Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Defnydd a Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru

Y Rhaglen Ymchwil Cynllunio yng Nghymru

Defnydd a Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru

Adroddiad ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru

Gan

Steven Rowley, Tony Crook, John Henneberry a Craig Watkins

Adran Gynllunio Rhanbarth a Thref
Prifysgol Sheffield

Awst 2007

Crynodeb Gweithredol

Comisiynwyd yr ymchwil a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn ar gyfer diweddaru ac ehangu'r wybodaeth ar rwymedigaethau cynllunio, a thrwy hyn gefnogi trafodaeth fwy ddeallus arnynt ac ar yr Atodiad Enillion Cynllunio (AEC) (PGS). Roedd dau brif amcan i'r astudiaeth:

- amcangyfrif nifer y ceisiadau sy'n denu rhwymedigaethau cynllunio; ac
- amcangyfrif gwerth cyfan y cyfraniad drwy rwymedigaethau cynllunio.

Roedd yr astudiaeth yn cynnwys arolwg o'r holl 25 awdurdodau lleol yng Nghymru. Ymatebodd dau ddeg un awdurdod yn llawn i'r arolwg tra gwnaeth y pedwar sy'n weddill gyflwyno tystiolaeth ar nifer y cytundebau cynllunio. Casglodd yr arolwg yng Nghymru ddata am 2005/06 a chymharu'r canlyniadau ag arolwg tebyg a wnaethpwyd yn Lloegr ar gyfer 2003/04.

Dyma brif ganlyniadau'r astudiaeth:

- Mae llai na 3% o'r rhai a gafodd ganiatâd cynllunio – y rhai o bwys a'r rhai llai pwysig - â chytundeb cynllunio ynghlwm wrthynt. Mae hyn yn cymharu ag ychydig dan 7% yn Lloegr ar gyfer 2003/04.
- Mae cytundebau cynllunio ynghlwm wrth 28% o'r rhai a gafodd ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau preswyl o bwys; y gyfran gywerth yn Lloegr am 2003/04 oedd 40%.
- Sicrhawyd cyfanswm o 353 o gytundebau cynllunio i gategorïau datblygu bach a mawr, sy'n golygu cyfartaledd o 14 awdurdod. Roedd tri awdurdod heb unrhyw gytundeb o gwbl yn ystod 2005/06.
- Roedd cyfanswm taliadau uniongyrchol i awdurdodau lleol o dan gytundebau cynllunio yn union dan £10.5m, gyda gofod agored yn cyfrannu'r swm mwyaf arwyddocaol (£3.3m).
- Amcangyfrifwyd cyfanswm gwerth rhwymedigaethau tai fforddiadwy drwy ddefnyddio dull arall oherwydd natur y rhwymedigaeth. Yn ôl yr amcangyfrif roedd gwerth rhwymedigaethau tai fforddiadwy rhwng £14m a £20m. Amcangyfrifir bod cyfanswm gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru rhwng £26m a £31m.
- Mae'r cyfanswm gwerth hwn yn cyfateb i werth rhwymedigaethau yng Ngogledd Lloegr ar gyfer 2003/04. .
- Cyfartaledd gwerth i bob awdurdod yw tua £1.2m, traean o'r cyfartaledd yn Lloegr ddwy flynedd yn flaenorol ond mae yn debyg i un Gogledd Lloegr.
- Nid gwerth tir yw unig benderfynyn gwerth rhwymedigaethau. Mae polisi ac arfer yr un mor bwysig, os nad yn bwysicach.
- Gallai Cymru gynyddu yn sylweddol nifer a gwerth rhwymedigaethau drwy wella'r broses o drafod a chael polisïau lleol eglur.
- Mae'r AEC arfaethedig yn debygol o gynhyrchu mwy o dderbyniadau na rhwymedigaethau cynllunio oni bai fod yr awdurdodau lleol yn dod yn fwy effeithlon yn sicrhau rhwymedigaethau.

Pennod 1: Rhagarweiniad a'r Ymdriniaeth

Rhagarweiniad

1.1 Mae'r adroddiad hwn ar gyfer Llywodraeth Cynulliad Cymru yn disgrfio canlyniad astudiaeth i benderfynu'r defnydd o rwymedigaethau cynllunio a'u gwerth yng Nghymru. Drwy arolwg cenedlaethol o awdurdodau lleol Cymru casglwyd data ar rwymedigaethau cynllunio ac fe'i defnyddiwyd i benderfynu amcangyfrif o gyfanswm gwerth rhwymedigaethau 2005/06. Dyma'r astudiaeth gyntaf i geisio mesur cyfraniadau rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru. Defnyddir data arall i roi'r amcangyfrif hwn yn ei gyd-destun. Yn olaf, mae'r argymhellion yn disgrifio sut y gallai awdurdodau lleol wella proses rhwymedigaethau cynllunio.

Cefndir Polisi Rhwymedigaeth Cynllunio

1.2 Mynegir sylfaen gyfreithiol cytundebau cynllunio yn Adran 106 Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae cytundeb yn gytundeb preifat cyfreithiol-rwymol rhwng datblygwr ac awdurdod cynllunio lleol ac mae'n gweithredu ochr yn ochr â chaniatâd cynllunio statudol. Mae'r math hwn o gytundebau yn disgwyl i ddatblygwyr weithredu rhwymedigaethau penodol pan yn rhoi mewn grym ganiatâd i geisiadau cynllunio ac maent yn ganlyniad trafodaethau ar y materion hyn rhwng y ddau barti. Gellid dechrau'r rhwymedigaethau ar gyfer pennu natur y datblygiad, i sicrhau cyfraniad ar ran datblygwr i wneud iawn am unrhyw golled neu ddifrod a achoswyd gan y datblygiad, neu i leihau effaith ehangach y datblygiad. Gellir gweithredu rhwymedigaethau naill ai drwy ddarparu yr hyn sydd ei angen hyd at safon benodedig yn y cytundeb neu drwy dalu swm i'r awdurdod cynllunio a fydd wedyn ei hun yn darparu'r cyfleuster.

1.3 Mae cytundebau yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i sicrhau materion, sydd, yn eu barn hwy, yn hanfodol os yw datblygiadau yn cael hawl i ddatblygu ond a fuasai yn *ultra vires* pe dilynid hyn drwy amod cynllunio arferol. Mae pwerau i ddod i gytundeb â datblygwyr wedi bod ar gael ers tro byd mewn cyfraith gynllunio ond mae'r defnydd ohonynt wedi cynyddu'n sylweddol o ran sgôp a graddfa dros y ddau ddegawd diwethaf. Hyd at 1990au cyfyngwyd ar eu defnydd yn bennaf fel eu bod yn ofynnol i ddatblygwyr gyfrannu at ystod gyfyng o gostau 'oddi ar y safle', megis darparu ffyrdd mynediad i safleoedd (yn ogystal â delio â rhai o gymhlethdodau proses datblygu'r safle ei hun, er enghraifft graddol weithredu). Yn y blynyddoedd diweddaraf gwelwyd twf arwyddocaol mewn cytundebau cynllunio er mwyn sicrhau manteision cymunedol ehangach. Mae hyn yn cynnwys gofyn i ddatblygwyr i gyfrannu at gyfarfod â'r angen am dai fforddiadwy lleol. Ar y dechrau, roedd polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gyfyngedig i dai gwledig, ond bellach mae'n galluogi awdurdodau cynllunio i ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio i sicrhau tai fforddiadwy ar holl safleoedd datblygiadau preswyl. Gallant wneud hyn naill ai drwy gynnwys tai fforddiadwy o fewn safle sydd ar y farchnad, neu ar safle arall, er mae polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru sy'n annog cymunedau cymysg, yn ffafrio cyfraniadau ar-safle yn hytrach na chyfraniadau all-safle (Crook et al, 2002; Monk et al, 2005).

1.4 Ceir polisi a chyngor presennol Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gytundebau cynllunio yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 (Y Swyddfa Gymreig, 1997). Dylid defnyddio A106 mewn modd sy'n gwarchod diddordebau'r gymuned a chynghorir yr awdurdodau cynllunio y gallai rhwymedigaethau godi o'r angen i ddiogelu'r amgylchedd lleol neu i gyfarfod â'r costau a osodwyd o ganlyniad i'r datblygiad, gan bwysleisio y bydd yr hyn a olyga hyn yn ymarferol yn dibynnu ar amgylchiadau pob achos. 'Mae rhwymedigaethau cynllunio yn drefniadau defnyddiol ar gyfer goresgyn rhwystrau a allai fel arall rwystro caniatáu caniatâd cynllunio'. (*Polisi Cynllunio Cymru,* 2002).

1.5 Barn Llywodraeth Cynulliad Cymru yw, os yw'r rhwymedigaethau a gafwyd drwy gytundeb cynllunio A106 i fod yn ddilys, rhaid iddynt fod yn:

- berthnasol i gynllunio;
- yn angenrheidiol;
- yn weddol ac yn rhesymol gysylltiedig o ran graddfa ac o ran math i'r datblygiad arfaethedig;
- yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig, ac
- yn rhesymol ym mhob agwedd arall.

1.6 Mae polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru ynglŷn â hyn wedi cael sylw a'i adolygu yn y blynyddoedd diweddar. Mynegwyd pryder bod angen cyflymu'r broses a gwella tryloywder a lleihau ansicrwydd. Mae'r Llywodraeth hefyd wedi bob yn archwilio'r posibiliadau o gynyddu cytundebau safle-benodol gyda thollau, lle y gall datblygwyr ddewis talu cyfraniad penodedig (a labelwyd fel tâl cynllunio dewisol) fel rhan o gynllun a gynigir fel dewis arall i negodi rhwymedigaethau. Mae awdurdodau cunllunio lleol wedi arbrofi gyda fformiwlâu a thaliadau safonol, yn ogystal â gyda chytundebau safonol.

1.7 Mae rhwymedigaethau cynllunio wedi dod yn nodwedd amlwg, ac yn aml yn ffactor ddadleuol, mewn dadleuon polisi defnydd tir am eu bod yn galluogi awdurdodau lleol i gytuno ar gael manteision sylweddol oddi wrth ddatblygwyr sy'n mynd ymhellach na materion sy'n hollol gysylltiedig i'r datblygiadau dan sylw. Er enghraifft, yn ei hadolygiad o gyflenwad tai, cydnabyddodd Kate Barker fod yr arfer wedi datblygu ymhell y tu draw i bolisi ffurfiol gan ei fod wedi arwain at awdurdodau lleol yn derbyn 'cyfraniadau datblygu yn ychwanegol at y rhai sy'n hollol angenrheidiol i leddfu effaith datblygu…gan alluogi awdurdodau lleol i gaffael rhai o'r enillion annisgwyl sy'n dod i dirfeddianwyr drwy werthu tir ar gyfer datblygiadau preswyl (Barker, 2004, tud 66).

1.8 Mae ymestyn yr ymarfer i gyfarfod ag anghenion cymunedol ehangach hefyd yn golygu bod rhwymedigaethau cynllunio yn awr yn chwarae dwy ran economaidd wahanol: fel cyfrwng ar gyfer iawndal i drydydd person am yr allanoldebau negyddol sy'n deillio o ddatblygiad ac fel treth anffurfiol gwelliant tir. (Corkindale, 2004). Argymhellodd Barker y dylid gwahanu'r ddwy rôl hyn. Dylid lleihau rhwymedigaethau cynllunio a'u cyfyngu i ddelio â lleddfu effeithiau datblygu ac i gytuno ar gyfraniadau tai fforddiadwy. Buasai treth – Atodiad Enillion Cynllunio (AEC) - yn cael ei defnyddio i gael rhywfaint o'r enillion annisgwyl a'r cynnyrch/elw a roddid yn ôl i awdurdodau lleol er mwyn eu helpu i ariannu yr anghenion sy'n cael eu cyllido ar hyn o bryd gan y datblygwyr o ganlyniad i drafodaethau ar gytundebau

cynllunio (Barker, 2004). Mae Llywodraeth y DU wedi derbyn argymhellion Barker ac ar hyn o bryd yn ymgynghori ar yr Atodiad Enillion Cynllunio arfaethedig (HMT / HMRC / ODPM, 2005).

1.9 Yng Nghymru mae arweiniad ychwanegol ar gael ar gyfer tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio. Mae Nodyn Cyngor Technegol 2 a gyhoeddwyd yn 2006, yn cyflwyno cyngor manwl i awdurdodau lleol ar:

- Y gallu i fforddio
- Rôl awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)
- Asesiadau ar y farchnad dai leol
- Gosod targedau ar gyfer tai fforddiadwy
- Dulliau o drin polisi
- Sicrhau a monitor tai fforddiadwy

Mae Polisi Cynllunio Cymru, a gyhoeddwyd ym Mawrth 2002, yn cynnig y cyd-destun ar gyfer polisi cynllunio yng Nghymru. Mae Cylchlythyrau'r Swyddfa Gymreig 35/95 a 13/97 yn rhoi arweiniad ar amodau a rhwymedigaethau cynllunio.

1.10 Mae'n amlwg fod rhwymedigaethau cynllunio yn faes cymhleth, pwysig a dynamig mewn polisi ac arfer. Fodd bynnag, mae gwybodaeth amdan eu natur a'u dull o weithredu yn gyfyngedig, yn arbennig yng Nghymru.

Rhwymedigaethau a Gytunwyd Arnynt ac a Weithredwyd

1.11 Ceir dwy elfen o rwymedigaethau cynllunio y gellir eu mesur. Yn gyntaf, gwerth yr holl rwymedigaethau **y cytunwyd arnynt**[1] ac yn ail, gwerth yr holl rwymedigaethau a **weithredwyd.** Bydd mesuriad gwerth yr holl rwymedigaethau y cytunwyd arnynt yn dangos yr adnoddau a neilltuwyd mewn unrhyw un flwyddyn. Gellir dod i wybod am yr ymrwymiadau hyn yn y cytundebau cynllunio a wneir rhwng y datblygwr (a'r partïon cysylltiedig) â'r awdurdod lleol, y cyfleustodau ac yn y blaen. Fodd bynnag, ni fydd y rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt o reidrwydd y rhwymedigaethau a gyflwynir yn y pen draw. Felly mae mesur gwerth y rhwymedigaethau cynllunio a weithredir mewn unrhyw un flwyddyn yn y bôn yn fwy problematig na chyfrifo gwerth y rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt. Mae hyn yn ganlyniad nifer o faterion:

(i) Gall rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt fethu â chael eu cyflwyno oherwydd rhoddwyd gorau i'r datblygiad.

(ii) Gall rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt gael eu newid drwy newidiadau yn y datblygiad.

(iii) Gall prosiectau gael eu cyflwyno o gam i gam a gall rhwymedigaethau neu rannau ohonynt gychwyn ar gamau amrywiol o'r datblygiad. Golyga hyn y

[1] Mae Cytundebau yn bosibl o dan A106 ac A299A Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990, a ddilynwyd gan Ddeddf Iawndal a Chynllunio 1991 ac o dan A278 a Deddf Priffyrdd 1980 (diwygiedig), ac a elwir ar ôl hynny yn 'gytundebau cynllunio'. Mae cyfraniadau y cytunwyd arnynt hefyd yn cynnwys cynigion a wnaethpwyd o dan ymgymeriadau unochrog

gall rhwymedigaethau gael eu cyflwyno dros nifer o flynyddoedd. Oni bai fod monitro rhwymedigaethau cynllunio gan awdurdodau lleol yn caniatáu nodi yn union pa bryd y cyflwynwyd eitem o rwymedigaeth cynllunio, buasai cyfrifo gwerth y rhwymedigaethau drwy ddefnyddio'r dull hwn angen llawer mwy o adnoddau na phennu gwerth y rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt

1.12 Mae'r ymchwil hwn yn canolbwyntio ar werth y rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt yn hytrach nag ar y rhai a gyflwynwyd mewn blwyddyn arbennig am y rhesymau canlynol:

- Mae awdurdodau lleol yn cofnodi mwy o ddata ar rwymedigaethau y cytunwyd arnynt nag ar y rhai a gyflawnwyd.
- Mae monitro'r modd y cyflawnir rhwymedigaethau cynllunio yn arbennig o wael yn y mwyafrif o'r awdurdodau lleol.
- Mae'r ddogfen bresennol ar gytundeb cynllunio (yr A106) a'r gofrestr gynllunio yn cofnodi manylion y rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt gan wneud casglu'r data hyn yn fwy effeithiol.
- Gall amcangyfrif gwerth y rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt arwain at oramcangyfrif gwerth y rhwymedigaethau a gyflawnwyd mewn gwirionedd oherwydd na wireddwyd y datblygiadau, neu bod ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd wedi eu dyblygu a manylion y datblygiadau wedi eu haildrafod.

Rhwymedigaethau Tâl Uniongyrchol neu o Fath Arall

1.13 Ceir dau fath cyffredinol o rwymedigaethau cynllunio: taliadau uniongyrchol a thaliadau o fath arall. Mae rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol yn daliadau arian y cytunwyd arnynt ac wedi eu nodi o dan y cytundeb cynllunio. Er enghraifft, tâl o £100,000 i'r awdurdod lleol am ddarparu man agored. Mae'r math hwn o rwymedigaethau yn gymharol hawdd i'w casglu drwy fod y mwyafrif o'r awdurdodau lleol yn cofnodi manylion y symiau cyllid y cytunwyd arnynt gyda'r datblygwyr a'r tirfeddianwyr. Bydd casglu data ar yr holl daliadau uniongyrchol y cytunwyd arnynt gan bob awdurdod lleol yng Nghymru yn rhoi i ni gyfanswm gwerth rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol.

1.14 Mae rhwymedigaethau o fath arall yn fwy problematig. Ceir cytundeb ar rai gweithiau neu ymrwymiadau rhwng y datblygwr/tirfeddiannwr a'r awdurdod lleol.Er enghraifft, mae'r datblygwr yn cytuno i gyflwyno i'r awdurdod lleol 1 hectar o dir o fewn y datblygiad ar gyfer darparu ysgol a darparu gwelliannau i gyffordd ffordd leol. Yn y cyswllt hwn mae angen rhoi gwerth ar y dull arall hwn o dalu am y rhwymedigaeth.

Teipoleg Rhwymedigaeth Cynllunio

1.15 Mae'n bosib cynhyrchu amcangyfrif ffigur sengl am werth rhwymedigaethau yng Nghymru. Fodd bynnag, o safbwynt polisi, mae'n llawer mwy gwerthfawr i gynhyrchu gwybodaeth sy'n gwahaniaethu rhwng y prif fathau o rwymedigaethau cynllunio. Mae hyn yn caniatáu i werth rhwymedigaethau gael ei amcangyfrif ar

wahân o safbwynt Cludiant, Tai Fforddiadwy, Addysg ac yn y blaen (ac i adnabod y rhwymedigaeth hynny sy'n disgyn o fewn neu o'r tu allan i gwmpas 'agwedd amgylcheddol at safle-datblygu' (HMT et al 2005)).

1.16 Rydym wedi cynhyrchu teipoleg o rwymedigaethau cynllunio o'n hastudiaeth o "Prisio Rhwymedigaethau Cynllunio yn Lloegr" (o hyn allan, yr astudiaeth PRhC/VPO Seisnig) a fabwysiadwyd gennym ar gyfer y prosiect hwn. Roedd hwn yn ein galluogi i gasglu data ar gyfraniadau manwl rhwymedigaethau cynllunio. Mae'n bwysig sylwi y gall cytundeb cynllunio gynnwys nifer o rwymedigaethau cynllunio. Er enghraifft, gall un cytundeb gynnwys tai fforddiadwy, man agored a rhwymedigaethau cludiant. Mae hefyd yn bosib y gall fod mwy nag un rhwymiad o dan pob un o benawdau cyffredinol rhwymedigaeth cynllunio.

1.17 Mae teipoleg rhwymedigaethau yn cynnwys chwe prif bennawd:

- Tai Fforddiadwy
- Man Agored a'r Amgylchedd
- Cludiant a Chynlluniau Teithio
- Gwaith Cymunedol a chyflogaeth
- Addysg
- Arall

1.18 O fewn y penawdau hyn ceir mathau manylach o gyfraniadau. Rydym yn casglu data o dan bob un o'r categorïau a ddisgrifir yn Nhabl 1 isod.

Tabl 1: Teipoleg Rhwymedigaeth Cynllunio

Tai Fforddiadwy

a) Darparu ar y safle amrywiol ddaliadaethau: rhentu cymdeithasol, perchenogaeth ar y cyd, gweithiwr allweddol ayyb. Unedau yn cael eu datblygu a'u trosglwyddo i LCC/RSL: mae'r derbyniadau o'r trosglwyddiad yn dibynnu ar y cytundeb.
b) Darpariaeth oddi ar y safle: datblygu a throsglwyddo unedau i safle arall sy'n eiddo datblygwr/tirfeddiannwr.
c) Darpariaeth tir yn unig ar y safle: trosglwyddo tir i LCC neu i'r ALl am ddim neu am gyfradd islaw pris y farchnad.
d) Darpariaeth tir yn unig oddi ar y safle.
e) Swm cyfnewid: talu swm yn lle darparu unedau.
f) Cyfraniadau tai fforddiadwy eraill.

Mannau agored a'r Amgylchedd

a) Darparu mannau agored naill ai o fewn datblygiad neu fel taliad uniongyrchol i'r ALl. Tirlunio. Gwelliannau cyffredinol i'r amgylchedd.
b) Ecoleg a chadwraeth natur, rheolaeth gefn gwlad a choedwigoedd Cymunedol.
c) Rhandiroedd.
d) Cyfleusterau chwaraeon: meysydd chwarae, canolfannau clybiau ayyb.

Cludiant a Chynlluniau Teithio

a) Gwaith trafnidiaeth/priffyrdd, dros dro neu yn barhaol.
b) Rheoli / tawelu trafnidiaeth.
c) Rheoli neu gyfyngu ar barcio, cyfyngu ar geir a darparu mannau di-geir mewn mannau parcio.
d) Cludiant gwyrdd/cynlluniau teithio.
e) Gwelliannau cludiant lleol a chyhoeddus.
f) Croesfannau i gerddwyr, pedestreiddio, goleuadau stryd.
g) Darparu neu wella llwybrau cerdded neu droedffyrdd ayyb.
h) Llwybrau beicio, rheolaeth a diogelwch.

Gofal plant/cyfleusterau crèche

a) Canolfannau cymunedol: adeiladu, cyllido, gwelliannau ayyb.
b) Celf cymunedol/diwylliannol/cyhoeddus.
c) Gwelliannau/rheolaeth canol y dref.
d) Gwaith/cyllido llyfrgell, amgueddfa a theatr.
e) Cyllido, darpariaeth a chyfleusterau gofal plant/crèche.
f) Toiledau cyhoeddus.
g) Oriau ar agor a chyfyngiadau sŵn.
h) Gwasanaethau iechyd: Gofal iechyd cymunedol, adeiladu meddygfeydd ayyb, cyllido gofal iechyd.
i) Camera Cylch Cyfyng a mesurau diogelwch.
j) Cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu. .
k) Cyfleusterau addoli crefyddol.
l) Cyflogaeth ac hyfforddiant.
m) Mentrau adfywio lleol.

Addysg

a) Ysgolion: datblygu neu gyllido ar gyfer Addysg ar bob lefel; meithrin, cynradd, eilradd, uwch ayyb.

Arall

Pennod 2: Arolwg Cenedlaethol o Awdurdodau Lleol – Dull ac Ymateb

Dull Ymchwilio

2.1 Gwnaeth dau arolwg blaenorol yn Lloegr o dan arweiniad tîm ymchwil (Campbell et al 2001, Crook et al 2006) gasglu data ar amlder cytundebau cynllunio. Gwnaeth yr astudiaeth Seisnig (PRhCLl/EVPO) hefyd gasglu data ar werth rhwymedigaethau cynllunio yn 2003/04. Mae'r astudiaeth hon yn defnyddio arolwg PRhCLl fel sail i gasglu data. Roedd dau brif reswm am hyn. Yn gyntaf, llwyddodd arf yr arolwg i gasglu symiau mawr o ddata a alluogodd amcangyfrif gael ei wneud o werth rhwymedigaethau cynllunio yn Lloegr. Yn ail, mae canlyniadau PRhCLl yn rhoi data y gellir eu cymharu â defnydd a gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru. Mae cymhariaeth uniongyrchol yn galluogi gosod Cymru mewn cyd-destun o safbwynt amlder rhwymedigaethau, polisi, proses a gwerth. Bydd sefydlu'r sefyllfa yng Nghymru mewn cymhariaeth â Lloegr yn 2003/04 yn ein galluogi ni (i) i ddod i gasgliad pa mor flaengar a llwyddiannus y mae polisi ac ymarfer rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru; a (2) i asesu yr hyn a fedrir ei wneud, ar sail y profiad yn Lloegr, i wella'r broses.

2.2 Mae'r arolwg a ddefnyddir yn yr astudiaeth hon yn seiliedig ar PRhCLl gyda nifer o fân addasiadau. Fodd bynnag, ceir un gwahaniaeth pwysig rhwng yr arolwg yng Nghymru a Lloegr. Yn Lloegr mae data manwl ar gael ar y nifer o unedau tai fforddiadwy y cytunwyd arnynt ac a gwblhawyd drwy gytundebau cynllunio. Nid yw'r data hyn i'w cael yng Nghymru. O ganlyniad, bu'n rhaid addasu'r arolwg er mwyn casglu'r data hyn.

2.3 Gofynnwyd i'r awdurdodau Cymreig, o ganlyniad i arolwg peilot, ddarparu data sylfaenol ar dai fforddiadwy – nifer cytundebau tai fforddiadwy a chyfanswm yr unedau. Yn ogystal gofynnwyd i'r awdurdodau ddarparu, lle'n bosibl, data manylach a amcanent at atgynhyrchu ansawdd y data sydd ar gael yn Lloegr. Arweiniodd hyn at holiadur llawer hirach a mwy cymhleth na'r un a ddefnyddiwyd yn arolwg PRhCLl.

2.4 Er mwyn sefydlu fel y mae effaith polisi rhwymedigaethau cynllunio wedi newid dros amser penderfynwyd cyflogi tri arolwg. Y rhain oedd

- Yr arolwg ar gyfer prif gyfnod yr astudiaeth 2005/06
- Data atodol ar gyfer y cyfnod 2004/05
- Data atodol ar gyfer y cyfnod 2006/07

Buasai hyn yn galluogi cyfrif y newid dros gyfnod o 3 blynedd i ddadansoddi esblygiad y polisi a'i effaith ar y defnydd a gwerth y rhwymedigaethau. Gofynnwyd i'r awdurdodau lleol yn gyntaf i gwblhau'r prif arolwg ar gyfer 2005/06 ac yna, os oeddynt yn gallu, ddarparu data ar gyfer y ddau gyfnod ychwanegol.

2.5 Casglodd yr arolwg y data canlynol gan yr awdurdodau lleol:

1. Manylion pob rhwymedigaeth cynllunio (*inter alia,* ar gyfer categoreiddiad).

2. Gwerth rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol, lle y cytunwyd ar swm penodol gyda'r awdurdod lleol, er enghraifft, cyfanswm am ddarparu mannau agored neu ddarpariaethau addysg.
3. Math a maint cyfraniadau o fath arall; er enghraifft, tir a drosglwyddwyd i LCC/RSL ar gyfer pwrpasau tai fforddiadwy.
4. Polisi lleol a'r defnydd o gronfeydd data ar gyfer cofnodi manylion rhwymedigaethau cynllunio a cheisiadau cynllunio perthnasol llwyddiannus.
5. Data tai fforddiadwy – cytundebau, nifer yr unedau, daliadaeth a data ar gyfartaledd costau adeiadu unedau fforddiadwy.

2.6 Mae'r arolwg cenedlaethol yn sefydlu amlder rhwymedigaethau cynllunio, y graddau y defnyddir fformiwlâu i benderfynu taliadau uniongyrchol, yn ogystal â'r taliadau eu hunain. Mae'r arolwg hefyd yn penderfynu maint a natur y rhwymedigaethau o fath arall. Mae hyn i gyd yn rhoi amcangyfrif o'r nifer a gwerth y rhwymedigaethau cynllunio y cytunwyd arnynt yng Nghymru dros y cyfnod 2005/06.

Cynllunio a Rhagbrofi'r Arolwg

2.7 Gwnaethwyd newidiadau i arolwg PRhCLl yn dilyn adolygiad data a thrafodaethau gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru. Y prif newid oedd ychwanegu adran i gasglu data ar dai fforddiadwy. Yn Lloegr, cyhoeddwyd data ar y nifer o dai fforddiadwy a gwblhawyd ac a gytunwyd drwy'r system gynllunio. Dosberthir y data hyn yn ôl daliadaeth a chyllido gan grantiau ac fe'u defnyddiwyd i amcangyfrif gwerth cyfraniadau tai fforddiadwy yn Lloegr. Ni cheir data cyhoeddiedig fel hyn yng Nghymru, ac felly mae'n rhaid i'r arolwg gasglu data cynradd ar dai fforddiadwy ar gyfer dadansoddiad. Gwnaethpwyd addasiadau i gynllun yr arolwg, ar sail ymchwil blaenorol a ymgymerwyd gan y tîm ymchwil, er mwyn casglu digon o ddata i amcangyfrif gwerth cyfraniadau tai fforddiadwy.

2.8 Yn dilyn yr addasiadau, fe beilotwyd yr arolwg yn defnyddio dau awdurdod lleol: Caerdydd a Sir Ddinbych. Yn dilyn yr addasiadau bychain o ganlyniad i'r peilot, cynhaliwyd dau seminar gydag awdurdodau lleol yng Nghymru i hyrwyddo'r prosiect, annog ymatebion i'r arolwg a chasglu adwaith i'r defnydd o arolwg. Gwelwyd bod y digwyddiadau wedi bod yn effeithiol iawn yn mynd i'r afael â nifer o faterion megis diffiniad a strwythur cwestiynau na chawsont eu trafod yn yr arolwg peilot.

2.9 Yn dilyn yr arolygon peilot a chyfarfodydd yr awdurdodau lleol, cynhyrchwyd drafft terfynol ar gyfer trafodaeth gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru. Hefyd cynhyrchwyd holiadur yn delio â blynyddoedd 2004/05 a 2006/07 er mwyn galluogi cymharu prif ganlyniadau'r arolwg â gweithgareddau yn y flwyddyn flaenorol a'r flwyddyn ddilynol. Dim ond 'ciplun' o weithgaredd cytundeb cynllunio a geir o wybodaeth am un flwyddyn yn unig. Buasai data ychwanegol yn gymorth i roi 2005/06 yn ei gyd-destun a dangos newidiadau o flwyddyn i flwyddyn, os bu rhai.

2.10 Drafftiwyd llythyr eglurhaol ac anfonwyd ef at brif swyddogion cynllunio y 25 Awdurdod lleol yng Nghymru. Hefyd anfonwyd e-bost eglurhaol gyda'r arolwg (Gweler Atodiad 1).

2.11 Ceir nifer o gytundebau cynllunio sydd ynghlwm wrth ganiatâd yn ardaloedd y Parciau Cenedlaethol sy'n gorgyffwrdd ag awdurdodau lleol unedol. Yn yr achosion hyn gofynnwn i'r Parciau Cenedlaethol gofnodi manylion y cytundebau cynllunio DDIM OND pan fônt yr unig un i lofnodi'r cytundeb. Ym mhob achos lle mae awdurdod Parc Cenedlaethol ac awdurdod unedol ill dau yn llofnodi cytundeb cynllunio mae i fyny i'r awdurdod unedol gofnodi manylion y cytundeb hwnnw.

Dosbarthu yr Arolwg

2.12 Dosbarthwyd yr arolwg drwy ei e-bostio i restr cyswllt swyddogion cynllunio a gafwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Dosbarthwyd y tri arolwg mewn Saesneg a Chymraeg ar 26ain Mawrth 2007 gyda'r dyddiad cau ar gyfer yr atebion ar 20fed Ebrill. Llwyddwyd i ddosbarthu'r holl arolygon drwy e-bost. Yn dilyn y diwrnod cau cyntaf ar gyfer atebion, cysylltodd Prifysgol Sheffield â Llywodraeth Cynulliad Cymru a phob un awdurdod nad oedd eto wedi ymateb o leiaf i brif arolwg 2005/06, hyd nes y cafwyd ateb. Derbyniwyd yr ymateb terfynol ar 21ain Mai.

Graddau'r ymateb

2.13 Roedd yr ymateb cyntaf i'r arolwg yn wael. Roedd hyn oherwydd natur gymhleth yr wybodaeth a ddeisyfwyd a'r anawsterau a wynebai'r awdurdodau lleol wrth gasglu data rhwymedigaethau cynllunio. Roedd hyn yn aml yn gofyn am gyfeirio at amrywiaeth o ffynonellau. Fodd bynnag, yn dilyn mis o anfon e-byst a galwadau ffôn, derbyniwyd ymatebion mewn un ffurf neu'i gilydd oddi wrth yr holl awdurdodau lleol. Mae Tabl 2 yn disgrifio'r atebion i'r prif arolwg, 2005/06.

2.14 Roedd cyfradd yr atebion yn ddigon uchel i allu gwneud amcangyfrif cywir o ddefnydd a gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru am y cyfnod 2005/06. Roedd ansawdd y data yn amrywiol; yn arbennig y data ar dai fforddiadwy.

2.15 Roedd yr atebion i 2004/05 a 2006/07 yn wael. Roedd hyn yn bennaf oherwydd yr adnoddau a oedd yn angenrheidiol i gwblhau'r arolwg dros gyfnod o dair blynedd. Mae Tabl 3 yn rhestru'r awdurdodau hynny sy'n cynnig data am y blynyddoedd ychwanegol.

2.16 Mae diffyg atebion i'r blynyddoedd ychwanegol yn golygu ei bod yn anodd iawn i lunio casgliadau cywir a mae defnydd a gwerth y rhwymedigaethau wedi newid dros y cyfnod o dair blynedd. Fodd bynnag, cafwyd digon o ddata i lunio cymariaethau cyfyngedig rhwng 2005/06 a 2006/07.

Tabl 2: Ymatebion i'r Arolwg

Ymatebion Llawn	Ymatebion rhannol
Sir Gaerfyrddin	Parc Cenedlaethol Eryri
Caerdydd	Blaenau Gwent
Ceredigion	Merthyr Tudful
Conwy	Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
Sir Fflint	
Sir Fynwy	
Casnewydd	
Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro	
Powys	
Torfaen	
Wrecsam	
Rhondda Cynon Taf	
Gwynedd	
Sir Ddinbych	
Castell-Nedd Port Talbot	
Abertawe	
Bro Morgannwg	
Caerffili	
Pen-y-Bont ar Ogwr	
Sir Benfro	
Ynys Môn	
Ymatebion Llawn	21
Cyfradd Ymateb	84%
Ymatebion Rhannol	4
Cyfanswm Ymatebion	25
Cyfradd Ymateb	100%

Tabl 3: Ymatebion 2004/05 a 2006/07

Ymatebion 2004/05	Ymatebion 2006/07
Caerdydd	Caerdydd
Bro Morgannwg	Ceredigion
Wrecsam	Conwy
Sir Benfro	Wrecsam
Sir Ddinbych	Rhondda Cynon Taf
	Sir Ddinbych
	Bro Morgannwg
	Sir Benfro
	Ynys Môn

Pennod 3: Arolwg Cenedlaethol O Awdurdodau Lleol – Polisi a Phroses

Rhagarweiniad

3.1 Mae'r bennod hon yn disgrifio canlyniadau'r arolwg cenedlaethol dros gyfnod y brif astudiaeth, 2005/06, o berthynas i bolisi a phroses lleol. Cyfeirir yn gyson at arolwg PRhCLl/EVPO a gasglodd ddata tebyg ar gyfer awdurdodau lleol yn Lloegr am 2003/04. Mae cymariaethau yn bwysig. Maent yn gosod canlyniadau'r arolwg Cymreig yn eu cyd-destun. Sut yn union y mae'r awdurdodau Cymreig yn perfformio o'i gymharu â'r awdurdodau Seisnig, yn gweithredu'r un polisïau cyffredinol. Mae'r bennod yn dechrau drwy drafod amlder y rhwymedigaethau cyn disgrifio polisi ac ymarfer yr awdurdod lleol. Mae'r penodau sy'n dilyn yn disgrifio amlder a gwerth y rhwymedigaethau cyn symud ymlaen i ddadansoddi tai fforddiadwy.

3.2 Bydd rhan helaethaf y dadansoddiad yn ddisgrifiadol gan nad oes digon o arsylwadau i ymgymryd ag unrhyw ddadansoddiad ystadegol o unrhyw werth (yn wahanol i'r astudiaeth yn Lloegr lle cafwyd dros 100 o ymatebwyr).

Amlder Cytundebau Cyllunio

3.3 Casglodd yr arolwg ddata ar y nifer o gytundebau cynllunio a lofnodwyd yn ystod 2005/06. Cymharwyd y nifer o gytundebau ym mhob awdurdod ag atebion rheoliadau datblygiad yn disgrifio data ar y caniatâd cynllunio a roddwyd. Sefydlodd y dadansoddiad hwn amlder y cytundebau cynllunio..Mae Tabl 4 yn disgrifio'r nifer o gytundebau o dan bob categori datblygiad ac yn cymharu'r canlyniadau â rhai Lloegr.

Tabl 4: Amlder Rhwymedigaethau[2]

	Nifer y Cytundebau	Nifer y Rhai a Gafodd Ganiatâd	Canran y rhai a gafodd Ganiatâd gyda chytundebau	Canran y rhai a gafodd Ganiatâd gyda chytundebau yn Lloegr 2003/04
Prif Ddatblygiadau[3]				
Anheddau	116	408	28%	40%
Swyddfeydd/ Y a D / diwydiant ysgafn	4	40	10%	20%
Diwydiant yn Gyffredinol / storio / warysau	0	85	0%	12%
Manwerthu, dosbarthu a gwasanaethu	14	84	17%	21%
Yr holl brif ddatblygiadau eraill	10	168	6%	7.5%
Datblygiadau Llai				
Anheddau	172	4988	3%	9%
Swyddfeydd/ Y a D / diwydiant ysgafn	7	234	3%	3%
Diwydiant yn Gyffredinol / storio / warysau	2	325	1%	1%
Manwerthu, dosbarthu a gwasanaethu	9	983	1%	2%
Yr holl brif ddatblygiadau eraill	19	4541	0%	2%
Y Cyfan				
Anheddau	288	5396	5%	14%
Swyddfeydd / Y a D / diwydiant ysgafn	11	274	4%	6%
Diwydiant yn Gyffredinol / storio / warysau	2	410	0%	3%
Manwerthu, dosbarthu a gwasanaethu,	23	1067	2%	4%
Yr holl brif ddatblygiadau eraill	29	4709	1%	2%
Cyfanswm	**353**	**11,856**		
Canran yr holl rai a gafodd ganiatâd gyda chytundebau			**2.98%**	**6.90%**

[2] Gan nad oedd Data Caniatâd Cynllunio ar gael ar gyfer Sir Fynwy seiliwyd y tybiaethau ar weithgaredd datblygu yn 2006/07.
[3] Prif ddatblygiadau: cynlluniau preswyl o fwy na 10 uned; neu gynlluniau masnach o fwy na 1,000m^2.

3.4 Mae cyfanswm o 2.98% o’r holl ddatblygiadau mawr a bach â chytundeb cynllunio. Mae amlder y cytundebau yn llai yng Nghymru nag yn Lloegr o safbwynt yr holl gategorïau datblygu.

3.5 O’r prif rai preswyl a gafodd ganiatâd cynllunio (dros 10 uned) cafodd 28% ohonynt ganiatâd cynllunio, ffigur llawer llai na’r 40% yn Lloegr. Ceir sawl rheswm dros hyn, yn cynnwys gwerth tir is (ond gweler Pennod 7), trothwy uwch i dai fforddiadwy sy’n aml yn gweithredu fel sbardun i gytundebau cynllunio, diffyg fframwaith polisi lleol clir a diffyg profiad. Fodd bynnag, roedd naw awdurdod lleol yn agos at neu yn fwy na’r cyfartaledd o 40% yn Lloegr. Y rhain oedd:

- Sir Gaerfyrddin
- Caerdydd
- Powys
- Torfaen
- Wrecsam
- Rhondda Cynon Taf
- Sir Ddinbych
- Bro Morgannwg
- Ynys Môn

3.6 Mae’r diffiniad o ddatblygiadau pwysig a ddefnyddir mewn ystadegau rheoli datblygiad yn gamarweiniol yng nghyswllt rhwymedigaethau cynllunio. Diffinnir datblygiad preswyl o bwys fel datblygiad o fwy na 10 uned. Mae tystiolaeth anecdotaidd a thystiolaeth o ymchwil arall a wnaethpwyd gan y tîm ymchwilio yn awgrymu y bydd y mwyafrif helaeth o ddatblygiadau mawr sydd uwchlaw trothwy tai fforddiadwy awdurdod yn denu cytundeb cynllunio. Ystyrir, hwyrach yn anghywir, fod trothwy tai fforddiadwy yn aml yn gychwyn polisi rhwymedigaeth cynllunio. Gyda throthwy uchel mewn nifer o awdurdodau (megis 40 uned yn Abertawe) nid yw’n rhyfedd fod amlder cytundebau cynllunio mor isel.

3.7 Mae’n bwysig nodi nad yw cytundeb yn golygu mai dim ond 28% o’r holl brif safleoedd datblygu sy’n cael rhwymedigaethau cynllunio. Ni weithredir oll o’r rhai a gafodd ganiatâd (amcangyfrifwn gyfradd gweithredu o tua 80% yn Lloegr, gweler Monk et al 2006) ac fe all bod caniatâd wedi ei ddyblygu, â’r un un cytundeb ynghlwm wrtho. Buasai cael gwared â’r rhai dyblygedig yn cynyddu’n effeithiol gyfran y rhai sy’n cael caniatâd gyda chytundebau, eto mae’r effaith yn debygol o fod yn fach iawn. Ceisiodd yr arolwg fesur nifer y rhai a gafodd ganiatâd gyda chytundebau dyblygedig ond ni chafwyd digon o ymatebion i roi amcangyfrif dibynadwy. Buasai cofnod o’r nifer o geisiadau dyblygedig yn defnyddio cytundeb cynllunio sengl yn gwella’r data sydd ar gael.

3.8 Mae amlder cytundebau yn yr holl categorïau eraill o ddatblygu yng Nghymru yn is nag yn Lloegr yn 2003/04. Mae cyfanswm o dan 3% o’r holl ganiatâd cynllunio yn denu cytundeb cynllunio o’i gymharu â dan 7% yn Lloegr. Amcangyfrifodd arolwg yn Lloegr yn 1998 (Cambell et al 2001) mai ychydig dan 2% o’r holl rai gafodd ganiatâd a oedd â chytundeb ynghlwm wrthynt. Mae hyn yn awgrymu fod

arferion a chanlyniadau yng Nghymru yn llusgo y tu ôl i'r rhai yn Lloegr o fwy na 2 flynedd.

3.9 Cafwyd, ar gyfartaledd, 14 cytundeb i bob awdurdod. Roedd saith awdurdod wedi cael mwy o gytundebau na'r cyfartaledd. Y rhain oedd:

- Sir Gaerfyrddin
- Caerdydd
- Ceredigion
- Powys
- Wrecsam
- Sir Ddinbych
- Ynys Môn

3.10 I'r gwrthwyneb, adroddodd saith awdurdod eu bod wedi cael llai na phum cytundeb, yn cynnwys er syndod, rhai aneddiadau mawr.

- Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (Dim un)
- Castell-Nedd Port Talbot
- Abertawe
- Sir Benfro
- Parc Cenedlaethol Eryri (Dim un)
- Blaenau Gwent (Dim un)
- Merthyr Tudful

3.11 Ni cheir unrhyw berthynas arwyddocaol rhwng y nifer o gytundebau a gytunwyd a maint yr anheddiad neu lefel y gweithgaredd datblygu (nifer y rhai a gafodd ganiatâd). Ceir cysylltiad gwan o safbwynt gwerthoedd tir ond mae amlder cytundebau cynllunio heb amheuaeth yn ganlyniad polisi ac arfer lleol.

Polisi Cynllunio

3.12 Mae'r adran hon yn disgrifio ystod polisïau rhwymedigaeth cynllunio a ddefnyddir gan awdurdodau lleol a hefyd y defnydd a wnânt o godi tâl safonol a dulliau o drafod telerau. Cynlluniwyd yr arolwg ar gyfer casglu data ar y polisïau a ddefnyddiwyd gan awdurdodau lleol i gefnogi'r trafodaethau ar gytundebau cynllunio. Y bwriad gwreiddiol oedd i ddefnyddio data dros gyfnod o 3 blynedd er mwyn dod o hyd i newidiadau polisi o fewn awdurdodau lleol. Nid oedd hyn yn bosibl am 2004/05 oherwydd prinder data. Dangosodd cymhariaeth o bolisïau a ddefnyddiwyd gan awdurdodau a ymatebodd yn 2005/06 a 2006/07 nad oeddynt wedi newid agweddau.

3.13 Ymatebodd 21 awdurdod i'r arolwg yn llawn a gwnaeth y mwyafrif ddarparu data ar eu polisïau rhwymedigaeth cynllunio. Dim ond 2 awdurdod (Bro Morgannwg a Wrecsam) a adroddodd fod ganddynt Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) cyfredol o berthynas i rwymedigaethau cynllunio *a* thai fforddiadwy. Mae Casnewydd wedi cyhoeddi draft CCA o berthynas i rwymedigaethau cynllunio a thai fforddiadwy.

Adroddodd awdurdodau eraill fod ganddynt CCA ar gyfer tai fforddiadwy, yn cynnwys Caerdydd, Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro a Sir Fynwy.

3.14 Disgrifiodd 16 awdurdod eu polisïau ar dai fforddiadwy. Dyfynnodd 10 NCT 2 a PPW fel dogfennau polisi pwysig. Adroddodd 9 awdurdod fod ganddynt bolisïau penodol yn eu CDUau. O safbwynt rhwymedigaethau cynllunio yn gyffredinol, adroddodd 10 awdurdod fod ganddynt bolisïau yn eu CDUau. O safbwynt Polisïau Eithrio Gwledig (PEG), adroddodd 11 o'r 16 a ymatebodd fod ganddynt bolisïau diffiniedig o fewn eu CDUau yn cynnwys lefelau amrywiol o fanylion.

3.15 Gofynnwyd i'r awdurdodau lleol ddisgrifio pwy sy'n trafod cytundebau cynllunio unigol. Yn 2005/06 dim ond un awdurdod (Casnewydd) allan o'r 21 a atebodd ei fod yn cyflogi swyddog i drafod a monitro cytundebau cynllunio. Wedi hynny mae Bro Morgannwg wedi cyflwyno swydd o'i bath. Roedd 6 awdurdod arall yn cyflogi swyddog i fonitro tai fforddiadwy. Y tu allan i Gasnewydd a Bro Morgannwg fel arfer disgwylir i swyddogion achos unigol drafod cytundebau cynllunio. Yn aml mae pobl eraill hefyd ynghlwm megis cyfreithwyr, rheolwr rheoli datblygiad a chynrychiolwyr o adrannau eraill â diddordeb yn y cytundeb, megis Addysg, Tai a Chludiant. Yr hyn sy'n eglur, ym mwyafrif helaeth yr achosion, yw fod awdurdodau yn ddiffygiol mewn agweddau safonedig at drafodaethau.

3.16 Un ffordd o sicrhau rhwymedigaethau cynllunio yw codi pris safonol am rwymedigaethau drwy ddefnyddio fformiwlâu penodol i gyfrifo cyfraniadau (tâl yn ôl stafell gysgu am ofod agored, er enghraifft). Yn Lloegr yn ystod 2003/04 defnyddiodd dros 60% o awdurdodau lleol dâl safonol i benderfynu rhwymedigaethau Mannau Agored ac ychydig dan 30% am rwymedigaethau Cymuned a Hamdden a Chludiant a Theithio. Mae'r cyfrannau hyn heb amheuaeth wedi codi yn y tair blynedd diwethaf. Darganfu'r astudiaeth yn y mwyafrif helaeth o achosion, fod yr awdurdodau hynny a ddefnyddiai brisiau safonol yn sicrhau mwy o rwymedigaethau cynllunio na'r rhai nad oeddynt yn gwneud hyn.

3.17 Mae'r sefyllfa yng Nghymru yn wahanol iawn. Mae Tabl 5 yn disgrifio nifer yr awdurdodau (allan o 20 atebydd) a ddefnyddiai'r dull o godi tâl safonol.

Table 5: Codi Tâl Safonol

	Tai Fforddiadwy	Mannau/ Gofod Agored	Cludiant	Cymuned a Hamdden	Addysg
Nifer yr ymatebion	20	20	20	20	20
Awdurdodau yn Codi Tâl Safonol	8	11	1	2	4
Canran sy'n Codi Tâl Safonol	40%	55%	5%	10%	20%

3.18 Ag eithrio gofod agored, mae cyfran yr awdurdodau sy'n defnyddio codi tâl safonol yn llawer is yng Nghymru nag yn Lloegr. Oherwydd y nifer isel o arsylwadau nid oedd yn bosib, ag eithrio gofod agored, i gyfrifo effaith codi tâl safonol ar werthoedd rhwymedigaethau. O safbwynt gofod agored, roedd gwerth

rhwymedigaethau, ar gyfartaledd, bron 50% yn uwch pan ddefnyddid codi tâl safonol (ond mae'r dadansoddiad yn seiliedig ar sampl bychan iawn).

3.19 Roedd yr awdurdodau a ddefnyddiai ddwy neu fwy fecanwaith codi tâl safonol yn sicrhau, ar gyfartaledd, ddwywaith gymaint o rwymedigaethau talu uniongyrchol na'r awdurdodau hynny nad oeddynt yn defnyddio codi tâl safonol (18 i bob awdurdod o'i gymharu â 9). Yn yr achos hwn ceir perthynas rhwng y defnydd o godi tâl safonol a'r nifer o rwymedigaethau a sicrhawyd. Tueddir i gyflwyno codi tâl safonol fel polisi ac mae'r arfer yn esblygu ac mae'r awdurdodau yn dysgu o brofiadau eraill. Mae gweithgaredd datblygu yn ffactor pwysig arall.

3.20 Yn olaf, yn yr adran bolisi, gofynnwyd i awdurdodau lleol a oedd methiant y datblygwyr i gyflwyno rhwymedigaethau cynllunio yn broblem iddynt. O'r 15 ymatebydd, atebodd 8 'Ddim erioed', 3 'yn achlysurol gyda dim ond mân newidiadau' a 3 yn ateb fod 'ar adegau newidiadau mawr i'r rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt'. Awgrymodd ymchwil diweddar yn Lloegr i ddarpariaeth rhwymedigaethau cynllunio (Monk et al 2006) fod y mwyafrif o gytundebau A106 wedi eu cyflwyno fel y bwriadwyd a phur anaml y gwelwyd unrhyw newidiadau mawr i'r rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt. Mae'r sefyllfa yng Nghymru yn ymddangos yn cytuno ar y cyfan â'r darganfyddiadau hyn er ceir cyfran uwch o newidiadau o bwys i gytundebau.

Cofnodi Rhwymedigaethau Cynllunio

3.21 Roedd y defnydd o system gronfa ddata i gofnodi a monitro rhwymedigaethau cynllunio yn ffactor arall sy'n gysylltiedig ag amlder a gwerth rhwymedigaethau cynllunio yn astudiaeth PRhCLl/EVPO. Roedd yr awdurdodau â'r math hwn o system yn sicrhau mwy o rwymedigaethau cynllunio na'r rhai nad oedd yn defnyddio'r system. Yng Nghymru mae perthynas debyg yn bodoli. Llwyddodd yr awdurdodau a oedd â system gofnodi, negodi, ar gyfartaledd, 60% yn fwy o rwymedigaethau na'r awdurdodau heb system. Eto, mae hwn yn arwydd o pa mor ddatblygedig yw'r broses rhwymedigaeth cynllunio o fewn awdurdod. Roedd gan 75% o'r rhai a ymatebodd i arolwg PRhCLl system gronfa ddata yn 2003/04 (Mae'r ganran erbyn hyn yn debyg o fod yn llawer uwch) o'i gymharu â 57% yng Nghymru.

Tabl 6: Cofnodi Rhwymedigaethau Cynllunio: Ymatebyddion â Systemau Cofnodi

		Cofnodion Cronfa Ddata:				
	System Gofnodi	Manylion Rhwymedigaethau	Taliadau Uniongyrchol	Nifer o Rwymedigaethau o fath arall	Taliadau Uniongyrchol a Wnaethpwyd	Rhwymedigaethau o fath arall a weithredwyd
Nifer yr Ymatebion	12	9	7	5	6	9
Canran	57%	43%	33%	24%	29%	43%

Pennod 4: Arolwg Cenedlaethol o Awdurdodau Lleol – Nifer a gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio

Rhagarweiniad

4.1 Mae'r bennod hon yn disgrifio nifer a gwerth y rhwymedigaethau cynllunio y cytunwyd arnynt yng Nghymru yn ystod 2005/06. Er nad yw amcangyfrif gwerth am un flwyddyn yn ddim ond rhoi 'ciplun' o ganlyniad y polisi, mae yn rhoi syniad da, yn enwedig wrth gymharu â Lloegr yn 2003/04, pa mor effeithiol yw polisi lleol yng Nghymru. Ymatebodd 21 allan o 25 awdurdod cynllunio lleol i'r arolwg llawn. O'r 4 awdurdod yn weddill, ni sicrhaoedd 3 ohonynt unrhyw gytundeb cynllunio yn 2005/06 a sicrhaodd y pedwerydd 3 chytundeb o dan y Polisi Eithriadau Gwledig. Addaswyd y cyfanswm terfynol i gydnabod y pedwerydd awdurdod hwn drwy ddefnyddio cyfartaledd gwerth y cytundebau fel sail i'r addasiad.

4.2 Mae'r bennod yn disgrifio nifer a gwerth yr holl rwymedigaethau, gydag eithriad tai fforddiadwy sy'n cael eu trafod ym Mhennod 5. Mae'n delio yn gyntaf gyda rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol, sy'n ffurfio'r mwyafrif llethol o'r holl rwymedigaethau, cyn symud ymlaen i drafod cyfraniadau o fath arall.

Nifer y Rhwymedigaethau Taliadau Uniongyrchol

4.3 Mae'r arolwg yn dibynnu ar yr awdurdodau cynllunio lleol yn cofnodi ac adrodd yn gywir nifer y cytundebau a nifer y rhwymedigaethau cynllunio y gwnaethont eu trafod. Os gwneir hyn yn drwyadl a manwl, bydd y dadansoddiad yn adlewyrchiad cywir o ddefnydd a gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru. Prin hanner yr holl awdurdodau sy'n defnyddio system gronfa ddata i gofnodi manylion rhwymedigaethau cynllunio. Roedd yn rhaid i weddill yr awdurdodau ddefnyddio ffynonellau eraill, megis y cytundeb ysgrifenedig ei hun, ar gyfer coladu'r data. Nid yw'n bosibl gwirio'r holl ddata neb ymweld â phob awdurdod lleol a mynd trwy eu cofnodion. Felly, rydym yn dibynnu ar gofnodi'r data yn gywir, rhywbeth nad yw bob amser yn bosibl, o gofio cyfyngiadau amser ac adnoddau o fewn awdurdodau cynllunio lleol. Fodd bynnag, data yw'r dull gorau o gofnodi rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru ac ystyriwn eu bod yn gywir ar gyfer dibenion y dadansoddiad hwn.

Tabl 7: Nfer Rhwymedigaethau Cynllunio Taliadau Uniongyrchol

1. Mannau/Gofod Agored a'r Amgylchedd	**Cyfanswm Nifer y Rhwymedigaethau**
a) Darpariaeth o fannau agored o fewn datblygiad, drwy daliad uniongyrchol i'r ACLl..	85
b) Gwelliannau amgylcheddol cyffredinol yn cynnwys tirlunio	5
c) Ecoleg a chadwraeth, rheolaeth gefn gwlad a choedwigoedd cymunedol.	4
ch) Rhandiroedd.	0
d) Cyfleusterau chwaraeon: caeau chwarae, canolfannau clybiau, ayyb.	4
Cyfanswm	**98 (36%)**
2. Cludiant a Theithio	
a) Gwaith trafnidiaeth/priffyrdd, dros dro neu yn barhaol	21
b) Rheoli / tawelu trafnidiaeth	15
c) Parcio: Rheoli neu gyfyngu ar barcio, darparu mannau parcio	7
ch) Cludiant gwyrdd/cynlluniau teithio.	1
d) Gwelliannau cludiant lleol a chyhoeddus.	39
dd) Croesfannau cerddwyr, pedestreiddio, goleuadau stryd	5
e) Darparu neu wella llwybrau cerdded neu droedffyrdd ayyb.	5
f) Llwybrau beicio, rheolaeth, diogelwch.	1
Cyfanswm	**94 (34%)**
3. Gweithiau Cymunedol a Hamdden	
.	
a) Canolfannau cymunedol: adeiladu, cyllido, gwelliannau ayyb.	3
b) Celf cymunedol/diwylliannol/cyhoeddus.	6
c) Gwelliannau/rheolaeth canol y dref.	6
ch) Gwaith/cyllido llyfrgell, amgueddfa a theatr.	1
d) Cyllido, darpariaeth a chyfleusterau gofal plant/crèche.	0
dd) Toiledau cyhoeddus	0
e) Oriau ar agor a chyfyngiadau sŵn.	0
f) Gwasanaethau iechyd: gofal iechyd cymunedol, adeiladu meddygfeydd ayyb	0
ff) Camera Cylch Cyfyng a mesurau diogelwch.	3
g) Cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu.	2
ng) Cyfleusterau addoli crefyddol.	0
h) Cyflogaeth a hyfforddiant.	0
i) Mentrau adfywio crefyddol.	0
Cyfanswm	**21 (8%)**
4. Addysg	
a) Datblygiad ffisegol neu gyllido addysg ar bob lefel.	**19 (7%)**
5. Tai Fforddiadwy	**8 (3%)**
Eraill	**34 (12%)**
Cyfanswm	**274**
Cyfartaledd pob Awdurdod[4]	**11.4**

[4] Ni wnaeth un awdurdod ond cyflenwi manylion ar nifer y cytundebau ac nid ar y rhwymedigaethau ac felly dim ond 24 awdurdod a ddadansoddir yma. Fodd bynnag, dim ond tri chytundeb a oedd gan yr awdurdod absennol a diwygiwyd cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau i adlewyrchu amcangyfrif o werth y tri chytundeb hyn.

4.4 Fel arfer, bydd caniatâd cynllunio yn cynnwys nifer o rwymedigaethau cynllunio, y mwyafrif ohonynt yn rwymedigaethau taliadau uniongyrchol. Yn Lloegr yn 2003/04 roedd ar gyfartaledd 3.3 rhwymedigaeth i bob cytundeb a 2.1 ohonynt yn rwymedigaethau taliadau uniongyrchol. Yng Nghymru nid yw'r berthynas mor syml.

4.5 Yng Nghymru roedd cyfanswm o 353 cytundeb ond dim ond 445 rhwymedigaeth. Felly dim ond ychydig dros 1.25 rhwymedigaeth y cytundeb. Mae'r dadansoddiad yn awgrymu bod y mwyafrif o'r cytundebau yn cynnwys dim ond rhwymedigaeth sengl. Ceir nifer sylweddol o gytundebau tai fforddiadwy, 130, nifer ohonynt yn cynnwys nifer fechan o unedau a dim rhwymedigaethau eraill. O ganlyniad, mae'n debygol mai ychydig iawn o gytundebau o bwys sy'n cynnwys mwy nag un rhwymedigaeth.

4.6 Y rhwymedigaeth taliad uniongyrchol mwyaf cyffredin yw taliad i'r awdurdod lleol ar gyfer darparu mannau agored. Roedd dros chwarter y cytundebau yn cynnwys y math hwn o rwymedigaeth.. Roedd nifer tebyg o rwymedigaethau cludiant a theithio ond roedd y rhain wedi eu rhannu rhwng nifer o gategorïau, yr un mwyaf cyffredin yn fentrau cludiant cyhoeddus a lleol. Roedd y rhain yn cyfrif am bron i 15% o holl rwymedigaethau taliadau uniongyrchol o'i gymharu â 5% yn astudiaeth PRhCLl/EVPO.

4.7 Roedd y categori ERAILL yn cynnwys yn bennaf gyfyngiadau ar ddefnyddio datblygiadau yn ogystal ag atal hysbysebu, monitro ansawdd aer, diddymu cysyniadau blaenorol, a rhwymedigaeth unigol sy'n cyfrannu at gyfleusterau lleol na fedrid ei gynnwys mewn unrhyw gategori arall. Cafwyd cyfanswm o 34 rhwymedigaeth, y mwyafrif ohonynt heb unrhyw werth uniongyrchol mesuradwy.

4.8 Cafwyd wyth taliad uniongyrchol (symiau cyfnewidiol) i awdurdodau lleol am dai fforddiadwy. Mae hyn yn cyfateb i 3% o holl rwymedigaethau taliadau uniongyrchol, yr un cyfrannedd ag astudiaeth PRhCLl.

4.9 Cafwyd dros 9 rhwymedigaeth taliad uniongyrchol i bob awdurdod lleol. Roedd awdurdodau lleol a ddefnyddiai ddau neu fwy o fecanweithiau codi tâl safonol yn sicrhau, ar gyfartaledd, 19 rhwymedigaeth taliad uniongyrchol a'r rhai gyda system gofnodi ychydig dan 15. Mae'n eglur y ceir perthynas rhwng esblygiad polisi rhwymedigaethau cynllunio, fel y gwelwyd gan y ddau ffactor hyn, a'r nifer o rwymedigaethau a sicrhawyd.

Gwerth Rhwymedigaethau Taliadau Uniongyrchol

4.10 Mae gan bob rhwymedigaeth taliad uniongyrchol werth sef y swm a delir i'r awdurdod lleol yn ôl y diffiniad yn y cytundeb cynllunio. Mae Tabl 8 yn disgrifio cyfanswm gwerth rhwymedigaethau cynllunio taliadau uniongyrchol o dan bob pennawd rhwymedigaeth.

Tabl 8: Gwerth Rhwymedigaethau Taliad Uniongyrchol

1. Mannau Agored a'r Amgylchedd	Cyfanswm Gwerth Rhwymedigaethau TU	Gwerth pob Rhwymedigaeth	Gwerth yn ôl Awdurdod
a) Darpariaeth mannau agored	£2,986,768	£35,138	£124,449
b) Gwelliannau cyffredinol i'r amgylchedd	£95,227	£19,045	£3,968
c) Ecoleg a chadwraeth, ayyb	£114,027	£28,507	£4,751
ch) Rhandiroedd	£0		
d) Cyfleusterau Chwaraeon: meysydd chwarae, canolfannau i glybiau, ayyb.	£195,000	£48,750	£8,125
Cyfanswm	**£3,391,022**	**£34,602**	**£141,293**
2. Cludiant a Theithio			
a) Trafnidiaeth/gwaith priffyrdd	£915,316	£43,586	£38,138
b) Rheoli/tawelu trafnidiaeth	£220,850	£14,723	£9,202
c) Parcio: rheolaeth neu gyfyngiadau, ayyb.	£49,500	£7,071	£2,063
ch) Cludiant gwyrdd/ cynlluniau teithio	£3,000	£3,000	£125
d) Gwelliannau cludiant cyhoeddus a lleol	£971,157	£24,901	£40,465
dd) Croesfannau cerddwyr, pedestreiddio, ayyb.	£208,000	£41,600	£8,667
e) Darpariaeth neu wella llwybrau cerdded ayyb.	£72,625	£14,525	£3,026
f) Llwybrau beicio, rheolaeth, diogelwch	£3,060	£3,060	£128
Cyfanswm	**£2,443,508**	**£25,995**	**£101,813**
3. Gweithgaredd Cymunedol a Hamdden			
a) Canolfannau cymunedol: adeiladu, cyllido ayyb.	£236,716	£78,905	£9,863
b)Celf cymunedol/diwylliannol/ cyhoeddus	£116,887	£19,481	£4,870
c) Gwelliannau/ rheolaeth canol tref	£331,906	£55,318	£13,829
ch) Gweithfeydd/cyllido llyfrgell, amgueddfa a theatr	£100,000	£100,000	£4,167
d) Cyfleusterau gofal plant, darpariaeth a chyllido	£0		
dd) Toiledau cyhoeddus	£0		
e) Oriau ar agor neu gyfyngiadau sŵn	£0		
f) Gwasanaethau iechyd: gofal iechyd cymunedol ayyb	£0		
ff) Camera CC a mesurau diogelwch	£27,500	£9,167	£1,146
g) Cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu	£7,000	£3,500	£292
ng) Cyfleusterau addoli crefyddol	£0		
h) Cyflogaeth a hyfforddiant	£0		
i) Mentrau adfywio lleol	£0		
Cyfanswm	**£820,008**	**£39,048**	**£34,167**
4. Addysg			
a) Datblygu neu gyllido ar gyfer addysg	**£1,529,757**	**£80,514**	**£63,740**
5. Tai Fforddiadwy	**£2,060,887**	**£257,611**	**£85,870**
Eraill	**£174,000**	**£5,118**	**£7,250**
Cyfanswm	**£10,419,182**	**£38,026**	**£434,133**
Cyfartaledd pob Awdurdod[5]	**£434,133**		

[5] Ni wnaeth un awdurdod ond cyflenwi manylion ar nifer y cytundebau ac nid ar y rhwymedigaethau ac felly dim ond 24 awdurdod a ddadansoddir yma. Fodd bynnag, dim ond tri chytundeb oedd gan yr

4.11 Gwnaethpwyd ychydig dan £10.5m o daliadau uniongyrchol i awdurdodau lleol yng Nghymru yn 2005/06. Mae hyn yn gyfartaledd o tua £434,000 yr awdurdod. Mae hyn yn cymharu â chyfartaledd gwerth o £1.5m yr awdurdod yn Lloegr yn 2003/04. Yng Ngogledd[6] Lloegr roedd gwerth cyfartalog yr awdurdod yn £412,500 yn 2003/04, sy'n cymharu â'r ffigur ar gyfer Cymru. Cyfartaledd gwerth y rhwymedigaeth oedd £38,026 o'i gymharu â £61,500 yn Lloegr a £47,350 yn y Gogledd (a oedd gyda llai o rwymedigaethau o ran nifer ond rhai mwy o ran maint na Chymru). Mae'r dadansoddiad hwn yn awgrymu fod sefyllfa Cymru o safbwynt rhwymedigaethau cynllunio rhywbeth yn debyg i ranbarth Gogleddol Lloegr yn 2003/04.

4.12 Sicrhaodd yr awdurdodau canlynol dros £500,000 mewn rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol yn 2005/06.

- Caerdydd
- Casnewydd
- Caerffili
- Rhondda Cynon Taf
- Sir Ddinbych
- Sir Gaerfyrddin

Nid yw'r rhain o angenrhaid i gyd yn awdurdodau mawr a does fawr o berthynas â gweithgaredd datblygu na gwerth tir y tu allan i'r prif ganolfannau poblogaeth. Mae hyn yn awgrymu mai polisi a phroses yw'r dylanwadau pwysicaf ar sicrhau cyfraniadau rhwymedigaethau cynllunio.

4.13 Mannau/Gofod Agored yw'r rhwymedigaeth fwyaf arwyddocaol gyda gwerth cyfartalog o £140,000 yr awdurdod. Llwyddodd pedwar awdurdod sicrhau rhwymedigaethau gyda gwerth o dros £400,000: Caerdydd (dros £1m), a Siroedd Caerfyrddin, Dinbych a Chaerffili. Roedd cyfartaledd gwerth rhwymedigaethau Mannau Agored £10,000 yn uwch nag yn astudiaeth PRhCLl/EVPO.

4.14 Mae rhwymedigaethau cludiant a theithio yn rhyfeddol o isel o ran gwerth, ar £26,000 y rhwymedigaeth o'i gymharu â £83,000 yn PRhCLl. Llwyddodd pedwar awdurdod Cymreig gael dros £150,000 mewn cyfraniadau cludiant: Caerdydd, Sir Gaerfyrddin, Rhondda Cynon Taf a Chaerffili.

4.15 Mae gwerth y rhwymedigaeth o safbwynt Cymuned a Hamdden tua dwy ran o dair y gwerth yn Lloegr, ar £39,000. Ni chafwyd ond 21 rhwymedigaeth Gymunedol, cyfran lawer llai o'r cyfanswm nag a ddisgwylid. Gwnaeth pedwar awdurdod sicrhau mwy na £100,000 mewn cyfanswm taliadau: Caerdydd, Sir Fynwy, Rhondda Cynon Taf a Sir Ddinbych. Sicrhaodd y ddau awdurdod olaf eu cyfanswm yn unig oddi wrth un rhwymedigaeth.

---

awdurdod absennol a diwygiwyd cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau i adlewyrchu amcangyfrif o werth y tri chytundeb hyn.

[6] Mae dadansoddiad o ddata rhwymedigaethau cynllunio yn awgrymu mai'r Gogledd yw'r rhanbarth Seisnig agosaf at Gymru o safbwynt amlder a gwerth rhwymedigaeth yn ogystal â gwerthoedd tir. Ceir hefyd nifer o awdurdodau tebyg iawn sy'n gwneud cymharu yn dasg hawdd. Defnyddir y Gogledd fel cymhariaeth drwy gydol y dadansoddiad.

4.16 Y tu allan i symiau cyfnewidiol tai fforddiadwy (cyfartaledd yn £257,000), Addysg sydd â'r cyfraniad uchaf yn y rhwymedigaeth - dros £80,000 (o'i gymharu â £117,000 yn Lloegr). Mae'r rhan helaethaf o'r cyfanswm yn dod o Gaerdydd a Chasnewydd. Yn wir derbyniodd Casnewydd dros 75% o'i gyfanswm cyfraniadau taliadau uniongyrchol oddi wrth bedwar rhwymedigaeth Addysg. Hefyd derbyniodd Wrecsam a Phen-y-bont gyfraniadau dros £140,000.

4.17 Llwyddodd yr awdurdodau a ddefnyddiodd dâl safonol sicrhau bron ddwywaith gyfanswm gwerth cyfraniadau taliadau uniongyrchol na'r rhai na wnaeth, a sicrhaodd y rhai â systemau cofnodi dros 50% yn fwy. Mae'r berthynas wedi ei gwyro gan Gaerdydd, ond heb Gaerdydd, mae'r cynnydd yn 50% ac yn 20% am daliadau safonol a chofnodi yn y drefn hon.

Nifer a Gwerth Rhwymedigaethau o Fath Arall

4.18 Y rhwymedigaethau cynllunio o fath arall yw'r rhai anoddaf i wybod eu gwerth. Maent yn cynnwys gwaith a ymgymerwyd gan y datblygwr neu'r tirfeddiannwr yn hytrach na thaliadau i'r awdurdod lleol. Gan nad oes dim gwerth penodol ynghlwm wrth rwymedigaethau o'r math hwn ni fedrai'r arolwg ond casglu data ar y nifer o'r math hwn o rwymedigaethau a negodwyd gan bob awdurdod lleol.

4.19 Mae'r amcangyfrif hwn yn defnyddio tystiolaeth arolwg ar y nifer a gwerth taliadau uniongyrchol i gyfrifo cyfanswm gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru am 2005/06. Mae'n bwysig sylwi fod y dadansoddiad yn derbyn fod perthynas uniongyrchol rhwng gwerth rhwymedigaethau o fath arall â rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol. Er enghraifft, os yw gwerth cyfartalog rhwymedigaeth Man Agored yn £34,602 y rhwymedigaeth, yna mae pob rhwymedigaeth o fath arall hefyd â gwerth o £34,602. Dyma brif wendid yr agwedd hon; ond heb bennu gwerth i bob rhwymedigaeth o fath arall ar wahân, dyma'r dull mwyaf dibynadwy sydd ar gael ac mae'n adlewyrchu'r dull a ddefnyddir yn Lloegr.

4.20 Mae Tabl 9 yn disgrifio nifer a gwerth rhwymedigaethau o fath arall. Mae rhwymedigaethau o fath arall yn cyfrif am 41 allan o gyfanswm o 315 rhwymedigaeth, sy'n ddim ond 13%, o'i gymharu â 35% yn Lloegr yn 2003/04. Mae cymhareb is y taliadau uniongyrchol i rwymedigaethau o fath arall yng Nghymru yn gwneud yr amcangyfrif terfynol yn llawer llai dibynnol ar y dull hwn o bennu gwerth cyfraniadau mewn bath. Mae'r rhan helaethaf o'r cyfanswm gwerth o £1.157m i'w briodoli i rwymedigaethau mannau agored. Nid yw'r dadansoddiad hwn yn cynnwys tai fforddiadwy, lle mae'r mwyafrif o'r rhwymedigaethau yn rhai mewn bath. Dadansoddir tai fforddiadwy ar wahân yn y bennod nesaf.

4.21 Gofynnwyd i'r awdurdodau gofnodi ar wahân pan drosglwyddwyd tir am ddim o'r datblygwr i'r awdurdod lleol. Drwy ddefnyddio gwerthoedd tir o Swyddfa'r Asiantaeth Brisio (ASB) (VOA) roedd yn bosibl amcangyfrif gwerth y cyfraniad tir hwn. Dim ond 0.79 hectar o dir, fel cyfanswm, a drosglwyddwyd yn uniongyrchol i awdurdodau lleol o fewn pedwar rhwymedigaeth, gyda chyfanswm gwerth uchaf amcangyfrifol o £2.34m. Roedd y trosglwyddiadau hyn naill ai at ddarparu mannau agored neu rwymedigaethau cludiant a theithio. Ystyrid y gellid fod wedi defnyddio'r tir hwn ar gyfer dibenion preswyl, ac felly mabwysiadwyd gwerthoedd tir preswyl

addas gan bob awdurdod. Felly, mae hyn yn amcangyfrif cyfraniad gwerth uchaf posibl.

4.22 Mae'n debygol fod nifer o rwymedigaethau o fath arall yn golygu rhyw fath o gyfraniad tir sy'n angenrheidiol i'r datblygiad fynd rhagddo; er enghraifft, tir ar gyfer mynediad. Mewn achosion fel hyn, mae'r rhwymedigaeth yn llai o gyfraniad i'r awdurdod lleol na rhan o'r cynllun datblygu mewn gwirionedd. O ganlyniad, ni fuasai'n cael ei gynnwys mewn asesiad o werth rhwymedigaethau. Yn hytrach, mae gwerthuso cyfraniadau mewn bath yn canolbwyntio ar werth y gwaith yn hytrach na'r tir, os na chofnodwyd y tir yn benodol gan yr awdurdod lleol fel cyfraniad rhwymedigaeth gynllunio. Ar gyfer astudiaethau'r dyfodol, mae angen adolygu gwerthuso cyfraniadau o fath arall a chyfraniadau tir i ddarparu amcangyfrif gwerth cywirach. Buasai hyn yn golygu gwerthuso pob rhwymedigaeth o fath arall ym mhob un awdurdod lleol.

Tabl 9: Nifer a gwerth Rhwymedigaethau o fath arall

1. Gofod Agored a'r Amgylchedd	Nifer y Rhwymedigaeth o Fath Arall	Cyfanswm Gwerth Rhwymedigaethau o Fath Arall
a) Darparu mannau/gofod agored	17	£597,354
b) Gwelliannau amgylcheddol cyffredinol	3	£57,136
c) Ecoleg a chadwraeth, ayyb	3	£85,520
ch) Rhandiroedd.	0	£0
d) Cyfleusterau chwaraeon: meysydd chwarae a chanolfannau i glybiau	1	£48,750
Cyfanswm	**24**	**£788,760**
2. Cludiant a Theithio		
a) Gwaith trafnidiaeth/priffyrdd	3	£130,759
b)Rheoli/lleddfu trafnidiaeth	1	£14,723
c) Parcio: rheolaeth neu gyfyngiadau ayyb	3	£21,214
ch) Cludiant gwyrdd/cynlluniau teithio	0	£0
d) Gwelliannau i gludiant cyhoeddus a lleol	5	£124,507
dd) Croesfannau cerddwyr, pedestreiddio, ayyb	0	£0
e) Darparu neu wella llwybrau troed ayyb.	4	£58,100
f) Llwybrau beicio, rheolaeth, diogelwch	0	£0
Cyfanswm	**16**	**£349,304**
3. Gwaith Cymunedol a Hamdden		
a) Canolfannau cymunedol: adeiladu, cyllido ayyb	0	£0
b) Celfyddyd gymunedol/diwylliannol/cyhoeddus	1	£19,481
c) Gwelliannau/rheolaeth canol y dref	0	£0
ch) Gwaith/cyllido llyfrgell, amgueddfa a theatr	0	£0
d) Cyfleusterau, darpariaeth a chyllido gofal plant	0	£0
dd) Toiledau cyhoeddus	0	£0
e) Oriau ar agor neu gyfyngiadau sŵn	0	£0
f) Gwasanaethau iechyd: gofal iechyd cymunedol ayyb	0	£0
ff) Camera CC a mesurau diogelwch	0	£0
g) Cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu	0	£0
ng) Cyfleusterau addoli crefyddol	0	£0
h) Cyflogaeth a hyfforddiant	0	£0
i) Mentrau adfywio lleol	0	£0
Cyfanswm	**1**	**£19,481**
4. Addysg		
a) Datblygiad neu gyllido ar gyfer addysg	**0**	**0**
5. Tai Fforddiadwy	**Ymdriniaeth ym Mhennod 5**	
Eraill	**Dim un Rhwymedigaeth â Gwerth mesuradwy**	
Cyfanswm	**41**	**£1,157,546**
Cyfartaledd yn ôl Awdurdod[7]		**£48,231**
Trosglwyddiadau Tir	**4**	**£2,340,000**

[7] Ni wnaeth un awdurdod ond cyflenwi manylion ar nifer y cytundebau ac nid ar y rhwymedigaethau ac felly dim ond 24 awdurdod a ddadansoddir yma. Fodd bynnag, dim ond tri chytundeb oedd gan yr awdurdod absennol a diwygiwyd cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau i adlewyrchu amcangyfrif o werth y tri chytundeb hyn.

Pennod 5: Tai fforddiadwy

Rhagarweiniad

5.1 Dilynwyd dull gwahanol i amcangyfrif gwerth rhwymedigaethau Tai Fforddiadwy. Cyfraniadau mewn bath sydd amlycaf yn y math hwn o rwymedigaethau. Datgelodd ymchwil blaenorol amrywiaethau mawr iawn yng nghyfraniadau datblygwyr, hyd yn oed rhwng safleoedd o fewn yr un awdurdod lleol. O ganlyniad, canolbwyntiwyd adnoddau ar archwilio mathau eraill o rwymedigaethau a defnyddiwyd data eilradd i amcangyfrif gwerth tai fforddiadwy.

5.2 Mae'r bennod hon yn gyntaf yn archwilio polisi awdurdod lleol cyn disgrifio y dull a ddefnyddiwyd i bennu gwerth rhwymedigaethau tai fforddiadwy. Yn y pen draw cofnodir amcangyfrif o'r gwerth.

Polisi Tai Fforddiadwy

5.3 Ceir amrywiaeth eang ym mholisi tai fforddiadwy. Mae'r adran hon yn amlinellu'n fyr dargedau a throthwy fforddiadwy gan fod y gwahaniaethau rhyngddynt yn egluro'n rhannol pam fod rhai awdurdodau lleol yn ffafrio mwy o rwymedigaethau tai fforddiadwy nag eraill.

5.4 Cyflwynodd deg awdurdod fanylion eu targedau tai fforddiadwy o fewn eu Cynlluniau Datblygu Unedol. Gosododd bedwar awdurdod darged o 30% ar gyfer unedau fforddiadwy, dau awdurdod hyd at 30%, un 25%, dau 20% ac un o leiaf 20%. O weddill yr awdurdodau a gwblhaodd yr arolwg ni wnaethont gyflenwi data neu nid oeddynt wedi cofnodi unrhyw darged na throthwy yn eu CDUau.

5.5 Yn y trothwy y ceir yr amrywiaeth mwyaf. Mae'r canolfannau trefol mawr megis Caerdydd a Bro Morgannwg gyda throthwy uchel iawn o 50 uned ac mae trothwy Abertawe yn 40 uned. Mae Wrecsam, Casnewydd a Sir y Fflint yn defnyddio 25 uned mewn canolfannau trefol, tra mae trothwy yr awdurdodau llai yn is; 10 yn ardal drefol Sir Gaerfyrddin a Thorfaen a 15 yng Nghonwy. Ym Mhowys mae'r trothwy wedi cael ei ostwng yn raddol i 5 uned, gyda Pharc Cenedlaethol Sir Benfro yn defnyddio 3 uned.

5.6 Mae'r trothwyau uchel yn y canolfannau trefol mwy yn arwain at fwyafrif y datblygiadau yn disgyn y tu allan i'r angen am dai fforddiadwy. Eto sicrhaodd Caerdydd dros 380 o unedau tai fforddiadwy drwy rwymedigaethau cynllunio, ond buasai'r ffigur hwn wedi bod yn llawer uwch gyda throthwy llai. Drwy fod y trothwy fforddiadwy yn aml yn gychwyn i rwymedigaethau cynllunio eraill, megis mannau/gofod agored, mae lleihau y trothwy yn arwain nid yn unig at gynyddu unedau fforddiadwy ond hefyd gynyddu cyfraniadau eraill. .

5.7 Dangoswyd fel y gall polisi a ddiffinnir yn glir, gan gynnwys lefel cyfraniad targed, manylion daliadaethau angenrheidiol, gwybodaeth ar gaffaeledd grantiau ynghyd ag arbenigedd ar ddichonoldeb/ymarferoldeb datblygiad uchafsymio cyfraniadau (CPRE 2005). Mae angen gwerthoedd tir isel i gefnogi cyfraniadau

penodol ond gall asesiad manwl o'r farchnad dai leol fynd ymhell iawn i ddiffinio'n glir y polisi a rhoi sicrwydd i ddatblygwr.

Gwerth Rhwymedigaethau Tai Fforddiadwy

5.8 Mae rhwymedigaethau Tai Fforddiadwy yn cael eu dominyddu gan gyfraniadau mewn math, y rhai sy'n fawr a chymhleth. Fe geisiodd ymchwil blaenorol (Crook et al, 2002; Monk et al, 2005) fesur cyfraniadau datblygwr gan ddefnyddio dull astudiaeth achos a chasglu data ar safleoedd unigol. Hyd yn oed ar lefel safle mae'r sefyllfa yn hynod gymhleth. Mae'n anodd iawn cyfrifo gwybodaeth ar y trefniadau ariannol ar gyfer trosglwyddo unedau i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), gwerthoedd tir a'r golled mewn incwm marchnad, heb gael cydweithrediad y rhai sy'n ymwneud â'r cytundeb. Yn anffodus, mae'n anodd iawn casglu data ariannol oddi wrth ddatblygwyr. O ganlyniad, mae astudiaethau hyd yma wedi methu â chael unrhyw amcangyfrifon dibynadwy a ellir eu gosod ar awdurdod lleol, heb sôn am ar raddfa genedlaethol.

5.9 Seiliwyd yr amcangyfrifon ar gyfer astudiaeth PRhCLl/EVPO ar ddata cyhoeddedig ar dai fforddiadwy sydd ar gael ar lefel awdurdod lleol. Yng Nghymru nid yw'r math hwn o ddata ar gael ac felly gofynnwyd i awdurdodau lleol i gyflwyno manylion cyfwerth fel y gellid mabwysiadu dull tebyg i'r un a ddefnyddiwyd yn Lloegr i amcangyfrif gwerth tai fforddiadwy. Yn anffodus, gydag eithriad nifer fach o awdurdodau, gwan oedd y data a ddychwelwyd a heb fod yn ddigon manwl i'r gofyn. Mae hyn yn bennaf oherwydd monitro gwael y cytundebau tai fforddiadwy ac oherwydd diffyg gwybodaeth ar faterion tai fforddiadwy o fewn nifer o adrannau cynllunio.

5.10 Roedd bron y cyfan o'r awdurdodau lleol yn gallu cyflenwi rhywfaint o ddata ar y nifer o gytundebau tai fforddiadwy a'r nifer o unedau a sicrhawyd o dan y cytundebau hyn. Cyflwynodd rhai awdurdodau ddata ar ddaliadaeth a rhai ar gyllido. Seiliwyd yr amcangyfrifon ar werth tai fforddiadwy ar y nifer o unedau a sicrhawyd ac ar y berthynas rhwng gwerth marchnad tir a gwerth tir tai fforddiadwy yn seiliedig ar ddadansoddiad o drosglwyddiadau tir LCC/RSL. Mae'r dull hwn yn cynnig syniad o werth cytundebau tai fforddiadwy, ond eto ddim yn rhoi amcangyfrif cywir un pwynt. I gael hyn buasai angen dadansoddi pob cytundeb unigol o dai fforddiadwy a chael mynediad i fanylion ariannol datblygiad a phryniant tir perthnasol.

5.11 Mae Tabl 10 yn disgrifio nifer y cytundebau tai fforddiadwy yng Nghymru am 2005/06. Cafwyd cyfanswm o 130 cytundeb yn cynnwys rhwymedigaethau tai fforddiadwy. Roedd y mwyafrif o'r cytundebau ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar safle yn amrywio o ran daliadaeth. Roedd hefyd 8 swm cyfnewidiol a 41 cytundeb polisi eithriadau gwledig. Roedd yr 8 swm cyfnewidiol y cytunwyd arnynt yn cyrraedd ychydig dros £2m ac wedi eu rhannu rhwng Caerdydd, Torfaen, Sir Ddinbych, Bro Morgannwg, Pen-y-bont ar Ogwr a Sir Benfro.

Tabl 10: Cytundebau Tai Fforddiadwy

	Cyfanswm Nifer y Cytundebau
Darpariaeth ar safle amrywiol ddaliadaethau fforddiadwy.	80
Darpariaeth oddi ar y safle: datblygu a throsglwyddo unedau i safle arall sy'n eiddo'r datblygwr/perchennog.	0
Darpariaeth o dir yn unig ar safle: tir yn cael ei drosglwyddo i RSA neu ACLl/LPA am ddim neu ar gyfradd is na gwerth y farchnad.	0
Darpariaeth oddi ar y safle o dir am ddim neu ar ostyngiad yn unig	0
Swm cyfnewidiol: talu swm yn lle darparu unedau pendant.	8
Cytundebau Polisi Eithriadau Gwledig	41
Cyfraniadau tai fforddiadwy eraill	1
Cyfanswm	**130**

5.12 Cyfrannodd y 130 cytundeb gyfanswm o 869 uned. Darparodd rhai awdurdodau ddata ar ddaliadaeth eu hunedau, eraill ar y canran o'r holl unedau a oedd ar gyfer rhentu cymdeithasol ac eraill yn syml ond yn cyflwyno'r ffigur y cyfanswm. Gan ddefnyddio'r data sydd ar gael rhannwyd yr 869 uned yn ddaliadaethau fel y'u disgrifir yn Nhabl 11.

Tabl 11: Nifer yr Unedau Fforddiadwy

Categori	**Nifer Unedau**
Unedau LCC ar Rent Cymdeithasol	340
Unedau LCC Ecwiti a rannwyd[8]	180
Unedau ar Werth ar Ddisgownt	69
Unedau Polisi Eithriadau Gwledig[9]	156
Unedau nas Gwyddir eu Daliadaeth	124
Cyfanswm Unedau	**869**
Swm y Tir a Drosglwyddwyd am Ddim neu ar Ddisgwont i'r ALl (ha)	0

5.13 Dadansoddwyd pedwar ar ddeg trosglwyddiadau tir LCC er mwyn penderfynu os trosglwyddwyd y tir am ddim neu ar bris gostyngol iddynt. Ym mhob achos trosglwyddwyd y tir ar bris y farchnad am dir addas ar gyfer tai fforddiadwy ac ni chynigiwyd unrhyw ostyngiad. Roedd y dadansoddiad yn penderfynu'r gwahaniaeth rhwng gwerth tir ar gyfer datblygiad tai ar y farchnad a gwerth tir ar gyfer datblygu tai fforddiadwy. Y gwahaniaeth hwn yw'r cyfraniad o fewn y cytundeb. Mae hyn yn hollol groes i'r sefyllfa yn Lloegr, lle trosglwyddir tir fel rheol i LCC am ddim neu ar

[8] Mae ecwiti a rennir y LCC yn cynnwys y 90 uned ecwiti a rennir yr awdurdodau lleol a sicrhawyd gan Gaerdydd. Ymdrinnir â'r rhain yn yr un modd ag unedau ecwiti traddodiadol a rennir.
[9] Cofnodwyd nifer o unedau fel na wyddis mo'u daliadaeth ac fe'u trosglwyddwyd i gategori PEG i'w dadansoddi lle y gallent yn rhesymol eu derbyn fel unedau PEG.

bris gostyngol, fel rhan o gytundeb cynllunio. Mae hyn yn golygu bod cyfraniadau tai fforddiadwy yn llawer llai yng Nghymru nag yn Lloegr.

5.14 Heb y cytundeb cynllunio buasai'r tirfeddiannwr fel arfer yn gallu gwerthu y rhan o'r tir a sicrhawyd ar gyfer datblygiad fforddiadwy am bris sy'n adlewyrchu datblygiad unedau am bris llawn y farchnad. Mae'r cytundeb cynllunio yn gostwng gwerth y tir hwn drwy fynnu mai dim ond unedau fforddiadwy a ellir eu datblygu. Mae'r cyllid sydd ar gael i'r datblygwr ar gyfer unedau fforddiadwy yn sylweddol lai na'r cyllid a ellid ei gynhyrchu drwy ddatblygu unedau marchnad. Mae hyn yn effeithio'n uniongyrchol ar werth tir. Felly, gwerth y rhwymedigaeth tai fforddiadwy yw'r gwahaniaeth rhwng gwerth tir ar gyfer unedau marchnad ac unedau fforddiadwy ar gyfer swm y tir a nodir yn y cytundeb fforddiadwy. Er enghraifft, pe byddai gwerth tir ar gyfer datblygu unedau marchnad yn £1m a gwerth y tir am ddatblygu'r un tir ar gyfer unedau fforddiadwy yn £670,000, yna buasai'r cyfraniad fforddiadwy yn £230,000, neu draean gwerth y tir. Mae hon yn agwedd rhy syml ond yn angenrheidiol os am osgoi dadansoddi pob cyfraniad unigol drwy dai fforddiadwy.

5.15 Penderfynwyd ar amcangyfrif o gyfanswm cyfraniad tir ar gyfer pob awdurdod lleol, o dan bob daliadaeth fforddiadwy, ar gyfer y nifer o unedau a sicrhawyd. Yna penderfynwyd ar bris gostyngol i swm y tir a sicrhawyd ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy ar gyfer bob daliadaeth, ar sail dadansoddi trosglwyddiadau LCC. Amcangyfrir bod pris gostyngol y tir ar gyfer unedau cymdeithasol ar rent yn 33% ac ar gyfer unedau ecwiti a rennir, lle mae incwm a ddaw i'r datblygwr yn uwch, yn 25%. Yn ddelfrydol buasai gostyngiadau ar wahân yn cael eu cyfrifo ar gyfer pob awdurdod lleol ond roedd y data yn annigonol i wneud hyn.

5.16 O safbwynt unedau Polisi Eithriadau Gwledig (PEG), mae cytundeb cynllunio yn caniatáu unedau i'w datblygu mewn mannau sy'n disgyn y tu allan i ffin yr anheddiad ac na fuasent fel arall yn cael caniatád cynllunio. Mae'r rhwymedigaeth hefyd yn cyfyngu ar feddiannaeth yr unedau. Fe all y bydd gan y tirfeddiannwr rwyfaint o werth gobaith am ddatblygiad preswyl, ond fel arfer buasai gwerth y tir yn disgyn ymhell islaw gwerth tir tai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, mae'r caniatâd cynllunio yn wir yn creu gwerth yn hytrach na'i gyfyngu. O ganlyniad, ni cheir cyfraniad gan y perchennog tir o safbwynt gwerth, gan fod perchennog y tir yn derbyn mwy o arian am y tir na fuasai fel arall yn ei gael pe gwerthid ef o safbwynt ei ddefnydd cyfredol. Felly nid oes unrhyw gyfraniad ynghlwm wrth unedau PEG. Bydd datblygwyr yn dal i dderbyn y lefel o elw disgwyliedig fel canran o gostau datblygu. Fel all bod amgylchiadau lle ceir cyfraniad o unedau PEG, ond heb ddadansoddi rhwymedigaethau unigol, mae'n rhaid cyffredinoli.

5.17 O safbwynt unedau na wyddis eu daliadaeth – lle mae'r awdurdod lleol ond wedi cyflenwi data ar gyfanswm yr unedau fforddiadwy ac nid ar y daliadaeth – mae'r unedau wedi eu dosbarthu ledled y categorïau daliadaeth eraill ar sail canran cyfanswm yr unedau yn y categorïau daliadaeth eraill. Yr eithriad i hyn yw unedau heb ddaliadaeth a ellid yn rhesymol gael eu hadnabod mewn awdurdod penodol fel unedau PEG; trosglwyddwyd y rhain i gategori PEG. Yna dosrannwyd gostyngiadau cyfartalog i'r unedau ar sail y dadansoddiad o Gymru gyfan. Mae Tabl 12 yn disgrifio'r amcangyfrif o werth cyfraniadau tai fforddiadwy yng Nghymru.

Tabl 12: Gwerth Cyfraniadau Tai Fforddiadwy

Daliadaeth	Gwerth
Unedau ar Rent	£9,000,000
Ecwiti a rennir	£3,600,000
GFA/OMV Gostyngol	£700,000
Unedau PEG	£0
Unedau na wyddis mo'u daliadaeth	£1,500,000
Symiau cyfnewidiol	£2,000,000
Cyfanswm	**£16,800,000**

5.18 Mae Caerdydd yn rhoi cyfrif am dros 70% o gyfanswm gwerth tai fforddiadwy oherwydd y nifer o unedau a sicrhawyd (383) a gwerth uchel tir yno o'i gymharu â gweddill Cymru.

5.19 Gan fod yr amcangyfrif yn dibynnu ar nifer o dybiaethau ac yn defnyddio data o ansawdd amrywiol gan awdurdodau lleol mae'n ddoeth darparu ystod o ffigurau ar gyfer cyfraniad tai fforddiadwy yn hytrach nag un ffigur sengl. Felly mae gwerth tai fforddiadwy yng Nghymru yn gorwedd rhwng **£14m** ac **£20m.** Mae hyn yn cymharu â chyfanswm gwerth o tua £15m i gyfraniadau tai fforddiadwy yng Ngogledd Lloegr am 2003/04.

Pennod 6: Cyfanswm Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru

6.1 Mae'r bennod hon yn crynhoi at ei gilydd y taliadau uniongyrchol, taliadau o fath arall a dadansoddiadau o dai fforddiadwy er mwyn amcangyfrif cyfanswm gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru. Y prif dybiaethau oedd: (i) fod yr rhai a ymatebodd i'r arolwg yn cyflwyno data cywir ar gytundebau a rhwymedigaethau cynllunio; a (ii) fod gwerth y rhwymedigaethau o fath arall, yn ôl math a theulu awdurdod lleol, yn debyg i werth rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol. Mae angen y dybiaeth olaf oherwydd nad oes data cynhwysfawr ar werth rhwymedigaethau unigol o'r math arall.

Tabl 13: Cyfanswm Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru 2005/06

Math y Rhwymedigaeth	Gwerth
Mannau/Gofod Agored a'r Amgylchedd	£4,179,782
Cludiant a Theithio	£2,792,813
Gwaith Cymunedol a Hamdden	£839,489
Addysg	£1,529,757
Tai Fforddiadwy	£16,800,000
Eraill[10]	£274,000
Trosglwyddiadau Tir	£2,340,000
Cyfanswm	**£28,755,841**

6.2 Gydag amcangyfrif o'r tai fforddiadwy, yn ogystal â derbyn y gall y bydd gwallau wrth i awdurdod lleol gofnodi data, bydd cyfanswm gwerth rhwymedigaethau yng Nghymru yn gostwng rhywle rhwng **£26m** a **£31m.** Mae hyn yn rhoi ystod o 10% ar bob ochr i'r ffigur canolog i wneud cyfrif am ansawdd y data sydd ar gael a'r ffaith mai amcangyfrif yw'r ffigur hwn yn hytrach nag union ffigur.
Mae hyn yn rhoi cyfartaledd o £1.2m yr awdurdod, er mae Caerdydd yn cyfrif am bron hanner y cyfanswm. Mae Tabl 14 yn rhoi amcangyfrif o gyfanswm rhwymedigaethau cynllunio i bob awdurdod yng Nghymru yn seiliedig ar y data a gyflwynwyd gan bob awdurdod.

6.3 Pe gweithredid yn llawn 80% y caniatâd cynllunio (gweler para 3.7) yna gellid amcangyfrif bod gwerth y rhwymedigaethau cynllunio a weithredwyd rhwng £18 a £23m. Buasai'r gwerth hwn yn cael ei wireddu dros nifer o flynyddoedd wrth i ganiatâd gael eu tynnu allan. Ni fedrir cyfrif gwerth y rhwymedigaethau a wireddwyd yn 2005/06 gan y buasai hyn yn golygu tracio cytundebau cynllunio a lofnodwyd nifer o flynyddoedd ynghynt ac sy'n dal i gynnig rhwymedigaethau megis tai fforddiadwy. Gallai cofnodi digonol a monitro cytundebau wneud yn bosibl amcangyfrif o werth rhwymedigaethau a gyflawnwyd mewn un flwyddyn.

[10] Mae category Arall/Eraill yn cynnwys addasiad o safbwynt y tri chytundeb a gofnodwyd gan yr awdurdod na chwblhaodd yr arolwg. Defnyddir gwerth cyfartalog y cytundeb (heb gynnwys tai fforddiadwy gan na chofnodwyd unrhyw gytundebau tai fforddiadwy) i wneud yr addasiad.

Tabl 14: Cyfanswm gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yn ôl Awdurdod

Awdurdod	Bras Werth
Caerdydd	£14,400,000
Caerffili	£1,300,000
Pen-y-bont ar Ogwr	£1,200,000
Casnewydd	£1,100,000
Sir Ddinbych	£867,000
Rhondda Cynon Taf	£830,000
Wrecsam	£785,000
Sir Gaerfyrddin	£705,000
Ceredigion	£646,000
Bro Morgannwg	£622,000
Sir Fynwy	£600,000
Torfaen	£500,000
Sir y Fflint	£335,000
Powys	£310,000
Sir Benfro	£257,500
Gwynedd	£216,000
Abertawe	£191,000
Merthyr Tudful	£100,000
Castell-Nedd Port Talbot	£70,000
Ynys Môn[11]	£58,000
Conwy	£45,000
Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro	£0
Parc Cenedlaethol Eryri	£0
Blaenau Gwent	£0
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	£0
Eraill	£174,000
Cyfraniadau tir	£2,340,000
Daliadaethau fforddiadwy arall	£1,500,000
Cyfanswm yn fras	**£29,000,000**

[11] Ni chafwyd unrhyw wybodaeth ar ddaliadaethau tai fforddiadwy. Cymerwyd bod yr unedau yn unedau PEG.

Pennod 7: Gosod gwerth rhwymedigaeth yn ei Gyd-destun

Rhagarweiniad

7.1 Mae'r amcangyfrif o gyfanswm gwerth rhwymedigaethau yng Nghymru a welwyd yn y bennod ddiwethaf yn cyfeirio at flwyddyn sengl, sef 2005/06. Er ei fod yn rhoi syniad ardderchog i ni o sut yn union mae polisi lleol yn gweithredu yng Nghymru ac o lefel y cyfraniadau sy'n cael eu derbyn, nid yw yn rhoi tystiolaeth i ddangos os yw'r cyfraniadau yn codi neu'n disgyn o flwyddyn i flwyddyn. Mae'r bennod hon yn edrych ar dystiolaeth y blynyddoedd blaenorol yng Nghymru.

7.2 Dadansoddwyd canlyniadau'r arolwg gan gyfeirio at astudiaeth PRhCLl/EVPO sydd wedi dangos cyfraniadau llawer uwch yn Lloegr. Fodd bynnag, gallasai hyn fod yn gyfan gwbl yn ganlyniad gwerthoedd tir uwch yn Lloegr. Mae'r bennod hon yn rhoi tystiolaeth ar y cyfraniadau a sicrhawyd gan awdurdodau Seisnig gyda gwerthoedd tir yno yn 2003/04 yn cyfateb i'r rhai yng Nghymru am 2005/06.

Rhwymedigaethau cynllunio 2004-2007

7.3 Dosbarthwyd tair fersiwn o'r arolwg i awdurdodau lleol yng Nghymru. Casglwyd data am 2005/06 gan y prif arolwg a lluniwyd dau holiadur wedi eu symleiddio i gasglu data am 2004/05 a 2006/07. Y bwriad oedd i gymharu amlder a gwerth rhwymedigaethau cynllunio dros dair blynedd er mwyn archwilio sut yr oedd polisi rhwymedigaeth cynllunio lleol wedi esblygu dros y cyfnod hwn.. Yn anffodus, dim ond pump ymateb a gafwyd am 2005/06 a naw am 2006/07.

7.4 Does fawr o ddata o werth i'w gael o'r holiadur ar gyfer 2004/05. Ymatebodd dinas Caerdydd i 2004/05 ond mae ei data yn dominyddu unrhyw ddadansoddiad y gellir ei loffa o'r flwyddyn. Ag eithrio tai fforddiadwy, cofnododd Caerdydd yn wir werth dros £5m o rwymedigaethau y cytunwyd arnynt yn 2004/05. Mae hyn dros £2m yn fwy nag yn 2005/06 a 2006/07. Mae hyn yn dangos anwadalwch cyfraniadau cynllunio mewn un awdurdod a bod angen swm mawr o ddata i lyfnhau data ar gyfer cymhariaethau blwyddyn ar ôl blwyddyn. O dynnu Caerdydd allan o'r dadansoddiad, gadewir dim ond 4 awdurdod ac nid yw ansawdd y data yn ddigonol i gymharu â 2005/06 a 2006/07.

7.5 Cafwyd naw ymateb i holiadur 2006/07 ac roedd ansawdd y data yn llawer gwell na'r rhai am 2004/05. Mae wedi bod yn bosibl cymharu dwy flynedd o ddata i benderfynu a fu newid yn amlder a gwerth rhwymedigaethau yn ystod y cyfnod hwn.

Amlder a gwerth Rhwymedigaethau 2006/07

7.6 Mae Tabl 15 yn disgrifio sut y mae nifer y rhwymedigaethau wedi cynyddu o 44 (bron 25%) mewn mater o flwyddyn. Mae hyn yn cyfateb i gynnydd o 5 cytundeb i bob awdurdod. Yn Lloegr, mae data blynyddol tai fforddiadwy yn galluogi amcangyfrif cyfradd cynnydd yn y rhwymedigaethau cynllunio y cytunwyd arnynt. Nid oes data eto ar gael ar gyfer 2006/07 ond cynyddodd y nifer o unedau tai fforddiadwy rhwng 2004/05 a 2005/06 o tua 30% (AYST/HSSA data 2004/05). Mae hyn yn gyson â chynnydd mewn cytundebau yng Nghymru.

Tabl 15: Amlder Cytundebau mewn 9 Awdurdod: 2005/06 a 2006/07

	Nifer y Cytundebau		
	2005/06	**2006/07**	**Newid**
Prif ddatblygiadau			
Aneddiadau	55	71	16
Swyddfeydd / Y a D / diwydiant ysgafn	3	9	6
Diwydiant cyffredinol / storio / storio mewn warysau	0	0	0
Manwerthu,dosbarthu a gwasanaethu	10	18	8
Gwaredu gwastraff	0	0	0
Yr holl brif ddatblygiadau eraill	9	3	-6
Datblygiadau Llai			
Aneddiadau	70	93	23
Swyddfeydd / Y a D / diwydiant ysgafn	5	2	-3
Diwydiant cyffredinol / storio / storio mewn warysau	0	0	0
Manwerthu,dosbarthu a gwasanaethu	7	12	5
Gwaredu gwastraff	0	0	0
Yr holl brif ddatblygiadau eraill	8	9	1
Datblygiadau Eraill			
Mwynau	1	0	-1
Rheoliadau Cyffredinol	0	0	0
Datblygiadau Deiliaid Tai	5	1	-4
Hysbysebion	0	0	0
Eraill a Ganiatawyd	5	4	-1
Cyfanswm y Cytundebau	**178**	**222**	**44**
Cyfartaledd Cytundebau yr Awdurdod	**20**	**25**	**5**

7.7 O gymharu cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau y cytunwyd arnynt (ag eithrio y rhai tai fforddiadwy) yn y 9 awdurdod dros y ddau gyfnod, gwelir cynnydd o 17%. Mae Tabl 16 yn disgrifio'r canlyniadau. Gwelir bod cynnydd yn yr holl gategorïau ag eithrio addysg.

Tabl 16: Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio: 2005/06 and 2006/07

Math y Rhwymedigaeth	2005/06	2006/07	Gwir Newid	% newid
Mannau Agored a'r Amgylchedd	£2,770,352	£3,606,391	£836,039	30%
Cludiant a Theithio	£1,902,783	£2,224,889	£322,107	17%
Gwaith Cymunedol a Hamdden	£624,292	£771,270	£146,978	24%
Addysg	£624,948	£302,400	-£322,548	-52%
Cyfanswm Gwerth y Rhwymedigaethau	£5,922,375	£6,904,951	£982,575	17%

7.8 O safbwynt cytundebau tai fforddiadwy mae'r newidiadau yn llai eglur. Bu cynnydd bychan yn y nifer o gytundebau ond gostyngiad yn y nifer o unedau. Fodd bynnag, bu cynnydd mawr yng ngwerth symiau cyfnewidiol/gohiriedig a dalwyd i awdurdodau lleol.

Tabl 17: Newidiadau mewn Tai Fforddiadwy: 2005/06 a 2006/07

	2005/06	2006/07	Gwir Newid	% newid
Nifer y Cytundebau	57	61	4	7%
Unedau Cymdeithasol ar Rent LCC	261	255	-6	-2%
Unedau Ecwiti a Rennir LCC	124	86	-38	-31%
Unedau ar Werth Gostyngol	58	84	26	45%
Symiau Cyfnewidiol	£1,473,237	£3,181,321	£1,708,084	116%

7.9 Mae tystiolaeth yn awgrymu bod nifer a gwerth cytundebau wedi codi ers 2005/06 a hyn mae'n debyg oherwydd cynnydd graddol mewn sgiliau a phrofiad a phroses gliriach o fewn awdurdodau lleol yn hytrach nag o ganlyniad i newidiadau sylweddol yng ngwerth tir.

Tysiolaeth o Awdurdodau Lleol – a oedd 2005/06 yn flwyddyn nodweddiadol i rwymedigaethau cynllunio?

7.10 O fewn yr arolwg, gofynnwyd i awdurdodau lleol a oedd 2005/06 yn flwyddyn nodweddiadol ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio. O'r 16 ymateb, mynegodd eu hanner ei bod yn flwyddyn nodweddiadol a hanner yn dweud nad oedd. Nid yw hyn yn fawr o gymorth i benderfynu os yw 2005/06 yn adlewyrchiad cywir o rwymedigaethau cynllunio yng Nghymru. Disgrifir isod rai o'r rhesymau pam na ellir ystyried 2005/06 yn flwyddyn nodweddiadol:

- Prinder data am y blynyddoedd eraill yn rhwystro cymhariaeth
- Bu cynnydd yng nghytundebau tai fforddiadwy ers 2005/06
- Ansicrwydd y CDU/ yn cadw'n ôl nifer o geisiadau yn 2005/06
- Adran gynllunio yn brin o adnoddau yn ystod y flwyddyn a gallai hyn fod wedi arwain at lai nag arfer o rwymedigaethau
- Llai mewn nifer nag sy'n arferol.

7.11 Am y rhesymau a ddisgrifiwyd uchod, gall nodi gwerth fel ffigur sengl fod yn gamarweiniol ond mae'r amcangyfrif o £25m - £33m yn cynnig tystiolaeth glir ar faint y rhwymedigaethau.

Rhwymedigaethau Cynllunio a Gwerthoedd Tir

7.12 Gnaethpwyd dadansoddiad o'r ymatebion i arolwg PRhCLl/EVPO o safbwynt awdurdodau gyda gwerth y tir yn 2003/04 yn cyfateb i'r rhai yng Nghymru am 2005/06. Diben hyn oedd sefydlu a oedd gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru yn llawer is na Lloegr oherwydd gwerthoedd tir cymharol. Roedd gan 51 awdurdod Seisnig werthoedd tir preswyl is na £2.5m yr hectar(yn fras cyfartaledd Cymru). Gwerth cyfartalog rhwymedigaethau cynllunio i'r 51 awdurdod hyn oedd £3.2m o'i gymharu ag ychydig dan £1.2m yng Nghymru. Mae'r gwahaniaeth mewn gwerth yn rhannol oherwydd cyfraniadau uwch i dai fforddiadwy yn Lloegr, ond roedd rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol dros ddwywaith yn uwch, £950,000 o'i gymharu â £434,000.

7.13 Mae Tabl 18 yn cymharu 10 awdurdod yng Nghymru a Lloegr gyda gwerthoedd tir tebyg. Mae gwerthoedd tai fforddiadwy wedi eu dileu ond cofnodir y nifer o unedau. Er bod cyfartaledd gwerthoedd tir yn Lloegr i'r 10 awdurdod yn sylweddol yn llai nag yng Nghymru, ceir mwy o rwymedigaethau o werth uwch yn Lloegr. Cytunwyd hefyd ar lawer mwy o unedau fforddiadwy yn yr awdurdodau Seisnig. Mae hyn yn awgrymu bod lefel y cyfraniadau yn Lloegr yn fwy cysylltiedig â pholisi a phroses lleol nag â gwerth tir.

7.14 Mae Tabl 19 yn cymharu'r cyfraniadau yng Nghymru â dau ranbarth yn Lloegr: y Gogledd a'r Gogledd Orllewin. Mae'r cyfraniadau yng Nghymru yn debyg iawn i'r rhai yn y Gogledd ond yn llawer is na'r rhai yn y Gogledd Orllewin. O hyn gellir dod i'r casgliad fod y sefyllfa yng Nghymru yn debyg iawn i'r sefyllfa yn y Gogledd ddwy flynedd yn flaenorol. Nid yw cyfraniadau yn deillio'n unig o werth y tir ond o nifer o ffactorau eraill sy'n cynnwys cryfder polisi yr awdurdod lleol, sgil a phrofiad mewn trafodaethau a chysylltiadau rhwng perchnogion tir a datblygwyr. Mae hyn yn bwysig iawn i ddatblygiad polisi rhwymedigaeth cynllunio yn y dyfodol yng Nghymru.

Tabl 18: Cymharu Rhwymedigaethau Cynllunio yn Lloegr 2003/04 a Chymru 2005/06

Lloegr 2003/04			
Gwerth tir yr hectar	**Nifer y Rhwymedigaethau**	**Cyfanswm gwerth Rhwymedigaethau heb gynnwys TFf**	**Nifer Unedau Fforddiadwy**
£2,300,000	88	£1,244,758	125
£2,130,000	19	£3,337,978	21
£1,870,000	29	£4,165,746	52
£1,830,000	32	£5,397,058	110
£1,800,000	42	£1,803,536	198
£1,700,000	38	£0	160
£1,600,000	28	£9,125,543	390
£1,570,000	17	£240,560	121
£1,030,000	26	£140,781	0
£830,000	15	£2,456,155	4
£1,666,000	***33***	***£2,791,211***	***118***
Cymru 2005/06			
Gwerth tir yr hectar	**Nifer Rhwymedigaethau**	**Cyfanswm gwerth Rhwymedigaethau heb gynnwys Tai Fforddiadwy**	**Nifer Unedau Fforddiadwy**
£4,500,000	84	£2,972,486	383
£3,000,000	12	£760,109	22
£2,500,000	8	£269,129	47
£2,470,000	13	£823,451	34
£2,220,000	17	£804,864	3
£1,900,000	6	£177,173	0
£1,700,000	32	£783,441	24
£1,230,000	14	£236,025	151
£1,000,000	18	£704,606	0
£1,000,000	17	£581,097	34
£2,152,000	***22***	***£811,238***	***70***

Tabl 19: Cymhariaethau Rhanbarthol: Lloegr 2003/04 a Chymru 2005/06

	Nifer yr Awdurdodau	**Cyfanswm gwerth y Rhwymedigaethau heb gynnwys Tai Fforddiadwy**	**Cyfartaledd ar gyfer pob awdurdod**	**Cyfanswm Gwerth yn cynnwysTai Fforddiadwy**
Gogledd Orllewin	24	£23,066,672	£961,111	£70,179,048
Gogledd	26	£12,755,159	£490,583	£27,473,035
Cymru	25	£11,855,841	£474,234	£27,618,549

Pennod 8: Casgliadau ac Argymhellion

8.1 Mae'r adroddiad hwn wedi defnyddio tystiolaeth ar rwymedigaethau cynllunio a gasglwyd o'r 25 awdurdod lleol ar gyfer disgrifio'r defnydd a gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru. Ymatebodd 21 o'r 25 awdurdod yn llawn i'r arolwg, er bod ansawdd y data yn amrywio. Hefyd gofynnwyd i'r awdurdodau lleol ddarparu data am 2003/04 a 2006/07 er mwyn cynhyrchu data dros gyfnod o dair blynedd ond dim ond digon o ddata ar gyfer dadansoddi ymatebion 2006/07 yn unig a gafwyd.

8.2 Mae cyfanswm gwerth rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru am 2005/06 rhywle rhwng £25m a £33m, a thai fforddiadwy yn cyfrannu tua 60% o'r gwerth hwnnw. Ar gyfartaledd, sicrhaodd yr awdurdodau £1.2m yr awdurdod ond o dynnu Caerdydd allan, lle roedd yr incwm dros £14m, dim ond tua £580,000 yr awdurdod sydd ar ôl. Mae hyn ymhell islaw y ffigur cyfatebol ar gyfer Lloegr yn 2003/04 sef tua £3m yr awdurdod. Sicrhaodd Cymru gyfan incwm tebyg iawn i'r rhai yng Ngogledd Lloegr am 2003/04. Nid yw hyn oherwydd bod gwerthoedd tir yng Nghymru yn debyg i'r rhai yn y Gogledd ddwy flynedd yn ôl, mewn gwirionedd maent yn sylweddol uwch, ond yn hytrach maent yn ganlyniad polisi a phroses lleol.

8.3 Mae tystiolaeth o 2006/07 yn dangos bod nifer y cytundebau a gwerth y rhwymedigaethau yn cynyddu, er mae angen data pellach i benderfynu os mai tuedd yw hyn.

8.4 Yr hyn sy'n eglur o'r dystiolaeth yw fod lle sylweddol i awdurdodau lleol gynyddu yr incwm a gynhyrchir drwy rwymedigaethau cynllunio. Ceir perthynas wan rhwng incwm gwerthoedd tir ac incwm drwy rwymedigaethau cynllunio yn Lloegr. Mae cryfder ac eglurder y polisi lleol a'r broses o drafod yn llawer pwysicach o safbwynt cynhyrchu incwm. Yng Nghymru, mae Caerdydd yn sicrhau bron hanner cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau. Mae dau ffactor yn egluro hyn. Yn gyntaf, mae lefel gweithgaredd datblygiad a gwerthoedd tir yn llawer uwch yng Nghaerdydd nag yn weddill y wlad, ac yn ail, ac yn hanfodol, mae gan Gaerdydd yn barod bolisi clir ac wedi cynhyrchu profiad yn y broses drwy weithgaredd di-dor o rwymedigaeth cynllunio dros nifer o flynyddoedd.

8.5 Mae awdurdodau gyda gwerthoedd tir isel megis Siroedd Dinbych a Chaerfyrddin wedi sicrhau incwm llawer mwy na llawer o awdurdodau mwy. Mae gan Sir Gaerfyrddin, er enghraifft, swyddog A106, yn ogystal â pholisïau ar rwymedigaethau a thai fforddiadwy yn ei GDU. Hefyd mae'n defnyddio codi tâl safonol am dai fforddiadwy, mannau agored ac addysg ac mae ganddi gronfa ddata i gofnodi rhwymedigaeth. Mae polisi yn effeithio'n uniongyrchol ar swm yr incwm a sicrheir.

Goblygiadau ar gyfer Atodiad Enillion Cynllunio (AEC)

'

8.6 Buasai'r atodiad enillion cynllunio arfaethedig yn cael effaith o bwys ar y ffordd y mae rhwymedigaethau cynllunio yn cael eu strwythuro yng Nghymru a Lloegr. Er y bydd trafodaethau i sicrhau tai fforddiadwy a rhwymedigaethau eraill sy'n uniongyrchol gysylltiedig â datblygiad amgylcheddol safle – er enghraifft rhai rhwymedigaethau parthed mannau agored a chludiant – yn parhau, ni fydd y mathau

eraill o rwymedigaethau yn cael eu trafod ar sail o safle i safle. Byddai hyn yn golygu fod cyfran o rwymedigaethau mannau agored a chludiant a theithio a'r holl rwymedigaethau addysg a chymuned a hamdden yn disgyn y tu allan i broses o gwtogi rhwymedigaethau a threth AEC/PGS i gymryd eu lle.

8.7 Buasai'r dreth yn cael ei chodi ar y mwyafrif helaeth o'r safleoedd, yn safleoedd preswyl a masnachol, ac felly â photensial i arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y safleoedd datblygu sy'n cyfranu at incwm isadeiledd lleol o'i gymharu â'r system bresennol. Buasai'r rhan helaethaf o werth AEC yn dod o gynlluniau preswyl ac ar hyn o bryd mae llai na 30% o'r prif ddatblygiadau preswyl sy'n cael caniatâd yn cyfrannu at rwymedigaethau cynllunio. O dan AEC, buasai'r 70% sydd ar ôl o'r safleoedd a gafodd ganiatâd ond heb gytundebau yn rhoi incwm i'r awdurdodau lleol.

8.8 Mae'n anodd iawn penderfynu yn union math y rhwymedigaethau a fydd yn disgyn y tu allan i'r A106 a gwtogwyd ac AEC yn dod yn eu lle. Derbyniwn fod y rhwymedigaethau canlynol yn disgyn o fewn y polisi o gwtogi:

- Tai Fforddiadwy
- Darpariaeth uniongyrchol o fannau agored
- Gwaith uniongyrchol o safbwynt trafnidiaeth a phriffyrdd a chyfyngiadau parcio

Ac mae'r rhain yn cyfrif am tua 60% o gyfanswm nifer y rhwymedigaethau a thua 75% o'u gwerth. Buasai hyn yn golygu bod 25% o gyfanswm gwerth, tua £7m, yn gorfod cael ei gymryd drosodd gan AEC os yw Cymru i fod mewn sefyllfa debyg i'r un yn 2005/06.

8.9 Mae'r dadansoddiad a gyhoeddwyd gan y tîm ymchwil (Rowley et al 2006) yn disgrifio sut y buasai AEC yn cynyddu incwm i'r awdurdodau lleol sy'n 'perfformio'n wael' ar hyn o bryd o dan bolisi presennol rhwymedigaethau cynllunio. Drwy'n bennaf ddileu yr elfen o drafodaeth mewn rhwymedigaethau cynllunio, gyda thai fforddiadwy yn eithriad, buasai'r safleoedd sy'n osgoi cyfraniadau yn atebol i drethi newydd. Fodd bynnag, gallasai AEC gael effaith hollol wahanol ar awdurdodau sy'n cynhyrchu incwm sylweddol o dan y system bresennol. Buasai awdurdod sy'n cynhyrchu cyfraniadau addysg sylweddol ac sydd ar hyn o bryd yn mynd yn syth at gyllido a darparu addysg yn yr awdurdod lleol, yn gweld y cyfraniadau hyn yn diflannu. O hyn ymlaen buasai rhwymedigaethau yn cael eu casglu fel un taliad i'r awdurdod lleol ac yna buasai'n rhaid i wasanaethau addysg wneud cais am gyllid o un grochan. Yn wir gall AEC ostwng incwm yn yr awdurdodau sy'n cynhyrchu cyfraniadau sylweddol o dan y polisi presennol.

8.10 Mae'r dystiolaeth yng Nghymru yn awgrymu bod digon o le i gynyddu cyllid rhwymedigaethau cynllunio yn yr holl awdurdodau lleol. O wybod beth yw'r lefel bresennol o weithgarwch, mae'n bosib y gallai PGS gynyddu cyllid yng Nghymru er y buasent wedi eu strwythuro'n wahanol o'u cymharu â'r system bresennol. Fodd bynnag, drwy wella'r polisi presennol buasai'n bosib cynhyrchu hyd yn oed fwy o gyllid na thrwy yr AEC.

Argymhellion

8.11 Ceir cryn gyfle i awdurdodau lleol gynyddu cyfraniadau o gytundebau cynllunio. Bydd gwell sgiliau trafod, y defnydd o CCA/SPG, polisïau cliriach a chadarnach a rhannu profiad, i gyd yn cael effaith ar lefel cyfraniadau y gellir eu sicrhau.

8.12 **Gall awdurdodau ddysgu oddi wrth ei gilydd.** Gall yr awdurdodau sydd ag ychydig o brofiad yn trafod rhwymedigaethau, ddysgu oddi wrth y rhai sydd â dull mwy effeithiol yn weithredol. Mae gan seminarau ran hanfodol i'w chwarae yn cynyddu lefelau sgiliau. Dylai'r awdurdodau lleol ddefnyddio'r arweiniad diweddaraf gan Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol ar rwymedigaethau cynllunio a thai fforddiadwy (CLG 2006a, 2006b, 2007a) yn ogystal â NCT/TAN 2 yng Nghymru

8.13 **Mae eglurder polisi lleol yn hanfodol** Os yw datblygwr yn ymwybodol o'r cyfraniad rhwymedigaeth cynllunio a fynnir cyn prynu'r tir yna gellir addasu'r pris prynu i adlewyrchu'r costau ychwanegol. Yna bydd perchennog y tir yn talu am y cyfraniadau drwy'r codiad yn y cyllid a gynhyrchir drwy ganiatáu caniatâd. Dyma sut y mae'r broses i fod i weithio. Fodd bynnag, os nad oes gan y datblygwr syniad faint o gyfraniadau a fynnir fe allant dalu gormod am y tir, ac felly bydd o ddiddordeb iddo/iddi i leihau'r cyfraniadau. Mae polisi eglur yn llyfnhau trafodaethau, yn lleihau'r oedi ac yn arwain at well perthynas rhwng awdurdodau lleol a datblygwyr. Does dim amheuaeth nad yw cyfraniadau yn gysylltiedig a phrofiad yn y broses o drafod. Bydd gwerth cyfraniadau yn cynyddu'n raddol ond mae cyflymder y cynnydd hwn yn dibynnu ar ffurfio polisïau cliriach, cadarnach o fewn cynlluniau datblygu lleol yn ogystal â lefelau sgiliau gwell o fewn awdurdodau. Gall unigolyn yrru'r broses ymlaen yn effeithiol.

8.14 Gall **swyddog ymroddgar i rwymedigaethau cynllunio** gael effaith wrth arwain y trafodaethau a monitro'r cytundebau. Mae'r swyddog yn ennill profiad yn gyflym yn y broses ac mae'n ymwybodol o'r holl gyfraniadau o fewn awdurdod lleol. Mae hyn yn rhoi gwybodaeth ddefnyddiol ar gyfer trafodaethau. Dylai'r swyddogion arwain tîm yn cynnwys aelodau o holl adrannau'r awdurdod lleol sy'n dangos diddordeb, adrannau megis tai, priffyrdd, addysg ayyb er mwyn osgoi sefyllfa lle mae un adran yn dod i fewn i'r trafodaethau yn hwyr yn y dydd ac yn hawlio cyfraniad gan y datblygwr. Dylai'r agwedd at gyfraniadau fod yn un o bartneriaeth ac nid yn un o gystadleuaeth.

8.15 Mae gan **ddadansoddiad hyfywedd datblygiad ran i'w chwarae** i sicrhau cyfraniadau tai fforddiadwy cynllunedig. Mae gwerthoedd tir yn gymharol uchel yng Nghaerdydd eto mae'n rhaid i'r LCCau brynu'r tir gan berchennog tir/datblygwr. Gall dadansoddiad hyfywedd datblygiad ddangos y gall datblygiadau yn wir gefnogi trosglwyddo tir am ddim neu am bris gostyngol ac eto barhau i fod yn hyfyw. Gall gwerthoedd tir yng Nghymru gynnal cyfraniadau tai fforddiadwy llawer uwch mewn sawl ardal. Mae gan Asiantaeth Swyddfa Prisio fodel o hyfywedd datblygu a allai helpu awdurdodau lleol asesu os gallai eu safleoedd datblygiad gynnal cyfraniadau tai fforddiadwy ac, os felly, benderfynu lefel briodol y cyfraniad. Ar hyn o bryd mae nifer o awdurdodau yn brin o sgiliau i wneud y fath benderfyniadau a buasai sicrhau y fath arbenigedd, naill ai yn uniongyrchol neu drwy hyfforddiant, yn gallu cynyddu cyfraniadau yn sylweddol.

8.16 Mae angen i awdurdodau cynllunio lleol sefydlu **system gronfa ddata safonedig** ar gyfer cofnodi manylion cytundebau cynllunio, yn cynnwys tai fforddiadwy. Bydd hyn yn eu helpu i fonitro cyflwyno cytundebau cynllunio yn ogystal â chyfrifo eu gwerth. Gallai system fel hon fodoli hyd yn oed os y cyflwynid AEC. Dylai llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried monitro'n gyson amlder a gwerth rhwymedigaethau cynllunio.

8.17 Yn Lloegr, mae data AYST/HSSA, a gyhoeddir gan CLG, yn disgrifio'r nifer o unedau o dai fforddiadwy y ceir cytundeb arnynt ac a gwblhheir yn flynyddol. Mae'r data hyn yn cofnodi'r nifer o unedau yn ôl daliadaeth ac yn ôl cymorthdal a hefyd yn cofnodi manylion o symiau cyfnewid a throsgwlyddiadau tir. Mae'r data hyn yn hanfodol, mewn cyfuniad â data gwerth tir, i amcangyfrif gwerth tai fforddiadwy. Ar hyn o bryd ni chofnodir y math hwn o ddata yng Nghymru. Bydd dechrau cofnodi a chyhoeddi y data hyn yn cynyddu tryloywder system rhwymedigaeth cynllunio yn ogystal â darparu ffynhonnell data hanfodol ar gyfer diweddaru yn y dyfodol werth rhwymedigaethau cynllunio.

Atodiad: Arolwg Cenedlaethol

E-bost parthed yr Arolwg

Llywodraeth Cynulliad Cymru – Arolwg Gwerthuso Rhwymedigaethau Cynllunio

Annwyl Enw,

Fel y gwyddoch mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi comisiynu Prifysgol Sheffield i archwilio'r defnydd o rwymedigaethau cynllunio a'u gwerth yng Nghymru. Rydym wedi llunio arolwg i gasglu data ar rwymedigaethau cynllunio a bydd yn cael ei ddefnyddio i archwilio'r polisi presennol a chyfrifo gwerth cyfraniadau datblygwr/perchennog tir. Mae'r data hyn yn hanfodol i fonitro a gwella'r polisi presennol ac i ddarparu tystiolaeth ar gyfer yr ymgynghoriad ar yr Atodiad Enillion Cynllunio.

Mae'r arolwg ar daenlen Excel. Mae prif ran yr arolwg yn gofyn i chi gofnodi data am y cyfnod 1 Ebrill – 31 Mawrth 2006. Cewch gyfarwyddiadau llawn ar gyfer cwblhau yr arolwg o fewn yr arolwg ei hun. Rydym yn gofyn i bob awdurdod lleol i ddarparu data ar gyfer 2005/06. Fodd bynnag, pe gallem gasglu data am flynyddoedd ychwanegol buasem yn gallu penderfynu sut y mae polisi rhwymedigaethau cynllunio yn esblygu yng Nghymru ac os yw gwerth rhwymedigaethau yn cynyddu. O ganlyniad, rwyf hefyd yn amgau 2 arolwg ychwanegol a luniwyd i gasglu data am 2004/05 a 2006/07. Mae'r rhain yn fersiynau symlach o brif arolwg 2005/06. Os oes gennych ddata a fuasai'n galluogi eich awdurdod i gwblhau y ffurflenni hyn ar gyfer un neu'r ddwy flynedd berthnasol buasem yn hynod ddiolchgar pe gallech gwblhau'r arolwg/arolygon gan y buasai'n gaffaeliad mawr i ansawdd yr ymchwil a'r ymgyngori diweddarach.

Fe geir nifer o gytundebau cynllunio ynghlwm wrth ganiatâd yn ardaloedd y Parciau Cenedlaethol ac maent yn gorgyffwrdd â'r awdurdodau unedol lleol. Yn yr achosion hyn gofynnwn i'r Parciau Cenedlaethol gofnodi manylion y cytundebau cynllunio OND pan fônt yr unig lofnodwr i'r cytundeb. Ym mhob achos lle mae awdurdod y Parc Cenedlaethol a'r awdurdod unedol, ill dau yn llofnodi cytundeb cynllunio, disgwylir i'r awdurdod unedol gofnodi manylion y cytundeb hwnnw.

O safbwynt unrhyw gwestiynau ynglŷn â'r arolwg cysylltwch â'r Athro John Henneberry a/neu Dr Steven Rowley. Y ffordd gyflymaf i gael ymateb yw drwy e-bostio'r DDAU – j.henneberry@sheffield.ac.uk a s.Rowley@sheffield.ac.uk a bydd un ohonom yn ymateb cyn gynted â phosibl. Fel arall, fe gewch rifau ffôn cyswllt yn yr arolwg.

Anfonwch, ogydd, yr arolwg/arolygon a gwblhawyd ar e-bost at Steven Rowley (s.Rowley@sheffield.ac.uk) erbyn **Gwener 20 Ebrill.**

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru a Phrifysgol Sheffield yn hynod ddioilchgar i chi am eich cymorth yn y darn ymchwil hynod bwysig hwn.

Yr Athro John Henneberry a Dr Steven Rowley, Prifysgol Sheffield
Rosemary Thomas, Pennaeth Is-adran Gynllunio, Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Rhagarweiniad i'r Arolwg

Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru – 2005/06

Fel rhan o'i waith cyfredol ar rwymedigaethau cynllunio, a chyflwyno, o bosib, Atodiad Enillion Cynllunio (AEC), mae Llywodraeth y Cynulliad wedi comisiynu ymchwil ar gyfer cael amcangyfrif o werth a defnydd rhwymedigaethau cynllunio yng Nghymru.

Mae'r arolwg hwn o holl awdurdodau cynllunio lleol Cymru yn rhan o'r gwaith. Y nod yw penderfynu nifer a math y rhwymedigaethau cynllunio y cytunir arnynt o dan y system gyfredol.

Mae'r holiadur hwn yn gofyn am fanylion yr holl gytundebau cynllunio a lofnodwyd gan eich awdurdod lleol rhwng 1 Ebrill 2005 a 31 Mawrth 2006 ac sy'n berthnasol i bob ganiatâd cynllunio boed yn amlinellol neu lawn. Nid oes angen cofnodi manylion parthed caniatâd i faterion a gadwyd yn ôl ond pan fônt yn cynnwys rhwymedigaethau nad ydynt yn gynwysedig yn y cytundeb ynghlwm wrth y caniatâd amlinellol gwreiddiol.

Gellir gwneud cytundebau o dan A106 ac A299A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac a ddilynwyd gan Ddeddf Cynllunio a Iawndal 1991 ac o dan A278 Deddf Priffyrdd 1980 (diwygiedig), lle mae'r gwaith yn perthyn yn uniongyrchol i'r cytundeb cynllunio, ac a elwir o hynny ymlaen yn 'gytundebau cynllunio'.Ystyrir hefyd ymgymeriadau unochrog yn gytundebau cynllunio, er nad ydynt yn fanwl gywir wedi cael cytundeb arnynt nac wedi eu llofnodi, ond yn hytrach wedi eu cyflwyno yn ystod y cyfnod astudiaeth. Rhwymedigaethau cynllunio yw'r gweithredoedd neu'r cyfraniadau a fanylir amdanynt yn y cytundebau cynllunio. Gall fod un neu fwy o rwymedigaethau cynllunio ar wahân mewn cytundeb cynllunio. Cyfeiriwn at gytundeb cynllunio a'r rhwymedigaethau sy'n rhan ohono fel 'wedi ei gytuno' pan fo'r cytundeb cynllunio rhwymedig mewn cyfraith wedi ei lofnodi gan y ddau barti perthnasol.

I gwblhau'r holiadur bydd arnoch angen y data sy'n dilyn:
• Nifer y cytundebau cynllunio a lofnodwyd rhwng 1 Ebrill 2005 a 31 Mawrth 2006.
• Gwybodaeth ar rwymedigaethau unigol ym mhob cytundeb, gan gynnwys
  - Math y rhwymedigaeth (wedi ei gategoreiddio o dan y penawdau cyffredinol hyn: Tai Fforddiadwy; Mannau Agored a'r Amgylchedd; Cymuned a Hamdden; Cludiant a Theithio; ac Addysg);
  - Gwerth unrhyw daliadau uniongyrchol o dan bob rhwymedigaeth; a
  - Nifer y cyfraniadau a ddaw i mewn o dan bob rhwymedigaeth.
• Unedau o Dai Fforddiadwy y cytunwyd arnynt a'u cwblhau o dan gytundebau cynllunio

Gwerthfawrogwn y gall casglu a chrynhoi y data sydd eu hangen i gwblhau yr arolwg hwn gymryd cryn amser. Fodd bynnag, mae'r data hyn yn hanfodol ar gyfer hysbysu'r datblygiad o bolisi effeithiol sy'n berthnasol i rwymedigaethau cynllunio ac i benderfynu effaith yr AEC arfaethedig.

Ceir nifer o gytundebau cynllunio sy'n gysylltiedig â rhoi caniatâd i fannau o fewn Parciau Cenedlaethol sy'n gorgyffwrdd ag awdurdodau lleol unedol. Yn yr achosion hyn gofynnwyd i'r Parciau Cenedlaethol gofnodi manylion y cytundebau cynllunio DDIM OND pan fônt yr unig lofnodwr i'r cytundeb. Ym mhob achos lle mae awdurdod Parc Cenedlaethol ac awdurdod unedol ill dau yn llofnodi cytundeb cynllunio, yr awdurdod unedol sydd i gofnodi manylion y cytundeb hwnnw.

Mae Adran 4 yr holiadur yn gofyn am fanylion rhwymedigaethau cynllunio y cytunwyd arnynt ac Adran 5 yn gofyn am ddata perthnasol i dai fforddiadwy. Yn hytrach na chwblhau yr adran, gellir anfon detholiadau perthnasol o systemau cronfeydd data sy'n cynnwys y data sydd ei angen at s.rowley@sheffield.ac.uk. Fodd bynnag, rydym yn gofyn am gwblhau y cwestiynau sydd ar ôl fel sy'n arferol.

Cwblhewch cyn gymaint ag sy'n bosibl o'r holiadur a dychwelwch ef at S.Rowley@sheffield.ac.uk erbyn Gwener, Ebrill 20fed. Mae holiadur wedi ei hanner gwblhau yn well na dim ymateb o gwbl.

Y ffordd rwyddaf i ni ddelio ag unrhyw ymholiad yw defnyddio e-byst i gysylltu â j.henneberry@sheffield.ac.uk YN OGYSTAL AG Â s.rowley@sheffield.ac.uk. Bydd un ohonom wedyn yn gallu ymateb i'r ymholiad cyn gynted â phosibl.. Mae'n bosibl hefyd ffonio John Henneberry ar 0114 2226911 neu Steven Rowley ar 01252 322338

Yr Athro John Henneberry a Dr Steven Rowley
Adran Cynllunio Rhanbarth a Thref, Prifysgol Sheffield, Sheffield S10 2TN

Defnydd a Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio yng Nghymru – Arolwg Cenedlaethol

Gwybodaeth gyffredinol

Enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol:	
Enw'r Atebwr(wyr):	
Swydd(i):	
Rhif Ffôn Gyswllt:	
Cyswllt E-bost (byst):	

ADRAN 1: NIFER Y CYTUNDEBAU CYNLLUNIO

C1. Cwblhewch y tabl sy’n dilyn i gofnodi nifer y cytundebau cynllunio a lofnodwyd yn 2005/06 ac sy’n berthnasol i ganiatâd cynllunio amlinellol neu lawn.

Nodwch y nifer o gytundebau cynllunio a lofnodwyd rhwng 1 Ebrill 2005 a 31 Mawrth 2006 ac sy’n berthnasol i ganiatâd cynllunio llawn ac amlinellol ar gyfer pob math o ddatblygiadau.

Nid oes angen cofnodi manylion cytundebau perthnasol i ganiatâd materion a gadwyd yn ôl ond pan fônt yn cynnwys rhwymedigaethau nad ydynt yn gynwysedig yn y cytundeb ynghlwm wrth y caniatâd amlinellol gwreiddiol.
Dosberthir y datblygiadau fel yng Nghrynodeb Chwarterol Rheolaeth Ddatblygu

	Nifer y Cytundebau Cynllunio
Prif ddatblygiadau	
Anheddau	
Swyddfeydd / Y a D / diwydiant ysgafn	
Diwydiant cyffredinol / storio / warysau	
Manwerthu, dosbarthu a gwasanaethu	
Gwaredu Sbwriel	
Pob datblygiad arall o bwys	
Datblygiadau llai	
Anheddau	

Swyddfeydd / Y a D / diwydiant ysgafn	
Diwydiant cyffredinol / storio / warysau	
Manwerthu, dosbarthu a gwasanaethu	
Gwaredu Sbwriel	
Pob datblygiad bach arall	

Datblygiadau Eraill	
Mwynau	
Rheoliadau Cyffredinol	
Datblygiadau gan y Deiliaid	
Hysbysebion	
Pob un arall a Ganiatawyd	

C2. Lle mae'n bosibl cofnodwch gyfanswm y nifer o unedau annedd a gafodd ganiatâd cynllunio.	
C3. Os yn bosibl, cofnodwch faint o fetrau sgwâr o arwynebedd llawr masnachol a gafodd ganiatâd cynllunio.	
C4. Er mwyn penderfynu cyfran y ceisiadau cynllunio a gafodd ganiatâd ac sydd â chytundebau ynghlwm wrthynt, amcangyfrifwch gyfran y safleoedd datblygu sydd â chaniatad cynllunio cyfansawdd ynghlwm wrthynt.	

ADRAN 2: CCA, CODI TÂL SAFONOL, A MONITRO

Cofnodwch y data ar gyfer 2005/06 h.y. manylion y polisïau oedd ar gael yn ystod y cyfnod hwnnw

C5. A yw eich Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) (SPG) ar gyfer Rhwymedigaethau Cynllunio wedi eu diweddaru?

C6. A ydych yn defnyddio dull codi tâl safonol neu fformiwlâu ar gyfer cyfrifo'r rhwymedigaethau ar gyfer:
(Cliciwch os yw'r ateb yn gadarnhaol)

Tai fforddiadwy	
Mannau Agored a'r Amgylchedd	
Cymuned a Hamdden	
Cludiant a Theithio	
Addysg	
Eraill (nodwch y manylion isod)	

C7a. A oes gennych swyddog o fewn eich Awdurdod Lleol sy'n benodol yn NEGODI cytundebau cynllunio?

C7b. A oes gennych swyddog o fewn eich Awdurdod Lleol sy'n benodol yn MONITRO cytundebau cynllunio?

C7c. Disgrifiwch yn gryno drefniadau negodi o fewn eich awdurdod yn ystod 2005/06

C8. Rhestrwch yr arweiniad swyddogol a ddefnyddir i roi gwybodaeth i'ch polisïau rhwymedigaethau cynllunio.

Rhwymedigaethau Cynllunio Cyffredinol

Tai Fforddiadwy

C9a. Beth yw eich trothwy ar gyfer tai fforddiadwy? **unedau**

C9b. Cyflwynwch yn gryno fanylion eich Polisi Eithriadau Gwledig, os yw'n berthnasol.

C10. Beth yw canran eich targed ar gyfer cyfraniadau tai fforddiadwy fel a nodir yn eich cynllun datblygu neu yn eich CCA?

C11a. I ba raddau y mae datblygwyr yn methu â chyflawni rhwymedigaethau cynllunio y cytunwyd arnynt?

C11b. O'ch profiad, ydy newidiadau i gytundebau yn fwy tebygol o'u dymuno pan fo safle yn newid dwylo o un datblygwr i'r llall?

Adran 3: Cofnodi Rhwymedigaethau Cynllunio

C12. A ydych yn defnyddio cronfa ddata electronig i gofnodi manylion y rhwymedigaethau cynllunio y cytunodd eich awdurdod arnynt?

C13. Os YDYM yw eich ateb, a yw eich system gronfa ddata yn cofnodi (ticiwch bob blwch perthnasol):

Manylion y rhwymedigaeth/au a gynhwysir yn y caniatâd cynllunio	
Tâl/iadau i'w gwneud o dan rwymedigaethau "taliad uniongyrchol"*	
Disgrifiadau o'r rhwymedigaethau o "fath arall"* y cytunwyd arnynt a'u nifer	
Gwerth y rhwymedigaethau taliad uniongyrchol **a gyflawnwyd** yn 2005/06	
Nifer y rhwymedigaethau o fath arall **a gyflawnwyd** yn llawn yn 2005/06?	

* ceir diffiniadau o 'daliad uniongyrchol' a rhwymedigaethau 'o fath arall' yn Adran 4

ADRAN 4: Nifer, Math a Gwerth Rhwymedigaethau Cynllunio

C14. Cofnodwch os gwelwch yn dda fanylion y rhwymedigaethau cynllunio y cytunwyd arnynt yn 2005/06.

Cofnodwch yn y tabl isod math a nifer y rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol a'r rhwymedigaethau o fath arall y cytunwyd arnynt rhwng 1 Ebrill 2005 a 31 Mawrth 2006.
Rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol yw'r rhwymedigaethau lle mae'r datblygwr yn cytuno i dalu swm diffiniol o arian i'r awdurdod lleol.
Rhwymedigaethau o fath arall yw'r rhai lle mae'r datblygwr yn cytuno i ymgymryd â gwaith penodol, neu i ddarparu cyfleusterau neu wasanaethau diffiniol, neu i ddilyn gweithred arall debyg.
Gall y rhwymedigaethau gynnwys naill ai daliadau uniongyrchol neu rwymedigaethau o fath arall neu y ddau fath (e.e.gellir darparu man agored (1a) drwy daliadau uniongyrchol i awdurdodau lleol a/neu drwy i ddatblygwyr osod naill ochr fannau agored o fewn datblygiadau – cyfraniadau o fath arall).
Ymdrinnir â Thai Fforddiadwy ar wahân yn adran 5.
Os oes gennych gronfa ddata sy'n cofnodi y data perthnasol a'ch bod yn dymuno anfon y gronfa ddata (neu ddetholiadau perthnasol) yn hytrach na chwblhau y tabl isod, yna e-bostiwch y gronfa ddata at s.rowley@sheffield.ac.uk
Ar gyfer pob math o rwymedigaeth cofnodwch:
(i) cyfanswm y nifer o rwymedigaethau taliad uniongyrchol y cytunwyd arnynt ar gyfer pob math o rwymedigaeth;
(ii) cyfanswm gwerth y taliadau uniongyrchol y cytunwyd arnynt (e.e. os oes 4 cyfraniad Addysgol, bob un yn £100,000, rhowch 4 yng ngholofn (i) ar gyfer Addysg a £400,000 yng ngholofn (ii); a
(iii) nifer y rhwymedigaethau o fath arall y cytunwyd arnynt (e.e. pe byddai 2 rwymedigaeth yn ymwneud â gweithfeydd trafnidiaeth yna rhowch 2 yng ngholofn 2a iii).
(iv) os oes cytundebau lle trosglwyddir tir am ddim i awdurdod lleol fel rhan o rwymedigaeth o fath arall yna cofnodwch faint y tir mewn hectarau yng ngholofn iv. Er enghraifft, trosglwyddir 200m2 o dir i'r awdurdod lleol ar gyfer darparu man agored. Yn yr achos hwn cofnodwch 0.2 yn 1a iv). Mae hwn yn dal yn gyfraniad o fath arall ac felly byddwch yn dal i gofnodi 1 fel rhif yng ngholofn rhwymedigaethau o fath arall.

1 Ebrill 2005 - 31 Mawrth 2006	**Rhwymedigaethau taliadau uniongyrchol**		**Rhwymedigaethau o fath arall**	**Cyfraniadau Tir**
Rhwymedigaethau	(i) Nifer y Rhwymedigaethau	(ii) Cyfanswm gwerth y taliadau uniongyrchol	(iii) Nifer y Rhwymedigaethau	(iv) Swm y Tir am Ddim (Hectarau)
1. Mannau Agored a'r Amgylchedd				
a) Darparu man agored naill ai o fewn datblygiad neu drwy daliad uniongyrchol i'r ACLl.				
b) Gwelliannau amgylcheddol cyffredinol gan gynnwys tirlunio				
c) Ecoleg a chadwraeth natur, rheolaeth gefn gwlad a choedwigoedd cymunedol				
ch) Rhandiroedd				
d) Cyfleusterau chwaraeon: caeau chwarae, canolfannau clybiau, ayyb.				
Cyfanswm				
2. Cludiant a Theithio				
a) Gwaith Trafnidiaeth/priffyrdd, dros dro a pharhaol				
b) Rheoli/lleddfu trafnidiaeth				
c) Parcio: cyfyngiadau rheoli neu barcio, cyfyngiadau ar geir a darpariaeth mannau di-geir mewn mannau parcio				
ch) Cynlluniau cludo/teithio gwyrdd.				
d) Gwelliannau cludiant cyhoeddus a lleol.				

dd) Croesfannau i gerddwyr,pedestreiddio, goleuadau stryd				
e) Darparu neu wella llwybrau cerdded neu droedffyrdd ayyb.				
f) Llwybrau beiciau, rheolaeth a diogelwch				
Cyfanswm				
3. Gwaith Cymunedol a Hamdden				
a) Canolfannau cymunedol: adeiladu, cyllido, gwella ayyb.				
b) Celf cymunedol/diwylliannol/cyhoeddus				
c) Gwelliant/rheolaeth canol y dref				
ch) Gwaith/cyllido llyfrgell, amgueddfa a theatr				
d) Cyfleusterau, darpariaeth a chyllido gofal plant/crèche				
dd) Toiledau cyhoeddus				
e) Oriau ar agor neu gyfyngiadau sŵn				
f) Gwasanaethau iechyd; gofal iechyd cymunedol, adeiladu meddygfeydd ayyb., cyllido gofal iechyd				
ff) Mesurau Camera Cylch Cyfyng a diogelwch				
g) Cyfleusterau gwastraff ac ailgylchu				
ng) Cyfleusterau addoli crefyddol				
h) Cyflogaeth ac hyfforddiant				
i) Mentrau adfywio lleol				
Cyfanswm				
4. Addysg				

a) Datblygiad ffisegol neu ariannu ar gyfer pob lefel o addysg; ysgolion meithrin, cynradd, uwchradd, cyfleusterau addysg uwch ayyb.				
5. Rhwymedigaethau Eraill (disgrifiwch y rhwymedigaeth)				
a)				
b)				
c)				
ch)				
d)				

C15 A fu hon yn flwyddyn nodweddiadol i rwymedigaethau cynllunio?

C 15a. Os Na pam Ddim?

C16. Os y gellwch, amcangyfrifwch gyfanswm gwerth y rhwymedigaethau cynllunio taliadau uniongyrchol a *gyflawnwyd* mewn gwirionedd yn 2005/06

C17. Os gellwch, amcangyfrifwch nifer y rhwymedigaethau cynllunio o'r math arall a *gyflawnwyd* mewn gwirionedd yn 2005/06

C18. Pa ganran o'r ceisiadau Cynllunio *Llawn* a gafodd ganiatâd gyda chytundeb cynllunio, y disgwyliech eu bod yn cael eu gweithredu'n llawn?

C19. Pa ganran o'r ceisiadau Cynllunio Amlinellol a gafodd ganiatâd gyda chytundeb cynllunio, y disgwyliech eu bod yn cael eu gweithredu'n llawn?

ADRAN 5: TAI FFORDDIADWY – NIFER Y CYTUNDEBAU AC UNEDAU

1 Ebrill 2005 - 31 Mawrth 2006

Gofynnir i chi yn yr adran hon gofnodi manylion tai fforddiadwy y cytunwyd arnynt drwy ddefnyddio cytundebau cynllunio. Mae tai fforddiadwy yn cynnwys unedau cymdeithasol a rentir, unedau ar gyfer ecwiti a rennir, unedau a werthir gyda disgownt ac unrhyw ddaliadau eraill y mae'r awdurdod lleol yn eu diffinio fel fforddiadwy.

Mae C20 yn gofyn am fanylion parthed y nifer o gytundebau cynllunio sy'n cynnwys tai fforddiadwy. Cwblhewch C20 drwy gofnodi'r nifer o gyfraniadau tai fforddiadwy penodol.

Er enghraifft, pe baech yn negodi 2 gytundeb sy'n cynnwys cyfraniadau tai fforddiadwy o fath a) Darpariaeth ar y safle yna rhowch 2 yn y blwch agosaf at ddarpariaeth math a). Os gwnewch negodi 1 swm cyfnewid rhowch 1 yn y blwch agosaf at ddisgrifiad ch).

Mae data tai fforddiadwy yn gymhleth a gall fod rhai awdurdodau heb fynediad rhwydd i'r wybodaeth sydd ei hangen. O ganlyniad, ceir dau ddull arall o gofnodi yn C21. Ar gyfer y ddau gwestiwn rydym yn gofyn am ddata ar yr union nifer o unedau a gafodd ganiatâd yn 2005/06. Yr unedau a gafodd ganiatâd yw'r rhai mewn cytundebau cynllunio a lofnodwyd rhwng 1 Ebrill 2005 a 31 Mawrth 2006.

Mae'r C21 cyntaf yn gofyn am ddata syml iawn ar dai fforddiadwy ac yn gofyn am amcangyfrif o'r nifer o unedau fforddiadwy y cytunwyd arnynt a'r gyfran sydd ar gyfer rhent cymdeithasol. Rydym hefyd yn gofyn am amcangyfrif o'r nifer tebygol o unedau sy'n debyg o dderbyn grant llawn. Bydd y data hyn yn ein galluogi i amcangyfrif cymorthdal y datblygwr a chyfrif gwerth tai fforddiadwy yn eich awdurdod lleol.

Mae C21 atodol, a welir fel blychau wedi eu lliwio, yn gofyn am fwy o fanylion ar unedau o ddaliadau penodol. Os gall eich awdurdod gyflwyno'r data hyn bydd yn ein galluogi i gael cyfrif llawer mwy cywir o werth cyfraniadau tai fforddiadwy. Cwblhewch y naill neu'r llall o G21. Buasai'n well gennym pe gallech gwblhau y cwestiwn mwyaf cynhwysfawr ond rydym yn gwerthfawrogi y gall nifer o awdurdodau gael anhawster i gasglu'r data hyn.

Mae C22 a C23 yn gofyn am ddata ychwanegol a fydd o gymorth i ni gyfrif gwerth tai fforddiadwy. Os gellwch gasglu y data hyn buasai'n hynod o ddefnyddiol i ni, ond eto, rydym yn ymwybodol y gall hyn fod yn anodd i nifer o awdurdodau.

O safbwynt yr awdurdodau sydd ddim eto wedi dechrau cofnodi'r data hyn bydd yr ymarfer hwn yn gymorth i fonitro eich polisi tai a gall fod yn sail i gofnodi y math hwn o ddata yn y dyfodol. Hwyrach y bydd angen i chi gysylltu â'ch partneriaid LCC fel y gallant fod o gymorth i chi gasglu data ond yn sicr byddwch yn dymuno cyfeirio hyn at eich cydweithwyr yn yr adran dai.

Mathau o Gyfraniadau Tai Fforddiadwy - Nifer y CYTUNDEBAU

C 20. Cytundebau Tai Fforddiadwy	Nifer y Cytundebau Yn Cynnwys Tai Fforddiadwy
a) Darpariaeth ar y safle o ddaliadaethau fforddiadwy amrywiol. Unedau yn cael eu datblygu a'u trosglwyddo i LCC(RSL)	
b) Darpariaeth oddi ar y safle: datblygu a throsglwyddo unedau ar safle arall sy'n eiddo'r datblygwr/tirfeddiannwr.	
c) Darpariaeth o dir yn unig ar y safle: tir yn cael ei drosglwyddo i LCC neu i'r ACLl (LPA) yn rhad ac am ddim neu ar gyfradd islaw ei werth ar y farchnad.	
ch) Darpariaeth oddi ar y safle yn unig o dir sydd yn rhad ac am ddim neu am bris gostyngol	
d) Swm cyfnewid: talu swm yn lle darparu unedau go iawn.	
dd) Cytundebau Polisi Eithriadau Gwledig	
e) Cyfraniadau eraill o dai fforddiadwy	

Nifer UNEDAU Fforddiadwy a gafodd Ganiatâd drwy Gytundebau Cynllunio

C21. Nifer yr UNEDAU Fforddiadwy y Cytunwyd arnynt (Os gellwch ddosbarthu'r unedau fforddiadwy yn fanylach cofnodwch y data yn y blychau lliw isod)	
a) Amcangyfrifwch gyfanswm yr unedau fforddiadwy y cytunwyd arnynt	
b) Amcangyfrifwch gyfran yr holl unedau fforddiadwy sydd ar gyfer rhent cymdeithasol	

c) Amcangyfrifwch gyfran yr holl unedau fforddiadwy sy'n debygol o dderbyn grant llawn

C21. Data Atodol: Nifer yr Unedau Fforddiadwy	**Rhoddwyd Caniatâd/Cytunwyd**	**Disgownt ar GFA (%)**
a) Unedau Cymdeithasol LCC ar Rent		
b) Unedau Ecwiti LCC a Rennir		
c) Unedau ar Bris Gostyngol ar Werth		
ch)Unedau Safleoedd Eithriadau Gwledig		
d)Unedau Eraill – Rhestrwch y Daliadaethau isod		
dd)		
e)		
f) Unedau Eraill nas Gwyddom eu Daliadaeth		
ff)Symiau Cyfnewid (Taliadau Ariannol i'r ALl) (£)		
g)Swm y tir a drosglwyddwyd naill ai am ddim neu am bris gostyngol (ha)		

C22. Cyllido drwy Grantiau – Cymhorthdal Cyhoeddus	
Cwblhewch lle mae'n bosibl	**Rhoddwyd Caniatâd**
a)Nifer yr Unedau yn derbyn Cyllido Grant LLAWN	
b)Nifer yr Unedau yn derbyn RHYWFAINT o Gyllido Grant	

C23. Gwybodaeth Gyffredinol

Cwblhewch lle mae'n bosibl	1 stafell wely	2 stafell wely	3 stafell wely	4 stafell wely
a)Cost Adeiladu Uned Fforddiadwy gyffredin				
b) Cyfartaledd Disgownt ar gostau adeiladu wrth drosglwyddo i LCC				
c)Cyfartaledd Rhent Misol a delir am Uned Fforddiadwy				

Diolch yn fawr i chi

Diolch i chi am eich amser.
Bydd y wybodaeth werthfawr hon yn cael ei defnyddio at bwrpas rhoi gwybodaeth i'r datblygwr a darparu tystiolaeth ar gyfer Ymgynghoriad Atodiad Enillion Cynllunio

E-bostiwch y ddogfen hon at s.rowley@sheffield.ac.uk

Adran Gyfeirio

Barker, K. (2004) *Review of Housing Supply Final Report - Recommendations Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs*. HM Treasury, London.

Barker, K. (2006) *Barker Review of Land Use Planning: Final Report – Recommendations.* HM Treasury, London.

Cambridge Centre for Housing and Planning Research (CPRE) and Town and Regional Planning Department, University of Sheffield (2005) *The Value for Money of Delivering Affordable Housing through Section 106*, Office of the Deputy Prime Minister, London.

Communities and Local Government: London (2005) *Consultation Paper on Planning Policy Statement 3 (PPS3) –Housing: A Summary of Responses and Key Issues.* Department for Communities and Local Government, London.

Communities and Local Government: London (2006a) *Delivering Affordable Housing.* Department for Communities and Local Government, London.

Communities and Local Government: London (2006b) *Planning Obligations: Practice Guidance,* Department for Communities and Local Government, London.

Communities and Local Government: London (2006c) *Changes to Planning Obligations: a Planning-gain Supplement consultation.* Department for Communities and Local Government, London.

Communities and Local Government: London (2007) *Delivering Affordable Housing.* Department for Communities and Local Government, London.

Corkindale, J (2004) *The Land Use Planning System: Evaluating Options for Reform*, Hobart Paper 148, Institute of Economic Affairs, London.

Crook A.D.H and Rowley, S (2007) Levy raises complexity fear, *Planning* 19.01.2007, p 16.

Crook A, Henneberry J, Rowley S, Watkins C and the Halcrow Group (2006) *Valuing Planning Obligations in England,* Department for Communities and Local Government, London.

Crook A, Monk S, Rowley S and Whitehead C (2006) 'Planning gain and the supply of new affordable housing in England: Understanding the numbers', *Town Planning Review,* 77(3), 353-373.

Crook A, Currie J, Jackson A, Monk S, Rowley S, Smith K and Whitehead C (2002) *Planning Gain and Affordable Housing: Making it Count,* Joseph Rowntree Foundation, York.

DETR (1998) *Planning and Affordable Housing* (Circular 6/98), The Stationery Office, London.

DTLR (2000) *PPG3: Housing*, The Stationery Office, London.

Greater London Authority (2006) *Affordable Housing Development Control Toolkit 2006-07 Version*, Greater London Authority, London.

HM Treasury (2005) *The Government's Response to Kate Barker's Review of Housing Supply.* Office of the Deputy Prime Minister: London.

HM Treasury (2006) *Pre-Budget Report: Investing in Britain's potential: Building our long-term future.* HM Treasury, London.

Monk S, Crook T, Lister D, Rowley S, Short C and Whitehead C (2005) *Land and Finance for Affordable Housing*, Joseph Rowntree Foundation, York.

Monk S, Crook A, Lister D, Lovatt R, Ni Luanaigh A, Rowley S and Whitehead C (2006) *Delivering Affordable Housing Through Section 106: Outputs and Outcomes.* Joseph Rowntree Foundation, York.

Office of the Deputy Prime Minister (2005) *Circular 05/05* ODPM, London,

Rowley, S and Crook, A.D.H (2006) North fear southern siphon: a centralised planning gain levy could see funds redirected towards growth areas, *Planning,* 28.07.2006, p20.