

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Diweddariad Hyfywedd



Andrew Golland Associates

Mawrth 2018

1 Cefndir

Yn ddiweddar, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE) wedi cyflwyno tystiolaeth hyfywedd i'r Arolygydd mewn perthynas â'r archwiliad cyhoeddus o'r Cynllun sydd ar y gweill.

Mae'r adborth gan yr arolygydd yn codi nifer o bwyntiau technegol sy'n ymwneud yn bennaf gyda'r eglurhad o'r dull gweithredu a fabwysiadwyd yn Adroddiad Hyfywedd 2016.

Fodd bynnag, mae'r arolygydd hefyd wedi awgrymu, gan fod yr adroddiad hwnnw bellach bron ddwy flynedd yn flaenorol, y dylid diweddarau'r dystiolaeth hyfywedd.

Mae diweddariad, fel y darperir isod, yn gyfle i adlewyrchu ar newidiadau yn y farchnad dai leol, yn ogystal â newidiadau i'r Canllawiau Costau Derbyniol (CCD) a gyhoeddwyd gan LIC (Llywodraeth Cymru) ym mis Ionawr 2018.

Mae'r adroddiad diweddarau hwn yn darparu dadansoddiad sydd hefyd wedi'i ddiweddarau ac mae'n mynd i'r afael â'r cwestiynau a ofynnwyd gan yr arolygydd.

2 Diweddariad ar hyfywedd

Mae'r dadansoddiad Profi Lefel Uchel (PLU) wedi cael ei ddiweddarau (hyd fis Mawrth 2018) ac mae'n pennu gwerthoedd gweddilliol (ar sail cynllun 0.5 hectar). Cyflwynir y canlyniadau mewn ffordd sy'n gyson ag astudiaeth 2016; ee trwy gyfrifo gwerthoedd gweddilliol yn gyntaf gan gymryd refeniw Tai Fforddiadwy a 42% o'r CCD ar draws y cynllun, ac yna cyfrifo'r refeniw ar sail incwm lleol (fel yr oedd yn flaenorol yn astudiaeth 2016).

Dangosir y canlyniadau yn Nhabl 1 a 2 isod:

Tabl 1 Gwerthoedd gweddilliol (fesul 0.5 hectar) gan dybio refeniw Tai Fforddiadwy ar 42% o CCD.

ACG Route						
Residual Values (£ million per 0.5 Hectare)						
20 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£2.02	£1.78	£1.54	£1.30	£1.06	£0.82
Barmouth Hinterland	£0.54	£0.44	£0.33	£0.23	£0.13	£0.02
Betws y Coed & Hinterland	£0.36	£0.28	£0.20	£0.12	£0.04	-£0.04
Mountains (Northern Coastal)	£0.32	£0.24	£0.16	£0.08	-£0.01	-£0.09
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.24	£0.18	£0.11	£0.04	-£0.03	-£0.10
Dolgellau & Hinterland	£0.08	£0.02	-£0.04	-£0.10	-£0.16	-£0.21
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.25	-£0.28	-£0.30	-£0.33	-£0.35	-£0.38
30 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£2.71	£2.39	£2.06	£1.74	£1.42	£1.09
Barmouth Hinterland	£0.76	£0.62	£0.47	£0.33	£0.18	£0.04
Betws y Coed & Hinterland	£0.53	£0.41	£0.30	£0.18	£0.07	-£0.01
Mountains (Northern Coastal)	£0.46	£0.35	£0.23	£0.12	£0.00	-£0.12
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.37	£0.27	£0.17	£0.07	-£0.03	-£0.13
Dolgellau & Hinterland	£0.15	£0.06	-£0.03	-£0.11	-£0.19	-£0.28
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.29	-£0.33	-£0.37	-£0.41	-£0.45	-£0.49
40 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£3.34	£2.94	£2.54	£2.14	£1.74	£1.34
Barmouth Hinterland	£0.97	£0.79	£0.60	£0.42	£0.23	£0.05
Betws y Coed & Hinterland	£0.68	£0.53	£0.39	£0.24	£0.09	-£0.06
Mountains (Northern Coastal)	£0.61	£0.46	£0.31	£0.16	£0.02	-£0.14
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.49	£0.37	£0.24	£0.11	-£0.02	-£0.15
Dolgellau & Hinterland	£0.22	£0.11	£0.00	£0.11	-£0.22	-£0.33
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.31	-£0.37	-£0.42	-£0.48	-£0.54	-£0.59

Tabl 2 Gwerthoedd gweddilliol (fesul 0.5 hectar) gan dybio refeniw Tai Fforddiadwy yn seiliedig ar incwm lleol (Fforddiadwyedd Canolradd)

Intermediate Affordable Route						
Residual Values (£ million per 0.5 Hectare)						
20 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£2.02	£1.78	£1.55	£1.31	£1.08	£0.85
Barmouth Hinterland	£0.54	£0.45	£0.37	£0.28	£0.19	£0.11
Betws y Coed & Hinterland	£0.36	£0.30	£0.23	£0.16	£0.09	£0.02
Mountains (Northern Coastal)	£0.32	£0.25	£0.19	£0.13	£0.06	-£0.01
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.24	£0.19	£0.13	£0.07	£0.02	-£0.05
Dolgellau & Hinterland	£0.08	£0.04	-£0.01	-£0.05	-£0.09	-£0.13
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.25	-£0.26	-£0.27	-£0.28	-£0.28	-£0.29
30 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£2.71	£2.40	£2.10	£1.79	£1.48	£1.17
Barmouth Hinterland	£0.76	£0.65	£0.54	£0.42	£0.31	£0.20
Betws y Coed & Hinterland	£0.53	£0.44	£0.35	£0.26	£0.17	£0.08
Mountains (Northern Coastal)	£0.47	£0.38	£0.30	£0.22	£0.13	£0.05
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.37	£0.30	£0.22	£0.15	£0.07	£0.00
Dolgellau & Hinterland	£0.15	£0.10	£0.04	-£0.01	-£0.01	£0.00
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.29	-£0.30	-£0.31	-£0.31	-£0.32	-£0.33
40 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£3.34	£2.97	£2.60	£2.23	£1.86	£1.49
Barmouth Hinterland	£0.97	£0.84	£0.70	£0.57	£0.44	£0.30
Betws y Coed & Hinterland	£0.68	£0.58	£0.47	£0.37	£0.26	£0.16
Mountains (Northern Coastal)	£0.61	£0.51	£0.41	£0.31	£0.22	£0.12
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.49	£0.41	£0.32	£0.23	£0.15	£0.06
Dolgellau & Hinterland	£0.22	£0.16	£0.10	£0.04	-£0.02	-£0.08
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.31	-£0.32	-£0.32	-£0.33	-£0.34	-£0.34

Dangosir y canlyniadau ar gyfer tri o ddwyseddau posib - 20 annedd pob hectar (aph), 30 aph a 40 aph (fel y dadansoddiad ar gyfer 2016)

Fel yn yr astudiaeth flaenorol, mae gwahaniaethau sylweddol ar draws ardal y Parc Cenedlaethol. Mae gwerth gweddilliol yn ardal Aberdyfi (Tabl 1 - 30 aph) dros £1 miliwn fesul 0.5 hectar ar 50% o Dai Fforddiadwy, ac eto, yn y Harlech, er enghraifft, mae'n cyrraedd bron i £400,000 fesul 0.5 hectar ar 100 o Dai Marchnad.

Felly, cyfiawnheir targed rhannol ar draws yr ardal gyfan.

Gellir gweld canlyniadau tebyg trwy edrych ar Dabl 2, sydd, fel y disgwylir, yn gwella'r ffigurau yn Nhabl 1 (gan fod y cynnyrch Fforddiadwy yn fwy gwerthfawr). Mae gan leoliad canol y farchnad fel y Mynyddoedd (Gogleddol Arfordirol) werthoedd gweddilliol yn yr amrediad o £450,000 i £600,000 yr hectar sydd gyfwerth (yn dibynnu ar y math o Dai Fforddiadwy) ar 30 aph - ar 20% o Dai Fforddiadwy. Mae'r rhain yn werthoedd gweddilliol iach ac fe ddisgwylir iddynt greu gwargedion sylweddol ar gyfer y perchennog tir ym mhob achos.

Meincnodau gwerth tir

Mae'r meincnod gwerth tir (MGT) yn bwysig wrth benderfynu a yw cynlluniau'n darparu enillion i'r datblygwr a'r perchennog tir a byddant yn parhau i ddod ymlaen.

Mae Tabl 3 isod yn nodi'r MGT ar gyfer ardaloedd yr is-farchnad. Mae hyn yn seiliedig ar addasu ar gyfer prisiau tai a gwerthoedd gweddilliol. A thrwy edrych ar yr effeithiau gwahaniaethol gan gymryd y gymhareb o'r ddwy set o ddata i ystyriaeth.

Gan fod yn gyson â'r dadansoddiad blaenorol (2016), a oedd yn edrych ar feincnodau awdurdodau lleol eraill, mae'r dull hwn yn awgrymu MGT o (ar sail pob hectar) sydd gyfystyr rhwng £600,000 a £50,000 (felly £300,000 i £25,000 y cynllun hanner hectar).

Gellir defnyddio'r MGT hyn wedyn i roi syniad o'r targed Tai Fforddiadwy hyfyw ar gyfer pob un ardal is-farchnad.

Tabl 3 Meincnodau Gwerth Tir

	Price 3 Bed Terrace	Relative House Prices	RV at 10% AH	Relative RVs	Ratio Relative HPs to RVs	LVB	LVB Adjusted	LVB Adjusted (0.5 Ha)
Aberdyfi	£321,000	191	£4,800,000	545	2.85	£400,000	£1,141,886	£570,943
Barmouth Hinterland	£186,000	111	£1,300,000	148	1.33	£400,000	£533,724	£266,862
Betws y Coed & Hinterland	£168,000	100	£880,000	100	1.00	£400,000	£400,000	£200,000
Mountains (Northern Coastal)	£165,000	98	£760,000	86	0.88	£400,000	£351,736	£175,868
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland)	£159,000	95	£600,000	68	0.72	£400,000	£288,165	£144,082
Dollgellau & Hinterland	£143,000	85	£200,000	23	0.27	£400,000	£106,802	£53,401
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western)	£113,000	67	-£600,000	-68	-1.01	£400,000	-£405,471	-£202,735

Mae Tabl 4 yn nodi'r canrannau Tai Fforddiadwy hyfyw gyda safle wedi'i ddatblygu trwy broses Adran 106. Mae'r tabl isod yn dangos y swyddi polisi sy'n hyfyw ar gyfer pob un o'r is-farchnadoedd, gan ystyried yr achosion lle mae'r gwerthoedd gweddilliol yn fwy na'r MGT.

Tabl 4 Canrannau Tai Fforddiadwy Hyfyw (30 aph)

ACG Route						
Residual Values (£ million per 0.5 Hectare)						
30 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£2.71	£2.39	£2.06	£1.74	£1.42	£1.09
Barmouth Hinterland	£0.76	£0.62	£0.47	£0.33	£0.18	£0.04
Betws y Coed & Hinterland	£0.53	£0.41	£0.30	£0.18	£0.07	-£0.01
Mountains (Northern Coastal)	£0.46	£0.35	£0.23	£0.12	£0.00	-£0.12
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.37	£0.27	£0.17	£0.07	-£0.03	-£0.13
Dolgellau & Hinterland	£0.15	£0.06	-£0.03	-£0.11	-£0.19	-£0.28
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.29	-£0.33	-£0.37	-£0.41	-£0.45	-£0.49
Intermediate Affordable Route						
Residual Values (£ million per 0.5 Hectare)						
30 Dph	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Aberdyfi	£2.71	£2.40	£2.10	£1.79	£1.48	£1.17
Barmouth Hinterland	£0.76	£0.65	£0.54	£0.42	£0.31	£0.20
Betws y Coed & Hinterland	£0.53	£0.44	£0.35	£0.26	£0.17	£0.08
Mountains (Northern Coastal)	£0.47	£0.38	£0.30	£0.22	£0.13	£0.05
Harlech & Hinterland (Porthmadog Hinterland & Bala & Hinterland)	£0.37	£0.30	£0.22	£0.15	£0.07	£0.00
Dolgellau & Hinterland	£0.15	£0.10	£0.04	-£0.01	-£0.01	£0.00
Blaenau Ffestiniog Hinterland (& Western SNP)	-£0.29	-£0.30	-£0.31	-£0.31	-£0.32	-£0.33

Mae Tabl 4 yn dangos y bydd cyfraniad Tai Fforddiadwy o 50% yn hyfyw yn ardal Aberdyfi.

Ar gyfer ardal Abermaw a'r Gefnwlad, gellir gosod y targed hyd at 40%, er ar 30% gan dybio'r bod yr CCD yn 42% yw'r sail ar gyfer cyfrifo Tai Fforddiadwy.

Ar gyfer is-farchnadoedd Betws-y-Coed, y Mynyddoedd a Harlech ac is-farchnadoedd cysylltiedig, mae'r targed yn amrywio rhwng 20% a 30% o Dai Fforddiadwy, yn dibynnu ar natur y ddarpariaeth Tai Fforddiadwy.

Ar gyfer is-farchnad Dolgellau a'r Gefnwlad, mae'r targed hyfyw tua 10% o Dai Fforddiadwy a dylid nodi na ddylai targed o 20% o Dai Fforddiadwy fod yn afrealistig gan ddefnyddio'r opsiwn Tai Fforddiadwy Canolraddol.

Mae datblygiad ym Mlaenau Ffestiniog yn edrych yn ymylol i anhyfyw.

Cymharu gydag adroddiad 2016

Nododd hyn:

'Mae safleoedd Adran 106

- 5.3 Cyn belled â bod safleoedd Adran 106 dan sylw, mae cryn le i ddarparu Tai Fforddiadwy, er bod hyn yn amlwg yn haws i'w wneud yn y meysydd gwerth uchel. Tabl 3.7 yw'r allwedd i ddeall y potensial hwn. Mewn manau megis gwerthoedd gweddilliol Aberdyfi, maent yn agos at £1.6 miliwn yr hectar hyd yn oed ar 50% o Dai Fforddiadwy. Mewn lleoliad fel hyn mae'n ymddangos yn debygol y gellid cyflawni targed uwch (na 50%), petai safleoedd yn dod yn eu blaen.
- 5.4 Mewn lleoliad canol y farchnad yn yr ardaloedd o gwmpas y mynyddoedd uchel a Betws-y-coed, mae targed Tai Fforddiadwy o tua 30% yn edrych yn hyfyw (hefyd y Mynyddoedd), er y byddai hyn yn disgyn i tua 20% mewn lleoliadau megis Harlech a'r Bala . Mae'r olaf yn arwyddocaol, gan fod safle mwy wedi ei leoli yno.
- 5.5 Efallai y bydd modd darparu Tai Fforddiadwy yn yr ardaloedd gwerth is, fel Dolgellau a'i chefnwlad, er bod datblygiad yn gyffredinol yn edrych yn ymylol yn yr aneddiadau hynny.
- 5.6 Mae'r casgliadau hyn yn ymwneud â chynlluniau sy'n cynnwys Tai Fforddiadwy fel Anghenion Lleol; ee Perchnogaeth Tai Cost Isel. Hyd yn hyn, mae Tai a Rentir a ffurfiau eraill o dai rhent fforddiadwy wedi'u cynnwys, - mae hyfywedd yn gwaethygu'n sylweddol. Mae'r profion sy'n defnyddio'r llwybr CCD yn dystiolaeth o'r mater hwn (Tabl 3.8).'

Ar sail yr uchod, daethpwyd i'r casgliad nad yw'r darlun hyfywedd cyffredinol wedi newid yn sylweddol.

3 Eglurhad i ymholiadau yn Adroddiad Hyfywedd 2016

Roedd y pwyntiau i'w egluro fel y nodir isod. Rwyf wedi **lliwoleuo'r** meysydd allweddol.

1. Mae peth o'r dystiolaeth sy'n cefnogi'r newidiadau i Bolisi Strategol C wedi'i chynnwys ym Mhapur Cefndir 18. Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy APCE ond mae nifer o bethau y mae angen esboniad pellach arnynt, gan gynnwys: **sut mae ardaloedd yr is-farchnad wedi cael eu diffinio** ac, os ydynt wedi'u seilio ar y CDLL, pam maen nhw'n briodol; beth yw'r **meincnod gwerthoedd tir** a sut cawsant eu deillio; **ystod y prisiau tai** ar draws yr ardal yn ôl math o eiddo a **sut mae hyn wedi newid dros amser**; **costau adeiladu am bob metr sgwâr**; a sut mae **elw'r datblygwr wedi cael ei ddiffinio**. O ystyried y pwysigrwydd a roddir gan bolisi cenedlaethol ar gyflawni tai fforddiadwy, bydd sesiwn Gwrandawriad yn archwilio a yw'r Cynllun yn cynnig y cydbwysedd cywir ar gyfer tai fforddiadwy a'i gyflawni. O gofio bod canfyddiadau'r ymgynghorwyr yn nodi'r graddau y gall y farchnad dai leol a'r prisiau effeithio ar hyfywedd, byddai diweddariad pellach o gymorth yn enwedig gan y **bydd cyfnod o dros 1.5 mlynedd wedi pasio erbyn yr amser y trafodir hyn mewn gwrandawriad**. Bydd hefyd yn rhoi cyfle i ystyried effeithiau cyflwyno'r gofyniad **am chwistrellwyr ymhob cartref newydd** ac **unrhyw gyfraniadau Adran 106** (yn unol â Pholisi Strategol Ch) ar hyfywedd cynlluniau.
2. Mae Atodiad 2 i 'DC32-18 - Astudiaeth Tai Fforddiadwy' i fod i ddangos **esiampyl 0.5 ha wedi'i weithio** fel offeryn i hysbysu hyfywedd cynlluniau. Fodd bynnag, mae'r sgrin gipiad ar dudalen 27 yn dangos maint y safle fel 1.0ha. Gan dybio y dewiswyd enghraifft o safle 0.5 ha am reswm, hy mae safle enghreifftiol llai yn fwy priodol i APCE (gweler paragraffau 1.6, 3.2, 3.12, 3.18, 3.19, 3.25 o DC32-18), a **bod y canlyniadau hyfywedd yn dibynnu ar faint y safle**, a yw'r dystiolaeth hon yn ddibynadwy o gofio'r cyfeirnod at 1.0ha, ac a oes angen ail-redeg y dystiolaeth hon? Beth yw goblygiadau hyn?

Ymdriniaf gyda'r pwyntiau hyn yn eu tro:

3.1 Is farchnadoedd

Mae'r rhain yn seiliedig ar uned ddaearyddol y sectorau cod post. Nodir yr ymagwedd yn Nhabl 3.1 o adroddiad 2016. Mae'r dull gweithredu hwn yn dibynnu ar beth uno o'r sectorau cod post i gynhyrchu is-farchnadoedd. Gallai fod yn bosib cael dim ond sectorau cod post, ond yna mae perygl o gael polisi sydd hefyd wedi ei 'or-fireinio' at ddibenion ymarferol.

Mae'r dull gweithredu a fabwysiadwyd yn un a ddefnyddiwyd mewn dros 15 o Astudiaethau Hyfywedd Tai Fforddiadwy ledled Cymru.

3.2 Gwerthoedd Tir Meincnod

Nodir yr ymagwedd at y rhain yn Adran 2 uchod (a'r MGT a fabwysiadwyd ar gyfer 2018 a ddangosir yn Nhabl 3 o'r adroddiad hyfywedd Diweddarau hwn).

3.3 Ystod o brisiau tai a newidiadau

Nodir y patrwm gweithredu tuag at ddeillio prisiau tai newydd ar gyfer adeiladu o'r newydd ym mharagraff 3.10 o Adroddiad Hyfywedd 2016. Mae'r dull gweithredu hwn yn dilyn un sy'n deillio o'r gwaith a wnaed yn y Ganolfan Datblygiad Preswyl ym Mhrifysgol Nottingham Trent. Fe'i mabwysiadwyd yn helaeth ledled Cymru a Lloegr fel ffordd o greu prisiau tai adeiladol arwyddol cadarn ar gyfer unrhyw leoliad penodol.

Nodir y patrwm gweithredu tuag at ddeillio prisiau tai newydd ar gyfer adeiladu o'r newydd ym mharagraff 3.10 o Adroddiad Hyfywedd 2016. Mae'r dull gweithredu hwn yn dilyn un sy'n deillio o'r gwaith a wnaed yn y Ganolfan Datblygiad Preswyl ym Mhrifysgol Nottingham Trent. Fe'i mabwysiadwyd yn helaeth ledled Cymru a Lloegr fel ffordd o greu prisiau tai adeiladol arwyddol cadarn ar gyfer unrhyw leoliad penodol.

3.4 Costau adeiladu fesul metr sgwâr

Yr ymagwedd yw cymryd y costau adeiladu sylfaenol gan BCIS (Gwasanaeth Gwybodaeth am Gostau Adeiladu) ac wedyn gwneud lwfans o 15% o waith allanol a seilwaith y safle. Yna caiff y gost ganlynol ei haddasu ar gyfer lleoliad (rwyf wedi defnyddio Gwynedd yn y fan hon fel y dangosydd gorau posibl).

Defnyddiwyd y dull gweithredu hwn yn gyson ar draws Cymru a Lloegr a chytunwyd ei fod yn gadarn mewn nifer helaeth o weithdai datblygwyr.

3.5 Elw datblygwr

Yr ymylon elw a fabwysiadwyd yw 17%, fel y dangosir yn y sgrin gipiad isod:

to clear these tables

Other Development Costs

If you wish to use your own values then you can enter them in the white cells below. If you leave any blank the Toolkit Value for that row will be used

	Toolkit Values	User Values	
Professional Fees %	12%		of build costs
Internal Overheads	5%		of build costs (Market and ES)
Finance (Market)	6%		of build costs (Market and ES)
Finance (Affordable Housing)	6%		of build costs (SR, NH and IR units)
Marketing Fees	3%		of market value (Market and ES)
Developers Return	17%		of market value (Market and ES)
Contractors Return	5%		of development costs (excl finance) applies to SR, NH and IR units

Yn ogystal, mae lwfans uwchben o 5% ar gostau, gan wneud cyfyngiad o 20% ar werth datblygu gros.

Ar gyfer y Tai Fforddiadwy, rhoddwyd enillion contractwr o 6%, gan adlewyrchu lefel y risg (is) perthnasol ar gyfer y mathau hyn o dai.

Mae costau ychwanegol eraill a'u lwfansau (er enghraifft ffioedd proffesiynol, cyllid a marchnata) hefyd wedi'u nodi yn y sgrin gipiad uchod.

Dylid nodi bod y Parc Cenedlaethol wedi canfod y gall datblygwyr llai, sy'n gyffredin yn yr ardal, fod yn barod i ddod â chynlluniau ymlaen ar ymylon sy'n is na 20%.

3.6 Diweddariad

Darparwyd hyn (Adran 2 uchod).

3.7 Chwistrellwyr

Cyflwynwyd y rhain ym mis Ionawr 2016, ac felly codwyd y costau, yn astudiaeth 2016.

Mae'n dilyn felly, oherwydd bod costau BCIS yn seiliedig ar dendrau parhaus, y bydd costau chwistrellwyr yn cael eu cynnwys.

3.8 Cyfraniadau Adran 106

Deallir bod y rhain yn debygol o fod yn eithaf bach yn achos y Parc Cenedlaethol, ac nid leiaf o achos bod y datblygiad yn gymharol isel yn nhermau niferoedd.

I'r perwyl hwn, rwyf wedi gwneud lwfans o £1,000 yr uned ar gyfer eitemau sy'n uwch a thros ben Tai Fforddiadwy.

3.9 Enghraifft weithredol a safle un hectar

Mae'r dadansoddiad wedi gweithio o safle tybiannol un hectar sy'n gyson â pharciau cenedlaethol eraill yng Nghymru (yn benodol y Bannau Brycheiniog ac Arfordir Penfro).

Mae'r canlyniadau yn y tabl uchod (Adran 2) yn cael eu cymryd o safle un hectar ac yna'n haneru ar gyfer cynrychiolaeth o safleoedd tebyg yn ardal y Parc Cenedlaethol.

Yr hyrwyddwr allweddol o ran hyfywedd lleoliad bob amser, yn hytrach na graddfa'r datblygiad er ei fod yn cael ei dderbyn y bydd costau mewn rhai achosion (yn enwedig anheddau 'unwaith ac am byth') yn uwch na datblygiadau mwy. Fodd bynnag, nid yw costau uwch o reidrwydd yn golygu cynlluniau sy'n llai hyfyw oherwydd mewn llawer o achosion bydd datblygiadau llai yn denu gwerth gwerthiant uwch oherwydd natur unigryw'r cynllun.

Dr Andrew Golland BSc (Hons) PhD MRICS.