



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 **19 Medi 2014**
Glyder Fawr, Caernarfon

Presennol: Cyngor Gwynedd

Cyng. Gwen Griffith
Cyng. Owain Williams
Cyng. John Wyn Williams
Cyng. Dyfrig Jones

Cyngor Sir Ynys Môn

Cyng. Lewis Davies
Cyng. Kenneth Hughes
Cyng. Victor Hughes

Swyddogion:

Gareth Jones	Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio & Amgylchedd (CG)
Jim Woodcock	Pennaeth Cynllunio & Gwarchod y Cyhoedd (CSYM)
Nia Davies	Rheolwr - UPCC
Bob Thomas	Arweinydd Tîm Tai & Chymunedau – UPCC
Heledd Fflur Jones	Arweinydd Tîm Busnes & Economi - UPCC
Eirian Harris	Cynorthwydd Cynllunio Cefnogol - UPCC

Ymddiheuriadau: Cyng. Gethin Glyn Williams (CG)
Cyng. John Arwel Jones (CSYM)
Cyng. John Brynmor Hughes (CG)

1) YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd.

2) DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Ni dderbyniwyd datganiad buddiant personol.

3) MATERION BRYD/MATERION YCHWANEGOL

Ni chyflwynwyd unrhyw faterion brys. Nodir fod Cyng. Dafydd Meurig yn cymryd lle Cyng. Dyfrig Jones fel Aelod llawn o'r Panel. Bydd Cyng. Dyfrig Jones yn eilydd i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd/ Panel CDLI ar y Cyd.

4) COFNODION

Nid oedd y cofnodion wedi cael eu cynnwys gyda'r rhaglen, felly cytunwyd i'w cyflwyno yng nghyfarfod nesaf y Panel, sef 17 Hydref 2014.

5) DATBLYGU'R CYNLLUN ADNAU:

ATODIAD A: LEFELAU TWF TAI

ATODIAD B: TAI

ATODIAD C: RHEOLI GWASTRAFF

ATODIAD CH: ARDAL RHEOLI NEWID YR ARFORDIR

ATODIAD D: ARDAL ADFYWIO CAERGYBI

ATODIAD DD: RHEOLI CARBON

Cyflwynodd Nia Davies adroddiad y Panel sydd yn diweddarau gwybodaeth ar lefel twf tai'r Cynllun, ac yn dangos fersiynau diwygiedig o'r polisiau strategol yn dilyn newidiadau a wnaed o ganlyniad o'r ymgynghoriad ar yr Hoff Strategaeth. Hefyd cyflwynir geiriad drafft o bolisiau manwl sydd i'w cynnwys yn fersiwn Adnau o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Gofynnwyd i'r Panel ystyried y wybodaeth am lefel twf tai, cynnig sylwadau a chefnogi datblygiad y gwaith yma mewn ymgynghoriad a rhanddeiliaid penodol. Hefyd, gofynnwyd am gefnogaeth i eiriad y polisiau strategol ac ystyriaeth a sylwadau ar eiriad polisiau manwl drafft er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda rhanddeiliaid.

ATODIAD A: LEFEL TWF TAI

Cafodd taflen ei gylchredeg oedd yn cywiro camgymeriad yn y tablau a'r graff a oedd yn yr adroddiad.

Amlinellwyd y prif bwyntiau sydd yn codi o'r gwaith i adnabod lefel twf tai,

- Mae'n rhaid i'r Cynllun osod targed realistig
- Cafodd ffigur o 7,665 o unedau tai ei gynnwys yn yr Hoff Strategaeth (Mai 2013) ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Derbyniwyd nifer o sylwadau, sydd yn disgyn i mewn tri chategori bras, sef yr angen i gyfiawnhau gwyrriad oddi wrth ragolygon cenedlaethol, rhai oedd eisiau gweld cynnydd yn y lefel twf ac eraill oedd eisio gweld ffigur is.
- Rhaid defnyddio Rhagolygon Poblogaeth & Aelwydydd Llywodraeth Cymru fel man cychwyn i ystyried y lefel twf tai. Ers i'r Hoff Strategaeth gael ei chyhoeddi mae rhai sail 2011 wedi eu cyhoeddi.
- Gyda chymorth ymgynghorydd annibynnol datblygwyd gwahanol senarios sef ar sail tueddiadau mudo, twf arweinir gan unedau tai a thwf arweinir gan swyddi. Mae'r rhain yn rhagweld rhwng 52 a 421 unedau'r flwyddyn ym Môn a rhwng 170 a 384 y flwyddyn yng Ngwynedd.
- Pwysleisiwyd nad oes fformiwla berffaith i'w gael. Mae'r senarios yn rhoi darlun amrywiol ond er mwyn datblygu targed i'r Cynllun mae'n rhaid ystyried ffactorau eraill sydd yn berthnasol i'r ardal ac nad ellir gosod mewn fformiwla, h.y. maen nhw'n llai pendant/ diriaethol.
- Ar ôl edrych ar gasgliadau'r senarios ac, yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, ystyried gwybodaeth berthnasol dengys y gwaith hyd yma y dylid hyrwyddo lefel twf fymryn yn llai (7,184 o unedau tai yn ardal y Cynllun yn ystod oes y Cynllun - heb lwfans llithriad). Mae'r ffigur yma'n rhoi sylw i'r rhagolygon economaidd a demograffig diweddaraf, y farchnad dai lleol, cynaliadwyedd cymunedol a chyfyngiadau amgylcheddol ardal y Cynllun.

- Cafodd y Panel eu hatgoffa bod unedau tai sydd wedi cael eu hadeiladu ers 2011 yn cyfrannu at y ffigwr uchod oherwydd bod cyfnod y Cynllun eisoes wedi cychwyn.
- Nodwyd mai dyma oedd casgliadau'r gwaith hyd yma a bod angen parhau i ddatblygu'r dystiolaeth, mewn ymgynghoriad a rhanddeiliaid. Gofynnwyd am gefnogaeth i wneud hynny.

Sylwadau:

- Holwyd os fyddai hosteli yn gallu cael eu defnyddio ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd yn hytrach nag adeiladu tai newydd a allai gael effaith andwyol ar yr iaith a diwylliant.
- Gofynnwyd oes oedd yr unedau tai sy'n ffurfio rhan o gais 'Land & Lakes' yn cyfrannu at y ffigwr yn y Cynllun.

Ymatebion:

- Esboniwyd fod Cyngor Ynys Môn wedi edrych i mewn i sut i gyfarch anghenion gweithwyr adeiladu dros dro Wylfa Newydd. Yn sgil y gwaith yma mae'r Cyngor yn cefnogi tri math o lety'n gyfartal a'i gilydd: llety pwrpasol, llety ymwelwyr (e.e. carafanau, gwely a brecwast), a thai sector breifat i'w rhentu neu eu prynu. Mae'r Cyngor yn awyddus i weld yr Ynys yn derbyn etifeddiaeth, e.e. os caiff unedau tai eu codi i'w rhentu gan weithwyr adeiladu yn y tymor byr y byddant ar gael wedyn i'r gymuned leol.
- Ynglŷn â ffigwr tai cais 'Land & Lakes', esboniwyd nad ydy'r caniatâd wedi cael ei ryddhau eto oherwydd bod trafodaethau'n mynd yn eu blaen am amodau a chytundeb 106. Mae'r cais wedi cael ei ganiatáu mewn egwyddor ar sail ei fod yn darparu llety i weithwyr adeiladu Wylfa Newydd yn y lle cyntaf ac mai tai traddodiadol yw'r etifeddiaeth. Hyd nes bydd Horizon wedi dod i gytundeb efo Land & Lakes ni ffurfiol chaiff yr unedau tai eu codi. Oherwydd amserlen adeiladu'r atomfa ni fydd yr unedau yma yn dod ar gael fel tai tan ar ôl oes y cynllun. Felly cyfraniad tuag at anghenion y Cynllun nesaf fydd y rhain.

Cytunwyd i barhau i ddatblygu'r sail tystiolaeth ac adrodd am y casgliadau ym mis Tachwedd 2014.

ATODIAD B: TAI

Rhan A – Graddfa a Math y Tai

Cyflwynwyd adroddiad gan Bob Thomas a oedd yn rhoi'r polisiâu manwl a fyddai'n hyrwyddo cymysgfa o dai yn ôl yr angen.

PS11: Darpariaeth Tai

Cadarnhawyd buasai'r ffigwr yn y polisi yn newid i gyd fynd efo'r gwaith diweddaraf ar ffigwr twf y Cynllun.

Dim sylw.

TAI/1: Cymysgedd Briodol o Dai

Sylwadau:

- Sylwir fod pwynt 5) yn rhestru gwahanol fathau o dai ond holwyd os oes modd ychwanegu categori 'tai fforddiadwy' a chategori ar wahân i 'dai cymdeithasol'?

Ymatebion:

- Ynglŷn â phwynt 5) esboniwyd fod rhaid profi'r angen am y math yma o dai ac fe gyfeirir tuag at dai fforddiadwy ym mhwynt 1 o'r polisi.

TAI/2: Isrannu Eiddo Presennol i Fflatiau Hunangynhaliol a Thai Amfeddiannaeth

Sylwadau:

- Cwestiynir os yn syniad da i edrych ar wardiau unigol? Gofynnwyd a oedd peryg y gallai gosod trothwy symud tai myfyrwyr i wardiau eraill sydd o dan y trothwy. Cyfeiriwyd at y posibilrwydd o ddefnyddio'r trothwyon i adlewyrchu lle mae craidd y llety myfyrwyr trwy osod trothwy tebyg i'r un yn y polisi ond rhoi trothwy is mewn manau sydd du hwnt i'r craidd.
- Gofynnwyd a buasai'r polisi yn cael ei ddefnyddio i fath arall o dai amfeddiannaeth?

Ymatebion:

- Cytunwyd i ail-edrych ar y polisi ac efallai cysidro gwahanol drothwyau i wahanol ardaloedd.
- Cadarnhawyd bod y polisi yn berthnasol i wahanol fathau o dai amlfeddiannaeth, - nid yw wedi ei gyfyngu i lety myfyrwyr yn unig.

TAI/3: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol ar gyfer yr Henoed

Sylwadau:

- Cafwyd sylw am newidiadau mewn cludiant cyhoeddus – a fuasai'r newidiadau yn cael effaith ar y Polisi yma?
- Nodir nad oes tir llwyd ar gael ym mhob man

Ymatebion:

- Oherwydd pwysigrwydd ystyriaethau cynaliadwyedd yna teimlir ei bod yn briodol cyfeirio tuag at gludiant cyhoeddus ond derbyn gall fod yna newidiadau yn y dyfodol os oes llai o arian ar eu cyfer.
- Esboniwyd fod y polisi yma yn cyfeirio tuag at ganolfannau ond gall safleoedd tir llwyd sy'n agos iddynt fod yn addas.

TAI/4: Y Farchnad Dai Lleol

Dim sylw.

TAI/5: Llety Myfyrwyr Pwrpasol

Sylwadau:

- Oherwydd bod y Cynllun yn cael ei ddatblygu ar sail tystiolaeth, mynegwyd barn fod yna ddiffyg tystiolaeth gan Y Brifysgol.

Ymatebion:

- Ynglŷn â barn / sylwadau'r Brifysgol fe fydd yna bapur testun yn cael ei baratoi a fydd yn rhoi'r dystiolaeth orau sydd ar gael. Bydd hyn yn seiliedig ar gyhoeddiadau'r Brifysgol, y gofrestr a gadwir gan HESA a sgwrs gyda'r Brifysgol.

TAI/6: Amnewid Tai Anedd

Swyddogion yn cynnig newid teitl y polisi o 'amnewid' i 'ail-adeiladu'.

Sylwadau:

- Mae'n bwysig bod pwyslais yn cael ei roi i ddyluniad datblygiad newydd.

Ymatebion:

- Fe fydd y polisi yma yn gyd fynd a pholisïau eraill a fydd yn rhoi ystyriaeth i ddyluniad.

TAI/7: Defnydd Preswyl o Garafanau, Cartrefi Symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol.

Sylwadau:

- Beth yw diffiniad o 'barhaol' yn yr ystyr yma? A oes terfyn amser?

Ymatebion:

- Fe fyddai'r terfyn amser yn gysylltiedig â chyfnod adeiladu'r prosiectau gwaith ac fe fyddai'n cael ei reoli drwy ddefnyddio mecanwaith gynllunio briodol, fel amod ar ganiatâd cynllunio.

RHAN B: TAI FFORDDIADWY

PS12: Tai Fforddiadwy

Esboniwyd y bydd angen addasu'r polisi yma pan ceir cadarnhad o'r hyn all y Cynllun ei hyrwyddo. Bydd hynny'n dod yn amlwg pan gwblheir y gwaith o adnabod safleoedd i'w dynodi yn y Cynllun a'u hasesu.

Dim sylw.

TAI/8: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Sylwadau:

- Oherwydd diffyg tir llwyd mewn rhai Canolfannau Gwasanaeth Trefol / Lleol a fuasai yn bosib cysidro ardal fwy eang?
- Poeni fod y canran isel o dai fforddiadwy y gellid ei ofyn amdano mewn rhai ardaloedd yn gwanhau gallu'r Cyngor i gael unedau fforddiadwy ar ddatblygiadau.
- Cwestiynu os yw'r stoc bresennol mewn rhai ardaloedd yn effeithio ar y ffigyrau hyfywdra.

Ymatebion:

- Pan na all canolfan benodol gyfarch ei dwf disgwylidig yna mae ystyriaeth yn cael ei roi tuag at Ganolfannau eraill yn ei ddalgylch.
- Mae'r canrannau o dai fforddiadwy yn seiliedig ar ganfyddiadau gwaith Hyfywdra Tai Fforddiadwy. Fodd bynnag cytunwyd i drafod efo'r Arbenigwr Annibynnol unrhyw newidiadau yn y farchnad ers dyddiad y gwaith i weld os yw'r ffigyrau'n dal i fod yn ddilys.

RHAN C: LLETY SIPSIWN A THEITHWYR

Polisiâu i'w cyflwyno yng nghyfarfod y Panel ym mis Hydref 2014.

RHAN D: LLEOLIAD TAI

PS3: Strategaeth Aneddiadau

Dim sylw

TAI/10: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Ar gyfer polisiâu TAI/10 i TAI/12 fe gadarnhawyd bydd manylion dynodiadau a darpariaeth ar hap i'w cyflwyno yng nghyfarfod y Panel ym mis Hydref 2014.

Dim sylw.

TAI/11: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Dim sylw.

TAI/12: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

Dim sylw.

TAI/13: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

Fe gyflwynir gwybodaeth am lefel darpariaeth ar hap yng nghyfarfod y Panel ym mis Hydref 2014.

Dim sylw.

TAI/14: Tai mewn Clystyrau

Sylwadau:

- Gofynnwyd faint o dai sydd yn diffinio clwstwr?
- Gofynnwyd pam na dim ond tai fforddiadwy a ganiateir mewn clwstwr?
- Holwyd sut mae cyfyngu nifer o unedau i'w hadeiladau mewn clwstwr?
- Gofynnwyd am dai yn gefn gwlad ar gyfer busnesau bychan.
- Gofynnir a fuasai unedau fforddiadwy mewn clwstwr yn cael ail-asesu ar ddiwedd oes y Cynllun yn unwedig mewn clystyrau sydd yn fawr o ran ei maint?

Ymatebion:

- Esboniwyd fod 10 uned gydlynol yn diffinio clwstwr.

- Mae rhan o Bolisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio tuag at grwpiau ynysig o anheddau ble y gellid hyrwyddo tai fforddiadwy ynddynt. Hefyd cafwyd gwrthwynebiad cryf yn erbyn y Clystyrau gan Lywodraeth Cymru oherwydd eu bod yn cwestiynu pa mor gynaliadwy oeddynt. Yng ngoleuni hyn er mwyn cael cyfleoedd o fewn Clystyrau penodol cyfyngir datblygiad ynddynt i dai fforddiadwy yn unig.
- Mae'r polisi yn datgan mae uchafswm o ddwy uned yn unig a ganiateir mewn clwstwr.
- Cafwyd eglurhad caiff NCT6 ei ddefnyddio, gyda'r cyfiawnhad priodol, i gefnogi tai yng nghefn gwlad sydd yn berthnasol i fusnesau bychan.
- Wrth baratoi adroddiad monitro blynyddol y Cynllun, a'r cyfle i adolygu'r Cynllun, fe ellir edrych ar sefyllfa Clystyrau unigol rhag ofn bod yna dystiolaeth o angen lleol uwch mewn rhai ohonynt.

ATODIAD C: RHEOLI GWASTRAFF

PS17: Rheoli Gwastraff

G1: Darparu Isadeiledd Rheoli Gwastraff ac Ailgylchu

Sylwadau:

- Holwyd ynglŷn â'r diffyg cyfeiriad tuag at safle Nant Garth.
- Nodwyd fod rhai o'r safleoedd sydd wedi cael eu hadnabod dal yn weithredol fel chwareli.

Ymatebion:

- Cadarnhawyd fod Nant Garth dal yn weithredol a byddai'r Uned yn edrych fewn i'r rheswm pam nad ydyw wedi ei gynnwys fel rhan o'r warchodaeth.
- Amlygwyd fod y safleoedd hyn wedi cael eu hadnabod fel safleoedd a ellir fod yn addas ar gyfer cyfleuster trin gwastraff a bod y safleoedd yn cynnig ystod o ran lleoliad a'r cyfleoedd o ran yr amrywiaeth o gyfleusterau trin gwastraff posib.

G2: Rheoli Gwastraff tu allan i Ffiniau Datblygu a Safleoedd Dynodedig

Dim sylw.

G3: Trin a Storio Gwastraff Ymbelydrol Lefel Isel ac Isel iawn

Nodwyd fel sylw ei fod yn anodd diffinio gwastraff ymbelydrol lefel isel ac isel iawn.

ATODIAD CH: RHEOLI NEWID YR ARFORDIR

Esboniwyd bydd map yn cael ei greu i ddarlunio ardaloedd o dan risg.

Sylwadau:

- Holwyd am wahaniaeth rhwng caniatáu datblygiadau dibreswyl a gwrthod datblygiadau preswyl.

Ymatebion:

- Esboniwyd fod y polisi yn ymdrin â rheoli'r risg. Mae datblygiadau preswyl yn rhai sensitif gydag unigolion yn cysgu ynddynt. Nid oes gan y system gynllunio defnydd tir reolaeth fel arfer dros sut ddefnyddir ystafelloedd i lawr grisiau mewn tai, ac felly mae yna bosibilrwydd iddynt fod yn lloffydd. Gan hynny mae yna fwy o risg i golli bywyd mewn tai o'i gymharu â datblygiad di breswyl. Mae'r polisi yn amcanu i geisio sicrhau nad oes mwy o bobl dan fygythiad yn y dyfodol.

ATODIAD D: DARPARU CYFLEON AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS

CYF9: Ardal Adfywio Caergybi (AAC)

Dim sylw.

ATODIAD DD: RHEOLI CARBON

CYFF4: Rheoli Carbon

Esboniwyd fod y polisi yma wedi ei gyflwyno i gychwyn yng nghyfarfod y Panel ym mis Gorffennaf 2014. Mae'r fersiwn yma yn adlewyrchu'r newidiadau cenedlaethol sydd yn cael eu cyfeirio yn NCT12 ac mae maen prawf 5) wedi ei ddileu.

Sylwadau:

- Cafwyd sylw ar faen prawf 1.a) - Opsiynau posib am ynni adnewyddadwy , sydd yn gofyn i ddatblygiadau newydd gyd-fynd gyda strwythurau presennol; ydi hyn yn rhwystro newidiadau a chyfleoedd i gael datblygiadau trawiadol sydd yn dal yn gweddu'r ardal leol. Teimlwyd fod pwynt 1. b) yn rhy gyfyng.
- Holwyd am ffermydd haul o dan y polisi yma.
- Teimlwyd fod y gair 'sympathetig' yn ymddangos rhy aml yn y polisi.

Ymatebion:

- Nid yw'r polisi yma yn atal newidiadau. Y nod yw hyrwyddo datblygiad sy'n gweddu i'r amgylchiadau lleol. Cytunwyd i ail-edrych ar yr eirfa i sicrhau nad yw'n creu argraff ei fod yn gwahardd datblygiadau sy'n gyfoes.
- Esboniwyd fod polisi mewn rhan arall wedi ei hysgrifennu i ymdrin â ffermydd haul.