



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

## PANEL CYNLLUNIO DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Cofnodion o gyfarfod y Panel a gynhaliwyd ar **30 Gorffennaf 2015**  
Ystafell Glyder Fawr, Caernarfon

### Presennol:

#### Cyngor Gwynedd

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

#### Cyngor Sir Ynys Môn

Cyng. Lewis Davies  
Cyng. Victor Hughes

#### Swyddogion:

|              |   |
|--------------|---|
| Gareth Jones | Uwch Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd (Dros dro)(CG) |
| Nia Davies   | Rheolwr - UPCC  |
| Linda Lee    | Arweinydd Tîm (Dros dro) – UPCC   |
| Rhodri Owen  | Uwch Swyddog Cynllunio (Polisi) - UPCC  |
| Bob Thomas   | Arweinydd Tîm - UPCC  |

### Ymddiheuriadau:

Cyng. John Arwel Roberts  
Cyng. Richard Dew  
Cyng. Ann Griffith  
Cyng. John Pughe Roberts  
Cyng. John Brynmor Hughes

## 1) YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd

Nododd Cyng. Dafydd Meurig y byddai'n rhaid iddo adael y cyfarfod am tua 3.15 ym i fynd i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd. Cafodd Cyng. John Wyn Williams ei enwebu a'i eilio i gadeirio gweddill y cyfarfod.

## 2) DATGANIAD BUDDIANT PERSONOL

Bob Thomas yn nodi bod gan aelod o'r teulu dŷ yn un o'r clystyrau newydd (grŵp Gogledd Llandaniel) sydd wedi cael ei gynnig ac oherwydd hyn mae Rheolwr yr Uned wedi paratoi y rhan yma o'r adroddiad am y Clystyrau (eitem 6).

Roedd y Cyng. Lewis Davies eisiau datgan ei fod yn berchen adeilad o fewn un o'r clystyrau arfaethedig ym mholisi TAI18 a bod eisiau i hyn gael ei nodi. Cadarnhawyd fod y clwstwr yma wedi ei gynnwys ym mholisi Tai 18 yn y Cynllun Adnau a ddim yn cael ei drafod fel Clwstwr ychwanegol yn yr adroddiad o flaen y Panel heddiw (eitem 6).

## 3) MATERION BRYD

Ni chyflwynwyd unrhyw faterion brys.

## 4) COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod y Panel a gynhaliwyd ar 26 Mehefin 2015 yn rhai cywir.

## 5) CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD – CANLLAWIAU AM YMATEB I'R SYLWADAU

Yng nghyfarfod y Panel ar y 26 Mehefin 2015 fe wnaeth yr Aelodau ofyn am hyfforddiant er mwyn gwella eu dealltwriaeth o ddisgwyliadau'r Arolygaeth Cynllunio cyn symud ymlaen i wneud penderfyniadau ynglŷn â sut ddylai'r Cynllun fynd i'r afael â'r materion a godwyd yn y sylwadau.

Yn dilyn trafodaeth gyda Chadeirydd y Panel cafodd Iwan Evans, sy'n ymgynghorydd cynllunio, ei benodi i baratoi papur a chyflwyniad ar gyfer y Panel.

Cafwyd cyflwyniad gan Iwan Evans yn mynd trwy'r broses o baratoi'r Cynllun hyd at y Cynllun Adnau, y camau nesaf ac esiampiau o faterion a godwyd yn achos awdurdodau eraill.

Roedd yn pwysleisio:

- bod y cyngorau wedi cyflwyno cynllun cadarn yn y cam Cynllun Adnau;
- pwysigrwydd trafod gyda ymgynghorwyr statudol e.e. Llywodraeth Cymru, os ydynt wedi gwrthwynebu agwedd o'r Cynllun;
- dylid gwneud newidiadau dim ond os oes gwir angen eu gwneud;
- rhaid ystyried y dystiolaeth sydd wrth gefn unrhyw sylw gan wrthwynebydd a sut mae hwn yn sefyll yn erbyn unrhyw dystiolaeth sydd gan y Cyngor wrth benderfynu pa fath o newid, os o gwbl, oedd ei angen;
- yr angen i ystyried effaith cronol posib gwneud Newid â Ffocws i rannau o'r Cynllun, h.y. gallai Newid â Ffocws olygu orfod newid rhan arall o'r Cynllun a fyddai gyda'i gilydd fynd at galon y Cynllun (Newid Sylfaenol).

Esboniwyd y gwahaniaeth rhwng Mân Newidiadau, Newid â Ffocws a Newid Sylfaenol i'r Cynllun. Yn yr esiamplau o wahanol gynghorau disgrifiwyd effaith gwneud newidiadau sylfaenol neu beidio dilyn y sail tystiolaeth, a'r risg/gost o orfod mynd yn ôl cam neu ddau yn y broses.

**Pwyntiau a Godwyd:**

1. I ba raddau mae newidiadau yn mynd o newid â ffocws i newidiadau sylfaenol e.e. 1 safle allan o 100 yn cael ei newid neu 30 allan o 100?
2. Beth yw diffiniad o 'cadarn'?
3. Angen ystyried y gost ieithyddol a allai ddod yn sgil lefel twf uchel yn y Cynllun, - credir bod llawer yn poeni am y cynnydd.
4. Rhai o'r gwrthwynebiadau yn codi materion o sail tystiolaeth, - a yw'n iawn i'r Cyngor ddiweddarau neu dynnu sail tystiolaeth bellach at ei gilydd?
5. A fydd yr Arolygydd yn edrych ar faterion lleol penodol yn yr Archwiliad?

**Ymatebion:**

1. Dibynnol ar y sail tystiolaeth, Conwy wedi ychwanegu 1 safle tai fel Newid a Ffocws a chredir bod hynny wedi digwydd oherwydd tystiolaeth fwy diweddar am hyfywra safle a gafodd ei gynnwys yn y Cynllun Adnau. Fodd bynnag buasai newid 30 o safleoedd yn cwestiynu cadernid y Cynllun Adnau ac arwain at risg o orfod ail ymgynghori ar y cam Cynllun Adnau.
2. Ni fydd yr Arolygydd yn mynd ar ôl manion fel geirfa well, yn hytrach edrych os yw'r Cynllun yn gadarn ar sail y dystiolaeth, - oes yna gysylltiad clir rhwng y dystiolaeth a chynnwys y Cynllun.
3. Mae cefndir ieithyddol a diwylliant yr ardal yn rhan o Strategaeth y Cynllun.
4. Mae'n briodol i'r Cyngor ystyried unrhyw sail tystiolaeth newydd a /neu esbonio ei sail dystiolaeth bresennol yn well neu ei atgyfnerthu. Mae yna risg pob tro o fodd mewn darnau o dystiolaeth a gall ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus roi cyfle i'r Cyngor wella sut mae'n cyflwyno ei dystiolaeth.
5. Os nad oes dystiolaeth wedi ei gyflwyno i gefnogi achos penodol, ni fydd pwysau'n cael ei roddi i'r mater hwnnw. Os bydd dystiolaeth gadarn yn cael ei gyflwyno a bod llawer o bobl o bosib wedi cyflwyno sylwadau ar fater penodol, yna gellir edrych arno fewn fwy o fanylder.
6. Cytunwyd y byddai'n ddefnyddiol cynnwys nodyn am yr arweiniad a gafwyd gan Iwan Evans gyda phob rhaglen a gyflwynir i'r Panel, fel cedwir y negeseuon yn fyw.

**6) SYLWADAU YN YMWNEUD Â CHLYSTYRAU YN Y CYNLLUN ADNAU**

Cafwyd cyflwyniad gan Bob Thomas oedd yn ffocysu ar 2 prif fater sydd wedi codi o'r ymgynghoriad cyhoeddus sef sylwadau Llywodraeth Cymru oedd yn cwestiynu'r nifer o Glystyrau, a gwrthwynebiadau oedd yn cynnig clystyrau ychwanegol i'w cynnwys.

Ar gyfer sylwadau Llywodraeth Cymru mae'r Uned yn argymhell atgyfnerthu'r sail tystiolaeth ym mhapur Testun 5 er mwyn cyflwyno mwy o gyfiawnhad ar gyfer cadw'r haen yma o aneddeleoedd yn y Cynllun. Nid yw'r Uned yn cytuno gyda'r mwyafrif o wrthwynebiadau gan unigolion oedd yn cynnig clystyrau newydd gan nad oeddynt yn bodloni'r meini prawf ar gyfer creu grŵp cydlynol a chan nad oeddynt wedi cynnig tystiolaeth amgen a fyddai'n bodloni gofynion polisi cynllunio cenedlaethol.

**Pwyntiau a godwyd:**

1. Mae rhai o'r clystyrau yma megis Rhostrehwfa yn fawr ac efo palmentydd a golau stryd ynddynt.
2. Rhan fwyaf o'r Clystyrau sydd yn yr haen wedi eu hadnabod fel pentrefi Gwledig yn CDU Gwynedd, ond yn cynnwys rhai ychwanegol hefyd?
3. Pwysig bod y Cyngor yn ystyried effaith unrhyw doriadau ar wasanaethau bws ar rôl y clystyrau yma yn y Cynllun. Mae'n bwysig nad yw penderfyniadau sydd yn cael eu gwneud yn awr gan y ddau Gyngor yn tanseilio yr amcanion hirdymor. Dylid ystyried gwaith y Cyngor yn ei gyfarwydd yn hytrach na meysydd penodol ar wahân.

4. Mae rhaglen ad-drefnu ysgolion yn golygu ni ddylid rhoi gormod o dai fforddiadwy i anedlleoedd sydd heb ysgol.
5. A ydym yn hyderus bod gennym dystiolaeth gadarn?
6. A yw casglu sail tystiolaeth ieithyddol ar gyfer y Clystyrau yn golygu y gellid cyfiawnhau tŷ i rywun Cymraeg yn y clwstwr os yw'r ganolfan wasanaethol gerllaw efo lefel is o Gymraeg ynddo?

**Ymatebion:**

1. Derbyn bod yna wahaniaeth maint ynddynt ond methodoleg y Cynllun yw dosbarthu anedlleoedd ar sail y cyfleusterau sydd ynddynt er mwyn sicrhau ein bod yn hyrwyddo datblygiad cynaliadwy yn ei lawn ystyr.
2. Mae yna newid wedi bod o ran pa anedlleoedd sydd yn perthyn i'r haen yma ers paratoi CDU Gwynedd. Mae'n rhaid i glwstwr fod yn grŵp cydlynol o 10 neu fwy o dai a bod efo cysylltiad trafniadaeth gyhoeddus efo canolfan uwch yn yr haen anedlleoedd.
3. Nodwyd y sylw.
4. Nodi'r sylw, - fodd bynnag angen cynnal cymuned gymysg ac felly angen rhoi cyfleoedd am dai fforddiadwy i bobl leol yn y Clystyrau er nad oes ysgolion yno.
5. Mae'r Cyngor wedi gosod allan ei dystiolaeth ac ni wnaeth 'run o'r rhai ddaru gyflwyno sylw i ychwanegu grŵp arall wedi herio'r fethodoleg.
6. Gan nad ellid gwahaniaethu meddianwyr eiddo ar sail ieithyddol nid yw hyn yn bosib. Yn hytrach gwaith yw hwn i ymateb i sylwadau Llywodraeth Cymru i'r Clystyrau yn y Hoff Strategaeth ble yr oeddynt yn codi'r cwestiwn am effaith ieithyddol twf yn yr haen yma o anedlleoedd.

**7) SYLWADAU YN YMWNEUD Â PHOLISI TAI 5 (TAI MARCHNAD LEOL) YN Y CYNLLUN ADNAU**

Cafwyd cyflwyniad gan Rhodri Owen oedd yn ffocysu ar 4 prif fater sydd wedi codi o'r ymgynghoriad cyhoeddus sef:

- addasrwydd/ yr angen ar gyfer y polisi;
- cefnogi egwyddor y polisi ond eisiau ei ymestyn i fod yn berthnasol ar gyfer ardal ehangach;
- cwestiynu'r defnydd o gytundebau 106 i gyfyngu tai i'r sawl sydd yn gymwys; ac
- y dull o ddewis yr anedlleoedd perthnasol ar gyfer y polisi.

Argymhellwyd bod yna gyfarfod yn cael ei gynnal efo Llywodraeth Cymru i drafod ei wrthwynebiad yn bellach. Awgrymwyd y dylid diwygio Papur Testun 17 os yw asesiad o'r is-ardaloedd, e.e. ardal Borth y Gest, yn amlygu gwybodaeth newydd ac i nodi yn fwy clir y gwahaniaeth rhwng y polisi yma a pholisïau ar gyfer tai fforddiadwy. Bydd yr Uned yn trafod materion hyfywra efo gwerthwyr tai lleol a chynnwys cytundeb 106 efo adrannau Cyfreithiol y 2 Gyngor.

**Pwyntiau a godwyd:**

1. Anghytuno y dylid edrych i mewn i broblemau efo'r polisi a/ neu gytundebau 106 a'i wanhau oherwydd mai darpar ddatblygwyr sydd yn gwrthwynebu'r elfennau hyn o'r Polisi. Yn hytrach awgrymwyd y dylid trafod opsiynau efo Cymdeithasau Tai a sut y buasent yn gallu helpu pobl leol i gael tai, e.e. rhan bryniant, gwneud gwaith dechreuol ar y safle. Hefyd cyfle i fod yn fwy penodol ar gyfer beth sydd ei angen, - ddim yn glir beth yw'r flaenoriaeth.
2. A fydd polisi'r Llywodraeth sy'n rhoi hawl i denantiaid Cymdeithasau Tai brynu eu tai yn effeithio ar y Polisi yma?
3. Hwn yn bolisi ofnadwy o bwysig a oes yna rywun arall yng Nghymru wedi cyflwyno hwn?

**Ymatebion:**

1. Cytuno i edrych fewn i ddefnyddio mecanwaith ar wahân i gytundebau 106, e.e. amod cynllunio, a chael trafodaeth efo Cymdeithasau Tai. Cyfeiriwyd at benderfyniad apêl ddiweddar yn Ardal y Llynnoedd lle ddaru'r Arolygydd wrthod cymeradwyo cais i gael gwared ag amod cynllunio oedd yn cyfyngu meddiannaeth tŷ i berson lleol.
2. Nid yw'r polisi hawl i brynu yn berthnasol yng Nghymru.

3. Bannau Brycheiniog wedi ceisio ei gyflwyno ond nid oeddynt wedi casglu sail tystiolaeth i'w gefnogi. Mae'n bwysig peidio ychwanegu unrhyw ardaloedd heb fod tystiolaeth i'w gefnogi ac osgoi risg o wanhau'r polisi.

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

Cyfarfod nesaf i'w gynnal 25 Medi 2015, union leoliad i'w gadarnhau, Caernarfon.