333	£98,000	£76,000	£54,000	£32,667	£10,667
Conwy	£116,000	£94,667	£73,333	£51,333	£30,000	£8,667
Dwyrain Gwledig	£110,667	£90,000	£68,667	£47,333	£26,000	£4,667
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£84,000	£66,000	£48,667	£30,667	£13,333	-£4,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£82,000	£58,667	£42,667	£26,000	£10,000	-£6,000
Y Mynyddoedd	£74,000	£48,000	£30,000	£12,000	-£6,000	-£24,667
Abergele a Llanddulas	£57,333	£40,000	£22,667	£5,333	-£12,000	-£29,333
Towyn a Bae Cinmel	-£13,333	-£26,000	-£38,667	-£51,333	-£64,000	-£76,667

Tair Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£192,000	£159,000	£125,000	£92,000	£58,000	£25,000
Dyffryn Conwy	£179,000	£147,000	£114,000	£81,000	£49,000	£16,000
Conwy	£174,000	£142,000	£110,000	£77,000	£45,000	£13,000
Dwyrain Gwledig	£166,000	£135,000	£103,000	£71,000	£39,000	£7,000
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£126,000	£99,000	£73,000	£46,000	£20,000	-£6,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£123,000	£88,000	£64,000	£39,000	£15,000	-£9,000
Y Mynyddoedd	£111,000	£72,000	£45,000	£18,000	-£9,000	-£37,000
Abergele a Llanddulas	£86,000	£60,000	£34,000	£8,000	-£18,000	-£44,000
Towyn a Bae Cinmel	-£20,000	-£39,000	-£58,000	-£77,000	-£96,000	£115,000

Pedair Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£256,000	£212,000	£166,667	£122,667	£77,333	£33,333
Dyffryn Conwy	£238,667	£196,000	£152,000	£108,000	£65,333	£21,333
Conwy	£232,000	£189,333	£146,667	£102,667	£60,000	£17,333
Dwyrain Gwledig	£221,333	£180,000	£137,333	£94,667	£52,000	£9,333
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£168,000	£132,000	£97,333	£61,333	£26,667	-£8,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£164,000	£117,333	£85,333	£52,000	£20,000	-£12,000
Y Mynyddoedd	£148,000	£96,000	£60,000	£24,000	-£12,000	-£49,333
Abergele a Llanddulas	£114,667	£80,000	£45,333	£10,667	-£24,000	-£58,667
Towyn a Bae Cinmel	-£26,667	-£52,000	-£77,333	£102,667	£128,000	£153,333

Pum Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£320,000	£265,000	£208,333	£153,333	£96,667	£41,667
Dyffryn Conwy	£298,333	£245,000	£190,000	£135,000	£81,667	£26,667
Conwy	£290,000	£236,667	£183,333	£128,333	£75,000	£21,667
Dwyrain Gwledig	£276,667	£225,000	£171,667	£118,333	£65,000	£11,667

Annedd Unigol	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£210,000	£165,000	£121,667	£76,667	£33,333	-£10,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£205,000	£146,667	£106,667	£65,000	£25,000	-£15,000
Y Mynyddoedd	£185,000	£120,000	£75,000	£30,000	-£15,000	-£61,667
Abergele a Llanddulas	£143,333	£100,000	£56,667	£13,333	-£30,000	-£73,333
Towyn a Bae Cinmel	-£33,333	-£65,000	-£96,667	£128,333	£160,000	£191,667

Ffynhonnell: CBSC

- 6.11 Mae'r tabl uchod yn dangos y dylai'r mathau hyn o gynlluniau fod yn hyfyw. Mae'r meincnodau'n seiliedig ar yr HLT (pro rata). Mae nifer uchel o safleoedd bach a allai gael eu dal gan drothwy isel iawn.

Cynlluniau sy'n cynnwys dymchwel ac adeiladu o'r newydd

- 6.12 Mae cynlluniau sy'n ymwneud ag amnewid annedd neu anheddau fel arfer yn llawer anoddach i'w cyflawni o safbwynt hyfywedd. Mae hyn oherwydd eu bod yn ymwneud â chaffael annedd bresennol a rhoi cynllun newydd yn ei le. Mae meincnodau gwerth tir o dan yr amgylchiadau hyn yn tueddu i fod yn werth y farchnad agored ar gyfer annedd sy'n bodoli eisoes, ynghyd â phremiwm. Gall y premiwm hwn fod mor uchel ag 20% mewn rhai achosion.
- 6.13 Mae Tabl 6.3 yn edrych ar hyfywedd y cynlluniau hyn. Yr enghraifft yw un annedd gan gymryd mai byngalo ail law yw hwn (yn cael ei ddymchwel). Mae'r dadansoddiad yn awgrymu nad yw cynlluniau cyfnewid yn ardal CBS yn gyffredinol yn hyfyw oni bai bod o leiaf 5 cartref newydd yn cael eu darparu.
- 6.14 Mae cynlluniau gyda phump neu fwy o anheddau yn lle un annedd yn hyfyw ond yn bennaf yn yr ardaloedd gwerth uwch, ac nid gyda Thai Fforddiadwy.

Tabl 6.3 Cynlluniau sy'n ymwneud â dymchwel un annedd

Annedd Unigol	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£64,000	£53,000	£41,667	£30,667	£19,333	£8,333
Dyffryn Conwy	£59,667	£49,000	£38,000	£27,000	£16,333	£5,333
Conwy	£58,000	£47,333	£36,667	£25,667	£15,000	£4,333
Dwyrain Gwledig	£55,333	£45,000	£34,333	£23,667	£13,000	£2,333
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£42,000	£33,000	£24,333	£15,333	£6,667	-£2,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£41,000	£29,333	£21,333	£13,000	£5,000	-£3,000
Y Mynyddoedd	£37,000	£24,000	£15,000	£6,000	-£3,000	-£12,333
Abergele a Llanddulas	£28,667	£20,000	£11,333	£2,667	-£6,000	-£14,667
Towyn a Bae Cinmel	-£6,667	-£13,000	-£19,333	-£25,667	-£32,000	-£38,333

Dwy Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£128,000	£106,000	£83,333	£61,333	£38,667	£16,667
Dyffryn Conwy	£119,333	£98,000	£76,000	£54,000	£32,667	£10,667
Conwy	£116,000	£94,667	£73,333	£51,333	£30,000	£8,667
Dwyrain Gwledig	£110,667	£90,000	£68,667	£47,333	£26,000	£4,667
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£84,000	£66,000	£48,667	£30,667	£13,333	-£4,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£82,000	£58,667	£42,667	£26,000	£10,000	-£6,000
Y Mynyddoedd	£74,000	£48,000	£30,000	£12,000	-£6,000	-£24,667
Abergele a Llanddulas	£57,333	£40,000	£22,667	£5,333	-£12,000	-£29,333
Towyn a Bae Cinmel	-£13,333	-£26,000	-£38,667	-£51,333	-£64,000	-£76,667

Tair Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£192,000	£159,000	£125,000	£92,000	£58,000	£25,000
Dyffryn Conwy	£179,000	£147,000	£114,000	£81,000	£49,000	£16,000
Conwy	£174,000	£142,000	£110,000	£77,000	£45,000	£13,000
Dwyrain Gwledig	£166,000	£135,000	£103,000	£71,000	£39,000	£7,000
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£126,000	£99,000	£73,000	£46,000	£20,000	-£6,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£123,000	£88,000	£64,000	£39,000	£15,000	-£9,000
Y Mynyddoedd	£111,000	£72,000	£45,000	£18,000	-£9,000	-£37,000
Abergele a Llanddulas	£86,000	£60,000	£34,000	£8,000	-£18,000	-£44,000

Annedd Unigol	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Towyn a Bae Cinmel	-£20,000	-£39,000	-£58,000	-£77,000	-£96,000	£115,000

Pedair Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£256,000	£212,000	£166,667	£122,667	£77,333	£33,333
Dyffryn Conwy	£238,667	£196,000	£152,000	£108,000	£65,333	£21,333
Conwy	£232,000	£189,333	£146,667	£102,667	£60,000	£17,333
Dwyrain Gwledig	£221,333	£180,000	£137,333	£94,667	£52,000	£9,333
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£168,000	£132,000	£97,333	£61,333	£26,667	-£8,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£164,000	£117,333	£85,333	£52,000	£20,000	-£12,000
Y Mynyddoedd	£148,000	£96,000	£60,000	£24,000	-£12,000	-£49,333
Abergele a Llanddulas	£114,667	£80,000	£45,333	£10,667	-£24,000	-£58,667
Towyn a Bae Cinmel	-£26,667	-£52,000	-£77,333	£102,667	-£128,000	£153,333

Pum Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Llandudno	£320,000	£265,000	£208,333	£153,333	£96,667	£41,667
Dyffryn Conwy	£298,333	£245,000	£190,000	£135,000	£81,667	£26,667
Conwy	£290,000	£236,667	£183,333	£128,333	£75,000	£21,667
Dwyrain Gwledig	£276,667	£225,000	£171,667	£118,333	£65,000	£11,667
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£210,000	£165,000	£121,667	£76,667	£33,333	-£10,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£205,000	£146,667	£106,667	£65,000	£25,000	-£15,000
Y Mynyddoedd	£185,000	£120,000	£75,000	£30,000	-£15,000	-£61,667
Abergele a Llanddulas	£143,333	£100,000	£56,667	£13,333	-£30,000	-£73,333
Towyn a Bae Cinmel	-£33,333	-£65,000	-£96,667	£128,333	-£160,000	£191,667

Ffynhonnell: CBSC

Trosiadau o ddefnyddiau masnachol

- 6.15 Mae cyflenwad sylweddol o safleoedd bach yn deillio o ddefnyddiau masnachol – siopau bach, swyddfeydd a gweithdai/ffatrioedd.
- 6.16 Mae'n anodd asesu union ddichonoldeb y cynlluniau hyn yn bennaf oherwydd bod y costau addasu yn amrywio cymaint. At ddibenion yr

ymarfer hwn, rhagdybiwyd bod costau addasu yr un fath ag ar gyfer adeiladau newydd.

- 6.17 Mae Tabl 6.3 yn ystyried nifer o feincnodau gwerth tir ar ffurf siopau bach, swyddfeydd a gweithdai/ffatrïoedd. Mae'n ystyried economeg trosi o wahanol ddefnyddiau i: bedwar, chwech ac wyth fflat.

Tabl 6.3 Trosiadau o fasnachol i breswyl

Pedair Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	Siop	Swyddfa	Ffatri
Llandudno	£256,000	£212,000	£166,667	£122,667	£77,333	£190,000	£165,000	£110,000
Dyffryn Conwy	£238,667	£196,000	£152,000	£108,000	£65,333	£190,000	£165,000	£110,000
Conwy	£232,000	£189,333	£146,667	£102,667	£60,000	£190,000	£165,000	£110,000
Dwyrain Gwledig	£221,333	£180,000	£137,333	£94,667	£52,000	£190,000	£165,000	£110,000
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£168,000	£132,000	£97,333	£61,333	£26,667	£190,000	£165,000	£110,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£164,000	£117,333	£85,333	£52,000	£20,000	£190,000	£165,000	£110,000
Y Mynyddoedd	£148,000	£96,000	£60,000	£24,000	£-12,000	£190,000	£165,000	£110,000
Abergele a Llanddulas	£114,667	£80,000	£45,333	£10,667	£-24,000	£190,000	£165,000	£110,000
Towyn a Bae Cinmel	£-26,667	£-52,000	£-77,333	£-102,667	£-128,000	£190,000	£165,000	£110,000
Chwe Annedd	0%	10%	20%	30%	40%			
Llandudno	£384,000	£318,000	£250,000	£184,000	£116,000	£290,000	£250,000	£165,000
Dyffryn Conwy	£358,000	£294,000	£228,000	£162,000	£98,000	£290,000	£250,000	£165,000
Conwy	£348,000	£284,000	£220,000	£154,000	£90,000	£290,000	£250,000	£165,000
Dwyrain Gwledig	£332,000	£270,000	£206,000	£142,000	£78,000	£290,000	£250,000	£165,000
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£252,000	£198,000	£146,000	£92,000	£40,000	£290,000	£250,000	£165,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£246,000	£176,000	£128,000	£78,000	£30,000	£290,000	£250,000	£165,000
Y Mynyddoedd	£222,000	£144,000	£90,000	£36,000	£-18,000	£290,000	£250,000	£165,000
Abergele a Llanddulas	£172,000	£120,000	£68,000	£16,000	£-36,000	£290,000	£250,000	£165,000
Towyn a Bae Cinmel	£-40,000	£-78,000	£-116,000	£-154,000	£-192,000	£290,000	£250,000	£165,000
Wyth Annedd	0%	10%	20%	30%	40%			
Llandudno	£512,000	£424,000	£333,333	£245,333	£154,667	£385,000	£330,000	£220,000
Dyffryn Conwy	£477,333	£392,000	£304,000	£216,000	£130,667	£385,000	£330,000	£220,000
Conwy	£464,000	£378,667	£293,333	£205,333	£120,000	£385,000	£330,000	£220,000

Pedair Annedd	0%	10%	20%	30%	40%	Siop	Swyddfa	Ffatri
Dwyrain Gwledig	£442,667	£360,000	£274,667	£189,333	£104,000	£385,000	£330,000	£220,000
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£336,000	£264,000	£194,667	£122,667	£53,333	£385,000	£330,000	£220,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£328,000	£234,667	£170,667	£104,000	£40,000	£385,000	£330,000	£220,000
Y Mynyddoedd	£296,000	£192,000	£120,000	£48,000	-£24,000	£385,000	£330,000	£220,000
Abergele a Llanddulas	£229,333	£160,000	£90,667	£21,333	-£48,000	£385,000	£330,000	£220,000
Towyn a Bae Cinnel	-£53,333	-£104,000	-£154,667	-£205,333	-£256,000	£385,000	£330,000	£220,000

Trawsnewid o siopau

Trawsnewid o swyddfa

Trawsnewid o ffatri

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

- 6.18 Mae Tabl 6.3 yn dangos y senarios sy'n hyfyw. Yn seiliedig ar y rhagdybiaethau uchod, trawsnewidiadau o ffatrïoedd sy'n debygol o brofi'r mwyaf hyfyw - gan eu bod yn cael eu meincnodi yn erbyn y gwerth defnydd presennol isaf. Mae'r celloedd lliw yn nodi lle mae senarios yn ymarferol yn erbyn pob defnydd presennol. Fel enghraifft yn Llandudno, mae cyfraniad Tai Fforddiadwy o 10% yn hyfyw lle mai siop yw'r defnydd presennol; ond lle bo gwerth defnydd presennol yn ddiwydiannol, yna dylai hyd at 30% o Dai Fforddiadwy fod yn hyfyw.
- 6.19 Yn gyffredinol, mae'r mathau hyn o ddatblygiadau yn debygol o fod yn anhyfyw yn yr ardaloedd is-farchnad is. Yng nghanol marchnadoedd mae cynlluniau'n debygol o fod yn hyfyw ond dim ond naill ai heb gyfraniadau Tai Fforddiadwy, neu ar ganrannau is (10% i 20% fel arfer).
- 6.20 Yn y lleoliadau gwerth uwch, ystyrir ei bod yn werth mynd ar drywydd cyfraniadau Tai Fforddiadwy gan fod yr economeg yn edrych yn weddol gadarn. Wedi dweud hynny, nid yw pob trawsnewidiad yn dod o ddefnydd masnachol a gall addasiadau preswyl i breswyl fod yn anodd lle mae gwerth buddsoddi cadarn, er mewn rhai achosion pan fo'r eiddo mewn cyflwr gwael (e.e. ystafelloedd/TA i fflatiau).
- 6.21 Bydd y llwyddiant wrth wneud y mwyaf o dai fforddiadwy o'r math hwn o ddatblygiad yn dibynnu ar ddatblygiadau sy'n dod ymlaen lle mae fflatiau'n cael pris da, wedi'i ysgogi yn ôl pob tebyg gan leoliad micro. Mae hyn oherwydd bod pris fflatiau yn gyffredinol isel.
- 6.22 Dylid pwysleisio bod hyfywedd ar gyfer y math hwn o gynllun yn sensitif iawn i werth defnydd presennol. Bydd gwerth eiddo masnachol yn ei dro yn sensitif iawn i alw lleol.

Cynlluniau Eraill

- 6.23 Bydd amrywiaeth o gynlluniau llai eraill a gyflwynir, gyda'i gilydd, yn anymarferol i'w modelu mewn unrhyw ffordd ystyrllon. Mae'r problemau presennol y mae'r diwydiant lletygarwch yn eu profi yn golygu bod tafarndai a chlybiau'n cael eu dwyn ymlaen. Bydd y rhain, am resymau amlwg o ddiffyg galw, yn cael eu prisio am bris isel. Mae hyn yn rhoi cyfle ar gyfer Adran 106. Weithiau daw cynlluniau eraill ymlaen o feysydd parcio. Yn nodweddiadol bydd y rhain yn feysydd parcio sy'n cael eu

tanddefnyddio a fydd unwaith eto yn cael eu prisio ar werth defnydd presennol isel. Bydd angen trafod pob un o'r cyfleoedd hyn fesul cynllun.

Casgliadau

- 6.24 Mae'r bennod hon wedi edrych yn fanwl ar economeg datblygu ar safleoedd bach. Mae safleoedd bach yn cyfrannu'n sylweddol at gyflenwi tai, ac felly'r cwestiwn yw a ddylent ddarparu Tai Fforddiadwy yn yr un ffordd ag y mae safleoedd mwy yn ei wneud.
- 6.25 Byddai'n gyfleus i dynnu trothwy clir oddi tano nad yw cynlluniau'n hyfyw. Nid yw hyn byth yn bosibl oherwydd bod hyfywedd yn cael ei yrru'n fwy gan leoliad na chan raddfa'r datblygiad. Yn genedlaethol mae yna gynlluniau mawr nad ydynt yn cronni, tra bod cynlluniau llai mewn lleoliadau gwerth uwch yn hyfyw.
- 6.26 Wedi dweud hynny, mae'n ymddangos y gellir eithrio datblygu safleoedd bach yn yr is-farchnadoedd yn ardal CBS Conwy rhag cyfraniadau Tai Fforddiadwy. Mae hyn yn cynnwys Tywyn a Bae Cinmel, ac, at ddibenion ymarferol, Abergele a Llanddulas.
- 6.27 Ar gyfer lleoliadau canol y farchnad (Dwyrain Gwledig, Bae Colwyn a Hen Golwyn, Llanfairfechan a Phenmaenmawr), mae'r dystiolaeth yn awgrymu y dylid ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy (yn unol â'r Profion Lefel Uchel) ar gyfer pob safle bach ac eithrio cynlluniau sy'n ymwneud â dymchwel. O ran hyn dylid nodi bod addasiadau masnachol yn debygol o fod yn heriol mewn rhai achosion o ran darparu tai fforddiadwy.
- 6.28 Yn y lleoliadau gwerth uwch, argymhellir bod y Cyngor yn ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy hyd at yr ystod 30% i 40% fel y nodir yn y polisi. Bydd angen dull mwy hyblyg o drawsnewidiadau masnachol ac mae'n annhebygol y bydd modd darparu tai fforddiadwy o gynlluniau sy'n cynnwys dymchwel oni bai bod y gwerthoedd defnydd presennol yn isel.
- 6.29 I gloi, awgrymir bod y Cyngor yn ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy ym mhob sefyllfa gyda'r eithriadau a nodir uchod.

PENNOD 7 – SAFLEOEDD DAN ARWEINIAD TAI FFORDDIADWY MEWN ARDALOEDD TREFOL

Cefndir

- 7.1 Mewn ymateb i lythyr Gweinidogol 2019 ynghylch safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy (50%+ fforddiadwy ar safleoedd), mae'r Cyngor yn archwilio'r opsiwn i ddyrannu safleoedd i'r diben hwn. Mae'r llythyr yn awgrymu tir sy'n eiddo i'r cyhoedd fel man cychwyn, fodd bynnag, ychydig o safleoedd sydd ar gael ac felly mae safleoedd mewn perchnogaeth breifat yn cael eu hystyried yn dilyn galwad am safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy. Bydd y safleoedd hyn yn cael eu lleoli mewn ardaloedd trefol i ddiwallu angen fforddiadwy a nodwyd.
- 7.2 Mae rhagor o fanylion am hyfywedd y safleoedd hyn ar gael ym Mhapur Cefndir 68: Safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy

PENNOD 8 – SAFLEOEDD DATBLYGU GWLEDIG

Cefndir

- 8.1 Ar adeg ysgrifennu hwn, mae'r Cyngor yn archwilio'r opsiwn i ddatblygu dulliau gweithredu polisi newydd mewn aneddiadau gwledig. Y nodau yw cynyddu'r tai fforddiadwy a ddarperir yn yr ardaloedd hyn, a darparu opsiynau tai marchnad agored i'r rhai sydd â chysylltiad lleol â'r ardal, ond nad ydynt yn bodloni'r meini prawf ar gyfer angen fforddiadwy. Mae'r Strategaeth a Ffeirir yn nodi na fydd unrhyw safleoedd gwledig yn cael eu dyrannu oherwydd y cyflenwad isel blaenorol, ac felly bydd y safleoedd hyn yn cael eu cyflwyno ar sail ad hoc.
- 8.2 Mae polisi cenedlaethol ([TAN6](#)) yn rhoi pwyslais ar yr angen i ystyried ystod o opsiynau cyflenwi ar gyfer tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, ond i wneud y mwyaf o ddarpariaeth Tai Fforddiadwy. Mae cymunedau gwledig llai (prif bentrefi Haen 2, pentrefi llai a phentrefannau yn hierarchaeth aneddiadau CDLIA Conwy) yn llai addas ar gyfer darparu tai anghenion cyffredinol oherwydd diffyg cyfleusterau, ac yn aml lleoliadau llai cynaliadwy, o gymharu ag aneddiadau mwy. Am y rheswm hwn, ni fyddai datblygiadau tai a arweinir gan fasnach yn seiliedig ar y targedau TFF a nodir yn y papur hwn yn darparu cymysgedd priodol o dai.

Mae'r ffocws yn yr aneddiadau llai felly ar ddiwallu'r angen lleol am dai, trwy gefnogi safleoedd a arweinir gan dai fforddiadwy mewn lleoliadau addas, a fydd angen cefnogaeth tîrfeddianwyr ar gyfer datblygiad trwy werthu tir o dan y LVB. Caiff y cymysgedd tai ei lywio gan bolisi yn hytrach na'i arwain gan gyfrifiadau hyfywedd, felly ni fydd y targedau TFfALI o'r papur hwn yn berthnasol mewn aneddiadau llai.

PENNOD 9 – MEINCNODI A HYFYWEDD

Cefndir

- 9.1 Nid oes canllawiau manwl yng Nghymru sy'n nodi sut y dylid asesu targedau fforddiadwy, yn seiliedig ar ddadansoddiad o hyfywedd. Mae Argraffiad 3 o Lawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru (Mai 2020) yn cyfeirio at werthoedd tir sy'n adlewyrchu effeithiau polisi ond mae hyn wedi bod yn anodd iawn fel mesur ymarferol mewn perthynas ag unrhyw safle penodol. Mae hefyd yn ddull cylchol braidd gan y byddai hyfywedd yn cael ei ystyried beth bynnag yw gwerth gweddilliol (gan gymryd polisi i ystyriaeth) ac a allai, mewn llawer o achosion, orbwysleisio gallu safle i gael ei ddarparu lle mae'r gwerth gweddilliol ar gyfer tai yn llai na gwerth defnydd presennol yn y Dosbarth Defnydd arall. Mae canllawiau Harman (bellach yn eithaf hanesyddol) yn darparu fframwaith defnyddiol ar gyfer datblygu polisi, ond nid yw hyn yn 'gam wrth gam' ac nid yw'n darparu gwybodaeth benodol mewn perthynas ag elw perchennog tir.
- 9.2 Mae'r canllawiau (Harman) yn cefnogi'r dull a nodir ym Mhennod 2 yr adroddiad hwn; h.y. dull EUV 'Plus' ac yn nodi amheuan ynghylch y dull 'gwerth marchnad' a fabwysiadwyd ar un adeg ym mhapur Cynllunio a Hyfywedd RICS. Mae canllawiau Harman yn ddefnyddiol wrth nodi sefyllfaoedd lle gellid mabwysiadu gwerthoedd defnydd amgen (AUVs) yn lle EUVs. Mae'n rhoi pwyslais ar osod meincnodau gwerth tir yn y cyd-destun lleol.
- 9.3 Mae'r holl ganllawiau yn glir bod yn rhaid i werth gweddilliol cynllun fod yn uwch na'r LVB (Meincnod Gwerth Tir). Lle mae'r LVB yn uwch na'r gwerth gweddilliol (RV), yna mae cynlluniau mewn egwyddor, yn anhyfyw.
- 9.4 Mae Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol Lloegr yn rhoi rhywfaint o eglurder ynghylch hyfywedd. Byddai'n anarferol pe na bai arolygydd o'r

Arolygiaeth Gynllunio (Cymru a Lloegr) yn ystyried y canllawiau hyn, o ystyried ehangder y canllawiau yng Nghymru.

Yr NPPG Diwygiedig

- 9.5 Mae'r NPPG Diwygiedig yn glir iawn y dylai'r meincnod gwerth tir fod yn seiliedig ar werth defnydd presennol (EUV). Mae'n nodi:

'I ddiffinio gwerth tir ar gyfer unrhyw asesiad hyfywedd, dylid sefydlu gwerth tir meincnod ar sail gwerth defnydd presennol (EUV) y tir, ynghyd â phremiwm i'r tirfeddiannwr. Dylai'r premiwm ar gyfer y tirfeddiannwr adlewyrchu'r enillion lleiaf yr ystyrir y byddai tirfeddiannwr rhesymol yn fodlon gwerthu ei dir. Dylai'r premiwm roi cymhelliad rhesymol, o gymharu â'r opsiynau eraill sydd ar gael, i'r tirfeddiannwr werthu tir i'w ddatblygu tra'n caniatáu cyfraniad digonol i gydymffurfio'n llawn â gofynion polisi. Dylai perchnogion tir a phrynwyr safleoedd ystyried gofynion polisi wrth gytuno ar drafodion tir. Gelwir y dull hwn yn aml yn 'werth defnydd presennol plws' (EUV+).'

Mae'r canllawiau'n mynd ymlaen i nodi:

'Gwerth defnydd presennol (EUV) yw'r elfen gyntaf o gyfrifo gwerth tir meincnod. EUV yw gwerth y tir yn ei ddefnydd presennol. Nid gwerth defnydd presennol yw'r pris a dalwyd a dylai ddiystyru gwerth gobaith. Bydd gwerthoedd defnydd presennol yn amrywio yn dibynnu ar y math o safle a'r mathau o ddatblygiad. Gellir sefydlu EUV ar y cyd rhwng llunwyr cynlluniau, datblygwyr a thirfeddiannwyr drwy asesu gwerth y safle penodol neu'r math o safle gan ddefnyddio ffynonellau gwybodaeth cyhoeddus megis gwerthoedd tir amaethyddol neu ddiwydiannol, neu, os yw'n briodol, lefelau rhent cyfalafol ar gynnyrch priodol (ac eithrio unrhyw werth gobaith ar gyfer datblygiad).

- 9.6 Gall ffynonellau data gynnwys (ond heb fod yn gyfyngedig i): cofnodion trafodion y gofrestrfa tir; pecynnau meddalwedd trwyddedig eiddo tiriog; adroddiadau marchnad eiddo tiriog; ymchwil eiddo tiriog; gwefannau gwerthwyr tai; canlyniadau arwerthiant eiddo; data asiantaeth y swyddfa brisio; tystiolaeth a ddelir yn lleol gan dimau ystad/eiddo'r sector cyhoeddus.'

Meincnodau Ehangach

- 9.7 Mae nifer o feincnodau gwerth tir y gellir eu defnyddio, i helpu i osod y ffigur ar gyfer unrhyw ardal awdurdod lleol benodol. Yn y cyd-destun ehangach hwn, mae astudiaeth yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol ar Effaith Gronnol Gofynion Polisi (2011), er ei fod yn hŷn nawr, yn awgrymu bod ffigur o £100,000 i £150,000 yr erw crynswth (£247,000 i £370,500 yr hectar gros) yn feincnod rhesymol am dir glas.
- 9.8 Mae hefyd yn ddefnyddiol edrych ar y meincnodau a fabwysiadwyd ledled Cymru. Mae'r rhain wedi'u nodi yn Nhabl 9.1:

Tabl 9.1 Meincnodau Gwerth Tir a fabwysiadwyd gan awdurdodau Cymru

Bwrdeistref Sirol	LVB Fesul Hectar	Mabwysiadu
Sir Gâr	£250,000	2014
Sir Ddinbych	£250,000	2013
Casnewydd	£500,000	2015
Castell-nedd Port Talbot	£408,000 i £672,000	2016
RhCT	£150,000 i £550,000	2011
Sir Benfro	£400,000	2013
Wrecsam a Sir y Fflint	£300,000	2014
Sir Fynwy	£250,000 i £600,000	2014
Torfaen	£700,000	2013
Abertawe	£490,000 i £790,000	2016

Bwrdeistref Sirol	LVB Fesul Hectar	Mabwysiadu
Swydd Henffordd	£600,000	2015

Ffynhonnell: amryw o awdurdodau lleol a enwyd

- 9.9 Bydd adolygiad o'r seiliau tystiolaeth ar gyfer yr adroddiadau hyn yn dangos pa mor anodd yw gosod meincnod, ac mewn llawer o achosion mae'r meincnodau wedi'u gosod gyda rhywfaint o arweiniad ansylweddol o weithdai a gynhaliwyd gyda budd-ddeiliaid lleol. Y meincnodau agosaf at Gonwy yw Sir Ddinbych (£250,000) a Wrecsam (£300,000)
- 9.10 O ganiatáu rhywfaint o chwyddiant mewn prisiau ar gyfer Gogledd Cymru byddai ffigwr o tua £350,000 yn rhesymol. Y ffigur hwn hefyd yw'r ffigur ar bwynt canol y dull gwerth tir amaethyddol lluosog (amrediad o 10 i 20 gwaith plyg) – lle mabwysiadir ffigur o 15 (plyg).
- 9.11 Yna mae'n bwysig addasu'r LVB ar gyfer yr ystod o is-farchnadoedd yn y Fwrdeistref Sirol. Yn amlwg, bydd disgwyliadau tirlfeddianwyr yn addasu o un lleoliad i'r llall gydag ardaloedd prisiau tai uchel yn cynhyrchu gwerthoedd tir uchel ac ardaloedd o werth is.

Tabl 9.2 Meincnodau Gwerth Tir fesul Is-farchnad

Is-Farchnadoedd	3 ystafell wely	Perthynol	RV (gwerth gweddilliol) ar 20% TFf	Perthynol	Cymhareb	LVB CSC	LVB
		HPs		RVs	HPs i RVs		Addaswyd
LLANDUDNO	£264,000	112	£1,250,000	171	1.53	£350,000	£535,751
DYFFRYN CONWY	£259,000	110	£1,140,000	156	1.42	£350,000	£498,038
CONWY	£257,000	109	£1,100,000	151	1.38	£350,000	£484,303
DWYRAIN GWLEDIG	£253,000	107	£1,030,000	141	1.32	£350,000	£460,653
BAE COLWYN A HEN GOLWYN	£236,000	100	£730,000	100	1.00	£350,000	£350,000
LLANFAIRFECHAN A PHENMAENMAWR	£231,000	98	£640,000	88	0.90	£350,000	£313,491
Y MYNYDDOEDD	£225,000	95	£450,000	62	0.65	£350,000	£226,301
ABERGELE A LLANDDULAS	£219,000	93	£340,000	76	0.81	£350,000	£284,972
TOWYN A BAE CINMEL	£174,000	74	£-580,000	-79	-1.08	£350,000	£-377,169

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

9.12 Y dull a ddefnyddiwyd (Tabl 9.2) i addasu'r LVB fesul is-farchnad yw addasu yn ôl prisiau tai (yma 3 ystafell wely) a gwerthoedd gweddilliol. Mae hyn yn bwysig oherwydd bod hyfywedd yn fwy sensitif i werth gweddilliol na phrisiau tai yn unig. Mae Tabl 9.3 wedyn yn dangos y safleoedd polisi Tai Fforddiadwy dichonadwy ar gyfer pob un o'r is-farchnadoedd.

Tabl 9.3 Safbwyntiau polisi Tai Fforddiadwy dichonadwy

	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	LVB
Llandudno	£1.92	£1.76	£1.59	£1.42	£1.25	£1.09	£0.92	£0.75	£0.58	£0.41	£0.25	£535,751
Dyffryn Conwy	£1.79	£1.63	£1.47	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.32	£0.16	£498,038
Conwy	£1.74	£1.58	£1.42	£1.26	£1.10	£0.93	£0.77	£0.61	£0.45	£0.29	£0.13	£484,303
Dwyrain Gwledig	£1.66	£1.50	£1.35	£1.19	£1.03	£0.87	£0.71	£0.55	£0.39	£0.23	£0.07	£460,653
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£1.13	£0.99	£0.96	£0.73	£0.59	£0.46	£0.33	£0.20	£0.07	£0.06	£350,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.23	£1.01	£0.88	£0.76	£0.64	£0.52	£0.39	£0.27	£0.15	£0.03	£0.09	£313,491
Y Mynyddoedd	£1.11	£0.86	£0.72	£0.59	£0.45	£0.31	£0.18	£0.04	-£0.09	£0.23	£0.37	£226,301
Abergele a Llanddulas	£0.86	£0.73	£0.60	£0.47	£0.34	£0.21	£0.08	-£0.05	-£0.18	£0.31	£0.44	£284,972
Towyn a Bae Cinmel	-£0.20	-£0.30	-£0.39	-£0.49	-£0.58	-£0.68	-£0.77	-£0.87	-£0.96	£1.06	£1.15	£377,169

Hyfyw

Anhyfyw

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

- 9.13 Mae'r casgliadau hyn yn awgrymu sefyllfa gref ar gyfer datblygu Tai Fforddiadwy cadarn. Yn sicr, mae targed o 40% ar ben uchaf y farchnad yn rhesymol. Gall lleoliadau canol y farchnad fel Bae Colwyn a Hen Golwyn a Llanfairfechan a Phenmaenmawr gynnal targed o 30% o Dai Fforddiadwy. Gall Abergele a Llanddulas gynnal targed o 20% o Dai Fforddiadwy. Fel y nodwyd yn flaenorol ym Mhennod 3, bydd mannau poeth ac oer y bydd angen i'r Cyngor eu hystyried yn ystod y broses ymgeisio.

PENNOD 10 – PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU

Prif Amcanion

- 10.1 Prif amcanion yr astudiaeth hon fu profi'r agweddau mwyaf arwyddocaol o hyfywedd a fydd yn rhoi sail i bolisïau'r Cyngor dros gyfnod y Cynllun. Mae angen sylfaen dystiolaeth gyfredol ar y Cyngor a fydd yn darparu cyfiawnhad dros y polisïau hynny.
- 10.2 Mae'r dadansoddiad a wneir yma yn gynhwysfawr ac yn cynnwys profion lefel uchel ar gyfer datblygiadau preswyl yn ogystal â chyfleoedd datblygu preswyl llai.

Dadansoddiad – Profion Lefel Uchel preswyl

- 10.3 Mae Profi Lefel Uchel yn bwysig iawn i'r astudiaeth gan ei fod yn fan cychwyn ar gyfer deall beth allai fod yn ymarferol o unrhyw safle sy'n cael ei ddwyn ymlaen trwy gynllunio. Mae'n darparu templed ar gyfer deall canlyniadau'r safleoedd mawr yn ogystal ag ar gyfer safleoedd llai a hap-safleoedd.
- 10.4 Mae'r farchnad ar draws Conwy yn amrywiol – Llandudno, Dyffryn Conwy a Chonwy ac, yn y pen arall, Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r amrywiad mewn hyfywedd yn bwysig wrth benderfynu ar lefelau cyfraniad Adran 106 y gellir eu cyflawni'n ymarferol yn lleol.
- 10.5 Mae'r farchnad dai ar draws ardal y Fwrdeistref Sirol wedi'i rhannu'n fras dair ffordd rhwng:
- Llandudno, Conwy, Dyffryn Conwy a'r Dwyrain Gwledig;
 - Bae Colwyn, Hen Golwyn, Llanfairfechan a Phenmaenmawr, Y Mynyddoedd, Abergele a Llanddulas;

- Tywyn a Bae Cinmel (lle mae gwerthoedd gweddilliol yn ymddangos yn negyddol).

- 10.6 Mae hyfywedd yn gryfach yn y lleoliadau arfordirol, er bod y farchnad yn wannach i'r dwyrain. Mae hyn i'w ddisgwyl gan mai dyma'r lleoliadau gyda'r gwasanaethau lleol gorau. Mae ardaloedd mewndirol yn llai hygyrch i'r A55 ac mae prisiau gwerthu datblygiadau newydd yn gymharol isel (mae'r casgliadau hyn yn berthnasol ledled Parc Cenedlaethol Eryri).
- 10.7 Mae'r casgliadau, fel gydag astudiaethau blaenorol, yn cefnogi dull targed hollt sy'n adlewyrchu'r hyfywedd gwahaniaethol.

Dyraniadau safleoedd strategol

- 10.8 Mae pedwar safle strategol wedi'u hasesu o ran hyfywedd. Mae'r dadansoddiad a'r rhagdybiaethau yma yn dilyn yn fras yr asesiad a wnaed ar lefel uwch.
- 10.9 Mae'r pwyntiau awgrymog hyfyw ar gyfer darparu Tai Fforddiadwy yn amrywio o 35% yn Llanfairfechan, i 35% yn Lôn Peulwys, trwy 40% yn Llanrwst i 44% yn Llanrhos. Yn ogystal, mae cyfraniadau Adran 106 o £5,000 yr uned ar draws yr holl gynlluniau yn hyfyw (yn unol â'r cyfraniadau Tai Fforddiadwy hyn).
- 10.10 Mae'r rhain yn sefyllfaoedd hyfywedd cryf ac, dyweder, yn darged o 30% yn yr ardaloedd gwerth uwch, mae gwargedion sylweddol ar gael ar gyfer seilwaith ffisegol ac amgylcheddol mawr a bach.
- 10.11 Fel y nodir ym Mhennod 4, bydd yn bwysig i'r Cyngor gael data a gwybodaeth lawn, gyfredol er mwyn asesu'r safleoedd hyn, gan ei bod yn debygol y bydd arbedion ar raddfa fawr a bydd hyfywedd yn sensitif i gymysgedd ddatblygiad a dwysedd terfynol y penderfynir arno. Bydd dadansoddiad llif arian yn allweddol wrth ddiffinio paramedrau hyfywedd. Mae'r gwerthusiadau hyfywedd presennol wedi'u darparu i'r Cyngor ar hyn o bryd.

Safleoedd bach a'r trothwy Tai Fforddiadwy

- 10.12 Mae trothwyon Tai Fforddiadwy Confensiynol yn cael eu llunio ar sail graddfa'r datblygiad. Mae hyn yn or-symbl a byth yn bosibl oherwydd bod hyfywedd yn cael ei yrru'n fwy gan leoliad na chan raddfa datblygiad. Fel y nodwyd ym Mhennod 5, yn genedlaethol mae yna gynlluniau mawr nad ydynt yn cronni, tra bod cynlluniau llai mewn lleoliadau gwerth uwch yn hyfyw.
- 10.13 Ar hyn o bryd, mae'r Cyngor yn ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy o bob cynllun, a chyda'r lleiaf o gynlluniau, ar ffurf taliadau-yn-lieu.
- 10.14 Gellir eithrio is-farchnadoedd is yn ardal CBS Conwy rhag cyfraniadau Tai Fforddiadwy. Mae hyn yn cynnwys Tywyn a Bae Cinmel, ac, at ddibenion ymarferol, Abergele a Llanddulas.
- 10.15 Ar gyfer lleoliadau canol y farchnad (Dwyrain Gwledig, Bae Colwyn a Hen Golwyn, Llanfairfechan a Phenmaenmawr), mae'r dystiolaeth yn awgrymu y dylid ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy (yn unol â'r Profion Lefel Uchel) ar gyfer pob safle bach ac eithrio cynlluniau sy'n ymwneud â dymchwel. O ran hyn dylid nodi bod addasiadau masnachol yn debygol o fod yn heriol mewn rhai achosion o ran darparu Adran 106.
- 10.16 Yn y lleoliadau gwerth uwch, argymhellir bod y Cyngor yn ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy hyd at yr ystod 30% i 40% fel y nodir yn y polisi. Bydd angen dull mwy hyblyg o drawsnewidiadau masnachol ac mae'n annhebygol y bydd modd darparu Adran 106 o gynlluniau sy'n cynnwys dymchwel oni bai bod y gwerthoedd defnydd presennol yn isel.
- 10.17 I gloi, awgrymir bod y Cyngor yn ceisio cyfraniadau Tai Fforddiadwy ym mhob sefyllfa gyda'r eithriadau a nodir uchod.

Targedau Tai Fforddiadwy

- 10.18 Mae argymell targedau Tai Fforddiadwy ar gyfer safleoedd datblygu yn gylch gorchwyl allweddol yn yr adroddiad hwn. Yn hyn o beth, mae'r dull presennol o fabwysiadu targedau rhanedig yn ymddangos yn gywir.
- 10.19 Mae Tabl 10.1 yn nodi'r sefyllfaoedd hyfyw drwy gyfeirio at y Profion Lefel Uchel a ddylai hefyd fod yn berthnasol i'r safleoedd strategol.

Tabl 10.1 Safbwyntiau polisi Tai Fforddiadwy dichonadwy

	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	LVB
Llandudno	£1.92	£1.76	£1.59	£1.42	£1.25	£1.09	£0.92	£0.75	£0.58	£0.41	£0.25	£535,751
Dyffryn Conwy	£1.79	£1.63	£1.47	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.32	£0.16	£498,038
Conwy	£1.74	£1.58	£1.42	£1.26	£1.10	£0.93	£0.77	£0.61	£0.45	£0.29	£0.13	£484,303
Dwyrain Gwledig	£1.66	£1.50	£1.35	£1.19	£1.03	£0.87	£0.71	£0.55	£0.39	£0.23	£0.07	£460,653
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£1.13	£0.99	£0.96	£0.73	£0.59	£0.46	£0.33	£0.20	£0.07	£0.06	£350,000
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.23	£1.01	£0.88	£0.76	£0.64	£0.52	£0.39	£0.27	£0.15	£0.03	£0.09	£313,491
Y Mynyddoedd	£1.11	£0.86	£0.72	£0.59	£0.45	£0.31	£0.18	£0.04	-£0.09	£0.23	£0.37	£226,301
Abergele a Llanddulas	£0.86	£0.73	£0.60	£0.47	£0.34	£0.21	£0.08	-£0.05	-£0.18	£0.31	£0.44	£284,972
Towyn a Bae Cinnel	-£0.20	-£0.30	-£0.39	-£0.49	-£0.58	-£0.68	-£0.77	-£0.87	-£0.96	£1.06	£1.15	£377,169

Hyfyw

Anhyfyw

Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

10.20 Ar y sail hon, cynigir y targedau Tai Fforddiadwy canlynol (Tabl 10.2 a Ffigur 10.1):

Tabl 10.2: targedau tai fforddiadwy fesul is-farchnad

Is-Farchnadoedd	Ardal strategaeth y CDLIN	Targed TFF
Llandudno	Creuddyn	40%
Dyffryn Conwy	Ardaloedd Gwledig	40%
Conwy	Creuddyn	35%
Dwyrain Gwledig	Ardaloedd Gwledig	35%
Bae Colwyn a Hen Golwyn	Canol	30%
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	Gorllewin	30%
Y Mynyddoedd	Ardaloedd Gwledig	25%
Abergele a Llanddulas	Dwyrain	20%
Towyn a Bae Cinmel	Dwyrain	0%

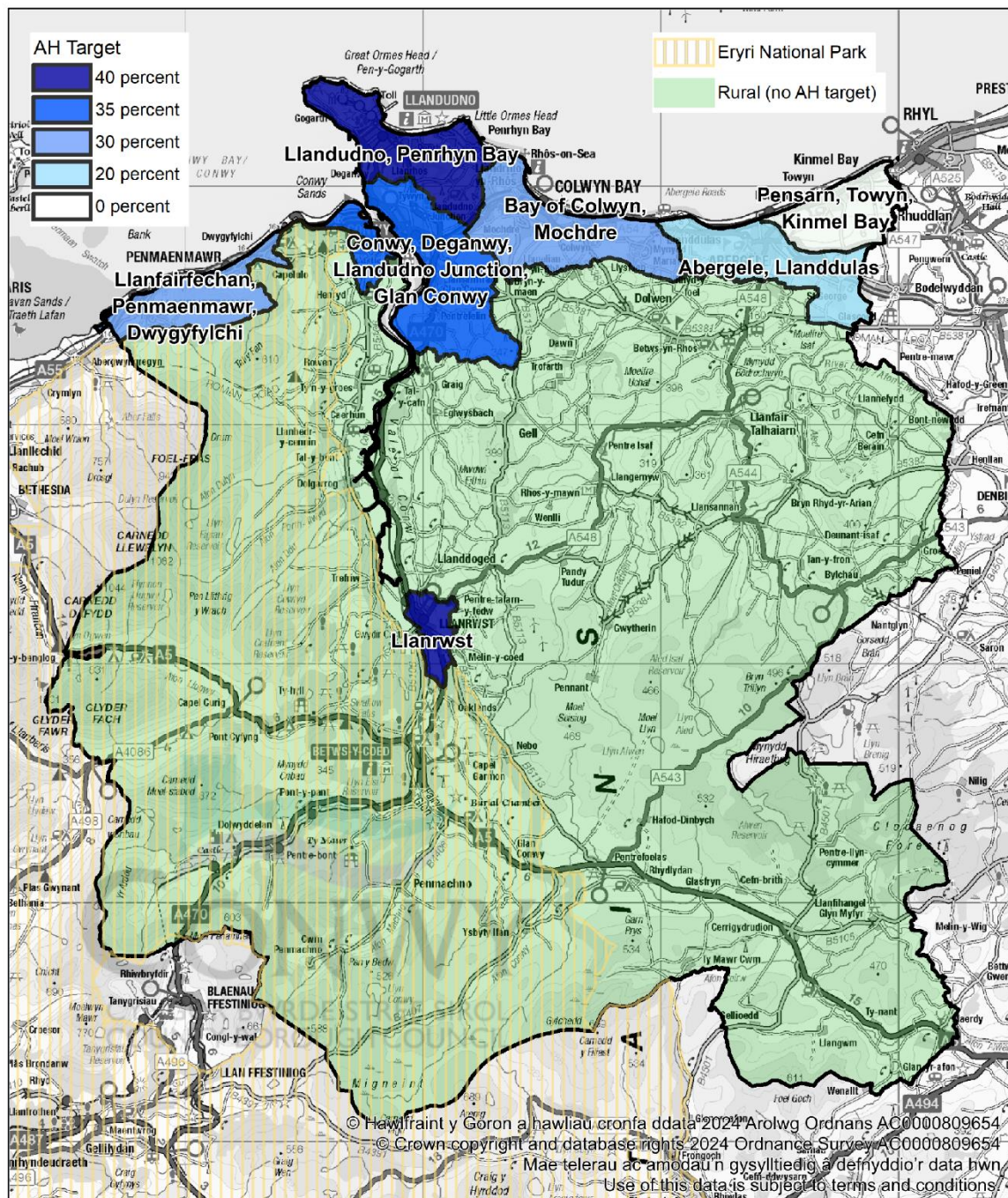
Ffynhonnell: Profion hyfywedd Dr A Golland

10.21 Fel o'r blaen, bydd angen i'r Cyngor ystyried a yw'r rhain yn parhau i fod yn 'dargedau' neu a ydynt yn ymddangos fel canllawiau ac mewn rhai achosion efallai y byddant yn ceisio canran uwch. Gall hyn fod o gymorth lle mae mannau poeth. Ymdrinnir â mannau oer yn y modd arferol, trwy brofion hyfywedd cynllun penodol.

10.22 Mae'n bwysig nodi bod y targedau i bob pwrpas wedi'u 'darllen oddi ar' y berthynas rhwng gwerth gweddilliol a meincnod gwerth tir. Gellid dadlau y gellir dadlau bod hwn yn fesur eang, ac y dylid gosod targedau hefyd trwy gyfeirio at drafodaethau gyda'r Cyngor ar gyflawni.

10.23 At ei gilydd, mae hwn yn asesiad gweddol safonol sy'n digwydd o fewn y fframwaith eang fel arfer o asesu hyfywedd. Argymhellir bod y Cyngor yn pwysu ar LIC am ganllawiau mwy rhagnodol ar hyfywedd gan ei fod ar hyn o bryd (fel yn Lloegr) yn ddiffygiol at ddibenion gosod targedau cynllun lleol.

Ffigur 10.1: Map o dargedau Tai Fforddiadwy



Ffynhonnell: CBSC a Dr A Golland

Noder bod y targedau tai fforddiadwy a ddangosir yma ond yn berthnasol i ddatblygiadau o fewn ffiniau aneddiadau'r ardaloedd trefol, y Ganolfan Gwasanaethau Allweddol a Phrif Bentrefi Haen 1 o fewn yr ardaloedd a ddangosir ar y map.

Atodiad A Canlyniadau

20 AFH											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£1.38	£1.26	£1.14	£1.02	£0.90	£0.78	£0.66	£0.54	£0.42	£0.30	£0.18
Dyffryn Conwy	£1.29	£1.18	£1.06	£0.94	£0.82	£0.71	£0.59	£0.47	£0.36	£0.24	£0.12
Conwy	£1.26	£1.14	£1.02	£0.91	£0.79	£0.68	£0.56	£0.44	£0.33	£0.21	£0.10
Dwyrain Gwledig	£1.20	£1.09	£0.97	£0.86	£0.74	£0.63	£0.52	£0.40	£0.29	£0.17	£0.06
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£0.91	£0.82	£0.73	£0.63	£0.54	£0.44	£0.34	£0.25	£0.15	£0.06	-
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£0.83	£0.74	£0.65	£0.56	£0.47	£0.38	£0.29	£0.21	£0.12	£0.03	-
Y Mynyddoedd	£0.74	£0.64	£0.54	£0.44	£0.34	£0.25	£0.15	£0.05	£0.08	£0.15	£0.15
Abergele a Llanddulas	£0.64	£0.55	£0.45	£0.36	£0.27	£0.17	£0.08	-	-	-	-
Towyn a Bae Cinnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	£0.10	£0.17	£0.24	£0.31	£0.38	£0.45	£0.51	£0.58	£0.65	£0.72	£0.79

30 AFH											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£1.92	£1.76	£1.59	£1.42	£1.25	£1.09	£0.92	£0.75	£0.58	£0.41	£0.25
Dyffryn Conwy	£1.79	£1.63	£1.47	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.32	£0.16
Conwy	£1.74	£1.58	£1.42	£1.26	£1.10	£0.93	£0.77	£0.61	£0.45	£0.29	£0.13
Dwyrain Gwledig	£1.66	£1.50	£1.35	£1.19	£1.03	£0.87	£0.71	£0.55	£0.39	£0.23	£0.07
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.26	£1.13	£0.99	£0.96	£0.73	£0.59	£0.46	£0.33	£0.20	£0.07	-
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.23	£1.01	£0.88	£0.76	£0.64	£0.52	£0.39	£0.27	£0.15	£0.03	-
Y Mynyddoedd	£1.11	£0.86	£0.72	£0.59	£0.45	£0.31	£0.18	£0.04	£0.09	£0.23	£0.37
Abergele a Llanddulas	£0.86	£0.73	£0.60	£0.47	£0.34	£0.21	£0.08	-	-	-	-
Towyn a Bae Cinnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	£0.20	£0.30	£0.39	£0.49	£0.58	£0.68	£0.77	£0.87	£0.96	£1.06	£1.15

40 AFH											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£2.47	£2.26	£2.06	£1.85	£1.64	£1.44	£1.23	£1.02	£0.81	£0.61	£0.40
Dyffryn Conwy	£2.36	£2.16	£1.96	£1.75	£1.54	£1.34	£1.13	£0.92	£0.72	£0.52	£0.31
Conwy	£2.24	£2.04	£1.84	£1.64	£1.44	£1.24	£1.04	£0.84	£0.64	£0.44	£0.24
Dwyrain Gwledig	£2.14	£1.94	£1.75	£1.55	£1.35	£1.16	£0.96	£0.76	£0.57	£0.37	£0.17
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.63	£1.46	£1.30	£1.14	£0.98	£0.81	£0.65	£0.49	£0.33	£0.16	£0.00
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.46	£1.31	£1.16	£1.01	£0.86	£0.71	£0.56	£0.41	£0.27	£0.12	-
Y Mynyddoedd	£1.29	£1.12	£0.95	£0.79	£0.62	£0.45	£0.28	£0.11	£0.06	£0.23	£0.39
Abergele a Llanddulas	£1.12	£0.96	£0.79	£0.63	£0.47	£0.31	£0.15	-	-	-	-
Towyn a Bae Cinnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	£0.25	£0.36	£0.48	£0.59	£0.71	£0.83	£0.94	£1.06	£1.17	£1.29	£1.41

20 AFH											
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

50 AFH											
	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
Llandudno	£2.92	£2.68	£2.44	£2.21	£1.97	£1.74	£1.50	£1.27	£1.03	£0.79	£0.56
Dyffryn Conwy	£2.72	£2.49	£2.26	£2.04	£1.81	£1.58	£1.35	£1.12	£0.89	£0.66	£0.43
Conwy	£2.64	£2.42	£2.19	£1.97	£1.74	£1.51	£1.29	£1.06	£0.83	£0.61	£0.38
Dwyrain Gwledig	£2.53	£2.31	£2.08	£1.86	£1.64	£1.41	£1.19	£0.97	£0.74	£0.52	£0.31
Bae Colwyn a Hen Golwyn	£1.94	£1.76	£1.57	£1.39	£1.21	£1.02	£0.84	£0.66	£0.47	£0.29	£0.11
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	£1.74	£1.57	£1.41	£1.24	£1.07	£0.91	£0.74	£0.57	£0.41	£0.24	£0.07
Y Mynyddoedd	£1.55	£1.35	£1.16	£0.97	£0.78	£0.59	£0.39	£0.20	£0.01	-	-
Abergele a Llanddulas	£1.34	£1.16	£0.97	£0.79	£0.61	£0.43	£0.24	£0.06	£0.12	£0.30	£0.49
Towyn a Bae Cinnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	£0.24	£0.37	£0.51	£0.64	£0.77	£0.90	£1.04	£1.17	£1.30	£1.44	£1.58

Atodiad B Pecyn Gwaith Arfarnu Datblygiad (DAT)

Mae Pecyn Gwaith Arfarnu Datblygiad Cymru (DAT) yn rhoi asesiad i'r defnyddiwr o economeg datblygiadau preswyl. Mae'n galluogi'r defnyddiwr i brofi goblygiadau economaidd gwahanol fathau a symiau o rwymedigaethau cynllunio ac, yn benodol, nifer a chymysgedd y tai fforddiadwy. Mae'n defnyddio dull gwerthuso datblygiad gweddilliol sef y dull a dderbynnir gan y diwydiant mewn arferion prisio.

Mae'r Pecyn Gwaith yn cymharu'r refeniw posibl o safle â chostau datblygu posibl cyn y gwneir taliad am dir. Wrth amcangyfrif y refeniw posibl, ystyrir yr incwm o werthu tai yn y farchnad a'r incwm o gynhyrchu mathau penodol o dai fforddiadwy. Mae'r amcangyfrifon yn cynnwys (1) rhagdybiaethau ynghylch sut mae'r broses ddatblygu a'r system gymhorthdal yn gweithredu a (2) rhagdybiaethau ynghylch gwerthoedd mewnbynau penodol megis prisiau tai a chostau adeiladu. Mae'r rhagdybiaethau hyn yn cael eu gwneud yn glir yn y nodiadau canllaw. Os oes gan y defnyddiwr reswm i gredu bod realiti mewn achosion penodol yn wahanol i'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd, gall y defnyddiwr naill ai ystyried hyn wrth ddehongli'r canlyniadau neu gall ddefnyddio tybiaethau gwahanol.

Prif allbwn y Pecyn Gwaith yw'r gwerth gweddilliol. Yn ymarferol, fel y dangosir yn y diagram isod, mae gwerth gweddilliol 'gros' a gwerth gweddilliol 'net'. Y gwerth gweddilliol gros yw cyfanswm y refeniw y mae cynllun yn ei gynhyrchu cyn bod angen Adran 106. Unwaith y bydd cyfraniadau Adran 106 wedi'u hystyried, mae gan y cynllun werth gweddilliol net, sef buddiant y tiffeddiannwr i bob pwrpas.

Atodiad C Prisiau tai newydd dangosol

IS-FARCHNADOEDD	Tŷ ar wahân 5 ystafell wely	Tŷ ar wahân 4 ystafell wely	Tŷ ar wahân 3 ystafell wely	Tŷ pâr 3 ystafell wely	Tŷ teras 3 ystafell wely	Tŷ teras 2 ystafell wely	Fflat 2 ystafell wely	Fflat 1 ystafell wely
LLANDUDNO	£432,000	£376,000	£301,000	£264,000	£253,000	£220,000	£212,000	£159,000
DYFFRYN CONWY	£423,000	£368,000	£294,000	£259,000	£248,000	£216,000	£207,000	£207,000
CONWY	£420,000	£364,800	£292,000	£257,000	£246,000	£214,000	£205,000	£154,000
DWYRAIN GWLEDIG	£414,000	£360,000	£288,000	£253,000	£243,000	£211,000	£203,000	£152,000
BAE COLWYN A HEN GOLWYN	£386,000	£336,000	£269,000	£236,000	£227,000	£197,000	£189,000	£142,000
LLANFAIRFECHAN A PHENMAENMAWR	£377,000	£328,000	£262,000	£231,000	£221,000	£192,000	£185,000	£139,000
Y MYNYDDOEDD	£368,000	£320,000	£256,000	£225,000	£216,000	£188,000	£180,000	£135,000
ABERGELE A LLANDDULAS	£359,000	£312,000	£249,600	£219,000	£210,000	£183,000	£176,000	£132,000
TOWYN A BAE CINMEL	£285,000	£248,000	£198,000	£174,000	£167,000	£145,000	£140,000	£105,000
MAINT TYBIEDIG ANHEDDAU	135 m2	115 m2	92 m2	76 m2	72 m2	62 m2	59 m2	42 m2

IS-FARCHNADOEDD	PRISIAU FESUL METR SGWÂR							
LLANDUDNO	£3,200	£3,270	£3,272	£3,474	£3,514	£3,548	£3,593	£3,786
DYFFRYN CONWY	£3,133	£3,200	£3,196	£3,408	£3,444	£3,484	£3,508	£3,690
CONWY	£3,111	£3,172	£3,174	£3,382	£3,417	£3,452	£3,475	£3,667
DWYRAIN GWLEDIG	£3,067	£3,130	£3,130	£3,329	£3,375	£3,403	£3,441	£3,619
BAE COLWYN A HEN GOLWYN	£2,859	£2,922	£2,924	£3,105	£3,153	£3,177	£3,203	£3,381
LLANFAIRFECHAN A PHENMAENMAWR	£2,793	£2,852	£2,848	£3,039	£3,069	£3,097	£3,136	£3,310
Y MYNYDDOEDD	£2,726	£2,783	£2,783	£2,961	£3,000	£3,032	£3,051	£3,214
ABERGELE A LLANDDULAS	£2,659	£2,713	£2,713	£2,882	£2,917	£2,952	£2,983	£3,143
TOWYN A BAE CINMEL	£2,111	£2,157	£2,152	£2,289	£2,319	£2,339	£2,373	£2,500

Atodiad D Costau adeiladu a datblygu

Building function	£/m ² gross internal floor area						Sample
(Maximum age of projects)	Mean	Lowest	Lower quartiles	Median	Upper quartiles	Highest	
810.1 Estate housing							
Generally (15)	<u>1.505</u>	<u>732</u>	<u>1.278</u>	<u>1.447</u>	<u>1.645</u>	<u>5.185</u>	1423
Single storey (15)	<u>1.716</u>	<u>1.022</u>	<u>1.448</u>	<u>1.646</u>	<u>1.898</u>	<u>5.185</u>	234
2-storey (15)	<u>1.448</u>	<u>732</u>	<u>1.254</u>	<u>1.405</u>	<u>1.589</u>	<u>3.128</u>	1104
3-storey (15)	<u>1.581</u>	<u>940</u>	<u>1.310</u>	<u>1.510</u>	<u>1.797</u>	<u>3.090</u>	80
4-storey or above (15)	<u>3.152</u>	<u>1.541</u>	<u>2.522</u>	<u>2.816</u>	<u>4.192</u>	<u>4.690</u>	5
810.11 Estate housing detached (15)	<u>1.957</u>	<u>1.116</u>	<u>1.461</u>	<u>1.681</u>	<u>2.091</u>	<u>5.185</u>	21
816. Flats (apartments)							
Generally (15)	<u>1.773</u>	<u>880</u>	<u>1.469</u>	<u>1.666</u>	<u>1.995</u>	<u>6.030</u>	845
1-2 storey (15)	<u>1.670</u>	<u>1.036</u>	<u>1.413</u>	<u>1.591</u>	<u>1.866</u>	<u>3.480</u>	180
3-5 storey (15)	<u>1.751</u>	<u>880</u>	<u>1.462</u>	<u>1.665</u>	<u>1.974</u>	<u>3.685</u>	564
6 storey or above (15)	<u>2.092</u>	<u>1.279</u>	<u>1.697</u>	<u>1.964</u>	<u>2.277</u>	<u>6.030</u>	98
	Baseline	s at 15% (10%	Sub Total	Location Factor	Total		
Houses	£1,405	£211	£1,616	0.92	£1,486		
Flats	£1,591	£159	£1,750	0.92	£1,610		
Bungalows	£1,646	£247	£1,893	0.92	£1,741		

RHESTR TERMAU

A

Adran 106 (o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990): Mae hwn yn gytundeb cyfreithiol rwymol rhwng y partïon i ddatblygiad; fel arfer y datblygwr, cymdeithas dai, awdurdod lleol a/neu dirfeddiannwr. Mae'r cytundeb yn rhedeg gyda'r tir ac yn cynnig prynwyr dilynol. (Gweler Rhwymedigaeth Cynllunio)

Ardoll Seilwaith Cymunedol: Ardoll a godir gan awdurdodau lleol oddi wrth ddatblygwyr a thirfeddiannwyr er mwyn talu costau darparu seilwaith, lle gall ffurf y ddarpariaeth gynnwys seilwaith ffisegol, cymdeithasol ac amgylcheddol. Codir yr ardoll fesul metr sgwâr ar draws ystod o ddefnyddiau datblygu.

Arfarniad: cyfrifo datblygiad gan gymryd i ystyriaeth refeniw cynllun a chost cynllun a rhoi cyfrif am newidynnau allweddol megis prisiau tai, costau datblygu ac elw datblygwr.

C

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): dogfennau cynllunio sy'n darparu canllawiau polisi penodol ar e.e. tai fforddiadwy, mannau agored, rhwymedigaethau cynllunio yn gyffredinol. Mae'r dogfennau hyn yn ehangu polisiâu a nodir yn nodweddiadol mewn Cynlluniau Datblygu Lleol.

Costau Adeiladu Sylfaenol: gan gynnwys costau adeiladu: rhagofynion, is-strwythur ac uwch-strwythur; ynghyd â lwfans ar gyfer gwaith allanol.

Costau Datblygu Annormal: Costau sy'n gysylltiedig ag amodau tir anodd e.e. halogiad.

Costau Datblygwr: pob tymor yn cwmpasu gan gynnwys costau adeiladu sylfaenol (gweler uchod) ynghyd ag unrhyw gostau ychwanegol yr eir iddynt megis ffioedd, cyllid ac elw datblygwr.

Cydberchnogaeth (SO): Fe'i gelwir hefyd yn gynnyrch fel 'Cymorth Prynu Adeilad Newydd'. O safbwynt datblygwr neu dirfeddiannwr, mae SO yn darparu dwy ffrwd refeniw: i'r gymdeithas dai fel swm prynu sefydlog ar ran o werth yr uned; ac ar y ffrwd rhentu. Mae'r rhent a godir ar yr elfen rhentu fel arfer yn is na'r gyfradd llog gyffredinol, gan wneud y cynnyrch hwn yn fwy fforddiadwy na pherchnogaeth cartref.

Cyfran neu ganran o Dai Fforddiadwy: cyfran y cynllun a roddwyd i dai fforddiadwy. Gellir mynegi hyn yn nhermau unedau, ystafelloedd cyfanheddol neu arwynebedd llawr

Cyllid (datblygwr): fel arfer yn cael ei ystyried mewn dwy ffordd. Cyllid ar y broses adeiladu; a chyllid ar y tir. Yn ymwneud ag amgylchiadau presennol y farchnad

Cymysgedd Daliadaeth: mae cynlluniau datblygu fel arfer yn cynnwys amrywiaeth o ddeiliadaethau tai. Disgrifir y rhain uchod gan gynnwys tai marchnad agored a thai fforddiadwy.

Cynllun: datblygiad y bwriedir ei adeiladu. Gall gynnwys amrywiaeth o ddefnyddiau – tai, masnachol neu gymunedol, ac ati

E

Economeg Datblygu: Asesu'r newidynnau allweddol sydd wedi'u cynnwys mewn gwerthusiad datblygu; yn bennaf eitemau megis prisiau tai, costau adeiladu a refeniw tai fforddiadwy.

Elw neu elw datblygwr: swm o arian sydd ei angen ar ddatblygwr i ymgymryd â'r cynllun dan sylw. Gall elw neu ymyl fod yn seiliedig ar gost, gwerth datblygu; a chael ei fynegi yn nhermau lefel net neu gros.

G

Gwerth Datblygu Crynswth (GDV): cyfanswm y refeniw o'r cynllun. Gall hyn gynnwys tai yn ogystal â refeniw masnachol (mewn cynllun defnydd cymysg). Dylai gynnwys refeniw o werthu tai marchnad agored yn ogystal â gwerth yr unedau fforddiadwy a adlewyrchir mewn unrhyw daliad gan gymdeithas(au) tai i'r datblygwr.

Gwerth Defnydd Presennol (EUV): Gwerth safle yn ei ddefnydd presennol; er enghraifft, tir fferm, tir diwydiannol neu fasnachol.

Gwerth Gweddilliol (RV): y gwahaniaeth rhwng Gwerth Datblygu Crynswth (GDV) a chyfanswm costau cynllun. Mae gwerth gweddilliol yn rhoi syniad i'r datblygwr a/neu'r perchennog tir o'r hyn y dylid ei dalu am safle. Ni ddylid ei gymysgu â gwerth tir (gweler uchod)

Gwerth Tir: y swm gwirioneddol a dalwyd am dir gan gymryd i ystyriaeth y gystadleuaeth am safleoedd. Dylid gwahaniaethu rhyngddo a Gwerth Gweddilliol, sef y ffigur sy'n nodi faint y dylid ei dalu am safle.

H

Hyfywedd: newidyn ariannol sy'n pennu a yw cynllun yn mynd rhagddo ai peidio. Er mwyn i gynllun fod yn hyfyw, rhaid cael dychweliad rhesymol gan y datblygwr a'r perchennog tir. Mae graddfa enillion tîrfeddianwyr yn dibynnu ar y broses gynllunio ei hun.

I

Is-Farchnadoedd: Ardaloedd a ddiffinnir yn yr Astudiaeth Hyfywedd trwy gyfeirio at wahaniaethau prisiau tai. Ardaloedd a ddiffinnir trwy gyfeirio at sectorau cod post, neu gyfuniadau ohonynt.

L

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC): cymdeithas dai neu gwmni dielw sy'n darparu tai fforddiadwy

P

Prisiad Gweddilliol: dull prisio allweddol ar gyfer asesu faint y dylid ei dalu am safle. Mae'r broses yn dibynnu ar dynnu costau datblygu o werth datblygu. Y gwahaniaeth yw'r 'gweddillion' canlyniadol

Rh

Rhwymedigaeth Gynllunio: cyfraniad, naill ai mewn nwyddau neu mewn termau ariannol, sy'n angenrheidiol i liniaru effeithiau'r datblygiad arfaethedig. Mae tai fforddiadwy yn rhwymedigaeth gynllunio fel y mae, er enghraifft, cyfraniadau addysg a mannau agored. (Gweler Adran 106)

S

Swm Gohiriedig: swm o arian a dalwyd gan yr ymgeisydd yn lle darparu tai fforddiadwy ar y safle.

T

Tai Fforddiadwy: Fel y'i diffinnir yn PPS3 fel tai sy'n cynnwys tai rhent cymdeithasol a thai fforddiadwy canolradd.

Tai Fforddiadwy Canolradd: Mae Polisi Cynllunio Cymru yn diffinio tai fforddiadwy canolraddol fel tai am brisiau a rhenti sy'n uwch na rhent cymdeithasol, ond yn is na phris y farchnad neu renti, ac sy'n bodloni'r meini prawf a nodir uchod. Gall y rhain gynnwys cynhyrchion ecwiti a rennir (e.e. Cymorth Prynu), cartrefi cost isel eraill ar werth a rhent canolradd.

Tai Marchnad: unedau preswyl a werthir i'r farchnad agored am bris llawn y farchnad i berchen-feddianwyr, ac mewn rhai achosion, buddsoddwyr

eiddo. Fel arfer yn cael ei ariannu drwy forgais neu drwy brynu arian parod mewn achosion llai aml.

Tai Rhent Cymdeithasol (SR): Tai rhent y mae awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn berchen arnynt ac yn eu rheoli, y mae rhenti targed canllaw yn cael eu gosod ar eu cyfer drwy'r drefn rhenti cenedlaethol.

Tai Rhent Fforddiadwy: Tai sy'n cael eu gosod ar lefel uwch na'r lefelau Rhentu Cymdeithasol a hyd at 80% o Rent y Farchnad Agored

Targed: Targed Tai Fforddiadwy. Yn gosod y gofyniad am y cyfraniad tai fforddiadwy. Os dyweder 30% ar gynllun o 100 o unedau, rhaid i 30 fod yn fforddiadwy (os yw hynny'n ymarferol).

Trothwy: y pwynt sbardun sy'n ysgogi cyfraniad tai fforddiadwy. Os gosodir trothwy o 15 uned dyweder, yna nid oes cyfraniad yn daladwy gyda chynllun o 14, ond mae'n daladwy gyda chynllun o 15. Yna cymhwysir y targed tai fforddiadwy priodol ar gyfer y 15 uned, e.e. 20%, neu 30%.