Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cofnodion o'r cyfarfod a gynhaliwyd ar 22 Tachwedd 2013
Ystafell Bwyllgor 1, Llangefni

Presennol:

Cyngor Sir Ynys Môn
Cyng. J. Arwel Roberts (Cadeirydd)
Cyng. Kenneth Hughes
Cyng. Victor Hughes
Cyng. Lewis Davies
Cyng. Nicola Roberts

Cyngor Gwynedd
Cyng. Gethin Williams
Cyng. Gwen Griffith
Cyng. Owain Williams

Swyddogion:

Gareth Jones	Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio & Amgylcheddol (CG)
Jim Woodcock	Pennaeth Cynllunio & Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd (CSYM)
Nia Davies	UPCC – Rheolwr
Bob Thomas	UPCC - Arweinydd Tîm
Eirian Harris	UPCC - Cynorthwyydd Cynllunio Cefnogol

Ymddiheuriadau:
Cyng. John Wyn Williams - CG
Cyng. Ann Griffith - CSYM
Cyng John Pughe Roberts - CG

1. **YMDDIHEURIADAU**
Fel y nodwyd uchod.

2. **DATGAN BUDDIANT PERSONOL**
Mynegodd Bob Thomas datgan buddiant personol yn berthnasol i sylwadau ar Tref Porthaethwy yn eitem 5.1. Hefyd, cafwyd datganiad gan Cyng J. Arwel Roberts oherwydd ei fod berchen tir yng Nghaergybi sydd wedi ei gynnig fel safle posib i'r Cynllun (SP304).

3. **MATERION BRYS**
Dim materion brys, ond dymunodd Cyng J. Arwel Roberts ddiolch i Cyng John Wyn Williams am gadeirio'r Panel 25 Hydref 2013.

4. **COFNODION**
Derbyniwyd Cofnodion cyfarfod Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gynhaliwyd 25 Hydref 2013 fel rhai cywir.

5. **POLISIAU TAI Y CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD – YMATEB I'R SYLWADAU A DATBLYGU POLISIAU**
Cyflwynwyd adroddiadau gan Bob Thomas, yn adolygu sylwadau ar y Polisïau Strategol Tai oedd yn Hoff Strategaeth y CDLl ar y Cyd ynghyd a rhestr o bolisïau manwl i'w cynnwys yn y Cynllun Adneuo.

Gofynnwyd am farn y Panel am ddiwygiadau arfaethedig i'r Polisïau Strategol Tai yn ogystal ag unrhyw gynigion am bolisïau manwl eraill y dylid ystyried eu cynnwys.

5.1 POLISI STRATEGOL PS3 STRATEGAETH ANDEDDLEOEDD
Cafwyd crynhoad o'r sylwadau oedd wedi eu cyflwyno ar y polisi yma efo casgliadau swyddogion ar gyfer y ffordd ymlaen sef:

- Adolygu'r Polisi Strategol gan dynnu allan prif ddarnau disgrifiadol a'u hail leoli i rhan eglurhad o dan y polisi.
- Cynhyrchu tablau yn y cyflwyniad i'r polisi er mwyn dangos dosbarthiad y lefel twf fesul y gwahanol gategorïau aneddleoedd a nodi dosbarthiad unedau wedi ei cwblhau a rhai efo caniatâd cynllunio presennol i'r categorïau yma.
- Cynnwys cyfeiriad tuag at bolisïau eraill perthnasol yn y cynllun ar gyfer sut bydd penderfyniadau yn cael ei gwneud.
- Angen cyfeirio tuag at ffin datblygu.
- Pentrefi – Oherwydd natur yr ardal dal o'r farn fod cael gwahanol is-gategorïau ar gyfer Pentrefi yn briodol.
- Pentrefi – Os ceir sail tystiolaeth priodol ystyried cynnwys dynodiad tai o fewn Pentrefi Arfordirol / Gwledig ar gyfer tai marchnad angen lleol.
- Clystyrau Bach – Gweler Atodiad A isod ar gyfer argymhellion ar gyfer y Clystyrau Bach.

Pwyntiau a Godwyd:

- Ffactor pwysig ydi edrych ar ffigyrau poblogaeth – 10-mlynedd diwethaf ar 10-mlynedd nesaf, mae Ynys Môn yn colli poblogaeth.

- Gyda'r Brifysgol ym Mangor mae'n ganolfan bwysig yn yr ardal.
- Gyda ffigwr twf o 7665 fydd angen poblogaeth o tua 20,000 i'w llenwi.
- Cwestiynu rôl rhai aneddiadau fel Clystyrau yn enwedig ble mae yna ganiatâd cynllunio am nifer o unedau tai.
- Yn bresennol mae problem gyda tanciau septig mewn rhai ardaloedd, felly fuasai ymestyn clwstwr yn gallu arwain at broblemau.
- Cyfeiriwyd at ganiatâd sy'n cael eu rhoi o fewn ardal CDU Gwynedd mewn aneddleoedd lle credir nad oes angen lleol am yr unedau tai oherwydd eu bod mewn ardal amddifadedd. Nodwyd pryder bod y CDU yng Ngwynedd yn cyfeirio twf tai fesul ardal dalgylch dibyniaeth.
- Os nad oes cyfleusterau yn y clystyrau, buasai'n well i ganolbwyntio ar bentrefi gydag ysgolion ayyb yn hytrach na gwasgaru twf.
- Mynegwyd barn groes trwy gefnogi cynnwys clystyrau, efo lefel twf isel, er mwyn sicrhau cyfleon am dai fforddiadwy yn yr ardal wledig.

Ymatebion:

- Methodoleg presennol yn adnabod rôl aneddleoedd ar sail y cyfleusterau sydd ynddynt. Wrth ddosbarthu twf y cynllun bydd caniatâd cynllunio presennol yn cael ystyriaeth, ond bydd angen ystyried os bydd datblygiadau yn cael eu gwireddu.
- Dim ond ymestyn clwstwr os mae is-adeiledd mewn lle.
- Angen edrych ar glystyrau'n fwy manwl. Oes angen newid statws clystyrau oherwydd caniatâd presennol?

Argymhellwyd bod angen gwneud gwaith pellach i gasglu tystiolaeth i gyfiawnhau Clystyrau o fewn y Cynllun.

5.2 POLISI STRATEGOL PS4 DATBLYGIAD YNG NGEFN GWLAD

Cafwyd crynhoad o'r sylwadau oedd wedi eu cyflwyno ar y polisi yma efo casgliadau swyddogion ar gyfer y ffordd ymlaen sef:

- Adolygu geiriad o fewn y polisi i sicrhau y bydd y materion ynddo yn cael eu cyfarch gan bolisi cenedlaethol neu bolisïau eraill yn y cynllun.
- Cynnwys polisi yn y Cynllun a fydd yn nodi'r angen i ddatblygiadau fod yn gyson a datganiadau polisi cynllunio cenedlaethol a datganiadau o bolisi cenedlaethol ar reoli datblygu.

Pwyntiau a Godwyd:

- Beth yw'r gwahaniaethau rhwng Lleol / Cenedlaethol?
- Oes angen ail-adrodd y polisi?
- Faint o ddatblygiadau sydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad – pryderon ynglŷn a'u maint.

Ymatebion:

- Gyda polisi clir gan Llywodraeth Cymru, ynghyd â TAN6 a chanllaw gweithredu, sydd yn rhoi arweiniad sut i asesu ceisiadau am dai newydd ar gyfer mentrau gwledig a thai ar gyfer sicrhau olyniaeth ar ffermydd presennol teimlir nad oes angen polisi manwl yn y Cynllun.

5.3 POLISI STRATEGOL PS11 DARPARIAETH TAI CYTBWYS

Cafwyd crynhoad o'r sylwadau oedd wedi eu cyflwyno ar y polisi yma efo casgliadau swyddogion ar gyfer y ffordd ymlaen sef:

- O adolygu'r polisi o'r farn y dylid ei rannu i fyny i Bolisi Strategol ar gyfer lefel twf tai i'r cynllun a pholisi manwl ar gyfer cymysgedd o dai efo bwriad penodol.
- Cynnwys linc i bolisi manwl ar gyfer polisi yn amlinellu dynodiadau tai'r cynllun.
- Angen egluro'r lefel llithriad mae'r cynllun yn ei gyfarch. Gofynnwyd i'r Panel am eu cyfarwyddyd i gyflwyno lefel o lithriad unai 10% neu 15%.
- Angen ystyried os oes angen llunio polisi i reoli dymchwel ac adeiladu tai newydd ac estyniadau i dai presennol er mwyn sicrhau cymysgedd briodol yn y stoc tai
- Cynnwys cyfeiriad tuag at anghenion pobl efo anabledd o fewn maen prawf 5.

Pwyntiau a Godwyd:

- Be ydi'r oblygiadau i newid y ffigwr i gynnwys yr elfen llithriad?
- Angen edrych yn fanwl ar y polisi yma oherwydd mae yna anghenion amrywiol mewn gwahanol ardaloedd. Posib angen mwy o ddadansoddiad o natur gwahanol ardaloedd o fewn ardal y Cynllun.
- Anghenion tai rhentu mewn ardaloedd tlawd. Pobl lleol methu fforddio prynu, ac mae yn bwysig ein bod yn galluogi i bobl leol aros yn eu cymuned i gadw'r ysgolion.

Ymatebion:

- Yn dilyn Rhagolygon 2011, os ydi'r ffigwr ddim yn newid, sef 7665 fydd yr elfen llithriad 10% yn golygu 766 o unedau ychwanegol ac 15% yn golygu 1150.
- Mae'r UPCC yn cytuno ac yn cydnabod fod pentrefi yn wahanol o ran eu gofynion a byddem yn edrych ar hyn yn fanwl.
- Monitro yn flynyddol ac adolygiad llawn o fewn 4-mlynedd.
- Mae yna astudiaeth wedi ei wneud yn canolbwyntio ar pa fath o dai sydd ar gael.
- Caerdydd a Chonwy wedi cymeryd 10% o llithrad.

Cefnogwyd yr egwyddor o ffigwr llithriad o 10%.

5.4 POLISI STRATEGOL PS12 TAI FFORDDIADWY

Cafwyd crynhoad o'r sylwadau oedd wedi eu cyflwyno ar y polisi yma efo casgliadau swyddogion ar gyfer y ffordd ymlaen sef:

- O adolygu'r polisi o'r farn y dylid ei rannu i fyny i Bolisi Strategol ar gyfer targed tai fforddiadwy i'r cynllun a pholisi manwl ar gyfer dosbarthiad o unedau fforddiadwy.

Pwyntiau a Godwyd:

- Trafferthion i sicrhau morgeisiau ar dai fforddiadwy.
- Eisiau sicrhau fod yna cyn gymaint o gyfleon am dai fforddiadwy ar gael yn y Cynllun.
- Cyd fynd efo lefel 30% o dai fforddiadwy ond poeni fod rhai ardaloedd arfordirol difreintiedig yn cael lefel is ond efo angen am dai fforddiadwy.
- Eisiau bod yn ofalus nad oes colli busnesau i dai.
- Ddim eisiau gweld ail leoli'r tai fforddiadwy i gyd i un safle a thai marchnad agored ar safleoedd ar wahân.
- Eisiau sicrhau nad ellir tynnu cytundeb 106 i ffwrdd fel sydd wedi digwydd yn hanesyddol.
- Angen rhoi ystyriaeth i'r ffaith bod yna dlodi mewn rhai ardaloedd.

Ymatebion:

- Derbyn y sylw ar gyfer sicrhau cymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad agored ar safle a chyflwyno hyn yn y polisi.
- Esiamplau hanesyddol oedd yn ymwneud efo tai i bobl lleol yn hytrach na thai fforddiadwy sydd wedi bod yn destun ceisiadau llwyddiannus i gael gwared o gytundeb 106. Dim cyd destun polisi i gyfiawnhau tynnu cytundeb 106 tai fforddiadwy.

5.5 POLISI STRATEGOL PS13 DARPARIAETH I SIPSIWN A THEITHWYR

Cafwyd crynhoad o'r sylwadau oedd wedi eu cyflwyno ar y polisi yma efo casgliadau swyddogion ar gyfer y ffordd ymlaen sef:

- Cynnwys ffigyrau astudiaeth rhanbarthol anghenion Sipsiwn a Theithwyr yn y cyflwyniad i'r polisi.
- Ychwanegu rhestr o safleoedd priodol yn y polisi.

Pwyntiau a Godwyd:

- O brofiad angen cadw Sipsiwn a Theithwyr ar wahân.
- Dylid cynnwys effaith ieithyddol o fewn y rhestr o faterion i'w hystyried.
- Mae'r isadeiledd yn ystyriaeth bwysig.

Ymatebion

- Cytuno i gynnwys cyfeiriad tuag at ystyriaeth ieithyddol yn y polisi.

5.6 POLISIAU MANWL TAI

Cyflwynwyd adroddiad oedd yn adolygu Polisi Cynllunio Cymru, Papurau Testun Tai y CDLl ar y cyd ynghyd a pholisïau presennol Cynllun Datblygu Unedol y ddau Gyngor.

Casgliadau swyddogion oedd y dylid cynnwys polisïau manwl ar y materion canlynol:

- Polisi Dynodiad Tai.
- Dwysedd Tai (Maen prawf mewn polisi cyffredinol).
- Trosi Adeiladu yng Nghefn Gwlad (angen cyfarwyddyd gan Llywodraeth Cymru am newidiadau i PCC).
- Dymchwel ac Ailadeiladu Tai.

- Fflatiau, Tai Aml feddiannaeth, Llety Myfyrwyr a Lloriau Uwchben siopau.
- Estyniadau (Maen prawf mewn polisi cyffredinol).
- Cartrefi Henoed / Gofal Ychwanegol

Pwyntiau a Godwyd:

- Dylid nodi y sylwadau blaenorol fod yna wahaniaethau mawr o fewn ardal y cynllun.

Ymatebion

- Nodi'r sylw.

6 CODI YMWYBYDDIAETH O DREFNIADAU A'R RHAGLEN AR GYFER Y SEMINARAU SAFLEOEDD TAI POSIB YM MIS RHAGFYR 2013.

Cafwyd cyflwyniad yn esbonio bod cyfres o seminarau wedi eu trefnu ar gyfer mis Rhagfyr ar gyfer Aelodau y ddau Gyngor a chynrychiolaeth o'r Cynghorau Cymuned. Bydd manylion am y digwyddiad ar gael ar "Rhaeadr" ar gyfer Cynghorwyr Cyngor Gwynedd ac e-bost i Aelodau Môn.

Bydd yna fapiau o safleoedd posib tai yn y ganolfan Is-Ranbarthol, Canolfannau Gwasanaethol Trefol a Lleol a Phentrefi Gwasanaethol. Y bwriad yw cael gwybodaeth lleol am faterion cynllunio ar gyfer rhain.

Pwyntiau a Godwyd:

- Holwyd pryd fydd canolfannau eraill yn cael eu trafod.
- A oes rôl penodol i'r aelodau yn y cyfarfodydd yma.

Ymatebion

- Rydym yn mynd trwy'r canolfannau dipyn wrth dipyn ac angen ystyried effaith canolfan uwch yn y goeden sy'n methu ymdopi efo'i lefel twf disgwyliedig.

CYFARFOD NESAF – Bore 13eg Rhagfyr yng Nghaernarfon