CADNANT PLANNING

TIR I'R GOGLEDD O Y GARNEDD, LLANFAIRPWLL
DATGANIAD CYNLLUNIO, MYNEDIAD A DYLUNIO

CLWYDALYN HOUSING LTD & DU CONSTRUCTION LTD

IONAWR 2024

2020.103_04

Conwy | 20 Tŷ Connaught, Parc Busnes Riverside, Ffordd Benarth, Conwy LL32 8UB

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

Statws yr adroddiad:	Drafft cyhoeddwyd ar gyfer PAC	V1.0	Ionawr 2024
Awdur:	Sioned Edwards MRTPI		
Gwiriwr:	Rhys Davies MRTPI		
Adolygydd:	Rhys Davies MRTPI		
Cymeradwywyd gan:	Rhys Davies MRTPI		
Rheoli dogfennau:	CAD.02		

© Ni chaniateir copïo nac atgynhyrchu cynnwys y ddogfen hon yn gyfan gwbl neu'n rhannol heb ganiatâd ysgrifenedig Cadnant Planning Ltd. Atgynhyrchir yr holl gynlluniau o Fap Arolwg Ordnans gyda chaniatâd Rheolwr HMSO, Cedwir Hawlfraint y Goron, Rhif Trwydded 100020449

Mae Cadnant Planning wedi'u hachredu gan safon ISO 9001:2015 ac yn gweithio yn unol â hi (Y Biwro Asesu Prydeinig)

Cynnwys

1. Cyflwyniad 1
2. Y safle a’r cyd-destun 3
3. Y datblygiad arfaethedig 5
4. Cyd-destun polisi 7
5. Prif ystyriaethau 18
6. Ystyriaethau dylunio eraill 35
7. Hygyrchedd 37
8. Casgliad 40

1. Cyflwyniad

1.1 Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio hwn yn cyd-fynd â chais gan ClwydAlyn Housing Ltd & DU Construction Ltd (yr ymgeisydd), am ganiatâd cynllunio llawn i godi 27 o anheddau fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, dargyfeirio Hawliau Tramwy Cyhoeddus, creu bwnd tirweddu, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar dir i'r gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll.

1.2 Mae'r cais hwn yn ail-gyflwyno cais cynllunio FPL/2021/231 a wrthodwyd ar 02 Mawrth 2023 ar y sail nad oedd digon o wybodaeth wedi'i darparu mewn perthynas â threfniadau draenio dŵr wyneb arfaethedig i ddangos na fyddai'r cynnig yn cael unrhyw effeithiau niweidiol nac yn peri risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr.

1.3 Roedd cais cynllunio FPL/2021/231 i ddechrau yn chwilio am gysylltiad draenio dŵr wyneb i ollwng dŵr wyneb i gwrs dŵr wedi'i sianelu sy'n rhedeg ar hyd gogledd safle'r cais, sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru ac yn cael ei reoli ganddi. Fodd bynnag, gan na fyddai Llywodraeth Cymru, fel tirfeddiannwr y cysylltiad â'r cwrs dŵr, yn cydsynio i gysylltiad, cafodd y cynigion eu diwygio ac yna cynigiwyd bod dŵr wyneb yn cael ei ollwng dan reolaeth i'r rhwydwaith Priffyrdd. Gan nad oedd yr Awdurdod Lleol yn ystyried bod y cynnig hwn yn dderbyniol, gwrthodwyd y cais ar sail gwybodaeth annigonol.

1.4 Mae'r cynigion bellach wedi cael eu diwygio ac mae cytundeb ar gyfer gollwng dŵr wyneb i'r cwrs dŵr cyfagos, yn ne orllewin y safle, wedi cael ei sicrhau, a fydd yn golygu darparu cysylltiad ar draws y tir cyfagos sy'n eiddo i'r Cyngor Cymuned gyda'r pwynt gollwng o dir sy'n eiddo i dirfeddiannwr preifat. Byddai'r cysylltiad dŵr wyneb yn golygu defnyddio carthffos a bod Dŵr Cymru Welsh Water (DCWW) yn mabwysiadu'r rhwydwaith dŵr wyneb arfaethedig ar y safle.

1.5 Byddai'r anheddau arfaethedig yn cael eu datblygu gan gwmni DU Construction Ltd fel contractwr lleol ar gyfer ClwydAlyn Housing Ltd, Landlord Cymdeithasol Cofrestredig lleol a fyddai'n berchen ar yr holl eiddo ac yn eu rheoli fel anheddau fforddiadwy.

1.6 Yn dilyn deddfu Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 (y Ddeddf) rhoddwyd ar waith y gofyniad am ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gynlluniau datblygu mawr. Mae hyn yn cynnwys darparu 10 annedd breswyl neu fwy. Mae'r datblygiad arfaethedig yn fwy na'r trothwy 10 annedd.

1.7 Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio yn dod o dan Adran 17 y Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (DMPWO) fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016. Mae canllawiau ar gyflawni'r gofynion ymgynghori cyn ymgeisio yn y Ddeddf wedi cael eu darparu gan Lywodraeth Cymru, sydd wedi'u nodi yn Erthygl 1 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygiad) 2016 'Canllawiau ar Ymgynghori Cyn Ymgeisio'.

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

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

- Egluro'r cysyniadau a'r egwyddorion dylunio sydd wedi'u cymhwyso i'r datblygiad;
- Dangos y camau a gymerwyd i arfarnu cyd-destun y datblygiad a sut mae dyluniad y datblygiad yn ystyried y cyd-destun hwnnw;
- Esbonio'r polisi neu'r dull a fabwysiadwyd o ran mynediad, a sut mae polisïau sy'n ymwneud â mynediad yn y cynllun datblygu wedi cael eu hystyried; ac
- Esbonio sut y rhoddwyd sylw i unrhyw faterion penodol a allai effeithio ar fynediad at y datblygiad.

1.10 Mae'r cynllun datblygu mabwysiedig yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2017.

1.11 Cynhaliwyd trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac mae cais cynllunio wedi'i gyflwyno eisoes a phenderfynwyd arno. Mae'r cais hwn yn ail-gyflwyno cais a wrthodwyd yn flaenorol a rhoddwyd sylw i'r rheswm dros wrthod fel rhan o'r cais hwn.

2. Y safle a'r cyd-destun

2.1 Mae'r cais yn cynnwys darn o dir petryal i'r gogledd o Lanfairpwll, rhwng gwibffordd yr A55 a'r datblygiad preswyl yn Y Garnedd i'r de. Mae llain o goed ar ffin ogleddol y safle, sy'n gwahanu'r safle a'r A55. Mae'r ffin orllewinol yn cynnwys coed a gwrych a'r ffin ogleddol hefyd yn cynnwys gwrych sydd wedi gordyfu. Mae safle'r cais hefyd yn ymestyn i'r de orllewin i ddarparu cysylltiad draenio dŵr wyneb.

2.2 Nodir lleoliad safle'r cais yn Ffigur 2.1 isod.

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

2.3 Mae cae chwarae pêl-droed ieuenctid ar dir i'r de-orllewin o safle'r cais ac mae tir yn uniongyrchol i'r dwyrain yn dir amaethyddol. Mae Cartref Gofal Plas Garnedd i'r de-ddwyrain o'r safle ac mae modd cael mynediad yno o Y Garnedd hefyd.

2.4 Mae ffin ddatblygu Llanfairpwll yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle gyda Y Garnedd.

2.5 Ar hyn o bryd mae Hawl Tramwy Cyhoeddus sy'n rhedeg drwy safle'r cais o'r gornel de-ddwyreiniol i'r gornel ogledd-ddwyreiniol, ac mae'r llwybr wedi'i nodi yn Ffigur 2.2.

Ffigur 2.2 Delwedd o'r awyr sy'n dangos llwybr presennol yr Hawl Tramwy Cyhoeddus

3. Y datblygiad arfaethedig

Defnydd, swm, maint, cynllun a mynediad

3.1 Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud â chodi cynllun tai fforddiadwy o 27 o anheddau fel safle eithriad ar dir sy'n cyffinio'n uniongyrchol â ffin datblygu Llanfairpwll.

3.2 Byddai'r anheddau fforddiadwy arfaethedig yn cynnwys y cymysgedd canlynol:

- Pedwar rhandy un ystafell wely;
- 14 o dai pâr dwy ystafell wely;
- Chwe thŷ pâr tair ystafell wely; a
- Thri thŷ sengl pedair ystafell wely.

3.3 Byddai gan bob annedd le parcio i'r tu blaen/ochr gydag ardal fach o ardd flaen/cefn gyda'r brif ardd wedi'i lleoli yn y cefn. Byddai patio a sied gardd yn cael eu darparu ym mhob plot.

3.4 Byddai mynediad cerbydau i'r safle o ystâd breswyl Y Garnedd i'r de o'r safle, gyda ffordd fynediad fewnol a llwybr cerdded o fewn y safle.

3.5 Mae cynllun y safle'n cynnwys anheddau preswyl ar hyd y ffin ddeheuol i'r anheddau presennol yn Y Garnedd. Byddai anheddau preswyl hefyd yn cael eu lleoli gyferbyn â'i gilydd a'r ffordd fynediad fewnol rhyngddynt.

3.6 Byddai ardal o le agored, a fyddai hefyd yn cael ei defnyddio fel basn cadw SUDS, yn cael ei darparu y tu ôl i blotiau 13 i 25 sy'n hygyrch ar hyd llwybr o'r ffordd fynediad fewnol, gyda bwnd tirweddu 2.5m a ffens acwstig 1.5m o uchder wedi'i lleoli ar hyd ffin ogleddol y safle, hyd at gyfanswm uchder o 4m. Darperir trawstoriad o'r safle fel rhan o'r cais hwn. Byddai'r bwnd a'r ffens acwstig yn gweithredu fel mesurau lliniaru yn erbyn sŵn o'r A55 gerllaw.

3.7 Cynigir bod gorsaf bwmpio mewn perthynas â draenio dŵr budr yn cael ei lleoli yng nghornel ogledd-ddwyreiniol y safle gyda thirweddu strwythuredig.

3.8 Byddai mynediad cerbydau i'r cae cyfagos i'r dwyrain o safle'r cais yn cael ei gadw.

Ymddangosiad

3.9 Byddai'r annedd arfaethedig yn gymysgedd o dai pâr yn bennaf gydag ychydig o dai sengl a rhandai wedi'u dylunio i adlewyrchu ymddangosiad tai pâr, gydag ôl traed petryal safonol. Byddai'r deunyddiau a gynigir yn rendrad a chladin, gyda thoeau llechi, a fyddai'n cyd-fynd ag eiddo eraill yn yr ardal.

Tirlunio

3.10 Byddai bwnd tirlunio hyd at 2.5m o uchder ynghyd â ffens acwstig 1.5m o uchder yn ffurfio ffin ogleddol y safle, a fyddai'n cael ei gweld yn erbyn y coetir presennol i'r gogledd o'r safle ar hyd yr A55.

3.11 Mae'r cynigion tirweddu fel rhan o'r cais yn cynnwys ardaloedd o dirlunio strwythuredig o amgylch yr orsaf bwmpio. Cynigir plannu tirweddu yn ogystal â hynny fel nodweddion gwahanu rhwng lleiniau ar hyd ffryntiadau eiddo ac o fewn yr ardal o ofod agored anffurfiol.

4. Cyd-destun polisi

4.1 Mae canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol a lleol yr ystyrir eu bod yn berthnasol i egwyddor y datblygiad hwn wedi'u nodi yn yr adran hon.

Polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol

4.2 Mae'r cynnig yn ymwneud â datblygiad preswyl ac mae polisi cynllunio cenedlaethol perthnasol wedi'i nodi yn:

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 11, (2021);
- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (FWTNP);
- Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio'n Creu Dyfodol Fwy Cydnerth a Llewyrchus (Gorffennaf 2020).
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5 'Gwarchod Natur a Chynllunio';
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12 'Dylunio' (2016);
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18 'Trafnidiaeth' (2007); a,
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20 'Yr Iaith Gymraeg' (2017).

4.3 Mae PCC Argraffiad Mae PCC Argraffiad 11 yn alinio strategaeth polisi cynllunio cenedlaethol ag amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, sy'n canolbwyntio ar sicrhau datblygu cynaliadwy. Mae'r datblygiad arfaethedig yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru gan ei fod yn darparu tai mewn lleoliad cynaliadwy iawn.

4.4 Rhestrir polisïau cynllunio cenedlaethol perthnasol yn nhabl 4.1.

Tabl 4.1: Crynodeb o'r canllawiau a'r polisïau cynllunio cenedlaethol perthnasol

Polisi	Crynodeb
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 2 Asesu Manteision Cynaliadwy y Datblygiad	Mae paragraff 2.21 yn cynghori: "Dylai awdurdodau cynllunio sicrhau bod manteision cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol yn cael eu hystyried yn y broses gwneud penderfyniadau a'u hasesu yn unol â'r pum ffordd o weithio i sicrhau bod asesiad cytbwys yn cael ei gynnal i weithredu Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'r Egwyddor Datblygu Cynaliadwy. Efallai y bydd adegau pan fydd un fantais o gynnig datblygu neu ddyraniad safle yn drech nag eraill, ac mewn achosion o'r fath dylid cyflwyno tystiolaeth gadarn i gefnogi'r penderfyniadau hyn, gan geisio cynyddu'r cyfraniadau yn erbyn yr holl nodau llesiant." Mae paragraff 2.22 yn mynd ymlaen i ddweud bod y ffactorau allweddol mewn asesiad yn ymwneud ag ystyriaethau cymdeithasol, ystyriaethau economaidd, ystyriaethau diwylliannol ac ystyriaethau amgylcheddol.

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 4 Tai	Mae paragraff 4.3.2 yn cynghori; "Rhaid i'r system gynllunio: • nodi cyflenwad o dir i gefnogi'r gwaith o gyflawni'r gofyniad tai i ddiwallu gwahanol anghenion cymunedau ar draws pob deiliadaeth; • galluogi darparu amrywiaeth o dai fforddiadwy a thai marchnad o ansawdd da sydd wedi'u dylunio'n dda ac sy'n effeithlon o ran ynni, a fydd yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy; a • chanolbwyntio ar gyflawni'r gofyniad tai a nodwyd a'r cyflenwad tir cysylltiedig." Mae paragraff 4.3.1 yn cynghori; "Dylai datblygiadau tai newydd mewn ardaloedd trefol a gwledig gynnwys cymysgedd o fathau o dai fforddiadwy a thai marchnad o ran deiliadaethau a meintiau i ddarparu ar gyfer yr ystod o anghenion tai a nodwyd a chyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy a chydlynol." O ran Darparu Tai, mae paragraff 4.2.10 yn nodi: "Rhaid gallu darparu'r cyflenwad tir i fodloni'r gofyniad tai a gynigir mewn cynllun datblygu. Er mwyn cyflawni hyn, rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys cyflenwad o dir sy'n cyflawni'r ffigur gofyniad tai a nodwyd ac sy'n darparu lwfans hyblygrwydd ychwanegol sy'n briodol yn lleol ar gyfer safleoedd nad ydynt yn cael eu cyflwyno yn ystod cyfnod y cynllun. Rhaid dangos y gallu i gyflawni gofynion drwy drywydd tai. Dylid paratoi'r trywydd fel rhan o broses y cynllun datblygu a bydd yn dangos y gyfradd ddisgwyliedig o ran darparu tai ar gyfer tai'r farchnad a thai fforddiadwy ar gyfer cyfnod y cynllun." Mae paragraff 4.2.15 yn ymwneud â darparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, ac mae'n datgan; "Rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol neu y bydd ar gael i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi'i farnu yn erbyn yr amcanion cyffredinol, maint a lleoliad y datblygiad sy'n ofynnol yn y cynllun datblygu. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i safleoedd fod yn rhydd, neu y gellir eu rhyddhau'n rhwydd, o gyfyngiadau cynllunio, ffisegol a pherchnogaeth a bod yn hyfyw yn economaidd, er mwyn cefnogi creu cymunedau cynaliadwy. Er mwyn i dir gael ei ystyried yn wirioneddol ar gael, rhaid iddo fod yn safle sydd wedi'i gynnwys naill ai mewn Astudiaeth Argaeledd Tir ar y Cyd (JHLAS) neu, hyd nes y bydd angen JHLAS fel sail i'r Adroddiad Monitro Blynyddol (AMR) cyntaf, yn y trywydd tai y cytunwyd arno fel rhan o gynllun datblygu mabwysiedig. Mae'r trywydd tai yn dangos sut bydd yr awdurdod cynllunio yn cynnal cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai dros gyfnod y cynllun." Mae paragraff 4.2.16 yn nodi: "Rhaid i awdurdodau cynllunio, perchnogion tir ac adeiladwyr tai gydweithio'n adeiladol i ddod o hyd i dir tai y gellir ei ddarparu mewn lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu. Wrth nodi safleoedd i'w dyrannu ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu, rhaid i awdurdodau cynllunio ddilyn y drefn chwilio a nodir ym mharagraffau 3.37-3.38, gan ddechrau gydag ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol a/neu dir nad oedd yn cael ei ddefnyddio'n ddigonol mewn aneddiadau, yna tir ar gyrion aneddiadau ac yna tir maes-glas yn neu ar gyrion aneddiadau. Dylid ymgymryd â'r broses hon ar gyfer ardaloedd marchnad dai a bydd angen cydweithio rhwng awdurdodau cynllunio lle mae'r ardaloedd hyn yn cwmpasu mwy nag un awdurdod. Dylid anelu at wneud y defnydd gorau posibl o dir a ddatblygwyd

	o'r blaen yn hytrach na safleoedd maes-glas ar draws ardal y farchnad yn ei chyfanrwydd." O ran dwysedd, mae paragraff 4.2.22 yn nodi: "Bydd angen i awdurdodau cynllunio sicrhau eu bod, mewn cynlluniau datblygu a thrwy'r broses rheoli datblygu, yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir ac adeiladau yn eu hardaloedd. Rhaid annog dwyseddau uwch ar safleoedd yng nghanol trefi a safleoedd eraill sydd â chysylltiadau da o ran cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus."
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 3 Mynediad	Mae paragraff 3.46 yn nodi; "Dylid hyrwyddo cydbwysedd eang rhwng tai, cyfleusterau cymunedol, gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth mewn ardaloedd trefol a gwledig er mwyn lleihau'r angen i gymudo o bell. Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu polisïau i leoli prif gynhyrchwyr y galw am deithio, fel tai, cyflogaeth, manwerthu, hamdden ac adloniant, a chyfleusterau cymunedol (gan gynnwys llyfrgelloedd, ysgolion, meddygfeydd ac ysbytai), mewn ardaloedd trefol presennol neu ardaloedd y mae'n hawdd eu cyrraedd drwy gerdded neu feicio, ac sy'n cael eu gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus." Mae paragraff 3.6 yn cynghori: "Rhaid i gynigion datblygu fynd i'r afael â materion cynhwysiant a hygyrchedd i bawb. Mae hyn yn cynnwys gwneud darpariaeth i ddiwallu anghenion pobl sydd â nam ar eu synhwyrau, cof, dysgu a symudedd, pobl hŷn a phobl â phlant ifanc. Yn aml, bydd manteision ehangach i'w cael drwy ystyried darpariaeth o'r fath yn sensitif, er enghraifft, er y bydd presenoldeb arwyddion gweledol yn amhrisiadwy wrth helpu'r rheini sydd wedi colli eu clyw i ymgysylltu mewn amgylchedd swnllyd, bydd amgylchedd hygyrch o fudd i bawb. Gall dylunio da hefyd annog pobl i gwrdd a rhyngweithio â'i gilydd, gan helpu i fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud ag unigrwydd. Rhaid i ddylunio da hefyd gynnwys darparu mesurau sy'n helpu i leihau'r anghydraddoldeb o ran mynediad at wasanaethau hanfodol, addysg a chyflogaeth a brofir gan bobl heb gar. Dylai mesurau dylunio a nodweddion alluogi mynediad hawdd at wasanaethau drwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus."
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 3 Amwynder	Mae paragraff 3.21 yn nodi; "Rhaid i'r system gynllunio ystyried effeithiau datblygiadau newydd ar gymunedau presennol a sicrhau'r diogelwch a'r lles gorau posibl i iechyd a diogelu amwynder."
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 3 Dyluniad	Mae Adran 3 yn ymwneud â dylunio a Chreu Lleoedd ar waith. Mae'n ystyried bod dylunio da yn gwneud lleoedd gwell. Mae paragraff 3.3 yn cynghori: "Mae dylunio da yn hanfodol er mwyn creu lleoedd cynaliadwy lle mae pobl eisiau byw, gweithio a chymdeithasu ynddynt. Nid yw dylunio'n ymwneud â phensaernïaeth adeilad yn unig ond y berthynas rhwng pob elfen o'r amgylchedd naturiol ac adeiledig a rhwng pobl a lleoedd. Er mwyn cyflawni datblygu cynaliadwy, rhaid i ddylunio fynd y tu hwnt i estheteg a chynnwys agweddau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol y datblygiad, gan gynnwys sut mae gofod yn cael ei ddefnyddio, sut mae adeiladau a'r amgylchfyd cyhoeddus yn cefnogi'r defnydd hwn, yn ogystal â'i adeiladu, ei weithredu, ei reoli, a'i berthynas â'r ardal gyfagos." Mae paragraff 3.4 yn mynd ymlaen i ddatgan:

	"Mae dylunio yn broses gynhwysol, sy'n gallu codi dyheadau'r cyhoedd, atgyfnerthu balchder dinesig a chreu ymdeimlad o le a helpu i lunio ei ddyfodol. I'r rheini sy'n cynnig datblygiad newydd, gall ymgysylltu cynnar helpu i sicrhau bod y cyhoedd yn derbyn y datblygiad newydd. Dylai cyflawni amcanion dylunio da fod yn nod i bawb sy'n ymwneud â'r broses ddatblygu a dylid eu cymhwyso i bob cynnig datblygu, o bob maint. Gellir rhannu'r amcanion hyn yn bum agwedd allweddol ar ddylunio da".

Arweiniad	**Crynodeb**
NCT 5 Gwarchod Natur a Chynllunio	Mae Nodyn Cyngor Technegol 5 'Gwarchod Natur a Chynllunio' yn rhoi cyngor ar sut dylai'r system cynllunio defnydd tir gyfrannu at ddiogelu a gwella bioamrywiaeth a chadwraeth ddaearegol. Mae paragraff 1.6.1 yn datgan: "Mae gwarchod a gwella bioamrywiaeth yn rhan annatod o gynllunio ar gyfer datblygu cynaliadwy. Mae gan y system gynllunio ran bwysig i'w chwarae mewn cadwraeth natur. Gall defnyddio a datblygu tir fod yn fygythiad i gadwraeth nodweddion naturiol a bywyd gwyllt. Mae newidiadau yn y gorffennol wedi cyfrannu at golli uniondeb rhwydweithiau cynefinoedd drwy gymryd tir, darnio, gwahanu, aflonyddu, newidiadau hydrolegol ac effeithiau niweidiol eraill. Ond gall datblygu hefyd gynnig cyfleoedd sylweddol i wella cynefinoedd bywyd gwyllt a'r mwynhad a'r ddealltwriaeth o'r dreftadaeth naturiol.'
NCT 12 Dyluniad	Mae'r canllawiau yn NCT 12 wedi cael eu hystyried wrth lunio'r cynnig ac wrth adrodd ar y materion Dylunio a Mynediad. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo'n gryf i gyflawni dylunio da yn yr amgylchedd adeiledig a naturiol sy'n addas i'r diben ac sy'n cyflawni cynaliadwyedd amgylcheddol, datblygiad economaidd a chynhwysiant cymdeithasol, ar bob graddfa ledled Cymru. Mae paragraff 5.5.1 NCT 12 yn nodi bod dealltwriaeth o ansawdd tirwedd a threfwedd, gan gynnwys eu cymeriad hanesyddol, yn hanfodol i'r broses ddylunio. Y berthynas rhwng pob elfen o'r amgylchedd naturiol ac adeiledig. Er mwyn creu datblygiad cynaliadwy, rhaid i'r dyluniad fynd y tu hwnt i estheteg a chynnwys agweddau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd y datblygiad, gan gynnwys ei adeiladu, ei weithredu a'i reoli, a'i berthynas â'r hyn sydd o'i gwmpas. Mae dylunio da hefyd yn ddyluniad 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 pob defnyddiwr, yn darparu ar gyfer hyblygrwydd o ran defnydd, ac yn darparu adeiladau ac amgylcheddau sy'n gyfleus ac yn bleserus i bawb eu defnyddio. Mae paragraff 5.5.1 NCT 12 yn datgan; "Mae'r patrymau aneddiadau unigryw sy'n nodweddu llawer o Gymru wedi esblygu'n rhannol mewn ymateb i dirwedd a thopograffeg amrywiol y wlad. Mae'r ffordd y mae datblygiad yn ymwneud â'i gyd-destun tirwedd neu forwedd trefol neu wledig yn hanfodol i'w lwyddiant. Oherwydd hyn, mae dealltwriaeth o ansawdd tirwedd, gan gynnwys ei gymeriad hanesyddol, yn hanfodol i'r broses ddylunio." Mae paragraff 5.8.1 yn datgan; "Dylid cydnabod rhinweddau arbennig tirwedd ac arfordir gwledig Cymru. Dylid gwella'r rhinweddau drwy warchod cymeriad cefn gwlad a thrwy sicrhau ansawdd mewn datblygiadau newydd." Mae paragraff 5.8.2 yn datgan;

	"Dylai polisïau a chanllawiau ystyried yr angen i lywio gweithgarwch er mwyn osgoi effaith negyddol ar dirweddau gwledig neilltuol a'r tir amaethyddol gorau ac er mwyn gwarchod a gwella amrywiaeth rhywogaethau a chynefinoedd. Mae rheoli newid drwy strategaeth tirlunio sy'n seiliedig ar asesiad manwl o'r dirwedd yn un ffordd o ddiogelu ymdeimlad o le yng nghefn gwlad. Dylai hyn ddadansoddi materion allweddol a chyflwyno canllawiau ar gyfer themâu dylunio, paletau o ddeunyddiau, a briffiau ar gyfer safleoedd penodol."
NCT 18 Trafnidiaeth	Mae NCT 18 wedi cael ei ystyried hefyd. Prif nod NCT 18 yw sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli lle mae, neu lle bydd, mynediad da ar drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio, a thrwy hynny leihau'r angen am deithio a meithrin cynhwysiant cymdeithasol. Mae paragraff 2.4 NCT 18 yn nodi bod y berthynas rhwng cynllunio defnydd tir a thrafnidiaeth yn gymhleth ac yn amrywiol. Mae datblygu tir yn dibynnu, yn rhannol, ar seilwaith trafnidiaeth a gwasanaethau i weithredu'n effeithlon. Drwy ddylanwadu ar leoliad, maint, dwysedd a chymysgedd defnyddiau tir a datblygiadau newydd, gall cynllunio defnydd tir helpu i leihau'r angen i deithio a hyd teithiau, gan ei gwneud yn haws i bobl gerdded, beicio neu ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus. Mae NCT 18 hefyd yn ystyried pobl ag anableddau. Mae NCT 18 yn nodi ei bod yn bwysig ystyried eu hanghenion o ran parcio, gan sicrhau bod niferoedd digonol o fannau parcio sydd wedi'u dylunio'n addas yn cael eu darparu mewn lleoliadau priodol. Mae NCT 18 yn ymhelaethu ar bwysigrwydd hygyrchedd mewn datblygiadau yn y dyfodol. Mae NCT 18 yn darparu canllawiau ar ddarparu hygyrchedd da gydag amcanion fel; "*sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli lle mae, neu lle bydd, mynediad da ar drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio, gan leihau'r angen am deithio a meithrin cynhwysiant cymdeithasol*;" a; "sicrhau bod datblygiadau newydd ac addasiadau mawr i ddatblygiadau presennol yn cynnwys darpariaeth briodol ar gyfer cerddwyr (gan gynnwys y rheini sydd â gofynion mynediad a symudedd arbennig), beicio, trafnidiaeth gyhoeddus, a rheoli traffig a pharcio/gwasanaethu;" Mae NCT 18 yn canolbwyntio ar sicrhau bod datblygiadau yn y dyfodol yn ystyried pwysigrwydd y berthynas rhwng defnydd tir a thrafnidiaeth. Mae NCT 18 yn rhoi pwyslais ar leihau'r angen i deithio a'r angen i ddarparu dulliau trafnidiaeth cynaliadwy megis beicio, cerdded a thrafnidiaeth gyhoeddus. Mae NCT 18 hefyd yn ystyried pobl ag anableddau. Mae NCT 18 yn nodi ei bod yn bwysig ystyried eu hanghenion o ran parcio, gan sicrhau'n benodol bod niferoedd digonol o fannau parcio sydd wedi'u dylunio'n addas yn cael eu darparu mewn lleoliadau priodol.
NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg	Mae NCT 20 yn rhoi arweiniad ar sut mae'r system gynllunio yn ystyried goblygiadau i'r Gymraeg wrth baratoi CDLlau a gwneud penderfyniadau. Dylai'r ACLl ystyried anghenion a lles y Gymraeg, ac wrth wneud hynny, dylai gyfrannu at ei lles. Mae newidiadau a gyflwynir yn y fersiwn presennol o NCT 20 yn ganlyniad i ddod â darpariaethau a gynhwysir yn Neddf Cynllunio (Cymru) 2015 i rym. 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;

	• Rhoi eglurhad y gall y rhai sy'n gwneud penderfyniadau ystyried yr iaith os yw'n berthnasol i'r cais; • Caniatáu asesiadau o effaith ar yr iaith mewn rhai amgylchiadau penodol, er bod y safle, yn yr achos hwn, yn cael ei ddyrannu ar gyfer tai, felly mae effaith y tai arfaethedig eisoes wedi cael ei hasesu fel rhan o broses y cynllun datblygu.
'Adeiladu Lleoedd Gwell - Y System Gynllunio yn Creu Dyfodol Fwy Cydnerth a Llewyrchus' (Gorffennaf 2020).	Mae'n pwysleisio pwysigrwydd lle rydyn ni'n byw ac ansawdd yr amgylchedd o'n cwmpas. Mae hyn yn rhoi mwy o bwyslais ar yr egwyddorion 'Creu lle' ac yn benodol yr wyth mater canlynol y mae angen eu datrys: • Aros yn lleol: creu cymdogaethau • Teithio llesol: ymarfer corff a dulliau trafnidiaeth wedi'u hailddarganfod • Adfywio ein canol trefi • Lleoedd digidol - achubiaeth y cyfnod cyfyngiadau symud • Newid arferion gweithio: ein hangen am dir cyflogaeth yn y dyfodol • Ail-ddeffro sectorau twristiaeth a diwylliannol Cymru • Seilwaith gwyrdd, iechyd a lles a chydnerthedd ecolegol • Gwella ansawdd aer a seinweddau er mwyn gwella iechyd a lles.
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040	Mae Cymru'r Dyfodol yn darparu tystiolaeth o'r angen am dai ledled Cymru ar lefel genedlaethol a rhanbarthol. Mae'r dystiolaeth hon yn dangos yr angen am ffocws ar gynyddu'r ddarpariaeth o gartrefi cymdeithasol a fforddiadwy. Mae Llywodraeth Cymru yn targedu ei hymyriadau tai a chynllunio tuag at gyflawni'r nod hwn o fewn y cyd-destun ehangach o gynyddu'r cyflenwad ac ymateb i wahanol anghenion, gan gynnwys ein cymdeithas sy'n heneiddio a'r newid yn yr hinsawdd.

Polisi cynllunio lleol

4.5 Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP) Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn sefydlu fframwaith polisi ac yn darparu ar gyfer anghenion datblygu Siroedd Ynys Môn a Gwynedd am y cyfnod rhwng 2011 a 2026.

4.6 Mae polisïau cynllunio perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi'u rhestru yn nhabl 4.2.

Tabl 4.2 Polisi cynllunio lleol

Polisi	Crynodeb
Polisi Strategol PS 2: Seilwaith a chyfraniadau gan ddatblygwyr	Bydd y Cynghorau'n disgwyl i ddatblygiadau newydd sicrhau bod digon o seilwaith hanfodol (naill ai ar y safle neu i wasanaethu'r safle) naill ai ar gael yn barod neu'n cael ei ddarparu'n brydlon i wneud y cynnig yn dderbyniol, drwy amod neu rwymedigaeth cynllunio. Pan fydd angen y seilwaith hanfodol, y seilwaith galluogi ac angenrheidiol o ganlyniad i gynllun, ac na ellir ei ddarparu ar y safle, gofynnir am gyfraniadau ariannol, o fewn terfynau a ganiateir gan ddeddfwriaeth, i gael buddsoddiad hanfodol oddi ar y safle. Os yw effaith y datblygiad yn

	gronnus, gellir cronni'r cyfraniadau ariannol, o fewn cyfyngiadau deddfwriaethol, i liniaru'r effaith gronnus.
Polisi ISA 5: Darparu mannau agored mewn datblygiadau tai newydd	Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 annedd neu fwy, mewn ardaloedd lle na all y mannau agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu mannau agored addas yn unol â safonau meincnod Meysydd Chwarae Cymru o 2.4 hectar am bob 1000 o'r boblogaeth. Mewn amgylchiadau eithriadol, lle nad yw'n bosibl darparu mannau chwarae yn yr awyr agored fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd, bydd gofyn i'r datblygwr: 1. ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at ac yn hygyrch i'r datblygiad o ran cerdded a beicio, neu, lle nad yw hyn yn ddichonadwy/ymarferol; neu 2. Cyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd hygyrch neu wella hygyrchedd mannau agored presennol. Bydd cyfraniadau datblygwyr yn amodol ar gytundeb 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 Gwasanaethau Trefol, Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Pentrefi Gwasanaeth a Phentrefi Arfordirol Lleol / Gwledig. Bydd cynigion o fewn Ffiniau Datblygu yn cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun hwn, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Y tu allan i ffiniau datblygu, gwrthodir datblygu oni bai ei fod 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 â'r canlynol: 1. Polisïau perthnasol yn y Cynllun; 2. Polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Dylai cynigion wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys sicrhau dwysedd o 30 uned tai yr hectar o leiaf ar gyfer datblygiad preswyl (oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar safle sy'n mynnu dwysedd is); rhaid iddynt ddarparu gofod amwynder priodol i wasanaethu deiliaid presennol ac yn y dyfodol; dylent ystyried cynhyrchu, trin a gwaredu gwastraff; gan gynnwys, lle bo hynny'n berthnasol, darpariaeth ar gyfer rheoli a dileu rhywogaethau goresgynnol yn briodol. Ar ben hynny, bydd caniatâd cynllunio'n cael ei wrthod lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol, defnydd tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal o ganlyniad i fwy o weithgarwch, aflonyddwch, dirgryndod, sŵn, llwch, mygdarthau, sbwriel, draenio, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans; a thir sydd wedi'i neilltuo ar gyfer datblygiadau/defnyddiau eraill.
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle	Bydd disgwyl i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried yn llawn y cyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Bydd

	dyluniad arloesol sy'n defnyddio ynni'n effeithlon yn cael ei annog yn arbennig. Dim ond ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol.
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio	Dylid integreiddio pob cynnig i'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion sy'n methu dangos (mewn ffordd sy'n briodol i natur, maint a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut mae'r gwaith tirweddu wedi cael ei ystyried o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynnig dylunio.
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr	Dylai cynigion gynnwys mesurau arbed dŵr lle bo hynny'n ymarferol, gan gynnwys Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS). Dylai pob cynnig roi mesurau lliniaru neu leihau llifogydd ar waith lle bo hynny'n bosibl, er mwyn lleihau dŵr ffo wyneb a lleihau ei gyfraniad at berygl llifogydd mewn mannau eraill. Dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda chynigion sy'n fwy na 1,000m² neu 10 o anheddau. Mae'r cais ar gyfer saith annedd ac nid oes angen cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda'r cais.
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Anheddu	Dosberthir datblygu tai yn unol â'r strategaeth anheddu yn seiliedig ar lefel darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddiad ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol a seilwaith i ddarparu ar gyfer datblygu. Mae 22% o dwf y Cynllun wedi'i leoli mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Bydd hyn drwy ymrwymiadau a dyraniadau newydd gan gynnwys dyrannu safleoedd tai (tai marchnad agored gyda chyfran o ddarpariaeth fforddiadwy). Yn ogystal, gellir caniatáu safleoedd ar hap o fewn y ffin ddatblygu.
Polisi TAI 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol	Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol, bydd tai sy'n bodloni strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu drwy ddyraniadau tai a hap-safleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol.
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 anghenion penodol y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy: 1. Sicrhau'r ddarpariaeth fwyaf posibl o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal y Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18; 2. Cyfrannu at unioni anghydbwysedd a ganfuwyd yn y farchnad dai leol; 3. Sicrhau defnydd cynaliadwy o dir ar gyfer tai, gan sicrhau dwysedd datblygu effeithlon sy'n gydnaws ag amwynder lleol yn unol â Pholisi PCYFF 3; 4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o unedau tai a deiliadaethau i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ac yn y dyfodol yn ardal y Cynllun; 5. Darparu, fel y bo'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol fel llety myfyrwyr, cartrefi i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a gofal ychwanegol, anghenion pobl 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 cael eu nodi i ddarparu targed sylfaenol o 1,572 o dai fforddiadwy newydd.
Polisi TAI 15: Trothwy a dosbarthiad tai fforddiadwy	Bydd y Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy ar draws ardal y Cynllun drwy weithio mewn partneriaeth â Darparwyr Cofrestredig, datblygwyr a chymunedau lleol i gyrraedd y targed sylfaenol a gyflwynir ym Mholisi Strategol PS 18. 1. Trothwy Bydd disgwyl i ddatblygiadau tai, boed hynny yn adeiladau newydd neu drosi, mewn aneddiadau a nodir yn yr hierarchaeth aneddiadau fel y dangosir ym Mholisi Strategol PS 17 wneud cyfraniad tai fforddiadwy yn unol â'r ffigurau trothwy. Mewn pentrefi lleol, disgwylir i ddatblygiadau tai o 2 neu fwy o unedau wneud cyfraniad tai fforddiadwy. 2. Canran tai fforddiadwy Dylai cynnig sy'n cynnwys cymysgedd amgen o ddeiliadaeth fforddiadwy ddarparu canran uwch o ddarpariaeth fforddiadwy yn amodol ar ystyried y meini prawf canlynol: i. Bydd angen i bob datblygiad sicrhau cymysgedd priodol o ran deiliadaeth, mathau a meintiau tai fforddiadwy yn ôl angen lleol, a bennir gan yr asesiad o'r farchnad dai leol neu unrhyw asesiad arall gan y Cyngor neu bartner. ii. Dylai unedau fforddiadwy fod wedi'u hintegreiddio'n llawn o fewn datblygiad ac yn anwahanadwy o dai nad ydynt yn fforddiadwy. iii. Os nad yw hyfywedd cynlluniau unigol yn bodloni'r gofynion polisi a nodwyd, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / datblygwr / tirfeddiannwr fydd dangos yn glir ar brofforma asesiad hyfywedd yr amgylchiadau sy'n cyfiawnhau cyfraniad tai fforddiadwy neu gymysgedd deiliadaeth is. iv. Os bydd anghytundeb, ar ôl cyflwyno profforma hyfywedd, rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirfeddiannwr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynghylch y ddarpariaeth tai fforddiadwy o fewn cynllun, cynhelir asesiad allanol annibynnol o'r cynllun (e.e. gan y Gwasanaeth Priswyr Dosbarth) ar draul yr ymgeisydd. Bydd nifer y tai fforddiadwy a ddarperir yn adlewyrchu casgliad yr asesiad hwn. v. Dylid cael mecanweithiau addas ar waith i reoli meddiannaeth yr uned(au) tai fforddiadwy adeg eu meddiannu am y tro cyntaf, ac am byth, i'r rheini sy'n gallu profi eu bod angen annedd fforddiadwy. vi. Os gellir dangos nad oes unrhyw feddianwyr cymwys ar gyfer anheddau menter gwledig yna bydd y tai'n cael eu meddiannu gan y rhai sy'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy. vii. Caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy ar yr amod bod yr addasiadau neu'r newidiadau yn caniatáu i'r tŷ aros fel annedd fforddiadwy. viii. Mae'r tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws ag annedd fforddiadwy. ix. Mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol, dylai'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fod ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn unig (fel y'i diffinnir yn yr Eirfa).

	Pan fydd y gofyniad am dai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle, bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os credir nad yw hyn yn bosibl, bydd taliad pro rata yn cael ei ddisgwyl yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Diffinnir tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol mewn pentrefi lleol yn yr Eirfa fel a ganlyn: Pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yn y Pentref neu yn yr ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o 5 mlynedd neu fwy, naill ai'n syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.
Polisi TAI 16: Safleoedd eithriad	Mae'r polisi hwn yn ymwneud â safleoedd sy'n eithriadau ar gyfer anheddau fforddiadwy ar dir y tu allan i ffiniau datblygu. Mae'r polisi'n cynghori, lle profir bod angen lleol am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn yr Eirfa) na ellir yn rhesymol eu darparu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, fe ganiateir cynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd sy'n cyffinio'n uniongyrchol â'r datblygiad sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddiad, oni ellir dangos yn glir bod gofyniad amlwg am safle mwy, gan roi blaenoriaeth, lle bo hynny'n briodol, i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.
Polisi Strategol PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'i Diwylliant	Bydd y Cynghorau yn hyrwyddo ac yn cefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hynny yn cael ei gyflawni drwy: 1. Fynnu Datganiad Iaith Gymraeg, a fydd yn gwarchod, yn hyrwyddo ac yn cyfoethogi'r iaith Gymraeg, lle mae'r 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 yn darparu mwy yn unigol neu ar y cyd na'r ddarpariaeth tai ddangosol a nodir ar gyfer y setliad ym Mholisïau TAI 1 – TAI 6; neu c. Ddatblygiad preswyl ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai ar safleoedd a ddyrannwyd neu hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu nad ydynt yn mynd i'r afael â thystiolaeth o'r angen a'r galw am dai a gofnodwyd mewn Asesiadau o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth lleol perthnasol eraill. 2. Mynnu Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg, a fydd yn nodi sut bydd y datblygiad arfaethedig yn diogelu, yn hyrwyddo ac yn cyfoethogi'r Gymraeg, lle mae'r datblygiad arfaethedig ar hap-safle annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n arwain at lif sylweddol o weithlu; 3. Gwrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed sylweddol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned na ellir eu hosgoi na'u lliniaru'n briodol gan fecanweithiau cynllunio priodol;

	4. Mynnu Cynllun Arwyddion dwyieithog i ddelio â'r holl arwyddion gweithredol cyhoeddus sy'n cael eu cynnig mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chan gwmnïau masnachol a busnes; 5. Disgwylir i enwau Cymraeg gael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd, enwau tai a strydoedd.

5. Prif ystyriaethau

Egwyddor datblygu

Safle eithriad

5.1 Nodir Llanfairpwll fel Canolfan Gwasanaeth Lleol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais y tu allan, ond yn cyffinio â ffin datblygu Llanfairpwll. Gan fod pob annedd yn cael ei chynnig fel unedau fforddiadwy, gellir ystyried y datblygiad fel safle eithriad o dan bolisi TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

5.2 Mae Polisi TAI 16 yn caniatáu i gynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd sy'n cyffinio â ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad gael eu caniatáu, ar yr amod bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir yn rhesymol eu cyflawni o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu.

5.3 Mae dau ddyraniad tai yn Llanfairpwll, T35 (Tir ger Bryn Eira) a T36 (Tir ger Ffordd Penmynydd) ac mae Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi darpariaeth ddangosol (gan gynnwys lwfans llithriant o 10%) o 82 uned a ddisgwylir ar gyfer Llanfairpwll yn ystod cyfnod y Cynllun. O 2011 i 21, mae cyfanswm o 64 o anheddau wedi cael eu cwblhau yn Llanfairpwll (14 ar safleoedd a ddyrannwyd a 50 ar hap-safleoedd). Cyfanswm y banc tir (hap-safleoedd a safleoedd a ddyrannwyd), h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes ac sy'n debygol o gael ei ddatblygu, ym mis Ebrill 2021, oedd 8 uned (dau ar safleoedd a ddyrannwyd ac wyth ar hap-safleoedd). Mae hyn yn golygu y bydd Llanfairpwll wedi mynd y tu hwnt i'w gapasiti ar hap-safleoedd.

5.4 Mae Polisi PS 17 y Cynllun yn datgan y bydd 22% o dwf tai'r Cynllun yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 uned. Cwblhawyd 859 o unedau rhwng 2011 a 2021 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol a 493 ohonynt yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg o 402 uned ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd, felly, gellir cefnogi datblygiad y safle hwn gan y ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

Datblygiadau o fewn y ffin ddatblygu

5.5 Mae'r Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai (CATAT) 2019 ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd yn cyflwyno'r cyflenwad tir ar gyfer tai ar gyfer yr ardal ar y dyddiad sylfaen, sef 1 Ebrill 2019.

5.6 Mae'r CATAT yn nodi tri safle yn Llanfairpwll naill ai gyda chaniatâd cynllunio neu y disgwylir iddynt gael eu darparu fel safleoedd a ddyrannwyd.

5.7 Roedd caniatâd cynllunio 31C223 (Lon Refail) ar gyfer 31 uned, ac yn ôl y CATAT mae dwy uned ar ôl i'w darparu, a disgwylir i'r rhain gael eu cyflwyno yn 2021. Mae'r ddwy uned hyn yn anheddau marchnad agored.

5.8 Roedd dyraniad tai T36 (tir oddi ar Heol Penmynydd) wedi elwa o ganiatâd cynllunio ar gyfer 10 annedd, gyda dwy ohonynt yn unedau fforddiadwy). Mae'r rhain eisoes wedi cael eu cyflawni, ac mae'r ddwy uned marchnad agored sy'n weddill wedi cael eu hadeiladu'n ddiweddar.

5.9 Disgwylir i ddyraniad tai T35 (tir ger Bryn Eira) gael eu cyflwyno yn y dyfodol agos er nad oes cais cynllunio wedi'i gyflwyno eto ac nad oes unrhyw gynigion wedi bod yn destun ymgynghoriad cyn ymgeisio. Mae'n bosibl bod yna gyfyngiadau o ran gwaredu dŵr wyneb sy'n achosi oedi o ran datblygu. Disgwylir i'r dyraniad ddarparu 30 o anheddau yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o gofio mai 30% yw'r gofyniad am dai fforddiadwy yn Llanfairpwll, byddai disgwyl i 10 o'r unedau fod yn anheddau fforddiadwy. Mae'r rhain yn debygol o gael eu cyflwyno yn y dyfodol agos. Felly, mae'r safle hwn ar gael ac mae modd ei gyflawni.

5.10 Roedd y ffigurau a gafwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ym mis Rhagfyr 2020 yn cadarnhau mai dim ond dwy uned fforddiadwy sydd wedi cael eu darparu yn Llanfairpwll ac nad oes caniatâd cynllunio ar hyn o bryd ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn y dyfodol agos.

5.11 Nid oes hap-safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu lle byddai disgwyl i unedau tai fforddiadwy gael eu cyflwyno i ddiwallu'r angen am unedau fforddiadwy yn llawn.

5.12 Felly, o fewn y ffin ddatblygu, dim ond 10 uned fforddiadwy y gellid eu darparu, ond nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer y rhain eto.

Ffurfio estyniad rhesymol

5.13 Mae Polisi TAI 16 yn mynnu bod safleoedd sy'n eithriadau yn estyniad rhesymol i'r anheddiad a rhaid iddynt hefyd fod ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddiad dan sylw. Er y byddai safle'r cais yn mynd ymhellach i'r gogledd na ffin ddatblygu bresennol Llanfairpwll, mae'r ardal o blannu coed i'r gogledd o'r safle ac ar hyd yr A55 yn nodwedd ddiffiniol naturiol i'r anheddiad.

5.14 Mae maint y datblygiad adeiledig ymhellach i'r dwyrain yn Stad Tyn Llain a safle T35 a ddyrannwyd ym Mryn Eira yn ymestyn i'r ardal plannu coed ar hyd ochr yr A55. Byddai safle'r cais a maint y datblygiad yn adlewyrchu cymeriad y datblygiad adeiledig i'r dwyrain.

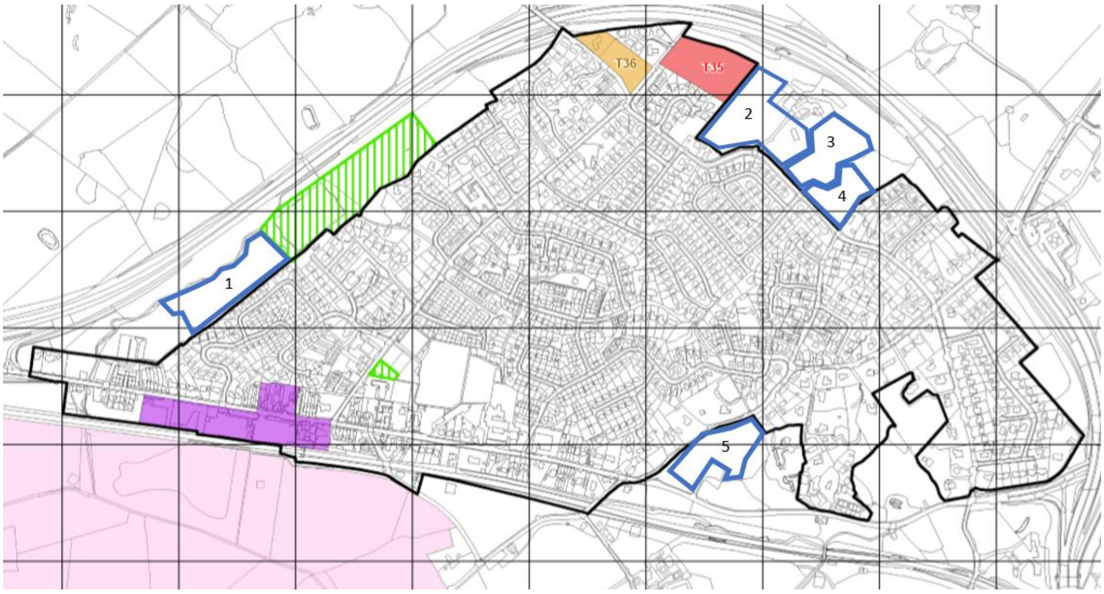
5.15 Mae'r cynnig ar gyfer 27 o anheddau fforddiadwy. Mae Llanfairpwll yn cael ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan bolisi TAI 2 sy'n darparu ar gyfer anghenion gwasanaeth hanfodol eu poblogaeth eu hunain a dalgylchoedd gwledig cyfagos yn ogystal â rhai cyfleoedd cyflogaeth a manwerthu gyda lefel dda o hygyrchedd ar drafnidiaeth gyhoeddus. Mae Polisi Strategol PS 17 yn nodi y byddai 22% o dwf y Cynllun yn cael ei leoli mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol fel Llanfairpwll. Mae angen ystyried maint datblygiad 27 o anheddau yng nghyd-destun yr angen heb ei ddiwallu am anheddau fforddiadwy yn Llanfairpwll a'r diffyg cyfleoedd i'r rhain gael eu darparu ar safleoedd eraill, o fewn a thu allan i'r ffin ddatblygu.

Safleoedd eraill y tu allan i'r ffin ddatblygu

5.16 Roedd yr adborth a gafwyd yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Cyngor yn awgrymu bod cyfleoedd eraill ar gael ar ffin yr anheddiad a fyddai'n cyd-fynd yn agosach â'r gofynion polisi o ran ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Fodd bynnag, ni wnaeth y Cyngor nodi safleoedd penodol a allai gael eu cyflwyno. Yn ystod yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio, cynhaliwyd trafodaeth â Chyngor Cymuned Llanfairpwll a ddywedodd hefyd eu bod o'r farn bod safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu a allai ddarparu tai fforddiadwy. Gofynnwyd am ragor o fanylion am safleoedd, ond dywedodd y Cyngor Cymuned yn ddiweddarach nad oedd ganddynt unrhyw safleoedd penodol mewn golwg.

5.17 Mae asesiad o safleoedd eraill sydd y tu allan ond yn cyffinio'n uniongyrchol â'r ffin ddatblygu wedi'i ddarparu isod ac mae'r safleoedd hyn wedi'u nodi ar ddelwedd o'r awyr yn Ffigur 5.1.

Ffigur 5.1 Delweddau o'r awyr sy'n nodi safleoedd eraill y tu allan ond yn cyffinio'n uniongyrchol â'r ffin ddatblygu



Safle 1

5.18 Oherwydd agosrwydd y cwrs dŵr i'r gogledd, mae'r rhan fwyaf o safle 1 o fewn parth llifogydd C2 a C1 sy'n cyfyngu ar faint yr ardal y gellir ei datblygu. Er bod mynediad amaethyddol o Ffordd Gwenllian, mae'n gul ac fe'i hystyrir yn annerbyniol fel dull mynediad i wasanaethu'r safle o safbwynt priffyrdd gan na ellid ei ddylunio i safon y gellir ei fabwysiadu.

Safle 2

5.19 Cafodd y safle ei hyrwyddo fel safle ymgeisiol wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'r tir o fewn perchnogaeth breifat ac rydym yn deall na fyddai'r safle ar gael i ddarparu anheddau fforddiadwy. Byddai angen darparu mynediad hefyd yn ôl pob tebyg drwy ddyraniad T35 ac ni allai gael ei gyflwyno nes bydd T35 wedi cael ei roi ar waith.

Safle 3

5.20 Mae'r safle cyfan wedi'i orchuddio â choed ac ni fyddai'n addas i'w ddatblygu.

Safle 4

5.21 Mae piblinell nwy yn rhedeg ar hyd ffin ogledd-orllewinol y safle a fyddai'n cyfyngu ar faint yr ardal ddatblygadwy.

Safle 5

5.22 Oherwydd agosrwydd Colofn Marcwis, byddai'r safle hwn yn cael ei gyfyngu o safbwynt treftadaeth ac felly nid yw'n cael ei ystyried yn fwy ffafriol na datblygu safle'r cais.

5.23 Felly, nid ydym yn credu bod safleoedd eraill mwy addas, nad ydynt yn gyfyngedig, ac sydd ar gael, a allai ddarparu cynllun tai fforddiadwy i ddiwallu'r angen a nodwyd o fewn amserlen resymol.

Anghenion tai presennol

5.24 Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn yn cynnwys ffigurau anghenion tai ar gyfer Llanfairpwll a ddarparwyd gan Strategaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn ym mis Medi 2020. Efallai y bydd rhai pobl yn gymwys i fod ar y gofrestr tai cymdeithasol a'r gofrestr tai fforddiadwy, ac o ganlyniad efallai y bydd dyblygu'n bosibl.

5.25 Cyflwynir yr angen am dai ar sail gwybodaeth o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol yn Nhabl 5.1.

Tabl 5.1 Ffigurau angen tai o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol

Angen	Nifer yr ystafelloedd gwely	Math
48	1 ystafell wely	26 anghenion cyffredinol a 22 llety i bobl hŷn
34	2 ystafell wely	30 anghenion cyffredinol a 4 llety i bobl hŷn
7	3 ystafell wely	Anghenion cyffredinol
2	4 ystafell wely	Anghenion cyffredinol
1	5 ystafell wely	Anghenion cyffredinol
1	6 ystafell wely	Anghenion cyffredinol

5.26 Mae'r ffigurau hyn yn dangos mai ar gyfer unedau un a dwy ystafell wely y mae'r angen mwyaf mewn perthynas â thai cymdeithasol.

5.27 Mae ffigurau anghenion tai o gofrestr Tai Teg yn berthnasol i'r rhai sydd ag angen tai is-farchnad ar Ynys Môn, er nad yw ond yn cynnwys rhai sydd wedi cofrestru, ac nid yw'n gynhwysfawr.

5.28 Ar hyn o bryd mae 101 o aelwydydd ar wefan Tai Teg ar gyfer tai fforddiadwy yn Llanfairpwll:

- Nid oedd 4 yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely (2 prynu; 1 rhent; 2 prynu neu rent)
- 1 eisiau 1ystafell wely (1 prynu)
- 49 eisiau 2 ystafell wely (23 prynu; 16 rhent; 5 prynu neu rent; 3 prynu neu hunan-adeiladu; 1 rhent neu hunan-adeiladu; 1 prynu neu rent neu hunan-adeiladu)
- 43 eisiau 3 ystafell wely (17 prynu; 14 rhent; 12 prynu neu rent)
- 4 eisiau 4+ ystafell wely (3 prynu; 1 rhent)

5.29 Mae'r rhain yn nodi'r angen am anheddau fforddiadwy dwy a thair ystafell wely yn bennaf.

5.30 Mae'r Hwylusydd Tai Gwledig hefyd wedi cynnal Arolwg o Anghenion Tai yn Llanfairpwll ac mae copi o adroddiad yr Arolwg o Anghenion Tai dyddiedig Chwefror 2021 yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

5.31 Roedd yr Arolwg o'r Angen am Dai yn cadarnhau bod galw mawr am unedau tai cymdeithasol (67 uned) yn ogystal â llai o alw am anheddau fforddiadwy. Mae prinder penodol o unedau tai cymdeithasol dwy a thair ystafell wely oherwydd bod unedau presennol gael eu defnyddio ac ychydig iawn o unedau sydd ar gael yn ystod y flwyddyn.

5.32 Mae'r Arolwg o Anghenion Tai yn cydnabod bod rhai eiddo ar gael yn yr ardal, ond nid yw'r rhain yn fforddiadwy nac yn addas wrth ystyried incwm canolrifol aelwydydd gan CACI Paycheck a gwybodaeth a ddarparwyd gan ymatebwyr i'r Arolwg o Anghenion Tai.

5.33 Roedd sylwadau cyn ymgeisio gan Adran Strategaeth Tai'r Cyngor yn cadarnhau bod galw mawr iawn am dai fforddiadwy yn Llanfairpwll ac felly byddent yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig. Mae ClwydAlyn Housing Ltd fel yr ymgeisydd yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac mae wedi cadarnhau'r angen am yr unedau fforddiadwy arfaethedig yn y pentref.

Casgliad

5.34 Yng ngoleuni'r uchod, mae'n amlwg bod angen tai cymdeithasol llai un a dwy ystafell wely ac anheddau canolraddol dwy a thair ystafell na ellir eu diwallu o fewn amserlen resymol ar dir o fewn y ffin datblygu, gan mai dim ond 10 uned fforddiadwy y disgwylir iddynt gael eu cyflwyno ar safle a ddyrannwyd o fewn y ffin ddatblygu, ond nid oes cais cynllunio wedi'i gyflwyno ar gyfer y safle hwnnw eto.

Cymysgedd tai

5.35 Mae Polisi TAI 8 a'r testun esboniadol yn mynnu cymysgedd priodol o dai, sy'n nodi y dylai datblygiadau tai newydd gynnwys cydbwysedd a chymysgedd priodol o fathau a meintiau tai, gan gynnwys, lle bo hynny'n berthnasol, tai fforddiadwy ac ar gyfer y rheini sy'n dymuno hunan-adeiladu, er mwyn adlewyrchu anghenion demograffig yr anheddiad. Mae'r polisi hefyd yn datgan ei bod hefyd yn bwysig mynd i'r afael ag unrhyw dan-ddarpariaeth sy'n bodoli yn yr ystod gyfredol o stoc dai yn yr anheddiad neu'r ardal. Gall hwyluso cymunedau mwy cytbwys, sy'n cynnwys amrywiaeth o oedrannau, mathau o aelwydydd ac incwm hefyd helpu i gyflawni nodau polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal a chryfhau cymunedau Cymraeg eu hiaith.

5.36 Mabwysiadodd y Cynghorau Ganllawiau Cynllunio Atodol (SPG) ar 'Gymysgedd Tai' ym mis Hydref 2018, ac maent yn argymell dull gweithredu pedwar cam ar gyfer asesu cymysgedd priodol o dai mewn datblygiadau tai. Ystyrir y camau hyn yn eu tro isod:

Cam 1:

5.37 Mae Cam 1 yn cyfeirio at asesiad o'r dystiolaeth ar gyfer cyflenwad a galw ac angen yn y gymuned leol a chan gofio hyn mae'r testun esboniadol i Bolisi TAI 8 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi: *"Bydd y Cynghorau'n ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy'n cynnwys Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Astudiaethau Anghenion Tai, Cofrestr Tai Cyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2011 ac Amcanestyniadau Cartrefi 2011 i asesu pa mor addas yw'r cymysgedd o dai o ran math a daliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu."*

5.38 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeiswyr wedi adolygu'r ffynonellau uchod yn ogystal ag adroddiad Arolwg o Anghenion Tai a gynhaliwyd yn gynharach eleni ac mae crynodeb o'r prif ganfyddiadau i'w weld isod.

5.39 Mae Diweddariad 2016 Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) Ynys Môn yn nodi bod maint cyfartalog aelwydydd 2.25 yn cymharu â chyfartaledd o 2.9 o ystafelloedd gwely fesul aelwyd ar Ynys Môn yn ôl Cyfrifiad 2011. Mae Cyfrifiad 2011 hefyd yn dangos bod gan 2.3% o aelwydydd Ynys Môn lai o ystafelloedd gwely nag yr oedd eu hangen arnynt (o'i gymharu â 3.0% ledled Cymru).

5.40 O ran 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 yna tai teras.

5.41 Er 2001, fodd bynnag, mae'r LHMA yn nodi bod nifer y fflatiau pwrpasol wedi cynyddu'n sylweddol ar Ynys Môn, sef cynnydd o 30.9%. Mae'r newid yn nifer y tai wedi bod yn llai nodedig, er y bu'r cynnydd mwyaf mewn tai pâr (16.9%).

5.42 Mae'r LHMA yn gwneud argymhellion i wella'r cydbwysedd tai ar Ynys Môn gyda'r canfyddiadau allweddol fel a ganlyn:

- Bydd poblogaeth aelwydydd yn cynyddu 2,420 erbyn 2026 a 3,960 erbyn 2033, sy'n cyfateb i 220 o aelwydydd y flwyddyn.
- O ran y llety sydd ei angen i sicrhau gwell cydbwysedd dros gyfnod y cynllun, o'r tai newydd sydd eu hangen hyd at 2026, dylai 70% fod yn dai marchnad, 3% yn rhanberchnogaeth/helpu-i-brynu, 17% yn rhent canolradd a 10% yn dai rent cymdeithasol. Dylai'r tai newydd sy'n ofynnol erbyn 2033 fod yn 73% tai marchnad, 3% rhanberchnogaeth/helpu-i-brynu, 17% rhent canolradd a 7% rhent cymdeithasol.
- Mae'r LHMA hefyd yn nodi y dylai llety newydd ar y farchnad fod yn ddwy, tair a phedair ystafell wely yn bennaf, gydag amrywiaeth o feintiau anheddau sy'n ofynnol yn y sector fforddiadwy.
- Maint y llety rhent cymdeithasol newydd sydd ei angen yw:
  - Un ystafell wely = 28.9%
  - Dwy ystafell wely = 16.3%
  - Tair ystafell wely = 11.1%
  - Pedair ystafell wely neu fwy = 43.8%
- Maint y llety gwerthiant disgownt newydd sydd ei angen yw:
  - Un ystafell wely = 35.4%
  - Dwy ystafell wely = 35.4%
  - Tair ystafell wely = 25.1%
  - Pedair ystafell wely neu fwy = 4.1%

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

5.44 Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cymysgedd o fflatiau un ystafell wely, anheddau dwy, tair a phedair ystafell wely sy'n darparu amrywiaeth o fathau o dai a fyddai'n diwallu'r angen.

5.45 Roedd sylwadau cyn ymgeisio a dderbyniwyd gan Strategaeth Tai'r Cyngor yn cadarnhau cefnogaeth i'r cymysgedd tai arfaethedig gan ei fod yn cyfateb i'r angen am dai ar gyfer yr ardal (gweler yr adran 'Yr Angen Presennol am Dai' yn gynharach yn y Datganiad hwn) a byddai'r amrywiaeth eang o dai a gynigir yn cyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy. Mae'r Arolwg o Anghenion Tai yn darparu rhagor o dystiolaeth i ddangos yr angen am y cymysgedd tai arfaethedig.

5.46 Mae'r canllawiau newydd a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell, yn pwysleisio pwysigrwydd iechyd a lles wrth symud ymlaen o bandemig Covid-19. Mae'r canllawiau'n nodi pwysigrwydd adeiladu cartrefi a fydd yn para am oes ac yn gallu gwrthsefyll pandemigau yn y dyfodol os byddant yn digwydd eto. Mae'r canllawiau'n nodi bod angen i gartrefi fod yn "lleoedd gwych i fyw ynddynt" wrth symud ymlaen.

Cam 2:

5.47 Mae'r asesiad Cam 2, fel y mae CCA Cymysgedd Tai yn ei argymell, yn cyfeirio at ystyriaethau eraill, er enghraifft maint a lleoliad y safle. Mae safle'r cais yn safle eithriad sy'n cyffinio'n uniongyrchol â ffin ddatblygu Llanfairpwll. Mae anheddau preswyl yn Y Garnedd a Collen Wen yn gyffredinol yn cynnwys anheddau sengl un a dau lawr, tra bo anheddau yng Ngherreg y Cyd i'r de-orllewin o'r safle yn cynnwys tai pâr deulawr a thai teras. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai pâr yn bennaf, gydag ychydig o unedau sengl a rhandai. Byddai'r cymysgedd tai arfaethedig yn ategu'r cymysgedd tai sydd ar gael ar hyn o bryd yn Llanfairpwll.

5.48 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan, er mwyn defnyddio tir yn effeithlon, y dylai datblygiadau preswyl gyflawni isafswm dwysedd o 30 uned yr hectar oni bai fod amgylchiadau lleol neu ystyriaethau safle yn mynnu dwysedd is. Yn yr achos hwn, mae'r safle'n mesur 0.88 ha, a nifer yr unedau a gynigir yw 27, sy'n cyfateb i'r gofyniad am isafswm dwysedd o 30 uned yr hectar a nodir yn y polisi penodol hwn.

Cam 3:

5.49 Mae Cam 3 yr asesiad fel y nodir yn y CCA Cymysgedd Tai yn cyfeirio datblygwyr at drafodaeth gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac awdurdodau tai cyn cyflwyno cais cynllunio.

5.50 Roedd sylwadau cyn ymgeisio a dderbyniwyd gan Strategaeth Tai'r Cyngor yn cadarnhau cefnogaeth i'r cymysgedd tai arfaethedig gan ei fod yn cyfateb i'r angen am dai ar gyfer yr ardal (gweler yr adran 'Yr Angen Presennol am Dai' yn gynharach yn y Datganiad hwn) a byddai'r amrywiaeth eang o dai a gynigir yn cyfrannu at greu cymunedau cynaliadwy.

Cam 4:

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

Crynodeb a chasgliad

5.52 Yn gryno, mae'r cymysgedd tai wedi deillio o, ac mae hefyd yn darparu'r wybodaeth a ddisgwylir mewn Datganiad Tai ac Atodlen Cymysgedd Tai fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (2018).

5.53 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi mynd i'r afael ag amcanion y Cynllun, a Pholisi TAI 8 yn benodol, gan nodi sut mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at gynnal neu greu cymunedau cymysg a chytbwys, gan ddarparu unedau fforddiadwy un, dwy, tair a phedair ystafell wely y mae mawr eu hangen. Darparwyd tystiolaeth o'r galw a'r angen am dai.

5.54 Mae trafodaethau gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol wrth benderfynu ar y cais cynllunio blaenorol wedi cadarnhau bod y cymysgedd tai arfaethedig yn dderbyniol.

5.55 Felly, ym mhob ffordd, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 8 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r CCA Cymysgedd Tai fel y'u mabwysiadwyd ym mis Hydref 2018.

Amwynder preswyl

5.56 Yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Cyngor, mae agosrwydd y safle at goridor Gwibffordd Gogledd Cymru yr A55 yn galw am ystyried effeithiau posibl ar amwynder preswyl meddianwyr yr anheddau arfaethedig o safbwynt sŵn ac ansawdd aer.

Sŵn

5.57 Mae Asesiad o'r Effaith Sŵn yn cyd-fynd â'r cais ac mae trafodaethau cyn ymgeisio wedi cael eu cynnal gyda Swyddog Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor i gytuno ar gwmpas yr asesiad.

5.58 Mae'r Asesiad o'r Effaith ar Sŵn wedi cael ei lywio gan arolwg sŵn traffig ar y ffyrdd a gafodd ei gwblhau yn ystod mis Ionawr 2024.

5.59 Mae'r Asesiad o'r Effaith Sŵn wedi dangos, drwy gynnwys rhwystr acwstig ar uchder o 4m ar hyd ffin safle'r cais gyda'r A55 a nifer o ffensys gerddi acwstig pren wedi'u hintegreiddio yn y cynllun i atal lefelau sŵn traffig ffyrdd ymhellach, yr ystyrir mai'r lefelau sŵn sy'n deillio o hynny mewn ardaloedd gerddi yw'r isaf yn ymarferol o ystyried maint safle'r cais ac wrth lynu wrth ffactorau dylunio eraill y mae angen eu cynnwys yn y cynllun.

5.60 Yng nghyd-destun lleoliad uniongyrchol safle'r cais, mae datblygiad preswyl wedi bod yn ddiweddar yn Llys Eilian gydag anheddau preswyl ac ardaloedd gerddi yn agos i'r A55, llawer ohonynt ag ardaloedd gerddi heb eu sgrinio o'r A55, a disgwylir y byddai lefelau sŵn yng ngerddi safle'r cais yn is nag yn natblygiad cyfagos Llys Eilian.

5.61 Gellir sicrhau lefelau sŵn mewnol derbyniol ar gyfer ystafelloedd byw ac ystafelloedd gwely, o ran lefelau sŵn cyfartalog a lefelau sŵn uchaf yn ystod y nos, yn amodol ar ymgorffori'r unedau gwydr penodol wedi'u huwchraddio a chynllun awyru amgen ar gyfer anheddau penodol.

5.62 Ystyrir mai'r lefelau sŵn fydd yn deillio o hyn mewn gerddi yw'r isaf sy'n ymarferol a derbyniol o ran lleoliad safle'r cais, ac mae'r lefelau sŵn mewnol yn cyd-fynd â'r lefelau meini prawf sŵn a gyflwynir yn BS8233:2014. Yn unol â hynny, mae'r lefelau sŵn a ragwelir a fydd yn cael eu lliniaru yn y derbynyddion preswyl arfaethedig yn ddigon isel i beidio â rhwystro datblygu.

Ansawdd aer

5.63 Gan fod y safle'n agos at yr A55, sy'n cael ei ystyried yn ffynhonnell nodedig o allyriadau traffig ffyrdd, gofynnodd yr EHO am Asesiad Ansawdd Aer i fesur lefelau llygredd ar draws y safle, i ystyried ei addasrwydd ar gyfer y defnydd terfynol

arfaethedig ac i asesu'r effeithiau posibl o ganlyniad i'r datblygiad. Mae Asesiad Ansawdd Aer yn cyd-fynd â'r cais.

5.64 Mae effeithiau ansawdd aer o allyriadau llwch ffo yn ystod y cam adeiladu wedi cael eu hasesu o ganlyniad i waith cloddio, adeiladu a gweithgareddau tracio allan. Ystyrir y byddai defnyddio mesurau rheoli arfer da yn darparu mesurau lliniaru addas ar gyfer datblygiad o'r maint hwn a'r natur hon ac yn lleihau'r effeithiau posibl i lefel dderbyniol.

5.65 Mae gwaith modelu gwasgariad wedi cael ei gwblhau er mwyn rhagweld crynodiadau llygryddion cymedrig blynyddol ar draws safle'r cais o ganlyniad i allyriadau ecsôst presennol cerbydau ffordd sy'n gysylltiedig â'r A55, yn ystod cyfnodau brig. Cafodd y canlyniadau eu dilysu wedyn gan ddefnyddio canlyniadau monitro lleol a ddarparwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn.

5.66 Roedd y canlyniadau modelu gwasgariad yn yr Asesiad Ansawdd Aer yn dangos bod lefelau llygryddion cymedrig blynyddol ar draws safle'r cais yn is na'r amcanion ansawdd aer perthnasol. Felly, ystyrir bod y lleoliad yn addas ar gyfer y defnydd terfynol arfaethedig heb roi technegau lliniaru amddiffynnol ar waith.

5.67 Ar ben hynny, ar sail lefel y traffig a ddisgwylir o'r safle, daeth yr asesiad i'r casgliad nad oedd disgwyl i'r effeithiau ar lefelau llygryddion o ganlyniad i allyriadau llygryddion y cam gweithredu fod yn sylweddol.

5.68 Ar sail casgliadau'r Asesiad o'r Effaith Sŵn, ni ystyrir y byddai materion ansawdd aer yn gwahardd datblygu.

Tirwedd a choed

5.69 Roedd yr adborth a gafwyd gan Swyddog Tirwedd a Choed y Cyngor yn cadarnhau'r angen i'r datblygiad arfaethedig ystyried coed terfyn a'u dylanwad posibl ar y cynllun. Ystyrir bod y coed terfyn hyn yn bwysig wrth sgrinio safle'r cais a'r datblygiad o'r A55 a gwella'r amwynder preswyl o ran clustogi sain.

5.70 Mae Asesiad o'r Effaith ar Goedyddiaeth (AIA) a Datganiad Dull yn cyd-fynd â'r cais, sy'n nodi'r effeithiau canlynol ar goed.

5.71 Mae dreif plot 13 yn ymwthio'n sylweddol o fewn RPA coeden T4. Nid oes ganddo unrhyw amwynder arwyddocaol o ran gwerth tirwedd ac nid yw'n ymarferol i'w gadw yn y tymor hir yng nghyd-destun y datblygiad preswyl. Felly, argymhellwyd ei gwaredu.

5.72 Mae'r bwnd daear arfaethedig a'r ffens acwstig ar hyd y ffin ogleddol yn ymwthio o fewn RPA coeden T1. Mae hon yn Onnen gynnar aeddfed gydag arwyddion o Glefyd Coed Ynn yn y goron. O'r herwydd, bydd angen ei gwaredu yn y dyfodol agos beth bynnag. Felly, ni chodir unrhyw bryderon yn yr AIA ynghylch gosod y bwnd yn y cyffiniau.

5.73 Mae'r bwnd i'r gogledd-orllewin wedi cael ei newid i stopio ar ymyl RPA T2 sy'n Dderwen o ansawdd da yn y llannerch goediog. Bydd hyn yn atal unrhyw amodau pridd anerobig ac yn sicrhau y bydd yn cael ei chadw yn y tymor hir heb unrhyw effeithiau niweidiol.

5.74 Mae bôn yr arglawdd yn ymwthio ychydig (≤1m) o fewn RPA G1, y llannerch goediog. Mae'r coed ar ymyl y llannerch yn nodweddiadol yn brysgwydd diamedr bach heb ei reoli. Maent yn ifanc a byddant yn goddef rhywfaint o newid bach yn eu lefel heb unrhyw effaith andwyol tymor hir.

5.75 Mae'r Pinwydd aeddfed cynnar mwy wedi'u leoli ymhellach i mewn i'r llannerch tua 6m i'r gogledd o linell y ffens derfyn ac ni fydd y bwnd yn effeithio ar y coed hyn. Mae ffens acwstig ar ben y bwnd daear a bydd angen tocio unrhyw ganopi sy'n hongian drosodd i ganiatáu ar gyfer hawddfraint addas yn ystod y gwaith gosod.

5.76 Mae pibell ddraenio o ddalfa arfaethedig SuDS yn rhedeg o fewn rhan o G1. Bydd y bibell yn cael ei gosod drwy ddefnyddio ffosydd mecanyddol yn hytrach na thechnegau di-ffos. O'r herwydd, mae torri gwreiddiau a newidiadau i hydroleg y pridd lleol yn anochel. Mae gosod y bibell yn gofyn am hawddfraint o 1m y naill ochr i aliniad y bibell ac, os yw'n bosibl, dim gwreiddiau coed yn bresennol yn y stribed 2m o led hwn. O'r herwydd, bydd stribed o goed 4m o led yn cael ei dynnu a bydd y rheini y tu allan i'r ardal echdynnu hon yn cael eu ffensio i atal difrod. Ni fydd modd gweld y bwlch sy'n cael ei greu o'r A55 gan y bydd coed yn cael eu cadw ar yr ymyl ddeheuol a bydd y bwnd daear/ffens acwstig yn ei sgrinio o dai i'r de. Gan fod y coetir yn bennaf yn ifanc a bywiog, bydd canopïau'n ailsefydlu'n gyflym i lenwi unrhyw fwlch.

5.77 Mae'r cynigion tirweddu fel rhan o'r cais yn cynnwys ardaloedd o dirlunio strwythuredig o amgylch yr orsaf bwmpio. Cynigir plannu tirweddu yn ogystal â hynny fel nodweddion gwahanu rhwng lleiniau ar hyd ffryntiadau eiddo ac o fewn yr ardal o ofod agored anffurfiol.

Bioamrywiaeth

5.78 Roedd y cyngor cyn ymgeisio yn nodi bod angen Asesiad Ecolegol a gwaith gwella bioamrywiaeth i gyd-fynd â'r cais. Mae Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cyd-fynd â'r cais, sydd wedi cael ei ddiweddaru fel rhan o'r ail-gyflwyniad hwn. Mae Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn nodi bod y cynefin ar safle'r cais yn cael ei ddominyddu gan laswelltir sydd wedi'i wella'n sylweddol ond bod potensial i'r datblygiad effeithio ar goed a gwrychoedd sydd wedi gordyfu ar y safle.

5.79 Ni chofnodwyd unrhyw rywogaethau a warchodir yn ystod yr arolwg ond mae potensial i adar sy'n nythu fod yn bresennol yn y gwrychoedd a gedwir ar yr adeg briodol o'r flwyddyn. Mae'r llain o goetir ar hyd ffin gogledd orllewinol y safle yn darparu cysylltedd da ar gyfer ystlumod sy'n chwilota am fwyd ac mae potensial hefyd i ddraenogod a gwiwerod coch fod yn bresennol mewn llystyfiant ar y safle.

5.80 Cynigir gwella bioamrywiaeth drwy gynllunio'r dirwedd sy'n cynnwys rhywogaethau sydd o fudd i fywyd gwyllt a darparu tiwbiau ystlumod fel rhan annatod o wead rhai o'r anheddau arfaethedig ynghyd â darparu blychau adar ar ddrychiadau priodol a ffensys sy'n gyfeillgar i ddraenogod. Mae'r rhain wedi cael eu hymgorffori yn y dyluniad ac maent yn cael eu nodi ar y gweddluniau a'r cynlluniau safle perthnasol.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus

5.81 Ar hyn o bryd mae Hawl Tramwy Cyhoeddus sy'n rhedeg drwy safle'r cais o'r gornel de-ddwyreiniol i'r gornel ogledd-ddwyreiniol, ac mae'r llwybr wedi'i nodi yn Ffigur 2.2.

5.82 Cynigir dargyfeirio'r Hawl Tramwy Cyhoeddus presennol er mwyn iddo redeg ar hyd y llwybrau cerdded ar hyd ochr y ffyrdd mynediad mewnol, fel y nodir yng nghynllun arfaethedig y safle. Nid yw hyn yn newid y llwybr yn sylweddol ond byddai'n darparu llwybr diogel i gerddwyr.

Draenio

5.83 Mae Polisi PCYFF 6 'Cadw Dŵr' y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi'r angen i gynigion ymgorffori. Mae Strategaeth Draenio a chynigion draenio yn cyd-fynd â'r cais.

Dŵr wyneb

5.84 Bydd ailddefnyddio dŵr wyneb yn cael ei ystyried lle bo hynny'n bosibl. Mae casglu dŵr glaw wedi cael ei ystyried ond ystyrir ei fod yn anymarferol. Mae profion mandylledd wedi cael eu cynnal ac nid yw amodau'r tir yn cael eu hystyried yn ymarferol i waredu dŵr wyneb drwy ffosydd cerrig.

5.85 Roedd cais cynllunio FPL/2021/231 i ddechrau yn chwilio am gysylltiad draenio dŵr wyneb i ollwng dŵr wyneb i gwrs dŵr wedi'i sianelu sy'n rhedeg ar hyd gogledd safle'r cais, sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru ac yn cael ei reoli ganddi. Fodd bynnag, gan na fyddai Llywodraeth Cymru, fel tirfeddiannwr y cysylltiad â'r cwrs dŵr, yn cydsynio i gysylltiad, cafodd y cynigion eu diwygio ac yna cynigiwyd bod dŵr wyneb yn cael ei ollwng dan reolaeth i'r rhwydwaith Priffyrdd. Gan nad oedd yr Awdurdod Lleol yn ystyried bod y cynnig hwn yn dderbyniol, gwrthodwyd y cais ar sail gwybodaeth annigonol.

5.86 Mae'r cynigion bellach wedi cael eu diwygio ac mae cytundeb ar gyfer gollwng dŵr wyneb i'r cwrs dŵr cyfagos, yn ne orllewin y safle, wedi cael ei sicrhau, a fydd yn golygu darparu cysylltiad ar draws y tir cyfagos sy'n eiddo i'r Cyngor Cymuned gyda'r pwynt gollwng o dir sy'n eiddo i dirfeddiannwr preifat. Byddai'r cysylltiad dŵr wyneb yn golygu defnyddio carthffos a bod Dŵr Cymru Welsh Water (DCWW) yn mabwysiadu'r rhwydwaith dŵr wyneb arfaethedig ar y safle.

5.87 Byddai angen cyfyngu'r gollyngiad o'r safle i gyfradd addas drwy ddyfais rheoli llif. Bydd y dŵr wyneb ychwanegol yn cael ei storio ar y safle mewn basn gwanhau ynghyd â nodweddion traddodiadol o dan y ddaear fel tanc geogellog.

Dŵr budur

5.88 Mae'r safle'n agos at garthffos dŵr budr 150mm sy'n gwasanaethu'r ystâd bresennol, ond mae'r safle ar uchder is ac felly mae angen datrysiad pwmpio ar gyfer y datblygiad. Byddai compownd y pwmp yn cael ei leoli yng nghornel ogleddol y safle gyda threfniadau mynediad tanceri i'w cytuno â DCWW.

Yr Iaith Gymraeg

5.89 Mae Polisi PS1 'Y Gymraeg a'i diwylliant' yn cynghori y bydd y Cynghorau yn hyrwyddo ac yn cefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn ardal y Cynllun. Yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal a chreu cymunedau unigryw a chynaliadwy', gan fod safle'r

cais yn safle eithriad ac ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, mae Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg yn cyd-fynd â'r cais.

5.90 O ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig ar gyfer 27 o anheddau fforddiadwy i ddiwallu angen a nodwyd, byddai'n darparu tai addas i helpu i ateb y galw am dai yn yr ardal leol, gan annog pobl leol i aros yn yr ardal leol gan y byddai modd diwallu eu hanghenion tai yn lleol a chreu cymunedau cynaliadwy lle gall y Gymraeg ffynnu.

5.91 Mae darparu tai yn y lleoliad hwn yn cynnig y posibilrwydd o leoli pobl leol o fewn cyrraedd hawdd i Lanfairpwll, yn ogystal ag aneddiadau cyfagos fel Porthaethwy a Bangor, a'r holl wasanaethau a chyfleusterau a ddarperir yno. Mae hyn yn lleihau'r angen i fod yn ddibynnol ar drafnidiaeth gyhoeddus neu fod yn berchen ar gar.

5.92 Disgwylir i'r cynnig gyfrannu'n fuddiol at elfennau gweledol y Gymraeg yn yr ardal leol drwy gynnwys enw Cymraeg gyda chysylltiad â'r ardal leol.

5.93 Er bod y cynnig yn ymwneud â thai, mae hefyd yn gyfle i gyfrannu'n fanteisiol at gyflogaeth leol yn ystod y cam adeiladu, gan gefnogi busnesau adeiladu lleol.

5.94 Daethpwyd i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fanteisiol gyffredinol ar y Gymraeg a'r gymuned yn Llanfairpwll drwy ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu angen a nodwyd am bris a fyddai'n fforddiadwy i bobl leol.

Mannau agored

5.95 Polisi ISA 5: Mae 'Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd' yn cynghori y byddai disgwyl i gynigion tai ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd lle na all y mannau agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu mannau agored addas.

5.96 Mae'r cais yn cynnwys darparu ardal o ofod agored anffurfiol yng nghefn gerddi plotiau 13 i 25, sy'n cyfateb i 1207 metr sgwâr ynghyd â'r ardal i'r de o blot 23 a fyddai'n darparu ardal o 660 metr sgwâr. Mae hyn yn fwy na'r gofynion ar gyfer man chwarae anffurfiol o 251.64 metr sgwâr yn unol â'r canllawiau a nodir yn y CCA.

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

Cyfraniadau ariannol

5.98 Wrth benderfynu ar y cais blaenorol, nododd Adran Addysg y Cyngor na fydd angen cyfraniad tuag at addysg. Cynigir pob annedd breswyl fel anheddau fforddiadwy ac felly ni ddisgwylir y bydd angen unrhyw gyfraniad ariannol ychwanegol tuag at dai fforddiadwy.

5.99 Fel y nodir uchod, cynigir cyfraniad ariannol tuag at ddarparu offer chwarae ffurfiol a chwaraeon awyr agored oddi ar y safle.

6. Ystyriaethau dylunio eraill

6.1 Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y dylai datblygiadau ategu a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran lleoliad, ymddangosiad, maint, uchder, crynhoad a thriniaeth gweddlun.

Ymddangosiad a deunyddiau

6.2 Byddai'r annedd arfaethedig yn gymysgedd o dai pâr yn bennaf gydag ychydig o dai sengl a rhandai wedi'u dylunio i adlewyrchu ymddangosiad tai pâr, gydag ôl traed petryal safonol. Byddai'r deunyddiau a gynigir yn rendrad a chladin, gyda thoeau llechi, a fyddai'n cyd-fynd ag eiddo eraill yn yr ardal.

Cynaliadwyedd amgylcheddol

6.3 Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i gynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig, yn unol â pholisi PS5 y CDLIC.

6.4 Byddai darparu anheddau fforddiadwy yn darparu tai i'r gymuned leol.

6.5 Mae dulliau draenio addas wedi cael eu harchwilio ac mae'r cynllun yn defnyddio dulliau draenio cynaliadwy ar gyfer gwaredu dŵr wyneb a draenio dŵr budr yn yr ardal.

6.6 Mae'r cynnig yn sicrhau diogelwch ac amwynder y cyhoedd ac yn diogelu'r amgylchedd rhag effeithiau niweidiol llygredd dŵr, tir neu aer, peryglon yn sgil diwydiant, a sŵn, arogl neu ddirgryniad cysylltiedig sy'n deillio o'r datblygiad.

6.7 Mae'r cynnig yn helpu i sicrhau datblygu cymunedau cynaliadwy, drwy hyrwyddo llesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal gyda manteision economaidd ychwanegol cyflogaeth yn ystod y cam adeiladu.

Diogelwch cymunedol

6.8 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi cael ei ddylunio gyda diogelwch a llesiant preswylwyr y dyfodol yn ystyriaeth allweddol yn ogystal â'r angen i ddiogelu a gwella diogelwch y gymuned gyfagos.

6.9 Cynhaliwyd trafodaethau cychwynnol gydag Adran Diogelwch Cymunedol Heddlu Gogledd Cymru sydd wedi cadarnhau, yn amodol ar ddrysau, ffenestri a thriniaethau

ffiniau priodol, na fyddai’r cynllun yn cael unrhyw anhawster i ennill gwobr Aur Secured by Design.

6.10 Byddai’n hawdd cyrraedd y datblygiad ar drafnidiaeth breifat a chyhoeddus, fel yr amlinellir yn adran 7 yr adroddiad hwn, gyda’r safle bws agosaf yn agos i’r safle.

7. Hygyrchedd

Polisi cynllunio

7.1 Mae'r polisïau a'r canllawiau cenedlaethol perthnasol sy'n ymwneud â hygyrchedd wedi'u nodi yn:

- Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021); a
- Nodyn Cyngor Technegol 18 'Trafnidiaeth' (2007).

7.2 Mae'r polisïau cynllunio perthnasol yn y CDLl a fabwysiadwyd fel a ganlyn:

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

Symudiadau i ac o'r datblygiad ac oddi mewn iddo

7.3 Cynigir mynediad cerbydau i'r safle o briffordd fabwysiedig stad dai Y Garnedd yn uniongyrchol i'r de o'r safle. O fewn y safle, byddai ffordd fynediad fewnol, a fyddai'n cael ei dylunio i fodloni safonau y gellir eu mabwysiadu, yn cael ei darparu i ddarparu mynediad o fewn y safle ac i bob annedd. Byddai pen troi yn cael ei ddarparu rhwng plotiau 8 a 9/10.

7.4 Bydd llefydd parcio ceir yn cael eu darparu o flaen yr anheddau arfaethedig. Mae'r cynnig yn cynnwys ffurfio ffordd fynediad fewnol gyda digon o le i droi er mwyn i ddefnyddwyr y safle allu mynd i mewn i'r safle a'i adael mewn ffordd ddiogel.

7.5 Cynigir llwybr cerdded ar y safle i ddarparu llwybrau diogel i gerddwyr. Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus sy'n rhedeg drwy'r safle o gornel de-ddwyreiniol y safle tuag at gornel ogledd-ddwyreiniol y safle. Cynigir dargyfeirio'r Hawl Tramwy Cyhoeddus fel rhan o'r cais hwn fel ei fod yn dilyn y llwybr cerdded ar y safle, fel y nodir ar gynllun arfaethedig y safle.

7.6 Mae tir sy'n union i'r gorllewin o safle'r cais yn cael ei ddefnyddio fel cae chwarae ar gyfer pêl-droed ieuenctid. Cynigiwyd llwybr cyswllt i gerddwyr o'r datblygiad i'r cae pêl-droed cyfagos yn flaenorol ond cafodd ei dynnu o'r cais yn dilyn sylwadau a gafwyd yn ystod yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio mewn perthynas â'r cais blaenorol ac nid yw'n rhan o'r cynnig mwyach. Pe bai dymuniad yn y dyfodol i ddarparu cyswllt i gerddwyr, nid oes unrhyw gyfyngiadau ffisegol a fyddai'n cyfyngu ar gyswllt o'r fath.

7.7 Gyda'r cais, ceir Datganiad Trafnidiaeth yn unol â chais yr Awdurdod Priffyrdd Lleol. Mae dadansoddiad o'r cynllun mewnol wedi cael ei gynnal ac mae'n cael ei gyflwyno yn y Datganiad Trafnidiaeth.

7.8 Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau na chofnodwyd unrhyw ddamweiniau yng nghyffiniau'r safle, yn unman yn Y Garnedd nac ar y gyffordd â Ffordd Penmynydd yn ystod y pum mlynedd diwethaf.

7.9 Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn ystyried y potensial i greu mwy o deithiau o ganlyniad i'r datblygiad, a fyddai'n creu un daith gerbydau bob 4-5 munud yn ystod oriau brig y bore a phob 4 munud yn ystod oriau brig y prynhawn. Ni fyddai hyn yn arwain at effaith sylweddol yn y prynhawn ar y rhwydwaith priffyrdd lleol.

Cynaliadwyedd

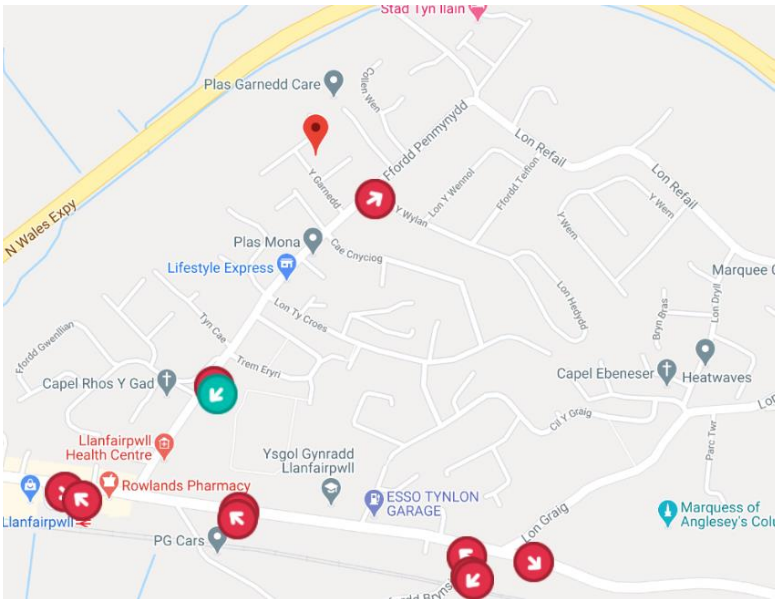
7.10 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi'r hierarchaeth drafnidiaeth, sy'n rhoi blaenoriaeth i ddulliau trafnidiaeth cynaliadwy, gan gynnwys cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, ar draul teithio mewn ceir preifat. Mae NCT 18 yn annog datblygu mewn ardaloedd a fyddai'n lleihau dibyniaeth ar geir ac yn cynyddu cynhwysiant cymdeithasol.

7.11 Ar lefel leol, mae Polisi PS 4 yn cynghori y bydd datblygiadau'n cael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio.

7.12 Mae Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 yn canolbwyntio ar gerdded a beicio fel dull o deithio ac yn tynnu sylw at bwysigrwydd cynllunio ac adeiladu seilwaith cerdded a beicio yn ogystal ag annog newid ymddygiad yng Nghymru.

7.13 Mae'r safle o fewn pellter cerdded hawdd i lwybr bysiau sy'n cysylltu'r ganolfan â Phorthaethwy, Llangefni a Bangor, gan ganiatáu cysylltiadau â chyrchfannau eraill ymhellach i ffwrdd. Mae'r safle bws agosaf tua munud ar droed ar hyd Ffordd Penmynydd. Mae'r dyfyniad isod gan Traveline Cymru yn nodi bod lleoliad y safleoedd bysiau yn agos iawn.

Ffigur 7.1 Dyfyniad gan Traveline Cymru sy'n nodi lleoliad safleoedd bysiau sy'n agos at y safle



7.14 Mae rhagor o fanylion am hygyrchedd y safle ar gael ym mhennod 4 y Datganiad Trafnidiaeth. Mae'n rhoi manylion am hygyrchedd y safle ar drafnidiaeth gyhoeddus, ar feic ac ar drên. Mae mynediad i'r safle ar droed, ar feic ac ar drafnidiaeth gyhoeddus o safon uchel sy'n sicrhau nad yw mynediad i'r safle'n dibynnu ar fod yn berchen ar gar.

7.15 Ystyrir bod safle'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â nodau'r polisi cynllunio o ran lleoli datblygiad mewn lleoliad sy'n hygyrch i bob math o drafnidiaeth er mwyn sicrhau datblygiad cynaliadwy. Felly, ystyrir y bydd y safle a'r datblygiad arfaethedig yn hygyrch i'w ddarpar ddeiliaid.

Parcio

7.16 Byddai pob annedd pâr yn cael ei gwasanaethu gan ddau le parcio, rhandai gan un lle parcio, a thai sengl gyda thri lle parcio, sy'n darparu cyfanswm o 57 o lefydd parcio ceir. Byddai pum lle parcio i ymwelwyr yn cael eu darparu hefyd. Mae hyn ychydig yn is na'r gofynion sydd wedi'u nodi yn y CCA mewn perthynas â pharcio, sy'n gofyn am 59 lle parcio. Fodd bynnag, mae'r safle'n cynnig cyfle i deithio drwy ddulliau trafnidiaeth nad ydynt yn geir ac yn annog preswylwyr i ddewis teithio drwy ddulliau cynaliadwy.

7.17 Felly, ystyrir bod y ddarpariaeth arfaethedig ar gyfer parcio ceir yn briodol yng nghyd-destun y safle a'i leoliad cynaliadwy.

8. Casgliad

8.1 Mae'r cynnig yn ymwneud â chais am gynllun tai fforddiadwy o 27 o anheddau preswyl ar dir i'r gogledd o Lanfairpwll. Mae'r cais hefyd yn ceisio creu ffordd fynediad gysylltiedig, llefydd parcio a thirlunio ynghyd â ffurfio bwnd tirweddu a ffens acwstig a dargyfeirio Hawl Tramwy Cyhoeddus. Byddai pob annedd yn fforddiadwy.

8.2 Mae'n amlwg bod angen tai cymdeithasol llai gydag un a dwy ystafell wely, a thai canolradd gyda dwy a thair ystafell wely yn Llanfairpwll nad oes modd eu diwallu o fewn amserlen resymol ar dir o fewn y ffin ddatblygu. Dim ond 10 uned fforddiadwy y disgwylir iddynt gael eu cyflwyno ar safle dynodedig o fewn y ffin ddatblygu ond ni chyflwynwyd cais cynllunio ar gyfer y safle hwnnw eto.

8.3 Ystyrir bod y safle'n estyniad rhesymol i ardal adeiledig y ganolfan ac nid oes unrhyw safleoedd eraill mwy addas ar dir y tu allan ond sy'n cyffinio'n uniongyrchol â'r datblygiad a allai gael eu cyflwyno i ddiwallu'r angen hwn a nodwyd am anheddau fforddiadwy o fewn cyfnod rhesymol.

8.4 Byddai'r cynllun yn cynnig cymysgedd o dai un, dwy, tair a phedair ystafell wely ac mae'r cymysgedd arfaethedig yn cael ei gefnogi gan dîm Strategaeth Tai'r Cyngor.

8.5 Mae agosrwydd y safle at goridor Gwibffordd Gogledd Cymru yr A55 yn galw am ystyried effeithiau posibl ar amwynder preswyl meddianwyr yr anheddau arfaethedig o safbwynt sŵn ac ansawdd aer. Mae Asesiad o'r Effaith Sŵn ac Asesiad Ansawdd Aer yn cyd-fynd â'r cais, ac mae'r naill a'r llall yn dod i'r casgliad na fyddai unrhyw effeithiau annerbyniol ar amwynder preswyl meddianwyr yr anheddau arfaethedig o ganlyniad i sŵn a llygredd aer.

8.6 Gwrthodwyd cais am ddatblygiad tebyg yn flaenorol oherwydd diffyg gwybodaeth mewn perthynas â'r cynigion arfaethedig ar gyfer dŵr wyneb. Mae'r datblygiad nawr yn chwilio am ateb gwahanol sy'n golygu darparu pwynt gollwng i gwrs dŵr i'r de orllewin o'r prif safle.

8.7 Fel y dangosir yn yr adroddiad hwn, rydym o'r farn bod y cynnig yn unol â'r polisïau a fabwysiadwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ogystal ag egwyddorion cyffredinol Polisi Cynllunio Cymru a chanllawiau cenedlaethol newydd Adeiladu Lleoedd Gwell. Rydym felly o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

CADNANT

PLANNING

Conwy | 20 Tŷ Connaught, Parc Busnes Riverside, Ffordd Benarth, Conwy LL32 8UB
| 01492 581800

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

www.cadnantplanning.co.uk