

# **Cyngor Sir Caerfyrddin**

## **Rhestr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol yr Ardoll Seilwaith Cymunedol**

Dogfen Ymgynghori Medi 2016

## Rhagymadrodd

Cynhyrchwyd y Rhestr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol hon i Sir Gaerfyrddin er mwyn ymgynghori â'r cyhoedd fel y cam cyntaf tuag at bennu Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) yn Sir Gaerfyrddin. Bydd Cyngor Sir Gaerfyrddin (y Cyngor) yn ystyried unrhyw sylwadau a wneir ar y ddogfen hon cyn ystyried cyhoeddi Rhestr Codi Tâl Ddrafft i ymgynghori â'r cyhoedd yn ei chylch a'i harchwilio.

## Beth yw ASC?

System o daliadau cynllunio yw ASC y gall Awdurdodau Lleol eu codi ar brosiectau adeiladu newydd drwy bŵer a gafodd ei ddarparu o dan Ddeddf Cynllunio 2008. Tâl ar gyfradd sefydlog fesul metr sgwâr o arwynebedd llawr ychwanegol yw'r Ardoll ac mae'n cael ei thalu gan ddatblygwyr wrth iddynt gychwyn ar ddatblygiad neu drwy drefniant talu fesul cam y cytunwyd arno dros y cyfnod adeiladu. Caiff yr ardoll ei chodi i helpu i dalu am y seilwaith sy'n ofynnol i gynnal datblygiad a gynlluniwyd.

Mae'r ASC wedi'i bwriadu i gyflymu'r broses ddatblygu a lleihau'r oedi hir a geir wrth negodi cytundebau cymhleth. Mae hefyd wedi'i bwriadu i roi mwy o sicrwydd i ddatblygwyr a thirfeddianwyr ynglŷn â'r math o gyfraniad y bydd gofyn i ddatblygiad ei dalu.

Caiff y tâl ei bennu mewn Archwiliad Cyhoeddus lle bydd Archwiliwr penodedig yn ystyried y dystiolaeth ynglŷn â hyfywedd datblygiad. Yn gyffredinol rhaid i'r ASC fod yn 'fforddiadwy' i ddatblygwyr a rhaid iddi beidio â bygwth hyfywedd cyffredinol datblygiad yn ardal Awdurdod Lleol penodedig.

## Adran 106 ac ASC

Mae'r ASC wedi'i bwriadu i ddarparu seilwaith i hybu datblygiad ardal yn hytrach na gwneud cais cynllunio unigol yn dderbyniol mewn termau cynllunio (sef pwrpas Cytundebau Adran 106). Ni fydd ASC felly yn llwyr ddisodli Cytundebau Adran 106 (Ad106).

Cytundebau Ad106 fydd y prif ddull o sicrhau tai fforddiadwy drwy'r gyfundrefn gynllunio o hyd. Hefyd, bydd cytundebau Ad106 yn dal i gael eu defnyddio mewn rhai sefyllfaoedd i liniaru effaith uniongyrchol y datblygiad sy'n cael ei gynnig.

Mae'r Rheoliadau ASC yn cyfyngu ar y defnydd o Rwymedigaethau Cynllunio er mwyn sicrhau na chodir am yr un eitemau ar ddatblygiadau drwy Gytundebau Ad106 a'r ASC. Mae'n ofynnol i'r Cyngor gyhoeddi rhestr o'r seilwaith y mae'n bwriadu'i ariannu drwy'r ardoll. Mae hyn yn cael ei alw hefyd yn rhestr rheoliad 123. Unwaith y caiff ASC ei mabwysiadu, ni fydd yn bosibl ceisio rhwymedigaethau cynllunio drwy Gytundebau Ad106 tuag at eitemau sydd ar y rhestr seilwaith.

## Hyfywedd Economaidd a Chyfraddau

Comisiynodd Cyngor Sir Gaerfyrddin Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth – Asiantaeth y Swyddfa Brisio i gynnal astudiaeth hyfywedd economaidd ASC ar gyfer Sir Gaerfyrddin. Cwblhawyd yr Astudiaeth Ddrafft ym mis Tachwedd 2015 ac mae'n darparu sylfaen tystiolaeth gyfredol a chynhwysfawr y mae'r cyfraddau ASC sy'n cael eu cynnig wedi'u seilio arni.

I brofi hyfywedd ariannol cyflwyno ASC posibl yn Sir Gaerfyrddin, profodd yr Astudiaeth 33 safle datblygu gwirioneddol a/neu bosibl, wedi'u lleoli ar draws ardal yr Awdurdod Lleol. Roedd y safleoedd hyn yn cwmpasu ystod o ddefnyddiau bwriedig yn amrywio o dai newydd i amrywiaeth eang o ddefnyddiau masnachol megis manwerthu, swyddfeydd, diwydiannol etc. Roedd y profion hyfywedd economaidd hefyd yn cynnwys dadansoddiad sensitifrwydd sy'n profi effaith amrywiaeth o amodau anodd (sef newidiadau yn y marchnadoedd eiddo a datblygu). Roedd y profion hefyd yn rhoi ystyriaeth lawn i ofynion Polisi AH1 yn y CDLI ac yn rhagdybio y câi 10% o dai fforddiadwy eu gwireddu ar safleoedd yn ardal Rhydaman / Cross Hands, 20% yng Nghastellnewydd Emlyn a'r Ardal Wledig Ogleddol, Cydweli, Porth Tywyn, Pen-bre a Chwm Gwendraeth Isaf ac ardal Llanelli, a 30% yn Llanymddyfri, Llandeilo a Gogledd-ddwyrain Sir Gaerfyrddin, Sanclêr a'r Ardaloedd Gwledig o'i Chwmpas ac yng Nghaerfyrddin a'i Hardaloedd Gwledig.

Daw'r Astudiaeth i'r casgliad na fyddai rhai defnyddiau tir yn hyfyw pe câi ASC ei chodi ac mae'n argymhell cyfradd ASC o ddim i'r rhain, tra mae datblygiadau eraill yn ddigon hyfyw i godi ASC, fel sy'n cael ei ddangos isod.

Mae'r cyfraddau ASC arfaethedig i Sir Gaerfyrddin wedi'u nodi yn y Rhestr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol isod:

<b>Math o Ddatblygiad</b>	<b>Cyfradd ASC: £/m<sup>2</sup></b>
Datblygiad Preswyl (mewn Ardaloedd Hyfyw – edrychwch ar y map yn Atodiad 1)	£60
Datblygiad Preswyl (y tu allan i'r Ardaloedd Hyfyw – edrychwch ar y map yn Atodiad 1)	Dim
Tai Ymddeol Preifat C3	£60
Manwerthu – Cymhariaeth	£70
Manwerthu – Cyfleustra	£70
Datblygiad arall y codi tâl arno	Dim

## Datblygiadau y Codir Tâl Arnynt ac Eithriadau

Codir ASC am ddatblygu pob adeilad mwy neu lai y bydd pobl 'yn mynd i mewn iddo fel arfer'.

Bydd ASC yn cael ei chodi ar y mathau canlynol o ddatblygiadau:

- Datblygiadau o fwy na 100m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr newydd;
- Datblygiadau o lai na 100m<sup>2</sup> sy'n golygu bod un neu ragor o anheddau newydd yn cael eu creu; ac,
- Addasu adeilad nad yw mwyach mewn defnydd cyfreithlon.

Mae'r Rheoliadau'n caniatáu rhyddhad gorfodol i rai mathau o ddatblygiadau ac ni fydd gofyn iddynt dalu'r ASC:

- Datblygiadau gan elusennau cofrestredig er mwyn cyflawni'u dibenion elusennol;
- Y rhannau hynny o ddatblygiad sydd i gael eu defnyddio fel tai cymdeithasol (fforddiadwy);
- Addasu unrhyw adeilad a gâi ei ddefnyddio gynt fel annedd yn ddau neu ragor o anheddau;
- Datblygu llai na 100m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr newydd, ar yr amod nad yw'n arwain at greu annedd newydd;
- Addasu adeilad mewn defnydd cyfreithlon neu wneud gwaith arno lle nad yw ond yn effeithio ar du mewn yr adeilad;
- Datblygu adeiladau a strwythurau nad yw pobl yn mynd i mewn iddynt fel arfer (e.e. peilonau, tyrbinau gwynt ac is-orsafoedd trydan);
- Anecsau ac estyniadau preswyl (lle mae gan y sawl a fyddai fel arfer yn atebol am y tâl fuddiant perthnasol yn y prif annedd a'i fod yn byw yn y prif annedd fel ei unig neu'i brif gartref);
- Tai hunanadeiladu lle caiff annedd ei godi gan y sawl a fyddai fel arfer yn atebol am y tâl (yn cynnwys lle caiff ei godi yn dilyn comisiwn gan y person hwnnw) a'i fod yn byw yn yr annedd fel ei unig neu'i brif gartref.

## Rhyddhad yn Ôl Disgresiwn

Mae darpariaeth yn y Rheoliadau ASC i Awdurdodau Lleol gynnig rhyddhad pellach yn ôl eu disgresiwn:

- Rhyddhad elusennol yn ôl disgresiwn (Rheoliad 44) – Datblygiadau gan elusennau sy'n cael eu dal fel buddsoddiad a bod yr elw ohonynt yn cael ei ddefnyddio at ddibenion elusennol;
- Rhyddhad tai cymdeithasol (Rheoliad 49) – Mae gan y Cyngor yr opsiwn i gynnig rhyddhad yn ôl disgresiwn sy'n bodloni'r meini prawf yn Rheoliad 49A. Gall unrhyw un ddarparu'r cartrefi hyn, cyhyd â bod mesurau ar waith i sicrhau y bydd y cartrefi, os cânt eu gwerthu, yn parhau i fod yn fforddiadwy i brynwyr yn y dyfodol ar uchafswm o 80% o bris y farchnad.
- Rhyddhad oherwydd amgylchiadau eithriadol (Rheoliad 55) – Lle na all cynllun penodol fforddio talu'r ardoll. Dim ond os oes gan y datblygiad dan sylw gytundeb Ad106 a bod y gost o gydymffurfio â'r cytundeb yn fwy na'r tâl ASC y mae rhyddhad yn bosibl yn yr amgylchiadau hyn. Byddai gofyn dangos hefyd y byddai talu'r tâl llawn yn cael effaith

annerbyniol ar hyfywedd economaidd y datblygiad ac nad ystyrir, wrth ganiatáu rhyddhad rhag ASC i'r datblygwr/parti atebol, ei fod yn cael cymorth gwladwriaethol. Câi'r hawliadau hyn eu ystyried fesul achos unigol.

## **Pryd mae ASC yn daladwy?**

Pan roddir caniatâd cynllunio i ddatblygiad y codir ASC arno, anfonir hysbysiad atebolrwydd a fydd yn cynnwys y swm o Ardoll sy'n ddyledus ar y datblygiad, yn cynnwys pa bryd y mae rhaid talu'r swm llawn. Mae'r ASC yn daladwy o'r dyddiad pan fydd datblygiad y codir tâl arno yn cychwyn oni bai fod yr awdurdod codi tâl wedi mabwysiadu polisi rhandaliadau. Mae gan yr Awdurdod Lleol yr opsiwn o gynnig talu ASC drwy rhandaliadau. Byddai polisi rhandaliadau yn rhoi mwy o hyblygrwydd, yn enwedig i gynlluniau mawr sy'n cael eu cyflawni fesul cam.

## **Cyfrifyddu'r swm sydd i'w dalu**

Caiff swm yr ASC sydd i'w dalu ar bob datblygiad ei gyfrifyddu yn unol â Rheoliad 40 o Reoliadau ASC 2010 (fel y'u diwygiwyd) fel a ganlyn:

$$\frac{R \times A \times I_p}{I_c}$$

R = y gyfradd ASC a nodwyd yn y tabl uchod

A = yr arwynebedd net tybiedig y codir tâl arno ar gyfradd R, gan gyfrifyddu yn unol â pharagraff (7) o Rheoliad 40 o Reoliadau ASC 2010 fel y'u diwygiwyd

I<sub>p</sub> = y mynegrif am y flwyddyn pan roddwyd caniatâd cynllunio

I<sub>c</sub> = y mynegrif am y flwyddyn pan ddaeth y rhestr codi tâl sy'n cynnwys cyfradd R i rym

Lle mae'r swm i'w godi yn llai na £50 bernir ei fod yn sero, ac ni fydd taliad yn ddyledus.

## **Ar beth y caiff yr ASC ei gwario?**

Rhaid defnyddio derbyniadau ASC i ddarparu seilwaith i gefnogi datblygu yn yr ardal. Ni chaniateir defnyddio'r arian i wneud iawn am ddiffygion seilwaith a oedd yn bodoli'n barod oni bai fod datblygiadau newydd yn gwneud y diffygion hynny'n waeth. Gellir defnyddio'r ardoll i gynyddu capasiti seilwaith presennol, neu i atgyweirio seilwaith presennol sy'n methu, os yw hynny'n angenrheidiol i gefnogi datblygu.

Dim ond ar brosiectau seilwaith a'r mathau o seilwaith a bennir yn ein rhestr seilwaith o dan reoliad 123 y ceir gwario'r derbyniadau ASC. Nid yw'r rhestr hon yn rhwymo'r Cyngor i ariannu'r seilwaith hwn gan ddefnyddio'r ASC. Fodd bynnag, ni chaniateir defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i ariannu unrhyw seilwaith sydd wedi'i gynnwys ar y rhestr.

Mae'r CDLI (polisi GP3) a Chanllawiau Cynllunio Atodol Ardal Cadwraeth Arbennig Caeau Mynydd Mawr yn datgan bod yn rhaid rhoi blaenoriaeth wrth ymdrin â chyfraniadau cynllunio yn ardal Caeau Mynydd Mawr (fel y'i diffinnir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol) i liniaru niwed posibl i'r Ardal Cadwraeth Arbennig sy'n ddynodiad Ewropeaidd. Bydd angen felly i'r flaenoriaeth hon gael ei hadlewyrchu ar restr rheoliad 123 er mwyn cydymffurfio â'n cyfrifoldebau o dan Erthygl 6(3) o'r Gyfarwyddeb Cynefinoedd (Cyfarwyddeb 92/43/EEC y Cyngor).

Ar wahân i fesurau lliniaru mewn Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, mater i'r Cyngor, fel yr awdurdod codi tâl, fydd penderfynu beth yw'r blaenoriaethau o ran ariannu seilwaith. Caiff dull ffurfiol o flaenoriaethu arian seilwaith ei sefydlu i gynhyrchu rhestr blaenoriaethau.

Yn unol â'r rheoliadau ASC, rhoddir cyfran cymdogaeth o'r derbyniadau ASC i bob Cyngor Tref a Chymuned. Bydd hyn yn 15%, hyd at uchafswm o £100 fesul annedd treth gyngor presennol y flwyddyn, o'r ASC a dderbynnir drwy ddatblygiadau yn ardal y Cyngor Tref neu Gymuned hwnnw. Rhaid gwario hyn ar gefnogi datblygiad yr ardal, yn hytrach nag ar y diffiniad mwy caeth o 'seilwaith'.

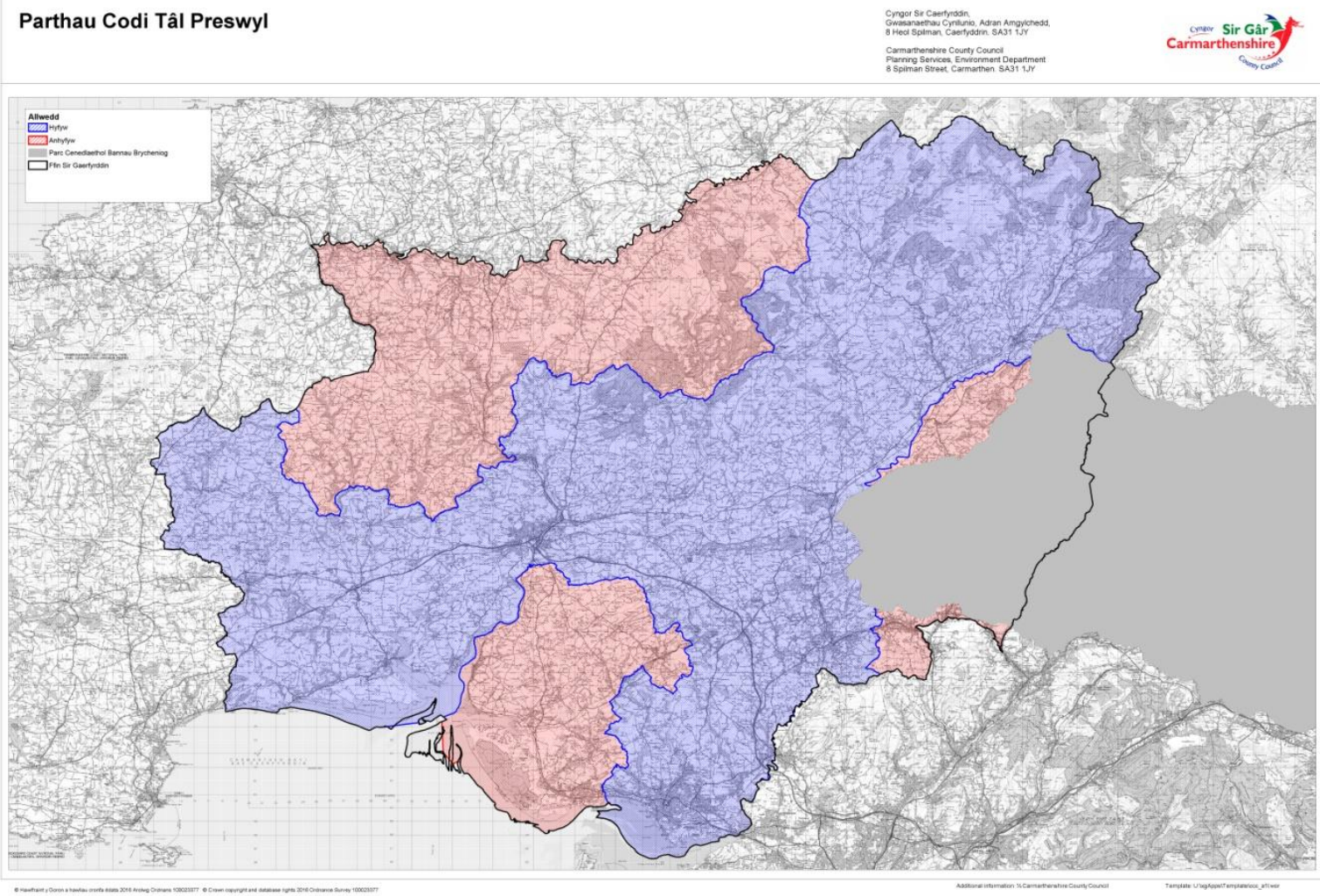
Mae'r Cyngor yn bwriadu defnyddio 5% o'r refeniw ASC i ariannu costau gweinyddol yr Ardoll, yn unol â'r rheoliadau.

Gellir parhau i sicrhau seilwaith penodol-i-safle a thai fforddiadwy drwy rwymedigaethau cynllunio Adran 106. Mae tai fforddiadwy wedi'u hepgor yn benodol o'r diffiniad o seilwaith yn y rheoliadau ASC.

## **Camau Nesaf o ran ASC**

Rhoddir sylw i'r sylwadau o'r ymgynghoriad hwn wrth ystyried addasrwydd ASC i Sir Gaerfyrddin ac wrth lunio Rhestr Codi Tâl Ddrafft i ymgynghori ymhellach arni. Pan fydd yr ymatebion ymgynghori hynny wedi dod i law ac unrhyw welliannau neu newidiadau i wneud y ddogfen yn gliriach wedi'u gwneud, bydd y ddogfen yn cael ei chyflwyno wedyn i Archwiliwr Annibynnol.

# Atodiad 1 – Parthau Codi Tâl Preswyl Drafft



## Atodiad 2 Ardaloedd Cyngorau Tref a Chymuned Tu Fewn Y Parth Codi Tâl Preswyl

<b>Cyngorau Tref a Chymuned tu fewn y parthau codi tâl preswyl drafft</b>	
Abergwili	Llangennech
Betws	Llangynin
Bronwydd	Llangynnwr
Cil-y-cwm	Llangynog
Cilymaenllwyd	Llanllawddog
Cynwyl Gaeo	Llannewydd a Merthyr
Dyffryn Cennen	Llannon
Eglwys Gymyn	Llanpumsaint
Gorslas	Llansadwrn
Hendy-gwyn	Llansawel
Henllan Fallteg	Llansteffan & Llanybri
Llanarthne	Llanwrda
Llanboidy	Llanycrwys
Llanddarog	Manordeilo a Salem
Llanddowror a Llanmiloe	Meidrim
Llandybie	Pentywyn
Llanedi	Talylychau
Llanegwad	Tref Caerfyrddin
Llanelli Gwledig	Tref Llandeilo
Llanfair-ar-y-Bryn	Tref Llanelli
Llanfihangel Aberbythych	Tref Llanymddyfri
Llanfynydd	Tref Rhydaman
Llangain	Tref Sanclêr
Llangathen	Tref Talacharn



## Atodiad 3 – Rhestr Ddrafft Rheoliad 123

<b>Rhestr Seilwaith Ddrafft Rheoliad 123 Sir Gaerfyrddin</b>
<b>Seilwaith Ffisegol:</b>
Prosiectau Trafnidiaeth a Phrifyrdd: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ffordd gyswllt Gorllewin Caerfyrddin</li><li>• Ffordd gyswllt economaidd Cross Hands</li><li>• Seilwaith adfywio economaidd Rhydaman</li><li>• Ffordd ddsbarthu Rhydaman, cam 2</li><li>• Yr A4138 mynediad i Lanelli</li><li>• Modelu traffig a mynd i'r afael â dwysfannau yn y Sir</li><li>• Pecyn diogelwch y ffyrdd</li><li>• Cymorth strategol i wasanaethau bws</li><li>• Bwcabus</li><li>• Cryfhau pontydd ac adeiladwaith priffyrdd mewn mannau strategol</li></ul>
Prosiectau Beicio a Cherdded <ul style="list-style-type: none"><li>• Llwybr Beicio Dyffryn Tywi</li><li>• Seilwaith Strategol Teithio Llesol</li></ul>
Gwelliannau i dir y cyhoedd a chanol trefi
Gwaith datblygu a'r seilwaith cysylltiedig sy'n ofynnol i gyflwyno safleoedd cyflogaeth ar draws y Sir
<b>Seilwaith Cymdeithasol a Chymunedol:</b>
Rhaglen Moderneiddio Addysg Sir Gaerfyrddin a gwaith galluogi cysylltiedig
Cyfleusterau hamdden a chwaraeon strategol  Yn cynnwys canolfannau hamdden, caeau chwarae, parciau gwledig ond heb gynnwys ardaloedd chwarae lleol, ardaloedd chwarae lleol â chyfarpar, ac Ardaloedd chwarae cymdogaeth ac ardaloedd chwaraeon aml-ddefnydd.
Amgueddfeydd ac orielau
Prosiectau'r Gymraeg
Prosiect droshaen Wi-Fi
<b>Seilwaith Gwyrdd:</b>
Prosiect cynefin britheg y gors, Caeau Mynydd Mawr  Mae hyn yn angenrheidiol i gydymffurfio â'n cyfrifoldebau o dan Erthygl 6(3) o'r Gyfarwyddeb Cynefinoedd (Cyfarwyddeb 92/43/EEC y Cyngor)
Prosiect cadw a chynyddu poblogaeth llygoden bengron y dŵr, Llanelli

Cadw a gwella cynefin y dyfrgi yng nghyffiniau Caerfyrddin
Seilwaith gwyrdd strategol a mannau agored strategol

### **Eithriadau o Restr Ddrafft Rheoliad 123**

Bydd y mathau canlynol o seilwaith yn cael eu heithrio o Restr Ddrafft Rheoliad 123 a chânt eu hariannu drwy rwymedigaethau cynllunio Adran 106 lle maent yn bodloni'r profion statudol a nodwyd yn Rheoliad 122 ASC:

- Tai fforddiadwy;
- Mannau agored a darpariaeth chwarae megis Ardaloedd Chwarae Lleol, Ardaloedd Chwarae Lleol â Chyfarpar, Ardaloedd Chwarae Cymdogaeth ac Ardaloedd Chwaraeon Aml-ddefnydd;
- Mesurau lliniaru a chyfoethogi bioamrywiaeth sy'n benodol i safle;
- Gofynion priffyrdd sy'n benodol i safle; a,
- Gofynion seilwaith penodol i safle sy'n angenrheidiol i oresgyn rhwystrau rhag datblygu safle

Nid yw'r rhestr Rheoliad 123 ddrafft hon yn dynodi ymrwymiad gan y Cyngor i ariannu unrhyw rai o'r prosiectau sydd wedi'u rhestru drwy'r ASC.

## **Atodiad 4 – Holiadur Ymgynghori y Rhestr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol**

*Sylwer y bydd yr holl sylwadau a gyflwynir ar gael i'r cyhoedd eu harchwilio ac ni ellir eu trin fel sylwadau cyfrinachol.*

**Cwestiwn 1:** Ydych chi'n cytuno bod y dystiolaeth a ddarparwyd yn yr 'Astudiaeth i Hyfywedd Economaidd Codi Ardoll Seilwaith Cymunedol yng Nghyngor Sir Caerfyrddin' gan Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth yn gywir?

**Cwestiwn 2:** Ydych chi'n cytuno bod y Cyfraddau ASC sy'n cael eu hawgrymu (fesul m<sup>2</sup>) yn taro cydbwysedd priodol rhwng yr awydd i ariannu seilwaith drwy ASC a hyfywedd economaidd yn gysylltiedig â hynny?

**Cwestiwn 3:** Ydych chi'n cytuno â'r cyfraddau sy'n cael eu cynnig ar gyfer datblygiadau preswyl (yn cynnwys tai ymdeol preifat), hynny yw, tâl o £ 60 y metr sgwâr mewn ardaloedd hyfyw a dim tâl yn y meysydd anhyfyw?

**Cwestiwn 4:** Ydych chi'n cytuno â'r cyfraddau sy'n cael eu cynnig ar gyfer datblygiadau manwerthu, hynny yw, tâl o £70 y metr sgwâr?

**Cwestiwn 5:** Ydych chi'n cytuno na all y mathau eraill o ddatblygiadau fforddio talu cyfraniad ASC?

**Cwestiwn 6:** Ydych chi'n credu y dylai'r Cyngor gynnig trefniant talu fesul rhandaliadau?

**Cwestiwn 7:** Ydych chi'n credu y dylai'r Cyngor gynnig unrhyw ryddhad yn ôl disgrisiwn?

**Cwestiwn 8:** Oes gennych chi unrhyw sylwadau eraill sy'n berthnasol i'r Rhestr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol hon neu'r dystiolaeth hyfywedd? Dylai gwrthwynebiadau nodi hefyd pa newid rydych chi'n gofyn amdano, gan gynnwys tystiolaeth i ategu'ch barn.

