

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION (ARBENNIG)

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd)
- Y Cynghorwyr Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
- WRTH LAW:** Prif Swyddog Cynllunio (EGJ)
Swyddog Achos Cynllunio Arweiniol (DPJ)
Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd (HT)
Swyddog Iechyd yr Amgylchedd (MG)
Swyddog Pwyllgor (ATH)
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorydd Lewis Davies
- HEFYD YN BRESENNOL:** Y Cynghorwyr Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio), Dafydd Rhys Thomas, R.Llewelyn Jones, Trefor Lloyd Hughes, Llinos Medi Huws, Mr Gary Soloman a Mr Stephen Humphries (Burges Salmon)

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd ymddiheuriad y Cynghorydd Lewis Davies.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu mewn perthynas ag eitem 4 ar y rhaglen a dywedodd y byddai'n siarad ac yn pleidleisio ar y mater.

3 SESIWN BRIFFIO AELODAU - DATBLYGIAD LAND & LAKES

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod briffio anffurfiol i Aelodau a gynhaliwyd ar 11 Medi, 2015. Cynhaliwyd y cyfarfod anffurfiol ar gais yr Aelodau er mwyn cael eglurhad ynghylch materion penodol a godwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf, 2015 mewn perthynas â thelerau'r Cytundeb Adran 106 oedd yn ymwneud â chais Land and Lakes.

Penderfynwyd derbyn cofnodion y cyfarfod briffio anffurfiol a gynhaliwyd ar 11 Medi, 2015.

4 DATBLYGIAD LAND & LAKES

4.1 46C427K/TR/EIA/ECON – Cais cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer: Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; adeilad canolbwynt canolog newydd yn cynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; adeilad hamdden a sba canolog newydd; canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; creu trywydd cerfluniau a llwybrau pren newydd trwy goetir a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres gyfun.

Tir yn Cae Glas: Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; gwesty newydd; adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: porthdai ac adeiladau cyfleuster wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr.

Tir yn Kingsland: Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau/gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad gyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y

Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan ymwelwyr.

Parc Arfordirol Penrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio er sylw'r Pwyllgor.

Rhoes y Prif Swyddog Cynllunio grynodedb o'r cefndir a'r amserlen o ran y trafodaethau a'r gweithgareddau mewn perthynas â chais Land and Lakes ers i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais amlinellol ym mis Tachwedd 2013, gyda chyfeiriad arbennig at y gwaith a wnaed o ran y penawdau telerau dan y Cytundeb Adran 106. Dywedodd y Swyddog fod yr adroddiad hwn yn dilyn ymlaen o'r adroddiad a gyflwynwyd i Aelodau ar 29 Gorffennaf 2015 a oedd yn cynnwys manylion yr holl benawdau telerau a lle y penderfynwyd y byddai telerau'r Cytundeb Adran 106 sy'n ymwneud â chynnig Land and Lakes yn cael eu dwyn yn ôl i'r Pwyllgor hwn cyn ei gwblhau oherwydd pryderon a fynegwyd ynghylch saith maes penodol. Yn dilyn y Pwyllgor ar 29 Gorffennaf ac yn unol â chais yr Aelodau, cynhaliwyd sesiwn briffio anffurfiol l Aelodau ar 11 Medi, 2015 er mwyn trafod a chael eglurhad ynglŷn â'r materion hynny ynghyd â rhai pwyntiau ychwanegol a waned. Ni wnaed unrhyw benderfyniad yn y sesiwn friffio.

Roedd yr adroddiad yn rhoi sylw i bryderon a godwyd gan Aelodau ynghylch darpariaethau'r Cytundeb Adran 106.

Cafwyd adroddiad gan Mr Gary Soloman, Burges Salmon ar y sefyllfa gyfredol mewn perthynas â'r saith maes isod yr oedd yr Aelodau'n pryderu fwyaf amdanynt ac wedi gofyn am sicrwydd yn eu cylch a lle roedd hynny'n berthnasol, eglurodd y newidiadau y bwriedir eu gwneud i'r Penawdau Telerau er mwyn mynd i'r afael â'r materion a ddisgrifir yn yr adroddiad -

- **Llygredd** – roedd yr Aelodau'n pryderu ynghylch yr hyn yr oedd Land and Lakes yn ei wneud neu'n bwriadu ei wneud mewn perthynas â'r llygredd hanesyddol yng Nghae Glas a pha ofynion oedd yn cael eu rhoi ar waith.

Rhoes Mr Gary Soloman grynodedb o'r ymrwymadau isod sy'n ofynnol o'r datblygwr ac sydd, fe ystyrir, yn mynd i'r afael yn gadarn â'r sefyllfa o ran llygredd –

- Cyn i'r datblygiad ddigwydd, bydd angen i'r datblygwyr gyflwyno manylion am waith adfer a lliniaru priodol fydd yn cael ei wneud ar y tir a ddynodir yn Warchodfa Natur;
- Cyn gwneud unrhyw waith datblygu yng Nghae Glas, bydd bond yn cael ei sefydlu a fydd yn gyfwerth â'r gwaith lliniaru ac y gall y Cyngor fanteisio arno petai raid.
- Bydd y rhaglen adfer yn cael ei gweithredu'n raddol yn unol â chynllun i'w gytuno gan yr awdurdod cynllunio lleol ac fel rhan o'r gwaith o ddatblygu unrhyw ran o Cae Glas.
- Bydd darpariaeth yn y Cytundeb Adran 106 i sicrhau bod y rhaglen adfer

yn cael ei gweithredu naill ai cyn i'r cyhoedd ddechrau defnyddio'r archodfa natur neu cyn i bobl symud i mewn i Gae Glas, p'un bynnag a ddigwydd gyntaf.

- Bydd hefyd amodau cynllunio sy'n golygu y bydd angen asesu'r llygredd a'r gwaith adfer sydd angen ei wneud a'i weithredu yn achos unrhyw lygredd a all fod yn bresennol ar unrhyw rannau eraill o'r ardal ddatblygu yng Nghae Glas (neu yn wir Kingsland a Phenrhos)

Darllenodd y Prif Swyddog Cynllunio ddyfyniad o ohebiaeth gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau bod y corff statudol yn fodlon y bydd y Cytundeb Adran 106 yn delio'n briodol gyda'r mater llygredd, sef "we are satisfied that any planning consent for the development to include the suite of conditions suggested by NRW in order to ensure the developer will have to implement the agreed remedial measures in full in particular to deal with contamination issues at the Cae Glas site. Part of those conditions will require the developer to submit further decontamination assessment reports of which the results may require further appropriate remedial measures to be approved and implemented; some of those remedial measures will also form the subject of the Section 106 Agreement. We understand that Land and Lakes have confirmed that the remediation programme will be implemented either before public use of the nature reserve or occupation of Cae Glas whichever is the sooner. NRW is satisfied that the conditions and requirements of the Section 106 Agreement will satisfactorily deal with contamination issues as noted in section 3 of the agenda for the October 2015 Committee."

Mewn ymateb i gais gan yr Is-gadeirydd, ymhelaethodd y Prif Swyddog lechyd yr Amgylchedd ar natur a graddfa'r llygredd yng Nghae Glas fel hen safle gwaredu gwastraff oedd yn cael ei ddefnyddio gan yr hen Alwminiwm Môn. Yn unol â'r disgwyliad gyda safleoedd o'r fath, cadarnhaodd y Swyddog bod rhywfaint o lygredd metel trwm ar y safle a disgwylir y byddai rhywfaint o nwy methan yn cael ei gynhyrchu. Oherwydd yr amser sydd wedi mynd heibio ers cau'r safle claddu gwastraff, mae lefel y nwy methan a gynhyrchir yn lleihau wrth i weithgaredd anaerobig ar y safle leihau gydag amser. Mae'r dystiolaeth a gafwyd hyd yma'n cydnabod bod hyn yn weddol nodweddiadol o safle claddu gwastraff o'r math hwn ac nid oes unrhyw beth anarferol wedi dod i'r fei. Mae gwelyau cyrs wedi datblygu'n naturiol mewn un neu ddau o leoliadau ac mae hynny'n rhoi hyder ynghylch llwyddiant tebygol y rhaglen adfer a awgrymwyd gan arwain at deneuo rhywfaint o'r defnydd. Mae yna egwyddorion sydd wedi'u hen sefydlu ar gyfer atal/mynd i'r afael ag ymfudiad nwy. Mae'r Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd wedi delio gyda phresenoldeb metelau trwm ar y safle ac yn cadarnhau nad oes yr un ohonynt uwchlaw'r trothwy, gan olygu felly nad oes problem. Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn monitro unrhyw effaith ar Y Lasinwen. Bydd caniatâd cynllunio yn gyfle i adfer y tir yng Nghae Glas – rhywbeth na fyddai, fel arall, wedi bod yn bosibl.

Ystyriodd y Pwyllgor y sefyllfa a gofynnodd am eglurhad pellach ar y pwyntiau isod:—

- A fydd y rhaglen adfer yn cael ei gweithredu cyn cychwyn ar y datblygiad, neu, fel mae'r adroddiad yn ei awgrymu, fesul dipyn yn ystod y gwaith datblygu.

Cadarnhaodd Mr Gary Soloman y bydd raid cytuno ar y gwaith adfer cyn cychwyn ar y datblygiad ac y bydd yn cael ei wneud fesul dipyn – y syniad yw y bydd strategaeth raddol yn rhoddi mwy o reolaeth i'r Cyngor dros amseriad y gwaith. Byddai'n rhaid cwblhau'r gwaith adfer cyn i neb symud i mewn i Gae Glas.

- Gwerth y bond a fydd yn cael ei sefydlu ar gyfer y gwaith adfer ac a fydd hyn yn talu am ganran neu am holl gost y gwaith a phetai problem gyda rhyddhau Bond ar gyfer y math hwn o waith, a oes 'Cynllun B'. Dywedodd Mr Gary Soloman y bydd y bond yn gyfwerth â'r gwaith adfer y mae angen ei wneud. Oherwydd nad yw graddfa'r gwaith hwnnw'n hysbys ar hyn o bryd, bydd raid cytuno arnynt ac asesu gwerth y gwaith a wneir. Cytunir ar ffigwr gyda'r Cyngor a fydd wedyn yn rhoi gwerth y Bond. Bydd angen i'r bondiau gynnwys y cyfraniadau a'r gwaith yn y cytundeb Adran 106. Dywedodd nad oedd yn rhagweld unrhyw broblemau'n codi gyda rhyddhau bondiau.
- A fedr yr Awdurdod fanteisio ar wybodaeth a gafwyd o asesiadau a oedd yn gysylltiedig gyda datblygiadau mewn blynyddol blaenorol, e.e. adeiladu'r A55 neu'r Gwaith Biomass ar dir Alwminiwm Môn. Er nad oedd yn ymwybodol fod yr un materion yn union wedi cael eu codi mewn perthynas â datblygiadau yn y gorffennol, dywed y Prif Swyddog Cynllunio y bydd yr Awdurdod, pan fo hynny'n briodol, yn edrych ar yr amodau sy'n gysylltiedig â datblygiadau eraill, e.e. y Gwaith Bio-mas a'r Parc Eco a'i fod yn raddol yn adeiladu darlun cynhwysfawr.

- **Gwario Arian a Dderbynnir** – Mynegwyd pryder gan yr Aelodau mewn perthynas â'r modd y byddai'r arian a dderbynnir yn cael ei wario a gofynnwyd am sicrwydd y byddai'r gwahanol gyfraniadau yn cael eu gwario yn yr ardal leol i'r dibenion y bwriadwyd hwy ar eu cyfer.

Cadarnhaodd Mr Gary Soloman fod y Cytundeb Adran 106 drafft yn nodi'r hyn y mae'n rhaid defnyddio pob cyfraniad ar ei gyfer. Mae ymrwymadau yn y Cytundeb Adran 106 yn sicrhau na fydd y Cyngor ond yn defnyddio'r arian hwn ar gyfer yr isadeiledd neu'r gwasanaethau y bwriadwyd ef ar eu cyfer ac oni fyddant yn cael eu defnyddio tuag at y gwasanaethau hyn, bydd angen i'r Cyngor ad-dalu'r arian i'r datblygwr. Mewn amgylchiadau lle bydd angen i'r Cyngor drosglwyddo'r arian i bartion eraill, bydd y Cyngor yn mynnu bod y darparwr gwasanaeth perthnasol yn llofnodi cytundeb er mwyn sicrhau bod yr arian yn cael ei ddefnyddio'n unol â gofynion y Cytundeb Adran 106. Cadarnhaodd Mr Gary Soloman fod 'lleol' yn yr achos hwn yn golygu'r ardal leol sy'n cael ei heffeithio, sef Caergybi.

Awgrymodd y Pwyllgor y dylid ystyried y defnydd o'r arian yng nghyd-destun yr Ynys gyfan, yn enwedig o ran y gwasanaethau brys.

- **Cyfyngiadau ar Ddefnydd Etifeddol** – Codwyd pryderon mewn perthynas â derbynioldeb y meini prawf a fyddai'n cael eu defnyddio cyn i'r unedau sy'n cael eu hadeiladu fel llety i weithwyr niwclear fod yn gymwys ar gyfer defnydd etifeddol. Codwyd mater hefyd mewn perthynas â statws unrhyw unedau a adeiladwyd fel llety gweithwyr niwclear petai prosiect Wylfa Newydd ddim yn mynd yn ei flaen.

Ailadroddodd Mr Gary Soloman y sefyllfa a gynigiwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf o ran y meini prawf cymwys ar gyfer defnydd etifeddol a dywedodd bod Swyddogion wedi bod yn edrych ar opsiynau i weld a oes modd delio ag unedau

etifeddol mewn modd a fyddai efallai'n lleddfu'r pryderon a godwyd drwy ymestyn hyd yr amser y mae'n rhaid i uned gael ei defnyddio i fod yn gymwys fel uned etifeddol, e.e. 4 blynedd neu, fel arall, ddisgwyl nes bydd y contract rhwng Land and Lakes a Pŵer Niwclear Horizon wedi'i gwblhau er mwyn seilio'r meini prawf etifeddiaeth ar dymor y contract er mwyn osgoi rhoi mesurau mympwyol ar waith ar yr adeg hon. Cynigir yr opsiwn olaf ac roedd darpariaethau penodol yn cael eu cyflwyno dan gymalau 1 i 5 adran 3 yr adroddiad er mwyn cyflawni hynny.

Rhoes y Pwyllgor sylw i'r cynigion a gwnaed y pwyntiau isod –

- Y rhesymeg ar gyfer seilio'r meini prawf ar delerau'r contract. Dywedodd Mr Gary Soloman y byddai'n rhaid i'r unedau ar gyfer gweithwyr niwclear gael eu haddasu i ddefnydd etifeddol ar ryw adeg a bod angen i'r Cyngor fod mewn sefyllfa i reoli'r gwaith addasu a phryd y bydd yn digwydd. Gellir pennu'r meini prawf cymhwyso yn awr neu pan fydd y cytundeb rhwng PNH a Land and Lakes wedi'i gwblhau pan ellir gwneud penderfyniad mwy gwybodus yn seiliedig ar argaeledd manylion y contract. Byddai hynny'n caniatáu mwy o hyblygrwydd i'r Cyngor o ran nifer yr unedau etifeddol y gellir eu haddasu a pha bryd.
- Mynegwyd pryder parhaus ynghylch cymal 1.1.4 sy'n darparu ar gyfer eithriad i'r meini prawf cymhwyso ar gyfer defnydd etifeddol petai contract rhwng PNH a Land and Lakes (neu ei olynydd) yn cael ei gwblhau ond petai Wylfa Newydd, oherwydd amgylchiadau y tu hwnt i reolaeth Land and Lakes, ddim yn mynd yn ei flaen, a fyddai'n caniatáu i Land and Lakes addasu unrhyw uned y mae wedi'i chwblhau erbyn hynny yn uned etifeddol p'un a ydyw wedi cael ei defnyddio fel llety i weithwyr niwclear ai peidio. Ym marn y Pwyllgor, roedd y ddarpariaeth yn llawer rhy benagored a phwysleisiwyd mai'r datblygwr ddylai'r ysgwyddo'r risg a oedd yn gysylltiedig â'r cynnig fel menter fasnachol ac na ddylai'r Cyngor rannu'r risg honno ac y dylid gofyn i PNH am unrhyw iawndal petai cynllun Wylfa Newydd ddim yn mynd yn ei flaen. Dygwyd sylw at y ffaith y dylai'r datblygiad gwrdd ag anghenion penodol ac oni fydd Wylfa Newydd yn mynd ymlaen, ni fyddai angen am dai yn Kingsland ar y raddfa a gynigiwyd ond risg i'r datblygwr ac nid y Cyngor yw hon. Dywedodd Mr Gary Soloman mai'r amcan yw taro cydbwysedd rhwng yr hyn y mae angen ei gyflawni a bod mewn sefyllfa resymol petai'r datblygiad ddim yn mynd yn ei flaen. Dywedodd fod pryder y gallai dileu'r cais olygu dymchwel unedau a gafodd eu dylunio fel rhai enghreifftiol. Awgrymodd 4 o opsiynau posibl ar gyfer delio gyda chymal 1.1.4, sef

- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 gyda chymal 1.1.4 fel y mae
 - Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 ac eithrio Kingsland o gymal 1.1.4
 - Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 gan ddileu cymal 1.1.4 yn ei gyfanrwydd
 - Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 ac addasu cymal 1.1.4 i ddarllen na fedrir addasu unrhyw uned yn ddefnydd etifeddiaeth oni bai ei bod yn cwrdd â'r meini prawf neu fel y cytunir fel arall ar bapur gan y Cyngor.
- **Cyfyngiadau ar Ddefnydd** – Mynegwyd pryder ynglŷn â'r berthynas rhwng y datblygiad yng Nghae Glas a Kingsland

Eglurodd Mr Gary Soloman fod y Swyddogion o'r farn y gellid mabwysiadu dull tebyg ar gyfer y cyfyngiadau ar ddefnydd i'r dull a ddefnyddiwyd gyda'r darpariaethau etifeddol, h.y. gellid pennu'r meini prawf a nodwyd yn yr adroddiad a

gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf fel rhai sylfaenol ond gyda'r ddarpariaeth o ran gwneud y gwaith fesul tipyn yn amodol ar gymeradwyaeth gan y Cyngor unwaith y bydd y cytundeb PNH wedi cael ei lofnodi a'r gofynion ar gyfer llety i Weithwyr Niwclear yn hysbys.

Gan gyfeirio at y sefyllfa lle mae'n rhaid i uned fod wedi cael ei defnyddio gan o leiaf ddau weithiwr niwclear am gyfnod o ddwy flynedd, awgrymodd y Pwyllgor y dylid diwygio'r cyfnod defnydd i 4 blynedd o leiaf. Mynegwyd dewis arall y dylai 80% i 90% o'r unedau yng Nghae Glas gael eu defnyddio cyn i neb symud i mewn i'r unedau yn Kingsland.

- **Bondiau** – Roedd yr Aelodau wedi gofyn am eglurhad ynghylch y darpariaethau bond a'r modd o'u cyflawni.

Dywedodd Mr Gary Solomon y bydd y Cytundeb Adran 106 yn nodi'r eitemau sy'n rhan o'r bond. I bob pwrpas, byddant yn cynnwys yr holl gyfraniadau sy'n daladwy ac unrhyw waith sylweddol y mae angen ei wneud. Bydd y cyfraniadau / gwaith hyn yn daladwy ar wahanol adegau trwy gydol y datblygiad (pwyntiau sbardun). Yn unol â darpariaethau'r bondiau, bydd rhaid sefydlu bond ar ryw bwynt penodol cyn hyn (pwynt diogelwch).

Y dewis arall yw cytuno ar ffigwr bond cyfartalog sy'n darparu diogelwch ar gyfer oes y datblygiad ac sy'n ddigonol ar gyfer yr holl amrywiaeth o ran taliadau. Gellir cytuno ar hyn unwaith y gwyddys beth yw cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau ynghyd ag amseriad y taliadau. Mae'r datblygwr hefyd wedi gofyn am gael defnyddio Gwarantau Cwmni Rhiant.

O ystyried maint y datblygiad a nifer yr ymrwymadau, mae'n debygol y byddai angen nifer o fondiau gyda gwahanol fanciau (i'w cymeradwyo gan y Cyngor).

Nododd y Pwyllgor y cynnig ond mynegodd ei bryderon ynghylch y diffyg eglurder ar werth y bondiau fyddai'n cael eu defnyddio, sut bydd y gwerth yn cael ei bennu a pha mor barod fyddai banciau/cwmnïau i gymryd y risg. Roedd y Pwyllgor o'r farn y dylid gohirio derbyn y darpariaethau bond er mwyn disgwyl am fanylion pellach ynghylch y symiau sydd dan sylw. Dywedodd Mr Gary Solomon nad yw'n bosib dod i sefyllfa o wybod union werth y bondiau cyn i'r Cytundeb 106 gael ei lofnodi. Yn y rhan fwyaf o achosion mae gwerth cyfraniadau yn hysbys e.e. yr Heddlu, Hamdden ac ati. Pan fo angen gwaith, yna pan lofnodir y Cytundeb 106, a phan roddir caniatâd, bydd y datblygwr yn rhyddhau adroddiad ar werth darnau o waith penodol i'r Cyngor ei gymeradwyo, ac os yw'r ffigwr yn dderbyniol, rhoddir bond mewn lle i'r gwerth hwnnw. Bydd bondiau'n ymgorffori'r holl rwymedigaethau yn y Cytundeb 106.

- **Cyfraniad Gwasanaethau Brys**

Rhoddodd Mr Gary Solomon y diweddariad canlynol i'r Pwyllgor ynglŷn â chyfraniadau tuag at y gwasanaethau brys -

- Darpariaeth i'r Gwasanaeth Tân – cytunwyd ar y lefel a nodwyd yn y cyfarfod ar 29 Gorffennaf h.y. £676,740

- Y Gwasanaeth Ambiwylans – fe'i ailaseswyd a'i ostwng i £667k sy'n dderbyniol i'r datblygwr.
- Yr Heddlu – £2.759m gyda 689k wrth gefn ar gyfer amrywiaeth o fesurau gan gynnwys ystafelloedd y ddalfa.
- Gofal Meddygol – £768k wedi'i rannu i £600k ar gyfer darpariaeth Meddygon Teulu a £168k i Ddeintyddion. Mae BIPBC wedi derbyn hyn fel cyfraniad cyfalaf. Tra bod BIPBC o'r farn y gellir gofyn yn rhesymol am gyllid wrth gefn ynghyd â chyfraniad refeniw, nid yw'r Cyngor o'r farn fod cyfiawnhad digon cadarn i ofyn am hyn. Mae'r Datblygwr yn fodlon cytuno mewn egwyddor i'r ymrwymadau hyn ar yr amod fod yr elfen honno yn destun adolygiad yn y dyfodol pan fydd rhagor o dystiolaeth ar gael. Ceisiwyd barn Cwnsler ynghylch y cyfraniadau i'r gwasanaethau brys sy'n cadarnhau ei bod yn briodol sefydlu mecanwaith adolygu ar gyfer y cyfraniadau gwasanaethau brys, a bydd hynny'n ei gwneud yn bosib ailasesu yn nes ymlaen.

Gofynnodd y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes am ffigyrau manylach o blith y cyfraniad o £667k tuag at y Gwasanaeth Ambiwylans er mwyn gweld a fyddai'n ddigonol i gwrdd â'r gofynion. Cadarnhaodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y swm yn seiliedig ar fformiwla ac y byddai'n darparu'r wybodaeth i'r aelod.

- **Darpariaeth Gwasanaethau Cymdeithasol** – Roedd aelodau wedi codi pryderon ynghylch cyfeiriad yn y Cytundeb 106 drafft at Weithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol ar y sail bod y Cyngor yn symud i fwrdd o gyflogi ymgynghorwyr oherwydd y costau sydd ynghlwm.

Dywedodd Mr Gary Soloman fod Pennaeth y Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau y bydd y Gweithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol yn weithiwr y Cyngor a bod y defnydd o'r term ymgynghorydd yn adlewyrchiad o statws 'uwch swyddog' y gweithiwr, nid ei statws cyflogaeth.

- **Pwyntiau Ychwanegol**

Rhoddodd Mr Gary Soloman ddiweddiariad i'r Pwyllgor ar y sefyllfa ynghylch y pwyntiau ychwanegol a godwyd gan yr Aelodau yn y cyfarfod briffio anffurfiol ynglŷn ag ansawdd yr unedau yng Nghae Glas a Kingsland a thai fforddiadwy a beth oedd wedi cael ei wneud i roi sylw i'r pwyntiau hynny. Cyfeiriodd y Prif Swyddog Cynllunio at lythyr oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru a darllenodd ddarn ohono mewn perthynas â'r amodau a fydd yn sicrhau y caiff datblygiad enghreifftiol ei gyflawni yng Nghae Glas a Kingsland.

Cyfeiriodd Mr Gary Soloman ymhellach at y darpariaethau ar gyfer monitro ac asesu – roedd hwn yn Bennawd Telerau – ac eglurodd y bydd rheidwydd ar y datblygwr i dalu, ond ar yr adeg briodol fe wneir asesiad gan y Cyngor o ba adnoddau sydd eu hangen i sicrhau y caiff y gwaith monitro ei gyflawni'n effeithiol.

Awgrymodd y Pwyllgor fod angen diffinio'n glir y cyfnod pontio pan fydd y gwaith adeiladu yn tynnu at ei derfyn a phan all y defnydd etifeddiaeth gychwyn. Dywedodd Mr Gary Solomon ei bod yn anodd darogan beth ddylai'r cyfnod pontio hwnnw fod; bydd y mecanwaith a gynigir yn cydnabod y bydd yna gyfnod pontio,

ond bydd angen i'r Cyngor ystyried sut i ddelio â hwnnw yn nes ymlaen yn y broses.

Rhoddwyd cyfle i'r Cynghorydd R.Llewelyn Jones siarad fel Aelod Lleol. Ategodd y Cynghorydd Jones bryderon oedd wedi'u nodi ynghynt ynglŷn â graddfa'r elfen dai arfaethedig yn y cynnig a'r angen amdano; hyfywedd y datblygiad yn ei gyfanrwydd o ystyried y prinder manylion ynghylch costau a'r ffaith ei bod yn gynamserol cyflwyno cytundeb 106 ar yr adeg hon cyn unrhyw gytundeb ffurfiol rhwng Land and Lakes a PNH.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r argymhelliad yn yr adroddiad yn yr ystyr y dylid awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i greu fersiwn derfynol y Cytundeb Adran 106 a'i gwblhau yn unol â'r penawdau telerau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf ac fel y cawsant eu diweddarau yn yr adroddiad i'r cyfarfod hwn, ac wedi hynny rhyddhau'r caniatâd cynllunio gydag amodau fel y cymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys unrhyw amodau ychwanegol neu ddiwygiedig yr ystyrir sy'n briodol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y gwelliannau a ganlyn –

- Dileu cymal 1.1.4 (cyfyngiad ar ddefnyddiau etifeddiaeth) yn gyfan gwbl
- Er mwyn i uned fod yn gymwys am ddefnydd etifeddiaeth mae'n rhaid i o leiaf dau o weithwyr niwclear fod wedi bod yn byw yn yr uned am gyfnod o bedair blynedd o leiaf
- Gohirio cytundeb ar y darpariaethau bond er mwyn aros i ffigurau manwl fod ar gael

Atgoffodd Mr Gary Solomon y Pwyllgor o'r pedwar opsiwn yr oedd wedi'u hawgrymu ar gyfer delio â chymal 1.1.4 sef –

- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 gyda chymal 1.1.4 fel mae'n sefyll (fel y cynigiwyd ac eiliwyd gan y Cynghorwyr Kenneth Hughes a Jeff Evans yn eu trefn)
- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 a thynnu Kingsland o gymal 1.1.4 ond ei gadw mewn perthynas â Chae Glas (nid oedd cefnogaeth yn y Pwyllgor i'r opsiwn hwn)
- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 a dileu cymal 1.1.4 yn gyfan gwbl (cynigiwyd ac eiliwyd gan y Cynghorwyr Victor Hughes ac Ann Griffith yn eu trefn)
- Cefnogi'r Cytundeb Adran 106 ac addasu cymal 1.1.4 i ddarllen na ellir trosi unrhyw uned i'w defnydd etifeddiaeth oni bai ei bod yn bodloni'r meini prawf neu oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan y Cyngor (cynigiwyd ac eiliwyd gan y Cynghorwyr Richard Owain Jones a Nicola Roberts yn eu trefn).

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater hwn cariodd y pedwerydd opsiwn sef addasu cymal 1.1.4 fel ei fod yn darllen, na ellir trosi unrhyw uned i'w defnydd etifeddiaeth

oni bai ei bod yn bodloni'r meini prawf neu oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan y Cyngor.

Pleidleisiwyd ar yr ail welliant a roddwyd ymlaen gan y Cynghorydd Victor Hughes (a eiliwyd gan y Cynghorydd Ann Griffith) bod rhaid i uned gael rhywun yn byw ynddi am o leiaf bedair blynedd iddi fod yn gymwys i'w defnyddio fel uned etifeddiaeth. Cariodd y bleidlais.

Cafwyd sicrwydd pellach gan Mr Gary Soloman ynglŷn â'r darpariaethau bond, ac ategodd yn nhermau'r ffigyrau cyfraniad sy'n hysbys, y byddant oll yn cael eu bondio; pe bai'r datblygwr yn methu sicrhau bond ar gyfer unrhyw ran o'r gwaith, yna risg i'r datblygwr fydd hynny ac ni fyddai'n medru bwrw ymlaen, ac o ganlyniad fe dynnodd y Cynghorydd Victor Hughes ei welliant yn ôl ynglŷn â gohirio derbyn y darpariaethau bond.

Penderfynwyd awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i greu fersiwn derfynol y Cytundeb Adran 106 a'i gwblhau yn unol â'r penawdau telerau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf 2015 ac fel y cawsant eu diweddarau yn yr adroddiad i'r cyfarfod hwn, ac wedi hynny rhyddhau'r caniatâd cynllunio gydag amodau fel y cymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys unrhyw amodau ychwanegol neu ddiwygiedig yr ystyrir sy'n briodol yn amodol ar y gwelliannau ychwanegol a ganlyn a gytunwyd yn y cyfarfod:

- Addasu cymal 1.1.4 i ddarllen "na ellir trosi unrhyw uned i'w defnydd etifeddiaeth oni bai ei bod yn bodloni'r meini prawf neu oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan y Cyngor" (neu eiriau i'r perwyl hwnnw).
- Bod rhaid i uned gael rhywun yn byw ynddi am o leiaf bedair blynedd iddi fod yn gymwys i'w defnyddio fel uned etifeddiaeth.

**Y Cynghorydd W T Hughes
Cadeirydd**