CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

2:00 y.p. 25 Ionawr 2019

Ystafell Bwyllgor 1, Llangefni

Presennol:

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

Ymddiheuriadau:

Cyng. John Pughe Roberts(CG)
Cyng. Berwyn Parry Jones (CG)
Cyng. Robin Williams (CSYM)
Cyng. Richard Owain Jones (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 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. Polisïau 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 polisïau 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 tystiolaeth 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 aneddleoedd 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

<u>Penderfyniad</u> – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo cyhoeddi'r canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

ii) Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau 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.

<u>Penderfyniad</u> – Derbyn yr argymhelliad i gymeradwyo cyhoeddi'r canllaw ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.