



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

2:00 y.p. 22 Mawrth 2019

Ystafell Glyder Fawr, Caernarfon

Presennol:

Cyngor Sir Ynys Môn

Cyng. Richard Dew (Cadeirydd)

Cyng. John Griffith

Cyng. Robin Williams

Cyngor Gwynedd

Cyng. Dafydd Meurig

Cyng. Paul Rowlinson

Cyng. Berwyn Parry Jones

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)

Bob Thomas

Arweinydd Tîm - UPCC

Linda Lee

Uwch Swyddog Cynllunio – UPCC

Rhodri Owen

Uwch Swyddog Cynllunio - UPCC

Fe wnaeth y Cadeirydd groesawu Cynghorydd Gareth Griffith o Gyngor Gwynedd a oedd yn arsyllu'r cyfarfod. Ef sydd yn cymryd drosodd rôl y Cynghorydd Dafydd Meurig fel deilydd portffolio'r Amgylchedd yng Nghyngor Gwynedd o mis Ebrill ymlaen ac fe fydd yn aelod o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y cyd o fis Ebrill ymlaen yn lle Cyng. Dafydd Meurig.

Ymddiheuriadau:

Cyng. John Pughe Roberts (CG)

Cyng. John Brynmor Hughes (CG)

Cyng. Gareth Roberts (CG)

Cyng. Nicola Roberts (CSYM)

Cyng. Richard Owain Jones (CSYM)

Cyng. Kenneth P Hughes (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 25 Ionawr 2019 fel y rhai cywir.

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

i) Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Marchnad Lleol

Cyflwyniad gan Rhodri Owen yn egluro'r newidiadau i'r canllaw ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 25 Ionawr 2019 ac yn gofyn i'r Pwyllgor gymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ynglŷn â'r Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw.

Materion a godwyd:

- Gofynnwyd am eglurder pellach ar gyfer yr ymateb i sylw 7 o ran nad oes bwriad i gyfyngu ar bris tai marchnad leol.
- Codwyd cwestiwn os oedd modd i gystadleuaeth ar gyfer tai fforddiadwy olygu fod ei prisiau hwy yn cynyddu.
- Nodwyd fod y system gynllunio yn Lloegr wedi newid i alluogi mwy o hyblygrwydd ar gyfer newid defnydd adeiladau i ddefnydd preswyl yn y cefn gwlad. Holwyd os oedd hyn yn debygol o ddigwydd yng Nghymru? Hefyd a oes modd pwyso am hyn trwy deddfwriaeth o Caerdydd efo pwyslais ar bobl leol i gael blaenoriaeth am fath ddatblygiadau?
- Cwestiynwyd os oedd yna broblem efo'r ardaloedd lleol ym Mholisi TAI 5 os diffinnir ardaloedd gwahanol ar gyfer tai fforddiadwy o dan Polisiâu TAI 4 a TAI 6.

Ymateb:

- Esboniwyd nad yw tai marchnad lleol yn cyd fynd â'r diffiniad cynllunio a roddir yn NCT 2 ar gyfer tai fforddiadwy ac felly maint y tai a maint y farchnad fydd yn rheoli pris y tai yma yn hytrach na mecanwaith cynllunio. Fe ellid cael esiampl ble mae dau unigolyn lleol yn cystadlu am dŷ a all olygu fod ei werth yn cynyddu i fod yn agos i werth tŷ marchnad agored.
- Oherwydd bod mecanwaith penodol wedi ei osod ar gyfer unedau fforddiadwy ni all eu gwerth gynyddu uwchben y lefel disgownt sydd yn berthnasol ar gyfer unedau penodol.
- Mae'r broses yn wahanol yng Nghymru a ni rhagwelir a hyn o bryd y buasai yna gefnogaeth yng Nghymru i gael proses tebyg i Lloegr ar gyfer hyn oherwydd deallir bod y newid yn y rheoliadau yn achosi anawsterau ac oherwydd nad oes dim rheolaeth dros feddiannaeth y tai a fyddai'n cael eu creu, h.y. ni chyfyngir yr unedau i fod yn dai i bobl leol ac ni ellir atal iddynt gael eu defnyddio fel tai haf/ ail gartrefi. Mae Polisi yn y Cynllun

eisoes yn galluogi adeiladau ar fferm gael caniatâd cynllunio i'w trosi i fod yn dai fforddiadwy angen lleol (os ellir dangos nad oes defnydd economaidd yn ymarferol). Mater i'r Cynghorau yw os ydynt eisio pwysu ar Llywodraeth Cymru i gael deddfwriaeth newydd am y math yma o ddatblygiadau.

- Mae ardaloedd Tai marchnad Lleol wedi cael ei diffinio yn y Polisi a felly nid oes problem efo creu ardal gwahanol ar gyfer diffinio'r ardal wledig gyfagos yn Mholisiau TAI 4 a TAI 6.

Penderfyniad – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo'r ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd am y Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw hwn.

ii) Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Cyflwyniad gan Linda Lee yn egluro'r newidiadau i'r canllaw ers iddo gael ei gyflwyno i'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar y 25 Ionawr 2019 ac yn gofyn i'r Pwyllgor gymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus am y Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw.

Materion a godwyd:

- O edrych ar yr esiampl o 50 o dai sydd yn y Canllaw beth sydd yn digwydd pan mae Pentref efo mwy o dir na beth yw'r angen?
- Cafodd cais diweddar ei wrthod er fod y bwriad yn darparu llecyn agored.

Ymateb

- Mae Cam 1 o'r Canllaw yn adnabod os oes diffyg yn y gymuned, os nad oes diffyg yna ni fydd angen darparu llecynnau agored efo bwriad. Mae'r llecynnau agored o fewn aneddeuoedd wedi eu mapio ac mae'n bwysig trafod unrhyw ddarpariaeth arfaethedig gyda'r Cynghor Cymuned. Efallai na fyddai ond angen math penodol o lecynnau agored o fewn anheddle penodol, e.e. ddim yn angenrheidiol i bentref bychan ddarparu cae pêl droed ond o bosib byddai llecyn chwarae plant ei angen yno.
- Bydd rhaid i bob cais fodloni polisïau eraill o fewn y CDLI ar y cyd i gael cymeradwyaeth. Felly hyd yn oed os yw'n darparu y llecyn agored perthnasol yn unol â'r angen a gafodd ei sefydlu, gall fod yna resymau eraill pam na yw'r bwriad yn cael cefnogaeth. Nid yw'r canllaw hwn yn nodi ble ddylid lleoli unrhyw lecyn agored o fewn safle. Yn hytrach mae'n sefydlu'r fethodoleg dros ganfod os oes angen gwneud darpariaeth pellach o'r fath. Caiff union leoliad llecyn agored ei drafod o fewn y broses o ymdrin â chais cynllunio.

Penderfyniad – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo'r ymateb i'r sylwadau dderbyniwyd am y Canllaw Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw hwn.