CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

2:00 yh, 26 Hydref 2018

Ystafell Bwyllgor 1, Llangefni

Presennol:

Cyngor Sir Ynys Môn
Cyng. Richard Owen Jones (Cadeirydd Dros Dro)
Cyng. John Griffith
Cyng. Kenneth P. Hughes
Cyng. Robin Wyn Williams

Cyngor Gwynedd
Cyng. John Brynmor Hughes
Cyng. Berwyn Parry Jones
Cyng. Owain Williams
Cyng. Gareth A. Roberts

Swyddogion:

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

Ymddiheuriadau:

Cyng. Richard Dew (CSYM)
Cyng. Dafydd Meurig (CG)
Cyng. Bryan Owen (CSYM)
Cyng. John Pughe Roberts (CG)
Cyng. Nicola Roberts (CSYM)

Eglurodd Robyn Jones (Uwch Gyfreithiwr CSYM) bod angen ethol cadeirydd ar gyfer y cyfarfod oherwydd nad oedd Cyng. Richard Dew a'r Cyng. Dafydd Meurig yn gallu bod yn bresennol. Etholwyd Cyng. Richard O. Jones fel Cadeirydd am y dydd.

Croesawyd Cyng. Gareth A. Roberts (CG) fel aelod newydd o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd.

1. YMDDIHEURIADAU

Ymddiheuriadau fel y nodwyd uchod

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Dim i'w nodi

3. MATERION BRYS

Ni dderbyniwyd unrhyw faterion brys

4. COFNODION

Derbyniwyd cofnodion Pwyllgor a gynhaliwyd ar 21 Medi 2018 fel y rhai cywir.

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYMYSGEDD TAI – DRAFFT TERFYNOL

Cyflwyniad gan Nia Haf Davies yn rhoi gwybodaeth am yr ymgynghoriad cyhoeddus am y Canllaw ac yn amlygu'r sylwadau a dderbyniwyd, ymateb y swyddogion i'r sylwadau yma a'r newidiadau i'r Canllaw yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus. Nid oedd unrhyw sylw a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus yn arwain at newid arwyddocaol i'r Canllaw drafft. 'Roedd y copi o'r Canllaw a oedd yn Atodiad 2 yn cynnwys y newidiadau angenrheidiol yn sgil yr ymgynghori. Ar ôl ei fabwysiadu bydd y Canllaw yn ystyriaeth cynllunio berthnasol.

Eglurodd Nia fod Canllaw yn disgyn i mewn i gategori o gynlluniau a rhaglenni a fyddai'n cyfrannu i'r broses o wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Penderfynwyd mynd drwy broses sgrinio i benderfynu ai peidio os dylai'r Canllaw fod yn destun Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) yn unol â Chyfarwyddeb Ewropeaidd 2001/42/EC a'r Asesiad Amgylcheddol o Gynlluniau cysylltiedig ac yn destun Asesiad Priodol o dan Reoliadau Cynefinoedd 2004. Oherwydd bod y Canllaw yn cefnogi polisïau a fuodd yn destun ASS a bod y Cynllun wedi ei hasesu o dan y Rheoliadau Cynefinoedd, y casgliad oedd nad oedd angen i'r Canllaw fod yn destun gwaith pellach. Cafodd yr asesiad sgrinio hwn ei gadarnhau gan y cyrff amgylcheddol penodol. Caiff adroddiad sgrinio ei gyhoeddi.

Gofynnwyd i'r Pwyllgor benderfynu mabwysiadu'r Canllaw.

Materion a godwyd:

- Paragraff 4.5 - bod pris canolrif tai yn llai na phris tai fforddiadwy yn Llanengan.
- Paragraff 1.6 - cyfeiriwyd at sylw a dderbyniwyd gan Bwyllgor Ymgyrch Tai Lleol - sut oedd hi'n bosib i'r Awdurdodau ganiatáu datblygiadau sydd ddim yn darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad?

Ymateb:

- Nodi'r pwynt ac mae'r sylw yn ffeithiol gywir. Pwrpas y tabl oedd rhoi trosolwg o'r sefyllfa ar lefel Sirol. Mae'n dangos fod fforddiadwyedd, sef y gwahaniaeth rhwng prisiau tai ac incwm ac felly'n tynnu sylw at bwysigrwydd hyrwyddo tai fforddiadwy yn ardal y cynllun.
- Mae'r rhan yma o'r Canllaw yn glir yn dweud mai dim ond mewn eithriadau bydd cefnogaeth i'r math yma o ddatblygiadau. Mae polisïau tai fforddiadwy'r Cynllun yn glir mai cael tai fforddiadwy ydi'r man cychwyn a bydd rhaid cael tystiolaeth gan y ddatblygwyr ar ffurf asesiad hyfywdra i gyfiawnhau dull arall o ddatblygu safleoedd. Gallai'r dull amgen olygu derbyn cyfraniad ariannol gan ddatblygwyr. Cyfeiriwyd at Ganllaw Tai Fforddiadwy sydd wrthi'n cael ei baratoi, a fydd yn rhoi mwy o fanylion am y disgwyliadau o ran darparu tystiolaeth. Rôl y Canllaw hwn ydi rhoi arweiniad ynglyn â'r disgwyliadau yn gysylltiedig â chael cymysgedd o dai – math, maint a safon.

<u>Penderfyniad:</u>

Penderfynwyd mabwysiadu'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai.

6. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL (CCA): ATYNIADAU A LLETY I DWRISTIAID - YR ADRODDIAD YMGYNGHORI

Cyflwyniad gan Linda Lee a oedd yn amlygu'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar gyfer y CCA drafft hwn. Cyflwynwyd tabl a oedd yn rhan o'r adroddiad ymgynghori (Atodiad 1) a oedd yn nodi'r sylwadau hyn ynghyd ag ymateb ac argymhelliad y Swyddogion ar eu cyfer.

Fe nodwyd bod sylwadau wedi amlygu'r angen am newidiadau bach a dau newid mwy arwyddocaol i'r CCA sef:

- Sut dylid diffinio 'gormodedd' o lety gwyliau mewn ardal? Nodwyd bod rhai ymatebion yn gofyn am roddi ffigwr neu ganran penodol o ran hyn. Mae'r sefyllfa yn wahanol ar draws ardal y Cynllun ac nad oes modd felly rhoi un ffigwr fel trothwy a fyddai'n berthnasol i bobman o fewn ardal y Cynllun. Awgrymwyd mai'r ffordd orau ymlaen fyddai amlygu ystyriaethau penodol a fyddai'n sefydlu'r amgylchiadau hynny pryd mae digon o lety gwyliau gwasanaeth neu hunan- wasanaeth mewn ardal a lle byddai ychwanegu atynt yn broblemus.
- Mae angen mwy o wybodaeth ac arweiniad yn y CCA o ran sut i ymdrin â cheisiadau i newid gwestai i ddefnydd preswyl. Mae Polisi yn y CDLl ar y Cyd yn gwarchod gwestai ond mae angen darparu rhagor o wybodaeth ar ei gyfer. Awgrymwyd mai'r ffordd orau ydi cynnwys rhan newydd yn CCA i egluro'r dystiolaeth a fyddai'n rhaid ei gyflwyno er mwyn profi fod y gwesty ddim bellach yn hyfyw.

Gofynnwyd am gefnogaeth i'r ymatebion arfaethedig a'r hawl i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus am y ddau newid a ddisgrifiwyd uchod ac yn rhes 1 a 2 yn yr adroddiad ymgynghoriad cyhoeddus

Materion a godwyd:

- Wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio am lety gwyliau hunan- wasanaeth a ddylid cynnwys pob math o lety gwyliau, gan gynnwys tai haf, yn yr hafaliad ar gyfer asesu os oes gormodedd yn yr ardal?
- Cafwyd dwy farn wahanol am yr angen neu beidio i geisio cadw gwestai: (i) 'roedd mynd ar wyliau yn boblogaidd iawn yn oes Fictoria ond oherwydd newidiadau yn nyheadau ymwelwyr, amlder cyfnodau gwyliau a chyfnodau gwyliau yn y wlad yma nid yw aros mewn gwesty mor boblogaidd ac mae llawer o westai yn cau. Mae'n anodd meddwl sut gellir atal hyn; (ii) mae rhai ymwelwyr dal yn hoffi mynd i aros mewn gwestai o safon dda.

Ymateb:

- Nodi'r sylw bod sawl math o lety yn ardal y Cynllun ar gyfer yr ymwelwyr, - tai haf (pan mae eu perchnogion yn dod i aros ynddynt ar wahanol adegau'r flwyddyn); tai gwyliau (pan mae eu perchnogion yn eu gosod allan i wahanol ymwelwyr ar adegau yn y flwyddyn neu trwy gydol y flwyddyn; gwestai; carafanau a mathau tebyg o lefydd aros. Mae Polisi TWR 2: Llety Gwyliau yn y CDLl ar y Cyd ond yn delio gyda llety â gwasanaeth a llety hunan- wasanaeth. Mae Polisïau eraill yn bodoli yn y Cynllun yn barod i reoli lleoliad mathau o lety sydd angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer, sef y polisïau sydd yn ymwneud â charafanau a llety gwyliau amgen, er mwyn osgoi niwed i gymunedau. Mae Polisi TWR 2 yn rheoli effaith caniatáu llety hunan -wasanaeth mewn cymunedau. Pan fydd cais cynllunio'n cael ei gyflwyno ar gyfer darparu gwesty

newydd neu pan fydd angen caniatâd cynllunio i greu llety hunan- wasanaeth mewn adeilad cyfredol a ddefnyddir ar hyn o bryd fel tŷ, nid ydy Polisi TWR 2 yn caniatáu colli stoc tai presennol i lety gwasanaeth a hunan -wasanaeth. Yn yr un modd nid yw'r Polisi'n cefnogi cynnig wedi ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Trwy ofyn am gynllun busnes nod Polisi TWR 2 ydy sicrhau bod cynnig yn creu busnes llety gwyliau sydd yn debygol o fod yn hyfyw yn y farchnad leol, nid i hybu busnesau a fyddai ond yn cael eu gosod allan yn gymharol achlysurol. O ran tai haf nid oes gan y system gynllunio rheolaeth dros y math yma o dai oherwydd nad oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ fel ail dy i'w berchennog. Mae tŷ a ddefnyddir yn achlysurol gan ei berchennog fel rhywle i ddod ar wyliau o fewn yr un Dosbarth Defnydd, felly nid oes angen caniatâd cynllunio. Yn yr un modd, os ydy pobl eisiau gosod eu tai allan fel llety hunan -wasanaeth maent yn parhau i fod yn Nosbarth Defnydd tŷ yn nhermau cynllunio. Mae'r cynyddiad mawr ym mhoblogrwydd cwmnïau marchnata llety gwyliau fel Airbnb wedi gwneud hi'n anodd cadw trac o leoliadau'r holl lety hunan -wasanaeth mewn ardaloedd. Mae angen newid deddfwriaethol i fynd i'r afael yn y mater, h.y. newid y Rhybudd Dosbarth Defnydd. Mae rhai awdurdodau yn lobio rŵan oherwydd y cynnydd mewn Airbnb. Fe wnaeth Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Benfro ysgrifennu at y Gweinidog tua 2016 i dynnu sylw at y mater.

- Nodi'r sylwadau. Bydd y newid arfaethedig i'r CCA yn egluro pa fath o dystiolaeth bydd rhaid cynnig i gyfiawnhau trosi gwesty i ddefnydd arall.

Penderfyniad

Derbyn yr argymhelliad i gefnogi'r argymhellion ar gyfer y sylwadau a dderbyniwyd ar yr ymgynghoriad drafft ac i awdurdodi'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus pellach mewn perthynas â'r ddau newid arwyddocaol.

DIWEDD Y CYFARFOD.