Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Ymchwil y Senedd

Y Gyfres Gynllunio:
13 - Cytundebau Adran 106

Ebrill 2019

www.cynulliad.cymru/ymchwil

Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/ymchwil

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6317**
E-bost: **Elfyn.Henderson@Cynulliad.Cymru**
Twitter: **@SeneddYmchwil**
Blog: **SeneddYmchwil.blog**
LinkedIn: **Ymchwil y Senedd, Cynulliad Cenedlaethol Cymru**

© Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2019
Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difrïol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Ymchwil y Senedd

Y Gyfres Gynllunio: 13 - Cytundebau Adran 106

Briff Ymchwil

Ebrill 2019

Awduron:
Elfyn Henderson and Robert Byrne

Trosolwg o'r papur:
Mae Gwasanaeth Ymchwil y Senedd yn cydnabod y gymrodoriaeth seneddol a roddwyd i Robert Byrne gan y Cyngor Ymchwil Peirianneg a Gwyddorau Ffisegol, a alluogodd i'r Briff Ymchwil hwn gael ei gwblhau.

Cynnwys

Beth yw cytundebau Adran 106? **1**

Beth yw diben cytundeb Adran 106? **3**

Sut mae cytundebau Adran 106 yn cael eu cytuno? **4**

Sut mae cytundebau Adran 106 yn cael eu gorfodi? **5**

Sut mae'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn wahanol i gytundebau Adran 106? **6**

Sut mae cytundebau Adran 106 ar gyfer tai fforddiadwy yn gweithio? **7**

Y prif ffynonellau **9**

- Llywodraeth Cymru 9
- Cymorth Cynllunio Cymru 9
- Y Porth Cynllunio 9
- Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru 9
- Y Gwasanaeth Ymchwil 9

Y Gyfres Gynllunio: Cytundebau Adran 106

Beth yw cytundebau Adran 106?

Gwneir cytundebau Adran 106 o dan Adran 106 o ***Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990***. Weithiau fe'u gelwir hefyd yn rhwymedigaethau cynllunio neu gyfraniadau datblygwyr.

Mae cytundeb Adran 106 yn gontract 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 Adran 106 yn cynorthwyo wrth liniaru effeithiau negyddol datblygiad i'w wneud yn dderbyniol mewn cyswllt cynllunio. Maent yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr fodloni rhwymedigaethau cynllunio penodol wrth roi caniatâd cynllunio ar waith ac maent yn ganlyniad trafodaethau ar y materion hyn rhwng y partïon. Gellir ymrwymo i gytundeb er mwyn rhagnodi natur datblygiad, sicrhau cyfraniad gan ddatblygwr i wneud iawn am unrhyw golled neu ddifrod a achosir gan ddatblygiad, neu liniaru effaith ehangach datblygiad.

Gellir cyflawni rhwymedigaethau naill ai drwy ddarparu'r hyn sydd ei angen i safon a bennir 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 fel ffordd 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.

Mae Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru wedi llunio **canllaw ar y defnydd o gytundebau Adran 106 i awdurdodau lleol yng Nghymru.**

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 a'n papur briffio ar wahân ar yr Ardoll Seilwaith Cymunedol).

Mewn nifer gyfyngedig o achosion, os mai dim ond yr ymgeisydd sy'n destun rhwymedigaeth gynllunio ac nid yr awdurdod cynllunio lleol, yn hytrach na chytundeb Adran 106, caiff 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 rhan fwyaf 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 pan fo dewis uniongyrchol rhwng gorfodi amodau cynllunio neu ymrwymo i gytundeb Adran 106, dylid dewis gorfodi amodau 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 allai fel arall rwystro dyfarnu caniatâd cynllunio. Gellir defnyddio cyfraniadau gan ddatblygwyr i liniaru canlyniadau negyddol y datblygiad, i helpu i fodloni 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 bodloni'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 gwyllt, a darpariaeth hamdden ar y safle, er enghraifft mannau agored.

Gellir defnyddio cytundebau o'r fath hefyd i sicrhau y darperir **tai fforddiadwy** neu gyfraniadau ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy (gweler cwestiwn 6 isod). Gellir hefyd cyfuno'r cyfraniadau gan ddatblygwyr a gesglir drwy gytundebau Adran 106 er mwyn talu am ddatblygiadau seilwaith fel ysgol leol. Fodd bynnag, mae llai o gyfle i wneud hyn ers cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol (gweler cwestiwn 5 isod).

Sut mae cytundebau Adran 106 yn cael eu cytuno?

Dylai awdurdodau cynllunio lleol gynnwys polisïau cyffredinol am egwyddorion a defnydd rhwymedigaethau cynllunio yn eu Cynlluniau Datblygu Lleol. Mae'r rhain yn cynnwys materion a gwmpesir gan rwymedigaethau a ffactorau i roi sylw iddynt wrth ystyried graddfa a ffurf 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 y lefel a'r math o rwymedigaethau sy'n debygol o gael eu ceisio, naill ai ar draws yr awdurdod cynllunio lleol neu o fewn ardal ddaearyddol benodol. Dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o wybodaeth ar gael am eu polisïau rhwymedigaethau cynllunio er mwyn galluogi ymgeiswyr i ddeall yn glir pa lefel a pha 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. Gall awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr ddefnyddio cyfryngwyr arbenigol annibynnol i helpu â'r broses o drafod manylion rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer ceisiadau cymhleth neu fawr, er mwyn helpu i hwyluso datrys anghydfodau pan fyddant yn achosi gormod o oedi i'r trafodaethau.

Dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod yr holl rwymedigaethau cynllunio cytûn yn cael eu cofrestru fel pridiannau tir lleol. Mae'r gofrestr pridiannau tir leol 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 gweithredu'n effeithiol, dylai fod gan awdurdodau cynllunio lleol systemau ar waith i allu monitro'r gwaith o gyflawni 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 waharddeb 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 datblygiad ardal yn hytrach na gwneud ceisiadau cynllunio unigol yn dderbyniol o safbwynt cynllunio. Mae rôl ddilys i rwymedigaethau cynllunio sy'n benodol i ddatblygiad o hyd, i alluogi awdurdod cynllunio lleol i fod yn hyderus y gellid lliniaru canlyniadau penodol datblygiad. Yn wahanol i'r Ardoll Seilwaith Cymunedol, mae cyfraniadau o dan gytundebau Adran 106 yn agored i drafodaeth.

Roedd y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn cyflwyno cyfyngiadau statudol ar y defnydd o gytundebau Adran 106. Y prif reswm am hyn yw er mwyn osgoi sefyllfa lle gallai datblygwr fod yn talu am yr un peth drwy gyfrwng yr Ardoll Seilwaith Cymunedol a'r cytundeb Adran 106.

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 cyfuno i dalu am seilwaith newydd. Yn flaenorol, roedd modd cyfuno cyfraniadau o'r fath gan nifer o ddatblygiadau gwahanol i helpu i dalu am seilwaith newydd, fel ysgol newydd, ond ers mis Ebrill 2010 dim ond hyd at bum cyfraniad o'r fath a ganiateir. Mae hyn er mwyn annog rhagor o ddefnydd o'r Ardoll Seilwaith Cymunedol gan awdurdodau cynllunio lleol.

Dylai awdurdodau sy'n cyflwyno'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.

Y Gyfres Gynllunio: Cytundebau Adran 106

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

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 fodloni'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy ac i greu cymunedau cymysg a chynaliadwy. Ni ellir defnyddio'r Ardoll Seilwaith Cymunedol i gasglu cyfraniadau ar gyfer tai fforddiadwy.

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei **chyfarwyddyd ymarfer** ar hyn ym mis Gorffennaf 2008. Ei nod oedd cynorthwyo mwy o awdurdodau cynllunio lleol i wella'r gwaith o ddatblygu, trafod a gweithredu cytundebau Adran 106 fel bod mwy o dai fforddiadwy yn cael eu cyflenwi drwy'r system gynllunio. Cyhoeddwyd **diweddariad i'r cyfarwyddyd** yn 2009.

Rhaid i gynlluniau datblygu lleol gynnwys targed ar gyfer yr awdurdod cyfan (wedi'i fynegi fel nifer y cartrefi) ar gyfer darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio. Mae hyn yn seiliedig ar yr angen am dai a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Dylai cynlluniau datblygu lleol hefyd nodi trothwyon capasiti safleoedd er mwyn gosod cyfran o dai fforddiadwy yn unol â hynny. Wrth drafod maint a nifer y tai fforddiadwy i'w darparu, dylid ystyried dilysrwydd cynllun ac unrhyw rwymedigaethau cynllunio eraill (e.e. gwelliannau i fynediad drwy ffyrdd).

Dylai cynlluniau datblygu lleol 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 perthyn i gategorïau penodol o angen.

Darparu tai fforddiadwy ar y safle yw'r opsiwn a ffefrir, 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 **cyfarwyddyd ymarfer** Llywodraeth Cymru yn awgrymu y dylai cytundebau Adran 106 o'r fath gynnwys rhai o'r canlynol, neu bob un ohonynt:

- diffinio fforddiadwyedd;
- pennu daliadaeth tai fforddiadwy;
- cymysgedd ac amseriad y ddarpariaeth, manyleb a safonau;
- mynediad a rheolaeth;
- y rheolau ynglŷn â chadw tai'n fforddiadwy am byth;
- defnyddio cyfraniadau datblygwyr (oddi ar y safle neu symiau wedi'u cyfnewid); a
- safleoedd eithriedig bach gwledig ar gyfer tai fforddiadwy yn unig.

Y prif ffynonellau

Llywodraeth Cymru

Mae **adran gynllunio** gwefan Llywodraeth Cymru yn cynnwys y wybodaeth a ganlyn:

- **Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106: Cyfarwyddyd Ymarfer (2008);**
- **Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106: Cyfarwyddyd wedi'i ddiweddaru (2019);**
- **Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97: Rhwymedigaethau Cynllunio;**
- **Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)**

Cymorth Cynllunio Cymru

Sefydliad elusennol yw **Cymorth Cynllunio Cymru** sy'n helpu unigolion a chymunedau **cymwys** i gymryd rhan fwy effeithiol yn y system gynllunio. Mae'n cynnig gwasanaethau cynghori, gan gynnwys gwasanaeth llinell gymorth.

Y Porth Cynllunio

Y **Porth Cynllunio** yw adnodd rheoliadau cynllunio ac adeiladu Llywodraeth y DU. Mae'n cynnwys gwybodaeth am y system gynllunio yng Nghymru, er bod rhywfaint o'r cynnwys yn berthnasol i Loegr yn unig.

Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru

- **Adran 106: Canllaw ar y defnydd o rwymedigaethau cynllunio i awdurdodau cynllunio yng Nghymru** (2008)

Y Gwasanaeth Ymchwil

Mae papurau briffio eraill a luniwyd gan y Gwasanaeth Ymchwil ar gael ar **dudalen y Gwasanaeth Ymchwil ar wefan y Cynulliad,** ac ar ein blog: **Pigion/cynllunio**