

BRO MORGANNWG
CYNLLUN DATBLYGULLEOL NEWYDD
2021-2036

ASESIAD DICHONOLRWYDD

Tachwedd 2025



PAPUR CEFNDIR - BP42



CRYNODEB GWEITHREDOL

- i. Mae'r papur hwn yn nodi Adolygiad Hyfywedd Lefel Uchel Cyngor Bro Morganwg sy'n asesu'r lefel eang o hyfywedd datblygu ar draws Bro Morganwg. Pwrpas yr astudiaeth yw pennu lefelau'r tai fforddiadwy y gellir eu cefnogi'n ariannol ar ddatblygiadau tai newydd a arweinir gan y farchnad. Bydd canfyddiadau'r astudiaeth yn llywio polisiâu tai fforddiadwy Cynllun Datblygu Lleol Newydd Bro Morganwg (CDLIN). Cynhaliwyd yr astudiaeth yn unol â gofynion Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru.
- ii. Mae'r Astudiaeth yn defnyddio tystiolaeth y farchnad ar ddata prisiau tai lleol, data o'r Gwasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu ac ystod o gostau datblygu y cytunwyd arnynt gan randdeiliaid datblygu mewn Gweithdy Grŵp Rhanddeiliaid Hyfywedd a gynhaliwyd gan y Cyngor. Mae'r costau hyn yn ffurfio'r rhagdybiaethau sylfaenol ar gyfer yr asesiadau hyfywedd lefel uchel sydd wedi'u cymhwyso ar draws ystod o deipolegau safleoedd tai. Yn ogystal â'r astudiaeth lefel uchel, mae asesiadau hyfywedd pwrpasol penodol i'r safle o'r safleoedd allweddol a nodwyd yn y CDLIN Adneuo hefyd wedi'u cynnal gan hyrwyddwyr y safle ac wedi'u gwirio'n annibynnol, i ddangos tystiolaeth o gyflenwadwydd y safle gan gynnwys seilwaith cysylltiedig a lefelau tai fforddiadwy.
- iii. Yn ogystal, mae'r asesiad lefel uchel hefyd yn ystyried profi effaith costau adeiladu sero net ar hyfywedd datblygu.
- iv. Y prif gasgliad a gyrhaeddwyd o'r astudiaeth lefel uchel hon yw y dylai fod yn hyfyw i ddatblygiadau preswyl dan arweiniad y farchnad ddarparu'r canrannau canlynol o dai fforddiadwy, fel rhan o'r cymysgedd cyffredinol o fathau o anheddau a deiliadaethau.
- v. Y polisi arfaethedig ar gyfer targedau a throthwyon tai fforddiadwy yw fel a ganlyn:

Ardal y Farchnad Dai	Aneddiadau	Gofyniad Tai Fforddiadwy %	Trothwy Polisi
Y Barri	Y Barri	30%	Cynnydd net o 5 annedd
Arfordirol	Y Rhws, Sain Tathan, Llanilltud Fawr	35%	Cynnydd net o 5 annedd
Penarth	Penarth, Dinas Powys, Llandochoau, Sili, Y Bont-faen	40%	Cynnydd net o 1 annedd ar gyfer adeiladau newydd. Cynnydd net o 2 annedd ar gyfer addasu adeiladau presennol
Safleoedd heb eu neilltuo y tu allan i'r ardal twf strategol (Wledig a Ddwyrain Bro Morgannwg)	Prif Aneddiadau ac Aneddiadau Gwledig Bach y tu allan i'r ardal twf strategol	40%	Cynnydd net o 1 annedd ar gyfer adeiladau newydd. Cynnydd net o 2 annedd ar gyfer addasu adeiladau presennol
Dyraniadau tai fforddiadwy y tu allan i ardal twf strategol	Dyraniadau a arweinir gan dai fforddiadwy	50%	Yn unol â'r dyraniad



Cyngor Bro Morgannwg

Cyfarwyddiaeth Lleoedd

Swyddfeydd Dinesig

Heol Holltwn

Y Barri CF63 4RU

LDP@bromorgannwg.gov.uk

www.bromorgannwg.gov.uk

