

ENW'R PWYLLGOR CRAFFU	PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU
DYDDIAD Y CYFARFOD	17 Tachwedd 2015
TEITL	Y defnydd o gytundebau dan adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990
AWDUR	Dafydd Wyn Williams, Pennaeth Adran Rheoleiddio (Dros Dro)
AELOD CABINET	Y Cyngorydd Dafydd Meurig
PWRPAS	Craffu trefniadau'r Cyngor ar gyfer y defnydd o gytundebau 106.

Cefndir

1. Yn sgil cyfarfod paratoi'r Pwyllgor Craffu Cymunedau, un o'r eitemau oedd y pwyllgor yn awyddus i'w graffu oedd y materion yn ymwneud gyda chytundebau 106 a pha mor effeithiol oedd y dogfennau hyn mewn gwirionedd.
2. Er mwyn ystyried effeithlonrwydd y cytundebau 106 mae'n rhaid yn gyntaf ystyried y strwythur statudol sydd tu cefn i'r cytundebau hyn ynghyd a'r adegau pryd fydd polisiau cynllunio lleol yn rhoi cyfle i'r awdurdod defnyddio'r cytundebau hyn.

Cefndir statudol

3. Mae cytundebau 106 neu ymrwymadau cynllunio yn rhan o'r broses cynllunio ac fel arfer yn gysylltiedig gyda chaniatâd cynllunio. Mi all cytundebau o'r fath yma:
 - Gyfyngu ar ddatblygiad neu ddefnydd o dir mewn rhyw ffordd.
 - Gofyn i weithrediad neu weithgaredd i gael ei gario allan ar, oddi fewn, o dan neu dros dir.
 - Gofyn i'r tir gael ei ddefnyddio mewn ffordd benodol.
 - Gofyn am symiau o arian penodol i gael eu talu i'r awdurdod cynllunio lleol.
4. Mae'r uchod yn cael ei gynnwys o fewn Adran 106 (1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Er mwyn i'r cytundeb fod yn effeithiol fodd bynnag mae angen i'r cytundeb gydymffurfio hefo'r gofynion statudol. Mae'n hanfodol i bob cytundeb fod yn:
 - (a) Angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol mewn termau cynllunio.
 - (b) Yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad arfaethedig.
 - (c) gysylltiedig, mewn modd teg a rhesymol, i'r math a graddfa o ddatblygiad dan sylw.

5. Fe nodir o'r uchod felly bod angen cyfiawnhad penodol ar gyfer cytundeb o'r fath. Yn aml iawn mae'r cyfiawnhad hyn i'w weld drwy ein polisiau lleol e.e. cytundeb 106 tai fforddiadwy.
6. Dylid hefyd nodi y gellir ond defnyddio Cytundebau 106 mewn sefyllfa lle na ellir defnyddio amodau cynllunio i wireddu'r hyn sydd angen ei wneud.

Defnydd Cyngor Gwynedd o gytundebau 106

7. Mae Cyngor Gwynedd yn gwneud cryn ddefnydd o gytundebau 106 er mwyn gwireddu anghenion ein polisiau lleol sydd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'n debyg mai'r cytundeb a ddefnyddir rhan amlaf yw'r cytundeb 106 tai fforddiadwy ac mae canllawiau ynglŷn â defnyddio'r rhain i'w gweld yn ein Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Rhaid cadw mewn cof hyd yn oed gyda'r math yma o gytundebau bod eu defnydd a'u hangen yn gorfod cael ei asesu'n unigol bob tro. Gall materion megis hyfywra datblygiad yn gallu effeithio ar ein gallu i ddefnyddio cytundebau 106 a bydd hefyd angen ystyried os oes angen Cytundeb o gwbl h.y. a yw'r eiddo yn fforddiadwy beth bynnag heb unrhyw gytundeb 106 oherwydd maint a lleoliad yr eiddo ? Rhaid cofio mai pwrpas cytundeb 106 tŷ fforddiadwy'n bennaf yw cyfyngu pris yr eiddo fel ei fod yn fforddiadwy ar gyfer cwrdd â'r angen penodol.
8. Yn gyffredinol mae'r math o Gytundeb Tai Fforddiadwy sydd yn cael ei ddefnyddio yn ddibynnol ar leoliad y datblygiad, ac mae polisiau o fewn y Cynllun Datblygu Unedol a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy, yn rhoi manylder pellach ynglŷn â hyn gan gynnwys manylion am faint tai fforddiadwy. Yn gyffredinol mae lleoliadau o fewn Canolfannau Lleol, pentrefi a phentrefi gwledig yn golygu cyfyngu pris yr eiddo , i bwy y gellid eu gwerthu (pobl leol o fewn dalgylch) a hefyd eu bod mewn angen am dy fforddiadwy. Mae Cytundebau o fewn y Canolfannau Isranbarthol (Bangor) a'r Canolfannau Trefol yn cyfyngu pris a mynnu gwerthu i bobl mewn angen.
9. Bydd y nifer o dai Fforddiadwy ar unrhyw safle hefyd yn ddibynnol ar ei leoliad, ac ystyriaeth o'r holl bolisiau a'r materion cynllunio perthnasol. Dylid nodi hefyd wrth gwrs fod Polisi Cenedlaethol hefyd yn rhoi Tai Fforddiadwy yn ganolog i'w polisiau tai.
10. Mae'n wir i'w ddweud fod addasiadau wedi gorfod cael eu gwneud i'r cytundebau dros y blynyddoedd er mwyn ein galluogi i gydymffurfio a gofynion y banciau sydd ym menthyg. Mae hon yn frwydr barhaus a rhwystredig gan fod gofynion y banciau yn newid yn aml. Mae parodrwydd banciau i dderbyn cyfyngiadau o fewn cytundebau 106 hefyd yn ddibynnol ar sefyllfa'r farchnad dai ar y pryd. Dylid nodi fodd bynnag, fod enghreifftiau o ddiffyg ariannu yn llwyr, yn ein profiad ni, yn gyfyngedig.
11. Rydym wedi gweld enghreifftiau yn ddiweddar lle mae'r Cyngor wedi penderfynu nad oes angen cytundeb 106 mewn perthynas â datblygiadau gan Gymdeithasau Tai. Y rhesymeg dros hyn oedd nad oedd eu hangen ar sail fod rheoliadau statudol a'u mecanwaith a pholisiau mewnol hwy yn sicrhau fforddiadwyedd y tai hyn. Mae Cyngor Gwynedd yn dilyn nifer o awdurdodau eraill wrth wneud hyn.
12. Enghraifft arall o ddefnydd y cytundebau yw cyfraniadau ariannol. Defnyddir y rhain o bryd i'w gilydd pan fydd angen cyfraniad ariannol er mwyn gwneud y datblygiad yma yn dderbyniol. Enghraifft dda o hyn yw cyfraniadau tuag at ehangu ysgolion pan mae datblygiad penodol yn debygol iawn o olygu fod nifer o blant o fewn ysgolion penodol yn

cynyddu. Mae Canllaw Cynllunio Atodol Cytundebau 106 yn rheoli ac yn gosod fformiwla benodol ar gyfer gwneud hyn. Mae cyfraniadau hefyd wedi eu defnyddio i bwrpas gwella llwybrau, priffyrdd, gwella cysylltiadau gyda chanol trefi ac yn y blaen. Mae'n ofynnol ystyried y rhain eto yng nghyd-destun y prawf statudol y cyfeirir at yn rhan 4 uchod. Yn Atodiad 1 o'r adroddiad, rhoddir rhestr o'r holl geisiadau sydd wedi ei caniatáu'n ddarostyngedig i gytundeb 106 dros y 5 mlynedd diwethaf.

13. Nodir bod y Cyngor yn y broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd ac Ynys Môn), sydd wedi bod yn edrych ar dystiolaeth amrywiol er mwyn datblygu polisiau newydd ar gyfer cwrdd â'r angen am dai fforddiadwy. Bu'r Cynllun Adnau (sef fersiwn drafft llawn o'r Cynllun) allan am ymgynghoriad cyhoeddus yn ystod Mawrth eleni ac mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn sgil yr ymgynghoriad wrthi'n cael eu hystyried a'u hasesu ar hyn o bryd.

Enghraifft o sefyllfa nad yw'r defnydd o gytundebau 106 yn dderbyniol

Cynlluniau ynni adnewyddol a budd cymunedol

14. Rhoddir cyfarwyddyd clir yn Atodiad B o Nodyn Cyngor Technegol 8 ei fod yn dderbyniol i ddatblygwr gynnig buddion y tu allan i'r hynny sydd yn angenrheidiol er mwyn i'r datblygiad sydd dan ystyriaeth fynd yn ei flaen ond, **ni ddylai'r rheini effeithio ar y broses penderfynu.** Mae Paragraff 2.16 o NCT 8 yn pwysleisio na ddylai cyfraniadau am fuddion o'r fath alluogi rhoi caniatâd i gynnig na fyddai'n dderbyniol fel arall yn nhermau cynllunio. Yn unol gyda NCT 8, nid yw absenoldeb neu bresenoldeb unrhyw gyfraniad i gymunedau lleol yn fater a fydd yn cael ei ystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wrth iddo benderfynu a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi neu beidio. Fe adlewyrchir hyn ym Mharagraff 11.1 Canllaw Cynllunio Atodol "Ynni Gwynt ar y Tir" sy'n datgan 'nid yw absenoldeb neu bresenoldeb unrhyw gyfraniad i gymunedau lleol yn fater a fydd (yn) gael ei ystyried gan y Cyngor wrth iddo benderfynu a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi neu beidio'.
15. Hyd yn oed pe ystyrir cynllun fel un a arweinir gan y gymuned ni fyddai'r diffiniad yna'n gorbwyso cyfarwyddyd eglur yn TAN 8, Polisi Cynllunio Cymru a'r CCA Ynni Gwynt ar y Tir:
 - Na ddylid ystyried cyfraniadau i gymunedau lleol wrth ddod i benderfyniad ar geisiadau cynllunio
 - na ddylid defnyddio'r buddion cymunedol fel rheswm i ganiatáu ceisiadau nad ydynt yn dderbyniol fel arall dan ystyriaethau cynllunio arferol.

16. Felly, anodd yw rhagweld pryd y gellir defnyddio'r system gynllunio i sicrhau buddion cymunedol gan ddefnyddio ymrwymadau cynllunio. Mae'r enghreifftiau o bryd gellir gwneud hyn yn hynod gyfyngedig a gellir ond eu defnyddio pan mae'n bosib eu cyfiawnhau trwy'r profion statudol uchod yn rhan 4 o'r adroddiad. Yn hyn o beth, mae'n debyg mae trefniant gwirfoddol sydd yn eistedd tu allan i'r drefn gynllunio fyddai'r modd mwyaf effeithiol a phriodol o gyflawni buddion i'r gymuned.

Casgliad

17. Mae'r Cyngor yn gweithredu polisiau o ran Cytundebau 106 yn unol â'i gyfrifoldeb statudol ac o fewn cyfyngiadau polisiau (lleol a chenedlaethol) a'r gyfraith yn gyffredinol. Fodd bynnag, mae'r gwasanaeth hefyd yn deall y bydd angen addasu ei drefniadaeth i ddelio gyda materion sydd yn codi, ond bod hynny yn cael ei wneud o fewn terfynau polisi a'r gyfraith.