

# **Cynllun Datblygu Lleol Conwy**

## **2007 – 2022**



### **ARDOLL SEILWAITH CYMUNEDOL**

## **Papur Cefndir 2 yr Ardoll Seilwaith Cymunedol – Adroddiad ynglŷn ag Aseu Hyfywedd**

**Hydref 2015**

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor ar: [www.conwy.gov.uk/gpcs](http://www.conwy.gov.uk/gpcs). Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld ym mhrif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir cael copi gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Adeilad Muriau, Rosehill Street, Conwy LL32 8LD 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.

Os hoffech gael dyfyniad neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu mewn unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575461.

**Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy**

**Asesiad o Hyfywedd Datblygu Ardoll Seilwaith  
Cymunedol**

**Adroddiad Terfynol**

**Mehfin 2015**



**Dr Andrew Golland, BSc (Hons), PhD, MRICS**

**[drajg@btopenworld.com](mailto:drajg@btopenworld.com)**

## Tudalen gynnwys

## Tudalen

1	CYFLWYNIAD .....	5
2	METHODOLEG .....	9
3	DADANSODDIAD O HYFYWEDD PRESWYL .....	11
4	DADANSODDI SAFLEOEDD TAI STRATEGOL.....	18
5	DADANSODDIAD O HYFYWEDD EIDDO MASNACHOL .....	30
6	MEINCNODI A HYFYWEDD: PRESWYL.....	37
7	PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU .....	41
	Atodiad 1 - Astudiaeth o Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.....	44
	Atodiad 2 – Datganiad dull a thybiaethau .....	48
	Atodiad 3 – Canlyniadau'r Profion Lefel Uchel .....	51
	Atodiad 4 – Arfarniadau Eiddo Masnachol.....	52
	Atodiad 5 - Esiampl.....	64

# 1 CYFLWYNIAD

## Adolygiad o amcanion y prosiect a'i gefndir

- 1.1 Penododd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy Andrew Golland Associates i gynnal Astudiaeth o Hyfywedd Datblygu Ardoll Seilwaith Cymunedol. Y cyfarwyddyd a gafwyd oedd asesu effaith polisiau perthnasol y Cyngor ar hyfywedd y cynllun. Hoelir sylw yn benodol ar dai fforddiadwy ac ar yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.
- 1.2 Amcanion penodol y prosiect yw pennu Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol ar draws ystod o wahanol ddosbarthiadau defnydd fel sy'n ofynnol yn ôl Rheoliadau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.

## Cefndir polisi a'r sylfaen dystiolaeth

### Yn Genedlaethol

- 1.3 Mae hyfywedd yn ystyriaeth bwysig ar lefel genedlaethol a lleol. Yn genedlaethol, mae Nodyn Cyngor Technegol 2 yn datgan: 'Wrth bennu trothwyon ar sail cynhwysedd safleoedd a thargedau ar gyfer safleoedd penodol dylai awdurdodau cynllunio lleol gydbwysu'r angen am dai fforddiadwy yn erbyn dichonoldeb safleoedd. Dylai awdurdodau cynllunio lleol hefyd ystyried yr effaith ar gyflawni'r targed ar gyfer tai fforddiadwy ac ar yr amcan o greu cymunedau cynaliadwy ledled ardal y cynllun ac yn rhannau unigol ardal y cynllun.
- 1.4 Mae Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6, Chwefror 2014) yn dweud 'Mae Rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys targed ar gyfer tai fforddiadwy i'r awdurdod cyfan (wedi'i fynegi fel nifer y cartrefi) yn seiliedig ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Rhaid iddynt hefyd nodi'r cyfraniadau y bydd disgwyl i'r camau yn y polisiau (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 lefelau tybiedig y cyllid fydd ar gael ar gyfer tai fforddiadwy, gan gynnwys cymorthdaliadau cyhoeddus, a'r lefel y gellir disgwyl yn realistig i'r datblygwr ei chyfrannu.
- 1.5 Mae'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn Lloegr yn pwysleisio (Paragraff 173) pwysigrwydd sicrhau fod perchennog y tir a'r datblygwr yn gallu gwneud elw cystadleuol.
- 1.6 Er na phennir graddfa'r 'elw', mae cyfres o ganllawiau pellach sy'n cynorthwyo'r broses hon. Mae hyn yn cwmpasu Canllawiau Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (Cynllunio a Hyfywedd, 2012), Adolygiad Harman (2012) sy'n darparu gogwydd i awdurdodau lleol wrth fyfyrion ynglŷn ag effaith hyfywedd mewn cynlluniau lleol. Cyhoeddodd yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau ganllawiau arfer da *'Investment and Planning Obligations: Responding to the Downturn'*.
- 1.7 Mae hyn yn diffinio hyfywedd fel a ganlyn: 'bydd datblygiad hyfyw yn cynnal gwerth gweddilliol tir ar lefel sydd ddigon uwchlaw gwerth defnydd presennol y safle neu werth defnydd amgen er mwyn cynnal pris prynu tir sy'n dderbyniol i berchennog y tir' (Cyfieithiad). Mae'r canllawiau hyn yn hŷn (2009) ond maent yn dal yn berthnasol ar gyfer safleoedd sydd wedi'u dal yn ôl.
- 1.8 Yna mae cyswllt a chyfraith achos. Dyma rai o'r mwyaf nodedig:

Barnet & Chase Farm: APP/Q5300/A/07/2043798/NWF  
Bath Road, Bryste: APP/P0119/A/08/2069226  
Beckenham: APP/P5180/A/08/2084559  
Oxford Street, Woodstock: APP/D3125/A/09/2104658.

- 1.9 Mae'r dull gweithredu sy'n cael ei gwmpasu yn yr achosion uchod wedi cael ei atgyfnerthu i raddau helaeth yn yr adroddiad gan Mr Keith Holland, yr Archwilydd a benodwyd gan Faer Llundain i werthuso Ardoll Seilwaith Cymunedol Llundain.
- 1.10 Mae'n rhaid i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol hefyd barchu hyfywedd a chyflawniad. Ar y lefel leol mae'n rhaid i awdurdodau codi tâl anelu at sicrhau cydbwysedd priodol rhwng: dymunoldeb derbyn cyllid o'r Ardoll Seilwaith Cymunedol i helpu i ddarparu (yn llwyr neu yn rhannol) y seilwaith y mae ei angen i gynnal y datblygiad (gan ystyried goblygiadau llai o incwm A.106 a'r costau gweinyddol) ac effaith yr Ardoll Seilwaith Cymunedol ar hyfywedd economaidd datblygiadau ar draws yr holl ardal.

### Yn Lleol

- 1.11 Gwnaeth y Cyngor waith sylweddol yn asesu hyfywedd yn ystod 2011 a 2012, gan edrych ar hyfywedd 'lefel uchel', yn ogystal â chynlluniau unigol. Darparodd y gwaith hwn nifer o opsiynau ar gyfer pennu polisi Tai Fforddiadwy gan gynnwys dull deulol a dderbyniwyd gan yr Archwilydd yn ystod yr archwiliad.
- 1.12 Dywed Polisi HOU/2 'Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol':

Bydd y Cyngor yn gorchymyn darparu AHLN [Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol] 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, Tywyn 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 yn cynnwys 3 annedd neu lai, a gall fod yn dderbyniol ar gyfer cynigion yn cynnwys 4 annedd neu fwy, ar yr amod bod digon o gyfiawnhad. Disgwylir darparu'r unedau AHLN heb gymhorthdal.

- Ar ymylon yr Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol, ni chaniateir datblygu y tu allan i ffiniau'r anheddiad, ac eithrio safleoedd sy'n darparu AHLN 100% sy'n agos at Lanrwst.
- Bydd safleoedd ar hap ym Mhrif Bentrefi Haen 1 yn adlewyrchu'r lefelau o angen ac nid yn cynnwys mwy na 10 annedd.
- Mewn Prif Bentrefi Haen 2, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau 100% AHLN ar safleoedd a ddyrannwyd, a safleoedd ar hap oddi mewn i derfynau'r anheddiad. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd modd caniatáu anheddau'r farchnad 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 safleoedd ar hap yn adlewyrchu lefelau angen, ac ni fyddant yn cynnwys mwy na 10 annedd.

### **Pennu Ardoll Seilwaith Cymunedol**

- 1.13 Gellir defnyddio Ardoll Seilwaith Cymunedol i ymdrin ag ystod o ddefnyddiau seilwaith: corfforol, cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly dylai'r fframwaith ar gyfer profi anelu i brofi senarios Ardoll Seilwaith Cymunedol uchelgeisiol pan fo hynny'n ymarferol.
- 1.14 Nodai Arweiniad Ardoll Seilwaith Cymunedol (Ebrill 2013) 'wrth argymell pris (neu brisiau) ardoll, dylai awdurdodau codi tâl ddangos na fyddai'r pris (neu brisiau) arfaethedig yn bygwth cyflawniad y Cynllun perthnasol yn gyffredinol. Dylent hefyd ystyried costau datblygu eraill yn deillio o ofynion rheoliadol presennol, yn cynnwys rhwymedigaethau cynllunio. Wrth bennu Ardoll Seilwaith Cymunedol dylid ystyried effeithiau cronol y Cynllun.
- 1.15 Mae'r arweiniad mwyaf diweddar (Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, Mehefin 2014) yn nodi 'bydd angen i'r awdurdod fedru dangos pam eu bod yn ystyried bod pris neu brisiau'r ardoll arfaethedig yn gosod cydbwysedd priodol rhwng yr angen i ariannu seilwaith a'r goblygiadau posibl i hyfywedd economaidd datblygu yn yr ardal honno.' (Cyfieithiad)
- 1.16 Mae'r paramedrau ar gyfer awdurdodau lleol wrth bennu'r ardoll seilwaith cymunedol wedi esblygu gydag amser. Yn gyffredinol y tueddiad fu caniatáu i gynghorau ddefnyddio dull gweithredu grawn mân. Mae'r canllawiau diweddaraf (Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, Mehefin 2014) yn nodi y gall awdurdodau lleol fabwysiadu cyfraddau gwahaniaethol, a allai fod yn briodol i:
- Ardaloedd daearyddol o fewn ffiniau'r awdurdod codi tâl;
  - Mathau o ddatblygu; a/neu
  - Graddfeydd o ddatblygu.
- 1.17 Mae hyn yn golygu y gallai tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol amrywio yn ôl lleoliad, yn ôl y math o ddatblygiad (yn bennaf Dosbarth Defnydd), ac yn ôl graddfa. Mae'n bosibl felly cael Atodlen Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol gymharol syml sydd, er enghraifft, ddim ond yn amrywio'r ardoll yn ôl y math o ddatblygiad.

- 1.18 Mae hefyd yn bosibl wedyn, fodd bynnag, i amrywio tâl yr Ardoll Seilwaith Cymunedol nid yn unig yn ôl y math o ddatblygiad, ond hefyd yn ôl lleoliad (gan adlewyrchu fel arfer wahaniaethau o ran hyfywedd rhwng is-farchnadoedd preswyl).
- 1.19 Mewn rhai achosion bydd y trydydd graddfa newidiol yn berthnasol. Fel arfer, bu'r mater hwn yn arwyddocaol o fewn Dosbarth Defnydd A1 (Siopau'r Stryd Fawr o gymharu ag Archfarchnadoedd), ond mae bellach yn fwy perthnasol mewn perthynas â throthwyon tai fforddiadwy fel y trafodir isod.
- 1.20 Mae'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn daladwy ar arwynebedd llawr, nid ar unedau. At hynny, mae'n daladwy ar gynnydd net mewn arwynebedd llawr. Gan fod nifer o ddatblygiadau'n golygu gwneud gwaith dymchwel, efallai mai dim ond taliadau isel a geir. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod astudiaethau sydd wedi eu gwneud hyd yma wedi ystyried y senario 'waethaf', gan eu bod yn seiliedig ar ardaloedd datblygu gros;
- 1.21 Ceir eithriadau i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol. Mae'r rhain yn ymwneud â Thai Fforddiadwy a Phrosiectau Elusennol. Nid yw hyn yn golygu nad oes yn rhaid profi Tai Fforddiadwy, dim ond na chymhwysir tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol i'r elfen Tai Fforddiadwy wrth brofi enghrefftiau o gynlluniau daliadaeth gymysg;

#### **Ymchwil a wnaed ar gyfer yr astudiaeth hon**

- 1.22 Roedd pedair prif elfen i'r ymchwil a wnaed wrth gwblhau'r astudiaeth hon:
- Trafodaethau gyda swyddogion yn rhan o grŵp prosiect yn y 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 Cymorth Hyfywedd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy i gynnal Profion Lefel Uchel ac i ddadansoddi hyfywedd cynlluniau;
  - Cynnal gweithdai gyda datblygwyr, perchenogion tir, eu hasiantwyr a chynrychiolwyr o blith detholiad o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n weithredol yn y Fwrdeistref. Mae'r nodiadau o'r adborth a gafwyd yn y Gweithdai i'w cael yn Atodiad 1 yr adroddiad hwn.

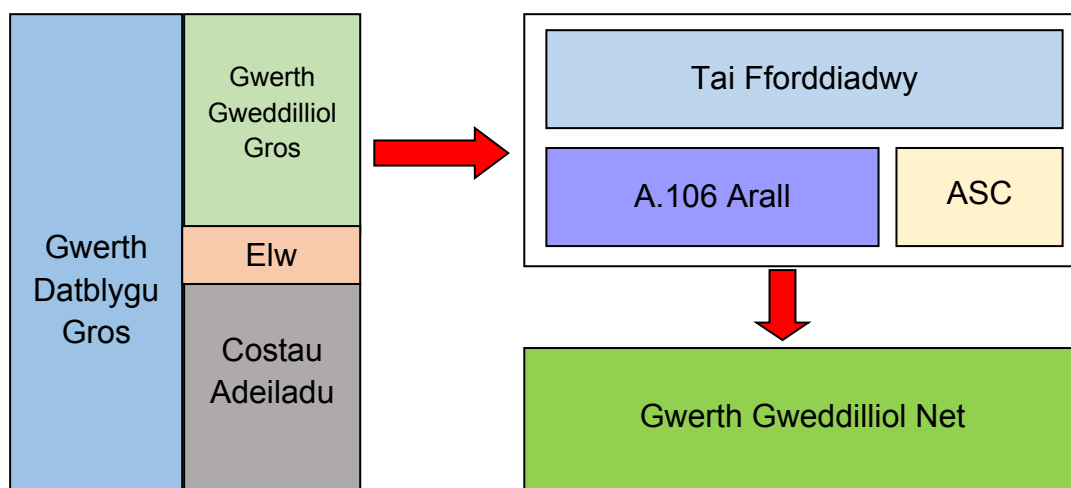


## 2 METHODOLEG

### Hyfywedd – manau cychwyn

- 2.1 Rydym yn defnyddio model gwerthuso datblygiadau gweddilliol 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 Ffigwr 2.1 isod yn dangos ar ffurf diagram egwyddorion sylfaenol y dull hwn. Caiff costau'r cynllun eu didynnu o refeniw'r cynllun i gyrraedd gwerth gweddilliol gros. Mae costau'r cynllun yn tybio bod elw i'r datblygwr ac mae'r 'costau adeiladu' fel y dangosir yn y diagram yn cynnwys eitemau megis ffioedd proffesiynol, costau cyllido, ffioedd marchnata ac unrhyw orbenion sy'n cael eu hysgwyddo gan y cwmni datblygu.

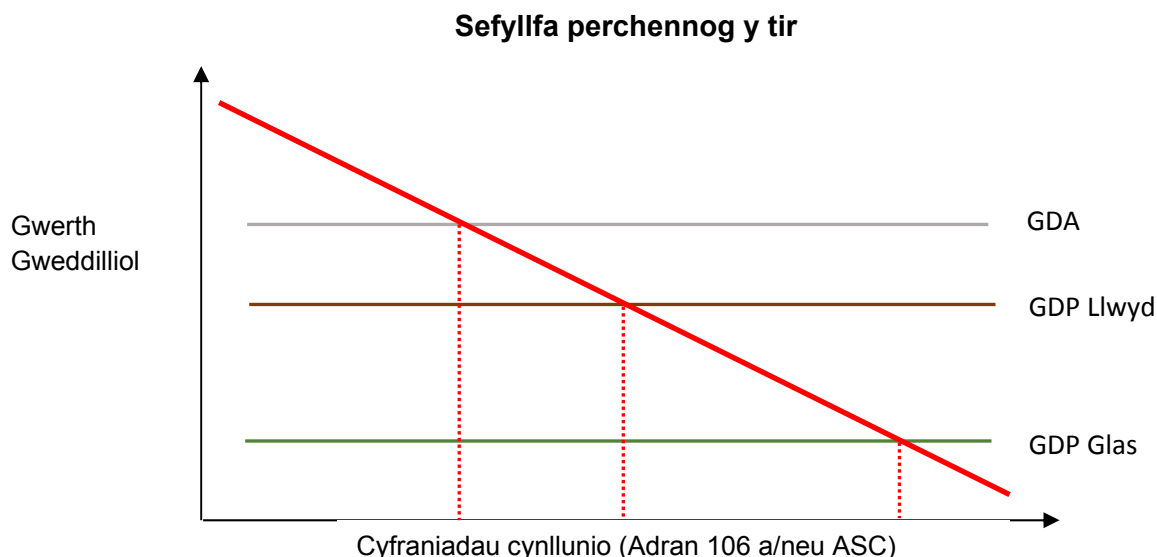
**Ffigwr 2.1 Hyfywedd, Ardoll Seilwaith Cymunedol a Thai Fforddiadwy**



- 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. Fel arfer bydd y cyfraniad ar ei fwyaf ar ffurf tai fforddiadwy ond bydd eitemau Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol eraill hefyd yn lleihau gwerth gweddilliol gros y safle. Unwaith y bydd cyfraniadau Adran 106/Ardoll Seilwaith Cymunedol wedi cael eu didynnu, mae hyn yn gadael gwerth gweddilliol net.
- 2.4 Dim ond un ffactor yw cyfrifo gwerth tebygol safle y rhoddwyd caniatâd cynllunio penodol iddo wrth benderfynu beth sy'n hyfyw.
- 2.5 Mae safle'n annhebygol iawn o fwrw ymlaen pan fo costau'r cynllun arfaethedig yn uwch na'r refeniw. Ond ni fyddai cael gwerth gweddilliol positif ynddo ei hun yn gwarantu y bydd y datblygiad yn digwydd. Bydd Gwerth Defnydd Presennol y safle, neu yn wir, werth defnydd amgen realistig ar gyfer safle hefyd yn ystyriaeth ym meddwl y perchennog tir wrth gyflwyno'r safle ac felly mae'n ffactor wrth benderfynu a yw safle'n debygol o gael ei gyflwyno er mwyn codi tai.

- 2.6 Mae Ffigwr 2.2 yn dangos sut y mae hyn yn gweithio mewn egwyddor. Mae'r Gwerth Gweddilliol yn disgyn wrth i gyfraniadau cynllunio gynyddu. Yr ystyriaeth i'r perchennog tir fydd y pwynt pan fo'r Gwerth Gweddilliol yn llai na meincnod gwerth y tir neu'n hafal ag o.

**Ffigwr 2.2 Gwerth gweddilliol a'r sefyllfa perchennog y tir**



- 2.7 Uwchlaw'r pwynt hwn bydd elw ar gyfer perchennog y tir. Mae maint yr elw hwnnw'n dibynnu ar Werth Defnydd Presennol y safle. Bydd rhai safleoedd yn safleoedd maes glas a rhai yn safleoedd tir llwyd. Fel arfer bydd gan safleoedd tir llwyd Werth Defnydd Presennol uwch na safleoedd meysydd glas ond nid yw hyn bob amser yn dilyn; er enghraifft pan fo tir llwyd wedi ei halogi'n arw.
- 2.8 Mewn rhai achosion, bydd yn briodol defnyddio Gwerth Defnydd Amgen. Trafodir yr amodau pan mai dyma'r achos yn Adolygiad Harman (2012) sy'n edrych ar sut mae awdurdodau lleol yn ystyried hyfywedd wrth wneud cynlluniau.
- 2.9 Mae cwantwm elw'r perchennog tir wedi bod yn destun llawer o drafod dros y blynyddoedd diwethaf. Mae'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn Lloegr, sy'n llywodraethu cynllunio a hyfywedd yn Lloegr yn ei gwneud yn ofynnol bod awdurdodau lleol yn caniatáu i berchnogion tir wneud elw 'cystadleuol', ond heb nodi faint yw hynny.
- 2.10 Bydd sut y pennir targedau tai fforddiadwy neu daliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ddibynnol ar nifer o ffactorau, gan gynnwys natur y cyflenwad tir, gwerth gweddilliol, polisïau awdurdodau cymharol a sefyllfa ehangach y cyflenwad tir. Nid oes unrhyw 'hafaliad' penodol sy'n pennu sut y dylid cyrraedd at unrhyw bolisi penodol.

### **3 DADANSODDIAD O HYFYWEDD PRESWYL**

#### **Cyflwyniad**

- 3.1 Mae'r bennod hon o'r adroddiad yn ystyried hyfywedd cynlluniau preswyl sy'n cynnwys tai fforddiadwy. Mae'n darparu dealltwriaeth o sut y mae gwerth gweddilliol yn amrywio o dan wahanol amgylchiadau yn y farchnad dai, gwahanol effeithiau polisi a gwahanol ddwysedd a chymysgedd datblygu.
- 3.2 Mae'r bennod yn bwysig wrth gyfrifo gwerthoedd gweddilliol y pennir meincnodau gwerth tir yn eu herbyn. Trafodir y rhain yn y bennod ar feincnodi.

#### **Ardaloedd Is-Farchnadoedd**

- 3.3 Mabwysiadwyd dull gweithredu cyson o ran diffinio is-farchnadoedd yn unol â dadansoddiad blaenorol a gyflawnwyd ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.
- 3.4 Cefnogwyd y dull hwn gan yr Archwilydd yn Archwiliad y Cynllun Lleol yn 2013. Cefnogwyd y dull ymhellach gan gynrychiolwyr a fynychodd y Gweithdy i Fudd-ddeiliaid.
- 3.5 Mae'r dull yn golygu defnyddio data cyfanredol o godau post sector a phrisiau gwerthiant tai; yn fwy penodol, dadansoddiad o brisiau tai yn defnyddio data Cofrestrfa Tir EM er mwyn dynodi is-farchnadoedd. Mae'r prisiau tai sy'n berthnasol i'r is-farchnadoedd yn sail ar gyfer cyfres o werthoedd adeiladu newydd dangosol. Mae Tabl 3.1 isod yn nodi pa is-farchnadoedd a ddefnyddiwyd ar gyfer y Gweithdy Hyfywedd Tai Fforddiadwy ac sydd wedi cael eu defnyddio yma ar gyfer profi hyfywedd yr Ardoll Seilwaith Cymunedol:

**Tabl 3.1 Is-Farchnadoedd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy**

<b>Is-Farchnad</b>	<b>Cod post</b>	<b>Ardaloedd Trefol</b>	<b>Prif Bentrefi (Haen 1)</b>
Llandudno a Bae Penrhyn	LL30 1	De Llandudno a Dwyrain Craig y Don	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>
	LL30 2	Llandudno a'r Gogarth	
	LL28 4	Bae Penrhyn a Llandrillo-yn-Rhos	
	LL30 3	Ochr y Penrhyn	
Conwy a'r Gefnwlad	LL31 9	Gogledd-Ddwyrain Conwy (Deganwy/Cyffordd Llandudno)	
	LL32 8	De Conwy (Conwy)	
	LL28 5	Mochdre	Glan Conwy
Dyffryn Conwy	LL27 0		
	LL26 0	Llanrwst	
Bae Colwyn	LL29 8	Bae Colwyn (rhan)	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>
	LL29 7	Bae Colwyn (rhan)	
	LL29 9	Hen Golwyn	
	LL29 6	Ucheldir Colwyn	
Arfordir Gorllewinol	LL34 6	Penmaenmawr	Dwygyfylchi
	LL33 0	Llanfairfechan	
Betws y Coed a'r De Gwledig	LL24 0	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>
	LL25 0		
	LL21 9		
	LL21 0		
Y Gogledd Orllewin Gwledig	LL16 5	<i>Dim Aneddiadau Haen 1</i>	
	LL22 8		Llanddulas

### **Profi rhagdybiaethau**

- 3.6 Mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar ystod o brofion polisi. Yn benodol, targedau tai fforddiadwy o 0% i 35%, gan gynnwys 10%, 15%, 20%, 25%, 30% a 35%.
- 3.7 Mae'n bwysig nodi bod gwerthoedd gweddilliol yn werthoedd gros o unrhyw werthoedd eraill (ac eithrio cyfraniadau tai fforddiadwy). Mewn geiriau eraill, nid yw'r profion wedi cynnwys effaith unrhyw gyfraniadau eraill (ac eithrio tai fforddiadwy). Felly, os oes cyfraniadau i dalu am eitemau sydd wedi'u cynnwys o fewn Ardoll Seilwaith Cymunedol neu Adran 106 confensiynol, bydd yn rhaid i'r rhain ddod o'r gwerth gweddilliol a gynhyrchir ar ôl i dai fforddiadwy gael effaith ar y cynllun.
- 3.8 Yn arferol, ac fel y trafodwyd ym Mhennod 2 yn benodol, bydd a yw cynllun yn hyfyw yn dibynnu ar y berthynas rhwng gwerth gweddilliol a gwerth meincnodol y tir.
- 3.9 Caiff ystod lawn o gynlluniau eu profi yma. Mae dwyseddau o 20 Anedd fesul Hectar (afh), 30 afh, 40 afh a 50 afh wedi cael eu profi ar gyfer pob un (wyth) o'r is-farchnadoedd.
- 3.10 Dangosir y canlyniadau'n llawn (Gwerth Gweddilliol mewn £ miliwn) yn Atodiad 3 ar gyfer pob is-farchnad a rhoddir sylw i bob dwysedd yn eu tro isod.

### **Gwerthoedd gweddilliol ar 20 annedd fesul hectar**

- 3.11 Mae Tabl 3.2 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar gyfer pob is-farchnad ar ddwysedd o 20 annedd fesul hectar. Mae'n dangos gwerthoedd gweddilliol ar ystod o dargedau tai fforddiadwy o 0% i 35%. Yn ôl y disgwyl, mae gwerth gweddilliol yn gostwng wrth i'r ganran o Dai Fforddiadwy mewn cynllun gynyddu.

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

20 Annedd fesul Hectar							
	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.58	£1.41	£1.32	£1.26	£1.15	£1.06	£0.98
Conwy a'r Gefnwlod	£1.35	£1.19	£1.11	£1.04	£0.96	£0.88	£0.80
Dyffryn Conwy	£1.18	£1.04	£0.96	£0.89	£0.82	£0.74	£0.67
Bae Colwyn	£1.03	£0.89	£0.83	£0.76	£0.69	£0.62	£0.55
Arfordir Gorllewinol	£0.98	£0.85	£0.78	£0.71	£0.64	£0.58	£0.51
Betws y Coed a'r De Gwledig	£0.90	£0.77	£0.70	£0.64	£0.57	£0.51	£0.44
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£0.86	£0.74	£0.67	£0.61	£0.54	£0.48	£0.42
Yr Arfordir Dwyreiniol	£0.84	£0.71	£0.65	£0.59	£0.52	£0.46	£0.40

3.12 Mae'r tabl yn dangos gwerthoedd gweddilliol fesul hectar. Fel yn achos dadansoddiad yr Astudiaeth o Hyfywedd Tai Fforddiadwy, mae'r ystod yn eang. Gyda 35% o Dai Fforddiadwy yn Llandudno a Bae Penrhyn, mae'r Gwerth Gweddilliol yn uwch na'r Gwerth Gweddilliol ar yr Arfordir Dwyreiniol, gyda dim Tai Fforddiadwy. Roedd y gwahaniaeth hwn yn arwyddocaol wrth ategu'r targedau Tai Fforddiadwy, sy'n amrywio o un is-farchnad i'r nesaf.

3.13 Mae gwerthoedd gweddilliol yn gymharol gryf ledled y Fwrdeistref Sirol fodd bynnag. Mewn lleoliad canol-y-farchnad megis Bae Colwyn, mae gwerth gweddilliol gydag 20% o Dai Fforddiadwy o gwmpas £750,000 yr hectar. Caiff lefel y Gwerth Gweddilliol hwn ei gynnal yn yr is-farchnad is ei gwerth neu gyda tua 10% i 15% o Dai Fforddiadwy.

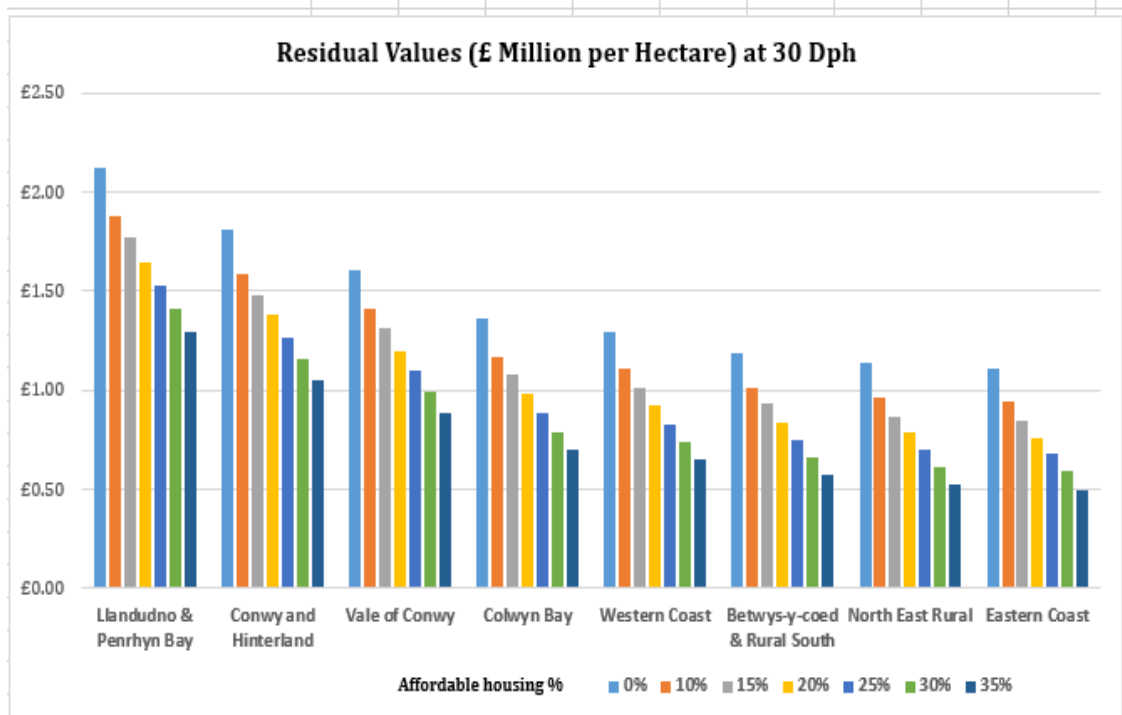
#### **Gwerthoedd gweddilliol ar 30 annedd fesul hectar**

3.14 Mae Ffigur 3.1 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar 30 annedd fesul hectar. Mae hyn yn dangos yn fwy eglur nag ar ffurf tabl efallai, yr ystod o werthoedd.

3.15 Ar yr amrywiol dargedau Tai Fforddiadwy (10% hyd at 35%), mae'r Gwerthoedd Gweddilliol yn amrywio o £0.94 miliwn fesul hectar (Arfordir Dwyreiniol) i £1.29 miliwn fesul hectar (Llandudno a Bae Penrhyn).

3.16 Mae cynyddu dwysedd yn dod â gwerth gweddilliol uwch o rhwng 20 annedd fesul hectar a 30 annedd fesul hectar. Gydag 20% o Dai Fforddiadwy, mae'r Gwerth Gweddilliol yn £0.71 miliwn fesul hectar ar yr Arfordir Gorllewinol gyda 20 annedd fesul hectar ac yn £0.98 miliwn fesul hectar gyda 30 annedd fesul hectar.

**Ffigwr 3.1 Gwerthoedd gweddilliol ar 30 annedd fesul hectar**



3.17 Ar 30 annedd fesul hectar, sy'n debygol o gynrychioli nifer sylweddol o gynlluniau yn y Fwrdeistref Sirol, mae'r Gwerthoedd Gweddilliol yn £500,000 yr hectar neu fwy ym mhob lleoliad hyd yn oed gyda 35% o Dai Fforddiadwy.

**Gwerthoedd gweddilliol ar 40 annedd fesul hectar**

3.18 Mae angen gofal wrth ddod i gasgliadau am effeithiau dwysedd, yn rhannol am fod cymysgedd datblygu yn chwarae rôl allweddol. Fodd bynnag, dengys y ffigyrau, wrth symud o 30 annedd fesul hectar i 40 annedd fesul hectar, fod y Gwerth Gweddilliol yn cynyddu. Mae hyn o fantais o ran hyfywedd ac o ran darparu manteision cymunedol gan ei bod yn fwy tebygol y bydd elw cynyddol yn bosibl i berchnogion tir.

3.19 Mae Tabl 3.3 yn nodi'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer pob is-farchnad ar 40 annedd fesul hectar.

**Tabl 3.3 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn fesul hectar) ar 40 Annedd fesul Hectar**

40 Annedd fesul Hectar							
	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
Llandudno a Bae Penrhyn	£2.43	£2.17	£2.04	£1.91	£1.78	£1.65	£1.52
Conwy a'r Gefnwlad	£2.07	£1.84	£1.72	£1.60	£1.48	£1.36	£1.25
Dyffryn Conwy	£1.88	£1.65	£1.54	£1.43	£1.31	£1.20	£1.09
Bae Colwyn	£1.53	£1.33	£1.22	£1.12	£1.02	£0.92	£0.82
Arfordir Gorrlewinol	£1.42	£1.22	£1.12	£1.03	£0.93	£0.83	£0.73
Betws y Coed a'r De Gwledig	£1.33	£1.14	£1.04	£0.95	£0.85	£0.75	£0.66
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£1.27	£1.08	£0.99	£0.89	£0.80	£0.70	£0.61
Yr Arfordir Dwyreiniol	£1.24	£1.05	£0.96	£0.86	£0.77	£0.68	£0.58

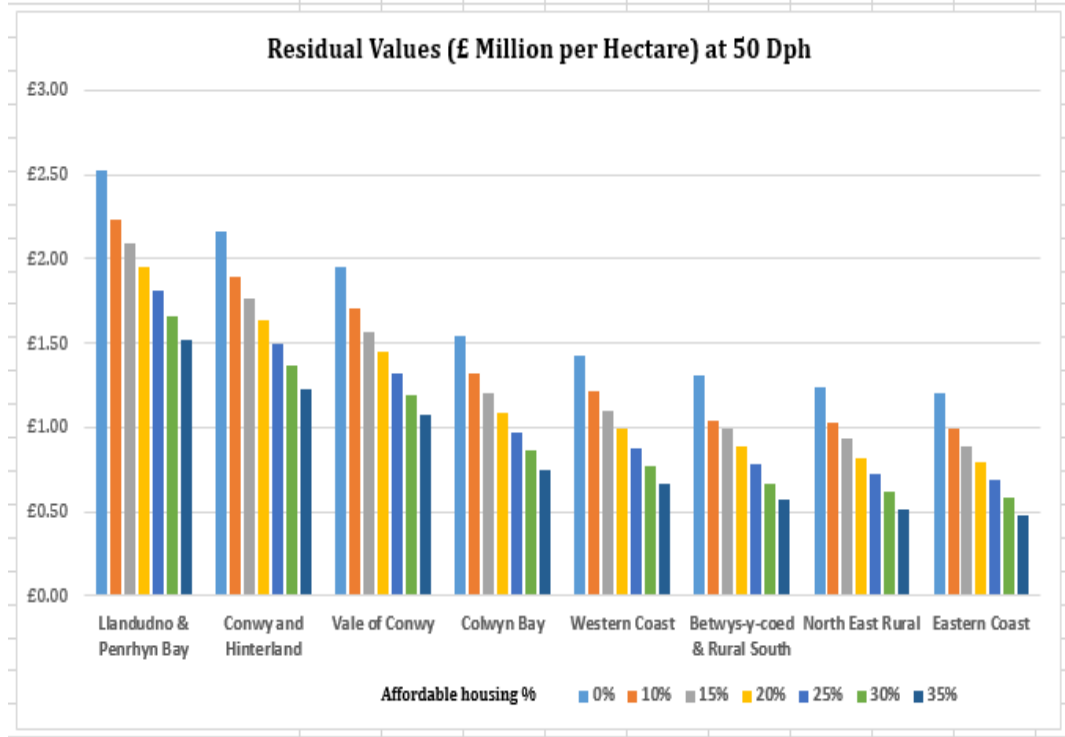
- 3.20 Mae'r gwerthoedd gweddilliol bellach yn gadarn. Mae'r amrywiol dargedau Tai Fforddiadwy yn arwain at y Gwerthoedd Gweddilliol canlynol:
- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Llandudno a Bae Penrhyn     | £1.52 miliwn fesul hecтар; |
| Conwy a'r Gefnwlad          | £1.36 miliwn fesul hecтар; |
| Dyffryn Conwy               | £1.20 miliwn fesul hecтар; |
| Bae Colwyn                  | £1.12 miliwn fesul hecтар; |
| Betws-y-Coed a'r De Gwledig | £0.95 miliwn fesul hecтар; |
| Y Gogledd Orllewin Gwledig  | £1.08 miliwn fesul hecтар; |
| Yr Arfordir Dwyreiniol      | £1.05 miliwn fesul hecтар; |
- 3.23 Byddai hyn yn cynhyrchu'r enillion canlynol i berchnogion tir o ddefnyddio gwerthoedd defnydd presennol meysydd gwyrdd:
- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Llandudno a Bae Penrhyn     | X 152; |
| Conwy a'r Gefnwlad          | X 136; |
| Dyffryn Conwy               | X 120; |
| Bae Colwyn                  | X 112; |
| Betws-y-Coed a'r De Gwledig | X 95;  |
| Y Gogledd Orllewin Gwledig  | X 108; |
| Yr Arfordir Dwyreiniol      | X 105; |
- 3.24 Nodir fod y rhain yn godiad sylweddol ym mhob achos.

#### **Gwerthoedd gweddilliol ar 50 annedd fesul hecтар**

- 3.25 Mae Tabl 3.2 yn dangos gwerthoedd gweddilliol ar gyfer pob is-farchnad ar ddwysedd o 50 annedd fesul hecтар.
- 3.26 Fel o'r blaen, mae patrwm neu ledaeniad y gwerthoedd yn parhau fel y maent ar gyfer dadansoddiadau dwysedd eraill. Eto, mae amrywiad sylweddol ar draws yr is-farchnadoedd sy'n golygu y bydd yn rhaid i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol adlewyrchu amgylchiadau'r farchnad leol.
- 3.27 Rhwng 40 annedd fesul hecтар a 50 annedd fesul hecтар mae'n ymddengys fod tuedd ddargyfeiriol rhwng marchnadoedd uwch ac is eu gwerth.



**Ffigwr 3.2 Gwerthoedd gweddilliol (£ miliwn fesul hectar) ar 50 Annedd fesul Hectar**



- 3.28 O ystyried pwynt tebyg, dyweder gydag 20% o Dai Fforddiadwy, yn y lleoliadau gwerth uwch, mae'r Gwerth Gweddilliol yn codi (yn yr achos hwn yn y tair is-farchnad uchaf eu gwerth). Ar y llaw arall, yn y pum is-farchnad is eu gwerth, mae'r gwerthoedd gweddilliol yn disgyn rhwng 40 annedd yr hectar a 50 annedd yr hectar.
- 3.29 Nid yw hyn yn achos pryder penodol oherwydd ei fod yn adlewyrchu tueddiadau a fydd yn gyffredin mewn mannau eraill. Y prif esboniad am hyn yw'r ffaith bod unedau llai yn rhoi gwaeth enillion yn yr ardaloedd is eu gwerth nag sydd yn wir yn y rhai uwch eu gwerth.

**Casgliadau**

- 3.36 Mae'r dadansoddiad yn y bennod hon yn dangos:
- Is-farchnadoedd a lleoliad yw'r hyn sy'n allweddol wrth bennu gwerth gweddilliol. Yn bwysig, gall gwahaniaeth bach mewn prisiau tai arwain at wahaniaethau mawr mewn gwerth gweddilliol.
  - Yn gyffredinol mae'r patrwm a ddaw i'r amlwg yn y canlyniadau'n debyg i'r hyn a geir yn nadansoddiad yr Astudiaeth o Hyfywedd Tai Fforddiadwy. Mae gwerthoedd gweddilliol yn parhau i fod yn gadarn os mabwysiedir dull sensitif o ddarparu Tai Fforddiadwy;
  - Dylai perchnogion tir, cyn bod unrhyw gyfraniadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (ac eithrio Tai Fforddiadwy) yn cael eu gwneud, gael enillion yn yr ystod 90 i 150 gwaith cymaint ar dir maes glas.
  - Mae dwysedd a chymysgedd tai yn allweddol wrth bennu gwahaniaethau mewn gwerth gweddilliol. Yn gyffredinol mae cynnydd mewn dwysedd yn creu cynnydd mewn Gwerth Gweddilliol. Fodd bynnag, mae pwynt tyngedfennol ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Ymddengys bod hyn rhwng 40 annedd fesul hectar a 50 annedd fesul hectar;
  - Mae gwerthoedd gweddilliol, hyd yn oed gyda 35% o Dai Fforddiadwy, yn cynhyrchu, yn net o gyfraniadau eraill/Ardoll Seilwaith Cymunedol tua £500,000 yr hectar neu fwy.

## 4 DADANSODDI SAFLEOEDD TAI STRATEGOL

### Trosolwg

- 4.1 Mae'r dadansoddiad yn y bennod flaenorol yn sail ar gyfer pennu Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer defnydd preswyl. Mae'r dadansoddiad hwnnw yn un lefel uchel, ac mae'n cwmpasu'r rhan fwyaf o bosibiliadau o ran hyfywedd.
- 4.2 Mae'n bwysig fodd bynnag i edrych yn fanwl ar safleoedd allweddol i bwysu a mesur a yw canfyddiadau'r Profion Lefel Uchel yn cael eu hadlewyrchu mewn dadansoddiadau safle-benodol. Mae'r bennod hon yn edrych ar nifer o safleoedd allweddol ac yn dod i gasgliad ynglŷn â hyfywedd. Wrth wneud hynny, mae'n rhaid derbyn fod yn y safleoedd hyn yn cael eu darparu dros y tymor hirach ac felly bydd angen monitro hyfywedd.

### Tir i'r gogledd o Groesffordd

#### Cefndir a lleoliad

- 4.3 Safle yn ward Dwygyfylchi a Chapelulo. Mae'r safle wedi ei leoli yng ngogledd y Fwrdeistref Sirol yn is-farchnad Arfordir Gorllewinol Bwrdeistref Sirol Conwy.
- 4.4 Mae'r safle yn safle maes glas ac mae gwerth defnydd presennol y safle yn isel.
- 4.5 Mae'r safle tua 1.6 hectar gyda chynhwysedd ar gyfer tua 50 o anheddau. Rhagwelir y bydd cymysgedd o unedau llai yn cael eu datblygu gan gynnwys tai dwy a thair ystafell wely. Mae Tabl 4.1 isod yn dangos y cymysgedd datblygu arfaethedig ynghyd â'r cyfraniadau Adran 106 disgwylidig.

**Tabl 4.1** Manylion y cynllun: safle i'r gogledd o'r Groesffordd

Safle 53	Cymysgedd	Nifer
I'r gogledd o'r Groesffordd		
Dwygyfylchi/Capelulo		
I'r gogledd o'r Groesffordd	Fflatiau 2 ystafell wely	6
	Tai 2 ystafell wely	4
1.6 hectar	Byngalos 2 ystafell wely	4
	Tŷ ar wahân 3 ystafell wely	30
29 Annedd fesul Hectar	Tai 4 ystafell wely	2
	Cyfanswm	46
Gofynion Adran 106	Gwastraff	£3,156
	Addysg	£77,280
	Mannau Agored	£32,667
	Cyfanswm	£113,103

- 4.6 Mae'r cyfraniadau Adran 106 yn cyfateb i £2,459 fesul annedd.
- 4.7 Rhagwelir y bydd y cynllun yn darparu 20% o Dai Fforddiadwy.

## Dadansoddiad

- 4.8 Defnyddiwyd Pecyn Gwerthuso Datblygiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar y cynllun drafft. Mae'r cynllun yn tybio bod datblygiad o 46 annedd gyda chymysgedd fel sydd wedi ei ddangos yn Nhabl 4.1 uchod. Mabwysiadwyd prisiau gwerthu ar gyfer is-farchnad yr arfordir gorllewinol. Defnyddiwyd costau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu fel y gwnaed wrth gynnal y Profion Lefel Uchel.
- 4.9 Mae'r gymysgedd datblygu a fabwysiadwyd yn debyg i'r un a ddefnyddir ar gyfer cynnal y Profion Lefel Uchel (yma ar 30 annedd fesul hectar).
- 4.10 Dangosir y canlyniadau yn y ciplun sgrin isod:

21 - SCHEME RESULTS			
<b>Site Economics</b>			
<b>RESIDUAL VALUE</b>	£	1,338,802	
Total scheme revenue	£	7,505,802	
Total scheme costs	£	6,167,000	
<b>Residual</b>	Per hectare	£	837,000
	Per dwelling	£	29,000
	Per market dwelling	£	36,000
	Per bedspace		No Info
	Per habitable room		No Info
<b>Revenue</b>	Market housing	£	6,696,000
	Affordable Housing	£	809,802
	- Social rent	£	290,000
	- Homebuy	£	520,000
	- Intermediate Rent	£	-
	- Equity Share	£	-
	Capital Contribution	£	-
	Commercial Elements	£	-
<b>Costs</b>	Market housing	£	5,101,000
	Affordable Housing	£	917,000
	- Social rent	£	458,000
	- Homebuy	£	458,000
	- Intermediate Rent	£	-
	- Equity Share	£	-
	Planning Obligations	£	113,000
	Exceptional Development Costs	£	-
	Commercial Elements	£	-
	Land Finance	£	-
<b>Alternative Site Values</b>		Against residual	
Existing Use Value	£	25,000	£ 1,314,000
Acquisition Cost	£	-	£ -
Alternative Use Value 1	£	-	£ -
Alternative Use Value 2	£	-	£ -
Alternative Use Value 3	£	-	£ -
<b>Site Details</b>			
Site	46 Dwellings - Green Field Site		
Address			
Site Details	North of Groesffordd		
Site Reference	0		
Application Number	0		
Site Location	Conwy		
Scheme Description	0		
<b>Total number of units</b>	Dwellings		46
	Bedrooms		No Info
	Bedspaces		No Info
	% Wheelchair Units		0%
<b>Density (per hectare)</b>	Dwellings		28.8
	Bedrooms		No Info
	Bedspaces		No Info
<b>Affordable Units</b>		Quantity	% of All Units
	Total	9.2	20%
	Social rent	4.6	10%
	Intermediate	4.6	10%
<b>Grant</b>	Whole scheme	£	-
	Per Social Rental dwelling	£	-
	Per HomeBuy dwelling	£	-
<input type="button" value="Cost Components"/>			
<input type="button" value="Discounting Function"/>			
<input type="button" value="Save Results"/>			
<input type="button" value="View Results"/>			
<input type="button" value="Previous Page"/>			

- 4.11 Gwerth gweddilliol y cynllun yw £1,338,802. Mae hyn yn cyfateb i £837,000 fesul hectar. Mae hyn yn adlewyrchu:
- 20% o Dai Fforddiadwy
  - Elw cyfatebol i'r datblygwr o 20% (ar y Gwerth Datblygu Gros);
  - Cyfraniadau Adran 106 eraill £2,459 fesul annedd ar draws y cynllun.
- 4.12 Gwerth Defnydd Presennol y safle yw tua £25,000. Y gwagedd y tu hwnt i'r gwerth defnydd presennol yw £1,314,000.
- 4.13 Nid oes unrhyw Werthoedd Defnydd Amgen yn berthnasol i'r safle.
- 4.14 Dof i'r casgliad, ar y sail hon, bod y cynllun yn hyfyw, ac yn creu gwagedd ar gyfer yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.

## Tir yn Esgyryn, Llandudno

### Cefndir a lleoliad

- 4.15 Mae hwn yn safle allweddol yn ardal Cyffordd Llandudno. Cynllun yw hwn ar gyfer cyfanswm o 136 o gartrefi. Mae'r dadansoddiad yn tybio gwerthoedd gwerthu ar gyfer is-farchnadoedd Llandudno a Bae Penrhyn.
- 4.16 Mae'r safle yn safle maes glas ac mae gwerth defnydd presennol y safle'n isel.
- 4.17 Mae'r safle tua 5.5 hectar gyda chynhwysedd ar gyfer tua 136 o anheddau. Rhagwelir y bydd cymysgedd o unedau ar gyfer teuluoedd yn cael eu hadeiladu. Mae Tabl 4.2 isod yn dangos y cymysgedd datblygu arfaethedig ynghyd â'r cyfraniadau Adran 106 disgwylidig.

**Tabl 4.2** Manylion y cynllun: Esgyryn, Cyffordd Llandudno

Safle	Cymysgedd	Nifer
Esgyryn		
Cyffordd Llandudno		
Esgyryn	Fflatiau 2 ystafell wely	14
5.5 hectar	Tai 2 ystafell wely	22
30 Annedd fesul Hectar	Tai 3 ystafell wely	85
	Tai 4 ystafell wely	15
	Cyfanswm	136
Gofynion Adran 106	Gwastraff	£10,224
	Llyfrgelloedd	£29,408
	Mannau Agored	£49,598
	Rhandiroedd	£2,623
	Adfywio Canol Tref	£113,100
	Cyfanswm	£204,953

4.18 Mae'r cyfraniadau Adran 106 yn cyfateb i £1,507 fesul annedd.

4.19 Rhagwelir y bydd y cynllun yn darparu 35% o Dai Fforddiadwy.

### Dadansoddiad

4.20 Defnyddiwyd Pecyn Gwerthuso Datblygiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar y cynllun drafft. Mae'r cynllun yn tybio datblygiad o 136 annedd gyda chymysgedd fel sydd wedi ei ddangos yn Nhabl 4.2 uchod. Mabwysiadwyd prisiau gwerthu ar gyfer is-farchnad Llandudno a Bae Penrhyn. Defnyddiwyd costau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu fel y gwnaed wrth gynnal y Profion Lefel Uchel.

4.21 Mae'r gymysgedd datblygu a fabwysiadwyd yn debyg i'r un a ddefnyddir ar gyfer cynnal y Profion Lefel Uchel (yma ar 30 annedd fesul hectar).

4.22 Dangosir y canlyniadau yn y ciplun sgrin isod:

21 - SCHEME RESULTS			
<b>Site Economics</b>			
<b>RESIDUAL VALUE</b>		<b>£ 4,630,653</b>	
Total scheme revenue	£	21,206,653	
Total scheme costs	£	16,576,000	
<b>Residual</b>			
Per hectare	£	842,000	
Per dwelling	£	34,000	
Per market dwelling	£	52,000	
Per bedspace		No Info	
Per habitable room		No Info	
<b>Revenue</b>			
Market housing	£	16,531,000	
Affordable Housing	£	4,675,653	
- Social rent	£	1,499,000	
- Homebuy	£	3,176,000	
- Intermediate Rent	£	-	
- Equity Share	£	-	
Capital Contribution	£	-	
Commercial Elements	£	-	
<b>Costs</b>			
Market housing	£	11,711,000	
Affordable Housing	£	4,631,000	
- Social rent	£	2,315,000	
- Homebuy	£	2,315,000	
- Intermediate Rent	£	-	
- Equity Share	£	-	
Planning Obligations	£	205,000	
Exceptional Development Cos	£	-	
Commercial Elements	£	-	
Land Finance	£	-	
<b>Alternative Site Values</b>		<b>Against residual</b>	
Existing Use Value	£	60,000	£ 4,571,000
Acquisition Cost	£	-	£ -
Alternative Use Value 1	£	-	£ -
Alternative Use Value 2	£	-	£ -
Alternative Use Value 3	£	-	£ -
<b>Site Details</b>			
Site	136 Dwellings - Green Field Site		
Address			
Site Details	Land at Esgryn, Llandudno Junction		
Site Reference	0		
Application Number	0		
Site Location	Conwy		
Scheme Description	0		
<b>Total number of units</b>			
Dwellings			136
Bedrooms			No Info
Bedspaces			No Info
% Wheelchair Units			0%
<b>Density (per hectare)</b>			
Dwellings			24.7
Bedrooms			No Info
Bedspaces			No Info
<b>Affordable Units</b>			
	Total	Quantity	% of All Units
		47.6	35%
	Social rent	23.8	18%
	Intermediate	23.8	18%
<b>Grant</b>			
Whole scheme			£ -
Per Social Rental dwelling			£ -
Per HomeBuy dwelling			£ -
<input type="button" value="Cost Components"/>			
<input type="button" value="Discounting Function"/>			
<input type="button" value="Save Results"/>			
<input type="button" value="View Results"/>			
<input type="button" value="Previous Page"/>			

4.23 Gwerth gweddilliol y cynllun yw £4,630,653. Mae hyn yn cyfateb i £842,000 fesul hectar. Mae hyn yn adlewyrchu:

- 35% o Dai Fforddiadwy
- Elw cyfatebol i'r datblygwr o 20% (ar y Gwerth Datblygu Gros);
- Cyfraniadau Adran 106 eraill £1,507 fesul annedd ar draws y cynllun.

4.24 Gwerth Defnydd Presennol y safle yw tua £60,000. Y gwaged y tu hwnt i'r gwerth defnydd presennol yw £4,570,653.

4.25 Nid oes unrhyw Werthoedd Defnydd Amgen yn berthnasol i'r safle. Mae'r cynllun yn cynhyrchu Gwerth Gweddilliol sydd dros ddwywaith y lefel meincnod y Profion Lefel Uchel.

4.26 Dof i'r casgliad, ar y sail hon, bod y cynllun yn hyfyw, ac yn creu gwaged ar gyfer yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.

### Tir yn ne-ddwyrain Abergele Cefndir a lleoliad

4.27 Mae hwn yn safle allweddol yn y Cynllun Datblygu Lleol. Yma, rwyf wedi cymryd Safle 6 (rhan o gynllun mwy). Cynllun yw hwn am gyfanswm o 131 o gartrefi. Mae'r dadansoddiad yn tybio gwerthoedd gwerthu ar gyfer ardal is ei gwerth yr Arfordir Dwyreiniol.

4.28 Mae'r safle yn safle maes glas ac mae gwerth defnydd presennol y safle'n isel.

4.29 Mae'r safle tua 4.4 hectar gyda chynhwysedd ar gyfer tua 131 o anheddau. Rhagwelir y bydd cymysgedd o unedau ar gyfer teuluoedd yn cael eu hadeiladu. Mae cymysgedd hwn yn efelychu'r gymysgedd a ddefnyddiwyd ar gyfer cynnal y Profion Lefel Uchel (30 annedd fesul hectar) gan nad yw'r gymysgedd bwrpasol ar gael eto. Mae Tabl 4.3 isod yn dangos y cymysgedd datblygu arfaethedig ynghyd â'r cyfraniadau Adran 106 disgwylidig.

**Tabl 4.3 Manylion y cynllun: De-ddwyrain Abergele**

Safle 6	Cymysgedd	Nifer
De-ddwyrain Abergele		
Abergele/Pensarn		
De-ddwyrain Abergele	Tai Teras 2 ystafell wely	3
4.4 hectar	Tai Teras 3 ystafell wely	13
30 Annedd fesul Hectar	Tai pâr 3 ystafell wely	39
	Tŷ ar wahân 3 ystafell wely	40
	Tŷ ar wahân 4 ystafell wely	20
	Tŷ ar wahân 5 ystafell wely	3
	Byngalos 3 ystafell wely	13
	Cyfanswm	131
Gofynion Adran 106	Gwastraff	£9,039
	Mannau Agored	£45,930
	Rhandiroedd	£2,537
	Llyfrgelloedd	£27,216
	Ffordd Gyswllt	£655,083
	Mannau Agored Newydd	£35,016
	Monitro Traffig	£4,195
	Gwelliannau Canol Tref	£71,002
	Yr Iaith Gymraeg	£55,151
	Cyfanswm	£905,169

4.30 Mae'r cyfraniadau Adran 106 yn cyfateb i £6,910 fesul annedd.

4.31 Rhagwelir y bydd y cynllun yn darparu 10% o Dai Fforddiadwy.

#### **Dadansoddiad**

4.32 Defnyddiwyd Pecyn Gwerthuso Datblygiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar y cynllun drafft. Mae'r cynllun yn tybio datblygiad o 131 annedd gyda chymysgedd fel sydd wedi ei ddangos yn Nhabl 4.3 uchod. Mabwysiadwyd prisiau gwerthu ar gyfer is-farchnad yr Arfordir Dwyreiniol. Defnyddiwyd costau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu fel y gwnaed wrth gynnal y Profion Lefel Uchel.

4.33 Mae'r gymysgedd datblygu a fabwysiadwyd yn debyg i'r un a ddefnyddir ar gyfer cynnal y Profion Lefel Uchel (yma ar 30 annedd fesul hectar).

4.34 Dangosir y canlyniadau yn y ciplun sgrin isod:

21 - SCHEME RESULTS		
<b>Site Economics</b>		
<b>RESIDUAL VALUE</b>	<b>£</b>	<b>3,292,801</b>
Total scheme revenue	£	22,476,801
Total scheme costs	£	19,184,000
<b>Residual</b>	Per hectare	£ 748,000
	Per dwelling	£ 25,000
	Per market dwelling	£ 28,000
	Per bedspace	No Info
	Per habitable room	No Info
<b>Revenue</b>	Market housing	£ 21,354,000
	Affordable Housing	£ 1,122,801
	- Social rent	£ 413,000
	- Homebuy	£ 710,000
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Capital Contribution	£ -
	Commercial Elements	£ -
<b>Costs</b>	Market housing	£ 16,851,000
	Affordable Housing	£ 1,372,000
	- Social rent	£ 686,000
	- Homebuy	£ 686,000
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Planning Obligations	£ 905,000
	Exceptional Development Cos	£ -
	Commercial Elements	£ -
	Land Finance	£ -
<b>Alternative Site Values</b>		<b>Against residual</b>
Existing Use Value	£ 50,000	£ 3,243,000
Acquisition Cost	£ -	£ -
Alternative Use Value 1	£ -	£ -
Alternative Use Value 2	£ -	£ -
Alternative Use Value 3	£ -	£ -
<b>Site Details</b>		
Site	131 Dwellings - Green Field Site	
Address		
Site	Abergele South East	
Details		
Site Reference	0	
Application Number	0	
Site Location	Conwy	
Scheme Description	0	
Total number of units	Dwellings	131
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info
	% Wheelchair Units	0%
Density (per hectare)	Dwellings	29.8
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info
Affordable Units	Quantity	% of All Units
	Total	13.1 10%
	Social rent	6.6 5%
	Intermediate	6.5 5%
Grant	Whole scheme	£ -
	Per Social Rental dwelling	£ -
	Per HomeBuy dwelling	£ -
<input type="button" value="Cost Components"/>		
<input type="button" value="Discounting Function"/>		
<input type="button" value="Save Results"/>		
<input type="button" value="View Results"/>		
<input type="button" value="Previous Page"/>		

4.35 Gwerth gweddilliol y cynllun yw £3,292,801. Mae hyn yn cyfateb i £748,000 fesul hectar. Mae hyn yn adlewyrchu:

- 10% o Dai Fforddiadwy
- Elw cyfatebol i'r datblygwr o 20% (ar y Gwerth Datblygu Gros);
- Cyfraniadau Adran 106 eraill £6,910 fesul annedd ar draws y cynllun.

4.36 Gwerth Defnydd Presennol y safle yw tua £50,000. Y gwaged y tu hwnt i'r Gwerth Defnydd Presennol yw £3,243,000.

4.37 Nid oes unrhyw Werthoedd Defnydd Amgen yn berthnasol i'r safle. Mae'r cynllun yn cynhyrchu Gwerth Gweddilliol sy'n uwch na lefel meincnod y Profion Lefel Uchel.

4.38 Dof i'r casgliad, ar y sail hon, bod y cynllun yn hyfyw, ac yn creu gwaged ar gyfer yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.

### Tir yn Glanafon, Ffordd Bangor Cefndir a lleoliad

- 4.39 Mae hwn yn safle llai (0.9 hectar) yn ardal yr Arfordir Gorllewinol. Cynllun yw hwn am gyfanswm o 27 o gartrefi. Mae'r dadansoddiad yn tybio gwerthoedd gwerthu ar gyfer ardal ganolig ei gwerth yr Arfordir Gorllewinol.
- 4.40 Mae'r safle yn safle maes glas ac mae gwerth defnydd presennol y safle yn isel.
- 4.41 Mae'r safle tua 0.9 hectar gyda chynhwysedd ar gyfer tua 30 o anheddau. Rhagwelir y bydd cymysgedd o unedau o faint bach i ganolig yn cael eu hadeiladu. Mae Tabl 4.4 isod yn dangos y cymysgedd datblygu arfaethedig ynghyd â'r cyfraniadau Adran 106 disgwylidig.

**Tabl 4.4 Manylion y cynllun: Glanafon, Ffordd Bangor**

Safle ger Glanafon	Cymysgedd	Nifer
Ffordd Bangor, Llanfairfechan		
Abergele/Pensarn		
Safle ger Glanafon	Fflatiau 1 ystafell wely	8
0.9 hectar	Fflatiau 2 ystafell wely	13
30 Annedd fesul Hectar	Tai Teras 2 ystafell wely	4
	Tai pâr 3 ystafell wely	2
	Cyfanswm	
		27
	Gwastraff	£1,775
Gofynion Adran 106	Mannau Agored	£12,720
	Ysgolion	£8,763
	Rhandiroedd	£521
	Llyfrgelloedd	£4,253
		£28,032

- 4.42 Mae'r cyfraniadau Adran 106 yn cyfateb i £1,038 fesul annedd.
- 4.43 Rhagwelir y bydd y cynllun yn darparu 20% o Dai Fforddiadwy.

#### **Dadansoddiad**

- 4.44 Defnyddiwyd Pecyn Gwerthuso Datblygiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar y cynllun drafft. Mae'r cynllun yn tybio datblygiad o 27 annedd gyda chymysgedd fel sydd wedi ei ddangos yn Nhabl 4.4 uchod. Mabwysiadwyd prisiau gwerthu ar gyfer is-farchnad yr arfordir gorllewinol. Defnyddiwyd costau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu fel y gwnaed wrth gynnal y Profion Lefel Uchel.
- 4.45 Dangosir y canlyniadau yn y ciplun sgrin isod:



21 - SCHEME RESULTS		
<b>Site Economics</b>		
<b>RESIDUAL VALUE</b>	£ 401,319	
Total scheme revenue	£ 3,111,319	
Total scheme costs	£ 2,710,000	
<b>Residual</b>	Per hectare £ 446,000	
	Per dwelling £ 15,000	
	Per market dwelling £ 19,000	
	Per bedspace No Info	
	Per habitable room No Info	
<b>Revenue</b>	Market housing £ 2,636,000	
	Affordable Housing £ 475,319	
	- Social rent £ 170,000	
	- Homebuy £ 305,000	
	- Intermediate Rent £ -	
	- Equity Share £ -	
	Capital Contribution £ -	
	Commercial Elements £ -	
<b>Costs</b>	Market housing £ 2,223,000	
	Affordable Housing £ 436,000	
	- Social rent £ 218,000	
	- Homebuy £ 218,000	
	- Intermediate Rent £ -	
	- Equity Share £ -	
	Planning Obligations £ 28,000	
	Exceptional Development Costs £ -	
	Commercial Elements £ -	
	Land Finance £ -	
<b>Alternative Site Values</b>	Against residual	
Existing Use Value	£ 10,000 £ 391,000	
Acquisition Cost	£ - £ -	
Alternative Use Value 1	£ - £ -	
Alternative Use Value 2	£ - £ -	
Alternative Use Value 3	£ - £ -	
<b>Site Details</b>		
Site	27 Dwellings - Green Field Site	
Address		
Site	Land at Glan Afon	
Details		
Site Reference	0	
Application Number	0	
Site Location	Conwy	
Scheme Description	0	
Total number of units	Dwellings	27
	Bedrooms	No Info
	Bedspace	No Info
	% Wheelchair Units	0%
Density (per hectare)	Dwellings	30.0
	Bedrooms	No Info
	Bedspace	No Info
Affordable Units	Quantity	% of All Units
	Total	5.4 20%
	Social rent	2.7 10%
	Intermediate	2.7 10%
Grant	Whole scheme	£ -
	Per Social Rental dwelling	£ -
	Per HomeBuy dwelling	£ -
<div style="text-align: right;"> <input type="button" value="Previous Page"/> <input type="button" value="Cost Components"/> <input type="button" value="Discounting Function"/> <input type="button" value="Save Results"/> <input type="button" value="View Results"/> </div>		

4.46 Gwerth gweddilliol y cynllun yw £401,309. Mae hyn yn cyfateb i £446,000 fesul hecтар. Mae hyn yn adlewyrchu:

- 20% o Dai Fforddiadwy;
- Elw cyfatebol i'r datblygwr o 20% (ar y Gwerth Datblygu Gros);
- Cyfraniadau Adran 106 eraill £1,038 fesul annedd ar draws y cynllun.

4.47 Gwerth Defnydd Presennol y safle yw tua £10,000. Y gwaged y tu hwnt i'r Gwerth Defnydd Presennol yw £391,000.

4.48 Nid oes unrhyw Werthoedd Defnydd Amgen yn berthnasol i'r safle. Mae'r Gwerth Gweddilliol fymryn islaw'r meincnod ar gyfer y Profion Lefel Uchel, er nad yw'r gymysgedd sy'n cael ei chynnig ar gyfer y safle, yn fy marn i, yn gwneud y mwyaf o werth y safle.

4.49 Dof i'r casgliad, ar y sail hon, bod y cynllun yn hyfyw, ac yn creu gwaged ar gyfer yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.

### Tir yn Ffordd Dinerth, Llandrillo-yn-Rhos Cefndir a lleoliad

4.50 Mae hwn yn safle 2.16 hecтар yn ardal is-farchnad Bae Colwyn. Cynllun yw hwn am gyfanswm o 65 o gartrefi.

4.51 Mae'r safle yn safle maes glas ac mae gwerth defnydd presennol y safle'n isel.

4.52 Mae'r safle tua 2.16 hecтар gyda chynhwysedd ar gyfer tua 65 o anheddau. Rhagwelir y bydd cymysgedd o dai ar gyfer teuluoedd yn cael eu hadeiladu. Mae Tabl 4.5 isod yn

dangos y cymysgedd datblygu arfaethedig ynghyd â'r cyfraniadau Adran 106 disgwylidig.

**Tabl 4.5 Manylion y cynllun: Ffordd Dinerth, Llandrillo yn Rhos**

247 Ffordd Dinerth	Cymysgedd	Nifer
Llandrillo-yn-Rhos		
247 Ffordd Dinerth	Tai Teras 2 ystafell wely	2
2.16 hectar	Tai Teras 3 ystafell wely	5
30 Annedd fesul Hectar	Tai pâr 3 ystafell wely	20
	Tai ar wahân 3 ystafell wely	20
	Tai ar wahân 4 ystafell wely	10
	Tai ar wahân 5 ystafell wely	2
	Byngalos 3 ystafell wely	6
	Cyfanswm	65
Gofynion Adran 106	Gwastraff	£4,485
	Mannau Agored	£37,939
	Addysg	£55,769
	Rhandiroedd	£1,254
	Arall	£13,513
	Cyfanswm	£112,961

4.53 Mae'r cyfraniadau Adran 106 yn cyfateb i £1,738 fesul annedd.

4.54 Rhagwelir y bydd y cynllun yn darparu 20% o Dai Fforddiadwy.

#### **Dadansoddiad**

4.55 Defnyddiwyd Pecyn Gwerthuso Datblygiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar y cynllun drafft. Mae'r cynllun yn tybio datblygiad o 65 annedd gyda chymysgedd fel sydd wedi ei ddangos yn Nhabl 4.5 uchod. Mabwysiadwyd prisiau gwerthu ar gyfer is-farchnad Bae Colwyn. Defnyddiwyd costau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu fel y gwnaed wrth gynnal y Profion Lefel Uchel.

4.56 Dangosir y canlyniadau yn y ciplun sgrin isod:

21 - SCHEME RESULTS						
<b>Site Economics</b>						
<b>RESIDUAL VALUE</b>	£	<b>1,971,154</b>				
Total scheme revenue	£	11,169,154				
Total scheme costs	£	9,198,000				
<b>Residual</b>	Per hectare	£ 913,000				
	Per dwelling	£ 30,000				
	Per market dwelling	£ 38,000				
	Per bedspace	No Info				
	Per habitable room	No Info				
<b>Revenue</b>	Market housing	£ 10,014,000				
	Affordable Housing	£ 1,155,154				
	- Social rent	£ 410,000				
	- Homebuy	£ 746,000				
	- Intermediate Rent	£ -				
	- Equity Share	£ -				
	Capital Contribution	£ -				
	Commercial Elements	£ -				
<b>Costs</b>	Market housing	£ 7,653,000				
	Affordable Housing	£ 1,375,000				
	- Social rent	£ 687,000				
	- Homebuy	£ 687,000				
	- Intermediate Rent	£ -				
	- Equity Share	£ -				
	Planning Obligations	£ 113,000				
	Exceptional Development Costs	£ -				
	Commercial Elements	£ -				
	Land Finance	£ -				
<b>Alternative Site Values</b>	<b>Against residual</b>					
Existing Use Value	£ -	£ -				
Acquisition Cost	£ -	£ -				
Alternative Use Value 1	£ -	£ -				
Alternative Use Value 2	£ -	£ -				
Alternative Use Value 3	£ -	£ -				
<b>Site Details</b>						
Site	65 Dwellings - Green Field Site					
Address						
Site Details	Dinerth Road, Rhos on Sea					
Site Reference	0					
Application Number	0					
Site Location	Conwy					
Scheme Description	0					
<b>Total number of units</b>	Dwellings	65				
	Bedrooms	No Info				
	Bedspaces	No Info				
	% Wheelchair Units	0%				
<b>Density (per hectare)</b>	Dwellings	30.1				
	Bedrooms	No Info				
	Bedspaces	No Info				
<b>Affordable Units</b>	Quantity	% of All Units				
	Total	13.0 20%				
	Social rent	6.5 10%				
	Intermediate	6.5 10%				
<b>Grant</b>	Whole scheme	£ -				
	Per Social Rental dwelling	£ -				
	Per HomeBuy dwelling	£ -				
<table border="1"> <tr> <td>Cost Components</td> </tr> <tr> <td>Discounting Function</td> </tr> <tr> <td>Save Results</td> </tr> <tr> <td>View Results</td> </tr> </table>			Cost Components	Discounting Function	Save Results	View Results
Cost Components						
Discounting Function						
Save Results						
View Results						
<table border="1"> <tr> <td>Previous Page</td> </tr> </table>			Previous Page			
Previous Page						

4.57 Gwerth gweddilliol y cynllun yw £1,971,514. Mae hyn yn cyfateb i £913,000 fesul hectar. Mae hyn yn adlewyrchu:

- 20% o Dai Fforddiadwy;
- Elw cyfatebol i'r datblygwr o 20% (ar y Gwerth Datblygu Gros);
- Cyfraniadau Adran 106 eraill £1,738 fesul annedd ar draws y cynllun.

4.58 Gwerth Defnydd Presennol y safle yw tua £30,000. Y gwaged y tu hwnt i'r Gwerth Defnydd Presennol yw £1,941,514.

4.59 Nid oes unrhyw Werthoedd Defnydd Amgen yn berthnasol i'r safle. Mae'r Gwerth Gweddilliol ymhell uwchlaw meincnod gwerth tir a gafodd ei fabwysiadu ar gyfer Profion Lefel Uchel

4.60 Dof i'r casgliad, ar y sail hon, bod y cynllun yn hyfyw.

### Parc Busnes Gogledd Cymru, Abergele Cefndir a lleoliad

4.61 Mae hwn yn safle 5.2 hectar yn ardal Abergele. Mae'n safle allweddol yng Nghynllun Datblygu Lleol y Cyngor a dylai ddarparu tua 160 o anheddau.

4.62 Mae'r safle yn safle maes glas ac mae gwerth defnydd presennol y safle'n isel. Fodd bynnag, mae caniatâd hanesyddol ar gyfer defnydd masnachol ac felly gall fod Gwerth Defnydd Amgen yn briodol yma wrth edrych ar hyfywedd.

4.63 Rhagwelir y bydd cymysgedd o dai ar gyfer teuluoedd yn cael eu hadeiladu ac mae'r gymysgedd datblygu yn cynnwys cartrefi dwy, tair a phedair ystafell wely. Mae Tabl 4.6

isod yn dangos y cymysgedd datblygu arfaethedig ynghyd â'r cyfraniadau Adran 106 disgwylidig.

**Tabl 4.6 Manylion y cynllun: Parc Busnes Gogledd Cymru, Abergele**

Parc Busnes Gogledd Cymru	Cymysgedd	Nifer
Abergele/Pensarn		
	Fflatiau 2 ystafell wely	3
Parc Busnes Gogledd Cymru	Tai 2 ystafell wely	19
5.2 hectar	Tai 3 ystafell wely	63
30 Annedd fesul Hectar	Tai 4 ystafell wely	72
	Cyfanswm	157
Gofynion Adran 106	Mannau Agored	£63,314
	Cyfleusterau Cymunedol	£51,377
	Priffyrdd	£55,575
	Gwelliannau Canol y Dref	£85,094
	Arall	£66,097
	Cyfanswm	£321,456

4.64 Mae'r cyfraniadau Adran 106 yn cyfateb i £2,047 fesul annedd.

4.65 Rhagwelir y bydd y cynllun yn darparu 10% o Dai Fforddiadwy.

#### **Dadansoddiad**

4.66 Defnyddiwyd Pecyn Gwerthuso Datblygiad Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar y cynllun drafft. Mae'r cynllun yn tybio datblygiad o 157 annedd gyda chymysgedd fel sydd wedi ei ddangos yn Nhabl 4.6 uchod. Mabwysiadwyd prisiau gwerthu ar gyfer is-farchnad yr Arfordir Dwyreiniol. Defnyddiwyd costau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu fel y gwnaed wrth gynnal y Profion Lefel Uchel.

4.67 Dangosir y canlyniadau yn y ciplun sgrin isod:

21 - SCHEME RESULTS			
<b>Site Economics</b>			
<b>RESIDUAL VALUE</b>	<b>£</b>	<b>4,604,647</b>	
Total scheme revenue	£	27,644,647	
Total scheme costs	£	23,040,000	
<b>Residual</b>	Per hectare	£	886,000
	Per dwelling	£	29,000
	Per market dwelling	£	33,000
	Per bedspace		No Info
	Per habitable room		No Info
<b>Revenue</b>	Market housing	£	26,299,000
	Affordable Housing	£	1,345,647
	- Social rent	£	495,000
	- Homebuy	£	851,000
	- Intermediate Rent	£	-
	- Equity Share	£	-
	Capital Contribution	£	-
	Commercial Elements	£	-
<b>Costs</b>	Market housing	£	21,000,000
	Affordable Housing	£	1,690,000
	- Social rent	£	845,000
	- Homebuy	£	845,000
	- Intermediate Rent	£	-
	- Equity Share	£	-
	Planning Obligations	£	321,000
	Exceptional Development Costs	£	-
	Commercial Elements	£	-
	Land Finance	£	-
<b>Alternative Site Values</b>			<b>Against residual</b>
Existing Use Value	£	60,000	£ 4,545,000
Acquisition Cost	£	-	£ -
Alternative Use Value 1	£	-	£ -
Alternative Use Value 2	£	-	£ -
Alternative Use Value 3	£	-	£ -
<b>Site Details</b>			
Site	157 Dwellings - Green Field Site		
Address			
Site Details	North Wales Business Park		
Site Reference	0		
Application Number	0		
Site Location	Conwy		
Scheme Description	0		
<b>Total number of units</b>	Dwellings		157
	Bedrooms		No Info
	Bedspaces		No Info
	% Wheelchair Units		0%
<b>Density (per hectare)</b>	Dwellings		30.2
	Bedrooms		No Info
	Bedspaces		No Info
<b>Affordable Units</b>		<b>Quantity</b>	<b>% of All Units</b>
	Total	15.7	10%
	Social rent	7.9	5%
	Intermediate	7.8	5%
<b>Grant</b>	Whole scheme	£	-
	Per Social Rental dwelling	£	-
	Per HomeBuy dwelling	£	-
<input type="button" value="Cost Components"/>			
<input type="button" value="Discounting Function"/>			
<input type="button" value="Save Results"/>			
<input type="button" value="View Results"/>			
<input type="button" value="Previous Page"/>			

4.68 Gwerth gweddilliol y cynllun yw £4,604,647. Mae hyn yn cyfateb i £886,000 fesul hectar. Mae hyn yn adlewyrchu:

- 10% o Dai Fforddiadwy
- Elw cyfatebol i'r datblygwr o 20% (ar y Gwerth Datblygu Gros);
- Cyfraniadau Adran 106 eraill £2,047 fesul annedd ar draws y cynllun.

4.69 Gwerth Defnydd Presennol y safle yw tua £60,000. Y gwarged y tu hwnt i'r Gwerth Defnydd Presennol yw £4,545,000. Yn bennaf, amaethyddol yw gwerth defnydd presennol y safle, gan nad yw wedi ei ddatblygu. Fodd bynnag, mae gwerth defnydd amgen i'r safle fel safle masnachol. Mae'r Astudiaeth o Hyfywedd Tai Fforddiadwy yn awgrymu y byddai gwerthoedd tir diwydiannol tua £250,000 yr hectar. Byddai hyn yn golygu Gwerth Defnydd Amgen i'r safle o tua £1.3 miliwn.

4.70 Golygai hyn, hyd yn oed o ystyried y Gwerth Defnydd Amgen fel y meincnod gwerth tir, y byddai'r cynllun yn hyfw.

### Casgliadau

4.71 Diben y dadansoddiad cynllun-benodol oedd profi i ryw raddau ganfyddiadau'r Profion Lefel Uchel i weld os oedd arfarniadau'r cynllun yn cefnogi'r canfyddiadau cyffredinol.

4.72 Dyma'r achos i raddau sylweddol iawn. Mae'r gwerthusiadau cynllun-benodol yn dangos bod cynlluniau'n parhau i fod yn hyfw gyda Thai Fforddiadwy a rhwymedigaethau Adran 106 eraill. Yn wir, mae cwrpas sylweddol yn y rhan fwyaf o achosion i gynyddu lefel Adran 106/Ardoll Seilwaith Cymunedol heb effeithio ar hyfywedd cyffredinol cynlluniau.

## 5 DADANSODDIAD O HYFYWEDD EIDDO MASNACHOL

- 5.1 Mae'r ddeddfwriaeth sy'n ymwneud â'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ei gwneud yn ofynnol, os yw awdurdod lleol penderfynu mabwysiadu Ardoll Seilwaith Cymunedol, eu bod yn ei gymhwyso nid yn unig i eiddo preswyl, ond hefyd i ddatblygiadau masnachol. Mae'r datblygiad hwn yn dod yn bennaf o dan Orchmynion Dosbarthiadau Defnydd – Dosbarth A a Dosbarth B.
- 5.2 Mae asesu hyfywedd mewn perthynas â datblygiadau masnachol yn yr un fath mewn egwyddor â gwneud hynny i ddatblygiadau preswyl. Hynny yw, dylid cyfrifo cyfanswm refeniw'r cynllun a dylid tynnu'r costau datblygu o'r refeniw i weld os oes unrhyw werth gweddilliol a all wedyn fod yn sail ar gyfer taliad Adran 106 neu Ardoll Seilwaith Cymunedol.
- 5.3 Mae'r sampl o'r cynllun sydd i'w brofi yn anodd i'w ddiffinio. Gofynnem am wybodaeth bellach ynglŷn â hyn i bobl a oedd yn bresennol yn y Gweithdy Hyfywedd. Fodd bynnag ni chafodd yr wybodaeth hon ei darparu'n systematig.
- 5.4 Mae'r dosbarthiadau defnydd yn cynnwys A1 hyd A3 gan adlewyrchu defnydd manwerthu sydd i'w gweld yn Nhablau 5.1 ar y dudalen ganlynol.
- 5.6 Mae defnydd penodol a defnydd pellach yn cynnwys ystod o B1 (Swyddfeydd a Diwydiannau Ysgafn) a B8 (Storio a Dosbarthu).
- 5.7 Mae Tabl 5.1 yn cynnwys amrywiaeth o werthoedd rhentu dangosol ar gyfer pob defnydd ynghyd ag elw dangosol. Bydd gwerthoedd rhentu a'r elw yn amrywio o safle i safle.
- 5.8 Fel y gellir disgwyl, mae economeg datblygiadau manwerthu, yn enwedig yn y lleoliadau amlycaf, yn llawer gwell nag ar gyfer defnyddiau eraill lle mae rhenti llawer uwch ac elw is. Mae'r rhenti ar gyfer defnydd diwydiannol a defnydd swyddfa yn sylweddol is. Ar gyfer unedau diwydiannol mae rhwng £30 a £50 fesul metr sgwâr ac ar gyfer swyddfeydd o gwmpas £120 fesul metr sgwâr, yn dibynnu ar leoliad a maint.
- 5.9 Mae'r elw ar gyfer defnydd diwydiannol a swyddfeydd yn amrywio o 8% i 11%, gan ddibynnu ar y math ac ar ansawdd.

**Tabl 5.1 Cynlluniau masnachol nodweddiadol yn ardal Conwy gyda rhenti ac elw**

<b>DOSBARTH DEFNYDD</b>	<b>LLEOLIAD</b>	<b>MAINT</b>	<b>GWERTH RHENTU (£ y fetr sgwâr)</b>	<b>ELW</b>
Defnydd A1	Siop Stryd Fawr - eilradd	80 metr sgwâr	130	6
Defnydd A1	Stryd fawr - cynradd	150 metr sgwâr	350	5
Defnydd A1	Warws Manwerthu Bwyd	5,000 metr sgwâr	160	5
Defnydd A1	Siop Gyfleustra	250 metr sgwâr	180	4.5
Defnydd A2	Swyddfeydd Canol Tref	150 metr sgwâr	120	8
Defnydd A3	Bwyd a Diod	60 metr sgwâr	200	8
Defnydd B1	Swyddfa Fach	200 metr sgwâr	100	9
Defnydd B2	Defnydd Diwydiannol Cyffredinol	1,000 metr sgwâr	50	9
Defnydd B8	Warws Mawr	2,000 metr sgwâr	30	11
Defnydd C1	Gwestai	Gwesty 8 Ystafell Wely £60,000 yr ystafell wely		
Defnydd C2	Cartrefi Nyrsio	Cartref 20 Ystafell Wely £ 60,000 yr ystafell wely		
Defnydd D1	Canolfannau Iechyd	350 metr sgwâr	120	8

- 5.10 Daw'r costau datblygu gan y Gwasanaethau Gwybodaeth Costau Adeiladu. Mae'r ffynhonnell hon o wybodaeth yn dangos costau adeiladu sylfaenol ar gyfer amrywiaeth o fathau o ddatblygiad masnachol. Mae'r wybodaeth yn bwrpasol, yn yr un modd a'r dadansoddiad preswyl, i ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy.
- 5.11 Rydym wedi cymryd y costau canlynol (gwaelodlin) yn unol â chategoriâu'r Gwasanaethau Gwybodaeth Costau Adeiladu:
- A1 Manwerthu - Siopau yn Gyffredinol – £955 fesul metr sgwâr;
  - A1 Warysau Manwerthu - £681 fesul metr sgwâr;
  - A2 Swyddfeydd – £1,053 fesul metr sgwâr
  - A3:A4:A5 Bwytai/Caffis – £2,200 fesul metr sgwâr
  - B1 - B8 – £606 i £964 fesul metr sgwâr yn dibynnu ar faint yr uned.
  - C1 Gwestai – £1,535 fesul metr sgwâr.
  - C2 Cartrefi Gofal - £1,188 fesul metr sgwâr.
  - D1 Canolfannau Iechyd - £1,600 fesul metr sgwâr.
- 5.12 Nodir yr arfarniadau ar gyfer datblygiadau masnachol yn llawn yn Atodiad 4. Dengys yr Atodiad daenlen o'r gwaelodlin a ddefnyddiwyd a'r prif ragdybiaethau a wnaed.
- 5.13 Amcangyfrifwyd y referniw o amrywiaeth o ffynonellau gan gynnwys adborth asiantwyr, adroddiad arolwg o eiddo ar y farchnad ac o chwiliadau helaeth o wefannau'r farchnad eiddo leol.
- 5.14 Mae Tabl 5.2 yn dangos y canlyniadau'r dadansoddiad ar ffurf crynodeb.



**Tabl 5.2 Crynodeb o ganlyniadau'r dadansoddiad o eiddo masnachol**

<b>DOSBARTH DEFNYDD</b>	<b>LLEOLIAD</b>	<b>CYFANSWM Y REFENIW</b>	<b>CYFANSWM Y GOST</b>	<b>GWERTH GWEDDILLIOL</b>
Defnydd A1	Siop Stryd Fawr - Eilradd	£173,333	£129,741	£43,592
Defnydd A1	Siop Stryd Fawr - Cynradd	£1,050,000	£366,515	£683,485
Defnydd A1	Warws Manwerthu Bwyd	£16,000,000	£7,189,045	£8,810,955
Defnydd A1	Siop Gyfleustra	£1,000,000	£393,452	£606,548
Defnydd A2	Swyddfeydd Canol Tref	£225,000	£245,559	-£20,559
Defnydd A3	Defnydd Stryd Fawr	£150,000	£198,749	-£48,749
Defnydd B1	Busnes	£222,222	£290,827	-£68,605
Defnydd B2	Defnydd Diwydiannol Cyffredinol – Ffatri Fawr	£555,556	£889,816	-£334,261
Defnydd B8	Warws Mawr	£545,455	£1,770,096	-£1,224,641
Defnydd C1	Gwestai	£480,000	£605,417	-£125,417
Defnydd C2	Cartrefi Nyrsio	£1,200,000	£1,077,177	£122,823
Defnydd D1	Canolfannau Iechyd	£525,000	£824,247	-£299,247

- 5.15 Mae'r ffigurau hyn (Tabl 5.2) yn darparu man cychwyn ar gyfer gosod Ardoll Seilwaith Cymunedol. Dengys y ffigurau mewn rhai achosion (cyfyngedig), fod peth gwerth gweddilliol cadarnhaol i gymryd Ardoll Seilwaith Cymunedol ohono.
- 5.16 Y prif gasgliad, fodd bynnag, yw na fydd mor hawdd gosod Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer defnydd masnachol ag ydyw ar gyfer defnydd preswyl. Mae hyn yn adlewyrchu galw cymharol ac yn benodol, wendid cyffredinol yn y farchnad fasnachol.
- 5.17 Mae'r sylwadau canlynol yn ymwneud â sectorau penodol.

### **Dosbarthiadau Defnydd B**

- 5.18 Mae defnydd B1 yn cynnwys B1 Busnes, B2 Defnydd Diwydiannol Cyffredinol a B8 Warysau. Mae'r dadansoddiad yn awgrymu nad yw'r math hwn o ddatblygiad ar hyn o bryd yn economaidd i'w ddatblygu. Mae'r gwerthoedd gweddilliol ar gyfer defnydd B2 a B8 yn sylweddol negyddol. Y fath yw'r berthynas rhwng gwerth yn y diwedd a chostau nes bod y math hwn o gynllun yn edrych yn annhebygol o gael ei ddatblygu o leiaf ar sail hapfasnachol.
- 5.19 Mae cynlluniau B1 yn anos i'w hasesu oherwydd gallant gynnwys defnydd uwch (Uwch Dechnoleg) yn ogystal â defnydd is (cynlluniau 'sied'). Fodd bynnag, mae'n annhebygol y bydd gwerth uchel yn cael ei gyfuno yn unrhyw gynllun â chostau isel, ac felly, y casgliad cyffredinol yw na ddylai'r defnydd hwn ddenu cyfraniad Ardoll Seilwaith Cymunedol.
- 5.20 Er efallai bod datblygiadau newydd o'r math hwn yn cael eu cyflawni yn ystod cyfnod y Cynllun, mae'n debygol y cânt eu gwneud ar sail cynlluniau perchen-feddiannwyr yn hytrach nag fel datblygiadau hapfasnachol. Ar y sail honno, ymddengys na ellir cyfiawnhau'r achos dros Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad.

### **C1 Gwestai**

- 5.21 Mae digon o esiamplau o westai a thai llety ar werth yn y Fwrdeistref Sirol; yn fwyaf arbennig yn ardal Llandudno. Ar gyfartaledd mae'r gwerth fesul ystafell tua £40,000, gyda gwestai yn nodweddiadol ar y farchnad am tua £500,000.
- 5.22 Byddai cynllun wedi ei adeiladu o'r newydd (sef gwerthiannau presennol) mae'n debyg yn cynhyrchu gwerth uwch, ac rwyf wedi mabwysiadu gwerth o £60,000 fesul ystafell, sy'n sylweddol uwch na gwerth ail-law. Fodd bynnag, mae'r dadansoddiad yn awgrymu y byddai'n rhaid i'r gwerth datblygu gyrraedd tua £80,000 fesul ystafell cyn y byddai unrhyw gyfraniadau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn hyfyw. Efallai y byddai hyn yn bosibl gyda chynlluniau o ansawdd uchel iawn, ond mae'r rhain yn debygol o fod yn ychydig mewn nifer; ac mae'r rhan fwyaf o'r galw am lety dros nos yn debygol o gael eu sugno gan y gwestai a'r tai llety presennol.
- 5.23 Mae costau adeiladu gwestai yn uchel: mae ffigurau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu yn awgrymu tua £1,800 fesul metr sgwâr, ac mae hynny cyn ychwanegu ffioedd, cyllido ac elw. Mae'r esiampl a wnaed yn awgrymu gwerth gweddilliol negyddol; ac felly argymhellir nad oes unrhyw Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer y defnydd hwn.

## **C2 Cartrefi Nyrsio a Chartrefi Gofal**

- 5.24 Mae'r gwerthusiad ar gyfer y math hwn o ddefnydd yn awgrymu y bydd y math hwn o ddatblygiad yn cynhyrchu gwarged neu weddilleb gadarnhaol. Ar sail Cartref 20 ystafell wely nodweddiadol, ymddengys y byddai'r weddilleb tua £125,000.
- 5.25 Mae'r weddilleb gadarnhaol yn deillio o gostau datblygu is (o gymharu â gwestai er enghraifft). Yr wyf wedi caniatáu cymhareb Net i Gros o 60% gan adlewyrchu'r angen am gyfleusterau gofal a manau cymunedol o fewn yr adeilad.
- 5.26 Mae'n debygol y bydd y datblygiadau hyn yn 'llwglyd am dir' a gallai cynllun o'r fath ddefnyddio hyd at 0.25 hectar. O ddefnyddio meincnod £600,000 fesul hectar (ar gyfer y dadansoddiad preswyl) byddai hyn yn golygu meincnod gwerth tir o tua £150,000. Mae hyn dros ben y weddilleb a gynhyrchir, sy'n awgrymu bod y math hwn o ddatblygiad yn ymylol.

## **D1 Canolfannau Iechyd**

- 5.27 Mae asesu canolfannau iechyd wastad yn anodd gan fod yr hyn sy'n cael ei gymharu yn seiliedig ar renti damcaniaethol ac nid ydynt yn helaeth yn ardal Conwy.
- 5.28 Mae'r gwerthusiad yn awgrymu na fydd y mathau hyn o ddefnydd, er efallai eu bod yn gallu manteisio ar gyllid allanol, yn talu am gostau'r datblygu.

## **A2 Swyddfeydd Canol Tref**

- 5.29 Byddai'r math hwn o gynllun sy'n dod o fewn 'Gwasanaethau Ariannol' yn edrych i letya gwasanaethau proffesiynol, yn bennaf mewn ardaloedd canol tref. Mae'r rhenti ar gyfer y math hwn o ddefnydd yn ymddangos yn gymharol isel ac mae'r dadansoddiad (a geir yn llawn yn Atodiad 4) yn awgrymu fod y math hwn o ddatblygiad yn annhebygol o gynhyrchu gwerth gweddilliol ac felly nid oes cyfle am Ardoll Seilwaith Cymunedol.

## **Defnydd A3**

- 5.30 Yng Nghymru mae'r dosbarth defnydd hwn yn cwmpasu amrywiaeth o ddefnyddwyr terfynol gan gynnwys caffis, bwytaï a Thecawês. Fel ffigwr brwsh bras, mae'r defnyddiau hyn yn creu gwerthoedd yn y pen draw o tua £2,500 fesul metr sgwâr. Mae hyn yn werth da, cadarn.
- 5.31 Fodd bynnag, mae'r costau datblygu ar gyfer y math hwn o gynllun yn uchel iawn. Mae ffigyrau'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu'n awgrymu bod gwaelodlin y costau adeiladu tua £2,200 fesul metr sgwâr gyda chostau ychwanegol (allanolion) yn codi i £2,500 fesul metr sgwâr. Gan fod y costau hyn yn net o ffioedd, cyllid ac elw, mae hyn yn ei gwneud yn anodd gwneud achos am Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer y math hwn o ddefnydd.

## **A1 Manwerthu**

5.26 Mae defnydd A1 yn cwmpasu amrywiaeth o unedau manwerthu. Mae hwn yn faes anodd oherwydd yn aml mae'n angenrheidiol gwahaniaethu rhwng lleoliad cynradd ac eilradd neu rhwng gwahanol raddfeydd datblygu.

5.27 I'r perwyl hwn, profwyd pedwar cynllun:

- Siop Stryd Fawr - eilradd
- Siop Stryd Fawr – cynradd;
- Warws Manwerthu Bwyd (5,000 metr sgwâr);
- Siopau cyfleustra (250 metr sgwâr).

5.28 Mae ystod yr enghreifftiau'n cwmpasu ystod o renti ac elw. Yn gyffredinol, yr unedau llai gyda bwyd (er enghraifft siopau cyfleustra) sy'n cynhyrchu'r hyfywedd cryfaf.

5.29 Mae gwerthusiad ar gyfer siop stryd fawr eilradd yn dangos bod gwerth gweddilliol cadarnhaol yn cael ei gynhyrchu. Ar gyfer uned nodweddiadol (80 metr sgwâr fel enghraifft yma) cyflawnir Gwerth Gweddilliol o £43,592.

5.28 Ar sail cyfnewid (h.y. siop stryd fawr newydd yn lle hen un) byddai Ardoll Seilwaith Cymunedol yn debygol o fod yn gyraeddadwy oherwydd byddai gwerth y defnydd presennol yn debygol o fod yn uwch na'r weddilleb a gyflawnwyd.

5.30 Ar gyfer prif uned manwerthu (ac mae enghreifftiau o'r datblygiad newydd yn Llandudno ar gael) ymddengys bod y rhenti yn fwy na £300 fesul metr sgwâr. Mae'r enghreifftiau'n awgrymu gwerth gweddilliol o £683,485. Gan dybio datblygiad unllawr 150 metr sgwâr, gyda chymhareb adeilad i blot o, dyweder 50%, byddai hyn yn cynhyrchu gweddilleb o tua £23 miliwn yr hectar. Mae hwn yn ffigwr sylweddol iawn ac yn un a fydd yn cynhyrchu Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol. Fel a ganlyn:

Gwerth Gweddilliol o £683,485 ar safle o 0.03 hectar = Gwerth Gweddilliol fesul hectar o £22,782,833

Meincnod Gwerth Tir = £600,000 fesul hectar

Felly £22,182,833 gwarged yr hectar = £665,485

Felly Ardoll Seilwaith Cymunedol – hyd at £4,436 fesul metr sgwâr (£665,486 wedi ei rannu â 150 metr sgwâr)

5.31 Mae'r dadansoddiad o siop fwyd fwy yn awgrymu y dylai'r math hwn o ddatblygiad hefyd ddenu tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol. Fel a ganlyn:

Gwerth Gweddilliol o £8,368,475 ar safle o 1.5 hectar = Gwerth Gweddilliol fesul hectar o £5,578,983;

Meincnod Gwerth Tir = £600,000 fesul hectar

Felly £4,978,983 gwarged fesul hectar = £7,468,475 gwarged ar gyfer y safle.

Felly Ardoll Seilwaith Cymunedol – hyd at £1,494 fesul metr sgwâr (£7,468,475 wedi ei rannu â 5,000 metr sgwâr)

- 5.32 Mae'r dadansoddiad yn awgrymu bod siopau cyfleustra yn hyfyw yn yr un modd, er ar raddfa lai. Mae'r ffigurau fel a ganlyn:

Gwerth Gweddilliol o £584,424 ar safle o 0.03 hectar = Gwerth Gweddilliol fesul hectar o £19,480,800;

Meincnod Gwerth Tir = £600,000 fesul hectar

Felly £18,880,800 gwarged fesul hectar = £566,424 gwarged ar gyfer y safle.

Felly Ardoll Seilwaith Cymunedol – hyd at £2,265 fesul metr sgwâr (£566,424 wedi ei rannu â 250 metr sgwâr)

## 6 MEINCNODI A HYFYWEDD: PRESWYL

### Meincnodi a datblygu polisi

- 6.1 Nid oes unrhyw ganllawiau manwl yn amlinellu sut y dylid asesu targedau tai fforddiadwy, yn seiliedig ar ddadansoddiad o hyfywedd. Yn yr un modd, nid oes canllawiau manwl ynglŷn â sut y dylid pennu Ardoll Seilwaith Cymunedol, gan roi ystyriaeth i hyfywedd. Mae canllawiau Harman yn darparu fframwaith defnyddiol ar gyfer datblygu polisi, ond nid ydynt yn ganllawiau 'cam wrth gam' ac nid ydynt yn darparu gwybodaeth benodol mewn perthynas ag elw i'r perchennog tir.
- 6.2 Mae'r canllawiau (Harman) yn cefnogi'r dull a nodir yn yr adroddiad hwn; hynny yw dull Gwerth Defnydd Presennol 'A Mwy' ac maent yn nodi amheuan ynghylch y dull 'gwerth marchnad' a fabwysiadwyd ym mhapur Cynllunio a Hyfywedd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig. Mae canllawiau Harman yn ddefnyddiol i ddynodi sefyllfaoedd lle gellid mabwysiadu Gwerthoedd Defnydd Amgen yn hytrach na Gwerthoedd Defnydd Presennol. Mae'n rhoi pwyslais ar osod meincnodau gwerth tir yn y cyd-destun lleol.
- 6.3 Yn gyffredinol fodd bynnag, gallai asesiad o hyfywedd at ddibenion pennu polisi neu godi tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol gyfeirio at ystod o ffactorau gan gynnwys: darpariaeth bresennol a diweddar tai fforddiadwy, gwerthoedd gweddilliol, y berthynas rhwng gwerthoedd gweddilliol a gwerthoedd defnydd presennol, targedau a ystyrir yn gadarn mewn awdurdodau tebyg yn sgil proses y cynllun lleol, yr hafaliad cyflenwad tir a'i berthynas â'r pwys polisi a roddir i ddarparu tai fforddiadwy yng nghyd-destun ehangach y cyflenwad tai yn gyffredinol. I ryw raddau, mae disgwyliadau perchennog tir hefyd yn sylweddol. Mae profiad yr ymgynghorydd, sy'n gweithio ar y cyd gyda'r awdurdod lleol a thrwy'r gweithdai ar gyfer datblygwr, yn helpu i gyrraedd safbwynt polisi cadarn.

- 6.4 Yn y dadansoddiad a wnaed, tybiwyd bod y datblygwr yn cael enillion sy'n gyfwerth ag 20% ar werth datblygu gros ar gyfer cynlluniau preswyl. Y cwestiwn wedyn yw beth ddylid ei dybio ynglŷn â lefel yr enillion i berchennog y tir.
- 6.5 Codwyd y cwestiwn hwn yn y Gweithdy Hyfywedd, er nad oedd unrhyw gonsensws ynglŷn â ffigur.
- 6.6 Mae profiad ehangach o gymorth o ran meincnodau gwerth tir. Awgrymodd astudiaeth Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol i Effaith Cronnol Gofynion Polisi (2011), fod ffigur o £100,000 i £150,000 yr erw gros (£247,000 i £370,500 yr hectar gros) yn feincnod rhesymol ar gyfer tir maes glas. Gan dybio ffactor net i gros o tua 70%, byddai hyn yn golygu meincnod gwerth tir ar sail net o tua £400,000 yr hectar.
- 6.7 O gofio y bydd y rhan fwyaf o'r datblygiadau yn ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn rhai maes glas, mae'n ymddangos y byddai'r meincnodau hyn yn farcwyr rhesymol, er y gallai hyn fod fymryn yn uchel o ystyried y cymerir meincnodau o Loegr, lle bydd gwerth tir maes glas yn gyffredinol yn uwch. Yr wyf wedi mabwysiadu ffigur gwaelodlin o £300,000 yr hectar, gan adlewyrchu astudiaethau parhaus eraill yng Nghymru.

### Parth clustogi

- 6.8 Wrth ddatblygu polisi sy'n ceisio ategu darpariaeth, gallai fod yn ddoeth caniatáu 'parth clustogi' i'r meincnod gwerth tir er mwyn ystyried costau ychwanegol. Gellir dadlau bod y parth clustogi yn ddiangen os nad oes arian tebyg at raid ar ochr referiw'r hafaliad.
- 6.9 Fodd bynnag, mae'r baich o brofi cadernid y Cynllun Datblygu Lleol, fe ymddengys, ar yr Awdurdod Lleol i ddangos y gellir gweithredu'r Cynllun, yn hytrach nac ar y diwydiant datblygu i brofi na ellir.
- 6.10 Yn ogystal, mae tâl yr Ardoll Seilwaith Cymunedol yn un llym, ac ni ellir ei drafod; sydd yn rhoi mwy o gyfiawnhad dros fod ar yr ochr diogel, ac yn ei dro dros gael parth clustogi.
- 6.11 Mae tabl (6.1) sy'n dilyn yn dangos sut y gellid gosod yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, gan ystyried gwerthoedd gweddilliol a'r parth clustogi. Mae'r dadansoddiad, a'r cwmpas ar gyfer taliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn seiliedig ar y targedau Tai Fforddiadwy a nodir yn y Cynllun Lleol a fabwysiadwyd.

**Tabl 6.1 Potensial ar gyfer Ardoll Seilwaith Cymunedol ar safleoedd preswyl ar draws y Fwrdeistref**

30 Annedd fesul Hectar	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
Llandudno a Bae Penrhyn	£2.12	£1.88	£1.77	£1.65	£1.53	£1.41	£1.29
Conwy a'r Gefnwlad	£1.81	£1.59	£1.48	£1.38	£1.27	£1.16	£1.05
Dyffryn Conwy	£1.61	£1.41	£1.31	£1.20	£1.10	£0.99	£0.89
Bae Colwyn	£1.36	£1.17	£1.08	£0.98	£0.89	£0.79	£0.70
Arfordir Gorrlewinol	£1.29	£1.11	£1.01	£0.92	£0.83	£0.74	£0.65
Betws y Coed a'r De Gwledig	£1.19	£1.01	£0.93	£0.84	£0.75	£0.66	£0.57
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£1.14	£0.96	£0.87	£0.79	£0.70	£0.61	£0.53
Yr Arfordir Dwyreiniol	£1.11	£0.94	£0.85	£0.76	£0.68	£0.59	£0.50

Meincnod Gwerth Tir

Tybio Gwaelodlin o £300,000 yr Hectar

Tybio £100,000 yr Hectar ar gyfer Systemau Chwistrellu

Tybio £200,000 yr Hectar ar gyfer:

Pethau Anarferol a/neu Gostau Isadeiledd Meysydd Glas

Yn rhoi Cyfanswm is-farchnad canol Conwy:

£600,000 fesul Hectar

30 Annedd fesul Hectar	Meincnod wedi ei addasu gan Brisiau Tai	Gwerth Gweddilliol gyda Pholisi Tai Fforddiadwy	Gwarged Gwerth Gweddilliol mewn perthynas â'r Meincnod	Gwarged fesul Annedd	Gwarged fesul Metr Sgwâr (Tybio Annedd 80 Metr Sgwâr)	Awgrym Metrau Sgwâr
Llandudno a Bae Penrhyn	£725,000	£1,290,000	£565,000	£18,833	£235	£150
Conwy a'r Gefnwlad	£680,000	£1,160,000	£480,000	£16,000	£200	£150
Dyffryn Conwy	£670,000	£990,000	£320,000	£10,667	£133	£100
Bae Colwyn	£620,000	£980,000	£360,000	£12,000	£150	£100
Arfordir Gorrlewinol	£600,000	£920,000	£320,000	£10,667	£133	£100
Betws y Coed a'r De Gwledig	£600,000	£840,000	£240,000	£8,000	£100	£100
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£595,000	£960,000	£365,000	£12,167	£152	£100
Yr Arfordir Dwyreiniol	£590,000	£940,000	£350,000	£11,667	£146	£100

- 6.12 Y ffigurau mewn coch ar frig y tabl (6.1) yw'r gwerthoedd gweddilliol a gyflawnwyd gyda'r targedau tai fforddiadwy presennol. I ailddatgan, nid oes unrhyw gyfraniadau eraill wedi eu hystyried yn y ffigurau hyn.
- 6.13 Cyfrifir y Meincnod Gwerth Tir drwy gymryd y £300,000 yr hecтар, a thrwy ychwanegu £100,000 yr hecтар ar gyfer effaith y systemau chwistrellu a fydd yn dod i rym y flwyddyn nesaf (Ionawr 2016). Yna rwyf wedi ychwanegu £200,000 yn ychwanegol yr hecтар at y parth clustogi i ganiatáu ar gyfer naill ai (yn achos meysydd glas) costau isadeiledd neu, yn achos tir llwyd, costau anarferol. Mae hyn i gyd yn gwneud Meincnod Gwerth Tir o £600,000.
- 6.14 Mae'r golofn olaf ond un o'r chwith yn y tabl isaf (6.1) yn dangos y Meincnod Gwerth Tir wedi ei addasu ar gyfer lleoliad. Gan gydnabod y bydd hyn yn amrywio rhwng lleoliadau, rwyf wedi addasu'r waelodlin (£600,000 yr hecтар) wrth gyfeirio at brisiau gwahaniaethol tai.
- 6.15 Y gwahaniaeth rhwng y Gwerthoedd Gweddilliol (gyda'r targed Tai Fforddiadwy perthnasol) a'r Meincnod Gwerth Tir (wedi ei addasu ar gyfer lleoliad) a geir yn golofn 'Gwarged Gwerth Gweddilliol mewn perthynas â'r Meincnod'
- 6.16 Mae'r colofnau i'r dde yn dadansoddi'r gwarged yn ôl anheddau, ac yna ar sail metr sgwâr. Yna dangosir y cwmpas ar gyfer Ardoll Seilwaith Cymunedol yn y golofn olaf ond un o'r ochr dde.
- 6.17 Dylid nodi bod y golofn hon yn darparu'r cwmpas ar gyfer Ardoll Seilwaith Cymunedol sy'n seiliedig ar y 30 o annedd yn llawn. Yn ymarferol, dim ond ar yr unedau marchnad y codir Ardoll Seilwaith Cymunedol. Felly gellid gosod yr Ardoll Seilwaith Cymunedol hyd yn oed yn uwch. Mae parth clustogi ychwanegol yn y cyfrifiadau.



## 7 PRIF GANFYDDIADAU A CHASGLIADAU

### Adolygiad o'r amcanion a'r adroddiad

7.1 Prif amcan yr adroddiad hwn yw darparu sail dystiolaeth i gefnogi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol. Mae gan y Cyngor eisoes bolisi Tai Fforddiadwy ar waith sy'n ceisio cyfraniadau tai fforddiadwy ar ystod o dargedau. Mae'r astudiaeth hon yn gweithio o fewn y fframwaith hwn i ddangos cwmpas ariannol ar gyfer Ardoll Seilwaith Cymunedol ar draws amrywiaeth o ddibenion preswyl a masnachol.

### Preswyl

7.2 Cynhaliwyd dau set o ddadansoddiadau: Profion Lefel Uchel, a asesodd werthoedd gweddilliol ar gyfer safle tybiannol un hectar ar draws amrywiaeth o ddwyseddau, cymysgeddau datblygu, is-farchnadoedd a thargedau Tai Fforddiadwy; a dadansoddiad cynllun-benodol a edrychodd ar economeg safleoedd allweddol yn y Cynllun Datblygu Lleol.

7.3 Mae canlyniadau'r asesiad yn gadarnhaol iawn, ac yn awgrymu y gall y Cyngor osod Ardoll Seilwaith Cymunedol yn gadarn ac yn hyderus na fydd yn llesteirio darpariaeth.

7.4 Fel y disgwyl, mae hyfywedd yn amrywio'n unol â lleoliad. Fodd bynnag, oherwydd bod y targedau Tai Fforddiadwy wedi eu hamrywio yn y Cynllun Lleol, mae hyn yn cyfyngu i ryw raddau y cwmpas ar gyfer amrywio Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ôl lleoliad.

7.5 Mae'r asesiad yn dangos y gellid gosod Ardoll Seilwaith Cymunedol yn yr ystod rhwng £146 y metr sgwâr a £235 y metr sgwâr. Mae hyn yn seiliedig ar feincnod gwerth tir o tua £600,000 yr hectar (gan gynnwys y parth clustogi) ac ar dargedau Tai Fforddiadwy'r Cynllun Datblygu Lleol ynghyd ag ar dybio cyfartaledd maint annedd o 80 metr sgwâr.

7.6 Dylid nodi bod y ffigurau hyn yn seiliedig ar godi Ardoll Seilwaith Cymunedol ar draws y cynllun cyfan, yn hytrach nac, yn ymarferol, ar draws dim ond elfen marchnad y cynllun. Felly gosodir y ffigurau'n ofalus. Er enghraifft:

Os yw Ardoll Seilwaith Cymunedol o £150 fesul metr sgwâr yn hyfyw ym Mae Colwyn dyweder, yna yn ymarferol, mae hyn yn golygu bod Ardoll Seilwaith Cymunedol uwch yn hyfyw mewn gwirionedd – ar £187.50 y fetr sgwâr. Mae hyn yn wir oherwydd na fydd cynllun yn yr is-farchnad hon ddim ond yn denu Ardoll Seilwaith Cymunedol ar 80% o'r unedau, gan fod 20% o'r anheddau yn Dai Fforddiadwy.

7.7 Mae'n bwysig nodi bod y dadansoddiad cynllun-benodol wedi cynnwys ystod o gyfraniadau Adran 106 ac eithrio Tai Fforddiadwy. Fel arfer maent yn amrywio rhwng £1,000 a £3,000 fesul annedd. Mae'r canlyniadau'n awgrymu fod cwmpas sylweddol eto am gyfraniadau ychwanegol tu hwnt i'r lefel hon.

7.8 Roedd dull yr astudiaeth yn cynnwys gweithdy ar gyfer y diwydiant. Roedd y canfyddiadau'n cefnogi'r dull cyffredinol a fabwysiadwyd a'r rhagdybiaethau data.

7.9 Isod ceir crynodeb o'r cyfraddau Ardoll Seilwaith Cymunedol a argymhellir a'r costau a ystyriwyd wrth eu pennu:

**Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol: Costau Datblygu a ystyriwyd wrth bennu cyfradd yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.**

30 Annedd fesul Hectar	Gwarged fesul Metr Sgwâr (Tybio Annedd 80 Metr Sgwâr)	Awgrym Tâl Seilwaith Cymunedol fesul Metr Sgwâr
Llandudno a Bae Penrhyn	£235	£120
Conwy a'r Gefnwlad	£200	£100
Dyffryn Conwy	£133	£70
Bae Colwyn	£150	£70
Arfordir Gorllewinol	£133	£70
Betws y Coed a'r De Gwledig	£100	£70
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£152	£70
Yr Arfordir Dwyreiniol	£146	£70

7.10 Mae cyfraddau uchod yn ystyried y costau/gwerthoedd canlynol:

Y ganran berthnasol o dai fforddiadwy \*

Costau adeiladu fesul metr sgwâr

Ffioedd Proffesiynol (12% o gostau adeiladu)

Argostau Mewnol (5% o gostau adeiladu)

Cyllid – Tai Marchnad (6% o'r costau adeiladu)

Cyllid – Tai Fforddiadwy (6% o'r costau adeiladu)

Ffioedd Marchnata (3% o werth y farchnad)

Elw'r Datblygwyr (17% o werth y farchnad)

Elw'r Contractwyr (5% o'r costau datblygu)

Meincnod Gwerth Tir Cystadleuol

Systemau Chwistrellu

Costau annormal

7.11 Gan ystyried yr uchod, cynhyrchir gwarged fesul metr sgwâr fel a ddangosir yn y golofn wen. Gallai'r warged hon mewn theori fod yn gyfradd ar gyfer yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, fodd bynnag, er mwyn sicrhau hyfywedd cynlluniau lle ceir cyfraniadau S.106 ychwanegol a chostau annormal annisgwyl / uchel, awgrymwyd set is o gyfraddau Ardoll Seilwaith Cymunedol fel y nodir yn y golofn felyn.

7.12 Er bod y cyfrifiadau i osod y gyfradd Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ystyried y gost o ddarparu tai fforddiadwy, nid yw nifer yr unedau fforddiadwy wedi'u didynnu o bob cynllun wrth gyfrifo faint o Ardoll Seilwaith Cymunedol a gaiff ei gasglu. Gan nad yw unedau Tai Fforddiadwy'n rhwym i dalu Ardoll Seilwaith Cymunedol, mae gan y cyfraddau, fel y cawsant eu gosod, 'barth clustogi' pellach yn rhan ohonynt.

7.13 Mae'r cyfraddau sydd wedi eu hawgrymu yn seiliedig ar ddadansoddiad technegol a gynhaliwyd yma er y gellir eu croesgyfeirio ag Atodlenni Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol eraill, yn arbennig y rhai hynny yng Nghaerffili, Rhondda Cynon Taf, Sir Fynwy a Phen-y-Bont-ar-Ogwr (yma mewn drafft). Ar gyfer defnydd preswyl ffafriwyd dull parthog yn yr awdurdodau hynny sy'n amrywio o £0 i £100 y metr sgwâr; ar gyfer defnydd masnachol, gosodwyd Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer dibenion A1, yn

gyffredinol yn yr ystod £100 i £150, gyda'r amod mewn rhai achosion (Sir Fynwy) y bydd y tâl yn berthnasol i 'fanwerthu ar gyrion trefi'.

### **Eiddo masnachol**

- 7.14 Yn gyffredinol, mae'r dadansoddiad yn awgrymu bod y cyfleoedd i bennu tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer defnydd masnachol yn gyfyngedig. Mae datblygu yn Nosbarthiadau B (Busnes a Diwydiant) yn edrych yn heriol wrth gymharu refeniw â chostau. Nid yw hyn syndod wrth gymharu'r canfyddiadau gydag astudiaethau eraill mewn perthynas ag Ardoll Seilwaith Cymunedol.
- 7.15 Gall datblygu o'r math hwn fynd rhagddo, ond mae'n debygol mai ar gyfer perchenfeddiannaeth y bydd hynny, ac ni fydd yn cael ei adeiladu ar sail hapfasnachol.
- 7.16 Mae defnydd A1 (Manwerthu) yn hyfyw, er bod y sector hwn yn gymhleth a dylid gwahaniaethu rhwng prif leoliadau a lleoliadau eilradd. Mae tystiolaeth dda fodd bynnag y cyflawnir rhenti cryf mewn datblygiad siopa newydd (wedi eu nodi yma y mae'r unedau newydd yn Llandudno). Gellir cefnogi Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer y math hwn o gynllun. Y gyfradd sy'n cael ei hawgrymu yma yw £100 y fetr sgwâr y gellir ei chymhwysu'n ddiogel i siopau cyfleustra, i siopau manwerthu bwyd ac i ganolfannau siopa ar gyrion trefi.
- 7.17 Mae'r un peth yn wir ar gyfer archfarchnadoedd manwerthu a chyfleustra, lle bydd rhenti a gwerthoedd cyfalaf yn cynhyrchu gwerthoedd gweddilliol sylweddol iawn y gellir cyfiawnhau codi ardoll seilwaith cymunedol arnynt.
- 7.18 Rhai dibenion eraill y gellir codi ardoll seilwaith cymunedol arnynt mewn rhai achosion yw gwestai a Chartrefi Gofal. Mae'r dadansoddiad yn awgrymu, er mewn rhai achosion y gellid cyfiawnhau Ardoll Seilwaith Cymunedol, yn y rhan fwyaf o achosion ni fydd hyn yn wir. Felly, yr argymhelliad yw bod y dibenion hyn yn cael eu heithrio o'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.

### **Sylwadau terfynol**

- 7.19 Mae'r dystiolaeth ynglŷn â hyfywedd yn awgrymu y gall y Fwrdeistref Sirol barhau i osod Ardoll Seilwaith Cymunedol mewn modd cadarn, yn enwedig o ran datblygiadau preswyl.
- 7.20 Fel mewn mannau eraill, bydd angen i'r Cyngor nodi yn ei Reoliad 123, yr eitemau seilwaith y bydd yn ei gynnwys o fewn yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, a'r rhai a fydd yn aros o fewn y system bresennol (Adran 106).

## Atodiad 1 - Astudiaeth o Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Canolfan Gynadledda Cymru, Llandudno, 7 Awst 2013

### Nodiadau o'r Gweithdy

Cynhaliwyd gweithdy ar ddydd Mercher 7 Awst 2013 yn swyddfeydd y Cyngor. Roedd cynrychiolwyr o'r diwydiant datblygu, tiffeddianwyr a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn bresennol. Yn ogystal â swyddogion tai a swyddogion cynllunio lleol, ac ymgynghorwyr cynllunio.

### Yn bresennol

Tim Jones	Gwasanaeth Datblygu Cymunedol
Lyn Davies	AFfCh
Ste James	CYNGOR SIR Y FFLINT/CYNGOR SIR DDINBYCH
Berit Rose	Cartrefi Conwy
Simon Richardson	CBSC
Peter Wood	CBSC
Terry Stevens	CBSC
Paul Diggory	Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
Mark Lambe	CBSC
George Brookes	CBSC
Jane Williams	CBSC
Elliw Owen	AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
Katy Roberts	CBSC
Daniel Greenman	CBSC
James Chan	CBSC
Jan Tyrer	Jan Tyrer Planning
Bob Newton	Llywodraeth Cymru
Mike Pender	Anwyl
Edward Hillier	Ystadau Mostyn
Mair Jones	Galluogydd Tai Gwledig
Huw Davies	Cadwraeth CBSC
Will Barnes	Cyfreithwyr Gamlins
Ceri Thomas	Adran Gynllunio CBSC
Dylan Thomas	CBSC
Barbara Burchell	CBSC
Shane Welton	CBSC
Carol Evans	CBSC
Lindsay Mercer	CBSC
Liz Wood	CBSC
Chris Jenner	CBSC
Allan Sharp	Gwasanaeth Datblygu Cymunedol
Robin Sandham	CBSC
Ian Stevens	CBSC
Rachel Richardson	CBSC
Peter Brown	CBSC
Bleddyn Evans	CBSC

Judi Greenwood	CCBC
Liz Doyland	CBSC
Lisa Jones	CBSC
Lisa Jones	CBSC
Paula Jones	CBSC
David Lowe	CBSC
Nicola Corbishley	CBS Wreccsam
Nia Davis	Cyngor Gwynedd

Hoffai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy i ddiolch i bawb a fynychodd am eu mewnbwn i'r astudiaeth.

Yn y gweithdy cafwyd cyflwyniad gan Andrew Golland yn rhoi crynodeb o'r fethodoleg ac yn amlinellu'r broses o asesu ac o brofi'n fanwl i lywio'r broses o bennu Atodlen Codi Tâl yr Ardoll Seilwaith Cymunedol.

Cytunwyd y byddai'r cyflwyniad Powerpoint ar gael i bawb oedd yn y Gweithdy ar y cyd â chofnod o'r adborth.

## 1 Cyflwyniad

Comisiynwyd Andrew Golland Associates (AGA) i gynnal Asesiad o Hyfywedd Ardoll Seilwaith Cymunedol yn unol â'r arferion gorau er mwyn sefydlu sail dystiolaeth gadarn i gefnogi'r gofynion polisi sy'n amlygu eu hunain fel y maent wedi eu hamlinellu yn y Cynlluniau Datblygu Lleol.

Prif amcanion y Gweithdy oedd trafod goblygiadau strategol yr Ardoll Seilwaith Cymunedol arfaethedig ar hyfywedd datblygu. Diben yr astudiaeth yw cefnogi'r dystiolaeth ar gyfer polisiâu realistig a chywir sy'n adlewyrchu amodau'r ardal leol.

Dywedodd Mr James Harland ar ran y Cyngor fod y Cynllun Lleol yn cael ei archwilio a bod adroddiad yr Archwiliwr ar fin bod yn barod. Ers hynny (Medi 2013) cafwyd bod y Cynllun Lleol yn gadarn.

## 2 Y sail ar gyfer dehongli hyfywedd

Amlinellodd AGA fethodoleg y model hyfywedd sy'n seiliedig ar refeniw'r cynllun erbyn costau datblygu (gan gynnwys elw'r datblygwr a chytundebau A106). Mae hyn yn gyson ag astudiaethau a dulliau eraill a fabwysiadwyd ar draws Cymru a Lloegr.

Cytunodd y cynrychiolwyr ar y cyfan â'r prif ddull o asesu hyfywedd. Mae hyn yn mesur hyfywedd drwy gyfeirio at werth gweddilliol y cynllun ac at werth defnydd presennol y safle.

Codwyd pwynt cychwynnol tra gellir trafod tai fforddiadwy o gynllun i gynllun, mae'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn swm penodol y bydd yn rhaid i'r datblygiad ei gynnal. Dylid gosod tâl yr Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ofalus.

Awgrymodd un cynrychiolydd y gellid troi'r dull gweddilliol 'wyneb i waered' fel nad tir yw'r 'weddilleb', ond mai costau caffael tir yw'r mewnbwn a'r ardoll seilwaith cymunedol yw'r allbwn.

Yn ystod y drafodaeth edrychwyd ar y cysylltiad rhwng amcanion polisi sydd o bosibl yn gwrthdaro â'i gilydd. Awgrymodd AGA mai'r prawf o'r polisi fyddai nad yw'r targed tai fforddiadwy a thâl yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (o'u cymryd ynghyd) yn dal tir yn ôl rhag cael ei ddatblygu.

Dyweddodd un cynadleddwr bod angen meincnodau tir realistig ac na fyddai dulliau 'gwerth amaethyddol a mwy' yn arwain at ddod â safleoedd ymlaen.

### **3 Methodoleg Cyffredinol**

Dyweddodd AGA y bydd dull yr astudiaeth yn canolbwyntio ar brofi safle tybiannol un hectar, gan dybio gwahanol gymysgeddau datblygu a gwahanol ganrannau o dai fforddiadwy.

Ni fydd y dull yn atal hawliau datblygwyr i drafod fesul cynllun. Os gall datblygwyr ddangos, er enghraifft, fod y costau'n uwch na'r rhai a brofwyd, a phan ellir cyfiawnhau hynny, gellir llacio'r polisi.

Eglurwyd wrth y cyfranogwyr beth oedd y ffynonellau data (e.e. Cofrestrfa Tir Ei Mawrhydi ar gyfer prisiau tai a'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu ar gyfer costau adeiladu). Cytunwyd ar yr angen am y ffynonellau data cynradd gorau.

### **4 Is-farchnadoedd a gwerth marchnadoedd**

Fel yn achos yr Astudiaeth o Hyfywedd Tai Fforddiadwy, un cyfnod allweddol fydd cynnwys dadansoddiad o hyfywedd ar lefel is-farchnadoedd. Caiff is-farchnadoedd eu diffinio yn bennaf yn ôl prisiau tai. Mae'r cyflwyniad Powerpoint yn dangos tabl o ardaloedd. Cafodd y cyfranogwyr ei gwahodd i wneud sylwadau ar is-farchnadoedd, yn ogystal ag ar agweddau eraill o'r astudiaeth, trwy e-bostio AGA.

Eglurwyd gan AGA bod y prisiau'n dod o werth tair blynedd o ddata'r Gofrestrfa Tir sydd wedi eu haddasu i werthoedd heddiw. Daw data'r 3 blynedd cynt ar gyfer pob sector cod post gyda 5-20% yn ychwanegol fel premiwm adeiladu o'r newydd. Craffwyd ar y dull yn ddiweddar wrth archwilio'r Cynllun Lleol.

Dyweddodd James Harland fod y Cyngor eisoes wedi adlewyrchu gwahaniaethau mewn hyfywedd rhwng yr ardaloedd hyn wrth lunio eu polisi tai fforddiadwy.

Roedd gwrthwynebiadau penodol i'r set ddata a ddarparwyd, er i rai cyfranogwyr ddweud yr hoffent gael rhagor o gyfle i edrych ar y ffigyrau. Maent wedi eu darparu yn y Cyflwyniad Powerpoint.

Awgrymodd un cyfrannwr ym mhen isaf yr ystod o brisiau, fod gwerth Abergele yn uwch na Bae Cinmel.

### **5 Gwerth tir**

Gofynnwyd i'r cyfranogwyr beth oedd gwerth tir ar hyn o bryd yn eu barn nhw er mai ychydig iawn o ymateb a gafwyd.

Un broblem, fe ymddengys, oedd mai ychydig o bryniannau tir o ran nifer sydd wedi bod ym Mwrdeistref Sirol Conwy ac felly mae wedi bod yn anodd cael syniad cyffredinol.

## **6 Dwysedd, cymysgedd datblygu a maint unedau**

Amlinellodd AGA ystod o gynlluniau sydd wedi eu hargymell y bydd y Pecyn Gwerthuso Datblygiad yn eu profi. Mae'r rhain wedi eu hamlinellu yn y Cyflwyniad PowerPoint.

Ni chafwyd unrhyw sylwadau penodol ar y cymysgedd awgrymedig ac eithrio sylw nad oes fflatiau'n cael eu codi yng Nghonwy bellach.

## **7 Costau datblygu**

Mae costau datblygu arfaethedig wedi eu cynnwys yn y cyflwyniad Powerpoint. Eglurwyd y cyfrifir costau adeiladu sylfaen fesul metr sgwâr o ffynhonnell ddata'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu.

Dywedwyd y bydd AGA yn profi'r dadansoddiad ar gyfradd elw o 17% ar y gwerth datblygu gros ar gyfer elfen marchnad cynllun ac ar 6% ar gyfer elfen fforddiadwy cynllun. Cytunodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod y ffigyrau hyn yn deg ac yn rhesymol.

## **8 Profion a materion tai fforddiadwy**

Awgrymodd AGA amrywiaeth o senarios polisi y dylid eu profi. Amlinellir y rhain yn y Cyflwyniad Powerpoint – 10%; 15%; 20%, 25% a 30% yn unol â safbwynt y polisi, sydd yn eu tro wedi eu seilio ar raniad Rhentu: Canolradd.

## **9 Eiddo Masnachol a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol**

Eglurodd AGA y bydd yr astudiaeth yn asesu potensial amrywiaeth o fathau o eiddo masnachol i gyflwyno Ardoll Seilwaith Cymunedol mewn modd hyfyw.

Ni chafwyd llawer o adborth ar y pwnc hwn. Awgrymodd un cynrychiolydd na châi Ardoll Seilwaith Cymunedol ei godi ar gynlluniau o dan 50 metr sgwâr ac y dylid dileu hyn oddi ar un o'r sleidiau.

## **10 Rhagor o wybodaeth**

Roedd cryn ddiddordeb mewn gwybodaeth gymaradwy ynglŷn â'r Ardoll Seilwaith Cymunedol. Efallai y byddai cynrychiolwyr ac eraill yn gweld y ddolen isod yn ddefnyddiol:

[http://www.google.co.uk/url?sa=t&rct=j&q=nORTH%20wALES%20ciL%20OFFICER&source=web&cd=3&cad=rja&ved=0CDkQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.planningresource.co.uk%2Fnews%2F1121218%2F&ei=sqEfUqG-lomohAeVv4CADw&usq=AFQjCNEA9yNMCmM\\_sVzJnnZThnG0OYEmbQ](http://www.google.co.uk/url?sa=t&rct=j&q=nORTH%20wALES%20ciL%20OFFICER&source=web&cd=3&cad=rja&ved=0CDkQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.planningresource.co.uk%2Fnews%2F1121218%2F&ei=sqEfUqG-lomohAeVv4CADw&usq=AFQjCNEA9yNMCmM_sVzJnnZThnG0OYEmbQ)

Andrew Golland      [drajq@btopenworld.com](mailto:drajq@btopenworld.com)

## Atodiad 2 – Datganiad dull a thybiaethau

### 1 Pecyn Gwerthuso Datblygiadau (DAT)

Mae'r Pecyn Cymorth yn cynnig asesiad i'r defnyddiwr o economeg datblygiad preswyl. Mae'n caniatáu i'r defnyddiwr brofi goblygiadau economaidd gwahanol fathau a niferoedd o ymrwymadau cynllunio ac, yn benodol, nifer a chymysgedd tai fforddiadwy. Mae'n defnyddio dull gweddilliol o werthuso datblygiad, sef y dull y mae'r diwydiant yn ei dderbyn wrth gynnal ymarferion prisio.

Mae'r Pecyn Cymorth yn cymharu'r refeniw posibl a ddaw o safle gyda chostau posibl y datblygiad cyn y telir am y tir. Wrth amcangyfrif y refeniw posibl, ystyrir yr incwm a ddaw o werthu anheddau ar y farchnad a'r incwm a ddaw o gynhyrchu mathau penodol o dai fforddiadwy. Mae amcangyfrifon yn cynnwys (1) rhagdybiaethau ynglŷn â sut y mae'r broses ddatblygu a'r system gymhorthdal yn gweithredu a (2) tybiaethau ynglŷn â gwerth mewnbynnau penodol megis prisiau tai a chostau adeiladu. Gwneir y rhagdybiaethau hyn yn glir yn y canllawiau. Os oes gan y defnyddiwr reswm dros gredu bod y realiti mewn achosion penodol yn wahanol i'r tybiaethau a ddefnyddir, gall naill ai gymryd ystyried hyn wrth ddehongli'r canlyniadau neu gall ddefnyddio tybiaethau gwahanol.

Prif allbwn y Pecyn Cymorth 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'r gwerth y mae cynllun yn ei gynhyrchu cyn bod Adran 106 yn ofynnol. Unwaith y mae cyfraniadau Adran 106 wedi cael eu hystyried, mae gan y cynllun werth gweddilliol net, sef buddiant y perchennog tir mewn gwirionedd.



## 2 Prisiau dangosol tai newydd

Is-Farchnad	Tŷ Ar Wahân			Tŷ Pâr			Tŷ Teras			Fflatiau/Fflatiau Deulawr			Byngalos 3 Ystafell Wely
	5 Ystafell Wely	4 Ystafell Wely	3 Ystafell Wely	4 Ystafell Wely	3 Ystafell Wely	2 Ystafell Wely	4 Ystafell Wely	3 Ystafell Wely	2 Ystafell Wely	3 Ystafell Wely	2 Ystafell Wely	1 Ystafell Wely	
Llandudno a Bae Penrhyn	£342,000	£296,000	£238,000	£213,000	£183,000	£158,000	£203,000	£179,000	£153,000	£168,000	£148,000	£104,000	£219,600
Conwy a'r Gefnwlad	£321,000	£281,000	£222,000	£203,000	£173,000	£149,000	£193,000	£168,000	£148,000	£158,000	£143,000	£98,000	£207,600
Dyffryn Conwy	£302,000	£263,000	£211,000	£187,000	£170,000	£146,000	£173,000	£165,000	£144,000	£155,000	£141,000	£91,000	£204,000
Bae Colwyn	£297,000	£257,000	£201,000	£183,000	£158,000	£135,000	£170,000	£153,000	£134,000	£148,000	£128,000	£89,000	£189,600
Arfordir Gorllewinol	£292,000	£252,000	£198,000	£178,000	£157,000	£134,000	£168,000	£148,000	£128,000	£144,000	£129,000	£89,000	£188,400
Betws y Coed a'r De Gwledig	£282,000	£247,000	£193,000	£174,000	£153,000	£130,000	£167,000	£148,000	£128,000	£139,000	£123,000	£84,000	£183,600
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£281,000	£243,000	£191,000	£171,000	£151,000	£129,000	£166,000	£147,000	£126,000	£137,000	£122,000	£82,000	£181,200
Yr Arfordir Dwyreiniol	£278,000	£242,000	£190,000	£170,000	£150,000	£128,000	£163,000	£145,000	£126,000	£136,000	£121,000	£81,000	£180,000

### 3 Dwysedd a chymysgedd datblygu

	Dwysedd (Annedd fesul Hectar)			
	20	30	40	50
Fflatiau 1 Ystafell Wely				10
Fflatiau 2 Ystafell Wely			5	15
Tai Teras 2 Ystafell Wely		5	15	20
Tai Teras 3 Ystafell Wely	5	10	25	20
Tai Pâr 3 Ystafell Wely	25	30	25	20
Tai ar wahân 3 Ystafell Wely	25	25	20	10
Tai ar wahân 4 Ystafell Wely	20	15	10	5
Tai ar wahân 5 Ystafell Wely	15	5		
Byngalos 3 Ystafell Wely	10	10		
	100	100	100	100

### 4 Maint Unedau

	Fforddiadwy	Marchnad
Fflatiau 1 ystafell wely	46	45
Fflatiau 2 ystafell wely	67	65
Tai Teras 2 Ystafell Wely	68	67
Tai Teras 3 Ystafell Wely	80	78
Tai pâr 3 ystafell wely	84	82
Tai ar wahân 3 Ystafell Wely	90	94
Tai ar wahân 4 Ystafell Wely	110	120
Tai ar wahân 5 Ystafell Wely	120	135

## Atodiad 3 – Canlyniadau'r Profion Lefel Uchel

20 Annedd fesul Hectar							
	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
Llandudno a Bae Penrhyn	£1.58	£1.41	£1.32	£1.26	£1.15	£1.06	£0.98
Conwy a'r Gefnwlad	£1.35	£1.19	£1.11	£1.04	£0.96	£0.88	£0.80
Dyffryn Conwy	£1.18	£1.04	£0.96	£0.89	£0.82	£0.74	£0.67
Bae Colwyn	£1.03	£0.89	£0.83	£0.76	£0.69	£0.62	£0.55
Arfordir Gorllewinol	£0.98	£0.85	£0.78	£0.71	£0.64	£0.58	£0.51
Betws y Coed a'r De Gwledig	£0.90	£0.77	£0.70	£0.64	£0.57	£0.51	£0.44
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£0.86	£0.74	£0.67	£0.61	£0.54	£0.48	£0.42
Yr Arfordir Dwyreiniol	£0.84	£0.71	£0.65	£0.59	£0.52	£0.46	£0.40

30 Annedd fesul Hectar							
	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
Llandudno a Bae Penrhyn	£2.12	£1.88	£1.77	£1.65	£1.53	£1.41	£1.29
Conwy a'r Gefnwlad	£1.81	£1.59	£1.48	£1.38	£1.27	£1.16	£1.05
Dyffryn Conwy	£1.61	£1.41	£1.31	£1.20	£1.10	£0.99	£0.89
Bae Colwyn	£1.36	£1.17	£1.08	£0.98	£0.89	£0.79	£0.70
Arfordir Gorllewinol	£1.29	£1.11	£1.01	£0.92	£0.83	£0.74	£0.65
Betws y Coed a'r De Gwledig	£1.19	£1.01	£0.93	£0.84	£0.75	£0.66	£0.57
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£1.14	£0.96	£0.87	£0.79	£0.70	£0.61	£0.53
Yr Arfordir Dwyreiniol	£1.11	£0.94	£0.85	£0.76	£0.68	£0.59	£0.50

40 Annedd fesul Hectar							
	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
Llandudno a Bae Penrhyn	£2.43	£2.17	£2.04	£1.91	£1.78	£1.65	£1.52
Conwy a'r Gefnwlad	£2.07	£1.84	£1.72	£1.60	£1.48	£1.36	£1.25
Dyffryn Conwy	£1.88	£1.65	£1.54	£1.43	£1.31	£1.20	£1.09
Bae Colwyn	£1.53	£1.33	£1.22	£1.12	£1.02	£0.92	£0.82
Arfordir Gorllewinol	£1.42	£1.22	£1.12	£1.03	£0.93	£0.83	£0.73
Betws y Coed a'r De Gwledig	£1.33	£1.14	£1.04	£0.95	£0.85	£0.75	£0.66
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£1.27	£1.08	£0.99	£0.89	£0.80	£0.70	£0.61
Yr Arfordir Dwyreiniol	£1.24	£1.05	£0.96	£0.86	£0.77	£0.68	£0.58

50 Annedd fesul Hectar							
	0%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
Llandudno a Bae Penrhyn	£2.52	£2.23	£2.09	£1.95	£1.81	£1.66	£1.52
Conwy a'r Gefnwlad	£2.16	£1.89	£1.76	£1.63	£1.49	£1.37	£1.23
Dyffryn Conwy	£1.95	£1.70	£1.57	£1.45	£1.32	£1.19	£1.07
Bae Colwyn	£1.54	£1.32	£1.20	£1.09	£0.97	£0.86	£0.75
Arfordir Gorllewinol	£1.43	£1.21	£1.10	£0.99	£0.88	£0.77	£0.66
Betws y Coed a'r De Gwledig	£1.31	£1.04	£0.99	£0.56	£0.78	£0.67	£0.57
Y Gogledd Orllewin Gwledig	£1.24	£1.03	£0.93	£0.82	£0.72	£0.62	£0.51
Yr Arfordir Dwyreiniol	£1.20	£0.99	£0.89	£0.79	£0.69	£0.58	£0.48

## Atodiad 4 – Arfarniadau Eiddo Masnachol

### A1 Stryd Fawr - Eilradd

<b>A1 Stryd Fawr Eilradd</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		80
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£130
Elw er gwaethaf Pob Risg		6
Cyfanswm Rhent		£10,400
Blynyddoedd Prynu		16.67
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£173,333</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		80
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Siopau yn Gyffredinol	£955
Allanollion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£143
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,098
Addasiad Conwy	-1%	£11
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,109
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£67
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£78
Is gyfanswm y Costau (3)		£1,253
Costau		£100,275
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£3,467
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£26,000
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£129,741</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>£43,592</b>

## A1 Stryd Fawr - Cynradd

A1 Stryd Fawr Cynradd	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		150
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£350
Elw er gwaethaf Pob Risg		5
Cyfanswm Rhent		£52,500
Blynyddoedd Prynu		20.00
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£1,050,000</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		150
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Siopau yn Gyffredinol	£955
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£143
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,098
Addasiad Conwy	-1%	£11
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,109
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£67
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£78
Is gyfanswm y Costau (3)		£1,253
Costau		£188,015
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£21,000
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£157,500
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£366,515</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>£683,485</b>

## A1 Warws Manwerthu Bwyd

<b>A1 Warysau Manwerthu Bwyd</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		5000
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£160
Elw er gwaethaf Pob Risg		5
Cyfanswm Rhent		£800,000
Blynyddoedd Prynu		20.00
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£16,000,000</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		5000
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Warysau Manwerthu	£681
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£102
Is gyfanswm y Costau (2)		£783
Addasiad Conwy	-1%	£8
Is gyfanswm y Costau (2)		£791
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£47
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£55
Is gyfanswm y Costau (3)		£894
Costau		£4,469,045
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£320,000
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£2,400,000
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£7,189,045</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>£8,810,955</b>

## A1 Siop Gyfleus

<b>A1 Siop Gyfleus</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		250
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£180
Elw er gwaethaf Pob Risg		4.5
Cyfanswm Rhent		£45,000
Blynyddoedd Prynu		22.22
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£1,000,000</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		250
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Warysau Manwerthu	£681
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£102
Is gyfanswm y Costau (2)		£783
Addasiad Conwy	-1%	£8
Is gyfanswm y Costau (2)		£791
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£47
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£55
Is gyfanswm y Costau (3)		£894
Costau		£223,452
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£20,000
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£150,000
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£393,452</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>£606,548</b>

## A2 Swyddfeydd Canol Tref

<b>A2 Gwasanaethau Ariannol</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		150
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£120
Elw er gwaethaf Pob Risg		8
Cyfanswm Rhent		£18,000
Blynyddoedd Prynu		12.50
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£225,000</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		150
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Swyddfeydd gyda siopau, banciau, fflatiau (1-2 o lorïau)	£1,053
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£158
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,211
Addasiad Conwy	-1%	£12
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,223
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£73
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£86
Is gyfanswm y Costau (3)		£1,382
Costau		£207,309
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£4,500
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£33,750
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£245,559</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>-£20,559</b>



### Defnydd A3

<b>A3 Bwyd a Diod</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		60
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£200
Elw er gwaethaf Pob Risg		8
Cyfanswm Rhent		£12,000
Blynyddoedd Prynu		12.50
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£150,000</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		60
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Bwytai/Caffis	£2,200
Allanlion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£330
Is gyfanswm y Costau (2)		£2,530
Addasiad Conwy	-1%	£25
Is gyfanswm y Costau (2)		£2,555
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£153
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£179
Is gyfanswm y Costau (3)		£2,887
Costau		£173,249
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£3,000
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£22,500
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£198,749</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>-£48,749</b>

## Defnydd B1

<b>B1 Defnydd Busnes</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		200
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£100
Elw er gwaethaf Pob Risg		9
Cyfanswm Rhent		£20,000
Blynyddoedd Prynu		11.11
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£222,222</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		200
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Ffatrioedd Uwch / Swyddfeydd	£964
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£145
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,109
Addasiad Conwy	-1%	£11
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,120
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£67
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£78
Is gyfanswm y Costau (3)		£1,265
Costau		£253,049
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£4,444
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£33,333
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£290,827</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>-£68,605</b>

## Defnydd B2 – Defnydd Diwydiannol Cyffredinol

B2 Defnydd Diwydiannol Cyffredinol	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		1000
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£50
Elw er gwaethaf Pob Risg		9
Cyfanswm Rhent		£50,000
Blynyddoedd Prynu		11.11
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£555,556</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		1000
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Ffatrioedd Uwch / Swyddfeydd	£606
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£91
Is gyfanswm y Costau (2)		£697
Addasiad Conwy	-1%	£7
Is gyfanswm y Costau (2)		£704
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£42
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£49
Is gyfanswm y Costau (3)		£795
Costau		£795,372
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£11,111
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£83,333
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£889,816</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw Ilai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>-£334,261</b>

## Defnydd B8 - Warysau

<b>B8 Warysau</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		2000
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£30
Elw er gwaethaf Pob Risg		11
Cyfanswm Rhent		£60,000
Blynyddoedd Prynu		9.09
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£545,455</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		2000
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Warysau/Storfeydd	£639
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£96
Is gyfanswm y Costau (2)		£735
Addasiad Conwy	-1%	£7
Is gyfanswm y Costau (2)		£742
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£45
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£52
Is gyfanswm y Costau (3)		£839
Costau		£1,677,369
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£10,909
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£81,818
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£1,770,096</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>-£1,224,641</b>

## Defnydd C1 Gwestai

<b>C1 Gwestai</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		
Elw er gwaethaf Pob Risg		
Cyfanswm Rhent		
Blynyddoedd Prynu		
<b>Gwerth Cyfalaf</b>	8 Ystafell Wely @ £60,000/Ystafell Wely	£480,000
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)	25 Metr Sgwâr fesul Ystafell @ 70% Net i Gros	260
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Gwestai	£1,535
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£230
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,765
Addasiad Conwy	-1%	£18
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,783
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£107
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£125
Is gyfanswm y Costau (3)		£2,015
Costau		£523,817
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£9,600
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£72,000
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£605,417</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>-£125,417</b>

## C2 Preswyl (Cartrefi Gofal)

<b>C2 Sefydliadau Preswyl (Cartrefi Gofal)</b>	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		
Elw er gwaethaf Pob Risg		
Cyfanswm Rhent		
Blynyddoedd Prynu		
<b>Gwerth Cyfalaf</b>	20 Ystafell Wely @ £60,000/Ystafell Wely	£1,200,000
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)	20 Metr Sgwâr fesul Ystafell @ 60% Net i Gros	£560
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Llety Gwarchod (yn gyffredinol)	£1,188
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£178
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,366
Addasiad Conwy	-1%	£14
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,380
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£83
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£97
Is gyfanswm y Costau (3)		£1,559
Costau		£873,177
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£24,000
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£180,000
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£1,077,177</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>£122,823</b>

## D1 Canolfannau lechyd

D1 Canolfannau lechyd	Nodiadau	Cyfraddau
<b>Refeniw</b>		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		350
Gwerth Rhentu (£ y Fetr Sgwâr)		£120
Elw er gwaethaf Pob Risg		8
Cyfanswm Rhent		£42,000
Blynyddoedd Prynu		12.50
<b>Gwerth Cyfalaf</b>		<b>£525,000</b>
Costau		
Adeiladu		
Maint Uned (Metrau Sgwâr)		350
Sylfaen Cost fesul Metr Sgwâr	Canolfannau lechyd	£1,600
Allanolion a Seilwaith	Ar 15% o'r Sylfaen Adeiladu	£240
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,840
Addasiad Conwy	-1%	£18
Is gyfanswm y Costau (2)		£1,858
Ffioedd Proffesiynol	Ar 6% o'r Sylfaen Adeiladu	£112
Cyllid	Ar 7% o'r Sylfaen Adeiladu	£130
Is gyfanswm y Costau (3)		£2,100
Costau		£734,997
Ffioedd Marchnata	Ar 2% o'r Gwerth Cyfalaf	£10,500
Elw i'r Datblygwr	Ar 15% o'r Gwerth Cyfalaf	£78,750
<b>Cyfanswm Costau Datblygu</b>		<b>£824,247</b>
<b>Gwerth Gweddilliol (Cyfanswm Refeniw llai Cyfanswm y Gost)</b>		<b>-£299,247</b>

## Atodiad 5 - EsiampI

EsiampI: 30 Anedd fesul Hectar – Is-Farchnad Bae Colwyn: 20% Tai Fforddiadwy

**1 - SITE IDENTIFICATION**

Site Details	<input type="text" value="1 Hectare"/>
Site Address	<input type="text" value="30 dph"/>
Site Reference	<input type="text"/>
Application Number	<input type="text"/>
Scheme Description	<input type="text"/>

I have read and accepted the terms and conditions set out in the [license agreement](#)



### **3 - BASIC SITE INFORMATION**

Total Size of Site In Hectares

#### **Density / Number of Dwellings**

Specify either a number of dwellings or a density for this site. If a scheme already exists in the Toolkit then adjusting the density will result in clearance of the unit details on the next page.

Enter a Number of Dwellings (Density is then calculated)

Number of dwellings

Enter your own density

Enter density

Adjust density

Resulting Number of Dwellings

Resulting Density  dph

Is this a rural development?

#### **Bedspaces**

Specify the number of bedspaces:

Specify the number of habitable rooms:

#### 4 - CHARACTERISTICS OF DEVELOPMENT

You can either enter the details for each unit type in the cells below or press the button 'Use default unit types' to call up the Toolkit values

Clear Table

Click this button to clear table contents

Use Default Unit Types

Press this button to automatically use the default units types and mix.

Ref.	Description of Dwelling	No of Bed-Rooms	Dwelling Type	No of Units	Size in sq.m Affordable	Size in sq.m Market	Parking (flats only)	No. of Storeys (1-99)
1	2 Bed Terraces	2	House	1	68	67	Surface	n/a
2	3 Bed Terraces	3	House	3	80	78	Surface	n/a
3	3 Bed Semis	3	House	9	84	82	Surface	n/a
4	3 Bed Detached	3	House	8	90	94	Surface	n/a
5	4 Bed Detached	4	House	5	110	120	Surface	n/a
6	5 Bed Detached	5	House	1	120	135	Surface	n/a
7	3 Bed Bungalows	3	House	3	94	92	Surface	n/a
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
Total Number of units				30.00				

On the following pages of the Toolkit you must clear any values left in the Rents and Market Values tables; this information may no longer be relevant

Previous Page

Next Page

## 5 - MARKET VALUES

This is a user entered scheme

There are no default unit prices available, please clear the table and enter your own values

Market Value price adjust (%)

100 %

Reset

Clear Table

Ref.	Dwelling Type	No of Bed-Rooms	Market Value	Adjusted Market Value
1	2 Bed Terraces	2	£134,000	£134,000
2	3 Bed Terraces	3	£153,000	£153,000
3	3 Bed Semis	3	£158,000	£158,000
4	3 Bed Detached	3	£201,000	£201,000
5	4 Bed Detached	4	£257,000	£257,000
6	5 Bed Detached	5	£297,000	£297,000
7	3 Bed Bungalows	3	£189,600	£189,600
8				
9				
10				
11				
12				

## 6 - TENURE MIX

You may decide the distribution of the units across the tenures in two ways. By Percentage: In which case you enter a percentage of the total number of units to assign to each tenure. These percentages are applied equally across all unit types. By Quantity: In which case enter the exact number of units of each type to assign to each tenure in the table below.

Input by Percentages

Input by Quantity

Ref.	Description	SALE	AFFORDABLE				No of Units
			Social rent	Homebuy	Intermediate rent	Equity Share	
		80%	10%	10%			
1	2 Bed Terraces	0.8	0.1	0.1			1.0
2	3 Bed Terraces	2.4	0.3	0.3			3.0
3	3 Bed Semis	7.2	0.9	0.9			9.0
4	3 Bed Detached	6.4	0.8	0.8			8.0
5	4 Bed Detached	4.0	0.5	0.5			5.0
6	5 Bed Detached	0.8	0.1	0.1			1.0
7	3 Bed Bungalows	2.4	0.3	0.3			3.0
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
Total		24.0	3.0	3.0			30.0

## 11 - DEVELOPMENT COSTS

Depress this button to  
clear these tables

Clear Tables

### Build Costs per sq m

If you wish to use your own values then you can enter them in the white cells below. If you leave any blank the Toolkit Value for that row will be

	Toolkit Values	User Values
Bungalows	£1,198	£1,138
Flats (16+ storeys)	£2,124	
Flats (6-15 storeys)	£1,594	
Flats (5 & less storeys)	£1,162	£1,134
Houses <= 75m2	£1,011	£960
Houses > 75m2	£968	£960

### Other Development Costs

If you wish to use your own values then you can enter them in the white cells below. If you leave any blank the Toolkit Value for that row will be used

	Toolkit Values	User Values	
Professional Fees %	12%	8.00%	of build costs
Internal Overheads	5%		of build costs (Market and ES)
Finance (Market)	6%		of build costs (Market and ES)
Finance (Affordable Housing)	6%		of build costs (SR, NH and IR units)
Marketing Fees	3%		of market value (Market and ES)
Developers Return	17%		of market value (Market and ES)
Contractors Return	5%		of development costs (excl finance) applies to SR, NH and IR units

Land Finance  Please see guidance notes

### Wheelchair Costs

	Toolkit Value	User Values
Unit size increase	25%	
Build cost increase	15%	

### Exceptional Development Costs

Costs for Code SH	
Demolition Costs	
<Enter cost description>	
<Enter cost description>	
Scheme Total	£0

Previous Page

Next Page

## 12 - PLANNING OBLIGATIONS

For each type of contribution you may either enter a total figure (for that row) or you may enter values per unit (for each tenure). To enter one total value for a row, tick the corresponding box in the "Enter Total?" column and enter a value in the "User Total" column : To enter the values by tenure leave the box un-ticked.

You have the option to enter a Planning Obligation package per unit. This value supercedes any values entered by unit or tenure.

Depress this button to clear the page

	Input by Total		Sale	Input by Unit				Calculated Total (Affordable and Sale)
	Enter Total?	User Total		Affordable				
				Social rent	Homebuy	Intermediate rent	Equity share	
Education Contribution	<input type="checkbox"/>							£0
Highway Works	<input type="checkbox"/>							£0
Contribution to public transport	<input type="checkbox"/>							£0
Contribution to community facilities	<input type="checkbox"/>							£0
Provision for open space	<input type="checkbox"/>							£0
Contribution to public realm	<input type="checkbox"/>							£0
Contribution to public art	<input type="checkbox"/>							£0
Environmental improvements	<input type="checkbox"/>							£0
Town centre improvements	<input type="checkbox"/>							£0
Waterfront Improvements	<input type="checkbox"/>							£0
Support for employment development	<input type="checkbox"/>							£0
Flood Defence Strategy	<input type="checkbox"/>							£0
Employment related training	<input type="checkbox"/>							£0
Other	<input type="checkbox"/>							£0

Obligations package per unit

Total for Scheme	£0
Total for Scheme per hectare	£0
Total for Scheme divided by total number of units	£0
Total for Scheme divided by number of sale units	£0

## 14 - CAPITAL VALUE OF AFFORDABLE HOUSING

Please select the method by which the capital value of the scheme is generated

- Capital value is based on ACG - Grant is available
- Capital value is based on ACG - Grant is not available
- Capital value is based on income to the housing association - grant may be available
- Capital payment is agreed between the housing association and the developer

Previous Page

Next Page

## 18 - KNOWN REVENUE

Enter the known payments to be made by the RSL to the developer]

	Number Of Units	Known Revenue per unit	Revenue for the tenure
Social Rent	3	£ 63,000	
Homebuy	3	£ 114,716	
Intermediate Rent	0		
Equity Share	0		
Or enter a known revenue for the scheme			

Method of Calculation	Total Revenue
Per Unit	£ 189,000
Per Unit	£ 344,148
Incomplete	£ -
Incomplete	£ -
	£ 533,148

Previous Page

Next Page



## 21 - SCHEME RESULTS

### Site Economics

<b>RESIDUAL VALUE</b>	<b>£ 985,148</b>
Total scheme revenue	£ 5,152,148
Total scheme costs	£ 4,167,000

<b>Residual</b>	Per hectare	£ 985,000
	Per dwelling	£ 33,000
	Per market dwelling	£ 41,000
	Per bedspace	No Info
	Per habitable room	No Info

<b>Revenue</b>	Market housing	£ 4,619,000
	Affordable Housing	£ 533,148
	- Social rent	£ 189,000
	- Homebuy	£ 344,000
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Capital Contribution	£ -
Commercial Elements	£ -	

<b>Costs</b>	Market housing	£ 3,485,000
	Affordable Housing	£ 627,000
	- Social rent	£ 314,000
	- Homebuy	£ 314,000
	- Intermediate Rent	£ -
	- Equity Share	£ -
	Planning Obligations	£ -
	Exceptional Development Costs	£ -
	Commercial Elements	£ -
	Land Finance	£ -

<b>Alternative Site Values</b>		<b>Against residual</b>	
Existing Use Value	£ -	£ -	-
Acquisition Cost	£ -	£ -	-
Alternative Use Value 1	£ -	£ -	-
Alternative Use Value 2	£ -	£ -	-
Alternative Use Value 3	£ -	£ -	-

### Site Details

Site	30 dph
Address	
Site Details	1 Hectare

Site Reference	0
Application Number	0
Site Location	Conwy
Scheme Description	0

<b>Total number of units</b>	Dwellings	30
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info
	% Wheelchair Units	0%

<b>Density (per hectare)</b>	Dwellings	30.0
	Bedrooms	No Info
	Bedspaces	No Info

<b>Affordable Units</b>	<b>Total</b>	<b>Quantity</b>	<b>% of All Units</b>
	Social rent	6.0	20%
	Intermediate	3.0	10%
		3.0	10%

<b>Grant</b>	Whole scheme	£ -
	Per Social Rental dwelling	£ -
	Per HomeBuy dwelling	£ -

Cost Components

Discounting Function

Save Results

View Results

Previous Page

## RHESTR TERMAU

### A

Adran 106 (o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990): Cytundeb sy'n rhwymol yn gyfreithiol rhwng y partiön datblygiad yw hwn; fel arfer rhwng y datblygwr, y gymdeithas dai, yr awdurdod lleol a/neu berchennog y tir. Mae'r cytundeb yn mynd gyda'r tir a bydd prynwyr dilynol yn rhwym wrtho. (Gweler Rhwymedigaeth Cynllunio)

Ardoll Seilwaith Cymunedol: Ardoll a godir gan awdurdodau lleol ar ddatblygwyr a pherchnogion tir er mwyn talu am gostau darparu seilwaith, lle gall y math o ddarpariaeth gynnwys seilwaith ffisegol, cymdeithasol ac amgylcheddol. Codir ardoll fesul metr sgwâr ar draws amrywiaeth o ddibenion datblygu.

### C

Costau Adeiladu Sylfaenol: gan gynnwys costau adeiladu: camau rhagarweiniol, is strwythurau ac uwch strwythurau; yn ogystal â lwfans ar gyfer gwaith allanol.

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

Costau Datblygwr: term hollgynhwysol sy'n cynnwys pob costau adeiladu sylfaenol (gweler uchod) ynghyd ag unrhyw gostau ychwanegol megis ffioedd, cyllid ac elw'r datblygwr.

Cyfran neu ganran tai fforddiadwy: y gyfran o'r cynllun ar gyfer tai fforddiadwy. Gellir mynegi hyn yn nhermau unedau, ystafelloedd trigiannol neu arwynebedd llawr

Cyllid (datblygwr): fel arfer yn cael ei ystyried mewn dwy ffordd. Cyllid ar y broses adeiladu; a chyllid ar y tir. Mae'n berthnasol i amgylchiadau presennol y farchnad

Cymysgedd Deiliadaeth: mae cynlluniau datblygu fel arfer yn cynnwys ystod o ddeiliadaethau tai. Disgrifir y rhain uchod gan gynnwys tai ar y farchnad a thai fforddiadwy.

Cynllun: datblygiad y mae bwriad ei adeiladu. Gall gynnwys amrywiaeth o ddibenion – tai, masnachol neu gymunedol, ac ati

### D

Darparwr Cofrestredig: cymdeithas dai neu gwmni nid er elw sydd wedi cofrestru gyda'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau ac sy'n darparu tai fforddiadwy

Ddogfen Gynllunio Atodol: dogfennau cynllunio sy'n darparu canllawiau polisi penodol ar er enghraifft tai fforddiadwy, manau agored, rhwymedigaethau cynllunio yn gyffredinol. Mae'r dogfennau hyn yn ymhelaethu ynglŷn â pholisïau a nodir fel arfer mewn Cynlluniau Lleol ac yn y Fframwaith Datblygu Lleol.

### E

Economeg Datblygu: Asesiad o newidynnau allweddol o fewn y gwerthusiad datblygu; yn bennaf eitemau megis prisiau tai, costau adeiladu a refeniw tai fforddiadwy.

Elw neu Enillion y Datblygwr: swm o arian y mae ar y datblygwr ei angen i gynnal y cynllun dan sylw. Gall elw neu enillion fod yn seiliedig ar gost, gwerth datblygiad; a gellir ei fynegi yn Papur Cefndir 2 Ardoll Seilwaith Cymunedol – Adroddiad Asesu Hyfywedd

nhermau lefelau net neu gros.

## **Ff**

Fframwaith Datblygu Lleol: ffolder o ddogfennau cynllunio sy'n cwmpasu Dogfennau'r Cynllun Datblygu a Dogfennau Cynllunio Atodol.

## **G**

Gwerth Datblygu Gros: y cyfanswm referniw'r cynllun. Gall hyn gynnwys tai yn ogystal â referniw masnachol (mewn cynllun cymysg). Dylai gynnwys referniw o werthu tai ar y farchnad agored yn ogystal â gwerth yr unedau fforddiadwy sy'n cael ei adlewyrchu mewn unrhyw daliad gan gymdeithas dai (cymdeithasau tai) i'r datblygwr.

Gwerth Defnydd Presennol: Gwerth y safle yn ei ddefnydd presennol; er enghraifft, tir fferm, tir diwydiannol neu dir masnachol.

Gwerth Gweddilliol: y gwahaniaeth rhwng Gwerth Datblygu Gros a chyfanswm costau'r cynllun. Mae gwerth gweddilliol yn rhoi syniad i'r datblygwr a/neu berchennog y tir beth y dylid ei dalu am safle. Ni ddylid drysu rhwng hyn a gwerth y tir (gweler uchod)

Gwerth Tir: y swm gwirioneddol a dalwyd am dir gan ystyried y gystadleuaeth am safleoedd. Dylid gwahaniaethu rhyngddo â Gwerth Gweddilliol sef y ffigwr sy'n dangos faint ddyliid ei dalu am y safle.

Gwerthusiad: cyfrifiad datblygu sy'n ystyried referniw cynllun a chostau cynllun ac sydd yn ystyried newidynnau allweddol megis prisiau tai, costau datblygu ac elw datblygwr.

## **H**

Hyfywedd: newidyn ariannol sy'n penderfynu a fydd cynllun yn mynd yn ei flaen neu beidio. I gynllun fod yn hyfyw, mae'n rhaid bod elw rhesymol i'r datblygwr ac i berchennog y tir. Mae graddfa'r elw i'r perchennog tir yn dibynnu ar y broses gynllunio ei hun.

## **I**

Is-Farchnadoedd: Ardaloedd a ddiffinnir yn yr Astudiaeth Hyfywedd drwy gyfeirio at y gwahaniaethau mewn prisiau tai. Caiff yr ardaloedd eu diffinio drwy gyfeirio at y sectorau cod post, neu rannau ohonynt.

## **P**

Prisiad Gweddilliol: dull prisio allweddol i asesu faint y dylid ei dalu am safle. Mae'r broses yn dibynnu ar ddiwynnu costau datblygu o'r gwerth datblygu. Y gwahaniaeth yw'r 'weddilleb' sy'n deillio o hynny

## **Rh**

Rhannu Perchnogaeth: Adwaenir y cynnyrch hefyd fel 'Cymorth Prynu Tŷ Newydd'. O safbwynt y perchennog tir neu'r datblygwr mae Rhannu Perchnogaeth yn darparu dwy ffrwd referniw: i'r gymdeithas tai fel swm sefydlog o brynu ar ran gwerth yr uned; ac ar y ffrwd rhent. Fel arfer, mae rhent a godir ar yr elfen rent yn is na'r gyfradd llog sydd ohoni, gan wneud y cynnyrch hwn yn fwy fforddiadwy na perchentyaeth.

Rhwymedigaethau Cynllunio: cyfraniad, naill ai mewn da neu mewn termau ariannol sy'n angenrheidiol i liniaru effeithiau'r datblygiad arfaethedig. Mae tai fforddiadwy yn rhwymedigaeth gynllunio fel y mae, er enghraifft, addysg a chyfraniadau manau agored. (gweler Adran 106)

## **S**

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

## **T**

Tai ar y farchnad: unedau preswyl a werthwyd ar y farchnad agored ar bris llawn y farchnad i berchen-feddianwyr, ac mewn rhai achosion, buddsoddwyr mewn eiddo. Ariennir fel arfer gyda morgais neu drwy brynu ag arian parod yn llai aml.

Tai Fforddiadwy Canolradd: Mae PPS3 yn diffinio tai fforddiadwy canolradd fel tai y mae eu prisiau a'u rhenti yn uwch na rhenti cymdeithasol, ond islaw pris neu renti'r farchnad, ac sy'n bodloni'r meini prawf a nodir uchod. Gall y rhain gynnwys cynnyrch ecwiti a rennir (e.e. Cynllun Cymorth Prynu), cartrefi cost isel eraill i'w gwerthu ac ar gyfer rhent canolradd.

Tai Fforddiadwy: Fel y'i diffinnir yn PPS3 fel tai sy'n cynnwys Tai Rhent Cymdeithasol a Thai Fforddiadwy Canolradd.

Tai Rhent Cymdeithasol: Tai rhent sy'n eiddo ac yn cael eu rheoli gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, a phennir canllawiau ar gyfer rhenti targed drwy'r drefn rhenti cenedlaethol.

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

Targed: Targed tai fforddiadwy. Yn gosod y gofyniad am gyfraniad tai fforddiadwy. Os yn 30% dyweder ar gynllun o 100 uned, rhaid i 30 fod yn fforddiadwy (os yw hynny'n hyfyw).

Trothwy: y trothwy sy'n sbarduno cyfraniad tai fforddiadwy. Os pennir y trothwy ar dyweder 15 uned, yna nid oes cyfraniad yn daladwy gyda chynllun o 14, ond byddai'n daladwy gyda chynllun o 15. Yna cymhwysir y targed tai fforddiadwy priodol ar y 15 o unedau, e.e. 20% neu 30%.