Ynni Lleol | Local Energy

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Diogelu eich safle

Strwythur y Pecyn Cymorth

Bwriedir i Becyn Cymorth Ynni Adnewyddadwy Ynni Lleol gael ei ddefnyddio fel ffynhonnell gyfeirio gan Grwpiau Cymunedol o bob math. Mae'r modiwl hwn yn un rhan o gyfres o ddogfennau sy'n ffurfio Pecyn Cymorth Ynni Adnewyddadwy Ynni Lleol a bwriedir iddo gwmpasu prosiectau o bob maint, er y gall graddau a chymhlethdod prosiectau aml-MW ofyn am waith gwerthuso manylach na phrosiectau llai. Ymhlith y modiwlau eraill a all fod o ddiddordeb arbennig i'r rheini sy'n darllen y modiwl hwn mae'r canlynol.

- sefydlu grŵp cymunedol
- cyllid prosiect
- caffael
- cynllunio
- cysylltu â'r grid
- y Tariff Cyflenwi Trydan

Mae'r pecyn cymorth hwn yn adeiladu ar y gwaith a gwblhawyd ar gyfer Cynllun Ynni Adnewyddadwy a Chymunedol Llywodraeth yr Alban (CARES) gan Local Energy Scotland a Ricardo-AEA.

Strwythur y Modiwl

Mae'r modiwl hwn wedi'i strwythuro'n dair rhan gan weithredu fel canllaw a dogfen gyfeirio i Grwpiau Cymunedol wrth ddatblygu prosiectau ynni dŵr yng Nghymru.

Diogelu'r safle - egwyddorion cyffredinol
Cyflwyniad byr i'r broses o nodi a diogelu safle ar gyfer eich prosiect.

Y broses o ddiogelu'r safle
Cipolwg manylach ar bob cam o'r broses o ddiogelu'r safle ar gyfer eich prosiect.

Rhagor o wybodaeth
Dolenni, diffiniadau a chyfeiriadau priodol at wybodaeth arall, wedi'u dwyn ynghyd er hwylustod.

Diogelu'r safle - egwyddorion cyffredinol

Mae'r broses o nodi lleoliad prosiect yn rhan o'r gweithgaredd ehangach i ddiogelu'r safle ar gyfer eich prosiect. Mae'n cynnwys y camau canlynol:

- Nodi lleoliadau posibl ar gyfer y safle sy'n cynnig y cynnyrch ynni gorau.
- Nodi unrhyw gyfyngiadau ar y safleoedd hyn, fel pellter o'r grid, mynediad i'r safle, problemau hysbys o ran perchenogaeth y safle, problemau cynllunio posibl.
- Ar ôl defnyddio'r cyfyngiadau i lunio rhestr fer o safleoedd posibl, nodwch berchenogion y safleoedd a chysylltwch â hwy er mwyn cadarnhau eu parodrwydd, mewn termau cyffredinol, i ddarparu'r safle, rhoi mynediad i chi a gwneud hynny am o leiaf 25 mlynedd.
- Dechrau trafodaethau er mwyn diogelu'r safle ar gyfer eich prosiect gyda'r perchenogion. Bydd y broses hon yn cadarnhau parodrwydd y perchenogion i adael i chi ddefnyddio eu safle ar gyfer eich prosiect, yn seiliedig ar fanylion y cynllun y byddwch yn eu rhoi iddynt, beth sydd ei angen arnoch o ran mynediad a pha daliadau rydych yn eu cynnig am ddefnyddio'r safle; mae angen i'r rhan fwyaf o'r gwaith hwn gael ei wneud gan gyfreithwyr. Bydd hyn bron yn sicr ar ffurf rhyw fath o drefniant lesddaliad gyda thaliadau blynyddol, er bod prynu'r safle yn opsiwn arall. Bydd angen i'r taliadau hyn gael eu cynnwys yn eich **Model Cyllid**.
- Defnyddiwch y broses hon i gadarnhau eich dewis safle ac yna diogelwch ef drwy gymryd 'opsiwn' arno. Bydd hyn yn gofyn am gytundeb cyfreithiol-rwymol a gall fod angen gwneud taliad er mwyn diogelu'r opsiwn.
- Bydd unrhyw ariannwr yn gofyn i chi arwyddo cytundeb lesddaliad ffurfiol neu brynu'r safle fel bod modd dod â'r trafodion ariannol i ben. Ar y cam hwn byddwch yn gyfrifol am yr holl daliadau cytûn.

Y broses o ddiogelu'r safle

Er mwyn diogelu'r safle bydd angen i'ch grŵp arwyddo contractau cyfreithiol-rwymol. Gwneir hyn gan Gyfrwng Dibenion Arbennig y grŵp sy'n cael gafael ar y cyllid ar gyfer y prosiect, yn sicrhau mynediad grid ar gyfer y prosiect ac yn cofrestru am unrhyw gymorthdaliadau fel y Tariff Cyflenwi Trydan neu'r Cymhelliant Gwres Adnewyddadwy. Am y rhesymau hyn, efallai y byddwch am ystyried defnyddio gwasanaethau asiant tir neu ymgynghoriaeth eiddo er mwyn dod o hyd i'ch safle a threfnu'r lesddaliad ar ei gyfer. Mae hwn yn gam hynod bwysig yn y broses o ddatblygu'r prosiect a dylid sicrhau mai dim ond chi sydd â mynediad i'r safle mor gynnar â phosibl wrth ddatblygu'r prosiect.

Mae'r diagram canlynol yn dangos sut y gall y broses hon gael ei hymgorffori yn eich **Cynllun Datblygu Prosiect** sydd ar gael fel rhan o'r pecyn cymorth hwn.

Ffigur: 1 Diogelu'r safle: camau datblygu (*Ffynhonnell: Bidwells (Ymgynghorwyr Eiddo) (www.bidwells.co.uk)*)

Nodi safle

Cyfnod cyntaf unrhyw ddatblygiad ynni adnewyddadwy yw nodi a dethol safle addas. Fel rheol, bydd y broses hon yn dechrau drwy astudio ardal chwilio benodol, fel y lleoliad daearyddol eang o fewn ffin awdurdod lleol. Diben y chwiliad hwn yw nodi safle (neu sawl safle yn ddelfrydol) a all fod yn addas i'w ddatblygu, yn dibynnu ar y math o dechnoleg a ragwelir. Dylai'r broses hon hefyd ddiffinio'r cyfyngiadau technoleg-benodol, fel yr amlinellir yn y modiwl technoleg priodol, fel mai dim ond y safleoedd mwyaf priodol a ddatblygir. Dylai'r ymchwiliadau rhagarweiniol ystyried gwybodaeth o sawl ffynhonnell gyda'i gilydd:

- potensial technegol;
- addasrwydd amgylcheddol;
- gwybodaeth leol;
- manylion perchenogaeth tir;
- data seiliedig ar fap;
- data masnachol.

Potensial technegol

Gall y potensial technegol cychwynnol gael ei asesu drwy ddadansoddiad 'bwrdd gwaith' yn bennaf er mwyn bodloni'r meini prawf a fyddai'n arwain at gynllun ymarferol:

- Archwilio cyfuchlinellau map er mwyn nodi uchder uwchlaw lefel y môr i'w ddefnyddio wrth nodi ymhellach gyflymderau gwynt gan ddefnyddio cronfeydd data ar-lein, neu wrth nodi dalgylchoedd a phen addas o ran datblygiadau dŵr.
- Ymchwilio llenyddiaeth er mwyn nodi unrhyw waith neu astudiaethau blaenorol a allai amlygu potensial technegol safle.

Archwilio mapiau dosbarthu trydan gweithredwyr rhwydweithiau dosbarthu lleol yn ogystal ag unrhyw fapiau llwythi gwres neu ardaloedd cyfyngedig a all fod ganddynt; ceir manylion pellach yn yr adran Rhagor o Wybodaeth.

Gall y chwiliad hwn amlygu dichonoldeb technegol a masnachol sicrhau cysylltiad addas â'r grid a gall ddarparu costau dangosol yn aml (gweler y **Modiwl Cysylltu â'r Grid** am fanylion pellach).

- Astudio'r rhwydwaith ffyrdd er mwyn amlygu'r opsiynau mynediad sydd ar gael i safle a'r cyfyngiadau posibl.
- Ymchwilio i faint safle sydd ar gael, lle gall arbedion maint fod yn gysylltiedig â hyfywedd ariannol y safle neu wneud safle yn ddigon mawr i atal datblygu rhwystrau ar ryw bwynt yn y dyfodol, a all beryglu eich adnodd.
- Nodi cymunedau ac aneddiadau lleol er mwyn nodi cyfyngiadau ffiniau datblygu neu, yn wir, nodi cymunedau lleol a allai fuddsoddi yn y cynllun.

Addasrwydd amgylcheddol

Hefyd, gellir ymchwilio i addasrwydd amgylcheddol lleoliad penodol a'i nodi drwy astudiaeth bwrdd gwaith gychwynnol sy'n talu sylw arbennig i'r canlynol:

- Mapiau a gwybodaeth a geir ym mhyrth cynllunio awdurdodau lleol er mwyn nodi ystyriaethau cynllunio lleol, rhanbarthol a chenedlaethol ar safle penodol.
- Cynnal asesiadau o effeithiau gweledol, fel agosrwydd i olygfannau sensitif a derbynyddion gweledol.
- Agosrwydd i aneddiadau ac anheddau er mwyn pennu effaith sŵn neu gysgod ar amwynderau (yn achos datblygiadau gwynt).
- Cyfyngiadau ecolegol, fel dynodiadau tirwedd ar gyfer natur a rhywogaethau a warchodir (e.e. Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Ardaloedd Cadwraeth Arbennig neu

ardaloedd tir gwyllt). Rhestrir cronfeydd data sy'n helpu i nodi'r cyfyngiadau hyn yn yr adran Rhagor o Wybodaeth.

Manylion perchenogaeth tir

Gellir dod o hyd i fanylion perchenogaeth tir safle os nad yw'n amlwg drwy wybodaeth leol yn y Gofrestr Tir, a gedwir ac a gynhelir gan y Gofrestrfa Tir. Rhoddir y manylion yn yr adran Rhagor o Wybodaeth.

Cysylltu â thirfeddianwyr a thrydydd partïon

Bydd datblygiad ynni adnewyddadwy yn gofyn am ddelio ag o leiaf un tirfeddiannwr ac, yn y rhan fwyaf o achosion, sawl un. Ar gyfer datblygiad gwynt, gall tyrbinau gael eu gosod ar dir mwy nag un person. Yn achos datblygiad dŵr, gall y llifddor groesi nifer o ffiniau tirfeddianwyr. Gwneir hyn ar ben cysylltu â thirfeddianwyr posibl eraill er mwyn negodi mynediad ar gyfer gwaith adeiladu a chynnal a chadw.

Efallai y bydd angen negodi 'ffyrddfreintiau', sef cytundebau cyfreithiol yn ymwneud â lleoliad ceblau trydanol sy'n ei gwneud yn bosibl i gysylltu â'r grid. Gall hyn fynd dros dir sawl parti. Hefyd, efallai y bydd angen dod i gytundeb â thirfeddianwyr, gryn bellter o'r safle yn aml, o ran mynediad lle gall fod angen llydanu'r ffordd a gwneud addasiadau tebyg o ran mynediad i'r safle.

Bydd pob un o'r tirfeddianwyr hyn yn gofyn am arwyddo cytundeb cyfreithiol a gwneud rhyw fath o daliad; mae angen i'r rhan fwyaf o'r gwaith hwn gael ei wneud drwy gyfreithwyr. Gall cytundebau cyfreithiol fod yn ddrud ac, mewn sawl achos, byddant yn cynnwys ffioedd cyfreithiol y tirfeddiannwr. Mae angen i'r costau hyn gael eu cynnwys yn eich costau datblygu yn eich cofnodion ariannol.

Mae'r cytundebau cyfreithiol sy'n debygol o fod eu hangen fel a ganlyn:

- cytundebau cyfyngol;
- penawdau'r telerau;
- cytundeb opsiynau a lesddaliad drafft;
- lesddaliad.

Cytundeb cyfyngol

Bydd cytundeb cyfyngol yn golygu y gwnaiff tirfeddianwyr ganiatáu datblygu prosiect ar eu safle a byddant ond yn gweithio gyda grŵp penodol, am gyfnod penodol o amser. Argymhellir llunio cytundeb mor gynnar â phosibl yn y prosiect. Nid oes a wnelo cytundeb cyfyngol â sicrhau hawliau i'r tir ac nid yw'n cynnig cytundeb cyfrwymol i ddatblygu'r prosiect.

Mae'n rhoi tawelwch meddwl i grwpiau o ran amser ac ymdrech. Gall roi'r hyder i grwpiau ddatblygu materion, fel astudiaethau dichonoldeb, gan wybod na wnaiff y tirfeddiannwr ddatblygu'r prosiect gyda pharti arall. Rhydd gyfle i'r grŵp ddatblygu ei gynllun gweithredu, trefnu cwblhau astudiaethau dichonoldeb a chadarnhau a yw'r prosiect yn ymarferol cyn mynd i'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â chymryd opsiwn ac arwyddo lesddaliad.

Penawdau'r telerau

Unwaith y pennir ymarferoldeb prosiect, bydd angen cytuno ar sylfaen cytundeb gyda'r tirfeddiannwr neu dirfeddianwyr. Dyma benawdau'r telerau, sef y prif delerau masnachol y cytunir arnynt rhwng y partïon sy'n ei gwneud yn bosibl i ddrafftio ac arwyddo cytundebau cyfreithiol. Nid yw penawdau'r telerau'n gyfrwymol. Dogfen ydyw sy'n amlinellu telerau trafodyn masnachol y cytunwyd arno, mewn egwyddor, rhwng partïon yn ystod negodiadau.

Mae penawdau'r telerau yn dangos bod bwriad difrifol ac mae iddynt rym moesol, ond nid ydynt yn ei gwneud yn gyfreithiol ofynnol i'r partïon ddod i gytundeb terfynol ar y telerau

hynny. Gall y pwyntiau i'w cynnwys ym mhenawdau'r telerau gael eu pennu fesul achos a gallant fod yn benodol i'r datblygiad ond fel rheol byddant yn cynnwys:

- ffi opsiwn;
- cyfnod opsiwn;
- maint safle'r opsiwn (ardal y lesddaliad);
- rhwymedigaethau'r lesddeiliad a'r datblygwr;
- diogelwch opsiwn wrth gefn;
- rhent;
- cyfnod y lesddaliad;
- pwy sy'n talu'r costau.

Cytundeb opsiynau a lesddaliad drafft

Fel rheol, bydd datblygwyr ynni adnewyddadwy yn cael mynediad i'r tir ar ddau gam - cyfnod opsiynau a chyfnod lesddaliad hirdymor. Os bydd y datblygwr am gael sicrwydd y caiff y cyfle i rentu (neu brynu) tir yn ystod cyfnod penodol o amser neu ar ryw adeg yn y dyfodol, yna bydd yn rhaid iddo arwyddo cytundeb opsiynau gyda'r perchennog. Bydd hyn yn galluogi'r grŵp i gael mynediad i'r tir ar gyfer profion a sicrhau'r hawliau i'r tir os bydd y prosiect yn cael ei ddatblygu.

Fel bod digon o amser i brofi'r adnodd a pharatoi cais cynllunio, bydd y cyfnod opsiynau yn para rhwng tair a phum mlynedd fel arfer. Os bydd y profion yn datgelu adnodd da a bod ffactorau eraill yn dynodi bod y prosiect yn ymarferol, byddai'r datblygwr fel arfer yn arfer yr opsiwn a byddai'r lesddaliad hirdymor yn cael ei negodi. Os na, gall yr opsiwn ddirwyn i ben.

Defnyddir cytundebau opsiynau'n eang pan fydd grŵp am brynu tir dim ond os bydd digwyddiad, (rhoi caniatâd cynllunio fel arfer) a rhoi cytundebau cyfreithiol ffurfiol ar waith i roi hawliau datblygu angenrheidiol. Y cytundeb opsiynau yw'r cytundeb sy'n sicrhau y gellir cael lesddaliad.

Fel rheol bydd y cytundeb opsiynau rhwng cyfrwng dibenion arbennig grŵp a'r tirfeddiannwr ac mae'n bwysig bod gan y grŵp y strwythur cyfreithiol cywir ar gyfer hyn cyn arwyddo'r cytundeb. Mae hefyd yn bwysig nodi mai contract rhwng dau barti yw cytundeb opsiynau ac efallai na fydd modd ei orfodi ar olynydd teitl (h.y. trydydd parti a all brynu'r tir).

Pwyntiau pwysig i'w hystyried wrth ddatblygu cytundeb opsiynau:

- cyfnod opsiwn a'r hawl i'w ymestyn;
- ffioedd opsiwn;
- safle opsiwn;
- hawliau datblygwr (gan gynnwys yr hawl i gymryd lesddaliad);
- hawl i aseinio;
- cynllunio a chytundeb cynllunio;
- rhwymedigaethau arferol datblygwr;
- hawliau neilltuedig tirfeddiannwr;
- rhwymedigaethau arferol eraill tirfeddiannwr;
- diogelwch safonol/natur bersonol opsiwn;
- costau.

Lesddaliad

Mae lesddaliad da yn rhan bwysig o'r broses o ddatblygu'r prosiect. Cyn dod â'r trafodion ariannol i ben, sy'n ei gwneud yn bosibl i elfennau cyfalaf o'r prosiect gael eu prynu a'u gosod, bydd buddsoddwyr y prosiect, sefydliadau ariannu a phrynwyr ynni am sicrhau bod y

lesddaliad yn darparu hawliau defnydd tir clir, dirwystr dros oes ddisgwyliedig y prosiect a gall fod hefyd angen hawliau camu i mewn neu hawliau tebyg (yn ogystal â throsglwyddo) rhag ofn i'r cyfrwng dibenion arbennig roi'r gorau i fasnachu.

Cytunir ar hyn ar ffurf drafft ar yr un pryd â'r opsiwn. Gall lesddaliad safonol bara 25 mlynedd. Bydd angen cyflogi gweithiwr cyfreithiol proffesiynol i hwyluso'r cytundebau opsiwn a lesddaliad.

Cadw cofnodion

Dylai'r holl wybodaeth am ddiogelu'r safle gael ei chynnwys a'i diweddaru mewn un gronfa ganolog ddiogel (naill ai'n lleol neu ar-lein). Dylid nodi crynodeb o'r holl gytundebau a hynt y broses o gwblhau'r holl gytundebau. Rhaid diogelu safle cyn i fenthycwyr ariannu prosiect. Bydd dangos hynt y broses o ddiogelu'r safle yn bwysig ar gamau cynnar ymgysylltu â benthycwr. Bydd y cofnodion hyn yn dangos y cynnydd rydych wedi'i wneud ac yn tanlinellu eich ymwybyddiaeth o'r camau y mae angen i chi eu cymryd, a fydd yn ddigon i gychwyn trafodaethau â benthycwyr.

Rhagor o wybodaeth

Y broses o ddiogelu'r safle

Nodi safle

Bydd gwybodaeth am y systemau dosbarthu trydan lleol ar gael yn aml, gan gynnwys mapiau llwythi gwres, ardaloedd cyfyngedig, argaeledd cynhyrchu a chyfleoedd cysylltu.

- Map capasiti cynhyrchu Western Power Distribution http://www.westernpower.co.uk/Connections/Generation/Generation-Capacity-Map.aspx
- Cyfleoedd cysylltu SP Energy Networks http://www.spenergynetworks.co.uk/pages/connection_opportunities.asp

Addasrwydd amgylcheddol

- Mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru restr chwilio o Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig http://www.ccw.gov.uk/landscape--wildlife/protecting-our-landscape/designated-sites-search.aspx
- Cadw yw gwasanaeth amgylchedd hanesyddol Llywodraeth Cymru http://cadw.gov.wales/historicenvironment/protection/?skip=1&lang=cy Mae gan Cymru Hanesyddol borth mapiau ar gyfer gwybodaeth amgylchedd hanesyddol yng Nghymru. Mae'r porth yn eich galluogi i chwilio cannoedd o filoedd o gofnodion sy'n ymwneud â chofebau archeolegol, adeiladau hanesyddol ac arteffactau a gedwir gan sefydliadau gwahanol ledled Cymru http://historicwales.gov.uk/
- Rhestrir Ardaloedd Cadwraeth Arbennig ar wefan y Cyd-bwyllgor Gwarchod Natur http://jncc.defra.gov.uk/ProtectedSites/SACselection/SAC_list.asp?Country=W
- Gallwch hefyd chwilio cofnodion Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru http://www.coflein.gov.uk/cy/chwiliad+cyflym/

Manylion perchenogaeth tir

- Gellir dod o hyd i fanylion perchenogaeth tir safle drwy chwilio am wybodaeth am eiddo gan y Gofrestrfa Tir https://www.gov.uk/search-property-information-land-registry

Cysylltu â thirfeddianwyr a thrydydd partïon

Cytundeb cyfyngol

Mae Local Energy Scotland wedi llunio cytundeb cyfyngol drafft http://www.localenergyscotland.org/contractualtemplates Dylid ceisio cyngor arbenigol cyn arwyddo cytundeb cyfyngol. Datblygwyd hwn i'w ddefnyddio yn yr Alban.

Penawdau'r telerau

Mae Local Energy Scotland wedi datblygu dogfen penawdau'r telerau enghreifftiol sy'n cwmpasu'r rhan fwyaf o'r prif delerau http://www.localenergyscotland.org/contractualtemplates. Datblygwyd hon i'w defnyddio yn yr Alban.

Comisiynwyd gan yr Ymddiriedolaeth Arbed Ynni yng Nghymru

Lluniwyd gan Ricardo-AEA Ltd gan adeiladu ar waith a gwblhawyd ar gyfer Cynllun Ynni Adnewyddadwy a Chymunedol Llywodraeth yr Alban

© Argraffydd y Frenhines ar gyfer yr Alban 2009, 2010, 2011, 2012

Diweddarwyd y ddogfen hon ddiwethaf ym mis Mawrth 2015

energy saving trust | ymddiriedolaeth arbed ynni

energy saving trust | ymddiriedolaeth arbed ynni

Llywodraeth Cymru
Welsh Government