Gwasanaeth
Democrataidd
Democratic Service
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

PANEL CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Cofnodion cyfarfod y Panel a gynhaliwyd ar **17 Rhagfyr 2015**
Glyder Fawr, Caernarfon

Yn bresennol: **Cyngor Gwynedd**

Cyng. John Brynmor Hughes
Cyng. Dafydd Meurig
Cyng. John Pughe Roberts
Cyng. John Wyn Williams

Cyngor Sir Ynys Môn

Cyng. Lewis Davies
Cyng. Richard Dew
Cyng. Victor Hughes
Cyng. William Thomas Hughes
Cyng. John Griffith

Swyddogion:

Gareth Jones	Rheolwr Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd (dros dro) (CG)
Nia Davies	Rheolwr - Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Heledd Jones	Arweinydd Tîm (Busnes a'r Economi) - UPCC
Linda Lee	Uwch Swyddog Cynllunio (Busnes a'r Economi) - UPCC
Jim Woodcock	Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd

Ymddiheuriadau: Cyng. Gwen Griffith (Gwynedd), Cyng. John Arwel Roberts (CSYM), Cyng. Gethin Williams (Gwynedd – eilydd)

1) YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2) DATGAN BUDDIANT

Datganodd y Cyng. John Wyn Williams fuddiant ar eitem 8, yn benodol gydag unrhyw drafodaeth ynghylch Porthaethwy gan fod ganddo aelodau o'r teulu'n byw yn lleol.

3) MATER BRYS

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion brys.

4) COFNODION

Derbyniwyd.

5) SYLWADAU YNGHYLCH POLISÏAU SY'N YMWNEUD Â PHOLISÏAU CYFLOGAETH O FEWN Y CYNLLUN ADNAU

Gwnaed cyflwyniad gan Heledd Jones er mwyn codi ymwybyddiaeth y Panel o'r prif faterion a godwyd ynghylch cyflogaeth yn ystod Ymgynghoriad y Cynllun Adnau. Ceisiwyd barn y Panel ynghylch ymateb cychwynnol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r sylwadau sy'n ymwneud yn benodol â pholisïau isadeiledd sylweddol, polisïau sy'n hwyluso economi lleol ffyniannus a dynodiadau cyflogaeth y Cynllun.

Rhannwyd yr adroddiad a'r cyflwyniad i'r rhannau a ganlyn:

- Cyd-destun i asesu'r sylwadau
- Y sail dystiolaeth cyflogaeth
- Prif faterion a godwyd yn yr ymateb cychwynnol

Daeth yr adroddiad i'r casgliad nad oedd angen newidiadau sylweddol yn sgil y sylwadau a dderbyniwyd ond byddai angen rhai newidiadau gyda ffocws pendant er mwyn sicrhau y gellid dehongli'r polisïau'n haws.

Pwyntiau a godwyd:

- Yn dilyn y cyhoeddiad ynghylch y newyddion am ddyfodol posib Parc Bryn Cegin, ceisiwyd eglurhad ynghylch defnyddiau amgen safleoedd cyflogaeth a pha mor hyblyg fydd y polisïau wrth ymdrin â cheisiadau o'r fath.

Ymatebion:

- Mae Polisi CYF4 y Cynllun Adnau yn ymdrin â'r mater hwn. Mae'n bwysig cydnabod mai safleoedd cyflogaeth ydy'r safleoedd yn bennaf ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8. Byddai angen tystiolaeth gadarn cyn rhyddhau'r tir ar gyfer defnydd amgen. Yn unol â newid i bolisi a chanllawiau cenedlaethol, bydd y CDLl ar y Cyd yn fwy hyblyg na'r CDU wrth ymdrin â'r mater hwn. Er gwaethaf hynny, byddai'n rhaid i'r defnyddiau amgen gydymffurfio â pholisïau'r Cynllun.

ARGYMHELLIAD

Cefnogodd y Panel y cyfeiriad a nodwyd yn yr adroddiad mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ffurfiol, yn amodol ar y sylwadau a wnaed yn ystod y cyfarfod.

6) SYLWADAU YNGHYLCH POLISI PS13 O FEWN Y CYNLLUN ADNAU

Cyflwynodd Nia Davies yr ail adroddiad ar PS13 (yn dilyn yr adroddiad ar y lefel twf tai a'r iaith Gymraeg ym mis Hydref 2015) er mwyn codi ymwybyddiaeth y Panel am y sylwadau a dderbyniwyd ar Bolisi PS13 (Darpariaeth Tai) yn ystod yr ymgynghoriad ar y Cynllun Adnau. Ceisiwyd barn y Panel ar ymateb cychwynnol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r sylwadau.

Rhannwyd yr adroddiad a'r cyflwyniad i'r adrannau a ganlyn:

- Cyd-destun i asesu'r sylwadau
- Y dystiolaeth sydd gan Gynghorau i gefnogi'r lefel twf tai a adnabuwyd yn y Cynllun Adnau
- Ymateb cychwynnol yr Uned i sylwadau ar y galw am unedau tai

Daeth yr adroddiad i'r casgliad nad oedd angen newidiadau sylweddol yn sgil y sylwadau a dderbyniwyd ond byddai angen rhai newidiadau gyda ffocws pendant er mwyn sicrhau y gellid dehongli'r polisïau'n haws.

Pwyntiau a godwyd:

- Gwnaed sylwadau cyffredinol ynghylch Asesiadau Iaith Gymraeg yn ystod y broses cais cynllunio
- Esboniad o'r gair "churn".
- Beth fyddai'n digwydd i'r lefel twf tai pe na fyddai Wylfa Newydd yn digwydd?
- Ar hyn o bryd, mae nifer o geisiadau cynllunio yn cael eu caniatáu gan y ddau awdurdod. A oes perygl o orddatblygu - a yw'r caniatadau hyn wedi'u hystyried?

Ymateb:

- Mae Polisi SP1 yn darparu fframwaith lleol er mwyn ystyried materion iaith, tra bod Polisi ISA1 yn ymdrin â rhwymedigaethau cynllunio. Byddai Canllaw Cynllunio Atodol yn cael ei baratoi i ddarparu cyfarwyddyd ynghylch dod o hyd i wybodaeth berthnasol fydd ei hangen i asesu effeithiau iaith posib unrhyw ddatblygiad.
- Wrth drosi ffigyrau aelwydydd i niferoedd o anheddau, rhaid ystyried y ffaith fod yna gyflenwad parhaus o dai ar werth ynghyd â thai eraill sy'n wag, ac yn achos ardal y Cynllun, mae nifer o gartrefi gwyliau / ail gartrefi yn bresennol. Mae hyn yn aml yn cael ei ddisgrifio fel "churn" tai - y farchnad dai ar waith.
- Byddai monitro'r Cynllun yn galluogi'r Cyngor i adnabod unrhyw newidiadau sylweddol i amgylchiadau ac mae ar y system angen adolygiad llawn o'r Cynllun i fynd i'r afael â newidiadau o'r fath.
- Cyfnod y Cynllun yw 2011-2026. Mae gwahaniaeth rhwng rhoi caniatâd cynllunio a gweithredu'r caniatâd hwnnw. Bydd y system fonitro flynyddol yn ystyried cyfraddau datblygu yn ardal y Cynllun a gallai sbarduno adolygiad cynnar neu byddai'n rhaid i ganlyniadau'r gwaith monitro gael eu hystyried ar y cam adolygu ffurfiol.

ARGYMHELLIAD

Cefnogodd y Panel y cyfeiriad a nodwyd yn yr adroddiad mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ffurfiol, yn amodol ar y sylwadau a wnaed yn ystod y cyfarfod.

7) SYLWADAU YNGHYLCH POLISI PS15 A'R STRATEGAETH DDOSBARTHU O FEWN Y CYNLLUN ADNAU

Gwnaed cyflwyniad gan Nia Davies i godi ymwybyddiaeth y Panel o'r prif faterion a godwyd ynghylch PS15 (Strategaeth Aneddiadau) a'r dosbarthiad o dai yn ystod Ymgynghoriad y Cynllun Adnau. Ceisiwyd barn y Panel yng nghyswllt ymateb cychwynnol yr Uned i'r sylwadau.

Rhannwyd yr adroddiad a'r cyflwyniad i'r rhannau a ganlyn:

- Y strategaeth ddosbarthu

- Ymateb cychwynnol yr Uned i'r sylwadau ar y strategaeth ddosbarthu

Daeth yr adroddiad i'r casgliad nad oedd angen newidiadau sylweddol yn sgil y sylwadau a dderbyniwyd ond byddai angen rhai newidiadau gyda ffocws pendant er mwyn sicrhau y gellid dehongli'r polisïau'n haws.

Pwyntiau a godwyd:

- Mae prisiau tai mewn nifer o gymunedau yng Ngwynedd wledig allan o gyrraedd y rhan fwyaf o bobl leol felly dylid ymestyn ffiniau datblygu'r pentrefi er mwyn darparu digon o gyfleoedd i bobl ifanc fyw yn eu cymunedau.
- Sut mae sylwadau Dŵr Cymru yn effeithio ar y Cynllun?

Ymateb:

- Mae'r ffiniau datblygu wedi'u tynnu er mwyn adlewyrchu strategaeth y Cynllun, sy'n adnabod rôl pob anheddiad. Mae targed tai mynegol wedi'i osod i bob anheddiad yn seiliedig ar ei rôl a strategaeth y Cynllun i hwyluso marchnad dai fwy cytbwys ac er mwyn adlewyrchu egwyddorion cynaliadwyedd y cynllun. Yn ogystal â safleoedd o fewn ffiniau datblygu mae polisi safleoedd eithriadau yn caniatáu i dai fforddiadwy i bobl leol gael eu hadeiladu ar safleoedd addas yn gyfagos i'r ffiniau datblygu.
- Gellir ymdrin â sylwadau Dŵr Cymru drwy'r broses cais cynllunio. Nid yw'r un o'u sylwadau yn tanseilio Strategaeth y Cynllun.

ARGYMHELLIAD

Cefnogodd y Panel y cyfeiriad a nodwyd yn yr adroddiad mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ffurfiol, yn amodol ar y sylwadau a wnaed yn ystod y cyfarfod.

8) SYLWADAU YNGHYLCH SAFLEOEDD O FEWN Y CYNLLUN ADNAU

Gwnaed cyflwyniad gan Linda Lee i godi ymwybyddiaeth y Panel ar sylwadau'n ymwneud â safleoedd penodol a wnaed yn ystod Ymgynghoriad y Cynllun Adnau. Ceisiwyd barn y Panel yng nghyswllt ymateb cychwynnol yr Uned i'r sylwadau safle-penodol hyn.

Rhannwyd yr adroddiad a'r cyflwyniad i'r rhannau a ganlyn:

- Ystadegau yn ymwneud â'r sylwadau
- Crynodeb o'r prif faterion a godwyd yn ystod ymgynghoriad y Cynllun Adnau
- Ymateb cychwynnol yr Uned i'r sylwadau

Daeth yr adroddiad i'r casgliad nad oedd angen newidiadau sylweddol yn sgil y sylwadau a dderbyniwyd ond byddai angen rhai newidiadau gyda ffocws pendant er mwyn sicrhau y gellid dehongli'r polisïau'n haws.

Pwyntiau a godwyd:

- Bydd llifogydd yn dod yn fater mwy sylweddol yn y dyfodol a rhaid sicrhau bod y CDLl ar y Cyd yn cydnabod hyn.

Ymateb:

- Mae'r Asesiadau Effaith Llifogydd a wnaed gan y cynllun yn ystyried newid yn yr hinsawdd.

ARGYMHELLIAD

Cefnogodd y Panel y cyfeiriad a nodwyd yn yr adroddiad mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ffurfiol, yn amodol ar y sylwadau a wnaed yn ystod y cyfarfod.

8a) DATBLYGIAD ARFAETHEDIG YNG NGHYN SAFLE LAIRDS, LLANFAES

Mewn ymateb i gais gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, dosbarthwyd adroddiad i aelodau'r Panel yn amlinellu ymateb y Cyngor i wrthwynebiad a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori am y Cynllun Adnau ynghylch eithrio cyn safle Lairds, Llanfaes o'r Cynllun. Mae'r gwrthwynebwr yn ceisio clustnodi'r tir fel safle datblygiad defnydd cymysg (defnyddiau addysgiadol, tai, masnachol, cyflogaeth a hamdden posib). Rhoddwyd cyfle i'r Aelodau ddarllen yr adroddiad cyn y drafodaeth. Amlygodd yr adroddiad y prif faterion ynghylch cynnwys y safle ar gyfer dibenion defnydd cymysg o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r risgiau ynghlwm wrth wneud hynny. Ystyriodd yr adroddiad oblygiadau'r holl ddefnyddiau arfaethedig ar gyfer strategaeth a pholisïau unigol y Cynllun Adnau ar ffurf dadansoddiad RAG. Mae'r dadansoddiad yn datgelu nad yw elfennau preswyl y bwriad yn cydymffurfio â Strategaeth a pholisïau'r Cynllun yn y fath fodd a ystyriwyd oedd yn tanseilio cyfanrwydd y Cynllun. Heb ragfarn, ystyriwyd y gallai'r Cynllun hwyluso bwriadau oedd ynghlwm â datblygiadau diwydiannol, hamdden neu lety ymwelwyr, heb glustnodiad. Roedd swyddogion o'r farn nad oedd tystiolaeth gadarn i gadarnhau'r gwrthwynebiad ynghylch eithrio'r safle o'r Cynllun ar gyfer y math o ddatblygiadau defnydd cymysg a ddisgrifir yn y sylwadau. Mae'r adroddiad hefyd yn nodi pryderon y byddai'r Cynllun yn pennu lleoliad ysgol newydd cyn proses ar wahân oedd ynghlwm â'r Rhaglen Moderneiddio Ysgolion. Atgoffwyd yr aelodau am adroddiad Arolygwr blaenorol ynghylch datblygu'r safle ar gyfer tai. Yn gyffredinol, daeth yr adroddiad i'r casgliad bod clustnodiad y safle'n cynrychioli newid sylfaenol i'r Cynllun, a gallai arwain at gyfarwyddyd gan Arolygwr i dynnu'r Cynllun yn ôl.

Esboniodd y Pennaeth Gwasanaeth y gwnaed cais am yr adroddiad fel eitem ychwanegol gan fod ailddatblygu'r safle yn rhoi cyfle pwysig i alluogi Cyngor Sir Ynys Môn gyflwyno datblygiad sy'n cydymffurfio â'r strategaeth gorfforaethol, h.y. ysgol newydd a llety gofal ychwanegol newydd, ar safle tir llwyd sylweddol. Y Cyfarwyddwr Corfforaethol ar gyfer Datblygu Cynaliadwy sydd wedi bod yn arwain ar y mater gan fod y cynigion sector gyhoeddus yn flaenoriaethau pwysig yn y Cynllun Corfforaethol. Er gwaethaf hynny, roedd rhaid bod yn ofalus i sicrhau na fyddai cynnwys y safle'n tanseilio'r Cynllun. Er gwaethaf trafodaethau ynghylch potensial y safle i gyflwyno datblygiad allweddol, awgrymwyd bod y gwrthwynebwr wedi methu ymdrin â'r prif faterion.

Pwyntiau a godwyd

- A fyddai clustnodi Lairds fel safle defnydd cymysg yn golygu gorfod dechrau holl broses y Cynllun eto?
- Pe byddai modd hwyluso elfennau o'r bwriad gan y Cynllun, nid oedd hi'n eglur pam byddai clustnodi'r safle felly'n tanseilio'r Cynllun.
- Cwestiynwyd gallu Biwmares i gyflwyno'r twf tai arfaethedig ar gyfer yr anheddiad.
- Gwnaed sylw a oedd yn cyfeirio at y ffaith fod y safle yn safle tir llwyd sylweddol a fyddai'n addas ar gyfer datblygu, yn amodol ar sicrwydd ynghylch halogiad ar y safle. Er hynny, roedd y Cynllun wedi cyrraedd cam mor bell ac ni fyddai ei gynnwys yn werth tanseilio'r Cynllun ar gost sylweddol i'r ddau awdurdod. Mynegwyd pryderon hefyd ynghylch p'un a fyddai'r safle yn darparu tai fforddiadwy i gymunedau lleol - mae diffyg tai sy'n addas ar gyfer aelwydydd lleol yn fater allweddol yn lleol.

Ymateb

- Roedd y swyddogion wedi trafod senario gyda swyddog o Lywodraeth Cymru ble byddai newid i'r Cynllun yn golygu clustnodi'r safle ar gyfer datblygu, a fyddai'n golygu nifer sylweddol uwch o dai na nodwyd yn strategaeth y Cynllun er mwyn canfod a fyddai Arolygwr yn ei ystyried yn newid â ffocws iddo neu'n newid sylfaenol. Ystyriwyd y byddai'n cael ei weld fel newid sylfaenol i'r Cynllun gan y byddai'r strategaeth ofodol a'r strategaeth tai yn cael eu tanseilio. Felly roedd risg gwirioneddol na fyddai'r Arolygwr yn medru mynd â'r Cynllun yn ei flaen drwy'r Archwiliad.

  Ymhellach, ystyriwyd y byddai gan Gyngor Sir Ynys Môn fwy o reolaeth dros y math o ddatblygiad y gellid ei ddarparu ar y safle pe na fyddai'n cael ei glustnodi.

- Esboniwyd bod yr elfen breswyl yn faen tramgwydd allweddol. Gan nad oedd unrhyw sicrwydd y byddai'r Rhaglen Moderneiddio Ysgolion yn golygu y byddai'r safle'n cael ei ddewis ar gyfer ysgol newydd ac nad oedd y gwrthwynebiad yn medru dangos unrhyw sicrwydd ynghylch elfennau eraill, roedd risg gwirioneddol y byddai safle mawr yn cael ei glustnodi a fyddai'n cael ei hyrwyddo ar gyfer tai. Hyd yn oed gyda rhan ohono'n cael ei ddefnyddio ar gyfer ysgol newydd byddai darn mawr o dir o hyd a fyddai'n elwa o glustnodiad heb ei gadarnhau. Gan fod Strategaeth Ofodol y Cynllun yn ceisio rheoli datblygiad yn ofalus mewn clystyrau ac wrth eu hymyl, ni fyddai unrhyw ddatblygiad sy'n fwy na dwy uned tai fforddiadwy yn cydymffurfio â'r Cynllun.

- Mae'r gwrthwynebwr wedi nodi na fyddai'n bosib i Fiwmares gyflawni'r twf arfaethedig ar gyfer y ganolfan gwasanaeth leol, fodd bynnag, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r datganiad hwn. Pe byddem wedi derbyn tystiolaeth gadarn nad oedd modd i Fiwmares gyflawni'r twf arfaethedig, yna, yn unol â'r strategaeth ofodol byddai'r diffyg felly'n cael ei ailddosbarthu i aneddiadau sydd uwch i fyny'r hierarchaeth aneddiadau yn sgil eu buddion cynaliadwyedd sy'n wahanol i Lanfaes, sy'n cael ei gydnabod fel clwstwr. Cyfeiriwyd hefyd at benderfyniad diweddar y Pwyllgor Cynllunio i adnewyddu caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad tai ar safle Casita.

Sylwadau cyffredinol

- Cydnabuwyd y ffaith y gwelir y safle fel un strategol bwysig, fodd bynnag, cwestiynwyd cynhwysiad arfaethedig y safle ar gam mor allweddol o'r broses o baratoi'r cynllun. Pam na thrafodwyd y mater yn ystod camau cychwynnol proses paratoi'r Cynllun?

9) SYLWADAU YNGHYLCH AMRYWIOL FATERION O FEWN Y CYNLLUN ADNAU

Gwnaed cyflwyniad gan Nia Davies i ddiweddaru'r Panel ar faterion sydd eisoes wedi'u codi yn ystod cyfarfodydd blaenorol ac i godi ymwybyddiaeth am sylwadau pellach ar rai materion sydd eisoes wedi'u cyflwyno mewn cyfarfodydd blaenorol.

Mae'r rhain yn cynnwys:

- Polisi TAI18 – Clystyrau
- Polisi ADN1 – Ynni Adnewyddadwy
- Polisi TAI9 – Tai Fforddiadwy
- Polisi TAI5 – Tai Marchnad Leol
- Polisi TAI3 – Llety Pwrpasol Newydd ar gyfer Gweithwyr Adeiladu Dros Dro

Daeth yr adroddiad i'r casgliad nad oedd angen newidiadau sylweddol yn sgil y sylwadau a dderbyniwyd ond byddai angen rhai newidiadau gyda ffocws pendant er mwyn sicrhau y gellid dehongli'r polisïau'n haws.

Pwyntiau a godwyd:

- Mae Cytundebau Adran 106 yn rhwystr sylweddol i sicrhau morgais. A all y broses cynllunio wneud rhywbeth i leddfu'r mater hwn?
- Yng Ngwynedd, mae nifer o geisiadau i ddileu a106 wedi'u caniatáu.

Ymateb:

- Mae Adran 106 yn fecanwaith a dderbynnir i sicrhau tai fforddiadwy angen lleol, a bwrw bod y rhwymedigaeth yn bodloni'r profion. Ni ellir gwneud hyn drwy amod cynllunio.
- Ceir enghreifftiau ble bo cyfyngiadau cynllunio wedi'u codi ond mae'r rhain yn ymwneud â chaniatadau hŷn ynghylch tai angen lleol. Nid yw'r sail polisi ar gyfer y cyfyngiadau hyn yn ei lle bellach ac nid ydynt yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol. Nid oes yr un

cytundeb a106 wedi'i dynnu oddi ar dŷ y rhoddwyd caniatâd iddo dan y Cynllun Datblygu Unedol.

10) DYDDIAD A LLEOLIAD Y CYFARFOD NESAF

Cynhelir y cyfarfod nesaf am 10am ar 29 Ionawr 2016, yn Siambr Dafydd Orwig, Caernarfon.