

**CYNGOR CYMUNED LLANFROTHEN**  
**COFNODION CYFARFOD CYHOEDDUS ANGHENION TAI**  
6 Hydref 2021, 7.30 o bell drwy gyfrwng Zoom

## **Presennol**

Cyngor Cymuned Llanfrothen – Nia Povey (Cadeirydd), Elin Jones, Dafydd Watts, Glyn Griffiths, Huw Rowlands (Clerc)

Mari Tudur, Hwylusydd Anghenion Tai Gwledig

Eliw Owen, Uwch Syrfëwr Datblygu, Adra

Owen Bracegirdle, Uwch Syrfëwr Datblygu, Adra

7 aelod o'r cyhoedd

Gwyn, Geiriau Gwyn, cyfieithydd

Cerys Thomas, hwylusydd yn gweithredu ar ran Un Llais Cymru

**Ymddiheuriadau:** Llio Griffiths, Dion Roberts

## **Anghenion Tai Lleol a Deiseb Garreg Frech**

Croesawodd Nia Povey, Cadeirydd Cyngor Cymuned Llanfrothen bawb i'r cyfarfod, a chyflwyno'r cyfranwyr.

Eglurwyd pwrpas y cyfarfod, sef i asesu'r angen am dai yng nghymuned Llanfrothen, a thrafod datblygiad posibl gan ADRA ar safle uwchben stad Garreg Frech, Llanfrothen.

Rhoddodd Eliw Owen gyflwyniad ar fwriadau ADRA ar y safle uwchben Garreg Frech. Eglurodd fod llain o dir wedi ei ddynodi yn Garreg Frech, Llanfrothen ers 2010 ar gyfer datblygiad tai.

Tua blwyddyn yn ôl roedd 12 ar y rhestr aros yn disgwyl am dai yng nghymuned Llanfrothen. Erbyn Medi 2021 bu cynnydd ac roedd 16 ar y rhestr ar gyfer tŷ 3 llofft, 15 ar y rhestr ar gyfer byngalo a 19 ar y rhestr ar gyfer tŷ dau lofft. Mae'n bosibl fod yna beth dyblygu yn y ffigyrau yma, gan y bydd rhai pobl wedi rhoi eu henwau i lawr ar gyfer mwy nag un math o eiddo.

Bwriad ADRA ydy darparu tai ar rent cymdeithasol. Mae'r tai yn cael eu gosod yn unol â pholisi tai Gwynedd drwy'r tîm opsiynau tai. Byddai hyn yn unol â system fandio newydd a fabwysiadwyd yn ddiweddar ar gyfer sicrhau fod trigolion lleol yn cael blaenoriaeth.

Mi fyddai hefyd yn bosibl y byddai'r awdurdod cynllunio perthnasol, sef Parc Cenedlaethol Eryri yn gosod amod Adran 106 ar yr eiddo, fyddai'n golygu mai trigolion cymuned Llanfrothen fyddai'n cael blaenoriaeth. Mae yna feini prawf penodol ar gyfer sicrhau hyn. Mae dynodiad Adran 106 yn golygu y byddent yn dai fforddiadwy am byth.

Rhannwyd cynllun ADRA o'r safle a'r datblygiad arfaethedig yng Ngharreg Frech. Y bwriad yw sefydlu 8 uned ar y safle, sef 4 uned 3 llofft a 4 uned 2 llofft. Roedd y cynllun gwreiddiol yn darparu ar gyfer 10 tŷ.

Dangoswyd cynlluniau o'r tu mewn a'r tu allan, ond eglurwyd y gall y bydd y dyluniau yma yn newid ychydig.

Er mwyn datblygu'r safle bydd angen grant tai cymdeithasol, a disgwylir y bydd y grant ar gael erbyn 2022.

Bwriedir gwneud cais cynllunio yn ystod yr wythnosau nesaf, ac mae'n debyg y byddai Parc Cenedlaethol Eryri yn cefnogi'r cais mewn egwyddor.

Gan fod yr angen am dai yng nghymuned Llanfrothen wedi cynyddu dros y flwyddyn ddiwethaf, yna mae ADRA yn hyderus y medrir llenwi'r 8 tŷ.

Eglurodd Mari Tudur y wybodaeth oedd ar gael ar hyn o bryd am y galw am dai yng nghymuned Llanfrothen. Mae diddordeb wedi ei ddangos gan 16 o bobl, gyda 2 ohonynt efo cysylltiad lleol yng nghymuned Llanfrothen o dros 5 mlynedd.

Gofynnwyd pam fod 2 dŷ ar gynllun ADRA y tu allan i ffin cynllun datblygu Llanfrothen, a mynegwyd hefyd farn y dylid ail-leoli rhai o'r tai yn uwch fel na fyddent yn amharu ar breifatrwydd y tai presennol.

Eglurodd ADRA ei bod hi'n bosibl adeiladu ychydig y tu allan i'r ffin datblygu os oedd y tai yn rhai fforddiadwy, ond bod disgwyliad fod tai yn cael eu hadeiladu mor agos i'r ffin datblygu ag sy'n bosibl. Cytunodd ADRA i edrych ar ddyluniad presennol y safle o ran unrhyw effaith ar olau a phreifatrwydd y tai presennol.

Mynegodd aelod o'r cyhoedd fod y ffordd drwy Garreg Frech at y safle yn gul, a bod ceir yn parcio ar y ffordd gan waethygu'r sefyllfa. Yn ogystal, roedd y ffordd yn un brysur, a gyda 8 tŷ ychwanegol, mae'n debygol y byddai 16 car ychwanegol yn ei defnyddio bob dydd. Gofynnwyd a oedd yna unrhyw astudiaeth draffig wedi cael ei wneud er mwyn sicrhau fod y ffordd yn addas.

Eglurwyd fod ystyriaeth wedi bod i addasrwydd y ffordd i'r safle, ond byddai astudiaeth fanylach yn cael ei wneud gan yr awdurdod cynllunio unwaith y byddai cais cynllunio wedi cael ei wneud.

Gofynnodd aelod o'r cyhoedd os oedd yna unrhyw ystyriaeth wedi bod ar edrych ar opsiynau eraill ar gyfer adeiladu tai yn y pentref. Mynegodd aelod o'r cyhoedd fod Stad Brondanw wedi cynnig tir ar gyfer datblygiad tai yn y pentref.

Eglurodd ADRA, y byddai'r awdurdod cynllunio yn gofyn pam fod angen datblygu tai mewn ardal arall yn Llanfrothen os oedd tir yn Garreg Frech ar gael ac o fewn y cynllun datblygu lleol

Gofynnwyd beth oedd canlyniad yr arolwg anghenion tai.

Atebwyd o ran angen ar dai gan bobl leol yn Llanfrothen eu hunain, roedd 62 o bobl wedi ateb yr holiadur, 21 eisiau symud o fewn blwyddyn, 17 oherwydd bod eu heiddo presennol rhy fach, 12 oherwydd cyflwr eu heiddo presennol. 1 oherwydd anghenion corfforol, 3 eisiau eiddo un llawr ac 1 eisiau eiddo wedi ei addasu.

Nid yw 27 o'r rhain wedi eu cofrestru ar gofrestr Tai Teg neu opsiynau tai Cyngor Gwynedd

O ran symud i dŷ arall yn Llanfrothen, roedd 18 wedi dweud eu bod eisiau prynu tŷ ac 14 am rentu.

Roedd 55 o'r 62 a ymatebodd wedi dweud eu bod yn gefnogol i ddatblygid tai yn Llanfrothen.

Yn yr arolwg anghenion tai, roedd llawer am brynu tŷ, trwy fyw yn y tŷ ar sail rhent i brynu. Does dim opsiwn rhentu i brynu ar y tai yma oherwydd tai rhent cymdeithasol y rhain.

Mynegwyd pryder am ddraenio dŵr pe byddai tai ychwanegol yn cael eu codi yng Ngharreg Frech. Roedd pryder am y sefyllfa ddraenio dŵr

presennol, ond y pryder oedd beth fyddai'n digwydd pe byddai 8 tŷ ychwanegol ar safle uwchben Garreg Frech

Atebwyd y byddai yna system ddraenio bwrpasol yn cael ei osod ar gyfer unrhyw ddatblygiad tai newydd. Byddai'r cynllun draenio yn cael ei ystyried yn fanwl, a byddai' disgwyliad y byddai'r draenio yn well na'r hyn sydd yn Garreg Frech ar hyn o bryd o ystyried nifer y tai newydd

Yn ogystal byddai'n rhaid cysylltu efo Dŵr Cymru fel rhan o'r cais cynllunio, er mwyn gwneud yn siŵr eu bod nhw yn fodlon efo'r draenio

Mynegwyd eto'r pryder y byddai'r tai presennol yn colli preifatrwydd, a bod y tai arfaethedig yn edrych dros erddi'r tai presennol yng Ngharreg Frech.

Eglurwyd fod y cynllun presennol yn cyd-fynd â'r polisi cynllunio, ond mai cynllun arfaethedig oedd y cynlluniau ar hyn o bryd.

Mynegwyd pryder fod y cynlluniau presennol yn dangos llawer o dir gwag o gwmpas y safle, ac y gallai hwnnw droi yn wyllt a blêr.

Eglurwyd y gallai fod yna opsiynau posibl o ran y tir yma, gan gynnwys ei ddefnyddio ar gyfer bioamrywiaeth,

Gofynnwyd a fyddai gerddi gan y tai, ac fe atebwyd y byddai maint y gerddi yn dilyn canllawiau'r llywodraeth sef 40m<sup>2</sup>.

Eglurodd ADRA'r camau nesaf o ran y safle:

- Cais cynllunio yn cael ei wneud dros y misoedd nesaf
- Cychwyn gwaith ar y safle tua Hydref 2022
- Y gwaith adeiladu yn cymryd tua 12 mis.

Cytunwyd ar y camau canlynol

- Meleri Tudur i ddarparu manylion o ran yr Arolwg Anghenion Tai , gan gynnwys yr angen am dai yn lleol a chysylltiad y rhain â'r ardal leol.
- Eglurhad o Amod 106

ADRA i:-

- Ystyried y sefyllfa traffig a'r mynediad
- Effaith posibl y datblygiad ar breifatrwydd a golau'r tai presennol
- Draenio

- Rhannu ffigurau am angen ac Amod 106

Atgoffwyd y byddai cyfle i drigolion lleol fynegi barn bellach ar unrhyw gynlluniau fel rhan o'r broses gynllunio.

Diolchodd Nia Povey bawb am fynychu ac y byddai'r cyngor cymuned yn ystyried yr hyn a drafodwyd yng nghyfarfod nesaf y cyngor cymuned ar 1 Tachwedd 2021.