

HYFYWEDD ARIANNOL mewn CANLLAWIAU CYNLLUNIO i GYMRU



Rhagair gan Gymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru

Mae Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru (POSW) yn darparu llais ar y cyd o blith awdurdodau cynllunio lleol ar hyd a lled Cymru, gan weithio'n gydweithredol ar draws sectorau a chyda'r holl bartneriaid sy'n gysylltiedig gyda'r broses ddatblygu er mwyn sicrhau ein bod yn darparu llefydd gwych yng Nghymru.

Mae POSW wedi comisiynu a chymeradwyo'r Canllawiau yma fel ffordd o sicrhau bod yna ddull clir a chyson o safbwynt y ffordd mae hyfywedd ariannol yn cael ei gymryd i ystyriaeth yn y broses gynllunio yng Nghymru, gan gynnwys sut mae Asesiadau Hyfywedd Ariannol yn cael eu defnyddio a'u cymhwyso yng nghyd-destun polisi cynllunio Cymru.

Pwrrpas y Canllawiau hyn yw cefnogi'r polisi a'r canllawiau presennol gan Lywodraeth Cymru ar hyfywedd ariannol mewn cynllunio. Gall Awdurdod Cynllunio Lleol addasu ei gynnwys drwy gyfrwng polisi Cynllun Datblygu a/neu fel Canllawiau Cynllunio Atodol er mwyn ffurfio ystyriaeth ymarferol wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio.

Fodd bynnag, mae'r ffocws yn parhau ar sicrhau bod Asesiadau Hyfywedd Ariannol sy'n cael eu hymgyrryd â hwy ar y cam gwneud cynlluniau yn ddigon cydnerth; fel mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd asesiad hyfywedd pellach yn cael ei ymgymryd ag o ar y cam cais cynllunio.

Cynnwys

Rhagair gan Gymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru

1.	Cyflwyniad a Chyd-destun	1
2.	Polisi Cynllunio Cymru	2
3.	Prif Egwyddorion	4
4.	Safonau Adrodd	6
5.	Meincnod Gwerth Tir	7
6.	Elw Datblygu	10
7.	Tryloywder a Chyfrinachedd	11

Atodiad A: Geirfa

Atodiad B: Gofynion ar gyfer Adroddiadau Ysgrifenedig a Sylwadau FVA

Atodiad C: Ffurflen ar gyfer FVAau Safle Ymgeisydd

Atodiad D: Ffurflen ar gyfer FVAau sy'n Benodol i Safle

1. Cyflwyniad a Chyd-destun

- 1.1 Prif amcan polisi cynllunio yng Nghymru (Polisi Cynllunio Cymru 2024 (PPW), paragraff 1.2)¹ yw sicrhau bod y system gynllunio'n cyfrannu tuag at ddarparu datblygiad cynaliadwy a'i fod yn gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Elfen hanfodol o hyn yw hwyluso datblygiadau y gellir eu darparu ac sy'n hyfyw yn ariannol ac ehangu llefydd cynaliadwy.
- 1.2 Mae'r Canllawiau hwn yn seiliedig ar bolisi a chanllawiau o fewn PPW a'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu² a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru. Nid yw'n cymryd lle unrhyw ran o'r dogfennau hyn; ond fe'i bwriedir ar gyfer ychwanegu peth dehongliad ymarferol iddynt wrth fynd i'r afael ag achosion penodol lle mae hyfywedd ariannol yn ystyriaeth ymarferol, yn bennaf mewn cyd-destun gwneud cynlluniau, ond hefyd yng nghyd-destun gwneud penderfyniadau eraill (e.e. wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio).
- 1.3 Lle mae'n briodol ac yn berthnasol, mae'r Canllaw hwn hefyd wedi tynnu ar egwyddorion a chynghor a gynhwyswyd yn y cyhoeddiadau canlynol:
- Cynlluniau Lleol Profi Hyfywedd (Mehefin 2012) – sydd hefyd yn cael eu hadnabod fel Adroddiad Harman³;
 - Astudiaeth Hyfywedd Hydredol o'r Broses Gynllunio yng Nghymru (Chwefror 2017)⁴;
 - Canllawiau Arfer Cynllunio ar Hyfywedd Lloegr (Mawrth 2014, diweddarwyd ddiwethaf ym mis Rhagfyr 2024);
 - Hyfywedd Ariannol mewn Cynllunio: ymddygiad ac adrodd (Mai 2019)⁵;
 - Canllaw RICS GN-94/2012 Hyfywedd Ariannol mewn Cynllunio, rhifyn 1^{af6};
 - Canllaw RICS wedi'i ddiweddarau (Mawrth 2021) ar Asesu Hyfywedd mewn Cynllunio⁷.
- 1.4 Daeth defnyddio Asesiadau Hyfywedd Ariannol (FVAau) yng nghyd-destun Cynllunio i'r amlwg yn sgil Argyfwng Ariannol 2008/09, pan fu i nifer o ddatblygiadau preswylfeydd yn y DU wynebu anawsterau ariannol sylweddol. Cafodd canllawiau cychwynnol eu cyhoeddi gan y Tîm Cynghori ar gyfer Ceisiadau Mawr (ATLAS) er mwyn helpu i "ddatgloi" datblygiadau oedd wedi eu gohirio. Dilynwyd hyn gan Ddeddf Twf a Seilwaith 2013 a chanllawiau penodol⁸ yn gysylltiedig gyda phroses apeliadau ffordd gyflym o dan y Ddeddf honno a ddaeth i ben yn 2016.

¹ <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2024-07/planning-policy-wales-edition-12.pdf>

² <https://www.gov.wales/development-plans-manual-edition-3-march-2020>

³ <https://www.local.gov.uk/sites/default/files/documents/viability-testing-local-p-42b.pdf>

⁴ <https://www.gov.wales/sites/default/files/publications/2018-10/viability-study-of-the-planning-process.pdf>

⁵ Cyhoeddwyd gyntaf fel Datganiad Proffesiynol RICS; a'i ailgyhoeddi fel Safon Broffesiynol ym mis Ebrill 2023 <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/land-standards/financial-viability-in-planning-conduct-and-reporting>

⁶ <https://www.local.gov.uk/sites/default/files/documents/document-fdc.pdf>

⁷ Mae'r Canllaw hwn yn gysylltiedig yn benodol gyda Hyfywedd yng nghyd-destun y Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar gyfer Lloegr, ac felly nid yw'n uniongyrchol berthnasol i Bolisi Cynllunio neu Arfer yng Nghymru. Fodd bynnag, mae'n egluro, diweddarau ac ymestyn canllawiau cynharach yn GN-94/2012; ac mae'n gymwys yma yn y cyd-destun hwnnw. <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Assessing%20viability%20in%20planning%20under%20the%20National%20Planning%20Policy%20Framework%202019.pdf>

⁸ Adran 106 o'r gofynion tai fforddiadwy – adolygiad ac apêl (DCLG Ebrill 2013)

- 1.5 Ers hynny, mae'r defnydd a wneir o FVAau a'r canllawiau ar Hyfywedd mewn Cynllunio wedi esblygu; gan roi mwy o bwyslais ar brofi hyfywedd ar y cam gwneud cynlluniau (cyn i safleoedd gael eu neilltuo mewn Cynllun Datblygu Lleol); ac ar leihau'r nifer o achosion lle y gall polisiâu mewn Cynllun eu herio ar sail hyfywedd ar y cam Rheoli Datblygiad⁹.
- 1.6 Mae gan hyfywedd, felly, bwrpas yn y cam gwneud cynlluniau, nid yn unig o ran helpu i sicrhau bod y safleoedd a neilltuwyd ar gyfer datblygu mewn Cynllun Datblygu Lleol yn gallu cael eu cyflawni¹⁰; ond hefyd o ran hysbysu cymunedau lle mae datblygiad newydd yn cael ei gynllunio o ran natur a maint y seilwaith, tai fforddiadwy, cyfleusterau lleol a/neu unrhyw fesurau eraill y mae datblygiad o'r fath yn gallu ei ddarparu, gan gynnwys drwy Gytundebau 'Adran 106.' Mae'r amcanion hyn yn rhan hanfodol o asesiad cyffredinol o fanylion cynaliadwyedd unrhyw ddatblygiad newydd.
- 1.7 Bydd y cynllun datblygu sydd wedi'i sylfaenu ar FVAau y cytunwyd arnynt ar gyfer pob safle y neilltuir ar eu cyfer yn y cynllun yn fwy cydnherth ac yn llai agored i gael ei gwestiynu na chynllun sy'n dibynnu mwy ar astudiaethau hyfywedd lefel uchel ar draws y cynllun.
- 1.8 Yn achos gwneud cynlluniau a gwneud penderfyniadau fel ei gilydd, mae hyfywedd yn helpu i sicrhau cydbwysedd rhwng dyheadau perchnogion tir a datblygwyr, o safbwynt y system Gynllunio er mwyn sicrhau'r mwyafswm priodol o fuddion er lles y cyhoedd drwy roi caniatâd cynllunio.

2. Polisi Cynllunio Cymru

- 2.1 Mae paragraffau 4.2.20 i 4.2.22 o PPW12 yn arbennig o berthnasol i Gynllunio Hyfywedd yng Nghymru. Mae Paragraff 4.2.20 yn gwneud y pwyntiau allweddol canlynol:
 - a) Rhaid i hyfywedd ariannol gael ei asesu cyn neilltuo safleoedd ar gyfer tai mewn cynllun datblygu;
 - b) Wrth gyflwyno 'safle ymgeisydd' rhaid i berchnogion tir/datblygwyr ddarparu tystiolaeth er mwyn dangos ei bod yn hyfyw yn ariannol i gyflawni'r datblygiad a gynigwyd;
 - c) Rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol (LPA) fod wedi ymgymryd â gwerthusiad hyfywedd lefel uchel ar draws y cynllun cyn rhoi cynllun datblygu "ar adnau", er mwyn rhoi sicrwydd bod y cynllun a'i bolisiau yn cael eu cyflawni mewn egwyddor;
 - d) Rhaid ymgymryd â gwerthusiad hyfywedd mwy manwl, ar gyfer safle penodol, ar gyfer unrhyw safle yr ystyrir ei fod yn un allweddol i ddarparu strategaeth cynllun.
- 2.2 Er nad yw'r gofyn yn (c) uchod ond yn cael ei gymell ar y cam 'adnewo' o waith paratoi cynllun, bydd arfer da yn aml yn pennu bod gwerthusiad hyfywedd lefel uchel cychwynnol yn cael ei ymgymryd ag o ar gam cynharach yn ystod y broses gwneud cynlluniau. Mae hyn yn arbennig o gymwys lle mae LPA yn ystyried newidiadau i bolisiau mewn cynllun sy'n cael ei fabwysiadu. Mae Llawlyfr y Cynllun Datblygu'n eglur bod angen rhoi ystyriaeth i "hyfywedd a pha mor hawdd fydd ei gyflawni ar y cam safle'r ymgeisydd" yn y broses gynllunio"¹¹.
- 2.3 Gall gwerthusiadau hyfywedd a gyflwynwyd gan hyrwyddwyr safleoedd ar 'y cam ymgeisydd' fod yn ffynhonnell ddefnyddiol o dystiolaeth ar gostau datblygu a gwerthoedd

⁹ "Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol ddylai gwerthusiadau hyfywedd pellach gael eu hymgyrdd â hwy ar y cam cais cynllunio" (paragraff. 5.90 yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu).

¹⁰ "Un o'r profion allweddol ynghylch pa mor gadarn yw cynllun yw dangos bod modd ei gyflawni a'i fod yn hyfyw (paragraff 5.86 yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu).

¹¹ Gweler hefyd baragraff 3.55 yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

(gan gynnwys gwerthoedd ar lefel tir) er mwyn bod yn sail i werthusiadau hyfywedd lefel uchel ar draws y cynllun; ochr yn ochr gyda data a gynlluniwyd o'r Grwpiau Astudio Hyfywedd a chanddynt¹². Mae gwerthusiadau hyfywedd o achosion Datblygu Rheolaeth hefyd yn ffynhonnell tystiolaeth; a gallant ddarparu cysondeb i'r broses asesu.

- 2.4 Mae gwerthusiadau hyfywedd yr ymgymeir â hwy yn ystod y broses gwneud cynlluniau gan hynny yn "anodd sy'n gallu cynorthwyo gyda datblygu polisiau cynllunio"; a byddant yn aml yn "ailadroddol" o ran natur¹³, gan fod polisiau a datblygiadau safle penodol fel ei gilydd yn cael eu llunio. Mae paragraff 4.2.21 PPW yn ei gwneud hi'n eglur y dylai polisiau mewn cynllun datblygu "gymryd i ystyriaeth" hyfywedd economaidd safleoedd a sicrhau na fydd darparu buddion cymunedol yn cael traweffaith afrealistig neu afresymol ar ddarpariaeth safle".
- 2.5 Mae hyn mewn gwrthgyferbyniad i unrhyw werthusiadau hyfywedd sy'n benodol i safle sy'n cael eu rhoi ar waith mewn cyd-destun Rheoli Datblygu, lle mae'n gyfrifoldeb ar y sawl sy'n gwneud y cais cynllunio i arddangos pam na allai fod yn ymarferol i fodloni gofynion y polisi'n llawn mewn cynllun a fabwysiadir.¹⁴
- 2.6 Mae paragraff 4.2.22 PPW yn adnabod dwy enghraifft o'r 'amgylchiadau eithriadol' lle mae adolygu'r gofynion polisi mewn cynllun datblygu sy'n cael ei fabwysiadu, ar sail ymarferoldeb, yn gallu cael ei gyfiawnhau wrth ystyried cais cynllunio.
- 2.7 Yr enghraifft gyntaf yw lle mae gwybodaeth bellach ar seilwaith neu gostau safle yn angenrheidiol (neu ei fod wedi dod i'r golwg). Dylai costau ychwanegol o'r natur yma fel arfer yn gyntaf gael traweffaith ar y pris sydd i'w dalu am dir; neu, os yw'r safle dan sylw eisoes wedi cael ei brynu am bris penodol, gallai'r costau ychwanegol gael eu hystyried yn erbyn maint elw arfaethedig y datblygwr. Nid yw'n ffwythiant o fewn y system Gynllunio er mwyn yswirio unrhyw berchennog tir neu ddatblygwr yn erbyn y risgiau sydd fel arfer yn cael eu cysylltu gyda datblygiad eiddo tirol. Nid yw sylweddoliad ynghylch risg ynddo'i hun yn ei gwneud hi'n ofynnol am asesiad hyfywedd pellach. Ac ni ddylid defnyddio hyfywedd fel esgus i osgoi cyfrifoldeb perchennog tir o dan gyfraith Amddiffyn yr Amgylchedd neu unrhyw ddeddfwriaeth arall.
- 2.8 Dim ond mewn sefyllfa lle nad oes yn amlwg unrhyw gymhelliant i ddatblygwr fwrw ymlaen gyda datblygu safle sy'n bwysig i ddarpariaeth gyffredinol cynllun datblygu lleol y dylai ystyriaeth gael ei roi o bosib i lacio rhai o'r gofynion polisi mewn cynllun sydd wedi'i ddiweddarau a'i fabwysiadu. O dan yr amgylchiadau hynny, gall LPA ystyried p'un a fyddai defnydd posib o bwerau gorfodol yn cyflawni datrysiad gwell.
- 2.9 Mae'r ail enghraifft yn ymwneud ag amgylchiadau lle mae newidiadau economaidd (niweidiol) sylweddol wedi digwydd ers i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Mewn amgylchiadau o'r fath gall fod yn rheidrwydd ar yr awdurdodau cynllunio lleol i adolygu hyfywedd polisiau cynllun sydd wedi'i fabwysiadu mewn ffordd fwy ymarferol; yn arbennig felly os oes tystiolaeth bod datblygiadau ar dras rhan sylweddol o'r ardal gynllunio wedi arafu, neu eu bod mewn perygl o arafu. Cafwyd rhai enghreifftiau, yn arbennig felly yn sgil Argyfwng Ariannol 2008/9, lle mae awdurdodau cynllunio lleol wedi lleihau neu ohirio gofynion polisiau dros dro mewn cynllun sydd wedi'i fabwysiadu, yn seiliedig ar asesiadau hyfywedd diwygiedig, yn ddibynnol ar ddychwelyd i farchnad gryfach ac amgylchiadau economaidd.

¹² Gweler paragraffau 5.87 a 5.93 i 5.97 yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu.

¹³ O "egwyddorion allweddol" yn y Crynodeb Gweithredol i Adroddiad Harman

¹⁴ Gweler hefyd y canllawiau yn adran 5 a 6 isod

3. Prif Egwyddorion

- 3.1 Mae egwyddorion allweddol arfer da ar gyfer Hyfywedd mewn cyd-destun Cynllunio fel a ganlyn:
- a) Dylai safbwyntiau a rhagdybiaethau fod ar sail tystiolaeth; a dylent fod yn cael eu seilio ar yr holl ffeithiau perthnasol sydd ar gael. Mae asesu hyfywedd yn gofyn am ddealltwriaeth realistig o gostau a gwerth datblygiad yn yr ardal leol; a dealltwriaeth o weithrediad y farchnad. Mae hyn yn cynnwys cydnabyddiaeth nad yw marchnadoedd yn llonydd; a dyma un o'r risgiau sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau eiddo tir¹⁵ (gweler y canllawiau pellach yn adran 6 isod). Mae deall perfformiadau'r gorffennol, mewn perthynas â chyfraddau adeiladu a darparu (er enghraifft), hefyd yn bwysig.
 - b) Dylai mewnbwn a rhagdybiaethau mewn gwerthusiadau fod yn seiliedig ar ymdrech a thrafodaeth ar y cyd, gan ddefnyddio dull "llyfr agored". Yn y broses gwneud cynlluniau, rhan bwysig o'r cydweithrediad hwnnw yw sefydlu Grwpiau Astudio Hyfywedd; a sicrhau bod gwybodaeth sy'n berthnasol i hyfywedd yn cael ei chadw'n gyfredol drwy gydol y broses gwneud cynlluniau.
 - c) Dylai mewnbynnau a rhagdybiaethau mewn gwerthusiad hefyd fod yn seiliedig ar y farchnad - yn hytrach na gwybodaeth sy'n benodol i gleient¹⁶. Dylent adlewyrchu meincnodi diwydiant; a rhoi o'r neilltu naill ai fuddion neu anfanteision sy'n unigryw i ymgeisydd cynllunio, neu hyrwyddwr safle, p'un a yw'n berchennog tir, datblygwr neu'r ddau¹⁷.
 - d) Dylai proses a chynnwys asesiadau hyfywedd fod mor dryloyw â phosib - er mwyn rhoi sicrwydd i ddarlennydd yn y casgliadau y daethpwyd iddynt - ac ar yr un pryd barchu (mewn ffordd briodol) cyfrinachedd data a all fod yn sensitif yn fasnachol¹⁸.
 - e) Dylai gwerthusiadau fod yn seiliedig ar agwedd gyson, ac ar yr un pryd gydnabod (a sicrhau cydbwysedd synhwyrol gyda) natur heterogenaidd safleoedd datblygu/cynigion datblygu.
- 3.2 Mae darpariaeth ffisegol datblygiad cynaliadwy yn amcan diffiniol o ran cynlluniau datblygu. Ar y cam Adneuo yn y broses gwneud cynlluniau (os nad yn gynharach) dylai safleoedd FVAu ymgeisydd gynnwys rhagolwg realistig o'r amserlen y gallai'r safle hwnnw gael ei ddatblygu. Lle bynnag y bo'n bosib, dylai'r llwybr hwnnw gael ei gytuno arno gan y LPA. Ar gyfer safleoedd lle gallai datblygiad gymryd 6 neu ragor o flynyddoedd i'w gwblhau, dylid rhoi ystyriaeth i p'un a yw'r newidiadau posib yng ngalwadau'r farchnad yn fwy tebygol, neu'n llai tebygol o effeithio ar gyfraddau adeiladau allan mewn achos arbennig; yn hytrach na chymryd y senario "achos gorau" ym mhob sefyllfa. Dylai hyrwyddwyr safleoedd osgoi addo gor-ddarparu ar yr hyn sy'n amserlen resymol a realistig ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
- 3.3 Mae'r Gwasanaeth Gwybodaeth Cost Adeiladau (BCIS) yn cael ei gyfeirio ato'n gyffredinol fel ffynhonnell data ar gostau adeiladu. Fodd bynnag, cymharol ychydig o fewnbwn i'r

¹⁵ Mae'r Canllaw RICS a ddiweddarwyd (Mawrth 2021) ar Asesu Hyfywedd mewn Cynllunio yn tynnu sylw, ym mharagraff 4.1.5. bod "defnyddio costau a gwerthoedd presennol yn unig, gan anwybyddu newidiadau dros oes datblygiad, yn gallu ystumio'r dadansoddiad ym mhob pob achos, ac eithro'r symlaf." Mae paragraff 4.1.6 yn argymhell "lle mae aseswyr yn ystyried bod traweffeithiau gwerth a chost yn ffactor sylweddol yn y farchnad, y dylai'r newidiadau hyn gael eu hadnabod a'u cymryd i ystyriaeth mewn FVA"; ond y dylai "unrhyw ragdybiaethau a wneir ynghylch amcangyfrifon costau a gwerthoedd mewn FVA gael eu datgan, ac y dylid defnyddio'r dystiolaeth i fod yn sail i amcangyfrifon a eglurir."

¹⁶ Adran 2.4 yn Safon Broffesiynol RICS (Ebrill 2023)

¹⁷ Paragraff 2.5.2 yng Nghanllawiau RICS Nodyn GN-94/2012.

¹⁸ Gweler sylwadau pellach ar fater cyfrinachedd yn adran 7 isod

gronfa ddata honno sydd wedi bod yn ystod y blynyddoedd diwethaf o brosiectau yng Nghymru. Mae hyn hefyd yn amlwg o Ffactorau Lleoliadol BCIS bod y gronfa ddata, mewn rhai lleoliadau mwy gwledig, yn dibynnu ar sampl fach iawn o brosiectau datblygu yr adroddwyd arnynt; weithiau mewn ffigyrau sengl dros gyfnod o oddeutu 40 mlynedd.

- 3.4 Mae hefyd yn wir nad yw adeiladwyr tai niferus yn gyffredinol yn cyfrannu at y gronfa ddata. Mae hyn yn tanlinellu pwysigrwydd:
- a) casglu cymaint o wybodaeth ag sy'n bosib ynghylch costau adeiladu lleol o ffynonellau eraill, megis Grwpiau Astudio Hyfywedd¹⁹, FVAau safle ymgeisydd yn y broses gwneud cynlluniau ac asesiadau hyfywedd safle-benodol, pryd bynnag mae'r rheiny'n digwydd o fewn cyd-destun rheoli datblygiad.
 - b) Nid yn unig yw dehongli data sy'n cael ei dynnu o BCIS yn adnabod mewnbwn cyfyngedig i'r gronfa ddata gan gwmnïau sydd yn y lle gorau i gyflawni arbedion maint; ond mae hefyd yn adlewyrchu'r ffaith fod data BCIS yn cael ei gyflwyno fel ystod o gostau. Er ei bod wedi bod yn arfer naill ai i fabwysiadu cyfradd gymedrig neu ganolrif fel man cychwyn, mae'r ffordd y mae costau adeiladu'n amrywio yn ôl cymhlethdod a graddfa pob datblygiad, yn ogystal â chymhlethdod a graddfa pob datblygiad, yn ogystal â'r fanyleb adeiladu a nodweddion sylfaenol safle, gael eu hadlewyrchu mewn FVA safle-benodol.
 - c) Mae cydnabod, yn absenoldeb mewnbwn gan adeiladwyr tai niferus, nad yw data BCIS yn set data hollol gytbwys o'r diwydiant; ac y byddai'r cyfraddau cost canolrif, chwarter uchaf ac isaf yn rhoi darlun gwahanol, os yw gwybodaeth am gostau o'r cwmnïau mwy hynny wedi'u cynnwys; a
 - d) derbyn bod data yn aml yn cael ei gyflwyno i BCIS gyda gwahanol lefelau o fanylder. Mae archwilio'r dadansoddiadau cost fwy manwl ar gyfer safleoedd unigol ar y gronfa ddata yn datgelu rhyw gymaint o anghysondeb yn y ffordd mae costau'n cael eu nodi/cofnodi ar y gronfa ddata.
- 3.5 Mae'r gronfa ddata BCIS yn cofnodi costau adeiladu hanesyddol. Ar amser pan roedd Rheoliadau Adeiladu'n cael eu cyflwyno er mwyn bodloni heriau newid hinsawdd, y mae yna wahaniaeth o ran amser cyn i oblygiadau cost y Rheoliadau hynny gael eu hadlewyrchu'n llawn yn y cyfraddau cost sy'n cael eu tynnu o'r gronfa ddata, a bydd hynny'n parhau. Lle mae hyfywedd yn cael ei ystyried o fewn cyd-destun gwneud cynlluniau, bydd angen caniatáu ar gyfer goblygiadau cost debygol newidiadau rheoleiddiol y disgwylir iddynt gael eu cyflwyno yn ystod y cyfnod cynllunio, yn ogystal â'i effaith posib ar y newidiadau hynny ar werthoedd terfynol mewn datblygiad.
- 3.6 Ni ddylai diffyg hyfywedd ariannol fod yn esgus ar gyfer caniatáu datblygiad sy'n methu â bodloni meini prawf eraill sy'n angenrheidiol er mwyn i ddatblygiad fod yn "gynaliadwy". Os yw cyfyngiadau hyfywedd yn atal datblygiad rhag bodloni'r meini prawf cynaliadwyedd priodol, ni ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi oni bai y gellir adnabod mecanweithiau ariannu eraill y gellir eu hadnabod er mwyn goresgyn y problemau hyfywedd.
- 3.7 Mewn Parciau Cenedlaethol ac ardaloedd eraill o werth tirwedd arbennig, lle byddai datblygiad fel arfer yn ddarostyngedig i gyfyngiadau mwy llym, dylai'r holl asesiadau hyfywedd yn y broses gwneud cynlluniau osgoi cael polisiau cynllunio wedi'u cymhwyso gyda datganiadau megis "yn amodol ar argaeledd". Byddai yna wedyn ragdybiaeth gref yn erbyn caniatáu cynigion datblygiadau ar hap-safleoedd sydd heb gydymffurfio'n llawn gyda'r polisiau perthnasol mewn cynllun a fabwysiadwyd.

¹⁹ Paragraffau 5.93 i 5.97 yn Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu

- 3.8 Mewn asesiadau hyfywedd ar gyfer safleoedd mwy, lle gall fod bron i ddegawd neu fwy cyn y disgwylir i'r datblygiad gael ei gwblhau, mae'n bosib y bydd yn rhaid caniatáu ar gyfer adolygu'r FVA y cytunwyd arno cyn neilltuo safle mewn cynllun datblygu, yn ystod cam neu gamau mwy diweddar y datblygiad cyffredinol. Mewn achosion lle ystyrir adolygiad (neu gyfres o adolygiadau) yn briodol, dylai proses a thelerau ymgysylltu ar gyfer pob adolygiad gael eu nodi'n eglur mewn polisi safle penodol yn y cynllun. Gallai achosion o'r fath gynnwys (*inter alia*):
- a) safle lle mae'r peryglon a gysylltir gyda gwaith adfer cychwynnol, darparu seilwaith oddi ar y safle neu waith anarferol ar y tir i'r fath raddau fel bod y datblygwr yn gwneud cais rhesymol am ohirio'r ddarpariaeth lawn o dai fforddiadwy neu fuddion cymunedol eraill; a/neu
 - b) lle disgwylir i gost gros cynllun mewn lleoliad o werth llai gael ei wella o ganlyniad i fesurau gwneud llefydd.
- Defnydd priodol o fecanwaith adolygu yw darparu hyblygrwydd yng nghamau cynnar datblygiad; a galluogi datblygwr i reoli risg. Nid yw mecanweithiau adolygu yn adnodd er mwyn amddiffyn na gwarantu lefel benodol o enillion i ddatblygwr; ond mae'n bosib y gellir ei ddefnyddio i atgyfnerthu gallu Awdurdod Cynllunio Lleol i geisio cydymffurfio gyda pholisïau eraill dros oes prosiect ac i sicrhau'r buddion mwyaf posib o safbwynt diddordeb y cyhoedd, o roi'r caniatâd cynllunio. Ni ddylai mecanweithiau adolygu fyth fod yn gyfrwng i berchennog tir neu ddatblygwr ddianc rhag canlyniadau eu penderfyniadau ariannol neu roi baich ar LPA neu gymuned leol gyda'r risgiau a gysylltir fel arfer gyda datblygiad.
- 3.9 Ac eithrio unrhyw atebolrwydd i Dreth Trafodiadau'r Tir, mae rhwymedigaethau treth posib eraill yn cael eu heithrio o FVA fel arfer. Fodd bynnag, lle mae cymhelliadau treth ar gael (megis Rhyddhad Cywiro Tir) i ddatblygwr, gall fod yn briodol cymryd i ystyriaeth eu budd atodol mewn FVA (ar ben y rhyddhad treth sydd ar gael fel arfer ar wariant perthnasol).

4. Safonau Adrodd

- 4.1 Mae asesiad gwrthrychol a diduedd o hyfywedd ariannol yn allweddol ar gyfer sefydlu cydbwysedd priodol rhwng dyheadau perchnogion tir a datblygwyr ar y naill law; a nod y system Gynllunio i ddiogelu'r mwyaf o fudd posib er lles y cyhoedd ar y llall, a hynny drwy ryddhau tir ar gyfer ei ddatblygu.
- 4.2 Fel arfer daw pob gwerthusiad hyfywedd gyda sylwebaeth neu adroddiad sy'n egluro'r rhagdybiaethau allweddol a wnaed yn y gwerthusiad ariannol; ac sy'n amlinellu'r dystiolaeth y seiliwyd y gwerthusiad arni. Gyda'i gilydd, disgrifir y dogfennau gwerthuso a chefnogi yn y Canllawiau fel Asesiad Hyfywedd Ariannol neu FVA.
- 4.3 Mae Safon Broffesiynol RICS (Ebrill 2023) yn nodi safonau adrodd (ac ymddygiad) ar gyfer aelodau RICS wrth ymgymryd â gwerthusiadau hyfywedd ariannol ac adrodd amdanynt. Dylai rhai elfennau allweddol o'r safonau hyn, fel y'u nodir yn Atodiad B, fod yn orfodol ar gyfer pob gwerthusiad ac adroddiadau hyfywedd ariannol yng Nghymru, lle'r ymgymerir â hwy gan Aelod o RICS neu unrhyw berson arall. Nid yw hwn yn eithrio Aelodau RICS rhag cydymffurfio'n llawn gyda gofynion y Safon Broffesiynol.
- 4.4 Dylai sylwebaeth sy'n cyd-fynd gyda FVA fod yn eglur ynghylch y dystiolaeth a/neu'r rhagdybiaethau y mae'n seiliedig arni; gan gynnwys, lle mae'n ymwneud â datblygiad anarferol neu gostau safle yn seiliedig gan mwyaf ar astudiaethau o'r ddesg neu ymchwiliadau mwy manwl, er enghraifft. Hyd yn oed ar y cam gwneud cynlluniau, gall fod

yn briodol i amcangyfrifon costau gael eu cefnogi gan ohebiaeth gydag ymgwymerwyr statudol, lle mae safle yn “allweddol” o bosib²⁰ i gyflawni cynllun datblygu.

- 4.5 Er hynny, cydnabyddir, yn y broses wneud cynlluniau, bod yn rhaid i natur y dystiolaeth sydd ei hangen er mwyn cefnogi FVA fod yn gymesur²¹ â'r cam a gyrhaeddwyd yn y broses honno, ac arwyddocâd y safle i ddarparu polisïau datblygu yn y cynllun mewn ffordd amserol.
- 4.6 Gall arolygon topograffig, ac astudiaethau sy'n hanfodol i ddeall traweffaith datblygiad ar rwydweithiau priffyrdd a gwasanaethau gael eu hystyried yn hanfodol ar gyfer safleoedd o faint sylweddol; tra y bydd comisiynu mwy o waith archwilio tir costus a/neu asesiadau hydrolegol mewn manylder yn aml gymryd lle ar gam cynllunio pellach (e.e. ar yr un pryd gyda chais cynllunio amlinellol).
- 4.7 Bydd bar uwch yn cael ei osod fel arfer ar gyfer y dystiolaeth sydd ei angen lle bynnag mae hyfywedd yn cael ei nodi fel sail ar gyfer llacio'r polisïau mewn cynllun datblygu wedi'i ddiweddarau. Yn yr achosion eithriadol hynny, mae'r cyfrifoldeb ar yr ymgeisydd, gan fabwysiadu dull “llyfr agored” at ddarparu'r Awdurdod Cynllunio Lleol gyda'r holl dystiolaeth amrywiol ddigonol sy'n angenrheidiol er mwyn profi achos ar gyfer llacio'r gofynion polisi llawn yn y cynllun datblygu. Dylai gynnwys cyfeiriad yn ôl at unrhyw FVA blaenorol, gydag eglurhad llawn o'r hyn sydd wedi newid oddi ar hynny. Dylid hefyd rhagdybio yn yr amgylchiadau hyn bod y FVA a'r dystiolaeth gefnogol yn dod ar gael yn gyhoeddus, fel y bydd yn ofynnol o bosib o dan y Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol.²²
- 4.8 Dylai'r canlyniadau o'r holl asesiadau hyfywedd fod yn ddarostyngedig i brofi sensitifrwydd, er mwyn dangos traweffaith amrywiadau cynyddrannol ym mhrif allbynnau gwerthusiad ariannol; a thrwy hynny alluogi i farn gadarn gael ei sefydlu ar faterion hyfywedd. Bydd yr aseswr yn penderfynu ym mhob achos ar yr ystod briodol o amrywiadau; ond yr ystod ganlynol yw'r un a ddefnyddir yn fwyaf cyffredin:
- plws/minws 10% mewn gwerth gros datblygiad
 - plws/minws 10% mewn costau adeiladu (plot ac allanol)
 - plws/minws 15% mewn gwerth tir
- 4.9 Mewn achosion lle mae Datblygu Model Hyfywedd (DVM)²³ wedi'i ddefnyddio wrth gynhyrchu FVA, gall unrhyw un sy'n hyrwyddo safle cais yn y broses gwneud cynlluniau, neu (yn yr amgylchiadau eithriadol a ddisgrifir yn adran 2 uchod) neu sy'n hyrwyddo gwerthusiad hyfywedd yn ystod y broses Rheoli Datblygiad, ddisgwyl derbyn ymateb cychwynnol lefel uchel gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol; drwy gyfrwng dogfennau profforma yn Atodiad C ac Atodiad D²⁴, sydd wedi'u dylunio'n arbennig er mwyn i Awdurdodau Cynllunio Lleol eu defnyddio yn y cyd-destun hwn.

5. Meincnod Gwerth Tir

- 5.1 Er mwyn i ddatblygiad gael ei ystyried yn hyfyw dylai ddarparu “gwerth tir sy'n ddigonol er mwyn annog perchennog tir i werthu ar gyfer y pwrpas arfaethedig”.²⁵ Golyga hyn werth

²⁰ Gweler paragraff 5.89 (et al) yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

²¹ Paragraff 5.97 yn y Llawlyfr Cynllun Datblygu

²² Gweler y canllawiau pellach yn adran 7 isod

²³ Mae'r DVM, a gymeradwyir gan POSW, bellach yn cael ei ddefnyddio'n aml gan ddatblygwyr ac awdurdodau cynllunio ar hyd a lled Cymru a chafodd ei ddatblygu yn y lle cyntaf gan ddefnyddio arian grant gan Lywodraeth Cymru.

²⁴ Mae'r atodiadau hyn ar gael i bob LPA yng Nghymru, gyda'i deitl a'i logo unigol.

²⁵ O baragraff sy'n dwyn y teitl “Beth yw Hyfywedd?” ar dudalen 138 y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

sy'n cynnig cymhelliant rhesymol i berchennog tir i gynnig tir ar gyfer ei ddatblygu, wrth barhau i fod yn cydymffurfio'n llawn gyda gofynion cynllunio polisi. Mewn sefyllfa lle gall y ddau faen prawf yma ymddangos i fod yn tynnu'n groes, rhaid defnyddio barn broffesiynol wedi'i chefnogi gan dystiolaeth o'r farchnad wrth geisio dod o hyd i'r cydbwysedd cywir²⁶.

- 5.2 Dylai FVA gynnwys tystiolaeth sy'n eglur o ran pa ddatganiad ariannol (neu feincnod gwerth tir) fyddai'n realistig yn denu perchennog tir i werthu tir at y pwrpas arfaethedig mewn lleoliad penodol neu ardal is-farchnad. Cyn neilltuo safle i'w datblygu ar y cam gwneud cynlluniau, mae'n bosib y bydd LPA yn ceisio sicrhau datganiad ysgrifenedig er mwyn cadarnhau bod y gwerth tir a ddefnyddir mewn FVA yn cynnig digon o gymhelliant i berchennog tir werthu'r tir at y dibenion arfaethedig. Ystyrir datganiad o'r fath yn rhwymol o safbwynt y perchennog tir cysylltiedig.
- 5.3 Mae disgwyliadau perchnogion tir yn elfen bwysig yn rhyddhad gwirfoddol tir ar gyfer ei ddatblygu; ond gallant gynnwys meini prawf unigol. Rhaid ymgymryd ag asesiadau hyfywedd ar lefel mwy gwrthrychol.
- 5.4 Bydd tystiolaeth o brisiau a dalwyd ar gyfer tir cyfatebol yn fan cychwyn ar gyfer penderfynu ar feincnod gwerth tir priodol ar gyfer safle neu safleoedd mewn ardal is-farchnad, ond rhaid iddo gael ei addasu (lle mae'n angenrheidiol) er mwyn cymryd i gyfrif unrhyw wahaniaethau rhwng polisi cynllunio'r gorffennol, y presennol ac arfaethedig a/neu ofnion seilwaith; yn ogystal â gwahaniaethau o ran graddfa, ffurf, dwysedd, lleoliad a nodweddion eraill o'r safle(oedd) sydd o dan ystyriaeth. Yn ystod y broses wneud cynlluniau, gall tystiolaeth o'r isafswm gwerth tir a ysgrifennir mewn i gytundebau opsiwn neu hyrwyddo rhwng perchnogion tir a datblygwyr hefyd fod yn berthnasol.
- 5.5 Fel arfer bydd meincnodau gwerthoedd tir y cael eu mynegi o safbwynt eu gwerth fesul acer neu hectar y gellir eu datblygu (yn hytrach nag ardal safle gros) er mwyn hwyluso'r gymhariaeth rhwng safleoedd datblygu. Ond mae'n bosib y bydd cyfeiriad at werthoedd fesul ardal dir gros a/neu fesul uned o lety yn darparu ffurf eilaidd o gymharu tystiolaeth y farchnad. Dylai unrhyw debygolrwydd o gostau safle anarferol (gan gynnwys costau "agor i fyny") hefyd gael eu cymryd i ystyriaeth wrth ddiffinio meincnod gwerth tir.
- 5.6 Mae gwerth tir yn sensitif i'r gwerth datblygu gros rhagolwg; ac maent yn debygol o amrywio ar draws ardal weinyddol Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae gwerth y farchnad o ran tai newydd, er enghraifft, neu werth rhentu a gwerth cyfalaf datblygiad masnachol newydd, yn gyffredinol yn cael eu dylanwadu gan eu lleoliad; tra bod costau adeiladu mewn lleoliad poblogaidd neu o werth uwch yn gallu bod yn debyg iawn i rai mewn ardal gwerth is. Nid dyma'r unig ffordd y disgwylir i ddatblygwr dalu llai am dir mewn ardal o werth is; ond hefyd bod y gyfran o dai fforddiadwy y bydd yn ymarferol i ddatblygiad preswyl sy'n cael ei arwain gan y farchnad ei darparu mewn lleoliad o werth is, yn llai tebygol nag un mewn ardal o werth is.
- 5.7 O ganlyniad, wrth gynnal asesiad hyfywedd ar draws y cynllun ar gyfer amrywiaeth o deipolegau, gall fod yn briodol profi ystod o werthoedd tir meincnod sy'n gysylltiedig gydag amrywiaeth o brisiau tai (er enghraifft), er mwyn gwahaniaethu rhwng hyfywedd gofynion polisi ar draws yr holl ardaloedd is-farchnad o fewn ardal weinyddol LPA.
- 5.8 Gellir cyfeirio hefyd at ddefnydd presennol o'r tir wrth ystyried a yw'r gwerth tir meincnod a ddefnyddir mewn FVA yn "ddigonol ar gyfer annog perchennog tir i werth at y dibenion arfaethedig". Fodd bynnag, ystyrir bod y prisiau y telir amdanynt fel arfer ar gyfer datblygu tir yn datgelu cymaint o ystod eang o "breimiwm" sydd yn uwch na gwerthoedd tir at ddefnydd amaethyddol, fel bod methodoleg yn seiliedig ar gymhwysu lluosogwr i

²⁶ Gweler paragraff 1.7 uchod.

werthoedd ar gyfer defnydd amaethyddol sy'n bodoli eisoes er mwyn cyrraedd at werth meincnod ar gyfer datblygu tir, yn llai dibynadwy na'r fethodoleg a ddisgrifir ym mharagraffau 5.1 i 5.5 o'r uchod. Bydd unrhyw gymhariaeth gyda'r gwerth defnydd presennol yn fwy tebygol o fod yn berthnasol lle mae'r gwerth defnydd presennol yn fwy na gwerth tir amaethyddol; neu lle mae gwerth y tir ar gyfer y defnydd arfaethedig wedi effeithio'n anffafriol gan gostau datblygu anarferol sy'n gysylltiedig gyda'r defnydd arfaethedig hwnnw.

- 5.9 Os oes gan safle botensial ar gyfer defnydd amgen sy'n fwy gwerthfawr na'i ddefnydd presennol, mae'n bosib y bydd hyn hefyd yn cael ei gymryd i ystyriaeth, yn ddibynnol ar y canlynol:
- a) rhaid i unrhyw ddefnydd amgen fod yn un fyddai'n cydymffurfio'n llawn gyda pholisïau cynllun datblygu ar gyfer darparu tai fforddiadwy a/neu unrhyw seilwaith a chyfleusterau cymunedol eraill; a
 - b) rhaid iddo gael ei ddangos y gallai'r defnydd amgen gael ei roi ar waith ar y safle a bod yna alw yn y farchnad ar gyfer y defnydd hwnnw; ynghyd ag eglurhad cadarn ynghylch pam nad yw'r defnydd amgen wedi'i ddilyn i fyny.

Gallai costau ac amserlenni cysylltiedig gyda rhoi'r defnydd arfaethedig ar waith ar y naill law ac unrhyw ddefnydd amgen dilys ar y llaw arall, hefyd fod yn ystyriaeth ymarferol.

- 5.10 Nid oes unrhyw ddatblygwr craff yn gwneud ymrwymiad cytundebol gyda pherchennog tir er mwyn hyrwyddo tir yn y broses gwneud cynlluniau heb ymgymryd yn gyntaf ag o leiaf asesiad ariannol cynradd o'r datblygiad y maent yn bwriadu ei hyrwyddo, neu amlinellad ohono.
- 5.11 Bydd y ffurflen a ddefnyddir gan awdurdod cynllunio lleol²⁷ ar gyfer cael gwybodaeth gan ymgeiswyr hyrwyddwyr safle, fel arfer yn gofyn am fanylion sy'n berthnasol i asesu seilwaith a/neu unrhyw gostau datblygu "anarferol". Oni bai bod y safle'n cael ei hyrwyddo fel "safle allweddol" posib, mae'n annhebygol y bydd yr hyrwyddwr wedi ymgymryd â mwy nag astudiaeth pen desg o gostau safle "anarferol" posib ar y cam yma o'r broses gwneud cynlluniau.
- 5.12 Pan, yn dilyn hidlo cychwynnol, fydd 'safle posib' yn cael ei ystyried i'w neilltuo yn y Cynllun Adnewid, mae'n rhesymol disgwyl y bydd hyrwyddwr y safle'n darparu rhagor o wybodaeth, os ystyrir y byddai costau anarferol yn effeithio'n anffafriol ar allu darparu'r safle yn gymesur gyda phwysigrwydd neilltuo'r safle hwnnw i gyflawni'r cynllun cyffredinol. Fel y crybwyllwyd yn adran 4 uchod, bydd ymchwiliadau mwy manwl (a chostus) ar y safle yn aml ddim yn cael eu hymgyrdd â hwy hyd nes ymlaen yn y broses gynllunio.
- 5.13 Serch hynny o'r pwynt y mae cynllun wedi'i roi ymlaen ar gyfer ei archwilio, mae'r risgiau sy'n codi o ddarganfod costau safle sy'n uwch na'r hyn a ragwelwyd yn rhai sy'n eiddo i'r perchennog tir (neu'r datblygwr). Nid yw'n rhesymol i berchennog tir ddisgwyl cael yr un pris gael ei dalu am dir lle bydd y datblygiad angen gwaith adfer sylweddol neu "agor" costau (ar ffurf seilwaith oddi ar y safle, neu waith tir topograffig, er enghraifft), o'u cymharu gyda safle sy'n rhydd o gyfyngiadau o'r fath.
- 5.14 Cyfrifoldeb y perchnogion tir a'r datblygwyr sy'n hyrwyddo'r safle y gwnaed cais ar ei gyfer er mwyn ymgysylltu gyda LPAu a rhanddeiliaid eraill yn y broses gwneud cynlluniau. Mae

²⁷ Gweler Tabl 4 ar dudalen 40 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

hyn yn cynnwys cyfranogiad llawn ac ystyrlon mewn cyfarfodydd Grwpiau Astudio Hyfywedd.²⁸

- 5.15 Rhaid i ddatblygwyr a phartïon eraill sy'n prynu, neu sydd â diddordeb i brynu) tir dalu sylw dyledus i gyfanswm cost gronol yr holl bolisiâu perthnasol mewn cynllun datblygu, wrth gytuno ar bris ar gyfer tir. Ni fydd y pris a delir am dir fod yn gyfiawnhad dros fethu â chydymffurfio gyda pholisiâu perthnasol yn y cynllun o dan unrhyw amgylchiadau. Mae'n bosib y gall Awdurdodau Cynllunio Lleol ofyn am dystiolaeth o'r pris a dalwyd am dir (neu'r pris y disgwyld ei dalu o dan delerau opsiwn neu gytundeb hyrwyddo). Os yw perchennog tir neu ddatblygwr yn chwilio am lacio unrhyw ofynion polisi mewn cynllun sydd wedi'i fabwysiadu, yn y broses rheoli datblygiad, bydd yn orfodol i'r perchennog tir neu'r datblygwr ddarparu datgeliad llawn o'r wybodaeth honno.

6. Elw Datblygu

- 6.1 Mae'r term "enillion cystadleuol" wedi'i ddefnyddio i ddisgrifio maint elw datblygwyr; gan adlewyrchu natur safle'r farchnad yn ogystal â'i risgiau posib.
- 6.2 Dylai lefel elw'r datblygwr a gymhwysir i asesiad hyfywedd adlewyrchu barn yr asesydd ar lefel y risg sy'n gysylltiedig gyda theipoleg y datblygiad (yn achos asesiadau hyfywedd lefel uchel ar draws y cynllun) neu gynnig datblygiad penodol; fel y gwelir yng nghyd-destun y galw tebygol yn y farchnad ar gyfer y safle datblygiad neu deipoleg. Dylai maint yr elw ym mhob achos gynrychioli "datganiad wedi'i addasu o risg y farchnad i'r datblygwr"²⁹; gan gydnabod (er enghraifft) nad yw'n anghyffredin i gystadleuaeth gryfach fod rhwng datblygwyr ar gyfer safleoedd llai nag i rai safleoedd mwy.
- 6.3 Cyfrifir am risg posib yn y datganiad targed neu ddatganiad a ragdybir ar gyfer datblygwyr ar y cam gwneud cynlluniau. Rôl datblygwyr, nid y gwneuthurwyr cynlluniau na'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau yw lliniaru'r risgiau hyn. Mae pa mor gylchol yw'r farchnad un elfen o risg datblygu a chyfrifir amdano yn y datganiad a addasir gyda risg y cyfeirir ato ym mharagraff 6.2 uchod. Er enghraifft, nid yn unig y bydd datganiad targed datblygwr mewn FVA yn seiliedig ar amrywiaeth o ragdybiaethau ar refeniw a chostau, ond hefyd ar lif arian datblygiad a ragwelwyd. Mae datganiad targed datblygwr mewn FVA yn cymryd i ystyriaeth beryglon yr holl amrywiadau annisgwyl o'r rhagdybiaethau hyn.
- 6.4 O ganlyniad, yn gyffredinol mae yna lefel uwch o risg sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau fydd yn cymryd sawl blwyddyn i'w cwblhau; ac y gallent felly fod yn ddarostyngedig i newidiadau o ran cyflwr economaidd a chyflwr y farchnad yn ystod y cyfnod datblygu cyffredinol. Ffactor perthnasol arall wrth asesu risg yw i ba raddau mae'r datblygiad yn ymwneud â gwariant sylweddol ymlaen llaw ar seilwaith neu waith anarferol arall, yn arbennig felly lle gall fod peth ansicrwydd ynghylch swm y costau hynny.
- 6.5 Fel y nodir yn Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu³⁰ a chanllawiau cyhoeddus eraill, mae maint yr elw a ddisgwyldir gan ddatblygwyr, ac sy'n angenrheidiol er mwyn bodloni gofynion arferol benthyciwr gyda datblygiadau preswyl, fel arfer yn amrywio rhwng 15% a 20% o'r incwm gros a ragwelwyd o werthiannau'r farchnad agored. Bydd maint elw is, yn seiliedig ar 6% o'r gost, yn cael ei gymhwyso fel arfer i ddarparu tai fforddiadwy o fewn datblygiad sydd â deiliadaeth gymysg. Gall lefel briodol maint yr elw ar gyfer hunan-adeiladu neu ddatblygiadau uned sengl eraill fel arfer gael eu cymryd ar 10% o GDV³¹.

²⁸ Gweler paragraffau 5.93 i 5.97 yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

²⁹ Gweler Canllaw RICS 94/2012 ar Hyfywedd Ariannol mewn Cynllunio

³⁰ O fewn Tabl 24 yn y Llyfryn Cynlluniau Datblygu, ar frig tudalen 145

³¹ Nodyn bod Prisau Cyfartalog BCIS eisoes yn cynnwys lwfans ar gyfer gorbenion ac elw contractwr

- 6.6 Mae lefel galw'r farchnad am gartrefi newydd mewn lleoliad penodol neu ardal is-farchnad hefyd yn ystyriaeth ymarferol, ynghyd â'r cyflymder y mae tai yn debygol o werthu, wrth benderfynu maint elw priodol ar gyfer pob asesiad hyfywedd.
- 6.7 Fel arall, gall maint elw datblygwr ar gynlluniau datblygu masnachol gael eu mynegi fel canran Gwerth Datblygiad Net; bod yn bris y disgwylir i fuddsoddwr ei dalu am y datblygiad sydd wedi'i gwblhau wedi cymryd i ystyriaeth y costau o ran ffioedd proffesiynol a LTT a achosir wrth ei gaffael. Dylai maint yr elw a ragdybir neu'r maint elw targed ar gyfer y datblygwr unwaith eto gynrychioli "datganiad marchnad wedi'i addasu o ran risg", a chaiff ei ddylanwadu arno gan y graddau y gallai'r datblygiad fod wedi cael ei rhag-osod, yn hytrach na bod yn bennaf, neu'n gyfan gwbl ar hap.
- 6.8 Mae datblygiad neu estyniad o ystadau diwydiannol, mewn sefyllfaoedd a allai ymddangos fel pe na baent yn "hyfyw" neu ddarparu unrhyw elw datblygu arwyddocaol, yn ffordd o atgoffa bod meini prawf buddsoddwyr a hoffterau'n amrywio; a dylid eu cymryd i ystyriaeth. Lle mae galw gan breswylwyr ar gyfer gofod masnachol mewn eiddo i'w rentu sy'n dangos datganiad blynyddol deniadol ar gost cyfalaf datblygu'r gofod y llawr hwnnw, o'i gymharu gyda'r hyn sydd ar gael drwy ffurfiau eraill o fuddsoddiad, mae'n bosib y gwelir y datblygiad yn mynd yn ei flaen gyda maint elw cymharol fach dros gost y datblygiad. Lle mae hyn yn digwydd, mae'n adlewyrchiad, nid yn unig o lefel y risg sy'n gysylltiedig gyda datblygiad o'r fath, ond o safbwynt ehangach buddsoddwr hefyd.

7. Tryloywder a Chyfrinachedd

- 7.1 Mae'r Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol yn cynnwys rheolau sy'n llywodraethu dros ddatgeliad cyhoeddus posib naill ai o ran o Asesiad Hyfywedd Ariannol neu'r cyfan ohono. Mae'r ffordd y dylai'r Rheoliadau fod wedi'u cymhwyso mewn achosion unigol wedi'u hamlinellu yn y Rheoliadau hynny; ac y mae tu hwnt i gwmpas y Canllaw hwn.
- 7.2 Fodd bynnag, mae'r prif reswm a nodir yn gyffredin er mwyn osgoi datgeliad llawn neu rannol o FVA yn seiliedig ar sensitifrwydd masnachol neu gyfrinachedd gwybodaeth o fewn y FVA hwnnw. Mae'n debygol y bydd achos cryfach dros beidio â datgelu gwybodaeth a all fod yn sensitif yn fasnachol o fewn FVA, yn ystod cam gwneud cynlluniau o gynllun datblygu; o'i gymharu gyda'r sefyllfa lle mae hyfywedd yn cael ei nodi fel sail ar gyfer llacio gofynion polisi llawn cynllun datblygu yn ystod cam rheoli datblygiad prosiect.
- 7.3 Mae mewnbynnau y gallai fod yn sensitif yn fasnachol fel arfer yn berthnasol i:
- a) negodi presennol neu yn y dyfodol ar gynnull tir (gan gynnwys sicrhau meddiannu eiddo gwag), trefniadau opsiwn, hawliau trydydd parti (e.e. hawliau tramwy, gweledded, pridwerth, golau, gorymestyn ac ati), amhariad, adleoli, pryniant gorfodol a digolledu tir, ac ati.
 - b) gwybodaeth fusnes penodol, megis manylion ariannu a chytundebau marchnata; a
 - c) hawlfraint ddeallusol, megis datblygu pecyn cymorth a modelu cost adeiladu.
- 7.4 Mae'n bwysig bod hyrwyddwyr safleoedd posib yn teimlo eu bod yn gallu rhannu gwybodaeth gyda'r rhai sy'n ymwneud â chreu neu ddiweddarau cynllun datblygu, mewn dull "llyfr agored", ar yr un pryd â bod â hyder na fydd unrhyw wybodaeth sy'n sensitif yn fasnachol ar gael i unrhyw drydydd parti, a allai (er enghraifft) fod yn hyrwyddo safle posib arall sy'n cystadlu, neu fod yn gystadleuydd busnes mewn ffordd fwy cyffredinol.
- 7.5 Yn arbennig felly yn achos safleoedd datblygu mwy, dylid cydnabod

- a) ei bod yn bosib i symiau sylweddol fod yn ddisgwyliedig (gyda risg) ar asesiadau traweffaith trafnidiaeth ac amgylcheddol a/neu astudiaethau eraill tebyg, cyn i neilltuo safle gael ei gadarnhau yn y cynllun datblygu, ac
 - b) oni bai mai'r perchennog tir yw'r hyrwyddwr safle, bydd llawer, os nad y cyfan, o'r gwariant hwn yn cael ei wneud cyn i ddatblygwr fod wedi sicrhau teitl cyfreithiol llawn i'r tir o dan sylw. Os yw hyrwyddo'r safle yn cael ei wneud gan ddatblygwr, o dan delerau opsiwn, contract amodol neu ffurf arall ar gytundeb hyrwyddo, mae yna beryg ychwanegol, os nad yw'r datblygwr yn gallu dod â phryniant llwyddiannus o'r safle i fwcwl, gallai eraill elwa o wybodaeth sydd wedi'i rhyddhau'n gyhoeddus.
- 7.6 Mae Llawlyfr Cynlluniau Datblygu'n cydnabod y materion hyn. Mae'n awgrymu, er enghraifft, y gellir defnyddio ffigyrau cyfanredol, yn hytrach na dadansoddiad costau manylach, wrth gyflwyno tystiolaeth hyfywedd er mwyn cefnogi cynllun datblygu³². Pwrpas tystiolaeth o'r fath yw dangos gydag argyhoeddiad bod y dull a ddefnyddiwyd gyda'r asesiadau hyfywedd ar safleoedd allweddol (er enghraifft) wedi bod yn gyson ac yn ddigonol drwyddo draw. Gellir cyflawni hyn drwy gyflwyno'r prif fewnbynnau ac allbynnau o bob asesiad mewn tabl; sydd hefyd yn galluogi i gymariaethau gael eu tynnu rhwng y mewnbynnau ac allbynnau hynny ar gyfer pob safle.
- 7.7 Mewn unrhyw achos lle cyfeirir at hyfywedd fel sail ar gyfer llacio'r gofynion polisi llawn mewn cynllun a fabwysiadwyd ar gam rheoli datblygu'r prosiect, gellir disgwyl lefel uwch o ddatgeliad; a gellir cyfiawnhau hynny. Dyma ddylai fod yn arferol, ar y cwm hwn yn y broses gynllunio, bod FVA yn cael ei baratoi ar y sail honno ac y bydd yn cael ei wneud ar gael yn gyhoeddus; ac y gallai hyn (er enghraifft) gynnwys cyhoeddi dadansoddiad manwl o unrhyw gostau y mae'r sawl sy'n gwneud y cais cynllunio yn dibynnu arno mewn achos ar gyfer llacio rhywfaint o'r gofynion polisi yn y cynllun. Bydd hyn hefyd yn ddibynnol ar y sawl sy'n gwneud y cais cynllunio i ddangos bod y pris a dalwyd (neu sy'n cael ei dalu) ar gyfer y safle wedi cymryd (neu sy'n cymryd) i ystyriaeth yn llawn ac yn briodol y canllawiau a nodwyd ym mharagraff 5.15 uchod.

³² Gweler paragraff 5.96 yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

Arodiad A : Geirfa

Costau Anarferol	Mae costau'n gysylltiedig gydag amgylchiadau safle anarferol, megis halogi, risg o lifogydd, sylfeini, adeiladau rhestredig ac ati
Tai Fforddiadwy	Tai, naill ai ar gyfer eu gwerthu neu eu rhentu, lle mae mecanweithiau diogel yn eu lle i sicrhau ei fod yn hygyrch i rai nad ydynt yn gallu fforddio tai'r farchnad, a hynny ar gyfer preswyliaid cyntaf ac ar gyfer preswylwyr dilynol. Mae tai fforddiadwy'n cynnwys tai rhent cymdeithasol sy'n eiddo i awdurdodau lleol a RSLau; a thai canolraddol lle mae prisiau neu rent yn uwch na rhai rhentu cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu rent tai'r farchnad.
Gwerth Defnydd Amgen	Gwerth tir ar gyfer unrhyw ddefnydd cyfreithlon yn hytrach na'i ddefnydd presennol.
Gwerth Defnydd Presennol	Mae gwerth tir ar gyfer ei ddefnydd cyfreithiol presennol neu fwyaf diweddar, heb unrhyw ddisgwyliad bod y defnydd hwnnw'n newid yn y dyfodol rhagweladwy. Dylai gwerth defnydd presennol felly hepgor unrhyw "werth gobaith" sy'n gysylltiedig gyda defnydd amgen, ac o bosib, mwy gwerthfawr.
Gwerth Gobaith	Mae yna elfen o werth y farchnad sydd y tu hwnt i werth defnydd presennol sy'n adlewyrchu rhagolwg o ddefnydd mwy gwerthfawr yn y dyfodol.
Gwerth y Farchnad	Y swm amcangyfrifedig y dylai ased neu rywmedigaeth gyfnewid ar y dyddiad prisio rhwng prynwr parod a gwerthwr parod mewn trafodiad hyd braich, wedi marchnata cywir; a lle mae'r partion wedi gweithredu, fel ei gilydd, mewn ffordd wybodus, gochelgar a heb reidrwydd.
Gwneuthurwr Penderfyniad	Mae'n ofynnol i'r awdurdod cynllunio lleol, yr archwiliwr cynllunio neu unrhyw gorff arall wneud penderfyniadau mewn ymateb i gais cynllunio amlinellol neu lawn; neu gais am gymeradwyo materion a gedwir yn ôl yn dilyn caniatâd cynllunio amlinellol.
Rheoli Datblygu	Y cam yn y broses gynllunio sy'n gysylltiedig gyda phenderfyniad cais cynllunio; ac y gallai gynnwys ymgynghoriad(au) cyn ymgeisio.
Llunio gynllun	Y cam yn y broses sy'n gysylltiedig gyda pharatoi cynllun datblygu, gan gynnwys y broses o ddiweddarau neu amnewid cynllun datblygu presennol.
Costau Agor	Gwariant a wnaed er mwyn gwneud safle'n hygyrch ac yn un y gellir ei darparu ar gyfer datblygiad a fwriadwyd. Defnyddir y term yn fwyaf cyffredin wrth gyfeirio at gostau sy'n gysylltiedig gyda gwella seilwaith oddi ar y safle (e.e. ffyrdd, draeniad neu rwydweithiau gwasanaeth eraill) er mwyn hwyluso datblygiad; ond gall hefyd

	gynnwys rhai mathau o waith ar y safle, megis adfer tir neu ffordd sbinol er mwyn gwasanaethu'r datblygiad newydd.
--	---

Atodiad B: Gofynion ar gyfer Adroddiadau Ysgrifenedig a Sylwebaethau FVA

1) Gwrthrychedd, tegwch a rhesymoldeb

Bydd dull cydweithredol sy'n cynnwys yr Awdurdod Cynllunio Lleol, y gymuned fusnes, datblygwyr, perchnogion tir a phartïon eraill sydd o ddiddordeb yn gwella dealltwriaeth hyfywedd a danfonadwyedd ar gyfer pawb sy'n rhan o'r broses.

Rhaid i'r adroddiad ysgrifenedig neu'r sylwebaeth er mwyn cefnogi Asesiad Hyfywedd Ariannol gynnwys datganiad bod y FVA wedi'i gynnal:

- gyda gwrthrychedd,
- mewn ffordd deg,
- heb amharu arno, a
- chydychyfeiriad at yr holl ffynonellau gwybodaeth priodol sydd ar gael.

Mae hyn yn berthnasol i'r rhai sy'n gweithredu ar ran ymgeiswyr cynllunio a hyrwyddwyr safleoedd posib yn ogystal â rhai sy'n gweithredu ar ran y gwneuthurwyr cynlluniau a'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau.

Rhaid i ddatganiad tebyg ymddangos mewn astudiaethau a cheisiadau ar draws cynlluniau.

Mae bod yn wrthrychol yn golygu peidio â chael eich dylanwadu gan deimladau personol, sentiment neu gan bartïon eraill wrth ystyried a chynrychioli ffeithiau. Mae bod yn deg yn golygu na ddylai unrhyw berson neu gorff sy'n gysylltiedig, naill ai wrth greu neu adolygu FVA, fod wedi'u dylanwadu gan p'un ai eu rôl yw creu neu adolygu'r FVA hwnnw. Ni ddylent ychwaith blygu o dan bwysau masnachol na gwleidyddol.

Mae gan bob un sy'n gysylltiedig gyda FVA, adolygu diwydrwydd dyledus, neu asesiad hyfywedd ar draws y cynllun dyletswydd gofal i sicrhau bod yr wybodaeth a ddarparwyd yn gytbwys, yn rhesymol a'i fod yn adlewyrchu lefel briodol o farn. Mae hyn yn arbennig o berthnasol o gofio'r diddordeb cyhoeddus a'r dibynadwyedd y gallai'r trydydd parti fod wedi eu cael ar gynnwys asesiadau hyfywedd a'r casgliadau a dynnir ohonynt. Mae'r ddyletswydd gofal yma'n berthnasol i bob un sy'n cyfrannu at asesiad hyfywedd, p'un ai a yw hynny o safbwynt cynradd neu gynorthwyol a chapasiti cefnogol. Yn ymarferol, mae hyn angen i bob un sy'n gwneud cyfraniad at asesiad hyfywedd gadarnhau eu bod wedi bodloni'r gofynion yma, yn debyg iawn i fel pe baent yn darparu cyngor arbenigol.

Dylai pob cyfraniad at asesiad hyfywedd gael eu cyfiawnhau'n rhesymol drwy dystiolaeth mewn datganiad neu sylwebaeth gefnogol. Os yw'r person sy'n adolygu FVA yn anghytuno gydag unrhyw elfen o FVA neu gyda'r canlyniadau a dynnir ohono, dylai'r gwahaniaethau hynny gael eu hegluro'n eglur. Yn yr un modd, os yw adolygydd yn ystyried bod angen gwybodaeth ychwanegol cyn y gellir dod i gasgliad, dylai natur yr wybodaeth bellach sydd ei hangen gael ei ddatgan yn eglur. Lle cytunir ar gyfraniadau, dylai hynny hefyd gael ei wneud yn eglur.

Lle mae gan grëwr asesiad hyfywedd a'r adolygydd wahanol farn, dylai'r ddau ddarparu dystiolaeth briodol neu eglurhad ynghylch pam maent wedi dehongli'r dystiolaeth yn wahanol ac wedi sefydlu barn amgen.

Mae angen i Awdurdodau Cynlluniau Lleol a rhai sydd â diddordebau trydydd parti fod yn hyderus bod FVA yn adlewyrchu'n llawn yr union ffordd y byddai'r datblygiad yn cael ei roi ar waith. Os nad dyna yw'r achos, dylai hyn gael ei ddatgan a'i egluro. Rhaid i bob un sy'n cyfrannu at FVA neu'n ei adolygu ystyried p'un a yw'r cyngor maent yn ei roi yn cynrychioli ffordd effeithiol ac effeithlon o ddarparu datblygiad perfformiad rhesymol sy'n gymesur gyda'r cynllun sy'n cael ei asesu; neu p'un a ellir gwella'r perfformiad hwnnw drwy'r hyn y cyfeirir ato'n gyffredin fel "peirianeg gwerth".

2) Ffioedd Dim Cynllun wrth Gefn a Gwrthdaro Buddiannau

Rhaid i'r adroddiad ysgrifenedig neu sylwebaeth sy'n cefnogi Asesiad Hyfywedd Ariannol hefyd gynnwys datganiad yn cadarnhau nad oes unrhyw ffioedd sy'n gysylltiedig â pherfformio neu ffioedd wrth gefn wedi cael eu cytuno arnynt mewn perthynas â FVA. Bydd unrhyw amgylchiadau lle bydd un sydd wedi cyfrannu at FVA ar ei ennill o'u penodiad y tu hwnt i ffi arferol neu gomisiwn hefyd gael ei ddatgelu.

Dylai unrhyw adroddiad neu sylwebaeth hefyd gynnwys datganiad sy'n cadarnhau nad oes gan unrhyw unigolyn na chorff sy'n gysylltiedig gyda'r FVA wrthdaro buddiannau drwy gyfrannu at y FVA. Gan hynny, dylai pob un sydd wedi cyfrannu gymryd yr holl gamau sy'n rhesymegol bosib er mwyn osgoi unrhyw wrthdaro buddiannau rhag codi.

Cyn derbyn cyfarwyddiadau, os oes unrhyw berson neu gorff sydd naill ai'n cynghori'r ymgeisydd neu'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gais cynllunio sydd wedi darparu cyngor yn flaenorol, neu sy'n parhau i ddarparu cyngor drwy asesiadau hyfywedd ar draws cynllunio er mwyn cynorthwyo i lunio polisi, rhaid i hyn gael ei ddatgan.

Mewn amgylchiadau lle mae unigolyn neu gorff yn darparu cyngor yn gysylltiedig gyda pholisi tra eu bod hefyd yn cynnal neu'n adolygu hyfywedd ariannol cynllun penodol, rhaid i hyn gael ei ddatgan. Rhaid iddynt hefyd ddatgan p'un a ydynt wedi darparu cyngor yn flaenorol yn gysylltiedig â pholisi cyn derbyn cyfarwyddiadau i ymgymryd â FVA neu gyfranogi yn un sy'n gysylltiedig â chynllun penodol. Mae hyn yn berthnasol i unigolion yn ogystal â'r cwmni sy'n cynghori naill ai yr ymgeisydd neu'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac mae'n cynnwys is-ymarferwyr. Mae'n berthnasol i'r ddau cyn derbyn cyfarwyddiadau a hefyd i gynnwys adroddiad dilynol neu sylwebaeth,

3) Dadansoddiad Sensitifrwydd

Rhaid i bob asesiad hyfywedd ac adolygiadau dilynol ddarparu dadansoddiad sensitifrwydd o'r canlyniadau ac eglurhad i gyd-fynd ag o a dehongliad o gyfrifiadau priodol ar hyfywedd, gan roi ystyriaeth i risgiau a datganiad(au) priodol. Mae hyn

- a) er mwyn galluogi i'r ymgeisydd, y sawl sy'n gwneud y cynllun, a'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau ystyried sut mae newidiadau mewn mewnbynnau i werthusiad ariannol yn effeithio ar hyfywedd; a
- b) deall sut mae'r canlyniadau hyn yn dod i gasgliad priodol ar hyfywedd y cynllun ymgeisio, neu asesiad hyfywedd ar draws y cynllun.

Mae'r dadansoddiad yma hefyd yn ffurfio rhan o ymarfer er mwyn 'sefyll yn ôl' a chymhwyso barn hyfywedd i ddeilliant yr asesiad hyfywedd.

4) Crynodebau annhechnegol

Wrth lunio cynlluniau a rheoli datblygiad, rhaid i FVAau ddod gyda chrynodebau annhechnegol, fel bod rhai nad ydynt yn arbenigwyr yn gallu eu deall yn well. Rhaid i'r crynodeb gynnwys ffigurau allweddol a materion sy'n cefnogi'r casgliadau sydd wedi'u tynnu o'r asesiad.

5) Tarddiad FVA, adolygiadau a negodi

Yn ystod y broses hyfywedd dylai fod gwahaniaeth eglur rhwng paratoi ac adolygu FVA ac unrhyw negodi dilynol. Mae negodi, sy'n digwydd yn ddiweddarach, ac ar wahân yn gysylltiedig fel arfer gyda chytundebau adran 106. Mae'r gwahaniaeth yma er mwyn cadw gwrthrychedd a thegwch y tarddiad ac adolygiad o FVA; ac i'w wneud yn eglur lle mae partïon perthnasol, neu er cynghorwyr proffesiynol, yn ceisio datrys gwahaniaeth barn drwy gymharu gydag unrhyw negodi dilynol.

6) Cymeradwyo (pob adroddiad) gan yr Awdur(on)

Rhaid i asesiadau hyfywedd ar ran hyrwyddwyr safleoedd posib, rhai sy'n gwneud cais cynllunio ac Awdurdod Cynllunio Lleol fod wedi'u cymeradwyo'n ffurfiol a'u dyddio gan yr unigolyn sydd wedi ymgymryd â'r asesiadau. Dylai eu cymwysterau perthnasol hefyd gael eu cynnwys.

Rhaid i awduron FVAau ac adolygiadau dilynol ddod i farn resymol ar hyfywedd ar sail gwrthrychedd, tegwch a heb ymyrraeth, gan gymryd i ystyriaeth yr holl fewnbynnau, gan gynnwys rhai a gyflenwir gan gyfranwyr eraill.

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD 2023 - 2038

Adolygiad Lefel uchel o FVAau Safleoedd Posib

Mae'r ddogfen hon wedi'i pharatoi mewn ymateb i'r Asesiad Hyfywedd Ariannol ("FVA") a gyflwynwyd ar gyfer y safle a enwir isod.

Manylion y Safle:

Enw'r Safle	
Ardal y Safle (aceri/hectarau)	
Cyfeiriad y Safle Posib	
FVA wedi'i gyflwyno gan	
Dyddiad cyflwyno'r FVA	
Ardal Ofodol / Lleoliad	
Defnydd Arfaethedig	
Adolygwr (ar gyfer defnydd mewnol)	
Dyddiad adolygu	

Diolch am eich Asesiad Hyfywedd Ariannol (FVA) i gefnogi eich cais Safle Posib. Mae'r sylwadau yn y profforma hwn yn cynnig adolygiad lefel uchel o briodoldeb yr wybodaeth a gyflwynwyd; ac mae gwiriad bod celloedd ar bob taflen waith berthnasol yn y DVM wedi cael eu cwblhau'n briodol. Mae'r adolygiad hefyd yn ystyried p'un ai:

- yw'r dystiolaeth a gyflenwyd i gefnogi costau a gwerthoedd yn y FVA yn gymesur/yn ddigonol ar y cam hwn yn y broses gwneud cynllun;
- yw'r rhagdybiaethau a wnaed yn y FVA yn rhesymol o briodol i raddfa, leoliad a ffurf y datblygiad arfaethedig;
- yw'r amserlen a awgrymwyd ar gyfer y datblygiad yn realistig; a
- bod y FVA yn cyd-fynd gyda'r gofynion polisi bras a nodir gan y Cyngor yn ei alwad ar gyfer Safleoedd Posib a/neu mewn canllawiau eraill a/neu ddatganiadau polisi sy'n briodol i asesu Hyfywedd yng nghyd-destun y broses wneud cynllun.

Nodyn pwysig: Mae'r sylwadau a'r canfyddiadau a osodwyd yn y profforma hwn yn adlewyrchu safbwyntiau swyddog, ar ran yr Awdurdod Cynllunio. Dim ond rhan o'r casglu gwybodaeth sy'n ofynnol wrth baratoi'r RLDP yw'r adolygiad hyfywedd lefel uchel yma; nid yw'n ymrwymiad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol y bydd y safle hwn yn cael ei neilltuo yn y Cynllun. Gall tystiolaeth hyfywedd ar gyfer safleoedd sy'n cael eu neilltuo yn y Cynllun gael eu profi yn ystod Archwiliad o'r Cynllun. Os yw'n angenrheidiol neu'n briodol i wybodaeth gan FVA gael ei rhyddhau fel tystiolaeth, e.e. er mwyn cefnogi neilltuad safle penodol, bydd y Cyngor yn trafod gyda'r hyrwyddwr safle i ba raddau y bydd gwybodaeth o'r fath yn cael ei rhyddhau. Yn y pen-draw, fodd bynnag, rhaid i

benderfyniad ynghylch pa wybodaeth mae'n rhaid i'r Cyngor ei datgelu gael ei wneud gan y Cyngor.

Crynodeb o Ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Crynodeb Gwerthusiad Hyfywedd	Sylwadau
A yw'r FVA wedi'i gyflwyno gan ddefnyddio'r Model Datblygu Hyfywedd ar gyfer Cymru?	Ydyw/Nac ydyw [os "Nac ydyw", <i>disgrifiwch natur yr wybodaeth a gyflwynwyd</i>]
A yw'r rhagdybiaethau a wnaed yn y FVA yn gyson gyda thystiolaeth y farchnad yn gyffredinol ac y mae'r Cyngor yn ymwybodol ohono a/neu ragdybiaethau a gynhwyswyd mewn Canllaw neu Ddatganiad Tir Cyffredin perthnasol? Os nad ydyw, a yw tystiolaeth wedi'i darparu i gyfiawnhau pam ddefnyddiwyd gwahanol ragdybiaethau? A yw'r Cyngor yn ystyried bod y FVA, gan gynnwys rhagdybiaethau, a gyflwynwyd yn rhesymol ac yn briodol?	
Os yw'r FVA yn awgrymu bod y datblygiad arfaethedig yn hyfyw yn ariannol, a yw hyrwyddwr y safle wedi cadarnhau bod gwerth y tir/safle yn ddigonol i annog y perchennog tir i werthu'r safle ar gyfer y defnydd arfaethedig?	
Os nad ydyw, a yw hyrwyddwr y safle yn bwriadu dibynnu ar Grant Tai Cymdeithasol neu fecanweithiau ariannu arall er mwyn gwneud y safle'n hyfyw yn ariannol; ac a yw arian o'r fath yn debygol o fod ar gael?	

A yw'r Cyngor yn fodlon bod y safle'n "hyfyw", mewn cyd-destun gwneud cynlluniau?	
---	--

(parhad ar y dudalen nesaf)

Sylwadau Pellach sy'n gysylltiedig gydag Amrywiol Elfennau o FVA yr Hyrwyddwr Safle:

Datblygiad Arfaethedig	Sylwadau'r Swyddog
A yw'r nifer arfaethedig o gartrefi (ynghyd ag unrhyw elfennau masnachol yn y datblygiad) yn briodol yng nghyd-destun (a) polisïau cynllunio a (b) lleoliad y safle, ei faint ac unrhyw ffactorau/cyfyngedig perthnasol eraill? A yw'r gwahaniaeth rhwng yr ardal ddatblygu gros a net yn briodol; ac a yw wedi cael ei nodi'n eglur a'i ddisgrifio?	
A yw'r mathau o anheddau a'u maint wedi'u manylu arnynt; ac a yw'r gymysgedd o anheddau yn fras yn briodol yng nghyd-destun LHMA neu ganllawiau eraill?	
A yw'r nifer o dai fforddiadwy a'r gymysgedd deiliadaeth arfaethedig yn unol â gofynion polisi neu unrhyw ganllawiau perthnasol eraill? A yw'r holl fathau o anheddau'n cydymffurfio gyda DQRau yng Nghymru?	
A yw'r amserlen cyflawni'n realistig yng nghyd-destun arferion/prosesau cynllunio arferol, yr amser(oedd) arwain i fyny tebygol, a chyfraddau adeiladu a	

gwerthiant fel ei gilydd yn gyffredinol?	
---	--

(parhad ar y dudalen nesaf)

<u>GWERTH DATBLYGIAD GROS:</u> a) A yw gwerthoedd gwerthiannau'r farchnad agored yn briodol ac a oes tystiolaeth ddigonol/gymesur wedi'i darparu er mwyn eu cefnogi? b) A yw'r dull priodol o gyfrifo gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer yr anheddau fforddiadwy wedi cael eu defnyddio? c) A yw'r rhenti, cynnyrch a/neu werthoedd cyfalaf a ragwelwyd sy'n berthnasol i elfennau masnachol/buddsoddi yn y datblygiad yn briodol: a yw tystiolaeth ddigonol/gymesur wedi'i chyflenwi i'w cefnogi?	
<u>COSTAU DATBLYGU:</u>	
A yw'r gwerth tir/ safle a awgrymwyd yn briodol yng nghydestun unrhyw werthoedd "meincnodi"? A yw gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflenwi er mwyn ei gefnogi?	
A yw'r costau Adeiladu (h.y. "plot") yn briodol ac a oes gwybodaeth ddigonol a chymesur wedi'i chyflenwi er mwyn rhoi tystiolaeth o'r costau hynny?	
A yw'r holl Gostau Safle Arferol yn briodol; gan gynnwys costau ar gyfer clirio/paratoi safle; costau plot "allanol"; costau cydymffurfio gyda rheoliadau adeiladu; ffyrdd safle mewnol a SuDS, ac ati?	

A oes gwybodaeth ddigonol a chymesur wedi'i darparu er mwyn rhoi tystiolaeth o'r cyfraddau cost a ddefnyddiwyd yn y FVA; a/neu a yw'r sail ar gyfer y cyfraddau hynny wedi'u hegluro'n briodol?	
---	--

A oes digon o ddarpariaeth wedi'i wneud ar gyfer Seilwaith Cymunedol ; gan gynnwys addysg, mesurau priffyrdd, gofod agored cyhoeddus, bioamrywiaeth, ac ati - yn unol â gofynion y polisi a/neu ganllawiau perthnasol eraill?	
A gymerwyd i ystyriaeth unrhyw Gostau Anarferol (gan gynnwys adfer tir), cyn weithfeydd mwyngloddio, dargyfeirio gwasanaethau, archaeoleg, gwaith paratoi'r tir sy'n berthnasol i dopograffi a/neu faterion eraill sydd ar, neu oddi ar, y safle) ac a oes gwybodaeth/tystiolaeth ddigonol/briodol wedi cael ei ddarparu er mwyn cefnogi'r costau hynny?	
A yw'r ystyriaethau o safbwynt ffioedd proffesiynol/eraill ac unrhyw symiau wrth gefn yn briodol?	
A yw'r ystyriaethau ar gyfer gwerthiannau, ffioedd rhentu a chostau marchnata'n briodol?	
A yw'r costau cyllid amcangyfrifedig (gan gynnwys y cyfraddau llog a ddefnyddiwyd yn y FVA) yn briodol?	

(parhad ar y dudalen nesaf)

<u>ELW'R DATBLYGIAD</u>	
A yw'r lefelau elw targed a ddefnyddir yn y FVA yn ddigonol er mwyn darparu maint elw addas ar gyfer y datblygwr yng nghydestun canllawiau cynllunio cenedlaethol ar hyfywedd? A yw'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni'r lefelau elw targed hynny?	
A yw profi sensitifrwydd canlyniad y gwerthuso cynradd yn dangos digon o ofod/trefniant wrth gefn i ymdopi gyda marchnadoedd sy'n newid?	
Os nad oes, a ystyrir bod mecanweithiau ariannu y gellir eu diogelu er mwyn gwneud y safle'n hyfyw?	

Casgliadau	Sylwadau'r Swyddog
A oes digon o dystiolaeth/tystiolaeth briodol wedi'i darparu sy'n dynodi y dylai'r Safle Posib fod yn gallu cyd-fynd gyda gofynion polisi newydd a bod yn hyfyw ar gyfer datblygiad o fewn y RLDP?	
A oes angen rhagor o wybodaeth/dystiolaeth?	

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD 2023 - 2038

Adolygiad Lefel Uchel o FVAau a Gyflwynwyd

Mae'r ddogfen hon wedi'i pharatoi mewn ymateb i'r Asesiad Hyfywedd Ariannol ("FVA") a gyflwynwyd ar gyfer y safle a enwir isod.

Manylion y Safle:

Enw'r Safle	
Ardal y Safle (aceri/hectarau)	
Cyfeiriad y Safle Posib	
FVA wedi'i gyflwyno gan	
Dyddiad cyflwyno'r FVA	
Ardal Ofodol / Lleoliad	
Defnydd Arfaethedig	
Adolygwr (ar gyfer defnydd mewnol)	
Dyddiad adolygu	

Mae eich Asesiad Hyfywedd Ariannol (FVA) ar gyfer y safle hwn wedi'i dderbyn. Mae'r sylwadau yn y profforma hwn yn cynnig adolygiad lefel uchel o briodoldeb yr wybodaeth a gyflwynwyd; ac mae gwiriad bod celloedd ar bob taflen waith berthnasol yn y DVM wedi cael eu cwblhau'n briodol. Mae'r adolygiad hefyd yn ystyried p'un ai:

- yw'r dystiolaeth a ddarparwyd i gefnogi costau a gwerthoedd yn y FVA yn gymesur/ddigonol er mwyn galluogi i'ch achos gael ei benderfynu;
- yw'r rhagdybiaethau a wnaed yn y FVA yn rhesymol o briodol i raddfa, leoliad a ffurf y datblygiad arfaethedig;
- yr amserlen a awgrymwyd ar gyfer y datblygiad yn realistig.

Nodyn pwysig: Mae'r sylwadau a'r canfyddiadau a osodwyd yn y profforma hwn yn adlewyrchu safbwyntiau swyddog, ar ran yr Awdurdod Cynllunio. Dim ond rhan o'r casglu gwybodaeth sy'n angenrheidiol ar gyfer ystyried yr achos hwn yn llawn yw'r adolygiad hyfywedd lefel uchel.

Bydd unrhyw wybodaeth sy'n sensitif yn fasnachol rydych chi wedi'i darparu yn cael ei thrin yn gyfrinachol; ond fel arfer bydd yn angenrheidiol i Swyddogion Cynllunio ddarparu crynodeb ariannol o'r achos i Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio - ac o bosib i drydydd parti sydd wedi datgan diddordeb - cyn y gwneir unrhyw benderfyniad ffurfiol.

Os yw'n angenrheidiol neu'n briodol i wybodaeth gan FVA gael ei rhyddhau mewn ymateb i gais o dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth, neu o dan Reoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol, bydd y Cyngor yn y lle cyntaf yn trafod gyda'r ymgeisydd i ba raddau y dylai

gwybodaeth o'r fath gael ei rhyddhau; ond bydd y penderfyniad terfynol ynghylch beth a ryddheir yn cael ei wneud gan y Cyngor.

Crynodeb o Ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Crynodeb Gwerthusiad Hyfywedd	Sylwadau
A yw'r FVA wedi'i gyflwyno gan ddefnyddio'r Model Datblygu Hyfywedd ar gyfer Cymru?	Ydyw/Nac ydyw [os "Nac ydyw", <i>disgrifiwch natur yr wybodaeth a gyflwynwyd</i>]
A yw'r rhagdybiaethau a wnaed yn y FVA yn gyson gyda thystiolaeth y farchnad yn gyffredinol ac y mae'r Cyngor yn ymwybodol ohono a/neu ragdybiaethau a gynhwyswyd mewn Canllaw neu Ddatganiad Tir Cyffredin perthnasol? Os nad ydyw, a yw tystiolaeth wedi'i darparu i gyfiawnhau pam ddefnyddiwyd gwahanol ragdybiaethau? A yw'r Cyngor yn ystyried bod y FVA, gan gynnwys rhagdybiaethau, a gyflwynwyd yn rhesymol ac yn briodol?	
Os yw'r FVA yn awgrymu nad yw'r datblygiad arfaethedig yn hyfyw yn ariannol, a yw'r gwerth tir/safle arfaethedig heb fod yn fwy nag sy'n ddigonol yn rhesymol i annog y perchennog tir i werthu'r safle ar gyfer y defnydd arfaethedig?	
A yw'r datblygiad arfaethedig yn dibynnu ar Grant Tai Cyhoeddus neu fecanweithiau ariannu eraill i wneud y safle'n hyfyw yn ariannol; ac a yw arian o'r fath yn debygol o fod ar gael?	
A yw'r Cyngor yn fodlon nad oes unrhyw newidiadau rhesymol i'r	

datblygiad arfaethedig fyddai'n galluogi i gynllun hyfyw gael ei ddarparu?	
---	--

(parhad ar y dudalen nesaf)

Sylwadau Pellach sy'n gysylltiedig gydag Amrywiol Elfennau o FVA yr Hyrwyddwr Safle:

Datblygiad Arfaethedig	Sylwadau'r Swyddog
A yw'r nifer arfaethedig o gartrefi (ynghyd ag unrhyw elfennau masnachol yn y datblygiad) yn briodol yng nghyd-destun (a) polisïau cynllunio a (b) lleoliad y safle, ei faint ac unrhyw ffactorau/cyfyngedig perthnasol eraill? A yw'r gwahaniaeth rhwng yr ardal ddatblygu gros a net yn briodol; ac a yw wedi cael ei nodi'n eglur a'i ddisgrifio?	
A yw'r mathau o anheddau a'u maint wedi'u manylu arnynt; ac a yw'r gymysgedd o anheddau yn fras yn briodol yng nghyd-destun LHMA neu ganllawiau eraill?	
A yw'r nifer o dai fforddiadwy a'r gymysgedd deiliadaeth arfaethedig yn unol â gofynion polisi neu unrhyw ganllawiau perthnasol eraill? A yw'r holl fathau o anheddau'n cydymffurfio gyda DQRau yng Nghymru?	
A yw'r amserlen cyflawni'n realistig yng nghyd-destun arferion/prosesau cynllunio arferol, yr amser(oedd) arwain i fyny tebygol, a chyfraddau adeiladu a	

gwerthiant fel ei gilydd yn gyffredinol?	
---	--

(parhad ar y dudalen nesaf)

<u>GWERTH DATBLYGIAD GROS:</u> a) A yw gwerthoedd gwerthiannau'r farchnad agored yn briodol ac a oes tystiolaeth ddigonol/gymesur wedi'i darparu er mwyn eu cefnogi? b) A yw'r dull priodol o gyfrifo gwerthoedd trosglwyddo ar gyfer yr anheddau fforddiadwy wedi cael eu defnyddio? c) A yw'r rhenti, cynnyrch a/neu werthoedd cyfalaf a ragwelwyd sy'n berthnasol i elfennau masnachol/buddsoddi yn y datblygiad yn briodol: a yw tystiolaeth ddigonol/gymesur wedi'i chyflenwi i'w cefnogi?	
<u>COSTAU DATBLYGU:</u>	
A yw'r gwerth tir/ safle a awgrymwyd yn briodol yng nghydestun unrhyw werthoedd "meincnodi"? A yw gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflenwi er mwyn ei gefnogi?	
A yw'r costau Adeiladu (h.y. "plot") yn briodol ac a oes gwybodaeth ddigonol a chymesur wedi'i chyflenwi er mwyn rhoi tystiolaeth o'r costau hynny?	
A yw'r holl Gostau Safle Arferol yn briodol; gan gynnwys costau ar gyfer clirio/paratoi safle; costau plot "allanol"; costau cydymffurfio gyda rheoliadau adeiladu; ffyrdd safle mewnol; a SuDS, ac ati?	

A oes gwybodaeth ddigonol a chymesur wedi'i darparu er mwyn rhoi tystiolaeth o'r cyfraddau cost a ddefnyddiwyd yn y FVA; a/neu a yw'r sail ar gyfer y cyfraddau hynny wedi'u hegluro'n briodol?	
---	--

A oes darpariaeth ddigonol wedi'i wneud ar gyfer Seilwaith Cymunedol ; gan gynnwys addysg, mesurau priffyrdd, gofod agored cyhoeddus, bioamrywiaeth, ac ati - yn unol â gofynion y polisi a/neu ganllawiau perthnasol eraill?	
A gymerwyd i ystyriaeth unrhyw Gostau Anarferol (gan gynnwys adfer tir), cyn weithfeydd mwyngloddio, dargyfeirio gwasanaethau, archaeoleg, gwaith paratoi'r tir sy'n berthnasol i dopograffi a/neu faterion eraill sydd ar, neu oddi ar, y safle) ac a oes gwybodaeth/tystiolaeth ddigonol/briodol wedi cael eu darparu er mwyn cefnogi'r costau hynny?	
A yw'r ystyriaethau o safbwynt ffioedd proffesiynol/eraill ac unrhyw symiau wrth gefn yn briodol?	
A yw'r ystyriaethau ar gyfer gwerthiannau, ffioedd rhentu a chostau marchnata'n briodol?	
A yw'r costau cyllid amcangyfrifedig (gan gynnwys y cyfraddau llog a ddefnyddiwyd yn y FVA) yn briodol?	

(parhad ar y dudalen nesaf)

<u>ELW'R DATBLYGIAD</u>	
A yw'r lefelau elw targed a ddefnyddir yn y FVA yn ddigonol er mwyn darparu maint elw addas ar gyfer y datblygwr yng nghydestun canllawiau cynllunio cenedlaethol ar hyfywedd? A yw'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni'r lefelau elw targed hynny?	
A yw profi sensitifrwydd canlyniad y gwerthuso cynradd yn dangos digon o ofod/trefniant wrth gefn i ymdopi gyda marchnadoedd sy'n newid?	
Os nad oes, a ystyrir bod mecanweithiau ariannu y gellir eu diogelu er mwyn gwneud y safle'n hyfyw?	

Casgliadau	Sylwadau'r Swyddog
A oes tystiolaeth ddigonol/briodol wedi'i darparu er mwyn dynodi y dylai'r safle fod yn gallu cyd-fynd gyda gofynion polisi presennol? Os nad oes, eglurwch pam.	
A oes angen rhagor o wybodaeth/dystiolaeth?	