CYFIEITHIAD / TRANSLATION

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD CYNGOR SIR YNYS MÔN A CHYNGOR GWYNEDD

DATGANIAD GWRANDAWIAD SESIWN 2 (DARPARIAETH TAI)

YMATEBYDD: HORIZON NUCLEAR POWER WYLFA LIMITED (CYF: 2919)

Awst 2016

Ein cyf: Q60570

Cynnwys

1 CYFLWYNIAD .... **ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.**

2 DADANSODDIAD CYNLLUNIO...3

3 NEWIDIADAU A GEISIR..9

Dogfennau

Dylid darllen y datganiad hwn ar y cyd â chyflwyniadau ar wahân yr ymatebydd, fel y rhestrir isod :

DATGANIAD GWRANDAWIAD SESIWN 1: PARATOI'R CYNLLUN, GWELEDIGAETH A STRATEGAETH

DATGANIAD GWRANDAWIAD SESIWN 5: ECONOMI – CYFLOGAETH, MANWERTHU A THWRISTIAETH

DATGANIAD GWRANDAWIAD SESIWN 6: AMGYLCHEDD HANESYDDOL A NATURIOL

DATGANIAD GWRANDAWIAD SESIWN 9: WYLFA

Atodiadau

Atodiad 1 – Diffiniad o Lety Gweithwyr Adeiladu Dros Dro

Atodiad 2 – Polisi TAI3: 'Llety i Weithwyr Adeiladu Dros Dro' a thestun ategol (fel y'i diwygiwyd gan UPCC a Horizon)

1 CYFLWYNIAD

a) Yr Ymatebydd

0.1 Mae'r ymatebydd, Horizon Nuclear Power Wylfa Limited ("Horizon"), yn rhoi cynigion ymlaen ar gyfer adeiladu a gweithredu gorsaf ynni niwclear newydd yn Wylfa a datblygiadau cysylltiedig ("Prosiect Wylfa Newydd" neu'r "Prosiect"). Mae'r Datganiad Gwrandawiad hwn (y "Datganiad") yn delio'n benodol â Sesiwn 2 – Darpariaeth Tai.

0.2 Parhaodd Horizon i gynnal deialog cynhyrchiol gyda Chyngor Sir Ynys Môn a ("CSYM") a Chyngor Gwynedd (gyda'i gilydd, "y Cynghorau") ar ôl cyflwyno ei sylwadau i wahanol gamau ymgynghori y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ("y Cynllun"). Mae Horizon wedi gweithio gyda'r Cynghorau i ddod i gytundeb ar faterion lle bo hynny'n bosibl a bydd hyn yn cael ei nodi yn y Datganiad o Dir Cyffredin ("SoCG") sydd i gael ei ffeilio ar 23 Awst.

0.3 Mae'r Datganiad hwn felly'n ymdrin â'r materion sy'n weddill lle naill ai na chyrhaeddwyd cytundeb, neu lle mae trafodaethau yn mynd yn eu blaenau.

0.4 Fel yr esbonnir yn y Datganiad hwn, ystyria Horizon bod angen diwygiadau penodol i Bolisi TAI3 i sicrhau cadernid y Cynllun. Ceir manylion o'r newidiadau a gynigir i'r polisïau hynny yn Adran 2 ac Atodiad 2.

b) Strwythur y Datganiad Gwrandawiad

0.5 Dengys y Datganiad hwn yng nghyd-destun (a) uchod bod Horizon yn dadlau nad yw'r Cynllun yn gadarn mewn perthynas â'r tri mater a nodir ym mharagraff 1.6 isod, pan gaiff ei asesu yn erbyn y prawf cadernid a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, 2016) ("Polisi Cynllunio Cymru") a'r deg maen prawf cadernid a nodir yn y Cynllun[1].

0.6 Mae'r datganiad hwn wedi'i gyfyngu i faterion a godwyd gan yr Arolygydd, yn yr Agenda Materion i Sesiwn 2, sef:

---

[1] Paragraff 1.17, Fersiwn Gyfansawdd o Ddatganiad Ysgrifenedig CDLl ar y Cyd (Ebrill 2016)

- *5.(c) A fydd polisi TAI3 yn gwasanaethu ei bwrpas o ran rheoli effaith gweithwyr adeiladu dros dro ar y stoc dai yn y dyfodol?*

0.7 Mae Horizon hefyd yn dibynnu ar ei gyflwyniadau mewn perthynas â Sesiynau 1 (Paratoi'r cynllun, gweledigaeth a strategaeth), 5 (Economi – Cyflogaeth, manwerthu a thwristiaeth), 6 (Amgylchedd hanesyddol a naturiol), a 9 (Wylfa).

0.8 Mae Adran 2 o'r datganiad hwn yn rhoi dadansoddiad o'r Cynllun ac asesiad o'i gadernid yn erbyn y meini prawf a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru[2] a'r Cynllun[3] ei hun, mewn perthynas â'r materion dan sylw a godwyd gan yr Arolygydd.

0.9 Mae Adran 3 yn amlinellu'r newidiadau arfaethedig y mae Horizon yn eu hystyried yn hanfodol i sicrhau cadernid y Cynllun.

[2] Paragraff 2.5.11, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
[3] Paragrapff 1.17 Fersiwn Gyfansawdd o Ddatganiad Ysgrifenedig CDLl ar y Cyd (Ebrill 2016)

2 DADANSODDIAD CYNLLUNIO

2.1 Nid yw'r Cynllun yn darparu fframwaith polisi digon clir i gefnogi a darparu'r rheolaeth angenrheidiol ar gyfer elfennau sylweddol o'r Prosiect. Mae cryn ansicrwydd ynghylch pa bolisïau sy'n berthnasol, a sut y byddant yn cael eu cymhwyso. Gan fod Horizon angen datblygiadau cysylltiedig er mwyn cyflenwi Wylfa Newydd, mae hyn yn cyflwyno risg clir iawn i'r Prosiect ei hun.

2.2 Ystyria Horizon mai'r ffordd fwyaf effeithiol o ddarparu fframwaith polisi cynllunio clir, ac felly gwneud y Cynllun yn gadarn, fyddai drwy gyflwyno polisïau penodol i'r Wylfa. Fodd bynnag, mae'r UPCC wedi gwrthod polisïau penodol Wylfa Newydd arfaethedig Horizon yn ystod y gwahanol gyfnodau o baratoi'r cynllun.

2.3 Ystyria UPCC nad yw polisïau penodol i Wylfa Newydd yn angenrheidiol ac ar y sail honno maent wedi gwrthod cais Horizon i ymgysylltu ar ddrafftio'r fath bolisïau.

2.4 Derbynia Horizon ei fod yn annhebygol o gyflawni polisïau penodol i Wylfa Newydd heb ymgysylltiad a chefnogaeth UPCC. Yng ngoleuni hyn, nid yw Horizon yn mynd ar ôl dull polisïau sy'n benodol i Wylfa Newydd, ond yn hytrach yn dilyn dull amgen o geisio diwygiadau penodol i bolisïau drafft presennol.

2.5 Mae'n hanfodol bod y Cynllun yn cael ei fireinio a'i ddiwygio fel bod gwahaniaeth clir rhwng y polisïau hynny sy'n ymwneud â chynigion sy'n gyffredinol berthnasol a'r rhai sy'n ymwneud â Phrosiect Wylfa Newydd (datblygiadau cysylltiedig yn arbennig). Heb y mireinio hwn, mae gormod o ansicrwydd ynghylch pa bolisïau fydd yn berthnasol a sut y byddant yn cael eu cymhwyso.

2.6 Nododd Horizon yn fanwl yn ei ddatganiad gwrandawiad ar gyfer sesiwn 1 y pwysigrwydd a roddir gan bolisi cenedlaethol i Brosiect Wylfa Newydd. Hefyd nodwyd yn fanwl beth oedd graddfa ac ystod y gofynion a fyddai ar y Prosiect. Disgrifiwyd maint y gweithlu dros dro yr oedd ei angen (hyd at 10,720) mewn perthynas â'r ffigyrau poblogaeth a chyflogaeth presennol ar gyfer Ynys Môn, a chafwyd dadansoddiad o anghenion llety'r gweithlu hwn o'i gymharu â'r cyflenwad (gan gynnwys yn enwedig mewn llety newydd i weithwyr dros dro o 5,700 o unedau o leiaf: gweler Tabl 1 yn y datganiad gwrandawiad am sesiwn 1). Dibynnir ar y wybodaeth honno ac ni chaiff ei hailadrodd yn y Datganiad Gwrandawiad hwn. Yng ngoleuni graddfa ac ystod y gofynion hynny, dadleua Horizon

bod rhaid i'r Cynllun roi ystyriaeth fanwl i ddatblygiadau cysylltiedig a ddarperir mewn cysylltiad â Phrosiect Wylfa Newydd, yn arbennig trwy'r diwygiadau i bolisïau a gynigir gan Horizon. Byddai gwneud fel arall yn golygu na fyddai'r datblygiadau cysylltiedig pwysig a helaeth hyn yn cael eu harwain gan y Cynllun.

2.7 Ceir manylion o'r diwygiadau hyn yn y Datganiad hwn a'r datganiadau gwrandawiad arall a gyflwynwyd gan Horizon mewn perthynas â Sesiynau 1 (Paratoi'r Cynllun, gweledigaeth a strategaeth), 5 (Economi - cyflogaeth, manwerthu a thwristiaeth), 6 (Yr amgylchedd hanesyddol a naturiol), a 9 (Wylfa).

2.8 Ystyria Horizon ei bod yn hanfodol bod ei ddiwygiadau yn cael eu gwneud i bolisïau penodol i sicrhau bod y Cynllun yn bodloni'r profion cadernid amrywiol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

a) ***A fydd polisi TAI3 yn gwasanaethu ei bwrpas o ran rheoli effaith gweithwyr adeiladu dros dro ar y stoc dai yn y dyfodol?***

(Cwestiwn 5(c), Sesiwn Gwrandawiad 2: Darpariaeth Tai - Agenda Materion)

2.9 Mae angen nifer o ddatblygiadau cysylltiedig i gefnogi adeiladu a gweithredu Prosiect Wylfa Newydd, gan gynnwys (ond nid yn gyfyngedig i) Llety Gweithwyr Adeiladu Dros Dro ("TCWA").

2.10 Gellir rhannu TCWA yn fras yn ddau is-gategori: Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) a Gweithwyr Dros Dro (Tai Parhaol). Ceir disgrifiad o'r ddau yn Atodiad 1. Mae gan bob math o lety gweithwyr adeiladu nodweddion gwahanol iawn sy'n golygu y byddai'n amhriodol i bolisïau cynllunio beidio â gwahaniaethu rhyngddynt.

2.11 Bwriad Polisi TAI3 yw rheoli TCWA, ond yn bwysig nid yw'n darparu digon o eglurder ynghylch pa bolisïau sy'n berthnasol i Weithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) (fel y'u diffinnir yn Atodiad 1). Heb eglurhad na fydd yn ofynnol i Weithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) gydymffurfio â pholisïau sydd wedi'u bwriadu i ymwneud â Gweithwyr Dros Dro (Tai Parhaol), ystyria Horizon bod

y Cynllun yn methu'r prawf cadernid ym Mholisi Cynllunio Cymru[4] a phrawf CE1[5] yn y Cynllun ei hun.

2.12 Ystyria Horizon bod diffyg eglurder sylfaenol yn y Cynllun ynghylch pa agweddau ar bolisïau cynllunio sydd i'w cymhwyso i bob is-gategori o TCWA. Fel yr esbonnir isod, felly, mae Horizon yn ystyried ei bod yn ofynnol gwneud diwygiadau i Bolisi TAI3 i egluro nad oes disgwyl i lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) gwrdd â pholisïau a fyddai fel arfer yn berthnasol i dai parhaol sy'n cynnwys polisïau PS12, PS15, ISA2, ISA5, TAI5, TAI8, TAI9, TAI14, TAI15, TAI16 a TAI17. Ceir y geiriad arfaethedig yn Adran 3 ac Atodiad 2 y Datganiad hwn.

2.13 Ystyria Horizon y gallai hyn, heb eglurder pellach, amharu ar gyflawni Prosiect Wylfa Newydd. Ceir crynodeb isod o bryderon Horizon â'r polisïau ychwanegol hynny, sy'n cyfiawnhau newidiadau arfaethedig Horizon i Bolisi TAI3:

(i) _Polisi PS12: Canol trefi a datblygiadau manwerthu_

2.14 Gall Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) gynnwys elfen o fanwerthu cyflenwol mewn datblygiadau a all fod tu allan i ffiniau aneddiadau. Mae Horizon felly o'r farn y byddai'n amhriodol i Weithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) fod yn destun i'r un profion polisi â'r rhai fyddai'n berthnasol i gynigion mwy parhaol. Mae Maen Prawf 6 o bolisi PS12 yn cyfyngu ar ehangu y tu allan i'r ganolfan manwerthu a datblygiad hamdden. Mae'n gwbl resymol bod Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) yn cynnwys elfen o unedau manwerthu bach i gefnogi ei breswylwyr dros dro. Efallai y bydd angen cynyddu maint y cyfleusterau ategol hyn dros amser, yn ôl y boblogaeth o Weithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd). Fodd bynnag, byddai'r polisi hwn yn atal ehangiad y cyfleusterau hamdden ac manwerthu atodol yn y dyfodol.

2.15 Pe na byddai Horizon yn gallu ehangu cyfleusterau yn y llety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) i wasanaethu anghenion ei weithwyr, gallai hyn arwain at weithwyr yn teithio i ardaloedd cyfagos, sydd yn amlwg yn anghynaladwy. Mae Horizon, felly, o'r farn nad yw'r Cynllun

[4] Paragraff 2.5.11, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
[5] Paragraff 1.17 Fersiwn Gyfansawdd o Ddatganiad Ysgrifenedig CDLl ar y Cyd (Ebrill 2016)

yn cyfrannu'n ddigonol at gyflawni datblygu cynaliadwy, ac felly'n methu prawf cadernid 2 ym Mholisi Cynllunio Cymru[6] a phrawf C2[7] yn y Cynllun ei hun.

(ii) TAI9: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

2.16 O ystyried natur dros dro gynhenid llety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd), nid yw'n rhesymol y byddai angen i gynigion datblygu o'r fath wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Mae darparu llety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) ynddo'i hun yn ceisio dileu'r pwysau ar y stoc dai bresennol trwy ddarparu llety pwrpasol. Heb ddefnyddio eithriad clir gyda TAI3, fodd bynnag, byddai'r polisi hwn ar yr olwg gyntaf un mor berthnasol i lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) a Gweithwyr Dros Dro (Tai Parhaol). Ystyria Horizon felly nad yw'r Cynllun yn glir a chyda ffocws, ac felly mae'n methu prawf cadernid 2 ym Mholisi Cynllunio Cymru[8].

(iii) Polisi PS15: Strategaeth Aneddiadau

2.17 Mae'r polisi hwn yn nodi strategaeth ofodol ar gyfer darparu tai parhaol yn ardal y cynllun. Felly ystyrir ei fod yn amhriodol cymhwyso'r polisi hwn i gynigion ar gyfer Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) gan y byddai gwneud hynny yn arwain at wyriad oddi wrth y Cynllun Datblygu. Ystyria Horizon felly nad yw'r Cynllun yn glir a chyda ffocws, ac felly mae'n methu prawf cadernid 2 ym Mholisi Cynllunio Cymru[9].

(iv) Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol

2.18 Bwriad y polisi hwn yw sicrhau'r cyfleusterau cymunedol a fydd eu hangen ar y cyd â datblygiadau tai parhaol newydd yn ardal y cynllun. Gallai Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) ddarparu eu cyfleusterau cymunedol eu hunain ar y safle i raddau helaeth, ond gallai'r meini prawf o bolisi ISA2 o bosibl wahardd hyn. Mae'r polisi angen i gyfleusterau o'r fath gael eu lleoli o fewn neu gerllaw ffiniau datblygu neu, os ydynt wedi'u lleoli y tu allan i ffiniau datblygu, o fewn 'clystyrau'. Mae'n debygol y bydd angen lleoli'r tu allan i ffiniau aneddiadau a 'chlystyrau' (i leihau,

[6] Paragraff 2.5.11, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
[7] Paragraff 1.17 Fersiwn Gyfansawdd o Ddatganiad Ysgrifenedig CDLl ar y Cyd (Ebrill 2016)
[8] Paragraff 2.5.11, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
[9] Paragraff 2.5.11, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)

ymhlith pethau eraill, yr effeithiau ar gymunedau a'r iaith Gymraeg a'r diwylliant). O ganlyniad, dylid ei gwneud yn glir o fewn TAI3 na ddylai'r polisi hwn fod yn berthnasol i lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd).

(v) <u>Polisi ISA5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd</u>

2.19 Mae Horizon yn cydnabod yr angen am lefel briodol o fannau agored mewn llety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd), ond bydd y gofynion hynny yn wahanol iawn i rai datblygiadau tai arferol.

2.20 Er enghraifft, petai safle Rhosgoch yn cael ei ddefnyddio i ddarparu llety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd), byddai hyn yn darparu ar gyfer tua 1,500 o weithwyr mewn unedau modiwlaidd person sengl (h.y. dim teuluoedd). Pe byddai'n cael ei gymhwyso, byddai polisi ISA5 yn ei gwneud yn ofynnol i safle Rhosgoch ddarparu 3.6 hectar o fannau agored, gan gynnwys cyfran o ofod chwarae. Mae'n gwbl amhriodol i'w gwneud yn ofynnol i lety o fath Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) ddarparu'r arwynebedd hwn o fannau agored/mannau chwarae, i wneud darpariaeth addas oddi ar y safle a/neu gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau newydd lle nad yw'r cynigion yn cynyddu'r galw na'r pwysau ar y cyfleusterau hynny.

2.21 Er bod paragraff 7.1.24 yn y Cynllun yn darparu rhyw awgrym y gallai hyn gael ei lacio, mae'r eithriadau a nodir yn rhy gul ac nid ydynt yn ymestyn yn benodol i lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd). Nid ydynt ychwaith yn ffurfio rhan o bolisi cynllunio a fyddai'n ffurfio sail penderfyniadau cynllunio. Dylid darparu eithriad clir yn TAI3.

(vi) <u>Polisi TAI5: Tai Marchnad Leol</u>

2.22 Petai unrhyw lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) yn cael ei leoli o fewn ffin anheddiad, byddai maen prawf 1 polisi TAI5 yn ei gwneud yn ofynnol i feddiannaeth y llety a ddarperir gael ei gyfyngu i un ai tai marchnad leol neu dai fforddiadwy. Byddai hyn yn atal defnyddio llety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) rhag cael ei ddefnyddio i gartrefu gweithwyr adeiladu dros dro, ac fel y cyfryw dylid yn amlwg ddatgymhwyso'r polisi hwn o ddatblygiadau o'r fath.

(vii) Polisi TAI8: Defnydd Preswyl o Garafanau, Cartrefi Symudol neu fathau eraill o Lety Nad yw'n Barhaol

2.23 Noda'r polisi hwn y bydd lleoli lety nad yw'n barhaol yn destun i'r un ystyriaethau lleoliadol ag anheddau parhaol. Ystyrir nad yw hyn yn rhoi digon o hyblygrwydd i ganiatáu cynigion ar gyfer lleoli Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) y tu hwnt i ffiniau aneddiadau, sy'n debygol iawn o fod yn ofynnol. Felly ystyria Horizon bod y Cynllun yn aneffeithiol ac yn anhyblyg, yn methu prawf cadernid 3 ym Mholisi Cynllunio Cymru[10] a CE4[11] yn y Cynllun ei hun.

(viii) Polisi TAI14: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Canolfan Isranbarthol & Threfol; Polisi TAI15: Tai yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol; Polisi TAI16: Tai mewn Pentrefi Gwasanaethau; TAI17 Polisi: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

2.24 Noda Polisïau TAI14 i TAI17 (yn gynhwysol) y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu cwrdd trwy safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd hap, o fewn ffiniau datblygu. Er bod y polisïau hynny yn nodi dyraniadau penodol, mae Horizon yn pryderu eu bod hefyd yn gosod strategaeth y byddai rhywfaint o lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) yn gwrthdaro â hi. O'r herwydd, dylai'r polisïau hyn gael eu datgymhwyso o lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd), o ystyried bod yr UPCC yn ymwybodol y gall datblygiadau o'r fath yn hawdd ddod ymlaen y tu hwnt i ffiniau aneddiadau, oherwydd eu nodweddion ac effeithiau unigryw.

(viii) Crynodeb

2.25 Mae gan Horizon gryn bryderon gyda'r nifer posibl o bolisïau drafft y mae'n ystyried na ddylid eu cymhwyso i asesiad o lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) (ac na fyddai ei gynigion ar gyfer llety Gweithiwr (Cyfleusterau Modiwlaidd Dros Dro) yn eu cwrdd) ond nad oes eithriad clir wedi ei ddarparu ar eu cyfer.

2.26 Ceir esboniad llawn o bryderon Horizon yn y cyswllt hwn yn Adran 2 (b) yn natganiad gwrandawiad Horizon ar gyfer Sesiwn 9 (Wylfa).

---

[10] Paragraff 2.5.11, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
[11] Paragraff 1.17 Fersiwn Gyfansawdd o Ddatganiad Ysgrifenedig CDLl ar y Cyd (Ebrill 2016)

2.27 Dylai'r Cynllun Datblygu gynllunio'n briodol ar gyfer datblygiadau pwysig y gellir eu rhagweld yn ei ardal weinyddol. O ystyried maint y datblygiadau cysylltiedig a'r ffaith y rhagwelir yn llawn y byddant yn dod gerbron, nid oes unrhyw gyfiawnhad dros adael ceisiadau o'r fath i gael eu pennu drwy gyfeirio at amgylchiadau eithriadol nas pennir yn y Cynllun. Byddai hynny'n anghyson â phwrpas y Cynllun, ac yn wir y system a arweinir gan gynllun.

2.28 Ystyria Horizon felly nad yw'r Cynllun yn rhoi sylw priodol i faterion allweddol o fewn ardal y Cynllun a'i fod yn methu prawf cadernid 2 ym Mholisi Cynllunio Cymru[12]. Dadleua Horizon felly bod rhaid diwygio Polisi TAI3 er mwyn sicrhau nad oes disgwyl i lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) gwrdd â pholisïau a fyddai'n berthnasol i dai parhaol sy'n cynnwys polisïau PS12, PS15, ISA2, ISA5, TAI5, TAI8, TAI9, TAI14, TAI15, TAI16 a TAI17 er mwyn darparu fframwaith polisi clir a hyblyg i gynnwys cynigion datblygu unigryw.

2.29 Mae Horizon a'r UPCC wedi cytuno ar egwyddor Polisi TAI3 ddiwygiedig i roi eglurder ychwanegol ynghylch pa bolisïau sy'n berthnasol i lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd). Ceir y geiriad diwygiedig i Bolisi TAI3 a geisir gan Horizon yn Atodiad 2 o'r ddogfen hon.

[12] Paragraff 2.5.11, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)

3 NEWIDIADAU A GEISIR

3.1 Ystyria Horizon bod diwygiadau yn angenrheidiol i ddarparu'r sicrwydd sydd ei angen, y gallai eu habsenoldeb fel arall ragfarnu'n erbyn cyflenwi'r datblygiadau cysylltiedig, ac felly Prosiect Wylfa Newydd. Mae angen diwygio nifer o bolisïau i sicrhau bod y Cynllun yn ddigon hyblyg ac yn darparu mecanwaith clir ar gyfer gweithredu polisïau mewn perthynas â'r Prosiect.

a) <u>Diwygiadau i Bolisi TAI3</u>

3.2 Mae Horizon yn cynnig diwygiadau i Bolisi TAI3 i sicrhau eglurder ynghylch pa bolisïau sy'n berthnasol i bennu cais am lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) a pha rai nad ydynt yn berthnasol (h.y. polisïau PS12, PS15, ISA2, TAI5, TAI8, TAI9, TAI14, TAI15, TAI16 a TAI17). Derbynnir y bydd angen i lety Gweithwyr Dros Dro (Tai Parhaol) gydymffurfio â pholisïau sy'n ymwneud â defnydd Tai Parhaol unwaith y bydd eu defnydd gan weithwyr adeiladu wedi dod i ben.

3.3 Mae Horizon a'r UPCC wedi cytuno mewn egwyddor i ddiwygio polisi TAI3, fel y gwelir yn Atodiad 2, er bod yr union eiriad yn dal i fod yn destun trafodaethau parhaus.

3.4 Ystyrir bod newidiadau arfaethedig Horizon i Bolisi TAI3 yn ymdrin â'r amwysedd presennol ynghylch pa bolisïau ddylai fod yn berthnasol i lety Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) a datblygiadau Gweithwyr Dros Dro (Tai Parhaol).

ATODIAD 1 – DIFFINIAD O LETY GWEITHWYR ADEILADU DROS DRO

Noda Horizon bod yr UPCC wedi gofyn i Horizon fod yn glir iawn ynghylch y gwahanol fathau o lety gweithwyr adeiladu dros dro arfaethedig. O'r herwydd mae Horizon wedi cynnig y diffiniad isod o lety gweithwyr adeiladu dros dro sy'n gwahaniaethu rhwng:

- llety sydd i'w ddefnyddio gan weithwyr adeiladu, ac yna ei dynnu ymaith ar ôl ei ddefnyddio gan y gweithwyr hynny (fel yn Rhosgoch);
- llety sydd i'w ddefnyddio yn gyntaf gan weithwyr adeiladu, ac yna ei gadw fel tai parhaol (megis Fferm Madyn).

Llety Gweithwyr Adeiladu Dros Dro (TCWA)

Mae hwn yn disgrifio'r safleoedd y tu allan i Ardal Ddatblygu Wylfa Newydd lle y lletyir gweithwyr adeiladu dros dro angenrheidiol ar gyfer Prosiect Wylfa Newydd. Bydd y rhain yn cynnwys:

- Gweithwyr Dros Dro (Cyfleusterau Modiwlaidd) - datblygiadau mewn arddull campws yn cynnwys unedau ystafell wely sengl modiwlaidd a chyfleusterau cysylltiedig a rennir megis arlwyo, gwasanaethau gofal iechyd a golchi dillad, a fydd yn cael eu tynnu ymaith yn gyfan gwbl ar ôl diwedd y cyfnod meddiannaeth gan weithwyr adeiladu; a
- Gweithwyr Dros Dro (Tai Parhaol) – Datblygiadau gan gynnwys unedau tai unigol llai o faint sydd i'w trosi ar ôl eu defnyddio gan weithwyr adeiladu i ddefnydd preswyl parhaol.

ATODIAD 2 – POLISI TAI3: 'LLETY I WEITHWYR ADEILADU DROS DRO' A THESTUN ATEGOL (FEL Y'I DIWYGIWYD GAN UPCC A HORIZON)

POLISI TAI3: 'LLETY I WEITHWYR ADEILADU DROS DRO' A THESTUN ATEGOL (AS UPDATED BY JPPU AND HORIZON)

Noder bod y newidiadau i Ddatganiad Ysgrifenedig Fersiwn Gyfansawdd y CDLl ar y Cyd (2016) i Bolisi TAI3 (2016) yn cael eu dynodi fel a ganlyn:

Newidiadau mewn ***italig coch*** yw'r rhai a gynigiwyd gan UPCC ar 4/8/16.

Newidiadau mewn **melyn** yw newidiadau pellach a gynigiwyd gan Horizon i'r UPCC ar 10/8/16

"POLISI TAI3: LLETY DROS DRO AR GYFER GWEITHWYR ADEILADU

Caniateir cynigion ar gyfer datblygiad llety dros dro arddull campws i weithwyr adeiladu ar yr amod ei fod yn ffurfio rhan o'r ateb cyffredinol i Llety Gweithwyr Adeiladu Dros Dro ac y bodlonir y meini prawf canlynol:

1. **Bod y safle wedi ei leoli o fewn neu yn gyfochrog i ffiniau datblygu Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaethol a'u hadnabyddir o fewn Coeden Aneddleoedd y Cynllun, a**
2. **Mae'n gymesur o ran graddfa i'r Ganolfan neu'r Pentref Gwasanaethol; a**
3. **Ni fydd yn rhagfarnu gallu'r Cygor i gynnal cyflenwad tir parhaus sydd yn o leiaf 5 mlynedd ar gyfer tai hunangynhaliol; neu**
4. **mewn amgylchiadau eithriadol, mewn man eraill ar Ynys Môn ar yr amod:**
   - i. **y gall y datblygwr arddangos fod yna angen hanfodol a brofwyd ar gyfer y nifer a math o lety na ellir ei gwrdd o fewn neu yn gyfochrog i ffiniau datblygu Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaethol yn yr ardal leol unai drwy lety neu safle presennol neu drwy ail-ddefnyddio adeilad presennol;**
   - ii. **bod y llety yn cael ei ddarparu er mwyn cwrdd ag anghenion llety dros dro gweithwyr;**
   - iii. **bod y safle yn hygyrch i lwybrau cludiant cyhoeddus, mannau gwaith, a seilwaith cymdeithasol allweddol;**
   - iv. ***bod y safle yn integreiddio gyda'r strategaeth trafnidiaeth i'r Prosiect, gan hyrwyddo dewisiadau teithio cynaliadwy fel y bo'n briodol;***

v. bod llety o safon dderbyniol a chyfleusterau hamdden ac adloniadol cyfunol digonol yn cael eu darparu ar y safle i gwrdd ag anghenion mwynderol y preswylwyr;

5. ***Dylid hysbysu'r cynnig gan ystyriaeth o ddefnyddiau etifeddiaeth, fel bod buddsoddiad mewn elfennau fel seilwaith, adeiladau, gweithiau ecolegol yn dod â buddiannau tymor hir*** **~~Bod y llety wedi ei ddylunio ar gyfer defnydd etifeddiaeth ('legacy') parhaol~~, oni bai, mewn amgylchiadau eithriadol, fod y Cyngor yn fodlon nad yw defnydd etifeddiaeth yn ddichonol neu'n briodol**

6. **Bydd y cynnig yn cael ei asesu yn unol a'r polisi hwn a chyda Pholisi PCYFF 1 a Pholisi ISA1, ond na fydd angen iddo gydymffurfio â pholisïau sy'n ymwneud â datblygiad llety parhaol;**

~~**7. Os mai'r ddarpariaeth o dai parhaol hunangynhaliol yw'r defnydd etifeddiaeth a fwriedir o'r adeilad(au) llety, yna dylai'r cynnig wneud cyfraniad positif i amcanion tai fforddiadwy'r Cyngor yn unol â gofynion Polisi TAI 9 a Pholisi TAI 10;**~~

~~8.~~ Os yw'r cynnig yn arwain at ardrawiadau neu alw ychwanegol ar gyfleusterau cymunedol presennol (*gan gynnwys cyfleusterau gofal iechyd*), yn unol â Pholisi ISA 1, dylid darparu cyfleusterau ychwanegol neu gyfraniadau priodol ar gyfer y datblygiad neu welliannau i gyfleusterau presennol *oddi ar y safle* o fewn Canolfannau neu Bentrefi Gwasanaeth, oni bai y gellir dangos y dylid darparu cyfleusterau *ategol* dros dro *ar y safle* ~~mewn lleoliad arall~~;

9. ***Bod gwelliannau priodol i'r rhwydwaith trafnidiaeth yn cael eu darparu i liniaru effeithiau andwyol ar gymunedau lleol a thwristiaeth;***

10. **Bod y llety, a'r defnydd etifeddiaeth a gytunir arno, yn cyfrannu at greu cymuned gymysg, gynhwysol a chynaliadwy, ac nad yw'n achosi gor-grynhoad o'r fath ddefnydd yn yr ardal leol neu niwed i fwynderau preswyl yr ardal gyfagos**

11. **Os nad yw defnydd amgen yn ddichonol bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol bod yr adeiladau dros dro yn cael eu clirio o'r safle a**

    i. **bod y tir a'i gwasanaethir yn cael ei gadw mewn cyflwr taclus yn dilyn clirio'r strwythurau, neu**

    ii. **bod yr holl gyfleusterau gwaredu gwastraff, ffyrdd, mannau parcio a chyfleusterau draenio yn cael eu clirio'n barhaus o'r safle a bod y tir yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr gwreiddiol i fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Bydd yn ofynnol i weithredwyr i gadw cofrestr o'r holl weithwyr sydd yn byw yn y llety ac i sicrhau fod y gofrestr hon ar gael ar unwaith i'r Cyngor os gofynnir amdano.

Esboniad:

7.4.23 ~~Mae tai sydd â chyfleusterau sydd wedi eu rhannu yn aml yn cael eu hadnabod fel tai amlfeddiannaeth/ tai cartrefi a'u rhennir. Tai amlfeddiannaeth/ tai cartrefi a'u rhennir yw fflatiau neu dai sydd wedi eu meddiannu gan fwy nag un aelwyd, ble nad oes gan yr un aelwyd yr unig ddefnydd o'r holl gyfleusterau coginio, ymolchi a thoiledau. Mae'r Polisi hwn yn ymwneud ag adeiladu tai amlfeddiannaeth/ tai cartrefi a'u rhennir o'r~~

~~newydd yn hytrach na throsi adeiladau presennol (a fyddai'n berthnasol ar gyfer Polisi TAI2).~~ Mae'r Polisi hwn yn berthnasol ar gyfer *llety pwrpasol a adeiledir o'r newydd i weithwyr adeiladu* sydd ei angen mewn perthynas â phrosiectau adeiladu ar raddfa fawr e.e. Wylfa Newydd neu unrhyw waith arall sydd angen *nifer fawr* o weithlu preswyl/symudol dros dro. Bydd y llety ei angen ar gyfer 6 mis neu ragor. Bydd y cyfnod yn cael ei gyfyngu i uchafswm amser a gytunir arno gan y Cyngor a bydd amodau o ran adnewyddu'r adeilad/ strwythur neu adfer y safle ar ddiwedd y cyfnod. Mae'r Cyngor am roi blaenoriaeth i lety sydd wedi ei ddylunio ar gyfer trawsnewid i ddefnydd amgen etifeddiaeth.

7.4.23A Byddai'r rhain yn cael eu darparu mewn datblygiadau arddull campws arbennig, gan gynnwys unedau llety en-suite modiwlaidd i weithwyr sengl, wedi'u trefnu mewn blociau ac yn rhannu cyfleusterau cymunedol, megis cegin, lle bwyta a lolfa. Byddai'r adeilad modiwlaidd yn caniatáu hyblygrwydd i'r math hwn o lety i ddiwallu newidiadau yn y galw dros amser.

7.4.23B Mae'r Cyngor yn ffafrio safleoedd a leolir o fewn neu wrth ymyl y Canolfannau neu Wasanaethau a nodir er mwyn hyrwyddo datblygu cynaliadwy (gan gynnwys mynediad at gysylltiadau cludiant cyhoeddus), integreiddio â chymunedau (oni bai na fyddai graddfa'r datblygiad yn gymesur â'r Ganolfan neu Bentref gwasanaethau), ac i hwyluso defnyddiau etifeddiaeth tymor hir buddiol. Gallai hyn alluogi effeithlonrwydd o ran hygyrchedd i gyfleusterau lles, hamdden ac adloniant yn yr aneddiadau agosaf. Lle bo angen ac yn briodol, gallai'r ateb i sicrhau bod gofynion y preswylwyr yn cael sylw gynnwys buddsoddiad i uwchraddio cyfleusterau yn yr aneddiadau agosaf. Fel arall, gallai'r safleoedd hyn fod yn fwy hunangynhwysol, gan ddarparu lles, chwaraeon, adloniant a chyfleusterau hamdden ar y safle, yn ogystal â phwyntiau codi gan fysiau ar gyfer y deiliaid. Byddai gwasanaethau eraill, e.e. ffreutur, gwasanaethau gweinyddol, hefyd yn ffurfio rhan o'r datblygiad a gwmpesir gan y Polisi hwn

7.4.23C Tra byddai Polisi TAI 3 (a PCYFF 1 a Pholisi ISA1) yn bolisïau perthnasol i'r math hwn o *lety dros dro a ddarperir i weithwyr adeiladu, ni fyddai'r Polisi hwn yn berthnasol i gynnig am Dai Parhaol, er enghraifft tai a fyddai yn y lle cyntaf cael eu hisrannu i ganiatáu eu defnydd gan weithwyr adeiladu, ac yna eu haddasu i fod yn gartrefi i deuluoedd neu aelodau eraill o gymunedau lleol. Byddai Polisïau TAI 14 i TAI 17 yn gymwys i'r math hwn o ddarpariaeth, yn dibynnu ar leoliad y safle, yn ogystal â Pholisïau perthnasol eraill, e.e. Polisi TAI 9 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy (i'w defnyddio ar ôl eu defnyddio gan weithwyr adeiladu); Polisi ISA 5 - Darparu mannau agored mewn datblygiadau tai newydd; Polisi ISA 1 - Darpariaeth Seilwaith.* Ni fyddai Polisi TAI3 yn berthnasol ar gyfer unrhyw fath o lety pwrpasol sydd wedi ei ddynodi fel tai myfyrwyr neu sydd wedi eu dynodi ar gyfer ei ddefnyddio gan bobl hŷn neu a fyddai'n addas ar gyfer oedolion ifanc sydd ag incwm cyfyngedig. Mae Polisi TAI6 yn darparu peth o'r fframwaith ar gyfer ymdrin â chynigion ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol.

7.4.24 Mae gan y math hwn o lety'r potensial i liniaru pwysau ar y stoc o dai rhent preifat neu dai marchnad agored a llety twristiaid mewn cymunedau~~. Ni fyddai Polisi TAI3 yn~~

~~berthnasol ar gyfer unrhyw fath o lety pwrpasol sydd wedi ei ddynodi fel tai myfyrwyr neu sydd wedi eu dynodi ar gyfer ei ddefnyddio gan bobl hŷn neu a fyddai'n addas ar gyfer oedolion ifanc sydd ag incwm cyfyngedig. Mae Polisi TAI6 yn darparu peth o'r fframwaith ar gyfer ymdrin â chynigion ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol.~~

7.4.25 Amcan y Polisi hwn *yw cyfrannu tuag at* gyflawni'r balans briodol *o atebion i ymdrin â'r angen i letya nifer fawr o weithwyr adeiladu ac felly* ~~drwy hwyluso datblygiad tai amlfeddiannaeth/ tai a'u rhennir a llety pwrpasol newydd sydd eu hangen ar gyfer gweithwyr adeiladu dros dro a~~ warchod y cyflenwad o dai sydd yn addas ar gyfer cymunedau lleol yn ystod oes y Cynllun

7.4.26 Gall y modd o greu cymunedau cymysg, cynaliadwy a chynhwysol gael ei effeithio'n andwyol ble mae *llety pwrpasol ar raddfa fawr i letya gweithwyr adeiladu dros dro,* ~~tai amlfeddiannaeth neu dai a'u rhennir yn cael eu cynnig~~. Mae'r *raddfa* ~~math~~ hon o lety yn creu crynodiad o drigolion cymharol dros dro, ac o bosib na fydd hyn yn cael ei gefnogi mewn cymuned sefydledig. Mae pryderon penodol yn gallu cynnwys pwysau ar y gwasanaethau a chyfleusterau sydd yn cwrdd ag anghenion preswylwyr mwy hirdymor, yn enwedig felly cyfleusterau a gwasanaethau allweddol megis meddygfeydd, deintydd, canolfannau hamdden, llyfrgelloedd ac ysgolion. Mae'r Cynghorau wedi ymrwymo i gefnogi cymunedau preswyl yn ardal y Cynllun. Bydd pob cais am lety gweithwyr dros dro *i weithwyr adeiladu* yn cynnwys asesiad ar gyfer y cynnig, gan gynnwys:

i. Asesiad manwl o gydymffurfio ag unrhyw ganllawiau cynllunio atodol perthnasol;

ii. disgrifiad manwl o'r angen ar gyfer y cyfleuster;

iii. sut mae'n cydymffurfio â *strategaeth gyhoeddedig yr hyrwyddwr i letya ei weithwyr adeiladu*; ~~gyda Strategaeth Llety Gweithwyr Adeiladu~~

iv. manylion o'r pwysau mae'r cynnig yn ei roddi ar seilwaith ffisegol a chymunedol;

v. maint y budd i'r gymuned leol o'r cynnig; a

vi. datrysiad dangosadwy ar gyfer diwedd oes strwythur neu adeilad, oni bai y gellir dangos yn glir nad yw defnydd etifeddiaeth yn ddichonol.

7.4.27 Lle mae cynigion ar gyfer *llety dros dro* ~~llety a adeiladwyd i bwrpas, tai amlfeddiannaeth neu dai gyda chyfleusterau a rennir~~ ar gyfer gweithwyr adeiladu yn debyg o effeithio'n andwyol ar falans y gymuned oherwydd eu graddfa neu yn sgil crynodiad presennol, gall y Cynghorau argeisio mesurau lliniaru mewn perthynas â Pholisi ISA1. *Mewn achosion lle mae'r ateb i ymdrin â gofynion y preswylwyr yn ymwneud â darparu cyfleusterau ar y safle, byddai Polisïau sy'n ymdrin â'r defnydd tir perthnasol yn gymwys (e.e. Polisi MAN 6 Manwerthu yn y Cefn Gwlad; Polisi ISA 2 Cyfleusterau Cymunedol), oni bai bod y cyfleusterau ategol yn adeiladau dros dro a ddyluniwyd ar y cychwyn i gael eu tynnu ymaith o'r safle.*

7.4.28 Ble na ellir sicrhau mesurau lliniaru, bydd y Cynghorau'n gwrthod cynigion a fydd yn amharu ar falans y gymuned neu a fydd yn atal anghenion y gymuned leol rhag cael eu cwrdd.

7.4.29 Bydd y Cynghorau'n disgwyl y bydd y datblygwr yn sicrhau bod ~~unrhyw ddatblygiad~~ *y*

llety ~~pwrpasol~~ ac unrhyw gyfleusterau cysylltiol i'r llety (e.e. cyfleusterau hamdden) yn cael eu datblygu ar sail gynaliadwy a bod *ystyriaeth yn cael ei rhoi o'r cychwyn i* ~~gynigion~~ nodi'r defnyddiau etifeddiaeth/ defnydd ôl ddefnydd ~~i'w hystyried o'r cychwyn~~. Ble nad yw defnydd etifeddiaeth dderbyniol o dan bolisïau eraill yn ddichonol, ond fod y bwriad fel arall yn dderbyniol, caiff y caniatâd cynllunio ei roi am gyfnod penodol hefo mecanwaith e.e. amod cynllunio neu rwymedigaeth cynllunio / Cytundebau adran 106, i sicrhau bod unrhyw adeiladau dros dro, gwaith, defnydd o'r tir neu ddatblygiadau eraill, yn cael eu clirio oddi ar y safle neu yn dod i derfyn a bod y safle yn cael ei adfer yn unol â chynllun blaenorol sydd wedi ei ganiatáu, neu fod plotiau wedi'i gwasanaethu yn cael eu cadw a bod y dirwedd yn cael ei dirlunio yn unol â chynllun tirlunio sydd wedi ei gytuno. Gall y Cyngor ofyn am fond i sicrhau bod y cynllun tirlunio yn cael ei gynnal."