

Atodiad 2 – Newidiadau Materion sy'n Codi i Bolisi TAI 3

POLISI TAI 3: LLETY DROS DRO GRADDFEA BACH ARDDULL CAMPWS AR GYFER GWEITHWYR ADEILADU DROS DRO

Caniateir cynigion ar gyfer llety dros dro graddfa bach arddull campws ar gyfer gweithwyr adeiladu ~~dros dro~~ (hyd at uchafswm 500 o lefydd gwîâu) ar yr amod eu bod yn ffurfio rhan o'r ateb cyffredinol i ddarparu llety gweithwyr adeiladu dros dro ac y gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod y safle wedi ei leoli o fewn neu yn gyfochrog i ffiniau datblygu Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaethol a'u hadnabyddir o fewn Coeden Aneddleoedd y Cynllun, ac
2. Ei fod yn gymesur o ran graddfa i'r Ganolfan neu'r Pentref Gwasanaethol, ac
3. Na fydd yn rhagfarnu gallu'r Cyngor i gynnal cyflenwad tir parhaus sydd o leiaf 5 mlynedd ar gyfer tai parhaol, neu
4. Mewn amgylchiadau eithriadol, mae'r safle mewn man eraill ar ~~Ynys Môn~~ os:
 - i. gall y datblygwr arddangos fod yna angen hanfodol a brofwyd ar gyfer y nifer a math o lety na ellir ei gwrdd o fewn neu yn gyfochrog i ffiniau datblygu Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaethol yn yr ardal leol unai drwy lety neu safle presennol neu drwy ail-ddefnyddio adeilad presennol;
 - ii. bod y llety yn cael ei ddarparu er mwyn cwrdd ag anghenion llety dros dro gweithwyr;
 - iii. mae'r safle yn hygyrch i lwybrau ludiant cyhoeddus, mannau gwaith, a seilwaith cymdeithasol allweddol, gan hyrwyddo opsiynau teithio cynaliadwy fel bo'n briodol;
 - iv. bod llety o safon dderbyniol a chyfleusterau hamdden ac adloniadol cyfunol digonol yn cael eu darparu ar y safle i gwrdd ag anghenion mwynderol y preswylwyr;
5. Dylai cynigion du mewn neu wrth ymyl ffiniau datblygu ~~Bod y llety wedi ei ddylunio ar gyfer defnydd etifeddiaeth ('legacy') parhaol~~ gael eu llywio gan ystyriaeth o'r defnyddiau etifeddiaeth, fel bod buddsoddi mewn elfennau fel seilwaith, adeiladau, gweithiau ecolegol a thirwedd yn dod â manteision tymor hir oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, bod y Cyngor yn fodlon nad yw defnydd etifeddiaeth yn ymarferol nac yn briodol;
6. ~~Mae'n gyson gyda~~ Bydd y cynnig yn cael ei asesu yn unol â'r polisi hwn ac â Pholisi PCYFF 1 ~~a pholisïau yn gysylltiedig â'r defnydd amgen yn y dyfodol~~ a Pholisi ISA1, ond ni fydd yn ofynnol i gydymffurfio â pholisïau sy'n ymwneud â datblygu llety preswyl parhaol a manwerthu yng nghefn gwlad;
- ~~Os mai'r ddarpariaeth o dai parhaol hunangynhaliol yw'r defnydd etifeddiaeth bwriedir o'r llety, yna bod y cynnig gwneud cyfraniad positif i amcanion tai fforddiadwy'r Cyngor yn unol â gofynion Polisi TAI 9 a Pholisi TAI 10;~~
7. Lle byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau neu ofynion ychwanegol ar gyfleusterau cymunedol presennol (gan gynnwys cyfleusterau gofal iechyd), yn unol â Pholisi ISA1, darperir naill ai cyfleusterau ychwanegol neu gyfraniadau priodol ar gyfer datblygu neu wella cyfleusterau presennol oddi ar y safle o fewn Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaeth, oni bai y gellir dangos y dylai cyfleusterau ategol dros dro gael eu darparu ar y safle;
8. Bod gwelliannau priodol i'r rhwydwaith trafnidiaeth yn cael eu darparu i liniaru effeithiau andwyol ar gymunedau lleol a thwrstiaeth;
9. Nid yw'r Mae'r cynnig yn ~~cyfrannu at greu cymuned gymysg, gynhwysol a chynaliadwy, ac nid yw'n achosi gor-grynhoed o ddefnydd o'r fath yn yr ardal leol neu niwed i amwynder preswyl neu'r ardal o gwmpas;~~

10. Os nad yw defnydd etifeddiaeth arall yn ymarferol, bydd y Cyngor yn mynnu bod adeiladau dros dro yn cael eu symud a

- i. bod y tir wedi'i wasanaethu yn cael ei adael mewn cyflwr boddhaol twt a thaelus ar ôl cael gwared ar y strwythurau yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd i, a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, neu
- ii. bod yr holl gyfleusterau gwaredu gwastraff, ffyrdd, manau parcio a chyfleusterau draenio yn cael eu tynnu oddi ar y safle'n barhaol a bod y tir yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr gwreiddiol yn unol â chynllun gwaith a gyflwynwyd i, a'i gymeradwyo gan i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

~~Bydd caniatâd cynllunio wastad ond yn cael ei roddi yn ddarostyngedig i gyfnod amser penodol er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu'r tueddiad cyffredinol mae'r llety cysylltiol i'r prosiect adeiladu ei angen. Bydd mecanweithiau cynllunio priodol yn cael eu gweithredu er mwyn sicrhau'r defnydd etifeddiaeth a gytunwyd arno.~~

Bydd yn ofynnol i weithredwyr gadw cofrestr o'r holl weithwyr sy'n byw yn y llety ac i wneud y gofrestr hon ar gael ar unwaith, ar gais, i'r Cyngor.

Eglurhad:

~~7.4.23 Mae tai sydd â chyfleusterau sydd wedi eu rhannu yn aml yn cael eu hadnabod fel tai amffeddiannaeth/ tai cartrefi a'u rhennir. Tai amffeddiannaeth/ tai cartrefi a'u rhennir yw fflatiau neu dai sydd wedi eu meddiannu gan fwy nag un aelwyd, ble nad oes gan yr un aelwyd yr unig ddefnydd o'r holl gyfleusterau coginio, ymolchi a tholedau. Mae'r Polisi hwn yn ymwneud ag adeiladu tai amffeddiannaeth/ tai cartrefi a'u rhennir o'r newydd yn hytrach na throsi adeiladau presennol (a fyddai'n berthnasol ar gyfer Polisi TAI2). Mae'r Polisi hwn yn berthnasol ar gyfer llety pwrpasol a'u hadeileddir o'r newydd i lety dros dro a ddarperir i weithwyr adeiladu sydd ei angen mewn cysylltiad â phrosiectau adeiladu ar raddfa fawr, e.e. Wylfa Newydd neu unrhyw waith arall sy'n gofyn am nifer fawr o gweithlu preswyl dros dro /symudol. Bydd angen y llety am 6 mis neu fwy. Bydd y cyfnod yn cael ei gyfyngu i uchafswm amser a gytunir arno gan y Cyngor a bydd amodau o ran adnewyddu'r adeilad / strwythur neu adfer y safle ar ddiwedd y cyfnod. Mae'r Cyngor am roi blaenoriaeth i lety sydd wedi'i gynllunio i ganiatáu newid i ddefnydd etifeddiaeth amgen.~~

~~7.4.23A Byddai'r rhain ddatblygiadau a ddarperir yn arbennig, ar arddull campws, gan gynnwys unedau llety gweithwyr sengl modiwlaid en suite unedau, wedi'u trefnu mewn blociau sy'n rhannu cyfleusterau cymunedol, megis cegin, lle bwyta a lolfa. Byddai'r adeilad modiwlaid yn caniatáu hyblygrwydd i ddiwallu newidiadau yn y galw dros amser.~~

~~7.4.23B Mae'r Cyngor yn ffafrio safleoedd a leolir o fewn neu wrth ymyl y Canolfannau neu Wasanaethau a nodir er mwyn hyrwyddo datblygu cynaliadwy (gan gynnwys mynediad at gysylltiadau cludiant cyhoeddus), integreiddio â chymunedau (oni bai na fyddai graddfa'r datblygiad yn gymesur â'r Ganolfan neu Bentref gwasanaethau), ac i hwyluso defnyddiau etifeddiaeth tymor hir buddiol. Gallai hyn alluogi effeithlonrwydd o ran hygyrchedd i gyfleusterau lles, hamdden ac adloniant yn yr aneddeleoedd agosaf. Lle bo angen ac yn briodol, gallai'r ateb i sicrhau bod gofynion y preswylwyr yn cael sylw gynnwys buddsoddiad i uwchraddio cyfleusterau yn yr aneddeleoedd agosaf. Fel arall, gallai'r safleoedd hyn fod yn fwy hunangynhwysol, gan ddarparu lles, chwaraeon, adloniant a chyfleusterau hamdden ar y safle, yn ogystal â phwyntiau codi gan fysiau ar gyfer y deiliaid. Byddai gwasanaethau eraill, e.e. ffreutur, gwasanaethau gweinyddol, hefyd yn ffurfio rhan o'r datblygiad a gwmpeisir gan y Polisi hwn.~~

~~7.4.23C Dim ond datblygiad hyd at uchafswm o 500 wlaeu ynghyd a chyfleusterau atodol ar gyfer lles, hamdden mae'r Polisi yma yn gyfarch. Bydd cynigion mwy yn cael eu hystyried yn erbyn Polisi PS 9A a pholisïau perthnasol eraill yn y Cynllun.~~

~~7.4.23Ch Tra mai Polisi TAI 3 (a PCYFF 1 a Pholisi ISA1) fyddai'r polisïau perthnasol i'r math hwn o lety dros dro a ddarperir i weithwyr adeiladu, ni fyddai'r Polisi hwn yn berthnasol i gynnig am Dai Parhaol, er enghraifft tai a fyddai yn y lle cyntaf cael eu hisrannu i ganiatáu eu defnydd gan weithwyr adeiladu, ac yna eu haddasu i fod yn gartrefi i deuluoedd neu aelodau~~

eraill o gymunedau lleol. Byddai Polisiâu TAI 14 i TAI 17 yn gymwys i'r math hwn o ddarpariaeth, yn dibynnu ar leoliad y safle, yn ogystal â Pholisiâu perthnasol eraill, e.e. Polisi TAI 9 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy (i'w defnyddio ar ôl eu defnyddio gan weithwyr adeiladu); Polisi ISA 5 - Darparu manau agored mewn datblygiadau tai newydd; Polisi ISA 1 - Darpariaeth Seilwaith. Ni fyddai Polisi TAI3 yn berthnasol ar gyfer unrhyw fath o lety pwrpasol sydd wedi ei ddynodi fel tai myfyrwyr neu sydd wedi eu dynodi ar gyfer ei ddefnyddio gan bobl hŷn neu a fyddai'n addas ar gyfer oedolion ifanc sydd ag incwm cyfyngedig. Mae Polisi TAI 6 yn darparu peth o'r fframwaith ar gyfer ymdrin â chynigion ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol.

7.4.24 Mae gan y math hwn o lety'r potensial i liniaru pwysau ar y stoc o dai rhent preifat neu dai marchnad agored a llety twristiaid mewn cymunedau. ~~Ni fydd Polisi TAI 3 yn berthnasol ar gyfer unrhyw fath o lety pwrpasol sydd wedi ei ddynodi fel tai myfyrwyr neu sydd wedi eu dynodi ar gyfer ei ddefnyddio gan bobl hŷn neu a fyddai'n addas ar gyfer oedolion ifanc sydd ag incwm cyfyngedig. Mae Polisi TAI6 yn darparu peth o'r fframwaith ar gyfer ymdrin â chynigion ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol.~~

7.4.25 Amcan y Polisi hwn yw cyfrannu tuag at gyflawni'r cydbwysedd briodol ~~drwy hwyluso datblygiad tai amfeddiannaeth/ tai a'u rhennir a llety pwrpasol newydd sydd eu o atebion i ymdrin â'r~~ angen i letya nifer fawr o weithwyr adeiladu ~~dros dro~~ a gwrrachod y cyflenwad o dai sydd yn addas ar gyfer cymunedau lleol yn ystod oes y Cynllun.

7.4.26 Gall creu cymunedau cymysg, cynaliadwy a chynhwysol gael ei effeithio'n andwyol ble mae llety pwrpasol ar raddfa fawr i letya gweithwyr adeiladu dros dro yn cael eu cynnig. Mae'r raddfa hon o lety yn creu crynodiad o breswylwyr cymharol dros dro, ac o bosib na fydd hyn yn cael ei gefnogi mewn cymuned sefydledig. Mae pryderon penodol yn gallu cynnwys pwysau ar y gwasanaethau a chyfleusterau sydd yn cwrrd ag anghenion preswylwyr mwy tymor hir, yn enwedig felly cyfleusterau a gwasanaethau allweddol megis meddygfeydd, deintydd, canolfannau hamdden, llyfrgelloedd ac ysgolion. Mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i gefnogi cymunedau preswyl yn ardal y Cynllun. Bydd pob cais am lety gweithwyr dros dro i weithwyr adeiladu yn cynnwys asesiad ar gyfer y cynnig, gan gynnwys:

- i. Asesiad manwl o gydymffurfio ag unrhyw ganllawiau cynllunio atodol perthnasol;
- ii. disgrifiad manwl o'r angen ar gyfer y cyfleuster;
- iii. sut mae'n cydymffurfio â *strategaeth gyhoeddedig yr hyrwyddwr i letya ei weithwyr adeiladu*; gyda Strategaeth Llety Gweithwyr Adeiladu
- iv. manylion o'r pwysau mae'r cynnig yn ei roddi ar seilwaith ffisegol a chymunedol;
- v. maint y budd i'r gymuned leol o'r cynnig; a
- vi. datrysiad dangosadwy ar gyfer diwedd oes strwythur neu adeilad, oni bai y gellir dangos yn glir nad yw defnydd etifeddiaeth yn ddichonol.

7.4.27 Lle mae cynigion ar gyfer llety pwrpasol, ~~tai amfeddiannaeth neu dai gyda chyfleusterau a rennir ar gyfer gweithwyr adeiladu~~ yn debyg o effeithio'n andwyol ar falans y gymuned oherwydd eu graddfa neu yn sgil crynodiad presennol, gall y Cynghorau argeisio mesurau lliniaru mewn perthynas â Pholisi ISA1. ~~Mewn achosion lle mae'r ateb i ymdrin â gofynion y preswylwyr yn ymwneud â darparu cyfleusterau ar y safle, byddai Polisiâu sy'n ymdrin â'r defnydd tir perthnasol yn gymwys (e.e. Polisi MAN 6 Manwerthu yn y Cefn Gwlad; Polisi ISA 2 Cyfleusterau Cymunedol), oni bai bod y cyfleusterau ategol yn adeiladau dros dro a ddyluniwyd ar y cychwyn i gael eu tynnu ymaith o'r safle.~~

7.4.28 Ble na ellir sicrhau mesurau lliniaru, bydd y Cynghorau'n gwrthod cynigion a fydd yn amharu ar gydbwysedd y gymuned neu a fydd yn atal anghenion y gymuned leol rhag cael eu cwrrd.

7.4.29 Bydd y Cynghorau'n disgwyl y bydd y datblygwr yn sicrhau bod unrhyw ddatblygiad y llety pwrpasol ac unrhyw gyfleusterau cysylltiol i'r llety (e.e. cyfleusterau hamdden) yn cael eu datblygu ar sail gynaliadwy a bod ystyriaeth yn cael ei rhoi o'r cychwyn i gynigion nodi'r defnyddiau etifeddiaeth/ defnydd ôl ddefnydd i'w hystyried o'r cychwyn. Ble nad yw defnydd etifeddiaeth derbynol o dan

bolisïau eraill yn ddichonol, ond fod y bwriad fel arall yn dderbyniol, caiff y caniatâd cynllunio ei roi am gyfnod penodol hefo mecanwaith e.e. amod cynllunio neu rwymedigaeth cynllunio / Cytundebau adran 106, i sicrhau bod unrhyw adeiladau dros dro, gwaith, defnydd o'r tir neu ddatblygiadau eraill, yn cael eu clirio oddi ar y safle neu yn dod i derfyn a bod y safle yn cael ei adfer yn unol â chynllun blaenorol sydd wedi ei ganiatáu, neu fod plotiau wedi'i gwasanaethu yn cael eu cadw a bod y dirwedd yn cael ei dirlunio yn unol â chynllun tirlunio sydd wedi ei gytuno. Gall y Cyngor ofyn am bond i sicrhau bod y cynllun tirlunio yn cael ei gynnal.