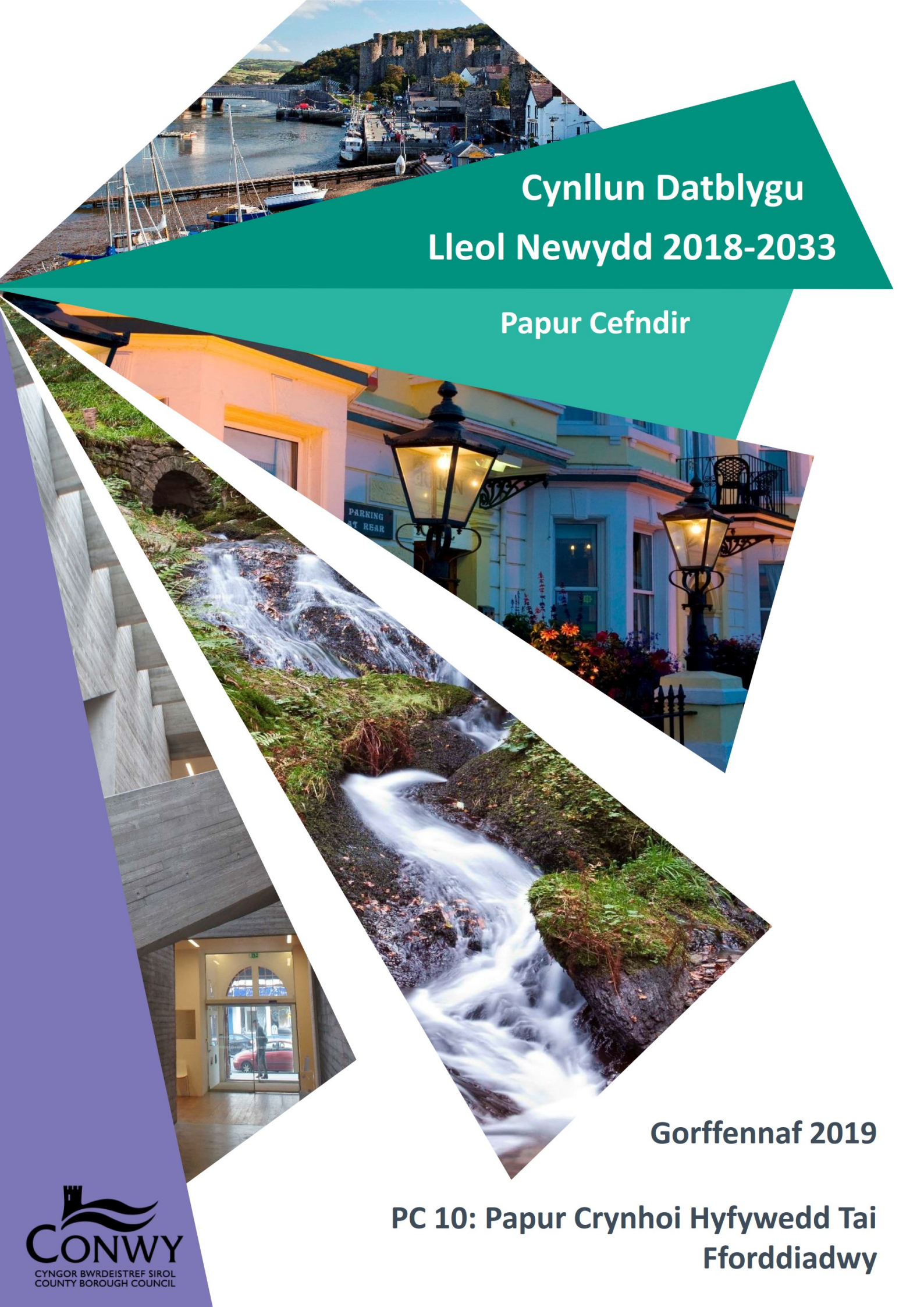




Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

Gorffennaf 2019

PC 10: Papur Crynhoi Hyfywedd Tai
Fforddiadwy

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

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.

Cynnwys

1	Cyflwyniad	4
2	Is Farchnadoedd a pherfformiad y farchnad.....	4
3	Y darlun o ran hyfywedd: Targedau Tai Fforddiadwy	5
	Atodiad – Canlyniadau Llawn Profi Lefel Uchel	7

1 Cyflwyniad

Mae'r Cyngor yn y broses o baratoi sail dystiolaeth i gefnogi ei bolisiâu Tai Fforddiadwy a pholisiâu cynllunio perthnasol. Mae Adroddiad Hyfywedd allweddol yn mynd rhagddo sy'n nodi ar lefel uchel, y canrannau Tai Fforddiadwy hyfyw y gellir eu cyflawni. Ar hyfywedd yn unig mae'r astudiaeth hon yn edrych, nid ar anghenion o ran tai, sy'n cael eu trin mewn man arall yn y sail dystiolaeth.

Mae'r dull a ddefnyddir yn dilyn yr hyn a gymeradwywyd yn yr archwiliad Cynllun Lleol blaenorol, ac sy'n selio polisi yn gyffredinol ar gam 'profi' lefel uchel. Mewn polisiâu cynllunio cenedlaethol, derbynnir bod profion hyfywedd yn ddarostyngedig i economeg sy'n benodol i safleoedd er mwyn ystyried sefyllfaoedd lle mae mannau 'oer' o fewn is farchnad ehangach. Nid yw'n arferol i awdurdod lleol osod y targed Tai Fforddiadwy yn uwch nac a awgrymir gan y ffigyrau hyfywedd, er y gallai hyn fod yn dderbyniol os yw tystiolaeth yn awgrymu bod lle addas y gellid gwneud hynny yn bodoli.

2 Is Farchnadoedd a pherfformiad y farchnad

Mae'n bwysig adlewyrchu effaith prisiau tai ar hyfywedd cynlluniau – mae costau adeiladu yn amrywiol llawer llai na phrisiau - ac o ganlyniad mae gwerth cynlluniau gweddilliol yn amrywio'n anghymesur (o'u cymharu â phrisiau tai).

Mae'r tabl isod yn dangos yr is farchnadoedd a fabwysiadwyd:

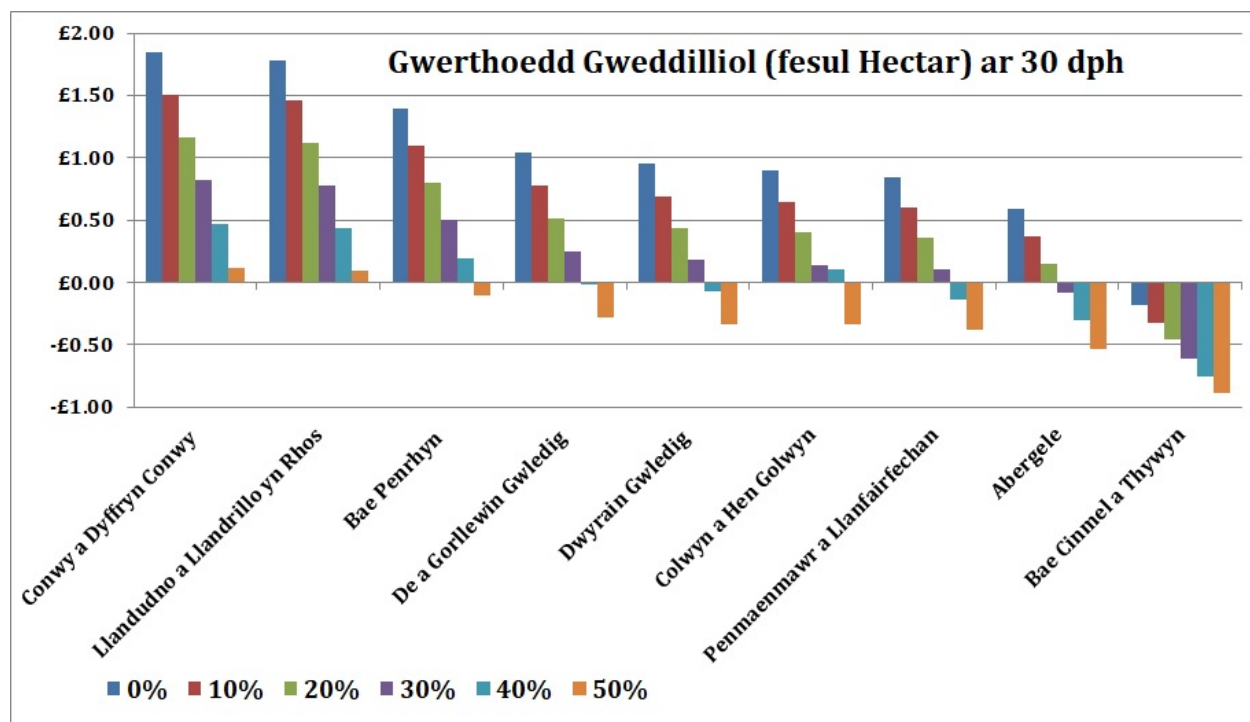
Is Farchnad	PCS
Conwy a Dyffryn Conwy	LL32 8; LL28 5; LL27 0; LL26 0
Llandudno a Llandrillo yn Rhos	LL30 2; LL31 9; LL28 4
Bae Penrhyn	LL30 3; LL30 1
De a Gorrlewin Gwledig	LL25 0
Dwyrain Gwledig	LL22 8
Colwyn a Hen Golwyn	LL29 9
Penmaenmawr a Llanfairfechan	LL33 0
Abergele	LL22 7
Bae Cinnel a Thywyn	LL18 5

Mae'r rhain yn seiliedig ar grwpiau o sectorau cod post. Nid yw'r dull hwn yn berffaith ond mae'n caniatáu tynnu dadansoddiad o nifer sylweddol o drafodion gan barhau i gadw at ddull manwl iawn.

Mae'r farchnad dai yn y Fwrdeistref Sirol wedi gwella dros y 3 blynedd ddiwethaf, er nad yw wedi gwella'n sylweddol. Mae'r Gofrestrfa Tir yn dangos cynnydd o 3% y flwyddyn er bod hyn wedi ei osod yn erbyn cynnydd mewn costau adeiladu o tua 5%. Yn ymarferol mae hyn yn golygu ychydig o wellhad mewn hyfywedd ac mae'n bosib bod perchnogion tir sydd am wneud y mwyaf o'u henillion wedi ystyried nad y gorffennol agos oedd yr amser gorau i ryddhau tir ar gyfer tai.

3 Y darlun o ran hyfywedd: Targedau Tai Fforddiadwy

Mae'r dadansoddiad wedi cynnwys amrediad o ddwyseddau datblygu – 20 dph hyd at 50 dph Dangosir canlyniadau'r man canol (30dph) isod:



Mae'r siart yn dangos gwerthoedd gweddilliol fesul hectar ac yn arddangos darlun amrywiol iawn: yn gymaint â bod gwerthoedd gweddilliol Conwy yn dynesu at £500,000 fesul hectar ar 40% o Dai Fforddiadwy, ar waelod y farchnad mae'r datblygiad marchnad yn ymylol, heb unrhyw Dai Fforddiadwy.

Mae'r canlyniadau llawn yn cael eu nodi yn y tabl yn atodiad y papur crynhoi hwn.

Mae'r astudiaeth, sy'n elwa o fewnbynau o bedwar gweithdy diwydiant, yn mabwysiadu MGT (meincnod gwerth tir) o oddeutu £400,000. Mae hyn yn ystyried lwfans o £3,000 fesul uned ar gyfer pethau anarferol a manylion.

Ar y cyd â'r Cyngor, argymhellir y targedau Tai Fforddiadwy canlynol:

Is Farchnad	Targed
Conwy a Dyffryn Conwy	30%
Llandudno a Llandrillo yn Rhos	30%
Penrhyn a'r Bae	30%
De a Gorllewin Gwledig	20%
Dwyrain Gwledig	20%
Colwyn a Hen Golwyn	20%
Penmaenmawr a Llanfairfechan	20%
Abergele	10%
Bae Cinmel a Thywyn	0%

Trothwyon Tai Fforddiadwy

Mae gofyn i'r Cyngor, yn ogystal â gosod targedau Tai Fforddiadwy, i nodi pa faint cynllun sy'n sbarduno cyfraniadau Tai Fforddiadwy. Gallai hyn fod yn bwysig gan ei fod yn amlwg yn pennu'r nifer uchaf o unedau y gellir eu cyflawni gan awdurdod lleol.

Mae'r dystiolaeth, fel mewn astudiaethau blaenorol, yn dangos nad yw hyfywedd gan amlaf yn berthnasol â maint y datblygiad a'i fod â chysylltiad llawer agosach â lleoliad. Ychydig bwynt sydd mewn symud i darged Tai Fforddiadwy uchel os yw safleoedd mawr yn methu darparu unrhyw dai o gwbl. Wedi dweud hynny, efallai y bydd y Cyngor, o ddarganfod bod rhai mathau o gynlluniau (fel arfer y rhai hynny sy'n golygu addasu a dymchwel) yn fwy heriol o safbwynt hyfywedd, yn eithrio rhai cynlluniau bach ar gyfer cyfraniadau Tai Fforddiadwy.

Argymhelliad yr astudiaeth yw y dylid gosod trothwy Tai Fforddiadwy mor isel ag y mae'r Cyngor o'r farn sy'n ymarferol, ac yn adlewyrchu profiad blaenorol o ran darparu cyfraniadau Adran 106 ar safleoedd bach. Mae profiad blaenorol yn debygol o awgrymu bod trothwy o rhwng 2 a 3 annedd yn debygol o fod yn lefel ymarferol.

Dr Andrew Golland BSc (Anrh) PhD MRICS

Atodiad – Canlyniadau Llawn Profi Lefel Uchel

20 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Conwy a Dyffryn Conwy	£1.35	£1.10	£0.84	£0.59	£0.33	£0.08
Llandudno a Llandrillo yn Rhos	£1.32	£1.07	£0.82	£0.57	£0.31	£0.06
Bae Penrhyn	£1.09	£0.84	£0.61	£0.39	£0.16	-£0.06
De a Gorrlewin Gwledig	£0.77	£0.58	£0.38	£0.18	-£0.01	-£0.21
Dwyrain Gwledig	£0.73	£0.53	£0.34	£0.15	-£0.05	-£0.24
Colwyn a Hen Golwyn	£0.69	£0.51	£0.32	£0.13	-£0.06	-£0.25
Penmaenmawr a Llanfairfechan	£0.65	£0.46	£0.28	£0.09	-£0.09	-£0.28
Abergele	£0.47	£0.30	-£0.09	-£0.22	-£0.36	-£0.50
Bae Cinnel a Thywyn	-£0.08	£0.14	-£0.03	-£0.19	-£0.36	-£0.64
30 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Conwy a Dyffryn Conwy	£1.85	£1.51	£1.16	£0.82	£0.47	£0.12
Llandudno a Llandrillo yn Rhos	£1.78	£1.46	£1.12	£0.78	£0.44	£0.09
Bae Penrhyn	£1.40	£1.10	£0.80	£0.50	£0.19	-£0.10
De a Gorrlewin Gwledig	£1.04	£0.78	£0.51	£0.25	-£0.02	-£0.28
Dwyrain Gwledig	£0.95	£0.69	£0.44	£0.18	-£0.07	-£0.33
Colwyn a Hen Golwyn	£0.90	£0.65	£0.40	£0.14	£0.11	-£0.34
Penmaenmawr a Llanfairfechan	£0.84	£0.60	£0.36	£0.11	-£0.14	-£0.38
Abergele	£0.59	£0.37	£0.15	-£0.08	-£0.30	-£0.53
Bae Cinnel a Thywyn	-£0.18	-£0.32	-£0.46	-£0.61	-£0.75	-£0.89
40 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Conwy a Dyffryn Conwy	£2.35	£1.91	£1.48	£1.04	£0.61	£0.17
Llandudno a Llandrillo yn Rhos	£2.28	£1.84	£1.41	£0.98	£0.56	£0.13
Bae Penrhyn	£1.77	£1.39	£1.01	£0.63	£0.26	-£0.12
De a Gorrlewin Gwledig	£1.32	£0.99	£0.62	£0.32	-£0.01	-£0.35
Dwyrain Gwledig	£1.20	£0.88	£0.56	£0.24	-£0.08	-£0.41
Colwyn a Hen Golwyn	£1.15	£0.84	£0.52	£0.20	-£0.11	-£0.43
Penmaenmawr a Llanfairfechan	£1.06	£0.75	£0.44	£0.14	-£0.17	-£0.47
Abergele	£0.75	£0.47	£0.20	-£0.08	-£0.36	-£0.63
Bae Cinnel a Thywyn	-£0.24	-£0.42	-£0.59	-£0.77	-£0.95	-£1.12
50 Dph						
	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Conwy a Dyffryn Conwy		£2.10	£1.59	£1.09	£0.58	£0.08
Llandudno a Llandrillo yn Rhos	£2.51	£2.01	£1.52	£1.02	£0.52	£0.22
Bae Penrhyn	£1.93	£1.48	£1.05	£0.61	£0.17	-£0.27
De a Gorrlewin Gwledig	£1.41	£1.02	£0.64	£0.25	£0.14	-£0.53
Dwyrain Gwledig	£1.27	£0.89	£0.52	£0.15	-£0.23	-£0.60
Colwyn a Hen Golwyn	£1.22	£0.85	£0.48	£0.11	-£0.26	-£0.63
Penmaenmawr a Llanfairfechan	£1.11	£0.75	£0.39	£0.04	-£0.32	-£0.68
Abergele	£0.75	£0.43	£0.11	-£0.21	-£0.54	-£0.86
Bae Cinnel a Thywyn	-£0.39	-£0.60	-£0.81	-£1.01	-£1.22	-£1.43