



Gwasanaeth Democraidd  
Democratig Service  
Swyddfa'r Cyngor  
CAERNARFON  
Gwynedd  
LL55 1SH

## PANEL CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Cofnodion o gyfarfod y Panel a gynhaliwyd ar **20 Mehefin 2014**  
Ystafell Glyder Fawr, Caernarfon

**Presennol: Cyngor Gwynedd**

Cyng. John Brynmor Hughes  
Cyng. John Pughe Roberts  
Cyng. John Wyn Williams  
Cyng. Owain Williams  
Cyng. Gwen Griffith  
Cyng. Dafydd Meurig

**Cyngor Sir Ynys Môn**

Cyng. Lewis Davies  
Cyng. Victor Hughes

**Swyddogion:**

Gareth Jones	Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio & Amgylchedd (CG)
Nia Davies	Rheolwr – UPCC
Heledd Fflur Jones	Arweinydd Tîm Economi & Busnes - UPCC
Rhodri Owen	Uwch Swyddog Polisi Cynllunio - UPCC

**Ymddiheuriadau:** Cyng. Gethin Glyn Williams (CG)  
Cyng. Kenneth Hughes (CSYM)  
Cyng. John Arwel Roberts (CSYM)

**1) COFNODION**

Cynigwyd a nodwyd fod cofnodion cyfarfod Panel 16 Mai, 2014 yn gywir.

Cytunwyd i newid trefn y rhaglen er mwyn hwyluso'r defnydd o liniadur ar gyfer yr eitem am dai marchnad leol

**2) TYSTIOLAETH I GEFNOGI POLISI TAI MARCHNAD LEOL:**

Cyflwynodd Rhodri Owen, Uwch Swyddog Polisi Cynllunio eitem yn amlinellu'r ystyriaethau yn gysylltiedig hefo'r bwriad o gynnwys polisi a fyddai'n cefnogi tai marchnad leol. Gofynnwyd am farn y Panel ynglŷn â'r bwriad a'r fethodoleg oedd wedi cael ei ddefnyddio er mwyn adnabod yr ardaloedd ble fyddai polisi tai marchnad leol yn berthnasol iddo.

#### Pwyntiau a godwyd:

- Amlygwyd y ffaith fod yna broblemau fforddiadwyedd yn y Parc yn ogystal â'r aneddeleodd hynny sydd wedi eu hadnabod yn broblemus o fewn Ardal Awdurdod Cynllunio Môn a Gwynedd.
- Nodir fod Llanengan ddim wedi ei gynnwys o fewn y tabl aneddeleodd a fyddai'n cael ei effeithio gan bolisi o'r math hwn. Pam fo hynny?
- Holwyd os fyddai'r Amod 106 a osodir ar dai marchnad leol yn eu cyfyngu i fod yn fforddiadwy o ran y gwerth? Ac a fyddai'n bosib i unigolion dynnu'r amodau 106?
- Nodwyd eu bod yn anodd gwybod lle i dynnu'r llinell o ran pa aneddeleodd y dylid cymhwyso'r polisi tai marchnad leol ar ei gyfer. Rhaid sicrhau fod yna fethodoleg gadarn yn cael ei ddefnyddio er mwyn adnabod yr aneddeleodd hynny.
- Gofynnwyd am esboniad ynglŷn â'r diffiniad o ward a ddefnyddir, yn benodol gan fod wardiau Môn wedi newid eu ffiniau llynedd. Ymhellach os ydym yn defnyddio ffiniau'r hen wardiau holwyd os ydym yn debygol o gael ein cyhuddo o ddefnyddio ffigyrau er mwyn siwtio ni ein hunain?
- Tynnwyd sylw'r Panel at y ffaith fod Biwmares (sef un o'r aneddeleodd hynny sydd wedi ei adnabod o fewn y polisi arfaethedig) yn broblemus o ran ceisio darganfod tir addas sydd ar gael i'w ddatblygu a chan hynny mae'n debyg y byddai rhaid edrych ymhellach na'r ward (blaenorol). Awgrymwyd efallai y byddai rhaid edrych ar bentrefi cyfagos megis Llangoed a safle Lairds, Llanfaes.
- Amlygwyd y ffaith y dylid clymu'r angen am dai fforddiadwy hefo'r diffygion yn yr economi, sydd yn allweddol ar gyfer yr economi wledig. Awgrymwyd bod yna wrthdrawiad ar hyn o bryd rhwng y polisïau cyfredol a'r dyhead i wellai'r economi wledig.
- Pwysleisiwyd y ffaith fod cyflogau lleol yn gymharol isel ac oherwydd hyn gall pobl ddim fforddio cael morgesi. Oes yna fodd i reoli faint o dai rent sydd ar gael?
- Nodwyd y byddai'n ddefnyddiol derbyn barn gan y cwmnïau morgesi er mwyn derbyn cadarnhad o ba mor rhwydd y byddai i dderbyn morgais ar gyfer y math yma o dai.

#### Ymateb Swyddogion:

- Mae'n fwriad gan yr Uned i gysylltu hefo Swyddogion perthnasol o Barc Cenedlaethol Eryri er mwyn trafod hefo nhw ac i weld sut gall y gwaith fod o fudd iddynt hwy wrth fonitro'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer Parc Cenedlaethol Eryri (sydd wedi ei fabwysiadu).
- Yn unol â'r ddogfen Hoff Strategaeth dim ond tai fforddiadwy fyddai'n cael ei hyrwyddo o fewn y clystyrau. Byddai cynnwys rhai clystyrau o fewn polisi o'r math hwn yn ehangu'r math o dai a ellir eu codi yn y clystyrau hynny gan roddi mantais iddynt hwy o'i gymharu a chlystyrau eraill.
- Nid yw Llanengan wedi ei gynnwys o fewn y rhestr o aneddeleodd lle fyddai'r polisi hwn yn berthnasol gan ei fod wedi ei ddiffinio yn yr Hoff Strategaeth fel clwstwr.
- Ni fyddai'r 'Amod 106' a osodir ar dai o'r math yma yn cyfyngu eu gwerth ond yn hytrach yn cyfyngu ar bwy all feddiannu'r tai o ran a ydynt yn cwrdd â'r diffiniad o 'lleol' a'i pheidio. Er hynny, mae profiad awdurdodau eraill yn dangos bod yna bosibilrwydd y bydd cyfyngu gwerthiant y tai i drigolion cymwys yn naturiol yn golygu fod y tai yn fwy fforddiadwy o ran eu gwerth gan fod y farchnad o ran pwy all eu prynu wedi cael ei gyfyngu. Er mwyn sicrhau na fyddai modd diddymu'r Amod 106 fe fydd rhaid sicrhau fod y sail tystiolaeth sydd yn cael ei gasglu yn gwbl gadarn, fel na all neb gwestiynu'r fethodoleg sydd wedi cael ei ddefnyddio.
- Mae'r ystadegau sydd wedi cael eu defnyddio fel sail ar gyfer y fethodoleg yn seiliedig ar lefel wardiau, gan gynnwys yr hen wardiau ar gyfer Môn (cyn i wardiau newydd 2013 ddod i rym). Dim ond gwybodaeth ystadegol ar y lefel yma sydd i'w gael ar hyn o bryd gan fod rhan fwyaf o'r wybodaeth yn deillio o Gyfrifiad 2011. Ymhellach mae'n bwysig fod yna ddull cyson yn cael ei ddefnyddio ar draws y ddau Awdurdod.

- Ni fyddai modd reoli tai rhent drwy'r polisi tai marchnad leol. Fodd bynnag rhagwelir y byddai'n bosib gwneud hynny drwy'r polisi a fydd yn ymwneud a thai fforddiadwy.

### 3) ADOLYGIAD O BOLISI'AU STRATEGOL A PHOLISI'AU MANWL CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD:

Cyflwynwyd adroddiad gan Heledd Fflur Jones a Nia Haf Davies yn amlinellu fersiynau diwygiedig o'r Polisiâu Strategol yn dilyn newidiadau o ganlyniad sylwadau a dderbyniwyd yn ystod cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus o'r Hoff Strategaeth. Gofynnir am farn y Panel am y newid geirfa i PS10, PS14 a PS18, ac am eiriad drafft cyfres o bolisiau manwl cyn adrodd i Bwyllgor Gwaith Ynys Môn a Chabinet Cyngor Gwynedd ac yna i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd.

#### ATODIAD A: POLISI STRATEGOL 14 A'R POLISI'AU MANWL CYSYLLTIEDIG – GWARCHOD A GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

Mae PS14 yn ymwneud a sicrhau fod y Cynllun yn darparu ar gyfer gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol. Mae newidiadau priodol wedi cael eu cynnwys yn unol â'r ymgynghoriad. Cyflwynwyd geirfa drafft ar gyfer cyfres o bolisiau manwl sy'n cefnogi'r Polisi Strategol. Dyma restr ohonynt:

AMG 1: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

AMG 2: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol

AMG 3: Gwarchod yr Arfordir

AMG 4: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

AMG 5: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

#### Pwyntiau a godwyd:

Cyffredinol:

- Nodwyd bwysigrwydd cael y cydbwysedd yn iawn o fewn yr AHNE rhwng gwarchodaeth a datblygiad. Nodwyd na ddylid atal datblygu ym mhob man oddi mewn i AHNE. Fe awgrymwyd bod datblygwyr weithiau yn rhoi llawer o bwysau ar awdurdodau er mwyn gallu datblygu o fewn yr AHNE.

AMG 1:

- A ydyw ffiniau'r 16 Ardal Tirwedd Arbennig wedi eu diffinio ar fap?

AMG 2:

- Nid oes son am yr economi o fewn y polisi hwn. Nodwyd fod incwm aelwydydd o fewn rhai o ardaloedd y CDLI ar y Cyd gyda'r isaf ym Mhrydain. A fyddai'r polisi hwn felly yn atal datblygu? Gwnaethpwyd y pwynt fod gormod o bwysau yn cael ei roddi i warchodaeth.
- Fe nodwyd mai rôl y Pwyllgorau Cynllunio yng Ngwynedd ac Ynys Môn yw pwysu a mesur y gwahanol ystyriaethau perthnasol ac i benderfynu pa rai yw'r pwysicaf mewn achosion penodol.
- Cynigwyd y byddai'n ddefnyddiol ystyried y holl bolisiau gyda'i gilydd er mwyn sicrhau na fyddent yn gwrthdaro. Gellir ystyried gwahanol senarios er mwyn sefydlu pa bolisiau fyddai'n berthnasol i'w hystyried.
- Nodwyd y gallai polisiâu sy'n gwarchod nodweddion amgylcheddol gael yr effaith o hybu'r economi drwy annog ecodwristiaeth ynghyd a mathau eraill o dwristiaeth yn yr ardal.

AMG 4:

- Gofynnwyd a oes yna ddiffiniad o'r hyn a ystyrir yn 'bwysig' yn lleol?

Ymateb swyddogion:

Cyffredinol:

- Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynnig gwarchodaeth i'r AHNE. Noder bod y mater o ddyluniad yn bwysig iawn o fewn AHNE. Mae polisiâu presennol yn bodoli sy'n ymwneud a'r mater hwn ac mae'n rhaid rhoi pwysau ar y polisiâu hyn wrth ystyried ceisiadau cynllunio perthnasol.

AMG 1:

- Cadarnhad fod ffiniau'r 16 Ardal Tirwedd Arbennig wedi eu diffinio ar fap.

AMG 2:

- Dim ond un elfen polisi sydd yn cael ei ymdrin ag ef yma. Ynghyd a'r polisiâu sy'n ceisio gwarchod nodweddion amgylcheddol, byddai'n rhaid ystyried polisiâu eraill yn ogystal wrth ymdrin â chais cynllunio, e.e. am ddatblygiad cyflogaeth. Y nod ydy sicrhau bod perthynas y datblygiad a'r amgylchedd o gwmpas yn cael y sylw priodol wrth lunio cynigion datblygu.

AMG 4:

- Mae'r Cynllun yn adnabod rhywogaethau sydd yn cael eu gwarchod yn lleol.
- Nodwyd nad yw safleoedd wastad yn cyd-fynd yn berffaith a pholisi felly byddai cyflwyno mesurau lliniaru yn berthnasol. Ni fyddai hyn yn atal datblygu ond yn hytrach bydd yn sicrhau ei fod yn cael ei wneud yn y modd cywir. Nodwyd yr enghraifft o Chwarel y Penrhyn – mae'n cael effaith bwysig o ran yr economi leol ond mae'r gwaith yno yn parchu nodweddion amgylcheddol perthnasol.

## **ATODIAD B: POLISI STRATEGOL 10 A'R POLISIÂU MANWL CYSYLLTIEDIG – CANOL TREFI A DATBLYGIADAU MANWERTHU**

Mae PS10 yn ymwneud a hyrwyddo cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas er mwyn sicrhau fod yna fuddsoddiad newydd yn cael ei wneud yno. Mae newidiadau priodol wedi cael eu cynnwys yn unol â'r ymgynghoriad. Cyflwynwyd geirfa drafft ar gyfer cyfres o bolisiau manwl sy'n cefnogi'r Polisi Strategol. Dyma restr ohonynt:

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi

MAN 2: Prif Ardaloedd Manwerthu (Y Craidd Manwerthu)

MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol Trefi Diffiniedig ond oddi mewn Ffiniau Datblygu

MAN 4: Diogelu Siopau a Thafarndai mewn Pentrefi

MAN 5: Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn pentrefi

MAN6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad

MAN7: Defnyddiau Bwyd Poeth i'r Gario Allan

Pwyntiau a godwyd:

Cyffredinol:

- A oes ystyriaeth wedi ei roi i rôl y we mewn perthynas â manwerthu?
- Gofynnwyd a ddylid lleihau maint canol trefi rhai canolfannau megis Bangor a Caernarfon.
- Fe nodwyd ei fod yn bwysig gwarchod y trefi bychan drwy atal datblygiadau manwerthu mawr y tu allan i'r ffin ddatblygu. Mae diffyg llefydd parcio hefyd yn effeithio canol rhai trefi.
- Nodwyd fod pobl wastad am ddod o hyd i'r lleoliad cywir i sefydlu eu busnes. Mae'n well gweld tai yng nghanol trefi yn hytrach na llefydd gwag a dylid bod yn hollol hyblyg o ran hyn.
- A oes ystyriaeth yn cael ei roi i atal siopau cadwyn rhag cael eu hagor mewn lleoliadau penodol er mwyn sicrhau na fydd canol pob tref yn edrych yr un peth? Nodir fod hyn wedi digwydd yn nhref Saltburn yn Cleveland, Gogledd Lloegr.

MAN 1:

- A fydd mapiau yn cael eu paratoi er mwyn dangos yr hyn fydd yn cael eu diffinio fel 'canol tref'?

MAN 2:

- Gofynnwyd os oes modd trosi unedau gwag yn ôl i dai yn hytrach nag i fflatiau?

MAN 5:

- Gofynnwyd a oes modd codi uned manwerthu yn union ar ymyl y ffin datblygu yn debyg i'r hyn sydd yn amlwg o ran tai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig?
- O safbwynt y gofyniad am drefniadau parcio derbyniol, a oes yn rhaid i'r ddarpariaeth hon fod o fewn cwrtail y siop?

MAN 6:

- A ellir ystyried hyfywdra siopau gwledig yn gyffredinol mewn perthynas â'r polisi hwn (gan na ellir ystyried effaith cystadleuaeth mewn perthynas â cheisiadau cynllunio)?

MAN 7:

- Faint o ymgynghoriad sydd wedi bod gyda'r Unedau Trwyddedu o ran y polisi hwn?

Ymateb swyddogion:

Cyffredinol :

- Mae'r Astudiaeth Manwerthu sydd wedi ei baratoi mewn perthynas â'r CDLI ar y Cyd wedi ystyried manwerthu ar y we a'r effaith mae hyn yn ei gael ar ganol trefi.
- Cytunwyd i edrych ar bolisiau Saltburn i weld os allant fod yn berthnasol i'r Cynllun yma.

MAN 1:

- Cadarnhad y bydd yr hyn a ddiffinnir fel 'canol trefi' yn cael ei nodi ar fapiau mewnosod mewn perthynas â'r CDLI at y Cyd.

MAN 2:

- Nodwyd fod y polisi hwn yn berthnasol ar gyfer y craidd manwerthu. Byddai'r polisi yn fwy tynn yng nghraidd canol y dref, o'i gymharu â gweddill canol y dref, o safbwynt hybu siopau.
- Bydd polisiâu tai penodol yn ymdrin ag ystyriaethau o ran y math o unedau preswyl fyddai'n berthnasol wrth newid defnydd unedau manwerthu.

MAN 5:

- Gellir ymchwilio i'r posibilrwydd o allu codi unedau manwerthu yn union ar ymyl y ffin datblygu.
- Gallai'r ddarpariaeth barcio dderbyniol fod wedi ei leoli wrth ymyl y siop. Nid oes yn rhaid iddo gael ei ddarparu o fewn cwrtail y busnes.

MAN 6:

- Gellir atal siopau mawr gael eu hagor yng nghefn gwlad ond ni fydd y polisi yn atal pobl ddatblygu eu busnesau eu hunain o fewn manau gwledig. Mae angen ymhelaethu ar y pwynt hwn ac ail-eirio'r polisi er mwyn sicrhau na fyddai datblygiad yn effeithio ar hyfywedd busnesau gerllaw.

MAN 7:

- Yng Ngwynedd ac yn Ynys Môn mae'r Gwasanaeth Cynllunio a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi eu lleoli o fewn yr un adran sydd yn gwneud pethau'n haws o ran cynnal trafodaeth o ran y polisi hwn. Nodir bod y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cael eu hymgyngori a hwy mewn perthynas â phob cais cynllunio o'r fath.

**ATODIAD C: POLISI STRATEGOL 18 A'R POLISIÏAU MANWL CYSYLLTIEDIG – MWYNAU**

Mae PS18 yn ymwneud a sicrhau fod y Cynghorau yn cyfrannu tuag at alw rhanbarthol a lleol am gyflenwad mwynau parhaus diogel a chynaliadwy yn ystod oes y Cynllun. Mae newidiadau priodol wedi cael eu cynnwys yn unol â'r ymgynghoriad. Cyflwynwyd geirfa drafft ar gyfer cyfres o bolisiâu manwl sy'n cefnogi'r Polisi Strategol. Dyma restr ohonynt:

MWYN 1: Diogelu Adnodd Mwynau

MWYN 2: Cyflenwad Cynaliadwy o Adnoddau Mwynol

MWYN 3: Ardaloedd Chwilio a Ffafrir

MWYN 4: Datblygiadau Mwynau

MWYN 5: Gerrig Adeiladu Lleol

MWYN 6: Cylchfeydd Rhagod Safleoedd Segur

MWYN 7: Cyfleuster Terfynfeydd a Glanfeydd

MWYN 8: Safleoedd Mwynau Segur

MWYN 9: Gweithfeydd Fforio

MWYN 10: Pyllau Benthg

MWYN 11: Adfer ac Ôl-Ofal

MWYN 12: Mwynau Metalaidd

Pwyntiau a godwyd:

Cyffredinol:

- A yw 'ffracio' yn cael ei ystyried o fewn y polisiâu hyn?

MWYN 1:

- Gofynnwyd a oes yna dargedau cenedlaethol mewn perthynas â'r cyflenwad o fwynau/agregau?

MWYN 2:

- Nodwyd fod hwn yn bolisi pwysig gan, yn ei hanfod, mae ardal y Cynllun yn un amgylcheddol sensitif.

MWYN 3:

- Nodwyd fod hwn yn bolisi positif a'i fod yn darparu cyfle i symud y farchnad.

MWYN 12:

- Nodwyd fod yma enghraifft o bolisiau yn cystadlu yn erbyn ei gilydd gan fod Mynydd Parys wedi ei enwi yn ogystal yn y polisiau sydd yn ymwneud a 'Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol'.

Ymateb swyddogion:

- Bydd ffracio yn cael ei ystyried mewn perthynas â pholisiau ynni adnewyddol. Gellir trafod y mater hwn gyda Swyddogion Mwynau a Gwastraff.

MWYN 1:

- Rhaid adnabod llofydd penodol o fewn y CDLI ar y Cyd ble mae yna gyflenwad perthnasol o fwynau neu agregau. Tywod a gro fydd yn fwyaf amlwg yn ardal y Cynllun.

MWYN 3:

- Nodwyd pwysigrwydd y polisi hwn mewn perthynas â'r Archwiliad Cyhoeddus.

MWYN 6:

- Atal datblygiad tai o fewn pellter penodol o chwarel / gwaith mwynau yw bwriad y polisi hwn. Mae hyn yn bwysig er mwyn cynnal gwaith y chwarel a hefyd er mwyn gwarchod trigolion preswyl rhag llwch a.y.b. sydd yn deillio o'r gwaith cloddio. Tra bod rhai tai wedi eu lleoli o fewn y cylchfeydd rhagod yn barod, bydd yn rhaid ymdrin â phob cais haeddiant ei hun.

MWYN 8:

- Mae'n bwysig ystyried safleoedd mwynau segur. Mae'n bosib rhoi rhybudd gwaharddiad ar safleoedd/chwareli penodol er mwyn rhoi sicrwydd na all gwaith mwyngloddio ail-ddechrau yno e.e. Chwarel Dorothea.

MWYN 10:

- Nodwyd y posibilrwydd o sefydlu gweithfeydd mwynau dros dro sydd wedi eu lleoli yn agos at ddatblygiad neu gynllun penodol. Mae hyn yn lleihau costau ynghyd a goresgyn problemau amgylcheddol a logistaidd a ddaw yn sgil cludo'r deunydd o leoliad sydd yn bellach i ffwrdd.

MWYN 12:

- Nodwyd bwriad i ddatblygu polisi mwy manwl mewn perthynas â Mynydd Parys a bydd y polisi hwn yn cael ei drafod mewn cyfarfod arall o'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.