1189-1267

At Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

Ymateb i'r Ymgynghoriad ar y Cynllun Datblygu Lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd

Polisi 1: Cymysgedd briodol o dai
Mae darpariaeth addas o dai mewn ardaloedd gwledig yn bwysig er mwyn hyrwyddo cymunedau cynaliadwy ac mae newidiadau mewn hawliau lles yn golygu bod pobl yn gorfod symud i eiddo llai. Mae canran uwch o'r boblogaeth wledig yn awyddus i fyw yn eu cynefin ac mae'n bwysig medru cynnig y math o dai ar eu cyfer. Ceir hefyd poblogaeth sy'n heneiddio ar angen i gael tai sydd yn hawdd i'w haddasu ac i bobl allu byw o fewn eu cartrefi a'u cymunedau cyn hired ag sydd bosib. Mae gan Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd rôl ganolog er mwyn sicrhau bod y polisi hwn yn cyfrannu at y math cywir o ddarpariaeth yn y Sir.

POLISI MANWL TAI5: TAI MARCHNAD LLEOL
Mae'r Papur Testun 17: Tai Marchnad Lleol yn cynnwys gwybodaeth sydd yn nodi'r angen i gael Polisi Tai Marchnad Lleol oherwydd y ffactorau isod:
'7.12 Ariannu tai fforddiadwy, yn nodi lleihad mewn grant tai cymdeithasol (GTC) sy'n dangos yr angen i ddatblygu dulliau eraill o ddatblygu tai sydd tu allan i'r gyfundrefn arferol o ariannu tai. Mae hyn yn wir iawn am ardaloedd gwledig lle mae datblygu nifer fach o dai mewn pentref yn ddigonol i gynnal y gymuned honno am flynyddoedd.

Fel yr wyf yn cyfeirio yn '7.13.2 sylwadau gan yr Hwylusydd Tai Gwledig (HTG)' rwy'n cyfeirio yn glir am yr angen i gael lefel o gymorthdal, yn bennaf GTC, ac fel sydd wedi nodi eisoes nid yw dibynnu ar y dull hwn o gyllido tai fforddiadwy yn gynaliadwy gan ystyried bod lefel y grant yn lleihau.'

Mae sefydlu cofrest Tai Teg gyda'r bwriad i gynorthwyo unigolion i fedru prynu tai yn ffordd o gasglu gwybodaeth am anghenion tai yn y Sir. Mae'r cofrestr yn ffordd o gynorthwyo i adnabod angen ond nid yw yn cael ei ddefnyddio gan bawb ac mae angen mwy o hyrwyddo er mwyn canfod yr angen. Wrth ymateb i lle ddylid codi tai yn y dyfodol bydd y cofrestr yma yn allweddol i sicrhau cymunedau cynaliadwy.

Fel HTG rwy'n croesawu'r papur sydd yn delio yn benodol gyda rhoi cymorth i bobl allu byw yn eu hardaloedd a chyfrannu i'w cymunedau. Mae'r papur yn adnabod yr her sydd i 'ddiwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored'. Cyfeirir at fodel canolraddol yn y papur a byddai'r Uned yn croesawu'r opsiwn hwn. Rydym yn ymwybodol bod nifer o bobl yn methu fforddio ty i'w brynu a ddim yn disgyn i'r categori o fod mewn angen ar gyfer tai cymdeithasol.

Mae tabl 8.1 yn nodi nifer o unedau sydd wedi eu datblygu yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae gwybodaeth o Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd yn dangos yn glir bod angen am dai yn bodoli, a bod angen mwy o waith ar lawr gwlad hefyd i sicrhau dilysrwydd yr angen yma o safbwynt angen lleol.

POLISI MANWL TAI9: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD
Mae'r Polisi Tai 19 yn nodi'r angen i gael 'taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl ar y safle' i'w groesawu gan fod hyn yn sicrhau cymorth i gael cyflenwad o dai fforddiadwy ac fe all fod o gymorth i Bartneriaid Tai er mwyn sicrhau bod cynllun yn hyfyw.

TAI10: SAFLEOEDD EITHRIO
Rwy'n croesawu'r Polisi hwn a fydd o gymorth i sicrhau bod model addas yn cael ei ddatblygu o fewn ardaloedd, mwy na thebyg ardaloedd gwledig. Mae darparu cynlluniau tai fforddiadwy yn anos i'w gwireddu heb y sicrwydd bod unedau marchnad ar gael i groes gymorth cynllun.

Mae'r tabl 7.13 ym Mhapur Tesun Tai a Phoblogaeth ar Safleoedd eithrio gwledig yn dangos faint o ddatblygiadau ar safle eithriedig sydd wedi bod gyda chymariaethau clir i'w gweld yn y niferoedd.

Mae cyswllt cryf yma gyda Pholisi Tai Marchnad Lleol yn ddull o sicrhau bod datblygiadau yn digwydd o fewn ardaloedd lle mae angen clir am dai fforddiadwy gydag elfen o werthu ar y farchnad agored er mwyn sicrhau bod cynlluniau yn hyfyw.

Mae dynodi safleoedd o fewn ffiniau heb sicrwydd bod cefnogaeth i ddatblygiad boed yn dirfeddiannwr neu ddatblygwr yn bryder a bod safleoedd eithriedig eraill a gynigwyd wedi eu gwrthod yn benbleth.

Wrth ddynodi nifer yr unedau mewn cymunedau mae peth amheuaeth a yw'r angen yn bodoli ac fe hoffwn weld mwy o gymunedau bach a phentrefi yn cael canran o dai fforddiadwy a marchnad lleol.

Gellir ystyried arolygon y bum yn ymwneud a hwy i ddangos bod gor ddatblygiadau yn y pentrefi i'w weld yn y mapiau adneuo.

Hoffwn petae mwy o ystyriaeth i angen lleol cyn cytuno ar y safleoedd a'r niferoedd hyn.

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **215**

Enw / Name: **Home Builders Federation Ltd (Mr Mark Harris) [1470]**

Rhan: **POLISI TAI1**

Section: **POLICY TAI1**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Mae Pwynt 4 yn cyflwyno'r syniad o'r gofyn am adeiladu fesul cam. Fodd bynnag, ni roddir eglurhad am hyn na chyfiawnhad drosto yn y paragraffau sy'n cefnogi. Mae'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai yn gwrthwynebu'r egwyddor o adeiladu fesul cam onid oes modd ei gyfiawnhau, barn a gefnogir gan Bolisi Cynllunio Cymru, paragraff 2.5. Tynnu'r cyfeiriad tuag at fesul cam o bwynt 4 neu ei gyfiawnhau yn y tesun cefnogol.

Representation Summary:

Point 4 introduces the idea of a phasing requirement, however no explanation or justification of this is given in the supporting paragraphs. HBF object to the principle of phasing unless it can be justified, a view supported by PPW para 2.5.

Remove reference to phasing in point 4 or justify in supporting text.

Sylw Llawn / Full Representation:

Point 4 introduces the idea of a phasing requirement, however no explanation or justification of this is given in the supporting paragraphs. HBF object to the principle of phasing unless it can be justified, a view supported by PPW para 2.5.

Newid(iadau) i'r Cynllun

Remove reference to phasing in point 4 or justify in supporting text.

Change(s) to the Plan

Remove reference to phasing in point 4 or justify in supporting text.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

1523-965

31 March 2015

Annwyl Nia

REPRESENTATIONS BY BANGOR CITY COUNCIL ON ANGLESEY AND GWYNEDD JOINT LOCAL DEVELOPMENT PLAN – DEPOSIT PLAN (2015)

Bangor City Council at its meeting held on the 23 March 2015 resolved to submit the following comments on the JLDP:

Housing

Policy TAI14: Residential Allocation

Site Reference No. T5 – Land opposite Crematorium:

The City Council are of the opinion that:

- The site is located in a prominent and attractive rural location, divorced from the built up area of the City of Bangor and the shopping, community facilities and services that it provides. It would therefore not be sustainable development as it would encourage the use of motor cars in order to take advantage of these facilities.
- It would extend a ribbon of development into an attractive rural landscape to the detriment of the character and visual amenities of the area.
- The site occupies a prominent location when viewed from the adjoining highway and buildings erected thereon would dominate the skyline and cause serious injury to the visual amenities of the area.
- The residential allocation of the site should be re-considered and the development boundary re-drawn to exclude the site.

Policy TAI 12: Sub-division of Existing Properties into Self-contained Flats and Houses in Multiple Occupation:

The City Council welcomes the curbs and safeguards included in the JLDP regarding this type of accommodation in Bangor and also welcomes the limit imposed on the density of such accommodation in the various Wards as set out in the document. However, it is of the opinion that the definition of this type of accommodation need to be made clear and unambiguous in the Plan. The Topic Paper 16 "Student Accommodation" is welcomed as is the commitment to update the data in the Topic Paper on an annual basis.

Policy TAI 16: Purpose Built Student Accommodation:

The Council welcomes the criteria set out in this policy relating to the siting of such developments and also welcomes the inclusion of the Preferred Search Zone on the Proposals Map.

Economy and Regeneration

Living Above the Shop Proposals

The Council is of the opinion that the JLDP should include policies to encourage "Living Above the Shop" in Bangor's High Street. This would:

- Provide much-needed residential accommodation in a sustainable location.
- Give vacant upper floors of High Street shop buildings an economic use which would result in an incentive for landlords to invest in these buildings.
- Bring security and vitality back into the town centre.
- Help to regenerate the High Street.

Policy MAN7: Hot Food Takeaway Uses

The Council is of the opinion that:

- A10% limit should be imposed on the provision of hot food takeaways in the two areas where the saturation point has already been reached – the bottom of Bangor High Street below the Dean Street junction and Holyhead Road in Upper Bangor.
- Hot food takeaways should not be permitted in the designated prime retail area in the town centre as they create litter, refuse and anti-social behaviour problems which would detrimentally affect the character of the centre.

Strategic Policy PS12: Town Centre and Retail Developments

Policies to safeguard the vitality and viability of Bangor as a Sub-regional Retail Centre are welcomed as are the policies to protect Bangor by restricting the expansion of out of town and out of centre retailing and leisure developments. However the Council is of the opinion that areas of potential redevelopment should be identified within or close to the town centre so that a retailing or leisure opportunity for this area is not missed. Several sites appear ripe for re-development:

- The buildings on the south eastern side of the High Street from Plas Llwyd down to the Dean Street junction, including the Plas Llwyd car park at the rear.
- The buildings on the north western side of the High Street including the Rose and Crown and the White Lion.
- The University buildings and car park off James Street at the back of Dean Street, including the former Octagon building.

Employment Sites/Buildings for Small Starter/Incubator Units and Small Businesses.

The City Council is of the opinion that existing sites in Bangor accommodating such enterprises should be protected from redevelopment. Examples would be the small units at the rear of the upper part of the High Street and Station Road and the site between Sackville Road and Mentec.

More sites should be allocated for such uses in the JLDP so that small business start-ups would be encouraged in the interest of nurturing enterprise in the local economy.

Open Spaces.

The open spaces and parkland area of Pen y Bryn Park and the site of Penrhyn Arms on the south eastern end of Beach Road have been omitted from the Proposals Map.

I trust that you will take note of the above comments and amend the JLDP as suggested.

Yn gywir

Gwyn Hughes
Town Clerk

1541-962

CYNGOR CYMDEITHAS BOTWNNOG

[redacted]

31ain Mawrth, 2015.

Annwyl Syr,

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

Cyfeiriaf at y ddogfen uchod a hoffwn yn y lle cyntaf ddatgan fod yr aelod yn siomedig iawn o'r amser roddwyd iddynt hwy a'r cyhoedd gyflwyno sylwadau ar y ddogfen swmpus yma – rhaid dweud fod un neu ddau o'r aelodau heb gael cyfle i gael golwg drosti o gwbl ac felly ni allwn roi sylwadau cynhwysfawr ar y cyfryw.

Un o'r pwyntiau amlycaf sy'n dod i'r amlwg tra'n darllen y ddogfen yw fod cefn gwlad yn mynd i ddioddef yn enbyd pe gweithredir y canllawiau a nodir yn y Cynllun uchod. Bydd cefn gwlad yn marw ar ei thraed a gwelir diboblogi – os daw i hynny bydd diwylliant a'r arferion unigryw sy'n perthyn i gefn gwlad yn cael eu colli am byth. Oni fydd yn edifar gan y Cyngor golli adnodd mor werthfawr a hyn? Ym marn yr aelodau dylai'r Cyngor ail ystyried yr hawl i bobl leol ifanc gael codi tai yn eu cynefin ac hefyd peidio cyfyngu ar y maint a ganiateir ar dai a godir.

Pwyntiau eraill sydd lawn mor bwysig yw'r rhai a ganlyn:

1) Mae Cynllun Gwarchod y Tirlun Newydd Arfordirol eto yn cyfyngu ar hawliau trigolion Pen Llŷn drwy eu rhwystro i godi tai yn eu hardal eu hunain. Dylid ail-edrych ar y Cynllun hwn hefyd yn wyneb y sylwadau sydd yn y paragraff uchod.
2) Yn y cynllun cyfeirir at ddau dŷ yn unig yn cael ei ganiatau ym mhentref Bryncroes – mae'r nifer yma'n gyfyngedig iawn am y nifer o flynyddoedd bydd y Cynllun arfaethedig mewn grym. Eto mae hyn yn cyfyngu ar hawliau'r unigolyn.
3) Mae'r Cynllun yn cyfeirio at economi ymwelwyr – os yw hwn am fod yn effeithiol dylid datblygu a gwella ffyrdd, llwybrau a llwybrau beic. Mae angen dybryd ar y Cyngor ystyried y rhain er budd y trigolion lleol yn ogystal a thwristiaid. Petai gwella'r cyfleusterau sy'n arwain i'r Penrhyn arbennig yma, efallai y gellid sefydlu diwydiant yma ac felly cwtogi ar y niferoedd y rhai sydd heb waith.
4) Yn wyneb fod y boblogaeth yn heneiddio a'r pwyslais mawr gan y Llywodraeth i ofalu amdanynt yn eu cymuned, oni ddylai'r Cynllun arfaethedig ofalu fod tai pwrpasol ar eu cyfer yn y cymunedau lle maent yn byw. Mae'n holl bwysig fod y bobl hŷn yn cael treulio gweddill eu hoes yn eu cynefin a'r amgylchfyd maent wedi arfer erioed.
5) Mae'r Cynllun yn cyfeirio fod yn rhaid i bopeth fod yn ddywieithiog, oni ddylai hyn fod 'Y Gymraeg' neu ddwyieithog. Rhaid cofio ein bod yn nghadarnle yr iaith Gymraeg ym Mhen Llŷn.
6) Cyfeirir mai 3% a ganiateir o dai newydd yng nghefn gwlad yn ystod cyfnod y Cynllun hwn. Mae'r nifer yma'n isel iawn o ystyried nifer o flynyddoedd bydd y Cynllun yn weithredol. Eto rhaid ceisio denu'r ifanc i barhau yn eu cynefin a thrwy hynny bydd sicrwydd o ddyfodol i'n hysgolion, etifeddiaeth a.y.

Un pwynt arall godwyd oedd fod y tudalennau ddim yn cyferbynu a'r mapiau!

Gofynwn i chwi ystyried yn ddwys y sylwadau uchod er sicrhau dyfodol i'n hetifeddiaeth a ffyniant yn nghefn gwlad.

Anfonaf y copi caled yn y post heno.

Yn gywir,

[redacted]

Clarc

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd,
Llawr 1af Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor
Ffordd Gwynedd
Bangor
Gwynedd.
LL57 1DT.

1550-734

RHAN 2: Eich Sylwadau a Newidiadau a Awgrymir. *(Defnyddiwch un adran Rhan 2 ar gyfer pob sylw yr hoffech ei wneud)*

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	MANWL TAI 1
Paragraff rhif *(nodwch)*	7.4.11
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?			
Gwrthwynebu	☐	Cefnogi	☐

2c. Rhowch fanylion eich sylwadau ar y Cynllun Adnau.

Dywedir ynag 'Bydd Canllaw Cynllunio ~~At~~Atodol am y maes yma'n cael ei gyhoeddi i roi mwy o arweiniad'. Ail-adroddwn ein sylwadau yn P 7.1.4.

Defnyddiwch dudalennau ychwanegol os bydd angen.
Nodwch faint o dudalennau ychwanegol rydych wedi'u defnyddio..........

2ch. Os yw eich sylw yn 2c yn fwy na 100 o eiriau, darparwch grynodeb os gwelwch yn dda (dim mwy na 100 o eiriau.

2d Rhowch fanylion y newidiadau yr hoffech eu gweld i'r Cynllun Adnau
Gweler sylw 2c p7.1.4

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?			
Ydi	☐	Nac ydi	☑

2e. Os ydych chi'n meddwl nad yw'r Cynllun Adnau yn gadarn, pa brawf cadernid ydych chi'n meddwl y mae'n ei fethu? (Ticiwch isod os gwelwch yn dda) *Rhoddir mwy o fanylion am y profion cadernid ar gefn y ffurflen hon*

Gweithdrefnol				***Cysondeb***								***Cydlyniad ac Effeithiolrwydd***							
P1	☐	***P2***	☐	***C1***	☐	***C2***	☐	***C3***	☐	***C4***	☑	***CE 1***	☐	***CE 2***	☐	***CE 3***	☑	***CE 4***	☐

1550-735

RHAN 2: Eich Sylwadau a Newidiadau a Awgrymir. *(Defnyddiwch un adran Rhan 2 ar gyfer pob sylw yr hoffech ei wneud)*

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	MANWL TAI
Paragraff rhif *(nodwch)*	Pwynt 6
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?			
Gwrthwynebu	☐	Cefnogi	☑

2c. Rhowch fanylion eich sylwadau ar y Cynllun Adnau.

Dywed pwynt 6 'Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc tai bresennol'.

Cytunwn yn llwyr â hyn a dylid ei annog bob tro yn hytrach nag adeiladu rhai newydd.

Defnyddiwch dudalennau ychwanegol os bydd angen.
Nodwch faint o dudalennau ychwanegol rydych wedi'u defnyddio..........

2ch. Os yw eich sylw yn 2c yn fwy na 100 o eiriau, darparwch grynodeb os gwelwch yn dda (dim mwy na 100 o eiriau.

2d Rhowch fanylion y newidiadau yr hoffech eu gweld i'r Cynllun Adnau
Gweler sylwadau 2c.

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?			
Ydi	☑	Nac ydi	☑

2e. Os ydych chi'n meddwl nad yw'r Cynllun Adnau yn gadarn, pa brawf cadernid ydych chi'n meddwl y mae'n ei fethu? (Ticiwch isod os gwelwch yn dda) *Rhoddir mwy o fanylion am y profion cadernid ar gefn y ffurflen hon*

Gweithdrefnol				*Cysondeb*								*Cydlyniad ac Effeithiolrwydd*							
P1	☐	*P2*	☐	*C1*	☐	*C2*	☐	*C3*	☐	*C4*	☑	*CE 1*	☐	*CE 2*	☐	*CE 3*	☐	*CE 4*	☐

2760-957

REP NO: 969 ID: 2760 27/3/15 ebost

NEED TO SCAN

Ymateb i'r Cynllun Datblygu ar y Cyd
Ar ran CPERA – Cymdeithas Pobl Eithinog Residents' Association, ac felly'n adlewyrchu barn nifer o drigolion lleol

Dr Elin Walker Jones
Cynghorydd ward Glyder
Cadeirydd CPERA

Rwy'n derbyn fod angen am dai ar gyfer pobl lleol yng Ngwynedd, ac yn derbyn fod galw sylweddol am dai ym Mangor. Serch hynny, mae gennyf nifer o bryderon.

Cynhaliwyd gwaith ymchwil ar lefel gymunedol yn sawl ardal yng Ngwynedd, yn dilyn caniatad gan y Cyngor i wneud hynny. Mae'n hynny'n gwneud synnwyr i mi. Serch hynny, ni ddigwyddodd hynny ym Mangor. Mae anghenion Bangor ychydig yn wahanol i weddill y Sir; mae'n ganolfan ranbarthol sy'n cael ei chydnabod fel hynny gan Lywodraeth Cymru, ac felly, er mwyn cynnal y fath waith ymchwil ym Mnagor, mi fyddai angen cydlynu'r gwaith yn ofalus, ac hefyd cynnwys Penrhosgarnedd, sydd ar hyn o bryd yn ran o ward Pentir. Mae angen edrych eto ar ba rannau o Wynedd sy'n dod o fewn ffiniau dinas Bangor yn fy marn i. Yn sicr, mae angen am dai o fewn cyffiniau cymunedol y ddinas. Tai fforddadwy sydd angen; tai rhent a thai all gael eu prynu. Tai sy'n cael eu rheoli gan Gymdeithasau Tai os oes angen. Tai ar gyfer teuluoedd efo tair llofft, tai neu fflatiau ar gyfer unigolion neu gyplau neu deuluoedd bach; tai /fflatiau fforddadwy efo un, dwy neu dair llofft. Tai efo gerddi bach addas ar gyfer plant. Dylai plant allu chwarae yn ddiogel o fewn eu gerddi yn hytrach nag ar diroedd gwyrdd mawr heb ffens wrth ffrynt y tai. Mae gwaith eisoes wedi ei gwblhau yn dangos yr angen am dai ffordadwy o fewn ein sir (CG, 2013).

Dylid defnyddio'r Stryd Fawr a chanol y ddinas hefyd ar gyfer anheddau, yn ogystal â masnach ac adloniant. Ni ddylid adeiladu yn uwch na thri llawr wrth adeiladu fflatiau neu neuaddau myfyrwyr mewn safleoedd nad ydynt ar gampws. TAI?

Nid ffrwyth ymchwil systematig yw'r sylwadau hyn gyda llaw, dim ond sylwadau wedi i mi sylwi ar yr ardal, cadw llygad ar y newyddion, siarad efo nifer o drigolion a charedigion Bangor a derbyn sylwadau ysgrifenedig gan rai trigolion.

Mae angen sicrhau fod is-adeiledd Bangor yn medru ymdopi efo'r anheddau ychwanegol. Nid yw'r heolydd, ysgolion, meddygfeydd, system ddŵr, system garthffosiaeth, gwasanaethau heddlu, ysbyty, heb sôn am y mwynderau cyffredinol yn addas ar gyfer y boblogaeth sydd ym Mangor yn barod heb sôn am ychwanegu mwy atynt. Ni ddylid adeiladu dim os nad oes gan y trigolion fynediad rhwydd i is-adeiledd addas gan gynnwys ysgolion, meddygon, siopau, mwynderau cymunedol.

Mae angen cydweithio efo'r Brifysgol er mwyn cynllunio ar gyfer anghenion tai Bangor. Caniatwyd beth wmbreth o anheddau myfyrwyr dros y blynyddoed diwethaf ac o ganlyniad, mae fflatiau myfyrwyr ymhob man a thai ar rent o gwmpas y ddinas yn wag. Nid yw'r tai rhent yma yn fforddadwy ar gyfer y sector gymdeithasol oherwydd fod y rhent wedi ei bennu ar gyfer myfyrwyr. Felly ar hyn o bryd maent yn wag. Felly, dylid ystyried y tai sy'n wag ar hyn o bryd cyn adeiladu mwy o dai.

Argymhellir edrych ar sut i ailddefnyddio safleodd tir llwyd cyn adeiladu o'r newydd ar safleoedd tir gwyrdd, gan gynnwys dymchwel tai os nad ydynt yn ffit i bwrpas. Dylid gwneud gwell defnydd o safleoedd tir llwyd er mwyn gwarchod safleoedd tir gwyrdd a chaeau. Er enghriafft, mae ardal gyfagos i gylchfan Parc siopa Dewi Sant sy'n ddiffaith oherwydd dymchwel tai; Hendrewen; safle cornel gyferbyn ag Ysbyty Gwynedd. Mae'n bosib y gallai'r safle wrth ymyl Parc siopa Dewi Sant gymeryd fflatiau dros ben llawr parcio er mwyn osgoi problemau llifogydd – syniadau creadigol yw rhain, nid syniadau proffesiynnol wrth reswm!

Argymhellir sefydlu pwyllgor o randdeiliaid i edrych ar anghenion 21 ganrif dinas Bangor fel un endid, i sicrhau fod gennym anheddau, is-adeiledd, cyfloedd am waith ac addysg, canolfan siopa , amgylchedd glan a mwynderau addas ar gyfer trigolion a holl ddefnyddwyr y ddinas. Bydd angen i'r pwyllgor gynnwys cynrychiolaeth o gynghorwyr dinas a sir, trigolion, y Brifysgol, ffederasiwn busnes, ayb.

Yn lleol, hoffwn wirio nad yw'r ardal sy'n cael ei nodi ar Ffordd Eithinog yn cynnwys y llwybr porthmyn rhwng Bryn Eithinog a Ffordd Eithinog. Yn ogystal, ynglŷn â safleodd penodol, hoffwn weld Pen y Ffridd yn cael ei ddileu yn gyfangwbl. Hoffwn weld cyfiawnhad am gynnig safle'r hen Friars – o ble'r ymddangosodd hwn, a pha gyfiawnhad sydd ar gyfer adeiladu yn fan'na? Mae'n gamgymeriad adeiladu rhagor o dai heb ystyried yr is-adeiledd a'r mwynderau yn ofalus, a chynllunio i sicrhau fod mwynderau a chynlluniau is-adeiledd yn rhan annatod o unrhyw gynllun ar gyfer rhagor o dai. Hoffwn ein gweld yn casglu data ein hunain, a seilio'n angen am dai ar ddata yn hytrach nag ar ffigyrau Llywodraeth Cymru.

Bu cwymp sylweddol yn y nifer a oedd yn siarad Cymraeg ym Mangor yn y Cyfrifiad diwethaf, ac mae Llywodraeth Cymru (2013) wedi argymell y dylai unrhyw gynlluniau ar gyfer Bangor dalu sylw manwl i'r effaith ar y Gymraeg yn y ddinas, a dylid sefydlu Bnagor fel dinas ranbarth Gymraeg. Cwblhawyd arolwg manwl a thrylwyr gan y Gwasanaeth Ymchwil a Dadansoddeg, Cyngor Gwynedd ar berthynas Tai ac Iaith yng Ngwynedd ac Ynys Mon (2014) ond nid yw'n dadansoddi data dinas Bangor fel endyd. Yn hytrach, ame'r adroddiad yn canolbwyntio ar wardiau amrywiol ar darws Gwynedd a Mon, gan gynnwys Hirael, sef un o wardiau Bangor. Nid yw hyn yn rhoi darlun cyfalwn o berthynas Tai ac Iaith dinas Bnagor, ac argymhellir cwblhau darn o waith o'r fath yn ddi-oed, er mwyn rhoi tystiolaeth gadarn I'r maes cynllunio.

Diolch am ystyried ein sylwadau.

Cyfeiriadau

Cyngor Gwynedd (2013). Tai ac Incwm Gwynedd.
TAI AC INCWM GWYNEDD.pdf

Llywodraeth Cymru. (2013). Cynyddu nifer y cymunedau lle defnyddir y Gymraeg fel prif iaith. Adroddiad y Grwp Gorchwyl a Gorffen.
www.wales.gov.uk/topics/welshlanguage/publications/?lang=cy

Cyngor Gwynedd (Gwasanaeth Ymchwil a Dadansoddeg) (2014). Arolwg Tai ac Iaith Gwynedd ac Ynys Mon. ArolwgTaiarIaithGymraegGwyneddacYnysMon.pdf

2760-969

REP NO: 969 ID: 2760 27/3/15 ebost

NEED TO SCAN

Ymateb i'r Cynllun Datblygu ar y Cyd

Ar ran CPERA – Cymdeithas Pobl Eithinog Residents' Association, ac felly'n adlewyrchu barn nifer o drigolion lleol

Dr Elin Walker Jones
Cynghorydd ward Glyder
Cadeirydd CPERA

Rwy'n derbyn fod angen am dai ar gyfer pobl lleol yng Ngwynedd, ac yn derbyn fod galw sylweddol am dai ym Mangor. Serch hynny, mae gennyf nifer o bryderon.

Cynhaliwyd gwaith ymchwil ar lefel gymunedol yn sawl ardal yng Ngwynedd, yn dilyn caniatad gan y Cyngor i wneud hynny. Mae'n hynny'n gwneud synnwyr i mi. Serch hynny, ni ddigwyddodd hynny ym Mangor. Mae anghenion Bangor ychydig yn wahanol i weddill y Sir; mae'n ganolfan ranbarthol sy'n cael ei chydnabod fel hynny gan Lywodraeth Cymru, ac felly, er mwyn cynnal y fath waith ymchwil ym Mnagor, mi fyddai angen cydlynu'r gwaith yn ofalus, ac hefyd cynnwys Penrhosgarnedd, sydd ar hyn o bryd yn ran o ward Pentir. Mae angen edrych eto ar ba rannau o Wynedd sy'n dod o fewn ffiniau dinas Bangor yn fy marn i. Yn sicr, mae angen am dai o fewn cyffiniau cymunedol y ddinas. Tai fforddadwy sydd angen; tai rhent a thai all gael eu prynu. Tai sy'n cael eu rheoli gan Gymdeithasau Tai os oes angen. Tai ar gyfer teuluoedd efo tair llofft, tai neu fflatiau ar gyfer unigolion neu gyplau neu deuluoedd bach; tai /fflatiau fforddadwy efo un, dwy neu dair llofft. Tai efo gerddi bach addas ar gyfer plant. Dylai plant allu chwarae yn ddiogel o fewn eu gerddi yn hytrach nag ar diroedd gwyrdd mawr heb ffens wrth ffrynt y tai. Mae gwaith eisoes wedi ei gwblhau yn dangos yr angen am dai ffordadwy o fewn ein sir (CG, 2013).

Dylid defnyddio'r Stryd Fawr a chanol y ddinas hefyd ar gyfer anheddau, yn ogystal â masnach ac adloniant. Ni ddylid adeiladu yn uwch na thri llawr wrth adeiladu fflatiau neu neuaddau myfyrwyr mewn safleoedd nad ydynt ar gampws. TAI?

Nid ffrwyth ymchwil systematig yw'r sylwadau hyn gyda llaw, dim ond sylwadau wedi i mi sylwi ar yr ardal, cadw llygad ar y newyddion, siarad efo nifer o drigolion a charedigion Bangor a derbyn sylwadau ysgrifenedig gan rai trigolion.

Mae angen sicrhau fod is-adeiledd Bangor yn medru ymdopi efo'r anheddau ychwanegol. Nid yw'r heolydd, ysgolion, meddygfeydd, system ddŵr, system garthffosiaeth, gwasanaethau heddlu, ysbyty, heb sôn am y mwynderau cyffredinol yn addas ar gyfer y boblogaeth sydd ym Mangor yn barod heb sôn am ychwanegu mwy atynt. Ni ddylid adeiladu dim os nad oes gan y trigolion fynediad rhwydd i is-adeiledd addas gan gynnwys ysgolion, meddygon, siopau, mwynderau cymunedol.

Mae angen cydweithio efo'r Brifysgol er mwyn cynllunio ar gyfer anghenion tai Bangor. Caniatwyd beth wmbreth o anheddau myfyrwyr dros y blynyddoed diwethaf ac o ganlyniad, mae fflatiau myfyrwyr ymhob man a thai ar rent o gwmpas y ddinas yn wag. Nid yw'r tai rhent yma yn fforddadwy ar gyfer y sector gymdeithasol oherwydd fod y rhent wedi ei bennu ar gyfer myfyrwyr. Felly ar hyn o bryd maent yn wag. Felly, dylid ystyried y tai sy'n wag ar hyn o bryd cyn adeiladu mwy o dai.

Argymhellir edrych ar sut i ailddefnyddio safleodd tir llwyd cyn adeiladu o'r newydd ar safleoedd tir gwyrdd, gan gynnwys dymchwel tai os nad ydynt yn ffit i bwrpas. Dylid gwneud gwell defnydd o safleoedd tir llwyd er mwyn gwarchod safleoedd tir gwyrdd a chaeau. Er enghriafft, mae ardal gyfagos i gylchfan Parc siopa Dewi Sant sy'n ddiffaith oherwydd dymchwel tai; Hendrewen; safle cornel gyferbyn ag Ysbyty Gwynedd. Mae'n bosib y gallai'r safle wrth ymyl Parc siopa Dewi Sant gymeryd fflatiau dros ben llawr parcio er mwyn osgoi problemau llifogydd – syniadau creadigol yw rhain, nid syniadau proffesiynnol wrth reswm!

Argymhellir sefydlu pwyllgor o randdeiliaid i edrych ar anghenion 21 ganrif dinas Bangor fel un endid, i sicrhau fod gennym anheddau, is-adeiledd, cyfloedd am waith ac addysg, canolfan siopa , amgylchedd glan a mwynderau addas ar gyfer trigolion a holl ddefnyddwyr y ddinas. Bydd angen i'r pwyllgor gynnwys cynrychiolaeth o gynghorwyr dinas a sir, trigolion, y Brifysgol, ffederasiwn busnes, ayb.

Yn lleol, hoffwn wirio nad yw'r ardal sy'n cael ei nodi ar Ffordd Eithinog yn cynnwys y llwybr porthmyn rhwng Bryn Eithinog a Ffordd Eithinog. Yn ogystal, ynglŷn â safleodd penodol, hoffwn weld Pen y Ffridd yn cael ei ddileu yn gyfangwbl. Hoffwn weld cyfiawnhad am gynnig safle'r hen Friars – o ble'r ymddangosodd hwn, a pha gyfiawnhad sydd ar gyfer adeiladu yn fan'na? Mae'n gamgymeriad adeiladu rhagor o dai heb ystyried yr is-adeiledd a'r mwynderau yn ofalus, a chynllunio i sicrhau fod mwynderau a chynlluniau is-adeiledd yn rhan annatod o unrhyw gynllun ar gyfer rhagor o dai. Hoffwn ein gweld yn casglu data ein hunain, a seilio'n angen am dai ar ddata yn hytrach nag ar ffigyrau Llywodraeth Cymru.

Bu cwymp sylweddol yn y nifer a oedd yn siarad Cymraeg ym Mangor yn y Cyfrifiad diwethaf, ac mae Llywodraeth Cymru (2013) wedi argymell y dylai unrhyw gynlluniau ar gyfer Bangor dalu sylw manwl i'r effaith ar y Gymraeg yn y ddinas, a dylid sefydlu Bnagor fel dinas ranbarth Gymraeg. Cwblhawyd arolwg manwl a thrylwyr gan y Gwasanaeth Ymchwil a Dadansoddeg, Cyngor Gwynedd ar berthynas Tai ac Iaith yng Ngwynedd ac Ynys Mon (2014) ond nid yw'n dadansoddi data dinas Bangor fel endyd. Yn hytrach, ame'r adroddiad yn canolbwyntio ar wardiau amrywiol ar darws Gwynedd a Mon, gan gynnwys Hirael, sef un o wardiau Bangor. Nid yw hyn yn rhoi darlun cyfalwn o berthynas Tai ac Iaith dinas Bnagor, ac argymhellir cwblhau darn o waith o'r fath yn ddi-oed, er mwyn rhoi tystiolaeth gadarn I'r maes cynllunio.

Diolch am ystyried ein sylwadau.

Cyfeiriadau

Cyngor Gwynedd (2013). Tai ac Incwm Gwynedd.
TAI AC INCWM GWYNEDD.pdf
Llywodraeth Cymru. (2013). Cynyddu nifer y cymunedau lle defnyddir y Gymraeg fel prif iaith. Adroddiad y Grwp Gorchwyl a Gorffen.
www.wales.gov.uk/topics/welshlanguage/publications/?lang=cy
Cyngor Gwynedd (Gwasanaeth Ymchwil a Dadansoddeg) (2014). Arolwg Tai ac Iaith Gwynedd ac Ynys Mon. ArolwgTaiarIaithGymraegGwyneddacYnysMon.pdf

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **414**

Enw / Name: **Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]**

Rhan: **POLISI TAI1**

Section: **POLICY TAI1**

Math / Type: **Cefnogi / Support**

Crynodeb o'r Sylw:

Mae geiriad y polisi yn addas i ardal y Cynllun

Representation Summary:

The Policy's wording is appropriate to the Plan area.

Sylw Llawn / Full Representation:

Mae geiriad y polisi yn addas i ardal y Cynllun

Newid(iadau) i'r Cynllun

.

Change(s) to the Plan

.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

3284-1421

[redacted]

Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn

Hoffai NFU Cymru wneud y sylwadau cyffredinol canlynol ar y Polisïau Rheoli Datblygu sydd wedi ei gynnwys yn y Cynllun drafft

Cyfleoedd na fyddai'n rhwystro'r datblygiadau canlynol:-

1. Ehangu busnesau priodol

2.Ailddefnyddio adeiladau gwledig sy'n addas ar gyfer creu cyflogaeth

3.Darparu unedau gwaith trwy addasu adeiladau gwledig traddodiadol

4.Arallgyfeirio yn yr economi amaethyddol

5.Mentrau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth briodol

6.Hamdden ond dim ond pan fyddant yn briodol i leoliad cefn gwlad a defnydd arall o dir yn yr ardal yn cynnwys amaethu

7.Caniatáu datblygiadau technolegol i hwyluso datblygiad cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig

8. Mentrau yn angenrheidiol i gwrdd ag anghenion ffermio a choedwigaeth gyfoes. Hefyd isadeiledd yn cynnwys egni gwyrdd, twristiaeth a mentrau eraill a fydd yn helpu i gefnogi'r economi gwledig cynaliadwy.

9.Byddai'n darparu cyfleusterau cymunedol sy'n diwallu angen lleol

10.Mewn amgylchiadau, lle y byddai'n helpu i fodloni angen lleol am dai, gan gynnwys cynlluniau sy'n gyson â'r Polisi Tai Fforddiadwy.

11.Byddai'n gwneud darpariaeth ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy, sy'n briodol o raddfa a dyluniad i'w leoliad

12.Byddai'n cefnogi adfywiad cymdeithasol ac economaidd ardaloedd gwledig

13.Adeiladau amaethyddol newydd sy'n addas ar gyfer amaethu cyfoes wedi ystyried eu graddfa, lleoliad, dyluniad a'r deunyddiau lleihau'r effaith weledol ar y dirwedd

14.Lle mae'n bosib dylai adeiladau newydd yn cael eu grwpio gydag unrhyw adeiladau presennol er mwyn lleihau eu heffaith weledol ar y dirwedd. Fodd bynnag, dylai adeiladau ynysig cael eu caniatáu lle mae eu lleoliad yn hanfodol i'r gweithgaredd amaethyddol sy'n cael ei wneud lle nad ydynt yn cael eu lleoli mewn man amlwg.

15.Dylai'r addasu neu newid defnydd adeiladau gwledig segur y tu allan i unrhyw ffin datblygu tai yn cael eu caniatáu ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Dylai'r Cynllun hefyd

1. Wneud defnydd mwyaf effeithiol o dir yr ardal ac mae angen cyfeiriad penodol yn y Cynllun o werth amaethyddiaeth a chynnyrch lleol.
2. Annog nid gwrthod twf ffermio ac arallgyfeirio
3. Caniatáu cymysgedd o dai gan gynnwys yr hawl i ddatblygu hen adfeilion nid yn unig i ymwelwyr ond i'r boblogaeth gynhenid gael byw ynddynt.
4. Hyrwyddo tirwedd o safon uchel a chydnabyddiaeth mae amaethyddiaeth yn ei chwarae yn hyn
5. Gydnabod gwerth manddaliadau Môn a Gwynedd fel modd i ffermwyr ifanc gychwyn a datblygu ei busnesau
6. Cydnabyddiaeth o werth amaeth a'r diwydiannau bwyd lleol i'r economi wledig, cyfleon, cyflogaeth a'r iaith Gymraeg.
7. Gefnogi gweithio o gartref a mesurau a fydd yn gwella'r band eang a chyfathrebu yn yr ardaloedd anghysbell yn arbennig
8. Cynllun hyfyw sydd a gallu i addasu i ofynion cyfredol ffermio a busnesau i ffynnu yng nghefn gwlad.