

---

## PWYLLGOR POLISI CYNLLUNIO AR Y CYD DYDD GWENER, 25 IONAWR 2019

---

### PresPresennol:

#### **Cyngor Sir Ynys Môn**

Cyng. Richard Dew (Cadeirydd)  
Cyng. John Griffith  
Cyng. Kenneth P Hughes

#### **Cyngor Gwynedd**

Cyng. Dafydd Meurig  
Cyng. Paul Rowlinson  
Cyng. John Brynmor Hughes  
Cyng. Owain Williams  
Cyng. Gareth Roberts

#### **Swyddogion:**

Nia Haf Davies	Rheolwr – UPCC
Gareth Jones	<b><i>Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (CG)</i></b>
Nia Jones	<b><i>Rheolwr Rheoli Datblygu (CSYM)</i></b>
Rhun ap Gareth	<b><i>Uwch Gyfreithiwr (CG)</i></b>
Heledd Jones	<b><i>Arweinydd Tîm - UPCC</i></b>
Linda Lee	<b><i>Uwch Swyddog Cynllunio – UPCC</i></b>
Rhodri Owen	<b><i>Uwch Swyddog Cynllunio - UPCC</i></b>

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyng. John Pughe Roberts(CG), Cyng. Berwyn Parry Jones (CG), Cyng. Robin Williams (CSYM) a Cyng. Richard Owain Jones (CSYM)

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o fuddiant personol

### 3. MATERION BRYD

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion bryd

### 4. COFNODION

Derbyniwyd cofnodion Pwyllgor a gynhaliwyd ar 16 Tachwedd 2018 fel y rhai cywir.

### 5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

#### **i) Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad**

Cyflwyniad gan Heledd Jones yn egluro'r newidiadau i'r canllaw ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 16 Tachwedd 2018 ac yn

gofyn am gymeradwyaeth i gyhoeddi'r canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

Materion a godwyd:

- Angen eglurhad pam fod adeiladau sydd wedi cael eu hadeiladu cyn 1919 yn cael eu hystyried fel rhai traddodiadol?
- Beth a olygir gan y term 'agos at' Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol h.y. wrth ystyried effaith unrhyw fwriad ar yr AHNE?
- Angen ychwanegu'r gair "Nac Ydy" rhwng dau flwch yn y siart llif.
- O ran dymchwel ac ail-adeiladu, ydi'r canllaw yn adnabod adeiladau sâl?
- Pryder am ail-ddefnyddio adeiladau fferm yng nghefn gwlad. Mae'n haws i ffermydd mawr ddangos fod y busnes yn hyfyw i gymharu hefo ffermydd bach sy'n golygu gall ffermydd mawr cael tŷ i aelod o'r teulu sy'n gweithio ar y fferm neu weithiwr ar y fferm drwy NCT6. Er hynny, mae'n ymddangos nad ydi'r polisi'n cydnabod bod gweithwyr eraill yn bwysig i ardaloedd gwledig. Polisiau yn caniatáu trosi adeiladau allanol i lety wyliau ond dim i dŷ ar gyfer trigolion lleol.
- Ydy tai fforddiadwy yn fforddiadwy i drigolion lleol, yn enwedig mewn llefydd fel Abersoch?
- Mae'r canllaw yn rhwystro yn hytrach nag hwyluso datblygiadau yng nghefn gwlad.

Ymateb:

- Ar ôl 1919 fe gyflwynwyd dulliau mwy modern o adeiladu e.e. waliau geudod a seiliau adeiladu. Eglurodd nad oedd y dyddiad yn un rhagnodol ond caiff ei gynnwys yn y canllaw er mwyn rhoi syniad i bobl beth a ddiffinnir fel adeilad traddodiadol.
- Ni ellir diffinio yn union yr hyn a olygir gan 'agos at' yr AHNE. Rhaid ystyried pob achos yn unigol o safbwynt effaith y bwriad ar osodiad yr AHNE. Mae pob bwriad yn wahanol o safbwynt yr hyn a gynigir a'r math o dirwedd o fewn yr AHNE sydd angen ei ystyried. Mae effaith datblygiad unigol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE yn seiliedig felly ar ddadansoddiad o dystiolaeth am ardrawiad gweledol y datblygiad .
- Mae rhan 13 o'r canllaw yn delio gydag addasrwydd adeiladau ac yn cefnogi polisi TAI 13 o ran bod angen adroddiad strwythurol ac adroddiad hyfywdra ariannol sy'n dangos nad yw'r adeilad yn economaidd hyfyw i'w ail-ddefnyddio. Nid yw hyn yn eithrio ail-adeiladu tai o ansawdd gwael, cyn belled a bod yr adeilad yn cyd-fynd â'r holl ofynion perthnasol yn y polisi a'r canllaw.
- Hefo bwriad i drosi adeiladau yng nghefn gwlad, mae rhaid cydymffurfio hefo polisiau cenedlaethol sy'n rhoi blaenoriaeth i drosi ar gyfer defnydd economaidd. Mae polisi cenedlaethol wedi dechrau newid cyfeiriad ac adnabod y newid yn yr economi wledig e.e. cyfeiriad at fentrau gwledig yn hytrach na ffermio ac amaethyddiaeth yn unig. Tra rhoddir blaenoriaeth i ddefnydd cyflogaeth, os ydyw dystiolaeth yn dangos nad ydyw hynny yn hyfyw yna gellir rhoi caniatâd cynllunio i drosi adeilad ar gyfer tŷ fforddiadwy i berson lleol. Mae rhan 5 o'r canllaw, "Blaenoriaethu defnydd cyflogaeth", yn amlygu'r dystiolaeth sydd ei angen er mwyn profi nad oes modd gwneud

defnydd cyflogaeth hyfyw addas o'r adeiladau e.e. marchnata am gyfnod o 12 mis, tystiolaeth berthnasol gan arwerthwr eiddo.

- Mae prisiau tai fforddiadwy canolradd yn ganran o'r pris tai farchnad agored. Mewn aneddeleoedd ble mae pris tŷ marchnad agored yn uchel, fel Abersoch er enghraifft, byddai'r gwahaniaeth rhwng pris y ty fforddiadwy a phris ty tebyg ar y farchnad agored, h.y. y discownt, yn fwy. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy, sydd allan ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus, yn rhoi fwy o wybodaeth ar y pwnc hwn.
- Nodi'r sylw

**Penderfyniad – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo cyhoeddi'r canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.**

**ii) Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio**

Cyflwyniad gan Nia Davies yn egluro'r newidiadau i'r canllaw ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 16 Tachwedd 2018 ac yn gofyn am gymeradwyaeth i gyhoeddi'r canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

Materion a godwyd:

- Angen cysoni'r derminoleg bang eang/band llydan ar dudalen 74 - yn Gymraeg ac yn Saesneg.
- Tudalen 85 – cyfeirio at y "Cyngor" ac nid y "Cynghorau"

Ymateb

- Nodi'r pwyntiau.

**Penderfyniad – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo cyhoeddi'r canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.**

Dechreuodd y cyfarfod am AmserAmhenodol a daeth i ben am AmserAmhenodol

**CADEIRYDD**