

**ADRODDIAD GAN BENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO, ADNEWYDDU A  
RHEOLEIDDIO**

**CANLYNIAD YR APÊL CYNLLUNIO**

**ADDASIAD O RAN 106, GORFODAETH MEWN PERTHYNAS Â DARPARIAETH TAI  
FFORDDIADWY, GAN GYNNWYS TALIAD O'R CYFANSWM CYMUDOL £115,400**

**MAES Y CASTELL, HEOL ABBEY, RHUDDLAN, LL18 5RJ**

**CAIS 44/2011/0508/OB**

**1 PWRPAS YR ADRODDIAD**

Mae'r adroddiad hwn yn cyfateb i ganlyniadau'r apêl cynllunio a benderfynwyd mewn Cynhadledd Anffurfiol ar Fawrth 6, 2012. Diystyriwyd yr apêl yn ogystal â'r cais am gostau a wnaed gan yr un a apeliodd.

- 1.2 Mae'r adroddiad hwn yn cynnig adborth i'r Aelodau ar benderfyniadau'r apêl, ynghyd â sylwadau ar y materion sylfaenol a godwyd yn yr achos.

**2 CEFNDIR**

- 2.1 Cododd yr apêl ar ôl y penderfyniad a wnaed gan y Pwyllgor Cynllunio ym Medi 2011 i wrthod cais oedd yn newid Rhan 106 o'r Cytundeb. Byddai hyn yn newid y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar gyfer 10 fflat ar y safle gyda swm cymudol o £115,400. Mae Rhan 106 o'r Cytundeb yn cyfeirio at ganiatâd cynllunio ar gyfer 38 preswyliad wedi'u rhoi gan y Cyngor yn Ionawr 2006. Mae'r ddarpariaeth yn gofyn am 10 uned fforddiadwy ar ffurf ystafelloedd mewn bloc sengl. Er bod y datblygiad wedi dechrau ar Chwefror 2006, dim ond 17 allan o'r 38 preswyl sydd wedi eu hadeiladu (45%). Y pwynt pwysicaf yn Rhan 106 o'r cytundeb ar gyfer darpariaeth unedau yw pan fydd 70% o'r unedau wedi cael eu hadeiladu.
- 2.2 Bydd y cais yn newid y ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy mewn perthynas gyda datblygiad o adeiladu o fewn y 10 uned ar y safle a chyfraniad ariannol y

Cyngor o £115,400. Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r ymgeiswyr a chyfeiriwyd y ffigwr £115,400 at y disgrifiad o'r datblygiad sydd â chyfanswm o £28,850 ar gyfer 4 uned fforddiadwy oddi ar y safle.

- 2.3 Gall yr Aelodau gofio, bod y cais wedi'i gyflwyno am y tro cyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2011, ond fe'i gohiriwyd o'r pwyllgor er mwyn cael dadansoddiad manylach. Dadleuwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio ym Medi 2011 gyda'r Swyddog yn parhau i awgrymu'r grant wedi'i gefnogi gan farn y Cyngor, ond fe'i gwrthodwyd am y rheswm canlynol:

*'Yn dilyn penderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r newid yn gwrthwynebu bwriad Polisi'r Cyngor am Dai Fforddiadwy o fewn y Cynllun Datblygiad Unedol (HSG 10) a'r Cynllun Datblygu Unedol Nodyn 22. Mae angen darpariaeth ar dai fforddiadwy o fewn y safle datblygiad oni bai bod tystiolaeth ar gael am ddull gwahanol. Yn yr achos hwn, nid yw'r Cyngor yn ystyried yr achos i gyfiawnhau'r taliad o'r swm ar y safle. Yn ogystal, nid yw'r swm yn ffurfio'r newid ar sail lefel y ddarpariaeth yn uned 10 fel y cynigiwyd fel rhan o'r datblygiad'.*

### **3 POLISIŌAU AC ARWEINIAD CYNLLUNIO**

- 3.1 Mewn perthynas gyda pholisïau cynllunio lleol, penderfynwyd gan y Cyngor mai'r polisi allweddol oedd Polisi HSG a SPG 22. Gall yr aelodau ddod o hyd iddo ym mharagraff 5.1 o'r SPG 22 sy'n nodi bydd y cynllun 30% ar y safle yn parhau fel arfer oni bai bod tystiolaeth gyferbyniol yn cael ei gyflwyno. Mewn achos apêl, bydd cyfanswm o 10 uned allan 38 a 26% o'r ddarpariaeth sydd ychydig yn is na'r targed o 30%. Digwyddodd hyn oherwydd y ffordd a gafodd y ddarpariaeth ei chyflwyno, h.y. o fewn bloc sengl o 10 ystafell.
- 3.2 Mae Paragraff 5.5 o'r SPG 22 yn cynnig darpariaeth arall oddi ar y safle sy'n gallu profi: darpariaeth ar y safle yn anymarferol, byddai darpariaeth oddi ar y safle yn ateb gofynion a'r angen am dai yn lleol. Yn ogystal byddai cynllunio, adnewyddu a dosbarthu tai yn llawer mwy buddiol trwy ddarpariaeth oddi ar y safle. Mae Paragraff 5.6 o'r SPG 22 yn amlygu ffactorau sy'n ystyried dan ba sefyllfaoedd mae darpariaeth oddi ar y safle yn fanteisiol. Mae un ffactor wedi

dangos bod problemau economaidd ymarferol ynglŷn â datblygu tai fforddiadwy. Canolbwyntiodd yr Apelyddion a'r Swyddogion ar y mater hwn yn ystod y trafodaethau am y cais, a gosodwyd pwyslais arno yn ystod y cyfarfod yr apêl.

- 3.3 O ran arweiniad cenedlaethol gan y Llywodraeth, defnyddiodd yr apelyddion Arweiniad WAG (2008) a'r diweddariad yn (2009), sy'n sôn yn arbennig am drosglwyddo tai fforddiadwy yn Rhan 106 o'r Cytundeb. Mae Rhan 4 o'r diweddariad yn 2009 yn ymwneud yn fawr â'r amgylchedd ymarferol, felly roedd yn berthnasol i'r mater am newidiadau yn y farchnad o gymharu â Rhan 106 o'r Cytundeb yn 2006. Yn ystod cyfarfod y Cyngor, nodwyd bod y cyngor wedi cymryd arweiniad 2008 a 2009 i lawn ystyriaeth. Nodwyd eu bod yn anghytuno fod y cynllun am 10 uned ar y safle o 38 preswyl yn anymarferol.

#### **4 PRIF FATERION AM GYFARFOD YR APÊL**

- 4.1 Seiliodd yr apelyddion eu hachos ar y newid yn y farchnad a'r amgylchiadau economaidd ers 2006. Credent fod hyn yn golygu bod y gwerth wedi lleihau yn sylweddol a bod y galw am fflatiau hefyd wedi disgyn er mwyn darparu tai. Darparwyd tystiolaeth trwy'r ymgynghorydd prisio bod y ffigwr disgwylidig o £120,000 i bob fflat wedi disgyn i £95,000 a £100,000. Golyga hyn y byddai elw'r datblygwyr yn disgyn yn 20% i 13%. Ni fyddai datblygu gweddill y safle bellach yn ymarferol yn economaidd a dim ond swm o £115, 400 ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle fyddai yn gallu cyfrannu at ddatblygiad gorffenedig. (O.N.: mae angen nodi hefyd bod angen i'r apelyddion leihau'r ffigwr i £75,400 yn sgil cwmp mewn gwerth. Ond ni dderbyniwyd hyn gan yr Arolygwr oherwydd nid oedd wedi cael ei nodi yn nisgrifiad y datblygiad).
- 4.2 Cytunwyd gan y Cyngor bod gwerth y farchnad am fflatiau yn rhy isel, a gwelwyd tystiolaeth gan yr ymgynghorydd prisio bod pobl wedi prynu fflatiau yn yr ardal am tua £118,000 a £135,000. Gwelwyd y pris uchaf am ddatblygiad Llys Abbey yn Rhuddlan. Awgrymodd y Cyngor bod elw'r datblygwr o 20% yn rhy uchel o dan amgylchiadau presennol y farchnad, a bod 13% yn dderbyniol er mai 20% oedd y ffigwr dymunol. Dadleuwyd hefyd bod y gwerthiant diweddar o fflatiau yn profi

bod dal galw am y math hwn o breswylfeydd yn dal i fodoli. Dadleuodd y Cyngor nad oedd posibiladau darpariaeth ar y safle wedi cael eu hystyried yn fanwl eto.

## **5 PENDERFYNIAD YR AROLYGWR**

- 5.1 Asesodd yr Arolygwr y prif fater am yr achos yn Rhan 106 o'r Cytundeb, a gall y pwrpas hwn gael ei weithredu fel newid gan yr apelyddion.
- 5.2 Asesodd yr Arolygwyr ar sail y dystiolaeth pe bai'r cynllun yn cael ei gwblhau, byddai'r datblygiad yn creu elw rhwng 13% (£583,822) a 20% (£783,822) fel y cyflwynwyd gan y Cyngor ar sail gwerth mewn fflatiau. Dywedodd yr Arolygwr fod elw dal yn bosib fod yn well nag elw mewn rhai sectorau economaidd. Gallai 10 uned fforddiadwy ac ymarferol gael eu hadeiladu ar y safle fel y cynlluniwyd yn wreiddiol yn Rhan 106 o'r Cytundeb.
- 5.3 Nododd yr Arolygwr y dylai'r ddarpariaeth am dai fforddiadwy gael eu hariannu gan yr elw o'r datblygiad cyfan nid yn unig rhan ohono. Roedd hyn yn adlewyrchiad o ddull yr apelyddion i ddadlau'r achos dros wneud y fflatiau yn ymarferol. Soniwyd hefyd am werth y safle a'r ffigyrau gwerthu tai oedd yn £475,000 ar gyfer tai mawr sengl. Datganodd y Cyngor yn y cyfarfod bod y gwerthoedd uchaf yn y farchnad tai yn bosib, a bod angen eu cymryd i ystyriaeth wrth benderfynu pa mor ymarferol yw'r safle, a thalodd yr Arolygwr sylw i'r penderfyniad hwn.
- 5.4 O ran unedau fforddiadwy, h.y. fflatiau, nododd yr Arolygwr y gallai'r galw am y math hwn o breswyl fod yn gyfyngedig . Gallai hyn arwain at yr angen i newid y caniatâd cynllunio ar gyfer y fflatiau a chreu math arall o breswyl, ond nid oedd y rhai oedd yn apelio wedi ystyried hyn o gwbl. Hyd yn oed os bydd y ddarpariaeth yn newid, daeth yr Arolygwr i'r casgliad y gallai'r newid hwn dal i gynnwys elfen o dai fforddiadwy os oes gofyn amdano.
- 5.5 Awgrymwyd yn ystod y cyfarfod pe bai'r apêl yn cael ei ollwng yna byddent hefyd yn gollwng gweddill y datblygiad. Ymateb yr Arolygwr i'r penderfyniad hyn oedd bod yna ragdybiaeth o fewn y polisi o blaid y ddarpariaeth ar y safle. Roedd hefyd wedi ei ddylanwadu gan ei benderfyniad blaenorol bod y datblygiad yn

parhau i fod yn ymarferol economaidd fel y cynlluniwyd yn wreiddiol yn Rhan 106 o'r Cytundeb.

- 5.6 Nododd yr Arolygwr bod y rhai sy'n apelio wedi cyfeirio os byddai'r apêl yn cael ei ollwng byddai'n gallu effeithio ar ohirio'r cynlluniau i ddatblygu *The Orchards*. Ond ni fyddai'n effeithio ar ddatblygiad safle Rhuddlan am nad oes dim cysylltiad rhwng y ddau safle.
- 5.7 Nododd yr Arolygwr gyfeiriadaeth y rhai sy'n apelio i farn y Cyngor am y mater a gyflwynwyd yn wreiddiol yn y Pwyllgorau Cynllunio rhwng Gorffennaf 2011 a Medi 2011. Awgrymwyd yn y Pwyllgorau hyn pe byddai'r cydsyniad yn cael ei wrthod ni fyddai yn fater i'w godi yn yr apêl. Fodd bynnag, dywedodd yr Arolygwr fod y farn hon wedi ei chyflwyno mewn cyfnod pan nad oedd tystiolaeth broffesiynol ar gael i gefnogi'r rheswm dros ei wrthod. Yn ogystal nid oedd y dystiolaeth a gyflwynwyd yn y cyfarfod ar gael i'r Cyngor, sy'n golygu gallai'r ymgynghoriad fod wedi bod yn wahanol.
- 5.8 Fel canlyniad cyffredinol, nid oedd yr Arolygwr yn hollol siŵr am yr angen am i wneud tai fforddiadwy ar ffurf fflatiau yn Rhuddlan. Ond roedd Rhan 106 o'r Cytundeb yn para i bwysleisio bod pwrpas mawr a defnyddiol i'r angen am dai fforddiadwy ar y safle. Gollyngodd yr Arolygwr y syniad y byddai'r swm, cyferbyniol yn gallu rhoi sail dda i dai fforddiadwy ar gyfer y ddarpariaeth ar y safle fel y gofynnwyd amdano.
- 5.9 O ran costau, cyflwynodd y rhai sy'n apelio, gais am eu costau a fyddai'n cael ei wobrwyo ar sail ymddygiad y Cyngor a'r Pwyllgor Cynllunio. Cymerodd yr aelodau awgrym y swyddog i roi caniatâd i'r cynllun yn ddifater, a chefnogwyd barn y Cyngor gan gefnogi'r argymhellion. Wrth asesu'r honiad hwn, nododd yr Arolygwr y materion sy'n codi gan yr apelyddion. Ond er mwyn gwobrwyo'r costau byddai'n rhaid dangos nad yw'r Cyngor wedi cyflwyno tystiolaeth i gyfiawnhau'r rheswm dros y gollyngiad yng nghynlluniau'r apêl. O gofio bod y Cyngor yn gallu cynhyrchu tystiolaeth bwrpasol i gefnogi'r achos, daeth yr Arolygwr i'r casgliad bod y cais am gostau wedi'i ollwng am fod dim ymddygiad annealladwy wedi codi o'r apêl.

## **6 MATERION SY'N CODI O'R APÊL.**

6.1 Ystyriwyd fod y materion sylfaenol hyn angen ystyriaeth fanwl ar gyfer cynigion yn y dyfodol. Credir y byddai penderfyniad yr apêl wedi bod yn gofiadwy a byddai wedi agor drysau i ddadleuon hirdymor o fewn Rhan 106 o'r Cytundeb.

### **Ffurf ar y ddarpariaeth ar y safle.**

6.2 Ar y cyfan, penderfynodd yr Arolygwr efallai nad oedd 10 fflat fforddiadwy ar y safle yn ddelfrydol i ateb galw'r farchnad am fwy o dai. Penderfynodd hefyd nad oedd cyfraniad na swm cymudol yn ffordd ymlaen chwaith ar gyfer y ddarpariaeth ar y safle. Nododd yn glir nad oedd y rhai sy'n apelio wedi ystyried darpariaethau eraill ar gyfer datblygiad ar y safle.

6.3 Er enghraifft, ar sail y ffigurau am gost yr adeiladu gan y rhai sy'n apelio, gwelwyd byddai tŷ trefol dwy ystafell yn llawer rhatach nag adeiladu fflat dwy ystafell. Yn ogystal byddai'r un faint o alw yn y farchnad am dai ag y byddai am fflatiau, ac efallai byddai'r galw hyd yn oed yn fwy. Felly, dylai'r mater hwn am dai teras neu dai pâr fod wedi cael ei asesu yn fanwl, cyn bod y cynlluniau am yr apêl wedi cymryd lle. Efallai byddai hyn wedi gallu cynnig ateb a byddai'r datblygwr a'r Cyngor yn cytuno arno.

### **Swm cymudol oddi ar y safle**

6.4 Mae polisiâu cynllunio ar lefel lleol a chenedlaethol yn caniatáu'r defnydd o symiau cymudol i dalu am ddarpariaeth oddi ar y safle ond mewn amgylchiadau angenrheidiol. Fodd bynnag, daeth yr Arolygwr i'r casgliad fod y ddarpariaeth ar y safle yn hollol gyraeddadwy. Gellir ystyried swm cymudol ar gyfer y ddarpariaeth oddi ar y safle fel y cam gweithredu olaf, oherwydd bydd angen gwneud y mwyaf o bob posibilad am ddarpariaeth ar y safle.

6.5 Felly byddai dweud bod gostyngiad yn lefel y ddarpariaeth o 10 uned i 4 uned ac mai swm cymudol ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle oedd yr unig ffordd ymlaen, yn gor-symleiddio pethau yn ddifrifol. Y rheswm am hyn oedd nad oedd pob posibilad am ddarpariaeth ar y safle a gwahanol fathau o breswylfeydd wedi cael eu hystyried, neu fod y farchnad yn awgrymu nad oedd fflatiau yn addas.

### **Lefel o elw'r Datblygwr**

- 6.6 Mae elw'r Datblygwr yn adlewyrchu risgiau unrhyw gynllun datblygu, ac nid dyletswydd y Cyngor yw rhoi nac addasu caniatâd cynllunio ar sail bod y caniatâd yn mynd i wella neu gynyddu elw'r datblygwr. Ond, fel yn achos yr apêl, pe bai gofynion y farchnad yn newid yn ystod y cyfnod datblygu, nid lle'r Cyngor yw addasu'r polisi na'r arweiniad er mwyn cadw lefel ddigonol o elw i'r datblygwr. Eglurodd yr arolygwr yn glir bod lefel yr elw yn y cynllun hwn yn llawer gwell na sectorau marchnad eraill yn y cyfnod be bynnag fyddai'r ffigwr cyraeddadwy, unai 20% neu 13%. Felly nid yw asesu elw'r datblygwr yn fater y dylai'r Cyngor fynd i ddyfnder amdano. Y mater pwysicaf yw asesu a fydd y cynllun yn ymarferol economaidd ac a fydd y ddarpariaeth am dai fforddiadwy ar gael ar y safle.

### **Ystyriaethau mewn rhannau**

- 6.7 Yn yr achos hwn mae angen i'r rhai sy'n apelio nad oedd y datblygiad bellach yn ymarferol oherwydd cwmp yn y farchnad a gwerth tai. Credai'r rhai sy'n apelio mai'r elfen o dai fforddiadwy sy'n golygu bod y cynllun yn anymarferol. Ond roedd eu tystiolaeth wedi ei seilio ar bris y tir a phris adeiladu'r blociau o fflatiau a'r pris gwerthu ar y diwedd. Mae'r egwyddor ar gyfer darpariaeth o dai fforddiadwy wedi eu gosod allan yn glir yn y polisi SPG, a bod y polisi hwnnw yn cyfeirio ar y safle cyfan yn hytrach na rhannau ohono. Soniwyd hefyd y dylai'r tai fforddiadwy wrth asesu pa mor ymarferol oedd y safle dderbyn elw o'r cynllun cyfan h.y. tai a fflatiau. O ystyried yr elw mawr a dderbyniwyd gan y tai sengl, mae'r ddarpariaeth o unedau fforddiadwy ar y safle yn hollol ymarferol economaidd yn ôl yr Arolygwr.

### **Gwerth yn y Farchnad**

- 6.8 Derbyniodd yr Arolygwr y ffaith na allai categorïo gwerthoedd unedau o fflatiau i fod tua £95,000 neu tua £125,000 gan y Cyngor. Fodd bynnag, gallai ddod i'r casgliad rhesymol bod gwir werth yr amrediad yn ymarferol economaidd gydag elw'r datblygwr yn 13% neu 20% neu rhywle yn y canol. Ystyriwyd bod angen i'r Cyngor ddod yn weithredol o fewn dadleuon estynedig am werth a phrisio eiddo, a chanolbwyntio ar ba mor ymarferol mae'r cynllun o ran darpariaeth fforddiadwy. Yn yr achos hwn, roedd yr Arolygwr wedi'i argyhoeddi bod y safle yn ymarferol economaidd gyda gwerth terfynol yr unedau.

## **Gollyngiad**

- 6.9 Cafwyd rhybudd gan y rhai sy'n apelio ar sawl achlysur yn ystod y cyfarfod na fyddai gweddill y safle yn cael ei ddatblygu pe bai'r apêl yn cael ei ollwng. Ond dywedodd yr Arolygwr yn ei benderfyniad nad oedd yn fater digon mawr yn sgil methiant yr apelyddion i ymchwilio i unrhyw ffurfiau eraill o ddarpariaeth ar y safle. Mae'n debyg, dylai cynigiad o'r fath dim ond derbyn ychydig o sylw credadwy ar gyfer ystyriaethau safle yn y dyfodol.

## **7 Y CANLYNIAD**

- 7.1 Mae nifer o ffactorau angen eu hystyried yn ymwneud â chyfarfod cymhleth yr apêl, gan gynnwys materion am brisio, datblygiad rhannol, ffurfiau eraill o ddatblygu, lefel o elw, gollyngiad, yr amgylchedd economaidd presennol a pholisïau cynllunio. Fodd bynnag, yr hyn a ddaeth i'r amlwg yn ystod y broses ac a nodwyd gan yr Arolygwr yn ei gasgliad, oedd bod y dull o gefnogi gwybodaeth yn benodol iawn. Roedd yn canolbwyntio ar y canlyniadau gwaethaf posibl gan gynnwys prisio'r eiddo a'r diffyg galw am fflatiau ynghyd â datblygiad rhannol y fflatiau sy'n achosi methiant i dderbyn yr elw o'r cynllun cyfan. O ganlyniad, daeth y cais a barn y Cyngor a oedd yn cynnig datrysiadau eraill i Ran 106 o'r Cytundeb yn dderbyniol o dan yr amgylchiadau a gyflwynwyd gan yr apelyddion.
- 7.2 Ond, unwaith i'r cais gael ei archwilio yn fanwl gan ymgynghorwyr prisio a chynllunio annibynnol, roedd hi'n amlwg fod cymhlethdodau. Gellid dadlau bod rhaid i Ran 106 o'r Cytundeb aros yr un peth a bod y galw am dai fforddiadwy ar y safle yn para i fod yn ymarferol economaidd. Cwblhawyd hyn gan y penderfyniad i ollwng yr apêl a'r canlyniadau a nodwyd yn y llythyr penderfyniad a dderbyniwyd wrth yr Arolygydd.
- 7.3 Er mwyn symud ymlaen i archwilio cynigion pellach, awgrymwyd y dylai'r Cyngor ymchwilio i bosibiliadau o ddefnyddio ymgynghorwyr arbenigol ac annibynnol. Bydden nhw yn gallu rhoi cyngor ar unrhyw fath o dystiolaeth economaidd, ac efallai cyngor tebyg i'r hyn sy'n cael ei gynnig gan ACAS ar gyfer preswylfeydd i weithwyr am ffi osodedig gan yr ymgeisydd. Posibiliad arall efallai byddai archwilio'r posibiliadau i gael swyddog gyda chefnidir prisio a chynllunio er mwyn



bod yn gyfrifol am ddelio â chynigion gan gadw at Ran 106 o'r Cytundeb. Byddai cael swyddog arbenigol yn fanteisiol am y byddai yn medru datrys problemau cyn cyrraedd yr apêl. Byddai hefyd yn fanteisiol i'r swyddog hwnnw greu templed manwl ar gyfer amcangyfrif cyllidol a fyddai yn cynnwys agweddau angenrheidiol i'w trafod er mwyn osgoi amwysedd ar gyda cheisiadau'r dyfodol.