

Cynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio Gan y Cyhoedd 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 34

Papur Tybiaethau Hyfywedd Safle

Mawrth 2011

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdll . Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gallwch gael gafael arno gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio, 26 Stryd y Castell, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575447. Os hoffech chi siarad gyda swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol am unrhyw agweddau o'r ddogfen hon cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575180 / 575181 / 575124.

Os hoffech chi gael dyfyniad neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print mawr, mewn Braille neu unrhyw fformat arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575180.

CYNNWYS

Tudalen

1	Cyflwyniad.....	4
	Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) i'w Archwilio gan y Cyhoedd Conwy	4
2	Pecyn Gwerthuso Datblygiadau (DAT)	5
3	Y Safbwynt Polisi	6
4	Y Rhagdybiaethau.....	7
	Costau Adran 106 (Ymrwymadau).....	7
	Ffioedd Ceisiadau Cynllunio.....	9
	Costau Datblygu	9
	'Costau Adeiladu'.....	10
	'Costau Datblygu Eraill'	10
	'Costau Cadeiriau Olwyn'	11
	'Costau Eithriadol neu Anarferol'	11
	Lefelau Elw	12
	Treth Stamp.....	12
	Gwerthoedd Presennol Ardaloedd Prisiau Gwerthu	12
	Canrannau Fforddiadwy	13
	Gwahaniad Daliadaeth Fforddiadwy.....	13
	Grant	14
	Gwerth Cyfalaf Tai Fforddiadwy	14
	Ardal Ddatblygadwy'r Safle 'Net' yn erbyn 'Gros'	15
5.	Atodiad 1	16

1 Cyflwyniad

Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) i'w Archwilio gan y Cyhoedd Conwy

- 1.1 Dros y cyfnod 27 Ebrill 2009 i 3 Gorffennaf 2009, cynhaliodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ymgynghoriad ar Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) i'w Archwilio gan y Cyhoedd Conwy. Roedd 28 Papur Cefndir (BP) ategol i'r CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Roedd BP/9 'Asesiad Tai Fforddiadwy' yn asesu'r angen cyffredinol am dai fforddiadwy ar lefel anheddiad ac yn cynnal asesiadau hyfywedd ar bob un o'r dyraniadau tai bwriedig gan ddefnyddio'r Pecyn Gwerthuso Datblygiadau (DAT) gan Three Dragons. Dechreuwyd y gwaith hwn yn 2007 pan roedd y farchnad dai yn dal yn gryf.
- 1.2 Cydnabuwyd fod yr agwedd bolisi o ddarparu Tai Fforddiadwy ar safleoedd preifat a safleoedd y mae'r Cyngor yn berchen arnynt yn CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd Conwy yn debyg o effeithio ar brisiau a hyfywedd tir ar wahanol safleoedd datblygu tai. Felly, credwyd bod angen archwilio effaith polisïau bwriedig ymhellach drwy gynnal gwerthusiadau hyfywedd syml ar gyfer gwahanol senarios a lleoliadau, gan ymgynghori â'r diwydiant adeiladu tai, i ddarparu sail tystiolaeth bellach i gefnogi cyflwyno CDLI Conwy.
- 1.3 Oherwydd y dirywiad yn y farchnad o tua mis Chwefror 2008 ymlaen, ac yn sgil sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus ar y CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd, rydym yn chwilio am sylwadau ar y rhagdybiaethau isod i'n caniatáu i gynnal rhagor o fodelu i sicrhau bod y sail tystiolaeth yn gadarn a chredadwy wrth gyflwyno'r CDLI.
- 1.4 Cynhelir y gwerthusiadau gan ddefnyddio'r DAT, sy'n un o'r pecynnau meddalwedd prisio gweddillol mwyaf blaenllaw a ddefnyddir gan y diwydiant tai yn y wlad hon. Gwneir sawl rhagdybiaeth yn y DAT i ystyried materion fel costau datblygu, costau adeiladu, elw i ddatblygwyr, costau cyfraniad datblygwyr, ac ati a byddai'r Cyngor hefyd yn annog eich sylwadau ar hyn. Rydym wedi gwneud nifer o ragdybiaethau yma a amlinellir yn fanwl yn y papur hwn. Nodwch y bydd y DAT ar gael i'w brynu'n fuan. Bydd rhagor o fanylion ar gael ar wefan y Cyngor ynghyd ag esiamplau o brofi hyfywedd ar safleoedd damcaniaethol.

- 1.5 Defnyddir yr agwedd hon i alluogi'r Cyngor i werthuso hyfywedd safleoedd posibl a gynigir yn y CDLI a safleoedd newydd a gyflwynir yn ystod yr ymgynghoriad ar y CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd – Safleoedd Amgen. Bydd y wybodaeth yn y papur hwn yn sail ar gyfer Papur Cefndir diwygiedig ar yr Asesiad Tai Fforddiadwy pan fydd y CDLI diwygiedig yn cael ei ryddhau ar gyfer ymgynghori cyhoeddus yng Mawrth 2011. Bydd Adroddiadau Monitro Blynyddol yn cael eu paratoi ar y CDLI ar ôl iddo gael ei fabwysiadu a fydd yn adolygu materion fel y targed tai fforddiadwy.

2 Pecyn Gwerthuso Datblygiadau (DAT)

- 2.1 I asesu hyfywedd safleoedd gyda photensial ar gyfer tai rydym wedi defnyddio, a byddwn yn asesu safleoedd yn y dyfodol gan ddefnyddio'r DAT. Mae hwn yn fodel sy'n cael ei dderbyn yn eang gan awdurdodau lleol ac adeiladwyr tai. Mae'n defnyddio agwedd gwerthuso datblygiad prisiad gweddillol ac yn cyfrifo gwerthoedd gweddillol net ar sail y gwahaniaeth rhwng refeniw'r cynllun a chostau'r cynllun. Mae'r Pecyn Gwerthuso Datblygiadau (neu DAT) yn cynnig asesiad i'r defnyddiwr o economeg datblygiad preswyl ar gyfer cynlluniau penodol. Mae'n caniatáu'r defnyddiwr i brofi goblygiadau economaidd gwahanol fathau a niferoedd o ymrwymiad cynllunio ac, yn benodol, y nifer a'r cymysgedd o dai fforddiadwy. Gall defnyddwyr newid ystod o wahanol ragdybiaethau gan gynnwys pris tai, cyfraddau grant, dwysedd a chostau adeiladu a chymharu'r dewisiadau maent yn eu creu.
- 2.2 Gall y DAT helpu gwneud penderfyniadau ond nid yw'n gallu gwneud penderfyniadau. Nid yw'n dweud, os caiff un gwerth gweddillol neu'r llall ei gyflawni yna gall y datblygiad fynd ymlaen ai peidio. Fodd bynnag, mae'n rhoi gwybodaeth i'r defnyddiwr am economeg datblygiad, a gellir rhoi ystyriaeth iddo, ynghyd ag ystod o ffactorau eraill am y safle, wrth benderfynu ar gynlluniau bwriedig, boed hynny'n gais cynllunio amlinellol neu'n gais llawn/ manwl. Gelli'r defnyddio'r DAT hefyd i helpu datblygu polisi pan mae'r defnyddiwr yn profi effaith gwahanol niferoedd a mathau o dai fforddiadwy ar gyfer cynlluniau tybiannol mewn gwahanol ardaloedd o'r farchnad.
- 2.3 Mae'r DAT yn cymharu refeniw posibl safle gyda chostau posibl y datblygiad **cyn y gwneir taliad am dir**. Ni ddylai Datblygwyr ddisgwyl i ddarpariaeth tai fforddiadwy

gael ei ostwng neu ei hepgor dim ond am na roddwyd ystyriaeth i gostau cysylltiedig pan brynwyd y tir (DS. Mae Aseidiadau Hyfywedd Ariannol yn seiliedig ar ragosodiad o'r fath yn annhebyg o gyfrif llawer). Felly, dylai cost caffael/ prynu'r tir gynnwys cost darparu tai fforddiadwy, ynghyd â'r ymrwymadau cynllunio, goresgyn cyfyngiadau datblygu a chrynhoi tir.

- 2.4 Cytunwyd ar y rhagdybiaethau a wneir yn y ddogfen hon gyda Three Dragons (dylunwyr y DAT) a Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai (HBF). Bydd costau'n cael eu diweddarau'n flynyddol (bob blwyddyn ariannol) drwy ymgynghori â Three Dragons a'r HBF.

3 Y Safbwynt Polisi

- 3.1 Wrth ystyried cynllun tai, mae'r Cyngor yn cydnabod fod angen gwneud sawl penderfyniad sylfaenol o safbwynt y datblygwr wrth geisio dod i'r casgliad a yw safle penodol yn hyfyw ar gyfer datblygiad tai ai peidio. Yn gyntaf, bydd y datblygwr yn gwerthuso pa fath o unedau sy'n debyg o werthu yn y farchnad leol bresennol, a'r pris y byddant yn ei dderbyn. Yn ail, sawl uned o'r maint a'r math hwnnw all gael eu darparu ar y safle (Dwysedd). I bwrpas eglurhaol mae'r dadansoddiad yn cael ei gadw'n syml iawn. Fel egwyddor greiddiol, mae'r Cyngor yn llwyr ymwybodol y bydd y datblygwr, er enghraifft, yn tybio y gall y safle ddarparu 100 o unedau sy'n debyg o werthu am £300,000 yr un (e.e. cartrefi teuluol 4 ystafell wely). Mae hyn yn golygu mai cyfanswm y refeniw gwerthiant y gellir ei gyflawni o'r safle yw £30m (100 x £300,000). Mae'r Cyngor yn derbyn y bydd y datblygwr yna'n gweithio tuag yn ôl drwy dynnu'r refeniw datblygu gros neu gyfanswm gwerth y costau adeiladu o'r Refeniw Gwerthiant.
- 3.2 Bydd y costau hyn yn amrywio'n sylweddol rhwng safleoedd ac mae'r Cyngor yn cydnabod y gallai materion eithriadol effeithio ar hyfywedd safle penodol dros oes y CDLI. Gallai hyn fod yn sgil costau atodol, fel dadlygru tir neu adfer adeilad rhestredig, newidiadau mewn cynlluniau ariannu tai cymdeithasol neu ffactorau eraill. Ar hyn o bryd, credir mai eithriad i'r rheol fyddai amgylchiadau o'r fath. I ddelio ag amgylchiadau sy'n newid, mae hyblygrwydd wedi'i gynnwys ym mholisi'r CDLI sy'n caniatáu datblygwyr i drafod cael cyfraniadau llai dan amgylchiadau penodol, unwaith eto gydag asesiad hyfywedd.

3.3 Mae Polisiâu HOU/1 a HOU/2 a amlinellir yn y CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd yn caniatáu eithriadau i gael eu gwneud os mai dyma'r sefyllfa; bydd angen i hyn gael ei brofis drwy gynnal asesiad hyfywedd ariannol annibynnol, gan roi ystyriaeth i'r canlynol:

- Pris tir: gwerth defnydd presennol yn ôl gwerthusiad y Llyfr Coch
- Maint y safle / cynllun
- Dwysedd
- Costau adeiladu
- Anawsterau gyda'r safle / costau eithriadol
- Elw i'r Datblygwr (cymhareb elw ar gostau)
- Gofynion isadeiledd
- Gofynion tai lleol / tai fforddiadwy
- Gofynion polisi eraill: deunydd adnewyddadwy, ymrwymadau cynllunio ac ati
- Arian grant, os yw ar gael
- Pris gwerthiant

4 Y Rhagdybiaethau

Costau Adran 106 (Ymrwymadau)

4.1 Mae'r DAT yn caniatáu'r defnyddiwr i ystyried effaith ystod o wahanol ymrwymadau cynllunio, a fydd yn cael eu hasesu a'u hystyried fesul safle o safbwynt gofynion a chyfyngiadau cyffredinol. Er hynny, darperir y dewis mewn DAT i ddefnyddio ffigwr diofyn fesul uned a gaiff ei amlinellu yn yr adran 'Pecyn Ymrwymadau fesul Uned'.

4.2 Dylid nodi mai dim ond fesul safle y gellir gweithredu materion o'r fath yn gyffredinol oherwydd y lefel anhysbys o gyfraniadau sydd eu hangen. Mae asesiad o'r holl ofynion wedi'i wneud ar safleoedd bwriedig yn CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd Conwy hyd yn hyn a bydd yn cael ei ddefnyddio yn yr asesiad DAT.

4.3 Mae dogfen ddrafft Arweiniad Cynllunio Ategol (SPG) wedi'i llunio ar yr Ymrwymadau Cynllunio i'r Cyngor a bydd hwn yn cael ei ddarparu ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus naill ochr i'r CDLI i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Mae'r

SPG yn nodi y bydd y Cyngor yn trafod ymrwymadau yn ôl y drefn flaenoriaethu ganlynol (adran 3.13 yr SPG):

- a) Gwaith sydd angen i sicrhau amgylchedd diogel i'r gymuned a phreswylwyr y datblygiad bwriedig yn y dyfodol (e.e. trefniadau mynediad boddhaol, gwelliannau i briffyrdd oddi ar y safle, risg llifogydd);
- b) Yn achos datblygiadau preswyl, darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion y gymuned leol;
- c) Mesurau sydd eu hangen i ddiwallu anghenion preswylwyr y datblygiad bwriedig yn y dyfodol lle byddai methiant i ddarparu'r mesur yn arwain at effeithiau annerbyniol ar y gymuned leol (e.e. darparu gofod agored cyhoeddus, addysg);
- d) Mesurau sydd eu hangen i liniaru effaith y datblygiad bwriedig ar y gymuned leol neu faterion o bwysigrwydd a gydnabyddir (e.e. amgylchedd naturiol neu adeiledig).

4.4 Bydd y dewisiadau a wneir yn adlewyrchu amgylchiadau'r safle, y defnydd tir bwriedig, graddfa'r datblygiad bwriedig a'r materion sy'n wynebu'r gymuned leol. O ganlyniad, gallai'r amgylchiadau lleol ei gwneud yn ofynnol i ailosod y blaenoriaethau hyn.

4.5 I bwrpas asesiadau hyfywedd i'r dyfodol, bydd ffigwr o **£7,500 ac £15,000 yr uned** yn cael eu gweithredu ar gyfer ymrwymadau, heb law am dai fforddiadwy, oni bai fod ymrwymadau safle eraill yn ofynnol neu'n hysbys. Mae'r ffigyrau hyn yn unol ag esiamplau asesiadau DAT gan Awdurdodau Cynllunio Lleol yn Ne Cymru (gweler hefyd esiampl Grŵp Cynllunio Strategol De Ddwyrain Cymru). Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn annog trafod cyn gwneud cais i asesu'r lefel cywir o ymrwymadau. Caiff agwedd llyfr agored ei hannog, lle bydd ymrwymadau uwch yn cael eu gweithredu i gynlluniau mwy. I bwrpas asesu safleoedd bwriedig y CDLI, bydd ffigwr rhwng £7,500 a £15,000 yn cael ei weithredu.

4.6 Mae ystyriaeth wedi'i roi i'r gyfer safonau amgylcheddol uwch ar gyfer adeiladau newydd, ar ôl cyflwyno'r Cod Datblygu Cynaliadwy. Rydym wedi defnyddio costau presennol (BCIS) h.y. costau datblygu yn yr ardal leol fel meincnod. Wrth symud ymlaen, mae'n debygol y bydd costau'n codi o ganlyniad i effeithiau'r Cod ar gyfer

Cartrefi Cynaliadwy (CSH). Er mwyn cyflawni'r Lefel CSH 3 isafswm, cyfanswm y gost fyddai tua £5,000 yn ôl ymchwil diweddar gan DCLG¹. Gellid gosod y gost atodol hon yn erbyn chwyddiant pris tai blynyddol. Byddai angen cynnydd sylweddol mewn prisiau tai i gyflawni Lefelau 4, 5 a 6 y Cod Cartrefi Cynaliadwy er mwyn eu gosod yn erbyn yr effeithiau hyfywedd. Gan ystyried yr ansicrwydd yn y farchnad dai a'r marciau cwestiwn ynglŷn â pha mor sydyn y gellir cyflawni lefelau uwch y Cod, efallai ei bod yn annilys i ragdybio effeithiau'r ffactorau hyn ar hyfywedd ar hyn o bryd. Er hynny, mae ffigyrau amcangyfrif ar gael rŵan a bydd goblygiadau'r lefelau uwch o ddatblygiad tai yn cael eu hystyried yn unol â data diweddar Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG) (gweler Atodiad 1). Ni ddylid ystyried ymdrechion i gydymffurfio â lefelau Cod uwch na'r rhai gofynnol (e.e. anelu ar CSH Lefel 4) yn ffordd i ennill clod yn erbyn hyfywedd tai fforddiadwy.

Ffioedd Ceisiadau Cynllunio

4.7 Er mwyn rhoi sicrwydd tybir fod y cais yn 'Gais Llawn'. Y ffi fyddai £330 yr uned fwriedig hyd at uchafswm o £250,000 fel yr amlinellir isod:

- 50 annedd - £16,464
- 16 annedd - £5,280
- 10 annedd - £3,300
- 5 annedd - £1,650

Costau Datblygu

4.8 Costau datblygu yw 'costau adeiladu a phob cost arall'. Maent yn cynnwys y costau adeiladu a ffioedd proffesiynol, costau ariannol ac elw'r datblygwyr. Yn ogystal, mae ffioedd marchnata ar gyfer gwerthu tai. Mae'r DAT yn rhannu costau datblygu i sawl cydran - 'Costau Adeiladu', 'Costau Datblygu eraill', 'Costau Cadeiriau Olwyn' a 'Chostau Eithriadol'. Mae'r DAT yn darparu gwerthoedd diofyn ar gyfer y rhain a hefyd yn caniatáu'r defnyddiwr i ddarparu eu gwerthoedd eu hunain os oes gwell gwybodaeth ar gael.

¹ DCLG (2008) *Cost Analysis of The Code for Sustainable Homes*

‘Costau Adeiladu’

4.9 Caiff ‘costau adeiladu’ eu cymryd yn syth o ffynhonnell ddata eilradd, yn benodol Adolygiad Chwarter Blwyddyn BCIS. Mae’r ‘costau’ hyn yn seiliedig ar bris tendr/ m2. Mae’r cynlluniau sampl y caiff y costau hyn eu cymryd ohonynt, yn ôl BCIS, yn ddatblygiadau tai cymdeithasol neu RSL yn bennaf. Nid yw costau sail BCIS yn cynnwys, ar eu ffurf amrwd, elfen ar gyfer isadeiledd allanol/ tirlunio arbennig; nid ydynt chwaith yn cynnwys ystyriaeth ar gyfer ffioedd proffesiynol.

- Tai < = 75m2 yn hafal i £952 bob metr sgwâr
- Tai > = 75m2 yn hafal i £836 bob metr sgwâr
- Fflatiau (16+ llawr) = £1,836 bob metr sgwâr
- Fflatiau (6-15 llawr) = £1,486 bob metr sgwâr
- Fflatiau (5 llawr a llai) = £1,114 bob metr sgwâr
- Byngalos = £960 bob metr sgwâr

4.10 Nid yw’r DAT yn darparu gwerthoedd diodyn ar gyfer cynlluniau trawsnewid. Os oes cynlluniau trawsnewid hysbys ar y safleoedd CDLI bwriedig, bydd costau presennol cynlluniau o’r fath yn cael eu cyfrifo ar sail gwybodaeth Rheoli Datblygu.

‘Costau Datblygu Eraill’

4.11 Dyma rai costau safonol a ddefnyddir yn yr ymarferiad hyfywedd:-

- Ffioedd Proffesiynol – 12% o gostau adeiladu
- Argostau Mewnol – 5% o gostau adeiladu
- Cyllid (Tai ar gyfer y Farchnad) – 6% o werth y farchnad
- Cyllid (Tai Fforddiadwy) – 6% o’r costau datblygu
- Ffioedd Marchnata – 3% o werth y farchnad
- Elw’r Contractwyr – 5% o gostau adeiladu tai fforddiadwy
- Gwerthiant a ffioedd cyfreithiol – 1% yr un
- Ffioedd asiantau a chyfreithiol – 1% yr un
- Cost cyllid – 7% y flwyddyn
- Elw’r Contractwr – 5% o’r costau adeiladu

(Noder – cytunwyd ar y ffioedd proffesiynol, argostau, cyllid, ffioedd marchnata ac elw contractwyr ym mis Gorffennaf 2009 rhwng Three Dragos a HBF Cymru).

'Costau Cadeiriau Olwyn'

- 4.12 Mae unedau ar gyfer cadeiriau olwyn yn fwy (ar gyfer yr un math o uned) ac yn costio mwy i'w hadeiladu fesul metr sgwâr. Mae'r gofyniad hwn yn benodol ac mae angen ei asesu fesul safle o safbwynt y math cyffredinol o anghenion tai yn y lleoliad. Mae'n seiliedig ar ofynion y Ddeddf Anabledd a Gwahaniaethu. Bydd mater fel 'costau cadeiriau olwyn' yn cael ei weithredu yn nes at gam cyflwyno'r cais cynllunio.

'Costau Eithriadol neu Anarferol'

- 4.13 Mae'r DAT yn caniatáu'r defnyddiwr i nodi costau datblygu penodol i'r cynllun sy'n cael eu hystyried yn anarferol o feichus – gelwir hyn yn 'gostau datblygu eithriadol' e.e. llygredd a chlirio'r safle. Mae'r DAT yn caniatáu'r defnyddiwr i osod ffigwr 'costau datblygu eithriadol' diofyn yn seiliedig ar ddata a gyflenwyd gan y Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu (BCIS). Er hynny, mae'r Cyngor yn cydnabod fod costau'n tueddu bod yn uwch mewn ardaloedd trefol gan adlewyrchu costau llafur yn ogystal â thrafferthion cael mynediad i safleoedd. Gall costau datblygu tai mewn ardaloedd gwledig hefyd fod yn uchel. Yn ogystal, efallai ei bod yn rhesymol i ddisgwyl bod costau mewn ardal gyda nifer o safleoedd ar lethrau yn uwch nac mewn lleoliad lle mae safleoedd yn wastad yn bennaf. Felly, bydd CBSC yn gwneud cais am wybodaeth benodol gan ddatblygwyr ar yr hyn maent yn eu hystyried yn gostau datblygu eithriadol. Ni fydd y Cyngor yn rhagdybio'n awtomatig y bydd 'costau eithriadol' yn cael eu hwynebu gan fod safle ar dir llwyd neu wedi'i ddefnyddio o'r blaen. Y cwestiwn i'r Cyngor wrth asesu safleoedd fydd: *'A yw'r costau datblygu sy'n gysylltiedig â'r safle hwn yn sylweddol fwy beichus na'r rhai a geir yn y rhan fwyaf o safleoedd yn yr awdurdod lleol?'* Os mai'r ateb yw 'ydi', a bod tystiolaeth yn cael ei roi, gellir rhoi ystyriaeth i hyn. Felly, bydd yr adran hon o brofi hyfywedd safleoedd yn cael ei hystyried fesul safle.

- 4.14 Dyma rai esiamplau o gostau eithriadol neu anarferol (ond ni ddylid eu cyfyngu i'r rhain):

- Dymchwel
- Dadlygru
- Sylfeini Pileri neu Sylfeini Rafft
- Isadeiledd (os nad yw wedi'i gynnwys yng nghost yr adeiladu)

- Dargyfeirio gwasanaethau presennol
- Is-orsafoedd newydd
- Deunyddiau penodol.

4.15 Ystyrir fod angen rhywfaint o ddymchwel a gwaith paratoi ar bob safle felly mae lwfans o £1 am bob troedfedd sgwâr wedi'i ychwanegu at y costau adeiladu. Mae'r ffigwr hwn yn seiliedig ar ein hamcangyfrifon gorau ar gyfer clirio safle heb unrhyw lygredd na deunyddiau niweidiol. Byddai'r gost yn uwch na hyn ar safleoedd wedi'u llygru a byddai hynny'n effeithio ar hyfywedd. Serch hynny, byddai angen asesu hyn fesul safle, ond nid dyna bwrpas yr ymarferiad gwerthuso hwn.

Lefelau Elw

4.16 Cyn y wasgfa ariannol, roedd y rhan fwyaf o ddatblygiadau'n cael eu cyflawni ar sail elw o 15% i'r datblygwr ar werth y farchnad. Roedd cyllid hefyd ar gael ar sail y rhagdybiaeth hon. Ar hyn o bryd nid yw cyllid ar gael ar y cyfan heb law am ar sail 17% o elw net ar y Gwerth Datblygu Gros (GDV) ac mae'r ddau fath o werthusiad wedi'u cyflawni ar y sail hon.

Treth Stamp

- £0 - £175,000 = 0%
- £175,000 - £250,000 = 1%
- £250,000 - £500,000 = 3%
- Dros £500,000 = 4%

Gwerthoedd Presennol Ardaloedd Prisiau Gwerthu

4.17 Mae'n rhaid i'r DAT gael gwybodaeth am werth yr unedau gwerthiant ar y farchnad i ddarparu ei amcangyfrifon o refeniw'r cynllun. Darperir data cyn y dirwasgiad ac yn ystod y dirwasgiad isod. I sicrhau bod yr asesiad DAT yn gywir, mae'r Cyngor wedi cofrestru gyda'r system prisiau tai ar y we 'hometrack'. Mae hyn yn darparu'r prisiau gwerthiant tai fesul ardal.

Canrannau Fforddiadwy

- 4.18 I bwrpas y DAT, 'tai fforddiadwy' yw'r enw cyffredinol a roddir ar Rent Cymdeithasol, Cymorth Prynu, Rent Canolradd a Rhannu Ecwiti.
- 4.19 Ar draws y safleoedd, ac wrth amrywio newidynnau allweddol eraill, mae darpariaeth tai fforddiadwy wedi'i brofi ar, uwchlaw ac islaw'r ffigur o 50% i benderfynu ar y lefel uchafswm y gall y safleoedd eu cynnal yn hyfyw dan wahanol amodau safle.
- 4.20 Ar safleoedd lle mae cyfanswm yr unedau a ddarperir yn odrif a bod 50% o dai fforddiadwy yn cael ei brofi, tybir y bydd y datblygwr yn darparu mwy o unedau preifat nac o unedau fforddiadwy. E.e. ar safle gyda 5 uned ar lefel o 50% tai fforddiadwy bydd y datblygwr yn darparu 3 uned breifat a 2 uned fforddiadwy.

Gwahaniad Daliadaeth Fforddiadwy

- 4.21 Mae DAT yn caniatáu swyddogion i amrywio canrannau daliadaethau gwahanol. Yn ogystal â thai ar werth, mae rhent cymdeithasol a'r 3 math o ddaliadaeth canolradd (Cymorth Prynu, Rent Canolradd a Rhannu Ecwiti).
- 4.22 Wrth asesu hyfywedd uwchlaw ac islaw'r ffigur o 50%, mae angen cyfrifo'r gymhareb daliadaethau er mwyn gwirio effaith pob gofyniad a dewis yr hyn sy'n cynrychioli'r gofyniad fforddiadwy a'r ddaliadaeth fwyaf hyfyw sydd ar gael:-
- Canolradd 100% - Rent Cymdeithasol 0%
 - Canolradd 70% - Rent Cymdeithasol 30%
 - Canolradd 50% - Rent Cymdeithasol 50%
 - Canolradd 30% - Rent Cymdeithasol 70%
 - Canolradd 0% - Rent Cymdeithasol 100%
- 4.23 Os oes gwybodaeth ar gael ar angen a ddynodwyd (er enghraifft, gwybodaeth Asesiad Marchnad Dai Leol a Galluogwr Tai) bydd y rhaniad daliadaeth yn cael ei weithredu yn ôl hynny.

Grant

4.24 Mae'r DAT yn caniatáu'r Cyngor i ystyried ffynonellau refeniw i'r cynllun preswyl o ystod o wahanol gyfraniadau cyfalaf. Dyma restr o gyfraniadau arferol:

Cyfraniad	Cyfanswm y Mewnbwn	Mewnbwn fesul Uned					Cyfanswm a gyfrifir (fforddiadwy a gwerthiant)
		Ar Werth	Fforddiadwy				
			Rent Cymdeithasol	Cymorth Prynu	Rent Canolradd	Rhanu Ecwiti	
Llywodraeth Cynulliad Cymru							
Cymhorthdal ar gyfer Rent canolradd							
Arian yr UE							
Grant Cyfalaf Awdurdod Lleol							
Arian Adfywio Arall							
Grant Loteri							

4.25 Nod ychwanegu arian Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSL) i gynllun yw cynyddu'r lefel o dai fforddiadwy y gellir eu darparu. I gefnogi'r CDLI a gyflwynir, bydd hyfywedd i'r dyfodol yn cael ei fodelu heb grant (gweler yr adran nesaf).

Gwerth Cyfalaf Tai Fforddiadwy

4.26 Mae refeniw cynllun a gyfrifir gan y DAT yn cynnwys refeniw o'r tai ar y farchnad ac o'r tai fforddiadwy. Ar gyfer y tai fforddiadwy, egwyddor greiddiol y DAT yw bod gwerth cyfalaf i bob uned ac y bydd darparwr y tai fforddiadwy (cymdeithas dai fel arfer) yn talu'r gwerth cyfalaf hwn i'r datblygwr. Mae swm y gwerthoedd hyn yn cyfrif tuag at gyfanswm refeniw'r cynllun. Rhoddir pedwar dewis, a fydd yn cael eu hasesu fesul safle:

- Gwerth cyfalaf yn seiliedig ar Arweiniad Cost Derbyniol (ACG) – grant ar gael (yn rhagdybio bod y taliad gan y Gymdeithas Dai i'r datblygwr yn cael ei gyfrifo ar sail gwerthoedd ACG priodol)
- Gwerth cyfalaf yn seiliedig ar ACG - nid oes grant ar gael (gwerth cyfalaf am rent cymdeithasol a Chymorth Prynu llai swm y grant a fyddai wedi bod ar gael, pe bai'r cynllun yn derbyn grant)

- Gwerth cyfalaf yn seiliedig ar incwm i'r gymdeithas dai - efallai y bydd grant ar gael (ar gyfer rent cymdeithasol, swm y benthyca y bydd y rhent net i'r Gymdeithas Dai yn ei gefnogi (neu ei rent cyfalaf net); ar gyfer Cymorth Prynu, canran gyfartalog gwerth y farchnad a brynir gan y prynwyr - nid oes taliad rhent)
- Cytunir ar y gwerth cyfalaf rhwng y gymdeithas dai a'r datblygwr (cytunir naill ai fesul uned, fesul daliadaeth neu fel un lwmp swm yn cynnwys pob daliadaeth fforddiadwy sy'n berthnasol i'r cynllun)

4.27 Oherwydd y drafferth i dderbyn grantiau ar gyfer cynlluniau, bydd y Cyngor yn tybio nad oes grant ACG yn cael ei roi, gan gytuno â'r Three Dragons.

Ardal Ddatblygadwy'r Safle 'Net' yn erbyn 'Gros'

4.28 Yn y dadansoddiad, nid oes unrhyw ystyriaeth i unrhyw dir na ellir ei ddatblygu o fewn datblygiadau mawr ar dir glas e.e. tir gofod agored, ffyrdd dosbarthu ac ati. Mae'r ffigyrau yn seiliedig ar ardal ddatblygadwy net safleoedd. Nid yw'r ardal net yn cynnwys priffyrdd, ardaloedd clustogi, tirlunio strwythurol, defnyddiau eraill fel siopau a gofod agored cyffredinol. Nid ydynt yn cynnwys ffyrdd mynediad lleol, ardaloedd parcio, llwybrau troed a gofod agored lleol, er enghraifft ardaloedd chwarae i blant. Bydd safleoedd llai fel arfer yn defnyddio ffyrdd a chyfleusterau perthnasol, gan efallai ryddhau hyd at 100% o ardal y safle i gael ei datblygu ar gyfer tai. Yn ogystal, gallai cyfyngiadau fel buddiannau bywyd gwyllt a bioamrywiaeth effeithio ar waith datblygu ar safleoedd unigol.

- Yn amlwg, bydd y gwerth gros (hectar pro-rata) yn is ar sail gros nac ar sail net. Bydd tirlfeddiannwr sy'n cyflawni ffigwr net i gros uwch fel rheol yn cyflawni elw uwch. Bydd angen addasu'r ffigyrau o fewn DAT yn ôl y cyfraddau net yn erbyn gros y gellir eu cyflawni yn y safleoedd sy'n dod ymlaen. Oherwydd cymhlethdod a chyfyngiadau gwahanol safleoedd, bydd y lefelau o ardaloedd datblygadwy net a gros yn cael eu hasesu fesul safle.

Mae rhagor o wybodaeth ar Ddatganiad Darparu Tai Fforddiadwy'r Cyngor ac esiamplau o brofion hyfywedd gan ddefnyddio'r DAT ar gael yn www.conwy.gov.uk/taifforddiadwy

5. Atodiad 1

Cymrwyd o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy: Adolygiad Cost (CLG, mis Mawrth 2010)

Summary of extra-over costs of building to each level of the Code in each of the dwelling types and for a range of development scenarios.

Extra-over costs (E/O) costs are measured from a baseline of constructing a 2006 Building Regulation compliant dwelling and are tabulated as an absolute cost and as a % increase over the base build cost.

Code Level	2b-Flat		2b-Terrace		3b-Semi		4b-Detached	
	E/O cost	%	E/O cost	%	E/O cost	%	E/O cost	%
Small brownfield (20 dwellings at 80 dph)								
1	£310	0.5%	£230	0.3%	£360	0.4%	£310	0.3%
2	£1,670	2.8%	£1,620	1.9%	£1,040	1.1%	£970	1.0%
3	£2,460	4.1%	£2,420	2.8%	£3,020	3.2%	£2,680	2.7%
4	£5,610	9.4%	£7,360	8.5%	£8,140	8.7%	£8,030	8.0%
5	£17,740	29.7%	£24,370	28.2%	£26,830	28.6%	£30,130	30.1%
6	£28,510	47.7%	£34,810	40.3%	£38,730	41.2%	£42,770	42.8%
Medium Urban (350 dwellings at 80 dph)								
1	£260	0.4%	£170	0.2%	£280	0.3%	£270	0.3%
2	£1,560	2.6%	£1,500	1.7%	£890	0.9%	£810	0.8%
3	£2,340	3.9%	£2,000	2.3%	£2,900	3.1%	£2,510	2.5%
4	£5,440	9.1%	£7,190	8.3%	£7,970	8.5%	£5,860	5.9%
5	£17,570	29.4%	£24,200	28.0%	£26,650	28.4%	£29,960	30.0%
6	£19,580	32.8%	£26,550	30.7%	£28,390	30.2%	£31,230	31.2%
Large Urban (3600 dwellings at 80 dph)								
1	£250	0.4%	£160	0.2%	£250	0.3%	£260	0.3%
2	£1,550	2.6%	£1,490	1.7%	£890	0.9%	£810	0.8%
3	£2,340	3.9%	£2,000	2.3%	£2,890	3.1%	£2,510	2.5%
4	£8,360	10.6%	£8,200	7.2%	£8,580	7.0%	£8,470	8.5%
5	£16,640	27.9%	£23,210	26.8%	£25,580	27.2%	£28,790	28.8%
6	£23,210	38.9%	£29,920	34.6%	£32,390	34.5%	£36,040	36.0%
Small greenfield (10 dwellings at 40dph)								
1	£320	0.5%	£230	0.3%	£330	0.4%	£320	0.3%
2	£1,620	2.7%	£1,560	1.8%	£990	1.1%	£880	0.9%
3	£2,160	3.6%	£2,120	2.5%	£2,720	2.9%	£2,380	2.4%
4	£5,350	9.0%	£7,150	8.3%	£7,860	8.4%	£8,910	8.9%
5	£17,310	29.0%	£26,970	31.2%	£29,260	31.1%	£32,270	32.3%
6	£27,650	46.3%	£37,400	43.3%	£40,800	43.4%	£45,230	45.2%
Medium edge of town (650 dwellings at 40 dph)								
1	£270	0.5%	£190	0.2%	£370	0.4%	£290	0.3%
2	£1,550	2.6%	£1,500	1.7%	£920	1.0%	£810	0.8%
3	£2,090	3.5%	£2,050	2.4%	£2,650	2.8%	£2,310	2.3%
4	£5,280	8.8%	£7,080	8.2%	£7,800	8.3%	£8,840	8.8%
5	£17,240	28.9%	£26,900	31.1%	£29,190	31.1%	£32,200	32.2%
6	£24,080	40.3%	£31,250	36.1%	£33,090	35.2%	£36,180	36.2%
Large edge of town (3,300 dwellings at 40 dph)								
1	£270	0.5%	£180	0.2%	£370	0.4%	£290	0.3%
2	£1,550	2.6%	£1,490	1.7%	£920	1.0%	£810	0.8%
3	£2,090	3.5%	£2,050	2.4%	£2,640	2.8%	£2,310	2.3%
4	£5,280	8.8%	£7,080	8.2%	£7,790	8.3%	£8,830	8.8%
5	£17,230	28.8%	£26,890	31.1%	£29,190	31.1%	£32,200	32.2%
6	£27,710	46.4%	£34,820	40.0%	£37,090	39.5%	£40,990	41.0%