CADNANT

PLANNING

TIR GER MAES MONA, AMLWCH
DATGANIAD DYLUNIO, MYNEDIAD A CHYNLLUNIO

CYNGOR SIR YNYS MÔN / ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
TACHWEDD 2024
2024.113

DRAFFT AR GYFER YMGYNGHORIAD CYN YMGEISIO

Conwy I 20 Connaught House, Riverside Business Park, Benarth Road, Conwy LL32 8UB

Chester I 1 Aldford House, Bell Meadow Business Park, Pulford, Chester, CH4 9EP

CADNANT PLANNING

Statws yr adroddiad:	Drafft wedi ei gyhoeddi ar gyfer PAC	V2.0	Tachwedd 2024
Awdur:	Sioned Edwards MRTPI		
Gwiriwr:	Rhys Davies MRTPI		
Adolygwr:	Rhys Davies MRTPI		
Cymeradwywyd gan:	Sioned Edwards MRTPI		
Rheolaeth o'r ddogfen:	CAD.02		

© Ni ddylid copïo cynnwys y ddogfen hon yn llwyr neu yn rhannol heb ganiatâd ysgrifenedig Cadnant Planning Ltd. Atgynhyrchir pob map o'r Map Arolwg Ordnans gyda chaniatâd Rheolydd HMSO, Cedwir Hawlfraint y Goron, Rhif Trwydded. 100020449

Caiff Cadnant Planning eu hachredu gan safon ISO 9001:2015 ac maent yn gweithio i'r safon hwnnw (The British Assessment Bureau)

Cynnwys

1. Cyflwyniad 1
2. Y safle a'r cyd-destun 3
3. Y datblygiad arfaethedig 5
4. Y cyd-destun o ran polisïau 8
5. Prif ystyriaethau 18
6. Ystyriaethau eraill o ran dylunio 32
7. Hygyrchedd 35
8. Casgliad 38

1. Cyflwyniad

1.1 Darperir y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio hwn gyda chais gan Gyngor Sir Ynys Môn i godi 40 annedd fforddiadwy, ynghyd ag adeiladu ffordd fynediad fewnol, darparu man agored cyhoeddus a gwaith cysylltiedig ar dir ger Maes Mona, Stryd Bethesda, Amlwch.

1.2 Yn dilyn mabwysiadu Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 (y Ddeddf), gweithredwyd y gofyniad am ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gynlluniau datblygu mawr. Mae hyn yn cynnwys darparu 10 annedd preswyl neu ragor. Mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd y tu hwnt i'r trothwy o 10 annedd.

1.3 Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio yn dod o dan Adran 17 o'r Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (DMPWO) fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016. Mae canllawiau ar gynnal y gofynion ymgynghori cyn ymgeisio o fewn y Ddeddf wedi eu darparu gan Lywodraeth Cymru a'u nodi yn Erthygl 1 (Diwygio) DMPWO Cynllunio Gwlad a Thref 2016 'Canllaw ar Ymgynghori cyn Ymgeisio'.

1.4 Cyhoeddir y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio hwn fel rhan o gyfres o ddogfennau ar gyfer Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.

1.5 Fel sy'n ofynnol gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2016, nod y datganiad yw mynd i'r afael â'r materion canlynol:

- Egluro'r egwyddorion a'r cysyniadau dylunio sy'n berthnasol i'r datblygiad;
- Dangos y camau a gymerwyd i werthuso cyd-destun y datblygiad a sut mae dyluniad y datblygiad yn ystyried y cyd-destun hwnnw;
- Egluro'r polisi neu'r ymagwedd a fabwysiadwyd mewn perthynas â mynediad, a sut mae polisïau yn ymwneud â mynediad yn y cynllun datblygu wedi eu hystyried; ac
- Egluro sut mae materion penodol a allai effeithio ar fynediad i'r datblygiad wedi cael sylw.

1.6 Mae'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd), a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2017. Mae safle'r cais wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn y CDLl ar y Cyd a fabwysiadwyd fel safle T5, ar gyfer hyd at 50 o dai. Mae'r cais hwn yn cynnig 40 annedd.

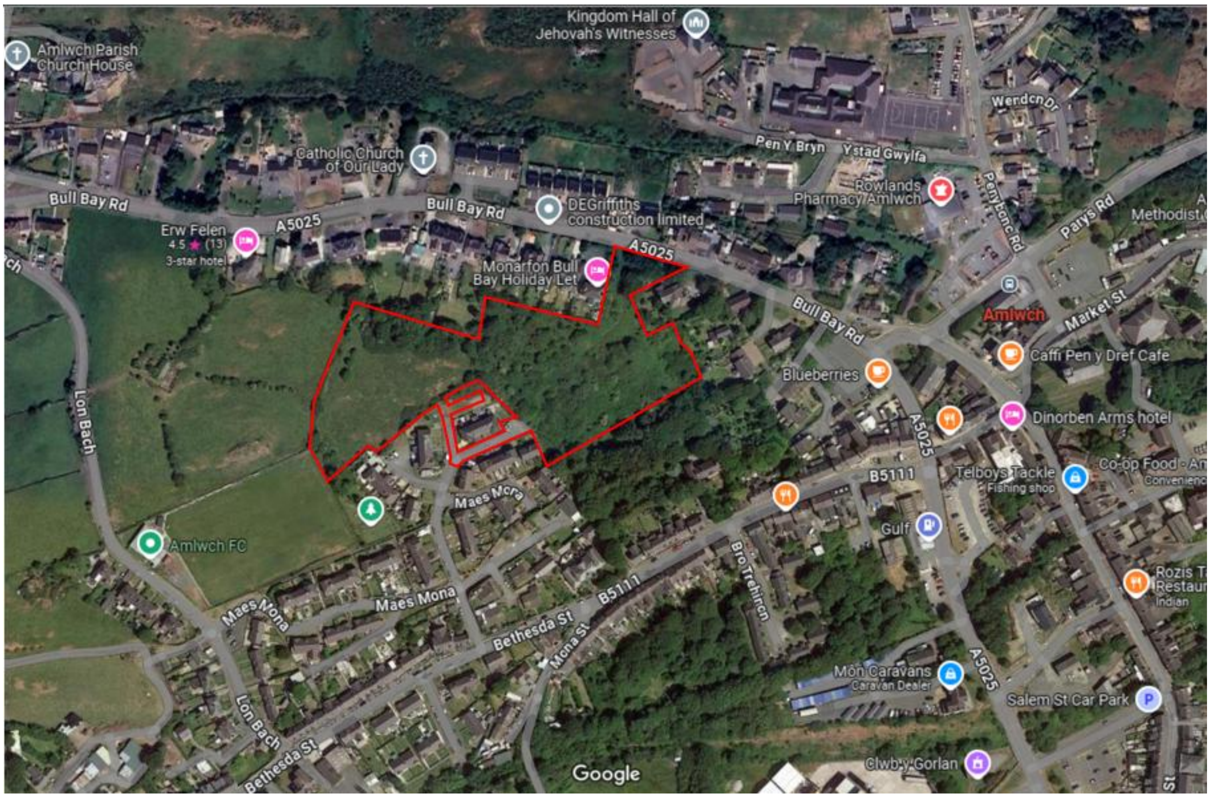
1.7 Cynhaliwyd trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio ar gais drafft. Cafodd cyngor ac adborth a dderbyniwyd yn ystod y trafodaethau cyn ymgeisio eu hystyried wrth ffurfio'r cais.

2. Y safle a'r cyd-destun

2.1 Mae safle'r cais wedi'i ddyrannu yn y CDLl ar y Cyd mabwysiedig fel safle tai (T5), y disgwylir iddo gyflenwi 50 o anheddau preswyl. Mae safle'r cais yn cynnwys dau barsel o dir (y parsel gorllewinol a'r parsel dwyreiniol) sydd wedi'u cysylltu, a leolir i'r gogledd a'r dwyrain o ystâd breswyl bresennol Maes Mona, Amlwch. Lleolir Maes Mona i'r gogledd o Stryd Bethesda/B5111, y darperir mynediad i gerbydau ohoni. Lleolir safle'r cais mewn ardal breswyl gydag eiddo preswyl o amgylch y safle, ar wahân i'r ochr orllewinol. Fodd bynnag, dylid nodi bod y tir i gyfeiriad y gorllewin wedi'i ddyrannu yn y CDLl ar y Cyd fel safle tai arall, ar wahân.

2.2 Nodir safle'r cais yn Ffigur 2.1 isod.

Ffigur 2.1 Delwedd o'r awyr sy'n dangos safle'r cais yng nghyd-destun yr hyn sydd o'i amgylch



2.3 Lleolir y parsel tir gorllewinol yn union i'r gogledd o Faes Mona, ac mae'n ymestyn tua'r gorllewin, ac yna'n cyd-ffinio â chae Clwb Pêl-droed Amlwch. Lleolir Parc Maes Mona (parc chwarae) i'r de o safle'r cais, rhwng y cae pêl-droed a'r anheddau ym Maes Mona. Mae'r parsel gorllewinol o dir sy'n ffurfio rhan o safle'r cais yn cyd-ffinio'n union â gerddi anheddau preswyl ar hyd yr A5025 (Ffordd Porth Llechog) i'r gogledd, gyda thir

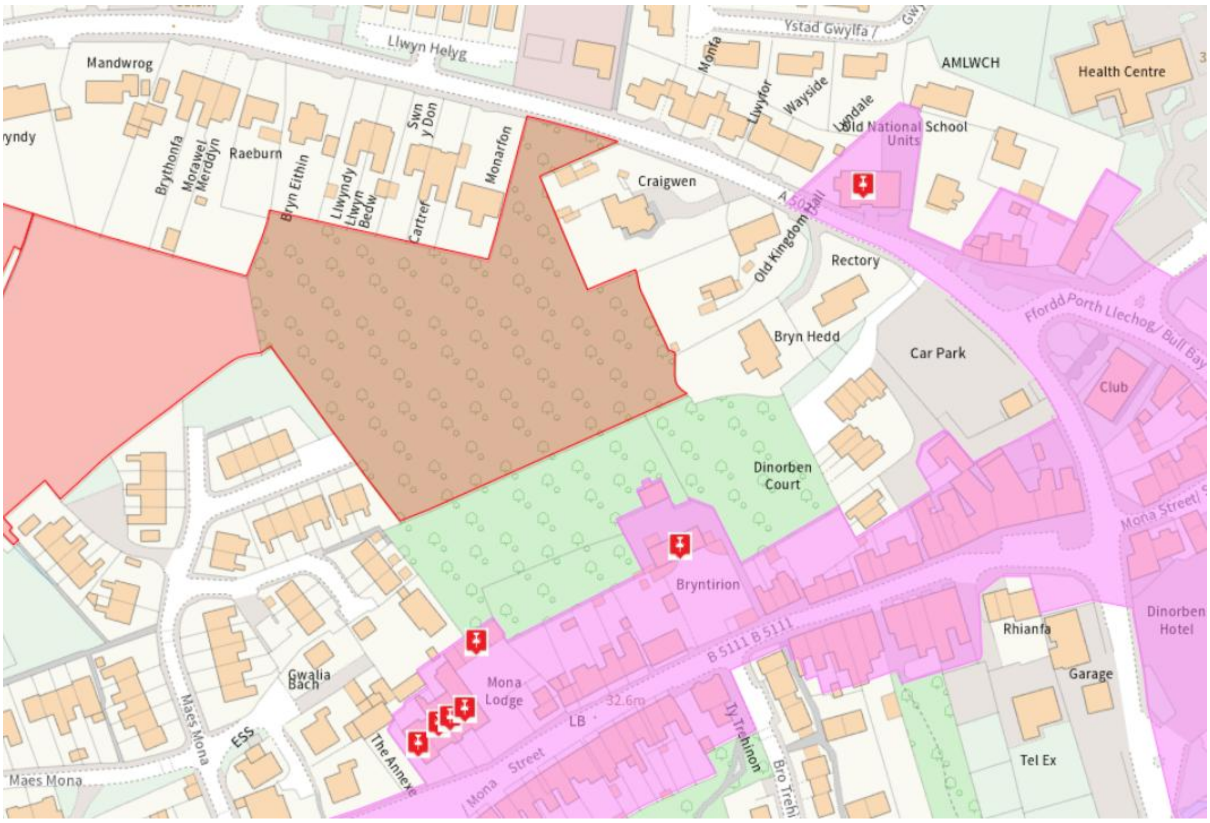
amaethyddol yn union i'r gorllewin (sydd hefyd wedi'i ddyrannu yn y CDLl ar y Cyd fel safle preswyl - T6).

2.4 Mae'r parsel gorllewinol o dir yn cyd-ffinio â'r parsel dwyreiniol o dir a leolir i'r gogledd a'r dwyrain o Faes Mona. Mae'r parsel hwn o dir yn cynnwys coed a leolir yma ac acw ar draws y safle, ac mae'n cyd-ffinio â darn o dir sydd wedi'i orchuddio â choed i gyfeiriad y de, ac sy'n cyd-ffinio â gerddi cefn anheddau preswyl ar hyd ei ffiniau gogleddol a dwyreiniol. Mae'r parsel tir dwyreiniol yn ymestyn i fyny tuag at yr A5025 (Ffordd Porth Llechog) i'r gogledd.

2.5 Lleolir Ardal Gadwraeth Amlwch i'r de a'r dwyrain o safle'r cais, a welir wedi'i raddliwio mewn pinc yn Ffigur 2.2 isod. Mae'r pinnau coch hefyd yn nodi lleoliad adeiladau rhestredig gerllaw, sy'n cynnwys:

- Bryntirion, Stryd Mona – Gradd II;
- Hen stablau – cerbyty ym Mona Lodge, Stryd Mona – Gradd II;
- 1-4 Mona Lodge, Stryd Mona – Gradd II; a'r
- Hen Ysgol Genedlaethol, Ffordd Porth Llechog – Gradd II.

Ffigur 2.2 Rhan o Fap Môn sy'n dangos lleoliad dyraniad tai T5, Ardal Gadwraeth Amlwch a lleoliad adeiladau rhestredig



3. Y datblygiad arfaethedig

Defnydd, maint, graddfa, cynllun a mynediad

3.1 Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud â chodi cynllun tai fforddiadwy o 40 annedd ar safle a neilltuwyd (T5) a leolir o fewn ffin ddatblygu Amlwch o fewn y CDLl ar y Cyd. Cyflwynir y cais gan Wasanaethau Tai Cyngor Sir Ynys Môn, er mwyn cyflenwi tai fforddiadwy i ddiwallu angen o fewn y lleoliad ar safle sy'n eiddo i'r Cyngor.

3.2 Byddai'r anheddau fforddiadwy'n cynnwys y gymysgedd a ganlyn:

- 10 x fflat un ystafell wely;
- 3 x byngalo un ystafell wely;
- 3 x byngalo dwy ystafell wely;
- 12 x tŷ dwy ystafell wely;
- 8 x tŷ tair ystafell wely; a
- 4 x tŷ pedair ystafell wely.

3.3 Darperir rhan o gynllun y safle arfaethedig yn Ffigur 3.1.

Ffigur 3.1 Rhan o gynllun y safle arfaethedig

3.4 Gellir gweld y byddai'r ddau barsel o dir yn cael eu datblygu fel dau gam, gyda'r tir i'r gorllewin yn ffurfio cam 1, a'r parsel dwyreiniol yn ffurfio cam 2. Byddai Cam 1 yn cynnwys 19 o anheddau (plotiau 1-19) a Cham 2 yn cynnwys 21 o anheddau (plotiau 20-40).

3.5 Byddai gan bob annedd fan parcio ar y tu blaen/ochr, gyda darn bach o ardd flaen/ochr, gyda'r brif ardd yn y cefn. Byddai llecyn o batio a sied ardd yn cael eu darparu o fewn bob llain.

3.6 Byddai dau bwynt mynediad i gerbydau yn cael eu darparu o Faes Mona; un a fyddai'n dilyn y ffordd fynediad ymlaen tua'r gogledd, rhwng rhifau 46 a 47 Maes Mona, a'r llall yn dilyn y ffordd fynediad i'r dwyrain, rhwng rhifau 29 a 50 Maes Mona.

3.7 Cynigir y darperir naw man parcio car i ymwelwyr i'r gogledd o'r rhes o anheddau teras presennol (47-50) Maes Mona. Cynigir y darparir llinellau gwyn i ffurfioli pedwar man parcio yn yr ail fynedfa i safle'r cais, i'r dwyrain, ger 50 Maes Mona.

3.8 Ceir llecynnau presennol o frigiadau creigiog ar y tir o fewn y parsel dwyreiniol, a chynigir y byddir yn darparu man agored cyhoeddus o fewn y llecyn hwn, gyda chysylltiadau i gerddwyr oddi mewn iddo. Byddai cysylltiad i gerddwyr rhwng cam 1 a cham 2, ynghyd â chysylltiad i gerddwyr tuag at yr A5025 (Ffordd Porth Llechog) i'r gogledd. Cynigir pocedi anffurfiol o fannau agored o fewn y safle ehangach hefyd, lle cynigir coed a thirweddu meddal.

Ymddangosiad

3.9 Byddai'r anheddau arfaethedig yn cynnwys tai sengl a thai pâr sy'n cynnwys cymysgedd o unedau o ran eu maint a'u math, sef tai deulawr, byngalos a rhandai/fflatiau a ddylunnir i adlewyrchu golwg tai pâr. Y deunyddiau a gynigir fyddai rendrad gyda rhywfaint o gladin llwydwyrdd a thoeau llechi, a fyddai'n cyd-fynd â dyluniad a golwg eiddo eraill gerllaw.

Tirweddu

3.10 Mae'r cynlluniau tirweddu meddal arfaethedig yn nodi'r llystyfiant brodorol presennol a gedwir, sy'n cynnwys llystyfiant ar hyd y ffiniau gogleddol a gorllewinol, a bydd rhywfaint o'r llystyfiant presennol yn cael ei glirio ar hyd ffin ddeheuol y parsel tir dwyreiniol.

3.11 Cynigir y byddir yn plannu coed brodorol i wella'r llecynnau o lystyfiant a gedwir ar hyd y ffiniau gogleddol, a byddir yn eu hymgorffori hefyd ar hyd pob un o ffiniau eraill y safle.

3.12 Cynigir y byddir yn darparu glaswelltir llawn rhywogaethau o fewn y man agored cyhoeddus. Cynigir y byddir yn plannu llwyni a phlanhigion isel ar hyd a lled y safle, o flaen eiddo preswyl, i feddalu golwg y safle a darparu nodweddion diddorol.

4. Y cyd-destun o ran polisïau

4.1 Yn yr adran hon, nodir canllawiau polisi cynllunio lleol a chenedlaethol a ystyrir yn berthnasol i egwyddor y datblygiad hwn.

Canllawiau a pholisïau cynllunio cenedlaethol

4.2 Mae'r cynnig hwn yn ymwneud â datblygiad preswyl, a nodir y polisïau cynllunio cenedlaethol perthnasol yn:

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Rhifyn 12, (2024);
- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040;
- Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair (Gorffennaf 2020);
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5 'Cadwraeth Natur a Chynllunio';
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12 'Dylunio' (2016);
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18 'Trafnidiaeth' (2007);
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20 'Yr Iaith Gymraeg' (2017)
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24 'Yr Amgylchedd Hanesyddol' (2017).

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)

4.3 Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol a gynhyrchwyd yn ddiweddar sy'n nodi'r cyfeiriad ar gyfer datblygu yng Nghymru hyd at 2040, ar lefel strategol. Cynllun datblygu yw hwn, gyda strategaeth ar gyfer mynd i'r afael â blaenoriaethau cenedlaethol allweddol drwy'r system gynllunio, sy'n cynnwys cynnal a datblygu economi sy'n ffynnu, cyflawni datgarboneiddio a sicrhau hinsawdd gadarn, ynghyd â datblygu ecosystemau cryf a gwella iechyd a llesiant ein cymunedau.

Polisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol

4.4 Ymhlith y polisïau a'r canllawiau cynllunio cenedlaethol y rhoddwyd ystyriaeth iddynt y mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Rhifyn 12, 2024, Nodyn Cyngor Technegol 12 (TAN12) – Dylunio, a Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth (TAN 18).

4.5 Mae PCC Rhifyn 12 yn cydweddu'r strategaeth o ran polisi cynllunio cenedlaethol ag amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, sy'n hoelio sylw ar gyflawni datblygiadau cynaliadwy. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â PCC gan ei fod yn darparu tai mewn lleoliad cynaliadwy, sydd wedi'i ddyrannu ar gyfer tai.

4.6 Mae'r tablau a ganlyn yn darparu crynodeb o ganllawiau polisi cenedlaethol a lleol perthnasol.

Tabl 4.1: Crynodeb o bolisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol perthnasol

Polisi	Crynodeb
Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, (2024) Pennod 2 Asesu Manteision Cynaliadwy Datblygu	Mae Paragraff 2.27 yn cynghori: *"Dylai awdurdodau cynllunio sicrhau bod manteision cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol yn cael eu hystyried yn y broses gwneud penderfyniadau ac yn cael eu hasesu yn unol â'r pum ffordd o weithio i sicrhau bod asesiad cytbwys yn cael ei gynnal ac i weithredu Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'r Egwyddor Datblygu Cynaliadwy. Efallai y bydd yna adegau pan fydd un fantais sy'n gysylltiedig â chynnig datblygu neu ddyrannu safle'n bwysicach na rhai eraill, ac mewn achosion o'r fath dylid cyflwyno tystiolaeth gadarn i gefnogi'r penderfyniadau hyn, gan geisio sicrhau cymaint o gyfraniad â phosibl at yr holl nodau llesiant."*
Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, (2024) Pennod 4 Tai	Yn nhermau dwysedd, mae Paragraff 4.2.23 yn cyfarwyddo: *"Bydd angen i awdurdodau cynllunio wneud yn siŵr eu bod yn eu cynlluniau datblygu a thrwy'r broses rheoli datblygiad, yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir ac adeiladau yn eu hardal. Mae'n rhaid annog dwysedd uwch ar safleoedd yng nghanol trefi ac ar safleoedd eraill sydd â chysylltiadau da o ran cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus."*
Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, (2024) Pennod 3 Hygyrchedd	Mae Paragraff 3.50 yn nodi: *"Dylid hyrwyddo cydbwysedd cyffredinol rhwng tai, cyfleusterau cymunedol, gwasanaethau a chyfleoedd gwaith mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd er mwyn lleihau'r angen i gymudo o hirbell. Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu polisïau i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio fel tai, cyflogaeth, manwerthu, cyfleusterau hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol, (sy'n cynnwys llyfrgelloedd, ysgolion, meddygfeydd ac ysbytai), mewn ardaloedd trefol presennol neu mewn ardaloedd sydd, neu a allai fod, o fewn cyrraedd hawdd ar droed neu ar feic, ac sydd â gwasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus da."*
Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, (2024) Pennod 3 Amwynder	Mae Paragraff 3.21 yn nodi: "*Rhaid i'r system gynllunio ystyried effeithiau datblygiad newydd ar gymunedau a diogelu iechyd, lles ac amwynderau*."
Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, (2024) Pennod 3 Dylunio	Mae Adran 3 yn ymwneud â dylunio a Chreu Lleoedd ar Waith. Mae'n ystyried bod Dylunio Da yn Creu Lleoedd Gwell. Mae Paragraff 3.3 yn cynghori: *" Mae dylunio da yn hollbwysig i greu mannau cynaliadwy lle mae pobl eisiau byw, gweithio a chymdeithasu. Mae mwy i ddylunio na phensaernïaeth adeilad; mae'n golygu'r berthynas rhwng holl elfennau'r amgylchedd naturiol ac adeiledig a rhwng pobl a lleoedd hefyd. I gyflawni datblygu cynaliadwy, rhaid i ddylunio fynd y tu hwnt i estheteg a chynnwys yr agweddau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ar y datblygiad, gan gynnwys sut mae gofod yn cael ei ddefnyddio, sut mae adeiladau a lle'r cyhoedd yn cefnogi hyn yn ogystal â'r gwaith adeiladu a'r trefniadau gweithredu a rheoli, a'r berthynas rhwng y datblygiad a'i gyffiniau."*

	Mae Paragraff 3.4 yn mynd ymlaen i nodi: *"Mae dylunio yn broses gynhwysol sy'n gallu codi dyheadau'r cyhoedd, atgyfnerthu balchder dinesig a chreu ymdeimlad o le a helpu i lywio ei ddyfodol. Ar gyfer y rheini sy'n cynnig datblygiad newydd, gall ymgysylltu buan helpu i sicrhau bod y cyhoedd yn croesawu'r datblygiad newydd. Dylai pawb sy'n rhan o'r broses ddatblygu geisio cyflawni amcanion dylunio da, a dylai hyn fod yn berthnasol i bob cynnig datblygu o bob maint. Gall yr amcanion hyn gael eu categoreiddio i bum elfen allweddol dylunio "*.
Canllawiau	**Crynodeb**
TAN 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio	Mae TAN 5 'Cadwraeth Natur a Chynllunio' yn darparu cyngor ynglŷn â sut dylai'r system gynllunio defnydd tir gyfrannu tuag at warchod a gwneud y mwyaf o fioamrywiaeth a chadwraeth ddaearegol. Mae Paragraff 1.6.1 yn nodi: "Mae cadwraeth ac ychwanegu at fioamrywiaeth yn rhan allweddol o gynllunio tuag at ddatblygu cynaliadwy. Mae gan y system gynllunio rôl bwysig i'w chwarae o ran cadwraeth natur. Gall defnyddio a datblygu tir fod yn fygythiad i gadwraeth nodweddion naturiol a bywyd gwyllt. Mae newidiadau yn y gorffennol wedi cyfrannu tuag at golli hygrededd rhwydweithiau cynefinoedd drwy gymryd tir, gwahanu tir, torri tir, aflonyddu tir, newid hydrolegol ac effeithiau negyddol eraill. Ond gall datblygiadau hefyd gyflwyno cyfleodd sylweddol i wella cynefinoedd bywyd gwyllt a mwynhad a dealltwriaeth o'r dreftadaeth naturiol."
TAN 12 Dylunio	Mae'r canllawiau yn TAN 12 wedi eu hystyried wrth lunio'r cynnig ac wrth adrodd ar y materion Dylunio a Mynediad. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo'n gryf i gyflawni dyluniad da yn yr amgylchedd adeiledig a naturiol sy'n addas at y diben ac yn cyflawni cynaliadwyedd amgylcheddol, datblygu economaidd a chynhwysiant cymdeithasol, ar bob graddfa drwy Gymru gyfan. Mae paragraff 5.5.1 TAN 12 yn nodi bod dealltwriaeth o ansawdd tirwedd a threflun, gan gynnwys eu cymeriad hanesyddol, yn allweddol i'r broses ddylunio. Y berthynas rhwng holl elfennau'r amgylchedd naturiol ac adeiledig. I greu datblygiad cynaliadwy, rhaid i'r dylunio fynd y tu hwnt i estheteg a chynnwys agweddau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd y datblygiad, gan gynnwys adeiladu, gweithredu a rheoli'r datblygiad, a'i berthynas â'i gyffiniau. Mae dylunio da hefyd yn ddylunio cynhwysol. Egwyddorion dylunio cynhwysol yw ei fod yn rhoi pobl wrth galon y broses ddylunio, yn cydnabod amrywiaeth a gwahaniaeth, yn cynnig dewis lle na all un ateb dylunio ddarparu ar gyfer y defnyddwyr i gyd, yn darparu ar gyfer hyblygrwydd o ran y defnydd, ac yn darparu adeiladau ac amgylcheddau sy'n hwylus a phleserus i bawb eu defnyddio. Mae paragraff 5.5.1 TAN 12 yn nodi: "Mae'r patrymau anheddu arbennig sy'n nodweddu llawer o Gymru wedi esblygu yn rhannol mewn ymateb i dirwedd a thopograffi amrywiol y wlad. Mae'r berthynas rhwng datblygiad a'i dirwedd drefol neu wledig neu'r forwedd yn dyngedfennol i'w lwyddiant. Oherwydd hyn, mae deall ansawdd y dirwedd, gan gynnwys ei chymeriad hanesyddol, yn sylfaenol i'r broses ddylunio." Mae Paragraff 5.8.1 yn nodi: "Dylid cydnabod rhinweddau arbennig tirwedd ac arfordir Cymru. Dylid cyfoethogi'r rhinweddau trwy warchod cymeriad cefn gwlad a sicrhau bod datblygiadau newydd o ansawdd uchel."

	Mae Paragraff 5.8.2 yn nodi: "Dylai'r polisïau a'r canllawiau lywio'r gweithgarwch i osgoi effaith negyddol ar dirweddau gwledig arbennig a'r tir amaethyddol gorau, ac i warchod yr amrywiaeth o rywogaethau a chynefinoedd. Mae rheoli newid drwy gyfrwng strategaeth tirweddau sy'n seiliedig ar asesu'r dirwedd yn drylwyr yn un ffordd o ddiogelu'r ymdeimlad o le yng nghefn gwlad. Dylai'r strategaeth honno ddadansoddi'r materion allweddol a chynnig canllawiau ar gyfer themâu dylunio, paletau o ddeunyddiau a briffiau ar gyfer safleoedd penodol."
TAN 18 Trafnidiaeth	Mae TAN 18 hefyd wedi ei ystyried. Prif nod TAN 18 yw sicrhau bod datblygiadau newydd yn cael eu lleoli lle mae, neu lle bydd, mynediad da o ran trafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio, gan leihau'r angen am deithio ynghyd â meithrin cynhwysiant cymdeithasol. Mae paragraff 2.4 TAN yn nodi bod y gydberthynas rhwng defnydd tir a thrafnidiaeth yn gymhleth ac yn amrywiol. Mae datblygu tir yn ddibynnol i raddau ar isadeiledd trafnidiaeth a gwasanaethau i weithredu'n effeithiol. Drwy ddylanwadu ar leoliad, maint, dwysedd a'r gymysgedd o ddefnydd tir a datblygiadau newydd, gall cynllunio defnydd tir helpu i leihau'r angen i deithio a lleihau hyd teithiau, gan ei gwneud yn haws i bobl gerdded, beicio neu ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus. Mae TAN 18 hefyd yn ystyried pobl ag anableddau. Mae TAN 18 yn nodi ei bod yn bwysig ystyried eu hanghenion o safbwynt parcio, gan sicrhau bod digon o leoedd parcio addas yn cael eu darparu mewn lleoliadau addas. Mae TAN 18 yn manylu ar bwysigrwydd hygyrchedd mewn datblygiadau yn y dyfodol. Mae TAN 18 yn darparu canllawiau ar ddarparu hygyrchedd da gydag amcanion fel: "*sicrhau y lleolir datblygiadau newydd lle y mae mynediad da, neu lle y bydd mynediad da, ar drafnidiaeth gyhoeddus, ar droed ac ar feic gan leihau hyd yr eithaf ar yr angen i deithio a meithrin cynhwysiant cymdeithasol*"; a; "*sicrhau bod datblygiadau newydd a newidiadau mawr i ddatblygiadau sy'n bodoli eisoes yn cynnwys darpariaeth briodol ar gyfer cerddwyr (gan gynnwys y rhai â gofynion mynediad a symudedd arbennig), seiclo, trafnidiaeth gyhoeddus, a rheoli traffig a pharcio/gwasanaethu*." Mae TAN 18 yn canolbwyntio ar sicrhau bod datblygiadau yn y dyfodol yn ystyried pwysigrwydd y berthynas rhwng defnydd tir a thrafnidiaeth. Mae TAN 18 yn rhoi pwyslais ar leihau'r angen i deithio a'r angen i ddarparu dulliau cynaliadwy o drafnidiaeth fel beicio, cerdded a thrafnidiaeth gyhoeddus. Mae TAN 18 hefyd yn ystyried pobl ag anableddau. Mae TAN 18 yn nodi ei bod yn bwysig ystyried eu hanghenion o safbwynt parcio, gan sicrhau bod digon o leoedd parcio addas yn cael eu darparu mewn lleoliadau priodol.
TAN 20 Cynllunio a'r Gymraeg	Mae TAN 20 yn rhoi cyfarwyddyd ar sut mae'r system gynllunio yn ystyried y goblygiadau o ran y Gymraeg wrth baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol a gwneud penderfyniadau. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried anghenion a lles y Gymraeg, ac wrth wneud hynny, gyfrannu at ei lles. Mae newidiadau a gyflwynwyd i fersiwn gyfredol TAN 20 yn ganlyniad i weithredu darpariaethau a gynhwysir yn Neddf Cynllunio (Cymru) 2015. Mae'r prif newidiadau yn ymwneud â'r materion canlynol: • Y cysylltiad rhwng cynllunio ar gyfer y Gymraeg drwy gynllunio defnydd tir a chynllunio cymunedol;

	• Darparu eglurder bod gwneuthurwyr penderfyniadau yn ystyried yr iaith pan fydd yn berthnasol i'r cais; • Caniatáu asesiadau o'r effaith ar yr iaith mewn rhai amgylchiadau penodol, er, yn yr achos hwn, mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai, felly mae effaith y tai arfaethedig wedi'i asesu eisoes fel rhan o broses y cynllun datblygu.
TAN 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)	Diben y TAN hwn yw rhoi arweiniad ar sut y mae'r system gynllunio'n ystyried yr amgylchedd hanesyddol wrth baratoi cynlluniau datblygu lleol a phenderfynu ar geisiadau cynllunio a cheisiadau Cydsyniad Adeilad Rhestredig (LBC) yn ogystal â'r rheiny a allai effeithio ardaloedd cadwraeth. Mae'n nodi'r Egwyddorion Cadwraeth a sut y dylid asesu arwyddocâd unrhyw asedau hanesyddol.
'Adeiladu Lleoedd Gwell – Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020)	Pwysleisir pwysigrwydd lle'r ydym yn byw, ynghyd ag ansawdd yr amgylchedd o'n cwmpas. Mae hyn yn rhoi rhagor o bwyslais ar yr egwyddorion 'Creu Lleoedd', ac, yn arbennig, mae angen datrys yr wyth mater a ganlyn: • Cadw'n lleol: creu cymdogaethau • Teithio llesol: ymarfer corff a dulliau trafnidiaeth a ail-ddarganfyddir • Adfywio canol ein trefi • Lleoedd digidol – rhaff achub yn ystod y cyfnod o gyfyngiadau ar symud • Newid arferion gweithio: ein hangen am dir cyflogaeth yn y dyfodol • Ailddeffro sector twristiaeth a sector diwylliannol Cymru • Seilwaith gwyrdd, iechyd a lles a chydnerthedd ecolegol • Gwella ansawdd aer a seinweddau er mwyn sicrhau gwell iechyd a lles
Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040	Mae Cymru'r Dyfodol yn darparu tystiolaeth o'r angen am dai ledled Cymru yn genedlaethol ac yn rhanbarthol. Dengys y dystiolaeth hon fod angen canolbwyntio ar gynyddu nifer y cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy a ddarperir. Mae Llywodraeth Cymru yn targedu ei hymyriadau tai a'i hymyriadau cynllunio at gyflawni'r nod hwn yng nghyd-destun ehangach cynyddu'r cyflenwad ac ymateb i anghenion gwahanol, gan gynnwys ein cymdeithas sy'n heneiddio a newid yn yr hinsawdd.

Polisi cynllunio lleol

4.7 Mae'r cynllun datblygu'n cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd). Mae'r CDLl ar y Cyd yn sefydlu fframwaith polisi ac yn darparu ar gyfer anghenion datblygu siroedd Ynys Môn a Gwynedd, ar gyfer y cyfnod o 2011 i 2026.

4.8 Rhestrir y polisïau cynllunio perthnasol a geir o fewn y CDLl ar y Cyd yn nhabl 4.2.

Tabl 4.2 Polisïau cynllunio lleol

Polisi	Crynodeb
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr	Bydd y Cynghorau'n disgwyl i ddatblygiadau newydd sicrhau bod darpariaeth ddigonol o isadeiledd (naill ai ar y safle neu i wasanaethu'r safle) sy'n angenrheidiol yn cael ei ddarparu yn amserol ar gyfer gwneud y cynnig yn dderbyniol trwy amod neu rwymedigaeth cynllunio. Lle bo angen darparu'r isadeiledd angenrheidiol, yr isadeiledd galluogi a hanfodol o ganlyniad i'r cynnig ac na ellir ei leoli ar y safle, gofynnir am

	gyfraniadau ariannol, o fewn cyfyngiadau deddfwriaethol, i gael y buddsoddiad angenrheidiol oddi ar y safle. Os yw effaith y datblygiad yn un cronnol fe ellir cronni'r cyfraniadau ariannol, o fewn cyfyngiadau deddfwriaethol, er mwyn lliniaru'r effaith gronnol.
Polisi ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd	Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad tai newydd, bydd angen i'r datblygwr: 1. Ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, ble nad yw hyn yn hyfyw/ymarferol; neu 2. Gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sydd â mynediad neu wella mynediad i fannau agored presennol. Bydd cyfraniadau gan ddatblygwyr yn destun cytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1.
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu	Mae'r Cynllun yn nodi Ffiniau Datblygu ar gyfer y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol, Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Pentrefi Gwasanaeth a Phentrefi Lleol / Gwledig / Arfordirol. Caniateir cynigion y tu mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun hwn, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Y tu allan i ffiniau datblygu, bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu	Dylai cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda: 1. Polisïau perthnasol yn y Cynllun; 2. Polisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys cyflawni dwyseddau o o leiaf 30 o uned tai yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is); rhaid darparu man amwynder i wasanaethu meddianwyr presennol a rhai yn y dyfodol; rhaid ystyried y gwastraff sy'n cael ei gynhyrchu, a sut i'w drin a'i waredu; mae'n cynnwys, lle mae hynny'n berthnasol, darpariaeth ar gyfer rheoli a chael gwared â rhywogaethau goresgynnol. Yn ychwanegol, gwrthodir caniatâd cynllunio os fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu aflonyddwch; ynghyd â thir sydd wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau/defnyddiau eraill.

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle	Bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau ac adeileddau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio gyda'r holl feini prawf a restrir.
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu	Dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr	Dylai cynigion ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr lle bo hynny'n ymarferol, gan gynnwys Systemau Draeniad Trefol Cynaliadwy (SUDS). Dylai pob cynnig weithredu mesurau i leihau neu leddfu llifogydd lle bo modd, er mwyn lleihau'r dŵr wyneb sy'n rhedeg i ffwrdd a lleihau ei gyfraniad tuag at y risg o lifogydd mewn mannau eraill. Dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda chynigion sydd yn fwy nag 1,000 m² neu 10 uned breswyl. Mae'r cais hwn ar gyfer saith annedd ac nid oes angen darparu Datganiad Cadwraeth Dŵr ar ei gyfer.
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd	Caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â'r strategaeth aneddleoedd sy'n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad. Mae 22% o Dwf y Cynllun wedi'i leoli o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Gwneir hyn trwy ymrwymiadau a dyraniadau newydd, gan gynnwys dyrannu safleoedd tai (tai marchnad agored gyda chyfran o ddarpariaeth fforddiadwy). Yn ogystal â hyn, gellir caniatáu safleoedd ar hap o fewn y ffin ddatblygu.
Polisi TAI 1 Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol	Yng Nghanolfan Is-ranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol, bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dyraniadau tai a nodir ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn nhablau'r polisi, sef 332 uned yn ystod cyfnod y cynllun.
Polisi TAI 8: Cymysgedd Priodol o Dai	Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy: 1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal y Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18; 2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol; 3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n cyd-fynd ag amwynder lleol yn unol â Pholisi PCYFF 3;

	4. Sicrhau'r gymysgedd gywir o fathau a deiliadaethau o ran unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol; 5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau; 6. Gwella ansawdd a chynaliadwyedd y stoc dai bresennol; 7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF 3.
Polisi Strategol PS 18: Tai fforddiadwy	Mae cyfleoedd datblygu wedi'u canfod i ddarparu targed o o leiaf 1,572 o dai fforddiadwy newydd.
Polisi TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad	Bydd y Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy ar draws ardal Cynllun drwy weithio mewn partneriaeth â Darparwyr Cofrestredig, datblygwyr a chymunedau lleol i gwrdd â'r targed lleiafswm a gyflwynir ym Mholisi Strategol PS 18. 1. Trothwy Bydd disgwyl i ddatblygiadau tai, boed yn rhai newydd neu'n adeiladau wedi'u haddasu, mewn aneddleoedd sydd wedi'u nodi yn yr hierarchaeth aneddleoedd fel y dangosir ym Mholisi Strategol i PS 17, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy. O fewn pentrefi lleol, disgwylir i ddatblygiadau tai sy'n cynnwys 2 uned neu ragor wneud cyfraniad o ran tai fforddiadwy. 2. Canran y tai fforddiadwy Dylai cynnig sydd yn cynnwys cymysgedd deiliadaeth fforddiadwy amgen gynhyrchu canran uwch o ddarpariaeth fforddiadwy yn amodol ar ystyried y meini prawf a ganlyn: i. Bydd gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran deiliadaeth, mathau a maint y tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a fydd yn cael ei bennu gan yr asesiad marchnad dai lleol neu unrhyw asesiad amgen gan y Cyngor neu bartner. ii. Dylai unedau fforddiadwy gael eu hintegreiddio'n llawn mewn datblygiad, ac ni ddylai fod modd eu gwahaniaethu oddi wrth dai nad ydynt yn fforddiadwy. iii. Ble nad yw hyfywedd cynlluniau unigol yn diwallu'r gofynion polisi a nodir, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / y datblygwr / tirfeddiannwr fydd dangos yn glir ar brofforma asesiad hyfywedd beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy. iv. Ar ôl cyflwyno profforma hyfywedd, pan fo anghytundeb yn parhau rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirfeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynghylch y ddarpariaeth o dai fforddiadwy o fewn cynllun, bydd asesiad allanol annibynnol o'r cynllun yn cael ei gynnal (e.e. gan y Gwasanaeth Prisiwr Dosbarth) ar gost yr ymgeiswyr. Bydd nifer y tai fforddiadwy a ddarperir yn adlewyrchu casgliadau'r asesiad hwn. v. Bod mecanweithiau addas mewn lle i reoli meddiannaeth yr uned(au) tai fforddiadwy pan gânt eu meddiannu yn y lle cyntaf, ac am byth, i'r rheini sy'n gallu profi angen am dŷ fforddiadwy. vi. Os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys ar gyfer tai mentrau gwledig, yna caiff y tai eu meddiannu gan y rheini sy'n gymwys i gael eu hystyried am dai fforddiadwy.

	vii. Caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel annedd fforddiadwy. viii. Bod tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy. ix. O fewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol bydd rhaid i'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fod yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termau). Pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir na fydd hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Diffinnir tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, mewn pentrefi lleol, yn y Rhestr Termau fel a ganlyn: Pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Pentref neu yn yr ardal wledig o'i gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.
Polisi Strategol PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig	Bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy'r canlynol: 1. Gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg a fydd yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig yn perthyn i un o'r categorïau canlynol: a. Datblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/ neu gydag arwynebedd o 1,000 metr sgwâr neu fwy; neu b. Datblygiad preswyl a fydd naill ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a nodwyd ar gyfer yr anheddle ym Mholisïau TAI 1 - TAI 6; neu c. Datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddyrannwyd neu safleoedd ar hap y tu mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiadau Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth lleol perthnasol eraill. 2. Gofyn am Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg, a fydd yn nodi sut fydd y datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg, pan fydd y datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llif arwyddocaol o weithlu; 3. Gwrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned na ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol; 4. Gofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes; 5. Gosod disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd, enwau tai a strydoedd.
Polisi AMG 5: Cadwraeth	Rhaid i gynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth y nodwyd ei bod yn bwysig i'r ardal leol.

bioamrywiaeth lleol	
Polisi PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol gwella asedau treftadaeth	Wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol yn gwella ei asedau treftadaeth unigryw, sy'n cynnwys adeiladau rhestredig a'u cwrtil, ardaloedd cadwraeth (yn unol â pholisi AT1), Tirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig (yn unol â pholisi AT1).
Polisi AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig	Bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni.

4.9 Nodir rhagor o arweiniad o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol, sy'n gynnwys:

- Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Gwerthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth Amlwch' (Medi, 2009);
- CCA 'Cymysgedd Tai' (Hydref 2018);
- CCA 'Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd' (Mawrth 2019);
- CCA 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019);
- CCA 'Ymrwymiadau Cynllunio' (Medi 2019);
- CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019).

5. Prif ystyriaethau

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TAI 1 'Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol' yn cynghori y byddai tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau trwy'r dyraniadau tai a'r safleoedd ar hap o fewn y ffin datblygu. Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Amlwch, ac mae'n ffurfio dyraniad tai T5. Mae Polisi TAI 1 yn amcangyfrif y gallai T5 gyflenwi 50 o anheddau, fodd bynnag, oherwydd cyfyngiadau'r safle, gan gynnwys llecynnau o frigiadau creigiog, man datblygu na ellir ei ddefnyddio tua'r gogledd, yr angen am lecyn ar gyfer draenio ar y safle ynghyd â man agored cyhoeddus, mae'r cais yn cynnig cyflenwi 40 o anheddau.

5.2 Yng ngolau'r uchod, ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Tai fforddiadwy

5.3 Mae Polisi TAI 15 yn nodi y byddai gofyn i unrhyw ddatblygiad a chanddo dros ddwy annedd ddarparu tai fforddiadwy. Lleolir Llangefni yn ardal Amlwch a'i chefnwlad, lle ceisir bod 10% o ddatblygiadau newydd yn dai fforddiadwy. Byddai'r cynnig yn darparu pob annedd (40) fel annedd fforddiadwy, a fyddai'n cyflawni'r ddarpariaeth dai fforddiadwy, ac yn mynd y tu hwnt iddi.

Cymysgedd tai

5.4 Mae Polisi TAI 8 a'r testun esboniadol yn gofyn am gymysgedd tai briodol, gan nodi y dylai datblygiadau tai newydd gynnwys cydbwysedd a chymysgedd priodol o dai o ran mathau a maint tai, gan gynnwys, lle'n berthnasol, tai fforddiadwy ac ar gyfer y rheiny sy'n dymuno hunanadeiladu, er mwyn adlewyrchu'r anghenion demograffig a adnabuwyd ar gyfer yr anheddiad. Mae'r polisi'n nodi hefyd ei bod yn bwysig hefyd i roi sylw i unrhyw ddiffyg darpariaeth sy'n bodoli o fewn ystod bresennol y stoc dai yn yr anheddiad neu'r ardal. Gall hwyluso cymunedau mwy cytbwys, sy'n cynnwys cymysgedd o ran oedrannau, y mathau o aelwydydd ac incymau, helpu hefyd i gyflawni nodau ehangach o ran polisi cymdeithasol, fel cynnal a chryfhau cymunedau sy'n siarad Cymraeg.

5.5 Mabwysiadwyd Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cymysgedd Tai' gan y Cynghorau ym mis Hydref 2018, ac mae'n dadlau dros ddull pedwar cam tuag at asesu cymysgedd tai briodol o fewn datblygiadau tai. Ystyrir y camau hyn yn eu tro isod:

Cam 1:

5.6 Mae Cam 1 yn cyfeirio at asesiad o'r dystiolaeth am y cyflenwad a'r galw a'r angen yn y gymuned leol, a gyda hyn mewn golwg, mae'r testun esboniadol ar gyfer Polisi TAI 8 yn y CDLl ar y Cyd yn nodi: *"Bydd y Cynghorau yn ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy'n cynnwys Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Cyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2011 a Rhagolygon Aelwydydd 2011 er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu."*

5.7 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeiswyr wedi adolygu'r ffynonellau dywededig, a darperir crynodeb o'r prif ganfyddiadau isod.

5.8 Mae Diweddariad 2016 o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) yn nodi, yn 2011, bod maint yr aelwydydd ar gyfartaledd, sef 2.25, yn cymharu â chyfartaledd o 2.9 o ystafelloedd gwely fesul aelwyd ar Ynys Môn, yn ôl Cyfrifiad 2011. Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos hefyd fod gan 2.3% o aelwydydd ar Ynys Môn lai o ystafelloedd gwely nag yr oedd eu hangen arnynt (o gymharu â 3.0% drwy Gymru). Mae Cyfrifiad 2021 yn nodi mai maint yr aelwydydd ar gyfartaledd ar Ynys Môn yw 2.21.

5.9 Yn nhermau'r proffil llety, mae'r LHMA yn nodi bod Ynys Môn yn cynnwys mwy o dai sengl a llai o fflatiau na'r cyfartaledd cenedlaethol. Y math mwyaf cyffredin o eiddo ar Ynys Môn yw tai sengl, ac wedyn tai teras.

5.10 Fodd bynnag, ers 2001, mae'r LHMA yn nodi bod nifer y fflatiau sydd wedi'u hadeiladu'n bwrpasol wedi cynyddu'n sylweddol ar Ynys Môn, sef cynnydd o 30.9%. Bu'r newid o ran nifer y tai yn llai nodedig, er mai tai pâr a gofnododd y cynnydd mwyaf (16.9%).

5.11 Mae'r LHMA yn gwneud argymhellion o ran gwella'r cydbwysedd tai ar Ynys Môn, nodir y canfyddiadau allweddol fel a ganlyn:

- Gwelir cynnydd o 2,420 ym mhoblogaeth aelwydydd erbyn 2026 a 3,960 erbyn 2033, sy'n cyfateb i 220 o aelwydydd y flwyddyn.
- Yn nhermau'r llety sydd ei angen i gael gwell cydbwysedd dros gyfnod y cynllun, o'r tai newydd a fydd eu hangen hyd at 2026, dylai 70% fod yn dai ar y farchnad, 3%

yn dai rhanberchnogaeth/cymorth i brynu, 17% yn dai rhent canolraddol a 10% yn dai rhent cymdeithasol.

- Mae'r LHMA yn nodi hefyd y dylai llety newydd ar y farchnad fod yn dai dwy, tair a phedair ystafell wely yn bennaf, a bod angen amrywiaeth o feintiau tai yn y sector fforddiadwy.
- Maint y llety rhent cymdeithasol newydd a fynnir yw:
  - Un ystafell wely = 28.9%
  - Dwy ystafell wely = 16.3%
  - Tair ystafell wely = 11.1%
  - Pedair ystafell wely neu ragor = 43.8%
- Maint y llety newydd a werthir ar ddisgownt yw:
  - Un ystafell wely = 35.4%
  - Dwy ystafell wely = 35.4%
  - Tair ystafell wely = 25.1%
  - Pedair ystafell wely neu ragor = 4.1%

5.12 Mae'r data uchod yn awgrymu bod angen tai fforddiadwy o bob maint.

5.13 Nodir y nodweddion tai a ganlyn yn Amlwch, yn ôl Cyfrifiad 2011:

- Mae gan ardal adeiledig Amlwch gyfran uwch o dai rhent cymdeithasol a phreifat (36.1%) a chyfran is o dai a berchnogir yn llwyr (61.1%) o gymharu ag Ynys Môn (28.8% a 68.5%)
- Mae gan ardal adeiledig Amlwch gyfran is o dai sengl (29.9%) ond cyfran uwch o dai teras (28%) a thai pâr (34.5%) o gymharu ag Ynys Môn, a chanddi gyfran o 47.9% o dai sengl, 22.3% o dai teras a 21.3% o dai pâr.
- Mae gan ardal adeiledig Amlwch gyfran is o anheddau a chanddynt 4+ o ystafelloedd gwely (14.5%) o gymharu ag Ynys Môn (21.1%).

5.14 Mae'r tabl a ganlyn yn amlygu'r math o dai a adeiladwyd rhwng 2011 a 2020 yn Amlwch:

	House Type			Dwelling Type			Number of Bedrooms			
	Detached	Terrace	Semi-detached	House	Bungalow	Flat	1	2	3	4+
No.	8	17*	9	25	0	9	7	10	15	2
%	23.5	50	26.5	73.5	0	26.5	20.6	29.4	44.1	5.9

* This figure also includes a number of flats developed in the settlement.

5.15 Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cymysgedd o:

- 10 x fflat un ystafell wely;
- 3 x byngalo un ystafell wely;
- 3 x byngalo dwy ystafell wely;
- 12 x tŷ dwy ystafell wely;
- 8 x tŷ tair ystafell wely; a
- 4 x tŷ pedair ystafell wely.

5.16 Yn nhermau'r gymysgedd arfaethedig, amlinellir y gyfran o'r gwahanol fathau o unedau isod. Mae'r gymysgedd gyffredinol yn debyg iawn i'r gymysgedd tai a gafodd ei chynnig a'i rhannu yn ystod y trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Nifer yr ystafelloedd gwely fesul uned	Nifer yr unedau	Canran cyffredinol
Unedau un ystafell wely	13	32.5%
Unedau dwy ystafell wely	16	40%
Tai tair ystafell wely	8	20%
Tai pedair ystafell wely	4	10%

5.17 Byddai cyfran yr unedau 1 a 2 ystafell wely yn uwch na'r gyfran bresennol o unedau 1-2 ystafell wely yn yr anheddiad. Yng ngolau'r dystiolaeth hon, mewn cais ffurfiol disgwylid y byddid yn bodloni'r awdurdod bod angen o fewn y gymuned am randai a chanddynt 1-2 ystafell wely. Gallai hyn fod ar ffurf tystiolaeth o restrau aros am eiddo o'r fath, a gaiff ei chadw gan asiantiaid eiddo lleol, neu restr aros y Cyngor/Tai Teg, os yw'r cynnig ar gyfer tai fforddiadwy.

5.18 Cafwyd trafodaethau ynghylch yr angen gyda thîm y Strategaeth Dai o fewn y Cyngor.

5.19 Mae'r Gofrestr Tai Cymdeithasol yn nodi bod 119 o aelwydydd ar restr y Cyngor ar gyfer llety rhent cymdeithasol, fel a ganlyn:

	1 bed	2 bed	3 bed	4+ bed	TOTAL
Current Supply	76	108	116	17	317
Demand	89	18	4	8	119

5.20 Mae'n glir o'r ffigurau uchod mai ar gyfer unedau a chanddynt un a dwy ystafell wely y mae'r galw mwyaf o ran llety rhent cymdeithasol.

5.21 Yn nhermau'r Gofrestr Tai Teg, nodwyd yr anghenion a ganlyn:

	Did not specify	1 bed	2 bed	3 bed	4+ bed	TOTAL
Purchase	0	1	8	14	2	24
Rent	0	5	15	21	5	46
Self-build	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	6	23	35	7	71
%	0%	8%	33%	49%	10%	

5.22 Gellir gweld bod angen am eiddo rhent o bob maint, ond yn enwedig unedau a chanddynt ddwy a thair ystafell wely.

5.23 Ystyrir bod y gymysgedd tai arfaethedig yn ymateb i'r angen dynodedig am dai yn Amlwch, a byddai'r amrywiaeth arfaethedig o dai a gynigir, o ran eu mathau a'u maint, yn cyfrannu tuag at greu cymunedau cynaliadwy.

5.24 Mae'r arweiniad newydd a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell, yn pwysleisio pwysigrwydd iechyd a lles wrth symud ymlaen o'r pandemig Covid-19. Mae'r arweiniad yn nodi pwysigrwydd adeiladu cartrefi a fydd yn para am oes, ac sy'n gydnerth ac sy'n gartrefi y gellir eu haddasu ar gyfer unrhyw achosion o bandemig yn y dyfodol, pe baent yn digwydd eto. Mae'r arweiniad yn nodi, wrth symud ymlaen, bod angen i gartrefi fod yn "lleoedd gwych i fyw ynddynt".

Cam 2:

5.25 Mae'r asesiad Cam 2, fel yr argymhellwyd gan y CCA Cymysgedd Tai, yn cyfeirio at ystyriaethau eraill, fel maint a lleoliad y safle er enghraifft. Mae safle'r cais yn safle a neilltuwyd ar gyfer tai mewn ardal breswyl yn Amlwch. Mae anheddau preswyl ym Maes Mona'n cynnwys tai pâr a thai teras deulawr yn bennaf. Ceir rhywfaint o fyngalos yn yr ardal hefyd. Byddai'r anheddau arfaethedig yn darparu unedau deulawr yn bennaf, ynghyd â rhywfaint o fyngalos a fyddai'n ategu graddfa bresennol yr anheddau ar safleoedd cyfagos, a byddai'n cyflwyno unedau o dai pâr a fyddai'n ychwanegu at y gymysgedd tai bresennol yn Amlwch.

5.26 Oherwydd y gofynion cynllunio o ran dwysedd, mae'r dyluniad arfaethedig yn bwriadu gwneud y gorau o'r defnydd o'r tir trwy ddarparu unedau o dai pâr. Lleolir byngalos o fewn yr anheddiad hefyd, gan gynnwys ar hyd Ffordd Porth Llechog, Stryd Bethesda a

Bro Trehinon, a chynigir rhywfaint o fyngalos fel rhan o'r cynnig hwn i sicrhau amrywiaeth o ran y gymysgedd tai ac i ddiwallu'r angen dynodedig.

5.27 Mae Polisi PCYFF2 yn nodi, i wneud y defnydd gorau o dir, dylai datblygiadau preswyl gyflawni dwysedd o o leiaf 30 uned yr hectar, oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is. Yn yr achos hwn, mae'r safle'n mesur 1.8 ha o ran arwynebedd, a chynigir 40 o unedau, sy'n cyfateb i ddwysedd is (22 annedd yr hectar) na'r dwysedd a fynnir o 30 uned yr hectar.

5.28 Mae hyn oherwydd cyfyngiadau o fewn y safle, sy'n cynnwys llecyn o frigiad creigiog o fewn rhan ogleddol y safle, sydd wedi'i adael heb ei ddatblygu i ddarparu man agored cyhoeddus, ynghyd â'r angen i ddarparu datrysiad draenio ar y safle, a chynnwys llecyn o dir i gyfeiriad yr A5025 na ellid ei ddatblygu, ac felly mae'n darparu llwybr cyswllt i gerddwyr drwodd i Ffordd Porth Llechog/A5025. Yng ngolau hyn, ystyrir y gellir cyfiawnhau'r dwysedd is.

Cam 3:

5.29 Mae Cam 3 o'r asesiad, fel y nodir yn y CCA Cymysgedd Tai yn cyfeirio datblygwyr tuag at gael trafodaethau gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac awdurdodau tai cyn cyflwyno cais cynllunio.

5.30 Roedd trafodaethau cyn ymgeisio gyda thîm Strategaeth Dai'r Cyngor yn cadarnhau ei gefnogaeth ar gyfer y gymysgedd tai arfaethedig, gan ei fod yn cyfateb â'r angen am dai ar gyfer yr ardal, a byddai'r amrywiaeth o feintiau tai a gynigir yn cyfrannu tuag at greu cymunedau cynaliadwy.

Cam 4:

5.31 Yn olaf, mae'r asesiad Cam 4 fel yr argymhellwyd gan y CCA Cymysgedd Tai yn cyfeirio at gyflwyno ac asesu'r cais cynllunio. Mae'r cais yn destun ymgynghoriad cyn ymgeisio ar hyn o bryd, cyn cyflwyno'r cais cynllunio'n ffurfiol.

Crynodeb a chasgliad

5.32 I grynhoi, mae'r gymysgedd tai wedi'i sicrhau a darperir y wybodaeth a ddisgwylir hefyd mewn Datganiad Tai a Rhestr Cymysgedd Tai, fel y nodir yn y CCA Cymysgedd Tai (2018).

5.33 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw i amcanion y Cynllun, yn enwedig Polisi TAI 8, gan nodi'r modd y mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at gynnal neu greu cymunedau cymysg a chytbwys, ac yn darparu unedau fforddiadwy a chanddynt un, dwy, tair a phedair ystafell wely y mae mawr angen amdanynt. Darparwyd tystiolaeth o'r galw a'r angen am dai.

5.34 Mae trafodaethau cyn ymgeisio wedi cadarnhau bod y gymysgedd tai arfaethedig yn dderbyniol.

5.35 Felly, mae pob agwedd ar y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 8 o'r CDLl ar y Cyd, a gyda'r CCA Cymysgedd Tai (Hydref 2018).

Amwynder preswyl

5.36 Yn ystod datblygu'r cynllun arfaethedig, rhoddwyd ystyriaeth i'r arweiniad a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 'Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig'.

5.37 Fel y gellir gweld o'r cynllun safle arfaethedig, cynigir y byddir yn lleoli anheddau newydd ychydig bellter i ffwrdd o anheddau presennol ym Maes Mona, ynghyd ag eiddo presennol ar hyd Ffordd Porth Llechog, sy'n cydymffurfio â'r pellteroedd a bennir yn y CCA. Yng ngolau'r uchod, disgwylir na fydd yr effaith ar amwynder preswyl ac o ran p'un a fydd eiddo'n edrych dros eiddo arall yn destun pryder.

Y dirwedd a choed

5.38 Darperir Asesiad o'r Effaith ar Goed a Chynllun Cyfyngiadau Coed sy'n nodi grwpiau o goed ar hyd ffiniau'r safle. Mae'r mwyafrif o grwpiau o goed yn cynnwys coed yng nghategori B, tra bo Grwpiau G1 a G6 yn cynnwys coed yng nghategori A.

5.39 Mae'r cynlluniau tirweddu meddal arfaethedig yn nodi'r llystyfiant brodorol presennol a gedwir, sy'n cynnwys llystyfiant ar hyd y ffiniau gogleddol a gorllewinol, a bydd rhywfaint o'r llystyfiant presennol yn cael ei glirio ar hyd ffin ddeheuol y parsel tir dwyreiniol.

5.40 Cynigir y byddir yn plannu coed brodorol i wella'r llecynnau o lystyfiant a gedwir ar hyd y ffiniau gogleddol, a byddir yn eu hymgorffori hefyd ar hyd pob un o ffiniau eraill y safle.

5.41 Cynigir y byddir yn darparu glaswelltir llawn rhywogaethau o fewn y man agored cyhoeddus. Cynigir y byddir yn plannu llwyni a phlanhigion isel ar hyd a lled y safle, o flaen eiddo preswyl, i feddalu golwg y safle a darparu nodweddion diddorol.

Bioamrywiaeth

5.42 Roedd y cyngor cyn ymgeisio'n nodi'r angen i ddarparu Asesiad Ecolegol gyda'r cais, ynghyd â chamau i wella bioamrywiaeth. Cynhaliwyd arolygon ecolegol yn 2020, ac fe'u cynhaliwyd eto yn 2024.

5.43 Dangosodd yr arolygon bod y safle wedi'i rannu'n ddwy ran amlwg, sy'n cynnwys tir farm yn y parsel tir gorllewinol, ynghyd â llecyn sydd heb ei reoli'n flaenorol, sydd wedi'i orchuddio'n bennaf â phrysgwydd yn y parsel tir dwyreiniol.

5.44 O ran y cynefinoedd sy'n bresennol ym mharsel tir gorllewinol y safle, ceir coetir llydanddail, glaswelltir sydd wedi'i wella, a phrysgwydd. Ceir draen hefyd, yn union y tu allan i ffin orllewinol y safle.

5.45 O ran y parsel tir dwyreiniol, a oedd wedi'i orchuddio'n wreiddiol â phrysgwydd, gwnaed rhywfaint o waith i reoli'r llecyn hwn a thorri'r prysgwydd a'i glirio o dan oruchwyliaeth staff Cambrian Ecology yn 2022. Cafwyd y lefel hon o oruchwyliaeth o ganlyniad i'r posibilrwydd bod draenogod yn bresennol ar y safle. Ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw anifeiliaid yn ystod y gwaith. Mae'r prysgwydd yn dechrau aildyfu erbyn hyn, ond gwnaed gwaith rheoli'n rheolaidd i atal problemau yn y dyfodol yn ystod y cam datblygu.

5.46 Cofnodwyd dwy 'Rywogaeth Estron Oresgynnol' (INNS), sef crib y ceiliog a chlychau'r gog Sbaenaidd ar y safle.

5.47 Roedd yr arolygon ymlusgiaid a gynhaliwyd ar y ddwy ran o'r safle yn 2020 i gyd yn negyddol.

5.48 Ni chofnodwyd unrhyw rywogaethau a warchodir yn ystod yr arolwg, er y ceir rhywfaint o botensial am adar sy'n nythu a draenogod yn y llecynnau o brysgwydd a gollir.

5.49 Roedd y chwiliad o gofnodion biolegol yn dangos bod nifer fawr o gofnodion o ddraenogod yn y llecyn hwn, y mae angen eu hystyried yn nyluniad y safle o ran bod hon yn rhywogaeth sy'n lleihau'n gyflym, ynghyd â chofnodion o wiwerod coch.

5.50 Cynigir gwaith i wella bioamrywiaeth o fewn y safle yn nhermau defnyddio planhigion sy'n fanteisiol o ran bioamrywiaeth fel rhan o'r cynigion tirweddu, ynghyd â chamau i wella cynefinoedd a blychau nythu ar gyfer gwiwerod coch, darparu tiwbiau ystlumod a briciau gwenyn fel rhan annatod o wead yr adeiladau, a gwelliannau i'r gwrychoedd sydd wedi marw ar y safle. Mae'r rhain wedi'u nodi ar y cynlluniau gweddluniau arfaethedig a chynlluniau ffiniau'r safle.

Treftadaeth a chadwraeth

5.51 Lleolir Ardal Gadwraeth Amlwch i'r de a'r dwyrain o safle'r cais, a welir wedi'i raddliwio mewn pinc yn Ffigur 2.2 isod. Mae'r pinnau coch hefyd yn nodi lleoliad adeiladau rhestredig gerllaw, sy'n cynnwys:

- Bryntirion, Stryd Mona – Gradd II;
- Hen stablau – cerbyty ym Mona Lodge, Stryd Mona – Gradd II;
- 1-4 Mona Lodge, Stryd Mona – Gradd II; a'r
- Hen Ysgol Genedlaethol, Ffordd Porth Llechog – Gradd II.

5.52 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Amlwch' (Medi 2009) yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ceisiadau cynllunio a allai effeithio ar Ardal Gadwraeth Amlwch. Cafodd maint yr Ardal Gadwraeth ei hymestyn ers mabwysiadu Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Amlwch i gynnwys yr Hen Ysgol Genedlaethol (adeilad rhestredig Gradd II) ac ymhellach ar hyd Stryd Mona. Ystyriwyd bod yr Hen Ysgol Genedlaethol, sy'n dyddio o ddechrau'r 19eg ganrif, a leolir ar Ffordd Porth Llechog (A5025), yn diffinio pa mor bell y mae datblygiad hanesyddol y dref yn ymestyn i'r gogledd.

5.53 Mae Mona Lodge a Bryntirion yn adeiladau rhestredig o bwys hanesyddol o ran eu bod yn gartrefi i unigolion allweddol yn ystod twf diwydiannol y dref ar ddechrau'r 19eg ganrif. Mae'r teras rhwng y ddau eiddo, ynghyd â'r teras ar ochr ddeheuol y stryd yn helpu hefyd i fframio a diffinio ffurf a chymeriad y dref. Cafodd y ffin ei hymestyn ar hyd Stryd Mona, i fyny at yr eiddo o'r enw Bryn Hyfryd (hen Feddygfa Greystones) ac i gynnwys hwnnw. Mae hynny'n cwblhau'r gwaith fframio hanesyddol ac yn diogelu ei lleoliad a'i golygfeydd.

5.54 Mae'r CCA, 'Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Amlwch', yn argymell y dylai datblygiadau sy'n effeithio'r ardal gadwraeth warchod neu wella ei chymeriad hanesyddol a'i hymddangosiad. Gellir niweidio gwerth yr ardal gadwraeth yn sylweddol trwy golli ei manylion hanesyddol.

5.55 Cafodd Amlwch ei dynodi'n Ardal Gadwraeth ym mis Gorffennaf 1991, gan fod lleoliad y dref, unffurfiaeth gyffredinol o ran arddulliau pensaernïol Fictoraidd, gwahanol raddfeydd, golwg amrywiol y toeau ('roofscape'), mannau agored, hanes ac ansawdd gyffredinol y dref yn cyfrannu at ei chymeriad. Tra bo rhai o adeiladau mwy nodedig y dref wedi'u rhestru'n unigol, ei strydlun yn gyffredinol sy'n gwneud y prif gyfraniad at ansawdd yr ardal.

5.56 Mae adeiladau rhestredig Rhifau 1-4 Mona Lodge, yr hen stablau-cerbyty ym Mona Lodge, Bryntirion a'r Hen Ysgol Genedlaethol wedi'u nodi fel prif adeiladau o fewn Gwerthusiad Cymeriad yr Ardal Gadwraeth. Darperir manylion yr adeiladau hyn isod:

5.57 **Rhifau 1- 4 Mona Lodge** (Adeilad Rhestredig Gradd II sy'n dyddio o ddechrau'r 19eg ganrif): tŷ tref mawr sydd wedi'i gynllunio'n gymesur, a fu unwaith yn gartref i James Treweek, sêr rheolwr Mwynglawdd Mona, sydd bellach wedi'i isrannu'n 4 annedd. Mae'r bloc canolog yn ymestyn dros 3 llawr a thair ffenestr, gyda mynedfa o dan y talcen canolog ac adeiniau i'r ochr. Ceir ffenestri dalennog corniog a tho llechi. Mae'r cyrn simnai brics yn amlwg, a chanddynt bâr o gyrn wedi'u gosod ar letraws tua'r canol gyda chlwstwr o 6 corn wedi'u gosod ar letraws ac wedi'u capio ar bob adain. Tŷ tref o arwyddocâd hanesyddol sy'n cadw ei gymeriad gwreiddiol o ran cymesuredd ei ddyluniad ac ansawdd ei fanylion.

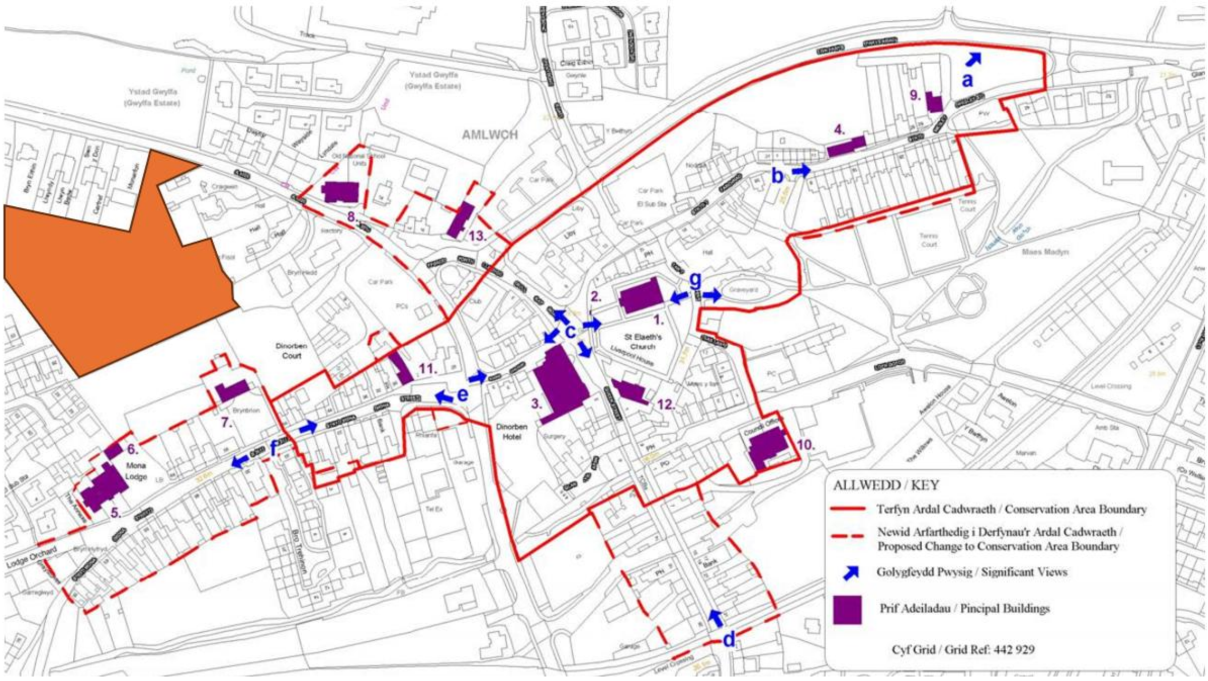
5.58 **Hen stablau-cerbyty Mona Lodge** (Adeilad Rhestredig Gradd II sy'n dyddio o ddechrau'r 19eg ganrif): stablau-cerbyty â llofft wedi'u hadeiladu o waith rwbel gyda phennau brics ar agoriadau'r llawr gwaelod a tho llechi talcen slip. Mae'n cadw ei gymeriad gwreiddiol ac yn ffurfio grŵp gyda'r tŷ tref cyfagos (Mona Lodge).

5.59 **Bryntirion** (Adeilad Rhestredig Gradd II sy'n dyddio o ddechrau'r 19eg ganrif): 2 lawr gydag atigau, rhychwant o 3 ffenestr ac adain tua'r cefn. O ran y modd y mae'r adeilad wedi'i rendro, ceir gwaith stwco gyda llinellau sy'n efelychu gwaith cerrig ashlar, conglfeini ag arwyneb rwstig, to llechi, gyda chyrn uchel ar bob pen a'r rheiny wedi'u rendro, a phortsh pren wedi'i fowldio. Bu unwaith yn gartref i aelod o'r teulu Paynter blaenllaw a chanddynt fuddiant mewn adeiladu llongau, yswiriant, y gyfraith, yn ogystal â bod yn fasnachwyr ŷd ac yn adeiladwyr Melin Mona.

5.60 **Yr Hen Ysgol Genedlaethol** (Adeilad Rhestredig Gradd II 1821): sy'n cynnwys bloc canolog deulawr gyda mynedfa fwaog ar y tu blaen ac adeiniau'r ystafelloedd dosbarth un llawr yn ymestyn ymlaen ar bob ochr iddi. Wedi'i hadeiladu o waith rwbel gyda naddiadau calchfaen nadd, ynghyd â thoeau llechi talcen slip modern, isel. Ysgol Genedlaethol a gynlluniwyd mewn modd uchelgeisiol, sy'n dyddio o ddechrau'r 19eg ganrif.

5.61 Mae Gwerthusiad Cymeriad yr Ardal Gadwraeth yn nodi lleoliad yr Ardal Gadwraeth (llinell goch a llinell goch doredig), dangosir y prif adeiladau mewn piws, a'r golygfeydd arwyddocaol gyda saethau glas, fel y gwelir yn Ffigur 5.2 isod, sydd hefyd yn cynnwys safle'r cais wedi'i farcio mewn oren.

Ffigur 5.2 Rhan o'r map o'r Gwerthusiad Cymeriad o'r Ardal Gadwraeth



5.62 Fel y gellir gweld o Ffigur 5.2, ni fyddai datblygu safle'r cais ar gyfer tai yn cael effaith uniongyrchol ar unrhyw Olygfeydd Arwyddocaol dynodedig o fewn yr Ardal Gadwraeth. Byddai safle'r cais yn agos at ffin yr Ardal Gadwraeth i'r de, yng nghyffiniau Bryntirion a Mona Lodge. Fodd bynnag, ar hyn o bryd, ceir llecyn o goetir trwchus rhwng safle'r cais a ffin yr Ardal Gadwraeth a'r adeiladau rhestredig, ac felly, yng ngolau hyn, nid ystyrir y bydd datblygu'r safle'n effeithio ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth. Byddai rhan ogleddol safle'r cais, sy'n cysylltu drwodd i'r A5025/Ffordd Porth Llechog, yn cael ei thirweddu a'i gwella, ac nid ystyrir y byddai'n effeithio ar yr adeilad rhestredig yn yr Ysgol Genedlaethol neu'r Ardal Gadwraeth gerllaw.

5.63 Er y'i lleolir y tu allan i'r Ardal Gadwraeth, yn nhermau deunyddiau adeiladu, mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio rendrad a chladin llwydwyrdd, gyda tho llechi naturiol a fyddai'n ategu'r defnydd traddodiadol o ddeunyddiau o fewn yr Ardal Gadwraeth, fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Draenio

5.64 Mae Polisi PCYFF 6 'Cadwraeth Dŵr' o'r CDLl ar y Cyd yn nodi'r angen i gynigion gynnwys mesurau cadwraeth dŵr. Cyflwynir Strategaeth Ddraenio a chynigion o ran draenio gyda'r cais.

Dŵr wyneb

5.65 Caiff dull o ailddefnyddio dŵr wyneb ei ymgorffori trwy gasgenni dŵr uwchben y ddaear. Cynhaliwyd profion mandylledd ac ystyrir nad yw cyflwr y ddaear yn ddichonadwy i waredu dŵr wyneb trwy suddfannau dŵr. Dylid gwaredu dŵr wyneb i nodwedd draenio tir a leolir i gyfeiriad y ffin de-orllewinol sy'n gwasanaethu'r safle ar hyn o bryd – dylid cyfeirio llifau dŵr wyneb at y cwrs dŵr hwn ar raddfa a reolir.

5.66 Rhoddwyd ystyriaeth i ddraenio dŵr wyneb o'r cychwyn cyntaf, gyda rhan isel o'r safle'n cael ei nodi fel man addas ar gyfer darparu basn System Ddraenio Gynaliadwy, ynghyd â phantiau gwyrdd ar hyd ffryntiad y strydoedd a fyddai'n darparu mannau o dirweddu meddal.

Dŵr budr

5.67 Cynigir y caiff dŵr budr ei waredu i'r system garthion gyhoeddus bresennol.

Y Gymraeg

5.68 Mae Polisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' yn argymell y bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy', gan fod safle'r cais wedi'i neilltuo ar gyfer tai, mae effeithiau'r datblygiad o hyd at 50 o anheddau, sy'n cynnwys 45 o anheddau marchnad agored a 5 annedd fforddiadwy wedi'u hystyried eisoes fel rhan o waith paratoi'r CDLl ar y Cyd, a chafwyd eu bod yn dderbyniol.

5.69 Mae'r cais hwn ar gyfer 40 annedd fforddiadwy sy'n cynnwys cymysgedd i ddiwallu angen dynodedig am dai ar gyfer bobl leol. Byddai'r eiddo'n cael eu datblygu ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn, a byddent yn parhau ym mherchnogaeth y Cyngor, a fyddai'n darparu eiddo rhent i bobl leol nad ydynt yn gallu diwallu eu hanghenion ar y farchnad agored.

5.70 Byddai'r cynnig yn darparu tai addas i helpu i gwrdd â'r galw am dai o fewn yr ardal leol, gan annog pobl leol i aros o fewn yr ardal leol, gan y byddai modd diwallu eu hanghenion o ran tai yn lleol, a chreu cymunedau cynaliadwy lle gall y Gymraeg ffynnu.

5.71 Mae darparu tai o fewn y lleoliad hwn yn cynnig y posibilrwydd o allu lleoli pobl leol o fewn mynediad rhwydd i Amlwch, a chanddi hefyd gysylltiadau trafnidiaeth i bentrefi cyfagos ac aneddiadau mwy fel Llangefni a Bangor, a'r holl wasanaethau a chyfleusterau a ddarperir ynddynt. Mae hyn golygu bod llai o angen i ddibynnu ar drafnidiaeth breifat neu fod yn berchen car.

5.72 Disgwylir y bydd y cynnig yn gwneud cyfraniad buddiol tuag at elfennau gweledol y Gymraeg yn yr ardal leol trwy gynnwys enw Cymreig a chanddo gysylltiad â'r ardal leol.

5.73 Tra bo'r cynnig yn ymwneud â thai, mae o hefyd yn darparu'r cyfle i wneud cyfraniad buddiol tuag at gyflogaeth leol yn ystod y gwaith adeiladu, gan gefnogi busnesau adeiladu lleol.

5.74 Cesglir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fuddiol yn gyffredinol ar y Gymraeg a'r gymuned o fewn Amlwch, trwy ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu angen dynodedig am bris a fyddai'n fforddiadwy i bobl leol.

Mannau agored

5.75 Mae Polisi ISA 5: 'Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd' yn argymell y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all mannau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored.

5.76 Mae'r cais yn cynnwys y ddarpariaeth o fan agored anffurfiol o fewn rhan ogleddol y safle, rhwng dwy ardal o dai, sy'n dod i 6,198sqm.

5.77 Ni chynigir unrhyw offer chwarae ffurfiol ar y safle, a chynigir rhoi cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth oddi ar y safle, ynghyd â chyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth chwaraeon awyr agored.

Cyfraniadau ariannol

5.78 Yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio, nododd Adran Addysg y Cyngor bod digon o gapasiti o fewn ysgolion lleol i letya plant o'r datblygiad, ac yng ngolau hyn, ni fyddai angen gwneud unrhyw gyfraniad ariannol tuag at addysg.

5.79 Cynigir y byddai'r holl anheddau preswyl yn anheddau fforddiadwy, ac felly ni ddisgwylir y bydd angen unrhyw gyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy.

6. Ystyriaethau eraill o ran dylunio

6.1 Mae Polisi PCYFF 3 o'r CDLl ar y Cyd yn nodi y dylai'r datblygiad ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle yn nhermau ei osodiad, ei ymddangosiad, ei raddfa, ei uchder, ei fàs a'r driniaeth o ran y drychiadau.

Ymddangosiad a deunyddiau

6.2 Byddai'r anheddau arfaethedig yn darparu cymysgedd o randai un ystafell wely, tai dwy, tair a phedair ystafell wely, a byngalos un a dwy ystafell wely ar ffurf anheddau pâr ac anheddau sengl.

6.3 Cafodd elfennau o'r eiddo o gwmpas y safle eu cyfuno i ddatblygu cynnig modern ond cyflenwol ar gyfer y safle maes glas hwn. Mae rendrad llwydwyn yn darparu gorffeniad gwahanol, cyferbyniol a modern o gymharu â gweddill yr eiddo.

6.4 Darperir paneli gwydr mwy ar y drychiad cefn i fanteisio ar y gwres solar a enillir ac i ddarparu golygfeydd allan i'r gerddi. Caiff yr holl flociau tai eu datblygu gyda phrif dalcen yn ffurfio'r nodwedd dylunio, gydag elfennau o gladin i dorri ar y paneli mwy o rendrad. Mae canopïau llai yn darparu cysgod i'r meddianwyr rhag y tywydd, ac yn torri ar y prif ddrychiad.

6.5 Darperir darluniad o ymddangosiad arfaethedig yr anheddau yn Ffigur 6.1 isod.

Ffigur 6.1 Darluniad o ymddangosiad arfaethedig yr anheddau

AERIAL VIEW NORTH - PLOTS 20-40

AERIAL VIEW SOUTH - PLOTS 20-40

AERIAL VIEW WEST

Cynaliadwyedd amgylcheddol

6.6 Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i gynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig, yn unol â Pholisi PS5 o'r CDLl ar y Cyd.

6.7 Byddai'r ddarpariaeth o anheddau fforddiadwy'n darparu tai ar gyfer y gymuned leol. Dyluniwyd y cartrefi i fodloni gofynion WDRQ 2021 a Chartrefi Gydol Oes.

6.8 Gyda phrisiau cyfleustodau'n cynyddu, datblygwyd y cartrefi hyn gydag amlen thermol effeithlon, byddent yn aerglos iawn, a chanddynt gyfuniad o PV's solar i gynhyrchu trydan gyda darpariaethau o ran system storio batri at y dyfodol, ynghyd ag ASHP gyda darpariaethau mewnol i'r uned allu cynorthwyo i leihau tlodi tanwydd. Ceir darpariaethau ar gyfer mannau gwefru ceir at y dyfodol.

6.9 Archwiliwyd dulliau draenio addas, ac mae'r cynllun yn defnyddio dulliau draenio cynaliadwy ar gyfer gwaredu dŵr wyneb a draenio dŵr budr o fewn yr ardal. Ymgorfforir nodweddion cadwraeth dŵr.

6.10 Mae'r cynnig yn sicrhau diogelwch ac amwynder y cyhoedd ac yn diogelu'r amgylchedd rhag effeithiau andwyol llygru dŵr, y tir neu'r aer, peryglon o ddiwydiant, ynghyd â sŵn, arogl neu ddirgryniad sy'n deillio o'r datblygiad.

6.11 Mae'r cynnig yn helpu i sicrhau datblygiad cymunedau cynaliadwy, trwy hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal, gyda buddion economaidd ychwanegol o ran cyflogaeth yn ystod y cyfnod adeiladu.

Diogelwch cymunedol

6.12 Dyluniwyd y datblygiad arfaethedig gyda diogelwch a lles preswylwyr yn y dyfodol yn ystyriaeth allweddol, yn ogystal â'r angen i amddiffyn a gwella diogelwch y gymuned o'i amgylch.

6.13 Datblygwyd y safle i gyflawni Safon Aur Diogelu Drwy Ddylunio. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar wahân i amlygu safonau nodweddiadol o ran Diogelu Drwy Ddylunio, ar gyfer ffenestri/drysau ac ati.

6.14 Byddai'r datblygiad yn hygyrch iawn o ran trafnidiaeth breifat a chyhoeddus, fel yr amlinellir o fewn adran 7 o'r adroddiad hwn. Lleolir y safle bws agosaf o fewn 300m o safle'r cais (ger Llyfrgell Amlwch), a cheir safle bws arall o fewn 450m, ar hyd Lôn Bach.

7. Hygyrchedd

Polisi cynllunio

7.1 Mae'r polisïau a'r canllawiau cenedlaethol perthnasol i hygyrchedd wedi'u nodi yn:

- Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, (2024); a
- Nodyn Cyngor Technegol 18 'Trafnidiaeth' (2007).

7.2 Mae'r polisïau cynllunio perthnasol o fewn y CDLl mabwysiedig fel a ganlyn:

- Polisi PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd; a
- Polisi TRA 2: Safonau parcio.

Symudiadau i'r datblygiad, oddi wrtho, ac oddi mewn iddo

7.3 Darperir dau bwynt mynediad i gerbydau o Faes Mona; un a fyddai'n dilyn y ffordd fynediad ymlaen tua'r gogledd, rhwng rhifau 46 a 47 Maes Mona, a'r llall yn dilyn ffordd fynediad i'r dwyrain, rhwng rhifau 29 a 50 Maes Mona.

7.4 O fewn y safle, byddai dwy ffordd fynediad fewnol, a fyddai wedi'u dylunio i safonau y gellir eu mabwysiadu, yn darparu mynediad i'r anheddau o fewn bob cam o'r datblygiad.

7.5 Cynigir palmentydd i gerddwyr o fewn y safle i ddarparu llwybrau diogel i gerddwyr. Cynigir llwybrau i gerddwyr hefyd o fewn y man agored cyhoeddus i'r gogledd o'r safle, a fyddai'n darparu llwybr cyswllt ar droed drwodd i Ffordd Porth Llechog i'r gogledd.

7.6 Cyflwynir Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais, ar gais yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio.

7.7 Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn ystyried bod y mynedfeydd presennol yn darparu gweledededd digonol i gerbydau i wasanaethu'r datblygiad.

7.8 Yn nhermau traffig adeiladu, cyflwynir Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w ystyried a'i gymeradwyo cyn i'r gwaith ar y datblygiad ddechrau.

Cynaliadwyedd

7.9 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n cefnogi'r hierarchaeth trafnidiaeth, sy'n blaenoriaethu dulliau trafnidiaeth cynaliadwy, gan gynnwys cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, dros deithio gyda char preifat. Mae TAN 18 yn annog datblygiadau mewn ardaloedd a fyddai'n lleihau'r ddibyniaeth ar geir ac yn cynyddu cynhwysiant cymdeithasol.

7.10 Ar lefel leol, mae Polisi PS 4 yn argymell y caiff datblygiadau eu lleoli mewn mannau sy'n lleihau'r angen i deithio.

7.11 Mae Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 yn canolbwyntio ar gerdded a beicio fel dulliau trafnidiaeth, ac yn amlygu pwysigrwydd cynllunio ac adeiladu seilwaith ar gyfer cerdded a beicio, yn ogystal ag annog pobl i newid eu hymddygiad yng Nghymru yn y cyswllt hwn.

7.12 Lleolir y safle o fewn pellter cerdded hawdd o lwybr bysiau sy'n cysylltu Amlwch â phentrefi cyfagos fel Porth Llechog, Cemaes, Llanfechell, Carreglefn, Rhosgoch, Pentrefelin a Llanfachraeth, yn ogystal ag aneddiadau mwy fel Llangefni a Bangor, sy'n caniatáu cysylltiadau â chyrchfannau eraill ymhellach i ffwrdd. Lleolir y safle bws agosaf bellter cerdded o tua 300 i ffwrdd, ger Llyfrgell Amlwch. Mae mynediad i'r safle ar droed a gan ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus yn sicrhau nad yw meddianwyr yn y dyfodol yn ddibynnol ar fod yn berchen car.

7.13 Ystyrir bod safle'r cais yn cydymffurfio â nodau polisi cynllunio yn nhermau lleoli datblygiadau mewn lleoliad sy'n hygyrch i bob dull trafnidiaeth i sicrhau datblygiadau cynaliadwy. Felly, ystyrir y bydd y safle a'r datblygiad arfaethedig yn hygyrch i'w feddianwyr yn y dyfodol.

Parcio

7.14 Darperir dau fan parcio ar gyfer bob annedd, byddai bob rhandy yn cael un man parcio, a byddai'r annedd pedair ystafell wely'n cael tri man parcio, a fyddai'n darparu cyfanswm o 56 o fannau i barcio car. Mae hyn ychydig yn is na'r gofynion a nodir yn y CCA yng nghyswllt parcio, sy'n gofyn am 65 o fannau parcio, fodd bynnag, mae'r safle'n cynnig y cyfle i deithio gan ddefnyddio dulliau nad ydynt yn defnyddio car, ac yn annog preswylwyr i ddewis teithio gan ddefnyddio dulliau cynaliadwy.

7.15 Darperir mannau i barcio ceir y tu blaen/ar ochr yr anheddau arfaethedig. Mae'r cynnig yn cynnwys ffurfio ffordd fynediad fewnol gyda digon o le i droi i ganiatáu i ddefnyddwyr y safle fynd i mewn iddo, a gadael y safle, mewn modd diogel.

7.16 Darperir dau fan parcio ar gyfer bob un o'r anheddau dwy a thair ystafell wely. Darperir un man parcio car ar gyfer bob byngalo un a dwy ystafell wely. Darperir tri man parcio car ar gyfer bob annedd pedair ystafell wely.

7.17 Cynigir y byddir yn darparu naw man parcio i ymwelwyr i'r gogledd o'r rhes o anheddau teras presennol (47-50) ym Maes Mona. Cynigir y darperir llinellau gwyn i ffurfioli pedwar man parcio yn yr ail fynedfa i safle'r cais, i'r dwyrain, ger 50 Maes Mona.

7.18 Ystyrir felly bod y ddarpariaeth arfaethedig o fannau parcio yn briodol o fewn cyd-destun y safle a'i leoliad cynaliadwy.

8. Casgliad

8.1 Mae'r cynnig yn ymwneud â chais ar gyfer cynllun tai fforddiadwy o 40 annedd breswyl ar dir i'r gogledd o Faes Mona, Amlwch. Mae safle'r cais yn safle a neilltuwyd ar gyfer tai yn y CDLl ar y Cyd, ac fe'i perchnogir gan Gyngor Sir Ynys Môn, sy'n bwriadu datblygu'r safle i ddarparu 40 o gartrefi fforddiadwy i ddiwallu anghenion pobl leol o ran eiddo rhent.

8.2 Ceir angen dynodedig clir am dai ag un, dwy, a thair ystafell wely yn Amlwch, nad oes modd ei ddiwallu gan y cyflenwad presennol. Byddai'r cynnig hwn yn ceisio diwallu'r angen dynodedig o fewn y dref.

8.3 Byddai'r cynnig yn cynnig cymysgedd o anheddau un, dwy, tair a phedair ystafell wely, a chefnogir y gymysgedd arfaethedig gan dîm Strategaeth Dai'r Cyngor.

8.4 Fel y dangosir trwy'r adroddiad cyfan hwn, ystyriwn fod y cynnig yn cyd-fynd â'r polisïau mabwysiedig o fewn y CDLl ar y Cyd, yn ogystal ag egwyddorion trosfwaol Polisi Cynllunio Cymru, a'r arweiniad cenedlaethol newydd, sef Adeiladu Lleoedd Gwell. Ystyriwn felly bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

CADNANT

PLANNING

Conwy | 20 Connaught House, Riverside Business Park, Benarth Road, Conwy LL32 8UB
| 01492 581800

Chester | Aldford House, Bell Meadow Business Park, Pulford, Chester CH4 9EP
| 01244 621007

www.cadnantplanning.co.uk