



Ail Gynllun Datblygu Lleol Newydd
Bwrdeistref Sirol Caerffili 2020-2035

EB9: Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy

Hydref 2026



Crynodeb Gweithredol An-Dechnegol

Mae **Burrows-Hutchinson Ltd (BHL)** wedi'i gomisiynu gan **Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili (CBSC neu "y Cyngor")** i gynnal **Asesiad Hyfywedd ar draws y Cynllun** ar gyfer ei bolisiâu tai, gyda ffocws penodol ar hyfywedd ariannol tai fforddiadwy a rhwymedigaethau safle-benodol eraill o dan **Adran 106** ar safleoedd datblygu preswyl a arweinir gan y farchnad. Ar lefel ragarweiniol, mae'r astudiaeth hefyd wedi ystyried lefel hyfyw'r taliadau y gellid eu codi tuag at ddarparu seilwaith strategol i gefnogi'r Fwrdeistref Sirol gyfan o dan Reoliadau'r **Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL)**.

Mae'r astudiaeth yn ymateb i'r canllawiau yn y **Llawlyfr Cynlluniau Datblygu**, sy'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdod Cynllunio Lleol gynnal gwerthusiad hyfywedd lefel uchel i asesu lefelau cyffredinol hyfywedd datblygu mewn gwahanol ardaloedd marchnad dai. Gall hyn arwain at geisio canrannau gwahanol o dai fforddiadwy ar draws ardal weinyddol yr awdurdod.

Mae'r astudiaeth wedi defnyddio tystiolaeth o'r farchnad ynghylch prisiau tai o amrywiaeth o safleoedd datblygu ledled y Fwrdeistref Sirol, gan ddefnyddio cofnodion **Hometrack Data Hub**, cyn trafodaethau â rhanddeiliaid mewn cyfarfod o'r **Grŵp Astudiaeth Hyfywedd** ym mis Tachwedd 2025. O ran hyfywedd, mae hyn wedi arwain at nodi pedair is-farchnad o fewn y Fwrdeistref Sirol, a nodir ynghyd ag enwau'r aneddiadau yn nhabl Polisi SP9 yn y Cynllun Adnau (gweler **Atodiad A** yr adroddiad hwn).

O ran costau datblygu, mae'r astudiaeth yn dibynnu'n bennaf ar drafodaethau gyda rhanddeiliaid yn ystod sesiwn y Grŵp Astudiaeth Hyfywedd, wedi'u hategu gan drafodaethau pellach gyda rhanddeiliaid unigol yn ystod Ionawr, Chwefror ac Ebrill 2026 er mwyn casglu rhagor o dystiolaeth. Cyfeiriwyd hefyd at ddata gan y **Building Cost Information Service (BCIS)** lle bo'n briodol.

Mae'r data costau datblygu hwn wedi'i grynhoi yn **Atodiad B**, ynghyd â chanlyniadau'r asesiadau hyfywedd cynllun-eang lefel uchel a gynhaliwyd gan BHL. Mae'r rhagdybiaethau sy'n sail i'r asesiadau hyn yn cael eu hesbonio'n fanylach yn Adran 5 yr adroddiad hwn.

Er mwyn i unrhyw gynnig datblygu fod yn **ariannol hyfyw**, rhaid dangos ei fod yn gallu darparu enillion cystadleuol, wedi'u haddasu ar gyfer risg y farchnad, i ddatblygwr, yn ogystal â gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Unwaith eto, mae'r astudiaeth yn dibynnu ar gyfuniad o dystiolaeth y farchnad, achosion hyfywedd sefydledig ac ymgysylltu â rhanddeiliaid y diwydiant yn hyn o beth.

Prif gasgliad yr astudiaeth yw y dylai fod yn ariannol hyfyw i ddatblygiadau preswyl a arweinir gan y farchnad ddarparu'r canrannau canlynol o dai fforddiadwy ar y safle fel rhan o gymysgedd cyffredinol y mathau a'r deiliadaethau tai yn yr is-farchnadoedd a nodir yn **Atodiad A**.

Gellir gweld o'r tabl hwn fod darparu tai fforddiadwy **ar y safle** yn annhebygol o fod yn hyfyw ar gyfer datblygiadau o 30 uned neu lai yn yr ardaloedd gwerth isaf, ac nad yw'n hyfyw ar gyfer y model datblygu 10 uned ym mhob un ac eithrio'r ardaloedd gwerth uchaf. Nid yw cynlluniau fflatiau bach o tua 10 uned yn dangos gallu hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle mewn unrhyw un o'r is-farchnadoedd heb gymhorthdal.

Fodd bynnag, dylai rhai datblygiadau llai yn y categori hwn allu gwneud cyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy **oddi ar y safle**. Ar hyn o bryd, cyfrifir hyn yn unol ag **Atodiad Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy** presennol y Cyngor (Tachwedd 2020) a'r **Nodyn Canllaw Hyfywedd** (Gorffennaf 2022).

Mae'r rhan hon o ganfyddiadau'r astudiaeth wedi llywio **Polisi SP9 (Darparu Tai Fforddiadwy)** yn yr **Ail Gynllun Datblygu Lleol Newydd Adneuo (2RLDP)**.

Elfen bellach o'r astudiaeth fyddai, fel arfer, archwilio asesiadau hyfywedd safle-benodol ar gyfer cymaint â phosibl o'r dyraniadau tai a nodwyd gan y Cyngor yn y 2RLDP. Argymhellir bod y gwaith ychwanegol hwn yn cael ei gynnal dros yr ychydig fisoedd nesaf ochr yn ochr â datblygiad astudiaethau cynllunio meistr a fydd yn darparu'r wybodaeth gostau safle-benodol sydd ei hangen ar gyfer yr asesiadau hynny. Er mwyn cydymffurfio'n llawn â gofynion polisi **Polisi Cynllunio Cymru 12 (PPW12)**, dylai pob safle a ddyrannwyd ar gyfer datblygiad preswyl yn y 2RLDP, ac yn enwedig y dyraniadau mwyaf ac arwyddocaol ar gyfer darparu'r cynllun, allu dangos bod eu datblygiad arfaethedig yn hyfyw.