



CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd

10:00 yb 6 Medi 2019

Siambwr Hywel Dda, Caernarfon

Presennol:

Cyngor Sir Ynys Môn

Cyng. Richard Dew
Cyng. John Griffith
Cyng. Kenneth P Hughes
Cyng. Robin Williams

Cyngor Gwynedd

Cyng. Anne Lloyd Jones
Cyng. Berwyn Parry Jones
Cyng. Gareth Griffith
Cyng. Gareth A Roberts
Cyng. Paul Rowlinson
Cyng. Owain Williams

Swyddogion:

Gareth Jones	Uwch Reolwr Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (CG)
Dewi Francis Jones	Prif Swyddog Cynllunio (CSYM)
Robyn Jones	Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (CSYM)
Rebeca Jones	Rheolwr Polisi Cynllunio (UPCC)
Bob Thomas	Arweinydd Tîm – (UPCC)
Heledd Jones	Arweinydd Tîm – (UPCC)

Ymddiheuriadau:

Cyng. Richard Owain Jones (CSYM)
Cyng. Brian Owen (CSYM)
Cyng. John Pughe Roberts (CG)

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 y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 17 Gorffennaf 2019 fel rhai cywir.

5. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL (CCA) I'W MABWYSIADU: YMRWYMIADAU CYNLLUNIO

Cafwyd cyflwyniad byr gan Bob Thomas er mwyn amlygu'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar gyfer y CCA drafft hwn.

Yng nghyswllt y CCA dan sylw nodwyd fod yna gyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi cymryd lle rhwng Chwefror ac Ebrill 2019.

Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus, dderbyniwyd 11 sylw unigol (rhain i'w gweld yn Atodiad 1 o'r adroddiad). Nodwyd fod yna gopi cyflawn o'r Canllaw wedi ei gynnwys yn Atodiad 2, sydd wedi ymgorffori'r newidiadau a awgrymwyd yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus.

Ni chodwyd unrhyw faterion ar gyfer y CCA gan y Pwyllgor.

Penderfyniad - Derbyniodd y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yr argymhelliad, sef:-

- i) Cymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau am y Canllawiau Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw Ymrwymadau Cynllunio;
- ii) Bod hawl yn cael ei roi i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ymgymryd â newidiadau gweinyddol terfynol i'r Canllaw i sicrhau fod holl faterion croesyfeirio oddi fewn iddo yn gywir.

6. CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL (CCA) I'W MABWYSIADU: AIL-ADEILADU TAI A THROSI ADEILADAU YNG NGHEFN GWLAD

Cafwyd cyflwyniad byr gan Heledd Jones er mwyn amlygu'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar gyfer y CCA drafft hwn.

Yng nghyswllt y CCA dan sylw nodwyd fod yna gyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi cymryd lle rhwng Chwefror ac Ebrill 2019.

Yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus, dderbyniwyd 9 sylw unigol (rhain i'w gweld yn Atodiad 1 o'r adroddiad). Nodwyd fod yna gopi cyflawn o'r Canllaw wedi ei gynnwys yn Atodiad 2, sydd wedi ymgorffori'r newidiadau a awgrymwyd yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus.

Materion a godwyd:

- Dim ond yn galluogi trosi adeiladau yn y cefn gwlad i unedau gwyliau yn unig ond yn Lloegr ceir hawl i newid defnydd i ddefnydd preswyl. A oes trafodaethau wedi bod efo Llywodraeth Cymru ar hynny mater yma?
- Unedau amaethyddol mawr yn gallu cael tŷ ychwanegol fodd bynnag unedau llai ddim yn gallu cael caniatâd (diffyg cyfiawnhad/angen ar gyfer tŷ menter gwledig). Mae natur gwaith ardaloedd gwledig wedi newid ac angen sicrhau fod swyddi newydd yn rhoi cyfleoedd i bobl allu byw yn ei chymunedau.

- A fuasai gormodedd o unedau gwyliau mewn ardal yn golygu nad oes angen profi defnydd hyfyw addas ar gyfer defnydd economaidd ohonynt?
- Beth sydd i atal rhywun i baratoi cynllun busnes sydd yn datgan bod menter yn hyfyw?
- A oes yna ardaloedd penodol ble na ellid cael mwy o dai gwyliau oherwydd gorddarpariaeth?

Ymateb:

- Eglurwyd bod modd cael tŷ fforddiadwy angen lleol drwy drosi adeilad mewn ardal a ddiffinnir fel cefn gwlad os cyflwynir tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw yn unol a'r meini prawf a osodir allan ym Mholisi TAI 7.
- Os nad yw unedau amaethyddol llai yn profi'r angen am dŷ ychwanegol (tŷ menter gwledig) yna mae yna gyfleon yn parhau i fodoli ar gyfer tŷ fforddiadwy angen lleol.
- Un math o ddefnydd cyflogaeth yw defnydd gwyliau buasai'n rhaid profi nad yw mathau eraill o ddefnydd cyflogaeth yn hyfyw.
- Mae'r CCA yn cynnig arweiniad o ran y math o wybodaeth a ddisgwylir ei gyflwyno o ran defnyddiad economaidd hyfyw ar gyfer yr uned a fwriedir ei drosi. Bydd unrhyw wybodaeth a dderbynnir ar ffurf Cynllun Busnes yn cael ei wirio fel rhan o'r broses o asesu'r cais cynllunio ac yn ôl yr angen fe fyddai posib derbyn mewnbwn/arweiniad gan adran Datblygu Economaidd y Cynghorau.
- Mae geiriad y Polisi perthnasol (Polisi TWR 2) yn cyfeirio at sicrhau na fyddai unrhyw gais yn arwain at 'gormodedd' o lety gwyliau. Ymhelaethir ar y diffiniad o 'ormodedd' yn yr eglurhad i'r Polisi gan nodi'r angen i gyflwyno Cynllun Busnes er mwyn asesu'r farchnad ar ddarpariaeth gyffelyb sydd yn yr ardal. Fel rhan o asesu'r ddarpariaeth mae hefyd yn bosib i'r uned asesu gwybodaeth treth cyngor. Mae yna CCA ar-wahân ar gyfer Llety Gwyliau yn y broses o gael ei fabwysiadu.

Penderfyniad - Derbyniodd y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd yr argymhelliad, sef:-

- i) Cymeradwyo'r ymateb arfaethedig i'r sylwadau am y Canllawiau Cynllunio Atodol a mabwysiadu'r Canllaw Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad;
- ii) Bod hawl yn cael ei roi i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ymgymryd â newidiadau gweinyddol terfynol i'r Canllaw i sicrhau fod holl faterion croesyfeirio oddi fewn iddo yn gywir.

Diwedd