



CANLLAW CYNLLUNIO

ATODOL TAI

FFORDDIADWY

Hydref 2021

Adfywio, Buddsoddi a Thai

Cyngor Dinas Casnewydd

Y Ganolfan Ddinesig

Casnewydd

De Cymru NP20

4UR

Cynnwys

1	CRYNODEB GWEITHREDOL.....	4
2	CYD-DESTUN POLISI	6
3	TYSTIOLAETH O ANGEN	10
4	Y MODD Y GWEITHREDIR Y POLISI	10
5.	SYMIAU GOHIRIEDIG	17
6.	DIFFINIADAU/RHESTR TERMAU.....	20
	ATODIADAU.....	23
	Atodiad 1: Cysylltiadau Cyngor Dinas Casnewydd.....	23
	Atodiad 2: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.....	24
	Atodiad 3: Crynodeb o Asesiad o’r Farchnad Dai	25
	Atodiad 4: Ardaloedd Is-farchnad Tai Casnewydd.....	27
	Atodiad 5: Model Penawdau Telerau (o dan adran 106).....	30
	Atodiad 6: Rhestr Wirio Gwerthuso Hyfywedd	33
	Atodiad 7: Cyfrifiadau Cefndir Symiau Gohiriedig.....	35
	Cam 2 a 3:	35

1 CRYNODEB GWEITHREDOL

- 1.1 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) hwn yn gosod gofynion tai fforddiadwy'r Cyngor, er mwyn sicrhau bod datblygiadau newydd yn helpu i ateb anghenion tai'r Ddinas a chreu cymunedau cymysg a chynaliadwy. Mae'r CCA hwn yn ymhelaethu ar y polisiau cynllunio a sefydlir yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig ac yn amlinellu sut mae'r Cyngor yn disgwyl i dai fforddiadwy gael eu darparu fel rhan o ddatblygiadau preswyl newydd.
- 1.2 Bydd y CCA hwn yn ystyriaeth berthnasol wrth bennu'r holl geisiadau datblygu preswyl gan gynnwys ceisiadau ar gyfer adnewyddu caniatâd.
- 1.3 Anogir datblygwyr i drafod eu cynigion gydag adrannau Cynllunio a Thai Strategol Cyngor y Ddinas a gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig dros ardal Casnewydd, cyn gynted ag y bônt yn ystyried datblygu safle. Mae eu cysylltiadau wedi eu nodi yn Atodlen 1 a 2.
- 1.4 Bydd costau, incwm, rhent, lefelau Canllaw Costau Derbyniol (CCD) a ffigyrau angen tai yn newid dros oes y CCA. Dylai ymgeiswyr sicrhau bod ceisiadau yn cael eu paratoi gan ddefnyddio'r ffigyrau diweddaraf.

Angen Tai

- 1.5 Mae Cyngor Dinas Casnewydd wedi cynhyrchu Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL) i nodi'r angen am dai o fewn ei ardal. Mae'r AFDL yn cwmpasu'r cyfnod o 2013-2018 (ac felly, yn destun adolygiad). Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae Casnewydd angen 690 o anheddau'r flwyddyn (yn seiliedig ar gyfartaledd 15 mlynedd y CDLI) ac mae angen i 593 o'r rhain fod yn fforddiadwy. Byddai hyn yn mynnu bod 86% o'r holl dai a gaiff eu codi yn fforddiadwy. Mae Cyngor Dinas Casnewydd wedi gweithio gyda'r diwydiant datblygu i edrych ar ddichonolrwydd safleoedd adeiladu tai newydd ac ni fyddai'n bosib hwyluso'r lefel yma o dai fforddiadwy; i'r perwyl hwnnw felly mae'r Cyngor wedi gosod gofyniad tai fforddiadwy yn amrywio rhwng 10% a 40% gan ddibynnu ar leoliad y datblygiad. Mae cynllun yn amlinellu'r is-farchnadoedd yng Nghasnewydd wedi ei nodi yn Atodiad 4.

Deiliadaeth

- 1.6 Dylai Tai Fforddiadwy gael eu cyflenwi trwy'r dull Deiliadaeth Niwtral. Mae Deiliadaeth Niwtral yn golygu y bydd daliadaeth yr unedau yn dibynnu ar sefyllfa ariannol y meddianwyr ac y gall, felly, amrywio dros amser rhwng llety ar rent a thai canolradd. Er mwyn rhoi sicrwydd i'r diwydiant datblygu, pennir gwerth yr unedau gan ddefnyddio Canllaw Costau Derbyniol (CCD) Llywodraeth Cymru neu gynllun a ddaw yn ei sgil.

Safonau

- 1.7 Bydd gofyn i'r datblygwr adeiladu'r unedau tai i ateb gofynion safonau dylunio presennol Llywodraeth Cymru ar y dyddiad y caiff y cytundeb ei lofnodi.

Costau a Dichonolrwydd

- 1.8 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn y gall y ddarpariaeth ddisgwyliedig o dai fforddiadwy effeithio ar werthoedd tir ar gyfer datblygiad preswyl mewn lleoliad penodol. Fodd bynnag, disgwylir i ddatblygwyr fod wedi ystyried polisïau cynllunio a'r canllaw hwn (a'i effeithiau ar werthoedd tir) cyn cynnal trafodaethau tir ac eiddo. Argymhellir trafodaethau cyn ymgeisio gyda swyddogion cynllunio a thai. Nodir y manylion cyswllt yn Atodiadau 1 a 2.
- 1.9 Bydd y Cyngor yn defnyddio Pecyn Cymorth Arfarnu cydnabyddedig y diwydiant i helpu i gyfrifo lefelau priodol o dai fforddiadwy. Lle honnir bod cynllun yn anymarferol, bydd yn ofynnol i ddatblygwyr ddarparu asesiad hyfywedd ariannol ar sail 'llyfr agored'. Os nad yw hyn yn bosibl, defnyddir y gwerthoedd rhagosodedig. Cytunwyd ar y gwerthoedd hyn gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (FfedAC). Bydd yr asesiad hyfywedd ariannol a ddarperir yn cael ei drin fel un sy'n fasnachol sensitif ac, felly, ni chaiff ei ryddhau o dan y Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth.
- 1.10 Os na ellir dod i gytundeb ynghylch hyfywedd datblygu, gellir penodi Prisiwr Dosbarth ar draul y datblygwr. Cyfeirwch at y Canllaw Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio i gael rhagor o fanylion.

Mecanweithiau Cyflawni

- 1.11 Bydd tai fforddiadwy ar ddatblygiadau tai preifat newydd yn cael eu sicrhau drwy gytundebau a wneir o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd). Ni fydd cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn y dyfodol yn newid y weithdrefn hon.
- 1.12 Caiff yr holl gyfraniadau ariannol a gaiff eu gwneud 'yn lle' darpariaeth tai fforddiadwy eu gwario, yn unol â'r Strategaeth Dai Leol, ar un neu fwy o'r canlynol sydd oll yn cydymffurfio â diffiniad NCT2 o dai fforddiadwy:-
- Darparu tai fforddiadwy, ar safle amgen, gan LCC;
 - Prynu ac ailwampio eiddo gwag problematig gan LCC, a gaiff eu rheoli fel tai fforddiadwy;
 - Achub morgais, er mwyn sicrhau nad yw'r meddiannydd yn gorfod symud allan o dŷ a addaswyd, os oes bygythiad o adfeddiannu;
 - Datblygu tai cymorth neu dai arbenigol;
 - Addasu eiddo mawr neu eiddo masnachol i ddarparu tai fforddiadwy ychwanegol;
 - Unrhyw fesurau eraill sy'n cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy.

2 CYD-DESTUN POLISI

Fframwaith Polisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru

- 2.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn darparu'r canllawiau strategol cenedlaethol cyffredinol mewn perthynas â materion cynllunio defnydd tir yng Nghymru. Mae'n nodi, "Dylai datblygiadau tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig gynnwys cymysgedd o fathau, deiliadaethau a meintiau tai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy er mwyn darparu ar gyfer yr ystod o anghenion tai a nodwyd a chyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy a chydlynol"
- 2.2 Diffinnir tai fforddiadwy yn PCC at ddibenion y system cynllunio defnydd tir. Maent yn "dai lle mae mecanwaith diogel ar waith i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rheini nad ydynt yn gallu fforddio tai ar y farchnad agored, i'r meddianwyr cyntaf a meddianwyr dilynol. Fodd bynnag, cydnabyddir y gallai rhai cynlluniau ddarparu grisiau at berchnogaeth lawn. Os felly, rhaid cael trefniadau diogel ar waith i sicrhau bod derbyniadau cyfalaf yn cael eu hailgylchu i ddarparu tai fforddiadwy newydd. Maent yn cynnwys tai rhent cymdeithasol sy'n eiddo i Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a thai canolradd lle mae prisiau neu renti'n uwch na rhenti cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai ar y farchnad agored. Mae tai fforddiadwy yn wahanol i "dai ar y farchnad agored", a ystyrir yn dai preifat a gaiff eu gwerthu neu eu gosod lle pennir y pris yn ôl y farchnad agored ac nad yw eu meddiannaeth yn cael ei rheoli gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol."
- 2.3 Mae PCC yn mynd ymlaen i nodi, "os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, o'r farn nad yw'r cynnig ar gyfer safle yn cyfrannu'n ddigonol at yr amcan o greu cymunedau cymysg, yna bydd angen i'r Awdurdod drafod adolygiad o'r cymysgedd tai neu gallai wrthod y cais".

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

- 2.4 Diben Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehffin 2006), yw darparu canllawiau ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth ddarparu tai fforddiadwy. Diffinnir Tai Fforddiadwy fel tai a ddarperir i'r rhai nad yw eu hanghenion yn cael eu diwallu gan y farchnad agored. Dylai tai fforddiadwy ddiwallu anghenion aelwydydd cymwys, gan gynnwys argaeledd ar gost ddigon isel i'w fforddio, a bennir o ran incwm lleol a phrisiau tai lleol; a chynnwys darpariaeth i'r cartref barhau i fod yn fforddiadwy i aelwydydd cymwys yn y dyfodol, neu os bydd cartref yn peidio â bod yn fforddiadwy neu os cyflwynir 'grisiau' at berchnogaeth lawn, dylid ailgylchu unrhyw gymhorthdal yn gyffredinol i ddarparu tai fforddiadwy newydd.
- 2.5 Mae'r NCT yn rhoi rhagdybiaeth gref y bydd tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle ymgeisio fel eu bod yn cyfrannu at ddatblygu cymunedau sy'n gymdeithasol gymysg.
- 2.6 Mae'r NCT yn cynghori y dylid pennu targedau a throthwyon ar gyfer tai fforddiadwy,

ond eu cydbwysu â'r angen i sicrhau hyfywedd safleoedd. Gall awdurdodau cynllunio gymhwysu

eu polisïau ar safleoedd sy'n is na'r trothwy lle gallant ddangos bod y safleoedd hynny'n gallu darparu mwy o dai na'r hyn a gynigiwyd, ac a fyddai wedyn yn uwch na'r trothwy, a/neu sy'n rhan o safle mwy sy'n uwch na'r trothwy, a/neu sy'n rhan annatod o ddatblygu cymunedau cynaliadwy.

- 2.7 Mae'r NCT yn nodi'r potensial ar gyfer newidiadau cyflym yn y farchnad dai ac felly mae cyfiawnhad dros ddull hyblyg o ymdrin â thargedau a throthwyon. Mae'r dull hwn yn cael ei fonitro fel rhan o broses y CDLI; ceir rhagor o fanylion ym mharagraff 2.12.

Fframwaith Polisi Lleol

Cynllun Datblygu Lleol Casnewydd 2011 – 2026

- 2.8 Nodir polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) sy'n ymwneud â thai fforddiadwy isod.

Polisi H4 – Tai Fforddiadwy

BYDD GOFYN CAEL DARPARIAETH TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE TAI NEWYDD O 10 ANNEDD NEU FWY O FEWN FFINIAU ANHEDDIAD, NEU 3 ANNEDD NEU FWY O FEWN Y FFINIAU A DDIFFINIWYD MEWN PENTREF.

BYDD YR AWDURDOD YN CHWILIO AM DDARPARIAETH TAI FFORDDIADWY YN UNOL Â THARGED ARDAL YR IS-FARCHNAD BERTHNASOL A NODIR ISOD;

**40% CAERLLION A CHASNEWYDD
WLEDIG
30% TŶ-DU A GORLLEWIN CASNEWYDD
20% DWYRAIN
CASNEWYDD
10% MALPAS A BETWS**

(Mae Cynllun o'r ardaloedd yma wedi ei osod yn Atodiad 4 y CCA hwn)

GALL TARGEDAU SAFLEOEDD PENODOL AMRYWIO YN AMODOL AR DDICHONOLRWYDD A NEGODI.

AR GYFER SAFLEOEDD TAI NEWYDD O LAI NA 10 ANNEDD O FEWN FFINIAU ANHEDDIAD, NEU LAI NA 3 ANNEDD O FEWN FFINIAU A DDIFFINIWYD MEWN PENTREF, BYDD Y CYNGOR YN CEISIO CYFRANIAD SWM GOHIRIEDIG. MAE'R CCA TAI FFORDDIADWY YN EGLURO'R FETHODOLEG AR GYFER CYFRIFO'R TALIADAU SWM GOHIRIEDIG.

Mae **Polisi Strategol SP10:** Gofyniad Adeiladu Tŷ yn amlinellu'r targed tai fforddiadwy cyffredinol ar gyfer cyfnod y cynllun. Mae **Polisi Strategol SP13:** Rhwymedigaethau Cynllunio, yn rhoi sail i'r Cyngor geisio buddion perthnasol gan y gymuned ar ffurf rhwymedigaethau cynllunio, gan gynnwys ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae **Polisi Manwl H4:** Tai Fforddiadwy (uchod) yn gosod yr angen am ddarpariaeth ar y safle; trothwyon, targedau, asesiadau dichonolrwydd a'r defnydd o symiau gohiriedig. Trafodir y ffactorau hyn yn fanwl o fewn y CCA.

Mae **Polisi H5: Eithriadau Tai Fforddiadwy** yn sefydlu'r ddarpariaeth ar gyfer datblygu tai fforddiadwy ar safleoedd gerllaw neu o fewn ffiniau anheddiad na fyddai fel arall yn cael ei ryddhau i'w ddatblygu.

- 2.9 Mae'r sylfaen polisi ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy wedi ei hen sefydlu yng Nghasnewydd, ac mae pwyslais cynyddol yn cael ei rhoi ar rôl y sector preifat yn ei ddarparu. Mae'r polisiau hyn wedi eu datblygu a'u harchwilio gan ystyried dichonolrwydd ariannol ar draws pob is-farchnad yng Nghasnewydd. Rhoes y gwaith dichonolrwydd ystyriaeth i'r costau sydd ynghlwm wrth ddatblygu safle, gan gynnwys gofynion polisi ac a oedd hyn yn dal i gynnig adenillion rhesymol i berchennog y tir a'r datblygwr. Mae'r Cyngor yn cydnabod y gall fod angen negodi gyda datblygwyr ar faterion dichonolrwydd mewn rhai achosion. Nod y polisi yw darparu unedau tai fforddiadwy i ateb angen lleol ond ar lefel sy'n sicrhau bod y datblygiad yn aros yn ddichonadwy.
- 2.10 Bydd y Cyngor yn disgwyl bod ymgeiswyr wedi ystyried y gost o ddarparu tai fforddiadwy wrth brynu tir sy'n destun gwerthoedd defnydd amgen.
- 2.11 Mae'r Cyngor o'r farn fod y targedau'n rhesymol ac mai dyma fydd y patrwm cyffredin. Dim ond lle bo cyfiawnhad dros angen eithriadol, fel y nodir yn Adran 5 y CCA hwn y bydd lefel ddarpariaeth is yn dderbyniol.
- 2.12 Mae cyfnod y cynllun yn rhedeg tan 2026 a thrwy gydol cyfnod y Cynllun bydd yn destun monitro blynyddol. Ceir targed monitro (OB4 MT7) o fewn Pennod 12 y CDLI sy'n adolygu'r newid mewn gwerthoedd gweddilliol ar draws ardaloedd is-farchnad Casnewydd. Bydd cynnydd neu ostyngiad o 5% ar y gwerth gweddilliol yn sbarduno adolygiad o ardal tai fforddiadwy'r Cynllun a all arwain at bolisi a CCA wedi eu diweddarau. Bydd unrhyw adolygiad yn destun ymgynghoriad.

Ardoll Seilwaith Cymunedol

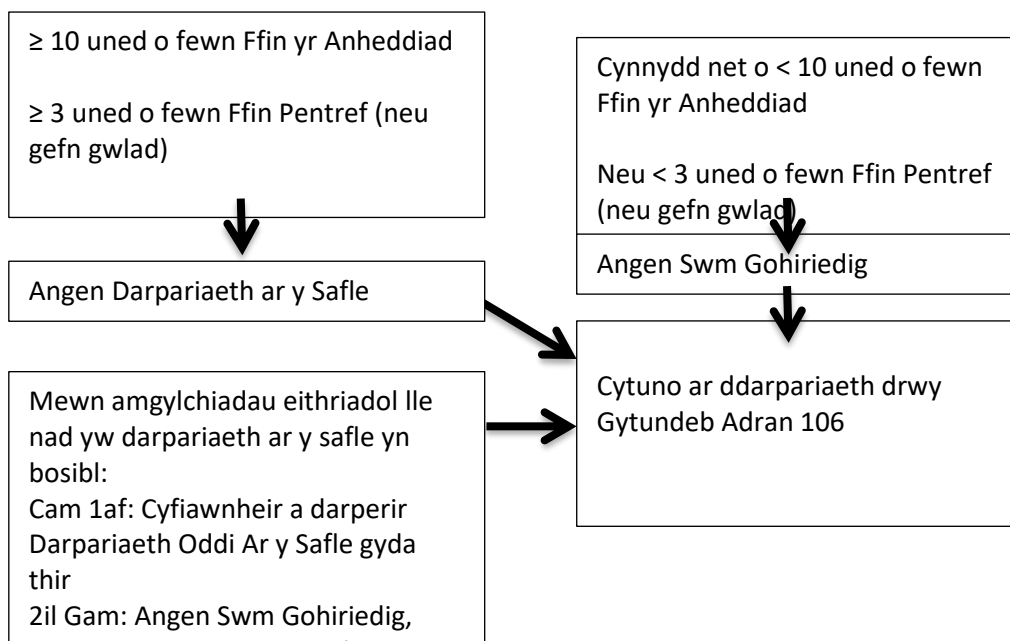
- 2.13 Cyflwynwyd yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) gan Ddeddf Cynllunio 2008 ac fe'i cyflwynwyd gan Reoliadau Seilwaith Cymunedol 2010. Mae'r ASC wedi'i chynllunio i fod yn fecanwaith lle byddai datblygiadau newydd yn cyfrannu at ddarparu'r seilwaith newydd neu well. Bydd tai fforddiadwy yn parhau'n amodol ar Adran 106, ac nid yw wedi ei gynnwys o fewn cwmpas yr ASC. Bydd negodi ar dai fforddiadwy felly'n parhau fel o'r blaen. Fodd bynnag, mewn amgylchiadau lle bo datblygwr yn cyflwyno asesiad dichonolrwydd ariannol er mwyn ceisio lleihau cyfran ofynnol y tai fforddiadwy, dylai hyn ystyried cost unrhyw atebolrwydd ASC a rhwymedigaethau Adran 106 safle-benodol eraill er mwyn gwneud y cynllun arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio.

3 TYSTIOLAETH O ANGEN

- 3.1 Gorfodir Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol (AFCL) gan Lywodraeth Cymru. Y nod yw galluogi awdurdodau lleol i ddatblygu dealltwriaeth o natur a lefel y galw a'r angen am dai yn eu marchnadoedd tai lleol. Mae Casnewydd wedi mynd i'r afael ag AFDL yn 2013 er mwyn bwydo proses y CDLI; nododd angen net am dai fforddiadwy o 86%.
- 3.2 Canfu'r AFDL, fel mewn sawl ardal, fod pris eiddo yng Nghasnewydd wedi amrywio'n sylweddol dros y 10 mlynedd diwethaf. Yn Ebrill 2018 pris cyfartalog tŷ yng Nghasnewydd oedd £167,000, sydd £14,000 yn uwch na chyfartaledd Cymru.
- 3.3 Rhwng 2001 a 2011 gwelodd Casnewydd ei phoblogaeth breswyl yn tyfu o 137,011 o bobl yn 2001 i 145,736 yn 2011. Un o'r rhesymau am hyn yw poblogaeth gymharol ifanc Casnewydd - rhwng 2001 a 2011 byddai llawer o'r boblogaeth a oedd yn blant yn 2011 wedi tyfu a chael eu teuluoedd eu hunain. Rheswm arall yw cynnydd mewn mudo i Gasnewydd, yn enwedig mudo rhyngwladol. Adeg Cyfrifiad 2011 roedd tua 5% o boblogaeth Casnewydd wedi eu geni y tu allan i'r DU. Mae'r asesiad hwn o'r farchnad dai wedi nodi'r angen am 593 o unedau tai fforddiadwy newydd y flwyddyn.
- 3.4 Fellt, mae'r angen am dai fforddiadwy yn parhau'n ddirfawr. Mae'n bosib y bydd dirwasgiad economaidd yn cael rhywfaint o effaith ar y gallu i ffurfio aelwydydd ar wahân, a hefyd yn cael effaith ar y math o ddeiliadaeth a geisir, ond ychydig o effaith a gaiff ar lefel sylfaenol y boblogaeth, ac eithrio rhai amrywiadau posib o ran llif y mudo. O ganlyniad, bydd y boblogaeth sydd angen tai i raddau helaeth yr un fath, waeth beth fydd cyflwr yr economi.
- 3.5 Mae'r galw am dai ac angen yn y marchnadoedd tai lleol yn amodol ar newid, yn enwedig dros gyfnod cynllun o 15 mlynedd. Bydd lefel yr angen yn amodol ar adolygiad ac fe gynghorir datblygwyr i gysylltu â'r Rheolwr Datblygu Tai - gweler Atodiad 1 am fanylion cyswllt - er mwyn cael y sefyllfa ddiweddaraf.

4 Y MODD Y GWEITHREDIR Y POLISI

- 4.1 Bydd angen cyfraniadau tai fforddiadwy ar yr **holl** ddatblygiadau preswyl sy'n arwain at gynydd net mewn anheddau (h.y. C3 o'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd (gan gynnwys fflatiau stiwdio a fflatiau un ystafell) a Thai Amlfeddiannaeth (boed hynny'n C4 neu'n Sui Generis o fewn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd), yn unol â gofynion **Polisiau H4 ac H5** y CDLI. Ceir siart llif o'r broses sydd i'w chynnal isod.
- 4.2 Lle bo'r cynnig yn cwrdd â throthwy Polisi H4, mae gofyn cael **darpariaeth ar y safle**. Gall lefel y ddarpariaeth arwain at ofyniad sy'n ffraciwn o un uned fforddiadwy. Yn yr achos hwn bydd Casnewydd yn talgrynnu'r ffigur i fyny neu i lawr, e.e. 30% o 25 uned yw 7.5 a fyddai'n cael ei dalgrynnu i fyny i 8 uned, yn yr un modd 30% o 11 uned yw 3.3 a fyddai'n cael ei dalgrynnu i lawr i 3 uned.
- 4.3 Dylai ymgeiswyr fod yn ymwybodol bod darpariaeth tai fforddiadwy wedi'i heithrio rhag cyfraniadau tuag at rwymedigaethau cynllunio hamdden ac addysg.
- 4.4 Ar gyfer safleoedd islaw'r trothwy, gall y datblygwr gwrdd â'i ofyniad drwy dalu **swm gohiriedig**. Mae manylion sut y cyfrifir symiau gohiriedig yn Adran 5 y CCA hwn.
- 4.5 Mae darpariaeth mewn polisi i ddarparu tai fforddiadwy mewn neu'n ffinio ag aneddiadau lle na fyddai tir yn cael ei ryddhau fel arall, fel y nodir ym Mholisi H5. Byddai'r eithriad tai fforddiadwy hwn yn gofyn am dystiolaeth o angen lleol ac i bob anedd breswyl ar y safle hwn fod yn fforddiadwy, fel y'i diffinnir gan y Polisi Cynllunio Cenedlaethol.
- 4.6 Cynghorir perchnogion tir a datblygwyr i gysylltu'n gynnar â'r Awdurdod Lleol er mwyn sicrhau bod y gofynion yn glir a thrafod materion perthnasol, gan gynnwys dwysedd, a'r modd gorau o sicrhau ymagwedd sy'n dderbyniol i bawb i gyflawni datblygiad priodol o ansawdd da. Fel rheol, byddai hyn ar ffurf cyngor cyn gwneud cais sy'n amodol ar daliad. Mae'r holl wybodaeth am y gwasanaeth hwn ar wefan y Cyngor. Ceir cysylltiadau perthnasol yn yr Awdurdod Lleol yn Atodiad 1.



- 4.7 Ceir nifer o ffactorau sy'n dylanwadu ar y ddarpariaeth tai fforddiadwy e.e. maint y cynnig, deiliadaeth, dyluniad a chyflenwad. Cydnabyddir y gall rhai mathau o ddatblygiad ei chael hi'n heriol cynnig cyfraniad e.e. trosi o ddefnyddiau masnachol lle bo'r cynnydd net yn isel (3 uned). Fodd bynnag, bydd angen tystiolaeth o hyn; gweler yr Asesiad Dichonolrwydd Safleoedd Llai yn Atodiad 7 am fwy o fanylion. Mae pob ffactor ac ymagwedd/gofyniad y Cyngor ar ei gyfer wedi ei nodi'n fanwl isod:

Trothwyon Maint

- 4.8 Bydd Polisi H4 yn berthnasol i ddatblygiadau preswyl (gan gynnwys defnydd cymysg, addasiadau a newid defnydd) o fewn ffin yr anheddiad (ardal drefol) o 10 annedd neu fwy; neu ar gyfer datblygiadau o fewn ffiniau'r pentref, y trothwy yw 3 neu fwy o unedau. Ar gyfer datblygiad yng Nghefn Gwlad gweler paragraff 4.16 am fwy o fanylion.
- 4.9 Lle y caiff safleoedd eu **his-rannu**, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau swm priodol o dai fforddiadwy, fel petai'r safle cyfan i'w ddatblygu. Lle bo safle'n ffinio ac yn perthyn i safle a ddatblygwyd eisoes, efallai y bydd disgwyl i ddatblygwyr dilynol wneud darpariaeth i adlewyrchu'r niferoedd ar rannau cyfunol y safle.
- 4.10 Ar geisiadau cynllunio **amlinellol** caiff dwysedd a ragdybir ei gyfrifo er mwyn pennu a gyrhaeddir y trothwy tai fforddiadwy.

Lleoliad Tai Fforddiadwy

- 4.11 Mae'r polisi'n nodi y dylai'r ddarpariaeth tai fforddiadwy gael ei gwneud **ar y safle**. Bydd hyn yn helpu wrth greu cymunedau cymysg, cynhwysol yn unol â'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol.
- 4.12 Mae canran y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn wahanol rhwng **ardaloedd is-farchnad** fel y nodir ym Mholisi H4. Rhennir yr ardaloedd is-farchnad yn ôl cod post a dangosir cynllun yn Atodiad 4.
- 4.13 Ni chaiff darpariaeth tai fforddiadwy **oddi ar y safle** ond ei chaniatáu mewn amgylchiadau eithriadol a lle ceir mantais amlwg i'r trefniant. Bydd angen iddo fod yn dderbyniol mewn termau cynllunio, gan gydymffurfio â Chynllun Datblygu Lleol Casnewydd. Mae'r pwysau ar y datblygwr i nodi'r amgylchiadau eithriadol hyn a sut y bydd eu cynnig yn mynd i'r afael â'r angen. Byddai ystyriaethau o'r fath yn cynnwys dod â thai sy'n bodoli eisoes yn ôl i ddefnydd fforddiadwy, neu fod y lleoliad oddi ar y safle yn agosach at gyfleusterau lleol. Byddai'n rhaid i'r datblygwr hefyd ddangos sicrwydd o ran cyflenwi'r anheddau oddi ar y safle. Gallai hyn fod, er enghraifft, trwy gytundeb ffurfiol â chymdeithas dai ynghylch darparu'r unedau; ac y cynigir nifer digonol o unedau fforddiadwy. Dylai nifer yr unedau fforddiadwy fod yn seiliedig ar gyfanswm cyfun yr unedau ar y ddau (neu bob) safle. Caiff y safle wedyn ei drosglwyddo i'r Darparwr Tai Fforddiadwy am ddim cost.
- 4.14 Lle ceir anawsterau o'r pwys mwyaf yn darparu'r nifer gofynnol o anheddau fforddiadwy, un ai ar neu oddi ar y safle, ac y cafwyd prawf o hyn trwy gyfrwng asesiad dichonolrwydd, bydd mecanwaith ar gyfer swm gohiriedig i'w dalu gan y datblygwr i

gyflawni'r gofyniad am dai fforddiadwy. Yn yr amgylchiadau eithriadol hynny lle caniateir darparu oddi ar y safle o dan y canllaw hwn, caiff cyfanswm y ddarpariaeth sy'n ofynnol yn ôl Polisi H4 ei roi ar ffurf ariannol. Mae'r swm i'w gyfrifo ar sail nifer yr unedau sydd eu hangen fel cyfraniad oddi ar y safle h.y.

$$\frac{\text{Nifer unedau prif safle} \times \% \text{ tai fforddiadwy}}{\text{Ffactor oddi ar y safle}} = \frac{\text{cyfanswm nifer yr unedau fforddiadwy}}{\text{oddi ar y safle}}$$

- 4.15 Unwaith i nifer yr unedau fforddiadwy gael ei gyfrifo gan ddefnyddio'r fformiwla uchod bydd y swm gohiriedig yn cael ei gyfrifo gan ddefnyddio'r fethodoleg a nodwyd yn Adran 5 yr adroddiad hwn.

Datblygu yng Nghefn Gwlad

- 4.16 Mae'r Cynllun yn cyfyngu datblygu preswyl yng Nghefn Gwlad, fodd bynnag, lle yr ystyrir datblygu'n briodol, bydd gofyn i unrhyw gynnydd net o ran anheddau preswyl ddarparu tai fforddiadwy. Maint y datblygiad fydd yn pennu lefel a math y cyfraniad h.y. byddai angen datblygiad o 3 uned neu fwy er mwyn darparu darpariaeth ar y safle. Caiff dichonolrwydd ei ystyried fesul safle os bydd angen. Bydd lefel y ddarpariaeth yn unol â'r ardal is-farchnad y lleolir y datblygiad ynddi, fel y nodir yn Atodiad 4. Nodir y ddarpariaeth o gyfraniadau tai ar y safle, oddi ar y safle neu fforddiadwy mewn manau eraill yn yr adroddiad hwn.

Targedau Tai Fforddiadwy

- 4.15 Mae'r canrannau sydd eu hangen ar gyfer pob un o'r ardaloedd is-farchnad wedi eu nodi yn nhabl 1 isod. Nodir cynllun o hyd a lled yr ardaloedd hyn yn Atodiad 4 neu gellir ei weld ar fap rhyngweithiol yn www.newport.gov.uk. Mae'r ffigurau canran hyn wedi'u seilio ar y dadansoddiad o hyfywedd ledled Casnewydd.

Tabl 1: Canrannau Tai Fforddiadwy Is-Farchnad

40%	Caerllion a Chasnewydd Wledig
30%	Tŷ-du a Gorllewin Casnewydd
20%	Dwyrain Casnewydd
10%	Malpas a Betws

Mathau Tai a Mathau Llety

- 4.16 Dylai'r cymysgedd o fathau tai adlewyrchu'r angen lleol; gellir sefydlu'r wybodaeth hon drwy Wasanaeth Strategaeth Dai'r Cyngor fesul safle yn unol ag anghenion penodol y gymuned lle y lleolir y safle.
- 4.17 Mae angen tai fforddiadwy mewn ystod o feintiau a mathau. Caiff cymysgedd y mathau eiddo ei ddylanwadu gan yr amgylchiadau ar bob safle; topograffeg, tai marchnad agored arfaethedig a thystiolaeth o'r angen am dai gan gynnwys unrhyw ddarpariaeth arbenigol bosib. Disgwylir i ddatblygwyr gydgysylltu â'r Cyngor dros y cymysgedd o unedau fforddiadwy sydd i'w hadeiladu.

Deiliadaeth

- 4.18 Yn unol â chanllaw Llywodraeth Cymru yr hyn a ffeirir ledled Casnewydd yw 'deiliadaeth niwtral'. Caiff hyn ei ddiffinio fel **tai nad yw eu deiliadaeth wedi ei phennu rhag blaen, ond gall amrywio yn unol ag anghenion, gallu a'r hyn y mae'r aelwyd y caiff ei gynnig iddynt yn ei ffafrio**. Mewn pob achos, LCC fydd y corff mwyaf priodol i weithredu fel asiant, er mwyn sicrhau y caiff mantais fforddiadwyedd ei chadw am byth.

Cyflenwi a Threfniadau Ariannol

- 4.19 Y trefniant a ffeirir yw i ddatblygwyr adeiladu tai fforddiadwy eu hunain a'u trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Sefydliadau nid-er-elw yw LCCau, a reoleiddir gan Lywodraeth Cymru yn gweithio ar y cyd ag Awdurdodau Lleol. Dylai mathau o lety gael eu cytuno â'r Awdurdod Lleol (gweler isod), ac wedi eu cwblhau, eu trosglwyddo i'r darparwr tai cymdeithasol ar y ganran berthnasol o Ganllaw Costau Derbyniol (CCD) Llywodraeth Cymru. Mae'r CCD wedi ei osod ar 50% o fewn Casnewydd a dyma gost safonol darparu tai fforddiadwy gan gynnwys costau amrywiol datblygu e.e. adeiladu. Mae cytundebau cynllunio enghreifftiol ar gyfer bodloni'r gofynion hyn ar gyfer trosglwyddo tai wedi eu nodi yn Atodiad 5.
- 4.20 Mae gan y Cyngor bartneriaeth gomisiynu hirdymor gyda LCCau i sicrhau darpariaeth strategol o bob math o dai. Mae hyn yn cwmpasu lleiafswm safonau gwasanaeth o safbwynt rheoli, dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol, arbenigeddau'r Cymdeithasau Tai a dyraniad safleoedd tai fforddiadwy yn yr hirdymor. Ceir rhestr o Gymdeithasau Tai sy'n datblygu yng Nghasnewydd yn Atodiad 2. Gall Cymdeithasau Tai eraill reoli yn hytrach na datblygu llety. Bydd y Cyngor fel rheol yn dyrannu Cymdeithas Dai i bob safle lle mae tai fforddiadwy i gael eu darparu ar sail capasiti datblygu'r LCC hwnnw, yr arian grant sydd ar gael, eiddo arall yn yr ardal, lefelau rhent a materion perthnasol eraill.
- 4.21 Mae'r cyfrifiad ariannol sydd ei angen gan y datblygwr, ar gyfer y safleoedd hynny islaw'r trothwy ac sydd eu hangen i ddarparu swm gohiriedig, wedi ei nodi yn Adran 6.
- 4.22 Bydd angen i gyfran y mathau gwahanol o dai fforddiadwy sydd eu hangen adlewyrchu'r asesiadau presennol o ran angen, fel y nodwyd yn Atodiad 3 ac Adran 3 yr adroddiad hwn.
- 4.23 O dro i dro, gallai fod yn briodol i'r datblygwr drosglwyddo tir a adferwyd wedi ei wasanaethu'n llawn i'r landlord cymdeithasol cofrestredig, yn hytrach nag adeiladu'r llety. Yn yr achos yma, dylid gwneud hyn heb fod cost i'r darparwr tai cymdeithasol a gyda chyfraniad o 30% o'r CCD at y costau adeiladu.

Taliadau Gwasanaeth a Rhenti Tir

- 4.24 Fel arfer, ystyrir rhenti neu bris prynu fel y prif fesurau fforddiadwyedd, ond gallai holl gost meddiannaeth fod yn sylweddol uwch lle mae taliadau gwasanaeth a/neu renti tir hefyd yn daladwy, er enghraifft mewn bloc o fflatiau. Lle ceir taliadau gwasanaeth a/neu renti tir yna dylai'r rhain hefyd fod wedi eu gosod ar lefel fforddiadwy os yw eiddo i gael ei ddsbarthu fel rhai fforddiadwy. Os ar adeg

pennu cais cynllunio nad yw lefel y taliad gwasanaeth neu'r rhent tir yn wybyddus, caiff amod priodol neu gymal cytundeb adran 106 ei weithredu.

Pecyn Arfarnu Datblygiad

- 4.25 Mae Cyngor Dinas Casnewydd wedi arwain, ynghyd ag Awdurdodau Lleol eraill yn Ne Cymru, y broses o gaffael fersiwn o'r Pecyn Arfarnu Datblygu gan Three Dragons Consultancy. Mae hwn wedi ei deilwra gyda data lleol ac fe gaiff ei ddefnyddio i alluogi gwerthusiadau ariannol o safleoedd datblygu sydd i'w rhoi ar waith. Mae'r model yn caniatáu i safleoedd gael eu gwerthuso â chostau a gwerthoedd lleol nodweddiadol, neu rai penodol os yw'r rhain ar gael. Defnyddir y Pecyn yn eang yng Nghymru ac mae'n caniatáu i gyfrifiadau gael eu gwneud fesul safle o ran yr hyn sy'n lefel realistig o rwymedigaethau cynllunio a ddarperir gan ddatblygwr o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd). Wrth symud ymlaen, gall y Cyngor barhau i ddefnyddio'r Pecyn hwn neu unrhyw becyn arfarnu ariannol arall a gydnabyddir gan y diwydiant.

Costau Datblygu Anarferol

- 4.26 Mae'r cyngor, trwy gyfrwng y Cynllun Datblygu Lleol, yn mynegi blaenoriaeth glir ar gyfer ailddefnyddio 'tir a ddatblygwyd eisoes'. Mae'r "strategaeth tir llwyd" yma, yn ogystal â gwneud defnydd da o'r tir ei hun, yn helpu i ddod â manteision gweledol a rhai amgylcheddol ehangach tra'n cyfrannu at adferiad cyffredinol yr ardal gyfan. Mae i safleoedd o'r fath, fodd bynnag, o bryd i'w gilydd, gostau datblygu anarferol, yn enwedig lle mae gofyn adfer yn dilyn halogiad yn sgil defnydd blaenorol. Yn yr achosion hyn, pe bai mynnu cael y gyfran lawn o unedau fforddiadwy yn gwneud y datblygiad yn annichonadwy, efallai y bydd y datblygwr yn ceisio cael gostyngiad yn y gofyniad er mwyn galluogi'r datblygiad i fynd rhagddo. Byddai angen i unrhyw drafodaeth o'r fath fod ar sail "llyfr agored", gan ddarparu asesiad dichonolrwydd ariannol gan gynnwys tystiolaeth gefnogol briodol o gostau a gwerth. Mae Atodiad 6 yn nodi Rhestr Wirio Asesu Dichonolrwydd sy'n gosod lefel y wybodaeth y bydd y Cyngor ei hangen yn y sefyllfa hon er mwyn dadansoddi'r asesiad dichonolrwydd a roddwyd gan y datblygwr. Lle na all yr holl bartïon gytuno ar lefel y ddarpariaeth, penodir Prisiwr Dosbarth (ar gost y datblygwr/perchennog/ymgeisydd) er mwyn darparu asesiad dichonolrwydd ariannol annibynnol. Rhaid i bob parti sydd â diddordeb yn y datblygiad gytuno ar y penodiad.

Graddoli

- 4.27 Dylai meddiannaeth tai anghenion cyffredinol fod wedi ei gysylltu â chwblhau a throsglwyddo'r unedau fforddiadwy cysylltiedig. Ar ddatblygiadau mawr dylai hyn gael ei raddoli fel bod y tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r tai cyffredinol. Dylid cynnwys pwyntiau sbardun priodol mewn cytundebau cynllunio (gweler Atodiad 5). Dylai hyn helpu i greu cymunedau cynhwysol a chymysg. Bydd y gofynion hyn yn berthnasol lle bynnag y darperir tai fforddiadwy.

Am Byth

- 4.28 Caiff y rhan fwyaf o dai fforddiadwy eu rheoli gan LCC a dyrennir yr eiddo trwy gyfrwng y Gofrestr Tai Cyffredin. Mewn amgylchiadau anarferol lle nad oes LCC, bydd yn angenrheidiol cael trefniadau meddiannaeth hirdymor priodol, y gellir eu sicrhau trwy

amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio. Yn yr achosion hyn, bydd y Cyngor angen hawliau enwebu llawn, a fydd yn

cael eu gweithredu yn unol â pholisi dyrannu'r Cyngor fel y mae ar y pryd. Y gofyniad allweddol yw y dylai unrhyw dai a ddarperir fel rhai fforddiadwy aros o fewn y stoc fforddiadwy bob tro y ceir newid meddiannwr.

Anghenion Arbennig

4.29 Lle bwriedir i'r tai fforddiadwy a ddarperir ateb anghenion tai arbenigol ar gais Cyngor y Ddinas, caniateir lleihad priodol yn y gyfran o dai fforddiadwy er mwyn adlewyrchu'r gost ychwanegol a'r defnydd tir uwch gydag aneddiadau o'r fath. Gallai fod angen llety arbennig ar gyfer anheddau i henoed neu i bobl ag anableddau. Byddai gofyn addasu cyfrifiadau ariannol gan fod angen cyfraddau grantiau uwch fel rheol. Yn sgil cost ychwanegol y mathau hyn o lety, efallai y bydd angen llai o unedau er mwyn peidio â gorfod cynyddu cyfanswm y gost i'r datblygwr.

Dylunio a dosbarthu

4.30 Er mwyn ateb y nod o greu cymunedau cymysg, cynhwysol, mae'n bwysig fod yr elfennau fforddiadwy mewn cynllun tai wedi eu hintegreiddio yn dda i'r cynllun yn ei gyfanrwydd. Golyga hyn na ddylid eu gosod ar wahân, ac y dylid yn ddelfrydol eu rhannu ledled y datblygiad. Caiff integreiddio ei gynorthwyo hefyd drwy ddefnyddio thema ddylunio gyffredin trwy'r datblygiad ac os yw'r datblygwr hefyd yn adeiladu'r tai fforddiadwy.

4.31 Mae'r ffafriaeth i ddatblygwr adeiladu'r unedau tai yn helpu i sicrhau cysondeb o ran dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir yn y datblygiad cyfan a chyfrannu at yr agenda cynhwysiant cymdeithasol. Dylai anheddau fod wedi eu hadeiladu i ofynion Llywodraeth Cymru ar yr adeg y llofnodir y cytundeb Adran 106. Mae modd cael manylion y gofynion presennol un ai gan Adran Dai Cyngor Caerdydd, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu Lywodraeth Cymru.

4.32 Bydd hi'n briodol i rannau dwysedd uwch y datblygiad gael eu lleoli ger llwybrau trafniadaeth gyhoeddus a chyfleusterau eraill. Yn gyffredinol ni ddylid adeiladu mwy na 18 fflat gyda'i gilydd mewn clwstwr a dim mwy na 12 o dai. Bydd angen i'r holl Dai Fforddiadwy gael eu hadeiladu i ofynion diweddaraf Llywodraeth Cymru. Y safon ar hyn o bryd yw'r Gofyniad Ansawdd Dylunio (GAD), sydd hefyd yn cynnwys Diogel Drwy Ddylunio, Cartrefi Gydol Oes a chyflawni Rhan L1a y Rheoliadau Adeiladu. Bydd y Cyngor yn disgwyl i'r holl dai fforddiadwy gael eu hadeiladu i arwynebeddau llawr a osodwyd gan ddogfen Canllaw Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru.

4.33 Mae'n bosib y caiff hawliau datblygiad a ganiateir eu tynnu nôl fel y gellir arfer rheolaeth dros gynyddu maint neu addasu aneddiadau mewn ffyrdd a allai newid eu fforddiadwyedd i feddianwyr y dyfodol.

5. SYMIAU GOHIRIEDIG

5.1 Dim ond dwy sefyllfa sydd yna lle defnyddir symiau gohiriedig gan y Cyngor.

1. Lle mae amgylchiadau eithriadol wedi eu cyfiawnhau.

Byddai cyfiawnhad yn cael ei bennu gan faterion cynllunio ymarferol megis yr angen i gyflawni datblygu cynaliadwy a derbyn trefniadau rheoli'r eiddo fforddiadwy i'r dyfodol gan gymdeithasau tai. Dim ond bryd hynny y gall y Cyngor ddod i'r casgliad fod y dull swm gohiriedig yn un priodol.

Neu

2. Lle nad yw'r datblygiad tai yn cyrraedd y trothwy a nodir ym Mholisi H4.

5.2 Bydd yr Awdurdod yn ceisio blaenoriaethu gwario symiau gohiriedig yn ardal yr is-farchnad lle cânt eu cynhyrchu. Os, wedi 3 blynedd, nad oes cynllun addas wedi ei nodi o fewn ardal yr is-farchnad lle cynhyrchwyd y symiau, yna bydd yr Awdurdod yn lledu'r ardal wario. Bydd hyn yn cynnwys yr ardal lle cynhyrchwyd y symiau, yn ogystal ag unrhyw ardal is-farchnad arall am 2 flynedd bellach. Os wedi cyfanswm o 5 mlynedd wedi derbyn y cyfraniad nad yw wedi ei wario neu nad oes ymrwymiad i'w wario, caiff ei ddychwelyd i'r datblygwr ar gyfradd wedi ei addasu i adlewyrchu llog dros 5 mlynedd.

5.3 Mae'r Cyngor yn defnyddio ffigyrau CCD 2015 wrth gyfrifo'r symiau gohiriedig. Er bod y ffigyrau hyn wedi eu diweddarau ym mis Ionawr 2018, daethpwyd i'r casgliad, oherwydd cyfyngiadau dichonolrwydd, fod y symiau gohiriedig y llwyddwyd i'w cael yn adlewyrchu'n fwy cywir ffigyrau 2015.

Symiau Gohiriedig mewn Amgylchiadau Eithriadol – Y Cyfrifiad

5.4 Mae angen mawr am unedau fforddiadwy ledled Casnewydd ac mae'r fethodoleg yma yn sefydlu cost yn seiliedig ar angen, gwerthoedd CCD a chanrannau trothwy tai fforddiadwy.

Cam 1: Sefydlu'r angen am dai fforddiadwy ar draws pob ardal is-farchnad yn ôl math o uned (h.y. mae 90% o'r angen am fflatiau 1 ystafell wely yng Ngorllewin Casnewydd)

Cam 2: Sefydlu cost CCD gyfartalog pob math o uned wedi eu cyfuno fesul ardal is-farchnad – diffinio'r 'cyfartaledd syml'

Cam 3: Mae'r costau CCD cyfartalog wedi eu pwysoli er mwyn gallu rhoi ystyriaeth i angen yr is-farchnad. O ganlyniad mae'r angen uwch am fflatiau un ystafell wely yng Ngorllewin Casnewydd wedi ei adlewyrchu yng 'nghost gyfartalog a bwysolir' uned.

Cam 4: Sefydlu cyfran gwir werth uned CCD yn erbyn y cyfartaledd syml (h.y. CCD 1 gwely yn Nwyrain Casnewydd yw £73,764 – cyfartaledd syml pob eiddo yng Ngorllewin Casnewydd yw £125,531. Felly'r gyfran yw 59%).

Cam 5: Lluosi'r cyfartaledd sydd wedi ei bwysoli gyda phob is-ardal yn erbyn y cyfrannau a sefydlwyd yng nghan 4.

Cam 6: Rhannu ffigwr 2, i gynrychioli 50% o'r CCD sy'n berthnasol i ddatblygwr, a'i luosi gan y trothwy tai fforddiadwy o fewn pob is-ardal marchnad e.e. 10%-40%.

Mae'r cyfrifiadau cefndir llawn a'r cyfiawnhad ar gael i'w gweld yn Atodiad 7.

Y Symiau Gohiriedig fesul uned sy'n deillio o hynny yw:

Is-farchnad	Fflat 1 gwely	Fflat 2 wely	Tŷ 2 wely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely
Casnewydd Wledig	£13,150	£18,399	£23,847	£25,591	£32,118
Gorllewin Casnewydd	£8,580	£12,176	£15,320	£16,492	£20,641
Dwyrain Casnewydd	£4,695	£6,671	£8,346	£8,990	£11,246
Malpas a Betws	£2,747	£3,914	£4,833	£5,214	£6,513

Symiau Gohiriedig mewn Amgylchiadau Eithriadol – yn lle darpariaeth ffisegol

5.5 Lle cafwyd cyfiawnhad dros amgylchiadau eithriadol (gweler paragraff 5.1) ac na ellir cwrdd â'r darpariaethau ar ac oddi ar y safle, ac y caiff hyn ei gytuno gan y Cyngor, yna bydd angen swm gohiriedig. Unwaith y bo'r amgylchiadau eithriadol wedi eu cytuno gyda'r Cyngor bydd angen cyfrifo'r cyfraniad. Ni fydd yn cael ei gyfrifo yn yr un modd â datblygiad nad yw'n bodloni trothwyon Polisi H4. Mae'r swm i'w gyfrifo ar sail nifer yr unedau sy'n ofynnol fel cyfraniad oddi ar y safle; gweler y fformiwlâu isod:

$$\text{Nifer unedau prif safle} \times \% \text{ tai fforddiadwy} = \text{cyfanswm nifer yr unedau fforddiadwy oddi ar y Ffactor oddi ar y safle} \times \text{safle}$$

- Cyfrifiad ffactor oddi ar y safle:

Trothwy Tai Fforddiadwy	Nifer y Tai Fforddiadwy sydd eu hangen
10%	$X \text{ unedau} \times 0.1 / 0.9 = Y \text{ unedau}$
20%	$X \text{ unedau} \times 0.2 / 0.8 = Y \text{ unedau}$
30%	$X \text{ unedau} \times 0.3 / 0.7 = Y \text{ unedau}$
40%	$X \text{ unedau} \times 0.4 / 0.6 = Y \text{ unedau}$

5.6 Unwaith y bydd y gofyniad tai fforddiadwy wedi'i gyfrifo, gan ddefnyddio'r fformiwla uchod, yna cyfrifir y gost swm gohiriedig gan ddefnyddio'r fethodoleg a nodir ym mharagraff 5.4. Efallai y bydd angen darparu asesiadau hyfywedd i ddangos a all datblygiad fforddio'r swm. Byddai gofyn i asesiad o'r fath gael ei gyflwyno yn cynnwys yr holl bwyntiau a nodwyd yn Atodiad 6 yr adroddiad hwn.

Symiau Gohiriedig – Islaw'r Trothwy

- 5.7 Mae disgwyl i'r holl ddatblygiadau sydd yn syrthio'n is na'r trothwy a osodir ym Mholisi H4 gyfrannu symiau yn unol â'r tablau canlynol. Mae'r symiau hyn yn adlewyrchu'r dichonolrwydd is sydd i ddatblygiadau llai eu maint.

Cynlluniau ar gyfer 1 neu 2 uned unrhyw le yng Nghasnewydd

Is-farchnad	Fflat gwely 1	Fflat gwely 2	Tŷ 2 gwely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely
Casnewydd Wledig	£1,315	£1,840	£2,385	£2,559	£3,212
Gorllewin Casnewydd	£858	£1,218	£1,532	£1,649	£2,064
Dwyrain Casnewydd	£470	£667	£835	£899	£1,125
Malpas a Betws	£275	£391	£483	£521	£651

Cynlluniau 3 uned i 9 uned o fewn ffiniau diffiniedig yr anheddiad

Is-farchnad	Fflat gwely 1	Fflat gwely 2	Tŷ 2 gwely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely
Casnewydd Wledig	£5,260	£7,360	£9,539	£10,236	£12,847
Gorllewin Casnewydd	£3,432	£4,870	£6,128	£6,597	£8,256
Dwyrain Casnewydd	£1,878	£2,668	£3,338	£3,596	£4,498
Malpas a Betws	£1,099	£1,566	£1,933	£2,086	£2,605

Symiau Gohiriedig – Gwario'r cyfraniad ariannol

- 5.8 Caiff yr holl gyfraniadau ariannol a gaiff eu gwneud 'yn lle' darpariaeth tai fforddiadwy, eu gwario, yn unol â'r Strategaeth Dai Leol, ar un neu fwy o'r canlynol sydd oll yn cydymffurfio â diffiniad NCT2 o dai fforddiadwy:-

- Darparu tai fforddiadwy, ar safle amgen, gan LCC
- Prynu ac ailwampio eiddo gwag problematig gan LCC, a gaiff eu rheoli fel tai fforddiadwy;
- Achub morgais, er mwyn sicrhau nad yw'r meddiannydd yn gorfod symud allan o dŷ a addaswyd, os oes bygythiad o adfeddiannu;
- Datblygu tai cymorth neu dai arbenigol;
- Addasu eiddo mawr neu eiddo masnachol i ddarparu tai fforddiadwy ychwanegol;

- Unrhyw fesurau eraill sy'n cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy.

Cytundebau Cyfreithiol a Ffioedd Gweinyddu

- 5.9 Bydd gofyn i ddatblygwyr fynd i gytundeb cyfreithiol gyda'r Awdurdod i ganiatáu cyfraniad i gael ei wneud tuag at dai fforddiadwy trwy gyfrwng symiau gohiriedig. Mae lefel y cyfraniad wedi ei nodi uchod ond byddai'r Cyngor yn croesawu trafodaethau cyn gwneud cais i bennu lefel y cyfraniadau.
- 5.10 Byddai'n ddoeth cyflwyno'r wybodaeth ganlynol er mwyn osgoi oedi diangen o ran prosesu a phenderfynu ar gais cynllunio:
- Teitl a Chynllun Cofrestrfa Tir – prawf o berchnogaeth yr holl eiddo a/neu'r tir yr effeithir arno gan y cais (amlinellir y safle'n goch). Gan fod rhwymedigaethau cynllunio'n cyd-fynd â'r tir, mae'n rhaid i bob perchennog, y lesddeiliaid a'r morgeseion i gyd fod yn llofnodwyr;
 - Manylion y cyfreithiwr a fydd yn delio â'r achos;
 - Pob gofyniad arall a amlinellwyd gan restr wirio'r ffurflen gais.
- 5.11 I'r unigolion hynny nad ydynt yn cyflogi eu cyfreithwyr eu hunain ac sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r Cyngor lunio'r cytundeb, bydd angen iddynt anfon eu teitl a'u cynllun Cofrestrfa Tir. Bydd y Cyngor yn drafftio cytundeb i'w lofnodi ganddynt ac yn egluro'r weithdrefn. Bydd cyfraniad i'r costau cyfreithiol a ysgwyddir gan y Cyngor wrth ddrafftio a thrafod y cytundeb yn daladwy. Yn ogystal â'r ffi gyfreithiol, mae'r Cyngor yn codi Ffi Weinyddu am ddatblygu a monitro'r cytundeb cyfreithiol A106 (gweler y CCA Rhwymedigaethau Cynllunio am ragor o fanylion.)
- 5.12 Os caiff cais ei gymeradwyo, yn amodol ar lofnodi cytundeb Adran 106, dylai'r hysbysiad o benderfyniad ar gyfer y cais hwnnw gael ei gyhoeddi o fewn 3 mis i ddyddiad y penderfyniad. Pan ddarperir tystiolaeth gan yr ymgeisydd, i foddhad y Cyngor, na ellir llofnodi'r cytundeb o fewn y cyfnod rhagnodedig, bydd amrywiad ar y terfyn amser yn cael ei ystyried fesul achos. Os na ddaw'r wybodaeth yma i'r fei, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadw'r hawl i wrthod y cais ar y sail na chwblhawyd y cytundeb A106.

Taliadau Symiau Gohiriedig

- 5.13 Mae amseriad taliadau i gael eu cytuno trwy broses y cytundeb cyfreithiol. Caiff taliadau fesul cam eu cysylltu i'r graddoli ar y datblygiad, gan ganiatáu i'r datblygwr greu incwm cyn talu'r ffi.

Enghreifftiau Ymarferol**Enghraifft****1**

Mae datblygwr X yn bwriadu codi 8 uned, oll yn dai 3 ystafell wely, yn Ward Llyswry.

Mae dau darged tai fforddiadwy gan Ward Llyswry; er mwyn cadarnhau'r targed tai fforddiadwy ar gyfer yr ardal dylai'r datblygwr ddefnyddio'r cynllun gan ddangos yr ardaloedd is-farchnad yn Atodiad 4. Mae'r datblygiad arfaethedig yng ngogledd y ward ac felly mae'r targed tai fforddiadwy wedi ei osod ar 20%.

Swm Gohiriedig			
Math Gwely	(A) Swm Gohiriedig fesul uned	(B) Nifer y Tai	(A)x(B) Cyfanswm Swm Gohiriedig ar gyfer y cynllun
3 gwely	£899	8	£7,192 Neu £899 yr uned

Enghraifft**2**

Mae datblygwr Y yn bwriadu codi 9 uned yn Ward Llyswry. Sef 3 thŷ 3 ystafell wely, 3 thŷ 2 ystafell wely a 3 thŷ 4 ystafell wely.

Mae dau darged tai fforddiadwy gan Ward Llyswry; er mwyn cadarnhau'r targed tai fforddiadwy ar gyfer yr ardal dylai'r datblygwr ddefnyddio'r cynllun gan ddangos yr ardaloedd is-farchnad yn Atodiad 4. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ne y ward ac felly mae'r targed tai fforddiadwy wedi ei osod ar 40%.

Swm Gohiriedig			
Math Gwely	(A) Swm Gohiriedig fesul uned	(B) Nifer y Tai	(A)x(B) Cyfanswm Swm Gohiriedig ar gyfer y cynllun
3	£10,236	3	£30,708
2	£9,539	3	£28,617
4	£12,847	3	£38,541
CYFANSWM		9	£97,866 Neu £10,874 yr uned

6. DIFFINIADAU/RHESTR TERMAU

Canllaw Costau Derbyniol (CCD)	Mae CCD yn fanyleb o gost safonol darparu tai fforddiadwy mewn lleoliad penodol a gyfrifwyd gan Lywodraeth Cymru. Ystyrir bod y ffigyrau hyn yn cynrychioli'r holl gostau datblygu h.y. prynu tir, gwaith adeiladu ac argostau. Mae pob ardal yng Nghasnewydd wedi ei gosod mewn un o bedwar band CCD er mwyn adlewyrchu gwahaniaeth mewn costau.
Tai fforddiadwy	Y term a ddefnyddir i ddisgrifio eiddo penodol sy'n 'is na phris y farchnad' sydd ar gael un ai ar werth neu ar rent. Fforddiadwyedd sy'n pennu a yw'r gallu (adnoddau ariannol) gan bobl i fodloni eu gofynion tai drwy brynu neu rentu ar y farchnad agored heb gymhorthdal. Gellir asesu fforddiadwyedd mewn sawl ffordd wahanol, ond mae pob un yn dibynnu ar nodweddion cyffredin sy'n allweddol i'r dadansoddiad. Mae fforddiadwyedd unrhyw gartref penodol yn dibynnu ar y berthynas rhwng: <ul style="list-style-type: none"> • y swm y gall y cartref ei fforddio, a • chost tai lleol addas.
Targed/Gofyniad Tai Fforddiadwy	Nodir canran y tai fforddiadwy sydd ei hangen ar safle ym Mholisi H4. Yng Nghasnewydd mae pedwar targed tai fforddiadwy yn dibynnu ar yr ardal e.e. targed o 10% ym Metws, 20% yn Llyswry, 30% yn Graig a 40% yng Nghaerllion.
Trothwy Tai Fforddiadwy	Y trothwy yw, os caiff ei gyrraedd, nifer yr unedau y bydd eu hangen i ddarparu unedau tai fforddiadwy ffisegol. Gosodir y trothwy ym Mholisi H4 ac mae wedi ei osod ar 10 uned mewn ardal drefol a 3 uned yn y pentrefi.
Cofrestr Tai Cyffredin	Cyngor Dinas Casnewydd sy'n cynnal y Gofrestr Tai Cyffredin y mae pob Cymdeithas Dai yn y Ddinas yn dyrannu eu heiddo ohoni waeth beth yw'r ddeiliadaeth. Caiff ymgeiswyr eu gosod mewn un o bedwar band gan ddibynnu ar eu hanghenion tai a'u hamgylchiadau. Caiff eiddo eu hysbysebu a gall ymgeiswyr sydd â diddordeb wneud cynnig am dai, a thrwy hynny sicrhau dewis. Mae'r rhestr yn cynnwys pobl sy'n chwilio am lety arbenigol e.e. ymgeiswyr ag anabledd corfforol neu ddysgu.
Gofyniad Ansawdd Dylunio (GAD)	Disgwylir safonau lleiafswm gofodol a thechnegol ar gyfer unrhyw dai fforddiadwy a gaiff eu codi sy'n manteisio ar Grant Tai Cymdeithasol. Gosodir y safonau hyn gan Lywodraeth Cymru.
Safleoedd Eithrio	Fel y nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Tai Fforddiadwy, mae'r rhain yn safleoedd 100% tai fforddiadwy i ateb anghenion lleol, o fewn neu gerllaw anheddau, ar safleoedd lle na fyddai tai fel rheol yn cael eu caniatáu.

Tai Canolradd	Mae prisiau neu renti yn uwch na'r rheiny ar gyfer rhent cymdeithasol, ond yn is na rhenti neu brisiau tai ar y farchnad agored. Mae cynlluniau rhannu ecwiti yn galluogi preswlydd i fod yn berchen yn rhannol ar annedd a thalu rhent ar y gyfran sy'n weddill. Caiff yr ecwiti sy'n weddill ar yr eiddo yma ei gadw gan drydydd parti, fel rheol gan LCC. Y math mwyaf cyffredin o dai canolradd yng Nghymru yw Cymorth Prynu, cynllun gan Lywodraeth Cymru lle mae LCC yn cynnig benthyciad ecwiti am ganran gytûn (fel rheol 30% ond hyd at 50% mewn ambell ardal) o bris prynu'r eiddo. Mae'r prynwr yn ariannu'r gweddill trwy forgais confensiynol a chynilion. Nid oes llog yn daladwy ar y benthyciad, ond pan ad-delir y benthyciad, bydd y swm a gaiff ei ad-dalu yr un ganran gytûn o werth yr eiddo ar y pryd. Gellir ad-dalu'r benthyciad ar unrhyw adeg ond rhaid ei ad-dalu pan gaiff yr eiddo ei werthu. Fel rheol darperir tai rhent is-farchnad gan LCC sydd â phresenoldeb rheoli lleol.
Deiliadaeth Niwtral/Deiliadaeth Hyblyg	Mae Deiliadaeth Niwtral yn cyfeirio at dai nad yw eu deiliadaeth wedi ei phennu ymlaen llaw, ond a all amrywio yn ôl yr anghenion, gallu a dewisiadau'r aelwyd y cynigir yr eiddo iddynt. Mae hyn yn cynnwys y deiliadaethau a ddisgrifiwyd uchod. Mae hyn yn cynnig hyblygrwydd am ei fod yn caniatáu i fath deiliadaeth eiddo i newid rhwng meddiannwyr, neu hyd yn oed gyda'r un meddiannydd. Felly er enghraifft, i ddechrau, gall tŷ fod ar rent cymdeithasol, ond pan fo'r meddiannydd yn gadael yr eiddo, gall y meddiannydd nesaf efallai ddewis opsiwn Cymorth Prynu. Mewn enghraifft arall, gall eiddo fod ar rent, ond os yw sefyllfa economaidd y preswlydd yn gwella, efallai y bydd dewis newid i Cymorth Prynu. Deiliadaeth niwtral yw'r ddeiliadaeth a ffefrir yng Nghasnewydd.
Am Byth	Mae Nodyn Cyngor Technegol 2: Tai Fforddiadwy yn diffinio 'tai fforddiadwy' at ddibenion y system cynllunio defnydd tir fel tai lle mae mecanweithiau diogel ar waith i sicrhau eu bod yn hygyrch i'r rhai na allant fforddio tai ar y farchnad agored, ar y feddiannaeth gyntaf ac i feddiannwyr dilynol, h.y. am byth.
Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)	LCCau yw'r term am landlordiaid a gofrestrwyd gyda Llywodraeth Cymru, a gaiff eu hadnabod yn fwy cyffredin fel Cymdeithasau Tai.
Cytundeb Adran 106	Cytundeb cyfreithiol a wneir dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, rhwng Awdurdod Cynllunio Lleol a'r person, sefydliad neu fusnes sy'n berchen y tir sy'n destun cais cynllunio, gan fanylu sut y cyflawnir ymrwymadau cynllunio amrywiol. Mae cytundebau adran 106 yn cyd-fynd â'r tir ac yn berthnasol i berchnogion dilynol. Bydd cyflawni tai fforddiadwy fel rheol yn digwydd trwy gytundeb adran 106.
Grant Tai Cymdeithasol	Y grant a delir i Lywodraeth Cymru i Awdurdodau Tai i gynorthwyo ag adeiladu rhaglenni tai cymdeithasol.
Rhent Cymdeithasol	Tai Cymdeithasol ar Rent yw tai sydd ar gael i'w rhentu

	<p>ar lefelau fforddiadwy sy'n is na'r farchnad. Mae rhenti is yn bosib am fod Llywodraeth Cymru yn rhoi cymhorthdal i awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCCau), sef y prif ddarparwyr tai cymdeithasol ar rent yng Nghymru. Caiff tai cymdeithasol ar rent eu dyrannu ar sail systemau dyrannu'n seiliedig ar angen a weinyddir gan LCCau a/neu'r Cyngor.</p>
Asesiad Dichonolrwydd	<p>Adroddiad gan gynnwys gwerthusiad ariannol i sefydlu'r elw neu'r golled sy'n codi o ddatblygiad arfaethedig. Bydd fel rheol yn cynnig dadansoddiad o'r ffigyrau a roddwyd i mewn a'r canlyniadau a gafwyd, ynghyd â materion perthnasol eraill. Bydd asesiad fel rheol yn cynnig dyfarniad ar broffidoldeb (neu golled) datblygiad. Mae gofynion asesiad o'r fath wedi eu nodi yn Atodiad 5.</p>

ATODIADAU

Atodiad 1: Cysylltiadau Cyngor Dinas Casnewydd

Tai

Michelle Aspey

Rheolwr Strategaeth Tai

Ffôn: 01633 233650

E-bost: michelle.aspey@newport.gov.uk

Rheolwr Cyfraniadau Cynllunio

Alun Lowe

Ffôn: 01633 210087

E-bost: alun.lowe@newport.gov.uk

Rheoli Datblygiadau

Ardal y Gorllewin:

Stephen Williams,

Rheolwr Ardal y

Gorllewin, Ffôn:

01633 210106

E-bost: stephenj.williams@newport.gov.uk

Ardal y Dwyrain:

Joanne Davidson

Rheolwr Ardal y Dwyrain

Ffôn: 01633 210066

E-bost: joanne.davidson@newport.gov.uk

Atodiad 2: Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Datblygu Cynlluniau Tai Fforddiadwy yng Nghasnewydd

Cartrefi Dinas Casnewydd

Nexus House

Mission Court

Casnewydd

NP20 2DW

Ffôn: 01633 381111

Cymdeithas Tai Linc-Cymru

387 Heol Casnewydd

Caerdydd

CF24 1GG

Ffôn: 02920 473767

Melin Homes Ltd

Tŷ'r Efail, Lower Mill

Field, Pont-y-pŵl

Torfaen

NP4 0XJ

Ffôn: 08453 101102

Pobl Group

Exchange House

High Street

Casnewydd

NP20 1AA

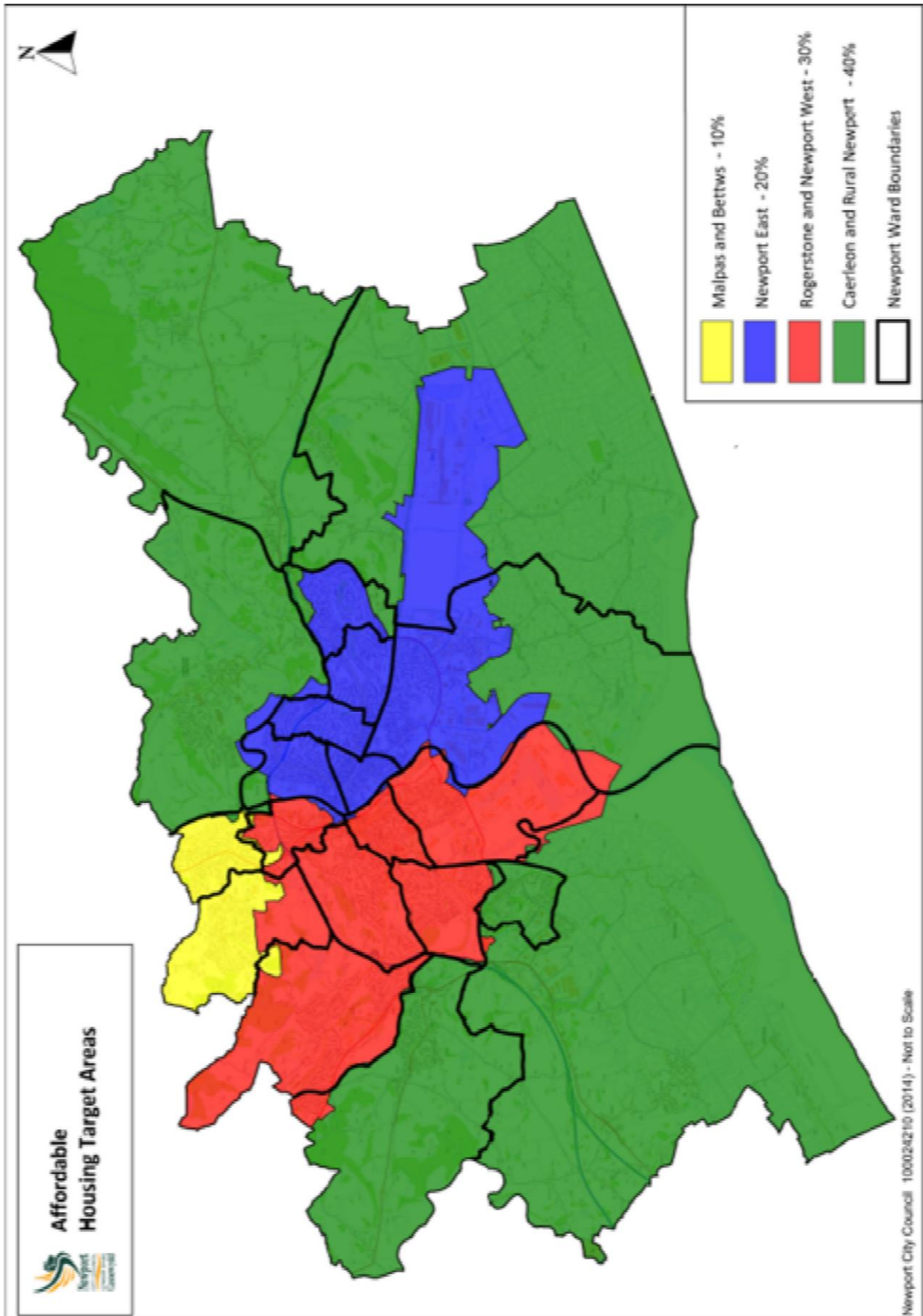
Ffôn: 01792 488288

Atodiad 3: Crynodeb o Asesiad o'r Farchnad Dai

- A3.1 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol wedi defnyddio'r canllawiau a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn llawn a'r bwriad yw cwmpasu'r cyfnod rhwng 2013 a 2018. Mae'r angen am dai newydd yng Nghasnewydd, felly, yn cyfateb i gynhyrchu 690 o unedau y flwyddyn y mae angen i 593 ohonynt fod yn fforddiadwy. Byddai hyn yn mynnu bod 86% o'r holl dai a gaiff eu codi yn fforddiadwy. Mae Cyngor Dinas Casnewydd wedi gweithio gyda'r diwydiant datblygu er mwyn edrych ar ddichonolrwydd safleoedd codi tai newydd ac yn amlwg ni fyddai'n bosib hwyluso'r lefel hon o gyflenwi tai fforddiadwy. Caiff tai fforddiadwy hefyd eu cyflenwi drwy ddod â thai sector preifat gwag yn ôl i ddefnydd a chymdeithasau tai'n cyflenwi tai newydd ar dir o'u heiddo. Bydd deiliadaeth yr unedau hyn yn niwtral, h.y. bydd yn ddibynnol ar amgylchiadau'r ymgeisydd; os gallan nhw fforddio prynu cyfran yna fe allant, fel arall gallant rentu eu cartref.
- A3.2 Caiff y dadansoddiad marchnad dai ei wneud yn flynyddol a bydd felly'n adolygu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn ogystal ag amrywiadau yn y rhestr aros tai a mudo i mewn ac allan yn ogystal â newidiadau yn y farchnad forgais.
- A3.3 Mae hyn oll yn amlwg yn sefyllfa ddeinamig ac felly gall y ffigurau hyn newid. Gellir cael cyngor ar gyflenwi tai fforddiadwy ar safleoedd penodol gan yr adran Strategaeth Dai ar adeg derbyn caniatâd cynllunio, mae eu manylion cyswllt yn Atodiad 1. Mae'r angen am lety i bobl dros 55 oed yn ogystal â'r anghenion ar gyfer pobl sydd angen llety arbenigol neu lety wedi'i addasu hefyd wedi'i gynnwys yn y ffigurau hyn. Mae'r gofrestr tai cyffredin yn cynnwys pob ymgeisydd, a hysbysebir eiddo i alluogi pob ymgeisydd i gael dewis o ardal o fewn y Ddinas. Yn aml gellir cartrefu ymgeiswyr nad oes angen arnynt ond mân addasiadau i eiddo, oherwydd eu hamgylchiadau corfforol, mewn tai safonol. O dro i dro ni fydd angen codi adeilad yn benodol i ymgeisydd sydd ag anabledd dysgu neu gorfforol; caiff hyn ei gyflawni dan arweiniad un ai'r gwasanaethau cymdeithasol neu'r awdurdod iechyd, a fydd hefyd yn cynghori ar addasrwydd lleoliad.
- A3.4 Bydd newid arfaethedig i'r system fudd-daliadau hefyd yn cael effaith ar y sefyllfa dai gan greu pwysau a chynyddu'r galw yn y sector rhent preifat.
- A3.5 Gwelwyd cynnydd sylweddol yn yr angen am dai yn y Ddinas ers cwblhau'r asesiad diwethaf o'r farchnad dai. Mae hyn ond i'w ddisgwyl lle mae cynnydd yn y boblogaeth gyfan, mudwyr economaidd yn symud i Gasnewydd, a dinas sy'n dod yn ardal i wasgaru ffoaduriaid.
- A3.6 Gwelwyd cynnydd yn y pwysau ar argaeledd yn y sector rhent preifat a llawer o unigolion ac aelwydydd wedi eu prasio allan o'r farchnad perchentyaeth, un ai oherwydd y prinder cyllid morgais sydd ar gael neu'r gofyn am flaendal mawr.

- A3.7 Wrth amcangyfrif yr angen am dai o'r blaen, roedd yr ymgynghorwyr yn ystyried y byddai'r cofrestrau tai lluosog a oedd yn weithredol ar y pryd yn golygu elfen o gyfrif dwbl. Pan roddwyd y Gofrestr Tai Cyffredin ar waith canfuwyd bod y niferoedd o bobl a oedd yn cofrestru ar gofrestrau lluosog yn sylweddol is na'r hyn a dybiwyd gyntaf ac, o ganlyniad, mae'n bosib bod niferoedd blaenorol wedi eu tan-amcangyfrif oherwydd hyn.
- A3.8 Mae'r asesiad hwn yn tynnu ynghyd yr holl ddata sydd ar gael er mwyn cynhyrchu darlun manwl gywir o'r angen am dai yng Nghasnewydd. Fel y cydnabuwyd drwy gydol yr asesiad hwn, ceir llawer o ffactorau a fydd yn cael effaith ar y cyflenwad a'r galw am dai ac, i'r perwyl hwnnw, caiff yr Asesiad hwn ei ddiweddarau yn gyson. Bydd hyn yn sicrhau bod gan yr Awdurdod Lleol a'i bartneriaid ddealltwriaeth glir o'r angen am dai yng Nghasnewydd a'u bod yn gallu gweithio gyda'i gilydd er mwyn sicrhau'r canlyniadau gorau ar gyfer preswylwyr y ddinas, nawr ac i'r dyfodol.

Atodiad 4: Ardaloedd Is-farchnad Tai Casnewydd



Atodiad 5: Model Penawdau Telerau (o dan adran 106)

PAN FO DATBLYGWR YN CODI A THROSGLWYDDO UNEDAU TAI FFORDDIADWY I LANDLORD CYMDEITHASOL COFRESTREDIG

Diffiniadau:

Unedau Annedd Fforddiadwy – yr unedau sy'n cynnwys [nifer x neu x% o'r cyfanswm] i'w hadeiladu yn unol â'r caniatâd cynllunio at ddibenion tai fforddiadwy, y nifer, y math a'r gymysgedd y cytunir arnynt gyda'r cyngor cyn i'r datblygiad ddechrau.

Anheddau Marchnad Agored – anheddau nad ydynt yn Unedau Annedd Fforddiadwy a godwyd fel rhan o'r datblygiad i'w gwerthu yn y farchnad dai breifat ar bris y farchnad agored.

Canllaw Costau Derbyniol (CCD) – darperir y costau cynllun derbyniol uchaf yn y band priodol yn y Canllaw Costau Derbyniol a gynhrychwyd gan Lywodraeth Cymru neu unrhyw ddiffiniad cost tebyg sy'n berthnasol i dai fforddiadwy gan ddiwygio neu ddisodli'r cyfryw a'r presennol ar gyfer math a maint yr annedd ar y dyddiad yr eir i gytundeb sy'n ymrwymo'r Perchennog a'r LCC neu ddarparwr tai fforddiadwy.

Darparwr Tai Fforddiadwy – Cymdeithas Dai 'X', landlord tai cymdeithasol cofrestredig a gofrestrwyd gyda Llywodraeth Cymru fel y diffinnir yn Neddf Tai 1996, sy'n gallu rheoli tai fforddiadwy a derbyn grant gan Lywodraeth Cymru ac sy'n gallu gweithredu yng Nghasnewydd.

Darparwr Tai Amgen - Landlord cymdeithasol cofrestredig a enwebwyd gan y Cyngor a fydd yn wahanol i'r Darparwr Tai Fforddiadwy y gwneir y cynnig cyntaf iddo yn unol â pharagraff 4 isod.

Tai Fforddiadwy Oddi ar y Safle – dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y rhoddir caniatâd i dai fforddiadwy gael eu darparu mewn lleoliad arall, yn hytrach nag fel rhan o'r prif ddatblygiad. Mewn amgylchiadau fel hyn mae gofyn i'r datblygwr nodi safle yn agos i'r prif safle datblygu, a chael caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu tai fforddiadwy. Dylai nifer yr unedau fforddiadwy fod yn seiliedig ar gyfanswm cyfun yr unedau ar y ddau (neu bob) safle. Caiff y safle wedyn ei drosglwyddo i'r Darparwr Tai Fforddiadwy am ddim cost. Bydd y datblygwr wedyn yn talu 30% o'r CCD tuag at y costau adeiladu.

Cyfraniad Ariannol Annedd Fforddiadwy Oddi ar y Safle – Y swm o arian a delir yn lle darparu Uned Annedd Fforddiadwy ar y safle. Mae'r swm i'w gyfrifo ar sail nifer yr unedau sydd eu hangen fel y nodir ym Mholisi H4. Mae'r swm i'w gyfrifo ar sail nifer yr unedau sydd eu hangen fel cyfraniad oddi ar y safle h.y.

$$\frac{\text{Nifer unedau prif safle tai fforddiadwy}}{\text{Ffactor oddi ar y safle} * \text{safle}} = \text{cyfanswm unedau fforddiadwy oddi ar y safle}$$

*Cyfrifiad ffactor oddi ar y safle:

Trothwy Tai Fforddiadwy	Nifer y Tai Fforddiadwy sydd eu hangen
10%	$X \text{ unedau} * 0.1 / 0.9 = Y \text{ unedau}$
20%	$X \text{ unedau} * 0.2 / 0.8 = Y \text{ unedau}$
30%	$X \text{ unedau} * 0.3 / 0.7 = Y \text{ unedau}$
40%	$X \text{ unedau} * 0.4 / 0.6 = Y \text{ unedau}$

5.4 Bydd yr Awdurdod yn ceisio blaenoriaethu gwario symiau gohiriedig yn ardal yr is-farchnad lle cânt eu cynhyrchu. Os, wedi 3 blynedd, nad oes cynllun addas wedi ei nodi o fewn ardal yr is-farchnad lle cynhyrchwyd y symiau, yna bydd yr Awdurdod yn lledu'r ardal wario. Bydd hyn yn cynnwys yr ardal lle cynhyrchwyd y symiau, yn ogystal ag unrhyw ardal is-farchnad arall am 2 flynedd bellach. Os wedi cyfanswm o 5 mlynedd wedi derbyn y cyfraniad nad yw wedi ei wario neu nad oes ymrwymiad i'w wario, caiff ei ddychwelyd i'r datblygwr ar gyfradd wedi ei addasu i adlewyrchu chwyddiant dros 5 mlynedd.

- 1 Bydd y Perchennog cyn dechrau ar y datblygiad yn cyflwyno i'r Cyngor er mwyn cael cymeradwyaeth:
 - a) Manylion y fanyleb, taliadau gwasanaeth, a rhaglen ar gyfer adeiladu Unedau Annedd Fforddiadwy yn unol â Safonau Ansawdd Tai Cymru, Gofynion Ansawdd Datblygu, Safon Cartrefi Gydol Oes ac egwyddorion Diogelu drwy Ddylunio a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, fel y bo'n berthnasol.
- 2 Caiff yr unedau tai fforddiadwy eu codi i'r un fanyleb a bydd yr holl osodiadau mewnol, gorffeniadau, unedau cegin ac ystafell ymolchi a thoiledau o'r un safon â'r rhai hynny mewn Anheddau Marchnad Agored.
- 3 Ni chaiff neb feddiannu'r Anheddau Marchnad Agored hyd nes y bydd y Perchnogion wedi gwneud cynnig ysgrifenedig i'r Darparwr Tai Fforddiadwy i godi a throsglwyddo'r unedau tai fforddiadwy i'r Darparwr Tai Fforddiadwy yn unol â'r:
 - a) Caniatâd Cynllunio
 - b) y manylion a'r fanyleb a gymeradwywyd yn unol â pharagraffau 1a a 2 uchod, a'r rheoliadau adeiladu ac unrhyw ganiatâd statudol arall sydd eu hangen
 - c) a bod y perchnogion wedi rhoi prawf o hyn yn ysgrifenedig i'r Cyngor.
- 4 Bydd y perchnogion yn defnyddio ymdrechion rhesymol i fynd i gontract rhwymol diamed gyda'r Darparwr Tai Fforddiadwy yn unol â pharagraff 3 uchod ond pe digwydd y bydd y Darparwr Tai Fforddiadwy yn methu mynd i gytundeb o'r fath o fewn 3 mis i ddyddiad cyflwyno'r contract drafft i'r Darparwr Tai Fforddiadwy yna bydd y perchnogion yn ymdrechu'n rhesymol i fynd i gontract diamed gyda'r Darparwr Tai fforddiadwy yn unol â pharagraff 3 uchod.
- 5 Os digwydd y bydd y Perchennog yn methu mynd i gontract rhwymol diamed gydag un ai y Darparwr Tai Fforddiadwy neu'r Darparwr Tai Amgen o fewn cyfnod o (24)

ddau ddeg pedwar mis o ddyddiad dechrau'r datblygiad a bod y Cyngor yn fodlon bod y perchnogion wedi ymdrechu'n rhesymol i fwrw i gontract o'r fath yna bydd y Cyngor yn derbyn taliad y Cyfraniad Ariannol ar gyfer Anheddau Fforddiadwy Oddi ar y Safle.

- 6 Ni chaiff mwy na x% o'r Anheddau Marchnad Agored eu meddiannu hyd nes yr amser yr eir i gontract rhwng y Perchnogion ac un ai y Darparwr Tai Fforddiadwy neu'r Darparwr Tai Amgen ar gyfer codi a throsglwyddo'r unedau annedd fforddiadwy yn unol â pharagraff 4 uchod neu i'r Cyngor nodi fel prawf ysgrifenedig ei fod yn fodlon fod taliad crynswth wedi ei wneud yn unol â pharagraff 5 yn lle'r ddarpariaeth fforddiadwy ar y safle.
- 7 Ni chaiff mwy na x% o'r Anheddau Marchnad Agored eu meddiannu hyd at yr adeg hwnnw y bydd yr unedau annedd fforddiadwy ac unrhyw dir amwynder/gardd sy'n gysylltiedig â'r uned annedd fforddiadwy wedi eu trosglwyddo i'r Darparwr Tai Fforddiadwy neu Ddarparwr Tai Amgen neu'r Cyngor (wedi tystio yn gyntaf fod taliad crynswth wedi ei wneud) wedi derbyn gan y perchnogion y swm crynswth dywededig yn unol â diffiniad y Cyfraniad Ariannol am Anheddau Fforddiadwy Oddi ar y Safle (y swm crynswth i'w ddefnyddio yn ôl ei ddisgresiwn ei hun gan y Cyngor i gynnig tai fforddiadwy yn Ninas Casnewydd).
- 8 Mae cyfamod y Perchnogion gyda'r Cyngor fel a ganlyn:
 - 8.1 Caiff y cynnig y cyfeiriwyd ato ym Mharagraff 3 uchod ei wneud ar y sail canlynol:
 - a) Gyda gwarant teitl llawn
 - b) Gydag eiddo gwag
 - c) Yn rhydd rhag baich ariannol
 - d) Yn manteisio ar bob hawl mynediad a rhwydd hynt i wasanaethau fel sy'n rhesymol angenrheidiol i wasanaethu'r unedau annedd fforddiadwy trwy, ar, dros a than weddill y safle
 - e) Gyda thelerau eraill fel y cytunir rhwng y partïon
 - f) Yn amodol ar bob parti yn ysgwyddo ei gostau ei hun parthed trosglwyddiad o'r fath
 - g) Amodau Safonol Gwerthu (Trydydd Argraffiad) neu unrhyw amrywio neu ailgyhoeddi felly yn berthnasol i'r trosglwyddiad i'r graddau nad yw'r cyfryw yn anghyson ag union delerau'r Cytundeb hwn.
 - h) Gyda phris o 50% (pumdeg y cant) o'r CCD ar gyfer annedd o'r fath ar gyfer Ardal Ward y cyngor lle mae'r Datblygiad i fynd rhagddo (Band x); ac,
 - i) Yn amodol ar y perchnogion yn cytuno i gaffael tystysgrif yswiriant gan y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (neu unrhyw ddarparwr gwarant arall cymeradwy gan Gyngor y Benthycwyr Morgeisi) parthed yr Unedau Tai Fforddiadwy.

Atodiad 6: Rhestr Wirio Gwerthuso Hyfywedd

Rhestr Wirio Gwerthuso Hyfywedd

Os oes gwerthusiad dichonolrwydd i gael ei gyflwyno i'r Cyngor, mae angen y wybodaeth hon:

1. TROSOLWGW SAFLE	
a) Cyfeiriad y safle	b) Nodwch pam mae achos dros lefelau is o gyfraniadau cynllunio
c) Defnydd cyfredol a dosbarth defnydd cynllunio ¹	d) Rhif y Cais neu Cyn Cais
e) Gwerth defnydd cyfredol y safle (ategir gan brisiad proffesiynol)	f) Disgrifiad o'r cynllun
g) Pwy sy'n berchen ar y safle	h) Maint y Safle (Hectarau)
i) A oes unrhyw opsiynau perchnogaeth ar y safle	j) Ward
2. NODWEDDION DATBLYGIAD	
a) Niferoedd a mathau o anheddau, gan gynnwys Tai Preifat a Thai Fforddiadwy (h.y. tai, fflat, fflat un ystafell, tai cadair olwyn ac ati)	b) Parcio yn ôl math (dim, arwyneb, is-grofft neu danddaearol)
c) Maint anheddau yn ôl Math (mewn m. sgwâr)	d) Nifer y lloriau mewn adeiladau
e) Nifer yr Ystafelloedd Gwely yn ôl Math	

¹ Gellir gweld Dosbarthiadau Defnydd yn:

<http://www.planningportal.gov.uk/permission/commonprojects/changeofuse/>

3. GWERTHOEDD Y FARCHNAD

a) Gwerth gwerthu Anheddau Preifat (yn ôl Math a Nifer yr Ystafelloedd Gwely)

DS. Yr holl werthoedd gwerthu i'w hategu gan dystiolaeth a gwerthoedd proffesiynol ar gyfer safleoedd tebyg yn ardal y datblygiad ar gyfer dilysu annibynnol fesul uned (e.e. fflat 1 gwely 2 berson – 1 ystafell ymolchi, balconi, golygfa, gofod ceir ac ati)

4. REFENIW GWERTHIANNAU A CHOSTAU AR GYFER ELFENNAU DEFNYDD CYMYSG

(wedi'u categorio yn ôl: Diwydiannol; Swyddfa; Manwerthu; Gwesty; Hamdden; Cymunedol; Arall)

a) Refeniw

- i. Maint y cynllun (metr sgwâr gros)
- ii. Rhent (£ fesul metr sgwâr)
- iii. Cynnyrch (%)
- iv. Gwerth Cyfalaf

b) Costau

- v. Costau Adeiladu (£ fesul metr sgwâr GIA)
- vi. Ffioedd Proffesiynol a Ffioedd Eraill (% costau adeiladu)
- vii. Elw (% gwerth cyfalaf)

5. COSTAU DATBLYGU

<p>a) Costau adeiladu yn ôl Math (£ fesul metr sgwâr)</p> <p>(DS: Yn cynnwys is-strwythurau ac uwch-strwythurau ond yn eithrio seilwaith allanol/tirlunio arbennig. Mae Pecyn Arfarnu'r Cyngor yn caniatáu 15% ychwanegol ar gyfer gwaith allanol)</p>	<p>b) Gorbenion Mewnol (% o gostau adeiladu)</p>
<p>c) Costau Adeiladu ar gyfer Fflatiau ar gyfer: 5 llawr a llai; 6-15 llawr; 16+ llawr (£ fesul metr sgwâr)</p>	<p>d) Cyllid (Marchnad) (% o werth y farchnad)</p>
<p>e) Safonau Ecogartrefi (ar gyfer Preifat a Fforddiadwy)</p>	<p>f) Cyllid (Tai Fforddiadwy) (% o gostau datblygu)</p>
<p>g) Ffioedd Proffesiynol (% o gostau adeiladu)</p>	<p>h) Ffioedd Marchnad (% o werth y farchnad)</p>
<p>i) Cost adeiladu Unedau Tai Fforddiadwy (os yw'n wahanol i unedau marchnad breifat) x fesul metr sgwâr o dai fforddiadwy i fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru (gan gynnwys y Cod Cartrefi Cynaliadwy a Diogelu drwy Ddylunio) a Safon Ansawdd Tai Cymru.</p>	<p>j) Enillion Datblygwyr (% o werth y farchnad)</p>
<p>k) Costau Annormal/Eithriadol</p>	<p>l) Enillion Contractwyr (% o gostau datblygu, ac eithrio cyllid)</p>
<p>m) Cost caffael tir Wirioneddol neu Ddisgwyliedig (nodwch os yw'n amodol, a'r amod) a dyddiad y contractau lle bo hynny'n berthnasol. Mae angen tystiolaeth o fanylion a phrisiau'r contract ac ati.</p>	
<p>DS. Tystiolaeth i gefnogi costio. Dylai hyn gynnwys dadansoddiad manwl o'r costau a ddarperir gan weithwyr proffesiynol priodol a datganiad dull o sut y cyfrifwyd costau.</p>	

6. CYFRANIADAU ADRAN 106 (£).*CYFRANIADAU Y CYTUNWYD ARNYNT I'R CANLYNOL:*

a) Addysg	b) Tai Fforddiadwy
c) Prifffyrdd	d) Gwelliannau Amgylcheddol
e) Cynlluniau Teithio	f) Chefn Gwlad
g) Cefn Gwlad	h) Hyfforddiant sy'n gysylltiedig â Datblygu Cyflogaeth/Cyflogaeth
i) Trafnidiaeth Gyhoeddus	j) Strategaeth Atal Llifogydd
k) Cyfleusterau Cymunedol	l) Ffi Monitro
m) Man Agored/Hamdden	n) Eraill (nodwch)

7. ANHEDDAU TAI FFORDDIADWY

a) Swm y gall LCC/ymgeisydd ei dalu am annedd (yn ôl Math)	b) % y Canllaw Costau Derbyniol sydd ar gael
c) % a/neu nifer yr anheddau Tai Fforddiadwy sy'n cael eu ceisio gan y Cyngor	d) Math y Ddeiliadaeth

8. CYFRANIAD CYFALAF GAN FFYNONELLAU ERAILL OS YN BERTHNASOL:

a) Llywodraeth Cymru	b) Grant y Loteri
c) Cymhorthdal ar gyfer Rhent Canolradd	d) Swm Gohiriedig
e) Cyllid yr Undeb Ewropeaidd	f) CADW (Cyllid Treftadaeth)
g) Grant Cyfalaf Awdurdodau Lleol	h) Cyfraniad Cyflogwr
i) Cyllid Adfywio Arall	j) Arall

Atodiad 7: Cyfrifiadau Cefndir Symiau Gohiriedig

Cam 1: Angen wedi ei seilio ar yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol diweddaraf

Cam 2 a 3:

		Fflat 1	Fflat 2	Tŷ 2 wely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely	Cyfartaledd
		Casnewydd Wledig	Cost CCD fesul annedd	£92,950	£130,050	£168,564	£180,889
	Cyfartaledd wedi'i bwysoli yn seiliedig	£69,923	£9,940	£12,883	£4,631	£15,728	£113,104
Gorllewin Casnewydd		Fflat 1	Fflat 2	Tŷ 2 wely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely	Cyfartaledd
	Cost CCD fesul annedd	£86,975	£123,433	£155,300	£167,183	£209,242	£148,426.6
	Cyfartaledd wedi'i bwysoli yn seiliedig	£78,452	£816	£1,026	£1,668	£15,650	£97,613
Dwyrain Casnewydd		Fflat 1	Fflat 2	Tŷ 2 wely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely	Cyfartaledd
	Cost CCD fesul annedd	£73,764	£104,814	£131,129	£141,250	£176,700	£125,531.4
	Cyfartaledd wedi'i bwysoli yn seiliedig	£68,465	£1,128	£1,412	£0	£8,890	£79,895
Malpas a Betws		Fflat 1	Fflat 2	Tŷ 2 wely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely	Cyfartaledd
	Cost CCD fesul annedd	£84,000	£119,700	£147,800	£159,450	£199,200	£142,030
	Cyfartaledd wedi'i bwysoli yn seiliedig	£77,524	£0	£0	£0	£15,358	£92,882

Cam 4:**Cost annedd fel canran o'r gost gyfartalog syml**

	Fflat 1	Fflat 2	Tŷ 2 wely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely
Casnewydd Wledig	0.58	0.81	1.05	1.13	1.42
Gorllewin Casnewydd	0.59	0.83	1.05	1.13	1.41
Dwyrain Casnewydd	0.59	0.83	1.04	1.13	1.41
Malpas/Betws	0.59	0.84	1.04	1.12	1.40

Cam 5: Lluosi'r cyfartaledd sydd wedi ei bwysoli gyda phob is-ardal yn erbyn y cyfrannau a sefydlwyd yng ngham 4.

Cam 6:**Cymhwyso 50% CCD a chanran arwynebedd is-farchnad berthnasol**

Symiau Gohiriedig fesul uned					
	Fflat 1	Fflat 2	Tŷ 2 wely	Tŷ 3 gwely	Tŷ 4+ gwely
Casnewydd Wledig	£13,150	£18,399	£23,847	£25,591	£32,118
Gorllewin Casnewydd	£8,580	£12,176	£15,320	£16,492	£20,641
Dwyrain Casnewydd	£4,695	£6,671	£8,346	£8,990	£11,246
Malpas/Betws	£2,747	£3,914	£4,833	£5,214	£6,513