Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLlN) (2022-2037)

Papur Cefndir:
Nodyn Canllaw Asesu Hyfywedd Ariannol

Mai 2023

Crynodeb Gweithredol

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg
This document is available in English

1. Cyflwyniad

1.1 Mae'r canllawiau cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11, Chwefror 2021 (PCC11) yn nodi'n glir y dylid mynegi cyflawnadwyedd safleoedd, gan gynnwys hyfywedd ariannol unrhyw gynnig, ar y cam Safleoedd Ymgeisiol yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol. Cyhoeddir y Nodyn Canllaw Asesu Hyfywedd Ariannol er mwyn i'r rheiny a allai gyflwyno safle wybod beth yw gofynion y Cyngor o ran Asesu Hyfywedd Ariannol yn rhan o'r broses o Asesu Safleoedd Ymgeisiol. Caiff ei gyhoeddi ymlaen llaw, cyn Galwad am Safleoedd Ymgeisiol y CDLlN er mwyn sicrhau bod cymaint o amser â phosibl gan ymgeiswyr i'w ystyried. Os bydd safle'n methu â darparu tystiolaeth o'r fath, neu os yw'r dystiolaeth yn dangos nad yw'r safle'n hyfyw, yna ni ystyrir dyrannu'r safle yn y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLlN). Dyma ddogfennau defnyddiol ychwanegol sydd gan y Cyngor:

- Methodoleg Asesu Safleoedd Ymgeisiol (Mai 2023)
- Galwad am Safleoedd Ymgeisiol: Nodiadau Canllaw ar gyfer Cyflwyno Safle (Mai 2023)
- Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio Diwygiedig (mabwysiadwyd Chwefror 2023).

2. Trosolwg o'r Broses ar gyfer Safleoedd Ymgeisiol

2.1 Yn unol â Rheoliadau'r Cynllun Datblygu Lleol, bydd y Cyngor yn cynnal Galwad am Safleoedd Ymgeisiol. Bydd hyn yn cynnwys cyfnod o wyth wythnos pan fydd gwahoddiad i'r rheiny sydd â diddordeb mewn cyflwyno tir i'w ystyried ar gyfer y CDLlN, i gyflwyno safleoedd, a hynny naill ai ar gyfer eu datblygu, eu hailddatblygu neu eu gwarchod rhag datblygiad. Gellir cyflwyno safleoedd at amrywiaeth eang o ddibenion defnydd tir gan gynnwys tai, cyflogaeth, cyfleusterau cymunedol, twristiaeth, seilwaith gwyrdd, gwastraff, iechyd, addysg, gofal cymdeithasol, darpariaeth ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, manwerthu, hamdden, ynni adnewyddadwy, bioamrywiaeth, seilwaith trafnidiaeth a mwynau.

2.2 Cynhelir Ail Alwad am Safleoedd a Galwad am Dystiolaeth Ategol Ychwanegol, ar y cyd â'r ymgynghoriad cyhoeddus ar y Strategaeth a Ffefrir.

2.3 Bydd Nodyn Canllaw Cyflwyno Safleoedd ar gyfer yr Alwad i Gyflwyno Safleoedd yn nodi'r wybodaeth ategol y bydd gofyn ei chyflwyno. Rhaid i'r wybodaeth hon gynnwys asesiad hyfywedd Cam 1. Os nad oes gwybodaeth ddigonol i ddangos cyflawnadwyedd y safle (gan gynnwys hyfywedd ariannol) yna mae hynny'n rheswm dilys dros wrthod safle ar Gam 1 yn y broses asesu.

2.4 Bydd Ail Alwad am Safleoedd yn derbyn safleoedd newydd ac yn gyfle i'r rheiny sydd eisoes wedi cynnig safleoedd i gyflwyno tystiolaeth ategol ychwanegol er mwyn rhoi sylw i unrhyw faterion sydd heb eu hateb. Bydd gofyn cynnal asesiad hyfywedd Cam 2 ac arolygon ecolegol ar yr adeg hon hefyd. Ni ddisgwylir y bydd y Cyngor yn derbyn unrhyw Safleoedd Ymgeisiol newydd wedi i'r Ail Alwad am Safleoedd gau.

3. Cam 1 Asesu Hyfywedd Ariannol

3.1 Mae Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3 (2020) yn rhoi arweiniad ynghylch mynegi hyfywedd ariannol safleoedd. Rhaid cefnogi safleoedd allweddol a dyraniadau strategol sy'n hanfodol i gyflawni strategaeth y cynllun gydag arfarniad hyfywedd manwl sy'n benodol i'r safle. I gyd-fynd â chynnig cychwynnol y safle yn ystod y cam Galw am Safleoedd, mae'r Cyngor yn gofyn am Ddatganiad Hyfywedd Ariannol fel a ganlyn:

- Cadarnhad bod potensial i ddatblygu'r safle at y defnydd a gynigir. Dylai'r safle fod yn gyffredinol atyniadol i'r farchnad ddatblygu yn y lleoliad a gynigir;
- Cadarnhad y gallai'r safle ddarparu'r lefelau tai fforddiadwy eang, gofynion polisïau eraill / Adran 106 a chostau seilwaith a gyflwynir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol; a
- Phan fo diffyg ariannol sy'n atal y datblygiad rhag cael ei gyflwyno, bod mecanweithiau cyllido yn eu lle neu yn gallu cael eu sicrhau er mwyn sicrhau hyfywedd ariannol y safle.

3.2 Gellir cyflwyno'r Datganiad ar unrhyw ffurf ond rhaid iddo gadarnhau'n benodol fod y sawl sy'n cynnig y safle yn fodlon y gallai datblygwr sicrhau elw derbyniol wedi ystyried rhwymedigaethau cynllunio tebygol ac amodau'r farchnad ar y pryd neu'r hyn a ragwelir. Mae'r Datganiad hwn yn orfodol.

4. Cam 2 Asesu Hyfywedd Ariannol: Model Hyfywedd Datblygiad

4.1 Cynhelir Ail Alwad am Safleoedd a Galwad am Dystiolaeth Ategol Ychwanegol, ochr yn ochr ag ymgynghoriad cyhoeddus ar y Strategaeth a Ffefrir. Ar yr adeg hon, bydd gofyn cynnal Asesiad Hyfywedd Ariannol Cam 2 ar gyfer y safleoedd hynny sy'n symud ymlaen i Gam 2 yn y broses o Asesu Safleoedd Ymgeisiol. Bydd gofyn i Safleoedd Ymgeisiol newydd a gyflwynwyd yn rhan o'r Ail Alwad am Safleoedd i gyflwyno Asesiad Hyfywedd Ariannol Cam 2 ar y cam hwn hefyd.

4.2 Mae Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3 (2020) yn rhoi cyngor manwl am brofi hyfywedd ym Mhennod 5 'Profion Hyfywedd ar gyfer Cynllun Datblygu' gan gynnwys arweiniad ynghylch tybiaethau craidd, cydrannau hyfywedd, modelu a mewnbynnau ar gyfer arfarniadau lefel uchel ac arfarniadau sy'n benodol i safleoedd.

4.3 Mae'r Cyngor wedi gweithio mewn partneriaeth â Chynghorau eraill ar draws y rhanbarth, ochr yn ochr â'r cwmni ymgynghori ar Gynllunio a Datblygu Trefol, Burrows-Hutchinson Ltd, er mwyn sefydlu offeryn asesu Model Hyfywedd Datblygiad. Crëwyd y Model Hyfywedd Datblygiad fel model cynhwysfawr, hawdd ei ddefnyddio, y gall hyrwyddwyr safleoedd a'r rheiny sy'n dod i benderfyniadau, ei ddefnyddio i asesu hyfywedd ariannol cynnig i ddatblygu. Rhaid i hyrwyddwyr safleoedd gyflwyno Asesiad Hyfywedd Ariannol gan

ddefnyddio'r Model Hyfywedd Datblygiad yn rhan o broses Asesu Safleoedd Ymgeisiol Cam 2. Dyma'r ffioedd ar gyfer darparu copi o'r Model Hyfywedd Datblygiad:

- Safleoedd ag 1-9 uned - £195 a TAW
- Safleoedd â 10-50 uned - £345 a TAW
- Safleoedd â 51-100 uned - £495 a TAW
- Safleoedd â mwy na 100 uned – rhaid cytuno ar y gost gyda'r Cyngor gan ddibynnu ar faint y cynnig a pha mor gymhleth ydyw

4.4 I gael copi o'r Model Hyfywedd Datblygiad ar gyfer safle penodol, ynghyd â chanllawiau i ddefnyddwyr a fideos, neu i drafod unrhyw faterion yn ymwneud â'r Model Hyfywedd Datblygiad, cysylltwch â ni trwy anfon neges e-bost i ldp@torfaen.gov.uk.

5. Trosolwg o'r Gofynion Cyffredin

5.1 Mae'n debygol y bydd yna rwymedigaethau cynllunio lle byddai effaith andwyol ar y safle neu'r gymuned leol yn ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig a lle bo modd lliniaru hynny. Ceir crynodeb o'r rhwymedigaethau mwyaf cyffredin yn Nhabl 1 isod.

Tabl 1: Crynodeb o'r Gofynion Cyffredin

Math o Rwymedigaeth	Trothwy datblygiad preswyl	Trothwy datblygu masnachol	Rhwymedigaeth
Tai Fforddiadwy	3 annedd neu 0.1 hectar *(10 annedd neu 0.33 hectar)* [1]	Amh.	Penodol i'r Safle - Darpariaeth ar y safle ar gyfer RSL a / neu swm cymudo: - ▪ Hyd at 5% yng Ngogledd Torfaen [2] ▪ hyd at 25% ym Mhont-y-pŵl ▪ hyd at 20% yng Ngorllewin a Gogledd Cwmbrân ▪ hyd at 30% yn Ne a Dwyrain Cwmbrân
Priffyrdd a Thrafnidiaeth	Dim Trothwy	Dim Trothwy	Penodol i'r Safle - Gwaith Seilwaith Priffyrdd a / neu Waith Trafnidiaeth Gynaliadwy yn ôl angen
Cyfleusterau Addysgol	10 annedd	Amh.	Penodol i'r Safle - Darpariaeth ar gyfer capasiti ychwanegol yn ôl yr angen
Cyfleusterau Cymunedol ac Adfywio	25 annedd	1 ha neu 1,000 m^2	Penodol i'r Safle - Darpariaeth ar gyfer capasiti ychwanegol yn ôl yr angen
Bioamrywiaeth, Geoamrywiaeth a Gwydnwch Ecolegol	Dim Trothwy	Dim Trothwy	Penodol i'r Safle - Lliniaru a / neu iawndal yn ôl effaith
Hamdden, Gofod Agored a Rhandiroedd	3 annedd neu 0.1 hectar neu golli cyfleuster o'r fath	Colli cyfleuster o'r fath	Penodol i'r Safle - Darparu capasiti ychwanegol a / neu ddarpariaeth ddigolledu yn ôl yr angen (FiT wedi'i fabwysiadu, Cyngor, CNC a Safonau Rhandiroedd a / neu Bolisi CDLl)

Nodiadau:

[1] Yn dilyn adolygiad hyfywedd (fel rhan o AMR CDLl Torfaen 2015 a adroddwyd i'r Cyngor ar 15 Rhagfyr 2015), mae'r trothwy ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy yn Ardaloedd Is-farchnad Tai (AIfT) Gogledd Torfaen (Blaenafon ac Abersychan), Pont-y-pŵl a Gogledd a Gorllewin Cwmbrân (AIfT) wedi ei godi i 10 annedd (neu 0.33 ha).

[2] Penderfynodd y Cyngor hefyd (ar 15 Rhagfyr 2015) i leihau faint o dai fforddiadwy a geisir gydag AIfT Gogledd Torfaen o 'hyd at 10%' i 'hyd at 5%'.

Tai Fforddiadwy

5.2 Yn unol â Chynllun Datblygu Lleol Torfaen, y Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio Diwygiedig cysylltiedig ac Asesiad o Farchnad Dai Leol diweddaraf Torfaen, bydd y Cyngor yn gofyn am 75% o Dai Rhent Cymdeithasol a 25% o Dai Fforddiadwy Canolradd (Perchentyaeth Cost Isel) ar safleoedd preswyl (gweler Tabl 2 isod). Bydd datblygwr yn cael y 'Dariff Uned Rhent Cymdeithasol' berthnasol ar sail Model Hyfywedd Safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer yr uned Rhent Cymdeithasol (gweler Tabl 3 isod); a 50% o'r Gwerth Marchnadol ar gyfer yr unedau Canolradd.

Tabl 2: Gofynion Tai Fforddiadwy ar draws Torfaen

Ardal Is-farchnad Tai	Tai Rhent Cymdeithasol	Tai Canolradd	Cyfanswm y Gofyniad o ran Tai Fforddiadwy	Trothwy Anheddau (Arwynebedd)
Gogledd Torfaen (NP4 7 ac NP4 9)	4%	1%	5%	10 (0.33ha)
Pont-y-pŵl (NP4 0, NP4 5, NP4 6 ac NP4 8)	19%	6%	25%	10 (0.33ha)
Gogledd a Gorllewin Cwmbrân (NP44 1, NP44 4 ac NP44 5)	15%	5%	20%	10 (0.33ha)
De a Dwyrain Cwmbrân (NP18 1, NP44 2, NP44 3, NP44 6, NP44 7 ac NP44 8)	23%	7%	30%	3 (0.1ha)

Tabl 3: A106 'Tariff Unedau Rhent Cymdeithasol' (Ebrill 2023)

Tai		
Math	Maint m^2	**Tariff**
7P 4B H	114	£92,224
6P 4B H	110	£91,709
5P 3B H	94	£78,542
4P 3B H	88	£77,935
4P 2B H	83	£73,213

Fflatiau		
Math	Maint m^2	**Tariff**
3P 2B F	65	£50,330
2P 1B F	53	£43,875

Byngalo		
Math	Maint m^2	**Tariff**
3P 2B B	58	£73,588

5.3 Bydd gofyn sicrhau cyfuniad o anheddau fforddiadwy o fathau gwahanol a meintiau gwahanol ar bob safle, er mwyn creu cymunedau cynaliadwy a chytbwys. Mae angen i bob annedd fforddiadwy fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru: Mannau a Chartrefi Prydferth (WDQR 2021), Gorffennaf 2021 (yn enwedig y tri gofyniad manwl (1. Dylai cartrefi fod o ansawdd uchel, yn arloesol ac yn gynaliadwy; 2. Dylai cartrefi fod yn hyblyg, ymateb i'r newidiadau i anghenion y meddianwyr, diwallu anghenion cyfnewidiol amrywiaeth o aelwydydd a fydd yn meddiannu'r adeilad dros ei oes, a bod o faint digonol.; a 3. Dylai cartrefi fod yn saff ac yn ddiogel) a safonau lle Atodiadau A a B) neu unrhyw Safon ddilynol gan Lywodraeth Cymru.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth

5.4 Mae'r Cyngor yn mynd ati i roi sylw i'r galw cynyddol am drafnidiaeth trwy sicrhau bod pob datblygiad newydd yn gofyn am gyn lleied â phosibl o fynediad â char ac yn uchafu'r cyfleoedd i ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy, yn enwedig cerdded, beicio a theithio ar drafnidiaeth gyhoeddus. Fel y cyfryw, bydd rhwymedigaethau yn pwysleisio pwysigrwydd uchafu cyfleoedd i deithio'n fwy ar drafnidiaeth gyhoeddus, ar droed neu ar feic. Byddant

hefyd yn sicrhau bod y rhwydwaith priffyrdd yn gallu derbyn y symudiadau traffig-ar-y-ffordd sy'n gysylltiedig â datblygiad, a hynny mewn ffordd ddiogel ac effeithlon. Gellid cyflwyno rhwymedigaeth cynllunio yn ymwneud â phriffyrdd a thrafnidiaeth ar gyfer datblygiad o unrhyw fath ac unrhyw faint, yn ôl nodweddion penodol y safle arfaethedig a'r effaith bosibl gan y datblygiad arfaethedig. Ystyrir safleoedd fesul achos. Nid oes trothwy na sbardun penodol.

5.6 Disgwylir i ddatblygwyr ddarparu mannau parcio a mynediad, gan gynnwys unrhyw waith angenrheidiol i'r briffordd er mwyn creu mynediad i'r safle a chysylltiad at unrhyw lwybr cerdded sydd gerllaw. Bydd gofyn i'r datblygiad gynnwys mynediad i gerddwyr a beicwyr hefyd, yn ychwanegol at unrhyw brif fynedfa, lle byddai'r rhain yn cynnig llwybr mwy uniongyrchol a chyfleus i'r datblygiad ac oddi yno, i feicwyr a cherddwyr. Bydd hyn yn cynnwys darparu cysylltiadau at lwybrau cerdded a beicio sydd eisoes yn bodoli gan gynnwys y Llwybr Beicio Cenedlaethol, a sicrhau bod mynediad at arosfannau trafnidiaeth lleol cyfagos a chyfleusterau lleol eraill mor gyfleus â phosibl. Lle y bo'n bosibl, ceisir rhwymedigaethau ynghylch mesurau penodol yn yr ardal o amgylch y safle a allai fod yn angenrheidiol i wella mynediad at gyfleusterau lleol trwy ddulliau cynaliadwy.

5.7 Dylai rhwymedigaethau a gynigir ddangos bod unrhyw ddarpariaeth o'r fath yn lliniaru effaith y datblygiad ac yn darparu digon o gapasiti o ran cludiant / gwelliannau i'r rhwydwaith i dderbyn y symudiadau sy'n cael eu creu yn sgil y datblygiad, yn unol â Hierarchiaeth Trafnidiaeth Gynaliadwy PCC11.

Cyfleusterau Addysg

5.8 Bydd angen rhwymedigaeth cynllunio mewn perthynas â chyfleusterau addysgol lle mae datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at niferoedd disgyblion ychwanegol sy'n fwy na'r hyn y gall ysgolion lleol y dalgylch ddarparu ar eu cyfer. Mae'r canllaw polisi hwn yn berthnasol i unedau preswyl yn unig ac mae'r eithriadau yn cynnwys fflatiau stiwdio ac anheddau ag un ystafell wely, tai gwarchod / tai'r henoed, cartrefi gofal, cartrefi gorffwys a chartrefi nyrsio, hostelau a llety i fyfyrwyr, oherwydd nad yw datblygiadau o'r fath yn debygol o gartrefu plant oed ysgol. Felly ceisir cyfraniadau lle:-

a) bydd y disgyblion a allai godi o'r datblygiad yn achosi gormod o gapasiti i ysgolion lleol yn y dalgylch; neu

b) mae capasiti ychwanegol presennol yn bodoli er mwyn darparu ar gyfer rhai neu'r holl ddisgyblion a allai godi o'r datblygiad, ond mae angen adnewyddu i wneud y lleoedd hynny'n 'addas i'w defnyddio'.

5.9 Mae methodoleg Canllawiau Cynllunio Atodol cyfredol Adran 106 ar gyfer cyfrifo Taliad Cyfleusterau Addysg yn seiliedig ar gynnyrch tebygol y datblygiad wedi'i luosi gyda'r costau fesul disgybl ar gyfer darparu'r cyfleusterau ychwanegol.

Cyfleusterau Cymunedol ac Adfywio

5.10 Bydd angen rhwymedigaethau cynllunio mewn perthynas â chyfleusterau cymunedol pan fydd datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynhyrchu aelwydydd ychwanegol neu rym gwaith gan y byddai'r boblogaeth ychwanegol debygol yn fwy na chapasiti presennol neu gynlluniedig cyfleusterau lleol. Gallai cyfleusterau o'r fath gynnwys canolfannau cymunedol / neuaddau a mannau cyfarfod (gyda'r safon leiaf o $0.75m^2$ yr annedd (a chost Chwarter 2 2023 o £2,145m^2)), cyfleusterau dysgu cymunedol, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden a meddygfeydd teulu.

5.11 Fel canllaw cyffredinol, gallai fod rhwymedigaethau ar ddatblygiad preswyl sy'n cynnwys cynnydd net o 25 annedd neu fwy neu ddatblygiad masnachol sydd â chynnydd net o 1,000 m^2 o ofod llawr neu arwynebedd safle sy'n fwy nag 1 ha. Wrth asesu i weld pa gyfleusterau cymunedol y gallai datblygiad effeithio arnynt, ystyrir dalgylchoedd cyfleusterau lleol mewn perthynas â safle'r datblygiad arfaethedig.

Bioamrywiaeth, Geoamrywiaeth a Gwydnwch Ecolegol

5.12 Gellid gofyn am gyfraniad mewn perthynas ag ecoleg a bioamrywiaeth, gan ddibynnu ar nodweddion penodol y safle arfaethedig ac effaith bosibl y datblygiad arfaethedig. Mae hyn yn cynnwys effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol ar y safle ac ardaloedd cysylltiedig (e.e. coridorau dŵr, coridorau gwyrdd, mannau porfwyd). Disgwylir i'r sawl sy'n cynnig y safle i gynnal yr arolygon ecolegol gofynnol er mwyn pennu i ba raddau y mae rhywogaethau / cynefinoedd yn bresennol ar y safle. Bydd y gwaith arolygu hwn yn gymorth i bennu pa fesurau lliniaru sy'n angenrheidiol. Yr egwyddor sy'n trechu mewn perthynas ag ecoleg a bioamrywiaeth yw sicrhau budd net yn unol â'r ddyletswydd Adran 6 a gyflwynir yn Neddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Cyfleusterau Hamdden, Mannau Agored a Rhandiroedd

5.13 Bydd y Cyngor yn ceisio rhwymedigaeth i fynd i'r afael ag unrhyw effaith andwyol ar safon darparu cyfleusterau mannau agored a hamdden sy'n ymwneud â safle datblygu. Gall y rhwymedigaeth gynnwys darparu cyfleusterau'n uniongyrchol, darpariaeth oddi ar y safle ar dir a reolir gan y datblygwr a / neu gyfraniad ariannol (Taliad Mannau Agored a Hamdden) yn lle darpariaeth uniongyrchol. Dylid rheoli'r cyfleusterau a ddarperir naill ai drwy sefydlu cwmni rheoli priodol; neu drwy drosglwyddo'r tir i'r Cyngor a thalu swm cymudo sy'n cyfateb i'r costau rheoli am 20 mlynedd.

5.14 Pennir safonau'r ddarpariaeth gan safonau meincnod Fields in Trust (FiT) (2015), sef 2.4 hectar / 1000 o'r boblogaeth; y Safon Gofod Gwyrdd Naturiol a ddyfeisiwyd gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC) (2006); mabwysiadodd y Cyngor CCA 'Datblygu a'i Ymgorffori o fewn y Dirwedd: Canllaw i Ddatblygwyr' (2000) sy'n gofyn am safonau mannau agored sy'n cyfateb i 9.16 m^2 yr annedd. Lleiafswm darpariaeth rhandiroedd Torfaen yw 25 rhandir safonol (250 metr sgwâr) i bob 1,000 o aelwydydd, h.y. 7.4m^2 o ofod rhandiroedd gros i bob annedd, a allai fod ar ffurf mannau tyfu cymunedol neu dyfu ar fframiau lle bo hynny'n briodol.

5.15 Bydd y gofynion yn cael eu cyfrifo gan ddefnyddio dull cynhyrchu poblogaeth bras yn seiliedig ar feddiannaeth cyfartalog o 2.3 person i bob aelod, ynghyd ag asesiad o'r ddarpariaeth bresennol yn yr ardal. Felly, cyfrifir y gofynion ar gyfer mannau awyr agored ffurfiol ac anffurfiol fesul annedd yn Nhorfaen fel a ganlyn:

Cyfanswm y ddarpariaeth: 55.2 m^2 i bob annedd

Caiff ei rannu ymhellach fel a ganlyn:

Chwaraeon Awyr Agored (Darpariaeth i Oedolion) 36.8 m^2 / annedd
(a dylai 26.3 m^2 ohono fod ar gyfer chwaraeon maes)

Ardal Chwarae i Blant 18.4 m^2 i bob annedd
(a dylai 5.8 m^2 ohono fod ag offer / dynodiad fel man chwarae i blant a 12.6 m^2 ohono yn fan chwarae hamddenol / anffurfiol i blant)

Tabl 4: Costau Cyfalaf / Cynnal a Chadw ar gyfer y Ddarpariaeth Hamdden a Mannau Agored (Chwefror 2023)

Teipoleg	Cost fesul annedd		
	Cyfalaf	Cynnal a Chadw	Cyfanswm
Man Agored Cyhoeddus	£247	£177	**£424**
Ardal Leol ar gyfer Chwarae (LAP)	£1,410	£1,728	**£3,138**
Ardal Leol â Chyfarpar ar gyfer Chwarae (LEAP)	£364	£305	**£669**
Ardal Leol ar gyfer Chwarae (LAP) / Ardal Leol â Chyfarpar ar gyfer Chwarae (LEAP)	£366	£315	**£681**

Ardal Leol â Chyfarpar ar gyfer Chwarae (LEAP) / Ardal yn y Gymdogaeth ar gyfer Chwarae (NEAP)	£103	£106	**£209**
Cae Pêl-droed	£1,486	£1,202	**£2,688**
Man Chwarae Amlddefnydd (MUGA)	£935	£1,164	**£2,099**

5.16 Lle bo cyfleusterau'n bodoli'n barod ac maent yn is na'r safon sy'n dderbyniol, bydd y Cyngor yn ystyried Taliad Mannau Agored a Hamdden er mwyn lliniaru effaith y datblygiad trwy uwchraddio'r cyfleusterau sydd yno'n barod, yn hytrach na darparu cyfleusterau ychwanegol ar y safle.

6. Gwybodaeth Ychwanegol

6.1 Mae'r wybodaeth ychwanegol yn y Nodyn Canllaw i gefnogi'r broses o Asesu Hyfywedd Ariannol yn cynnwys:

- Cyfuniadau o Fathau o Dai a Dwysedd Safle Net Diofyn
- Cymhareb Arwynebedd Safle Gros i Net
- Meintiau Diofyn Anheddau Tai Fforddiadwy a Thai'r Farchnad
- Costau Eraill Datblygiad Preswyl i'w defnyddio yn y Model Hyfywedd Datblygiad
- Canolrif Costau Adeiladu Sylfaenol Median BCIS (£Gross/m^2) (Chwarter 2 2023)
- Costau Eraill Datblygiad Masnachol i'w defnyddio yn y Model Hyfywedd Datblygiad

Atodiad 1: Trosolwg o'r Broses ar gyfer Safleoedd Ymgeisiol

Galwad am Safleoedd Ymgeisiol (8 wythnos)

Cyhoeddi Cofrestr Safleoedd Ymgeisiol (safleoedd a gyflwynwyd a map o leoliad safleoedd)

Cam 1: Trosolwg Lefel Uchel o Gynaliadwyedd, Cyfyngiadau a Chyflawnadwyedd (pob Safle Ymgeisiol a gyflwynwyd)

Gwrthod Safleoedd Anaddas

Ymgynghoriad Cyhoeddus ar yr 'Asesiad Safleoedd Ymgeisiol Drafft a'r Gofrestr Ddrafft' (Cam 1) law yn llaw ag ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffefrir ar gyfer y CDLlN, yr Arfarniad o Gynaliadwyedd Integredig Cychwynnol a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (o leiaf 6 wythnos)

Ail Alwad am Safleoedd Ymgeisiol a Galwad am Dystiolaeth Ategol Ychwanegol ar gyfer y safleoedd ymgeisiol a gyflwynwyd yn flaenorol sy'n gydnaws â'r Strategaeth a Ffefrir ar gyfer y CDLlN (6 wythnos)

Adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cychwynnol ar Safleoedd Ymgeisiol yn rhoi sylw i ymatebion a gafwyd

(Adroddir gerbron y Cyngor)

Adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cychwynnol, a chynnwys Safleoedd Newydd a Thystiolaeth Ychwanegol yn yr Asesiad Safleoedd Ymgeisiol a'r Gofrestr

Adolygu unrhyw Safleoedd Ymgeisiol newydd a Thystiolaeth Ychwanegol

Diweddaru'r Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol (rhestr o'r safleoedd gyda mapiau)

Gwrthod Safleoedd Anaddas

Cyhoeddi Cofrestr Safleoedd Ymgeisiol wedi'i Diweddaru

Cam 2A: Asesiad Cynllunio Cynhwysfawr
(pob Safle sydd ar ôl yn dilyn Cam 1)

Gwrthod Safleoedd Anaddas

Cam 2B: Asesu Safleoedd Ymgeisiol yn erbyn Themâu ac Amcanion yr Arfarniad o Gynaliadwyedd Integredig (AECOM) (pob safle sydd ar ôl yn dilyn Cam 2A)

Cam 2C: (Ymchwiliadau Pellach i Safleoedd ac Ymgynghori Allanol Pellach) a 2D: (Gwerthusiad Hyfywedd Ariannol Manwl)

Cam 3: Asesu yn erbyn y Strategaeth a Ffefrir ar gyfer y CDLlN (pob safle sydd ar ôl yn dilyn Cam 2)

Ymgynghoriad Cyhoeddus ar yr Asesiad o Safleoedd Ymgeisiol a'r Gofrestr law yn llaw ag ymgynghoriad ar ddogfennau'r CDLlN wedi'i Adneuo, yr Arfarniad o Gynaliadwyedd Integredig a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (o leiaf 6 wythnos)

Cael ymatebion i'r ymgynghoriad, rhoi sylw iddynt a'u cynnwys yn yr Asesiad Safleoedd Ymgeisiol Terfynol a'r Gofrestr, i'w cyflwyno er mwyn i'r Cyhoedd eu Harchwilio