Adroddiad Diweddaru Adran 106 – Pool Park Complex, Rhuthun

RHIF CAIS: 13/2011/1276/PF

CYNNIG: Ailddatblygu i ddarparu pentref gofal sy'n cynnwys cartref nyrsio 38 ystafell wely yn y prif dŷ, adnewyddu adeiladau presennol i ddarparu 6 o anheddau, dymchwel hen dŷ boeler a'r capel. Darparu 62 o fflatiau ac anheddau o fewn y tiroedd fel datblygiad galluogi, ynghyd â darparu cyfleusterau a gwasanaethau newydd ac adfer y tiroedd

LLEOLIAD: Pool Park Complex, Pool Park, Rhuthun

YMGEISYDD: Roberts Homes Ltd.

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1. Rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i Aelodau mewn perthynas â chynnydd Cytundeb Adran 106 ar gyfer Pool Park Complex, Rhuthun.

1.2. Efallai y bydd Aelodau yn cofio bod y Pwyllgor wedi penderfynu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad ym mis Medi 2013.

2. CEFNDIR A PHAM MAE ANGEN CYTUNDEB ADRAN 106

2.1. Mae'r cais yn ymwneud â nifer o ddatblygiadau sy'n cynnwys grŵp presennol o Adeiladau Rhestredig ynghyd â datblygiad adeiladau newydd o fewn y tiroedd. Cyflwynir yr elfen adeiladau newydd fel Datblygiad Galluogi.

2.2. Mae Datblygiad Galluogi yn fath o ddatblygiad a fyddai fel rheol yn annerbyniol o safbwynt cynllunio ond oherwydd y gall roi manteision cyhoeddus digonol i gyfiawnhau ei wneud, mae'n ffactor cadarnhaol i'w ystyried yn erbyn ystyriaethau eraill.

2.3. Yn nodweddiadol, y manteision yw, yn yr achos hwn, cynhyrchu arian a fydd yn cael ei ddefnyddio i dalu am waith i'w wneud i'r Adeilad Rhestredig ac adfer y tiroedd, sy'n barc hanesyddol.

2.4. O ran y Cytundeb Adran 106 yr argymhelliad oedd fel a ganlyn:-

Bydd Swyddogion yn cychwyn trafodaethau manwl gyda'r ymgeiswyr dros union delerau'r ymrwymiad Adran 106 yn unol â phenawdau'r telerau sylfaenol a nodir isod a chwblhau'r Ymrwymiad o fewn 6 mis i ddyddiad penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio.
<u>Penawdau'r telerau sylfaenol</u>

Er mwyn sicrhau bod y datblygiad galluogi yn darparu cyllid ar gyfer y gwaith adfer i gwrdd â'r prif amcanion o ran telerau cynllunio a chadwraeth, awgrymir y telerau canlynol:

1. *Bydd meddiannaeth yr unedau newydd yn cael eu cyfyngu i o leiaf un person ar yr aelwyd i fod yn naill ai dros 60 mlwydd oed a/neu sydd angen gofal. Manylion am y modd y bydd y safle yn cael ei reoli i'w cytuno.*

2. *Cam 1: Yn cynnwys Pool Park, The Vegetable Store, The Stables, Unedau 1-5 a Bloc A.*
   Ni fydd yr un o'r tai yn cael eu meddiannu nes bo gwaith adfer Pool Park House wedi cael ei gwblhau a bod y defnydd o'r Cartref Nyrsio wedi'i sefydlu. Manylion y gwaith penodedig i Pool Park House i'w nodi o fewn diffiniadau/ atodiadau cytundeb Adran 106.

3. *Cam 2: Yn cynnwys Unedau 6-21*
   Ni fydd mwy na 5 o'r anheddau'n cael eu meddiannu nes bydd y gwaith penodedig ar gyfer addasu ac adfer The Bothy wedi cael eu cwblhau.

4. *Cam 3: Yn cynnwys The Bothy, Unedau 22-33, a Bloc B*
   Ni fydd mwy na 15 o unedau yn cael eu meddiannu nes bo'r gwaith ar gyfer adfer a gosod allan yr Ardd Gaerog wedi cael ei gwblhau. Byddai manylion y gwaith penodedig i'r ardd gaerog yn cael eu nodi o fewn diffiniadau/ atodiadau cytundeb Adran 106.

5. *Mae paratoi Cynllun Rheoli Cadwraeth mwy manwl yn chwilio am y gwaith arfaethedig i'r tir, rhaglen waith a manylebau, yn gysylltiedig â'r camau ac amseroedd a nodir yn y Prif Delerau eraill.*

2.5. O ran adfer yr asedau treftadaeth, mae gofynion cytundeb drafft Adran 106 sydd mewn cylchrediad yn dilyn y system fwyaf effeithiol, a ddefnyddir yn y sefyllfaoedd hyn, ar gyfer cynnydd a ganiateir ar y cynllun masnachol neu ddefnydd ohono i fod yn gysylltiedig â chyflawni gwaith i'r ased treftadaeth. (Adeiladau Rhestredig) Mae'n caniatáu i'r fasnach neu'r defnydd ohono gael ei wahardd nes i'r manteision a gytunwyd ddod yn amlwg gan gynnwys sicrhau cyfyngiadau meddiannaeth gofynnol.

2.6. Mae'r Adeiladau Rhestredig i gael eu hadfer yn unol â Chydsyniad Adeilad Rhestredig a roddwyd ar gyfer y datblygiad, a bydd cynllun rheoli cadwraeth yn cael ei roi ar waith ar gyfer y Parc Hanesyddol.

3. CYNNYDD HYD YMA

3.1. Dechreuodd trafodaethau ynghylch telerau'r cytundeb Adran 106 arfaethedig yn iawn dim ond pan oedd yr ymgeisydd wedi penodi Cyfreithwyr i weithredu ar eu rhan. Trafodwyd union delerau ym mis Ebrill 2014. Mae'r ffaith fod yr ymgeisydd wedi dod â Chyfreithwyr i mewn wedi arwain at gyflwyno drafft o Gytundeb Adran 106 i'r ymgeisydd ei ystyried. Mae'r drafft wedyn wedi bod yn destun trafodaeth uniongyrchol rhwng yr ymgeisydd a'r Swyddogion cynllunio i ddechrau, ac yn dilyn cyfarfod mewnol sy'n cynnwys cynllunio, Swyddogion cyfreithiol gan gynnwys Phil

Ebbrell (Pensaer Cadwraeth), mae drafft diwygiedig yn awr gyda'r ymgeisydd i'w ystyried a gobeithir y gall y cytundeb gael ei gwblhau yn y dyfodol agos.

4. ARGYMHELLIAD

Bod yr Aelodau yn nodi cynnwys yr adroddiad hwn.