

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	28/09/2020
Pwnc / Testun:	Tir ar Stad Ddiwydiannol Mona - Cais gan Gymdeithas Amaethyddol Ynys Môn i ddiwygio amodau'r brydles
Deilydd(ion) Portffolio:	Y Cyngorydd Bob Parry – Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo
Pennaeth Gwasanaeth / Cyfarwyddwr:	Huw Percy – Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo
Awdur yr Adroddiad: Ffon: E-bost:	T. Dylan Edwards – Prif Swyddog Prisio x 2277 tdehp@ynysmon.gov.uk
Aelodau Lleol:	Y Cyng. Nicola Roberts, Y Cyng. Dylan Rees a'r Cyng. Bob Parry

A – Argymhelliad / Argymhellion a rheswm / rhesymau
<p>Bod y Cyngor yn gwrthod y cais i ddiwygio'r cytundeb prydles cyfredol gyda Chymdeithas Amaethyddol Ynys Môn (Y Gymdeithas) am y rhesymau a ddisgrifir yn llawn yn yr adroddiad hwn, ond y gellir eu crynhoi fel a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae cyfyngiadau ar y teitl rhydd-ddaliad yn atal y defnydd arfaethedig yn yr is-les i bob pwrpas; • Byddai cytuno i is-les ar y tir yn golygu fod risg o golli'r cyfleusterau parcio a theithio ar gyfer Sioe Môn gan olygu y gallai problemau parcio godi eto pan gynhelir y Sioe. Byddai hyn yn mynd yn groes i'r pwrpas dros ganiatáu'r brydles yn y lle cyntaf; • Byddai'r defnydd arfaethedig yn yr is-les yn golygu y byddai cerbydau HGV mawr yn cael mynediad i'r safle drwy Walchmai, Rhostrehwfa a phentrefi eraill (gan gynnwys yn ystod y nos) a fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol, ac o bosib yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr ffyrdd eraill; • Yn ei Arfarniad o Opsiynau, mae'r Cyngor wedi nodi nifer o safleoedd eraill a fyddai'n fwy addas ar gyfer y pwrpas arfaethedig.

Cefndir

Tir ym Mona

Prynodd Cyngor Bwrdeistref Ynys Môn oddeutu 38 hectar (94 erw) o dir ym Mona gan y Weinyddiaeth Amddiffyn (YWA) ym 1994 fel stad ddiwydiannol. Mae gan y tir dros 100 mlynedd o hanes o gael ei ddefnyddio i ddibenion milwrol / llu awyr ac mae ganddo doreth o lwybrau glanio concrit nad ydynt yn cael eu defnyddio a llecynnau wynebâu caled. Erbyn hyn mae'r holl dir sy'n addas i'w ailddatblygu naill ai wedi'i ddatblygu eisoes neu wedi ei werthu fel plotiau datblygu diwydiannol. Yr eithriad yw'r darn mawr o dir i'r de-ddwyrain o'r llwybr glanio presennol sy'n mesur oddeutu 20 hectar (50 erw) ac a ddefnyddir fel clustogfa rhwng y llwybr glanio cyfredol a'r safle diwydiannol sydd wedi ei ddatblygu. Mae cynllun o'r safle perthnasol ynghlwm yn Atodiad 1 ac mae cynllun o'r safle perthnasol yn ei gyd-destun ehangach ynghlwm yn Atodiad 2. Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi gorfodi rhai cyfyngiadau cyfreithiol ar yr Awdurdod a'i denantiaid mewn perthynas â'r tir a ddangosir yn Atodiad 1. Mae'r cyfyngiadau hyn yn cynnwys:

- a. Rhwymedigaeth i gynnal mynediad mewn argyfwng i'r llwybr glanio gweithredol;
- b. Cyfyngiad ar adeiladu ar dir y parth clustogi;
- c. Darpariaeth gorswm er budd y Weinyddiaeth Amddiffyn yn erbyn unrhyw newid defnydd.

Y Gymdeithas

Mae'r Gymdeithas wedi bod yn defnyddio tir y Cyngor ar Stad Ddiwydiannol Mona yn llwyddiannus fel cyfleuster parcio a theithio sydd wedi gwella'r trefniadau rheoli traffig sy'n gysylltiedig â Sioe Môn yn fawr iawn. Mae'r llwybrau glanio concrit yn darparu llawr caled defnyddiol ar gyfer parcio cerbydau. Mae'r ddarpariaeth hon wedi'i rhoi ar waith trwy amrywiol gytundebau prydlas a thrwyddedau tymor byr ers 2012.

Yng nghyd-destun y paratodau ar gyfer BREXIT heb gytundeb, roedd Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru a Llywodraeth Cymru wedi nodi'r safle fel lleoliad addas ar gyfer prosesu brys a thymor byr mewn perthynas â cherbydau HGV er mwyn gwirio / prosesu gwaith papur ynghylch mewnfario ac allfario heb amharu ar y rhwydwaith ffyrdd a'r cyfleusterau porthladd yng Nghaergybi. Y disgwyl oedd na fyddai ond angen y ddarpariaeth hon am gyfnod byr iawn (dim ond ychydig ddyddiau o bosib) nes y byddai proses weinyddol fwy parhaol yn cael ei rhoi ar waith. Gwnaethpwyd rhywfaint o waith galluogi i wella'r fynedfa a chlirio rhywfaint o'r malurion o'r hen lwybrau glanio concrit o dan drwydded ym mis Hydref 2019 gan Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru. Ni chafwyd unrhyw gyswllt / trafodaeth bellach nes i'r Cyngor dderbyn e-bost ddechrau Ebrill 2020 yn nodi bod Llywodraeth Cymru eisiau aildechrau trafodaethau.

Ym mis Mehefin 2020 derbyniodd y Cyngor ohebiaeth gan Adain Eiddo Adran Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi, yn mynegi diddordeb yn y tir ar Stad Ddiwydiannol Mona er mwyn

darparu cyfleuster ar gyfer 100 o gerbydau HGV ynghyd â rhai adeiladau ategol dros dro yn barod ar gyfer gadael yr UE yn derfynol; yn benodol ar gyfer ei ddefnyddio i ddibenion tollau. Yn ogystal â chyfleuster bach yng Nghaergybi, mae Adran Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi wedi nodi eu bod angen y safle ym Mona am gyfnod o 5 mlynedd. Anfonwyd ymateb yn dweud bod y Cyngor yn berchen ar y rhydd-ddaliad, ond nad yw'r tir ym meddiant y Cyngor ac felly nad oedd y Cyngor mewn sefyllfa i drafod. Hysbyswyd Adran Cyllid a Thollau ei Mawrhydi fod teitl y Cyngor yn cynnwys cyfyngiadau a chyfamodau er budd y Weinyddiaeth Amddiffyn. Soniwyd bod Llywodraeth Cymru wedi cadw diddordeb yn y tir ac awgrymwyd y dylai Adran Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi ystyried opsiynau eraill.

Ers hynny mae wedi dod i sylw'r Cyngor bod trafodaethau wedi datblygu'n sylweddol rhwng Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi, a'r Gymdeithas, i'r Gymdeithas is-osod eu diddordeb yn safle Mona i Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi.

Y Cytundeb gyda'r Gymdeithas ar hyn o bryd

Gwnaeth y Cyngor y cytundeb prydles cyfredol gyda'r Gymdeithas ym mis Mawrth 2018 am oddeutu 17 hecтар (41 erw) o'r tir o fewn y parth clustogi. Mae manylion telerau perthnasol y cytundeb fel a ganlyn:

Dyddiad y Brydles: 15 Mawrth 2018

Ystyriaeth: Prydles ffi isel ynghyd ag un llain am ddim yn Sioe Môn [Cymal 4]

Hyd y Cytundeb: 5 mlynedd i gychwyn, yn dechrau ar 15 Mawrth 2018 ac yn dod i ben ar 14 Mawrth 2023 gydag opsiwn i adnewyddu am 5 mlynedd arall tan 14 Mawrth 2028 [Cymal 3]

Defnydd a ganiateir: I'w ddefnyddio fel cyfleuster parcio a theithio gyda Sioe Môn [Cymal 21].

Aseiniad: Gyda chaniatâd y Landlord na fydd yn cael ei wrthod yn afresymol [Cymal 14]

Materion eraill: Gwaharddiad llwyr ar isosod a rhannu defnydd [Cymal 15]

Diogelwch Statudol: Wedi'i gontractio allan o adran 24 ac adran 28 Deddf Landlord a Tenant 1954 (dim hawl adnewyddu statudol ar ddiwedd y cyfnod) [Cymal 32] ac wedi ei gadarnhau trwy Ddatganiad Statudol.

Opsiwn Torri ar gyfer y Landlord: Ar ôl rhoi chwe mis o rybudd, dychwelyd rhan o'r tir (wedi'i farcio â "C" ar gynllun y brydles) i'r Landlord.

Y Cais

Derbyniwyd gohebiaeth gan gyfreithwyr yn gweithredu ar ran y Gymdeithas ar 19 Awst 2020, yn gofyn am ganiatâd i amrywio'r elfennau canlynol o'r brydles:

1. Mae cymal 15 o'r Brydles yn atal isosod. Gofynnir am gytundeb amrywio i ganiatáu isosod. Bydd angen trwydded i isosod o blaid yr Ysgrifennydd Gwladol maes o law hefyd.
2. Mae cymal 15 hefyd yn atal rhannu defnydd. Mae'r Ysgrifennydd Gwladol yn bwriadu rhannu'r defnydd o'r safle gydag adran arall o'r Llywodraeth - DEFRA.

3. Mae'r diffiniad o'r defnydd a ganiateir yn rhy gul i'r defnydd a fwriedir gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Y defnydd a fwriedir fydd ar gyfer swyddfeydd / defnydd diwydiannol ysgafn a storio, gan gynnwys i gadw cerbydau. Bwriedir defnyddio'r safle i barcio ceir, beiciau modur a faniau ysgafn, tryciau mawr a cherbydau nwyddau trwm gan gynnwys at ddibenion archwilio, dadlwytho a llwytho nwyddau, gyda swyddfa ategol a chyfleusterau lles sy'n disgyn o fewn Dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8. Cafwyd ar ddeall mai'r bwriad yw defnyddio'r safle fel cyfleuster archwilio a phrofi ar gyfer archwilio nwyddau, cynhyrchion planhigion ac anifeiliaid ac i gydgyssylltu â'r Safle Rheoli Ffiniau. Byddai angen lleoli a gweithredu warysau, llociau wedi'u ffensiio, cabanau symudol ac unedau oeri symudol, ynghyd â swyddfeydd ategol a chyfleusterau lles staff.
4. Mae'r Ysgrifennydd Gwladol hefyd yn gofyn am ddileu'r opsiwn sydd gan y Cyngor i derfynu'r Brydles mewn perthynas â'r ardal sydd wedi'i marcio 'C' ar y cynllun Prydles. Mae'r cymal torri sy'n rhoi'r opsiwn i derfynu i'w weld yng Nghymal 33 y Brydles.

Nid oes rheidrwydd cyfreithiol ar y Cyngor i gydsynio i unrhyw un o'r ceisiadau uchod o dan y brydles gyfredol.

Nid oes gan y Cyngor y grym i ganiatáu'r datblygiad arfaethedig gan Adran Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi oherwydd y cyfyngiadau a osodwyd gan y Weinyddiaeth Amddiffyn ar deitl rhydd-ddaliad y Cyngor.

Yn dilyn arfarniad ar wahân o safleoedd amgen ar hyd coridor yr A55, mae lleoliadau mwy addas na Mona wedi'u nodi.

Bydd defnyddio Mona at y diben hwn yn effeithio'n sylweddol ar gymunedau Gwalchmai a Rhostrehwfa ac, o bosib, bentrefi eraill os bydd cerbydau nwyddau trwm yn bwriadu troi oddi ar yr A55 cyn Cyffordd 5 er mwyn osgoi archwiliad, neu os caniateir iddynt wneud hynny. Bydd cyfyngu traffig HGV i Gyffordd 6 yn osgoi rhai effeithiau traffig, ond byddai pryderon yn parhau ynghylch gorfodaeth a'r llwybrau diogel i gerddwyr i ysgolion.

Mae diffyg pendant o fwynderau a chyfleusterau cymunedol a gwasanaethau cyfleustodau ar gyfer Mona.

Ar hyn o bryd nid oes llwybr cerdded diogel dynodedig na goleuadau stryd ar y ffordd tuag at y stad ddiwydiannol. Mae diogelwch y ffordd yn risg fawr ac mae nifer o ddamweiniau wedi digwydd ar y B4422 a'r A5 a bydd mwy o berygl yn cael ei greu os bydd mwy o draffig.

B - Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd y rhesymau am eu gwrthod ac/neu am ddewis yr opsiwn hwn?

Gwneud dim - Ddim yn opsiwn.

Gohirio penderfyniad - Mae brys arbennig gan yr Ysgrifennydd Gwladol i gael safle gweithredol erbyn 1 Ionawr 2021.

Cytuno i'r cais - Byddai'r opsiwn hwn yn golygu y byddai angen cymryd camau lliniaru sylweddol a fydd yn cynnwys, ond na fyddant wedi eu cyfyngu, i'r isod:

- Darparu cyffordd newydd sy'n darparu mynediad uniongyrchol o'r A55 i'r safle ynghyd â gwelliannau i'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos rhwng Cyffyrdd 5 a 6. Bydd angen cyfleusterau parcio eraill ar gyfer trigolion sydd angen gallu parcio ar y briffordd yng Ngwalchmai . Darparu cyfyngiadau parcio, croesfannau i gerddwyr, cynlluniau arafu traffig ychwanegol a chyfyngiadau cyflymdra is.
- Codi'r cyfyngiadau cyfreithiol, y cyfamodau cyfyngu a'r ddarpariaeth gorswm a osodwyd gan y Weinyddiaeth Amddiffyn ar deitl y Cyngor.
- Byddai cydsynio hefyd yn creu prydles fasnachol lle nad oes prydles fasnachol yn bodoli ar hyn o bryd. Mae'r brydles i'r Gymdeithas i ddefnyddiwr penodol at ddiben penodol ac anfasnachol - h.y. parcio i ymwelwyr â Sioe Môn neu ddigwyddiadau tebyg eraill. Gall colli'r safle hwn ar gyfer parcio greu problemau o ran y trefniadau parcio mewn Sioeau yn y dyfodol, ac mae'n amlwg nad yw hynny er budd gorau'r Cyngor fel yr awdurdod priffyrdd lleol. Mae hefyd yn mynd yn groes i'r pwrpas dros ganiatau'r brydles yn y lle cyntaf;

C – Pam mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

O dan delerau Polisi a Gweithdrefnau Rheoli Asedau'r Cyngor mae gan y Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo rym dirprwyedig i roi caniatâd mewn perthynas â thelerau ac amodau prydles i o dan adran 4. Ar gais y Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo cyfeiriwyd y cais hwn at y Pwyllgor Gwaith i'w ystyried yn unol â pharagraff 3.5.1.6.

Ch – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson a'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

Ydi

D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

Amherthnasol

Dd – Effaith ar Genedlaethau'r Dyfodol (os yn berthnasol)

1	Sut mae'r penderfyniad hwn yn effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys	Mae risg pe bai'r tir ym Mona yn cael ei ddatblygu fel y cynigiwyd y bydd y penderfyniad hwn yn cael effaith negyddol ar gymunedau lleol penodol Gwalchmai a Rhostrehwfa oherwydd cynnydd sylweddol mewn traffig cerbydau nwyddau trwm.
2	A yw hwn yn benderfyniad a ragwelir a fydd yn atal costau / dibyniaethau ar yr Awdurdod i'r dyfodol. Os felly, sut:-	Nac ydi
3	A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn, os felly, rhowch wybod gyda phwy-	Nac ydym
4	A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae eu rhan wrth ddrafftio'r ffordd hon ymlaen? Esboniwch sut:-	Nac ydynt
5	Nodwch effeithiau'r penderfyniad hwn ar yr agenda cydraddoldeb a'r Gymraeg	Dim effaith ar yr iaith Gymraeg









E – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori? Beth oedd eu sylwadau?

1	Prif Weithredwr / Uwch Dim Rheoli (UDRh) (gorfodol)	Dim sylwadau
2	Cyllid / Swyddog 151 (gorfodol)	Dim sylwadau
3	Swyddog Cyfreithiol / Monitro (gorfodol)	Arsylwadau a ymgorfforir yn yr adroddiad
4	Adnoddau Dynol (AD)	
5	Eiddo	Y Gwasanaethau Eiddo sydd wedi paratoi'r adroddiad hwn.
6	Technoleg Gwybodaeth (TG)	
7	Caffael	

8	Sgriwtini	
9	Aelodau Lleol	

F - Atodiadau:

FF – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach os gwelwch yn dda):

Cynllun Safle	 Mona_5000.pdf	Prydles y Gymdeithas	 Scanned Lease.pdf
Teitl Cofrestredig	 589247 - Official Copy (Register) - WA	Datganiad Statudol	 Stat Dec re Lease.pdf
Cynllun Teitl	 589246 - Title Plan WA714484.pdf	Opsiwn y Landlord	 Stat Dec re Option.pdf
Trawsgludiad 1994	 589245 - Official Copy (Conveyance) :	Cynllun y Cynnig	 418703-MMD-06-A G-SK-C-0004.pdf