Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau A106

Hydref 2015

Paratowyd yr ymchwil hon ar gyfer Llywodraeth Cymru gan:

Hyder Consulting (UK) Limited | Tŷ HCL, Ffordd Fortran, Parc Busnes Llaneirwg, Llaneirwg, Caerdydd CF3 0EY, Y Deyrnas Unedig
enquiries: Ffôn: +44 (0)29 2092 6700 | Ffacs: +44 (0)29 2079 9275 | www.hyderconsulting.com

E-bost: planning.directorate@cymru.gsi.llyw.uk
Gwefan cynllunio: www.llyw.cymru/cynllunio

OGL ISBN Digidol 978 1 4734 4997 8 © Hawlfraint y Goron 2015 WG26889

CYNNWYS

1 Cyflwyniad ... 1
1.1 Nodau'r Astudiaeth ... 1
1.2 Y Broses Ymchwil ... 1
1.3 Cyd-destun Polisi ac Ymchwil ... 2
1.4 Strwythur yr Adroddiad ... 4
2 Dull Ymchwil ... 5
2.1 Cam 1 – Nodi Safleoedd sydd ar Stop ... 5
2.2 Cam 2 – Dethol a Dadansoddi Astudiaethau Achos ... 7
2.3 Cam 3 ... 15
3 Trosolwg o Safleoedd sydd ar Stop yng Nghymru ... 17
3.1 Cyflwyniad ... 17
3.2 Canfyddiadau o Gam 1 – Dadansoddi Ledled Cymru ... 17
4.2 Fframwaith Polisi ... 32
4.5 Hyfywedd ... 43
4.6 Effaith Rheoliadau 122 a 123 yr Ardoll Seilwaith Cymunedol ... 48
4.7 Materion Penodol i Safleoedd a Materion Eraill ... 50
4.8 Crynodeb ... 51
5 Casgliadau ... 52

Atodiadau

Atodiad 1
Taflenni Crynodeb yr Astudiaeth Achos

1 Cyflwyniad

1.1 Nodau'r Astudiaeth

Penodwyd Hyder Consulting Limited (nawr Arcadis) gan Lywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2015 i wneud gwaith ymchwil ar safleoedd sydd ar stop a chytundebau Adran 106 (A.106). Roedd y waith ymchwil gan Barton Willmore yn gynorthwyo Arcadis. Nod y gwaith ymchwil yw *'nodi a meintioli'r holl safleoedd sydd ar stop o ganlyniad i faterion yn ymwneud â chytundeb A.106, i archwilio'r rhesymau pam mae'r rhain ar stop a gwneud argymhellion i fynd i'r afael â'r materion hyn.'*

Bwriedir i ganlyniadau'r gwaith ymchwil hysbysu gwaith sy'n cael ei wneud yn rhan o gynigion *Cynllunio Cadarnhaol* Llywodraeth Cymru, y mae'r Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd wedi dweud fydd *'sylfeini system gynllunio wydn sy'n darparu'r twf, y swyddi a'r seilwaith y mae cymunedau Cymru eu hangen'* (cymerwyd o araith i Gynhadledd Gynllunio y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru 2014).

At ddibenion y gwaith ymchwil hwn, diffiniwyd safleoedd sydd ar stop naill ai fel rhai:

- Â chaniatâd cynllunio a chytundeb A.106 ar waith; neu
- Benderfyniad i roi caniatâd cynllunio nad ydynt wedi cael eu rhoi ar waith ers o leiaf blwyddyn.

Pan fo gan safle ganiatâd amlinellol a chytundeb A.106 ar waith, ond nad yw wedi cael ei roi ar waith ar y safle o fewn blwyddyn (pa un a yw ceisiadau materion a gadwyd yn ôl wedi cael eu derbyn ai peidio), mae'r safleoedd hyn hefyd wedi cael eu cynnwys fel rhai 'sydd ar stop'.

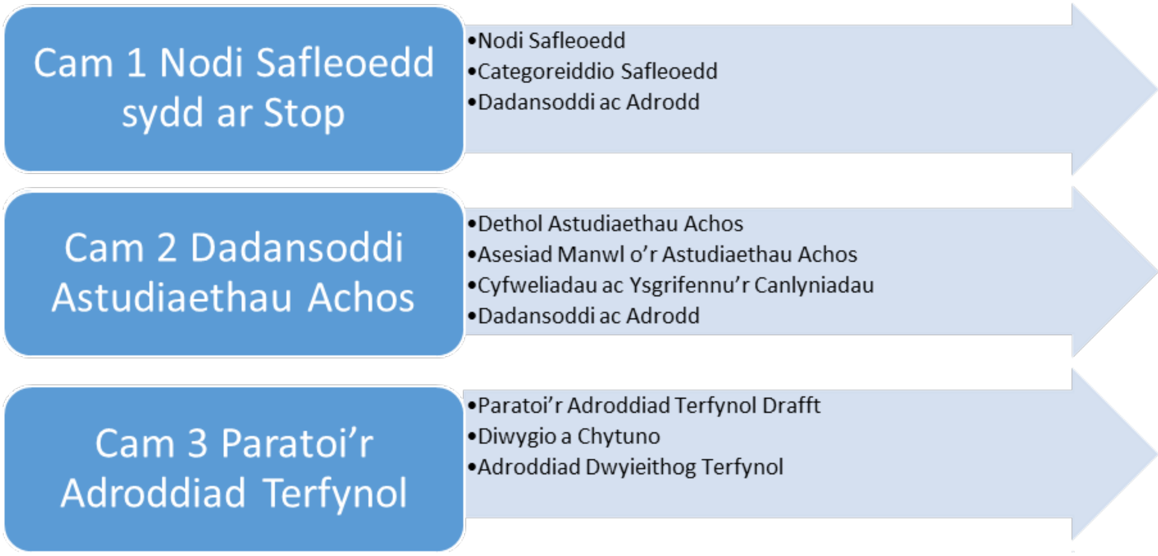
Gwneir cytundebau A.106 o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac maent yn gontractau preifat wedi'u rhwymo mewn cyfraith rhwng datblygwr (neu nifer o bartïon â buddiant) ac Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) sy'n gweithredu ochr yn ochr â chaniatâd cynllunio statudol[1].

1.2 Y Broses Ymchwil

Bu tri cham i'r astudiaeth ymchwil hon, a grynhoir yn **Ffigur 1.1** isod. Cam 1 oedd nodi a chategoreiddio safleoedd sydd ar stop ledled Cymru, gan gynnwys dadansoddiad o safleoedd sydd ar stop ar gyfer pob ACLl ac asesiad o berthynas safleoedd sydd ar stop â chytundebau A.106. Asesiad mwy manwl oedd Cam 2, gan gynnwys dewis ugain astudiaeth achos yng Nghymru, proses o gyfweliadau â phartïon perthnasol (i gynnig safbwyntiau cynllunio yn ogystal â safbwyntiau cyfreithiol a datblygwyr/asiantau) a dadansoddiad dilynol o'r canfyddiadau. Mae cam olaf yr astudiaeth yn dod â'r gwahanol elfennau ymchwil ynghyd yn yr Adroddiad Terfynol hwn, gan nodi themâu a materion allweddol yn ogystal â chasgliadau ac argymhellion.

[1] *Planning – Section 106 Agreements, Quick Guide*, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Gorffennaf 2015

Ffigur 1.1: Proses yr Astudiaeth



1.3 Cyd-destun Polisi ac Ymchwil

Mae polisi Llywodraeth Cymru ar gytundebau A.106 wedi'i gyflwyno ym Mholisi Cynllunio Cymru (adran 3.7) ar hyn o bryd, a cheir cyngor gweithdrefnol yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio (1997). Mae'r profion y mae'n ofynnol i gytundebau A.106 gydymffurfio â nhw wedi'u nodi yn Rheoliad 122 Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010. Mae cwmpas ac amrywiaeth cyfraniadau A.106 wedi ehangu'n sylweddol dros amser, wrth i'r defnydd o'r profion yn y Cylchlythyr nad ydynt wedi'u rhwymo mewn cyfraith yn cael eu "hymestyn". Ymestynnwyd gofynion A.106 mewn economi a oedd yn tyfu lle'r oedd datblygwyr yn derbyn y gofynion hyn yn amlach na pheidio er mwyn sicrhau caniatâd cynllunio. Hefyd, yn sgil economi a oedd yn gwella'n barhaus a chynnydd i werth eiddo (cyn y dirwasgiad), gallai datblygiadau wneud iawn am lawer o'r costau hyn. Fodd bynnag, yn dilyn y dirwasgiad yn 2008 a'r adferiad araf ers hynny, mae gofynion A.106 yn broblem fawr ar gyfer darparu datblygiadau.

Nod Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 ac agenda diwygio Cynllunio Cadarnhaol yw symleiddio'r system gynllunio yn ogystal â hwyluso system fwy cadarnhaol, tryloyw a chyson. Yn benodol, nid yw Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1, Ionawr 2015) yn cynnwys safleoedd lle mae cytundebau A.106 wedi cael eu hoedi o fwy na blwyddyn mewn ffigurau cyflenwi tir ar gyfer tai yn rhan o broses y Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Yn unol â hynny, bydd ACLlau yn ogystal ag ymgeiswyr yn dioddef effeithiau safleoedd sydd ar stop.

Ffi cynllunio yw'r Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) a ddaeth i rym ar 6 Ebrill 2010. Mae'r ASC, nad yw wedi'i ddatganoli, yn galluogi ACLlau yng Nghymru a Lloegr i godi arian gan ddatblygwyr sy'n ymgymryd â phrosiectau adeiladu newydd yn eu hardaloedd a gellir defnyddio'r arian i ariannu amrywiaeth eang o seilwaith sydd ei angen o ganlyniad i ddatblygiad. Ystyrir bod yr ardoll yn creu system decach, gan y bydd yn ei gwneud yn ofynnol i bob prosiect adeiladu ac eithrio'r rhai lleiaf i wneud cyfraniad tuag at seilwaith ychwanegol (nododd gwaith ymchwil yn Lloegr mai dim ond 6% o'r holl achosion o ganiatâd cynllunio wnaeth gyfrannu at o gost o gefnogi seilwaith o dan y system bresennol o rwymedigaethau cynllunio)[2].

Cynigir i'r ASC weithio ochr yn ochr â rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer datblygiadau penodol. Er enghraifft, ni ellir ariannu tai fforddiadwy drwy'r ardoll, ond dylid parhau i wneud

[2] Gwaith ymchwil Prifysgol Sheffield Hallam

hynny trwy gytundebau A.106. Mae canllawiau a gynhyrchwyd gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol[3] yn nodi bod yn rhaid cyflwyno cyfyngiadau ar y defnydd o rwymedigaethau cynllunio er mwyn sicrhau y gall rhwymedigaethau cynllunio a'r ASC weithio law yn llaw. Mae canllawiau a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru yn nodi 'Nid yw awdurdodau cynllunio lleol yn rhwymedig i gyflwyno rhestri taliadau a chânt barhau i ddibynnu ar rwymedigaethau cynllunio i ddarparu'r seilwaith angenrheidiol. Fodd bynnag, bydd eu gallu i wneud hynny wedi'i gyfyngu yn y dyfodol'[4]; ni cheir defnyddio rhwymedigaethau cynllunio sydd â'r nod o gasglu cyfraniadau cyfun gan bump neu fwy o ddatblygiadau i ddarparu seilwaith y gellid ei ariannu o'r ASC. Mae gan dri awdurdod lleol yng Nghymru restr codi tâl ar waith (ym mis Gorffennaf 2015), sef Rhondda Cynon Taf, Merthyr a Chaerffili; mae gan Gaerdydd a Sir Fynwy restri codi tâl drafft wedi'u cyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad.

Yn Lloegr, mae'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn cyflwyno cynigion i gyflymu trafodaethau A.106. Yn Natganiad yr Hydref 2014 a Chynllun Seilwaith Cenedlaethol 2014, dywedodd Llywodraeth flaenorol y DU y byddai'n cymryd camau pellach o ran trafodaethau A.106 i gyflymu'r broses gynllunio yn Lloegr drwyddi draw[5]. Yn benodol, byddai hyn yn cynnwys cyhoeddi canllawiau diwygiedig, ymgynghori ar broses gyflymach ar gyfer dod i gytundeb, ystyried sut y gellid cyflwyno amserlenni ar gyfer cytuno, a gwella tryloywder o ran y defnydd o gyllid A.106.

Cyhoeddwyd ymgynghoriad, Rhwymedigaethau cynllunio A.106 – cyflymu trafodaethau, ar 20 Chwefror 2015. Gofynnodd yr ymgynghoriad am safbwyntiau ar gynigion ar ddau fater:

- Cyflymu'r broses o drafod a chwblhau rhwymedigaethau cynllunio A.106; a
- Pha un a yw'r gofyniad i ddarparu cyfraniadau tai fforddiadwy yn rhwystr i ddatblygiadau sy'n darparu llety pwrpasol i fyfyrwyr.

Mae'r nodyn briffio y cyfeirir ato uchod yn nodi bod cynigion i gyflymu trafodaethau ar rwymedigaethau A.106 yn cynnwys:

- pennu cyfyngiadau amser eglur fel bod trafodaethau A.106 yn cael eu cwblhau yn unol â'r targed 8 i 13 wythnos presennol ar gyfer prosesu ceisiadau cynllunio, yn hytrach na gadael iddynt arafu'r holl broses gynllunio;
- ei gwneud yn ofynnol i bartïon gychwyn trafodaethau ar ddechrau'r broses cais cynllunio, yn hytrach na'r system bresennol lle gall trafodaethau gychwyn tuag at y diwedd yn aml;
- proses datrys anghydfod lle ceir oediadau mewn trafodaethau gan atal datblygiad;
- defnyddio dogfennau safonedig i osgoi gorfod drafftio cytundebau o'r newydd ar gyfer pob un cais; a
- deddfwriaeth bosibl yn y Senedd nesaf.

Ymatebodd cyn-Lywodraeth y DU i'r ymgynghoriad ar 25 Mawrth 2015 a chadarnhaodd y byddai'n gwneud newidiadau i'r Canllawiau Arfer Cynllunio Cenedlaethol (NPPG), i hybu'r

---

[3] http://planningguidance.planningportal.gov.uk/blog/guidance/community-infrastructure-levy/other-developer-contributions/

[4] Ardoll Seilwaith Cymunedol - Canllaw i Greu Rhestr Codi Tâl (Llywodraeth Cymru 2011)

[5] http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06418/SN06418.pdf

defnydd o gymalau safonol a mwy o ddefnydd o ymgysylltiad gan bob parti cyn gwneud y cais. Mae hyn wedi'i gynnwys fel Paragraff 25 yr NPPG[6] erbyn hyn. Dywedodd bod yr ymatebion yn dynodi y dylai'r Llywodraeth hefyd ystyried ymhellach sail ar gyfer cryfhau'r fframwaith deddfwriaethol ar gyfer datrys oediadau wrth drafod cytundebau A.106.

Yng Nghynllun Cynhyrchiant mis Gorffennaf 2015 Trysorlys Ei Mawrhydi, '*Fixing the Foundations: Creating a more Prosperous Nation*', cyhoeddodd y Llywodraeth ei bwriad i gyflwyno dull datrys anghydfod ar gyfer cytundebau A.106, er mwyn cyflymu trafodaethau a chaniatáu i gychwyniadau tai fynd rhagddynt yn gyflymach.

Yng Nghymru, dynododd canfyddiadau gwaith ymchwil a wnaed ar y broses caniatâd cynllunio ar gyfer tai (Llywodraeth Cymru 2013) bod nifer o broblemau a rhwystrau cyffredin yn y system gynllunio bresennol sy'n arwain at oediadau o ran darparu penderfyniadau cynllunio ar gyfer tai. Roedd canfyddiadau allweddol o'r adroddiad sy'n berthnasol i gytundebau A.106 yn cynnwys:

- mai prin yw'r dystiolaeth o Benawdau'r Telerau A.106 yn cael eu trafod yn ystod y cam cynymgeisio;
- ceir anghysondeb o ran sut y defnyddir gofynion A.106, yn enwedig ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy;
- mae'n 'arferol' i Benawdau'r Telerau A.106 gael eu gorffen yn dilyn penderfyniad pwyllgor i roi caniatâd cynllunio, a all gynnwys trafodaethau hirfaith; ac
- mae cytundebau A.106 yn aml yn cymryd misoedd lawer i gael eu cytuno a'u llofnodi.

Roedd casgliadau'r gwaith ymchwil o ran cytundebau A.106 yn cynnwys y dylid darparu Penawdau'r Telerau ar gyfer cytundebau A.106 gyda'r cais ac y dylid gwneud penderfyniadau pwyllgor dim ond pan fo Penawdau'r Telerau eglur wedi'u darparu; ac y dylai ymgeiswyr dalu ffi i brosesu'r cytundeb A.106, a chynigir amserlen lem ar gyfer llofnodi'r cytundeb o fewn tri mis i'r taliad, neu byddai penderfyniad y Pwyllgor yn dod i ben.

1.4 Strwythur yr Adroddiad

Mae'r adroddiad hwn wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

- mae Pennod 2 yn nodi'r dull ymchwil a ddefnyddiwyd yn fwy manwl;
- mae Pennod 3 yn cynnig trosolwg o safleoedd sydd ar stop ledled Cymru, gan gynnwys gwahanol ddulliau a fabwysiadwyd gan ACLlau unigol ac o'r astudiaethau achos;
- mae Pennod 4 yn ystyried y rhesymau pam mae safleoedd ar stop, gan ganolbwyntio ar nifer o themâu allweddol sydd wedi dod i'r amlwg yn ystod y gwaith ymchwil a gwneud awgrymiadau i'w hystyried; ac
- mae Pennod 5 yn cynnig casgliadau a chrynodeb o ystyriaethau.

[6] http://planningguidance.planningportal.gov.uk/blog/guidance/planning-obligations/planning-obligations-guidance/

2 Dull Ymchwil

Mae'r bennod hon yn disgrifio'r dull a ddefnyddiwyd i gyflawni pob cam o'r gwaith ymchwil.

2.1 Cam 1 – Nodi Safleoedd sydd ar Stop

Nod Cam 1 oedd gwneud gwaith ymchwil bwrdd gwaith i nodi'r holl safleoedd sydd ar stop yng Nghymru a'u categoreiddio yn ôl math a maint y datblygiad, ei leoliad, pa un a yw ar faes glas neu dir llwyd a pha un a yw mewn ardal gwerth uchel, canolig neu isel.

2.1.1 Defnyddio Cronfa Ddata Glenigan

Defnyddiwyd cronfa ddata Glenigan fel man cychwyn er mwyn nodi safleoedd posibl. Darparwr sector preifat o wybodaeth am y farchnad ddatblygu yw Glenigan, sy'n olrhain pob cais cynllunio yn y DU drwy'r broses o wneud penderfyniad hyd at gwblhau'r gwaith ar y safle. Canfuwyd o ymchwilio'r gronfa ddata fanylion cychwynnol prosiectau sydd ar stop posibl fesul ACLl ledled Cymru.

Roedd nifer o fanteision o ddefnyddio'r gronfa ddata, ac nid leiaf y ffaith ei fod yn cael gwared ar yr angen i swyddogion ACLlau ddarparu data eu hunain, a allai gymryd amser a bod yn gymhleth. Datgelodd darnau blaenorol o waith ymchwil ar rwymedigaethau cynllunio, fel y gwaith a wnaed gan David Lock Associates ym mis Mai 2014[7], gyfraddau ymateb cymharol isel gan ACLlau - yn achos gwaith ymchwil DLA, arolygwyd pob ACLl yn Lloegr gan sicrhau cyfradd ymateb o ddim ond 40%. Hefyd, mewn gwaith ymchwil blaenorol a wnaed gan Hyder ar ran Llywodraeth Cymru ar y broses gydsynio ar gyfer ceisiadau cynllunio ar gyfer prosiectau ynni adnewyddadwy, achoswyd oediadau i'r broses ymchwil oherwydd yr amser hirfaith a gymerwyd i ofyn am ddata manwl gan ACLlau yn uniongyrchol. Roedd defnyddio cronfa ddata Glenigan i lunio rhestr gychwynnol o brosiectau sydd efallai ar stop ym mhob ACLl yn darparu gwybodaeth yn brydlon felly.

Roedd y meini prawf chwilio ar gyfer cronfa ddata Glenigan yn cynnwys:

- Pob cais cynllunio a ganiatawyd yng Nghymru rhwng 05/03/2010 a 05/09/2014 (h.y. caniatâd cynllunio sy'n hŷn na chwe mis oed), ac eithrio safleoedd sydd wedi'u cwblhau neu sydd wedi dechrau ar y safle ac

- Am gyfnod hwy o amser (05/03/2000 - 05/09/2014), ceisiadau cynllunio a adroddwyd i'r Pwyllgor ond na roddwyd caniatâd cynllunio iddynt wedi hynny.

Nid oedd y broses o chwilio am geisiadau wedi'i chyfyngu i gynigion ar gyfer datblygiadau preswyl.

Nododd y chwiliad cychwynnol gyfanswm o 595 o safleoedd posibl sydd ar stop ledled Cymru. Ar gyfer pob cais, darparodd y gronfa ddata wybodaeth allweddol, gan gynnwys ACLl, rhif y cais cynllunio, cyfeiriad y safle, disgrifiad o'r datblygiad, cam cynllunio, dyddiad dechrau adeiladu a ragwelwyd a'r wybodaeth ddiweddaraf (sylwadau gan dîm ymchwil Glenigan a ddiweddarir yn gyfnodol). Adolygwyd y rhestr gychwynnol wedyn a dilëwyd unrhyw safleoedd nad oeddent yn

---

7 https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/314066/Section_106_Planning_Obligations_in_England_2011-12_-_Report_of_study.pdf

cyd-fynd â'r diffiniad o safle sydd ar stop (er enghraifft, pan roedd y sylwadau a ddarparwyd gan dîm ymchwil Glenigan yn datgelu bod gwaith adeiladu wedi cychwyn ar y safle).

Yn dilyn hyn, cafwyd gafael ar wybodaeth fwy manwl ar geisiadau cynllunio unigol gan ddefnyddio gwefannau ACLlau. Casglwyd y wybodaeth ganlynol ar gyfer pob ACLl pan roedd ar gael ar gyfer pob safle y mae'n bosibl sydd ar stop :

- Rhif y cais cynllunio
- Math o gais (Llawn, Amlinellol, Materion a Gadwyd yn Ôl);
- Cyfeiriad llawn (gan gynnwys cod post) a disgrifiad o'r datblygiad;
- Pa un a yw ar faes glas neu dir llwyd;
- Dyddiad dilysu;
- Dyddiad penderfyniad/ penderfyniad i roi caniatâd yn amodol ar A.106;
- Pa un a oedd y cais yn destun A.106;
- Dyddiadau Penawdau'r Telerau drafft; ac
- Unrhyw wybodaeth berthnasol arall a allai gynorthwyo i ddeall pam allai'r cais fod ar stop.

Roedd y wybodaeth a oedd ar gael o wefannau ACLlau unigol yn amrywio, wrth i rai ddarparu'r holl wybodaeth ac eraill wedi'u cyfyngu i ddyddiadau allweddol yn unig.

2.1.2 Dilysiad Awdurdodau Cynllunio Lleol

Yna, darparwyd rhestr o geisiadau cynllunio sydd efallai ar stop, gan gynnwys y wybodaeth fanwl a amlinellir uchod, i bob ACLl i'w dilysu. Gofynnwyd i'r ACLlau wirio bod rhestrau unigol yn cyfateb â'u cofnodion eu hunain o safleoedd sydd ar stop, i gadarnhau'r manylion ar gyfer pob cais cynllunio pan yn bosibl, i ddarparu unrhyw wybodaeth ychwanegol y maent yn ymwybodol ohoni fesul safle ac i nodi unrhyw safleoedd sydd ar stop yn eu hardaloedd y mae'n ymddangos eu bod ar goll o'r rhestr.

Er mwyn sicrhau cyfraddau ymateb mor uchel â phosibl, anfonwyd llythyr cychwynnol i bob ACLl gan Lywodraeth Cymru yn amlinellu natur y gwaith ymchwil, a chysylltwyd â'r ACLlau ar wahân wedi hynny gan aelodau'r tîm ymchwil, i ddarparu gwybodaeth fwy manwl ac i esbonio'r broses ymhellach.

Ymatebodd pob un o 25 ACLl Cymru yn gadarnhaol i'r cais i ddilysu a chynnig sylwadau ar y data ceisiadau cynllunio ar safleoedd sydd efallai ar stop. Roedd y swyddogion cynllunio'n gallu hysbysu'r astudiaeth trwy nodi'r sefyllfa o ran cytundebau A.106, materion hysbys sy'n wynebu datblygwyr a/neu'r broses a lle'r oedd datblygiadau'n cael eu hadeiladu erbyn hyn ac y dylid eu tynnu oddi ar y rhestr felly.

Yn ystod yr ymgysylltiad â'r ACLlau, trafodwyd y meysydd ychwanegol canlynol er mwyn rhoi cyd-destun i'r dadansoddiad o ddata a'r canfyddiadau:

- Trefniadau staffio, er enghraifft a oes gan yr ACLl Swyddog A.106 penodol;
- Gweithdrefnau ar gyfer rhyngweithio â'r adran gyfreithiol;

- Gweithdrefnau'n ymwneud ag aelodau/pwyllgorau cynllunio o ran trefniadau A.106 (er enghraifft hyfforddi aelodau);

- Trefniadau awdurdod dirprwyedig i wrthod caniatâd cynllunio os na chaiff y cytundeb A.106 ei lofnodi o fewn cyfnod penodedig o amser;

- Pa un a yw Penawdau'r Telerau'n cael eu cytuno cyn dyddiad y Pwyllgor Cynllunio a fydd yn ystyried y cais; a

- Materion eraill a allai hysbysu arfer gorau.

2.1.3 Categoreiddio Safleoedd

Darparodd y data wedi'i ddilysu restr o safleoedd sydd ar stop i'w dadansoddi ymhellach, gan gynnwys manylion y safleoedd hynny lle mae cytundebau A.106 yn berthnasol. O'r data wedi'i ddilysu, tynnwyd unrhyw geisiadau cynllunio yr oedd yn hysbys iddynt gael eu rhoi ar waith neu lle'r oedd adeiladu wedi dechrau ar y safle, oddi ar y rhestr hir. Tynnwyd unrhyw safleoedd nad oedd wedi cael eu rhoi ar waith ond lle'r oedd y cyfnod ers yr hysbysiad o benderfyniad yn llai na blwyddyn oddi ar y rhestr hefyd. Defnyddiwyd 31 Mawrth 2015 fel y pwynt cyfeirio ar gyfer y flwyddyn.

Yna, categoreiddiwyd y safleoedd sydd ar stop yn ôl:

- Math a maint y datblygiad;

- Pa un a yw'r safle ar faes glas neu dir llwyd;

- Pa un a yw'r safle mewn lleoliad trefol neu wledig.

2.2 Cam 2 – Dethol a Dadansoddi Astudiaethau Achos

Roedd Cam 2 yn cynnwys dethol sampl cynrychiadol o gynlluniau ar gyfer dadansoddiad manwl pellach o pam maen nhw ar stop. Cynigiwyd cymryd astudiaethau achos o gyfran fach o ACLlau yng Nghymru. Mae'r dull hwn yn caniatáu archwiliad mwy trylwyr gyda swyddogion o'r rhesymau pam mae'r safleoedd hyn ar stop, gan alluogi ystyriaeth o ble mae pethau wedi mynd yn dda yn ogystal â lle nad yw safleoedd wedi gwneud cynnydd fel y bwriadwyd yn yr un ACLl, ynghyd â'r rhesymau pam allai hyn fod yn wir. Mae Tabl 2.1 yn nodi'r ACLlau yng Nghymru yn erbyn amrywiaeth o feini prawf, sef:

- Gwasgariad daearyddol (y gogledd, y canolbarth, y de-orllewin neu'r de-ddwyrain);
- Awdurdodau trefol neu wledig yn bennaf;
- ACLlau â Swyddog A.106 penodol;
- ACLlau sydd ag awdurdod dirprwyedig neu gyfnod penodedig o amser y mae'n rhaid llofnodi cytundebau A.106 yn ei ystod;
- Nifer y safleoedd sydd ar stop ym mhob ACLl lle mae A.106 yn berthnasol;
- Safleoedd sydd ar stop fel cyfran o gyfanswm y ceisiadau a dderbyniwyd bob blwyddyn (yn seiliedig ar ddychweliadau tri misol 2014[8]);
- Statws y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl).

---

[8] http://gov.wales/topics/planning/planningstats/development-management-quarterly-survey/?lang=cy

Tabl 2.1: Dadansoddiad o Awdurdodau Cynllunio Lleol yn erbyn Meini Prawf ar gyfer eu Dethol fel Astudiaethau Achos

ACLl	Gwasgariad Daearyddol (Gogledd/ De-orllewin / De-ddwyrain/ Canolbarth)	Trefol/ Gwledig	Swyddog A.106 (Oes/Nac oes)	Awdurdod Dirprwyedig / Cyfnod Amser Penodedig ar gyfer llofnodi cytundebau A.106 (Oes/Nac oes)	Nifer y Safleoedd sydd ar Stop lle mae A.106 yn berthnasol	Safleoedd sydd ar Stop fel Cyfran o Gyfanswm y Ceisiadau bob Blwyddyn	Statws y Cynllun Datblygu
Ynys Môn	G	G	Nac oes	Nac oes	13	1.75%	Ôl-adneuo
Blaenau Gwent	De-dd	T	Nac oes	Nac oes	2	1.30%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2012
Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog	Can	G	Nac oes	-	3	0.62%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2013
Pen-y-bont ar Ogwr	De-dd	T	Oes	Nac oes	2	0.67%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2013
Caerffili	De-dd	T	Nac oes	Nac oes	17	1.99%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2010
Caerdydd	De-dd	T	-	-	20	1.36%	Archwiliad
Sir Gaerfyrddin	De-or	G	Oes	Oes	13	1.52%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2014
Ceredigion	Can	G	Nac oes	Oes	3	2.31%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2013
Conwy	G	G	Nac oes	Nac oes	2	0.93%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2013
Sir Ddinbych	G	G	Nac oes	Nac oes	5	0.85%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2013
Sir y Fflint	G	T	Nac oes	Oes	13	2.04%	Cyn-adneuo
Gwynedd	G	G	Nac oes	Nac oes	7	1.93%	Ôl-adneuo
Merthyr Tudful	De-dd	T	Nac oes	Nac oes	2	2.74%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2011
Sir Fynwy	De-dd	G	Nac oes	Nac oes	4	0.57%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2014

ACLl	Gwasgariad Daearyddol (Gogledd/ De-orllewin / De-ddwyrain/ Canolbarth)	Trefol/ Gwledig	Swyddog A.106 (Oes/Nac oes)	Awdurdod Dirprwyedig / Cyfnod Amser Penodedig ar gyfer llofnodi cytundebau A.106 (Oes/Nac oes)	Nifer y Safleoedd sydd ar Stop lle mae A.106 yn berthnasol	Safleoedd sydd ar Stop fel Cyfran o Gyfanswm y Ceisiadau bob Blwyddyn	Statws y Cynllun Datblygu
Castell-nedd Port Talbot	De-or	T	Nac oes	Oes	2	0.72%	Ôl-archwiliad
Casnewydd	De-dd	T	Oes	Oes	11	1.72%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2015
Sir Benfro	De-or	G	Nac oes	Oes	19	3.05%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2013
Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro	De-or	G	Nac oes	-	6	3.64%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2010
Powys	Can	G	Oes	Nac oes	6	1.50%	2il Adnau
RhCT	De-dd	T	Nac oes	Nac oes	14	1.65%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2011
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri	G	G	Nac oes	Oes	5	1.62%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2011
Abertawe	De-or	T	Nac oes	Nac oes	4	1.01%	Cyn-adneuo
Torfaen	De-dd	T	Oes	Oes	3	1.06%	Mabwysiadwyd CDLl yn 2013
Bro Morgannwg	De-dd	G	Oes	Nac oes	4	1.20%	Ôl-adneuo
Wrecsam	G	T	Nac oes	Oes	4	1.10%	Cyn-adneuo

2.2.1 Detholiad o ACLlau i'w Cynnwys

Penderfynwyd y dylai ACLlau gynrychioli'r canlynol:

- Gwasgariad daearyddol priodol ledled Cymru (ACLlau y Gogledd, y De-orllewin, y De-ddwyrain a'r Canolbarth);
- Cynnwys o leiaf un Awdurdod Parc Cenedlaethol;
- Cynnwys ACLlau trefol a gwledig;
- Cynnwys ACLlau sy'n cynrychioli amrywiaeth o ddulliau o ymdrin â chytundebau A.106 (y rhai â Swyddog A.106 a'r rhai heb un; y rhai ag awdurdod dirprwyedig/cyfnodau amser penodedig y mae'n rhaid llofnodi A.106 yn ei ystod a'r rhai hebddynt);
- Cynnwys ACLlau ar wahanol gamau o'r broses CDLl.

Dewiswyd saith ACLl ledled Cymru i'w cynnwys yng Ngham 2. Crynhoir y rhesymau am ddewis ACLlau unigol ym mhob un o ranbarthau Cymru isod.

Y Gogledd

Wrth nodi un ACLl trefol ac un gwledig yn y Gogledd i'w cynnwys:

- Mae gan y ddau ACLl trefol, Sir y Fflint a Wrecsam, nodweddion tebyg fel y dangosir yn **Nhabl 2.1**, o'r safbwynt nad yw'r naill ACLl na'r llall wedi mabwysiadu CDLl, nid oes gan yr un o'r ddau Swyddog A.106 penodol ac mae gan y ddau ACLl gyfnodau amser penodedig ar gyfer llofnodi cytundebau A.106. Cynigiwyd y dylid cynnwys **Sir y Fflint** fel ACLl astudiaeth achos o ganlyniad i'r gyfran ychydig yn uwch o safleoedd sydd ar stop.
- O'r ACLlau sy'n wledig yn bennaf yn y Gogledd, penderfynwyd cynnwys **Conwy** at ddibenion yr astudiaeth achos. Mae Conwy yn o'r tri ACLl yn y gogledd sydd wedi mabwysiadu CDLl; ac er nad oes gan y Fwrdeistref Sirol Swyddog A.106 penodol, ceir swyddog â chyfrifoldebau A.106 cyffredinol mewn swyddogaeth ehangach a cheir grŵp monitro A.106 tri misol gweithredol hefyd. Mae nifer a chyfran y safleoedd sydd ar stop yn gymharol isel, ac mae'n bosibl y gallai astudiaethau achos o'r ACLl nodi a yw'r gweithdrefnau ar gyfer ymdrin â chytundebau A.106 yn cynorthwyo hyn.

Y Canolbarth

O'r ddau ACLl yn y Canolbarth, Powys and Ceredigion, penderfynwyd cynnwys **Ceredigion** gan nad oes gan yr ACLl Swyddog A.106 a bod cyfran y safleoedd sydd ar stop yn uwch nag ym Mhowys.

Y De-orllewin

Wrth nodi ACLlau trefol a gwledig i'w cynnwys yn y De-orllewin, cynigiwyd y dylid cynnwys **Sir Benfro** oherwydd y ffaith ei fod yn awdurdod gwledig ac yn meddu ar un o'r cyfraddau uchaf o safleoedd sydd ar stop o'i chymharu â chyfanswm y ceisiadau bob blwyddyn (3.05%).

Y De-ddwyrain

Mae gan dair ardal drefol fawr Abertawe, Caerdydd a Chasnewydd gyfran gymharol debyg o safleoedd sydd ar stop (1.01%, 1.36% ac 1.72% yn eu trefn). O'r tri, dim ond Casnewydd sydd wedi mabwysiadu CDLl. Hefyd, mae gan **Gasnewydd** Swyddog A.106 penodol a chyfnod

amser penodedig ar gyfer llofnodi cytundebau A.106, ynghyd â nifer resymol o astudiaethau achos posibl, a dyna pam y cafodd ei gynnwys fel ACLl astudiaeth achos.

Hefyd, ystyriwyd y gallai fod yn ddiddorol cynnwys ACLl nad oes ganddo Swyddog A.106 ac nad oes ganddo gyfnod amser penodedig ar gyfer llofnodi cytundebau A.106. O ACLlau'r De-ddwyrain, mae hyn yn berthnasol i Flaenau Gwent a Chaerffili; dewiswyd **Caerffili** fel ACLl astudiaeth achos oherwydd, o'r ddau awdurdod, mae'n meddu ar gyfran ychydig yn uwch a nifer wirioneddol uwch o safleoedd sydd ar stop.

Awdurdodau Parc Cenedlaethol

Gan fod Cyngor Sir Penfro wedi ei gynnwys fel ACLl astudiaeth achos, ni ystyriwyd y byddai'n briodol cynnwys APC Arfordir Penfro hefyd. Yn ogystal, ceir nifer a chyfran fach iawn o safleoedd sydd ar stop yn APC Bannau Brycheiniog. Cynigiwyd felly y dylid cynnwys **APC Eryri** fel ACLl astudiaeth achos.

Trosolwg o ACLlau Unigol

Ym mhob un o'r saith ACLl y penderfynwyd eu cynnwys, cynhaliwyd cyfarfod gyda swyddogion cynllunio perthnasol er mwyn cael trosolwg o'r meysydd canlynol:

- Adnoddau a phrosesau'r tîm cynllunio a chyfreithiol ar gyfer ymdrin â chytundebau A.106
- Gweithdrefnau ar gyfer monitro cynnydd
- Defnydd o ddrafftiau safonol a dull o ymdrin ag elfennau sydd wedi'u cynnwys mewn cytundebau
- Asesiadau hyfywedd – sut maent yn cael eu hasesu gan yr ACLl, hyfforddiant a gwybodaeth, cyfranogiad aelodau
- Trafodaethau ar y materion allweddol yn y broses a allai arwain at oedi cyn llofnodi cytundeb A.106 a/neu ei weithredu ar y safle
- Defnydd o gyfnodau amser penodedig a photensial ar gyfer ffioedd a sut y gellid cytuno a gorfodi hyn
- Nodi materion a allai hysbysu arfer gorau

2.2.2 Astudiaethau Achos

Roedd briff yr astudiaeth yn ei gwneud yn ofynnol i archwilio tua 20 o astudiaethau achos yn rhan o'r gwaith ymchwil ac y dylai'r rhain gynnwys:

- Wyth enghraifft lle bu oedi hir rhwng y penderfyniad i roi caniatâd cynllunio a llofnodi'r A.106;
- Wyth enghraifft o oediadau canolig; a
- Phedair enghraifft arall lle na fu unrhyw oedi.

Dewiswyd astudiaethau achos unigol o bob un o'r saith ACLl a nodir uchod. Nid yw'r holl ACLlau yn nodi cam bwriad i gymeradwyo grant ac felly mae'r oedi wedi cael ei fesur fel y cyfnod rhwng cofrestru'r cais a hysbysiad am benderfyniad ar gyfer llawer o geisiadau.

Defnyddiwyd y cyfnodau amser canlynol i gategoreiddio lefel yr oedi ar gyfer y safleoedd sydd ar stop yn seiliedig ar ystod yr amseriadau yn y ceisiadau a nodwyd:

- Oedi hir – mwy na dwy flynedd;
- Oedi canolig – rhwng naw mis a dwy flynedd;
- Oedi byr – hyd at naw mis.

Dylid nodi na ddefnyddiwyd categori 'dim oedi' gan fod hwn yn anodd ei ddiffinio o'r wybodaeth sydd ar gael yn hwylus am geisiadau. Hefyd, mae'r termau'n berthnasol ac mae'n bosibl y bydd cais ag 'oedi byr' o wyth mis wedi cael problemau sylweddol yn llofnodi'r cytundeb A.106 o hyd, a allai fod o ddiddordeb i'r astudiaeth hon.

Mae'r broses ddethol hefyd wedi cymryd i ystyriaeth:

- Lleoliad/ ardal ACLl – er mwyn sicrhau gwasgariad priodol ar draws y saith ACLl;
- Math o ddatblygiad - bydd mwyafrif y safleoedd yn rhai preswyl yn unol â briff yr astudiaeth, ond gallai rhai gynnwys defnyddiau cymysg a chynlluniau nad ydynt yn rhai preswyl i gynnig gwahanol safbwynt; a
- Maint y datblygiad – mae safleoedd preswyl wedi cael eu categoreiddio'n rhai mawr (mwy na 100 uned), canolig (21 i 100 uned) neu fach (20 uned neu lai). Nid yw maint y datblygiad yn hysbys ar gyfer pob cais.

Dewisiwyd cyfanswm o 24 o astudiaethau achos i'w harchwilio ymhellach (mae hyn yn cynnwys ceisiadau dros dro, pe nai bai'r holl wybodaeth yn cael ei derbyn ar gyfer nifer o astudiaethau achos) a thabl a gyflwynwyd i dîm Llywodraeth Cymru yn nodi'r broses ddethol.

Yna, ar gyfer pob astudiaeth achos, cynhaliwyd yr ymchwiliad canlynol pan yn bosibl er mwyn cynnig amrywiaeth o safbwyntiau a gwybodaeth am y cais:

- Adolygiad o'r ffeil achos;
- Trafodaeth gyda'r Swyddog Achos neu Swyddog A.106;
- Trafodaeth gyda Swyddog Cyfreithiol yr ACLl;
- Trafodaeth gyda'r ymgeisydd neu'r asiant.

Yn ystod y broses o ymchwilio i astudiaethau achos, ni ellid dilyn pump o'r ceisiadau a nodwyd o'r 24 ymhellach. Roedd hyn oherwydd diffyg gwybodaeth a oedd ar gael ar ffeil ym mhedwar o'r achosion ac erlyniad troseddol parhaus yn ymwneud ag un datblygiad. O ganlyniad, ymchwiliwyd i 19 o geisiadau yn drylwyr. Mae **Tabl 2.2** drosodd yn dangos nifer yr astudiaethau achos yr ymchwiliwyd iddynt yn ôl pob maen prawf dethol. Mewn nifer o achosion, nid oedd y wybodaeth ar gyfer y meini prawf dethol yn hysbys tan i'r dadansoddiad manwl gael ei gyflawni, ac felly newidiwyd categori rhai safleoedd.

Ystyrir bod y nifer hon yn cynnig sail briodol ar gyfer y dadansoddiad a'r adrodd gan fod y briff yn gofyn am "tua 20 astudiaeth achos" ac ategwyd y dadansoddiad o geisiadau unigol gan drafodaethau trylwyr gyda'r saith ACLl, dau weithdy dilysu a chyfarfod gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (fel y trafodir isod).

2.2.3 Cyfarfod gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a'r Gweithdai Dilysu

Aeth cynrychiolwyr tîm yr astudiaeth i gyfarfod y Ffederasiwn Adeiladwyr Tai yng Nghaerdydd ddydd Llun 18 Mai 2015 lle cafwyd trafodaeth agored ar y problemau a'r gwelliannau posibl i gytundebau A.106 o safbwynt y diwydiant adeiladu cartrefi. I grynhoi, roedd y materion allweddol a godwyd yn y cyfarfod fel a ganlyn:

- Nid yw'r diffiniad o safleoedd sydd ar stop yn cynnwys safleoedd a allai fod wedi cychwyn ar y safle (fel seilwaith a/neu un neu ddwy o unedau) ond sy'n cael eu stopio wedyn oherwydd problemau hyfywedd a allai fod yn berthnasol i'r rhwymedigaethau yn yr A106;
- Mae'r diffyg adnoddau mewn rhai awdurdodau lleol i ymdrin ag A106 yn broblem arwyddocaol, gall hyn fod yn swyddogion cynllunio ac yn dimau cyfreithiol. Mae cyngor cyfreithiol yn aml ar gontract allanol ac yn rhan-amser;
- Ceir diffyg gwybodaeth/ gwerthfawrogiad o faterion hyfywedd. Ystyrir yn benodol bod y ffordd y mae ACLlau yn derbyn gwerthoedd tir yn yr asesiad hyfywedd ar wahân i wirionedd prisiau tir. Ystyrir bod gorddibyniaeth ar gynghorwyr a dulliau penodol. Nid yw'n ymddangos bod adrannau ystadau'n cymryd rhan. Mae aelodau'n tueddu i gymryd cyngor swyddogion ond mae dealltwriaeth swyddogion yn amrywio. Mae rhai ACLlau yn dechrau gyda gwerthfawrogiad da o'r hyn a allai fod yn hyfyw, a cheir tueddiad i'r rhain fod yn y meysydd anoddach o'r farchnad. Pwysleisiwyd nifer o weithiau mai hyfywedd yw'r mater allweddol o ran A106;
- Mae'r adeiladwyr cartrefi yn aml yn drafftio'r A106 i gynorthwyo'r broses. Fel y cyfryw, mae ganddynt farn ar y posibilrwydd o orfod talu am y broses yn y dyfodol;
- Yn aml, gall gymryd amser maith i wneud mân-ddiwygiadau terfynol i gytundeb. Gall fod anghysondebau rhwng dulliau gwahanol swyddogion cyfreithiol yn yr un awdurdod;
- Gellid croesawu amserlenni/ cytundebau perfformiad i gyrraedd yr A106 wedi'i lofnodi ond byddai angen rhyw fath o ddull ar gyfer eu gorfodi, gyda chosbau/ cymhellion o bosibl;
- Bu trafodaeth ar ymgymeriadau unochrog a manteision posibl dull a fabwysiadwyd gan un ACLl lle llofnodir dau gytundeb, un ar gyfer tai fforddiadwy ac un ar gyfer A106 arall. Gellid nodi'r agweddau ar dai nad ydynt yn fforddiadwy mewn ymgymeriad unochrog.

Hefyd, cynhaliwyd dau weithdy dilysu gyda rhanddeiliaid i ystyried y materion. Roedd y rhain yn cynnwys cynrychiolwyr o'r diwydiant tai a chynrychiolwyr a swyddogion cyfreithiol a chynllunio o ACLlau na gymerasant ran yn yr astudiaethau achos. Cynhaliwyd gweithdy yn y Gogledd ddydd Merched 10 Mehefin 2015 yn swyddfa Llywodraeth Cymru yng Nghyffordd Llandudno, ac yn y De ddydd Mawrth 16 Mehefin yn swyddfa Hyder yng Nghaerdydd.

Roedd y materion allweddol a godwyd yn y gweithdai dilysu fel a ganlyn:

Adnoddau a phroses

- Gall cymalau tai fforddiadwy achosi problemau gyda rhoddwyr benthyciadau ac oediadau cyn dod i gytundebau
- Mae safoni cytundebau'n digwydd i raddau, ond ystyriwyd gan rai ei fod yn anodd ar draws gwahanol Awdurdodau Lleol o ystyried y gwahanol ddulliau o ymdrin â thai fforddiadwy; dywedodd eraill na ddylai fod yn rhy anodd dod o hyd i ateb ar draws meysydd sy'n bodloni gofynion rhoddwyr benthyciadau

- Mae gwybodaeth ac arbenigedd asiant yr ymgeisydd o ran A.106 yn cael effaith sylweddol ar effeithlonrwydd y broses
- Gellid defnyddio Ymgymeriadau Unochrog ar gyfer cyfraniadau ariannol, yn enwedig i ddatblygiadau llai, gan nodi nad yw'n caniatáu i'r ymgeisydd adennill y cyfraniad os na chaiff ei wario
- Yn yr ACLlau mwy gwledig, awgrymwyd nad oes digon o waith i gyfiawnhau swyddog A.106 penodol
- Mae perchnogaeth tir a chynlluniau hawl yn aml yn achosi problemau ac oediadau sylweddol i ddatblygwyr llai. Awgrymwyd gan ddatblygwr y gellid codi hyn ar y cam dilysu gyda'r nod o'i ddatrys cyn i'r cais gyrraedd y pwyllgor
- Byddai cytundebau perfformiad cynllunio, gan gynnwys yr A.106, ddim ond yn berthnasol i safleoedd mwy mewn gwirionedd, ac felly hefyd dulliau adolygu ar hyfywedd
- Byddai drafft A.106 wedi'i gytuno i adroddiad y pwyllgor yn cynorthwyo i gyflymu pethau.
- Mae angen pennu amserlen gan y gall pethau fynd ymlaen ac ymlaen. Gallai hyn fod yn uchafswm o flwyddyn yn unol â safon Llywodraeth Cymru ar gyfer argaeledd tir ar gyfer tai.

Hyfywedd

- Mae gwerthoedd tir yn seiliedig ar werthoedd presennol nid ar yr adeg caffael. Dywedodd datblygwyr bod hyn yn effeithio ar hyfywedd pan brynwyd safleoedd cyn y dirwasgiad
- Ceir gwahanol ddulliau o asesu hyfywedd a phan gaiff dau wahanol ddull eu cymharu gall hyn arwain at wahaniaethau amlwg rhwng y dulliau
- Gall cyfrinachedd gwybodaeth fod yn broblem i Aelodau Cyngor ei ddeall ac nid yw llawer o aelodau pwyllgorau'n deall hyfywedd.
- Byddai dulliau adolygu yn ystod y gwaith o adeiladu'r safle ddim ond yn berthnasol i'r safleoedd mawr iawn a dweud y gwir
- Efallai fod dogfennau polisi'n pennu gofynion afrealistig o ran tai fforddiadwy mewn ardaloedd lle mae gwerthoedd y farchnad yn isel

Materion eraill ac awgrymiadau

- Dylid cynnal mwy o drafodaethau gerbron y Pwyllgor i wella effeithlonrwydd
- Gall ymgynghori cyn gwneud y cais helpu i nodi problemau, gan gynnwys gyda hyfywedd
- Ystyrir fod y cytundeb A.106 yn un rhan o broblem fwy o ddarpariaeth safleoedd, ac mae cyfyngiadau safle ac amodau'r farchnad yn ffactorau arwyddocaol
- Pan fo canllawiau cynllunio atodol ar waith, mae hyn yn ei gwneud yr hyn fydd yn ofynnol yn amlwg i'r darpar ymgeisydd.

2.3 Cam 3

Cam olaf y gwaith ymchwil fu tynnu canfyddiadau'r ymchwil a wnaed ynghyd a gwneud cyfres o gasgliadau ac argymhellion, sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwn.

Tabl 2.2: Dadansoddiad o'r Astudiaethau Achos

Lefel yr Oedi cyn Llofnodi A.106 neu wneud penderfyniad	Maint y Datblygiad	Caerffili	Ceredigion	Conwy	Sir y Fflint	Casnewydd	Sir Benfro	APC Eryri	Cyfanswm
Hir (>2 flynedd)	Mawr (>100 uned)					1	1		**2**
	Canolig (21-100 uned)		1						**1**
	Bach (20 neu lai)	1	1	1	2			1	**6**
	Cyfanswm	**1**	**2**	**1**	**2**	**1**	**1**	**1**	**9**
Canolig (9 mis i 2 flynedd)	Mawr (>100 uned)								**0**
	Canolig (21-100 uned)				1		4		**5**
	Bach (20 neu lai)			1	1			2	**4**
	Cyfanswm	**0**	**0**	**1**	**2**	**0**	**4**	**2**	**9**
Byr (llai na 9 mis)	Mawr (>100 uned)					1			**1**
	Canolig (21-100 uned)								**0**
	Bach (20 neu lai)								**0**
	Cyfanswm	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**
Cyfanswm yr ACLl		**1**	**2**	**2**	**4**	**2**	**5**	**3**	**19**

3 Trosolwg o Safleoedd sydd ar Stop yng Nghymru

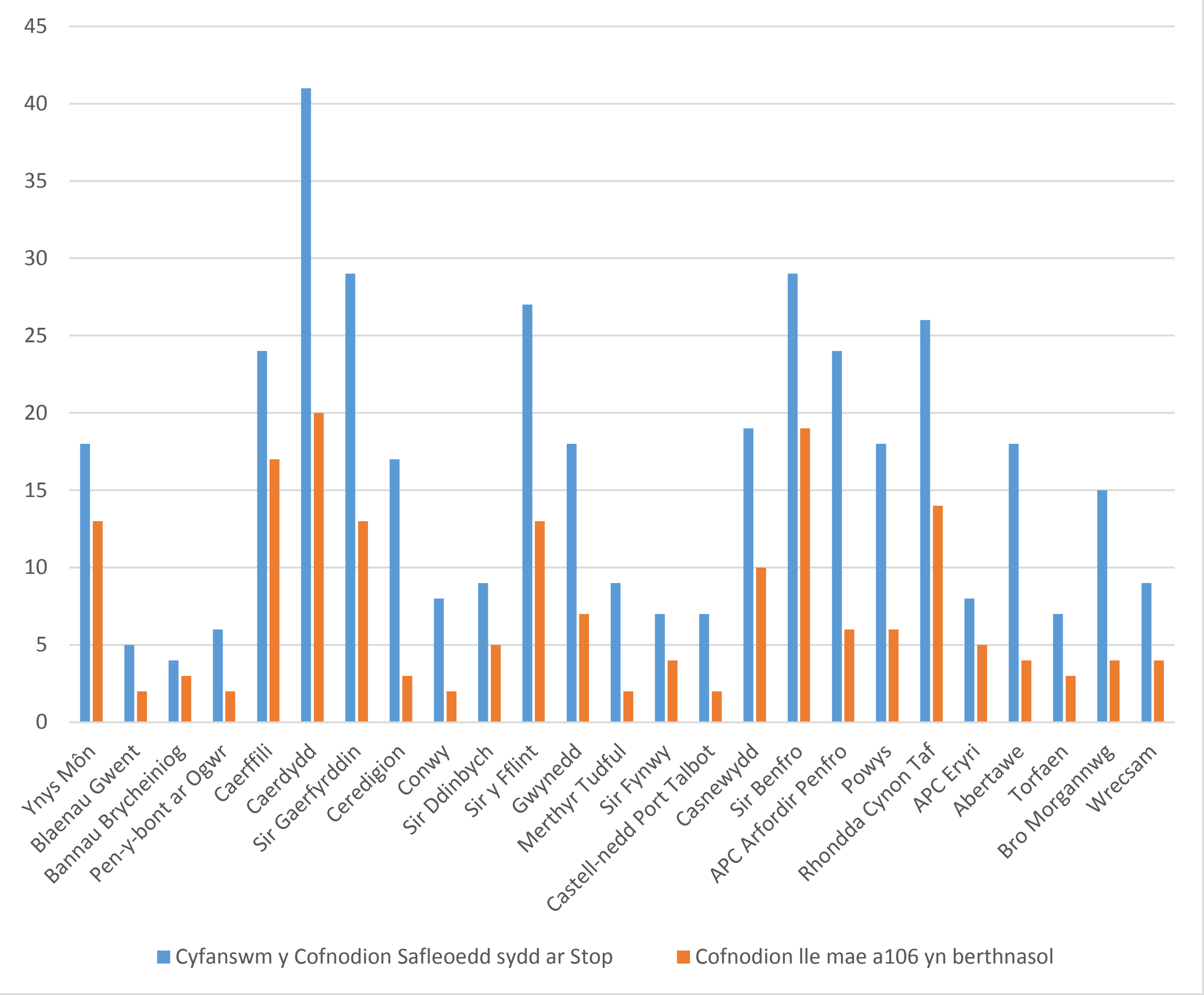
3.1 Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn cynnig crynodeb o'r data a gasglwyd yn rhan o ddau gam y gwaith ymchwil, gan gychwyn gyda throsolwg o safleoedd sydd ar stop yng Nghymru ac yna crynodeb o'r canfyddiadau o'r dadansoddiad o ACLlau astudiaeth achos a'r astudiaethau achos eu hunain. Defnyddiwyd y data a gyflwynir yn y bennod hon i nodi themâu allweddol, meysydd o arfer gorau ac argymhellion posibl, a ddisgrifir ymhellach ym Mhennod 4.

3.2 Canfyddiadau o Gam 1 – Dadansoddi Ledled Cymru

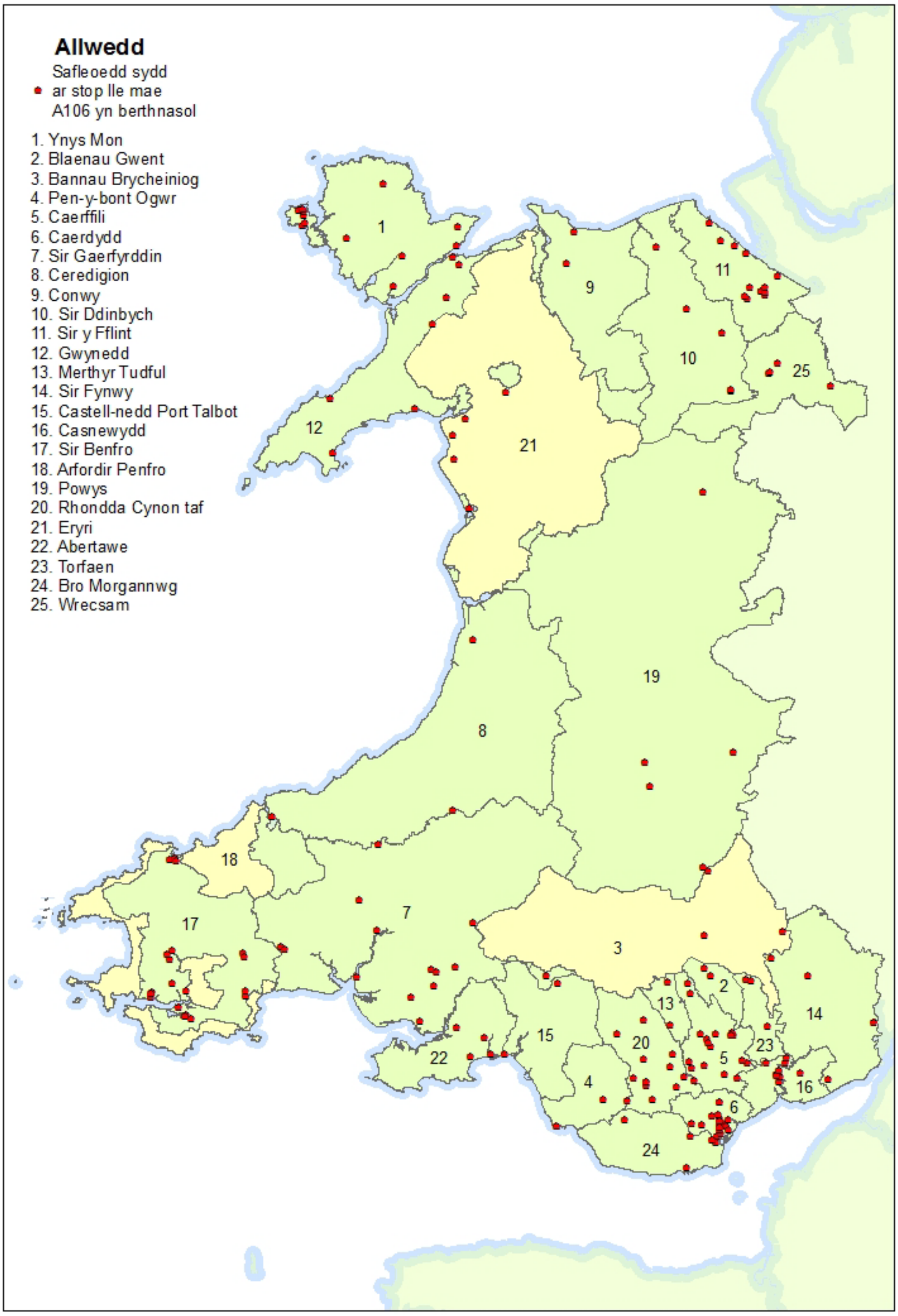
Casglwyd a dadansoddwyd data o bob un o'r ACLlau yng Nghymru yn unol â'r dull a ddisgrifir yn y bennod flaenorol. Dangosodd y data gyfanswm o 402 o safleoedd ledled Cymru y mae'n ymddangos eu bod ar stop. O'r rhain, mae cytundebau A.106 yn berthnasol i 183 o safleoedd neu 46%. Dangosir cyfanswm y safleoedd sydd ar stop a'r rhai lle mae A.106 yn berthnasol fesul ACLl yn **Ffigur 3.1**.

Ffigur 3.1: Safleoedd sydd ar Stop fesul ACLl – Cyfanswm y Niferoedd a Niferoedd lle mae A.106 yn Berthnasol



Mae **Ffigur 3.2** yn dangos y dosbarthiad gofodol ar draws Gymru o safleoedd sydd ar stop lle mae cytundeb A.106 yn berthnasol. Mapiwyd y rhain yn seiliedig ar godau post ceisiadau.

Ffigur 3.2: Dosbarthiad Gofodol Safleoedd sydd ar Stop



Mae dosbarthiad safleoedd sydd ar stop ledled Cymru yn dangos darlun amrywiol. Ar y naill law, ceir clwstwr amlwg o safleoedd sydd ar stop yn ardaloedd mwy trefol y De; mae hyn yn debygol o fod yn rhannol oherwydd y nifer fawr o geisiadau a dderbyniwyd yn yr ardaloedd hyn (er enghraifft, er bod Cyngor Caerdydd yn dangos nifer fawr o safleoedd sydd ar stop yn gymesur o'i gymharu ag ACLlau eraill, mae hyn yn cyfateb i ddim ond 1.36% o gyfanswm y ceisiadau a dderbynnir gan yr Awdurdod bob blwyddyn).

Mae ACLlau eraill lle mae'n ymddangos bod niferoedd cymharol uchel o safleoedd sydd ar stop yn cynnwys awdurdodau gwledig Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro, y mae'r ddau'n awdurdodau sy'n

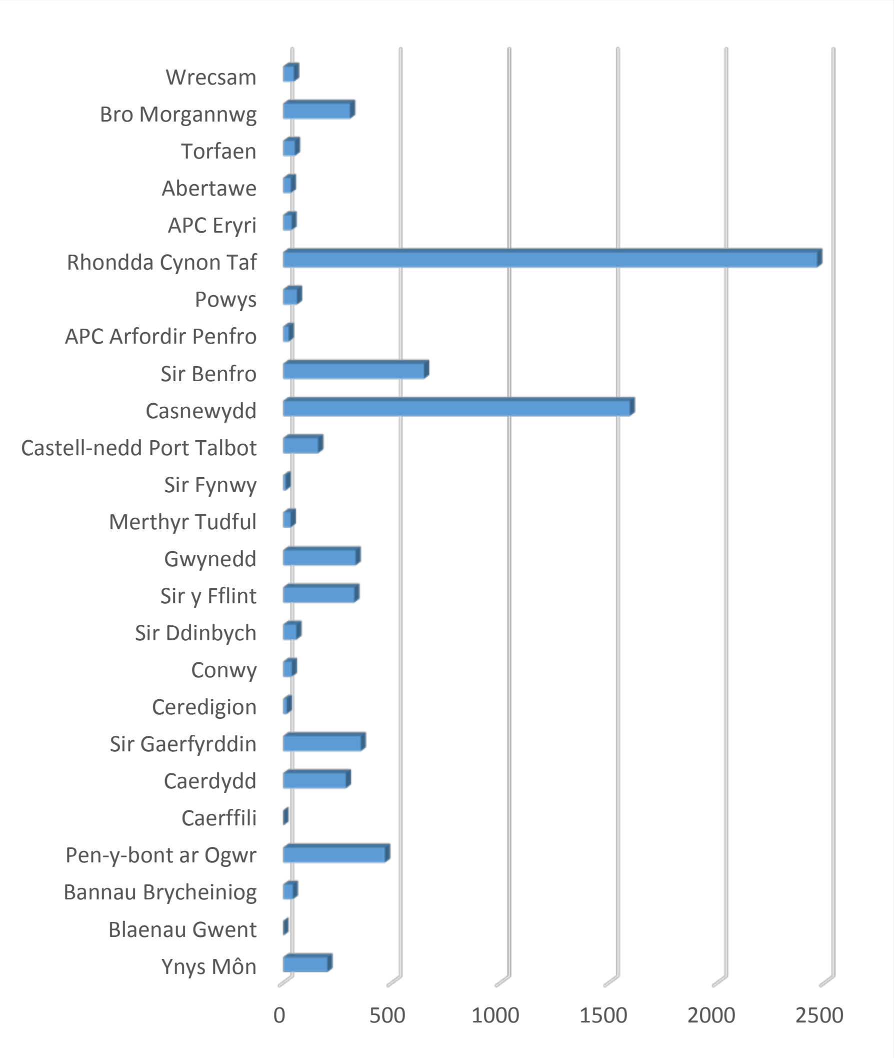
cwmpasu ardaloedd daearyddol mawr ac yn wledig eu natur, a allai achosi problemau'n ymwneud â hyfywedd cynlluniau. Mae awdurdod Sir y Fflint yn y Gogledd unwaith eto'n dangos clwstwr o safleoedd sydd ar stop; gallai ffactorau i'w hystyried ymhellach yma gynnwys y fframwaith polisi cynllunio. Fodd bynnag, nid oes patrwm eglur o gwbl ar draws ACLlau ar sail syml eu maint neu pa un a ydynt yn drefol/gwledig eu natur (er enghraifft, ceir ACLlau trefol a daearyddol fawr â chyfran gymharol fach o safleoedd sydd ar stop yn eu hardaloedd). Mae'n amlwg felly bod amrywiaeth o ffactorau eraill ar waith.

3.2.1 Cyfansoddiad Safleoedd sydd ar Stop ledled Cymru

O'r cyfanswm o 183 o safleoedd sydd ar stop sydd angen cytundebau A.106, mae'r mwyafrif llethol (87%) yn cynnwys datblygiad preswyl. Roedd 13% arall ar gyfer datblygiad masnachol ac roedd tua 10% o safleoedd ar gyfer elfennau masnachol a phreswyl.

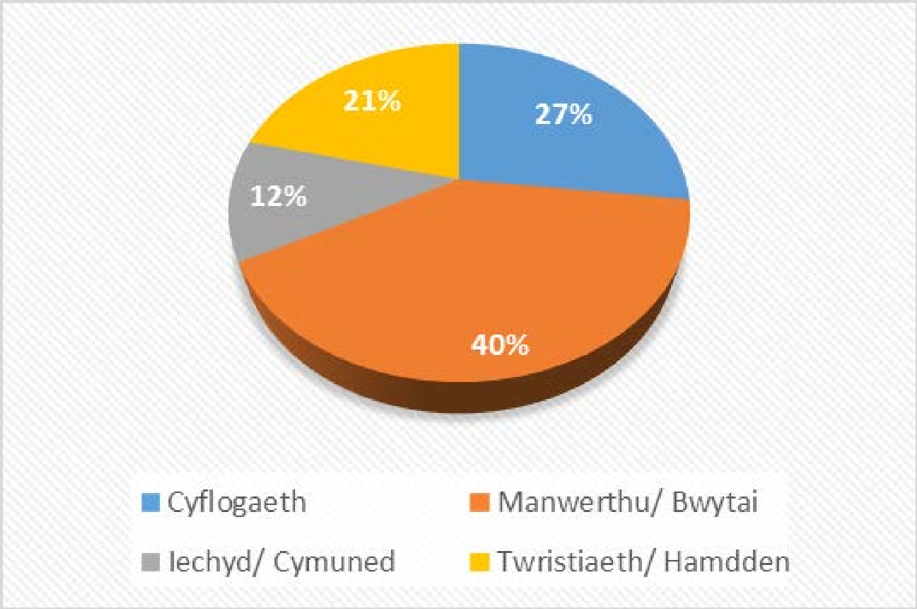
Amcangyfrifwyd nifer y cartrefi a allai fod ar stop ar y safleoedd, er y dylid nodi nad yw nifer yr anheddau ar gael ar gyfer pob safle. Roedd o leiaf 7,600 o gartrefi yn rhan o'r safleoedd ar stop. Mae **Ffigur 3.3** yn dangos nifer y cartrefi fesul ACLl. Datblygiadau mawr sengl o fwy na 1,000 o gartrefi oedd yn bennaf gyfrifol am y niferoedd mwy yn Rhondda Cynon Taf, a dylid pwysleisio efallai nad yw'r rhain ar stop oherwydd A.106 ond y gallai fod am resymau eraill fel costau datblygu safleoedd.

Ffigur 3.3: Nifer y Cartrefi sy'n rhan o Safleoedd sydd ar Stop fesul ACLl



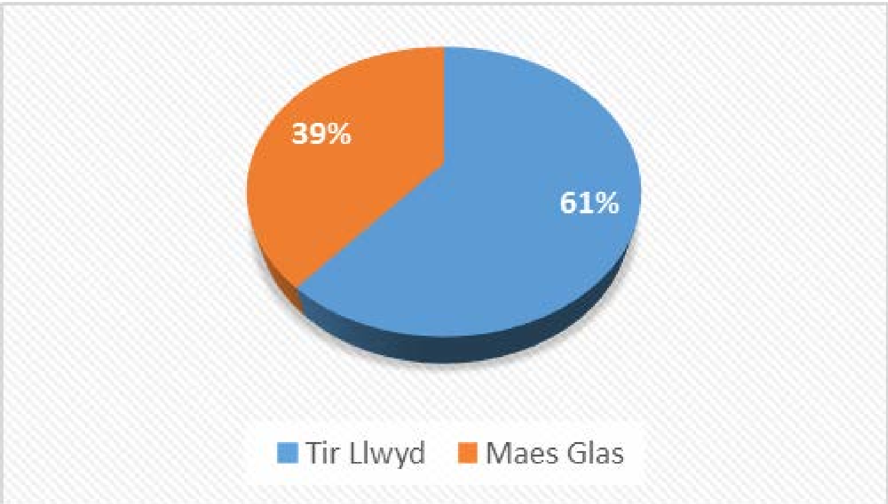
Dangosir cyfansoddiad y defnyddiau nad ydynt yn rhai preswyl yn **Ffigur 3.4**. Manwerthu yw'r gyfran fwyaf o ddefnyddiau nad ydynt yn rhai preswyl, gyda chynigion ar gyfer siopau bwyd ac unedau manwerthu newydd neu estynedig ar stop ar draws ACLlau Cymru ar hyn o bryd. Mae'r defnyddiau twristiaeth a hamdden yn amrywiol ac yn cynnwys, er enghraifft, llety i dwristiaid, cyfleusterau hamdden morol a chylchffordd rasio moduron.

Ffigur 3.4: Defnyddiau nad ydynt yn rhai Preswyl ar Safleoedd sydd ar Stop

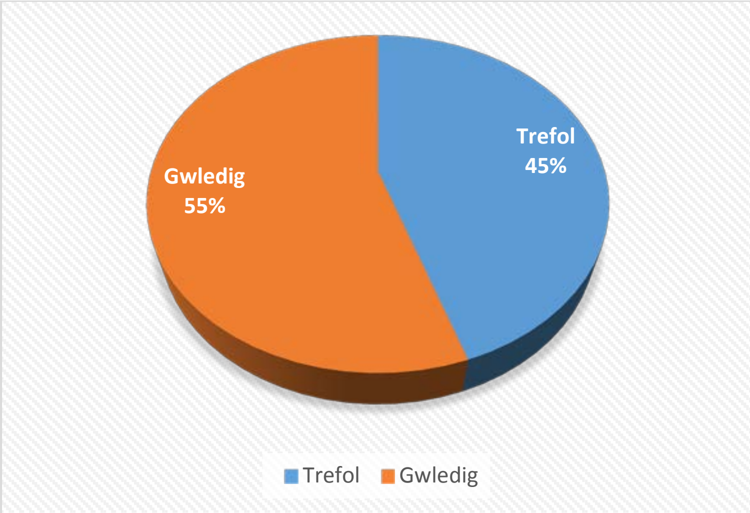


Dangosir cyfran y cynigion sy'n ymwneud â safleoedd maes glas a thir llwyd, a threfol o gymharu â gwledig, yn **Ffigurau 3.5** a **3.6**. Gellir gweld bod mwyafrif y safleoedd sydd ar stop yng Nghymru ar dir llwyd, ond bod cyfran uwch o safleoedd sydd ar stop mewn ardaloedd gwledig o gymharu â threfol. Gallai hyn fod oherwydd y ffordd y dosbarthwyd safleoedd at ddibenion y dadansoddiad hwn, wrth i safleoedd gael eu diffinio fel rhai gwledig os ydynt wedi'u lleoli mewn anheddau bach (er na ddylid cymryd hyn i olygu lleoliad anghysbell).

Ffigur 3.5: Cyfrannau Tir Llwyd/Maes Glas Safleoedd sydd ar Stop

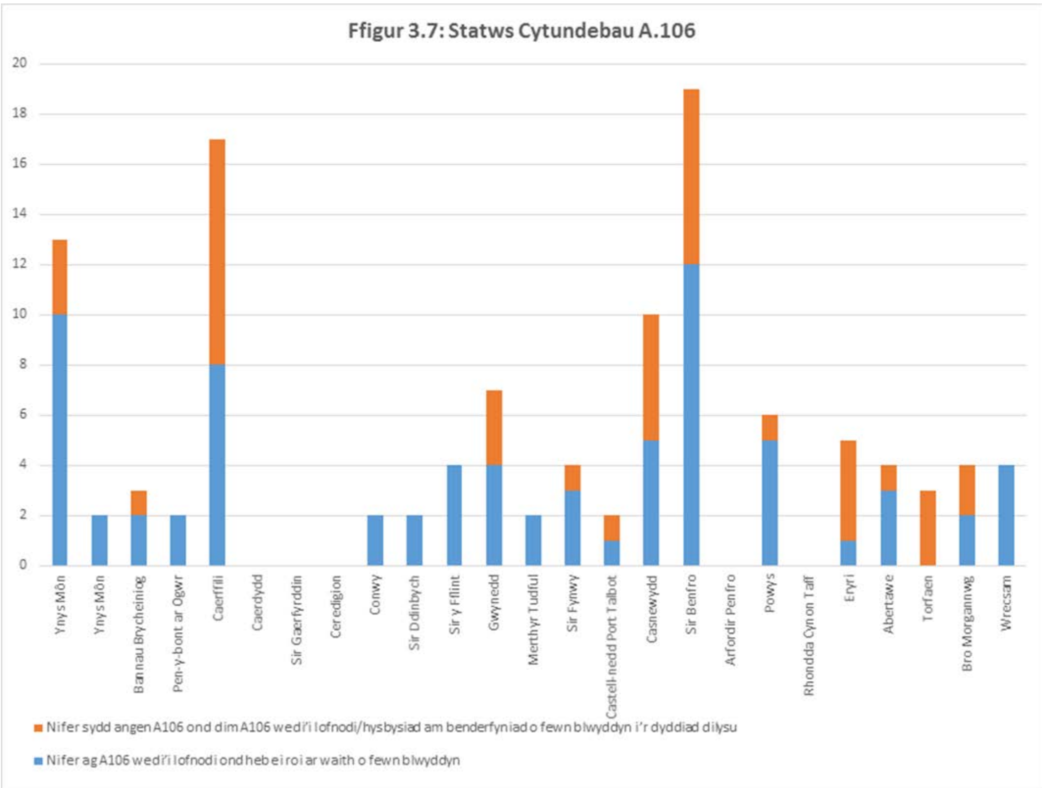


Ffigur 3.6: Cyfran Drefol/Wledig Safleoedd sydd ar Stop



3.2.2 Statws Cytundebau A.106

Nid oes gwybodaeth ar gael yn llawn ar gyfer pob safle sydd ar stop yng Nghymru o ran statws cytundebau A.106. Mae **Ffigur 3.7** yn darparu'r wybodaeth sydd ar gael yn dangos pa un a yw cytundebau A.106 ar safleoedd sydd ar stop wedi cael eu llofnodi fwy na blwyddyn cyn 31 Mawrth 2015 gan bob ACLl, neu pan nad yw cytundebau wedi cael eu llofnodi ers mwy na blwyddyn o ddyddiad dilysu'r cais unigol. I'r safleoedd sydd ar stop hynny lle mae cytundeb A.106 yn berthnasol, mae gan tua 40% gytundeb wedi'i lofnodi ar waith ond nid yw'r safle wedi cael ei roi ar waith, ac nid oes gan 22% arall A.106 wedi'i lofnodi ar waith. Roedd pump ACLl lle nad oedd data ar statws cytundebau A.106 ar gael ar y cam hwn yn y dadansoddiad, fel y dangosir yn Ffigur 3.7.



3.2.3 Rhesymau am fod ar Stop

Dadansoddwyd y rhesymau pam y gallai safleoedd sydd angen A.106 fod ar stop ar draws yr holl ACLlau. Dylid nodi bod y wybodaeth ar gam hwn y gwaith ymchwil yn seiliedig ar wybodaeth ACLlau am bob cais yn hytrach na thrafodaethau gyda datblygwyr (a gafodd eu cynnwys yn astudiaethau achos Cam 2). Gallai fod yn anecdotaidd felly; hefyd, i gyfran fawr o safleoedd (70%), naill ai ni ddarparwyd y rhesymau am fod ar stop gan ACLlau neu nid oedd yr aelod o staff y siaradwyd ag ef yn gwybod beth oedden nhw. Ar gyfer y safleoedd hynny lle awgrymwyd rheswm am fod ar stop, gellir crynhoi'r prif resymau fel:

- problemau perchnogaeth tir neu werthu'r safle (30% o safleoedd sydd ar stop â rheswm hysbys);
- problemau A.106 neu oediadau cyfreithiol (22% o safleoedd sydd ar stop â rheswm hysbys);
- cais yn cael ei wneud i amrywio amodau neu geisiadau materion a gadwyd yn ôl (17% o safleoedd sydd ar stop â rheswm hysbys);
- cyfyngiadau a phroblemau ar safleoedd penodol (yn ymwneud â phriffyrdd, llifogydd, ecoleg, halogiad, er enghraifft) (13% o safleoedd sydd ar stop â rheswm hysbys).

Nodwyd hyfywedd fel y rheswm am fod ar stop mewn cyfran fach o safleoedd (1% o'r holl safleoedd a 6% o'r rhai â rheswm hysbys). Fodd bynnag, gofynnwyd am resymau pam yr oedd safleoedd ar stop gan ACLlau yn bennaf yn ystod cam hwn y gwaith ymchwil, ac nid datblygwyr neu ymgeiswyr y gallai hyfywedd fod yn ffactor llawer fwy perthnasol iddynt. Hefyd, cafodd hyfywedd ei grybwyll yng nghyd-destun amodau'r farchnad ar gyfer cyflwyno safle, sy'n ddiffiniad ychydig yn wahanol i hyfywedd yng nghyd-destun y drafodaeth A.106. Archwiliwyd i ba raddau y gall materion hyfywedd fod yn ffactor sy'n cyfrannu at safleoedd sydd ar stop ymhellach yn rhan o Gam 2 y gwaith ymchwil.

3.2.4 Dulliau ACLlau

Hyd yn hyn, mae'r data wedi dangos nad oes un rheswm pam mae safleoedd ar stop, ond bod amrywiaeth o ffactorau yn debygol o fod ar waith. Efallai mai un o'r ffactorau hynny yw'r dull a fabwysiadir gan ACLlau unigol o ymdrin â'r broses a'r gweithdrefnau A.106 yn yr awdurdod. Nododd adolygiad o brosesau a gweithdrefnau yn ACLlau Cymru y defnyddir amrywiaeth o ddulliau, o drefniadau staffio ac adnoddau hyd at weithdrefnau ar gyfer awdurdod dirprwyedig a'r defnydd o gyfyngiadau amser cyffredinol yn ystod y cam ôl-benderfyniad. Trafodir meysydd allweddol ymhellach isod.

Adnoddau

Mae gan bedwar ACLl yng Nghymru Swyddog A.106 arbenigol ar hyn o bryd, ac mae gan bedwar ACLl arall aelod o staff sy'n bennaf gyfrifol am ryw elfen o'r broses A.106 (er enghraifft monitro neu gyfraniadau). Mewn ACLlau eraill, y swyddog achos sy'n gyfrifol am ymdrin â chytundebau yn ôl y gofyn. O'r ACLlau hynny â Swyddog A.106 arbenigol, mae canran y safleoedd sydd ar stop fel cyfran o gyfanswm y ceisiadau fesul blwyddyn yn gymharol isel, gan amrywio o 0.67% (Pen-y-bont ar Ogwr) i 1.72% (Casnewydd) a allai awgrymu bod meddu ar swyddog penodol yn cynorthwyo i symud safleoedd yn eu blaenau. O ran Pen-y-bont ar Ogwr a Phowys, lle ceir swyddogion A.106 penodol, mae gan fwyafrif y safleoedd sydd ar stop gytundeb ar waith ond nid ydynt wedi cael eu cyflawni eto, sy'n awgrymu ffactorau eraill sy'n achosi'r oedi. Yn yr un modd, fodd bynnag, ceir ACLlau lle mae swyddogion achos yn gyfrifol am ymdrin â chytundebau A.106, y mae cyfrannau'r safleoedd sydd ar stop nad oes ganddynt

gytundeb A.106 wedi'i lofnodi o fewn blwyddyn o'r dyddiad dilysu yr un mor isel/dibwys. I grynhoi, er ei bod yn ymddangos bod rhywfaint o fudd o gael swyddog penodol, nid yw'r gwaith ymchwil yn gallu canfod a yw hyn ynddo'i hun yn lleihau oediadau neu a yw oherwydd ffactorau eraill yn yr ACLlau hyn.

Nododd ychydig dros hanner yr ACLlau bod hyfforddiant i Aelodau wedi cael ei gyflawni o ran pynciau perthnasol, gan gynnwys naill ai cytundebau A.106 yn benodol neu, er enghraifft, hyfywedd datblygiadau a phenderfyniadau. Amlygodd un ACLl y gall Aelodau fod yn ansicr faint y gellir gwneud cais amdano trwy gytundeb A.106, a allai arwain wedyn at golli manteision posibl. Nid yw'n hysbys a yw hyn yn berthnasol i ddiffyg polisi neu ymwybyddiaeth gyfyngedig o bolisi.

Prosesau a Gweithdrefnau

Roedd tua hanner yr ACLlau yng Nghymru yn gallu cadarnhau y cytunwyd ar Benawdau'r Telerau ar gyfer cytundebau A.106 ar ffurf drafft o leiaf cyn dyddiad y Pwyllgor Cynllunio a fyddai'n ystyried y cais. Nododd trafodaethau gyda swyddogion cynllunio mewn nifer o ACLlau bod hyn yn rhywbeth a oedd yn digwydd ar sail gynyddol aml, er y gallai lefel y manylion a ddarparwyd amrywio o safle i safle yn fel rheol. O ran cynlluniau arwyddocaol, roedd rhywfaint o dystiolaeth hefyd o'r cytundeb A.106 ei hun yn cael ei ddrafftio cyn y Pwyllgor, er ei bod yn ymddangos mai eithriad yw hyn yn hytrach na'r norm; dywedodd ACLlau eraill nad oedd Penawdau'r Telerau yn cael eu drafftio tan ar ôl y Pwyllgor Cynllunio fel rheol, oherwydd y perygl y gallai cais gael ei ohirio neu ei wrthod, gan arwain at waith ofer.

I nifer o'r ACLlau lle nad yw Penawdau'r Telerau'n cael eu cytuno cyn y Pwyllgor yn gyffredinol, byddai'n ymddangos bod cyfran y safleoedd sydd ar stop yn yr awdurdod, ynghyd â nifer y safleoedd sydd ar stop nad oes unrhyw A.106 wedi'i lofnodi neu hysbysiad am benderfyniad wedi cael ei gyflwyno o fewn blwyddyn i'r dyddiad dilysu yn gymharol uchel. Nid yw hyn yn wir ym mhob Awdurdod, fodd bynnag.

Nid yw mwyafrif yr ACLlau yng Nghymru yn gweithredu cyfyngiadau amser penodedig y mae'n rhaid llofnodi neu gael gwared ar A.106 yn unol â nhw. O'r rheini sydd yn gweithredu cyfyngiadau amser o'r fath, ceir amrywiad o ran y cyfnod o amser a ddarperir, yn amrywio o bedwar mis (Ceredigion) i flwyddyn (Sir Gaerfyrddin a Chasnewydd, er bod yr olaf yn bwriadu lleihau hyn i chwe mis yn unol â chanllawiau cynllunio atodol yr awdurdod ar rwymedigaethau cynllunio). Mae gan o leiaf chwech ACLl gyfnod amser o chwe mis pan ellir cael gwared ar geisiadau os nad oes unrhyw gynnydd yn cael ei wneud o ran y cytundeb A.106. Mae'n ddiddorol nodi, o'r data sydd ar gael, nad yw'r tri ACLl a ddangosir yn **Ffigur 3-7** â'r cyfrannau uchaf o safleoedd sydd ar stop, gan gynnwys cyfran sylweddol o gytundebau A.106 heb eu llofnodi (Sir Benfro, Caerffili ac Ynys Môn) yn gweithredu terfyn amser ar gyfer llofnodi A.106 yn ystod y cam ôl-benderfyniad neu, yn achos Sir Benfro, eu bod yn gweithredu terfyn amser o'r fath ond, o drafodaethau gyda'r ACLl, anaml y mae'n ei ddefnyddio. Fodd bynnag, mae ACLlau heb derfyn amser penodedig, fel Pen-y-bont ar Ogwr, Sir Ddinbych a Merthyr Tudful yn dangos nifer fach o safleoedd sydd ar stop yn eu hardaloedd.

Ceir amrywiad hefyd o ran pa un a oes gan swyddogion mewn ACLlau bwerau dirprwyedig i wrthod caniatâd cynllunio os na chaiff y cytundeb A.106 ei lofnodi. Fel rheol, os bydd Aelodau'n gwneud penderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn y Pwyllgor, bydd unrhyw ddiwygiadau i geisiadau neu wrthodiadau o ganlyniad i ddiffyg cynnydd yn mynd yn ôl at y Pwyllgor. Dywed sawl ACLl bod ceisiadau'n tueddu i fynd yn ôl at y Pwyllgor hyd yn oes os bydd y penderfyniad wedi cael ei wneud o dan bwerau dirprwyedig yn y lle cyntaf. Mae eithriadau'n cynnwys, er enghraifft, Sir y Fflint, lle ceir cafeat ar holl Adroddiadau'r Pwyllgor yn ymwneud â chytundebau A.106, sy'n nodi os nad oes unrhyw gynnydd yn cael ei wneud o fewn chwe mis i ddyddiad y Pwyllgor, yna mae gan swyddogion bwerau dirprwyedig i wrthod. Dywed ACLlau eraill fel

Castell-nedd Port Talbot, er y gall yr ACLl gael gwared ar geisiadau, byddai hynny ar sail achosion unigol i benderfynu a oedd angen i'r mater fynd yn ôl at y Pwyllgor.

3.2.5 Crynodeb

I grynhoi, mae'r canfyddiadau o Gam 1 yn dangos darlun amrywiol o safleoedd sydd ar stop ledled Cymru o ran eu lleoliad, eu nodweddion a'r rhesymau tebygol am hynny, yn ogystal â'r dulliau a ddefnyddiwyd gan ACLlau yn gysylltiedig â chytundebau A.106 o ran adnoddau a gweithdrefnau. Nid oes unrhyw batrwm amlwg rhwng y dulliau penodol a ddefnyddiwyd gan ACLlau a nifer y safleoedd sydd ar stop mewn ardal, sy'n awgrymu y gallai fod amrywiaeth o ffactorau ar waith.

3.3 Cam 2 – Canfyddiadau'r Astudiaethau Achos

Roedd proses astudiaethau achos Cam 2 yn cynnwys ymchwiliadau manwl i 19 o geisiadau, fel y trafodir yn Adran 2 yr adroddiad hwn. Mae'r wybodaeth fanwl ar gyfer pob astudiaeth achos ar gael yn Atodiad 1. Mae **Tabl 3.1** isod yn crynhoi pob un o'r astudiaethau achos ac yna'n cynnig trosolwg o'r canfyddiadau allweddol.

O'r astudiaethau achos a ddadansoddwyd, maent yn dangos amrywiaeth o feintiau safleoedd, gyda thri â mwy na 100 o anheddau, pump â rhwng 20 a 100 o anheddau ac roedd 11 yn safleoedd bach â llai nag 20 o anheddau. O safbwynt bod ar stop, mae naw o'r safleoedd wedi dioddef oedi hir o ran darpariaeth, naw arall wedi dioddef oedi canolig ac un safle wedi dioddef oedi byr.

Yn benodol, o safbwynt yr amser a gymerwyd ar gyfer yr A.106 o'r dyddiad 'bwriad i gymeradwyo' (er bod hyn yn cynnwys rhai safleoedd lle defnyddiwyd y cyfnod rhwng y dyddiad dilysu a dyddiad y penderfyniad yn absenoldeb unrhyw wybodaeth arall):

- Llofnodwyd pedwar o fewn chwe mis neu lai;
- Cymerodd wyth rhwng saith a 12 mis;
- Cymerodd pedwar mwy na blwyddyn; ac
- Nid oedd tri wedi'u llofnodi eto (roedd dau ohonynt wedi cymryd nifer o flynyddoedd).

Wrth gynnal yr astudiaethau achos, nid oedd yn bosibl cael safbwyntiau'r ymgeisydd neu'r asiant ym mhedwar o'r achosion. Mewn un achos, roedd hyn oherwydd nad oedd yr ymgeisydd yn ymateb er gwaethaf y ffaith i dîm yr astudiaeth adael sawl neges, ac mewn dau achos oherwydd nad oedd manylion yr asiant ar gael o ganlyniad i newid mewn cwmnïau neu fanylion wedi'u cuddio (er gwaethaf sawl ymgais i'w canfod trwy swyddogion achos a chwilio ar y we). Mewn un achos arall, ni aethpwyd ar drywydd yr ymgeisydd oherwydd ei amgylchiadau personol. Ar gyfer pob astudiaeth achos mae Hyder wedi dyfalbarhau wrth geisio cysylltu â'r gwahanol bartïon er mwyn sicrhau y ceir darlun mor llawn â phosibl o'r problemau.

Tabl 3.1: Crynodeb o Ganfyddiadau'r Astudiaethau Achos

Astudiaeth Achos	Nodweddion y Safle – Maint ac Oedi Cyffredinol	Amser rhwng y penderfyniad i ganiatáu neu ddilysu a llofnodi'r cytundeb A.106	Crynodeb A.106	Rhesymau am fod ar stop	Gwersi a Ddysgwyd
1	Maint bach, Oedi hir	Mwy na 30 mis, heb ei lofnodi eto	10% tai fforddiadwy Cyfraniad man agored	Angen talu cyfamod ar dir i'r Cyngor i ryddhau cyfamod nad yw wedi ei dalu	Byddai craffu cyfreithiol cynharach wedi nodi'r broblem cyn penderfyniad y Pwyllgor
2	Maint canolig, Oedi canolig	11 mis	10% tai fforddiadwy	Materion cyfreithiol gan mai'r awdurdod lleol yw'r tirfeddiannwr Trafodaethau hyfywedd Mae'r safle wedi ei werthu ymlaen i ddatblygwr erbyn, a gallai fod yn ceisio diwygio'r cynllun	Gallai ymgymeriad unochrog fod yn ffordd dda i'r ALl gyflawni'r datblygiad Gall dulliau adolygu yn y dyfodol gynorthwyo i fynd i'r afael â newidiadau i hyfywedd
3	Maint canolig, Oedi canolig	12 mis	5% tai fforddiadwy Cyfraniadau addysg a thrafnidiaeth	Oediadau oherwydd trafodaethau ar gyfraniadau trafnidiaeth Mabwysiadu'r CDLl Trafodaethau ynglŷn â thir i ddarparu mynediad Diffyg diddordeb yn y farchnad	Fframwaith polisi eglur a phroses cyn gwneud cais wedi cynorthwyo'r cytundeb A.106
4	Maint canolig, Oedi canolig	12 mis	10% tai fforddiadwy	Trafodaethau hyfywedd Arolygon ecolegol a chyfyngiadau eraill ar y safle Gwerthu/gwerth y tir bellach yn achosi i'r safle fod ar stop	Gall trafodaethau hyfywedd fod yn hirfaith a chymhleth i ddatblygiadau bach.
5	Maint canolig, Oedi canolig	6 mis	Swm gohiriedig ar gyfer tai fforddiadwy.	Oedi o ganlyniad i drafodaethau polisi ar gartrefi i bobl 55 oed a hŷn Trafodaethau hyfywedd Ar stop erbyn hyn oherwydd amodau'r farchnad	Mae trafodaethau cyn ymgeisio ar gyfraniadau A.106 yn cynorthwyo'r broses
6	Maint mawr, Oedi hir	8 mis	AA.106 heb ei lofnodi eto	Costau seilwaith trafnidiaeth Amodau'r farchnad	Mae'r safle ar stop o ganlyniad i ffactorau nad ydynt yn berthnasol i A.106
7	Maint canolig, Oedi hir	9 mis	36% tai fforddiadwy	Y tîm cynllunio'n drafftio hysbysiad am benderfyniad Oedi yn y broses o gytuno cynlluniau Trafodaethau hyfywedd yn ymwneud ag adeiladu tai	Fframwaith polisi eglur yn cynorthwyo trafodaethau Weithiau mae ysgogiad yr ymgeisydd i lofnodi'n gyfyngedig

Astudiaeth Achos	Nodweddion y Safle – Maint ac Oedi Cyffredinol	Amser rhwng y penderfyniad i ganiatáu neu ddilysu a llofnodi'r cytundeb A.106	Crynodeb A.106	Rhesymau am fod ar stop	Gwersi a Ddysgwyd
				fforddiadwy yn raddol Diffyg datblygwr	
8	Maint bach, Oedi hir	5 mlynedd	31% tai fforddiadwy	Problemau technegol oherwydd oedi penderfyniad am briffyrdd. Hyfywedd y safle o ran adeiladu tai fforddiadwy'n raddol Materion gweithdrefnol yn ymwneud â darparu cynlluniau ar gyfer y cytundeb Materion perchnogaeth tir ac amodau marchnad anodd	YRoedd y trafodaethau ynglŷn ag adeiladu'n raddol yn ymddangos yn gymhleth ar gyfer y safle cymharol fach hwn a byddai ffyrdd o symleiddio o fudd. Gallai trafodaethau ar gam cynharach ar ofynion A.106 fod wedi lleihau oediiadau a thrafodaethau gweithdrefnol
9	Maint mawr, Oedi hir	4 mlynedd 4 mis	Cyfraniad addysg Tai fforddiadwy oddi ar y safle Cyfraniad hamdden	Darpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle a materion perchnogaeth cartref cost isel Defnyddio safle cyfagos a thrafodaethau am ganran y tai fforddiadwy. Newid i amgylchiadau'r farchnad ar ôl y broses o wneud penderfyniad.	Gall darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle ychwanegu cymhlethdodau at drafodaethau. Gall oediadau mewn trafodaethau arwain at newid i amodau'r farchnad sy'n effeithio ar hyfywedd.
10	Maint mawr, oedi byr	Heb ei lofnodi eto	15% tai fforddiadwy	Elfennau cyfreithiol y ffaith mai'r awdurdod lleol yw'r tirfeddiannwr Y datblygwr yn mynd yn fethdalwr a newid datblygwr Trafodaethau ynglŷn â chynnwys A.106	Mae eiddo'n ymwneud ag awdurdod lleol yn ychwanegu cymhlethdod at y broses A.106
11	Maint bach, Oedi mawr (i baratoi Adran106)	31 mis	Dim tai fforddiadwy. Darparu tir cyhoeddus agored	Ymholiadau cyfreithiol am eiriad yn ymwneud â thir agored a rheoli coetir a bioamrywiaeth Prosesu araf gan gyfreithiwr yr ymgeisydd	Gallai amserlen fwy eglur i fwrw ymlaen ag A.106 osgoi oediadau hir
12	Maint bach, Oedi canolig	7 mis	Gwella priffyrdd	Yr ymgeisydd wedi dioddef profedigaeth teuluol	Mae'r ACLl yn monitro cynnydd A.106au bob mis ond mae rhai'n cymryd mwy o amser na'r disgwyl oherwydd problemau'n ymwneud â'r ymgeisydd. Teimlir yn yr achos hwn

Astudiaeth Achos	Nodweddion y Safle – Maint ac Oedi Cyffredinol	Amser rhwng y penderfyniad i ganiatáu neu ddilysu a llofnodi'r cytundeb A.106	Crynodeb A.106	Rhesymau am fod ar stop	Gwersi a Ddysgwyd
					mai ychydig y gall yr ACLl ei wneud o dan yr amgylchiadau.
13	Maint bach, Oedi canolig	9 mis	46% tai fforddiadwy	Elfennau cyfreithiol y ffaith mai'r awdurdod lleol yw'r tirfeddiannwr ac angen trosglwyddo tir Oedi cyn cael ymatebion gan yr Awdurdod Lleol	Gofynnir i ymgeiswyr am brawf o berchnogaeth yn gynharach yn y broses benderfynu erbyn hyn
14	Maint bach, Oedi canolig	2 fis	30% tai fforddiadwy	Prosesu prydlon ond rhywfaint o oedi yn sgil problemau mapio Oediadau o drafodaethau gyda Chyfoeth Naturiol Cymru am y perygl o lifogydd	Anfonwyd Penawdau'r Telerau drafft ac A.106au templed yn gynnar yn y broses
15	Maint bach, Oedi hir	Mwy na 3 blynedd, heb ei lofnodi eto	50% tai fforddiadwy	Oedi cyn cadarnhau morgais oherwydd ysgariad yr ymgeisydd Trafodaethau ar y cyfraniad tai fforddiadwy	Anfonwyd Pendawdau'r Telerau drafft ac A.106au templed yn gynnar yn y broses
16	Maint bach, Oedi hir	15 mis	Cyfraniadau addysg a mannau agored	Problemau'n ymwneud â dealltwriaeth yr ymgeisydd o'r cytundeb a'r berthynas â'r morgeiswyr Diddordeb yn y farchnad a gwerthoedd tir	Arweiniodd hysbysiad y byddai gwrthod y cais yn cael ei argymell i'r ymgeisydd fwrw ymlaen â llofnodi'r A.106 Gall diffyg gwybodaeth yr ymgeisydd am y prosesau A.106 arwain at oedi.
17	Maint canolig, Oedi canolig	8 mis	10% tai fforddiadwy Cyfraniad addysg, mannau agored a thrafnidiaeth	Anghytuno am gyfraniadau ac amodau Amgylchiadau wedi newid yn ymwneud â'r cyfraniad addysg a'r rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol.	Gall trafodaethau hir ar gyfraniadau A.106 olygu gwrthodiad ac apêl
18	Maint bach, Oedi canolig	4 mis	Cyfraniad lliniaru ecolegol Cyfraniad man agored / man chwarae	Cyflwynwyd cais newydd gan wahanol ddatblygwr Problemau'n ymwneud â'r	Mae newidiadau i'r rheoliadau ar gyfer A.106 yn achosi rhai oediadau wrth i ACLlau newid eu dull

Astudiaeth Achos	**Nodweddion y Safle – Maint ac Oedi Cyffredinol**	**Amser rhwng y penderfyniad i ganiatáu neu ddilysu a llofnodi'r cytundeb A.106**	**Crynodeb A.106**	**Rhesymau am fod ar stop**	**Gwersi a Ddysgwyd**
				rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol newydd a chyfuno cyfraniadau	gweithredu Gall fanylion cyfreithiol achosi oediadau
19	Maint bach, Oedi hir	6 mis	Cyfraniad man agored	Mae'r safle ar stop oherwydd newidiadau i drefniadaeth y datblygwr ac amodau'r farchnad	Roedd y broses A.106 yn syml gan fod Penawdau'r Telerau wedi'u trosglwyddo o'r caniatâd blaenorol.

3.3.1 Rhesymau am fod ar Stop

Mae Tabl 3.2 yn nodi crynodeb o'r achosion o ffactorau amrywiol sy'n rhan o'r rhesymau am yr oedi cyn llofnodi'r A.106 a/neu'r ffaith fod y safle ar stop. Mae'r rhain yn rhoi syniad o amledd y problemau a nodir yn yr astudiaethau achos. O'r rhesymau am oedi a bod ar stop sy'n hysbys, mae nifer ohonynt y tu allan i'r broses A.106 yn bennaf, ac amodau'r farchnad, amgylchiadau'r tirfeddiannwr/datblygwr a chyfyngiadau ar y safle/ problemau o ran y gallu i ddarparu yn benodol. Gwahanwyd y rhain o'r rhai sy'n ymwneud yn fwy uniongyrchol â'r broses A.106 yn Nhabl 3.2.

Gellir amlygu mai problemau hyfywedd a thrafodaethau ar gyfraniadau oedd y rhai mwyaf amlwg o'r rhai'n ymwneud ag A.106, wedi'u dilyn gan faterion cyfreithiol a mân-oediadau gweithdrefnol. O'r ffactorau eraill, y farn nad oedd gwerth y tir yn ddigon uchel i'r datblygwr barhau a/neu amodau marchnad gwael oedd y rheswm yn y nifer fwyaf o achosion, ac yna amgylchiadau'r datblygwr.

Tabl 3.2: Crynodeb o'r Rhesymau am fod ar Stop

Rhesymau'n gysylltiedig â'r oediadau yn yr A.106 a'r Gallu i Gyflawni'r Safle	Nifer yr Astudiaethau Achos	% yr Astudiaethau Achos
Rhesymau'n ymwneud ag A.106		
Materion cyfreithiol yn ymwneud â pherchnogaeth y tir neu drafodaethau ynglŷn â'r tir	6	32
Mân-oediadau gweithdrefnol yn yr A.106	6	32
Hyfywedd a thrafodaethau ar gyfraniadau	11	58
Ffactorau eraill sydd y tu allan i'r broses A.106		
Polisi cynllunio/ cyfuno cyfraniadau	4	21
Gwerth tir ac amodau marchnad gwael	9	47
Amgylchiadau'r datblygwr	5	26
Materion technegol o ran y gallu i gyflawni'r safle	3	16

3.3.2 Ymgynghori ag ACLlau Astudiaeth Achos a Gweithdai Dilysu

Fel y trafodwyd yn Adran 2, yn ogystal â'r wybodaeth a gafwyd trwy ddadasoddi'r 19 cais cynllunio yn yr astudiaethau achos, codwyd amrywiaeth o faterion mewn cyfarfodydd gyda'r ACLlau, trafodaethau cyffredinol gyda swyddogion cyfreithiol a'r gweithdai dilysu. Mae'r canfyddiadau hyn wedi eu cynnwys ym Mhennod 4 ynghyd â'r canfyddiadau o'r astudiaethau achos.

3.4 Crynodeb

Mae dadansoddiad Cam 1 o nifer a nodweddion y safleoedd sydd ar stop wedi cael ei gynnal ar draws pob un o'r 25 ACLl a nodir y prif ganfyddiadau uchod. Mae cyfnod astudiaethau achos Cam 2 wedi cynnwys ymchwilio i 19 o geisiadau cynllunio yn ogystal â thrafodaethau trylwyr gyda'r rheini sy'n cymryd rhan o bob ochr i'r broses A.106. Mae'r bennod ganlynol yn dod â'r gwaith dadansoddi ac ymchwil o dasgau Camau 1 a 2 ynghyd trwy gyfres o themâu.

4 Themâu Allweddol

4.1 Cyflwyniad

Mae'r bennod hon tynnu canfyddiadau'r gwaith ymchwil ynghyd i'r berthynas rhwng y safleoedd sydd ar stop a chytundebau A.106 o dan gyfres o themâu allweddol sydd wedi ymddangos. Dylid amlygu'n gyntaf bod cydberthynas rhwng y themâu. Yn ail, un o ganfyddiadau'r gwaith ymchwil yw bod gan fwyafrif y safleoedd sydd ar stop gytundeb A.106 wedi'i lofnodi a chaniatâd cynllunio ar waith ac felly gallai'r rhesymau pam mae'r safleoedd ar stop ar hyn o bryd fod oherwydd ffactorau eraill yn hytrach na dim ond cytundebau A.106. Er hyn, mae'r cytundeb A.106 yn rhan hanfodol o'r broses gynllunio gyffredinol ac er efallai na fydd symleiddio a gwella'r broses yn atal datblygiad rhag bod ar stop, dylent wneud cyfraniad cadarnhaol at y broses honno.

4.2 Fframwaith Polisi

Mae'r fframwaith polisi cynllunio y mae awdurdodau lleol yn gweithredu'n unol ag ef yn ffactor bwysig sy'n ymwneud â darparu safleoedd ar gyfer datblygiad. Ceir dau faes i'w hystyried yma, sef y fframwaith cynllun datblygu a chanllawiau cynllunio atodol.

4.2.1 Fframwaith CDLlau

Mae'r canllawiau ar y defnydd o rwymedigaethau cynllunio ar gyfer awdurdodau lleol Cymru a luniwyd gan Gymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru yn nodi pwysigrwydd cynnwys cymaint o wybodaeth â phosibl am egwyddorion a defnydd o rwymedigaethau cynllunio mewn CDLlau wrth iddynt gael eu llunio, fel y gall datblygwyr ragweld goblygiadau ariannol prosiectau datblygu mor gywir â phosibl. Mae'r meysydd y mae'r ddogfen yn argymell y dylid eu cynnwys yn y CDLl yn ymwneud â'r amgylchiadau pan fydd angen gwneud cais am rwymedigaethau cynllunio; yr amrywiaeth o seilwaith, cyfleusterau a gwasanaethau y mae'n debygol y bydd cais am gyfraniadau'n cael eu gwneud ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiad; a'r mathau o gyfraniadau y gofynnir amdanynt (er enghraifft cyfraniadau cyfunol neu fesul cam). Mae statws y cynllun datblygu mewn awdurdodau lleol yn bwysig felly o ran gallu darparu gwybodaeth gyfredol a pherthnasol i ddatblygwyr o ran math a natur rhwymedigaethau cynllunio.

Ar 31 Mawrth 2015, roedd un ar bymtheg o ACLlau yng Nghymru wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer eu hardaloedd. O'r ACLlau sy'n weddill, disgwyliwyd i ddau arall gael eu mabwysiadu yn 2015, pump yn 2016 ac un ACLl arall yn 2018[9]. O'r awdurdodau lleol astudiaeth achos a ddefnyddiwyd i hysbysu'r gwaith ymchwil hwn, mae chwech o'r saith wedi mabwysiadu CDLl, ac mae'r dyddiadau mabwysiadu yn amrywio o 2010 hyd at Ionawr 2015. Mae adolygiad o sut y caiff rhwymedigaethau cynllunio eu cynnwys ym mhob un o'r CDLlau hyn yn datgelu bod:

- Lefel y manylion a ddarperir ynglŷn â rhwymedigaethau cynllunio yn amrywio rhwng awdurdodau lleol, o ddatganiadau eithaf cyffredinol i wybodaeth fwy penodol. Nododd o leiaf tri o'r awdurdodau lleol astudiaeth achos flaenoriaethau seilwaith y byddai disgwyl i ddatblygiadau newydd eu darparu yn ogystal â rhestr fwy cyffredinol o ofynion posibl;

[9] Y Cynnydd wrth Fabwysiadu Cynlluniau Datblygu yng Nghymru: Y Sefyllfa ar 31 Mawrth 2015 (Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cymru)

- Yn y datganiadau ategol, cyfeiriodd dau awdurdod lleol at faterion hyfywedd ac yn benodol sut y gellid asesu hyfywedd (er enghraifft gwerthusiadau ‘llyfr agored’ a dadansoddiad trydydd parti a allai fod yn annibynnol;

- Yn ddealladwy, roedd awdurdodau lleol a oedd wedi mabwysiadu CDLlau yn fwy diweddar yn gallu rhoi gwybodaeth/canllawiau ychwanegol ynglŷn â’r ASC, a dywedodd un Cyngor y byddai Amserlen Codi Tâl a Chynllun Darparu Seilwaith Cyn-drafft yn cael eu llunio ar gyfer ymgynghoriad a’u mabwysiadu.

Nododd ymgynghoriadau a gynhaliwyd yn ystod y gwaith ymchwil y byddai CDLl cyfredol yn cynorthwyo â’r broses o nodi materion rhwymedigaethau cynllunio ac y gallant helpu gydag ymgynghori cyn-ymgeisio yn arbennig; ond cydnabuwyd mai un rhan yn unig o ddarlun llawer mwy eang oedd hon ac na ellir rhagweld llawer o’r materion sy’n codi yn rhan o’r broses A.106 bob amser.

4.2.2 Canllawiau Cynllunio Atodol

Dylai Canllawiau Cynllunio Atodol (CCAau) fod yn ddatblygiad o’r polisïau sydd wedi eu cynnwys yn y CDLl a dylent ddarparu cyngor neu ganllawiau mwy manwl arnynt. O ran rhwymedigaethau cynllunio, gall CCAau ddarparu mwy o fanylion ynglŷn â lefel a math tebygol rhwymedigaethau a geisir, gan gynnwys gwybodaeth yn ymwneud â thaliadau a fformiwlâu safonol i gyfrifo lefelau cyfraniadau fel sy’n briodol. Mae canllawiau Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru yn nodi o ran cyhoeddi dulliau manwl o amcangyfrif cyfraniadau ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiadau y dylai tryloywder o’r fath helpu i hysbysu datblygwyr am gostau cyfraniadau wrth ystyried prynu tir, a helpu i symleiddio’r broses o drafod a chytuno ar rwymedigaethau.

ododd adolygiad o ACLlau yng Nghymru bod gan fwy na dwy ran o dair ohonynt CCAU ar waith o ran rhwymedigaethau cynllunio. Mae gan sawl ACLl CCA yn ymwneud â mathau penodol o ddatblygiadau fel tai fforddiadwy, ysgolion, neu drafnidiaeth, a darperir gwybodaeth am gyfraniadau datblygwyr a chytundebau A.106 ynddynt. Ceir amrywiad sylweddol o ran pa mor gyfredol yw CCAau, ac mae’r dyddiadau’n amrywio o 2007 i 2014.

ododd ymgynghoriadau â chynrychiolwyr yr ACLlau astudiaeth achos a’r ymgeiswyr a’r asiantau, ynghyd â thrafodaethau a gynhaliwyd yn rhan o’r gweithdai dilysu yn y Gogledd a’r De, y swyddogaeth y gall CCAau ei chyflawni o ran:

- Darparu gwybodaeth gefndir ddefnyddiol i ddatblygwyr ar gam cynnar yn y broses, gan ei gwneud yn amlwg iddynt beth allai’r problemau a’r gofynion posibl fod;

- Gellir ymgorffori elfennau allweddol o’r broses yn y CCA (er enghraifft, gallai’r ACLlau hynny sy’n gweithredu terfyn amser y mae’n rhaid llofnodi cytundeb A.106 yn unol ag ef cyn mynd yn ôl at y pwyllgor gynnwys y wybodaeth hon yn eu CCA);

- Amlygodd ACLlau nad oes ganddynt CCA penodol yn ymwneud â rhwymedigaethau cynllunio ar hyn o bryd bod angen canllawiau o’r fath, am resymau tryloywder ac eglurder a drafodwyd eisoes;

- Mae CCA yn ddefnyddiol ar gyfer nodi beth yw blaenoriaethau awdurdodau lleol (mae un Cyngor gwledig yn nodi mai ei flaenoriaeth yw sicrhau’r lefelau uchaf o dai fforddiadwy, er enghraifft, a bod llai o flaenoriaeth i gyfraniadau eraill o ganlyniad).

Byddai manteision o ddull cyson o ymdrin â CCAau er mwyn darparu proses gyfredol a thryloyw ar gyfer penderfynu ar gyfraniadau. Byddai hyn yn galluogi datblygwyr i ddod o hyd i’r gofynion

perthnasol yn rhwydd yn ystod y cam cyn-ymgeisio. Er enghraifft, dywedodd un ymgeisydd yn yr astudiaeth achos bod mabwysiadu'r CDLl, ynghyd â chanllawiau eglur yn y CCA, yn gwneud y broses yn gymharol syml. Gellid darparu enghreifftiau o arfer da a chanllawiau ar gynnwys i gynorthwyo ACLlau i baratoi CCAau cyfredol. Mae enghreifftiau gan ACLlau cyfredol yn dangos bod dull cynhwysfawr o ymdrin â'r holl rwymedigaethau cynllunio mewn un ddogfen, gan gynnwys tai fforddiadwy a'r berthynas â'r ASC, yn cynnig fframwaith eglur ar gyfer ymgeiswyr.

Ystyriaethau posibl ar gyfer Llywodraeth Cymru 1: Fframwaith Polisi

1A) Byddai o fudd i'r holl ACLlau gynhyrchu Canllawiau Cynllunio Atodol yn ymwneud â rhwymedigaethau cynllunio yn benodol, er mwyn egluro gofynion y broses i ddarpar ymgeiswyr ar gam cynnar.

1B) Byddai manteision o ddull a chanllawiau cyffredin ar gynnwys er mwyn cynorthwyo ACLlau i baratoi CCAau.

4.3 Proses ac Adnoddau ACLlau

Mae'r adran hon yn ystyried gwahanol gamau'r broses gynllunio o'r cyfnod cyn-ymgeisio hyd at y cyfnod ôl-benderfyniad, ac yn nodi'r adegau allweddol yn ystod y broses pan ymdrinnir â chytundebau A.106 a phan fo canfyddiadau ymchwil wedi amlygu gwelliannau posibl y gellid eu gwneud. Mae'r adran hefyd yn amlygu'r amrywiaeth ledled Cymru o ran adnoddau staff awdurdodau lleol ac i ba raddau y gallai hyn fod yn ffactor o ran rheolaeth gyffredinol y broses A.106.

4.3.1 Proses ACLlau

Mae gwahanol gamau'r broses o wneud cais cynllunio dan ystyriaeth yn cynnwys camau cyn-ymgeisio, penderfyniad ac ôl-benderfyniad. Er na amlygwyd bod proses ACLlau o wneud penderfyniadau yn rheswm unigol arwyddocaol am oedi yn rhan o'r gwaith ymchwil astudiaethau achos, ceir elfennau o'r broses a allai gyfrannu at oedi neu lle gallai gwelliannau arwain at leihau'r oedi, er enghraifft trwy ymdrin â materion eraill nad ydynt yn ymwneud â'r broses yn gynharach. Mae rhai o'r elfennau hyn yn amlwg yn achosi rhwystredigaeth i'r ymgeiswyr a'u hasiantau, wrth i asiant mewn un astudiaeth achos ddweud bod yr oediadau'n codi wrth aros am ymateb i lythyrau y tu mewn i'r ACLl ynghylch mater gweithdrefnol cymharol fach. Er bod manteision o broses fwy safonol ar draws ACLlau Cymru o ran cytundebau Adran106, cydnabyddir hefyd bod llawer o broblemau sy'n benodol i safleoedd ac ardaloedd lleol a allai barhau i achosi oedi. Cydnabyddir felly na fyddai newidiadau i'r broses o wneud cais cynllunio yn goresgyn yr holl broblemau, ond gallent gyfeirio swyddogion cynllunio, ymgeiswyr ac asiantau at arfer gorau.

Cyn-ymgeisio

Ystyrir yn eang ei fod yn arfer da i ddarpar ymgeiswyr gysylltu â'r ACLl ar gam cynnar yn y broses o wneud cais cynllunio er mwyn cael cymorth i ddiffinio paramedrau'r datblygiad arfaethedig. Mae manteision trafodaethau cyn-ymgeisio, fel y nodir yng Nghanllaw Arfer Llywodraeth Cymru[10], yn cynnwys nodi'r wybodaeth sy'n ofynnol i ategu ceisiadau, nodi'r fframwaith polisi cynllunio perthnasol, nodi materion a allai fod yn anodd yn gynnar a threfnu

[10] Gwireddu Potensial Trafodaethau Cyn Gwneud Ceisiadau Cynllunio, Canllaw Arfer Llywodraeth Cymru 2012

amserlenni a gweithdrefnau gweinyddol. Bydd Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i ACLlau ymateb i geisiadau am gyngor cyn-ymgeisio. Wrth ymateb, mae Llywodraeth Cymru wedi cynnig y dylai'r ymateb ysgrifenedig gan yr awdurdod gynnwys pa un a yw'n debygol o ofyn am unrhyw gyfraniadau A.106, cwmpas y cyfraniadau hyn a swm rhagweledig unrhyw gyfraniadau ariannol. Gall trafodaethau cyn-ymgeisio wella ansawdd cais a chynorthwyo ymgeisydd i ddeall y broses ehangach felly. Fodd bynnag, datgelodd waith ymchwil i'r broses o wneud cais cynllunio ar gyfer tai[11] bod graddau, y nifer sy'n manteisio ac ansawdd cyngor cyn-ymgeisio yn parhau i amrywio'n sylweddol ledled Cymru, am resymau sy'n cynnwys adnoddau a blaenoriaeth. Nododd y gwaith ymchwil hefyd na roddir digon o bwys i rwymedigaethau A.106 yn ystod y cam cyn-ymgeisio.

O ran cytundebau A.106, gellir defnyddio trafodaethau cyn-ymgeisio i nodi'r prif feysydd lle bydd cyfraniadau'n debygol, i amlygu i ymgeiswyr y math o wybodaeth a gaiff ei darparu yn ystod y broses (er enghraifft yr angen i hawliau tir gael eu profi), i annog ymwybyddiaeth o'r costau cyfreithiol cysylltiedig, ac i nodi'r broses ar gyfer ymdrin â materion amrywiol (fel hyfywedd, er enghraifft). Mae egluro'r disgwyliadau i ddarpar ymgeiswyr yn gynnar yn y broses yn rhan hanfodol o'r trafodaethau cyn-ymgeisio.

Mae'r holl ACLlau astudiaeth achos ac eithrio un yn codi tâl am gyngor cyn-ymgeisio ar hyn o bryd (dylid nodi mai'n ddiweddar iawn y cyflwynwyd y taliadau hyn mewn sawl un o'r ACLlau, er enghraifft Cyngor Sir y Fflint ym mis Gorffennaf 2015). Mae lefel y wybodaeth a ddarperir yn rhan o'r cyngor fel rheol yn cynnwys gofynion am gyfraniadau i seilwaith a manteision cymunedol a Phenawdau'r Telerau dangosol ar gyfer cytundebau A.106 pan fo hynny'n briodol.

Dangosodd trafodaeth gyda swyddogion yn yr ACLlau astudiaeth achos bod lefel y manylion y gellid ei darparu ar y cam cyn-ymgeisio o ran cytundebau A.106 yn aml yn debyg iawn i'r hyn a ddarperir ar gyfer y cais ei hun. Mewn un ACLl astudiaeth achos, nodir proses eglur iawn gyda Phenawdau'r Telerau drafft a allai fod yn ofynnol yn rhan o gytundeb A.106 ar y cam cyn-ymgeisio, yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarperir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.

Mae'r ceisiadau yn yr astudiaethau achos yn cynnwys o leiaf un enghraifft pan fo proses cyn-ymgeisio eglur, ynghyd â fframwaith polisi eglur, wedi cynorthwyo i sicrhau proses A.106 syml. Ceir o leiaf dwy enghraifft arall yn y sampl o astudiaethau achos pan allai trafodaethau ar gam cynharach yn y broses fod wedi lleihau oedi a thrafodaethau gweithdrefnol, er enghraifft trwy ddarparu gwybodaeth i'r ymgeisydd am y broses A.106.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 2: Cyngor Cyn-ymgeisio
AACLlau i annog darpar ymgeiswyr i geisio cyngor cyn-ymgeisio fel ffordd o godi ymwybyddiaeth o'r broses A.106 ac egluro'r disgwyliadau ar gam cynnar yn y broses.

Penderfyniad

Mae'n gyffredin i lefel benodol o drafodaethau gael eu cynnal ynglŷn â chytundebau A.106 yn ystod y cyfnod penderfynu. Mae i ba raddau y mae hyn yn digwydd yn amrywio rhwng ACLlau (er enghraifft bydd rhai ACLlau yn nodi'r hyn sy'n ofynnol yn gyffredinol, tra bod eraill yn mynd mor bell â nodi Penawdau'r Telerau terfynol). Mae'r lefel hon o amrywiaeth yn amlwg ymhlith yr ACLlau astudiaeth achos. Mae un ACLl yn ei gwneud yn ofynnol i adrannau eraill y Cyngor wneud sylwadau ar y cyfraniadau a fyddai'n ofynnol yn rhan o'r ymatebion i'r ymgynghoriad gwreiddiol ynglŷn â'r cais, gan alluogi trafodaeth gynnar i gael ei chynnal. Mae ACLl arall yn anfon gofynion drafft i feysydd gwasanaeth eraill yn yr awdurdod ac i ddatblygwyr; mae'n

[11] Evaluation of the Planning Permission Process for Housing, Arup 2013

ddiddorol bod tua 10% o'r datblygwyr yn cytuno i'r gofynion drafft ar unwaith (mae hyn yn berthnasol i ddatblygwyr manwerthu mawr yn bennaf), ond mae'n debygol y bydd cyfnod o drafod hirach gyda mathau eraill o ddatblygwyr (adeiladwyr tai sector preifat yn bennaf). Mynegwyd pryderon gan un asiant yn yr astudiaethau achos ei bod yn well gan dirfeddiannwyr aros am benderfyniad pwyllgor cyn rhoi amser a buddsoddi arian wrth gytuno ar y broses A.106, ond ni fynegwyd y farn hon gan fwyafrif y rhai a gyfwelwyd.

Nododd ACLl arall yn yr astudiaethau achos newid diweddar i'r dull o ymdrin â chytundebau A.106, sef anfon Penawdau'r Telerau drafft a chytundebau templed yn ystod y cam penderfynu bellach, mewn ymgais i fynd i'r afael ag oediadau. Gan fod hwn yn newid diweddar, nid yw'n bosibl penderfynu pa effaith y gallai hyn ei chael ar amserau penderfynu eto, ond mae'n ddiddorol nodi y credir bod angen 'symud' trafodaethau A.106 yn gynharach yn y cam penderfynu.

Mae un ffactor a amlygwyd yn ystod y gwaith ymchwil yn ymwneud â'r cynnydd cyffredinol i hyblygrwydd meysydd gwasanaeth eraill dros amser o ran gofynion A.106 – o ganlyniad i dorriadau i gyllid, gellid ystyried bod cytundebau A.106 yn un o'r prif ffynonellau o gyllid i awdurdodau lleol, felly credir bod adborth / cefnogaeth gan y gwahanol feysydd gwasanaeth yn gynyddol bwysig.

eir amrywiad o ran i ba raddau y mae ACLlau yn ceisio cytuno ar Benawdau'r Telerau cyn y Pwyllgor Cynllunio. O'r ACLlau yn yr astudiaethau achos er enghraifft, mae un ACLl yn amcangyfrif bod 80% o'r ymgeiswyr yn cytuno ar Benawdau'r Telerau drafft cyn y Pwyllgor (ystyrir bod y 20% sy'n weddill yn cael eu cymhlethu gan ffactorau fel materion polisi eraill neu faterion dylunio); bydd ACLl arall ddim ond yn drafftio Penawdau'r Telerau cyn y Pwyllgor ar gyfer ceisiadau syml. Fel arall, dim ond y rhwymedigaethau cyffredinol sy'n debygol o fod yn ofynnol gaiff eu cadarnhau gyda'r ymgeisydd cyn yr adeg hon. Mae rhai awdurdodau yn cynnwys Penawdau'r Telerau drafft yn Adroddiad y Pwyllgor (Sir y Fflint a Sir Fynwy er enghraifft). Manteision mynd â Phenawdau'r Telerau drafft at y Pwyllgor yw bod hynny'n sicrhau bod lefel o drafodaeth eisoes wedi digwydd ar y cam hwn yn y broses ac felly bydd materion allweddol a allai oedi'r broses o lofnodi'r cytundeb A.106 wedi cael eu codi eisoes. Mae hyn felly'n lleihau'r risg o drafodaethau hirfaith ar ôl penderfyniad i roi caniatâd.

Mae'r dystiolaeth a gasglwyd o'r astudiaethau achos a gwaith ymchwil ehangach yn awgrymu y dylid trafod rhwymedigaethau cynllunio ar y cam cynharaf bosibl yn y broses o wneud cais cynllunio, er mwyn lleihau oediadau gweithdrefnol a thrafodaethau hir. Gallai hyn ddechrau trwy gyflwyno'r Datganiad Cynllunio sy'n cyd-fynd â chais am ganiatâd cynllunio a allai gynnwys gwybodaeth briodol, er nad yw ei lunio'n ofyniad statudol.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 3: Penderfyniad

3A) Dylai Llywodraeth Cymru ac ACLlau annog darpar ymgeiswyr i gynnwys gwybodaeth ynglŷn â chyfraniadau posibl a Phenawdau'r Telerau drafft mewn Datganiad Rhwymedigaethau Cynllunio neu, pan fo'n briodol, Datganiad Cynllunio, fel man cychwyn ar gyfer trafodaethau trwy ganllawiau arfer da ar geisiadau i hwyluso trafodaethau cynnar a lleihau oediadau diweddarach yn y broses

3B) Dylai ACLlau gael eu hannog i fynd â Phenawdau'r Telerau Drafft at y Pwyllgor Cynllunio pan fo hynny'n bosibl.

Ôl-benderfyniad

Y cam ôl-benderfyniad yw'r prif gyfnod o amser pan gaiff cytundebau A.106 eu llunio, eu trafod (eu hail-drafod) ac, yn y pen draw, eu llofnodi yn y rhan fwyaf o ACLlau. Er y gallai trafodaethau

gael eu cynnal rhwng yr ACLl a'r ymgeisydd yn ystod y cam penderfynu, nododd y gwerthusiad o'r broses o wneud cais cynllunio ar gyfer tai (Arup 2013) mai'r 'norm' yw i fanylion terfynol Penawdau'r Telerau gael eu nodi ar ôl cael penderfyniad i roi caniatâd, a allai gynnwys llawer o drafod a pharhau i fod yn broses hirfaith.

Mae'r darn hwn o waith ymchwil i safleoedd sydd ar stop wedi nodi astudiaethau achos yn dangos cyfnodau yn amrywio o 8 i 67 o wythnosau rhwng penderfyniad 'bwriad i gymeradwyo' a llofnodi cytundeb A.106. Ar ben arall y sbectrwm, mae cytundebau A.106 wedi cael eu llofnodi'n gyflym iawn ar ôl penderfyniad gan y Pwyllgor (roedd un astudiaeth achos yn dangos cyfnod o bum diwrnod), ond eithriad yw hyn yn hytrach na'r 'norm'. O archwilio'n agosach, mae'r rhesymau am y cyfnodau amser hirfaith rhwng y 'bwriad i gymeradwyo' a llofnodi cytundeb yn amrywio'n fawr. Mae'r astudiaethau achos yn dangos bod ffactorau'n ymwneud â phroses yr ACLl *per se* yn cynnwys trafodaeth rhwng gwahanol feysydd gwasanaeth ar fath a natur gofynion (er enghraifft pa mor briodol yw darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle); oediadau'n ymwneud â dealltwriaeth yr ymgeisydd o'r broses neu faterion ffeithiol; oediadau'n ymwneud â materion cyfreithiol (a drafodir ymhellach yn Adran 4.3 isod); ac oediadau mewnol yn ymwneud â rhyddhau dogfennau allweddol fel yr hysbysiad am benderfyniad.

Amlygodd trafodaethau â'r ACLlau yn yr astudiaethau achos ac yn rhan o'r gweithdai dilysu ehangach y ffaith bod absenoldeb llwyr o unrhyw strwythur ôl-benderfyniad, er bod strwythur ac amserlen eglur ar gyfer ceisiadau cynllunio hyd at y cam penderfynu. Mae'n ymddangos bod hyn yn achosi rhwystredigaeth i swyddogion cynllunio ac ymgeiswyr, ac mae swyddogion cynllunio yn aml o'r farn bod materion bellach 'allan o'u dwylo' ac felly eu rheolaeth i ryw raddau (mae hyn yn ymddangos yn arbennig o wir yn achos ACLlau lle mae'r swyddog cyfreithiol yn cyflawni swyddogaeth gref mewn trafodaethau ôl-benderfyniad), ac mae ymgeiswyr (yn enwedig datblygwyr llai efallai nad ydynt mor gyfarwydd â'r broses A.106) yn dioddef oediadau hirfaith.

Mae nifer o ACLlau wedi cyflwyno camau ar ôl 'penderfyniad i roi caniatâd' er mwyn gwneud y rhan hon o'r broses yn haws i ymgeiswyr ac mewn ymdrech i dynhau proses a allai fod yn hirfaith. Mae'r mesurau'n cynnwys monitro ceisiadau unigol yn rhagweithiol a defnyddio terfynau amser cyffredinol ar gyfer llofnodi'r cytundeb A.106 (neu fel arall bydd yr ACLl yn cael gwared ar y cais). Dylid nodi hefyd mai gofyniad Llywodraeth Cymru ar gyfer Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai yw na chaiff safleoedd eu cynnwys yn y cyflenwad tir pum mlynedd os nad yw cytundeb A.106 wedi cael ei lofnodi o fewn blwyddyn i ddyddiad y penderfyniad i roi caniatâd cynllunio.

O ran monitro, mae o leiaf tri o'r ACLlau yn yr astudiaethau achos wedi cyflwyno dull arbennig o ragweithiol o fonitro ceisiadau unigol sy'n cynnwys cytundeb A.106. Mae hyn fel rheol yn cynnwys cynnal cronfa ddata gynhwysfawr o geisiadau y disgwylir caniatâd cynllunio ar eu cyfer, yn amodol ar lofnodi cytundeb A.106, gan adolygu'r gronfa ddata bob mis. Mae ACLlau yn adrodd ar gynnydd ceisiadau A.106 unigol i'r Pwyllgor Cynllunio yn fisol neu bob chwe wythnos. Effaith hyn yw darparu rhywfaint o ysgogiad i'r swyddog cynllunio a'r ymgeisydd ddatrys unrhyw faterion sydd heb eu datrys.

O'r ACLlau yn yr astudiaethau achos, mae terfynau amser ar waith o rhwng tri, pedwar a chwe mis o'r cam ôl-benderfyniad i lofnodi cytundeb A.106. O drafodaethau, prif ddiben y terfynau amser hyn yw rhoi amserlen hysbys i ddatblygwyr ar gyfer llofnodi'r cytundeb A.106 a rhoi digon o rybudd ymlaen llaw i ACLlau pan allai fod achosion afresymol am oedi. Yn ymarferol, nid yw'n ymddangos bod yr un o'r ACLlau yn yr astudiaethau achos yn glynu'n gadarn at y terfynau amser. Dywedodd un mai'n anaml iawn y defnyddir y terfyn amser oherwydd ei fod yn amharu ar flaenoriaeth y Cyngor o ddarparu tai fforddiadwy a'i bod yn anodd nodi achos unrhyw oedi yn

y broses yn aml (ac felly gellid defnyddio terfyn amser mewn modd annheg). Roedd pob un o'r ACLlau yn yr astudiaethau achos a oedd wedi mabwysiadu terfyn amser cyffredinol o'r farn ei fod yn cynnig canolbwynt ac yn lleihau neu'n atal ôl-groniad o geisiadau. Nodwyd o drafodaethau gydag ACLlau eraill nad ydynt yn gweithredu terfyn amser cyffredinol ar gyfer cwblhau'r cytundebau cyfreithiol ar hyn o bryd eu bod o'r farn y gellid adolygu pob cais ar ei rinweddau ei hun ac nad oedd terfyn amser cyffredinol yn briodol ar hyn o bryd; awgrymodd un ACLl mai amodau'r farchnad oedd y dylanwad mwyaf o bell ffordd ar weithredu terfynau amser a chwestiynwyd a fyddai dulliau fel terfynau amser cyffredinol yn gallu gwella perfformiad mewn gwirionedd (yn ddiddorol, mae gan yr un ACLl gyfran gymharol uchel o gytundebau A.106 heb eu llofnodi).

Mae i ba raddau y mae swyddogion cynllunio yn cymryd rhan yn y cam ôl-benderfyniad yn amrywio. Er enghraifft, mewn un ACLl yn yr astudiaethau achos, roedd y swyddogion cynllunio o'r farn mai'n bur anaml y maent yn cymryd rhan yn y broses ar ôl argymhelliad y Pwyllgor a chyfarwyddo'r tîm cyfreithiol wedi hynny (efallai na fydd gwybodaeth am Benawdau'r Telerau yn bresennol yn y ffeiliau cynllunio perthnasol hyd yn oed, o ganlyniad i hyn). Fodd bynnag, mae'n ymddangos mai eithriad yw hwn yn hytrach nag arfer safonol.

Wrth ystyried aildrafod o safbwynt proses yr ACLl, mae'n ymddangos mai ffactor bwysig fyddai a oes gan yr ACLl bwerau dirprwyedig. Fel gyda ffactorau eraill, ceir amrywiad ymhlith yr ACLlau yn yr astudiaethau achos. Dywedodd llawer ohonynt y byddai angen cyflwyno unrhyw Benawdau'r Telerau sydd wedi'u haildrafod neu eu diwygio hefyd (ynghyd â materion cysylltiedig yn ymwneud ag amserlenni ac oedi pellach) , pan fo Penawdau'r Telerau wedi eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio. Mae ACLlau eraill wedi nodi bod ganddynt bwerau dirprwyedig i amrywio cytundebau A.106 trwy geisiadau Adran 73.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 4: Ôl-benderfyniad

A) Byddai amserlen ôl-benderfyniad yn ddefnyddiol i ACLlau ac ymgeiswyr, i godi ymwybyddiaeth a rhoi canolbwynt ar gyfer gweithredu; gallai hon fod yn hyblyg fel ei bod yn briodol i ACLlau unigol, ond gallai gynnwys cyfnodau amser ar gyfer cyflwyno cytundebau drafft i ymgeiswyr ac amserlen yn nodi pryd y byddai disgwyl i ymgeisydd ddychwelyd cytundeb wedi ei lofnodi.

4B) Mae defnyddio terfynau amser cyffredinol yn faes y dylai ACLlau ei archwilio ymhellach.

4.3.2 Adnoddau ACLlau

Mae'r canllawiau ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer awdurdodau lleol Cymru a luniwyd gan Gymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru yn nodi bod angen amrywiaeth o fathau o sgiliau mewn ACLl yn rhan o'r broses rhwymedigaethau cynllunio, yn amrywio o sgiliau trafod a rheoli prosiect i sgiliau cyfathrebu, technegol a chyfreithiol. Mae'r lefel a'r math o staffio sy'n angenrheidiol i ymdrin â cheisiadau A.106 yn amrywio rhwng ACLlau yng Nghymru o swyddogion achos yn ymdrin â cheisiadau unigol, i Swyddogion A.106 arbenigol yn yr adran gynllunio.

Dim ond pedwar ACLl yng Nghymru sydd â Swyddog A.106 arbenigol ar hyn o bryd, ac mae gan bedwar ACLl arall aelod o staff â chyfrifoldebau A.106, ond naill ai wedi eu cynnwys mewn swyddogaeth ehangach neu'n canolbwyntio mwy ar fonitro/cyfraniadau. Mae manteision cael Swyddog A.106 arbenigol yn cynnwys y profiad o ddydd i ddydd y byddai unigolyn yn gallu ei ddefnyddio wrth ymdrin â cheisiadau, yn ogystal â dull cyson. Pan fo Swyddog A.106 arbenigol wedi ei benodi, mae'n ymddangos bod llai o safleoedd sydd ar stop yn gyffredinol; ond nid yw hyn o reidrwydd yn wir ym mhob ACLl a gall ffactorau eraill achosi oedi sydd y tu allan i reolaeth yr awdurdod cynllunio. Yn yr un modd, mewn ACLlau lle y mae swyddogion achos yn ymdrin â chytundebau A.106 yn rhan o geisiadau unigol, ceir ACLlau lle mae nifer y safleoedd sydd ar

stop yn isel iawn a'r rheini lle maent yn gymharol uchel. Datgelodd trafodaethau gydag ACLlau yn yr astudiaethau achos nad oedd y mwyafrif o'r farn bod ganddynt nifer ddigon uchel o geisiadau A.106 i gyfiawnhau swyddog penodol. Ni chododd y mater yn y trafodaethau ag ymgeiswyr ac asiantau yn yr astudiaethau achos, ond codwyd adnoddau awdurdodau lleol fel problem yn y cyfarfod gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi.

O ran lefelau staffio mewn adrannau gwasanaethau cyfreithiol, nododd adroddiad diweddar ar gostau gweinyddol awdurdodau lleol Cymru y canlynol am dimau cyfreithiol: *'ac eithrio lle mae wedi'i gyfiawnhau gan alw sy'n neilltuol i awdurdod, neu lle mae'r galw ar y gwasanaeth wedi cynyddu oherwydd gweithgareddau sy'n cynhyrchu incwm, dylid cefnogi rhesymoli timau'*[12]. Mae'r adroddiad yn argymell hefyd y dylid safoni dulliau cyfreithiol ledled Cymru.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 5: Sgiliau a Hyfforddiant

Mae'r sgiliau angenrheidiol i ymdrin â cheisiadau A.106 yn faes y dylai ACLlau, ynghyd â thimau cyfreithiol a chyrff proffesiynol fel y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru barhau i fod yn ymwybodol ohono, a dylid darparu hyfforddiant pan fo bwlch mewn sgiliau a rhannu arfer da rhwng ACLlau pan fo angen.

4.4 Fframwaith Cyfreithiol

Mae materion cyfreithiol amrywiol wedi codi wrth drafod yr astudiaethau achos unigol yn ogystal â swyddogion cyfreithiol mewn nifer o ACLlau yn canolbwyntio ar:

- Safoni ac enghreifftiau o gytundebau
- Materion perchnogaeth tir a chael gafael ar hawliau tir
- Cymalau ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy a pha mor dderbyniol ydynt i fenthycwyr morgeisi
- Defnyddio Ymgymeriadau Unochrog yn hytrach na chytundebau dwyochrog

4.4.1 Safoni Cytundebau

Mae symleiddio'r gwaith o baratoi cytundebau a'r cymalau sy'n gysylltiedig â nhw yn un cam a allai leihau'r amser a'r adnoddau staff a ddefnyddir i baratoi cytundebau, yn ogystal â darparu gwybodaeth gynharach i ymgeiswyr am y cynnwys tebygol.

Roedd safbwyntiau cymysg ar y defnydd o gytundebau safonedig ymhlith yr ACLlau yn yr astudiaethau achos.

Mae'r rhan fwyaf o ACLlau yn gallu cynnig enghreifftiau o gytundebau nodweddiadol i ymgeiswyr ac mae rhai'n darparu cytundebau safonol fel enghreifftiau i ymgeiswyr ar wefan yr awdurdod, gyda'r rhybudd eu bod at ddibenion enghreifftiol yn unig. Mewn awdurdodau eraill (yn enwedig gan swyddogion cyfreithiol) nodwyd bod pob cais yn wahanol a bod angen teilwra'r cytundeb A.106 i adlewyrchu amgylchiadau'r datblygiad yn ogystal â fframwaith polisi'r ACLl.

[12] Awdurdodau Lleol Cymru – Adolygiad o'r Costau Gweinyddol, KPMG/ Sefydliad Siartredig Cyllid Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth (Mehefin 2015)

Fodd bynnag, mae'r dadansoddiad o gynnwys cytundebau A.106 yn yr astudiaethau achos yn dangos mai nifer gymharol fach o elfennau sydd wedi eu cynnwys mewn cytundebau A.106, yn enwedig o'u hystyried mewn un awdurdod lleol, wrth i gyfraniadau tai fforddiadwy, addysg, trafnidiaeth a mannau agored gael eu cynnwys yn gyffredin. Byddai hyn yn awgrymu y gellid defnyddio cytundeb safonol awdurdod lleol ar gyfer y rhan fwyaf o achosion, gydag opsiynau i gynnwys rhestr o gymalau perthnasol.

Nodir yn Lloegr bod y canllawiau polisi yn y Canllawiau Arfer Cynllunio Gwladol a ddiweddarwyd yn ddiweddar yn annog ACLlau i ddefnyddio a chyhoeddi ffurflenni a thempledi safonol i gynorthwyo â'r broses o gytuno ar rwymedigaethau cynllunio. Gallai'r rhain gynnwys cytundebau a chymalau enghreifftiol (gan gynnwys y rheini sydd eisoes wedi eu cyhoeddi gan gyrff eraill), y gellid eu gwneud ar gael yn gyhoeddus i helpu gyda'r broses o wneud cais cynllunio.

Wrth ystyried a ellid ymestyn y dull i wneud cytundebau safonol ar gael ar sail Cymru gyfan, cydnabyddir bod awdurdodau lleol yn defnyddio gwahanol ddulliau, yn enwedig wrth ystyried y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Er enghraifft, mae un awdurdod yn ceisio cynnwys eiddo cymdeithasol ar osod yn unig i'w trosglwyddo i gymdeithas dai neu swm gohiriedig cymesur mewn Ymgymeriad Unochrog, ond mae eraill yn pennu cymalau i dai fforddiadwy gael eu cynnig fel canran o'u gwerth ar y farchnad. Mae'r dulliau hyn yn cyd-fynd â fframwaith polisi'r ACLl ar gyfer tai fforddiadwy ac anghenion tai lleol. Gall hyn ychwanegu cymhlethdod yn y cymalau sydd eu hangen ond, er gwaethaf hyn, mae yr opsiynau gwahanol yn parhau i fod yn gymharol ychydig. Efallai y byddai'n bosibl rhannu cytundebau safonol fel arfer da ar lefel genedlaethol.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 6: Cytundebau Safonol

6A) Pob ACLl i wneud cytundebau safonol ar gael i ymgeiswyr ar-lein a'u darparu ar y cam cyn-ymgeisio.

6B) Mwy o gydweithredu ar lefel Cymru i ddarparu cytundebau a chymalau safonol.

4.4.2 Materion Perchnogaeth a Hawliau Tir

Mae nifer o'r astudiaethau achos wedi eu hoedi wrth gwblhau cytundebau oherwydd materion yn ymwneud â pherchnogaeth tir ac, yn benodol, profi Hawl Tir er mwyn cwblhau'r A.106.

Mae'n ymddangos nad yw pob ymgeisydd wedi deall yn llawn y gofynion ar gyfer profi perchnogaeth tir ar gyfer A.106, ac maent wedi arwain at ddryswch yn yr ACLl hefyd yn ôl rhai asiantau yn yr astudiaethau achos (pan roedd yr Awdurdod Lleol yn berchen ar y tir mewn un achos) ac roedd achlysuron hefyd pan fo materion yn ymwneud â pherchnogaeth tir a chyfamodau wedi dod i'r amlwg ar ôl penderfyniad "bwriad i gymeradwyo yn amodol ar A.106" y Pwyllgor Cynllunio. Gall hyn arwain at oedi'r A.106 wedyn wrth i faterion yn ymwneud â thir gael eu datrys.

Mae materion penodol yn ymwneud â'r astudiaethau achos wedi cynnwys cymhlethdodau pan fo'r awdurdod lleol yn berchen ar y tir. Mae hyn wedi ei gwneud yn ofynnol i dir gael ei drosglwyddo i ddatblygwr a gaiff lofnodi'r cytundeb A.106 neu ddryswch/ oedi yn ymwneud a'r math o gytundeb y ceir ei ddefnyddio. Gofynnodd un ACLl am safbwyntiau Llywodraeth Cymru ar y mater gan ddewis Ymgymeriad Unochrog, ac mae eraill wedi trosglwyddo tir i berchennog arall.

Bu achosion hefyd pan fu tirfeddiannwr trydydd parti neu gyfamodau'n gysylltiedig â'r safle datblygu na ddeallwyd yn llawn ar adeg cyflwyno'r cais cynllunio. Mae hyn wedi arwain at broblemau cynllunio o ran cyhoeddusrwydd ac ymgynghori yn ogystal ag oediadau cyn darparu

cadarnhâd o fuddiannau tir. Gall cael gafael ar y gweithredoedd eiddo gymryd amser i dirfeddiannwyr o gofio y gallai banciau/ cwmnïau morgeisi fod yn eu cadw. Bu oediadau hefyd pan nad oedd gweithredoedd eiddo ar gael a bod angen i'r ymgeisydd gofrestru ei fuddiannau gyda'r Gofrestrfa Tir cyn y gellid bwrw ymlaen â'r cytundeb A.106.

Gallai hysbysu ymgeiswyr mewn CCCA ar gyfraniadau cynllunio ac ar y cam cyn-ymgeisio y bydd angen gweithredoedd eiddo er mwyn sicrhau caniatâd cynllunio leihau oediadau yn ddiweddarach yn y broses. Gallai cynnwys tystiolaeth o hawl fel gofyniad dilysu fod yn ffordd bosibl o sicrhau nad yw'r broblem hon yn codi, er, yn ymarferol, gallai annog ymgeiswyr yn ddiangen i beidio â gwneud cais ac nid yw'n gwbl anghenrheidiol er mwyn ystyried rhinweddau cynllunio'r cais. Hefyd, mae trafodaethau'n dynodi y byddai llawer o ymgeiswyr (yn enwedig tirfeddiannwyr lleol sy'n ceisio cael caniatâd amlinellol i werthu'r tir ymlaen) yn amharod i wario mwy ar gostau cyfreithiol ymlaen llaw i ymdrin â materion perchnogaeth tir cyn cael rhywfaint o sicrwydd y byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 7: Perchnogaeth a Hawliau Tir

7A) Hysbysu ymgeiswyr ar y cam cyn-ymgeisio am y gofynion o brofi Hawliau Tir.

7B) Canllawiau ar ddulliau o ymdrin â chytundebau A.106 pan mai'r awdurdod lleol yw perchennog y tir.

4.4.3 Cymalau Tai Fforddiadwy

Mae'r trafodaethau manwl yn y gweithdai dilysu, gyda datblygwyr a swyddogion ACLlau (cynllunio a chyfreithiol) wedi nodi bod y cymalau cyfreithiol ynglŷn â darparu tai fforddiadwy yn aml yn gallu arwain at broblemau wrth gael benthyciadau i ddatblygwyr neu forgeisi gan brynwyr terfynol. Mae'r pryderon yn ymwneud â'r cyfyngiadau ar werthu eiddo yn y dyfodol i ardal benodedig i ddiwallu angen lleol am werth gostyngedig ar y farchnad a'r risg y credir bod hyn yn ei achosi i roddwyr benthyciadau o ran ailfeddiannu. Er y bu cytundebau yn y gorffennol gyda rhoddwyr benthyciadau ar gymalau priodol, mae'r sefyllfa'n amrywio yn unol â barn y diwydiant ariannol ar risg. Mae datblygwyr hefyd wedi mynegi pryder mai ychydig iawn o roddwyr benthyciadau sy'n fodlon buddsoddi mewn cynlluniau sy'n cynnwys unedau tai fforddiadwy a gall hyn amharu ar ddatblygiad safle. Roedd y mater hwn yn destun trafodaeth sylweddol yn y Gweithdai Dilysu yn ogystal ag mewn cyfarfodydd gyda'r ACLlau yn yr astudiaethau achos.

Er mwyn symleiddio'r mater hwn, mae un ACLl wedi symud y gofynion o ran tai fforddiadwy o Berchnogaeth Cartref Cost Isel tuag at gynlluniau rhentu cymdeithasol (neu fathau eraill o denantiaethau a gynigir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fel rhent canolradd) gan fod hyn yn galluogi eiddo i gael ei drosglwyddo i gymdeithas dai leol wedi iddynt gael eu cwblhau neu wneud symiau gohiriedig mewn Ymgymeriad Unochrog a ddefnyddir i gefnogi cynlluniau lleol eraill. Mae'r dull hwn yn osgoi rhai o'r problemau'n ymwneud â morgeisi, ond cydnabyddir bod hwn yn newid i'r math o ddarpariaeth o gartrefi fforddiadwy a allai fod yn briodol mewn awdurdodau eraill i ddiwallu'r angen am dai.

Mae un ACLl yn yr astudiaethau achos yn ceisio cyfraniadau tai fforddiadwy mewn datblygiad o fwy na 24 o anheddau yn unig, ac mae'n bosibl y gallai copïo'r arfer hwn leihau nifer y cymhlethdodau. Fodd bynnag, mae'n debygol y byddai hyn yn cael effaith sylweddol ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy i bobl leol ledled Cymru, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig lle darperir y rhan fwyaf o gartrefi ar safleoedd bach. Dylid amlygu hefyd y cyflwynwyd y dull hwn yn y Canllawiau Arfer Cynllunio Gwladol yn Lloegr, gyda throthwy o 10 o anheddau cyn y gellid ceisio cyfraniadau tai fforddiadwy neu gyfraniadau eraill, ond diddymwyd hyn yn ddiweddar yn

dilyn her lwyddiannus yn yr Uchel Lys gan ddau awdurdod lleol oherwydd ei effaith ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 8: Cymalau Tai Fforddiadwy
8A) Aildrafod cymalau ar gyfer tai fforddiadwy ar lefel genedlaethol gyda benthycwyr morgeisi
8B) Rhannu arfer da Awdurdodau Lleol o ran y dulliau gorau o ddiwallu anghenion tai fforddiadwy, o bosibl trwy gyngor ar gynnwys CCAau

4.4.4 Defnyddio Ymgymeriadau Unochrog

Caiff Ymgymeriad Unochrog ei baratoi gan yr ymgeisydd fel fersiwn symlach o gytundeb cynllunio o'i gymharu â chytundeb dwyochrog A.106. Mae'n gytundeb rhwng y tirfeddiannwr ac unrhyw barti arall â buddiant cyfreithiol yn y safle datblygu yn unig. Mae Ymgymeriad Unochrog yn cynnwys talu cyfraniadau ariannol yn unig yn hytrach nag elfennau y mae angen i'r awdurdod lleol gymryd rhan ynddynt er mwyn eu gweithredu. Yn hynny o beth, nid oes angen i awdurdod lleol lofnodi a chânt eu rheoli gan y swyddogion cynllunio yn aml, heb fod angen cymorth tîm cyfreithiol. Cadarnhaodd y swyddog cyfreithiol mewn un ACLl nad ydynt yn cymryd rhan mewn Ymgymeriadau Unochrog gan fod templedi safonol ar gael a chaiff y rhai a gyflwynir eu hadolygu gan y swyddog achos cynllunio.

Nodwyd bod Ymgymeriadau Unochrog yn cael eu defnyddio mewn dau o'r astudiaethau achos, a chaniatawyd un cais yn dilyn apêl ar ol anghytuno ynglŷn â chyfraniadau i'w gwneud ac un arall lle mai'r awdurdod lleol oedd y tirfeddiannwr (ac roedd o'r farn na allai lofnodi cytundeb dwyochrog gyda'i hun).

Er nad oedd hyn yn amlwg yn yr astudiaethau achos, gall yr ymgeisydd ddefnyddio Ymgymeriadau Unochrog hefyd fel modd o osgoi trafodaethau hirfaith. Gallai ystyriaeth ACLlau o achosion lle gellid annog Ymgymeriadau Unochrog ar gyfer cyfraniadau ariannol syml gyflymu'r broses gytundebau. Nodwyd y defnydd o Ymgymeriadau Unochrog gan ddatblygwyr yn y cyfarfod gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fel un ffordd o ddatgloi'r broses pan fo'r trafodaethau'n hirfaith.

Nodir bod Cylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig yn cyfeirio at Ymgeriadau Unochrog yn cael eu defnyddio'n bennaf, ond nid yn ddieithriad, mewn achosion apêl. Amlygodd canllawiau Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru ar y defnydd o rwymedigaethau A.106 ar gyfer Awdurdodau Lleol awgrymiadau amrywiol ar gyfer ACLlau[13] ac mae'r rhain yn parhau i fod yn berthnasol i ganfyddiadau'r astudiaethau achos o safleoedd sydd ar stop. Mae'r sylwadau isod yn cymryd yr argymhellion blaenorol hyn i ystyriaeth felly.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 9: Ymgymeriadau Unochrog
9A) Efallai y bydd ACLlau yn dymuno annog datblygwyr i ddefnyddio Ymgymeriadau Unochrog trwy nodi, yn eu dogfennau CDLl, cymaint o fanylion â phosibl ynglŷn â'r broses y disgwylir i ymgeiswyr ei dilyn er mwyn darparu ymgymeriadau unochrog. 9B) Wrth annog ymgymeriadau unochrog, gallai ACLlau sicrhau bod eu polisïau ar rwymedigaethau cynllunio yn ddigon eglur a manwl i alluogi ymgeiswyr i allu cyfrifo lefel, math a darpariaeth y rhwymedigaethau sy'n berthnasol i'w datblygiad arfaethedig penodol nhw.

[13] http://www.rtpi.org.uk/media/9477/Section_106_Guidance_English.pdf

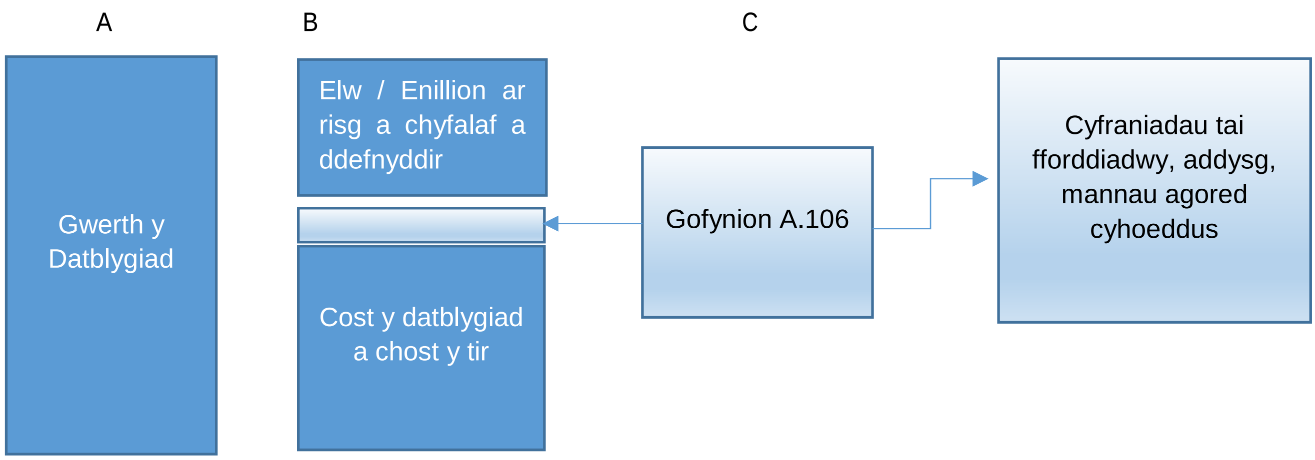
9C) Dylai ACLlau wneud templedi safonol ar gael i alluogi ymgeiswyr i gyflwyno ymgymeriadau unochrog.

4.5 Hyfywedd

Mae hwn yn bwnc ac yn broblem sylweddol ynddo'i hun ac wedi bod yn destun gwaith adolygu ac ymchwil gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a'r Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol. Mae ein gwaith hymchwil yn canolbwyntio ar gytundebau A.106 a pham mae'r rhain wedi cael eu hoedi, gan arwain at ohirio ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygu. Trwy ein gwaith ymchwil, mae'r broblem o hyfywedd sy'n deillio o geisiadau/gofynion/cytundebau A.106 wedi codi fel problem gan arwain at oedi a rhoi stop ar ddatblygiadau. Cyn adolygu tystiolaeth a chanfyddiadau'r gwaith ymchwil, mae angen nodi pa ran y mae hyfywedd yn ei chwarae o ran oedi cytundebau A.106 a rhoi stop ar ganiatâd cynllunio neu ddatblygiadau.

4.5.1 Effaith A.106 ar Hyfywedd

Nid yw effaith gofynion A.106 ar hyfywedd datblygiadau yn codi trwy un gofyniad polisi, er enghraifft tai fforddiadwy, ond trwy effaith gronnol polisi. Dangosir hyn yn y tabl isod.



Er mwyn i ddatblygiad fod yn hyfyw, mae'n amlwg bod yn rhaid i'w werth, yn unol â cholofn A, fod yn fwy neu o leiaf yn hafal i golofnau B a C gyda'i gilydd. Er bod mewnbynnau eraill yn brif benderfynyddion o ran hyfywedd (ac mae'n rhaid iddynt fod yn rhesymol hefyd), os bydd y gofynion A.106 (colofn C) a gyflwynir i golofn B yn arwain at wneud cyfanswm y costau yn uwch na gwerth y datblygiad, yna byddai'r datblygiad yn anhyfyw.

Oherwydd hynny, mae ACLlau a'u cynghorwyr yn craffu'n ofalus ar fewnbynnau allweddol gwerthusiadau hyfywedd, h.y. gwerth y datblygiad, costau'r datblygiad, costau'r tir ac elfennau eraill o hyfywedd y prosiect (ffïoedd proffesiynol, hapddigwyddiadau ac ati) pan godir hyfywedd fel problem wrth wneud penderfyniad ynghylch ceisiadau cynllunio. Mae'r mewnbynnau hyn y tu hwnt i feysydd y gwaith ymchwil hwn.

Yn unol â hynny, pan fydd datblygiad, sydd fel arall yn hyfyw, yn cael ei wneud yn anhyfyw trwy effaith A.106 neu ofynion eraill, mae'r ymgeiswyr yn cyflwyno gwerthusiad hyfywedd i ACLlau. Bwriad y gwerthusiad yw darparu dadansoddiad hyfywedd ariannol gwrthrychol o'r prosiect

datblygu a phrofi ei allu i dalu ei gostau cyfraniadau datblygu a chynllunio, gan sicrhau gwerth tir priodol i'r tirfeddiannwr ac enillion risg addasedig y farchnad i'r datblygwr o gyflenwi'r prosiect hwnnw.

Gwerthusiadau hyfywedd yw'r pwynt sy'n achosi oediadau mewn ceisiadau cynllunio felly, lle y mae ymgeiswyr ac ACLlau yn craffu'n fanwl ar lawer o elfennau allweddol hyfywedd datblygiadau, gan gynnwys cyfraniadau A.106.

Mae trafodaethau gyda swyddogion cynllunio ac ymgeiswyr ac asiantau'r astudiaeth achos wedi canfod y gall ymgeiswyr o ddatblygiadau bach i ddatblygiadau mawr wynebu problemau hyfywedd. Yn wir, codwyd problemau hyfywedd gan asiant ar gyfer safle o ddim ond dau gartref. Rydym wedi canfod y gallai hyfywedd godi'n fwy aml yn y dyfodol oherwydd y ffaith fod trothwyon tai fforddiadwy yn cael eu gostwng yn gyffredinol, yng Nghynlluniau Datblygu Lleol newydd nifer o ACLlau i bump neu fwy o gartrefi, ac yn wir, cyn lleied ag un neu ddau o gartrefi.

Fodd bynnag, ar draws yr astudiaethau achos, mae'n ymddangos bod y problemau hyfywedd wedi codi'n fwy cyffredin ar ddatblygiadau canolig a mawr (20 cartref a mwy), yn enwedig y rhai sydd angen lefelau sylweddol o dai fforddiadwy, ynghyd â gofynion eraill fel seilwaith (ffyrdd, ysgolion, gwelliannau trafnidiaeth mawr ac ati). Y rhain yw'r ceisiadau lle ceir oediadau a'r posibilrwydd i ddatblygiadau fod ar stop oherwydd gofynion A.106 a phroblemau hyfywedd cysylltiedig. Roedd y mater o werthusiadau hyfywedd a/neu lefel y cyfraniadau o'n gwaith ymchwil yn gysylltiedig ag ychydig dros hanner ceisiadau cynllunio'r astudiaeth achos a mwy na hanner y cartrefi, o ystyried mai'r safleoedd mwy oedd y rhain. Wrth gwrs, mae ein hastudiaethau achos wedi eu teilwra i gynnwys ystod eang o raddfeydd datblygu, ac o ganlyniad, nid ydynt yn llwyr adlewyrchu'r sampl a fyddai'n cael ei chymryd pe bai'r ymchwil yn canolbwyntio'n benodol ar broblemau hyfywedd.

Ceir safleoedd mawr sydd wedi eu cynnwys yn y CDLlau ymhlith y safleoedd astudiaeth achos, ac, o'r herwydd, maent wedi bod yn amodol ar gadarnhad y gellir eu cyflawni, ond eto ar gam diweddarach yn y broses cynllunio, mae wedi dod i'r amlwg bod ganddynt broblemau hyfywedd sy'n arwain at roi stop ar y datblygiad. Mae hwn yn fater difrifol i'r cyflenwad tai pum mlynedd a gallai gyfiawnhau archwiliadau pellach er mwyn deall y rhesymau.

Pan fo hyfywedd wedi cael ei godi fel problem, mae ein gwaith ymchwil wedi dangos bod yr ymgeisydd yn paratoi ac yn cyflwyno gwerthusiad yn gyffredinol. Yna, fel rheol, cyflwynir y gwerthusiad ran o'r ffordd drwy'r broses ymgeisio. Mae'n ymddangos bod hwn yn ddull rhesymegol, gan fod angen i'r datblygwr ddarparu'r mewnbynnau ar gyfer ei ddatblygiad penodol o ran costau adeiladu, gwerth tebygol ar y farchnad, ac ati.

Pan fo gan brosiect broblem hyfywedd, canfu ein gwaith ymchwil hefyd y cydnabyddir hyn yn gynnar gan yr ymgeiswyr yn y mwyafrif o achosion, ac mae'r ymgeiswyr hyn yn ddatblygwyr mwy neu'n defnyddio gweithwyr proffesiynol profiadol fel rheol.

Rydym wedi nodi y ceir tri dull cyffredinol a fabwysiadir pan fo ACLl yn derbyn gwerthusiad hyfywedd, i'w adolygu a chraffu arno:

1. Mae ei adran eiddo mewnol ei hun yn adolygu'r gwerthusiad;
2. Adolygir y gwerthusiad gan gwmni annibynnol hyd braich;
3. Mae'r Prisiwr Rhanbarthol yn adolygu'r gwerthusiad a'r ymgeisydd yn talu'r gost neu mae'n ei rhannu â'r ACLl.

Rydym yn nodi nad oes unrhyw ACLlau yn ceisio penodi asiant practis neu eiddo allanol, annibynnol, proffesiynol i adolygu'r gwerthusiad. Cwmni deilliedig o un o adrannau'r Cyngor yw'r cwmni hyd braich ym mhwynt 2 uchod.

Ym mhob achos, trosglwyddir y gost sy'n gysylltiedig â'r adolygiad i'r ymgeisydd, naill ai'n llawn neu ar sail 50:50 a rennir. Mae costau'r adolygiad yn amrywio o lai na £500 trwy ddefnyddio cydweithwyr mewnol, i £3,000 os oes angen y Prisiwr Rhanbarthol ar brosiect mwy cymhleth a sylweddol.

Cyflwynir y gwerthusiadau hyfywedd ar ffurf: datganiadau papur ar gyfer prosiectau bach; Taenlenni Excel; y system Three Dragons; a'r feddalwedd gwerthuso datblygiadau arbenigol *Angus/Circle*. Defnyddir Taenlenni Excel yn aml, ac ystyrir bod y rhain yn agored a thryloyw. System "pecyn cymorth" wedi ei seilio ar Excel yw system Three Dragons. Mae gwahanol ACLlau yn defnyddio'r system hon, ond dywedodd rhai Cynghorau ac ymgeiswyr bod y system Three Dragons yn system gaeëdig â fformiwlâu a chyfrifiadau penodol wedi'u cuddio mewn celloedd cloëdig, a'u bod hefyd yn gwirio'r canlyniadau trwy ddefnyddio taenlen bwrpasol. Yn olaf, system werthuso arbenigol a ddefnyddir gan y Syrfewyr a'r Prisiwr Rhanbarthol yw Angus/Circle, yn enwedig ar gyfer ceisiadau mawr a mwy cymhleth.

Yn ein gwaith ymchwil, nododd un Cyngor bod amrywiannau sylweddol yn codi mewn gwerthoedd rhwng y dull hwn a system Three Dragons drwy'r Prisiwr Rhanbarthol (gan ddefnyddio Argus/Circle fel rheol), fel bod mwy o ddibyniaeth ar y Prisiwr Rhanbarthol. Nodwyd y sefyllfa hon hefyd yn y cyfarfod gyda'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi ac yn y gweithdai dilysu. Mae un ACLl wrthi'n adolygu prosesau ar hyn o bryd gan ystyried defnyddio'r Prisiwr Rhanbarthol yn y dyfodol. Un casgliad o'r gwaith ymchwil yw y gall pecynnau cymorth helpu o ran asesiadau hyfywedd ond bod rhaid iddynt fod ychydig yn hyblyg, er mwyn cymryd mewnbynnau safleoedd pwrpasol i ystyriaeth a bod yn dryloyw, fel y gellir defnyddio barn broffesiynol ac y gall y ddwy ochr ddeall y canlyniad a chytuno arno.

O ystyried natur a chymhlethdod gwerthusiadau ar gyfer cynlluniau mwy, gellir diogelu trafodaethau a gall hyn achosi oedi cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac arwain at drafodaethau hirfaith.

Mae'r gwaith ymchwil wedi dangos bod gofynion A.106 yn aml yn ganolbwynt i'w trafodaethau pan godir hyfywedd fel problem gynllunio, naill ai oherwydd eu cost gronnol, gofynion unigol, neu amseriad taliadau neu gyflenwi seilwaith.

Lle y codwyd problemau hyfywedd mewn astudiaethau achos, mae ein gwaith ymchwil wedi dangos mai lefel a chymysgedd tai fforddiadwy yw prif bwyslais trafodaethau. Mae hyn oherwydd mai datblygwr y safle sy'n gorfod talu cost tai fforddiadwy yn absenoldeb unrhyw grant tai, ac nid yw'r pris a delir am y cartref yn ddigonol i dalu costau gwirioneddol adeiladu'r eiddo chwaith. O ganlyniad, mae canran y tai fforddiadwy, ynghyd â'r union gymysgedd a deiliadaeth y cartrefi fforddiadwy i'w darparu, yn ganolbwynt allweddol ar gyfer trafodaethau.

Fodd bynnag, mae gofynion A.106 eraill yn codi problemau hyfywedd hefyd, yn ymwneud â chyllid ar gyfer:

- Addysg, er enghraifft y ddarpariaeth o gyllid i ehangu ysgolion er mwyn creu lle i fwy o ddisgyblion oherwydd datblygiad.
- Trafnidiaeth, er enghraifft, cyfraniadau neu ddarpariaeth o welliannau strategol i briffyrdd/trafnidiaeth gyhoeddus ar y safle neu oddi ar y safle.
- Man agored cyhoeddus, er enghraifft, y ddarpariaeth o gyfraniadau at gyfleusterau chwaraeon oddi ar y safle, fel meysydd pêl-droed a pharciau.
- Hamdden, er enghraifft, cyfraniadau tuag at ganolfannau hamdden.

Hefyd, yn ogystal â'r ddarpariaeth o gyllid neu'r elfen benodol o seilwaith, mae'n rhaid ystyried amseriad a chamau'r uchod hefyd, gan y gall hynny effeithio'n uniongyrchol ar lif arian a hyfywedd prosiect. Os oes angen symiau neu seilwaith sylweddol ymlaen llaw er mwyn cyflawni datblygiad, gall hynny effeithio'n sylweddol ar hyfywedd y prosiect, gan fod costau o'r fath yn anodd iawn eu hadennill yn ystod y broses adeiladu. O ganlyniad, mae lefel sylweddol o drafodaethau hefyd yn canolbwyntio ar gamau a threfniant taliadau a chyflenwi seilwaith yn ystod datblygiad, a diffinnir hyn yn y cytundeb A.106, h.y. cyn i rywun fyw yng nghartref rhif x, bydd gwaith priffordd o natur arbennig a ddiffinnir mewn cynllun yn cael ei ddarparu, ac erbyn cartref x, elfen arall. Defnyddir yr un dull a thrafodaethau ar gyfer talu symiau o arian ar gyfer cyfraniadau oddi ar y safle hefyd.

Un broblem a godwyd yn y gweithdai (y De a chyfarfod y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi) oedd bod cyfraniadau A.106 yn aml yn defnyddio cyfraniadau o fath tariff, gan ofyn am gyfraniadau fesul cartref gan ddatblygwyr ar gyfer darparu addysg, man agored cyhoeddus, priffyrdd a chyfraniadau eraill. Mae'r math hwn o ddull yn arwain at ofyn am gyfraniadau sylweddol ar gyfer pob cartref. Fodd bynnag, mae'r dull hwn yn mynd yn groes i Reoliad 122 y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (2010) o ran y ffaith nad yw'r cyfraniadau yn uniongyrchol gysylltiedig o ran graddfa a math â'r datblygiad arfaethedig nac yn angenrheidiol ar gyfer bwrw ymlaen â'r datblygiad. Yn yr un modd, mae cyfraniadau cyffredinol o fath tariff hefyd yn codi problemau o ran y ffaith fod Rheoliad 123 yn atal casglu cyfraniadau cyfunol gan bump neu fwy o brosiectau ac sydd wedi ei ôl-ddyddio i 6 Ebrill 2010. Rhoddir ystyriaeth i'r broblem arbennig hon yn yr Adran nesaf.

Pan fo canfyddiadau'r gwerthusiad hyfywedd wedi cael eu hadolygu, eu haddasu a'u cytuno, yna cwblheir penawdau'r telerau ar sail y gwerthusiad.

Ar ôl cytuno'r gwerthusiad hyfywedd, hysbysir y Pwyllgor am y ceisiadau a'r adroddiad yn nodi bod cyfraniadau A.106 wedi cael eu trafod a'u cytuno i adlewyrchu hyfywedd y prosiect.

Canfu ein gwaith ymchwil fod natur fasnachol sensitif, ac felly gyfrinachol, y gwerthusiadau hyfywedd wedi achosi problemau tryloywder i Bwyllgorau Cynllunio. Mae hyn oherwydd bod Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio wedi gofyn, wrth ddarllen Adroddiad y Pwyllgor (yn y Pwyllgor) i gael gweld y gwerthusiad hyfywedd, ac ni fu hynny'n bosibl gan fod y cyfarfod yn un cyhoeddus. Rydym wedi nodi bod nifer o ACLlau wedi darparu hyfforddiant hyfywedd i brif swyddogion a'r Pwyllgor Cynllunio.

Fodd bynnag, dywedodd swyddogion pe bai Aelodau'n dymuno gweld y gwerthusiad hyfywedd y tu allan i Gyfarfod y Pwyllgor, yna cânt wneud hynny, ac mae'r swyddogion wedi trafod ac egluro'r gwerthusiadau a'u goblygiadau i Aelodau.

Mae rhai Cynghorau'n ceisio cynnwys cymalau gorswm, er mwyn cwmpasu'r sefyllfa bosibl fod datblygiad yn dod yn fwy hyfyw dros amser oherwydd adferiad y farchnad a chynnydd i werth eiddo. Mae angen ailasesu A.106 ar gyfer y cymal gorswm wedyn, ac os bydd gwelliant i lefel hyfywedd ac elw wedi codi, mae angen i'r Cyngor ac A.106 rannu'r dyrchafiad. Er bod y dull hwn yn ddealladwy, mae'n fater dadleuol, gan ei fod yn dibynnu ar adolygiad o hyfywedd datblygiad pan fo datblygiad wrthi'n cael ei adeiladu. Mae safleoedd datblygu yn heterogenaidd, â sawl newidyn, gan gynnwys y farchnad, yn ogystal â chostau llafur a deunyddiau a phethau anghyffredin neu broblemau na ellir eu rhagweld. O ganlyniad, yn y sefyllfa hon, er enghraifft, pe bai hyfywedd yn gwaethygu ar ôl sicrhau A.106 ar sail lai oherwydd hyfywedd, nid all y datblygwr chwilio am ostyngiad pellach i gyfraniadau A.106 wedyn. Felly, nid oes cydbwysedd rhwng gorswm oherwydd gwell proffidioldeb a'r risg y gallai hyfywedd waethygu.

Yn olaf, mae ein gwaith ymchwil wedi nodi y gall ceisiadau, mewn rhai achosion, gael eu gohirio oherwydd nad yw ymgeiswyr wedi cydnabod goblygiadau hyfywedd gofynion A.106 cyn y

pwyllgor. O ganlyniad, yn dilyn penderfyniad y pwyllgor i gymeradwyo yn amodol ar benawdau’r termau A.106, a adroddwyd i’r pwyllgor, mae’r ymgeisydd wedi sylweddoli’r goblygiadau ariannol wedyn. Ar yr adeg hon, ac mewn achosion prin, aildrafodwyd yr A.106. Fodd bynnag, mae hyn yn ei gwneud hi’n ofynnol wedyn i’r cais gael ei adrodd yn ôl i’r Pwyllgor gydag esboniad o’r rheswm pam mae’r A.106 wedi bod yn destun aildrafod. Fodd bynnag, dywedodd swyddogion fod y sefyllfa hon yn digwydd fel rheol dim ond pan nad yw ymgeiswyr yn gyfarwydd â chytundebau A.106 ac nad ydynt yn ddatblygwyr eiddo nac yn cael eu cynrychioli gan weithwyr proffesiynol. Fel y cyfryw, mae’r sefyllfa hon yn digwydd ar brosiectau graddfa lai yn unig fel rheol.

Ystyriaethau Posibl i Lywodraeth Cymru 10: Hyfywedd

10A) Darparu dull o ddatrys anghydfod ynghylch problemau hyfywedd

10B) Annog arfer da fel pecynnau cymorth yn defnyddio gwybodaeth benodol i safleoedd ac arbenigedd prisio, yn hytrach na dulliau â diffyg hyblygrwydd i ymateb i amgylchiadau neu dryloywder safle

10C) Cynnal trafodaethau hyfywedd cyn penderfyniad y Pwyllgor i roi caniatâd

10Ch) Hyfforddiant hyfywedd i Aelodau Cyngor, er mwyn gwella gwybodaeth pwyllgorau am y broses

10D) Ymchwilio i'r rhesymau pam mae safleoedd yr asesir y gellir eu cyflawni yn ystod proses y CDLl yn mynd ar stop oherwydd problemau hyfywedd yn ystod camau cynllunio diweddarach.

4.6 Effaith Rheoliadau 122 a 123 yr Ardoll Seilwaith Cymunedol

Ochr yn ochr ag 'ymestyn' gofynion A.106 y cyfeiriwyd ato mewn rhannau cynharach o'r adroddiad hwn, cafwyd cynnydd graddol hefyd o ran gofynion a lefel tai fforddiadwy i gael eu darparu trwy bolisïau Cynlluniau Datblygu. Mae hyn wedi cael effaith gronnol ar gostau datblygu sy'n cael effaith sylweddol ar hyfywedd datblygiad, fel y nodwyd yn flaenorol.

Er mwyn mynd i'r afael â'r broblem hon, paratowyd y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol fel pecyn cymorth i awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr i helpu i ddarparu seilwaith i gefnogi datblygiad eu hardaloedd trwy drefn ffioedd safonol i'w defnyddio ar gyfer datblygiadau.

Hyd yma, mae tri awdurdod (Caerffili, Merthyr Tudful a Rhondda Cynon Taf) wedi mabwysiadu trefn ffioedd ASC yng Nghymru. Yn y cyfamser, i'r rheini nad oes ganddynt ASC, mae'r Rheoliadau'n cael effaith bwysig ar gwmpas, defnydd a chyfyngiadau posibl rhwymedigaethau cynllunio dan A.106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae hyn oherwydd bod Rheoliad 122 y Rheoliadau ASC yn nodi y gall cytundeb A.106 fod yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad dim ond os yw'r rhwymedigaeth berthnasol yn:

- Angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;
- Uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad;ac
- Yn gymharol yn deg ac yn rhesymol o ran maint a math i'r datblygiad.

Hefyd, cyflwynodd Rheoliad 123 gyfyngiadau ar gyfuno rhwymedigaethau cynllunio. O fis Ebrill 2015, ni chaiff Awdurdodau Cynllunio Lleol gyfuno mwy na phum rhwymedigaeth gynllunio A.106 mwyach (yn dyddio'n ôl i 6 Ebrill 2010) i dalu am brosiect seilwaith unigol neu fath o seilwaith (a'i fod yn fath o seilwaith y gellir ei ariannu trwy'r Ardoll).

Er bod Rheoliadau 122 a 123 yn ofynion cyfreithiol, nid yw effaith y Rheoliadau yn gwneud unrhyw gytundeb yn anghyfreithlon os nad yw'n cydymffurfio â'r profion. Fodd bynnag, mae'n golygu na all yr ACLlau a'r Arolygiaeth Cynllunio ddibynnu ar unrhyw elfennau fel rheswm am roi caniatâd cynllunio os nad ydynt yn cydymffurfio â'r profion. Os rhoddir pwys i gyfraniadau *ultra viries* o'r fath, yna mae'n bosibl y gellir herio'r caniatâd.

Fodd bynnag, mae problem gyfreithiol sylweddol yn codi ar hyn o bryd ynghylch effaith Rheoliad 123 a pha un a ellir gwrthbwyso'r cyfuno cyfyngiadau trwy dorri i lawr yn raddol prosiectau mwy â chyfraniadau cyfunol yn elfennau ar wahân llai sy'n benodol i geisiadau cynllunio/datblygiadau unigol. Mewn gair, mae'n ymddangos nad oes unrhyw gyfyngiad yn y Rheoliadau i atal hyn.

Mae'n ymddangos o'n gwaith ymchwil bod Rheoliadau 122 a 123 yn effeithio ar drafod cytundebau A.106 ac ar yr amser hwy ar gyfer cytuno ar ddarpariaethau priodol A.106 a'u datrys yn sgil hynny. Mae'n ymddangos bod hyn yn wir gan fod ymgeiswyr yn chwilio am ragor o wybodaeth am geisiadau A.106 penodol yn unol â Rheoliad 122 a 123.

Mae'r rhan fwyaf o'r awdurdodau astudiaeth achos wedi mabwysiadu CCAau. Fodd bynnag, mae angen cyfraniadau o fath tariff ar rai CCAau trwy gyfraniadau A.106 tuag at addysg, priffyrdd, man agored cyhoeddus, hamdden, adfywio, llyfrgelloedd, prosiectau priffyrdd ac ati. Nodwyd enghreifftiau o CCAau o'r fath drwy'r gwaith ymchwil hwn a hefyd drwy ein profiad ehangach o gynllunio cyffredinol. Er enghraifft, mae angen y canlynol ar CCAau A.106 o fath tariff:

- Addysg: y ddarpariaeth o £12,000 fesul disgybl sy'n deillio o bob cartref ar gyfer darparu cyfleusterau addysg newydd (adeilad newydd lefel gynradd), yn codi i £18,000 y disgybl fesul cartref ar gyfer lefel ôl-16;
- Cyfleusterau rheoli gwastraff: y ddarpariaeth o wahanol eitemau am £70 fesul cartref; a
- Man agored cyhoeddus oddi ar safle: darpariaeth o £1,000 fesul cartref a chost cynnal a chadw o £700 fesul cartref.

Fodd bynnag, nid yw'r mathau na'r tariffau hyn yn cydymffurfio â Rheoliad ASC 122. Er enghraifft:

- Nid yw'r cyfraniad at addysg yn nodi bod rhaid ystyried capasiti presennol mewn ysgolion. Mae darpariaeth o gyfraniad lle nad oes angen yn ddiangen ac nid yw'n gysylltiedig â'r datblygiad o ran maint na math.
- Mae cyfleusterau rheoli gwastraff yn amhenodol ac yn gyffredinol.
- Mae'r cyfraniad man agored cyhoeddus yn gofyn am gyfraniad i ddarparu mannau chwarae lleol, meysydd chwaraeon, a thir glas amwynder. Fodd bynnag, nid yw'n bosibl, o swm tariff syml, nodi pa gyfleusterau sydd angen eu gwella er mwyn i'r datblygiad arfaethedig fod yn dderbyniol. Nid yw'n bosibl chwaith cysylltu'r gost ddarparu gyda'r ddarpariaeth o eitemau penodol ac uniongyrchol o gyfleusterau chwarae neu chwaraeon newydd trwy ffigur tariff cyffredinol.

Hefyd, nid yw'r cyfraniadau tariff cyffredinol hyn, heb nodi pa ddiffyg sy'n bodoli, a pha eitem sydd angen ei wella er mwyn i'r datblygiad fynd yn ei flaen, yn cydymffurfio â Rheoliad 123 ASC, gan fod y cyfraniad cyffredinol yn debygol o fod yn un a fydd yn cael ei gyfuno â llawer o gyfraniadau eraill, yn fwy na'r cyfyngiad o bump.

Mae'r problemau hyn wedi codi yn yr astudiaethau achos a adolygwyd gennym. Nodwyd y problemau yng nghyfarfod y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi hefyd. Mae'n amlwg felly o'n gwaith ymchwil bod ymgeiswyr yn chwilio am fwy o dystiolaeth gan Gynghorau o ba elfennau penodol o seilwaith sydd angen eu darparu ac ymhle, ynghyd â'r costau cysylltiedig a pha un a yw'r elfen seilwaith wedi elwa o gyfraniadau eraill. Mae hyn yn darparu sicrwydd wedyn yn erbyn Rheoliadau ASC 122 a 123.

Er bod y bydd y mater hwn yn cael ei fireinio ymhellach trwy apeliadau ac achosion llys, mae'r enghreifftiau canlynol o apeliadau yn amlygu'r effaith y mae ASC 122 a 123 yn eu cael hyd yma:

Abermorddu, ger Wrecsam 16 Mehefin 2015	Gwrthododd yr Awdurdod Lleol y cynllun am un rheswm; y methiant i wneud darpariaeth ar gyfer taliadau ariannol tuag at ddarparu a gwella cyfleusterau addysg lleol. Y broblem fwyaf oedd y diffyg cyfraniadau tuag at Ysgol Uwchradd. Canfu'r Arolygydd y gwnaed chwe rhwymedigaeth ers mis Ebrill 2010 a fyddai'n gwneud cyfraniadau tuag at yr Ysgol Uwchradd. Methodd y cais am gyfraniadau tuag at yr Ysgol Uwchradd brawf Rheoliad 123 ASC, ond caniatawyd yr apêl er gwaethaf y ffaith nad oedd yn lleihau'r effeithiau ar yr Ysgol Uwchradd.
Plymouth Road, Bro Morgannwg 9 Mehefin 2010	Gwrthodwyd y cynllun am ddau reswm, un yn ymwneud â'r diffyg cyfraniad tuag at gyfraniadau man agored cyhoeddus i wella parc lleol. Fodd bynnag, ni allwyd cadarnhau unrhyw dystiolaeth uniongyrchol i ddangos pam roedd angen y gwelliant nac i gefnogi'r swm y gofynnwyd amdano.

Er nad effaith Rheoliadau 122 a 123 ASC yw canolbwynt y gwaith ymchwil hwn, mae'n amlwg bod y gofynion yn effeithio ar drafod cyfraniadau A.106. Mae gan y broblem hon ryngwyneb â'r problemau hyfywedd ehangach hefyd, a chyda'i gilydd, maent yn arwain mewn rhai achosion at yr oedi/estyniadau o ran yr amser a gymerir i gytuno ar gyfraniadau A.106. Mae'n debygol mai cyfnod trawsnewidiol yw hwn lle mae'r newidiadau yn effeithio ar drafodaethau parhaus ac mae'r ACLlau yn adolygu eu dulliau. Gallai fod achos dros rannu arfer da a/neu ganllawiau ar y mater er mwyn cyflymu cytundebau sy'n cael eu hoedi yn ystod y cam trawsnewid.

4.7 Materion Penodol i Safleoedd a Materion Eraill

Er bod cytundebau A.106 yn ychwanegu cymhlethdod ac oedi at y broses ddatblygu, canfu'r astudiaethau achos, ynghyd â'r cyfarfodydd trylwyr gyda'r ACLlau a rhanddeiliaid allweddol eraill, farn gyffredinol fod materion eraill ar waith a allai fod yn ffactorau mwy o ran safleoedd yn mynd ar stop. Mae'r meysydd hyn y tu allan i friff y comisiwn, sef archwilio'n benodol y berthynas rhwng safleoedd sydd ar stop a chytundebau A.106. Rydym yn amlygu'r materion hyn er mwyn cyflwyno dadansoddiad cyflawn o ffactorau a ganfuwyd trwy gydol y gwaith ymchwil.

Cyfyngiadau ar Safleoedd Penodol: mae gan lawer o'r safleoedd gyfyngiadau sylweddol, fel cyflwr y tir, llifogydd neu ddraeniad, bioamrywiaeth neu fynediad at drafnidiaeth. Mae'r cyfyngiadau hyn wedi arwain yn eglur at achosion o oedi yn ystod y broses cynllunio, fel arolygon ecoleg ychwanegol yn dod yn angenrheidiol cyn hysbysu'r Pwyllgor am y cais, neu maent yn parhau i atal y datblygiad rhag mynd rhagddo oherwydd y costau neu'r cytundebau sydd eu hangen.

Cyflwyno Seilwaith yn Raddol: yn rhai o'r astudiaethau achos, mae'n amlwg bod angen seilwaith trafnidiaeth neu seilwaith arall sylweddol er mwyn symud y datblygiad yn ei flaen, a gallai fod angen hyn ar gam cynnar cyn i dai gael eu hadeiladu a'u meddiannu. Gall hyn arwain at heriau llif arian a hyfywedd sylweddol i ddatblygwyr, yn enwedig mewn ardaloedd â gwerth isel ar y farchnad. Mae'r broblem hon yn gyffredin ar draws y DU, ac yn Lloegr, mae'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau yn darparu rhai benthyciadau i ddatblygwyr tai, i gael eu had-dalu wrth i unedau gael eu gwerthu, i wrthsefyll y broblem hon, er enghraifft.

Diddordeb y Farchnad: cadarnhaodd yr astudiaethau achos a'r trafodaethau y sefyllfa hysbys fod ardaloedd yng Nghymru lle ceir diddordeb cyfyngedig ar y farchnad, yn enwedig ymhlith yr adeiladwyr tai blaenllaw, er gwaethaf yr angen sylweddol am dai. Roedd yn ymddangos mai

dyna oedd y sefyllfa i'r ACLlau yn y gorllewin a chefn gwlad a gyfwelwyd. Mae hyn yn ymwneud â gwerthoedd tir yn erbyn costau datblygu, ond hefyd problemau gweithredol adeiladu tai i ffwrdd o ganolfannau sefydledig.

Amgylchiadau Datblygwyr: roedd nifer o safleoedd ar stop oherwydd rhesymau'n ymwneud â'r datblygwr. Roedd hyn yn cynnwys amgylchiadau personol a oedd yn effeithio ar dirfeddianwyr lleol, fel marwolaeth, ysgariad neu newidiadau i gwmnïau. Mae gan sawl safle hanes cymhleth o geisiadau cynllunio, wrth i'r datblygwyr a'u cynigion newid. Mae'r problemau hyn yn anffodus, ond yn rhai anodd i fynd i'r afael â nhw.

4.8 Crynodeb

Mae'r bennod hon wedi tynnu canfyddiadau'r gwaith ymchwil a wnaed i'r berthynas rhwng safleoedd sydd ar stop a chytundebau A.106 ynghyd. Mae'r gwahanol themâu a archwiliwyd yma wedi deillio o drafodaethau trylwyr gydag ACLlau astudiaeth achos, adolygiad o geisiadau astudiaethau achos penodol, a thrafodaethau a gynhaliwyd yn rhan o weithdai dilysu gyda chynrychiolwyr adrannau cynllunio a chyfreithiol ACLlau a datblygwyr, a chyfarfod gydag aelodau o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi. Y canlyniad fu safbwynt cytbwys o'r amrywiaeth o ffactorau sydd ar waith o ran y dull o ymdrin â chytundebau A.106, o broses ACLlau, defnyddio profion hyfywedd, hyd at ffactorau penodol iawn i safleoedd a lleoliadau, fel cyflwr y tir neu amgylchiadau datblygwyr. Ni ystyrir bod un ffordd neu welliant cyffredinol y gellid ei wneud i'r system gynllunio i ddatrys yr holl ffactorau hyn, ond gellid gwneud llawer i wella tryloywder y system, i annog gwell ymwybyddiaeth a gwybodaeth am brosesau sy'n rhan ohoni, gan leihau rhai o'r oediadau a geir ar hyn o bryd. Amlygwyd amrywiaeth o feysydd i'w hystyried ymhellach (gan Lywodraeth Cymru, ACLlau ac ymgeiswyr) yn y bennod hon felly.

5 Casgliadau

Diben yr adroddiad hwn fu nodi a meintioli'r holl safleoedd sydd ar stop yng Nghymru o ganlyniad i broblemau'n ymwneud â chytundeb A.106; trwy ddadansoddi astudiaethau achos, i archwilio'r rhesymau pam mae safleoedd ar stop; ac i wneud cyfres o argymhellion ar gyfer sut y gellid rhoi sylw i'r problemau hyn. Mae'r gwaith ymchwil wedi nodi bod ychydig dros 400 o safleoedd sydd ar stop yng Nghymru ar hyn o bryd, y mae cytundeb A.106 yn gysylltiedig â bron i hanner ohonynt. Mae safleoedd sydd ar stop yn ymwneud yn bennaf â datblygiadau preswyl, ac mae o leiaf 7,600 o gartrefi wedi eu clymu mewn safleoedd ledled Cymru ar hyn o bryd, gan gynnwys nifer o ddatblygiadau mawr sengl o fwy na 1,000 o gartrefi.

Mae'r gwaith ymchwil wedi cynnwys trafodaethau gyda swyddogion cynllunio a chyfreithiol, datblygwyr ac asiantau, mewn ymdrech i ganfod y gwahanol ffactorau sydd ar waith wrth i safleoedd fynd ar stop, o amrywiaeth o safbwyntiau. Mae'n amlwg nad oes unrhyw ffactor unigol yn gyfrifol am achosi i safleoedd fod ar stop, er bod amodau newidiol y farchnad a phroblemau hyfywedd cysylltiedig yn chwarae rhan bwysig. Mae anhawsterau ac oediadau yn sicrhau arian, yn arwain at yr angen i aildrafod cytundebau A.106 yn faes arall a nodwyd. Fodd bynnag, ceir amrywiad sylweddol ledled y wlad hefyd o ran gweithdrefnau, dulliau ac adnoddau ACLlau fel y maent yn berthnasol i faterion A.106, ffactorau penodol i safleoedd sy'n amrywio o gais i gais, ac amgylchiadau newidiol datblygwyr a lefel gyffredinol ymwybyddiaeth o'r broses A.106. Bydd cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn golygu mwy o amrywiad fyth rhwng awdurdodau, wrth i rai ddefnyddio'r ardoll pan nad yw eraill.

Fel y nodwyd yn yr adran flaenorol, ni ystyrir bod un ateb ar gael i achosion oediadau i safleoedd y mae cytundebau A.106 yn gysylltiedig â nhw. Fodd bynnag, nodwyd nifer o argymhellion a allai wella tryloywder y system, annog gwell ymwybyddiaeth a gwybodaeth am y prosesau sy'n rhan ohoni a, thrwy hynny, lleihau rhai o'r oediadau a geir ar hyn o bryd.

Crynhoir yr argymhellion sy'n deillio o'r gwaith ymchwil yn **Nhabl 5-1** isod.

Tabl 5-1 Crynodeb o Argymhellion

Maes	Cyf.	Argymhelliad	Cyfrifoldeb
Fframwaith Polisi	1A	Byddai'n ddefnyddiol i bob ACLl gynhyrchu Canllawiau Cynllunio Atodol, ac ar rwymedigaethau cynllunio'n benodol, er mwyn darparu eglurder i ddarpar ymgeiswyr ynglŷn â'r broses ar gam cynnar.	Awdurdodau Cynllunio Lleol gydag arweiniad/cyngor Llywodraeth Cymru
Fframwaith Polisi	1B	Gallai dull a chanllawiau cyffredin ar y cynnwys fod o fudd i gynorthwyo ACLlau i baratoi CCAau wedi eu diweddaru.	Llywodraeth Cymru
Cyngor Cyn-ymgeisio	2	Dylai ACLlau annog darpar ymgeiswyr i ofyn am gyngor cyn-ymgeisio fel ffordd o godi	Awdurdodau Cynllunio Lleol gydag arweiniad/cyngor Llywodraeth Cymru

Maes	Cyf.	Argymhelliad	Cyfrifoldeb
		ymwybyddiaeth o'r broses A.106 a chynnig eglurder o ran disgwyliadau ar gam cynnar yn y broses.	
Cam Penderfynu	3A	Dylai Llywodraeth Cymru ac ACLlau annog darpar ymgeiswyr i gynnwys gwybodaeth am gyfraniadau posibl a Phenawdau'r Telerau drafft mewn Datganiad Rhwymedigaethau Cynllunio, neu pan fo'n briodol, fel pwynt cychwyn ar gyfer trafodaethau.	Awdurdodau Cynllunio Lleol gydag arweiniad/cyngor Llywodraeth Cymru
Cam Penderfynu	3B	Dylid annog ACLlau i fynd â Phenawdau'r Telerau Drafft i'r Pwyllgor Cynllunio pan fo hynny'n bosibl.	Awdurdodau Cynllunio Lleol
Ôl-benderfyniad	4A	Byddai amserlen ôl-benderfyniad o ddefnydd i ACLlau ac ymgeiswyr, i godi ymwybyddiaeth a chynnig pwyslais ar gyfer gweithredu; gallai hon fod yn hyblyg fel ei bod yn briodol i ACLlau unigol, ond gallai gynnwys cyfnodau amser ar gyfer dosbarthu cytundebau drafft i ymgeiswyr ac amserlen byddai disgwyl i ymgeisydd ddychwelyd cytundeb wedi'i lofnodi yn unol â hi.	Awdurdodau Cynllunio Lleol
Ôl-benderfyniad	4B	Mae'r defnydd o derfynau amser cyffredinol yn faes y dylai ACLlau ei archwilio ymhellach.	Awdurdodau Cynllunio Lleol
Sgiliau a Hyfforddiant	5	Mae'r sgiliau angenrheidiol i ymdrin â cheisiadau A.106 yn faes y dylai ACLlau barhau i fod yn ymwybodol ohono, gan ddarparu hyfforddiant lle gallai bylchau sgiliau fod yn bresennol, a rhannu arfer	Awdurdodau Cynllunio Lleol gyda chymorth Llywodraeth Cymru a chyrff proffesiynol

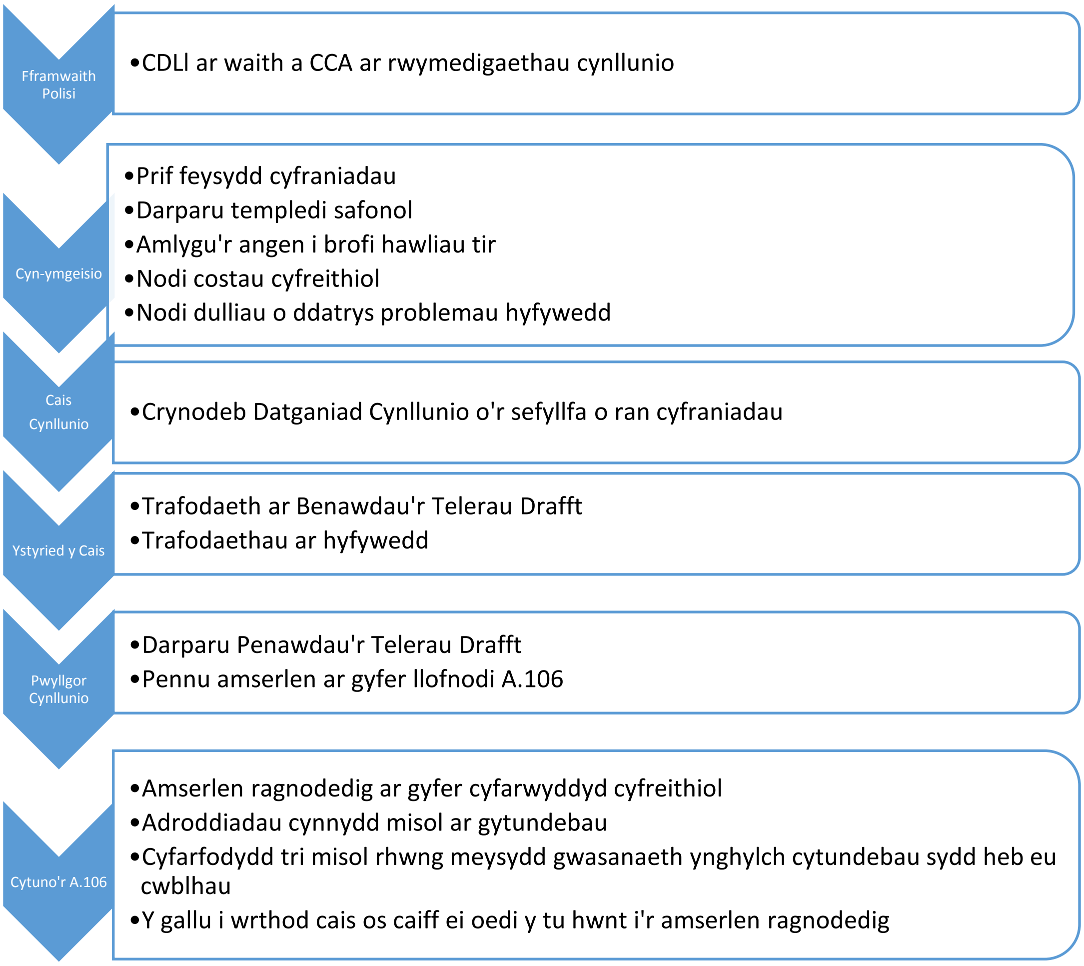
Maes	Cyf.	Argymhelliad	Cyfrifoldeb
		da rhwng ACLlau pan fo angen.	
Cytundebau Safonau	6A	Dylai pob ACLl sicrhau bod cytundebau safonol ar gael i ymgeiswyr ar-lein a'u darparu ar y cam cyn-ymgeisio.	Awdurdodau Cynllunio Lleol
Cytundebau Safonol	6B	Cydweithredu ar lefel Cymru i ddarparu cytundebau a chymalau safonol.	Llywodraeth Cymru gydag Awdurdodau Cynllunio Lleol
Perchnogaeth a Hawliau Tir	7A	Hysbysu ymgeiswyr am y gofynion ar gyfer profi Hawliau Tir yn ystod y cam cyn-ymgeisio.	Awdurdodau Cynllunio Lleol
Perchnogaeth a Hawliau Tir	7B	Canllawiau ar ddulliau o ymdrin â chytundebau A.106 pan mai'r awdurdod lleol yw'r tirfeddiannwr.	Llywodraeth Cymru
Cymalau Tai Fforddiadwy	8A	Aildrafod cymalau ar gyfer tai fforddiadwy ar lefel genedlaethol gyda benthycwyr morgais	Llywodraeth Cymru, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi
Cymalau Tai Fforddiadwy	8B	Rhannu arfer da Awdurdodau Lleol ar y llwybrau gorau o ddiwallu anghenion tai fforddiadwy, trwy gyngor ar gynnwys CCAau o bosibl.	Awdurdodau Cynllunio Lleol gydag arweiniad/cyngor Llywodraeth Cymru
Ymgymeriadau Unochrog	9A	Efallai yr hoffai ACLlau annog datblygwyr i ddefnyddio ymgymeriadau unochrog trwy nodi yn eu dogfennau CDLl cymaint o fanylion â phosibl o'r broses y disgwylir i ymgeiswyr ei dilyn ar gyfer darparu ymgymeriadau unochrog.	Awdurdodau Cynllunio Lleol gydag arweiniad/cyngor Llywodraeth Cymru
Ymgymeriadau Unochrog	9B	Wrth annog ymgymeriadau unochrog, gallai ACLlau sicrhau bod eu polisïau ar rwymedigaethau cynllunio yn ddigon eglur a manwl i	Awdurdodau Cynllunio Lleol gydag arweiniad/cyngor Llywodraeth Cymru

Maes	Cyf.	Argymhelliad	Cyfrifoldeb
		alluogi ymgeiswyr i ganfod lefel, math a darpariaeth rhwymedigaethau sy'n berthnasol i'w cynnig penodol nhw.	
Ymgymeriadau Unochrog	9C	Dylai ACLlau wneud templedi safonol ar gael i alluogi ymgeiswyr i gyflwyno ymgymeriadau unochrog.	Awdurdodau Cynllunio Lleol
Hyfywedd	10A	Darparu ffordd o ddatrys anghydfod o ran problemau hyfywedd.	Llywodraeth Cymru
Hyfywedd	10B	Annog arfer da fel pecynnau cymorth, gan ddefnyddio gwybodaeth benodol i safleoedd ac arbenigedd prisio, yn hytrach na dulliau â diffyg hyblygrwydd i ymateb i amgylchiadau safleoedd neu dryloywder.	Llywodraeth Cymru
Hyfywedd	10C	Dylid cynnal trafodaethau hyfywedd cyn penderfyniad y Pwyllgor i roi caniatâd.	Awdurdodau Cynllunio Lleol
Hyfywedd	10Ch	Hyfforddiant hyfywedd i Aelodau Cyngor er mwyn gwella gwybodaeth y pwyllgor am y broses.	Awdurdodau Cynllunio Lleol gyda chymorth Llywodraeth Cymru a chyrff proffesiynol
Hyfywedd	10D	Ymchwilio i'r rhesymau pam mae safleoedd yr asesir y gellir eu cyflawni yn ystod y broses CDLl yn mynd ar stop oherwydd problemau hyfywedd ar gamau cynllunio diweddarach.	Llywodraeth Cymru

I gloi, mae **Ffigur 5-1** yn crynhoi gwahanol gamau'r broses gynllunio o ran sut y gellid cynnwys arfer da er mwyn lleihau oediadau yng nghyswllt cytundebau A.106.

I gloi, mae **Ffigur 5-1** yn crynhoi'r gwahanol gamau o'r proses cynllunio o ran sut y gellid cynnwys arfer da, er mwyn lleihau nifer yr achosion o oedi gyda chytundebau A.106.

Ffigur 5-1: Crynodeb o Arfer Da i Ddod i Gytundeb A.106



Atodiad 1

Taflenni Crynodeb yr Astudiaeth Achos

Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	1

Disgrifiad o'r Datblygiad

Dymchwel tŷ fferm ac adeiladau fferm presennol ac adeiladu unedau preswyl dau lawr newydd

Nifer y tai	9
Nifer y tai fforddiadwy	1
Defnydd arall o'r tir	NA

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Cysylltwyd â'r asiant ar sawl achlysur ond ni chafwyd ymateb.

Safbwynt Awdurdod Cynllunio Lleol

Cyfamod ar y tir o blaid y Cyngor yn gofyn taliad er mwyn rhyddhau'r cyfamod, ac nid yw'r ymgeisydd wedi talu'r Cyngor hyd yn hyn. Cyngor wedi mynd ar ôl y sefyllfa a chynghori y bydd yn gwrthod os na symudir ymlaen â'r A106.
Cyngor yn adrodd ar y cynnydd gyda chytundebau A106 i'r Pwyllgor Cynllunio bob mis. Mae'r enghraifft hon yn unigryw am fod cyfamod sy'n benodol i'r safle wedi achosi oedi yn y cyd-drafodaethau â'r ymgeisydd, ar ôl penderfynu ar y cais.

Nodweddion y Cais

☒ Amlinelliol ☒ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig ☐ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☒ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☒ Adeiladwr cartref lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysiad	21/06/11
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	31/10/12
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	NA
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	01/11/12
Penawdau'r Telerau Drafft	NA
Drafft A106	30/10/13 a 02/04/14
A106 wedi'i lofnodi	NA
Dyddiad penderfynu	NA

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	NA
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	NA
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	NA

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle Ar Stop

Cyfamod ar y tir yn golygu bod angen taliad i'r Cyngor er mwyn rhyddhau'r cyfamod ac nid yw'r ymgeisydd wedi ei dalu hyd yn hyn

Dros 2½ blynedd ar ôl dyddiad y penderfyniad ac nid yw'r A106 wedi ei benderfynu.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol

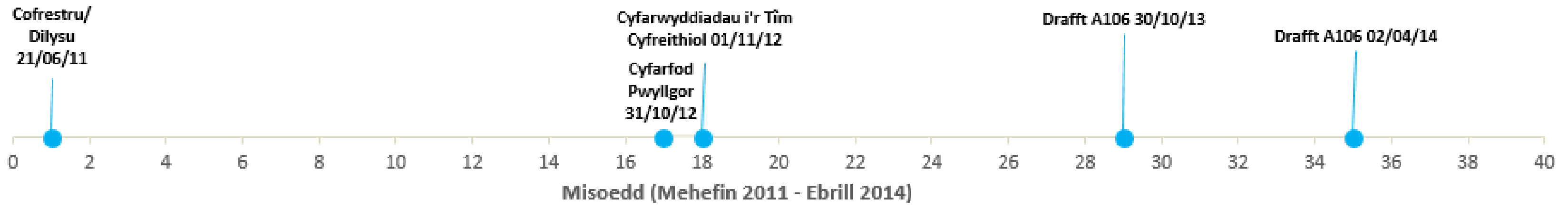
Cyfamod ar y tir o blaid y Cyngor yn gofyn taliad er mwyn ei ryddhau ac nid yw'r ymgeisydd wedi talu i'r Cyngor hyd yn hyn. Cyngor wedi mynd ar ôl y sefyllfa a dweud y bydd yn gwrthod os na symudir ymlaen â'r A106.

Crynodeb o Ofynion A106

Mae'r A106 yn cynnwys £900 yr uned am fan agored a chyfraniad forddiadwy o 10% (eiddo 1 uned, 3 gwely 5 person gwerth £56,311).

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Ni ddatgelwyd y cyfamod hyd nes y gwnaeth y Pwyllgor ei benderfyniad, sy'n awgrymu y byddai archwilio'r cynllun yn gyfreithiol yn gynharach wedi codi'r mater yn gynharach yn y broses.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	2

Disgrifiad o'r Datblygiad

Dymchwel yr ysgol bresennol a chreu datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	32
Nifer y tai fforddiadwy	3
Defnydd arall o'r tir	

Nodweddion y Cais

☐ Amlinellol ☐ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig ☐ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☐ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☐ Adeiladwr cartrefi lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	28/07/2010
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
Drafft A106	
A106 wedi'i lofnodi	30/05/2013
Dyddiad penderfynu	30/05/2013
Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	148
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	95

Crynodeb o'r Rhesymau bod Safle ar Stop

Peth oedi oherwydd materion cyfreithiol yn ymwneud â chytundebau awdurdodau lleol.

Trafodaethau am hyfywedd.

Mae'r safle wedi ei werthu bellach i ddatblygwr a allai geisio newid y cynllun.

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant
Barn yr ymgeisydd yw bod y cais yn un eithaf syml a bod y broses yn gweithio'n dda gydag asesiadau hyfywedd. Mae'r safle wedi ei werthu i ddatblygwr a allai geisio addasu'r cynllun.

Safbwynt Awdurdod Cynllunio Lleol
Cafwyd trafodaeth ynglŷn â hyfywedd a arweinidd at ostyngiad yn y cyfraniadau cynllunio er mwyn cadw 10% yn dai fforddiadwy ac er mwyn i'r safle fod yn hyfyw.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol

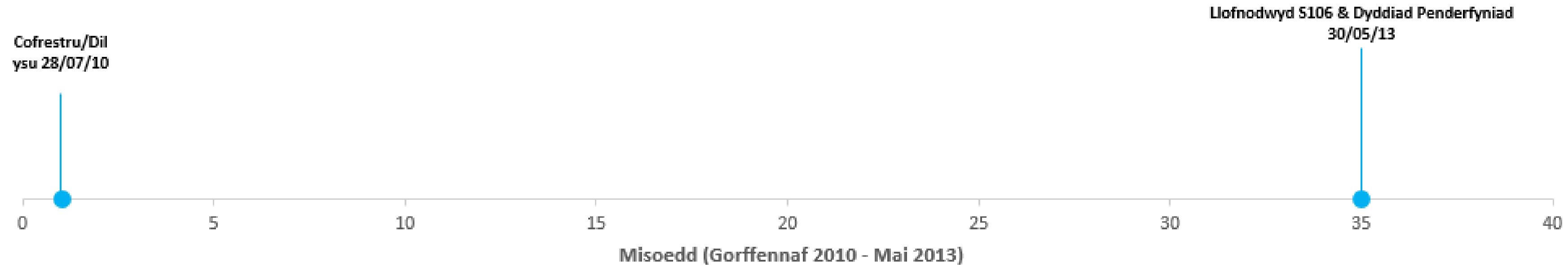
Defnyddiwyd ymrwymiad unochrog ar dai fforddiadwy gan mai'r Cyngor yw'r ymgeisydd. Cafwyd trafodaethau gyda Llywodraeth Cymru ar faterion cysylltiedig â gorfodi A106 gan yr un awdurdod. Er bod cytundeb nad yw'n ddichonadwy i'r cynllun gyfrannu, mae system adolygu wedi ei sefydlu er mwyn sicrhau y bydd cyfraniadau yn y dyfodol os bydd hyfywedd yn newid (ar ôl tair

Crynodeb o Ofynion A106

10% yn dai fforddiadwy

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd
Gallai ymrwymiad unochrog fod yn ffordd dda i awdurdod lleol ymgymryd â datblygiadau.

Gellir defnyddio'r system adolygu fel modd o roi sylw i bryderon dros y newid yn yr hyfywedd.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	3

Disgrifiad o'r Datblygiad

Datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	93
Nifer y tai fforddiadwy	5
Defnydd arall o'r tir	

Nodweddion y Cais

- ☐ Amlinellol (highlighted)
- ☐ Dirprwyedig
- ☐ Pwyllgor (highlighted)
- ☐ Tai yn unig (highlighted)
- ☐ Llawn
- ☐ Ar gadw
- ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr
- ☐ Cynllun defnydd cymysg
- ☐ Adeiladwr cartrefi lleol
- ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106 (highlighted)
- ☐ LCC
- ☐ Caniatawyd ar apêl
- ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	23/10/2012
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	16/04/2013
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	01/02/2013
Penawdau'r Telerau Drafft	28/01/2013
Drafft A106	
A106 wedi'i lofnodi	
Dyddiad penderfynu	08/11/2013

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	53
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	71

Crynodeb o'r Rhesymau bod Safle ar Stop

Yn ystod y broses gynllunio roedd oedi oherwydd:

- cyfeiriad anghywir ar gyfer y trifediannwr trydydd parti
- trafodaethau ynglŷn a newid y cyfraniad trafnidiaeth yn y cytundeb Adran 106
- manwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol yn ystod y broses ystyried

Mae'r safle ar stop oherwydd:

- trafodaethau ynglŷn â thir er mwyn darparu mynediad
- diddordeb y farchnad wrth ddatblygu'r safle

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Roedd proses A106 yn eithaf syml a chynorthwywyd y broses gan y ffaith bod y CDLl wedi ei fabwysiadu gyda pholisïau tai fforddiadwy, cyfarwyddyd clir yn y canllawiau cynllunio atodol a'r trafodaethau cyn y cais. Anogwyd yr asiant i roi amlinelliad o brif ymrwymiadau'r A106 wrth gyflwyno'r cais ac roedd hyn o gymorth i'r broses. Cafwyd rhai trafodaethau ynghylch lefel y cyfraniadau ar drafnidiaeth ond cytunwyd ar lefel briodol. Dywedodd yr asiant bod y canllawiau cynllunio ychwanegol yn ddefnyddiol iawn ond gall fod yn anhyblyg hefyd. Mae'r safleoedd ar stop oherwydd cyd-drafodaethau i ddarparu mynediad a diffyg diddordeb yr adeiladwyr tai masnachol yn y farchnad. Mae'r safle yn fawr i adeiladwyr lleol o faint canolig ac yn fach i adeiladwyr tai masnachol.

Safbwynt Awdurdod Cynllunio Lleol

Cafwyd trafodaethau ynglŷn â chyfraniadau trafnidiaeth yn ystod proses y cytundeb ac ynglŷn ag oedd y cyfraniadau tai fforddiadwy'n ddigonol. Mynediad i'r safle oedd un o'r prif faterion.
Ystyrir mai'r prif resymau bod y safle ar stop yw nifer cyfyngedig yr adeiladwyr tai sy'n datblygu'n weithredol yn ardal yr awdurdod lleol.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol

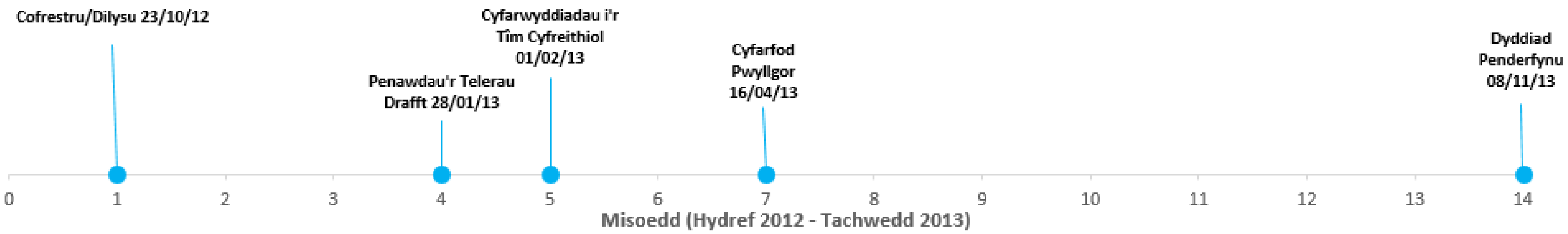
Ni nodwyd unrhyw broblemau cysylltiedig â'r broses gyfreithiol gyda'r cais hwn gan y tîm cyfreithiol.

Crynodeb o Ofynion A106

- Cyfraniadau addysg a thrafnidiaeth
- 5.4% yn dai fforddiadwy

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Roedd fframwaith polisi a phroses cyn-ymgeisio glir mewn perthynas â chyfraniadau yn gymorth i gytundeb A106



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	4

Disgrifiad o'r Datblygiad

Datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	26
Nifer y tai fforddiadwy	2
Defnydd arall o'r tir	

Nodweddion y Cais

- ☐ Amlinellol (highlighted)
- ☐ Dirprwyedig (highlighted)
- ☐ Pwyllgor
- ☐ Tai yn unig (highlighted)
- ☐ Llawn
- ☐ Ar gadw
- ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr
- ☐ Cynllun defnydd cymysg
- ☐ Adeiladwr cartrefi lleol
- ☐ Deiliad tŷ preifat
- ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106 (highlighted)
- ☐ LCC
- ☐ Caniatawyd ar apêl

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	06/12/2012
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	26/02/2013
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
Drafft A106	
A106 wedi'i lofnodi	11/02/2014
Dyddiad penderfynu	01/04/2014

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	68
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	52

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop
Roedd yr oedi wrth wneud y penderfyniad cynllunio a'r cytundeb Adran 106 oherwydd:
Trafodaethau ynglŷn â hyfywedd y trafodaethau am dai fforddiadwy
Arolygon ecolegol a chyfyngiadau eraill ar y safle
Mae'r safle bellach ar stop oherwydd anhawsterau wrth werthu'r tir.

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant
Mae materion ecolegol, halogiad, draeniad cymhleth a materion cysylltiedig â pherygl llifogydd angen eu datrys ar y safle. Cymeradwywyd yr amlinelliad o dan y DU ond mae wedi ei dynnu oddi ar y CDLl erbyn hyn oherwydd y problemau cyflenwad. Roedd A106 yn gofyn cyd-drafodaethau hyfywedd yng ngoleuni'r costau datblygu. Roedd rhywfaint o'r oedi oherwydd yr angen am arolygon ecolegol ychwanegol cyn cyflwyno. Mae'r safle wedi ei rhoi ar y farchnad ers y caniatâd ac nid yw perchennog y tir wedi cael y gwerth y mae'n dymuno ei gael er mwyn gwerthu'r safle. Mae symud ymlaen â'r datblygiad wedi gofyn costau sylweddol gan berchennogy tir yn ogystal â llawer o waith gan yr asiant o ystyried y cyd-destun polisi a hyfywedd. Nid yw'r

Safbwynt Awdurdod Cynllunio Lleol

Nid oes tystiolaeth ffeil i egluro pam fod y cais wedi cymryd blwyddyn er mwyn llofnodi'r A106 gan y Pwyllgor. Roedd problemau cysylltiedig â bioamrywiaeth a pherygl o lifogydd yn gysylltiedig â'r cais. Nodwyd yn adroddiad y Pwyllgor y byddai cyfraniadau ar gyfer tai forddiadwy yn cael eu cytuno yn amodol ar gyd-drafodaeth mewn cysylltiad â hyfywedd economaidd.

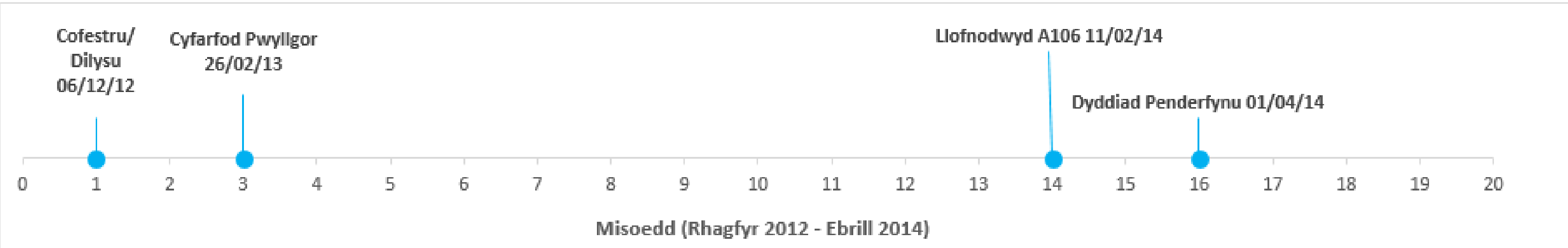
Safbwynt y Tîm Cyfreithiol
Ni nodwyd unrhyw faterion cysylltiedig â'r broses gyfreithiol gyda'r cais hwn gan y tîm cyfreithiol.

Crynodeb o Ofynion A106

Tai fforddiadwy fel canran o werth y farchnad

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Gall trafodaehtau hyfywedd fod yn faith ac yn gymhleth ar gyfer datblygiadau cymharol fach. Mae materion technegol eraill a thir arall a werthir yn ffactorau allweddol pan fo datblygiad ar stop.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	5

Disgrifiad o'r Datblygiad

Ailddatblygu cyn-safle modurdy er mwyn creu tai ar gyfer yr henoed

Nifer yr unedau tai	58
Nifer y tai fforddiadwy	-
Defnydd arall o'r tir	-

Safbwynt yr Ymgeisydd / Asiant

Nododd yr asiant bod y cais yn broses hirfaith ond nid yn benodol oherwydd A106. Cafwyd trafodaethau polisi maith gyda'r ACLl ynglŷn â darpariaeth tai i bobl dros 55 ar y safle.

Nodweddion y Cais

☐ Amlinellol ☐ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig ☐ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☐ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☐ Tirfeddiannwr lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Dechreuodd y broses o drafod hyfywedd y cyfraniadau tai fforddiadwy yn y cyfnod cyn ymgeisio. Yn dilyn cyflwyno'r cais cynhaliwyd asesiadau hyfywedd a chynhaliwyd cyd-drafodaethau cyn dod i gytundeb. Mae'r ACLl yn ystyried bod y safle'n debygol o fod ar stop oherwydd amodau'r farchnad.

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	12/01/2013
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	03/07/2013
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	26/04/2013
Penawdau'r Telerau Drafft	
Drafft A106	
A106 wedi'i lofnodi	
Dyddiad penderfynu	16/07/2013

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	26
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	89

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:

Ni nodwyd unrhyw broblemau cysylltiedig â'r broses gyfreithiol gyda'r cais hwn gan y tîm cyfreithiol. Mae'r ffordd y mae'r awdurdod yn cynnal trafodaethau ar yr A106 ymlaen llaw yn fuddiol ar gyfer cytundebau amserol ym marn y swyddog cyfreithiol.

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Hyfywedd y trafodaethau am ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle a chyfraniadau ariannol.
Trafodaethau polisi ynglŷn â thai i bobl hŷn.
Mae'r rhesymau pam fod y safle bellach ar stop yn debygol o fod oherwydd amodau'r farchnad.

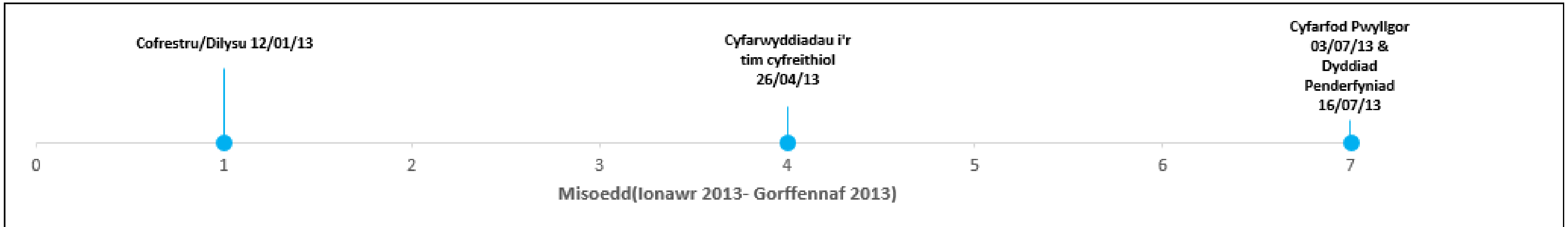
Crynodeb o Ofynion A106

Cyfraniad i dai fforddiadwy oddi ar y safle (£5087.50 yr uned). Ar ôl 3 blynedd, os nad yw'r datblygiad wedi cychwyn, bydd hyfywedd y datblygiad yn cael ei asesu eto, gan ddarparu'r cyfraniadau ychwanegol canlynol os bydd hyfywedd yn caniatau:

- Cyfleusterau cymunedol (£187 yr uned)
- Addysg (lleoedd dysgu gydol oes) (£309.10 yr uned)

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Roedd y trafodaethau cyn ymgeisio ar gyfraniadau A106 yn cynorthwyo'r broses.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	6

Disgrifiad o'r Datblygiad:

Datblygiad Preswyl

Nifer yr unedau tai	-
Nifer y tai fforddiadwy	-
Defnydd arall o'r tir	-

Nodweddion y Cais

☐ Amlinellol ☐ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig ☐ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☐ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☐ Adeiladwr cartrefi lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	22/10/2008
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
Drafft A106	
A106 wedi'i lofnodi	
Dyddiad penderfynu	18/06/2009

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	34
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	301

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Amodau'r farchnad

Hyfywedd y cynllun o ran isadeiledd trafnidiaeth

Safbwynt yr Ymgeisydd/ Asiant

Mae'r gofynion ar gyfer y gyffordd gylchfan yn feichus ac yn effeithio ar hyfywedd y datblygiad.

Mae cyflwr y farchnad yn sâl ar gyfer symud ymlaen â safle o'r maint hwn ac yn y lleoliad hwn.

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Ystyriwyd cais S73 am estyniad i'r cyfnod amser ar gyfer cyflwyno materion a gadwyd yn ôl ac mae angen llenwi A106 newydd. Fodd bynnag, mae'r caniatâd cynllunio ar gyfer y cais gwreiddiol wedi dod i ben. Ystyrir bod problemau oedi yn gysylltiedig â chost seilwaith trafnidiaeth a maint y safle yn y farchnad.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:

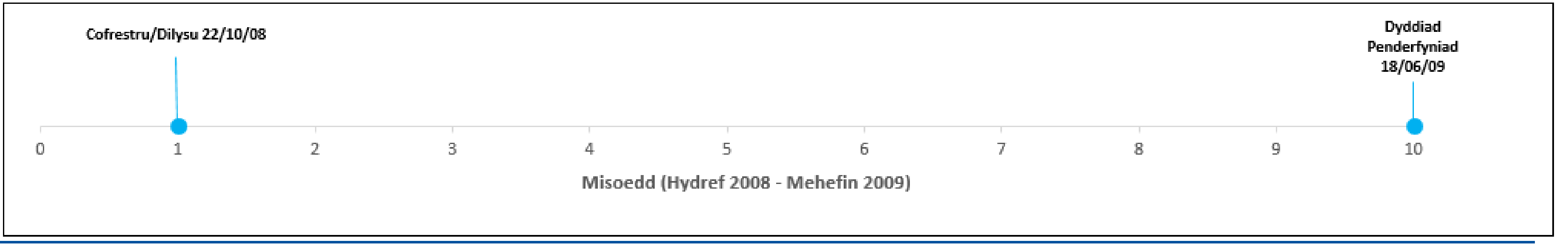
Mae A106 newydd yn cael ei baratoi a disgwylir am ateb i'r drafft gan yr asiant.

Crynodeb o Ofynion A106

Nid yw'r A106 wedi ei lofnodi eto.

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Nid oes unrhyw faterion A106 penodol - mae'r ffaith bod y safle ar stop yn gysylltiedig â ffactorau eraill.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	7

Disgrifiad o'r Datblygiad

Datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	2
Nifer y tai fforddiadwy	8
Defnydd arall o'r tir	-

Nodweddion y Cais

- ☐ Amlinellol (highlighted)
- ☐ Dirprwyedig (highlighted)
- ☐ Pwyllgor (highlighted)
- ☐ Tai yn unig (highlighted)
- ☐ Llawn
- ☐ Ar gadw
- ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr
- ☐ Cynllun defnydd cymysg
- ☐ Tirfeddiannwr lleol (highlighted)
- ☐ Deiliad tŷ preifat
- ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106 (highlighted)
- ☐ Caniatawyd ar apêl
- ☐ LCC

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	9/9/10
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	8/12/10
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	-
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	3/2/11
Penawdau'r Telerau Drafft	-
Drafft A106	7/7/11
A106 wedi'i lofnodi	7/9/11
Dyddiad penderfynu	14/9/11

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	52
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	39
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	184

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Adran gynllunio fewnol yn oedi cyn rhyddhau hysbysiad drafft o'r penderfyniad.

Oedi yn y broses o gytuno ar gynlluniau tir.

Amrywiadau cysylltiedig â chyfnodedd cyflwyniad tai fforddiadwy

Oedi yn y cyflwyno mewn perthynas â dod o hyd i ddatblygwr

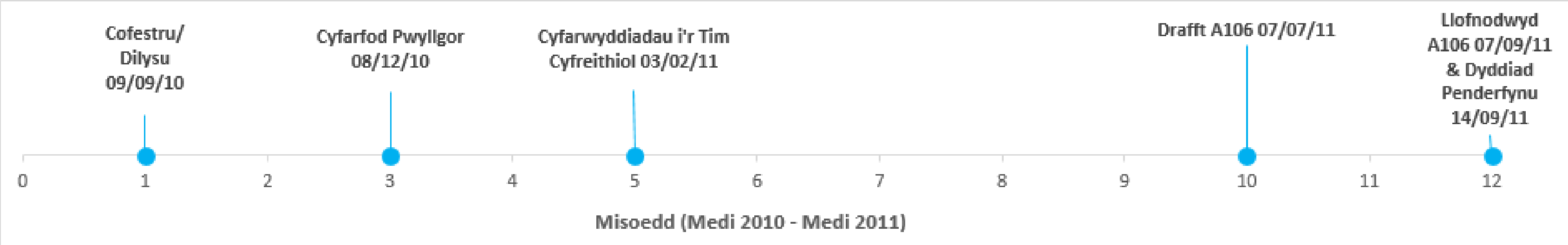
Safbwynt yr Ymgeisydd / Asiant
Nododd yr asiant bod yr oedi wedi digwydd oherwydd dadleuon dros ddarpariaeth tai fforddiadwy ac amserlenni, gyda'r farn nad oedd yr ACLl wedi ystyried y costau cysylltiedig yn llawn.

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:
Mae problemau'r safle yn cynnwys man priffyrdd ac amwynderau. Gwnaed y cais cyn blaendal y CDLl ac mae bellach o fewn y ffin anheddiad. Roedd oedi cychwynnol o chwe mis rhwng y penderfyniad i roi caniatâd ac anfon yr hysbysiad drafft o'r penderfyniad cynllunio i'r tîm cyfreithiol a'r ymgeisydd er mwyn symud ymlaen â'r A106. Roedd problemau gyda chynlluniau tir yr ymgeisydd a oedd yn gofyn ymholiadau a newidiadau. Cynigiwyd y man amwynder i Gyngor y Dref, a'i gwrthododd. Mae'r tirfeddiannwr wedi tueddu i ryddhau un safle ar y tro a dim ond yn ddiweddar yr unodd â datblygwr. Mae'r gymdeithas dai yn rhan o'r cynllun erbyn hyn felly mae'n debyg y cyflawnir y cynllun. Cyflwynwyd cais mater a gadwyd yn ôl fel bod y cyfnodedd yn wahanol i dai fforddiadwy. Roedd yr elfen tai fforddiadwy yn gyfradd safonol a seiliwyd ar y CDU.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:
Nid oes ymateb wedi bod ar gael gan y tîm cyfreithiol. Mae'r tîm wedi cyflwyno proses o gyflwyno llythyrau pan nad yw cytundebau A106 wedi eu llofnodi ac erbyn hyn anelir i gyflwyno'r A106 o fewn 4 mis i'r penderfyniad o blaid cymeradwyo.

Crynodeb o Ofynion A106
Cartrefi fforddiadwy am 70% o werth y farchnad (36% o'r unedau)
Man amwynder

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd
Mae fframwaith polisi clir yn cynorthwyo trafodaethau am dai. Mân broblemau proses gyda'r ACLl a'r ymgeisydd yn oedi cyn llofnodi'r A106 a phrin oedd yr ysgogiad dros lofnodi.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	8

Disgrifiad o'r Datblygiad

Datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	16
Nifer y tai fforddiadwy	5
Defnydd arall o'r tir	-

Nodweddion y cais

☐ Amlinellol	☐ Tai yn unig	☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr	☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig	☐ Llawn	☐ Cynllun defnydd cymysg	☐ Caniatawyd ar apêl
☐ Pwyllgor	☐ Ar gadw	☐ Tirfeddiannwr lleol	☐ LCC
		☐ Deiliad tŷ preifat	

Cofrestru / dilysu	21/9/06
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	15/1/08
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
Drafft A106	12/10/10
A106 wedi'i lofnodi	6/10/11 (amcangyfrif)
Dyddiad penderfynu	13/10/11

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Oedi cyn penderfyniad ar faterion technegol priffyrdd.

Hyfywedd y safle o ran cyfnodedd cartrefi fforddiadwy

Materion gweithdrefnol cysylltiedig â darpariaeth cynlluniau ar gyfer y cytundeb

Mae'r safle bellach ar stop oherwydd materion perchnogaeth y tir a chyflwr anodd y farchnad

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	264
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	
Cyfanswm amser rhwng Dyddiad Penderfynu a 31/3/15	180

Safbwynt yr Ymgeisydd / Asiant
Dyfynnodd yr asiant blaenorol bod materion perchnogaeth tir a chytundeb ymysg aelodau'r teulu yn rhwystro symud ymlaen â'r safle, yn ogystal â chyflwr anodd y farchnad.

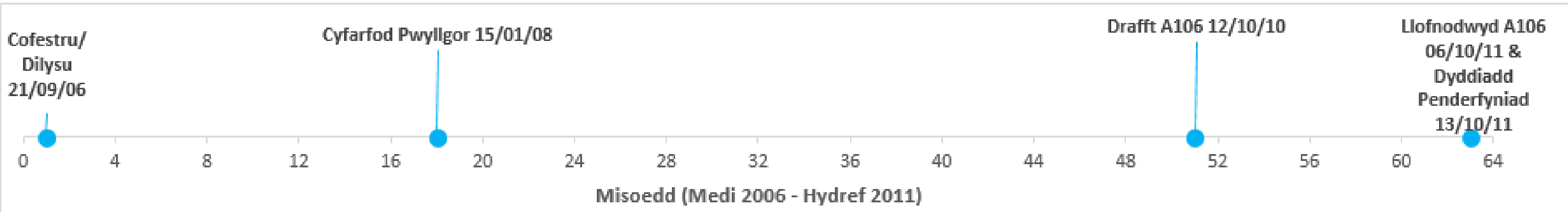
Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:
Mae hwn yn un o ddau gais cysylltiedig ar gyfer yr un safle. Nid oedd y safle wedi ei chlustnodi yn y Cynllun Lleol yn wreiddiol ond mae bellach o fewn y ffin anheddiad. Gwnaed cais i ymestyn amser y materion wrth gefn. Roedd materion cysylltiedig â phriffyrdd angen sylw. Nid oedd y swyddogion cynllunio yn ymwybodol o'r rhesymau dros broses faith y A106, ond wrth adolygu'r ohebiaeth canfuwyd bod trafodaethau maith yn ymwneud â hyfywedd mewn perthynas â chyfnodedd y safle a darpariaeth y tai fforddiadwy. Manylyn technegol arall oedd bod y cynlluniau a ddarparwyd wedi cymryd misoedd lawer i gael eu hanfon eto.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:
Cysylltwyd â'r tîm cyfreithiol ond ni dderbyniwyd ymateb.

Crynodeb o Ofynion A106
- Tai fforddiadwy am 70% o werth y farchnad
- Darparu man chwarae

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Roedd y drafodaeth ynghylch cyfnodedd yn ymddangos yn gymhleth ar gyfer y safle cymharol fach hwn a gallai ffyrdd o symleiddio fod yn fanteisiol.
Gallai trafodaethau cynharach ar A106 fod wedi gostwng cyd-drafodaethau ac oedi gweithdrefnol.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd Sydd Ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	9

Disgrifiad o'r Datblygiad:

Datblygu fflatiau preswyl ar safle tir llwyd

Nifer yr unedau tai	160
Nifer y tai fforddiadwy	-
Defnydd arall o'r tir	-

Nodweddion y Cais

☐ Amlinellol ☐ Dirprwyedig ☐ Pwyllgor (highlighted)
☐ Tai yn unig (highlighted) ☐ Llawn (highlighted) ☐ Ar gadw
☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ Adeiladwr tai lleol (highlighted)
☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106 (highlighted) ☐ LCC ☐ Deiliad tŷ preifat ☐ Caniatawyd ar apêl

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	15/01/2007
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	17/05/2011
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
Drafft A106	
A106 wedi'i lofnodi	12/05/2011
Dyddiad penderfynu	17/05/2011

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	226
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	5 diwrnod
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	202

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Darpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle a materion perchentyaeth cost isel

Defnydd o safle cyfagos a thrafodaethau ynglŷn âchanran tai fforddiadwy.

Amgylchiadau'r farchnad yn newid yn dilyn y broses o wneud penderfyniad.

Safbwynt yr Ymgeisydd / Asiant
Cymerodd y cais gyfnod hirach i symud drwy'r broses gynllunio na'r gobaith gwreiddiol; nid oedd unrhyw reswm am hyn, mae'n safle mawr gyda nifer o faterion cymhleth a oedd, yn ddealladwy, yn cymryd amser. Yn anffodus roedd cyfnod hirach y cais yn golygu bod problemau wedi codi ar y safle o ganlyniad i newid yn amgylchiadau'r farchnad. Mae'r datblygwr yn ystyried bod y farchnad yn dangos arwyddion addawol a fydd, gobeithio, yn golygu y gellir symud ymlaen â'r safle.

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:
Cyflwynwyd y cais ar ddechrau 2007 a chafwyd nifer o gyfarfodydd gyda'r ymgeisydd a'r asiant er mwyn cyd-drafod Penawdau'r Telerau ar gyfer cyfraniadau cynllunio. Ar ôl trafodaethau maith, cytunwyd y byddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle fel cais ar wahân.

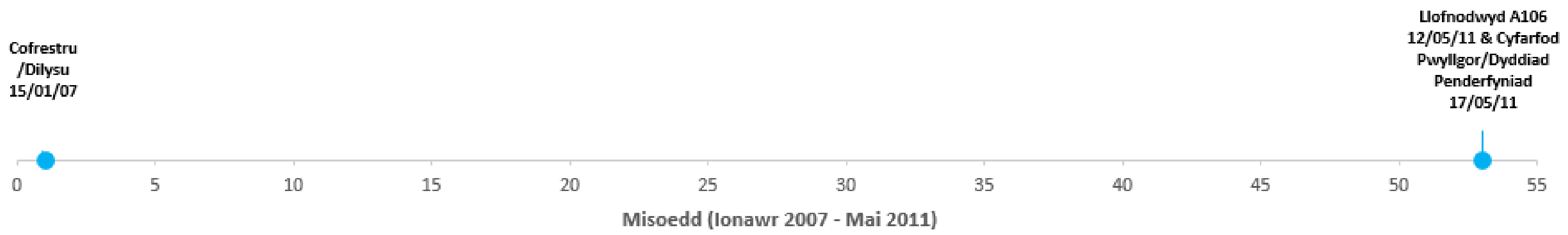
Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys darpariaeth man agored cyhoeddus a gwelliannau i wyneb y Cei cyfagos. Mae'r gwaith ychwanegol hwn wedi golygu costau sylweddol i'r ymgeisydd ac ystyriwyd hynny yn ystod y cyd-drafodaethau.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:
Nid oedd unrhyw broblemau penodol cysylltiedig â chytundeb adran 106 ar gyfer y cais hwn; digwyddiadau ehangach oedd yn bennaf gyfrifol bod y safle ar stop.

Crynodeb o Ofynion A106:

- Cyfraniad Addysg
- Darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle, i gael eu trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
- Cyfraniad hamdden i gael ei ddefnyddio er mwyn gwella'r ddarpariaeth chwarae a hamdden yn y ganolfan hamdden leol.

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd
Gall darparu tai fforddiadwy oddi ar y safle olygu bod trafodaethau'n gymhleth. Gall gohirio trafodaethau arwain i newid yng nghyflwr y farchnad sy'n effeithio ar hyfywedd.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	10

Disgrifiad o'r Datblygiad

Datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	251
Nifer y tai fforddiadwy	38
Defnydd arall o'r tir	

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant
Mynegodd yr asiant bod y cynllun yn gymhleth gan ei fod wedi ei gyflwyno gan ymgeisydd arall yn wreiddiol. Nid oeddent yn teimlo bod yr oedi yn ymwneud yn benodol â chytundeb A106.

Nodweddion y Cais
- ☐ Amlinellol
- ☐ Dirprwyedig
- ■ Pwyllgor
- ■ Tai yn unig
- ■ Llawn
- ☐ Ar gadw
- ■ Adeiladwr cartrefi preifat mawr
- ☐ Cynllun defnydd cymysg
- ■ Adeiladwr tai lleol
- ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau a S106
- ☐ LCC
- ☐ Caniatawyd ar apêl
- ☐ Deiliad tŷ preifat

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:
Cyflwynwyd y cais ar 16/12/13 ond ni chafodd ei gofrestru hyd nes mis Ebrill y flwyddyn ganlynol. Roedd y Pwyllgor o blaid cymeradwyo'r datblygiad ym mis Medi 2014. Nid yw'r A106 wedi ei lofnodi hyd yn hyn.

Dyddiadau allweddol

Cofestru / dilysu	23/04/2014
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	03/09/2014
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	25/09/2014
Penawdau'r Telerau Drafft	17/07/2014
A106 Drafft	26/02/2015
A106 wedi'i lofnodi	
Dyddiad penderfynu	

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Materion perchnogaeth tir cysylltiedig â throsglwyddo eiddo gan y Cyngor

Methdaliad y datblygwr

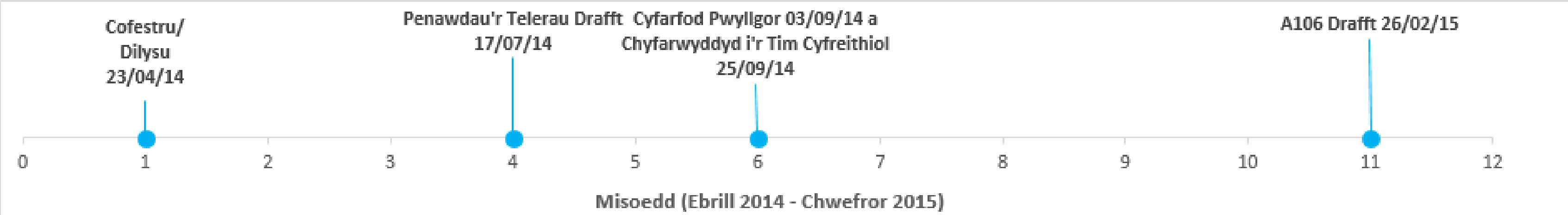
Trafodaethau dros gynnwys y cytundeb A106

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:
Roedd problemau gyda'r safle hwn yn cynnwys cymhlethdodau y tu hwnt i faterion cynllunio. Er enghraifft aeth y datblygwr yn fethdalwr yn ystod y broses; mae cangen eiddo'r Cyngor yn rhan o'r datblygiad ac maent eisiau cynyddu derbynebau i'r eiddo, ac aethpwyd yn ôl ac ymlaen ar hyn am hir iawn (mae prynu'r tir ynddo'i hun wedi cymryd dwy flynedd); am na all y Cyngor gyhoeddi cytundeb adran 106 gydag ef ei hun, mae trydydd parti wedi bod yn rhan o'r broses; roedd yr ymgeisydd eisiau cynnwys pethau yn yr A106 nad oedd ganddo arian i'w cyflawni mewn gwirionedd. Bu 7 drafft o'r a106 ond nid oedd yn ymddangos bod y Swyddog cyfreithiol yn gweld hyn yn od/anarferol.

Crynodeb o Ofynion A106:

Dim yn hysbys am nad yw wedi ei lofnodi eto, ond mae'n cynnwys 38 uned o dai fforddiadwy.

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd
Eiddo cysylltiedig â'r awdurdod lleol yn ychwanegu cymhlethdod i broses A106



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	11

Disgrifiad o'r Datblygiad: Roedd yr amlinelliad o'r cais yn gofyn caniatâd er mwyn dymchwel tŷ a thai allan adfeiliedig ac yn cynnig datblygiad preswyl o 15 o gartrefi, gan gynnwys lledaenu'r heol.

Nifer o unedau tai	15
Nifer o dai fforddiadwy	15
Defnydd arall o'r tir	

Nodweddion y cais

☒ Amlinellol ☐ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig ☐ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☒ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☒ Adeiladwr tai lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	19/01/11.
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	09/11/11.
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	Na
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	16/11/11
Penawdau'r Telerau Drafft	Yn y Pwyllgor
A106 Drafft	28/05/12
A106 wedi'i lofnodi	21/03/14
Dyddiad penderfynu	19/06/14

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	178
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	123
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	<12mis

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Gosodwyd Penawdau Telerau A106 yn glir yn y Pwyllgor. Dywed yr ACLl hefyd eu bod yn darparu Penawdau Telerau A106 fel rhan o'r broses adborth cyn y cais pan ofynnir iddynt.

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant
Nid oedd manylion yr Asiant ar gael er gwaethaf amrywiol ymdrechion i gysylltu.

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:
Dywedodd yr ACLl ei bod yn ymddangos mai'r ymgeisydd oedd yn gyfrifol am yr oedi. Dywedodd yr ACLl bod yn rhaid iddyt fynd ar ôl yr ymgeisydd er mwyn gwthio'r A106 drwy'r broses er mwyn datrys problemau a sicrhau cwblfeddiant.

Dyfalodd yr ACLl ai'r rheswm am hyn oedd nad oedd y farchnad yn arbennig o gref ar adeg y penderfyniad i gymeradwyo. Nid oedd yr ymgeisydd ar frys i gael caniatâd felly, gan y byddai'r cyfyngiad amser o dair blynedd ar gyfer cyflwyno materion a gadwyd yn ôl i weithredu yn dechrau gyda chyflwyniad yr hysbysiad penderfynu. O'r herwydd, nid oedd grym i'r caniatâd cynllunio am 3 blynedd ar ôl penderfyniad y Pwyllgor. Mae hyn wedi rhoi cyfle i'r farchnad wella ac ymestyn amser y caniatâd cynllunio ac osgoi'r angen am gais S73.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:
Cysylltwyd â'r tîm cyfreithiol ond ni chafwyd ymateb

Crynodeb o A106:

Darpariaeth man agored cyhoeddus a mesurau i warchod y coetir
Dim gofyniad tai fforddiadwy

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Nid oedd yr A106 yn gymhleth. Roedd yr oedi cyn llofnodi'r A106 yn ymwneud ag ymholiadau cyfreithiol dros y geiriad cysylltiedig â darparu man agored cyhoeddus, a chamau i gadw/gwarchod coetir a mannau bioamrywiaeth ar y safle.

Ymddengys bod yr oedi yn ymwneud ag ailddrafftio cytundeb A106 o ganlyniad ymholiadau a'r ffaith bod cyfreithiwr yr ymgeisydd wedi bod yn araf yn prosesu'r A106 yn bennaf.

Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	12

Disgrifiad o'r Datblygiad

Newid defnydd y tir o dir saethu i barc cabanau gwyliau (10 caban).

Nifer yr unedau tai	N/A
Nifer y tai fforddiadwy	
Defnydd arall o'r tir	

Nodweddion y cais

☐ Amlinellol ☐ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☒ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig ☒ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☒ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☐ Adeiladwr tai lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	26/04/12
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	12/12/12
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	N/A
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	13/11/12
Penawdau'r Telerau Drafft	Adroddiad y Pwyllgor
Drafft A106	
A106 wedi'i lofnodi	
Dyddiad penderfynu	30/05/13

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	56 wythnos
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	32 wythnos
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	95 wythnos

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Profedigaeth yn y teulu

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Ni lwyddwyd i gysylltu â'r ymgeisydd ac ni aethpwyd ar ôl hyn o dan yr amgylchiadau.

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Dioddefodd yr ymgeisydd o brofedigaeth ar ôl i'r cais gael ei gymeradwyo. Dyma oedd yr unig reswm dros oedi cyn arwyddo cytundeb A106.

Mae'r oedi cyn gweithredu cytundeb A106 yn gysylltiedig â phrofedigaeth yn nheulu'r ymgeisydd yn unig. Roedd yn ddealladwy i'r ACLl y byddai hyn yn golygu oedi.

Cafodd y Pwyllgor Cynllunio adroddiad bras ar benawdau'r telerau a'r gofynion.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:

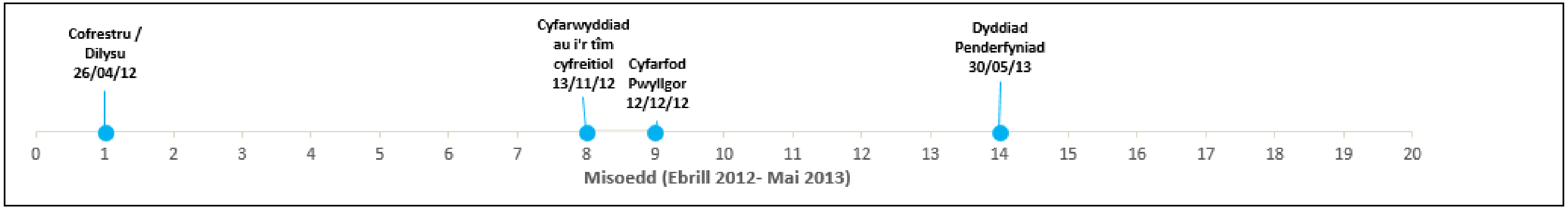
Ni lwyddwyd i gysylltu â'r tîm cyfreithiol.

Crynodeb o A106:

Roedd cytundeb A106 yn golygu bod angen darparu tir ychwanegol er mwyn hwyluso darpariaeth llain weledol i'r safle ac i'r rhain gael eu cynnal am byth.

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Mae'r CDLl yn monitro cynnydd A106s bob mis ond mae oedi gyda rhai oherwydd problemau'r ymgeisydd. Yn yr achos hwn teimlir nad oes llawer y gall y CDLl ei wneud o dan yr amgylchiadau.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	13

Disgrifiad o'r Datblygiad

Dymchwel cyn-gartref preswyl ac adeiladu 13 annedd, lle parcio a mynediad

Nifer yr unedau tai	13
Nifer y tai fforddiadwy	6
Defnydd arall o'r tir	N/A

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant
Rhoddodd yr asiant ddisgrifiad manwl o'r materion a gododd mewn perthynas â cheisiadau am wybodaeth am berchnogaeth y tir, ond y Cyngor oedd y tirfeddiannwr, a'r oedi yn ymatebion yr ACLI. Mae swm y tai fforddiadwy y mae'r ACLI yn gofyn amdanynt yn uchel iawn.
Byddai'n well gan yr ymgeisydd gytuno i'r A106 ar ôl penderfyniad y pwyllgor pan fyddai cymeradwyaeth yn ddigon sicr cyn cytuno i fuddsoddi amser a chostau.

Nodweddion y cais
☐ Amlinellol ☒ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☒ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☐ Dirprwyedig ☒ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☒ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☒ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☒ Adeiladwr tai lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol

Oedi oherwydd ail-gofrestru perchnogaeth y tir gan y cyngor i'r ymgeisydd drwy'r Gofrestrfa Dir gan nad oedd yn bosibl cytuno ar A106 gyda ACLI. Mae'r cynllun bellach wedi ei weithredu.

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	18/02/13
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	24/04/13
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	N/A
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	21/02/13
Penawdau'r Telerau Drafft	N/A
A106 Drafft	16/10/13 a 28/10/13
A106 wedi'i lofnodi	24/01/14
Dyddiad penderfynu	29/01/14

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	49
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	39
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	60

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:

Oedi oherwydd ail-gofrestru perchnogaeth y tir gan y cyngor i'r ymgeisydd drwy'r Gofrestrfa Dir gan nad oedd yn bosibl cytuno ar A106 gyda ACLI.

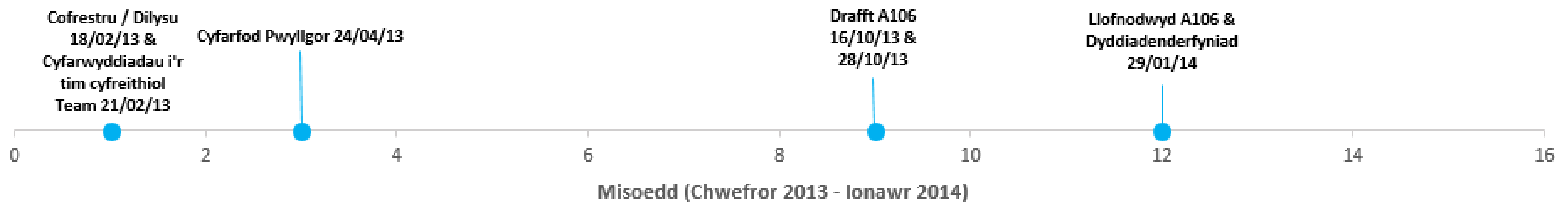
Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop
Oedi oherwydd ail-gofrestru perchnogaeth y tir gan y cyngor i'r ymgeisydd drwy'r Gofrestrfa Dir gan nad oedd yn bosibl cytuno ar A106 gyda ACLI.

Crynodeb o A106

Tai fforddiadwy (6 o'r 13 uned. Wedi ei basio ymlaen i gymdeithas dai)

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Gofynnir i ymgeiswyr am brawf o'u hawl erbyn hyn drwy benderfynu ar y cais er mwyn rhoi sylw i'r mater hwn yn gynharach yn y broses.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	14

Disgrifiad o'r Datblygiad

Datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	10
Nifer y tai fforddiadwy	3
Defnydd arall o'r tir	N/A

Characteristics of Application

☐ Amlinellol ☒ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☒ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106
☒ Dirprwyedig ☒ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☐ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☒ Adeiladwr tai lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	21/03/13
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	27/08/13 (Dirprwyedig)
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	N/A
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	06/09/13
Penawdau'r Telerau Drafft	N/A
A106 Drafft	06/09/13 a 12/09/13
A106 wedi'i lofnodi	15/10/13
Dyddiad penderfynu	22/10/13

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	31
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	8
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	75

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Ychydig o oedi yn y dasg o gadarnhau gyda'r ymgeisydd ffin yr anheddau sy'n ddarostyngedig i rwymedigaeth fforddiadwy.

Mae'r rhesymau bod y safle ar stop yn dal yn anhysbys

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Roedd oedi mewn cysylltiad â chadarnhau ar ffin yr anheddau sy'n ddarostyngedig i rwymedigaeth fforddiadwy gyda'r ymgeisydd, er bod y caniatâd cynllunio wedi ei roi o fewn dau fis i ddyddiad y penderfyniad i'w roi.

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Cadarnhaodd yr asiant bod y cytundeb cyfreithiol wedi ei gwblhau yn gymharol fuan (tua dau fis) ond bod yr oedi ym mhrosesu'r cais (tua pum mis) wedi digwydd oherwydd cyd-drafodaethau gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar faterion perygl llifogydd yn bennaf.

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

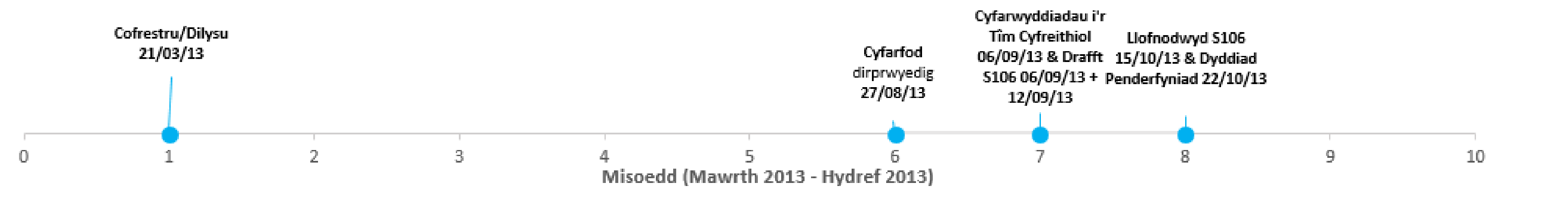
Anfonir Penawdau'r Telerau drafft a chytundebau A106 templed i ymgeiswyr erbyn hyn drwy benderfynu ar y cais er mwyn rhoi sylw i'r mater hwn yn gynharach yn y broses.

Crynodeb o A106:

Cartrefi fforddiadwy

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:

Oedi o ran cadarnhau ffin yr anheddau sy'n ddarostyngedig i rwymedigaeth fforddiadwy gyda'r ymgeisydd. Cynhaliwyd cyd-drafodaethau A106 cyn y dyddiad o blaid cymeradwyo.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	15

Disgrifiad o'r Datblygiad

Newid anedd presennol a siop nas defnyddir yn anheddau

Nifer yr unedau tai	2
Nifer y tai fforddiadwy	1
Defnydd arall o'r tir	NA

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Dywedodd yr asiant mai'r swm uchel o dai fforddiadwy a oedd eu hangen (50%) oedd yn gyfrifol am yr oedi ac nad oedd yr ymgeisydd yn fodlon derbyn colli gwerth yr eiddo nes iddo gael ei orfodi.

Nodweddion y cais

☐ Amlinellol ☒ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau ac A106

☐ Dirprwyedig ☒ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl

☒ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☐ Adeiladwr tai lleol ☒ Deiliad tŷ preifat

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol

Mae A106 yn ceisio sicrhau un uned fforddiadwy o fewn y cynllun. Oedi cyn cadarnhau'r morgais oherwydd ysgariad yr ymgeisydd. Y Cyngor yn cynnig cae gwared â'r cais ar 25/06/13 ond daeth yn ôl i fodolaeth ar gais yr ymgeisydd

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	07/10/11
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	25/04/12
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	N/A
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	06/12/12
Penawdau'r Telerau Drafft	N/A
A106 Drafft	23/01/13 a 01/12/14
A106 wedi'i lofnodi	N/A
Dyddiad penderfynu	N/A

Crynodeb i'r rhesymau bod y Safle ar Stop

Oedi cyn cadarnhau'r morgais oherwydd ysgariad yr ymgeisydd
Cyfraniadau tai fforddiadwy

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol

Oedi cyn cadarnhau'r morgais oherwydd ysgariad yr ymgeisydd. Y Cyngor yn cynnig cae gwared â'r cais ar 25/06/13 ond daeth yn ôl i fodolaeth ar gais yr ymgeisydd. Mae'r cynllun wedi ei weithredu ers hynny.

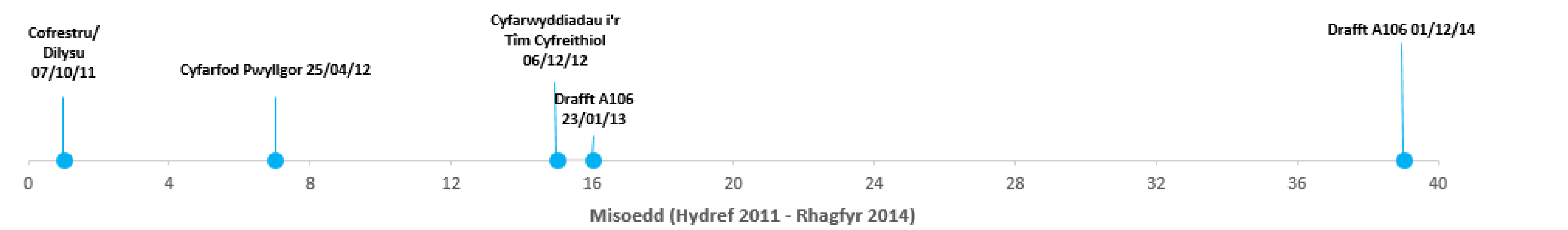
Crynodeb o A106

Darparu un uned fforddiadwy.

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	N/A
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	N/A
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	N/A

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Anfonir Penawdau'r Telerau ac A106 templed i ymgeiswyr erbyn hyn drwy'r penderfyniad ar y cais er mwyn rhoi sylw i'r mater hwn yn gynharach yn y broses.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	16

Disgrifiad o'r Datblygiad: Datblygiad preswyl

Nifer yr unedau tai	14
Nifer y tai fforddiadwy	-
Defnydd arall o'r tir	-

Nodweddion y cais

- ☐ Amlinellol (highlighted)
- ☐ Dirprwyedig
- ☐ Pwyllgor (highlighted)
- ☐ Tai yn unig (highlighted)
- ☐ Llawn
- ☐ Ar gadw
- ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr
- ☐ Cynllun defnydd cymysg
- ☐ Adeiladwr tai lleol
- ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau a S106 (highlighted)
- ☐ LCC
- ☐ Deiliad tŷ preifat
- ☐ Caniatawyd ar apêl

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	14/10/2010
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	02/12/2011
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	07/12/2011
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	08/12/2011
Penawdau'r Telerau Drafft	
A106 Drafft	09/08/2012
A106 wedi'i lofnodi	19/03/2013
Dyddiad penderfynu	12/04/2013

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	130
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	67
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	102

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Materion cysylltiedig â dealltwriaeth yr ymgeisydd o'r cytundeb a'i berthynas â morgeiswyr

Diddordeb yn y farchnad a gwerthoedd tir

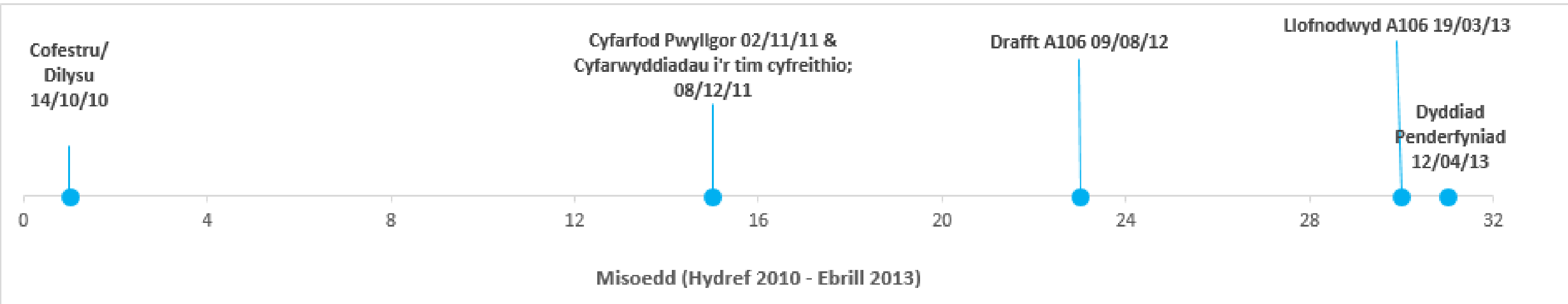
Safbwynt Ymgeisydd / Asiant
Roedd y broses gynllunio yn araf iawn mewn perthynas â'r safle. Bwriad yr ymgeisydd oedd cael caniatâd cynllunio a gwerthu'r safe. Ar ôl cymeradwyo'r cais, nid yw gwerthoedd y tir wedi bod yn ddigon i werthu'r tir ac mae'r busnes prydlesol yn dal ar y safle.

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:
Roedd gohiriadau cyn i'r ymgeisydd arwyddo'r A106 ar ôl cael drafft. Dywedwyd wrth yr ymgeisydd y byddai'r cais yn cael ei wrthod pe na byddai'r cais yn cael ei dynnu'n ôl neu'r A106 yn cael ei lofnodi ar ôl pum mis. Tynnwyd y cais yn ôl er m wyn ailgyflwyno parsel o dir gan fod dryswch o ran a fyddai angen morgeisiwr i fod yn rhan o gytundeb yr A106. Yn y pen draw, aeth yr ymgeisydd ymolaen i lofnodi'r A106 am y cais gwreiddiol. Nid oedd yr ACLl yn gwybod pam bod y safle ar stop ar ôl y caniatâd.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:
Mae'r swyddog cyfreithiol yn ystyried bod y broses yn syml o fewn yr ACLl a bod yr oedi'n gysylltiedig â'r ffaith bod yr ymgeisydd wedi dychwelyd y cytundebau.

Crynodeb o Ofynion A106
Dim tai fforddiadwy.
Swm cymudol ar gyfer darpariaeth addysg a man agored.

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd
Pan fo'r ymgeisydd yn oedi cyn llofnodi cytundeb A106, gall amserlen gan yr ACLl gyda bygythiad y bydd y cais yn cael ei wrthod hwyluso'r cytundeb. Gall diffyg gwybodaeth yr ymgeisydd am brosesau A106 achosi oedi.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	17

Rhif Cyfeirnod Cynllunio: 51482

Disgrifiad o'r Datblygiad: Datblygiad Preswyl

Nifer yr unedau tai	3
Nifer y tai fforddiadwy	3
Defnydd arall o'r tir	-

Nodweddion y cais

☐ Amlinellol ☐ Tai yn unig ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau a S106
☐ Dirprwyedig ☐ Llawn ☐ Cynllun defnydd cymysg ☐ LCC ☐ Caniatawyd ar apêl
☐ Pwyllgor ☐ Ar gadw ☐ Adeiladwr tai lleol ☐ Deiliad tŷ preifat

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	10/12/2013
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	12/03/2014
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	03/09/2014
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
A106 Drafft	21/04/2015
A106 wedi'i lofnodi	05/09/2014
Dyddiad penderfynu	18/06/2015

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	38
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	-
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	29

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Dadl dros gyfraniadau ac amodau.

Amgylchiadau wedi newid mewn perthynas â'r cyfraniad addysg a rheoliadau CIL.

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Bydd y datblygiad yn dechrau ar y safle cyn bo hir gan ei fod wedi ei brynu gan ddatblygwr yn ddiweddar. Apeliodd y datblygwr yn erbyn amod ar y caniatâd ac enillwyd hwnnw'n ddiweddar. Yn ystod yr amser hwn bu newid yn y cyfraniadau addysg oherwydd rheoliadau CIL ond cytunwyd ar gyfaddawd fel nad oedd yn achosi mwy o oedi

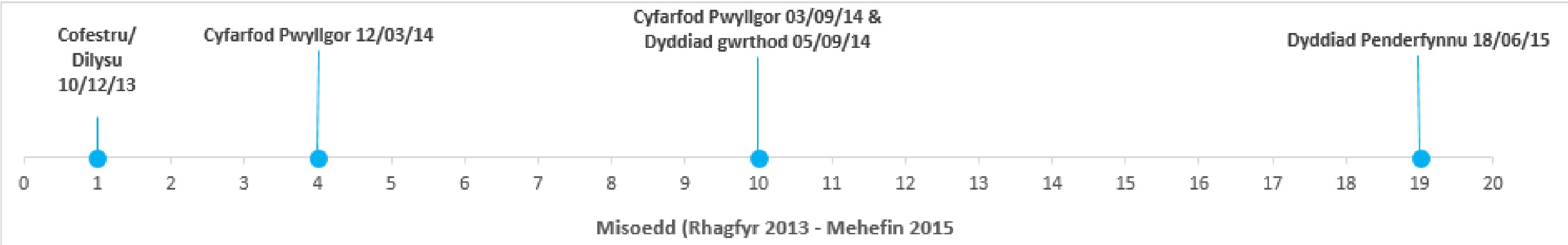
Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:
Dengys cofnodion ffeil drafodaethau maith ynghylch graddfa a'r angen am gyfraniadau addysgol a chyfraniadau priffyrdd. Gwrthodwyd y cais wedyn yn y pwyllgor cynllunio ar y sail nad oedd darpariaeth ddigonol ar gyfer talu cyfraniad addysgol.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol: Mae'r swyddog cyfreithiol yn ystyried bod y broses yn syml o fewn yr ACLl a bod yr oedi yn gysylltiedig â'r ffaith bod yr ymgeisydd wedi dychwelyd y cytundebau.

Crynodeb o Ofynion A106 (Ymgymeriad Unochrog)

Cyfraniad addysgol
Tri chartref fforddiadwy
Arwyddion cyflymder traffig
Taliad i gynnal offer chwarae a man agored

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd
Gall trafodaethau maith ar gyfraniadau ac amodau arwain at wrthod cais ac apêl.



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos	18

Disgrifiad o'r Datblygiad:

Adnewyddu Caniatâd Cynllunio Amlinellol cyfeirnod: 041006.

Nifer yr unedau tai	16
Nifer y tai fforddiadwy	-
Defnydd arall o'r tir	

Nodweddion y Cais

- ☐ Amlinellol (highlighted)
- ☐ Dirprwyedig
- ☐ Pwyllgor (highlighted)
- ☐ Tai yn unig
- ☐ Llawn
- ☐ Ar gadw
- ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr
- ☐ Cynllun defnydd cymysg
- ☐ Adeiladwr tai lleol (highlighted)
- ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau a S106 (highlighted)
- ☐ LCC
- ☐ Deiliad tŷ preifat
- ☐ Caniatawyd ar apêl

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	28/02/2012
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	12/03/2013
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
A106 Drafft	
A106 wedi'i lofnodi	30/07/2013
Dyddiad penderfynu	28/08/2013

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	78
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	20
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	82

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Mae'r safle wedi cael datblygwr newydd ac yn ddarostyngedig i gais cynllunio manwl.

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Mae cais newydd am y datblygiad dan sylw wedi ei gyflwyno gan ddatblygwr newydd ac mae'r A106 yn cael ei gyd-drafod ar hyn o bryd. Dywedodd yr ymgeisydd bod rhwystredigaethau sylweddol yn y broses. Er bod A106 blaenorol wedi ei sefydlu, mae'r tîm cyfreithiol yn dweud nad yw'r ardystiadau wedi eu darparu'n gywir a bod angen ail-hysbysebu'r safle oherwydd problemau tirfeddiannaeth.

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Penderfynodd y Pwyllgor roi caniatâd i'r cais newydd. Mae penderfyniadau dan ystyriaeth ar y cyfraniadau hamdden yng ngoleuni'r newidiadau i Reoliadau CIL, sy'n golygu bod yn rhaid nodi'r rheswm dros y cyfraniad.

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:

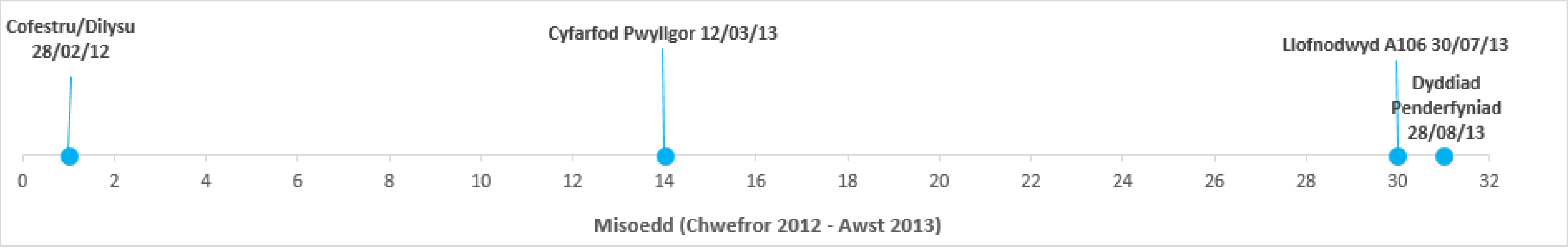
Mae'r swyddog cyfreithiol yn ystyried bod y broses yn un syml o fewn yr ACLl a bod yr oedi'n gysylltiedig â'r ffaith bod yr ymgeisydd wedi dychwelyd y cytundebau.

Crynodeb o Ofynion A106:

Cyfraniad lliniaru ecolegol
Cyfraniad hamdden (yn amodol ar drafodaeth)

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Mae'r newidiadau i'r rheoliadau ar gyfer S106 yn achosi rhywfaint o oedi wrth i'r ACLl newid eu dull
Gall manylion technegol cyfreithiol achosi oedi



Llywodraeth Cymru – Safleoedd sydd ar Stop a Chytundebau Adran 106

Cyfeirnod Astudiaeth Achos:	19

Disgrifiad o'r Datblygiad: Datblygiad Preswyl

Nifer yr unedau tai	10
Nifer y tai fforddiadwy	
Defnydd arall o'r tir	

Safbwynt Ymgeisydd / Asiant

Mae'r safle wedi ei werthu i ddatblygwr arall ac nid yw'r asiant yn rhan o'r cais erbyn hyn. Er gwaethaf ymdrechion lu, ni lwyddwyd i gysylltu â'r ymgeisydd blaenorol.

Characteristics of Application

- ☐ Amlinellol
- ☐ Dirprwyedig
- ☐ Pwyllgor (highlighted)
- ☐ Tai yn unig (highlighted)
- ☐ Llawn (highlighted)
- ☐ Ar gadw
- ☐ Adeiladwr cartrefi preifat mawr
- ☐ Cynllun defnydd cymysg
- ☐ Adeiladwr tai lleol (highlighted)
- ☐ Wedi ei gymeradwyo gydag amodau a S106 (highlighted)
- ☐ LCC
- ☐ Caniatawyd ar apêl
- ☐ Deiliad tŷ preifat

Safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

Mae'r swyddog achos o'r farn nad oedd unrhyw broblemau gyda'r A106 ar gyfer y cais hwn, a'i fod wedi ei brosesu yn eithaf cyflym. Roedd y mater a achosodd oedi ar y safle yn gysylltiedig ag amodau'r farchnad yn ogystal â newidiadau mewnol o fewn sefydliad yr ymgeisydd. Mae'r safle bellach wedi ei werthu i ddatblygwr arall ac yn symud ymlaen.

Dyddiadau allweddol

Cofrestru / dilysu	08/12/2011
Dyddiad y pwyllgor y bwriedir ei gymeradwyo	14/03/2012
Unrhyw ddyddiadau eraill ar gyfer y pwyllgor	
Cyfarwyddiadau i'r Tîm Cyfreithiol	
Penawdau'r Telerau Drafft	
A106 Drafft	
A106 wedi'i lofnodi	11/09/2012
Dyddiad penderfynu	16/10/2012

Cyfanswm yr amser i ddilysu'r penderfyniad (wythnosau)	44
Cyfanswm amser rhwng bwriadu cymeradwyo a llofnodi A106	25
Cyfanswm amser o Ddyddiad y Penderfyniad i 31/3/15	128

Crynodeb o'r Rhesymau bod y Safle ar Stop

Cyflwr y farchnad

Newidiadau yn y sefydliad sy'n datblygu'r safle

Safbwynt y Tîm Cyfreithiol:
Mae'r swyddog cyfreithiol yn ystyried bod y broses yn syml o fewn yr ACLl a bod yr oedi'n gysylltiedig â'r ffaith bod yr ymgeisydd wedi dychwelyd y cytundebau.

Crynodeb o Ofynion A106:
Cyfraniad hamdden

Sylwadau ar y Gwersi a Ddysgwyd

Roedd y broses S106 yn syml a chafodd Penawdau'r Telerau eu trosglwyddo ymlaen o'r caniatâd blaenorol.