

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

ARCHWILIAD CYHOEDDUS:

**Sesiwn gwrandawriad 1 – Paratoad,
Gweledigaeth, Amcanion a Strategaeth
Ofodol y Cynllun.**

&

**Sesiwn Gwrandawriad 3 – Dosbarthiad
Gofodol**



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Pwynt Gweithredu (S1/PG2) – Clystyrau

1A] Y Mater dan Ystyriaeth:

Angen ystyried effaith lefel twf welwyd ar sail polisi tai marchnad yn y Clystyrau ac os dylid tynnu allan rhai Clystyrau o'r Polisi hefyd y cyfiawnhad ar gyfer 2 fesul pob Clwstwr (gweler pwynt gweithredu S3/ PG6 hefyd).

a

Pwynt Gweithredu (S3/PG6) – Clystyrau

1B] Y Mater dan Ystyriaeth:

(Gweler pwynt gweithredu S1/PG2) Ailystyried Polisi TAI 18 a chyflwyno Newid Materion sy'n Codi er mwyn sicrhau ei fod yn cyd-fynd yn well gyda gofynion Polisi Cynllunio Cymru, gan roi sylw penodol i baragraff 4.7.7 o Bolisi Cynllunio Cymru.

2] Ymateb y Cynghorau:

2.1 Yng ngoleuni y materion o godwyd yn y gwrandawriad yn dilyn gwrthwynebiad gan Llywodraeth Cymru gofynnodd yr Arolygydd i'r Cynghorau adolygu y Haen Clystyrau yn y Cynllun. Mae'r papur yma wedi ei rannu i 3 rhan sef:

- Gofynion Polisi Cynllunio Cymru (yn benodol paragraff 4.7.7);
- Effaith lefel twf tai marchnad o fewn y Clystyrau; a
- Cyfiawnhad ar gyfer lefel twf o 2 i bob Clwstwr.

2.2 Gofynion Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (paragraff 4.7.7)

- 2.2.1 Mae paragraff 4.7.7 o PCC yn cydnabod nad oes cymaint o gyfleoedd o fewn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig o'i gymharu ag mewn ardaloedd trefol i ddefnyddio llai ar geir a mwy ar drafndiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio. Oherwydd hyn mae PCC yn hyrwyddo lleoli'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd yn yr aneddeleoedd hynny sy'n gymharol hygyrch drwy ddulliau heblaw ceir o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Aiff ymlaen i ddweud dylai awdurdodau lleol ddynodi canolfannau gwasanaeth lleol, neu glystyrau o aneddiadau llai lle gellir dangos cysylltiad ymarferol cynaliadwy, a'u nodi fel y lleoliadau a ffafrir ar gyfer y rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd gan gynnwys tai a chyflogaeth.
- 2.2.2 Roedd y Cynghorau wedi adnabod Clystyrau ar sail methodoleg benodol a amlinellir ym Mhapur Testun 5A 'Datblygu'r Strategaeth Aneddeleoedd'. Un maen prawf oedd yr angen i'r Clwstwr fod ar lwybr bws neu o fewn 800 metr i safle bws. Ym marn y Cynghorau byddai hynny yn sicrhau bod yr aneddeleoedd a ddewiswyd yn fwy hygyrch o'i gymharu a nifer fawr o grwpiau eraill o dai yng nghefn gwlad ardal y Cynllun. Mae Atodiad 1 i Bapur Testun 5A yn amlinellu system sgorio ar gyfer y gwahanol wasanaethau a aseswyd. Ar gyfer Gwasanaeth Bws y system sgorio a gofnodwyd oedd bob taith o ddydd Llun i ddydd Gwener i unrhyw gyfeiriad i roi cyfanswm nifer cyffredinol o deithiau dyddiol ar gyfer pob anheddle. Y sgôr oedd yn cael ei roi oedd:
- dim gwasanaeth yn cael dim sgôr;
 - 1 i 11 yn cael sgôr o 1;
 - 12 i 19 yn cael sgôr o 2;
 - 20+ yn cael sgôr o 3.
- 2.2.3 Yn ystod y drafodaeth yn y Gwrandawriad fe gyfeiriwyd yn benodol at baragraff 4.7.7 o Bolisi Cynllunio Cymru. Gan fod paragraff 4.7.7 o PCC yn cyfeirio tuag at cysylltiad ymarferol cynaliadwy ar gyfer clystyrau o aneddeleoedd llai penderfynwyd adolygu y Clystyrau sydd wedi eu hadnabod o dan Bolisi TAI 18 a dim ond cadw y rhai sydd efo sgôr o 2 neu fwy ar gyfer Gwasanaeth Bws. Credir bod hynny yn ffordd rhesymol i adolygu'r sefyllfa. Byddai hynny yn atgyfnerthu'r egwyddor bod gan yr aneddeleoedd gysylltiad gydag anheddle mewn haen uwch yn y Goeden Aneddeleoedd. Buasai hyn yn golygu byddai 13 o Glystyrau ym Môn ac 19 yng Ngwynedd yn cael eu tynnu allan o'r Polisi. Fodd bynnag i sicrhau bod yna gysondeb o fewn y fethodoleg o adnabod Clystyrau fe aseswyd os oedd unrhyw un o'r 32 Clystyrau yma o fewn 800 metr i unrhyw lwybr bws arall. Hefyd fe ail aseswyd os oedd unrhyw Glwstwr yn deilwng i gael sgôr o 2 neu fwy h.y. fod yna 12 neu fwy o Wasanaethau Bws yn ddyddiol yn mynd trwyddynt. Gall hynny olygu bod y nifer o deithiau ar gael yn rhoi sgôr o 2 neu fwy i'r Clwstwr.
- 2.2.4 Yn dilyn y gwaith yma mae 8 o'r 32 Clwstwr oedd efo sgôr gwreiddiol o 1 ar gyfer gwasanaeth bws yn disgyn o fewn 800 metr i lwybr bws pellach y gellid ei ddefnyddio neu efo mwy na 12 bws yn ddyddiol yn mynd trwyddynt. Mae hyn yn roi sgôr o 2 neu fwy iddynt ac oherwydd hyn dylid eu cadw o fewn y polisi. Ar gyfer y 24 Clystyrau sydd ar ôl yn unol efo paragraff 4.7.7 o PCC mae'r Cynghorau yn argymhell bod rhain yn cael ei tynnu allan o'r Cynllun ac yn cael ei trin fel cefn gwlad agored yn y Cynllun.

Mae Tabl 1 isod yn rhestru y Clystyrau yma a mae rhan 3.0 o'r Adroddiad yma yn adlewyrchu'r newidiadau materion a godwyd i'r Cynllun ar gyfer adolygu'r rhestr o glystyrau yn y polisi (Noder bydd y ddogfen ymgynghorol ar y newidiadau materion a godwyd i'r Cynllun yn dangos y mapiau mewnosodiad perthnasol sydd hefyd yn cael eu tynnu allan o'r Cynllun o ganlyniad i'r newidiadau yma. Hefyd bydd unrhyw newidiadau cysylltiol arall o fewn y Cynllun yn cael ei ddiwygio e.e. Rhestr o Aneddleoedd yn Atodiad 4 ayb.).

Tabl 1 – Clystyrau i'w Tynnu allan o Bolisi TAI 18

Ynys Môn

Capel Parc, Elim, Llanddeusant, Llanelilian, Llanfairynghornwy, Mynydd Mechell, Pengorffwysfa, Penygraigwen, Pen y Groes.

Gwynedd

Bryn Eglwys, Bwlchtocyn, Capel Uchaf, Ceidio, Dinas (Llyn), Friog, Llangwnadl, Llaniestyn, Machroes, Maes Tryfan, Pencaenewydd, Rhiw, Rhos Isaf, Rhydyclafdy, Sling.

2.3 Effaith Lefel Twf Tai Marchnad

2.3.1 Mae Polisiâu presennol Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a Cynllun Datblygu Unedol wedi ei stopio Ynys Môn (2005) yn golygu y gellid cefnogi ceisiadau am dai marchnad o fewn y rhan helaeth o'r Clystyrau ym Môn a enwir o fewn Polisi TAI 18 yn y CDLI ar y cyd.

2.3.2 Fe olyga hyn yn y cyfnod 2011 i 2015 fod yna 56 o unedau tai wedi cael eu cwblhau yn y Haen yma efo 101 yn ychwanegol efo caniatâd cynllunio yn Ebrill 2015 (rhain yw y ffigyrau heb y 9 Clwstwr sydd yn cael ei tynnu allan o Glystyrau Ynys Môn, fe fydd ffigyrau rhain yn cael ei ychwanegu i ffigyrau Haen Cefn Gwlad agored). O'r rhai sydd efo caniatâd cynllunio 'roedd 23 ar ganol cael eu hadeiladu ac felly 78 heb ddechrau cael eu hadeiladu. Fe fydd system monitro y Cynllun yn ein galluogi i adolygu y sefyllfa efo'r Ymrwymadau (Banc Tir – Tai) yma. Ar ôl mabwysiadu'r Cynllun byddai gofynion Polisi TAI 18 yn berthnasol i unrhyw gais i adnewyddu caniatâd cynllunio na chafodd ei weithredu.

2.3.3 Mae'r Cynghorau yn nodi y consyrn a gafodd ei godi yn y gwrandawiaidau o gynyddu'r lefel o dwf sydd yn cael ei roi i'r Haen isaf yn y Cynllun, sef 25% i'r Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad. Oherwydd hyn ac i sicrhau nad oes yna lefel uwch na'r 25% yn cael ei ddsbarthu o fewn y Haen Isaf yma mae'r Cynghorau o'r farn y dylid cadw lefel twf i'r Clystyrau yn unol ar hyn a geir yn y Cynllun Adnau sef 224 o unedau yma. Awgrymir bod y Cynllun a'r Fframwaith Monitro yn cael ei ddiwygio i wneud yn glir mai 224 ydi'r uchafswm, h.y. na fydd modd hyrwyddo lefel

twf uwchben y 224 uned. Mae'r rhan 2.4 o'r papur yma yn delio efo'r mater o ddsbarthu'r lefel twf i'r Clystyrau.

2.4 Cyfiawnhad ar gyfer lefel twf o 2 uned i bob Clwstwr

- 2.4.1 Yn y Cynllun Adnau roedd Polisi TAI 18 yn rhoi lefel twf o 2 uned i'r holl Glystyrau. Cafwyd sylwadau yn y gwrandawiaid fod yna peth gwahaniaeth maint rhwng rhai o'r clystyrau ac oherwydd hyn gofynnwyd os oedd ffigwr o 2 yn rhy gyfyngedig i'r rhai mwyaf ohonynt ac ar y llaw arall yn rhy hael i'r rhai lleiaf. Nodwyd hefyd y gallai'r Polisi wahardd datblygiad a fyddai'n cyfarch angen am fwy na 2 dy fforddiadwy mewn rhai aneddleoedd er bod y cynnig yn dderbyniol o ran pob agwedd arall.
- 2.4.2 O ystyried effaith lefel twf tai marchnad ar sail Polisiâu presennol y cyfeirir tuag atynt yn rhan 2.3 uchod a'r pwynt am wahaniaeth maint Clystyrau mae'r Cynghorau yn cynnig nodi cyfanswm twf ar gyfer yr haen Clystyrau yn hytrach na chynnwys ffigwr penodol i bob Clwstwr. I sicrhau bod y Polisi yn hyrwyddo darpariaeth ar draws yr ardal edrychwyd ar adnabod is-ardaloedd.
- 2.4.3 Oherwydd natur polisiâu presennol Ynys Môn penderfynwyd bod Ynys Môn yn cael ei adnabod fel un is-ardal. Ar gyfer ardal Cynllunio Gwynedd fe edrychwyd ar y dosbarthiad o Glystyrau ar sail yr hen ardaloedd bwrdeistrefol Arfon, Dwyfor a Meirionydd. Ar sail y nifer o Glystyrau diwygiedig (h.y. ar ôl tynnu allan y rhai a restrir yn nhabl 1 uchod) o fewn yr ardaloedd yma cynigir bod lefel twf Clystyrau yn cael ei rannu lawr i Is-Ardaloedd fel a ganlyn:

Tabl 2 – Lefel Twf Clystyrau ar Sail Is-Ardaloedd

Is-Ardaloedd	Nifer o Glystyrau	Lefel Twf Dangosol
Ynys Môn	42	105
Arfon	23	60
Dwyfor	15	40
Meirionydd	7	19
Cyfanswm	87	224

- 2.4.4 Bydd hyn yn golygu y gellid ystyried ceisiadau a ddaw ymlaen ar sail angen penodol i anheddle unigol yn hytrach na chyfyngu Clwstwr penodol i 2 uned yn unig.

3.0 Newidiadau Materion sy'n Codi i Bolisi TAI 18 Clystyrau

- 3.1 Yng ngoleuni y newidiadau y cyfeirir tuag atynt uchod cynigir fod polisi TAI 18 yn cael ei newid fel a ganlyn:

POLISI MANWL TAI18: TAI MEWN CLYSTYRAU

Yn y Clystyrau a enwir yn nhabl 21, rhaid i'r cynigion gydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Mae'r angen ~~cymunedol lleol~~ am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol a'r Rhestr Termau) wedi'i brofi;
2. Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u liwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn ag â chwrtil adeilad lliw;
3. Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle;
4. Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle;
5. Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;
6. Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;
7. Mae mecanweithiau diogel-ar-waith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy.

~~Bydd datblygiad ym mhob clwstwr yn cael ei gyfyngu i uchafswm o ddwy uned fesul clwstwr am gyfnod y Cynllun.~~

Bydd datblygiad yn cael ei gyfyngu i ffigwr twf yn y tabl isod i is-ardaloedd o fewn ardal y Cynllun (gweler tabl 21 yn yr Eglurhad ar gyfer pwyl Glwstwr sydd yn disgyn o fewn yr is-ardaloedd yma):

<u>Is-Ardal</u>	<u>Lefel Twf Dangosol</u>
<u>Ynys Môn</u>	<u>105</u>
<u>Gwynedd - Arfon</u>	<u>60</u>
<u>Gwynedd - Dwyfor</u>	<u>40</u>
<u>Gwynedd - Meirionnydd</u>	<u>19</u>

Eglurhad:

7.4.125 Mae'r clystyrau nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol, am amgylchedd hynod o sensitif, ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Yn unol â bwriad y Cynllun i gynnal a chryfhau cymunedau cynhenid lleol, bydd y polisi hwn ond yn caniatáu nifer cyfyngedig dai newydd i gwrdd ag angen lleol am tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir), a dim ond ar safleoedd addas. Wrth gyfyngu nifer

y safleoedd lle gellir rhoi caniatâd cynllunio, mae nifer y tai fydd yn cael eu hadeiladu wedi ei gyfyngu i sicrhau na fydd graddfa'r gwaith adeiladu yn effeithio'n andwyol ar gymeriad sensitif (amgylcheddol a chymdeithasol) y [Pentrefi Gwledig-Clwstwr](#).

7.4.126 Dros gyfnod y Cynllun, ni fydd unrhyw ddynodiadau ar gyfer datblygiadau yn y Clystyrau a enwir. Bydd unedau tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn cael eu caniatáu ar leiniau mewnlenwi neu leiniau sy'n ymestyn y clwstwr mewn lleoliadau derbyniol a chynaliadwy.

7.4.127 Mewn rhai amgylchiadau, lle mae tai teras neu dai ar led-wahân yn gyffredin, gallai dau ymgeisydd ddatblygu tai ar led-wahân gyda'i gilydd er mwyn arbed costau adeiladu a gwasanaethau.

7.4.128 Mae'r tabl a ganlyn yn enwi'r Clystyrau sydd wedi'u hadnabod yn y polisi hwn:

Tabl 21: Rhestr o Glystyrau

Y canlynol yw Clystyrau a adnabyddir yn y Cynllun:

Ynys Môn

Bodorgan, Bro Iarddur (Trearddur), Bryn Du, Brynminceg (Hen Llandegfan), Brynrefail, Brynteg, Bwlch Gwyn, Capel Coch, Capel Mawr, [Capel Parc](#), Carmel, Cerrigman, Cichle, Haulfre (Llangoed), [Elim](#), Glanyrafon, Glyn Garth, Gorsaf Gaerwen, Hebron, Hendre Hywel (Pentraeth), Hermon, [Llanddeusant](#), [Llancilian](#), Llanfaes, [Llanfairynghornwy](#), Llangadwaladr, Llansadwrn, Llanyghenedl, Llynfaes, Marianglas, [Mynydd-Mechell](#), Nebo, [Penygroes](#), Pen y Marian, [Pengorffwysfa](#), Penlon, Penmon, Pentre Berw, Pentre Canol (Caergybi), [Penygraigwen](#), Porth Llechog (Bull Bay), Rhoscefnhir, Rhosmeirch, Rhostrehwfa, Bryn y Mor (Y Fali), Rhydwyn, Star, Traeth Coch (Red Wharf Bay), Trefor, Tyn Lon (Glan yr Afon), Tynygongl

Gwynedd – Arfon

Aberpwll, Bethesda Bach, [Bryn-Eglwys](#), Penrhos (Caeathro), Caerhun/Waen Wen, Capel y Graig, Crawia, Dinorwig, Gallt y Foel, Glasinfryn, Groeslon Waunfawr, Llanllechid, Llanwnda, [Maes-Tryfan](#), Minffordd (Bangor), Mynydd Llandygai, Nebo, Pentir, [Rhos-Isaf](#), Saron (Llanwnda), [Sling](#), Talybont, Tan y Coed, Treborth, Ty'n-lon, Ty'n y Lon, Waun (Penisarwaun).

Gwynedd - Dwyfor

Aberdesach, Bryncir, Bryncroes, Bwlhtocyn, Capel Uchaf, Ceidio, Dinas (Llyn), Llanengan, Llangwnadl, Llanistyn, Llannor, Llwyn Hudol, Machroes, Pantglas, Pencaenewydd, Penmorfa, Penrhos, Pentrefelin, Pistyll, Pontllyfni, Rhiw, Rhoslan, Rhydyclafdy, Swan, Tai'n Lon.

Gwynedd – Meirionydd

Aberllefenni, Corris Uchaf, Friog, Llanaber, Llandderfel, Llanfor, Minffordd, Talwaenydd.

7.4.129 Darperir mapiau mewnosodiad er mwyn adnabod rhan cydlynus pob clwstwr gyda'r adeiladau priodol wedi'u lliwio er mwyn galluogi asesiad yn erbyn ail faen prawf y polisi.

- 3.2 Bod y diwygiad pellach i rhestr termau'r Cynllun (yn ychwanegol i Pwynt Gweithredu S4/PG2) ar gyfer y term 'Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol'

TERMAU	ACRONYM (os yn berthnasol)	Disgrifiad
<u>Tai Fforddiadwy ar gyfer Angen Lleol (Mewn Pentrefi Lleol, Arfordirol, Gwledig neu Clystyrau)</u>		<u>Bydd yr elfen Tai Fforddiadwy yn gyson â'r diffinaid o 'Tai Fforddiadwy (Yn unol â diffiniad TAN 2)' sydd yn y rhestr termau yma.</u> <u>Angen Lleol Mewn Pentref Lleol, Arfordirol neu Gwledig – Pobl mewn angen am dy fforddiadwy a sydd wedi byw o fewn y Pentref neu'r ardal wledig o'i amgylch am gyfnod parhaol o 5 mlynedd neu fwy, unai yn union cyn gwneud y cais neu yn y gorffennol.</u> <u>Angen Lleol Mewn Clystyrau – Pobl mewn angen am dy fforddiadwy a sydd wedi byw o fewn y Clwstwr neu'r ardal wledig o'i amgylch am gyfnod parhaol o 5 mlynedd neu fwy, unai yn union cyn gwneud y cais neu</u>

		<p><u>yn y gorffennol.</u></p> <p><u>Mae hyn i sicrhau na fydd twf yn yr</u> <u>aneddleoedd yma yn tynnu pobl sydd</u> <u>heb gysylltiad efo'r anheddiad allan o</u> <u>Ganolfannau / Pentrefi</u> <u>Gwasanaethol.</u></p>
--	--	---