

# Cynllunio - cytundebau Adran 106

Hysbysiad Hwylus

Gorffennaf 2015

Mae cytundebau Adran 106 yn gytundebau a wneir o dan Adran 106 o *Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990*. Weithiau gelwir y cytundebau hyn yn 'Rwymedigaethau Cynllunio' neu'n 'Enillion Cynllunio'. Ceisia'r Hysbysiad Hwylus hwn ateb rhai o'r cwestiynau mwyaf cyffredin sydd gan Aelodau a'u hetholwyr ynglyn â'r cytundebau hyn.

## Beth yw cytundebau Adran 106?

Mae cytundeb Adran 106 yn contract preifat cyfreithiol rhwymol rhwng datblygwr (neu nifer o bartïon â diddordeb) ac awdurdod cynllunio lleol sy'n gweithredu ochr yn ochr â chaniatâd cynllunio statudol.

Mae cytundebau o'r fath yn ei wneud yn ofynnol i ddatblygwyr gyflawni rhwymedigaethau cynllunio penodol wrth weithredu caniatâd cynllunio ac maent yn ganlyniad cyd-drafodaethau ar y materion hyn rhwng y partïon. Gallai cytundeb ragnodi natur datblygiad, sicrhau cyfraniad gan ddatblygwr i wneud yn iawn am unrhyw golled neu ddifrod a achosir gan ddatblygiad, neu liniaru effaith ehangach datblygiad.

Gellir cyflenwi rhwymedigaethau naill ai drwy ddarparu'r hyn sydd ei angen i safon a osodir yn y cytundeb neu drwy dalu swm i'r awdurdod cynllunio lleol a fydd yna'n darparu'r cyfleuster ei hun, neu drwy gyfuniad o'r ddau. Gall yr awdurdod cynllunio lleol ddefnyddio fformiwlâu a thaliadau safonol yn fodd o wneud amcangyfrifon meintiol o lefel y cyfraniadau sy'n debygol o gael eu ceisio ar gyfer math penodol o rwymedigaeth gynllunio gan ddatblygiad unigol.

Weithiau dyfernir caniatâd cynllunio yn amodol ar lofnodi cytundeb Adran 106. Ni fydd hysbysiad o benderfyniad terfynol yn cael ei gyhoeddi hyd nes i'r cytundeb Adran 106 gael ei lofnodi. Y dyddiad y caiff y cytundeb Adran 106 ei lofnodi fydd y dyddiad penderfynu ar gyfer y caniatâd. Mae'r cytundeb Adran 106 yn bridiant cyfreithiol ar y tir, felly bydd yn trosglwyddo'n awtomatig gydag unrhyw newid perchnogaeth.

Mae *Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97: Rhwymedigaethau Cynllunio* yn amlinellu polisi Llywodraeth Cymru ar gyfer y defnydd o rwymedigaethau cynllunio.<sup>1</sup> Mae Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru wedi llunio canllaw ar y defnydd o gytundebau Adran 106 i awdurdodau lleol yng Nghymru.<sup>2</sup>

Ers cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn 2010, mae rhai cyfyngiadau wedi'u gosod ar y defnydd o gytundebau Adran 106 (gweler cwestiwn 5 isod).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Llywodraeth Cymru, *Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97: Rhwymedigaethau Cynllunio*

<sup>2</sup> Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru, *Adran 106: Canllaw ar y defnydd o rwymedigaethau cynllunio i swurdodau cynllunio yng Nghymru*, 2008

<sup>3</sup> Gweler hefyd ein *Hysbysiad Hwylus i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol*



Mewn nifer cyfyngedig o achosion, pryd mai'r ymgeisydd sy'n destun rhwymedigaeth gynllunio, ac nid yr awdurdod cynllunio lleol, yn hytrach na chytundeb Adran 106, gall datblygwr wneud "ymgymeriad unochrog" i awdurdod cynllunio lleol i setlo rhwymedigaethau sy'n berthnasol i'w gais cynllunio.

## Beth yw diben cytundeb Adran 106?

Ar gyfer y mwyafrif o benderfyniadau cynllunio, mae awdurdod cynllunio lleol yn dibynnu ar **amodau cynllunio** sy'n gysylltiedig â chaniatâd cynllunio i reoli datblygu. Mae cytundebau Adran 106 yn wahanol i amodau cynllunio oherwydd gallant fod yn gymwys i faterion ar y safle datblygu ac oddi arno. Gallant hefyd ymestyn i dalu swm o arian i awdurdod cynllunio lleol. Mewn sefyllfa lle mae dewis rhwng gorfodi amodau cynllunio ac ymrwymo i Adran 106, dylid dewis gorfodi amod cynllunio.

**Mae cytundebau Adran 106 yn cynorthwyo wrth liniaru effaith datblygu annerbyniol i'w wneud yn dderbyniol mewn cyswllt cynllunio.** Maent yn drefniadau defnyddiol er mwyn goresgyn rhwystrau a allent fel arall rwystro dyfarnu caniatâd cynllunio. Gellir defnyddio cyfraniadau gan ddatblygwyr i liniaru canlyniadau negyddol y datblygiad, i helpu cwrdd ag anghenion lleol, neu i sicrhau buddion fydd yn gwneud y datblygiad yn fwy cynaliadwy.

Gellir cynnwys cytundeb fel amod o ddyfarnu caniatâd cynllunio dim ond os yw'n cwrdd â'r profion statudol bod unrhyw rwymedigaethau cynllunio yn y cytundeb yn **angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio, yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad, ac yn gysylltiedig yn deg ac yn rhesymol o ran graddfa a math.** Gallai enghreifftiau gynnwys darparu mynediad uniongyrchol i'r safle, amddiffyn rhag llifogydd a mesurau i warchod bywyd gwylt, a darpariaeth hamdden ar y safle, er enghraifft lle agored.

Gellir defnyddio cytundebau o'r fath hefyd i sicrhau darparu **tai fforddiadwy** neu gyfraniadau ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy (gweler cwestiwn 6 isod). Gellir cronni cyfraniadau gan ddatblygwyr a gasglwyd trwy drefniadau cytundebau Adran 106 hefyd tuag at ddatblygiadau seilwaith fel ysgol leol, ond mae'r gallu i wneud hyn yn fwy cyfyng nawr ers cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol.

## Sut mae cytundebau Adran 106 yn cael eu cytuno?

Dylai awdurdod cynllunio lleol gynnwys yn eu Cynlluniau Datblygu Lleol bolisiâu cyffredinol am egwyddorion a'r defnydd o rwymedigaethau cynllunio – yn cynnwys materion i'w cwmpasu gan rwymedigaethau cynllunio a ffactorau i'w hystyried wrth feddwl am faint a ffurf y cyfraniadau neu lefel y ddarpariaeth tai fforddiadwy. Bydd Canllaw Cynllunio Atodol a baratowyd hefyd gan yr awdurdod cynllunio lleol fel arfer yn cynnwys mwy o fanylion am lefel a math tebygol y rhwymedigaethau fydd yn cael eu ceisio, naill ai ar draws yr awdurdod cynllunio lleol neu o fewn ardal ddaearyddol benodol. Dylai awdurdod cynllunio lleol sicrhau bod digon o wybodaeth ar gael am eu polisiâu rhwymedigaethau cynllunio er mwyn galluogi ymgeiswyr i ddeall yn glir pa fath o rwymedigaethau cynllunio y mae'r awdurdod cynllunio lleol yn debygol o geisio ganddynt.



Dylai trafodaethau am rwymedigaethau cynllunio ddigwydd mor gynnar â phosibl yn y broses gynllunio, yn cynnwys ar y cam cyn-ymgeisio. Dylai hyn atal oedi wrth brosesu'r ceisiadau cynllunio hynny sy'n cael eu dyfarnu yn amodol ar gwblhau cytundebau Adran 106. Mae awdurdod cynllunio lleol a datblygwyr weithiau wedi defnyddio cyfryngwyr arbenigol annibynnol i helpu gyda'r broses o gyd-drafod manylion rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer ceisiadau cymhleth neu fawr, er mwyn helpu hwyluso datrys anghydfodau lle mae anghydfodau yn achosi oedi gormodol o ran y cyd-drafodaethau.

Dylai awdurdod cynllunio lleol sicrhau bod yr holl rwymedigaethau cynllunio cytûn yn cael eu cofrestru fel pridiannau tir lleol. Mae'r gofrestr pridiannau tir ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd a dylai gynnwys disgrifiad o'r pridiant a manylion ynghylch lle y gellir gweld y dogfennau perthnasol.

## Sut mae cytundebau Adran 106 yn cael eu gorfodi?

Er mwyn sicrhau bod rhwymedigaethau cynllunio cytûn yn cael eu cyflenwi'n effeithiol, dylai fod gan awdurdod cynllunio lleol systemau yn eu lle i allu monitro cyflenwi rhwymedigaethau yn amserol ac yn effeithlon a chymryd unrhyw gamau gorfodi yn ôl yr angen.

Os na chydymffurfir â chytundeb Adran 106, mae'n orfodadwy drwy orfodeb yn erbyn y person a ymrwymodd i'r rhwymedigaeth ac unrhyw dirfeddiannwr dilynol. Penderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol yw a ddylid gorfodi rhwymedigaeth cynllunio, a sut i wneud hynny, gan ystyried ei amcanion cynllunio. Mae gan yr awdurdod cynllunio lleol bwerau i fynd ar y tir i gynnal y gwaith ei hun ac i adfer ei dreuliau rhesymol wrth wneud hynny.

## Sut mae'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn wahanol i gytundebau Adran 106?

Pryd mae'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn cael ei gyflwyno gan awdurdod cynllunio lleol, disgwylir y bydd yn disodli llawer o'r cyllid a ddarparwyd yn flaenorol o dan gytundebau Adran 106.

Bwriad **yr Ardoll Seilwaith Cymunedol yw darparu seilwaith** i gefnogi datblygu ardal yn hytrach na gwneud ceisiadau cynllunio unigol yn dderbyniol o ran cynllunio. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod gan rwymedigaethau cynllunio sy'n benodol ar gyfer datblygiad rôl ddilys o hyd, i alluogi awdurdod cynllunio lleol i fod yn hyderus y gall canlyniadau penodol datblygiad gael eu lliniaru.<sup>4</sup> Yn wahanol i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol, mae cyfraniadau mewn cysylltiad â chytundebau Adran 106 yn agored i drafodaeth.

Cyflwynodd y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol gyfyngiadau statudol ar y defnydd o gytundebau Adran 106 (gweler cwestiwn 2 uchod). Y prif reswm am hyn yw er mwyn osgoi sefyllfa bosibl lle gallai datblygwyr fod yn talu drwy gyfrwng yr Ardoll Seilwaith Cymunedol a'r cytundeb Adran 106 am yr un peth.

P'un a yw Ardoll Seilwaith Cymunedol wedi cael ei chyflwyno mewn ardal ai peidio, o fis Ebrill 2015 mae Llywodraeth y DU hefyd wedi cyfyngu ar nifer y cyfraniadau cytundebau Adran 106 y gellir eu "cronni" i dalu am seilwaith newydd. Yn flaenorol gallai cyfraniadau o'r fath gan nifer o ddatblygiadau gwahanol gael eu casglu ynghyd i helpu i dalu am seilwaith newydd, fel ysgol newydd, ond bellach caniateir uchafswm o bum cyfraniad o'r fath ers mis Ebrill 2010. Mae hyn er mwyn annog rhagor o ddefnydd o'r Ardoll Seilwaith Cymunedol gan awdurdodau cynllunio lleol.

<sup>4</sup>Llywodraeth Cymru, *Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7*, Gorffennaf 2014

Dylai awdurdodau sy'n cyflenwi'r Ardoll gyhoeddi rhestr o brosiectau neu fathau o seilwaith y maent yn bwriadu eu cyllido, neu y gallent eu cyllido, drwy'r ardoll (a elwir yn rhestr Rheoliad 123). Yna gall cytundebau Adran 106 gael eu defnyddio ar gyfer materion sy'n ymwneud yn uniongyrchol â safle penodol yn unig, nad ydynt wedi'u nodi mewn rhestr Rheoliad 123. Fel rhan o'r system gynllunio, mae cytundebau Adran 106 yn fater sydd wedi'i ddatganoli, er nad yw'r Ardoll Seilwaith Cymunedol wedi'i datganoli.<sup>5</sup>

## Sut mae cytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy yn gweithio?

Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn datgan y gellir defnyddio amodau cynllunio a chytundebau Adran 106, pryd y gellir cyfiawnhau hynny, i gyflawni datblygu a defnyddio tir mewn ffordd sy'n cyfrannu at gwrdd â'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy ac i gyflawni cymunedau cymysg a chynaliadwy. Ni ellir defnyddio'r Ardoll Seilwaith Cymunedol i gasglu cyfraniadau ar gyfer tai fforddiadwy.

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei chanllaw arfer ar hyn ym mis Gorffennaf 2008.<sup>6</sup> Ei nod oedd cynorthwyo mwy o awdurdodau cynllunio lleol i wella datblygu, cyd-drafod a chyflenwi cytundebau Adran 106 fel bod mwy o dai fforddiadwy yn cael eu cyflenwi drwy'r system gynllunio. Cafodd diweddariad i'r canllaw hwn ei gyhoeddi yn 2009 yn dilyn y dirywiad economaidd.<sup>7</sup>

Mae'n rhaid i Gynlluniau Datblygu Lleol gynnwys targed awdurdod cyfan (wedi'i fynegi fel niferoedd o gartrefi) ar gyfer tai fforddiadwy i'w darparu drwy'r system gynllunio, yn seiliedig ar yr angen am dai a nodwyd yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol. Dylai cynlluniau datblygu hefyd nodi trothwyon capasiti safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy. Wrth gyd-drafod maint a nifer y tai fforddiadwy i'w darparu, dylid ystyried dilysrwydd cynllun ac unrhyw rwymedigaethau cynllunio eraill (ee: gwelliannau i fynediad drwy ffyrdd).

Dylai cynlluniau datblygu a/neu Ganllawiau Cynllunio Atodol nodi'r amgylchiadau lle y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio amodau cynllunio neu gytundebau Adran 106 i sicrhau bod y tai fforddiadwy a ddarperir yn cael eu meddiannu am byth gan bobl sy'n syrthio o fewn categorïau penodol o angen.

Darparu tai fforddiadwy ar y safle yw'r opsiwn dymunol, ond mewn amgylchiadau eithriadol gall y ddarpariaeth fod oddi ar y safle. Mewn rhai achosion ffefrir cyfraniad ariannol yn lle darparu ar y safle (swm wedi'i gyfnewid).

Mae canllaw Llywodraeth Cymru yn awgrymu y dylai cytundebau Adran 106 o'r fath gynnwys rhai o'r canlynol, neu bob un ohonynt:

- diffinio'r hyn sy'n fforddiadwy,
- pennu daliadaeth tai fforddiadwy,
- y gymysgedd ac amseru o ran cyflenwi, y fanyleb a safonau,
- mynediad a rheolaeth,
- y rheolau am dai fforddiadwy am byth,

<sup>5</sup> Gweler hefyd ein [Hysbysiad Hwylus i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol](#)

<sup>6</sup> Llywodraeth Cymru, [Cyflenwi Tai Fforddiadwy gan Ddefnyddio Cytundebau Adran 106](#), 2008

<sup>7</sup> Llywodraeth Cymru, [Cyflenwi Tai Fforddiadwy gan Ddefnyddio Cytundebau Adran 106, Canllaw wedi'i Ddiweddarau](#), 2008



- defnyddio cyfraniadau datblygwyr (oddi ar y safle neu symiau wedi’u cyfnewid) a
- safleoedd eithriedig bach lleol ar gyfer tai fforddiadwy yn unig.

## Rhagor o wybodaeth

I gael rhagor o wybodaeth am y **cytundebau Adran 106**, cysylltwch â **Graham Winter** ([Graham.Winter@Cynulliad.Cymru](mailto:Graham.Winter@Cynulliad.Cymru)), yn y Gwasanaeth Ymchwil.

Mae ein **hystod lawn o gyhoeddiadau** ar gael ar wefan y Cynulliad: [cynulliadcymru.org/cy/bus-home/research.htm](http://cynulliadcymru.org/cy/bus-home/research.htm)

Gallwch hefyd ein dilyn ar Twitter: [@SeneddYmchwil](https://twitter.com/SeneddYmchwil)

Rydym yn croesawu eich sylwadau. Dylid eu hanfon at: **Y Gwasanaeth Ymchwil, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Caerdydd, CF99 1NA** neu anfonwch neges e-bost at [Gwasanaeth.Ymchwil@cynulliad.cymru](mailto:Gwasanaeth.Ymchwil@cynulliad.cymru)

Mae’r Gwasanaeth Ymchwil wedi llunio’r Hysbysiad Hwylus hwn er budd Aelodau’r Cynulliad a’u staff cymorth. Mae’r awduron ar gael i drafod cynnwys y papurau hyn gydag Aelodau a’u staff ond ni allant roi cyngor i aelodau’r cyhoedd.

**Rhif yr ymholiad: 15/0897**

**Graham Winter**