Pwyllgor Cynllunio
9 Rhagfyr 2015
Eitem Rhif

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

Telerau ac amodau cynllunio diweddaraf Cytundeb Cyfreithiol Adran 106 ar gyfer Cais Cynllunio Amlinellol 40/2013/1585/PO, Tir yn Nwyrain Bodelwyddan

1 PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Rhoi manylion i'r Aelodau am Benawdau'r Telerau ar gyfer y cytundeb cyfreithiol adran 106 arfaethedig i Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan (SSA). Gofyn am gytundeb yr Aelodau i ganiatáu i Swyddogion i gwblhau cytundeb cyfreithiol adran 106 ar sail y telerau a gyflwynwyd, er mwyn gallu cyhoeddi’r caniatâd cynllunio amlinellol perthnasol a’r amodau.

2 CEFNDIR

2.1 Mae'r Safle Strategol Allweddol wedi cael ei ddynodi felly yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a fabwysiadwyd. Mabwysiadwyd y CDLl a'r SSA wedi Archwiliad Cyhoeddus (AC) a gynhaliwyd rhwng mis Ionawr 2012 a Chwefror 2013. Mae'r Archwiliad Cyhoeddus yn cynnwys penodi Arolygydd Cynllunio i archwilio ystod o wybodaeth amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol ac i glywed amryw o gynrychioliadau gan bartïon â diddordeb.

Wrth ddod i'r casgliad y gallai'r SSA gael ei ddyrannu ar gyfer datblygu defnydd cymysg mawr fe dynnodd yr Arolygwr sylw at y ffaith bod Polisi Allweddol CCC 5 y CDLl "*yn cynnwys yr offer angenrheidiol i sicrhau bod y Bodelwyddan estynedig yn gymuned gynaliadwy*."

2.1 Bydd yr Aelodau'n cofio eu bod wedi penderfynu rhoi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg mawr yn y SSA pan gyfarfu y Pwyllgor Cynllunio ar 21 Ionawr 2015. Roedd hyn ar y sail eu bod yn ystyried i’r cynnig gwrdd â'r meini prawf perthnasol ym Mholisi Allweddol CCC 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Daethpwyd i’r penderfyniad ar y sail y byddai'r telerau a gynigir ar gyfer cytundeb cyfreithiol adran 106 a’r amodau cynllunio wedi’u diweddaru yn cael eu cyflwyno yn ôl i'r Pwyllgor o fewn 12 mis i benderfyniad mis Ionawr 2015. Mae adroddiad y Pwyllgor Cynllunio gyda Chrynodeb Gweithredol ar gyfer y cais amlinellol ynghlwm yn llawn fel **Atodiad A**.

2.3 O ystyried natur y SSA rhagwelwyd bob amser y byddai unrhyw ganiatâd cynllunio amlinellol yn cael ei ddilyn gyda chyfres o geisiadau manwl ar gyfer datblygiad fesul cam. Os bydd Aelodau'n penderfynu cytuno ar delerau cytundeb cyfreithiol adran 106, gan arwain at roi caniatâd amlinellol, byddai angen cyflwyno a chymeradwyo ceisiadau manwl pellach i ryddhau amodau cynllunio, yn ogystal â cheisiadau materion a gadwyd yn

ôl. Byddai ceisiadau o'r fath, lle y bo'n berthnasol, yn cael eu cyflwyno yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

2.4 Ar gyfer datblygiad defnydd cymysg sylweddol ar ardal o dir roedd maint y SSA yn bwysig er mwyn sicrhau bod cytundeb cyfreithiol adran 106 a chyfres o amodau cynllunio yn darparu rhwymedigaethau, rheolaethau a sbardunau perthnasol a gorfodadwy er mwyn i'r tir gael ei ddatblygu ac i ddarparu'r elfennau allweddol priodol. Yn arbennig, byddai angen gwneud hynny i sicrhau y cydymffurfir â Pholisi Allweddol CCC 5 o'r CDLl hwn. Mae Polisi CCC 5 wedi'i gynnwys fel **Atodiad B**.

2.5 Dylai Aelodau nodi bod yna brofion cyfreithiol ar gyfer y defnydd o gytundebau cyfreithiol adran 106. Mae'r rhain wedi'u nodi yn Rheoliad 122 o Reoliadau Seilwaith Cymunedol 2010 ("Rheoliadau CIL"). Mae Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) yn ei gwneud yn ofynnol y dylai telerau unrhyw gytundeb adran 106 fod yn:

- Angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio.
- Uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad; ac
- Teg a rhesymol o ran graddfa a'r math gorau i'r datblygiad.

Yn ogystal, dylai Aelodau nodi bod yna reolaethau deddfwriaethol ar ddefnyddio amodau cynllunio mewn caniatâd cynllunio. Nodir y rhain yng Nghylchlythyr Cynllunio Llywodraeth Cymru 16/2014 a gosodwyd chwe prawf allweddol ar gyfer defnyddio'r amodau. Dylai unrhyw amodau a osodir fod yn:

- Angenrheidiol
- Perthnasol i gynllunio
- Perthnasol i'r datblygiad
- Gorfodadwy
- Manwl gywir; a
- Rhesymol.

2.6 Mae'r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd yng nghwmni ei Reolwr Datblygu, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai, a'r Pennaeth Cwsmeriaid a Chymorth Addysg wedi cwrdd â'r ymgeiswyr sawl gwaith ers y Pwyllgor Cynllunio yn Ionawr 2015. Yn y cyfarfodydd hyn, lle roedd y Cyngor yn derbyn cefnogaeth Cyfreithiwr yn Arbenigo mewn Cynllunio o Pinsent Masons, ceisiwyd gweithio drwy delerau cytundeb cyfreithiol adran 106 i sicrhau y byddai'n cwrdd â'r profion cyfreithiol a amlinellir uchod, yn ogystal â gosod y fframwaith cyfreithiol ar gyfer datblygu a chyflwyno'r SSA wrth symud ymlaen.

2.7 Mae'n bwysig tynnu sylw at gyd-destun y trafodaethau uchod a gynhaliwyd o delerau cytundeb cyfreithiol adran 106. Yn gyntaf, mae Swyddogion wedi gorfod rhoi sylw i'r profion cyfreithiol a amlinellir uchod. Yn ail, roedd yn rhaid i'r trafodaethau ganolbwyntio ar CCC 5 o'r Polisi CDLl mabwysiedig yn ogystal â'r Briff Datblygu Safle a fabwysiadwyd ar gyfer SSA Bodelwyddan. Mae'r dogfennau polisi yn nodi'r gofynion allweddol ar gyfer

datblygiad o'r fath fel ysgol gynradd newydd, seilwaith gwyrdd a thai fforddiadwy. Yn olaf, mae'n rhaid cofio bod hyfywedd yn elfen hanfodol i drafodaethau o'r fath. Gall y cynllun ond cynnal cyfanswm penodol o ddatblygiad o ystyried gwerth tir a chostau adeiladu. Mae darparu tai, tir cyflogaeth, ysgol, gwesty a siopau yn cynnig manteision economaidd i'r ardal a'r sir ar ffurf gweithgaredd economaidd, swyddi a manteision eraill yn sgîl y rhain.

2.8 Mae swyddogion wedi darparu diweddariad ysgrifenedig ac ar lafar ar gynnydd y trafodaethau ar gytundeb cyfreithiol adran 106 i'r Aelod lleol, y Cyngor Tref, Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a'r Tîm Gweithredol Corfforaethol cyn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio. Dylid nodi, fodd bynnag, nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan unrhyw rwymedigaeth i geisio sylwadau gan y cyhoedd neu rywle arall ar y telerau manwl a negodwyd ar gyfer cytundeb cyfreithiol adran 106.

3. TELERAU CYTUNDEB CYFREITHIOL

3.1 Er hwylustod, mae'r tabl canlynol yn nodi crynodeb o'r telerau cytundeb cyfreithiol perthnasol ac yn cynnwys sylwebaeth fer ar y prif daliadau, rheolaethau a sbardunau ariannol.

Disgrifiad o Benawdau'r Telerau	Prif Uchafbwyntiau Arfaethedig
Darpariaeth Tai Fforddiadwy (TFf) i fod o leiaf 10% o'r holl dai a ddatblygir ar y safle**.**	• Cyn cyflwyno unrhyw geisiadau o Faterion Wrth Gefn y mae'n rhaid i gynllun graddoli manwl gael ei gymeradwyo gan y Cyngor yn unol ag amod 9 a fydd yn cynnwys manylion am dai fforddiadwy ar draws y datblygiad, gan gynnwys manylion am y cyfnodau adeiladu fesul cam a ba rai sydd i'w datblygu yn unigol ac ar yr un pryd. Bydd hyn yn sefydlu'r fframwaith y bydd darpariaethau adran 106 yn gweithredu • Bydd pob Cyfnod o ddatblygiad hefyd angen Cynllun TFf yn ei le ac wedi'i gytuno arno. • Lle mae hyfywedd yn caniatáu mwy na 10% o dai fforddiadwy mae'r cytundeb yn pwysleisio pa mor ddymunol fyddai cyflawni hyd at 30% o dai fforddiadwy. • Ni chaniateir i fwy na 65% o'r Unedau Tai Marchnad ym mhob Cyfnod i gael eu meddiannu nes bod yr holl Unedau Tai Fforddiadwy yn y Cyfnod wedi cael eu cwblhau a'u Trosglwyddo i'r Darparwr TFf. • Dim ond yr unigolion hynny sy'n cwrdd â Pholisi Cysylltiadau Lleol y Cyngor all fyw yn yr Unedau TFf.
Isadeiledd gwyrdd - Darparu, rheoli a chynnal yr Isadeiledd Gwyrdd (Mannau Agored, Caeau, Coedlannau, Perllannau ac ati) drwy gydol y	• Bod y datblygwr yn cyflwyno rhybudd i'r Cyngor ei fod wedi cwblhau'r gwaith Isadeiledd Gwyrdd ac i fynnu gwaith adfer lle bo angen. • Bod y datblygwr yn cynnal a chadw'r

safle.	isadeiledd gwyrdd yn unol â manyleb a gymeradwywyd yn unol ag amod 29 a'r cynllun rheoli a gymeradwywyd yn unol ag amod 30. • Mae gan y datblygwr y dewis i drosglwyddo'r Isadeiledd Gwyrdd i Gwmni Rheoli a, lle maent yn hapus i dderbyn y trosglwyddiad, naill ai i gorff arall megis y Cyngor Tref.
Ysgol Gynradd a Chyfleusterau Cymunedol i ateb gofynion polisi'r Cyngor o £6.5m tuag at addysg gynradd yn y Gymuned.	• Bod y datblygwr yn darparu taliadau fesul cam o £1,750,000 i alluogi'r ysgol bresennol sef Ysgol Y Faenol i gael ei wella/ehangu. Bydd angen i'r cyfraniad gael ei dalu yn llawn erbyn meddiannaeth annedd rhif 75 • Rhaid i'r datblygwr ddarparu tir ar gyfer ysgol gynradd newydd, sef rhydd-ddaliad i gael ei drosglwyddo i'r Cyngor ar yr adeg briodol er mwyn galluogi adeiladu (gwerth y tir wedi'i gyfrifo ar £500k). • Bod y datblygwr yn darparu taliadau fesul cam hyd at gyfanswm o £4.25 miliwn er mwyn gallu adeiladu'r ysgol gynradd a'r cyfleusterau cymunedol newydd ar yr adeg briodol. Bydd angen i'r cyfraniad gael ei dalu yn llawn erbyn meddiannaeth annedd rhif 800 • Bydd angen gwarant bond ac/neu rhiant-gwmni i danysgrifennu cyfraniadau'r ysgol gynradd • Bydd cyfraniad o £50,000 yn cael ei dalu tuag at welliannau i'r cyfleuster cymunedol presennol
Cludiant - Ymgymryd â gwelliannau priffyrdd angenrheidiol, gwella cysylltiadau cludiant cyhoeddus a datblygu Cynllun Teithio.	• Bod y datblygwr yn darparu taliad gwerth cyfanswm o £4,500 ar gyfer gwella cysylltiadau Llwybrau Troed Cyhoeddus i ac o'r safle. • Bod y datblygwr yn darparu taliadau fesul cam gwerth £500,000 ar gyfer gwella Cludiant Cyhoeddus i ac o'r safle. • Bod y datblygwr yn darparu taliadau fesul cam gwerth £125,000 tuag at weithredu'r cynlluniau yn y Fframwaith Cynllun Teithio.
Mentrau Iaith Gymraeg ar gyfer gwella'r Iaith Gymraeg fel rhan o'r datblygiad	• Bod y datblygwr yn darparu taliadau fesul cam o ddechrau'r datblygu hyd at gyfanswm o £125,000 er mwyn cyflogi Swyddog Iaith Gymraeg a fyddai'n gweithio i weithredu Cynlluniau Iaith Gymraeg y cytunwyd arnynt. (Polisïau'r Cyngor ar yr Iaith Gymraeg hefyd yn berthnasol ee enwi strydoedd.)
Mentrau llafur a hyfforddiant lleol i hyrwyddo'r defnydd o Lafur Lleol ac i ddatblygu Mentrau Hyfforddi fel rhan o'r datblygiad.	• Bod y datblygwr yn cynhyrchu Cynllun Llafur Lleol a fydd yn: a) Blaenoriaethu'r cyfleoedd cyflogaeth i bobl leol a gynhyrchir gan y gwaith o adeiladu Datblygu lle bo hynny'n ymarferol drwy gyflogi pobl leol â chymwysterau addas yn y lle cyntaf. b) Cael gafael ar ddeunyddiau adeiladu o gadwyni cyflenwi lleol lle bynnag y bo'n ymarferol. c) Gweithio gyda'r Cyngor wrth nodi mentrau hyfforddiant addas ac ymarferol y gall pobl leol gymryd rhan ynddynt yn y Datblygu. d) Ceisio gweithredu cynllun prentisiaeth sydd

	wedi'i anelu at bobl leol lle bynnag y bo'n ymarferol.
Diogelwch ar gyfer Taliadau i sicrhau bod yr holl gyfraniadau ariannol perthnasol yn cael eu sicrhau mewn achos o fethu â chydymffurfio.	• Bod y datblygwr yn cytuno i Warant Rhiant-Gwmni gyda'r Cyngor er mwyn sicrhau bod digon o arian ar gael i dalu'r holl gyfraniadau ariannol. • Bydd methu â darparu Gwarant Rhiant-Gwmni addas yn arwain at yr angen am Fond addas.

3.2 Dylai Aelodau nodi hefyd y gyfres arfaethedig o amodau cynllunio sydd ynghlwm yn **Atodiad C**. Yn arbennig, mae'n bwysig tynnu sylw at yr amod ‘fesul cam’ sy'n cael ei ddangos fel Amod Rhif 9. Mae hwn yn amod cynllunio allweddol gan ei fod yn gofyn i gytundeb pellach i gael ei roi er mwyn gweithredu elfennau allweddol y cynllun a hynny fesul cam. Mae hyn yn golygu bod amseriad y ddarpariaeth o'r elfennau allweddol a restrir yn yr amod hynny i'w gytuno arno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae hyn yn rhoi'r gallu i’r Cyngor reoli cyfnodau perthnasol o’r datblygiad ymhellach.

3.3 Bydd adran ganlynol yr adroddiad yn esbonio rhai o'r penawdau allweddol o adran 106 mewn mwy o fanylder mewn ymgais i ateb unrhyw gwestiynau posibl gan yr Aelodau.

Tai Fforddiadwy

3.4 Bydd telerau arfaethedig adran 106 y cytundeb cyfreithiol yn sicrhau y bydd o leiaf 10% (171 o unedau) o dai fforddiadwy yn cael eu darparu ar draws safle'r cais. Gallai’r ffigwr godi i uchafswm o 30% o dai fforddiadwy yn amodol ar hyfywedd.

3.5 Bydd y Cyngor yn cadw rheolaeth dros bwy sy'n darparu'r tai fforddiadwy ym mhob cam o'r datblygiad a bydd y tai fforddiadwy hyn ond yn gallu cael eu meddiannu gan bersonau sy'n cydymffurfio â Pholisi Cysylltiadau Lleol y Cyngor.

3.6 Bydd cytundeb cyfreithiol adran 106 yn rheoli'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ym mhob cam. Gwneir hyn drwy nodi na chaiff mwy na 65% o'r unedau marchnad agored ym mhob cyfnod gael eu meddiannu nes bod yr **holl** unedau tai fforddiadwy yn y cyfnod wedi cael eu cwblhau a’u trosglwyddo i'r darparwr tai fforddiadwy.

Isadeiledd Gwyrdd

3.7 Bydd y SSA yn cynnwys nifer o ardaloedd megis perllannau, mannau agored, caeau a choetir. Bydd angen darparu, rheoli a chynnal a chadw’r ardaloedd fel rhan o'r datblygiad fesul cam yn gyffredinol.

3.8 Bydd telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 yn ceisio sicrhau y bydd yr Isadeiledd Gwyrdd perthnasol ar draws y safle yn cael ei ddarparu mewn camau perthnasol a’i reoli a'i gynnal a'i gadw am byth. Bydd hyn naill ai yn cael ei wneud gan berchennog y tir, y datblygwr neu Gwmni Rheoli

addas. Oni bai bod y Cyngor yn cytuno i gymryd rhan yn yr Isadeiledd Gwyrdd i reoli a chynnal y tir ei hun, bydd y perchennog, datblygwr neu Gwmni Rheoli yn gyfrifol ac yn atebol am yr ardaloedd perthnasol.

Darpariaeth Addysg

3.9 Mae Adroddiad y Pwyllgor ar y Cais Amlinellol yn **Atodiad A** yn egluro sut y byddai datblygiad y SSA yn creu’r angen am ysgol gynradd newydd i gael ei ddarparu ar y safle. Mae’r adroddiad yn nodi bod yr ymgeisydd wedi cytuno i ddarparu’r tir sydd ei angen ar gyfer ysgol newydd yn ogystal â thalu swm o £6 miliwn.

3.10 Mae swyddogion eisoes wedi egluro bod yr ysgol bresennol ym Modelwyddan, sef Ysgol y Faenol yn llawn. Fel y cyfryw, pan fydd y datblygiad SSA yn dechrau cynhyrchu disgyblion ysgol gynradd newydd bydd angen darparu ar eu cyfer ar unwaith. Fel y cyfryw, bydd angen defnyddio rhan o’r cyfraniad o £6 miliwn i ymestyn adeilad presennol Ysgol Y Faenol.

3.11 Ar ryw adeg, fodd bynnag, bydd yr estyniad ar adeilad Ysgol Y Faenol yn llawn wrth i fwy o ddisgyblion gael eu creu yn sgîl y datblygiad SSA. Bydd hyn wedyn yn ysgogi'r angen i adeiladu ysgol gynradd newydd ar y SSA.

3.12 Mae telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 yn sicrhau bod y tir sydd ei angen ar gyfer ysgol gynradd newydd ar y SSA yn cael ei drosglwyddo fel rhydd-ddaliad i'r Cyngor heb unrhyw ystyriaeth.

3.13 Yn ogystal, mae telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 yn sicrhau bod taliadau fesul cam yn cael eu derbyn gan y Cyngor i alluogi cwblhau’r estyniad sydd ei angen ar Ysgol y Faenol ar yr amser gofynnol.

3.14 Mae taliadau hefyd wedi'u nodi o fewn telerau arfaethedig cytundeb adran 106 a fydd yn galluogi i gwblhau Ysgol Gynradd newydd ar yr amser gofynnol. Mae mesurau diogelu wedi eu rhoi ar waith yn nghytundeb cyfreithiol adran 106 a fydd yn atal tai sy'n cael eu meddiannu yn y SSA nes fod taliadau fesul cam wedi eu derbyn gan Gyngor Sir Ddinbych i allu cyflwyno cyfleusterau addysg perthnasol (estyniad i Ysgol Y Faenol ac Ysgol Gynradd newydd).

3.15 Darperir sicrwydd hefyd yn erbyn methiant i wneud y taliadau gyda'r gofyniad am Fond neu Warant Rhiant-Gwmni.

Cyfleusterau Cymunedol

3.16 Mae Adroddiad y Pwyllgor Cais Amlinellol yn **Atodiad A** yn nodi ***gall*** fod yn well gan y Cyngor geisio darparu adeilad â defnydd deuol sef Ysgol Gynradd a Chyfleuster Cymunedol newydd. Eglurodd yr adroddiad fod y cyfraniad o £6 miliwn a sicrhawyd yn talu am ddatblygiad o'r fath yn ôl y galw o fewn y cynllun.

3.17 Dylid cofio, fodd bynnag, bod y dyluniad yn y pen draw ar gyfer Ysgol Gynradd a Chyfleuster Cymunedol newydd o fewn y Ganolfan Leol

arfaethedig ar yr SSA sydd eto i'w benderfynu. Bydd y prif Ganolfan Leol ar y SSA yn cynnwys siopau, cyfleuster iechyd, ysgol, cyfleuster cymunedol, ardaloedd agored a gwesty.

3.18 Fel y cyfryw, bydd cyfle i'r Aelodau benderfynu ymhellach ar gynllun a dyluniad y Ganolfan Lleol fel rhan o geisiadau cynllunio yn y dyfodol. Gallai hyn olygu datblygu Cyfleuster Cymunedol sy'n sefyll ar ei ben ei hun ar y SSA. Y mater pwysig i Aelodau ddeall yn awr yw bod telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 a'r Caniatâd Amlinellol **ddim yn atal** hynny rhag digwydd.

3.19 Bydd aelodau hefyd yn cael y cyfle i ddylanwadu ar y dyluniad terfynol ar gyfer unrhyw ysgol gynradd newydd drwy'r broses Rheoli Asedau ac ar y cyd â chydweithwyr mewn Addysg. Fel y cyfryw, yn ychwanegol at y broses gynllunio bydd cyfle i Aelodau benderfynu sut mae Ysgol Gynradd a Chyfleuster Cymunedol newydd yn cael ei ddarparu ar y SSA.

3.20 Gall yr Aelod Lleol a Chyngor Tref Bodelwyddan drwy broses y Cynllun Tref a cheisiadau cynllunio pellach ddylanwadu ar sut y darperir, rheolir a chynhelir y Cyfleuster Cymunedol newydd ar y SSA. Ar y cyfnod hwn nid oes dim wedi'i benderfynu yn ffurfiol, fodd bynnag, bydd telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 a'r Caniatâd Amlinellol yn ceisio sicrhau bod cyfraniadau'r datblygwyr priodol yn cael eu sicrhau i ddarparu cyfleuster o'r fath ar adeg briodol.

3.21 Yn ogystal â darparu Cyfleusterau Cymunedol newydd ar y SSA bydd telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 hefyd yn ceisio sicrhau cyfraniad o £50K ar gyfer gwelliannau i'r Ganolfan Gymunedol bresennol ym mhentref Bodelwyddan. Unwaith eto, bydd yn fater i'r Aelod lleol a'r Cyngor Tref i benderfynu ar y ffordd orau i ddefnyddio'r arian hwnnw ar yr adeg briodol.

3.22 Dylid nodi bod y cyfraniad arfaethedig o £50K ar gyfer gwelliannau i'r Ganolfan Gymunedol bresennol yn y pentref yn cymryd lle y cyfraniad arfaethedig i wella Lôn Werdd Abergele a gynigiwyd yn wreiddiol. Ar ôl ail-asesu effeithiau unrhyw welliannau posibl i gerddwyr ar hyd Ffordd Abergele ym Modelwyddan fel rhan o'r datblygiad SSA, mae swyddogion wedi dod i'r casgliad y byddai gwell defnydd yn gallu cael ei wneud o'r cyfraniad o £50K sef i wella Canolfan Gymunedol y pentref. Mae'r cysylltiadau presennol i gerddwyr o'r SSA i mewn i'r pentref ar hyd Ffordd Abergele wedi'i hen sefydlu ac felly ystyrir y cynnig i drosglwyddo cyfraniad i gymuned Bodelwyddan yn fwy buddiol. Mae swyddogion a chyngor cyfreithiol yn fodlon bod y trosglwyddiad hwn o gyfraniad yn bodloni'r profion statudol ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio.

Cludiant ac Isadeiledd

3.23 Bydd y cynlluniau ffyrdd mewnol ar gyfer y SSA, gan gynnwys unrhyw ffordd posib sy'n ffinio, yn cael ei reoli fel rhan o'r strategaeth fesul cyfnod a gytunwyd arni (a reolir gan amod cynllunio rhif 9) a materion ceisiadau cynllunio dilynol. Fel y cyfryw, nid oes angen i geisio rheoli yr elfen priffyrdd hon o fewn telerau cytundeb cyfreithiol adran 106.

3.24 Yn unol â'r Briff Datblygu Safle a fabwysiadwyd a'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd, mae telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 yn ceisio sicrhau taliadau fesul cam hyd at gyfanswm o £500K ar gyfer gwelliannau i drafnidiaeth gyhoeddus sy'n gwasanaethu'r SSA.

3.25 Y bwriad yw darparu'r taliadau mewn 4 rhandaliad o £125K gymesur â meddiannaeth tai ar y SSA.

3.26 Yn ychwanegol at y cyfraniadau cludiant cyhoeddus mae telerau arfaethedig adran 106 hefyd yn ceisio sicrhau taliadau fesul cam hyd at gyfanswm o £125K i alluogi'r Cyngor i weithredu mentrau o fewn y Fframwaith Cynllun Teithio. Unwaith eto bydd y taliadau hyn yn cael eu darparu gymesur â'r nifer sy'n meddiannu'r anheddau fel nad yw unrhyw daliad yn golygu galwedigaeth pellach o anheddau.

3.27 Yn olaf ar yr elfen trafnidiaeth ac isadeiledd o delerau arfaethedig adran 106, mae taliad o £4,500 i gael ei sicrhau ar gyfer gwella cyfleusterau i gerddwyr ger y SSA. Bydd hyn yn bennaf er mwyn galluogi'r Cyngor i wella llwybrau cyhoeddus presennol yn yr ardal. Bydd hyn eto yn cael ei ddarparu ar gyfer niferoedd penodol o unigolion sy'n meddiannu anheddau ar y safle.

Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant

3.28 Mae aelodau eisoes wedi derbyn cynnwys yr Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio amlinellol. Yn y ddogfen hon nodwyd bod modd lliniaru a rheoli'r effeithiau posibl ar Iaith a Diwylliant o ganlyniad i'r datblygiad SSA drwy gyflwyno mentrau amrywiol.

3.29 Derbyniodd yr Aelodau y byddai angen rheolaeth briodol o fentrau o'r fath ac, er mwyn cydymffurfio â'r Polisi Cynllun Datblygu Lleol Allweddol, dylid ceisio am gyfraniad ariannol er mwyn cyflogi Swyddog Iaith Gymraeg o bosib.

3.30 Bydd telerau arfaethedig adran 106 yn sicrhau taliadau fesul cam gwerth cyfanswm o £125K y gellid ei ddefnyddio i gyflogi Swyddog Iaith Gymraeg neu unrhyw fesur arall y cytunir arno gan y Cyngor i sicrhau bod y cynlluniau Iaith Gymraeg yn cael eu cyflawni.

Hyfforddiant a Llafur Lleol

3.31 Er mwyn gwneud y mwyaf o effeithiau economaidd sy'n gysylltiedig â datblygu'r SSA, un o feini prawf Allweddol Polisi'r CDLl oedd ceisio sicrhau bod mentrau llafur a hyfforddiant lleol trwy gydol y datblygiad.

3.32 I'r perwyl hwn mae telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 yn gofyn i gyflwyno Cynllun Llafur Lleol ar gyfer pob cam o ddatblygiad ar y SSA. Byddai'n rhaid i'r Cyngor gytuno ar y Cynllun ar y cyd â'r Siambrau Masnach lleol gan nodi sut y byddai'r swyddi'n cael eu hysbysebu'n lleol, sut y gellid hyrwyddo mentrau hyfforddi a sut y gallai cyfleoedd gael eu hyrwyddo i bobl lleol â chrefftau, contractwyr a busnesau.

Sicrwydd taliadau

3.33 Mae'r Cyngor wrth drafod telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 hefyd yn ceisio sicrhau sicrwydd ar gyfer y taliadau sy'n ofynnol ar gyfer yr Ysgol Gynradd a'r Cyfleusterau Cymunedol. Mae Cyngor Cyfreithiol gan y Cyfreithiwr Cynllunio a benodwyd wedi awgrymu y gellid gwneud hyn trwy Warant Rhiant-Gwmni neu gyda bond traddodiadol.

3.34 Yn effeithiol mae hyn yn golygu y bydd Gwarantwr neu Fanc yn sicrhau'r taliadau y cytunwyd arnynt ac y gallai'r Cyngor alw ar y cronfeydd hyn pe bai'r ymgeisydd neu'r datblygwr yn methu â chwrdd eu rhwymedigaethau ariannol. Yn gyntaf byddai'r Cyngor angen cymeradwyo'r Rhiant-Gwmni neu'r Banc sy'n darparu'r sicrwydd.

3.35 Mae telerau arfaethedig cytundeb cyfreithiol adran 106 hefyd yn cynnwys y lefel hon o sicrwydd ar gyfer y taliadau sy'n ofynnol ar gyfer yr Ysgol Gynradd a'r Cyfleusterau Cymunedol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod yr Aelodau'n cytuno i benawdau'r telerau arfaethedig ar gyfer cytundeb cyfreithiol adran 106 fel y nodir yn y tabl sy'n unol â phenderfyniad blaenorol y Pwyllgor Cynllunio (ac eithrio amnewid y Cyfraniad Cyfleuster Cymunedol yn lle Cyfraniad i Lôn Werdd Abergele). Gofynnir hefyd i'r Aelodau i ddirprwyo'r gwaith o gwblhau (gydag unrhyw fân newidiadau) ac ar ôl hynny i gwblhau'r cytundeb i'r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd. Yn ogystal bod yr Aelodau'n caniatáu rhyddhau'r Caniatâd Cynllunio Amlinellol (gyda'r amodau perthnasol wedi'u diweddaru) ar gwblhau'r cytundeb cyfreithiol adran 106 terfynol.