ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

Cadarnhau Penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2016 ar gais rhif 03/2016/0300/PF, codi 95 o dai, ynghyd â ffyrdd cysylltiedig, mannau agored a gwaith cysylltiedig ar dir oddi ar Ffordd y Ficerdy, Llangollen

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1. Diweddaru Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd mewn perthynas â'r penderfyniad a wnaethpwyd ym Mhwyllgor Cynllunio 14 Rhagfyr 2016. Derbyn cadarnhad yr Aelodau o'u penderfyniad blaenorol gan ystyried y wybodaeth ychwanegol.

2. CEFNDIR

2.1. Yng nghyfarfod Aelodau Pwyllgor Cynllunio Sir Ddinbych ar 14 Rhagfyr 2016 penderfynwyd cymeradwyo caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod yn ddibynnol ar ddarpariaeth uwch o dai fforddiadwy.

2.2. Atodir yr adroddiad Swyddog Pwyllgor gwreiddiol i'r adroddiad hwn fel **Atodiad 1**.

2.3. Cynigodd Y Cynghorydd Parry ddiwygio argymhelliad y Swyddog, bod yr ymgeisydd yn darparu 10% o dai fforddiadwy o'r 95 annedd arfaethedig. Eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Hilditch-Roberts.

2.4. Yn ystod trafodaeth y Pwyllgor Cynllunio cyfeiriodd yr Aelodau at faterion o fond i sicrhau unrhyw gyfraniadau ariannol a hefyd y ddarpariaeth o ardal barcio newydd ar y safle yn agos at y Clwb Ieuenctid presennol. Nodir, fodd bynnag, **nad oedd** y materion hyn yn rhan o'r penderfyniad terfynol a amlinellwyd uchod. Bydd Swyddogion, fodd bynnag yn manylu ar y materion hyn, fel y gweler isod.

2.5. Yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2016, mae'r ymgeisydd bellach wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol sy'n trafod yr hyn a grybwyllwyd gan yr Aelodau.

3. TAI FFORDDIADWY

3.1. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yn darparu 10% o dai fforddiadwy o'r 95 annedd llawn. Mae hyn yn cyfateb i 9 annedd yn cael eu darparu ar y safle a thaliad swm gohiriedig o £47,074.50 yn gyfnewid am 0.5 annedd. Mae'r Swyddogion yn ystyried y cynnig hwn yn un derbyniol sy'n cwrdd â phenderfyniad y Pwyllgor Cynllunio. Rheolir y ddarpariaeth o unedau fforddiadwy ar y safle a'r swm cymudol yng nghytundeb cyfreithiol s.106.

4. DIOGELWCH CYFRANIADAU ARIANNOL

4.1. Fel y nodwyd uchod bydd y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn cael ei rheoli o fewn y cytundeb cyfreithiol s.106. Rheolir y datblygiad o unedau fforddiadwy ar y safle gan bwyntiau sbardun cytunedig o fewn y cytundeb s.106. Bydd hyn hefyd yn berthnasol i'r taliad o'r swm cymudol. Golyga hyn y bydd cyfyngiad ar waith i gyfyngu datblygiad pellach o anheddau yn y farchnad agored hyd nes y darperir

unedau fforddiadwy a'r swm cymudol. Os yw datblygwyr yn methu cwrdd â'r gofyn hwn yna gellir rhoi camau gorfodi ar waith ar ffurf gwaharddeb. Felly, ni ystyrir y bond yn angenrheidiol i reoli'r elfen 'tai fforddiadwy' o'r cynllun.

4.2. O ran y ddarpariaeth o fan agored mae'r datblygwyr wedi cytuno i ddarparu'r swm cymudol bychan a fydd yn daladwy wrth arwyddo cytundeb s.106. Darperir y man agored ar y safle gan Gwmni Rheoli a fydd hefyd yn gyfrifol am ei gynnal a'i gadw ac fe fydd y cytundeb s.106 yn trosglwyddo unrhyw gyfrifoldebau cynnal a chadw ymlaen at olynwyr y teitl. Golyga hyn nad yw'r Cyngor yn gyfrifol am yr ardaloedd hyn os oes problemau'n codi â'r Cwmni Rheoli Preifat. O bosib y rhoddir camau gorfodi ar waith os nad yw'r cwmni rheoli cyfredol o'r man agored yn cyflawni ei gyfrifoldebau.

4.3. Mewn perthynas â'r ddarpariaeth o gyfraniad ariannol tuag at addysg, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gymal o fewn y cytundeb cyfreithiol s.106 a fydd yn diddymu'r hawl gyfreithlon i herio'r cyfraniad gofynnol ar sail hyfywedd. Nodir y cymal arfaethedig fel a ganlyn:

"Mae'r Perchennog yn cyfamodi gyda'r Cyngor na fydd yn ceisio diwygio, rhyddhau, amrywio neu ail drafod y Cyfraniad Addysg taladwy i'r Cyngor o dan y Cytundeb hwn ar sail gwerthusiad hyfywedd a/ neu gais o dan Adran 106A y Ddeddf 1990".

4.4. Gan ystyried yr uchod nid yw Swyddogion yn ystyried y bydd rhaid i'r datblygwr ymrwymo i fond ariannol. Gellir rhoi rheolyddion datblygiadol a thâl ar waith, os yn briodol, drwy gytundeb cyfreithiol s.106.

5. ARDAL BARCIO

5.1. Dylai Aelodau nodi bod amod tirlunio o fewn yr adroddiad Swyddog gwreiddiol yn ceisio cytundeb pellach o'r manylion penodol ar gyfer y man agored a'r ardaloedd wedi'u tirlunio ar y safle. Gall ardal o'r fath, yn agos at y Clwb Ieuenctid, os yn gytûn, gynnwys mannau parcio ychwanegol ar gyfer cerbydau. Cyfrifoldeb y datblygwr fydd cyflwyno cynnig tirlun ar gyfer yr ardal hon a gall Swyddogion gysylltu ag Aelodau lleol ar y cynllun cytunedig terfynol.

6. ARGYMHELLIAD

6.1. Bod Aelodau yn cadarnhau penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ar 14 Rhagfyr 2016 ac yn cymeradwyo caniatâd cynllunio yn amodol ar y canlynol:-

- Cwblhau a llofnodi cytundeb cyfreithiol s.106
- Yr Amodau Cynllunio a osodwyd yn yr Adroddiad Swyddog gwreiddiol
- Cynnig diwygiedig y datblygwr o 10% o dai fforddiadwy o'r 95 annedd.