Gwasanaeth
Democrataidd
Democratig Service
Swyddfa'r Cygnor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

PANEL CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Cofnodion o gyfarfod y Panel a gynhaliwyd ar **17 Hydref 2014**
Ystafell Gynhadledd 1, Llangefni

Presennol: **Cyngor Gwynedd**

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

Cyngor Sir Ynys Môn

Cyng. Lewis Davies
Cyng. Ann Griffith
Cyng. Victor Hughes
Cyng John Arwel Roberts

Swyddogion:

Gareth Jones	Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio & Amgylchedd (CG)
Nia Davies	Rheolwr - UPCC
Bob Thomas	Arweinydd Tîm Tai & Chymunedau – UPCC
Heledd Fflur Jones	Arweinydd Tîm Busnes & Economi - UPCC
Linda Lee	Uwch Swyddog Cynllunio – UPCC
Aled Lewis	Uwch Swyddog Cynllunio - UPCC

Ymddiheuriadau: Cyng. Gethin Glyn Williams (CG)
Cyng. John Pughe Roberts (CG)
Cyng. John Brynmor Hughes (CG)
Cyng. Roberts (CSYM)
Jim Woodcock (CSYM)

1] **YMDDIHEURIADAU**

Fel y nodwyd

2] **DATGANIAD BUDDIANT PERSONOL**

Oherwydd cysylltiadau personol swyddogion efo rhai o’r aneddleoedd o fewn yr Hierarchaeth Aneddleoedd cafwyd y datganiadau o ddiddordeb canlynol a chadarnhawyd nad oedd y swyddogion yma wedi bod yn rhan o’r broses creu'r cynlluniau mewnosodiad ar gyfer rhain:

Anheddle	**Swyddogion efo Datganiad o Ddiddordeb**
Bethesda	Nia Davies, Aled Lewis
Chwilog	Nia Davies
Llanddaniel Fab	Bob Thomas
Llangaffo	Heledd Jones
Llangefni	Heledd Jones, Linda Lee, Aled Lewis
Llangristiolus	Heledd Jones
Llanrug	Bob Thomas
Porthaethwy	Bob Thomas

Cafwyd y datganiad o ddiddordeb canlynol gan Aelodau o’r Panel:

Anheddle	**Swyddogion efo Datganiad o Ddiddordeb**
Caergybi	Cyng. J. Arwel Roberts
Llangaffo	Cyng. Ann Griffith
Llangoed	Cyng. Lewis Davies

Yn ogystal fe gafwyd Datganiad o Ddiddordeb gan Bob Thomas ar gyfer y Polisi Manwl yn ymwneud a Thelathrebu.

3] **MATERION BRYS**

Ni chyflwynwyd unrhyw faterion brys.

4] COFNODION

Cyflwynwyd copi o gofnodion 30 Gorffennaf a 19 Medi 2014 a chytunwyd eu bod yn rhai cywir.

5] DATBLYGU'R CYNLLUN ADNAU

Atodiad A - Polisïau Drafft am Lety Sipsiwn a Theithwyr

Cafwyd cyflwyniad gan Nia Davies yn gosod y cefndir am y ddyletswydd ar yr awdurdodau i baratoi safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr pan mae yna angen yn bodoli. Mae polisi TAI/9 yn gwarchod safleoedd newydd, TAI/9A yn dynodi safleoedd newydd i gyfarch yr angen sydd yn deillio o'r astudiaeth ranbarthol a pholisi TAI/9B ar gyfer unrhyw angen pellach yn ystod oes y Cynllun.

TAI/9 – Gwarchod Safleoedd Presennol

Sylwadau:

- A yw'r ymgynghoriad wedi cymryd lle efo'r ddwy gymuned leol o fewn ardal y Cynllun.
- Cyfarfod diweddar o Gyngor Cymuned Llandygai yn datgan ei gefnogaeth i ymestyniad rhesymol o safle Llandygai.
- Beth sydd yn bwysig yw bod safle yn cael ei redeg yn dda.

Ymatebion:

- Mae'r astudiaeth ranbarthol wedi cynnal arolwg o'r cymunedau lleol ac mae'r Uned mewn trafodaethau efo cymuned Pentraeth.
- Cytuno efo'r pwysigrwydd o redeg safle yn dda a chadw gwahanol gymunedau ar-wahân.

TAI/9A – Dynodi Safleoedd

Esboniwyd heblaw am ymestyniad posib i safle Llandygai gyda ychwanegiad o 5 llain nad oes safleoedd pellach wedi eu hadnabod hyd yma ar gyfer gweddill o'r angen a adnabyddir yn yr astudiaeth ranbarthol. Mae gwaith yn mynd yn ei flaen ar gyfer adnabod safleoedd pellach ac fe adroddir cynnydd ar hyn i gyfarfod mis Tachwedd o'r Panel.

- Dim sylw penodol.

TAI/9B – Safleoedd i Sipsiwn a Theithwyr

- Dim sylw penodol.

Atodiad B – Dosbarthu Unedau Tai

Cafwyd cyflwyniad gan Nia Davies er mwyn atgoffa'r Panel o'r dosbarthiad gofodol arfaethedig o'r unedau tai o fewn ardal ac yn ystod oes y Cynllun a'r asesiadau sy'n dylanwadu ar yr argymhellion. Cyfeiriwyd tuag at bapurau ynghlwm efo'r atodiad oedd yn diweddaru canfyddiadau'r asesiadau sydd hyd yma heb adnabod problemau sylweddol efo'r polisïau manwl a dynodiadau/dosbarthu'r twf.

Sylwadau:

- Pryderu faint o waith ymchwil sydd wedi cymryd lle ar effaith mewnlifiad dros yr 20 mlynedd ddiwethaf ar yr iaith Gymraeg.
- Yr economi sydd yn bwysig er mwyn cadw y bobl ifanc o fewn yr ardal.
- Mae hyd yn oed tai fforddiadwy allan o gyrraedd nifer helaeth o'r gymuned leol a dylid ystyried cefnogi tai symudol/tai pren gan fod y rhain yn rhatach i'w hadeiladu.
- Angen sicrhau bod yna gyfleoedd ar gael i bobl ddychwelyd yn ôl i'r ardal.
- Cau ysgol mewn pentref yn gallu cael effaith negyddol iawn ar yr iaith Gymraeg gan fod pobl leol ddim eisiau aros mewn cymuned heb ysgol.
- Tai rent cymdeithasol sydd ei angen mewn rhai ardaloedd ble na all pobl fforddio prynu tai fforddiadwy.

Ymatebion:

- Wedi cynnal adolygiad o ffigwr twf y cynllun a phlethu'r angen efo cyfleoedd gyflogaeth dros oes y cynllun.
- Mae yna waith ar broffil ardal ac ymchwil trwy arolwg tai ac iaith wedi ei gynnal i asesu effaith posib twf y cynllun ar yr iaith Gymraeg.
- Y math o dai sydd yn cael ei hyrwyddo sydd yn bwysig.
- Rhaid cofio mae hwylusydd yw'r cynllun ar gyfer creu cyfleoedd dwf i gyfarch anghenion ardal y cynllun.
- Efo ail ddatblygu safleoedd ysgol a all gau yn oes y cynllun mae fyny i'r ddau Gyngor benderfynu beth yw ei blaenoriaethau o ran unrhyw ddatblygiad llety preswyl ar y safle a faint o dai fforddiadwy i'w baratoi.

Atodiad C – Newidiadau Arwyddocaol i Bolisïau Manwl

Cafwyd cyflwyniad gan Bob Thomas ar gyfer newidiadau i bolisïau Tai, Ynni Adnewyddol a Thrafnidiaeth a gan Nia Davies ar gyfer polisi Telathrebu.

1] Polisïau Tai

TAI/2 – Isrannu eiddo Presennol

Sylwadau:

- Poeni am yr effaith o golli tai a fflatiau i fyfyrwyr yng nghyffiniau Bangor ac effaith hyn ar y cymunedau leol.
- Poeni am effaith fflatiau'n cael eu trosi'n ystafelloedd sengl a gallu pobl lleol i gael llety, yn enwedig teuluoedd.
- Cytuno efo'r egwyddor o ddelio efo gwahanol rannau o Fangor yn wahanol ond bod yn bwysig cofio mae dim ond ar ran bach o ddatblygiadau isrannu mae cynllunio yn berthnasol.
- Oherwydd llety pwrpasol i fyfyrwyr mae rhai landlordiaid yn dechrau meddwl am osod llety i bobl lleol.
- Sut ydym yn gwybod beth yw prif angen am dai aml-feddaniaeth?

Ymatebion:

- Pwrpas y polisi yma yw cael elfen o reolaeth ar y nifer o'r stoc bresennol sydd yn cael ei ddefnyddio fel llety i fyfyrwyr.
- Yr Uned yn cynnal trafodaethau efo'r Brifysgol er mwyn cael gwell dealltwriaeth o'r anghenion i'r dyfodol.

PS12 – Tai Fforddiadwy

Sylwadau:

- Teimlo bod y ffigwr o rhwng 1,400 i 1,600 o unedau fforddiadwy yn isel o feddwl faint o unedau mae cymdeithasau tai wedi eu hadeiladu dros y blynyddoedd diwethaf.

Ymatebion:

- Hwn yw ffigwr lleiafswm a buasai unrhyw safleoedd pellach gan gymdeithasau tai yn gallu codi'r lefel yma.

TAI/8 = Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

Sylwadau:

- Mae'n bosib y bydd yna broblemau efo cytundebau 106 os yw'r Llywodraeth yn y dyfodol yn newid yr hawliau.
- A ellir newid y diffiniad o dai fforddiadwy?
- Cefnogi mwy o dai fforddiadwy gan fod y stoc yma o dai yn llawn.
- Pris y tir yw'r broblem a oes yna ffordd o osod pris safonol ar blot fforddiadwy?

Ymatebion:

- Rhaid gweithio o fewn y ddeddfwriaeth bresennol wrth baratoi'r Cynllun a delio efo oblygiadau unrhyw newidiadau yn y dyfodol os byddent yn dod i fodolaeth.
- Rhaid cadw i'r diffiniad o dai fforddiadwy fel sydd wedi ei osod o fewn Polisi Cynllunio Cymru a TAN2.

- Bwriad y cynllun yw cefnogi darparu cŷn gymaint o dai fforddiadwy a phosib.
- Nid oes modd yn bresennol i osod pris safonol ar blot fforddiadwy.

TAI/8A – Safle Eithrio yn cynnwys Eithrio Arbennig

Sylwadau:

- Hwn yn newid pwysig iawn oherwydd gostyngiad yn y grant sydd ar gael i adeiladu tai fforddiadwy.

Ymatebion:

- Nodi'r sylw.

TAI/10 i TAI/13 – Tablau Lefel Twf Aneddleoedd Unigol

Sylwadau:

- Faint o hyblygrwydd sydd yn y ffigyrau? Gweld bod Bethesda a Rachub efo ffigwr o 30 uned yn y golofn nifer ychwanegol sydd ei angen.
- Biwmares - Cwestiynu os oes yna gyfleoedd o fewn Biwmares i gymryd y twf disgwyliedig.
- Holwyd os yw'r ffigwr banc tir yn cynnwys dynodiadau CDU Gwynedd.
- Llangaffo - cwestiynu sut mae'r ffigwr twf wedi ei gyrraedd a rhòl y ganolfan oherwydd prinder cyfleusterau yno.
- Clynnog Fawr – Cwestiynu mae dim ond un uned sydd wedi ei gwblhau ers 2011 gan fod yna 8 uned wedi ei gwblhau yno yn eithaf diweddar.
- Llanddona a Llangoed – cwestiynu y gwahaniaeth angen pellach rhwng y ddau gan bod ysgol yn Llanddona wedi cau.

Ymatebion:

- Targedau yw rhain a bydd monitro y cynllun yn gweld sut mae datblygiadau yn digwydd. Ar gyfer Bethesda rhaid sylweddoli bod yna 52 o unedau efo caniatâd presennol yn ogystal ar 30 ychwanegol sydd ei angen.
- Ni all y cynllun ddylanwadu ar unedau sydd efo caniatâd cynllunio presennol.
- Biwmares - mae arolwg capasiti trefol yn adnabod cyfleoedd o fewn y dref.
- Nid yw y banc tir yn cynnwys dynodiadau mewn cynllun yn hytrach yr holl unedau oedd efo caniatâd cynllunio yn Ebrill 2014 yw y ffigwr yma.
- Llangaffo - yn dilyn y gwaith o adnabod cyfleusterau yn yr holl aneddleoedd cawsant sgôr ac ar sail y sgôr yma mae'r lefel twf wedi ei selio. Er bod newidiadau yn digwydd yn gyson i wahanol gyfleusterau rhaid symud ymlaen efo paratoi'r Cynllun. Bydd twf yn y canolfannau yma

yn dal i wasanaethu cyfleusterau megis ysgolion hyd yn oed os oes ysgol ardal newydd wedi ei chreu y tu allan i'r anheddle.

- Clynnog Fawr – cytuno i adolygu ein system monitro i gadarnhau sawl uned sydd wedi ei gwblhau yno ers 2011.
- Llanddona a Llangoed – nodi'r sylw, y rheswm bod angen llai yn Llangoed yw oherwydd bod yna fwy o unedau yn y banc tir.

Atodiad CH – Mapiau Aneddleoedd

Cafwyd cyflwyniad o'r Prif Aneddleoedd efo'r dynodiadau arfaethedig ar gyfer tai a chyflogaeth. Cytunwyd bod aelodau yn adolygu rhain ac yn adrodd yn ôl ar unrhyw faterion i'w trafod ar gyfer cyfarfod mis Tachwedd.

Sylwadau:

- Dim i'w weld bod yna fawr o gyfleoedd o fewn ffiniau datblygu.
- Holwyd os yw'r ffiniau yma yn dilyn argymhellion arolygydd y CDU Gwynedd oedd wedi nodi y dylai ffiniau datblygu cael eu tynnu'n dynn iawn o amgylch anheddau.

Ymatebion:

- Mae'r astudiaeth capasiti trefol wedi adnabod cyfleoedd posib o fewn y canolfannau mwyaf.
- Mae'r ffiniau datblygu yma yn dilyn ffiniau clir sydd yn y gymuned e.e. o amgylch gerddi ayb. Ble yn briodol er mwyn hyrwyddo'r twf disgwyliedig, mae yna leiniau bychan o dir wedi cael eu cynnwys o fewn y ffiniau datblygu.