

**CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN
(2011 – 2026)**

ARCHWILIAD CYHOEDDUS:

Sesiwn gwrandawriad 2 – Darpariaeth Tai

a

**Sesiwn gwrandawriad 3 – Dosbarthiad
Gofodol**



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

Pwynt Gweithredu (S2/PG7) – Polisi TAI 17 Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

1A] Y Mater dan Ystyriaeth:

Ail-ystyried geiriad y Polisi gan roi ystyriaeth i'r canlynol:

- Cymal 2 – sicrhau bod y cymal yn fwy eglur / cyfreithlon?
- Cymal 3 – Ail-edrych ar y cymal oherwydd problemau ymarferol a all godi.

a

Pwynt Gweithredu (S3/PG2) – Polisi TAI 17 Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

1B] Y Mater dan Ystyriaeth:

Egluro'r hyn a olygir ym maen prawf (i) o safbwynt bodloni angen y gymuned am dai. Cyflwyno Newid Materion sy'n Codi i sicrhau bod geiriad y Polisi yn cyfleu ei bwrpas yn glir yn hytrach na dibynnu ar yr eglurhad.

2] Ymateb y Cynghorau:

- 2.1 Yn y gwrandawriad fe gwestiynwyd y gwahaniaeth rhwng polisi TAI 17 sy'n cyfeirio tuag at "... (i) byddai'r cynnig yn bodloni angen y gymuned am dai neu dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol; ..." ar hyn mae polisi TAI 5 yn ceisio ei gyflawni.
- 2.2 Cwestiynwyd os oedd cymal 2 yn ddigon eglur / cyfreithlon oherwydd o dan paragraff 4.13.5 o Polisi Cynllunio Cymru ni ellid gwahaniaethau ar sail gallu ieithyddol unigolyn "...Wrth benderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio, rhaid peidio â

chyflwyno unrhyw elfen o wahaniaethu ac ni ddylid gwneud penderfyniadau ar sail gallu ieithyddol unigolyn neu unigolion...”.

- 2.3 Efo cymal 3 cyfeiriwyd at anawsterau posib a all godi wrth ei ddehongli adeg cais cynllunio oherwydd yr angen i gydymffurfio gyda Pholisi PS 15 sy'n cyfeirio at y cyflenwad cyffredinol o unedau tai ar gyfer yr haenau yn y Goden Aneddleoedd a thabl yn yr eglurhad i Bolisi TAI 17 sy'n rhoi ffigur dangosol ar gyfer aneddleoedd unigol.
- 2.4 Mae Strategaeth y Cynllun yn cefnogi dosbarthiad datblygiad sydd o raddfa a natur sy'n briodol nid yn unig i bob haen unigol yn y Goeden Aneddleoedd ond hefyd i bob anheddle o fewn yr haen. Mae'n darparu ar gyfer newid mewn modd sydd yn gyson a rôl yr aneddleoedd, gan gofio bod yna aneddleoedd gwahanol ym mhob haen. Y bwriad efo'r meini prawf yma, fel yr esbonni'r yn yr Eglurhad, oedd i sicrhau bod graddfa a'r math o dwf a ddisgwylir yn yr aneddleoedd yma yn cyfarch y Strategaeth. Mae'r rôl yma ar sail y gwahanol gyfleusterau oedd ynddynt a nid oedd y Polisi felly eisiau denu twf o haenau uwch yn y hierarchaeth aneddleoedd sef y Canolfannau Gwasanaeth.
- 2.5 Yn dilyn y trafodaethau yn y Gwrandawriad am Bolisi TAI 17 a'r drafodaeth am Bolisi TAI 5 mae'r Cyngor yn cynnig y newidiadau canlynol i'r Polisi:
- Diwygio'r Polisi i gyfeirio at dai marchnad agored
 - Maen prawf 1 - yn cael ei ddiwygio drwy dynnu allan cyfeiriad tuag at angen y gymuned am dai ac ychwanegu cyfeiriad tuag at graddfa, maint, math y datblygiad. Symud y cyfeiriad tuag at dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (gweler ymateb y Cynghorau i Pwyntiau Gweithredu S1/PG2 a S3/PG6 ar gyfer diffiniad o 'Dai Fforddiadwy ar gyfer angen lleol').
 - Maen prawf 2 a 3 – Yn cael ei tynnu allan o'r Polisi.
 - Bod aneddleoedd sydd wedi cael ei adnabod o dan Polisi TAI 5 'Tai Marchnad Lleol' yn cael ei tynnu allan o'r Polisi yma ac yn hytrach ddim ond yn ymddangos ym Mholisi TAI 5.
 - Paragraff – 7.4.37:
 - Newid y frawddeg gyntaf i adlewyrchu maen prawf diwygiedig yn y polisi;
 - Newid y frawddeg olaf i ddarllen fel nad oes safleoedd wedi cael eu dynodi yn hytrach na'r geirfa presennol sydd yn awgrymu na fyddent yn cael ei dynodi.
 - Tabl 20:
 - Ychwanegu'r gair dangosol i'r ail golofn;
 - Tynnu allan y Pentrefi sydd yn ymddangos o fewn Polisi TAI 5.
- 2.6 Yn seiliedig ar y newidiadau a amlinellir ym mharagraff 2.5 uchod awgrymir y dylid chyflwyno newidiadau materion sy'n codi i Polisi TAI 17 fel a ganlyn:

POLISI TAI MANWL TAI 17: TAI MEWN PENTREFI LLEOL, GWLEDIG AC ARFORDIROL

Caniateir cynigion am dai marchnad agored a thai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) yn y Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol canlynol os gallir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle, byddai'r cynnig yn bodloni angen y gymuned am dai
 - ii. ~~byddai'r cynnig yn cynorthwyo i sicrhau hyfywdra'r gymuned lleol, ac yn cryfhau'r gymuned a'r cymeriad ieithyddol;~~
 - iii. ~~bod lefel y twf yn seiliedig ar y lefel dangosol a ddangosir yn nhabl 20 ac yn gyson a Pholisi Strategol PS15.~~
- ii. Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.

Pentrefi Lleol

Ynys Môn

Bethel, Bodffordd, Bryngwran, Brynsiencyn, Caergeiliog, Dwyran, Llandegfan, Llanddaniel Fab, Llanfachraeth, Llanfaethlu, Llanfechell, Llanfihangel yn Nhowyn, Llangaffo, Llangristiolus, Llanrhyddlad, Pencarnisiog, Penysarn, Rhosybol, Talwrn, Tregale

Gwynedd

Abererch, Brynrefail, Caeathro, Carmel, Cwm y Glo, Dinas (Llanwnda), Dinas Dinlle, Dolydd a Maen Coch, Efailnewydd, Garndolbenmaen, Garreg-Llanfrothen, Groeslon, Llandwrog, Llandygai, Llanybi, Llanllyfni, Llanystumdwy, Nantlle, Penisarwaun, Pentref Uchaf, Rhiwlas, Rhosgadfan, Rhostryfan, Sarn Mellteyrn, Talysarn, Tregarth, Trefor, ~~Tudweiliog~~, Waunfawr, Y Fron.

Pentrefi Arfordirol/Gwledig

Ynys Môn

Aberffraw, Carreglefn, ~~Pont Rhyd y Bont~~, Llanbedrgoch, Llanddona, Llanfaelog, Llangoed,

Malltraeth, ~~Moelfre, Trearddur~~

Gwynedd

~~Aberdaron, Borth-y-Gest, Clynnog Fawr, Corris, Edern, Fairbourne, Llanaelhaearn, Llangian, Llanbedrog, Llithfaen, Morfa-Bychan, Morfa Nefyn, Mynytho, Rheshirwaun, Sarn-Bach, Y Felinheli~~

~~Bydd rhaid i ddatblygiadau yn Aberdaron, Moelfre, Mynytho, Llanbedrog, Sarn-Bach, Trearddur, Tudweiliog Llangian, Rheshirwaun, Borth-y-gest, Morfa-Bychan a Pont Rhyd y Bont gydymffurfio gyda polisi TAI5 Y Farchnad Tai Leol.~~

Eglurhad:

7.4.124 I adlewyrchu rôl cymeriad y Pentrefi Lleol ac Arfordirol/Gwledig, bydd datblygiadau tai ar raddfa fach, gan gynnwys mewnlenni, addasu adeiladau neu newid defnydd safleoedd ddaw ar gael, fydd yn cael eu hyrwyddo cyfyngu i fath a graddfa sy'n diwallu'r angen cymunedol am dai. Mae gymharol llai o ddatblygu yn cael eu hyrwyddo i'r Bydd datblygiadau mwy cyfyngedig yn digwydd yn y Pentrefi hyn er mwyn i gwarchod eu cymeriad; ac i gefnogi angen y gymuned am dai neu am dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Nid fydd oes unrhyw safleoedd tai marchnad agored yn wedi cael eu dynodi yn y mathau hyn o Bentrefi; bBydd y polisi manwl sy'n seiliedig ar feini prawf yn hyrwyddo datblygiad ar y raddfa gywir. Dylai'r cynigion adlewyrchu cymeriad yr aneddeoedd unigol a bod yn gydnaws â darpariaethau'r Cynllun ar gyfer yr haen Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol a welir ym Mholisi PS 15.

7.4.125 Mae'r tabl nesaf yn rhoi darlun dangosol o sut allai aneddeoedd unigol gyfrannu at y cyflenwad a roddir ym Mholisi PS15

Tabl 20: Lefel Twf Dangosol Mewn Pentrefi

Anheddle (Ynys Môn)	Darpariaeth ar Hap <u>dangosol</u> ¹	Anheddle (Gwynedd)	Darpariaeth ar Hap dangosol ¹
1] Pentrefi Lleol			
Bethel	16	Abererch	9
Bodffordd	22	Brynrefail	7
Bryngwran	25	Caeathro	7
Brynsiencyn	29	Carmel	12
Caergeiliog	20	Cwm y Glo	13
Dwyran	26	Dinas (Llanwnda)	8
Llandegfan	27	Dinas Dinlle	5
Llanddaniel Fab	23	Dolydd a Maen Coch	4
Llanfachraeth	27	Efailnewydd	8
Llanfaethlu	12	Garndolbenmaen	12
Llanfechell	24	Garreg-Llanfrothen	10
Llanfihangel yn Nhowyn	22	Groeslon	13
Llangaffo	19	Llandwrog	7
Llangristiolus	15	Llandygai	8
Llanrhyddlad	7	Llangybi	4
Pencarnisiog	11	Llanllyfni	9
Penysarn	28	Llanystumdwy	10
Rhosybol	24	Nantlle	6
Talwrn	20	Penisarwaun	8

Tregele	10	Pentref Uchaf	4
		Rhiwlas	9
		Rhosgadfan	9
		Rhostryfan	10
		Sarn Mellteyrn	11
		Talysarn	13
		Tregarth	13
		Trefor	13
		Tudweiliog	12
		Waunfawr	13
		Y Fron	6
2] Pentrefi Arfordirol / Gwledig			
Aberffraw	20	Aberdaron	13
Carreglefn	11	Borth-y-Gest	10
Pont Rhyd-y-Bont	17	Clynnog Fawr	10
Llanbedrgoch	11	Corris	14
Llanddona	20	Ederne	12
Llanfaelog	20	Fairbourne	0
Llangoed	27	Llanaelhaearn	15
Malltraeth	16	Llangian	4
Moelfre	32	Llanbedrog	16
Trearddur	32	Llithfaen	9
		Morfa-Bychan	10
		Morfa Nefyn	15
		Mynytho	13
		Rhoshirwaun	6

	Sarn-Bach	4
	Y Felinheli	19

¹ Mae rhai unedau wedi cael eu hadeiladu yn barod ac 'roedd gan rai unedau ganiatâd cynllunio'n barod yn Ebrill 2015 (gweler Atodiad 5)

[Noder bod ymateb y Cyngorau i Pwynt Gweithredu S3/PG8 yn cynnig tablau diwygiedig i'w cynnwys o fewn Atodiad 5 o'r Cynllun]