TAFLEN BENDERFYNIAD AELOD UNIGOL O GABINET CYNGOR GWYNEDD

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD	3 Tachwedd 2021
DYDDIAD CYHOEDDI'R PENDERFYNIAD	12 Tachwedd 2021
DYDDIAD Y BYDD Y PENDERFYNIAD YN DOD I RYM ac y gweithredir arno, oni bai bo'r penderfyniad yn cael ei alw i mewn yn unol ag adran 7.25.1 o Gyfansoddiad Cyngor Gwynedd.	19 Tachwedd 2021

ENW A THEITL YR AELOD CABINET

Y Cynghorydd Craig ab Iago

PWNC Cefnogi'r egwyddor o brydlesu maes parcio aml lawr Penrallt a gwerthu rhyddfraint rhan o gwrt Adeiladau'r Goron

PENDERFYNIAD –
Cefnogi'r egwyddor o gynnig prydles tymor hir o faes parcio aml lawr Penrallt i Oaking Development (North Penrallt) Ltd yn ddibynnol ar ganlyniad cadarnhaol i'r ymgynghoriad a fydd yn rhan o'r broses o ymgeisio am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad safle Adeiladau'r Goron.

RHESWM DROS YR ANGEN AM Y PENDERFYNIAD –

Gweler yr Adroddiad Swyddog atodedig

DATGANIADAU O FUDDIANT PERSONOL AC UNRHYW OLLYNGIADAU PERTHNASOL A GANIATWYD GAN Y PWYLLGOR SAFONAU

Dim

UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN GWNEUD Y PENDERFYNIAD-

Ymgynghorwyd â –
Swyddogion Statudol Cyngor Gwynedd

Adroddir ar ganlyniadau'r ymgynghoriadau yn yr adroddiad atodedig

TAFLEN BENDERFYNIAD AELOD UNIGOL O GABINET CYNGOR GWYNEDD – ADRODDIAD SWYDDOG

Enw a theitl yr Aelod/au Cabinet :	Cynghorydd Craig ab Iago
Enw a theitl Awdur yr Adroddiad :	Maes Parcio Penrallt
Dyddiad y Cymerwyd y Penderfyniad:	03/11/21
Llofnod yr Aelod/au Cabinet :	

Pwnc : Cefnogi'r egwyddor o brydlesu maes parcio aml lawr Penrallt a gwerthu rhyddfraint rhan o gwrt Adeiladau'r Goron

Argymhelliad ar gyfer y Penderfyniad :

Cefnogi'r egwyddor o gynnig prydles tymor hir o faes parcio aml lawr Penrallt i Oaking Development (North Penrallt) Ltd yn ddibynnol ar ganlyniad cadarnhaol i'r ymgynghoriad a fydd yn rhan o'r broses o ymgeisio am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad safle Adeiladau'r Goron.

Rheswm dros yr angen am y Penderfyniad :

Rhoi sicrwydd digonol i Oaking Development (North Penrallt) Ltd symud ymlaen i wneud cais cynllunio, er hwyluso datblygiad preswyl ar safle Adeiladau'r Goron.

Rhesymeg a chyfiawnhad dros gyrraedd y Penderfyniad :

<u>Cefndir</u>

Yn dilyn datblygu Swyddfeydd newydd yng Nghyffordd Llandudno, gwnaed penderfyniad gan Lywodraeth Cymru i resymoli eu swyddfeydd, a arweiniodd at gau swyddfeydd Adeiladau'r Goron ym Mhenrallt.

Mae'r swyddfeydd yn wag ers rhai blynyddoedd bellach; mae eu cyflwr yn dirywio, ac nid oes galw am swyddfeydd o'r maint yma yn dref. Ymhellach, rhagwelir y bydd y galw am swyddfeydd yn debygol o ostwng yn sgil yr arfer o weithio o gartref sydd wedi ennill ei blwyf dros gyfnod Covid.

Mae Llywodraeth Cymru wedi marchnata'r safle am gyfnod estynedig, ac yn deillio o'r broses farchnata mae datblygwr wedi ei adnabod, sydd yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio, yn awyddus i ddatblygu'r safle ar gyfer darparu unedau preswyl.

Er mwyn galluogi'r datblygwr i wireddu cynllun preswyl ar y safle, bydd angen trosglwyddo perchnogaeth rhan o gwrt Adeiladau'r Goron i'r datblygwr am werth y farchnad, ac er mwyn cydymffurfio a gofynion cynllunio, bydd angen i'r datblygwr allu darparu gofod parcio ar gyfer yr unedau preswyl.

Mae cais felly wedi ei dderbyn ar ran y datblygwr trwy law Llywodraeth Cymru i gael trosglwyddiad o gwrtil adeiladau'r Llywodraeth am werth marchnad agored, ac i gymryd prydles 150 mlynedd o faes parcio aml lawr y Cyngor, a hynny am swm enwol.

Mae cynnig y datblygwr yn amodol ar dderbyn hawl cynllunio, a deallwn mai'r bwriad yw i ddatblygu 42 o unedau preswyl ar safle presennol adeiladau'r llywodraeth, gyda 30% o'r unedau yma i fod yn dai fforddiadwy. O ran yr unedau fforddiadwy, byddai'r datblygiad felly yn darparu 7 uned 1 ystafell wely, a 7 uned 2 ystafell wely, a deallwn fod y datblygwr wedi agor trafodaeth gyda Darparwr Tai Cymdeithasol mewn cyswllt a'r unedau fforddiadwy.

Yn amodol ar fod hawl cynllunio yn cael ei ganiatáu, byddwn yn ceisio awdurdod pellach i brydlesu'r maes parcio a gwerthu'r cwrtil i'r datblygwr yn dilyn y broses cynllunio. Erbyn hynny, bydd ymgynghoriad cyhoeddus wedi digwydd fel rhan o'r broses gynllunio.

Oni bai fod y Cyngor yn fodlon hwyluso'r datblygiad yn y modd yma, ni fydd modd ail ddatblygu'r safle a bydd cyflwr yr adeilad yn dirywio gan atynnu ymddygiad gwrth gymdeithasol am flynyddoedd lawer.

<u>Rhesymeg a buddion i'r Cyngor o awdurdodi'r argymhelliad</u>

Mae cytundeb eisoes mewn lle rhwng Llywodraeth Cymru a'r Cyngor er mwyn caniatáu i'r Llywodraeth gael defnydd o 104 o lefydd parcio ym Maes Parcio aml lawr Penrallt mewn cyswllt a defnydd Adeiladau'r Goron fel swyddfeydd.

Trwy ddirwyn y cytundeb a gyfeirir ato uchod i ben, a rhoi prydles o'r newydd am gyfnod o 150 o flynyddoedd i'r datblygwr ar gyfer y maes parcio yn ei gyfanrwydd, byddai gostyngiad yng nghostau cynnal a chadw'r Cyngor ar gyfer y maes parcio.

Ymhellach, trwy drefniant is-brydles, byddai'r Cyngor yn cael defnydd o 183 gofod parcio o fewn y maes parcio. Hynny yn 44 gofod parcio yn fwy nac yn unol â'r cytundeb presennol. 60 lle parcio yn unig y bydd gan y datblygwr hawl iddynt yn unol â'r cytundeb a argymhellir.

Pe bai gofyn y Cyngor am ofodau parcio yn lleihau yn sylweddol yn ystod cyfnod y brydles, byddai'r Cyngor yn cadw'r opsiwn i derfynu'r is-brydles, ac fel rhan o'r

broses honno byddai gofyn ar y datblygwr i dalu gwerth marchnad agored am ddiddordeb gweddilliol y Cyngor.

Risgiau ac Ystyriaethau eraill

Byddai rhoi prydles am gyfnod o 150 o flynyddoedd yn golygu y bydd y Cyngor yn colli’r opsiwn o ail-ddatblygu safle’r maes parcio yn ystod y cyfnod hwnnw. Fodd bynnag, mae’n debygol y byddai unrhyw ail ddatblygiad o sylwedd yn y lleoliad yma yn ddibynol ar allu darparu gofod parcio digonol, ac felly byddai’n anodd iawn newid defnydd y maes parcio ei hun.

Byddai’r Cyngor hefyd yn ddibynnol ar y datblygwr i gynnal a chadw’r maes parcio i safon fyddai yn boddhau’r Cyngor fel perchennog y rhyddfraint yn ogystal â defnyddiwr. Byddai modd cynnwys cymalau yn y brydles i ddiogelu buddiannau’r Cyngor yn hyn o beth.

Casgliadau

Pe bai’r Cyngor yn cefnogi’r argymhelliad, a pe byddai penderfyniad pellach i brydlesu’r safle yn cael ei awdurdodi gan y Cyngor yn dilyn y broses gynllunio byddai’r Cyngor yn:

- Hwyluso datblygiad preswyl o fewn y dref gan ddarparu buddion economaidd a chymdeithasol.
- Cael defnydd o 44 o ofodau yn fwy yn y maes parcio nac yn unol â’r cytundeb presennol gyda Llywodraeth Cymru.
- Bydd costau cynnal a chadw’r Cyngor ar gyfer y maes parcio yn lleihau.

Y pris i’w dalu am sicrhau’r buddion uchod fyddai anallu’r Cyngor i ail-ddatblygu’r safle pe bai dymuniad fod yn gwneud hynny, a hynny am gyfnod o leiaf 150 o flynyddoedd.

Cofnod o unrhyw fuddiant a ddatganwyd gan unrhyw Aelod Cabinet yr ymgynghorwyd â hwy ac unrhyw oddefeb gan Bwyllgor Safonau :

Dim.

Unrhyw ymgynghoriadau a gynhaliwyd cyn gwneud y Penderfyniad :

Prif Swyddog Cyllid – Deallaf fod y penderfyniad a geisir yn benllanw negodi manwl rhwng y Cyngor a phartïon allan. Rwyf yn gyfforddus fod y penderfyniad a geisir felly yn cynnig cyfle i ddatblygu adeilad arwyddocaol yng Nghaernarfon sydd eisoes wedi bod yn wag ers peth amser.

Mae'r wybodaeth a gyflwynir yn y Daflen Benderfyniad yn nodi fod bwriad trosglwyddo rhan o gwrtil y swyddfeydd gwag i'r datblygwr am bris y farchnad, ond byddai'r maes parcio yn cael ei brydlesu iddynt am swm enwol a hynny am gyfnod o 150 mlynedd. Felly, tra'n nodi na fyddai'r Cyngor yn manteisio ar dderbyniadau cyfalaf am y maes parcio, rwyf yn fodlon fod manteision o'i brydlesu i'r datblygwr gan bydd modd trosglwyddo'r costau cynnal a chadw i'r datblygwr, tra'n caniatáu arwyddo is-brydles fyddai'n galluogi'r Cyngor i barhau i wneud defnydd o'r maes parcio.

Swyddog Monitro – Cefnogi’r egwyddor o gynnig prydles tymor hir o faes parcio aml lawr Penrallt i Oaking Development (North Penrallt) Ltd yn ddibynnol ar ganlyniad cadarnhaol i’r ymgynghoriad a fydd yn rhan o’r broses o ymgeisio am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad safle Adeiladau’r Goron.

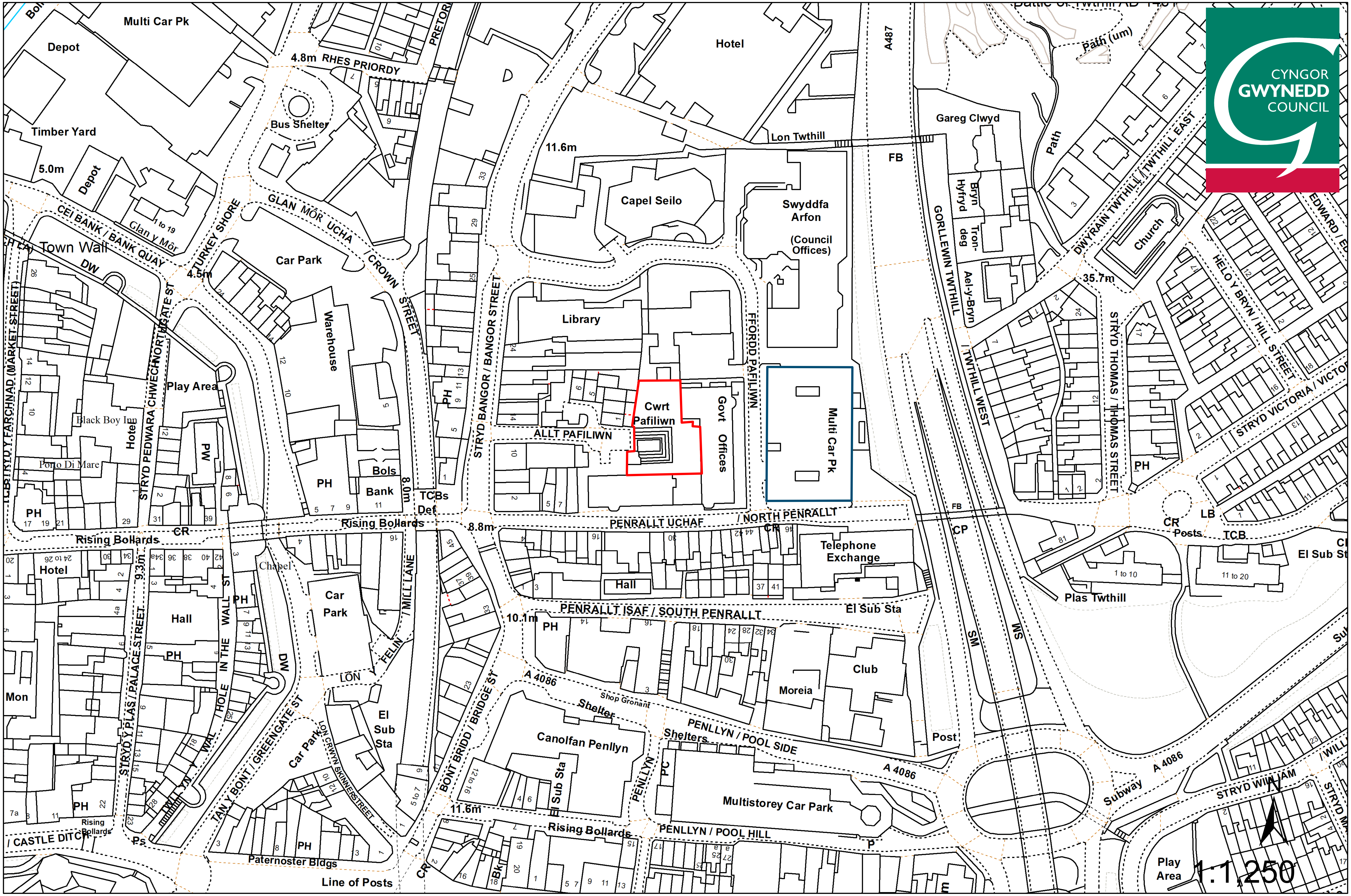
Gan gydanbod nad oes ymrywmiad cyfreithiol yn deillio o’r penderfyniad cadarnhau fod y Cyngor yn fodlon parhau ar y cyfeiriad a geisir gan y datblygwr

Aelod/au Lleol - Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers cryn dipyn o amser erbyn hyn ac yn amlwg yn dirywio.

Nid oes galw am swyddfeydd yng nghanol trefi bellach ac mae angen ysyried defnydd arall neu bydd yr adeilad yn dirywio yn bellach.

Dim gwrthwynebiad i'r newid defnydd i unedau preswyl ond mae angen amod hollol gadarn i sicrhau o leia' 30% o dai fforddiadwy.

Mae problem parcio i drigolion a dylir ystyried os oes modd cynnig ychydig o lefydd yn y maes parcio aml lawr iddynt.



70 35 0 70 Meters

Maes Parcio Penrallt

© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordnans 100023387 - Cyngor Gwynedd