Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democrataidd
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

Dyddiad ac Amser

2.00 y.h., DYDD GWENER, 26AIN HYDREF, 2018

*** Bydd y cyfarfod o'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn dilyn y cyfarfod yma ***

Lleoliad

Ystafell Bwyllgor 1 - Swyddfeydd y Cyngor, Cyngor Mon, Llangefni LL77 7TW

Pwynt Cyswllt

Nia Haf Davies

01286 679890

niahafdavies@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 19 Hydref 2018)

PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD

AELODAETH

GWYNEDD

Y Cynghorwyr

John Brynmor Hughes,
Berwyn Parry Jones, Dafydd Meurig, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts,
Paul Rowlinson, Owain Williams

YNYS MÔN

Y Cynghorwyr

Richard Dew, John Griffith,
Kenneth P Hughes, Richard O. Jones, Bryan Owen,
Nicola Roberts, Robin Williams

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION 4 - 6

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd, a gynhaliwyd ar 21 Medi, 2018, fel rhai cywir.

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYMYSGEDD TAI – DRAFFT TERFYNOL 7 - 59

Cyflwyno adroddiad gan y Rheolwr Cynllunio (Polisi)

6. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: ATYNIADAU A LLETY I DWRISTIAID – YR ADRODDIAD YMGYNGHORI 60 - 90

Cyflwyno adroddiad gan Uwch Swyddog Polisi Cynllunio

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

10:00 yb, 21 Medi 2018

Hywel Dda, Caernarfon

Presennol:

Cyngor Sir Ynys Môn
Cyng. Richard Dew (Cadeirydd)
Cyng. John Griffith
Cyng. Richard Owen Jones

Cyngor Gwynedd
Cyng. Berwyn Parry Jones
Cyng. John Pughe Roberts
Cyng. Paul Rowlinson
Cyng. Owain Williams

Swyddogion:

Nia Haf Davies	Rheolwr – UPCC
Gareth Jones	Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (CG)
Dewi Francis Jones	Prif Swyddog Cynllunio (CSYM)
Rhun ap Gareth	Uwch Gyfreithiwr (CG)
Linda Lee	Uwch Swyddog Cynllunio – UPCC
Rhodri Owen	Uwch Swyddog Cynllunio - UPCC

Ymddiheuriadau:

Cyng. John Brynmor Hughes (CG)
Cyng. Dafydd Meurig (CG)
Cyng. Kenneth P Hughes (CSYM)
Cyng. Nicola Roberts (CSYM)
Cyng. Robin Williams (CSYM)
Cyng. Bryan Owen (CSYM)

1. YMDDIHEURIADAU

Ymddiheuriadau fel y nodwyd uchod

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

3. MATERION BRYS

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion brys

4. COFNODION

Derbyniwyd cofnodion Pwyllgor a gynhaliwyd ar 22 Mehefin 2018 fel y rhai cywir.

5. ARDOLL SEILWAITH CYMUNEDOL

Cafwyd cyflwyniad gan Nia Haf Davies a oedd yn rhoddi diweddariad o ran yr Ardoll Isadeiledd Cymunedol (CIL) gan gynnwys felly diweddariad o'r sefyllfa yng Nghymru o dan y drefn ddatganoledig a'i ddyfodol yn y cyd-destun cenedlaethol.

Eglurwyd fod yr Ardoll yn dâl cynllunio a gyflwynwyd gan Ddeddf Cynllunio 2008 fel arf ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr i helpu i gyflawni seilwaith i gefnogi datblygu eu hardal. Mae bellach wedi ei ddatganoli i Lywodraeth Cymru.

Gofynwyd am yr hawl i ohirio proses o baratoi CIL hyd nes ceir arweiniad clir ynglyn â dyfodol CIL yng Nghymru. Gellir adrodd yn ôl i'r Pwyllgor hwn unwaith y ceir yr arweiniad hwn.

Mater a godwyd:

- Pryd fydd Llywodraeth Cymru yn edrych ar y mater hwn?

Ymateb:

- Nid yw'r Llywodraeth wedi rhoi amserlen i gwblhau'r gwaith. Bydd hyn yn waith manwl ac yn golygu newid mewn deddfwriaeth.

<u>Penderfyniad</u> – Derbyn yr argymhelliad i ohirio'r broses o baratoi CIL hyd nes ceir arweiniad clir ynglyn â dyfodol CIL yng Nghymru.

6. CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL DRAFFT YMGYNGHOROL

<u>ATODIAD 1 - CCA LLECYNNAU AGORED MEWN DATBLYGIAD PRESWYL NEWYDD</u>

Cafwyd cyflwyniad gan Linda Lee yn rhoddi diweddariad o'r Canllaw hwn ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 17 Gorffennaf 2018.

Materion a godwyd:

- A ddylai llefydd chwarae plant gwrdd â safon penodol bod yn rhan or canllaw?
- Hoff o'r gofyniad ym mharagraff 2.2.5 sydd yn nodi y bydd y Cyngor yn gofyn am gyfiawnhad gan yr ymgeisydd ar gyfer cynigion sydd â dwysedd is, er mwyn sicrhau nad yw ceisiadau yn ceisio osgoi'r lefel trothwy o 10 neu ragor o anheddau ar gyfer darparu llecynnau agored, mewn achosion lle bo angen am ddarpariaeth o'r fath yn yr ardal.

Ymateb:

- Rhaid i phob llecyn chwarae gwrdd â safonau cenedlaethol felly nid oes angen cynnwys y mater yn y CCA.
- Nodi'r sylw

Penderfyniad:

Cymeradwyo cyhoeddi'r Canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus

ATODIAD 2 - CCA TAI MARCHNAD LLEOL

Cafwyd cyflwyniad gan Rhodri Owen yn rhoddi diweddariad o'r Canllaw hwn ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 17 Gorffennaf 2018.

Nodwyd mai un newid i'r Canllaw gwreiddiol, yn dilyn trafodaethau hefo adrannau Cyfreithiol y ddau Gyngor, ydy ymestyn y cyfnod marchnata'r eiddo i 12 wythnos yng nghamau 1 a 2.

Materion a godwyd:

- A ellir cynyddu maint ôl troed tai marchnad lleol os fydd pobl angen swyddfa adref?
- A fydd uchafswm ar bris adeiladu neu gwerthu'r tŷ?
- Faint o dystiolaeth sydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno ac faint o fanylder bydd y Cynghorau yn mynd iddo i asesu'r tystiolaeth? Beth fu'n digwydd os ar ôl i'r tŷ cael ei adeiladu bod y tystiolaeth yn anghywir?
- A fydd gan ddatblygwyr hawl i godi tai a'u gwerthu ymlaen i bobl gymwys?

Ymateb:

- Swyddfa adref yn ran o ôl troed y tŷ a dim yn ofod ychwanegol. Dyma ydi'r drefn waeth pa fa fath o dy ydi o, gan gynnwys tai fforddiadwy. Gellir defnyddio unrhyw ystafell neu ran o ystafell fel swyddfa..
- Ni fydd uchafswm ar bris adeiladu neu werthu'r tai marchnad lleol. Fel rhai tai fforddiadwy neu amaethyddol byddant yn 'fforddiadwy' i'r sawl sydd a chysylltiad lleol drwy eu dyluniad.
- Nid yw'r Gwasanaeth Cynllunio eisiau gwneud y broses o gyflwyno ceisiadau yn fwy cymhleth ond mae rhaid sicrhau fod ymgeisydd yn gymwys i fyw mewn tŷ marchnad lleol. Felly mae'n bwysig cael tystiolaeth cadarn. O ran pobl yn cyflwyno tystiolaeth gwallus yn fwriadol adeg cyflwyno cais cynllunio, bydd modd cymryd camau gorfodaeth yn eu herbyn a allai olygu mynd a phobl i llys oherwydd bod nhw wedi twyllo'r system gynllunio.
- Bydd adeiladwyr yn gallu adeiladu'r tai marchnad lleol ond, fel tai fforddiadwy, bydd rhaid i'r tai gael eu meddiannu gan bobl sy'n cwrdd â'r gofynion perthnasol. Bydd y caniatâd cynllunio a fydd yn destun amod neu gytundeb 106 yn sicrhau hynny.

Penderfyniad:

Cymeradwyo cyhoeddi'r Canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus

DIWEDD Y CYFARFOD.

EITEM 5

CYFARFOD	**Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd**
DYDDIAD	**26 Hydref 2018**
ENW	**Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai (drafft terfynol)**
PWRPAS	**Ystyried a chymeradwyo'r ymateb arfaethedig i sylwadau am y Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai a mabwysiadu'r Canllaw hwn**
ARGYMHELLIAD	**Bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r ymateb arfaethedig i sylwadau am y Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai a mabwysiadu'r Canllaw hwn**
AWDUR	**Rheolwr Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn**

1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwymo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno:

i. Adroddiad am ymgynghoriad cyhoeddus ynglŷn â'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Atodiad 1);
ii. Copi drafft terfynol o'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Atodiad 2).

2. Yr ymgynghoriad cyhoeddus a'r Canllaw drafft terfynol

2.1 Cafodd Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai drafft ymgynghorol ei lunio yn gynharach eleni ar sail ymgynghori gyda swyddogion perthnasol yn y ddau Gyngor a'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a derbyn cymeradwyaeth gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 26 Ebrill 2018.

2.2 Bu ymgynghori cyhoeddus ar gynnwys y ddogfen ddrafft honno rhwng 17 Mai a 28 Mehefin, 2018. Mae'r Adroddiad Ymgynghori Cyhoeddus a welir yn Atodiad 1 yn cofnodi'r sylwadau a dderbyniwyd a'r ymateb iddynt. Mae'r Canllaw a welir yn Atodiad 2 wedi ei ddiwygio yn sgil yr ymgynghori, gan gymryd rhai o'r materion a godwyd i ystyriaeth.

3. Asesiad Cynaliadwyedd ac Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

3.1 Cynhaliwyd asesiad sgrinio i benderfynu ai peidio os dylai'r Canllaw hwn fod yn destun Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) yn unol â Chyfarwyddeb Ewropeaidd 2001/42/EC ac Asesiad Amgylcheddol o Gynlluniau a Rhaglenni Rheoliadau 2004 cysylltiedig. Mae Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARHC) o gynlluniau a rhaglenni a allai effeithio ar safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol yn un o ofynion y Gyfarwyddeb Cynefinoedd (92/42/EEC). Felly, cafodd y Canllaw ei asesu i benderfynu a oedd angen asesiad priodol llawn yn ofynnol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

3.2 Oherwydd bod y Canllaw yn cefnogi polisïau a fuodd yn destun AAS y casgliad oedd nad oedd angen i'r Canllaw fod yn destun AAS. Fe gafodd polisïau'r Cynllun eu hasesu o dan y Rheoliadau Cynefinoedd ac fe ddaethpwyd i'r casgliad nad oedd angen Asesiad Priodol o'r Cynllun. Oherwydd bod y Canllaw yn cefnogi rhai o'r polisïau hynny, fe ddaeth yr asesiad sgrinio a gyfeirir ato ym mharagraff 3.1 uchod i gasgliad nad oedd angen Asesiad Priodol o'r Canllaw.

3.3 Yn unol â'r prosesau ar gyfer y Rheoliadau a enwir uchod cafodd yr asesiadau sgrinio eu gyrru i Gyfoeth Naturiol Cymru a CADW, sef y cyrff statudol amgylcheddol penodol. 'Roedd rhaid i'r cyrff yma fynegi eu barn o fewn cyfnod 5 wythnos.

3.4 Mae'r broses hwn wedi arwain at benderfyniad bod asesiadau sgrinio'r Cynghorau yn gywir, ac, felly, nid oes angen AAS ac Asesiad Priodol o'r Canllaw. Caiff Datganiad Sgrinio ei gyhoeddi yn unol â hynny.

4. Camau nesaf

4.1 Ar ôl i'r Canllaw gael ei fabwysiadu fe fydd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol.

4.2 Bydd copi o'r Canllaw terfynol ar gael i'w weld ar wefannau'r ddau Gyngor a chopi caled i'w weld yn swyddfeydd y ddau Wasanaeth Cynllunio a swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

4.3 Bydd copi o'r Adroddiad Ymgynghori Cyhoeddus ar gael i'w weld ar wefannau'r ddau Gyngor a chopi caled i'w weld yn swyddfeydd y ddau Wasanaeth Cynllunio a swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

4.4 Bydd copi o'r Datganiad Sgrinio'r Asesiad Cynaliadwyedd a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd i'w weld ar wefannau'r ddau Gyngor a chopi caled i'w weld yn swyddfeydd y ddau Wasanaeth Cynllunio a swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

4.5 Byddwn yn rhoi gwybod i pawb ddaru gyfrannu i'r ymgynghoriad cyhoeddus am y penderfyniad i fabwysiadu'r Canllaw.

5. Argymhelliad

5.1 Gofynnir i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd gymeradwyo'r ymateb arfaethedig i sylwadau am y Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Atodiad 1) a mabwysiadu'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai a welir yn Atodiad 2.

ATODIADAU:

Atodiad 1: Adroddiad Ymgynghori Cyhoeddus am y Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai
Atodiad 2: Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai drafft terfynol

Eitem 5: Atodiad 1

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYMYSGEDD TAI

YR ADRODDIAD YMGYNGHORI

HYDREF 2018

Cynnwys

1.0 CEFNDIR 3

Pwrpas Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) .... **Gwall! Dalennod heb ei diffinio.**

Y Cyd- destun Polisi

Yr angen am Ganllaw Cynllunio Atodol

Satws y Canllaw Cynllunio Atodol

2.0 ADRODDIAD YMGYNGHORI CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYMYSGEDD TAI 4

Ymgynghoriad cyhoeddus

ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A'R YMATEB IDDYNT 6

1.0 CEFNDIR

Pwrpas Canllaw Cynllunio Atodol (CCA)

1.1 Pwrpas y Canllawiau hyn yw:

- Cynorthwyo ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sydd yn cyd-fynd gyda polisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol.

Y Cyd-destun Polisi

Y Cynllun Datblygu Lleol

1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dyraniadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:

- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar-ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n darparu amrediad o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion y Polisi.

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd ac ni allant newid polisïau'r Cynllun.

1.7 Ar ôl ei fabwysiadu dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

2.0 ADRODDIAD YMGYNGHORI CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYMYSGEDD TAI

2.1 Mae yna angen pendant nid yn unig i wella fforddiadwyedd cartrefi yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol, ond i gyfrannu hefyd at nifer o allbynnau sy'n cynnwys:

i. cartrefi o safon dda sydd wedi cael eu dylunio'n dda a'u hadeiladu i safon uchel, sy'n cynnwys dyluniad cynaliadwy;
ii. cymysgedd o dai marchnad a thai fforddiadwy er mwyn cefnogi'r aelwydydd amrywiol sy'n byw mewn trefi a phentrefi;
iii. datblygiadau tai mewn llefydd priodol lle gellir cael mynediad i ystod dda o gyfleusterau cymunedol a lle gellir cyrraedd cyfleoedd gwaith, gwasanaethau ac isadeiledd allweddol yn rhwydd.

2.2 Mae'r Awdurdodau am wneud y mwyaf o'u pwerau cynllunio i gael tai newydd priodol yn ardal y Cynllun. Mae'r Awdurdodau felly eisiau gwneud yn siŵr bod math, maint a deiliadaeth tai sy'n cael eu hadeiladu yn addas ac yn rhoi cyfle i bobl sydd angen cartref parhaol yn ardal y Cynllun fyw mewn cartref o safon sy'n diwallu eu hanghenion..

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus

2.3 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn am ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 26 Ebrill 2018. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion o Uned Rheolaeth Datblygu ac Adrannau Tai'r ddau Awdurdod. Cyn hyn, a cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 22 Mawrth 2018.

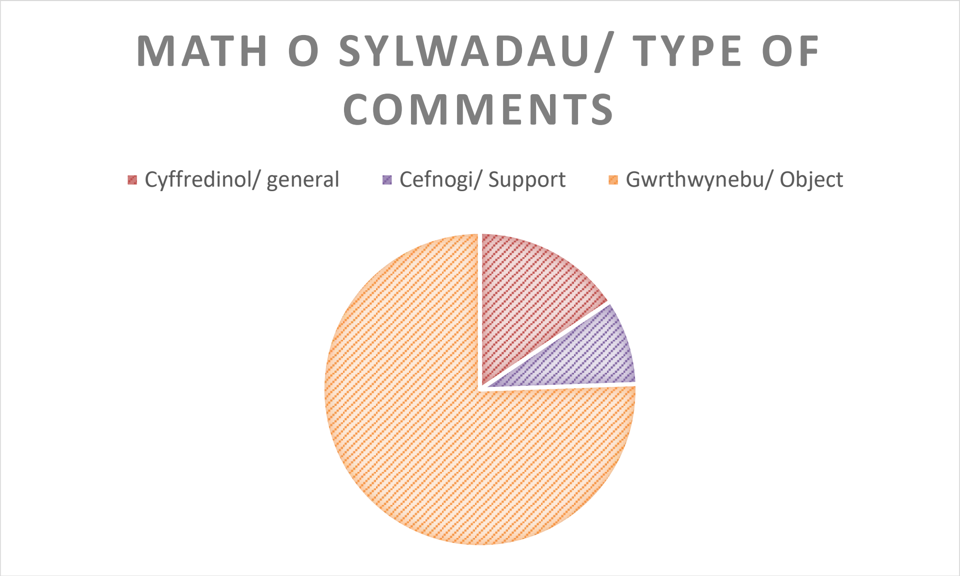
2.4 'Roedd y CCA yn destun ymarferiad ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 17 Mai a 28 Mehefin, 2018.

2.5 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gynghorwyr, Cynghorau Cymuned, ymgynghorwyr statudol, awdurdodau cyfagos, asiantau cynllunio, cwmnïau adeiladu tai. Roedd copïau caled o'r CCA hefyd ar gael i'w darllen ym mhob llyfrgell cyhoeddus, prif swyddfa Cyngor Ynys Môn yn Llangefni ac yn Siop Gwynedd (Caernarfon, Dolgellau a Phwllheli).

2.6 'Roedd nifer o ffyrdd gwahanol i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, yn cynnwys:

- Ffurflen ryngweithiol ar-lein (crëwyd a rheolwyd gan Uned Ymchwil Cyngor Gwynedd)
- Ffurflen ymateb ar-lein mewn Word a pdf - ar gael ar y ddwy wefan a chopïau papur ar gael yn holl lyfrgelloedd a Siop Gwynedd. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.
- E-bost
- Llythyr

2.7 Derbyniwyd cyfanswm o 45 o sylwadau: 7 sylwad cyffredinol, 4 yn cefnogi a 34 yn gwrthwynebu.



2.8 Mae’r adran a ganlyn yn crynhoi’r sylwadau a dderbyniwyd, yn cynnwys ymateb y Cyngor i'r sylwadau hynny a phan fo'n briodol, yn argymell unrhyw newidiadau sydd eu hangen i'r CCA yn sgil y sylwad.

ATODIAD 1 – CRYNODEB Y SYLWADAU A DDERBYNWYD A’R YMATEB IDDYNT

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
1.1 (i)	6	Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn	Cyfeirio hefyd at dai sydd yn hygyrch neu 'lifetime homes'	Derbyn y sylw. Awgrymu ychwanegu at y testun yn unol â'r sylw: "cartrefi o safon dda sydd wedi cael eu dylunio yn dda a’u hadeiladu i safon uchel, sy’n cynnwys dyluniad cynaliadwy, gwella mynediad i rai grwpiau, e.e. pobl gydag anghenion gofal neu anghenion am eiddo hygyrch, sy'n addas gydol oes (Tai Gydol Oes)”
1.1	17	Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a Mon, Grwp Cartrefi ar gyfer Pobl Leol	Efallai y gellid ychwanegu 'cymunedau cymysg a chytbwys'	Derbyn y sylw ac awgrymu newid y frawddeg yn unol â'r sylw. "Mae’r Awdurdodau yn cydnabod pwysigrwydd creu cymunedau cynaliadwy, cynhwysol, nodedig, cymysg a chytbwys ym mhob rhan o ardal y Cynllun Datblygu Lleol, boed yn drefi neu bentrefi."
1.1 (i)	18	Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a Môn, Grŵp Cartrefi ar gyfer Pobl Leol	Cyfeirio at wella mynediad i rai grwpiau, e.e. pobl gydag anghenion gofal neu anghenion am eiddo hygyrch.	Derbyn y sylw. Awgrymu newid y frawddeg i gyfeirio at y materion a godwyd. "cartrefi o safon dda sydd wedi cael eu dylunio yn dda a’u hadeiladu i safon uchel, sy’n cynnwys dyluniad cynaliadwy, gwella mynediad i rai grwpiau, e.e. pobl gydag anghenion gofal neu anghenion am eiddo hygyrch, sy'n addas gydol oes (Tai Gydol Oes);"
1.1 iii	26	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'datblygu tai mewn llefydd priodol'…. Mae lleoliad y tai y mae Cyngor Gwynedd yn gobeithio eu codi ym Mhenrhyndeudraeth yn hollol anaddas - tir yn gorsiog ac	Nodi'r sylw. Fodd bynnag, nid yw'r wybodaeth a roddwyd yn y sylw yn berthnasol i gynnwys y CCA. Mae'r cyflenwad o dir ar gyfer tai a roddir i Benrhyndeudraeth wedi cael ei

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
			mae'n safle peryglus o ran y drafnidiaeth a'r cynnydd mawr fydd yn y drafnidiaeth.	gadarnhau yn Strategaeth a Pholisïau'r Cynllun, a fuodd yn destun Archwiliad Cyhoeddus cyn cafodd y Cynllun ei fabwysiadu. Nid rôl CCA ydi cyflwyno polisi newydd neu newid polisïau cyfredol. Dim newid
1.10	13	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Mae hwn yn dweud y "dylid ystyried cymysgedd o dai yn gynnar yn y broses o lunio datblygiad'. Er mwyn gwarchod y gwead cymunedol a thrwy hynny ddiogelu'r Gymraeg boed y tai yn rhai marchnad agored neu'n dai fforddiadwy, rhaid sicrhau eu bod yn diwallu angen lleol (cymunedol) a bod eu prisiau o fewn cyrraedd incwm aelwydydd pobl leol. Ar sail gwaith ymchwil manwl yn unig y mae darganfod yr angen, sef creu rhestr o'r gwahanol fathau o dai y 'tystiolaethwyd' bod angen diamheuol ar y gymuned amdanyn nhw.	Nodi'r sylw. Mae paragraff 1.9 yn cyfeirio at rannau eraill o'r CCA, sydd yn rhestru ffynonellau o wybodaeth a'r dystiolaeth a fydd yn ddisgwyliedig i ymgeisydd roi sylw iddynt yn y cyfnod cyn cyflwyno cais cynllunio ac i'w gofnodi adeg cyflwyno'r cais cynllunio. Dim newid
1.2	28	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i gynorthwyo pobl leol na all fforddio prynu neu rentu tai ar y farchnad agored.' Pa sicrwydd sydd yna y bydd Cyngor Gwynedd yn cadw'i air ar hyn? Mae angen gwybodaeth fwy manwl o lawer yn egluro sut y mae'r Cyngor yn bwriadu cyflawni'r 'ymrwymiad' yma.	Nodi'r sylw. Mae gweddill paragraff 1.2 yn rhoi gwybodaeth ddigonol o fewn cyd-destun y CCA am rôl y Cynghorau fel Awdurdodau Tai. Mae gweddill y CCA yn rhoi arweiniad am sut i ddefnyddio Polisi TAI 8 fel un o'r gyfres o bolisïau a fydd yn cynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio. Bydd CCA am Dai Marchnad Leol a CCA am Dai Fforddiadwy yn rhoi arweiniad am sut i ddefnyddio polisïau perthnasol eraill yn y Cynllun. Awgrymu ychwanegu cyfeiriad at y rhain ym mharagraff 1.3: "Er hynny, mae'r Awdurdodau am wneud y mwyaf o'u pwerau cynllunio i gael tai newydd priodol yn ardal y Cynllun. <u>Yn ychwanegol i Bolisïau'r Cynllun sy'n cyfeirio tai</u>

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
				i leoliadau amrywiol, mae Polisïau TAI 15 ac 16 yn y Cynllun, er enghraifft, yn hyrwyddo tai fforddiadwy, ac mae Polisi TAI 5 yn hyrwyddo tai marchnad leol mewn aneddleoedd a restrir yn y Polisi hwnnw. Bydd CCA am y mathau yma o dai yn rhoi arweiniad ar sut i ddefnyddio'r polisïau yma. Mae Polisi TAI 8 a'r CCA yma yn canolbwyntio ar hyrwyddo'r gymysgedd iawn o dai newydd. Mae'r Awdurdodau felly eisiau gwneud yn siŵr bod math, maint a deiliadaeth…………"
1.2	27	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Mae yna lefel uchel o angen am dai….' Mae yna angen am fwy o dai ond does dim eisiau adeiladu gormodedd, a does dim synnwyr bod Cyngor Gwynedd yn gobeithio codi TEIRGWAITH yn fwy o dai nag sydd ar bobl Penrhyndeudraeth eu hangen. 42 yw nifer y tai sydd ar bobl yr ardal eu hangen; mae Cyngor Gwynedd am godi 126 o dai.	Nodi'r sylw. Nid rôl y CCA ydi pennu'r nifer o unedau tai ar gyfer Penrhyndeudraeth. Mae'r cyflenwad o dir ar gyfer tai a roddir i Benrhyndeudraeth wedi cael ei gadarnhau yn Strategaeth a Pholisïau'r Cynllun, a fuodd yn destun Archwiliad Cyhoeddus cyn cafodd y Cynllun ei fabwysiadu. Nid rôl CCA ydi cyflwyno polisi newydd neu newid polisïau cyfredol. Dim newid
1.5	7	Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn	Angen cyfeirio hefyd at fod tai yn addas ar gyfer tymor hir, - lifetime homes.	Derbyn y sylw. Awgrymu ychwanegu at y testun yn unol â'r sylw: **"Safon dda** – p'un a yw'r eiddo fforddiadwy yn cyd-fynd â Gofynion Ansawdd Datblygu, a yw'r eiddo yn arddangos effeithlonrwydd adnoddau, a yw'r eiddo yn addas ar gyfer defnydd gydol oes, - 'tai gydol oes'."
1.5	19	Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a	Nodi bod mynediad hawdd a rhwydd yn nodwedd ychwanegol sy'n cyfrannu at ansawdd eiddo.	Derbyn y sylw. Awgrymu newid y frawddeg i gyfeirio at y materion a godwyd.

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
		Môn, Grŵp Cartrefi ar gyfer Pobl Leol		**"Safon dda** – p'un a yw'r eiddo fforddiadwy yn cyd-fynd â Gofynion Ansawdd Datblygu, a yw'r eiddo yn arddangos effeithlonrwydd adnoddau, a yw'r eiddo yn addas ar gyfer defnydd gydol oes, - 'tai gydol oes'."
1.6	11	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Y mae'r geiriau "Disgwylir bob cynnig am ddatblygiad preswyl i ddarparu tai marchnad a/ neu dai fforddiadwy sy'n diwallu angen a galw am dai lleol a dystiolaethwyd." yn allweddol ac yn sylfaenol i bolisi darparu tai CDLlC Gwynedd a Môn fel nad gwiw gwyro dim oddi wrtho. Y mae gweddill y paragraff yn annerbyniol: ni ddylid hepgor tai fforddiadwy o ba gategori bynnag o unrhyw gais o gwbl."	Nodi'r sylw. Fodd bynnag, mae testun gweddill y polisi'n adlewyrchu gofynion polisïau tai fforddiadwy'r Cynllun, sydd yn eu tro yn adlewyrchu polisi cynllunio cenedlaethol, pryd dyweder bod rhaid rhoi ystyriaeth i'r holl faterion cynllunio perthnasol , sydd yn cynnwys hyfywdra cynlluniau. Mae'r testun ym mharagraff 1.6 yn dweud ddigon clir mai dim ond mewn eithriadau gellir cefnogi cynigion sy'n cyrraedd y trothwyon polisi tai fforddiadwy ac yn methu cyfrannu at ychwanegu at y stoc tai fforddiadwy. Dim newid, oherwydd byddai gwneud hynny gyfystyr â newid polisi sydd wedi cael ei fabwysiadu, heb i'r newid fynd trwy'r broses angenrheidiol o fonitro, adolygu a diwygio'r Cynllun
1.6	30	Pwyllgor Ymgyrch Tai Lleol	'Bydd yr Awdurdod yn gallu cefnogi cynigion sydd heb dai fforddiadwy….' Nonsens llwyr ydyw dweud hyn; nid oes unrhyw sail i'r honiad.	Nodi'r sylw. Mae'r sylwebydd yn anwybyddu gweddill y frawddeg sydd yn dweud yn glir mai dim ond mewn eithriadau fydd hyn yn digwydd pan fydd ymgeisydd wedi gallu dangos gyda thystiolaeth rymus nad ellir darparu tai fforddiadwy. Mae rhannau o weddill y CCA yn cyfeirio at dystiolaeth a fydd yn angenrheidiol ynglŷn â deiliadaeth y tai arfaethedig. Cyfeirir at ofynion Polisi TAI 15 a Pholisi TAI 16 wrth wneud hynny. Mae'n rhaid gwneud penderfyniad

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
				am geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau'r Cynllun oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r polisïau a'r dull o wneud penderfyniad am geisiadau cynllunio yn cydnabod yr angen i roi ystyriaeth fanwl i hyfywdra cynlluniau. Dim newid
1.6	29	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	Noder yr holl gyfeiriadau sydd yn y ddogfen at 'ddiwallu angen a galw am dai <u>lleol'.</u>	Nodi'r sylw
1.7	31	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Mae gan gymunedau sy'n cynnwys cymysgedd da o gartrefi mwy o botensial i gefnogi amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau, gan gynnwys siopau, ysgolion ac adeiladau cymunedol lleol. Maent hefyd yn debygol o fod yn gartref i bobl o bob oedran sy'n gallu golygu byrlymder yn y stryd ar bob adeg o'r dydd, gan gynyddu'r potensial ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol a diogelwch cymunedol.' Rhaid osgoi gorddarparu tai rhag rhoi gormodedd o bwysau ar wasanaethau lleol. Dyna fydd yn digwydd yn y Penrhyn os codir 126 o dai. Nid felly o gwbl os codir llu o dai fydd yn denu prynwyr a thenantiaid o'r tu allan. Hybu 'rhyngweithio cymdeithasol'? Sicrhau 'diogelwch cymunedol'? Go brin.	Nodi'r sylw. Mae'r sylw yn mynegi barn am y cyflenwad o dai nodir ar gyfer Penrhyndeudraeth, fel Canolfan Wasanaeth Lleol, yn y Cynllun, yn hytrach na chynnwys y CCA sy'n ymdrin â math, maint, daliadaeth, ayb., tai. Dim newid
1.9	12	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Datganiad yr un mor allweddol a sylfaenol â chynnwys y sylw am baragraff 1.6 ydyw: "Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn cael eu datblygu'r un mor bwysig o ran	Nodi'r sylw. Mae'r ymatebydd yn cyfeirio at wybodaeth leol o ffynonellau cydnabyddedig am yr angen lleol am dai fforddiadwy (canolraddol a chymdeithasol) ym

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
			cydlyniad a gwead cymunedol, a fydd yn ei dro yn llesol i'r Gymraeg." Fe wyddom i'r dim faint yn union o dai sydd eu hangen ym Mhenrhyndeudraeth a pha fath o dai, sef 42: 14 yn ôl Hwylusydd Tai Teg Gwledig Gwynedd a 28 yn ôl y Gofrestr Tai Cymdeithasol a gedwir gan Wasanaeth Tai Cyngor Gwynedd. Felly, yn ôl y datganiad uchod dyna'n unig y mathau o dai y dylid eu codi yma.	Mhenrhydeudraeth. Mae'r CCA yma yn cyfeirio at bwysigrwydd defnyddio gwybodaeth o ffynonellau cyfredol i helpu dod i gasgliad am y nifer a'r math o dai fforddiadwy ddylid eu darparu ar safleoedd sy'n destun cais cynllunio. Dim newid oherwydd byddai cynnwys testun yn y CCA i ddweud mai dim ond y cyfanswm a nodir a dim ond tai fforddiadwy ellir eu cefnogi ym Mhenrhyndeudraeth gyfystyr â newid polisïau tai'r Cynllun, heb fynd a'r newid trwy'r broses angenrheidiol o fonitro, adolygu a diwygio'r Cynllun.
1.0	32	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Bydd defnyddio gwybodaeth amrywiol (sy'n gallu cynnwys arolwg tai lleol - os oes un cyfredol ar gael), i helpu i ganfod bylchau yn anghenion tai teuluoedd presennol a theuluoedd newydd posib yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu diwallu anghenion y gymuned leol.' Ond mae Cyngor Gwynedd ei hun yn anwybyddu'r arolwg manwl a wnaed gan Gyngor Tref Penrhyndeudraeth i ganfod faint o dai <u>mewn gwirionedd</u> sydd ar drigolion Penrhyndeudraeth i'w hangen (gw. llythyr y Cynghorydd Dafydd Meurig, Deilydd Portffolio Cynllunio, Cyngor Gwynedd at Ieuan Bryn 31 Mai 2018).	Nodi'r sylw. Mae'r CCA yn cadarnhau rôl arolygon lleol fel ffynhonnell wybodaeth i'w ystyried gan ymgeisydd wrth benderfynu pa fath o dai i'w cynnwys yn y cais cynllunio a'r nifer o dai fforddiadwy. Mae'r CCA yn adnabod pwysigrwydd argaeledd y wybodaeth a'i fod yn gyfoes. Fel arfer mae arolwg yn rhoi ciplun o'r sefyllfa ar adeg benodol dros gyfnod nad yw fel arfer yn fwy na 5 mlynedd. Pan fydd arolwg lleol wedi cael ei gyhoeddi gan y sawl fydd yn ei baratoi bydd yr Awdurdod Cynllunio a'r Awdurdod Tai (yn ei rôl fel budd-ddeiliad sy'n mynegi barn am geisiadau cynllunio) yn gallu cyfeirio ato wrth asesu ceisiadau cynllunio. Dim newid
3.4	33	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Mae Polisi TAI 8 y Cynllun (Datblygu Lleol) yn dweud beth ydi disgwyliadau'r Awdurdodau Cynllunio o ran sicrhau bod	Nodi'r sylw. Mae'r sylwebydd yn mynegi barn am y cyflenwad tai sydd wedi cael ei adnabod ar gyfer

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
			y gymysgedd o dai newydd yn ychwanegu yn y ffordd orau at y stoc tai cyfredol er mwyn cwrdd ag anghenion tai'r ardal yn ei chyfanrwydd.' Nid yw gobeithion Cyngor Gwynedd i godi 126 o dai ym Mhenrhyndeudraeth yn ychwanegu at stoc dai yn y ffordd orau am nad oes angen nifer mor fawr o dai yn y pentref. Mae disgwyl i ni groesawu nifer enfawr o dai newydd (a fydd yn cael effaith niweidiol ar ein cymuned leol), yn bennaf er mwyn cyfrannu at nifer y tai sydd eu hangen ar gyfer ardal gyfan y Cynllun Datblygu Lleol (sef Gwynedd a Môn) yn hollol annerbyniol.	Penrhyndeudraeth, fel Canolfan Wasanaeth Lleol, yn y Cynllun, yn hytrach na chynnwys y CCA. Dim newid
3.4	14	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Mae ail gymal ail frawddeg y paragraff i'w groesawu. Byddai addasu adeiladau sy'n bodoli'n barod yn gwneud llawer o synnwyr, petai hynny o ran arbed llawer o dir glas yn unig, heb sôn am arbed costau. Gweler, eto, eitem 6, polisi TAI 8, tud. 8.	Nodi'r sylw
3.5	34	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Bydd y Cynghorau yn ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy’n cynnwys Asesiad o’r Farchnad Dai Lleol, Astudiaethau Anghenion Tai, ac ati… Disgwylir i ymgeisydd archwilio'r ffynonellau cydnabyddedig…..' Nid yw Cyngor Gwynedd ei hun yn rhoi ystyriaeth deg a chytbwys i arolwg Cyngor Tref Penrhyndeudraeth o'r angen lleol am gartrefi.	Nodi'r sylw. Gweler yr ymateb blaenorol am rôl arolygon lleol.
3.6	36	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	Bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun (Datblygu Lleol) trwy ofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg fydd yn dweud sut bydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r Gymraeg…… Geiriau hollol wag! Fe roddodd Cyngor Gwynedd sêl ei fendith ar gais cwmni Morbaine i	Nodi'r sylw. Nid yw'n ymwneud â chynnwys y CCA. Dim newid

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
			godi 366 o dai ym Mhenrhosgarnedd, ac Arolygydd Cynllunio Llywodraeth Cymru wnaeth wrthod y cais yn y diwedd.	
3.6	35	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	Trwy'r hyn a gynhwysir ym mhetryal cyntaf y dudalen yma, y mae'n amlwg bod y Cyngor yn mynnu bod y Gymraeg yn cael ystyriaeth benodol, er mor glogyrnaidd ydyw'r ymadroddion 'Datganiad Iaith Gymraeg' ac 'Asesiad Effaith Iaith Gymraeg', ond ni fydd unrhyw werth o fath yn y byd i Ddatganiad nac Asesiad oni bai bod y datblygwr yn ymateb i'r cais am y ddau hyn ar sail cyfarwyddyd gan rywun sydd wedi arbenigo ym meysydd cymdeithaseg a demograffeg iaith ac mewn astudiaethau cymharol, ac sy'n cael ei gydnabod fel arbenigwr.	Nodi'r sylw. Bydd CCA ar wahân yn rhoi arweiniad am sut i ddefnyddio Polisi PS 1, gan ymdrin â'r mater a godwyd yn y sylw yma. Bydd cyfle i'r sylwebydd gynnig sylwadau ar y CCA hwnnw yn ystod cyfnod ymgynghori cyhoeddus, a fydd yn digwydd maes o law. Dim newid
3.6	1	Cyngor Tref Caernarfon	Ychwanegu bod trafod y datganiad iaith 'cyn cais' gan fod hi'n rhy hwyr ar ôl i'r cais gael ei ystyried. (felly byddai'r cwmni yn gorfod ateb cwestiynau yn hytrach na thalu rhywun i greu dogfen ar ei ran).	Derbyn y sylw. Mae paragraff 3.5 yn tynnu sylw at Bolisi PS 1 oherwydd bod un o'r meini prawf sydd ynddo yn golygu'r angen am Ddatganiad Iaith pan na fydd y gymysgedd tai yn mynd i'r afael â'r dystiolaeth am yr angen a'r galw am dai, a bod maen prawf arall yn cyfeirio at ddatblygiad mawr tai ar safleoedd ar hap annisgwyl. Bydd CCA arall yn rhoi mwy o arweiniad ynglŷn â sut i ddefnyddio Polisi PS 1. Fodd bynnag, cytunir byddai'n ddefnyddiol tynnu sylw ymgeisydd i'r angen i roi ystyriaeth lawn i ofynion Polisi PS 1 cyn cwblhau'r broses o baratoi cais cynllunio. "….. Mae'n rhoi arweiniad penodol am ddefnyddio Polisi PS 1, sy'n gofyn am fwy o wybodaeth ar ffurf un ai Datganiad Iaith Gymraeg neu adroddiad am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg pan fydd datblygiad yn cyrraedd meini prawf penodol, sy'n cynnwys un yn ymwneud

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
				ag addasrwydd y gymysgedd tai ar safleoedd ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai ac un arall yn ymwneud a datblygiad mawr tai ar safleoedd ar hap annisgwyl. Er hwylustod dyma gopi o ran o Bolisi PS 1 sy'n rhoi'r meini prawf hynny. Disgwylir i ymgeisydd roi ystyriaeth fanwl i ofynion Polisi PS 1 yn ystod y cyfnod cyn cyflwyno cais cynllunio:
3.6 rhan o Bolisi PS 1	15	Cyngor Tref Penrhyndeudraeth	Y frawddeg agoriadol, brawddeg gyntaf eitem 1 - 'Datganiad Iaith Gymraeg' ac eitem 2 'Asesiad Effaith Iaith Gymraeg'. Priodol ydyw i'r Cynghorau Sir ofyn am y ddeubeth hwn cyn belled a bod: 1. y datblygwr yn ymateb ar sail cyfarwyddyd gan arbenigwr/ arbenigwraig ym maes cymdeithaseg a demograffeg iaith; 2. y Cynghorau yn gwirio'r Datganiad a'r Asesiad Effaith drwy arbenigwr/ wraig cymwys. Mae gwneud hynny'n hanfodol. Heb gyfarwyddyd proffesiynol yn y meysydd tra arbenigol hyn byddai unrhyw Ddatganiad Iaith Gymraeg ac unrhyw Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn ddiwerth.	Nodi'r sylw. Nid rôl y CCA yma ydi rhoi cyfarwyddyd ar ddefnyddio Polisi PS 1. Bydd CCA ar wahân yn ymdrin â'r materion a godir gan y Cyngor Tref, ac fe fydd cyfle i'r Cyngor Tref gynnig sylwadau ar y CCA hwnnw maes o law yn ystod cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Dim newid
4.13	39	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Mae Asesiad Marchnad Dai Lleol Ynys Môn 2016 ac Asesiad Marchnad Dai Lleol Gwynedd 2013 wedi darparu ciplun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol o fod eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd, h.y. oddeutu 889 o unedau tai bob blwyddyn am bum mlynedd i fodloni'r anghenion sydd wedi cronni dros y blynyddoedd a'r anghenion sy'n dod i'r amlwg, gydag angen cyflawn o 8,174 ar gyfer cyfnod y Cynllun yn ei gyfanrwydd.' Anghenion	Nodi'r sylw. Mae'r rhan yma o'r CCA yn cofnodi gwybodaeth ffeithiol sy'n deillio o ffynhonnell wybodaeth gydnabyddedig sydd wedi cael ei gyhoeddi am raddfa'r angen am dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Mae Gwasanaethau Tai'r ddau Gyngor yn dilyn methodoleg a osodir gan Lywodraeth Cymru i adnabod y ffigwr. Nid yw'r sylw am lefel darpariaeth tai yn ardal Penrhyn a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol yn berthnasol i gynnwys y CCA.

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
			sydd wedi cronni dros y blynyddoedd? Anghenion tai sy'n dod i'r amlwg - Wylfa Newydd? Pam y dylai ardal y Penrhyn ddarparu tai i weithwyr posib Wylfa Newydd?	Dim newid
4.16	40	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	Cyfeirir yma at waith a swyddogaeth Hwyluswyr Tai Gwledig i 'gynorthwyo teuluoedd i sicrhau cartrefi fforddiadwy o safon a'u galluogi i aros yn eu cymunedau'. 42 o dai sydd eu hangen ar bobl Penrhyn, yn ôl arolwg mwyaf diweddar Hwylusydd Tai Gwledig Cyngor Gwynedd. Pam, felly, bod Cyngor Gwynedd am godi 126 o dai?	Nodi'r sylw. Mae'r ffigwr a gyfeirir ato yn deillio o waith chwilio trwy'r Gofrestr Tai Teg a Chofrestr Tai Cymdeithasol ar ddyddiad penodol er mwyn adnabod faint o aelwydydd a oedd wedi cofnodi ar adeg hynny fel rhai mewn angen am dai fforddiadwy (canolraddol a chymdeithasol). Nid yw'r sylw am lefel y darpariaeth tai a nodir ar gyfer ardal Penrhyn yn berthnasol i gynnwys y CCA. Dim newid.
4.17	41	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	Cyfeirir yma at y pwyslais a gaiff ei roi ar 'arolygon lleol o'r tai sydd eu hangen yn lleol'. Rhagrith! Mae'n hollol amlwg nad yw Cyngor Gwynedd yn rhoi unrhyw bwys ar ganlyniadau arolygon lleol.	Nodi'r sylw. Dim newid
4.4	37	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	'Mae fforddiadwyedd yn her mewn sawl rhan o ardal y Cynllun (Datblygu Lleol)'. Ond mae sicrhau tai fforddiadwy yn ardal Penrhyndeudraeth yn hollol hanfodol.	Nodi'r sylw. Dim newid
4.4	20	Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a Mon, Grŵp Cartrefi ar gyfer pobl leol	Mae fforddiadwyedd yn gallu bod yn broblem nid yn unig oherwydd lefel cyflogau is ond hefyd ffactorau fel cost gwresogi mewn ardaloedd heb gyswllt nwy ac mewn eiddo sydd oherwydd oedran/ dull adeiladu angen mwy o fuddsoddiad o ran cynnal a chadw.	Derbyn y sylw. Awgrymu newid y testun i gyfeirio at rhai o'r costau ychwanegol sy'n disgyn ar aelwydydd sydd yn byw mewn rhai ardaloedd. "Mae Papur Testun 17: Tai Marchnad Leol yn rhoi darlun o'r heriau o fewn ardal y Cynllun. <u>Yn ychwanegol, mae ffactorau fel cost gwresogi mewn ardaloedd heb gyswllt nwy yn golygu bod meddiannu tŷ mewn rhai ardaloedd yn ddrytach oherwydd y costau ychwanegol yma",</u>

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
4.6	8	Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon	Nid yw'n glir sut mae'r ffigyrau 'Cymorth i Brynu' yn cymharu gydag ardaloedd eraill - yn tybied nad ydynt yn cymharu'n uchel.	Nodi'r sylw. Mae'r wybodaeth ar wefan StatsCymru yn dangos bod mwy o aelwydydd wedi derbyn y cymorth yma mewn ardaloedd eraill. Ni chredir bod angen cyfeirio at hynny yn y testun oherwydd mai cyfeirio ato fel enghraifft o fentrau allai gynorthwyo aelwydydd mae'r CCA. Wrth edrych ar wefan Stats Wales gwelwyd bod gwybodaeth hyd at Chwarter 1 2018 - 2019 ar gael erbyn hyn, sy'n golygu cyfle i ddiweddaru'r wybodaeth yn y CCA: newid y ffigwr o 150 i 174 a chyfeirio at Chwarter 1 2018 - 2019, fel a ganlyn: "Yn ôl ystadegau gan Lywodraeth Cymru (StatsCymru), cafodd 174 o geisiadau am Gymorth i Brynu eu cwblhau yng Ngwynedd a Môn rhwng 2013/ 2014 - Chwarter 1 2018/ 2019.
4.6	21	Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a Mon, Grŵp Cartrefi ar gyfer pobl leol	Nodi mai cyfyng yw'r bobl sydd wedi gallu manteisio ar 'Cymorth i Brynu' ym Mon a Gwynedd gan fod datblygiadau cymwys yn brin neu wedi ei gyfyngu i ardaloedd penodol.	Gweler yr ymateb i sylw tebyg gan Wasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon. (rhif sylw 8)
4.7	22	Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a Mon, Grŵp Cartrefi ar gyfer pobl leol	Posib bod angen cyfeirio at Wylfa Newydd.	Derbyn y sylw. Awgrymu cyfeirio at Wylfa Newydd fel un o'r prosiectau isadeiledd mawr a sonnir amdanynt. "'Roedd angen y gwaith er mwyn cael dealltwriaeth o'r capasiti posib a rôl posib y sector i gwrdd â'r galw ychwanegol a ragwelir am lety yn sgil datblygiadau economaidd allweddol yn ardal y Cynllun, e.e. Wylfa Newydd."

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
4.7	38	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	‘Roedd angen y gwaith er mwyn cael dealltwriaeth o’r capasiti posib a rôl posib y sector i gwrdd â’r galw ychwanegol a ragwelir am lety yn sgil datblygiadau economaidd allweddol (sef Atomfa Wylfa Newydd) yn ardal y Cynllun. Gosodiad arwyddocaol iawn. Hynny yw, darparu tai ar draws Mon, Gwynedd a Chonwy ar gyfer gweithwyr posib Wylfa Newydd yw'r gwir reswm dros fod eisiau codi cymaint o dai yn y tair sir.	Nodi'r sylw. Mae'r rhan yma o'r CCA yn cyfeirio at y ffynonellau gwybodaeth am y sector tai preifat, sy'n cynnwys y gwaith gan Arc4 a oedd yn rhoi darlun mwy diweddar am y rhan yma o'r farchnad tai. Nid yw'r sylw yn ymwneud â rôl y CCA. Dim newid
5.4	24	Grŵp cartrefi i bobl leol	Angen pwysleisio'r opsiwn i bobl barhau yn eu cartrefi yn hirach os yw eiddo yn addas a'r cyfle felly i osgoi gwario ar addasiadau.	Derbyn y sylw. "……… Mae angen i dai’r ardal gyfarch anghenion poblogaeth sy’n heneiddio. Dylid ystyried sut ellir cynyddu’r dewis i bobl hŷn yn y dyfodol, e.e. gwneud hi’n haws/ deniadol i fynd i dy llai, bod tai newydd yn hygyrch, dylunio tai newydd i fod yn addas ar gyfer gydol oes, bod cefnogaeth i addasu tai cyfredol, neu fod cyfleoedd i fynd i dai gofal ychwanegol os mai dyna ydi dymuniad yr aelwydydd."
5.4	9	Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon	Mae angen sicrhau bod tai sydd yn cael eu hadeiladu'n hygyrch a bod posib eu haddasu.	Derbyn y sylw. Awgrymu cyfeirio at y materion a godwyd yn yr enghreifftiau a roddir ar ddiwedd y paragraff i ychwanegu at y stoc o dai i aelwydydd hyn. "……… Mae angen i dai’r ardal gyfarch anghenion poblogaeth sy’n heneiddio. Dylid ystyried sut ellir cynyddu’r dewis i bobl hŷn yn y dyfodol, e.e. gwneud hi’n haws/ deniadol i fynd i dy llai, bod tai newydd yn hygyrch, dylunio tai newydd i fod yn addas ar gyfer gydol oes, bod cefnogaeth i addasu tai cyfredol, neu fod cyfleoedd i fynd i

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
				dai gofal ychwanegol os mai dyna ydi dymuniad yr aelwydydd."
6.1	2	Cyngor Tref Caernarfon	Wrth sôn am fflatiau uwchben siopau, nodi/ ystyried bod hyn yn cael effaith ar siopau lleol, - felly angen tanlinellu 'os oes mynedfa annibynnol'.	Derbyn y sylw. Awgrymu ychwanegu'r canlynol i'r testun: "Un ffordd o ddarparu hyn ydi trwy ychwanegu at y stoc o fflatiau uwchben siopau yn ein trefi (os oes mynedfa annibynnol i'r lloriau uwchben y siopau), neu………"
6.1	10	Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon	Gall eiddo llai hefyd gynnig cyfleoedd i bobl hyn symud i eiddo llai.	Derbyn y sylw. Awgrymu ychwanegu cyfeiriad at y mater yma i 6.1 (i) lle sonnir am gyfleoedd positif o gael cartrefi llai: "……… Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hyn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion. Gallai darparu ychydig o fflatiau/ tai un llofft hefyd helpu gyfarch anghenion rhai pobl ifanc sengl, cyplau ifanc a rhai aelwydydd hyn ….."
6.1	23	Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwynedd a	Mae eiddo llai yn gallu bod yn ddeniadol i bobl hyn sydd eisiau symud i eiddo llai ac weithiau osgoi costau o ran cynnal a chadw, trin gerddi, ayyb	Derbyn y sylw. Awgrymu newidiadau i gyfeirio at y mater a godwyd.

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
		Môn, Grwp cartrefi i bobl leol		"……… Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hyn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion. Gallai darparu ychydig o fflatiau/ tai un llofft hefyd helpu cyfarch anghenion rhai pobl ifanc sengl, cyplau ifanc a rhai aelwydydd hyn ….."
6.1 (ii)	3	Cyngor Tref Caernarfon	Polisi TAI 8 o dan bwynt 5 - angen mwy o 'bungalows' fel sydd yn cael ei nodi yn 6.1 (ii).	Nodi'r sylw. Dim newid
Cyffredinol	16	Cyngor Tref Ffestiniog	Nid oes gan Gyngor Tref Ffestiniog wrthwynebiad i'r Canllaw Cynllunio Atodol	Nodi'r sylw Dim newid
Cyffredinol	25	Pwyllgor Ymgyrch Tai Penrhyn	Mae yna gyfrifoldeb ar sefydliadau fel Cynghorau Gwynedd a Môn i ddefnyddio Cymraeg naturiol, glan. Mae'r sylwebydd yn cyfeirio at enghreifftiau lle credir gellir defnyddio gweiriau gwahanol neu gellir cyflwyno'r wybodaeth mewn ffordd wahanol.	Derbyn yr egwyddor. Cafodd y ddogfen drafft ei yrru i'r Uned Gyfieithu i'w ddarllen ac i gynnig newidiadau. Mae'r Canllaw drafft terfynol yn cynnwys y newidiadau a gafodd eu hargymell.
Cyffredinol	4	Cyngor Tref Caernarfon	Mae'r Cyngor yn cefnogi gweld yr iaith Gymraeg yn cael sylw gan bod cadw enwau Cymraeg yn holl bwysig.	Nodi'r sylw.

Rhan	Rhif Sylw	Enw	Crynodeb o'r Sylw	Ymateb
				Dim newid
Cyffredinol	5	Cyngor Cymuned Llanystumdwy	Dim sylwadau penodol	Nodi Dim newid

Sylwadau hwyr

Rhan	Rhif sylw	Enw	Crynodeb o'r sylw	Ymateb
6.1	43	Cyfoeth Naturiol Cymru	Yn atgoffa'r Awdurdodau bod Polisi Cynllunio Cymru yn dweud: "Dylid ond ystyried cynigion datblygu mewn ardaloedd a ddiffinnir fel bod mewn perygl uchel o lifogydd yn uchel, ……. (pan) na fyddai cynnig datblygu yn dwysáu datblygiad sydd eisoes yn bodoli a allai fod yn ei hun mewn perygl." Mae 'datblygiad sy'n agored iawn i niwed' yn cynnwys tai.	Nodi'r sylw. Byddai cynigion yn cael eu hystyried yn erbyn polisïau tai perthnasol yn ogystal â phob polisi perthnasol arall, a fyddai'n cynnwys Polisi PS 6 Newid Hinsawdd os yw'r safle arfaethedig o fewn ardal dan fygythiad llifogydd. Dim angen newid.
Cyffredinol	44	Cyfoeth Naturiol Cymru	Gall fod yn briodol i bwysleisio bod newid yn yr hinsawdd yn debygol o gael effaith sylweddol ar gymunedau arfordirol dros y blynyddoedd nesaf a bydd angen i ddatblygiadau'r dyfodol roi ystyriaeth lawn effaith newid yn yr hinsawdd , a lle bo modd, liniaru ar ei gyfer.	Nodi'r sylw. Gweler yr ymateb uchod. Yn ychwanegol mae'r Cynllun wedi adnabod Ardal Rheoli Newid Arfordirol yn seiliedig ar ddulliau polisi'r Cynllun Rheoli Traethlin 2. Mae Polisi ARNA 1 yn y Cynllun yn ymgorffori'r ymagwedd i ddatblygiad yn yr ARhNA. Dim angen newid.
Cyffredinol	45	Cyfoeth Naturiol Cymru	Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol wedi'i ysgrifennu i gyfeirio at Bolisi TAI 18 - cymysgedd tai priodol, ac mae'n dweud sut dylai cynigion cynllunio gefnogi gofyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gyflwyno cymunedau cynaliadwy cymysg. Nid oes gennym unrhyw sylwadau ychwanegol i'w gwneud ar gynnwys y ddogfen hon, ond byddem yn croesawu pe fyddai canllawiau i ymgeiswyr a swyddogion cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl	Nodi'r sylw. Mae'r Cynghorau wedi nodi'r angen i adolygu eu canllawiau presennol ynghylch materion dylunio. Bwriedir i'w gyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus yn ystod 2019. Nid oes angen newid y Canllaw hwn.

Rhan	Rhif sylw	Enw	Crynodeb o’r sylw	Ymateb
			newydd yn cael eu hehangu naill ai o fewn y ddogfen hon neu drwy ganllawiau cynllunio atodol arall er mwyn helpu i esbonio sut gall ceisiadau cynllunio gefnogi Polisi PCYFF3 Dylunio a llunio lle.	

Eitem 5 Atodiad 2

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

DRAFFT TERFYNOL

CYMYSGEDD TAI

HYDREF 2018

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD YNYS MÔN A GWYNEDD

TUDALEN CYNNWYS

	Tudalen
Gwybodaeth gyffredinol	1
Cefndir	3
Pwrpas a strwythur y Canllaw Cynllunio Atodol hwn	5
Cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol a lleol	5
Y cyflenwad cyfredol - math, maint a deiliadaeth	7
Y galw yn y dyfodol – math, maint a deiliadaeth – yr heriau	12
Cynllunio ar gyfer marchnad tai fwy cytbwys – dwyn y dystiolaeth at ei gilydd adeg cyflwyno cais cynllunio	15

GWYBODAETH GYFFREDINOL

Pwrpas

Dibenion y Canllawiau yma ydi:

- Cynorthwyo ymgeiswyr a'u hasiantau wrth baratoi'r cynigion cynllunio ac i'w harwain mewn trafodaethau gyda swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio, a
- helpu Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

Y nod cyffredinol yw gwella ansawdd datblygiad newydd a hwyluso dull cyson a thryloyw o wneud penderfyniadau.

Y Cyd-destun polisi

Cynllun Datblygu Lleol

O dan ddeddfwriaeth gynllunio, y 'cynllun datblygu' sydd yn cynnwys polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal. Cafodd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ei fabwysiadu ar 31 Gorffennaf 2017. Mae o'n berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac ardal Awdurdod Cynllunio Ynys Môn. Nid yw'n cynnwys ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

Mae'r Cynllun yn darparu polisïau eang ynghyd â dynodiadau tir ar gyfer y prif ddefnyddiau fel tai, cyflogaeth a manwerthu, a bydd yn helpu i lunio dyfodol ardal y Cynllun mewn ffordd ffisegol ac amgylcheddol yn ogystal â dylanwadu arno yn nhermau economaidd, cymdeithasol a diwylliannol. Mae'r Cynllun felly yn ceisio:

- arwain yr Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisïau cenedlaethol ac
- arwain datblygiad i leoliadau priodol dros y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar gynigion datblygu, ni all roi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio'r cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn mae'r Cynghorau yn paratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun drwy ddarparu canllawiau mwy manwl ar amrywiaeth o bynciau a materion i helpu i ddehongli a gweithredu'r polisïau a'r cynigion yn y Cynllun.

Statws Canllawiau Cynllunio Atodol

Mae modd defnyddio Canllawiau Cynllunio Atodol fel ystyriaeth gynllunio berthnasol yn y broses o asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi cryn bwyslais ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o, ac yn gyson â chynllun datblygu. Nid yw'r

Canllawiau Cynllunio Atodol yn cyflwyno unrhyw bolisi cynllunio newydd nac yn newid polisi cynllunio cyfredol.

Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a phenderfyniad y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ran y Cynghorau. Cymeradwywyd drafft o'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus ar 26 Ebrill 2018 gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd. Buodd y canllawiau cynllunio atodol yn destun ymarfer ymgynghori cyhoeddus rhwng 17 Mai a 28 Mehefin 2018. Rhoddwyd ystyriaeth i'r 43 sylwadau a gyflwynwyd i'r Awdurdodau, a lle 'roedd yn briodol, cynhwyswyd gwelliannau yn y drafft terfynol a gymeradwywyd gan y *Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd* ar 26 Hydref 2018 i'w ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth asesu a phenderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio. Rhoddir crynodeb o'r sylwadau ac ymateb yr Awdurdodau yn yr Adroddiad Ymgynghori a welir ar wefan y ddau Gyngor, swyddfeydd yr Awdurdodau Cynllunio ac yn swyddfa'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

Dylid rhoi pwyslais sylweddol ar y ddogfen hon felly fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

1 Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau yn cydnabod pwysigrwydd creu cymunedau cynaliadwy, cynhwysol, nodedig, cymysg a chytbwys ym mhob rhan o ardal y Cynllun Datblygu Lleol, boed yn drefi neu'n bentrefi. Mae yna angen pendant nid yn unig i wella fforddiadwyedd cartrefi yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol, ond i gyfrannu hefyd at nifer o allbynnau sy'n cynnwys:

i. cartrefi o safon dda sydd wedi cael eu dylunio'n dda a'u hadeiladu i safon uchel, sy'n cynnwys dyluniad cynaliadwy, gwella mynediad i rai grwpiau, e.e. pobl gydag anghenion gofal neu anghenion am eiddo hygyrch, sy'n addas gydol oes (Tai Gydol Oes);
ii. cymysgedd o dai marchnad a thai fforddiadwy er mwyn cefnogi'r aelwydydd amrywiol sy'n byw mewn trefi a phentrefi
iii. datblygiadau tai mewn llefydd priodol lle gellir cael mynediad i ystod dda o gyfleusterau cymunedol a lle gellir cyrraedd cyfleoedd gwaith, gwasanaethau ac isadeiledd allweddol yn rhwydd.

1.2 Mae yna lefel uchel o angen am dai ac mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i gynorthwyo pobl leol nad ydynt yn medru fforddio prynu na rhentu tai ar y farchnad agored. Yn eu rôl fel yr Awdurdodau Tai Lleol, mae gan y Cynghorau ddyletswyddau statudol yn gysylltiedig â digartrefedd a'r angen am dai. Nid yw'r Cynghorau yn dibynnu ar eu pwerau cynllunio yn unig i ddarparu tai fforddiadwy ac maent yn gwneud sawl peth mewn partneriaeth ag eraill i ddarparu mwy o dai fforddiadwy.

1.3 Er hynny, mae'r Awdurdodau am wneud y mwyaf o'u pwerau cynllunio i gael tai newydd priodol yn ardal y Cynllun. Yn ychwanegol i Bolisïau'r Cynllun sy'n cyfeirio tai i leoliadau amrywiol, mae Polisïau TAI 15 ac 16 yn y Cynllun, er enghraifft, yn hyrwyddo tai fforddiadwy, ac mae Polisi TAI 5 yn hyrwyddo tai marchnad leol mewn aneddleoedd a restrir yn y Polisi hwnnw. Bydd CCA am y mathau yma o dai yn rhoi arweiniad ar sut i ddefnyddio'r polisïau yma. Mae Polisi TAI 8 a'r CCA yma yn canolbwyntio ar hyrwyddo'r gymysgedd iawn o dai newydd. Mae'r Awdurdodau felly eisiau gwneud yn siŵr bod math, maint a deiliadaeth tai sy'n cael eu hadeiladu yn addas ac yn rhoi cyfle i bobl sydd angen cartref parhaol yn ardal y Cynllun fyw mewn cartref o safon sy'n diwallu eu hanghenion. Mae Gweledigaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn dweud bod yr Awdurdodau am weld ardal y Cynllun yn "lle ble mae anghenion tai cymunedau lleol yr ardal yn cael eu diwallu'n well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd ynni, lleoliad a fforddiadwyedd" erbyn 2026. Mae amcan strategol SO16 yn darllen fel a ganlyn:

> "Darparu cymysgedd o dai o safon dda, sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth."

1.4 Er eglurder, mae'r uchod yn cyfeirio at bob cartref newydd, yn dai marchnad ac yn dai fforddiadwy.

1.5 Dyma beth a olygwn wrth sôn am gymysgedd tai o safon dda:

Math - p'un a yw'r eiddo yn dŷ, yn fflat, yn fyngalo neu'n lety arbenigol;
Maint – nifer yr ystafelloedd gwely a llefydd cysgu;
Deiliadaeth – p'un a yw'r eiddo ar rent (preifat neu gymdeithasol), yn eiddo rhan berchenogaeth, neu hunan-berchnogi; a
Safon dda – p'un a yw'r eiddo fforddiadwy yn cyd-fynd â Gofynion Ansawdd Datblygu, ac a yw'n arddangos effeithlonrwydd adnoddau, a yw'r eiddo yn addas ar gyfer defnydd gydol oes, - 'tai gydol oes'?

1.6 Disgwylir i bob cynnig am ddatblygiad preswyl ddarparu tai marchnad a/ neu dai fforddiadwy sy'n diwallu'r angen a'r galw am dai lleol a dystiolaethwyd. Dim ond mewn eithriadau a dim ond pan fydd yr ymgeisydd wedi dangos yn hollol glir na ellir darparu tai fforddiadwy y bydd yr Awdurdod yn gallu cefnogi cynigion heb dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n cwrdd â'r trothwy yn y Polisi.

1.7 Gall sicrhau cymysgedd o dai o safon dda a maint, math a deiliadaeth wahanol nid yn unig helpu i ddiwallu anghenion y gymuned ond hefyd helpu i greu cymunedau cymysg a chytbwys. Mae gan gymunedau sy'n cynnwys cymysgedd da o gartrefi fwy o botensial i gefnogi amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau, gan gynnwys siopau, ysgolion ac adeiladau cymunedol lleol. Maent hefyd yn debygol o fod yn gartrefi i bobl o bob oedran sy'n gallu creu bwrlwm yn y stryd ar bob adeg o'r dydd, gan gynyddu'r potensial ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol a diogelwch cymunedol. Dylai cyn gymaint â phosib o'r cartrefi gael eu dylunio fel eu bod yn hyblyg ac yn ymateb i newidiadau yn anghenion y preswylwyr drwy gydol eu hoes, gan gynnwys y posibilrwydd o achosion o symudedd gwael.

1.8 Mae adeiladau ym Mhrydain yn gyfrifol am hanner y llygredd nwyon tŷ gwydr CO^2. Mae effeithlonrwydd adnoddau yn golygu lleihau'r ynni sydd ei angen ar dŷ ar gyfer gwresogi, goleuo a defnyddiau ynni eraill, e.e. yr arfer gorau yw mwyhau perfformiad ynni adeilad yn ystod y broses ddylunio, gan flaenoriaethu mesurau lleihau ynni ac effeithlonrwydd adeiladwaith dros ffynonellau tanwydd ac ynni adnewyddadwy. Mae'r ymagwedd hon yn adlewyrchu canllawiau Llywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol 12, a esbonnir yn Yr Hierarchaeth Ynni. Mae hefyd yn golygu defnyddio deunyddiau a dulliau adeiladu nad oes angen llawer o ynni naill ai i'w cynhyrchu neu eu hadeiladu, e.e. defnyddio deunyddiau a chydrannau gyda'r lefel ynni isaf bosibl yw'r arfer gorau ar gyfer adeiladau cynaliadwy. Mae'r rhain yn dueddol o fod yn fio-seiliedig, yn cynnwys coed ac/neu gynhyrchion coed (Polisi PS 5 a Pholisi PS 6). Mae "Canllaw Ymarfer: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy" a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn cynnig arweiniad a chyngor ar y materion hyn.

1.9 Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn cael eu datblygu yr un mor bwysig o ran cydlyniad a gwead cymunedol, a fydd yn ei dro yn llesol i'r Gymraeg. Bydd defnyddio gwybodaeth amrywiol (sy'n gallu cynnwys arolwg tai lleol - os oes un cyfredol ar gael), i helpu i ganfod bylchau yn anghenion tai teuluoedd presennol a theuluoedd newydd posib yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu diwallu anghenion y gymuned leol a'u bod felly yn cynorthwyo'r teuluoedd hynny i aros yn yr ardal. Mae rhannau 4 a 5 o'r Canllaw hwn ac Atodiad 2 yn rhoi enghreifftiau o ffynonellau gwybodaeth cydnabyddedig .

1.10 Ar sail yr uchod, dylid ystyried cymysgedd tai yn gynnar yn y broses o lunio datblygiad ac fel rhan o'r trafodaethau cyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd yr Awdurdodau yn disgwyl datblygiadau i gyfrannu tuag at amcan y Cynllun i fynd i'r afael â'r anghydbwysedd o ran cyflenwad tai a'r galw lleol am dai.

1.11 Dylai'r dystiolaeth i gyfiawnhau cymysgedd o dai fod yn rhan o'r pecyn a gyflwynir i gefnogi cais cynllunio – gweler rhan 6 isod. Pan fo'r ymgeisydd yn cynnig cymysgedd o dai sy'n wahanol i'r hyn a awgrymir sydd ei angen gan dystiolaeth, byddwn yn ei annog i ymgysylltu'n gynnar gyda darparwyr cofrestredig, cynghorau cymuned a thref a swyddogion tai'r ddau Gyngor.

2 Pwrpas a strwythur y Canllaw Cynllunio Atodol hwn

2.1 Cafodd y Canllaw Cynllunio Atodol hyn ei gyhoeddi i roi mwy o fanylder a gwybodaeth ychwanegol i gynorthwyo'r Awdurdodau yn bennaf i weithredu Polisi TAI 8 mewn modd cyson.

2.2 Mae rhan 3 yn tynnu sylw at y polisïau perthnasol; mae rhannau 4 a 5 yn rhoi ciplun o'r sefyllfa bresennol a'r ystyriaethau perthnasol ar gyfer y dyfodol[1]; ac mae rhan 6 yn dod â'r wybodaeth sydd ar gael ar adeg paratoi'r Canllaw yma at ei gilydd, gan gyfeirio at ofynion yr Awdurdodau yn y cyfnod cyn cyflwyno cais ac ar adeg cyflwyno cais cynllunio am dai.

2.3 Dylid darllen y Canllaw ar y cyd â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

3 Cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol a lleol

3.1 Mae Strategaeth Tai Cenedlaethol Llywodraeth Cymru (Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru 2010) yn nodi'r angen i ddarparu mwy o'r math cywir o dai a chynnig mwy o ddewis. Yn ôl paragraff 9.1.2 'Polisi Cynllunio Cymru' (argraffiad 9, Tachwedd 2016) disgwylir i Awdurdodau Cynllunio Lleol hwyluso cymunedau sydd â deiliadaeth gymysg a datblygiadau tai 'di-rwystr', er enghraifft, rhai sydd wedi'u hadeiladu i safonau Cartrefi Gydol Oes (sydd yn debyg i'r Safonau Ansawdd Datblygu sy'n berthnasol i dai a ddarperir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig).

3.2 Mae Gweledigaeth y Cynllun yn cyfeirio at ddatblygu'r ardal i fod yn "lle ble mae anghenion tai cymunedau lleol yr ardal yn cael eu diwallu'n well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd ynni, lleoliad a fforddiadwyedd." Un o amcanion y Cynllun felly ydi:

"SO 16 Darparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth."

3.3 Yn unol â'r uchod, mae'r Awdurdodau Cynllunio am weld bod cymysgedd tai'n:

- cael ei ystyried yn fuan yn y broses o baratoi cynlluniau ar gyfer datblygiad tai;
- fater sy'n cael ei drafod mewn sgyrsiau cyn-cyflwyno cais cynllunio.

3.4 Mae Polisi TAI 8 y Cynllun yn dweud beth ydi disgwyliadau'r Awdurdodau Cynllunio o ran sicrhau bod y gymysgedd o dai newydd yn ychwanegu at y stoc tai cyfredol yn y modd gorau er mwyn cwrdd ag anghenion tai'r ardal yn ei chyfanrwydd. Mae'r Polisi yn berthnasol i ddatblygiadau tai newydd a datblygiadau sy'n golygu newid defnydd neu drosi adeiladau sy'n bodoli'n barod.

[1] Noder bod rhan 3 a 4 yn cyfeirio at wybodaeth sydd ar gael ar adeg paratoi'r Canllaw. Disgwylir i ymgeisydd ymholi yn drylwyr am fodolaeth y data diweddaraf a fydd ar gael yn gyhoeddus ar adeg paratoi cais cynllunio

POLISI TAI 8: CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:

1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18;
2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;
3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n gweddu i fwynderau lleol yn unol â Pholisi PCYFF 3;
4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;
6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai presennol;
7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF 3.

3.5 Mae'r eglurhad i Bolisi TAI 8 yn dweud: "Bydd y Cynghorau yn ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy'n cynnwys Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Cyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2011 a Rhagolygon Aelwydydd 2011 (nid yw'r rhestr hon yn gyflawn) er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu." Felly, disgwylir i ymgeisydd archwilio'r ffynonellau cydnabyddedig hyn er mwyn sicrhau y darparir y gymysgedd priodol o gartrefi ar safleoedd a ddynodwyd yn y Cynllun ac ar safleoedd ar hap. Disgwylir iddynt asesu a dangos cynaliadwyedd y gymysgedd arfaethedig ar safleoedd unigol.

3.6 Nid yw'r Canllaw hwn yn rhoi arweiniad ychwanegol ar gyfer pob agwedd o Bolisi TAI 8. Mae'r Canllaw hwn yn canolbwyntio ar feini prawf 2, 4 ac elfennau o faen prawf 5 sy'n cyfeirio at dai i bobl hŷn, tai gofal ychwanegol ac anghenion pobl sydd ag anableddau. Bydd Canllawiau ar wahân yn cael eu darparu ar gyfer, er enghraifft, dylunio tai, a llety ar gyfer myfyrwyr. Mae'r canllaw hwn yn cyfeirio at gymysgedd tai fforddiadwy, ond bydd Canllaw ar wahân yn ymdrin â gofynion Polisïau Tai Fforddiadwy'r Cynllun, sef Polisi TAI 15 a Pholisi TAI 16. Yn yr un modd ceir Canllaw Cynllunio Atodol am Gynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Mae hwnnw yn rhoi arweiniad ar gyfres o Bolisïau sydd yn y Cynllun sy'n hyrwyddo datblygiad cynaliadwy. Mae'n rhoi arweiniad penodol am ddefnyddio Polisi PS 1, sy'n gofyn am fwy o wybodaeth ar ffurf un ai Datganiad Iaith Gymraeg neu adroddiad am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg pan fydd datblygiad yn cyrraedd meini prawf penodol, sy'n cynnwys un yn ymwneud ag addasrwydd y gymysgedd tai ar safleoedd ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai ac un arall yn ymwneud â datblygiad mawr o dai ar safleoedd ar hap annisgwyl. Er hwylustod, dyma gopi o ran o Bolisi PS 1 sy'n rhoi'r meini prawf hynny. Disgwylir i ymgeisydd roi ystyriaeth fanwl i ofynion Polisi PS 1 yn ystod y cyfnod cyn cyflwyno cais cynllunio.

Bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy:

1. Ofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg fydd yn dweud sut bydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig yn perthyn i un o'r categorïau canlynol:
   a. Datblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 m. sg. neu fwy; neu
   b. Datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle ym Mholisi TAI 1 - TAI 6; neu
   c. Datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.
2. Ofyn am Asesiad Effaith Iaith Gymraeg, a fydd yn dweud sut fydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu

3.7 Mae Polisi TAI 5 yn hyrwyddo tai marchnad leol a thai fforddiadwy yn Abersoch, Biwmares, Rhosneigr, Aberdaron, Borth-y-gest, Moelfre, Morfa Bychan, Mynytho, Llanbedrog, Llangian, Rhoshirwaun, Sarn Bach, Trearddur, Tudweiliog a Phont Rhyd y Bont. Mewn aneddleoedd penodol, diffinnir tai marchnad leol fel "Unedau tai i'w rhentu neu sydd ar werth o fewn aneddleoedd diffiniedig a restrir ym Mholisi TAI 5. Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. Cytundeb 106, i reoli meddiannaeth y tŷ i aelwydydd sydd gan gysylltiad lleol penodol, ond ni ddefnyddir mecanwaith cynllunio i reoli pris y tŷ." Dyma ran o Bolisi TAI 5:

Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy, bydd tai marchnad leol (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd a'u henwir isod ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a fwriedir;
2. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth unrhyw dŷ marchnad leol yn y lle cyntaf ac am byth i sawl sy'n cydymffurfio â'r diffiniad meddiannaeth perthnasol.

4 Y cyflenwad cyfredol - math, maint a deiliadaeth

Math

4.1 Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod y mwyafrif o dai yng Ngwynedd ac yn Ynys Môn yn dai ar wahân. Mae llawer mwy o'r stoc tai yn Ynys Môn yn dai ar wahân. Mae tai teras yn ffurfio canran uwch o'r stoc tai yng Ngwynedd o'i gymharu ag Ynys Môn. Mae'r proffil ar draws pob math o dai bron union yr un fath â'r hyn a gafodd ei gofnodi yn 2001. Mae hyn yn awgrymu bod datblygiad yn ystod y degawd ar ôl Cyfrifiad 2001 wedi ailadrodd y proffil gwreiddiol.

Tabl 1: Math o dai, Cyfrifiad 2001 a 2011 (%)

Gwynedd	Ar wahân	Lled - ar wahân	Teras	Fflat	Arall
2001	35.3	22.2	32.3	9.7	0.6
2011	34.9	22.9	31.0	10.3	0.8
Ynys Môn	Ar wahân	Lled - ar wahân	Teras	Fflat	Arall
2001	48.5	20.0	24.1	6.8	0.5
2011	47.9	21.3	22.3	7.5	0.9

Ffynhonnell: Tabl KS016 Cyfrifiad 2001 & Thabl KS401EW Cyfrifiad 2011

4.2 O edrych ar y gyfradd lenwi yn 2011, 'roedd gan 41,107 (78%) a 24,402 (79%) o aelwydydd yng Ngwynedd a Môn (yn y drefn honno) fwy o lofftydd na'r gofyniad safonol (Tabl QS412EW yng Nghyfrifiad 2011).

Deiliadaeth

4.3 Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod canran uchel o'r stoc tai yn y categori 'perchen arno' ac nad yw'r sefyllfa wedi newid fawr ddim ers 2001. Gwelwyd lleihad yn y gyfran o lety cymdeithasol a rentir ac ychydig mwy o gynnydd yn y gyfran a rentir yn breifat.

Tabl 2: Math o dai

Gwynedd	Hunan berchnogi (%)	Rhan-berchnogaeth (%)	Rhent cymdeithasol (%)	Rhent preifat (%)	Yn byw mewn llety heb dalu rhent (%)
2001	66.3	0.3	18.3	10.0	Dim gwybodaeth
2011	65.4	0.3	16.3	15.4	2.6
Ynys Môn	Hunan berchnogi (%)	Rhan-berchnogaeth (%)	Rhent cymdeithasol (%)	Rhent preifat (%)	Yn byw mewn llety heb dalu rhent (%)
2001	67.8	0.3	17.0	9.5	Dim gwybodaeth
2011	68.5	0.2	14.7	14.1	2.4

Ffynhonnell: Tabl KS018 Cyfrifiad 2001 & Thabl KS402EW Cyfrifiad 2011

4.4 Fel y gwelir, y categori hunan berchnogi ydi'r ddeiliadaeth fwyaf gyffredin. Bydd y rhai sy'n gallu fforddio gwneud hynny yn parhau i ddewis y ddeiliadaeth hon. Bydd datblygwyr preifat yn parhau i adeiladu'r math hwn o dai yma yn ardal y Cynllun. Er hynny, mae fforddiadwyedd yn her mewn sawl rhan o ardal y Cynllun, yn arbennig mewn rhai pentrefi bychain a mawr ar hyd yr arfordir.

4.5 Mae'r tabl isod yn rhoi gwybodaeth am brisiau tai ar gyfartaledd yng Ngwynedd (y Sir) ac Ynys Môn o'i gymharu â'r incwm ar gyfartaledd yn 2016:

Tabl 3: Prisiau tai ac incwm

GWYNEDD						
Nifer o werthiannau tai	Canolrif prisiau tai	Canolrif incwm aelwydydd	Ratio canolrif	Chwarter is prisiau tai	Chwarter is incwm aelwydydd	Ratio chwarter is
1,800	£145,000	£23,988	6.0	£103,938	£13,831	7.5
YNYS MÔN						
1,056	£160,000	£25,648	6.2	£115,000	£14,576	7.9
CYMRU						
47,675	£145,000	£24,944	5.8	£103,000	£14,035	7.3

4.6 Mae Papur Testun 17: Tai Marchnad Leol yn rhoi darlun o'r heriau o fewn ardal y Cynllun. Yn gyffredinol mae morgeisi yn dal yn anodd i'w cael. Yn ychwanegol, mae ffactorau fel cost gwresogi mewn ardaloedd heb gyswllt nwy yn golygu bod meddiannu tŷ mewn rhai ardaloedd yn ddrytach oherwydd y costau ychwanegol yma. Nid yw llawer o fenthycwyr ond yn fodlon benthyg ar 80% o werth yr eiddo ac maent wedi bod yn defnyddio polisi benthyca mwy darbodus ers y dirwasgiad. Mae bod yn berchen tŷ y tu hwnt i gyrraedd llawer o brynwyr tro cyntaf. Mae gan fentrau cenedlaethol fel Cymorth i Brynu - Cymru: benthyciad ecwiti a rennir, rôl i'w chwarae i gynorthwyo prynwyr tai i fynd i mewn i'r farchnad tai. Yn ôl ystadegau gan Lywodraeth Cymru (StatsCymru), cafodd 174 o geisiadau am Gymorth i Brynu eu cwblhau yng Ngwynedd a Môn rhwng 2013/ 2014 - Chwarter 1 2018/ 2019.

Llety a rentir yn breifat

4.7 Fe ddangosodd Cyfrifiad 2011 bod 15.4% a 14.1% o stoc tai Gwynedd a Môn bryd hynny yn lety a rentir yn breifat. Fe gomisiynwyd cwmni Arc[4] gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd (ar ran Partneriaeth Tai Wylfa Newydd) i adolygu'r sector rhentu preifat yn Ynys Môn, Gwynedd a Chonwy. 'Roedd angen y gwaith hwn i gael dealltwriaeth o'r capasiti posib a rôl bosib y sector wrth gwrdd â'r galw ychwanegol a ragwelir am lety yn sgil datblygiadau economaidd allweddol yn ardal y Cynllun, e.e. Wylfa Newydd.

4.8 Yn Ynys Môn, mae'r canran uchaf o lety a rentir yn breifat i'w gweld ym Mro Aberffraw (19.3%). Mae yna ganrannau uchel ar hyd arfordir y tir mawr a thuag at Borthaethwy a Biwmares. Mae'r farchnad yn canolbwyntio ar eiddo 2 a 3 llofft, er bod 11.8% o'r farchnad yn eiddo 4 llofft, sydd yn ganran uchel o'i gymharu ag amryw o farchnadoedd, lle gwelir ffigwr is na 5% fel arfer.

4.9 Yn gyffredinol, mae'r nifer ~~yo~~ llety a rentir yn breifat sy'n dod i'r farchnad wedi bod yn gostwng. Mae'r trosiant o fewn y sector a rentir yn isel hefyd. Yn 2015 a 2016, daeth 238 a 245 o eiddo i'r farchnad, yn y drefn honno. Mae hyn gyfystyr â throsiant o 4.7% a 4.8% o'r farchnad: mae hyn yn arbennig o isel o'i gymharu â marchnadoedd eraill lle mae 20% - 30% yn gyffredin.

4.10 £529 y mis oedd y rhent canolrif yn ystod 2016. Nid yw hon yn farchnad sy'n arbennig o fforddiadwy, gyda chanrannau isel o eiddo o fewn Lwfans Tai Lleol, sef 11%, yn ystod y 3 mlynedd diwethaf.

4.11 Yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd gwelir y gyfran uchaf o dai a rentir yn breifat yn y prif drefi, yn arbennig Bangor, ond hefyd yng Nghaernarfon a Blaenau Ffestiniog. Mae yna farchnad fyfyrwyr arwyddocaol ym Mangor. Gwelwyd bod o leiaf 28% o'r farchnad yn Deiniol, Garth, Hendre, Hirael a Menai (Bangor) yn ymwneud â'r farchnad fyfyrwyr. Ymddengys bod yna dueddiad o llai o unedau newydd yn cael eu hychwanegu i'r stoc yn ystod y 2 flynedd diwethaf. Gellir egluro hynny o bosib drwy gyfeirio at y cynnydd sydd wedi bod yn y stoc o lety pwrpasol ar gyfer myfyrwyr ym Mangor.

4.12 Gwelwyd bod lefelau rhent ar gyfartaledd yn £524 pob mis yn ystod 2016. Nid yw hon yn farchnad arbennig o fforddiadwy, gyda chyfrannau isel o eiddo o fewn y Lwfans Tai Lleol (cyfartaledd o 4.9% rhwng 2014-2016). Wedi dweud hynny, mae'n debygol y bydd mwy o lefelau rhent ychydig yn uwch na lefelau'r Lwfans Tai Lleol, a gwyddwn o brofiad fod landlordiaid yn codi tâl rhwng 10-20% yn uwch na lefelau Lwfans Tai Lleol gan wybod y bydd aelwydydd yn canfod y rhent ychwanegol. Fodd bynnag, mewn mannau eraill lle ddaru'r cwmni ddadansoddi marchnadoedd gwelwyd ffigurau yn agosach i 25-30% yn uwch na lefelau Lwfans Tai Lleol.

Tai Fforddiadwy

4.13 Mae Asesiad Marchnad Dai Leol Ynys Môn 2016 ac Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd 2013 yn darparu ciplun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol o fod eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd, h.y. oddeutu 889 o unedau tai bob blwyddyn am bum mlynedd i fodloni'r anghenion sydd wedi cronni dros y blynyddoedd a'r anghenion sy'n dod i'r amlwg, gydag angen cyflawn o 8,174 ar gyfer cyfnod y Cynllun yn ei gyfanrwydd (hyn yn seiliedig ar fethodoleg Llywodraeth Cymru sydd yn amcangyfrif fod 25% o incwm aelwydydd yn mynd tuag at gostau tai). Caiff yr Asesiadau Marchnad Tai Leol eu hadolygu yn achlysurol ac anelir i sicrhau eu bod yn darparu cymaint o wybodaeth ag sy'n bosib am yr angen am dai yn ardal y Cynllun. Bydd disgwyl i ymgeiswyr gyfeirio at y fersiwn gyfredol wrth baratoi cais cynllunio. Gweler Atodiad 1 am fanylion cyswllt defnyddiol.

4.14 Yn Rhagfyr 2017, cofrestrwyd 1909 cais am dŷ ar Gofrestr Tai Gwynedd, gyda 389 wedi cael eu cofrestru ar y Gofrestr yn Ynys Môn. Mae'r ffigyrau yn tueddu i amrywio o fis i fis, ond mae'r ffigyrau a nodwyd yma yn rhoi darlun o'r sefyllfa gyfredol. Mae Polisi TAI 15 yn gosod y trothwyon a'r targedau dangosol sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy trwy'r system gynllunio defnydd tir. Mae Polisi TAI 6 yn hybu tai fforddiadwy yn unig ar safleoedd priodol mewn Clystyrau, tra mae Polisi TAI 16 yn ymdrin â cheisiadau ar gyfer tai fforddiadwy ar 'safleoedd eithrio gwledig'. Safleoedd priodol sy'n cydymffurfio gyda pholisïau yn union ar ymyl ffiniau datblygu ydi safleoedd eithrio gwledig.

4.15 Bydd Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn rhoi manylion am sut fydd yr Awdurdodau yn cyfarch yr angen trwy'r system gynllunio. Er hynny, mae'r Canllaw hwn yn rhoi manylion am faint o lofftydd sy'n angenrheidiol yn ôl y Gofrestr Tai Cyffredin a Chofrestr Tai Teg[2].

[2] Cofrestr Tai Teg - Mae Tai Teg yn gofrestr o bobl gyda diddordeb bod yn berchen ar dŷ lle nad ydynt ar hyn o bryd yn gallu fforddio prynu ar y farchnad agored. Yn ogystal mae'r wybodaeth o'r gofrestr yn ein galluogi i ddarganfod yr angen mewn ardaloedd penodol, sydd wedyn yn ein cynorthwyo i gynllunio a datblygu stoc tai yn Ynys Môn a Gwynedd

Tabl 4: Yr angen am dai rhent cymdeithasol – nifer y llofftydd (dyddiad 2017)

	Nifer o lofftydd				
	Un	**Dau**	**Tri**	**Pedwar**	**Cyfanswm**
Gwynedd – y stoc presennol	13%	32%	50%	3%	7,875
Gwynedd – y galw	26%	44%	23%	6%	
Ynys Môn - y stoc bresennol	19%	35%	44%	2%	3,804
Ynys Môn - galw	54%	33%	5%	5%	

Tabl 5: yr angen am dai marchnad fforddiadwy – nifer y llofftydd – Cofrestr Tai Teg

	Nifer o lofftydd angenrheidiol			
	Un	Dau	Tri	Pedwar +
Ynys Mon	0	287	221	26
Gwynedd		538	478	61

- 91% ar Gofrestr Tai Teg yn chwilio am eiddo o dan £140k
- 9% ar Gofrestr Tai Teg yn chwilio am eiddo dros £140k

4.16 Mae Hwyluswyr Tai Gwledig yn gweithio yng Ngwynedd a Môn i gynorthwyo teuluoedd i sicrhau cartrefi fforddiadwy o safon a'u galluogi'n aml i aros yn eu cymunedau. Rôl yr Hwylusydd yw:

- codi ymwybyddiaeth ynglŷn â phrinder tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn ardaloedd gwledig
- casglu gwybodaeth er mwyn adnabod anghenion tai fforddiadwy o fewn y cymunedau gwledig
- rhoi grym i'r cymunedau fel eu bod yn gallu ymchwilio opsiynau arloesol
- cynorthwyo cymunedau i ffurfio partneriaethau priodol
- cynnig cefnogaeth i breswylwyr mewn perthynas â chymunedau cynaliadwy
- gwella'r berthynas rhwng asiantaethau gwirfoddol a statudol a chymunedau
- gweithio gyda chymunedau fel y gallant gofrestru anghenion pobl leol

4.17 Mae cymdeithas tai Grŵp Cynefin yn cydweithio gyda chynghorau siroedd Conwy, Gwynedd â Môn, cymdeithasau tai Cartrefi Cymunedol Gwynedd, Cartrefi Conwy a Thai Gogledd Cymru, yn ogystal ag Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i gyllido'r gwasanaeth, i sicrhau fod mwy o gymunedau yn gallu manteisio ar y fenter. Gweler Atodiad 1 am fanylion cyswllt yr Hwyluswyr

i gael gwybod a oes Arolwg diweddar wedi ei gynnal yn ardal y cais cynllunio arfaethedig a beth oedd casgliadau'r arolwg hwnnw.

4.18 Mae 389 (23%) o'r holl dai a gafodd eu hadeiladu yn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ac yn Ynys Môn rhwng 2011 a 2016 yn dai fforddiadwy (wedi'u hadeiladu gan Gymdeithas Tai neu'n cael eu rheoli gan Gytundeb 106).

5 Y galw yn y dyfodol – math, maint a deiliadaeth – yr heriau

Aelwydydd sy'n ffurfio

5.1 Mae rhagolygon aelwydydd ar sail data 2014 Llywodraeth Cymru yn dangos sut y rhagwelir y bydd cyfansoddiad aelwydydd yn newid. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a pherthnasau'n chwalu yn effeithio ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio ar batrymau ffurfio aelwydydd. Fel llawer o rannau eraill o'r wlad, heb ymyrraeth, mae nifer yr aelwydydd un person a chyplau sydd heb blant yn ardal y Cynllun yn debygol o gynyddu tra bod nifer yr aelwydydd mwy o faint yn gostwng. Gweler paragraff 5.4 am oedran aelwydydd 1 person ac aelwydydd un teulu. Mae maint aelwydydd wedi bod yn lleihau ac fe ragwelir y bydd y maint ar gyfartaledd yn aros fwy neu lai yr un fath. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am eiddo llai.

Tabl 6 & 7 Rhagolygon o gyfansoddiad aelwydydd Ynys Môn a Gwynedd

			2014	2026	Y newid
Ynys Môn	Holl Aelwydydd		30963	31562	599
	Aelwydydd	1 person	10234	11282	1048
		2 berson (Dim plant)	10125	10092	-33
		2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	912	900	-13
		3 pherson (Dim plant)	2046	1921	-125
		3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	1843	1745	-97
		3 pherson (1 oedolyn, 2 blentyn)	445	394	-51
		4 pherson (Dim plant)	693	693	0
		4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	2668	2548	-120
		4 person (1 oedolyn, 3 phlentyn)	168	166	-3
		5+ person (Dim plant)	183	217	34
		5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	1573	1518	-54
		5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	74	86	13
			2014	2026	Y gwahaniaeth
Gwynedd	Aelwydydd		53103	56583	3480
	Aelwydydd	1 person	19214	22112	2898

		2 berson (Dim plant)	16083	16790	707
		2 berson (1 oedolyn, 1 plentyn)	1386	1377	-9
		3 pherson (Dim plant)	3125	2907	-218
		3 pherson (2 oedolyn, 1 plentyn)	2826	2800	-26
		3 pherson (1 oedolyn, 2 blentyn)	865	825	-40
		4 pherson (Dim plant)	1294	1383	89
		4 person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	4236	3986	-250
		4 person (1 oedolyn, 3 phlentyn)	334	380	45
		5+ person (Dim plant)	678	964	286
		5+ person (2+ oedolyn, 1+ plentyn)	2946	2928	-18
		5+ person (1 oedolyn, 4+ plentyn)	116	131	15

Aelwydydd iau

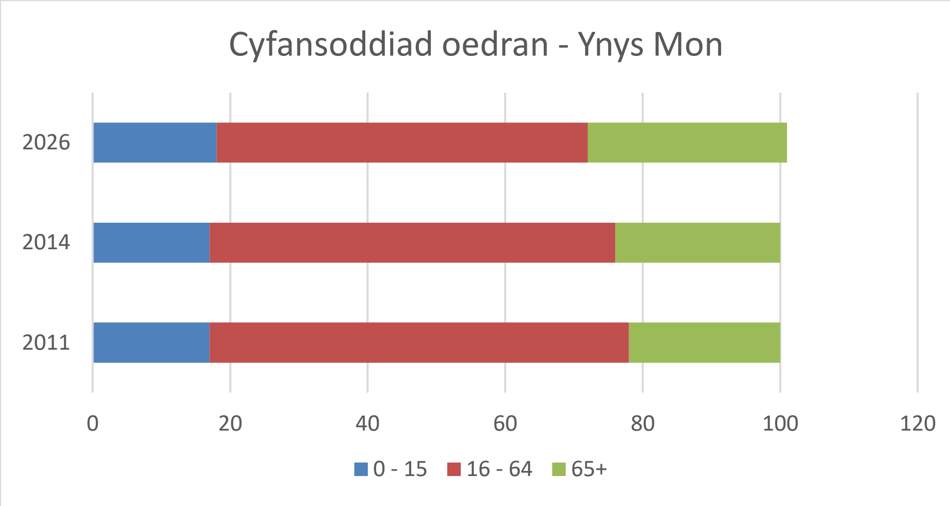
5.2 Yn ôl amcangyfrifiad canol blwyddyn 2016, 'roedd 11% o boblogaeth Môn a Gwynedd rhwng 25 - 34 mlwydd oed. Mae'n ymddangos bod y grŵp oedran hyn yn ei chael yn anodd, yn yr hinsawdd economaidd bresennol, i gael mynediad i'r farchnad tai. Incwm cymharol isel fydd gan sawl un yn y grŵp oedran hwn ac ni fydd ganddynt gynilion am nad ydynt wedi bod yn gweithio am lawer iawn. Maent yn grŵp pwysig i ddyfodol economaidd yr ardal. Mae'r newid yn y drefn budd-dal yn arwyddocaol i'r grŵp hwn.

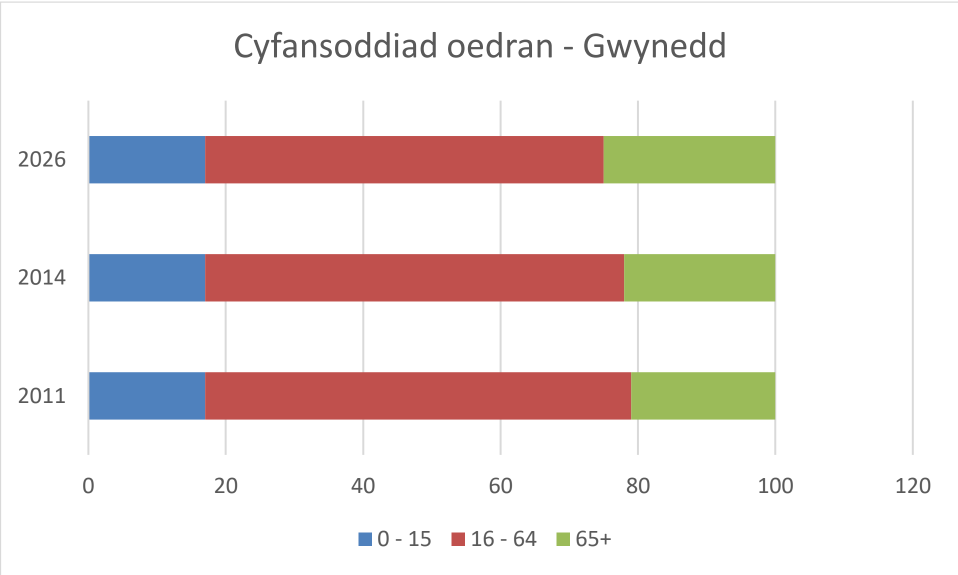
5.3 Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd 16% o bob aelwyd gydag un teulu yng Ngwynedd (sir) a Môn yn cynnwys plant nad oeddent yn ddibynnol. Nid yw'r ffigwr hwn yn cyfeirio at blant 0-15 oed na phlant rhwng 16-18 oed sydd mewn addysg llawn amser ac sy'n byw mewn teulu gyda'u rhieni. Gellir eu disgrifio fel aelwydydd cudd, sef oedolion ifanc sy'n parhau i fyw gartref gyda'u teulu yn hytrach na ffurfio'u haelwydydd eu hunain. 35 oed ydi oed cyfartalog prynwyr tro cyntaf.

Aelwydydd hŷn

5.4 Mae proffil demograffig Ynys Môn a Gwynedd wedi newid dros y degawdau. Mae poblogaeth Ynys Môn a Gwynedd yn heneiddio. Yn ôl Cyfrifiad 2011, 'roedd tua 16% o aelwydydd un person yn ardal y Cynllun yn 65+ oed, ac 'roedd tua 10% o aelwydydd un teulu yn 65+ oed. Yn ôl Cyfrifiad 2011, Rhagolygon Poblogaeth ganol blwyddyn 2016 a'r rhagolygon ar gyfer 2026, mae yna ganran gymharol uchel o boblogaeth Gwynedd a Môn sy'n bobl hŷn (65 oed a hŷn) - gweler graff 1 isod. Mae'r canrannau yn uwch mewn rhai wardiau yng Ngwynedd a Môn. Mae'n ymddangos hefyd bod cynnydd yn nifer y cyplau hŷn oherwydd bod disgwyliad oes dynion yn cynyddu. Mae angen i dai'r ardal gyfarch anghenion poblogaeth sy'n heneiddio. Dylid ystyried sut ellir cynyddu'r dewis i bobl hŷn yn y dyfodol, e.e. gwneud hi'n haws/ deniadol i fynd i dy llai, bod tai newydd yn hygyrch, dylunio tai newydd i fod yn addas ar gyfer

gydol oes, bod cefnogaeth i addasu tai cyfredol, neu fod cyfleoedd i fynd i dai gofal ychwanegol os mai dyna ydi dymuniad yr aelwydydd.





5.5 Mae'r rhagolygon ar sail data 2014 yn rhagweld y bydd nifer y bobl 65 oed a hŷn yn parhau i gynyddu rhwng 2014 a 2039

Tabl 8: Rhagolygon ar sail data 2014 o ran nifer y bobl 65 oed a hŷn yng Ngwynedd ac Ynys Môn

Nifer y bobl 65 oed a hŷn – rhagolygon poblogaeth sail 2014	2014	2019	2024	2029	2034	2039
Ynys Môn	17,000	18,000	20,000	21,000	22,000	23,000
Gwynedd	27,000	29,000	31,000	33,000	35,000	35,000

Effaith polisi cenedlaethol

5.6 Mae polisïau cenedlaethol am fudd-daliadau tai yn cael dylanwad mawr iawn ar yr angen am dai fforddiadwy. Mae'n bwysig felly bod y tai a gaiff eu hadeiladu yn ardal y Cynllun yn cwrdd â'r angen mewn ffordd sy'n ystyried sut caiff tai eu dynodi i bobl ar y gofrestr tai cyffredin ac anghenion yr aelwydydd hynny. Mae newidiadau arwyddocaol wedi digwydd yn ddiweddar i'r Drefn Fudd-daliadau. Rhagwelir bydd rhai grwpiau yng Ngwynedd a Môn yn wynebu her sylweddol i gwrdd â chostau tai, gan arwain at bwysau ychwanegol ar wasanaethau digartrefedd. Rhagwelir mai'r grwpiau isod ydi'r rhai mwyaf bregus:

i. Pobl sengl dan 35 oed;
ii. Teuluoedd rhieni sengl;
iii. Teuluoedd gyda mwy na 2 o blant;
iv. Pobl gydag anableddau;
v. Teuluoedd fydd yn colli £30 yr wythnos;
vi. Teuluoedd a gaiff eu heffeithio gan ddau fath o newid.

6 Cynllunio ar gyfer marchnad tai fwy cytbwys – dwyn y dystiolaeth at ei gilydd adeg cyflwyno cais cynllunio

6.1 Mae rhan 4 a 5 wedi amlygu gwybodaeth o sawl ffynhonnell cydnabyddedig am y cyflenwad cyfredol, y galw a'r angen am dai. Maent yn darparu crynodeb defnyddiol o dystiolaeth gydnabyddedig am y galw a'r angen am gartrefi newydd (marchnad a fforddiadwy) yn nhermau Polisi TAI 8. Mewn ymateb i'r cyd-destun a'r materion a gyfeirir atynt uchod, mae'r Awdurdodau yn dymuno gwella'r cyfleoedd fydd ar gael trwy ddarparu:

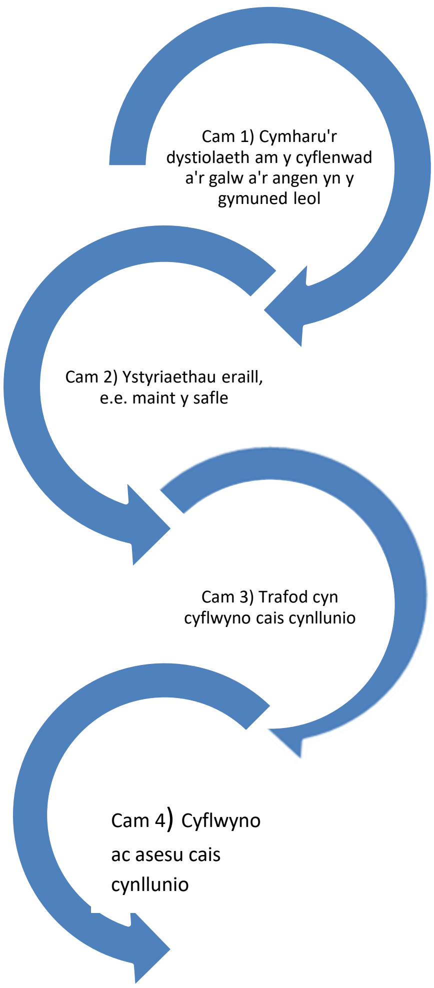
Materion	Disgrifiad
i. Mwy o gartrefi llai	Mae angen sicrhau bod y stoc tai yn cyfarch yr angen a'r galw am dai a chefnogi dyheadau twf economaidd er mwyn gwireddu strategaethau economaidd y ddau Gyngor. Er bod yna alw am rywfaint o dai mawr *'executive'*, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion. Gallai darparu ychydig o fflatiau/ tai un llofft helpu i gyfarch anghenion rhai pobl ifanc sengl a chyplau ifanc a rhai aelwydydd hŷn. Un ffordd o ddarparu hyn ydi trwy ychwanegu at y stoc o fflatiau uwchben siopau yn ein trefi, neu addasu tai mawr i fod yn lety amlfeddiannaeth (Dosbarth Defnydd C4 neu o'i fath ei hun ("sui generis"), yn ddarostyngedig i ofynion Polisi TAI 9. Gallai Tai Amlfeddiannaeth Dosbarth Defnydd C4 sydd o safon dda ac sy'n cwrdd â gofynion rheoliadau eraill, helpu pobl ifanc o dan 35 oed sydd ar ddechrau eu gyrfa ond ar hyn o bryd yn methu fforddio hyd

Materion	Disgrifiad
	yn oed fflat un llofft (oherwydd Diwygiadau Lles) ac yn byw gartref gyda'u rhieni am yn hwy na welwyd yn y gorffennol.
ii. Cartrefi i bobl hŷn	Ychydig o ddewis sy'n bodoli mewn sawl rhan o ardal y Cynllun ar gyfer pobl hŷn sy'n dymuno symud o dai sydd yn rhy fawr i'w anghenion ac sy'n ddrud i fyw ynddynt a'u cynnal. Nid oes un ateb all fodloni pawb. Felly, bydd yr Awdurdodau yn dymuno gweld ystod o atebion ar gyfer pobl hŷn, sy'n cynnwys byngalos, fflatiau, tai gofal ychwanegol, a fyddai o fewn taith gerdded rhwydd i ystod o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol allweddol neu mewn lleoliad sydd ar lwybr cludiant cyhoeddus da. Gweler Polisi TAI 11. O ran byngalos, mae'r Awdurdodau yn cydnabod bod y math hwn o dŷ yn gallu ymddangos yn un sydd ddim yn gwneud defnydd da o dir. Er hynny, credir bod lle i feddwl am ddulliau amgen i ddarparu mwy ohonynt, e.e. eu cynnwys hwy yma ac acw drws nesaf i dai deulawr, neu deras o fyngalos sy'n edrych dros/ rhannu llecyn agored/ mwynderol.
iii. Lleiniau hunan-adeiladu	Gallai darparu lleiniau hunan-adeiladu fod yn opsiwn mwy fforddiadwy i rai aelwydydd lleol, un ai fel unigolion neu fel grŵp o aelwydydd. Nid yw'r Cynllun yn dynodi tir ar gyfer tai mewn Pentrefi Lleol/ Gwledig/ Arfordirol nac mewn Clystyrau. Safleoedd ar hap y tu mewn i ffiniau datblygu'r Pentrefi hyn (Polisi TAI 4 neu Bolisi TAI 5) a safleoedd sy'n cyd-fynd â Pholisi TAI 6: Clystyrau fydd yn darparu cyfleoedd ar gyfer tai newydd. Bydd safleoedd ar hap hefyd yn cyfrannu at y cyflenwad tir posib yn y Pentrefi Gwasanaeth a'r Canolfannau (Polisïau TAI 1 – 3 neu Bolisi TAI 5). Yn ddarostyngedig i gwrdd â gofynion polisïau cynllunio eraill, mae'r Awdurdodau yn cefnogi ceisiadau gan unigolion lleol i ddarparu tai i gwrdd â'u hanghenion eu hunain. Gellir cefnogi cynigion ar gyfer safleoedd mwy sy'n cynnwys lleiniau a fyddai'n cael eu gwerthu fel lleiniau wedi eu gwasanaethu i'w datblygu gan unigolion, datblygwyr, neu Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol.
iv. Cymysgedd deiliadaeth	Bydd yr Awdurdodau yn disgwyl gweld cymysgedd deiliadaeth gwell mewn datblygiadau. Gall tai canolradd, e.e. rhan berchnogaeth, chwarae rôl bwysig i helpu pontio'r bwlch rhwng rhentu cymdeithasol a bod yn berchen ar dŷ. Gall y math hwn o ddaliadaeth a thai a rentir gynorthwyo prynwyr tro cyntaf i gael mynediad i'r farchnad a gall roi rhywfaint o hyblygrwydd i bobl ifanc sengl neu gyplau ifanc sydd ar ddechrau eu gyrfaoedd. Mae'r angen am dai fforddiadwy'n cael ei ddylanwadu'n sylweddol gan bolisïau cenedlaethol sy'n ymwneud â budd-daliadau tai. Mae'n bwysig felly bod y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu yn cwrdd ag anghenion, gan roi sylw i sut fydd tai'n cael eu neilltuo i bobl ar y Gofrestr Tai Teg, y gofrestr tai fforddiadwy a chofrestr gyffredin tai sydd gan y Cyngor. Mae Polisi TAI 15 yn gosod disgwyliadau'r Awdurdodau ar gyfer tai fforddiadwy ac mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn

Materion	Disgrifiad
	rhoi mwy o arweiniad ar y Polisi hwnnw. Gweler gwefan Tai Teg am fwy o wybodaeth am gynlluniau tai canolradd.
v. Cartrefi cynaliadwy	Mae'r Rheoliadau Adeiladu yn amlinellu'r gofynion sylfaenol i gyflawni effeithlonrwydd adnoddau mewn gwaith adeiladu newydd. Anogir cynigion am eiddo sy'n cyflawni lefelau uchel o effeithlonrwydd o ran adnoddau (gweler Polisi PS 5 a Pholisi PS 6). Mae 'Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy' yn cynnwys disgwyliadau Llywodraeth Cymru. Anogir cynigion sy'n cynnwys tai fforddiadwy i gyrraedd safonau Gofynion Ansawdd Datblygu, sef safonau y mae'n rhaid i dai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithasau Tai eu bodloni. Bydd cyflawni'r Safonau hyn yn sicrhau y gellir trosglwyddo'r tai fforddiadwy i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithasau Tai. Mae'r safonau yn ymwneud â gofod, hygyrchedd, defnyddio ynni'n effeithlon a diogelwch.

Tabl 9: Prif ganfyddiadau'r dystiolaeth

6.2 Dyma siart llif syml i ddisgrifio'r broses a'r dull a ddefnyddir i ystyried a phenderfynu beth ydi'r gymysgedd tai priodol mewn datblygiad:



CAM	DISGRIFIAD
Cam 1 - Cymharu'r dystiolaeth am y cyflenwad a'r galw a'r angen yn y gymuned leol	Disgwylir i'r ymgeisydd gymharu'r dystiolaeth fwyaf diweddar am y cyflenwad cyfredol o dai gyda'r dystiolaeth gydnabyddedig fwyaf diweddar am yr angen a'r galw am dai. Mae rhan 3 a 4 wedi rhoi ciplun o'r sefyllfa ar adeg paratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn. Ceir darlun o'r prif negeseuon yn nhabl 10 uchod. Disgwylir i'r ymgeisydd ymholi yn drylwyr am fodolaeth data diweddaraf o'r ffynonellau cyhoeddus a gyfeirir atynt yn y Canllaw hwn neu unrhyw ffynonellau cydnabyddedig eraill a ddaw ar gael am y farchnad tai yn lleol a fydd yn gyfredol pan fydd yn llunio'r datblygiad. Yn ogystal â hynny, dylid gwneud ymholiadau gyda'r Hwyluswyr Tai Gwledig am Arolygon Tai Lleol. Dylid paratoi cynigion dylunio a datblygu opsiynau i fynd i'r afael â'r galw a'r angen am dai yn lleol, gan roi ystyriaeth lawn i bolisi tai fforddiadwy (Polisi TAI 15 a Pholisi TAI 16) ac unrhyw dystiolaeth gydnabyddedig sydd ar gael. Anogir ymgeiswyr i ddefnyddio Gofynion Ansawdd Datblygu er mwyn sicrhau bod y tai fforddiadwy yn cael eu dylunio fel eu bod yn hyblyg ac yn ymatebol i anghenion y preswylwyr trwy gydol eu hoes. Bydd hyn yn ei gwneud yn haws i ddatblygwr weithio mewn partneriaeth gyda chymdeithasau tai cofrestredig a/ neu drosglwyddo'r tai iddynt os oes angen. Dylid paratoi a chadw gwybodaeth a data cadarn a gasglwyd wrth wneud profion i edrych ar y farchnad tai a hyfywedd datblygu er mwyn diwallu anghenion tai lleol. Bydd y dystiolaeth yn ddefnyddiol ar gyfer unrhyw drafodaethau neu ar gyfer ymgynghori cyn cyflwyno cais cynllunio ac ar ôl cyflwyno'r cais cynllunio os caiff y cynnig ei herio.
Cam 2 – ystyriaethau eraill, e.e. maint y safle	Ystyriaethau eraill – bydd y gymhariaeth rhwng y cyflenwad o dai a'r galw am dai yn fan cychwyn pwysig i'r ymgeisydd. O fewn y cyd-destun hwn, disgwylir i ymgeiswyr gynllunio datblygiadau i fanteisio ar unrhyw gyfleoedd sydd ar gael i gynnwys cymysgedd o ran maint, math a deiliadaeth o dai. Fodd bynnag, cydnabyddir hefyd y gall ystod o ffactorau gyfyngu ar y gallu i gael y canlyniadau gorau bosib, megis ystyriaethau dylunio lleol, cyfyngiadau safle, hyfywedd economaidd neu'r angen i fynd i'r afael ag anghenion arbenigol. Bydd gofynion Polisi PCYFF 2: Meini prawf datblygu a Pholisi PCYFF 3: Dylunio a siapio lle yn ystyriaethau polisi perthnasol. I osgoi amheuaeth, tra gall maint/ math y tŷ y gellir ei adeiladu ar lain fewnlenwi fechan gael ei reoli gan ystyriaethau dylunio, nid yw'r Awdurdodau o'r farn bod hynny o reidrwydd yn wir ar safleoedd mwy. Ar safleoedd mwy o faint nid yw'r Awdurdodau

CAM	DISGRIFIAD
	yn ystyried bod y math, maint a deiliadaeth o dai yn cael ei gyfyngu gan ofyniad polisi i warchod a gwella nodweddion lleol, natur nodedig ac ansawdd strydlun. Nid yw'r Awdurdodau o'r farn y dylid ond adeiladu tai o fath a maint penodol mewn lleoedd lle mae tai o'r math a'r maint hwnnw yn gyffredin. Mae'r Awdurdodau yn awyddus i weld mwy o enghreifftiau o gymysgedd o dai sy'n gwneud cyfraniad positif i gymeriad a gwahanolrwydd lleol.
Cam 3 – trafod cyn cyflwyno cais cynllunio	Mae'r Awdurdodau yn darparu gwasanaeth darparu cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio ble gellir cael cyngor gan swyddogion cynllunio cyn i chi gwblhau'r gwaith o baratoi eich cais a'i gyflwyno. Mae trafodaethau cyn cyflwyno cais cynllunio yn cael eu hannog a gall fod yn gyfle i'r ymgeisydd gyflwyno casgliadau ei waith ymchwil a mynd i'r afael â phroblemau posibl cyn cyflwyno'r cais. Er bod rhai ceisiadau yn syml a gall yr Awdurdod Cynllunio wneud penderfyniad arnynt ar ffurf cais amlinellol heb wybodaeth fanwl, mae'n debyg bydd angen mwy o wybodaeth gyda rhai ceisiadau hyd yn oed ar ffurf cais amlinellol. Bydd yr Awdurdod Cynllunio yn gofyn i chi ddarparu manylion pellach os oes angen. Mae'n syniad da i gysylltu efo'r Awdurdod Cynllunio yn ystod y cyfnod cyn cyflwyno'r cais cynllunio i gael gwybod faint o wybodaeth fydd angen ei chynnwys yn y Datganiad Tai (gweler isod) cyn i chi gyflwyno cais cynllunio. Mae'n rhaid talu am y gwasanaeth hwn. Ceir manylion ar ffioedd a pha wybodaeth sydd ei hangen ar y dudalen we ganlynol: Gwynedd ac Ynys Môn Yn ogystal â chymryd rhan yn y broses cyn cyflwyno cais cynllunio, bydd yn ofynnol i chi gynnal ymgynghoriad statudol gyda chymdogion, ymgynghorwyr statudol ac eraill cyn cyflwyno'ch cais cynllunio os ydy'ch datblygiad yn un 'mawr'. Mae'r Rheoliadau Cynllunio yn diffinio datblygiad 'mawr' fel un sydd yn: (i) ddatblygiad tai o 10 neu fwy o unedau neu lle mae arwynebedd y safle yn 0.5 ha neu fwy (os na wyddys faint o unedau tai fydd ar y safle); (ii) darparu adeiladau (au) lle mae'r arwynebedd llawr a gaiff ei greu yn fwy na 1,000 m sg; neu'n (iii) ddatblygiad ar safle sydd gan arwynebedd o 1 ha neu fwy. Gallai hyn adnabod problemau/ materion posibl y gallwch eu goresgyn neu gryfhau trwy wneud newid bach i'ch datblygiad.

CAM	DISGRIFIAD
	Dyma ddolen i lawlyfr gan Lywodraeth Cymru am ymgynghoriad cyhoeddus statudol cyn cyflwyno cais cynllunio. Os nad ydi'ch datblygiad yn un 'mawr' argymhellir eich bod yn trafod eich datblygiad gyda chymdogion ac ymgynghorwyr statudol, fel Cyfoeth Naturiol Gwynedd, Dŵr Cymru, neu manteisio ar wasanaeth cyn cyflwyno cais cynllunio'r Awdurdod Cynllunio er mwyn cryfhau eich cynllun. Pan fydd ymgeisydd yn cyflwyno gwybodaeth am gasgliadau ei waith ymchwil am y farchnad tai leol i'r Awdurdod Cynllunio fel rhan o'i gais am gyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, bydd y Swyddog Cynllunio yn gofyn am farn y Gwasanaeth Tai cyn ymateb i'r ymgeisydd.
Cam 4 – Cyflwyno ac asesu cais cynllunio	Disgwylir i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 (sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai) a Dosbarth Defnydd C4 neu rai 'o'i fath ei hun', gyflwyno **Datganiad Tai** i gefnogi ei gais cynllunio. Gweler y ddogfen enghreifftiol yn Atodiad 2. Mae'r ddogfen enghreifftiol yn cynnwys awgrymiadau am ffynonellau gwybodaeth cydnabyddedig. Mae'r hyn a ganlyn yn rhoi disgrifiad bras o'r wybodaeth a ddisgwylir mewn Datganiad Tai ac mewn Rhestr Cymysgedd Tai pan fydd angen un fel rhan o'r Datganiad Tai: i. Cadarnhad o sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw i amcanion y Cynllun, a Pholisi TAI 8 a Pholisi PS 1 yn benodol, gan ddatgan sut mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at gynnal neu greu cymunedau cymysg a chytbwys ac yn cyfrannu at gynnal neu wella cydlyniad a gwead cymunedol; ii. Cynnwys unrhyw dystiolaeth ategol am y galw a'r angen am dai (marchnad a fforddiadwy) – gweler y ddogfen enghreifftiol yn Atodiad 2; iii. Cyfeiriad at unrhyw adroddiadau cyfrinachol am hyfywdra'r datblygiad os cafodd un ei gyflwyno efo'r cais cynllunio; iv. Cyfeiriad at unrhyw gyngor a gafwyd gan swyddog cynllunio, swyddog tai neu swyddog arbenigol arall, e.e. Hwylusydd Tai Gwledig; v. Cyfeiriad at unrhyw adroddiad am ymgynghoriad cyhoeddus cyn cyflwyno cais cynllunio os cafodd un ei gyflwyno efo'r cais cynllunio; vi. Cynnwys unrhyw wybodaeth berthnasol arall neu farn arbenigol arall a gafwyd sydd wedi siapio'r datblygiad tai arfaethedig; vii. Cyfeiriad at unrhyw fwriad i weithio mewn partneriaeth gyda chymdeithas tai cofrestredig neu i drosglwyddo'r tai iddynt. Gyda hynny mewn golwg, cyfeiriad at faint o'r

CAM	DISGRIFIAD
	unedau fforddiadwy fydd yn cyrraedd Gofynion Ansawdd Datblygu; viii. Gwybodaeth am nifer yr unedau preswyl; ix. Cynllun yn dangos lleoliad yr unedau preswyl ar y safle; x. Yn achos cais cynllunio amlinellol, dylid, o leiaf, gadarnhau'r ganran tai fforddiadwy, y rhaniad a gytunwyd rhwng tai rhent fforddiadwy a thai canolraddol a pha unedau a fydd yn fforddiadwy; xi. Yn achos cais cynllunio am faterion a gadwyd yn ôl, nid egwyddor y datblygiad preswyl fydd wrth wraidd y cais cynllunio na'r asesiad ohono, ond yn hytrach, pa mor dderbyniol ydyw, neu fel arall, y manylion pellach a gyflwynir. Gyda hynny mewn golwg, os na dderbyniwyd Rhestr Cymysgedd Tai fel rhan o'r Datganiad Tai gyda'r cais amlinellol, disgwylir i'r Datganiad gynnwys Rhestr Cymysgedd Tai er mwyn asesu digonolrwydd y ddarpariaeth yn erbyn disgwyliadau'r Awdurdodau; xii. Yn achos cais cynllunio llawn disgwylir i'r Datganiad gynnwys Rhestr Cymysgedd Tai. Pan fydd angen Rhestr Cymysgedd Tai dylai hwnnw roi manylion am: nifer y llofftydd; math yr uned (tŷ, byngalo, fflat, ar wahân, teras, ac ati); a fydd meddiannaeth yn cael ei gyfyngu i grŵp penodol, e.e. tai gofal ychwanegol i bobl hŷn; deiliadaeth pob uned fforddiadwy; pris prynu'r tŷ fforddiadwy; y rhent; lleoliad y lleiniau marchnad a'r lleiniau fforddiadwy ac unrhyw wybodaeth ddylunio/ safonau perthnasol. Bydd y Swyddog Cynllunio, mewn ymgynghoriad gyda Swyddog Tai, yn asesu'r dystiolaeth a ddarparwyd i weld os ydi'r cymysgedd tai a gynigir ar gyfer safle'r cais cynllunio yn hynod groes i'r gymysgedd tai a geisir gan yr Awdurdod. Dyma enghraifft o'r math o faterion roddir sylw iddynt: a) Mewn eithriadau pan na fydd datblygiad yn cwrdd â gofynion polisi am dai fforddiadwy yn llawn, ydi'r cynllun yn manteisio'n llawn ar y cyfleoedd? Hynny yw, fod cyn gymaint â phosib o unedau ar y safle a bod unrhyw ddiffyg cydnabyddedig yn cael ei gyfarch trwy daliad a fydd yn cael ei reoli o dan Gytundeb 106; b) Ydi maint, math a deiliadaeth y tai (marchnad a fforddiadwy) yn gyson efo'r dystiolaeth leol o alw ac angen nawr ac yn y dyfodol? c) Os nad ydi gofynion polisi wedi cael eu diwallu'n llawn, ac fe gyflwynir cynnig arall, a oes tystiolaeth a chyfiawnhad dros y gwyriad hwn? Mae'r canllawiau hyn yn cydnabod bod yn rhaid cael rhywfaint o hyblygrwydd wrth ddefnyddio Polisi TAI 8, er mwyn ystyried

CAM	DISGRIFIAD
	anghenion penodol aneddleoedd penodol a ffactorau eraill megis hyfywedd y datblygiad. Serch hynny, ni fydd yr Awdurdod Cynllunio yn gwyro oddi wrth y dull gweithredu a nodir yn y Canllawiau hyn, dim ond mewn amgylchiadau eithriadol a dim ond pan fydd yr ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth amgen sylweddol sy'n sefydlu bod y galw/yr angen am dai yn yr anheddle lle mae safle'r cais cynllunio wedi'i leoli, neu bod amgylchiadau safle'r cais yn cyfiawnhau defnyddio dull amgen.

ATODIAD 1: Manylion cyswllt defnyddiol:

Rheolaeth Adeiladu
[Prif bwynt cyswllt ar gyfer pob cais cynllunio ac ar gyfer cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio]

Ynys Môn:

Gwasanaeth Cynllunio

Cyngor Sir Ynys Môn
Swyddfeydd y Cyngor
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

cynllunio@ynysmon.gov.uk

Gwynedd:

Gwasanaeth Cynllunio,
Swyddfa'r Cyngor,
Ffordd y Cob,
Pwllheli,
Gwynedd,
LL53 5AA

cynllunio@gwynedd.llyw.cymru

Polisi cynllunio
[ar gyfer ymholiadau ynghylch y Cynllun Datblygu Lleol, Canllawiau Cynllunio Atodol a materion eraill yn gysylltiedig â pholisi cynllunio]

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn,
Llawr 1af Swyddfa Cyngor Dinas Bangor
Ffordd Gwynedd
Bangor
LL57 1DT
polisicynllunio@gwynedd.llyw.cymru

Gwasanaeth Tai Strategol (Cyngor Gwynedd)
Penrallt,
Caernarfon
Gwynedd.
LL55 1SH
e-bost: tai@gwynedd.llyw.cymru

Gwasanaethau Tai (Cyngor Sir Ynys Môn)
Swyddfeydd y Cyngor,
Llangefni,
Ynys Môn
LL77 7TW
e-bost: adrantai@ynysmon.gov.uk

Tai Teg
Blwch Post (PO Box) 167
Caernarfon
LL55 9BP
Ffon: 08456 015605
E-bost: info@taiteg.org.uk

Hwyluswyr Tai Gwledig

Os am ragor o wybodaeth gallwch gysylltu â:

Arfon Hughes, Victoria Kelly neu Dylan Owen ar 01286 889292

arfon.hughes@grwpcynefin.org

victoria.kelly@grwpcynefin.org

dylan.owen@grwpcynefin.org

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY’N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

Darperir y ddogfen enghreifftiol a ganlyn er hwylustod wrth ymgeisio am ganiatâd cynllunio a gellir ei defnyddio fel templed ar gyfer y Datganiad Tai y byddwch yn ei gyflwyno gyda'ch cais cynllunio. Mae’n cynnwys tablau i roi Rhestr Cymysgedd Tai pan fydd angen y wybodaeth i wneud penderfyniad. Cewch ychwanegu at y cynnwys neu ei amrywio os credwch fod hynny’n briodol, ond dylid bod yn ofalus eich bod yn cyflwyno’r holl wybodaeth sydd ei hangen.

Er mwyn i'r Swyddog Cynllunio gloriannu eich datblygiad arfaethedig, mae angen i chi ddarparu manylion am y mathau o dai yr ydych yn eu cynnig yn ogystal â’r rhesymau dros y dewis hwnnw. Gofynnir am hynny er mwyn bod yn hyderus fod anghenion penodol yr ardal wedi cael eu hystyried yn gynnar yn y broses gynllunio. Ar gyfer cartrefi fforddiadwy, bydd angen gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â’r ddeiliadaeth a phwy fydd yn rheoli'r cartrefi.

Yr Holl Dai

Mae’r tabl a ganlyn (enghreifftiol) yn amlinellu'r math o fanylion sydd eu hangen ar gyfer pob tŷ arfaethedig ar y safle:

MATHAU O DAI	**NIFER YR UNEDAU AR Y SAFLE**	**NIFER Y LOFFTYDD**	**GWERTH GWERTHIANNAU GWIRIONEDDOL / DISGWYLIEDIG**
Byngalo			
Tŷ teras			
Tŷ lled ar wahân			
Tŷ ar wahân			
Fflat			
Arall (rhowch fanylion)			
Cyfanswm			

Tabl A: Mathau o Dai Marchnad

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGHREIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY'N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

O blith yr uchod: Tai fforddiadwy

Ar gyfer tai fforddiadwy, dylid darparu'r tabl (enghreifftiol) a ganlyn:

MATHAU O DAI	NIFER YR UNEDAU AR Y SAFLE	NIFER YR YSTAFELLOEDD GWELY	MATH O DAI FFORDDIADWY[3]	DEILIADAETH[4]	NIFER GOFYNION ANSAWDD DATBLYGU	GWERTH GWERTHIANNAU/ RHENTI GWIRIONEDDOL / DISGWYLIEDIG
Byngalo						
Tŷ teras						
Tŷ lled ar wahân						
Tŷ ar wahân						
Fflat						
Arall (rhowch fanylion)						
Cyfanswm						

Tabl B: Mathau unedau tai fforddiadwy

[3] Mae'r golofn Math o Dai Fforddiadwy'n cyfeirio at fathau safonol o Dai Fforddiadwy a geir yn ardal y Cynllun, e.e. Rhenti Canolradd, Gwerthu ar Ostyngiad, Rhenti Cymdeithasol;

[4] Mae'r golofn Deiliadaeth yn cyfeirio at berchnogaeth/ rheolaeth yr unedau, sef fel arfer un ai: Landlord Cymdeithasol Cofrestredig/ Cymdeithas Tai, gwerthu preifat neu gosod yn breifat trwy landlordiaid achrededig

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY'N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

Beth yw'r sail dros y gymysgedd tai yn gyffredinol a'r gymysgedd tai fforddiadwy?

Nodwch y sail resymegol dros ddewis y mathau o dai a thai fforddiadwy a nodwch pa dystiolaeth a ddefnyddiwyd i ddod i'r penderfyniad hwnnw.

ATODIAD 2 – DOGFEN ENGRHEIFFTIOL – DATGANIAD TAI SY'N CYNNWYS RHESTR CYMYSGEDD TAI

Ffynonellau cydnabyddedig o wybodaeth ynglŷn â galw'r farchnad am dai a'r angen lleol am dai fforddiadwy

Dyma restr o ffynonellau cydnabyddedig o wybodaeth am dai yn ardal y Cynllun:

Ffynonellau gwybodaeth:	**Ticiwch os cyfeiriwyd atynt yn eich sail dystiolaeth**
Cyfrifiad 2011	
Astudiaethau Tir ar gyfer Tai (Awdurdod Cynllunio Lleol)	
Y Gofrestrfa Tir (ystadegau am brisiau tai)	
Asesiad Marchnad Tai Lleol (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo'n briodol)	
Y Gofrestr Tai	
Cofrestr Tai Teg	
Strategaeth Lletya Pobl Hŷn (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo'n briodol)	
Arolwg Tai Lleol	
Gohebiaeth/ datganiad gan Gyngor Cymuned neu Dref	
Rhagolygon poblogaeth	
Rhagolygon aelwydydd	
Adroddiadau gan wefannau / arwerthwyr tai lleol	
Strategaeth Tai Lleol (Gwynedd neu Ynys Môn, fel bo'n briodol)	
Gohebiaeth/ cyngor yn y cyfnod cyn cyflwyno cais cynllunio	

Dogfennau ategol gyda'r cais cynllunio

Gofynnir i chi restru'r dogfennau ategol a gyflwynir gyda'r cais cynllunio

Dogfennau ategol a ddarperir efo'r cais cynllunio (lle'n briodol)	**Ticiwch os darparwyd**
Tystiolaeth o'r galw yn y farchnad a'r angen am dai fforddiadwy wedi cael ei dogfennu - rhowch fanylion o'r dystiolaeth yn y rhesi isod	
i.	
ii.	
iii.	
iv.	
v.	
vi.	
Cynllun yn dangos lleoliad y tai marchnad a'r tai fforddiadwy	
Ffurflen Hyfywdra Darparu Tai Fforddiadwy[5]	
Datganiad am drefniadau i werthu neu reoli tai fforddiadwy, e.e. trosglwyddo unedau tai fforddiadwy i Gymdeithas Tai neu Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, hunan- adeiladu gan yr ymgeisydd	

[5] Gweler Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy am fanylion disgwyliadau'r Awdurdod am y wybodaeth angenrheidiol

EITEM 6

CYFARFOD	**Pwyllgor Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**
DYDDIAD	**26 Hydref 2018**
ENW	**Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety Twristiaeth - adroddiad ymgynghori gyda'r cyhoedd**
DIBEN	**Ystyried yr ymateb arfaethedig i'r sylwadau a dderbyniwyd am ymgynghoriad ar y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) drafft Cyfleusterau a Llety Twristiaeth**
ARGYMHELLIAD	**Bod y Pwyllgor yn:** 1. **Ystyried a chefnogi'r ymateb ar argymhellion arfaethedig a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad ar y CCA drafft Cyfleusterau a Llety Twristiaeth;** 2. **Awdurdodi'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (CDLlC ar y Cyd) i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ychwanegol ar y newidiadau arfaethedig i'r CCA fel a welir yn rhes 1 a 2 o'r tabl yn Atodiad 1 i'r adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus.**
AWDUR	**Uwch Swyddog Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd**

1. Cefndir

1.1 Mae'r Awdurdodau Cynllunio wedi ymrwymo i baratoi ystod o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cyflwyna'r adroddiad hwn:

i. Adroddiad ymgynghorol ar Ganllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Atodiad A);

2. Y camau nesaf a'r amserlen

2.1 Pan fydd y canllaw cynllunio atodol yn cael ei fabwysiadu bydd angen cyflwyno adroddiad am yr ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd yr adroddiad yn cofnodi'r trefniadau ar gyfer yr ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r adroddiad a ddangosir yn Atodiad A yn darparu'r adroddiad ymgynghorol sy'n ymwneud â'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleiusterau Twristiaeth a Llety. Mae atodiad i'r adroddiad ymgynghori, sy'n cynnwys tabl sy'n cofnodi'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, yr ymateb i'r sylwadau ac unrhyw newidiadau fyddai eu hangen mewn ymateb i'r sylwadau.

2.2 Dalier sylw fod yr ymateb drafft i rai o'r sylwadau yn argymell yr angen i gynnwys tecst ychwanegol i'r Canllaw. Oherwydd bod y rhain yn ychwanegiadau eithaf sylweddol, nid newidiadau, i'r ddogfen ymgynghori wreiddiol, argymhellir fod angen rhoi cyfle i randdeiliaid roi sylwadau arnynt.

2.3 Mae'r tabl dilynol yn cofnodi'r camau nesaf ynghyd â'r amserlen ddangosol i ymgymryd â'r gwaith.

Tabl 1: Y camau nesaf a'r amserlen ddangosol

Ymgynghoriad cyhoeddus am y tecst ychwanegol a welir yn rhes 1 a 2 o'r tabl yn Atodiad 1 i'r adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus	Tachwedd 2018 - Ionawr 2019
Cyflwyno adroddiad drafft ar yr ail ymgynghoriad cyhoeddus am yr ymgynghoriad a grybwyllir uchod i Banel y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd	Chwefror 2019
Cyflwyno adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus a drafft terfynol y Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth i'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd	Mawrth 2019
Cyhoeddi y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig: Cyfleusterau a Llety Twristiaeth a'r adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r Cynghorau i'w gymhwyso fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.	Mawrth 2019

3. Argymhelliad

3.1 Bod y Pwyllgor yn:

1. Ystyried a chefnogi'r ymateb a'r argymhellion arfaethedig a dderbyniwyd ar yr ymgynghoriad CCA drafft Cyfleusterau a Llety Twristiaeth;
2. Awdurdodi'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (CDLlC ar y Cyd) i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y newidiadau arfaethedig i'r CCA fel y gwelir yn rhes 1 a 2 o'r tabl yn Atodiad 1 i'r adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus.

ATODIAD:

Atodiad A: Cyfleusterau a Llety Twristiaeth - Adroddiad Ymgynghorol CCA

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL
CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID

YR ADRODDIAD YMGYNGHORI

HYDREF 2018

Cynnwys

1.0 CEFNDIR 3
Pwrpas Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 3
Y Cyd-destun Polisi 3
Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol 3
Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol 3
2.0 ADRODDIAD YMGYNGHORI CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID 4
Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus 4

1.0 CEFNDIR

Pwrpas Canllaw Cynllunio Atodol (CCA)

1.1 Pwrpas y Canllawiau hyn yw:

- Cynorthwyo ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sydd yn cyd-fynd gyda polisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol.

Y Cyd-destun Polisi

Y Cynllun Datblygu Lleol

1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dyraniadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:

- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar-ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n darparu amrediad o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion y Polisi.

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd ac ni allant newid polisïau'r Cynllun.

1.7 Ar ôl ei fabwysiadu dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

2.0 ADRODDIAD YMGYNGHORI CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID

2.1 Mae'r CCA hwn yn ymdrin â phob ffurf a graddfa ar lety gwyliau ac atyniadau i dwristiaeth. Mae twristiaeth yn sector deinamig ac yn newid yn barhaus. Mae'n chwarae rhan sylweddol yn economi ardal y cynllun. Mae'r economi ymwelwyr yn darparu swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau sy'n hanfodol i lesiant a mwynhad cymunedau lleol a thrigolion yn ardal y cynllun. Gweler pwysigrwydd twristiaeth yn y tabl[1] isod:

2016	Gwynedd*	Ynys Môn
Cyfanswm effaith economaidd twristiaeth	£1.01 biliwn	£284.34 miliwn
Cyfanswm niferoedd ymwelwyr (miliynau)	7.10	1.66
Nifer yr ymwelwyr sy'n aros (miliynau)	3.49	0.99
Nifer yr ymwelwyr dydd (miliynau)	3.61	0.67
Nifer yr FTE [2] swyddi a gefnogir gan wariant twristiaeth	15,557	4,032

*yn cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri

2.2 Mae Ynys Môn a Gwynedd yn elwa o asedau naturiol a diwylliannol eang sy'n cynnig potensial sylweddol i drigolion ac ymwelwyr eu mwynhau. Fodd bynnag, gall datblygiadau twristiaeth newydd effeithio'n negyddol ar amgylchedd a chymunedau lleol os cant eu datblygu mewn modd ansensitif neu eu gosod mewn llefydd amhriodol.

2.3 Mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn wedi ymrwymo i egwyddorion cynaliadwyedd ac mae datblygiad cynaliadwyedd wrth graidd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod y dylai pob datblygiad yn ardal y cynllun ymgorffori'r egwyddorion hyn, gan gydbwyso'r angen i gefnogi'r economi wledig, tra'n cynnal a chyfoethogi ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardal y cynllun.

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus

2.4 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn am ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 26 Ebrill 2018. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion o Adain Rheolaeth Datblygu ac Adain Twristiaeth y ddau Awdurdod. Cyn hyn, cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 22 Mawrth 2018.

2.5 Roedd y CCA yn destun ymarferiad ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 17 Mai a 28 Mehefin, 2018.

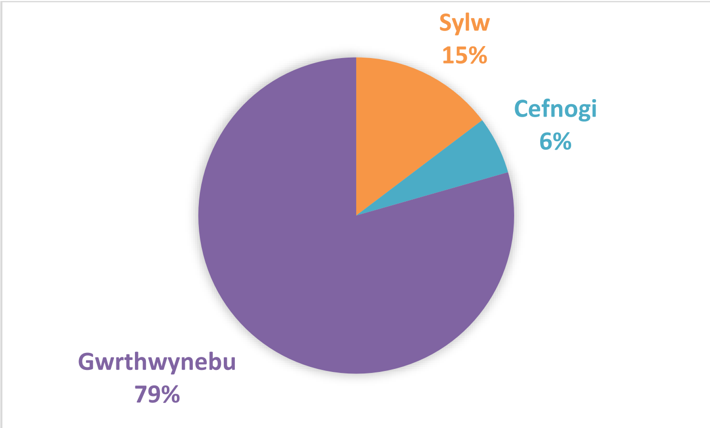
2.6 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gynghorwyr, Cynghorau Cymuned, ymgynghorwyr statudol, cyrff amgylcheddol, awdurdodau cyfagos, asiantau cynllunio a'r sawl a oedd wedi datgan diddordeb yn y CCA. Anfonodd Adain Dwristiaeth y ddau Awdurdod fanylion yr ymgynghoriad i aelodau eu fforymau twristiaeth i sicrhau bod yr holl bartïon oedd a diddordeb yn ymwybodol o'r CCA newydd a'r cyfle i ddylanwadu ar y cynnwys. Roedd copïau caled o'r CCA hefyd ar gael i'w darllen ym mhob llyfrgell cyhoeddus, prif swyddfa Cyngor Ynys Môn yn Llangefni ac yn Siop Gwynedd (Caernarfon, Dolgellau a Phwllheli).

1 Adroddiad STEAM 2016
2 FTE = Cyfwerth ag Amser Llawn

2.7 Roedd nifer o ffyrdd gwahanol i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, yn cynnwys:

- Ffurflen ryngweithiol ar-lein (crëwyd a rheolwyd gan Uned Ymchwil Cyngor Gwynedd)
- Ffurflen ymateb ar-lein mewn Word a pdf - ar gael ar y ddwy wefan a chopïau papur ar gael yn holl lyfrgelloedd a Siop Gwynedd. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr UPC ar y Cyd.
- E-bost
- Llythyr

1.8 Derbyniwyd cyfanswm o 25 o sylwadau: Pum sylwad cyffredinol, 2 yn cefnogi a 27 yn gwrthwynebu[3].



1.9 Mae'r adran a ganlyn yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd, yn cynnwys ymateb y Cyngor i'r sylwadau a hynny a phan fo'n briodol, yn argymell unrhyw newidiadau sydd eu hangen i'r CCA yn sgil y sylwad.

[3] Cynnwys 10 sylw hwyr

ATODIAD 2 – CRYNODEB Y SYLWADAU A DDERBYNWYD A'R YMATEB IDDYNT

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
1	1	Sylw	Cyngor Sir Ynys Môn	4.0	Yn dilyn apêl APP/L6805/A/18/3195709: Westlands, LL65 2UG, sut fydd y CCA yn darparu cyngor am faen prawf v Polisi TWR 2, sy'n ceisio osgoi gormodedd o lety gwyliau mewn rhai cymunedau?	**Derbyniwyd** Mae angen G pellach ar y mater hwn. **Argymhelliad** Cynnwys meini prawf a fyddai'n gymorth wrth ddiffinio gorddarpariaeth o lety gwyliau o fewn cymunedau: "Mae'r meini prawf sydd yn gymorth wrth ddiffinio gorddarpariaeth o fewn cymunedau yn cynnwys:- • Os ydi'r unedau llety gwyliau yn cael ei wasgaru'n gyson ar draws yr anheddle, ni fyddai'n arwain at ardaloedd o eiddo gwag yn ystod misoedd y gaeaf. • Fe allai nifer uchel o unedau lety gwyliau o fewn anheddle newid cymeriad yr anheddle ac fe allai arwain at golli cymuned wrth i nifer o'r unedau hyn fod yn wag yn ystod cyfnodau tawel. • Gall effeithio ar fwynderau trigolion lleol e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, cynnydd mewn traffig ayyb.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						• Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol gan fod busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion trigolion lleol.”
2	2	Sylw	Cyngor Gwynedd	4.0	Mae angen ymhelaethu mwy ar faen prawf 2 polisi PS14 ynghylch gwarchod gwestai rhag newid defnydd.	**Derbyniwyd** Mae nifer o geisiadau wedi cael eu derbyn **Argymhelliad** Cynnwys adran newydd ym mhennod 4.0: “Mae maen prawf 2 o Bolisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr yn nodi y bydd y Cynghorau yn cefnogi cynigion datblygu ar gyfer sector dwristiaeth drwy gydol y flwyddyn drwy warchod a gwella'r ddarpariaeth o lety gwasanaethol. Bydd ceisiadau ar gyfer newid defnydd gwestai yn cael eu gwrthod oni bai fod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei gyflwyno sydd yn datgan fod y gwesty ddim bellach yn hyfyw. Os yw'r gwesty yn wag a ddim bellach yn gweithredu fel busnes fe ddylai'r ymgeisydd brofi fod yna ymdrech

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
						gwirioneddol wedi bod i farchnata'r uned am gyfnod o leiaf 12 mis. Dylai'r dystiolaeth gynnwys copïau o'r hysbysiad marchnata/gwerthu o'r gwesty ynghyd a chadarnhad ysgrifenedig gan yr arwerthwr gwerthu mewn perthynas â'r diddordeb/cynigion sydd wedi bod. Dylid sicrhau fod y strategaeth marchnata i werthu'r busnes wedi targedu'r farchnad fwyaf addas h.y. y defnydd o asiantau arbenigol sydd hefo profiad o farchnata a gwerthu gwestai. Wrth ystyried cynigion a fyddai'n arwain at newid defnydd gwestai, fe fydd yn angenrheidiol derbyn tystiolaeth ariannol fod y busnes presennol ddim yn hyfyw. Dylid cyflwyno Adroddiad Ariannol sydd yn profi fod y busnes ddim yn ariannol hyfyw mwyach a ni ddisgwylir y gallai fod yn economaidd hyfyw yn y dyfodol."
3	3	Cefnogaeth	Bourne Leisure c/o Lichfields	1.2.1	Mae Bourne Leisure yn croesawu'r gydnabyddiaeth o pha mor bwysig yw twristiaeth i economi leol Ynys Môn a Gwynedd o ran creu swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau ac y nodir fod y diwydiant yn newid yn barhaus. Mae'r gydnabyddiaeth hon yn bwysig am ei bod yn ffurfio sail i	**Sylw wedi'i nodi.**

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					gefnogi gallu'r diwydiant twristiaeth i ymateb i anghenion y sector sy'n newid yn barhaus, a gall arwain at yr angen i adnewyddu a chynnal cyfleusterau ac adnewyddu neu addasu'r math o lety gwyliau a ddarperir.	
4	3	Gwrthwynebu	Bourne Leisure c/o Lichfields	2.1.2	Ystyria Bourne Leisure y dylid addasu'r frawddeg ddrafft hon i fod yn well adlewyrchiad o eiriad Polisi Cynllunio Cymru ym mharagraff 11.1.6, sy'n datgan: "Bod angen i gyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi difrod i'r amgylchedd mewn rhai llefydd (er enghraifft, mewn ardaloedd arfordirol heb eu datblygu), neu i amwynder trigolion ac ymwelwyr." <u>(pwyslais wedi'i ychwanegu).</u> Mae PPC felly'n awgrymu bod yna sefyllfaoedd weithiau lle mae angen cyfyngu ar ddatblygiad newydd er mwyn osgoi difrod i'r amgylchedd; mewn rhai achosion, nid oes angen gwneud hyn. Felly er cywirdeb, mae Bourne Leisure yn ystyried y dylid addasu paragraff 2.1.2 fel a ganlyn: " Mae hefyd [Polisi Cynllunio Cymru (PPC, Argraffiad 9 Tachwedd 2016] yn cydnabod bod angen i gyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi difrod i'r amgylchedd (er enghraifft, mewn ardaloedd arfordirol heb	**Derbyniwyd** Dylai'r CCA adlewyrchu chanllawiau cynllunio cenedlaethol. **Argymhelliad** Bydd y frawddeg yn cael ei newid i adlewyrchu'r newidiadau a awgrymwyd gan y gwrthwynebydd.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					eu datblygu) (11.1.6). " (addasiad arfaethedig wedi'i danlinellu)	
5	3	Gwrthwynebiad	Bourne Leisure d/o Lichfields	3.2.4	Ystyria Bourne Leisure y dylid gofyn am "strategaeth" neu "fwriad" tirweddu fel rhan o gais cynllunio. Fodd bynnag, dylid gofyn am gynllun tirweddu manwl trwy amod, ar adeg rhoi caniatâd cynllunio. Tra bod strategaeth dirweddu yn aml yn fuddiol yn ystod y cam cyflwyno cais, mae'n amhriodol fod cynllun tirweddu yn cynnwys manylion llawn y gwaith (gan gynnwys manylion cynlluniau plannu ac amserlenni cynnal a chadw). Mae Bourne Leisure yn ystyried nad oes angen y lefel hon o fanylder yn y cam cyflwyno cais cynllunio, ac ni fyddai'n gymesur â'r hyn sy'n debygol o fod yn angenrheidiol i ddeall effaith y bwriad ac unrhyw fesurau lliniaru all fod eu hangen. Datgan TAN5 y gellir gofyn am gynlluniau tirweddu trwy amod ym mharagraff 4.6.4: *"The use of conditions can deliver a number of positive benefits to biodiversity beyond those of simply avoiding adverse effects. It is possible for conditions to require certain types of positive actions, for example: • The submission and agreement of a landscape scheme so that greater attention*	**Heb ei dderbyn** Gall lleoliad rhai datblygiadau twristiaeth fod yn dderbyniol mewn lleoliadau yng nghefn gwlad agored felly mae tirweddu yn fater pwysig iawn. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					can be given to issues such as species composition." (Dogfen yn Seasnegyn unig). Felly, mae Bourne Leisure yn cynnig y dylid addasu paragraff 3.2.4 fel a ganlyn: "Dylid cyflwyno'r ~~Cynllun~~ Strategaeth Tirweddu ynghyd a'r cais. Fe fydd amodau yn cael eu defnyddio er mwyn sicrhau fod y cynlluniau tirweddu a gytunir arnynt yn cael ei gweithredu cyn i'r datblygiad fod yn weithredol a'u bod yn cael eu cynnal am byth." (newidiadau arfaethedig wedi'u tanlinellu, pethau i'w dileu mewn coch)	
6	3	Gwrthwynebiad	Bourne Leisure d/o Lichfields	4.2.1	Ystyria Bourne Leisure y dylai sgôp unrhyw asesiad sydd ei angen mewn perthynas â chymeriad y safle, a'r ardal o'i amgylch a pherthynas gydag unrhyw bwyntiau gweledol, golygfeydd neu adeiladau hanesyddol pwysig ac ati, fod yn gymesur â'r datblygiad arfaethedig a'i gyd-destun. Yn ei ffurf bresennol wedi'i ddrafftio, mae'r paragraff yn amwys a gall y cyfeiriad at "trylwyr" a gall arwain at ofyn am fanylion llethol diangen. Felly mae Bourne Leisure yn cynnig y dylid addasu paragraff 4.2.1 fel a ganlyn: "Noda Maen Prawf ii TWR 2 y dylai graddfa pob datblygiad arfaethedig fod yn briodol	**Derbyniwyd** Cytuno y dylai'r asesiadau fod yn gymesur â graddfa'r cynnig. **Argymhelliad** Newid geiriad y paragraff fel a ganlyn: "Er mwyn sicrhau y cyflawnir hyn, bydd disgwyl i'r ymgeisydd ddangos bod y cynnig yn rhoi ystyriaeth lawn i gymeriad y safle a'r ardal o'i amgylch a pherthynas bresennol neu bosib y safle gydag unrhyw bwyntiau gweledol, golygfeydd neu adeiladau hanesyddol pwysig ac ati. Dylai'r asesiad hwn fod yn gymesur â graddfa a chyd-destun y cynigion."

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw. Er mwyn sicrhau y cyflawnir hyn, rhaid i'r ymgeisydd ymgymryd ag asesiad trwyadl o gymeriad y safle a'r ardal o'i amgylch a pherthynas bresennol neu bosib y safle gydag unrhyw bwyntiau gweledol, golygfeydd neu adeiladau hanesyddol pwysig ac ati. Dylai'r asesiad hwn fod yn gymesur â graddfa a chyd-destun y cynigion." (diwygiadau a awgrymir wedi'u tanlinellu)	." (diwygiadau a awgrymir wedi'u tanlinellu)
7	3	Gwrthwynebiad	Bourne Leisure d/o Lichfields	4.2.1 Pwynt 3	Ystyria Bourne Leisure y dylai paragraff drafft 4.2.1 annog ond nid gofyn i ddatblygiadau newydd a allai gynyddu nifer y siwrneiau a wneir gan gerbydau preifat, fod mor agos â phosib i ganolfannau gwasanaeth, neu o fewn pellter cerdded rhesymol iddynt, a/neu o fewn pellter cerdded rhesymol i lwybrau cludiant cyhoeddus. Er bod Bourne Leisure yn nodi'r strategaeth gyffredinol ar gyfer teithio llesol a chludiant cyhoeddus, dylid cydnabod fod llety twristiaeth yn aml wedi'i leoli oddi wrth ganolfannau a lleoliadau ar gyrion canolfannau, oherwydd ei berthynas weledol a swyddogaethol agos gyda chefn gwlad a'r môr. Felly, nid yw hi bob amser yn	**Derbyniwyd** Mae'r polisïau cludiant yn y cynllun yn cyfeirio at leoli'n agos i gludiant cyhoeddus, pan fo hynny'n briodol. **Argymhelliad** Bydd y paragraff yn cael ei newid i adlewyrchu'r newidiadau a awgrymwyd gan y gwrthwynebydd. 3. Yn unol ag egwyddorion hyrwyddo datblygiad cynaliadwy, mae'n bwysig lleoli datblygiadau graddfa fawr (gan gynnwys rhai ar safleoedd a ddatblygwyd eisoes), a allai gynyddu nifer y siwrneiau a wneir gan gerbydau preifat, mor agos â phosib i'r canolfannau gwasanaeth sydd wedi'u hadnabod yn hierarchaeth

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a'r Argymhelliad
					bosib lleoli datblygiad twristiaeth newydd "o fewn neu mor agos â phosib i" ganolfannau gwasanaeth neu lwybrau cludiant cyhoeddus. Am y rheswm hwn, argymhellir yr ystyrir pob datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ar sail achos wrth achos. Ystyria Bourne Leisure y dylid addasu pwynt 3 paragraff drafft 4.2.1 fel a ganlyn: “3. Yn unol ag egwyddorion hyrwyddo datblygiad cynaliadwy, mae'n bwysig lleoli datblygiadau newydd (gan gynnwys rhai ar safleoedd a ddatblygwyd eisoes), a allai gynyddu nifer y siwrneiau a wneir gan gerbydau preifat, mor agos â phosib i’r canolfannau gwasanaeth sydd wedi’u hadnabod yn hierarchaeth aneddiadau’r CDU, neu o fewn pellter cerdded rhesymol iddynt, a/neu o fewn pellter cerdded rhesymol i gyfnewidfeydd neu lwybrau cludiant cyhoeddus, pan fo hynny’n bosib." (addasiad arfaethedig wedi'i danlinellu)	aneddiadau’r CDU, neu o fewn pellter cerdded rhesymol iddynt, a/neu o fewn pellter cerdded rhesymol i gyfnewidfeydd neu lwybrau cludiant cyhoeddus, pan fo hynny’n bosib. Wrth asesu agweddau cludiant cynigion bydd yr ACLl yn cydbwyso’r angen swyddogaethol am leoliad y cynnig a'i fudd i'r economi leol yn erbyn yr angen i hyrwyddo'r dulliau cludiant mwyaf cynaliadwy.” (addasiad arfaethedig wedi'i danlinellu)
8	3	Sylw	Bourne Leisure d/o Lichfields	5.3 ac Atodiad 3	Ystyria Bourne Leisure y dylai'r CCA newydd egluro'r berthynas rhwng y mapiau a'r tablau yn ei atodiadau a'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd, Strategaeth Diwedd Ynys Môn a Strategaeth Dirwedd Gwynedd, y cyfeirir atynt ym	**Derbyniwyd** **Argymhelliad** Byddwn yn egluro'r berthynas rhwng yr atodiadau a'r CCA.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a'r Argymhelliad
					mharagraffau 5.3.2 a 5.3.3. Dylai'r eglurhad hwn fod yn ym mhrif testun y CCA yn Adran 5.3 ac ar ddechrau pob atodiad. Dylai ddatgan p'un a yw'r atodiadau yn ddyfyniadau o'r dogfennau perthnasol a darparu cyfeiriadau i'r adrannau perthnasol o fewn yr adroddiadau.	
9	3	Gwrthwynebiad	Bourne Leisure d/o Lichfields	5.3.2	Noda Bourne Leisure er bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn cynrychioli pwynt dechrau defnyddiol i asesu cynigion datblygu ar gyfer datblygiadau parciau carafán a sialetau, nid yw ond yn asesu capasiti Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd i dderbyn datblygiad newydd. Nid yw'n asesu pob lleoliad datblygu posib. Mae’n annhebygol, felly, y bydd yna ddarnau llai o dir lle y bydd datblygiadau parc carafanau a sialetau yn dderbyniol, er gwaetha'r ffaith na chaiff hyn ei nodi yn yr Astudiaeth Capasiti. Felly, mae Bourne Leisure yn ystyried y dylai'r CCA newydd egluro y dylid defnyddio'r Astudiaeth Capasiti fel canllaw ond y dylid ystyried pob safle ar ei rinweddau ei hun ar sail achos wrth achos.	**Derbyn yn rhannol** Mae'r Cynghorau’n asesu pob cais cynllunio ar ei rinweddau ei hun. Defnyddir strategaethau megis yr Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd fel canllaw wrth wneud penderfyniadau. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					Cynigia Bourne Leisure y dylid addasu paragraff 5.3.2 fel a ganlyn: "Er mwyn diffinio 'gormodedd' o fewn cylch gwaith Polisi TWR 3, mae'r eglurhad i'r Polisi yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014). O fewn yr astudiaeth caiff pob "Ardal Cymeriad y Dirwedd" (fel y'i diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Ynys Môn a Strategaeth Tirwedd Gwynedd) yn cael ei asesu i bennu capasiti cyffredinol y dirwedd ar gyfer datblygiadau parciau carafán a siale pellach. Wrth ystyried ceisiadau am ddatblygiadau newydd, dylid felly gyfeirio at gapasiti'r dirwedd leol fel y'i nodir yn yr Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd ond dylid ystyried pob safle ar ei rinweddau ei hun ar sail achos wrth achos." (addasiad arfaethedig wedi'i danlinellu)	
10 & 11	3	Gwrthwynebiad	Bourne Leisure d/o Lichfields	6.2.1	Ystyria Bourne Leisure y dylai sgôp y dystiolaeth sydd ei hangen ar gyfer cynigion safleoedd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla o ran ystyriaethau tirweddu fod gymesur â graddfa a natur y cynigion. Fel y mae wedi'i ddrafftio ar hyn o bryd, mae paragraff 6.2.1 yn cyfeirio at yr angen am dystiolaeth	**Derbyniwyd** Cytuno y dylai'r asesiadau fod yn gymesur â'r cynnig. **Argymhelliad** Newid geiriad y paragraff i adlewyrchu'r newidiadau a awgrymwyd gan y gwrthwynebydd.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					"gref", y gellid ei dehongli'n rhy llafurus. Dylid dileu'r gair 'cryf' o'r paragraff. Ar hyn o bryd, nid yw'r drafft o baragraff 6.2.1 yn cymhwyso'r angen i atal niwed i gymeriad neu adnoddau naturiol. Mae Bourne Leisure yn ystyried y dylai'r dystiolaeth ofynnol ddangos na fyddai effaith annerbyniol ar wasanaethu, traffic nac ar gymeriad ac adnoddau naturiol yr ardal. Dylai hefyd ystyried unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig. Datgan TAN5 ym mharagraff 2.4 (pwynt bwled 8) wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu "*step-wise approach to avoid harm to nature conservation, minimise unavoidable harm by mitigation measures, offset residual harm by compensation measures and look for new opportunities to enhance nature conservation*" (Dogefn yn Saesneg yn unig). Ystyria Bourne Leisure y dylid adlewyrchu'r agwedd hwn yn y CCA newydd. Yn ei ffurf drafft, nid yw 6.2.1 yn gyson â'r cyngor hwn, am nad yw'n darparu agwedd "*step-*	

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					wise", ac nid yw'n cydnabod y potensial i fesurau lliniaru wneud datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. Felly mae Bourne Leisure yn cynnig y dylid addasu paragraff 6.2.1 fel a ganlyn: "Er nad ydynt, yn aml, yn cael eu defnyddio am fwy na rhan o'r flwyddyn, mae'r safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn aml wedi'u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored ac fe allant fod yn ymwthiol iawn mewn cefn gwlad agored, yn enwedig ar yr arfordir. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd yr Awdurdod angen tystiolaeth gymesurol ~~gref~~ i ddangos na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, nac yn creu effeithiau traffig annerbyniol, ~~nac yn niweidio cymeriad~~ na niwed annerbyniol i gymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn, ar ôl mesurau lliniaru." (diwygiadau arfaethedig wedi'u tanlinellu)	
12	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	3.1	Mae Adran 3.1 yn ceisio rhoi arweiniad ar ddatblygiad o ansawdd uchel. Mae Paragraff 3.1.3 yn nodi'r meini prawf sy'n	**Heb ei dderbyn** Nid yw'r gwrthwynebiad yn dangos sut mae'r ystyriaethau ym mhara 3.1.3 yn

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					helpu i ddiffinio datblygiad o ansawdd uchel. Ystyriwn fod y meini prawf a restrir yn 3.1.3 yn ceisio cyflwyno ystyriaethau newydd sy'n gwrthdaro a meini prawf polisïau perthnasol yn y CDLl ar y Cyd mabwysiedig. Dylai CCG roi arweiniad ond ni ddylent gyflwyno meini prawf newydd. Yn ei barn ni, mae'r meini prawf a restrir yn 3.1.3 yn rhy rhagnodol ac yn ceisio cyflwyno meini prawf newydd sy'n mynd y tu hwnt i'r rhai sydd ym mholisïau'r CDLl ar y Cyd. Ystyriwn y dylid dileu 3.1.3 yn gyfan gwbl.	gwrthdaro â'r polisïau yn y cynllun. Creda'r UPCC fod paragraff 3.1.3 yn ymhelaethu ar eiriad y polisi. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn
13	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	3.2.1	Mae Para 3.2.1 yn datgan bod y CDLl ar y Cyd yn diffinio 'lleoliad anymwthiol' fel un sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd cyfredol a/neu lle gellir cydweddu unedau yn rhwydd yn y dirwedd heb yr angen am nodweddion gwneud gormodol. Nid dyna sut mae'r CDLl ar y Cyd yn diffinio 'lleoliad anymwthiol'. Nid oes unrhyw gyfeiriad at "heb yr angen am nodweddion gwneud gormodol". Mae'r CDLl ar y Cyd yn darllen "wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd".	**Heb ei dderbyn.** Mae paragraff 6.3.88 y CDLl ar y Cyd yn datgan yn glir: "Caiff lleoliad anymwthiol ei ddiffinio fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys." **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					Ystyriwn y dylai hwn gael ei ddiwygio i fod yn unol â geiriad y CDLl ar y Cyd.	
14	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	3.3.2	Mae'r CCA yn ceisio cyflwyno meini prawf newydd ac ychwanegol i bolisïau mabwysiedig presennol yn y CDLl ar y Cyd. Nid yw Maen Prawf 1 o bolisi PS1 yn cyfeirio at ddatblygiadau twristiaeth. Mae Maen Prawf 1 yn berthnasol i ddatblygiadau manwerthu, diwydiannol neu fasnachol yn unig. Nid datblygiadau twristiaeth. Ystyriwn y dylid dileu'r frawddeg a ganlyn yn gyfan gwbl o bara 3.3.2 "O ran datblygiadau twristiaeth, bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg fydd yn gwarchod, hyrwyddo a chyfoethogi'r iaith Gymraeg o ran y cynigion mwy sy'n ymwneud â chyflogi mwy na 50 o bobl ac/neu gydag ardal o 1,000 metr sgwâr"	**Heb ei dderbyn.** Mae datblygiadau twristiaeth yn ffurf ar ddatblygiad masnachol gan bod yr adeiladau/unedau neu'r tir yn cael eu defnyddio i gynhyrchu elw. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn
15	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	4.4.2	Mae Ynys Môn a Gwynedd yn ardaloedd gwledig; fodd bynnag, maent yn gynaliadwy. Dylai asesu addasrwydd safle sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol gael ei lywio tuag at leoliadau cynaliadwy. Nid yw'r ffaith nad yw safle o fewn anheddiad yn golygu nad yw o fewn lleoliad cynaliadwy. Efallai bod y safle wedi'i gysylltu gyda thrafnidiaeth gyhoeddus neu lwybrau beicio, sy'n ei wneud yn lleoliad cynaliadwy, lle na fyddai defnyddwyr yn gwbl ddibynnol ar eu ceir.	**Derbyn yn rhannol** Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, bydd yr ACLl yn fwy tebygol o roi ystyriaeth ffafriol i gynigion sydd wedi'u lleoli o fewn neu'n agos i aneddiadau presennol ond rhoddir ystyriaeth hefyd i gynigion sydd wedi'u lleoli'n agos i ganolfannau trafnidiaeth presennol megis arhosfan bws.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					Dyma'r farn a gymerwyd gan arolygwyr mewn penderfyniadau apêl diweddar, yn cynnwys APP/L6805/A/13/ 2198598. Wrth ystyried natur tir sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol, ystyriwn y dylai'r pwynt bwled hwn gyfeirio at adeiladau presennol a allai fod yn bresennol ar safleoedd sydd wedi'u datblygu'n flaenorol. Dylai effaith weledol/tirwedd unrhyw ddatblygiad newydd ystyried sefyllfa wrth gefn yr adeiladau presennol ar y safle.	Dim yn credu bod angen newid i ymateb i ail ran eu sylw oherwydd byddai bodolaeth adeiladau presennol ar y safle yn rhan o'r gymhariaeth rhwng rwan a effaith y datblygiad newydd. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn.
16	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	4.5	Nid oes cyfeiriad o fewn polisïau'r CDLl ar y Cyd at estyniadau i fusnes llety gwyliau parhaol presennol. Unwaith eto, ystyrir bod y CCA yn ceisio cyflwyno ystyriaethau newydd, nad ydynt wedi'u cynnwys yn y CDLl ar y Cyd sydd wedi'i fabwysiadu.	**Heb ei dderbyn.** Mae Maen Prawf 3 polisi TWR2 yn cyfeirio at ymestyn sefydliadau llety gwyliau presennol. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn
17	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	4.6.6	Nid yw'n eglur pam fod y CCA hwn yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r Cynllun Busnes gael ei baratoi gan unigolyn/cwmni cymwys. Mae nifer o berchnogion busnes yn unigolion cymwys sydd â'r wybodaeth a'r gallu i baratoi cynllun busnes cadarn i'w busnes. Caiff nifer o'r cynlluniau busnes hynny eu derbyn gan sefydliadau ariannol er dibenion benthyca. Os felly, mae hi'n afresymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fynnu mai dim ond cynlluniau busnes sydd	**Derbyniwyd** **Argymhelliad** Gwneir cyfeiriad at gynnwys y cynllun busnes yn hytrach na'r awdur.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					wedi'u paratoi gan 'unigolyn/cwmni cymwys' a dderbynnir, pan fod sefydliadau ariannol yn derbyn cynlluniau busnes gan eraill er dibenion benthyca. Ystyriwn fod y gofyn hwn yn rhoi baich diangen ar ymgeiswyr, ac felly y dylid ei ddileu.	
18	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	5.1.1	Mae diffiniad o siale ym mhara 5.1.1 yn gwrthdaro â'r diffiniad o siale a roddir ym mholisi TWR3 y CDLl ar y Cyd. Gan fod y CDLl ar y Cyd wedi bod drwy ymgynghoriad sylweddol ac wedi bod yn destun archwiliad cyhoeddus a'i gymeradwyo gan arolygwyr a benodwyd, ystyriwn fod y diffiniad o siale sydd ym Mholisi TWR 3 yn cael blaenoriaeth a dylid diwygio'r diffiniad ym mhara 5.1.1 y CDLl ar y Cyd.	**Heb ei dderbyn** **Argymhelliad** Mae'r rhestr termau yn diffinio siale fel "Strwythur un llawr sy'n lled-barhaol y gellir ei symud". Mae'r Rhestr Geirfa yn rhan o'r Cynllun ac wedi bod yn destun cyfnodau ymgynghori amrywiol dyn ei fabwysiadu.
19	4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	6.6.2	Mae cynnwys y paragraff hwn yn mynd y tu hwnt i'r hyn a ystyrir yn dderbyniol gan faen prawf 2 polisi TWR 5 ac yn gwrthddweud gofyn maen prawf 1 yr un polisi. Os bydd datblygiad yn un o ansawdd uchel, bydd angen lleiniau caled ar gyfer unedau teithiol. Mae Ynys Môn a Gwynedd yn ardaloedd gwledig, lle mae'r glawiad yn uchel. Felly, mae lleiniau caled yn ofyn hanfodol i sicrhau bod safleoedd o'r fath o ansawdd uchel. Mae gwariant twristiaid sy'n defnyddio safleoedd teithiol yn uchel; fodd bynnag, ni allwch ddisgwyl cael cyfraniad sylweddol i'r	**Heb ei dderbyn.** Ystyrir bod datblygiadau a fwriedir a ganiateir dan bolisi TWR5 yn fwy derbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir ac yn cael llai o effaith ar y dirwedd na safleoedd carafanau sefydlog oherwydd, yn sgil eu natur, mae iddynt nodweddion dros dro nad ydynt yn cael effaith barhaol ar hyd y flwyddyn ar yr amgylchedd lleol. Mae defnydd gormodol o leiniau caled a nodweddion parhaol eraill yn mynd y tu hwnt i ethos y polisi hwn. Cefnogir hyn gan baragraff 6.3.88 sy'n datgan "Caiff

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					economi lleol pan nad ydych yn medru darparu lleiniau caled sylfaenol i unedau teithiol. Ystyriwn fod 6.6.2 yn mynd y tu hwnt i'r hyn sy'n ofynnol gan faen prawf 2 Polisi TWR 5 ac felly dylid ei ddileu.	lleoliad anymwthiol ei ddiffinio fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys." **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn
20	5	Sylw	Cyngor Gwynedd	Atodiad 4	Dylai'r cynllun busnes gyfeirio at/fod yn unol â strategaethau a mentrau Croeso Cymru.	**Derbyniwyd.** Bydd cynnwys adran yn y cynllun busnes i ddangos sut mae'r busnes arfaethedig yn cyd-fynd â strategaethau/mentrau twristiaeth cenedlaethol yn cryfhau achos busnes y datblygiad arfaethedig. **Argymhelliad** Caiff hyn ei gynnwys yn nhempled y cynllun busnes.
21	6	Sylw	Cyngor Cymuned Llanfair ME	Amrywiol	Mae paragraffau 3.1.2, 3.3.1 a 4.6.1 a pholisi TWR3 rhan 2i,ii a iii yn bwysig iawn i Gyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf oherwydd y crynodiad cyfredol o safleoedd carafanau a llety gwyliau o fewn y Cyngor Cymuned. Mae nifer y safleoedd gwersylla ar hyd yr arfordir o Draeth Coch i'r gorllewin o Benllech yn sylweddol gyda nifer o geisiadau i ymestyn safleoedd cyfredol ac	**Gweler yr ymateb i'r sylw cyntaf**

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					am safleoedd newydd yn mynd drwy'r broses cynllunio ar hyn o bryd. Gwnaethom astudiaeth o'r sefyllfa rai misoedd yn ôl a datgelwyd bod saith cais wedi'u cyflwyno dros y deunaw mis diwethaf, ac mae dau o'r rhain eisoes wedi derbyn caniatâd. Pe byddai'r holl geisiadau hyn yn cael eu cymeradwyo a'r holl unedau gwyliau presennol yn llawn, byddai'n arwain at gynnydd o 18% ym mhoblogaeth ardal dalgylch y cyngor cymuned, sydd tua 2800 ar hyn o bryd. Mae'r straen ar wasanaethau cyhoeddus yn sylweddol gyda thrafnidiaeth a charthffosiaeth yn dioddef, heb sôn am yr effaith ar y diwylliant a'r iaith. Mae'r dyfodol yn llwm i ieuenctid yr ardal sy'n dymuno aros yn y gymuned i fagu teulu.	
22	7	Gwrthwynebu	Cygnor Cymuned Llanystumdwy	3.3.2 & 4.6.5	Mae paragraff 3.3.2 yn darllen "... bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg fydd yn gwarchod..." Mae paragraff 4.6.5 yn dweud "Dylai'r Cynllun Busnes gael ei baratoi gan unigolyn/ cwmni cymwys... " Yn nes ymlaen yn yr un paragraff dywedir "Dylai'r Cynllun Busnes nodi'n glir pwy sydd wedi ymgymryd â'r Cynllun Busnes ynghyd â chymhwyster yr unigolyn o ran ymgymryd â'r gwaith." Er cysondeb, dylai'r newid ddechrau paragraff 3.3.2 i ddarllen: "O ran	**Heb ei dderbyn** Nodi'r sylw. Er hynny, nid rôl y Canllaw yma ydi rhoi arweiniad ar sut i ddefnyddio Polisi PS 1/ baratoi Datganiad Iaith Gymraeg. Bydd Canllaw ar wahân yn gwneud hynny, gan ymdrin â'r mater a godir yn y sylw. Mae paragraff 3.3.4 yn cyfeirio at y Canllaw hwnnw, gan ddweud bydd mwy o wybodaeth ar gael ynddo.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					datblygiadau twristiaeth, bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg sydd wedi cael ei baratoi gan unigolyn/ gwmni cymwys fydd yn gwarchod, hyrwyddo a chyfoethogi'r iaith Gymraeg o ran y cynigion mwy sy'n ymwneud â chyflogi mwy na 50 o bobl ac/neu gydag ardal o 1,000 metr sgwâr. Dylai'r Datganiad Iaith Gymraeg nodi'n glir pwy sydd wedi ymgymryd â'r Datganiad ynghyd â chymhwysedd yr unigolyn o ran ymgymryd â'r gwaith."	Caiff y Cyngor Cymuned gyfle i fynegi sylwadau ar y Canllaw hwnnw yn ystod cyfnod ymgynghori cyhoeddus a fydd yn digwydd maes o law. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn.
23	7	Gwrthwynebu	Cyngor Cymuned Llanystumdwy	4.7	Mae son yn y ddogfen am ganiatáu newid o uned gwyliau i breswyliaeth barhaol o dan amodau tai fforddiadwy. Credwn fod angen cryfhau hyn. Dylai fod amser penodol, e.e. 10 mlynedd, wedi mynd heibio ers y caniatâd cynllunio i greu'r uned gwyliau.	**Heb ei Dderbyn** Ni chredir bod sail i roi cyfnod penodol ar gyfer edrych yn ffafriol ar gais i newid defnydd o lety gwyliau i dy fforddiadwy. Mae'r Canllaw yn gosod yr angen am dystiolaeth rymus cyn gellir cefnogi cynigion o'r math yma, h.y. dangos nad yw'r busnes fel llety gwyliau yn hyfyw, yna dangos nad ellir datblygu defnydd busnes amgen, yna dangos nad ellir defnyddio'r eiddo fel cartref i rywun sydd yn gweithio mewn menter wledig, cyn ystyried defnydd fel tŷ fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn.

Rhif Adnabod y Sylw	Rhif Adnabod y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
24	7	Gwrthwynebu	Cyngor Cymuned Llanystumdwy	4.3	Mae peryg y bydd llawer mwy o unedau fferm yn cael eu newid i ddefnydd gwyliau tros yr ychydig flynyddoedd nesaf yma. Mae'r diffiniad o 'ormodedd' yn y ddogfen yn amwys iawn.	Gweler yr ymateb i sylw (1) sy'n cynnig newid y testun er mwyn adnabod yr ystyriaethau perthnasol.
25	7	Gwrthwynebu	Cyngor Cymuned Llanystumdwy	5.0	Fe nodir yn glir yn y paragraff a Pholisi TWR 4 nad yw carafanau a siales i fod at ddibenion preswyl, dim ond gwyliau yn unig. Ond does dim diffiniad o faint ydi cyfnod gwyliau. Heb hyn yna mae'r polisi braidd yn ddiystyr ac wrth gwrs mae hyn yr un mor wir am lety gwyliau hunan wasanaeth.	**Nodi'r sylw** Mae Polisi TWR 4 yn dweud nad ellir cael caniatâd os bwriedir defnyddio carafán neu siale presennol fel y prif neu'r unig gartref. Hefyd mae paragraff 4.7.3 o'r Canllaw yn rhoi'r testun ar gyfer amod yn ymwneud â defnydd gwyliau. Nodir mai defnydd gwyliau yn unig a ganiateir ac felly na fydd y caniatâd yn cefnogi defnydd fel yr unig neu brif fan preswyl yr aelwyd. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn.

Sylwadau Hwyr

Rhif y Sylw	Rhif y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
26	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	4.3.2	Dymunem weld yn y rhestr yma'r ystyriaethau pan fo adeilad wedi ei leoli mewn parth C fel y diffinnir gan y mapiau cyngor datblygu yn unol â	**Derbyniwyd** Mae llety gwyliau yn cael ei ddiffinio fel datblygiad mwy agored i niwed a ni

Rhif y Sylw	Rhif y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					yn TAN 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (Gorff 2004).	ddyled ei chaniatáu mewn parthau perygl llifogydd C. **Argymhelliad** Cynnwys cyfeiriad tuag at barth perygl llifogydd C yn rhestr 4.3.2
27	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	4.8	Nid ydym eisiau gweld gwestai presennol sydd wedi ei leoli mewn parth perygl llifogydd C yn cael ei drosi i dai parhaol oni bai y cyflwynir Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLl) fel rhan o unrhyw gais cynllunio.	**Heb ei dderbyn** Mae rhan yma o'r CCA yn delio gyda'r brif egwyddor o golli gwestai. Bydd addasrwydd yr adeiladau ar gyfer trosi yn cael ei ddelio gyda mewn CCA eraill. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn.
28	8	Cefnogi	Cyfoeth Naturiol Cymru	6.6.3	Fe nodir bod systemau draenio cynaliadwy (SUDS) yn cael eu croesawu fel ffurf systemau draenio dŵr wyneb.	**Nodi'r sylw**
29	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	Cyffredinol	Er mwyn gyflawni datblygiadau twristiaeth o ansawdd uchel a chynaliadwy, byddai o gymorth i nodi yn y ddogfen yma bod angen i ymgeiswyr gyflogi ymgynghorwyr sy'n arbenigo mewn tirwedd ac yr amgylchedd naturiol ac adeiledig ar gyfer datblygiadau sydd wedi ei lleoli mewn man sydd yn ddirweddol sensitif neu mewn man ymwthiol.	**Derbyniwyd** Mae paragraff 4.3.3 yn datgan y dylid cynnal arolwg strwythurol gan berson sydd gyda chymwysterau addas. Gan fod hyn hefyd yn achos unrhyw asesiadau tirwedd a gaiff eu cynnwys yn y canllawiau cynllunio atodol rydym yn cytuno hefo'r sylw. **Argymhelliad** Cynnwys cyfeiriad at berson gymwys yn rhan 3.2.

Rhif y Sylw	Rhif y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o’r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a’r Argymhelliad
30	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	Cyffredinol	Nid yw’n ymddangos fod unrhyw ystyriaeth wedi ei roddi i oleuadau allanol. Man ardaloedd dibreswyl, dylid rhoi mwy o ystyriaeth i ollyngiad golau.	**Dim yn derbyn** Mae polisi PCYFF2 a’r pwynt bwled gyntaf ym mharagraff 3.1.2 o’r CCA yma yn delio gyda llygredd golau. **Argymhelliad** Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn.
31	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	3.2.1	Er mwyn eglurhad, dylid cynnwys y testun canlynol (wedi ei ddangos mewn llythrennau italig): Mae lleoliad *a chymeriad* y dirwedd, *nodweddion naturiol ac yr amgylchedd adeiladol*, *argaeledd olygfeydd*, gosodiad y safle a sgrinio yn ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion twristiaeth.	**Derbyn** **Argymhelliad** Cynnwys y testun sydd mewn italig ym mharagraff 3.2.1
32	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	3.2.7	Er mwyn eglurhad, dylid cynnwys y testun canlynol (wedi ei ddangos mewn llythrennau italig): O fewn yr AHNE ac ATA fe ddylai unrhyw ddatblygiad roddi ystyriaeth i rinweddau arbennig yr AHNE a’r ATA. Bydd ceisiadau sy’n cael effaith sylweddol ar y rhinweddau arbennig yn cael eu gwrthod. *Bydd cyfeiriad tuag at Gynllun Rheoli'r AHNE a strategaethau tirwedd yr awdurdod o ddefnydd.* *Byddai’n ddefnyddiol cynnwys cynllun dynodiadau tirwedd fel atodiad yn dangos*	**Derbyn yn rhannol** Dylai’r canllaw cynllunio atodol cyfeirio tuag at y cynlluniau rheoli. Ond, fodd bynnag, nid oes angen i gynnwys mapiau o’r dynodiadau gan fod i weld ar fap cyfyngiadau’r CDLl ar y Cyd. **Argymhelliad** Cynnwys cyfeiriad tuag at Gynllun Rheoli’r AHNE a’r Astudiaeth Adolygiad o ATA yn rhan 3.2.7.

Rhif y Sylw	Rhif y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o’r Sylwadau	Sylwadau’r Swyddogion a’r Argymhelliad
					ffiniau’r AHNE, ATA, arfordir treftadaeth a Pharc Cenedlaethol Eryri. Byddai hyn yn rhoi cyfeiriad sydyn i’r swyddogion cynllunio ac ymgeisydd.	
33	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	4.3.2	Byddai cynnwys dau bwynt ychwanegol o gymorth: • Ni ddylai’r defnydd o fannau allanol ar gyfer parcio ceir, gerddi, llecynnau mwynderol a'r modd maent yn cael eu cau ffwrdd arwain at nodweddion trefol yng nghefn gwald. • *Dylai unrhyw oleuadau allanol ychwanegol ddefnyddio lampau cysgodi a chael ei leoli er mwyn osgoi goleuadau ymwthiol gan amddiffyn cymeriad gyda’r nos cefn gwald.*	**Dim yn Derbyn** **Argymhelliad** Dim newid i’r CCA yn sgil y sylw yma.
34	8	Gwrthwynebu	Cyfoeth Naturiol Cymru	6.0	Mae Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn nodi beth sydd angen yn gyffredinol o fewn cais cynllunio, fodd bynnag fe fyddai arweiniad dylunio yn ddefnyddiol er mwyn gwybod beth sydd yn gwneud datblygiad yn gynaliadwy yn y dirwedd. Gan hynny rydym yn argymell eich bod yn cynnwys arweiniad dylunio ar gyfer y math yma o ddatblygiad.	**Derbyn yn Rhannol** Mae materion dyluniad safleoedd carafanau yn annhebyg o gael ei ymdrin â mewn unrhyw CCA arall sydd ar y gweill, gan hynny fe fyddai’n ddoeth i gynnwys yr egwyddorion o fewn y CCA hyn. **Argymhelliad** Cynnwys arweiniad dylunio fel pwyntiau bwled fel i’w hystyried wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio.

Rhif y Sylw	Rhif y Person	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
35	9	Gwrthwynebu	Llywodraeth Cymru (Gwasanaeth Amgylchedd Hanesyddol – Cadw)	Cyffredinol	Nid yw'r CCA yn sôn am Gynllun Rheoli Safle Treftadaeth y Byd Castelli a Waliau Tref y Brenin Edward yng Ngwynedd 2018-28, sydd yn roi gwybodaeth manwl ar datblygiadau twristiaeth o fewn gosodiad y Safle Treftadaeth y Byd. Rydym yn argymhell cynnwys eglurhad byr yn rhan 3 am y Safle Treftadaeth y Byd a'r perthynas i'r Canllaw.	**Derbyn yn rhannol** Mae'r bocs ym mharagraff 3.1.3 "meini prawf sy'n cynorthwyo i ddiffinio datblygiad o ansawdd uchel" yn cyfeirio tuag at barchu'r amgylchedd hanesyddol **Argymhelliad** Cynnwys esiamplau o'r gwahanol fathau o ddynodiadau hanesyddol yn y bocs yn 3.1.3