



Gwasanaeth  
Democratidd  
Democratic Service  
Swyddfa'r Cyngor  
CAERNARFON  
Gwynedd  
LL55 1SH

## PANEL CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar **14 Hydref 2015**  
Glyder Fawr, Caernarfon

### Yn bresennol:

#### Cyngor Gwynedd

Y Cyng. Gwen Griffith  
Y Cyng. John Brynmor Hughes  
Y Cyng. Dyfrig Jones  
Y Cyng. Dafydd Meurig  
Y Cyng. Owain Williams

#### Cyngor Sir Ynys Môn

Y Cyng. Lewis Davies  
Y Cyng. Richard Dew  
Y Cyng. Victor Hughes  
Y Cyng. John Arwel Roberts

#### Swyddogion:

Gareth Jones	Rheolwr Cynllunio, Amgylcheddol a Gwarchod y Cyhoedd (dros dro) (CG)
Nia Davies	Rheolwr - UPC ar y Cyd
Linda Lee	Arweinydd Tîm Dros Dro (Busnes ac Economi) - UPC ar y Cyd
Jim Woodcock	Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd

**Ymddiheuriadau:** Y Cyng. John Pughe Roberts, Y Cyng. Ann Griffith

**1) YMDDIHEURIADAU**

Fel yr uchod.

**2) DATGANIAD O FUDDIANT**

Dim

**3) MATERION BRYD**

Nid oedd unrhyw faterion yn codi.

**4) COFNODION**

Derbyniwyd y cofnodion, yn ddarostyngedig i gadarnhad y bydd y camau y cytunwyd arnynt yn ystod cyfarfodydd yn cael eu hadrodd yn ôl i'r Panel cyn cyflwyno dogfennau i'r Arolygaeth Cynllunio.

**5) CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD - YSTADEGAU YMGYNGHORIAD CYHOEDDUS Y CYNLLUN ADNAU**

Rhoddodd Linda Lee gyflwyniad byr oedd yn darparu trosolwg ystadegol o ymgynghoriad cyhoeddus y Cynllun Adnau, oedd yn cynnwys nifer y cynrychioliadau, y math o gynrychioliadau ac adrannau'r cynllun a drafodwyd fwyaf aml.

Materion yn codi:

- Nodwyd bod bron i dri chwarter y cynrychioliadau yn wrthwynebiadau i'r cynllun, ac y dylid ystyried pob cynrychioliad.

Ymatebion:

- Eglurwyd, yn debyg iawn i'r rhan fwyaf o ymgynghoriadau cyhoeddus, y bobl sy'n anfodlon gyda chynnwys y cynllun sydd fwyaf tebygol o ymateb i'r ymgynghoriad, nid y bobl sy'n fodlon gyda chynnwys y Cynllun Adnau. Mae proses paratoi'r Cynllun yn gofyn fod y Cynghorau'n dangos bod pob cynrychioliad wedi'i ystyried. Rhoddir pwyslais penodol ar gynrychioliadau ar sail tystiolaeth, yn hytrach na'r rhai sy'n ddatganiadau o farn yn unig.

**6) CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD - CYNRYCHIOLIADAU'N YMWNEUD Â PHOLISI PS13 Y CYNLLUN ADNAU**

Rhoddodd Nia Davies gyflwyniad i godi ymwybyddiaeth y Panel o gynrychioliadau a dderbyniwyd ar Bolisi PS13 (Darpariaeth Tai) yn ystod yr ymgynghoriad ar y Cynllun Adnau. Gofynnwyd am farn y Panel ar ymateb cychwynnol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r cynrychioliadau oedd yn ymwneud yn benodol â lefel twf tai'r Cynllun a'r iaith Gymraeg. Byddai adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno ym mis Tachwedd i ystyried cynrychioliadau eraill ar Bolisi PS13 nad oeddynt yn ymwneud yn benodol â'r iaith.

Rhannwyd yr adroddiad a'r cyflwyniad i'r adrannau a ganlyn:

- Prif faterion yn y cynrychioliadau
- Cyd-destun asesu cynrychioliadau
- Tystiolaeth y Cynghorau oedd yn cefnogi'r lefel twf tai a adnabuwyd yn y Cynllun Adnau
- Trosolwg o sut y dosbarthir y twf
- Ymateb cychwynnol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i gynrychioliadau ar y berthynas rhwng angen tai'r Cynllun a'r iaith Gymraeg
- Newidiadau â ffocws a newidiadau bychain posibl i'r Cynllun Adnau i'w hystyried, a newidiadau posibl i'r adroddiad ar yr Asesiad Effaith Ieithyddol

Daeth yr adroddiad i'r casgliad nad oedd rhesymau na thystiolaeth dilys nac amlwg i gynnig unrhyw newid i ofyn twf tai'r Cynllun. Fodd bynnag, adnabuwyd bod y cynrychioliadau wedi amlygu'r angen i newid yr eglurhad a'r polisïau yn y Cynllun i egluro'n well sut gall y Cynllun a'i bolisïau gyfrannu at les yr iaith Gymraeg. Os byddai'r Panel yn cefnogi'r cyfeiriad a gynigir o ran lefel twf t Cynllun a'r iaith Gymraeg, yna byddai'r UPC ar y Cyd yn mynd ati i lunio'r newidiadau arfaethedig, fyddai'n cael eu cyflwyno i'r Panel mewn cyfarfod diweddarach.

Materion yn codi:

- Ble gellid gweld Adroddiad Poblogaeth a Chartref *Edge Analytics*?
- Gwnaed ymholiad ynglŷn â ph'un a yw unedau tai o ddatblygiad *Land & Lakes* yn ffurfio rhan o ffigwr tai cyffredinol Caerdybi. Yn dilyn trafodaethau A106 ym Mhwyllgor Cynllunio Môn, deallir mai pedair blynedd yw'r cyfnod lleiafswm y mae'n rhaid i'r unedau barhau'n llety gweithwyr - yna, gall yr unedau fod ar gael i'r gymuned yn ystod cyfnod y CDLI ar y Cyd.
- A all yr UPC ar y Cyd ddarparu gwybodaeth ar gyfrannau o siaradwyr Cymraeg ar sail ward wrth ward?
- Datganodd aelodau bryder ynglŷn â: gall gor-bwyslais ar ddarparu unedau tai fel llety ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd arwain at nifer ormodol o unedau tai, all fod yn niweidiol i gymunedau lleol yn y dyfodol; bod modd defnyddio rhai safleoedd mewn lleoliadau gwael fel llety i weithwyr adeiladu, gan adael etifeddiaeth dai mewn lleoliadau nad ydynt yn gynaliadwy. Cynigwyd y dylid edrych i mewn i ffurfiau amgen o lety e.e. siales/carafanau neu adeiladau dros dro y gellid eu symud o'r safle ar ôl adeiladu.
- Cynigwyd bod modd manylu ar y fethodoleg a ddefnyddiwyd i asesu effaith ieithyddol datblygiad arfaethedig. Gallai arbenigwyr annibynnol yn y maes hysbysu os byddai angen cwblhau gwaith yn y dyfodol i sicrhau y gellid defnyddio'r teclyn yn fanwl ac y cefnogir ei ganfyddiadau gan dystiolaeth eglur.
- Gwnaed ymholiad ynglŷn â barn Hywel Jones, a werthusodd y gwaith ymchwil Tai ac Iaith a wnaeth y ddau Gyngor a Pharc Cenedlaethol Eryri - a fyddai'r farn hon yn cael ei hystyried?
- Dywedwyd bod y ffigwr mudo yn uchel, yn enwedig yng Ngwynedd. Cydnabuwyd na all y drefn gynllunio atal pobl rhag mudo i mewn ac allan, ond bod angen gweithredu teclynnau i'w gwneud hi'n haws i bobl ifanc aros yn y gymuned. Un ffordd o wneud hyn oedd sicrhau bod y Gwasanaeth Cynllunio a'r Gwasanaeth Datblygiad Economaidd yn gweithio'n agosach â'i gilydd i wella rhagolygon economaidd o fewn cymunedau, yn enwedig i fusnesau bychain a chanolig.
- Tra cydnabuwyd y berthynas rhwng mudo allan a dirywiad statws yr iaith Gymraeg, mae'n ymddangos bod anfodlonrwydd i gydnabod effaith mudo i mewn yn llawn. Angen i adrodd ar werthuso ffactorau fod yn fwy cytbwys.
- Mewn nifer o gymunedau, yn enwedig y rhai hynny ar hyd yr arfordir, mae'n amhosib i bobl ifanc symud i fyny'r ysgol eiddo. Mae llawer o bobl yn prynu tai fel ail-dai ac yn bidio mwy na phobl ifanc lleol. A all y drefn gynllunio atal hyn?
- A yw'r ffigwr tai wedi ystyried tai gwag?
- Mae cyfnodau datblygiad yn declyn pwysig i reoli unrhyw effeithiau posib ar yr iaith Gymraeg, isadeiledd a chyfleusterau cymunedol.
- A fydd y fframwaith monitro yn helpu datblygiad safleoedd a ddaw ar gael ar hap, e.e. mae dau safle a ddaw ar gael ar hap wedi dod i'r fei ym Methesda, ac os byddent wedi derbyn caniatâd byddai wedi golygu y byddai'r gofyn am dai a adnabuwyd i'r annedd wedi'i gyfarch, er gwaethaf y dynodiad tai ym Maes Coetmor.
- Bydd hefyd yn bwysig adolygu ffigyrau tai dangosol y cymunedau hyn sydd wedi'u heffeithio gan gau ysgolion neu ysgolion newydd.
- Bydd proffil yr anheddau'n ddefnyddiol iawn a gellid ei ddefnyddio i gydlynu'r holl wybodaeth o fewn y cynllun a'r papurau testun. Bydd defnyddio Saesneg syml yn bwysig i sicrhau bod pawb yn gallu deall y ddogfen. Mae angen i'r proffiliau fod yn ddogfennau gwreiddiol y gellid eu hadolygu pan fo amgylchiadau'n newid.
- A fydd y Cynllun yn ystyried ailddatblygiad posib y safle *Lairds* gynt yn Llanfaes?

#### Ymatebion:

- Mae adroddiad *Edge Analytics*, ynghyd â phapurau testun a chefnidrol eraill ar gael ar y wefan, a bydd linc yn cael ei hanfon at aelodau'r Panel.
- Caiff y CDLI ar y Cyd ei baratoi gan ddefnyddio'r dystiolaeth sydd ar gael ar amser paratoi'r cynllun. Mae'r adroddiad *Edge Analytics* yn cynnwys senarios amrywiol, gan gynnwys cyfres o senarios yn seiliedig ar gyflogaeth sydd wedi'u dominyddu gan brosiect Wylfa Newydd, a all effeithio ar niferoedd tai. Nid yw'r Cynllun yn adnabod y datblygiad *Land and Lakes* arfaethedig oherwydd deallir na chyflawnir yr etifeddiaeth dai arfaethedig o fewn cyfnod y Cynllun. Bydd swyddogion yn holi am yr amod arfaethedig y cyfeiriwyd ato, felly gall hynny ryddhau'r safle ar gyfer y defnydd etifeddiaeth ar ôl cyfnod o bedair blynedd. Mewn unrhyw achos, caiff y CDLI ar y Cyd ei fonitro pob blwyddyn, a bydd angen cynnal adolygiad llawn o'r Cynllun mewn pedair blynedd. Wrth i gynlluniau Wylfa Newydd a'i ddatblygiadau cysylltiedig ddod yn fwy penodol, gellid amlygu unrhyw newidiadau i amgylchiadau yn y fframwaith monitro. Os yw'r newidiadau i amgylchiadau'n sylweddol, gall hyn ysgogi adolygiad llawn cynharach o'r cynllun.
- Bydd y dyfyniadau perthnasol o'r Papur Testun ar yr iaith Gymraeg yn cael eu hanfon at Aelodau.
- Mae'r Cynllun Adnau'n cynnwys polisiau ar lety i weithwyr adeiladu dros dro ar gyfer prosiectau mawr megis Wylfa Newydd. Mae'r polisiau'n hwyluso gwahanol fathau o lety, sy'n cynnwys strwythurau dros dro a charafanau. Cyflwynwyd cynrychioliadau ar y polisiau hyn, a byddent yn cael eu cyflwyno i'r Panel maes o law.
- Bydd yr UPC ar y Cyd yn ymgynghori ag arbenigwyr yn y maes cynllunio a'r iaith Gymraeg wrth ddatblygu CCA ar Gymunedau Cynaliadwy. Ar hyn o bryd, mae Nia'n mynychu cyfres o fodiwlau a drefnwyd gan Brifysgol Aberystwyth ar Gynllunio a'r iaith Gymraeg.
- Cyflwynwyd y ddogfen oedd yn cynnwys barn Hywel Jones ar yr adroddiad yn ymwneud â'r Astudiaeth Tai a'r iaith Gymraeg ar ôl dyddiad cau'r ymgynghoriad cyhoeddus. Roedd Uned Ymchwil Cyngor Gwynedd yn ymwybodol o'i farn. Er hyn, ei bwrpas oedd edrych i mewn i'r berthynas rhwng tai a'r iaith, a llwyddodd i ddangos bod nifer o ffactorau'n gallu dylanwadu ar les yr iaith. Mae'n parhau i lunio rhan o gyfres o ffynonellau tystiolaeth sy'n ategu at baratoad y Cynllun.
- Mae'r dystiolaeth yn dangos bod ffigyrau mudo i mewn yng Ngwynedd wedi'u sgiwio gan fyfyrwyr rhyngwladol ac o'r DU sy'n mynychu Prifysgol Bangor.
- Mae'r UPC ar y Cyd yn cytuno bod tai ar y farchnad agored yn rhy ddrud i bobl ifanc brynu mewn nifer o leoliadau, ond mae'r cynllun yn cynnwys polisiau sy'n ceisio diwallu'r broblem hon, megis polisiau tai fforddiadwy a'r polisi Tai Marchnad Lleol. Mae'r ail bolisi yn ceisio diwallu'r 'llefydd poblogaidd' iawn yn y farchnad dai.
- Mae'r ffigwr tai wedi ystyried tai gwag. Yn ogystal, mae'r Astudiaeth Cynhwysedd Trefol, sydd ar gael ar y wefan, wedi ystyried tai gwag, gofod uwchben siopau a safleoedd mewnlenwi o fewn anheddau.
- Nodwyd cefnogaeth am ddatblygiad mewn camau. Mae hefyd o fewn fframwaith polisi cyfredol. Bydd y cam cais cynllunio yn pennu p'un a yw'n ofynnol ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol, gan gynnwys graddfa'r datblygiad arfaethedig.
- Nid yw'n hawdd bob tro i ragamcanu datblygiadau a ddaw ar gael ar hap i'r dyfodol, ond bydd y fframwaith monitro'n ein galluogi i adolygu unrhyw newidiadau i amgylchiadau a all arwain at adolygiad o'r ffigyrau tai, newidiadau i eiriad polisi, a phetai newid sylweddol yn digwydd i amgylchiadau gallai ysgogi adolygiad cynnar o'r cynllun.
- Cyflwynwyd cynrychioliad am y safle Lairds, ac felly bydd y mater yn cael ei ystyried maes o law.

#### **ARGYMHELLIAD**

- Mae'r Panel yn cefnogi'r cyfeiriad osodwyd yn Rhan 7 i'r adroddiad o ran lefel twf tai'r Cynllun a'r iaith Gymraeg, mewn ymateb i'r cynrychioladau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ffurfiol, yn ddarostyngedig i'r sylwadau a gafodd eu gwneud yn ystod y cyfarfod.

#### **5) DYDDIAD A LLEOLIAD Y CYFARFOD NESAF**

Cyfarfod nesaf i'w gynnal am 10am ar 21 Hydref yn Nhŷ William, Llangefni. Bydd cynllun lleoliad yn cael ei gylchredeg i'r rhai nad ydynt yn gyfarwydd â'r adeilad.