

CADNANT

PLANNING

**TIR YN FFINIO Â GWÊL Y LLAN, LLANDEGFAN
DATGANIAD CYNLLUNIO, MYNEDIAD A
DYLUNIO**

CLWYDALYN HOUSING LTD & DU

CONSTRUCTION LTD

TACHWEDD 2023

2021.126_02

**DRAFFT AR GYFER YMGYNGHORIAD CYN
YMGEISIO**

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

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

CADNANT

PLANNING

Statws yr adroddiad:	Drafft ar gyfer PAC	V0.1	Tachwedd 2023
Awdur:	Sioned Edwards MRTPI		
Gwiriwr:	Sioned Edwards 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	9
5. Prif ystyriaethau	19
6. Ystyriaethau dylunio eraill	33
7. Hygyrchedd	35
8. Casgliad.....	38

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio hwn yn cyd-fynd â chais gan ClwydAlyn Housing Ltd a DU Construction Ltd, am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi 30 o anheddau fforddiadwy, addasiadau i fynedfeydd presennol, adeiladu ffordd fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir sy'n ffinio â Gwêl y Llan, Llandegfan.
- 1.2 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.
- 1.3 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'.
- 1.4 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) (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 polisiau 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.
- 1.6 Mae'r cynllun datblygu mabwysiedig yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2017.
- 1.7 Cynhaliwyd trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio ar gais drafft. Ystyriwyd y cyngor a'r adborth a gafwyd yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio wrth lunio'r cais.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

2. Y safle a'r cyd-destun

- 2.1 Mae safle'r cais yn cynnwys cae amaethyddol petryal oddi ar stad breswyl Gwêl y Llan ar ymyl gogleddol pentref Llandegfan ac mae'n ymestyn i gae i'r gogledd lle bwriedir darparu ardal draenio dŵr wyneb. Nid yw safle'r cais wedi'i ddatblygu ar hyn o bryd ac mae'n cael ei ddefnyddio ar gyfer pori.
- 2.2 Nodir prif ran safle'r cais (lle cynigir anheddau) 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

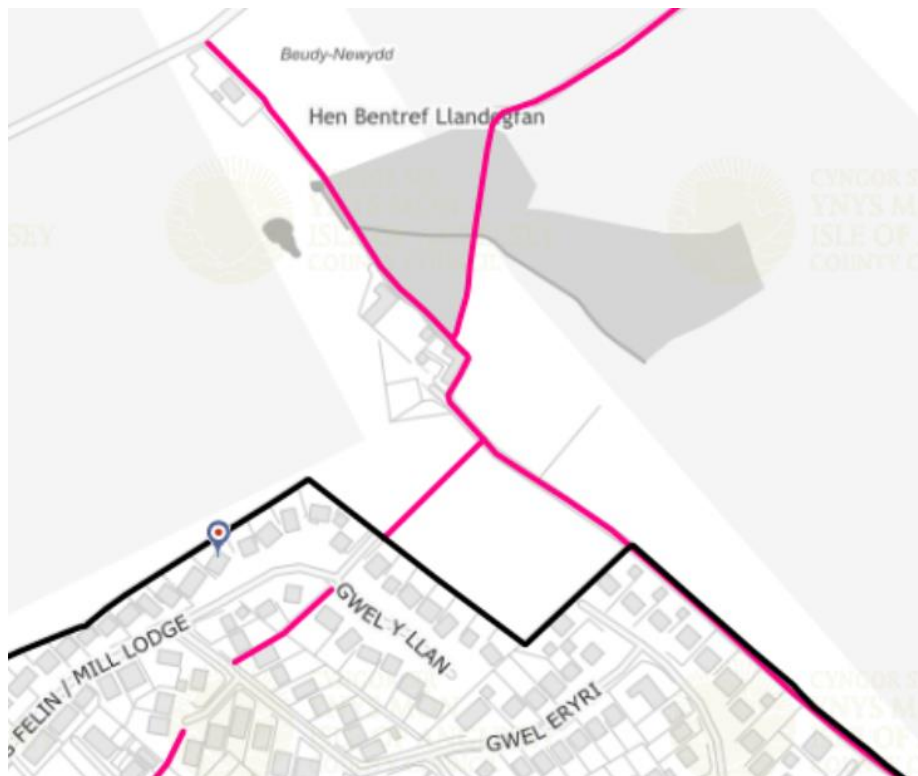


- 2.3 Mae stad breswyl Gwêl y Llan i'r de-orllewin o safle'r cais ac mae mynediad i'r safle drwy Gwêl y Llan. Mae stad breswyl Gwêl Eryri i'r de-ddwyrain ond nid oes mynediad uniongyrchol o Stad Mill Bank i'r safle. Mae tiffeddiannwr safle'r cais yn elwa o hawl mynediad i safle'r cais gan Gwêl Eryri. Tir amaethyddol yw'r tir i'r gogledd-ddwyrain a'r gogledd-orllewin. Mae trac mynediad i'r gogledd o ffin gogledd-ddwyrainiol y safle sy'n darparu mynediad o'r pentref i'r eiddo cyfagos (Cytir Bach) yn uniongyrchol i'r gogledd o safle'r cais.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 2.4 Mae safle'r cais y tu allan ond yn ffinio â ffin ddatblygu Llandegfan ar hyd ei ffiniau de-orllewinol a de-ddwyreiniol. Nodir hyd a lled y ffin ddatblygu gan linell ddu drwchus yn Ffigur 2.2.
- 2.5 Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (PROW) yn rhedeg ar draws safle'r cais ac mae hefyd yn rhedeg ar hyd y trac mynediad ar hyd ffin gogledd-ddwyreiniol y safle. Mae llwybr y PROW wedi'i nodi'n binc yn Ffigur 2.2.

Ffigur 2.2 Rhan o fap sy'n dangos Hawliau Tramwy Cyhoeddus mewn pinc ar draws ac wrth ymyl safle'r cais



- 2.6 Mae gerddi cefn anheddau preswyl yng Ngwêl y Llan yn cyffinio â safle'r cais i'r de-orllewin ac mae'r safle wedi'i amgylchynu gan baneli pren a ffensys postyn a gwifren. Mae ardal o ordyfiant ar hyd ffin de-ddwyreiniol y safle gyda Gwêl Eryri. Mae gweddlluniau ochr dwy annedd yng Ngwêl Eryri yn cyffinio'n uniongyrchol â ffin y safle. Mae clawdd yn rhedeg ar hyd ffin ogledd-orllewinol y safle gyda chlwstwr o goed yng nghornel ogleddol y safle ger Cytir Bach. Mae coed a gwrychoedd ar hyd ffin gogledd-ddwyreiniol y safle ynghyd â wal.

3. Y datblygiad arfaethedig

Defnydd, swm, maint, cynllun a mynediad

- 3.1 Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud â chodi cynllun tai fforddiadwy o 33 o anheddau fel safle eithriad ar dir sy'n cyffinio'n uniongyrchol â ffin datblygu Llandegfan.
- 3.2 Byddai'r anheddau fforddiadwy arfaethedig yn cynnwys y cymysgedd canlynol:
- pedair fflat un ystafell wely;
 - 13 o dai dwy ystafell wely;
 - wyth tŷ tair ystafell wely;
 - Un tŷ pedair ystafell wely; a
 - Pedwar byngalo dwy 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 datblygiad arfaethedig yn cael ei sicrhau o ystâd breswyl Gwêl y Llan a Gwêl Eryri, gyda ffordd fynediad fewnol a phalmentydd i gerddwyr yn y safle yn cysylltu'r datblygiad arfaethedig â'r ddwy ystâd breswyl bresennol. Mae Ffigur 3.1 yn cynnwys rhan o gynllun arfaethedig y safle.

Ffigur 3.1 Rhan o gynllun gosodiad arfaethedig y safle



- 3.5 Mae cynllun y safle yn cynnwys anheddau preswyl ar hyd y ffin ogleddol yn dilyn y llinell ddatblygu yng Ngwêl Eryri. Byddai rhai anheddau preswyl yn cefnu ar eiddo preswyl yng Ngwêl y Llan a byddai gan eraill ddrychiad ochr yn wynebu'r eiddo presennol yng Ngwêl y Llan.
- 3.6 Byddai ardal o le agored yn cael ei darparu yng nghornel ogleddol y safle a fyddai'n darparu cyfanswm arwynebedd o 1,492 metr sgwâr. Byddai llwybr troed yn cael ei ddarparu ar draws yr ardal o dir agored a byddai'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus presennol yn cael eu dargyfeirio i redeg ar hyd y palmentydd mewnol a ddarperir yn y safle, yna'n croesi'r ardal o dir agored a thrwy ardal o wrych a wal gerrig bresennol, y byddai angen eu tynnu, er mwyn i gerddwyr allu cysylltu â'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus presennol sy'n rhedeg ar hyd ffin gogledd-ddwyreiniol y safle.
- 3.7 Cynigir lleoli basn dŵr wyneb yn y cae i'r gogledd o brif ran safle'r cais, fydd yn cael ei gysylltu â'r cynllun preswyl arfaethedig gan bant cludo dwfn. Mae Ffigur 3.2 yn dangos rhan o gynllun sy'n dangos y llwybr a'r basn arfaethedig.

Ffigur 3.2 Rhan o gynllun sy'n dangos y llwybr a'r basn arfaethedig



Ymddangosiad

3.8 Byddai'r tai arfaethedig yn dai pâr a fyddai'n cynnwys cymysgedd o unedau o ran maint a mathau, gan gynnwys tai deulawr, byngalos a rhandai/fflatiau sydd wedi'u dylunio i adlewyrchu ymddangosiad tai pâr. Byddai'r deunyddiau a gynigir yn cael eu rendro gyda chladin gwyrdd a thoeau llechi, a fyddai'n cyd-fynd â dyluniad ac ymddangosiad eiddo eraill gerllaw.

Tirlunio

3.9 Cynigir tynnu rhywfaint o goed, gan gynnwys coeden T7 y mae angen ei thynnu er mwyn darparu ar gyfer y datblygiad. Mae'r goeden hon yn dioddef o Glefyd Coed Ynn ac mae'r Asesiad o'r Effaith ar Goedyddiaeth yn cadarnhau y byddai'n amhriodol cadw'r goeden fel rhan o ddatblygiad preswyl. Cynigir hefyd bod coed eraill ar hyd y ffin ogleddol yn cael eu tynnu ar sail eu cyflwr gan eu bod yn goed Ynn sydd hefyd yn dioddef o Glefyd Coed Ynn.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 3.10 Byddai'r gwrychoedd ar hyd ffiniau gogleddol a dwyreiniol y safle'n cael eu cadw. Cynigir plannu coed newydd yn yr ardal o dir agored cyhoeddus yn ogystal â phlannu coed newydd mewn gerddi blaen a chefn. Cynigir nodweddion Hibernacula hefyd yn ardal y tir agored cyhoeddus. Cynigir ffensys bob yn ail ('hit and miss') fel ffin rhwng gerddi preswyl.

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 Lleuedd 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 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.

4.4 Rhestrir polisiâu cynllunio cenedlaethol perthnasol yn nhabl 4.1.

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

Polisi	Crynodeb
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 2 Asesu Manteision Cynaliadwy y Datblygiad	Mae paragraff 2.21 yn cyngori: "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.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

<p>Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 4 Tai</p>	<p>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.”</p> <p>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.”</p> <p>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.”</p> <p>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 gelir 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 Blynnyddol (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.”</p> <p>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 aildefnyddio 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</p>
--	---

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	<p>o'r blaen yn hytrach na safleoedd maes glas ar draws ardal y farchnad yn ei chyfanrwydd."</p> <p>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."</p>
<p>Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 3 Mynediad</p>	<p>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 drafndiaeth gyhoeddus."</p> <p>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 synhwyr, 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 nodwedddion alluogi mynediad hawdd at wasanaethau drwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus."</p>
<p>Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 3 Amwynder</p>	<p>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."</p>
<p>Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, (2021) Pennod 3 Dyluniad</p>	<p>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 eisïau byw, gweithio a chymdeithasu ynnddynt. 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."</p> <p>Mae paragraff 3.4 yn mynd ymlaen i ddatgan:</p>

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	<p>“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”.</p>
Arweiniad	Crynodeb
<p>NCT 5 Gwarchod Natur a Chynllunio</p>	<p>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.</p> <p>Mae paragraff 1.6.1 yn datgan:</p> <p>“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.”</p>
<p>NCT 12 Dyluniad</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mae paragraff 5.5.1 NCT 12 yn datgan;</p> <p>“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.”</p> <p>Mae paragraff 5.8.1 yn datgan;</p> <p>“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.”</p> <p>Mae paragraff 5.8.2 yn datgan;</p>

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	<p>“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.”</p>
<p>NCT 18 Trafnidiaeth</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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; <i>“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;”</i> a; <i>“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;”</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>NCT 20 Cynllunio a’r Iaith Gymraeg</p>	<p>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 ACLI 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 ddot â darpariaethau a gynhwysir yn Neddf Cynllunio (Cymru) 2015 i rym.</p> <p>Mae’r prif newidiadau yn ymwneud â’r materion canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Y cysylltiad rhwng cynllunio ar gyfer y Gymraeg drwy gynllunio defnydd tir a chynllunio cymunedol;

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	<ul style="list-style-type: none"> 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).	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aros yn lleol: creu cymdogaethau Teithio llesol: ymarfer corff a dulliau trafndiaeth 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-deffro 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	<p>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.</p>

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 polisiâu 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	<p>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.</p> <p>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</p>

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	gronrus, gellir cronni'r cyfraniadau ariannol, o fewn cyfyngiadau deddfwriaethol, i liniaru'r effaith gronrus.
Polisi ISA 5: Darparu mannau agored mewn datblygiadau tai newydd	<p>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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Cyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd hygyrch neu wella hygyrchedd mannau agored presennol. <p>Bydd cyfraniadau datblygwyr yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1.</p>
Polisi PCYFF 1: Ffiniau datblygu	<p>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.</p> <p>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.</p>
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu	<p>Dylai cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio â'r canlynol:</p> <ol style="list-style-type: none"> Polisïau perthnasol yn y Cynllun; Polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. <p>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.</p> <p>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.</p>
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

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	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 1,000m ² 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 ymrwymadau 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 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol	Mewn Pentrefi Lleol fel Llandegfan, yn amodol ar ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, caniateir cynigion ar gyfer tai ar y farchnad agored yn amodol ar faint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad sy'n cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad a bod y safle o fewn ffin y datblygiad.
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: <ol style="list-style-type: none"> 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;

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	<p>6. Gwella ansawdd a chynaliadwyedd y stoc dai bresennol;</p> <p>7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF 3.</p>
Polisi Strategol PS 18: Tai fforddiadwy	<p>Mae cyfleoedd datblygu wedi cael eu nodi i ddarparu targed sylfaenol o 1,572 o dai fforddiadwy newydd.</p>
Polisi TAI 15: Trothwy a dosbarthiad tai fforddiadwy	<p>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.</p> <p>1. Trothwy</p> <p>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.</p> <p>Mewn pentrefi lleol, disgwylir i ddatblygiadau tai o 2 neu fwy o unedau wneud cyfraniad tai fforddiadwy.</p> <p>2. Canran tai fforddiadwy</p> <p>Dylai cynnig sy'n cynnwys cymysgedd amgen o ddeiliadaeth fforddiadwy ddarparu canran uwch o ddarpariaeth fforddiadwy yn amodol ar ystyried y meini prawf canlynol:</p> <p>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.</p> <p>ii. Dylai unedau fforddiadwy fod wedi'u hintegreiddio'n llawn o fewn datblygiad ac yn anwahanadwy o dai nad ydynt yn fforddiadwy.</p> <p>iii. Os nad yw hyfywedd cynlluniau unigol yn bodloni'r gofynion polisi a nodwyd, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / datblygwr / tirlfeddiannwr fydd dangos yn glir ar brofforma asesiad hyfywedd yr amgylchiadau sy'n cyfiawnhau cyfraniad tai fforddiadwy neu gymysgedd deiliadaeth is.</p> <p>iv. Os bydd anghytundeb, ar ôl cyflwyno profforma hyfywedd, rhwng yr ymgeisydd / datblygwr / tirlfeddiannwr 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>viii. Mae'r tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws ag annedd fforddiadwy.</p> <p>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).</p>

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diffinnir tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol mewn pentrefi lleol yn yr Eirfa fel a ganlyn:</p> <p>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.</p>
<p>Polisi TAI 16: Safleoedd eithriad</p>	<p>Mae'r polisi hwn yn ymwneud â safleoedd sy'n eithriadau ar gyfer anheddau fforddiadwy ar dir y tu allan i ffiniau datblygu.</p> <p>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.</p>
<p>Polisi Strategol PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'i Diwylliant</p>	<p>Bydd y Cynghorau yn hyrwyddo ac yn cefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hynny yn cael ei gyflawni drwy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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 Mholisiâu 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;

	<p>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;</p> <p>5. Disgwylir i enwau Cymraeg gael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd, enwau tai a strydoedd.</p>
--	--

5. Prif ystyriaethau

Egwyddor datblygu

Safle eithriad

5.1 Nodir Llandegfan fel Pentref Gwledig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais y tu allan, ond yn cyffinio â ffin datblygu Llandegfan. 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, ar yr amod bod angen lleol amlwg am dai fforddiadwy.

Yr angen am dai fforddiadwy

5.2 Roedd trafodaethau cychwynnol gyda Thîm Tai'r Cyngor yn ôl ym mis Hydref 2021 yn cadarnhau'r angen am dai fforddiadwy yn Llandegfan, sydd wedi'i nodi isod. Mae'r ffigurau hyn hefyd wedi'u cynnwys yn yr Arolwg o Anghenion Tai a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Galluogwyr Tai Gwledig, Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Cymuned Cwm Cadnant.

1. Y Gofrestr Tai Cymdeithasol:

5.3 40 o aelwydydd ar restr aros y Cyngor am dai cymdeithasol yn Llandegfan (15 aelwyd yn fodlon byw yn unrhyw le ar yr Ynys):

- 11 angen 1 ystafell wely (9 anghenion cyffredinol; 2 lety i bobl hŷn)
- 18 angen 2 ystafell wely (18 anghenion cyffredinol)
- 6 angen 3 ystafell wely (6 anghenion cyffredinol)
- 3 angen 4 ystafell wely (3 anghenion cyffredinol)
- 1 angen 5 ystafell wely (1 anghenion cyffredinol)
- 1 angen 7 ystafell wely (1 anghenion cyffredinol)

5.4 25 o aelwydydd a ddewisodd Llandegfan yn benodol fel ardal yr hoffent fyw ynddi:

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

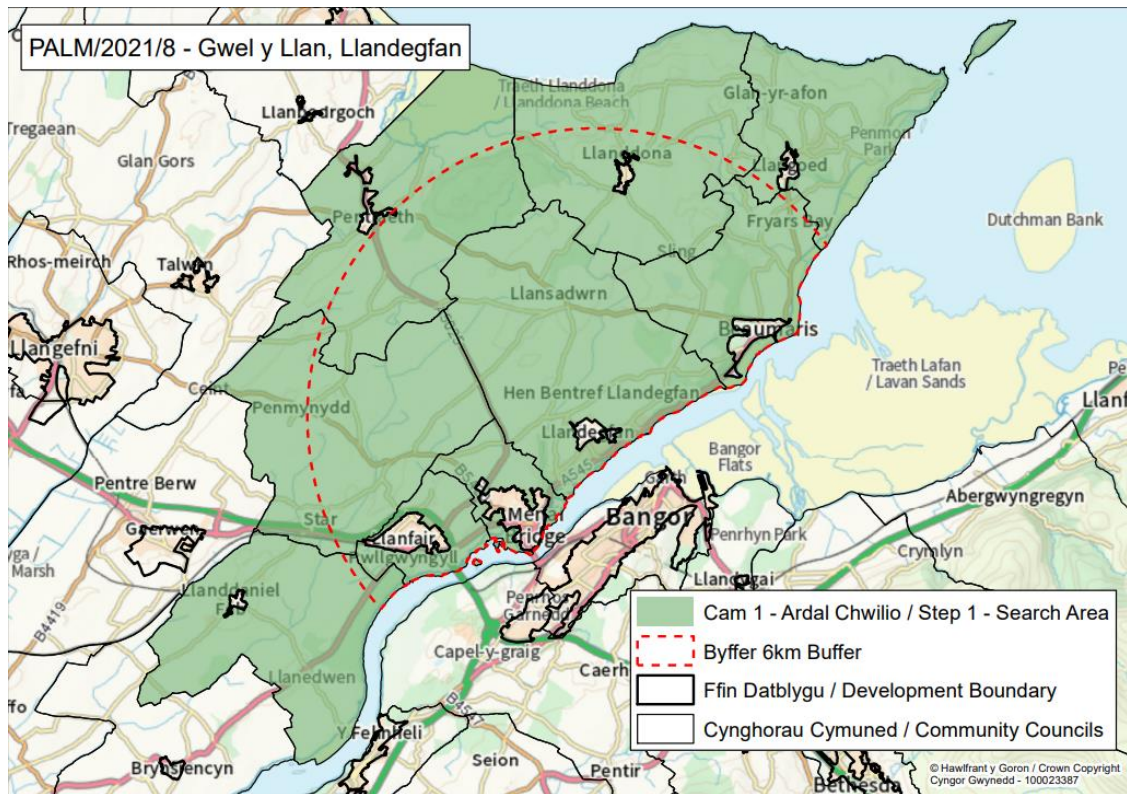
- 5 angen 1 ystafell wely (4 anghenion cyffredinol; 1 lety i bobl hŷn)
- 14 angen 2 ystafell wely (14 anghenion cyffredinol)
- 5 angen 3 ystafell wely (5 anghenion cyffredinol)
- 1 angen 4 ystafell wely (1 anghenion cyffredinol)

2. Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg:

- 5.5 3 o aelwydydd wedi cofrestru ar wefan Tai Teg ar gyfer tai fforddiadwy yn Llandegfan:
- Mae 8 eisiau 2 ystafell wely (4 prynu; 1 rhent; 2 prynu neu rent; 1 prynu neu hunan-adeiladu)
 - Mae 4 eisiau 3 ystafell wely (2 prynu; 1 rhent; 2 prynu neu rent)
 - 1 eisiau 4+ o ystafelloedd gwely (1 prynu)
- 5.6 Er y gall fod rhywfaint o ddyblygu rhwng y ddwy restr, dywedodd Tîm Tai'r Cyngor, ar sail profiad, fod y dyblygu'n isel iawn.
- 5.7 Nid yw'r rhestr uchod yn nodi a yw'r ymgeiswyr yn gymwys i gael tŷ yn Llandegfan, na faint ohonynt sy'n gymwys (neu o fewn 6km i Landegfan). Ceir map sy'n dangos yr ardal radiws 6km o amgylch Llandegfan yn Ffigur 5.1 isod.

Ffigur 5.1 Map yn dangos ardal radiws 6km o amgylch Llandegfan at ddibenion ystyried yr angen am dai

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio



- 5.8 Cynhaliwyd trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r adran Polisi Cynllunio i gadarnhau ym mha amgylchiadau y byddai pobl y mae angen tai fforddiadwy arnynt yn gymwys i gael eu hystyried yn rhai y mae angen annedd fforddiadwy arnynt yn Llandegfan wrth ystyried yr angen i ddangos angen lleol profedig am dai fforddiadwy mewn perthynas â pholisi TAI 16.
- 5.9 Dywedwyd yn flaenorol mai dim ond pobl sy'n byw yn yr ardal 6km ar hyn o bryd, ond heb gynnwys y rheini sy'n byw o fewn ffiniau datblygu Llanfairpwll, Porthaethwy, Llandegfan a Biwmares, fyddai'n gymwys i gael tai fforddiadwy wrth ystyried dangos angen presennol.
- 5.10 Cadarnhaodd trafodaethau pellach gyda'r Uned Polisi Cynllunio:
- Gellir cynnwys pobl o fewn ffin datblygu Llandegfan;
 - Pobl sydd â chyswllt 5 mlynedd blaenorol â Llandegfan ond sydd wedi gorfod symud i aneddiadau eraill e.e. gellir cynnwys Porthaethwy – os ydynt eisiau symud yn ôl i'w cymuned;
 - Dylid eithrio'r rheini sydd ag anghenion tai yn Llanfairpwll a Phorthaethwy (o fewn y ffin ddatblygu) sydd heb gysylltiad blaenorol â Llandegfan; a/neu
 - Gellid dadlau o blaid y rhai sydd ag anghenion tai ym Miwmares – os gellir dangos nad oes cyfleoedd ym Miwmares i gael digon o dai fforddiadwy i ddiwallu'r angen hwnnw.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 5.11 Felly, yn gyffredinol, ni ddylid eithrio'r rheini yn Llandegfan neu Fiwmares neu'r rheini sydd ar y rhestr o Borthaethwy a Llanfairpwll os oes ganddynt gysylltiadau blaenorol â Llandegfan.
- 5.12 Yn ystod mis Gorffennaf 2021, cynhaliwyd Arolwg Angen Tai gan y Gwasanaeth Galluogwyr Tai Gwledig, Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Cymuned Cwm Cadnant, a chyflwynir copi ohono fel rhan o'r cais cynllunio hwn.
- 5.13 Dangosodd yr Arolwg fod galw yn yr ardal am dai un, dau, tair a phedair ystafell wely i'w rhentu ar lefel gymdeithasol neu ganolraddol ynghyd â galw am eiddo i'w prynu. Mae galw uwch ymysg y rheini sydd angen rhentu eiddo. Ceir crynodeb o'r canfyddiadau yn Nhabl 5.1.

Tabl 5.1 Crynodeb o ganfyddiadau'r Arolwg o Anghenion Tai

Rhent		Prynu	
1 ystafell wely	11 unigolyn	1 ystafell wely	
2 ystafell wely	15 unigolyn	2 ystafell wely	7 unigolyn
3 ystafell wely	6 unigolyn	3 ystafell wely	2 unigolyn
4 ystafell wely	1 unigolyn	4 ystafell wely	1 unigolyn

- 5.14 Nododd yr Arolwg o Anghenion Tai rywfaint o 'angen cudd' ychwanegol o'i gymharu â'r ffigurau anghenion tai a ddarparwyd gan Tai Teg a'r Gofrestr Tai Cymdeithasol.
- 5.15 Yn dilyn dadansoddiad pellach o'r ffigurau anghenion tai sydd ar gael i'r Cyngor, ym mis Chwefror 2023 cadarnhaodd Tîm Tai Cyngor Sir Ynys Môn y byddai 23 yn gymwys i gael tai yn unol â'r ystyriaethau a nodir uchod ym mharagraffau 5.8 i 5.11. Byddai'r rhain yn cynnwys cymysgedd o:
- 1 x 1 ystafell wely;
 - 13 x 2 ystafell wely;
 - 8 x 3 ystafell wely; a
 - 1 nad oedd yn nodi nifer yr ystafelloedd gwely.
- 5.16 Byddai'r rhain yn cynnwys cymysgedd o rent canolradd a rhanberchnogaeth.
- 5.17 Ar ben hynny, byddai chwech o'r rhai sydd ar restr tai cymdeithasol y Cyngor yn gymwys gyda'r gymysgedd yn cynnwys y canlynol:
- 5 x 2 ystafell wely; a
 - 1 x 3 ystafell wely.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 5.18 Mae hyn yn dangos yn glir bod angen pendant am 29 o unedau tai fforddiadwy yn Llandegfan a byddai'r rheini'n gymwys ar gyfer y tai fforddiadwy a gynigir fel rhan o'r cais cynllunio hwn.
- 5.19 Mae'r Arolwg o Anghenion Tai yn dangos bod angen ehangach yn yr ardal am dai fforddiadwy ac wrth i gynllun diffiniol gael ei gyflwyno, fel y cais cynllunio hwn, disgwylir i fwy o unigolion ddod ymlaen i gofrestru eu hangen am dai fforddiadwy.
- 5.20 O gofio y dangoswyd bod angen am dai fforddiadwy yn Llandegfan, yn unol â pholisi TAI 16, rhaid ystyried a ellid yn rhesymol ddiwallu'r angen a brofwyd o fewn amserlen resymol ar safleoedd o fewn y ffin ddatblygu.

Cyfleoedd o fewn y ffin ddatblygu

- 5.21 Nid oes safleoedd wedi'u dyrannu yn Llandegfan. Roedd gwybodaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio yn cadarnhau bod cyfanswm o 5 uned o fewn banc tir Llandegfan ar safleoedd o fewn y ffin datblygu. Mae un o'r rhain wedi'i gwblhau.
- 5.22 Yn ystod cyfnod y Cynllun, mae pum uned tai fforddiadwy wedi cael eu darparu yn Llandegfan (o dan ganiatâd cynllunio 17C511 – Hen Ysgol, Bro Llewelyn) a adeiladwyd yn ystod 2017/18. Ar hyn o bryd mae caniatâd cynllunio ar gyfer un uned tai fforddiadwy yn Llandegfan (fel rhan o ganiatâd 17C73G – Cae Ffynnon, Llandegfan). Nid yw'r datblygiad hwnnw wedi dechrau.
- 5.23 Mae'n amlwg nad oes modd diwallu'r angen am dai yn Llandegfan, sydd wedi'i nodi'n gynharach, ar dir o fewn ffin ddatblygu Llandegfan gan nad oes safleoedd wedi'u dyrannu ac nad oes caniatâd cynllunio ar hyn o bryd ar gyfer un annedd fforddiadwy o fewn ffin ddatblygu'r pentref.
- 5.24 Nid oes unrhyw hap-safleoedd mawr amlwg a fyddai'n darparu'r lefel o dai fforddiadwy sydd eu hangen i ddiwallu'r angen nas diwallwyd am dai fforddiadwy yn Llandegfan ac ychydig iawn o anheddau fforddiadwy sydd ar gael i'w gwerthu o'r stoc dai bresennol.
- 5.25 Wrth ystyried yr angen am dai i'r rheini sydd o fewn radiws o 6km o Landegfan, derbyniwyd yn flaenorol y dylid eithrio'r rheini sydd ag angen tai o fewn ffiniau datblygu Porthaethwy a Llanfairpwll gan y byddai cyfleoedd i'r unigolion hynny ddiwallu eu hangenion yn yr aneddiadau hynny.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

5.26 Fodd bynnag, prin iawn yw'r cyfleoedd i ddarparu tai fforddiadwy ar safleoedd o fewn ffin ddatblygu Biwmares. Dim ond un safle tai a ddyrannwyd ym Miwmares (Casita), sy'n elwa o ganiatâd cynllunio ar gyfer 35 uned, ac nid yw'r un ohonynt yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy ar y safle (gyda swm wedi'i gymudo tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle).

Estyniad rhesymol

5.27 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.

5.28 Mae safle'r cais yn cyffinio â ffin ddatblygu Llandegfan ar hyd ei ffiniau de-orllewinol a de-ddwyreiniol. Byddai datblygu'r safle'n cwblhau'n rhesymegol y datblygiad adeiledig yn y pentref, gyda ffiniau'r safle i'r gogledd-orllewin a'r gogledd-ddwyrain yn darparu ffin bendant gyda chefn gwlad agored y tu hwnt.

5.29 Mae Polisi TAI 16 hefyd yn cynghori bod yn 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, gyda blaenoriaeth, lle bo hynny'n briodol, i dir addas a ddatblygwyd yn flaenorol.

5.30 Derbynnir y byddai'r cynnig yn darparu 30 o unedau tai fforddiadwy, a fyddai'n cynrychioli ffigur tebyg o dai y disgwylir iddynt gael eu darparu yn Llandegfan dros gyfnod y Cynllun.

5.31 Fodd bynnag, mae'n amlwg mai prin iawn yw'r cyfleoedd o fewn y ffin ddatblygu i ddarparu tai fforddiadwy o fewn cyfnod rhesymol a fyddai'n diwallu'r angen presennol a nodwyd am dai fforddiadwy. Yng ngoleuni hyn, ystyrir bod modd cyfiawnhau'r nifer arfaethedig o unedau tai fforddiadwy.

Casgliad

5.32 Yng ngoleuni'r uchod, mae'n amlwg bod angen tai llai un, dwy a thair ystafell wely na ellir eu diwallu o fewn amserlen resymol ar dir o fewn y ffin ddatblygu, gan mai dim ond caniatâd cynllunio ar gyfer un uned tai fforddiadwy yn Llandegfan sy'n bodoli ar hyn o bryd ac nad oes safleoedd wedi'u dyrannu.

Cymysgedd tai

- 5.33 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.
- 5.34 Mabwysiadodd y Cynghorau Ganllawiau Cynllunio Atodol (SPG) ar 'Gymysgedd Tai' ym mis Hydref 2018, ac maent yn argymhell dull gweithredu pedwar cam ar gyfer asesu cymysgedd priodol o dai mewn datblygiadau tai. Ystyrir y camau hyn yn eu tro isod:

Cam 1:

- 5.35 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 a Amcanestyniadau Cartrefi 2011 i asesu pa mor addas yw'r cymysgedd o dai o ran math a daliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu."*
- 5.36 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeiswyr wedi adolygu'r ffynonellau uchod yn ogystal ag adroddiad Arolwg o Anghenion Tai a gynhaliwyd yn gynharach ym mis Gorffennaf 2021 ac mae crynodeb o'r prif ganfyddiadau i'w weld isod.
- 5.37 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).

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 5.38 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.
- 5.39 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%).
- 5.40 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%
- 5.41 Mae'r data uchod yn awgrymu bod angen tai fforddiadwy o bob maint.
- 5.42 Byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cymysgedd o fflatiau un ystafell wely, anheddau dwy, tair a phedair ystafell wely ynghyd â byngalos dwy ystafell wely sy'n darparu amrywiaeth o fathau o dai a fyddai'n diwallu'r angen.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 5.43 Roedd trafodaethau manwl a helaeth gyda Strategaeth Tai'r Cyngor cyn cyflwyno'r cais cynllunio hwn 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 'Angen am dai fforddiadwy' 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.
- 5.44 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:

- 5.45 Mae'r asesiad Cam 2, fel y mae CCA Cymysgedd Tai yn ei argymhell, 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 Llandegfan. Mae anheddau preswyl yng Ngwêl y Llan a Gwêl Eryri yn cynnwys tai deulawr sengl yn bennaf. Byddai'r tai arfaethedig yn darparu unedau dau lawr yn bennaf ynghyd â rhai byngalos a fyddai'n cyd-fynd â maint presennol yr anheddau ar safleoedd cyfagos ac yn cyflwyno unedau pâr a fyddai'n ychwanegu at y cymysgedd tai presennol yn Llandegfan.
- 5.46 Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo o amgylch y safle ac o amgylch Llandegfan yn dai sengl gyda llai o dai pâr a thai teras. Oherwydd y gofynion dwysedd cynllunio, mae'r dyluniad arfaethedig yn ceisio cynyddu'r defnydd o dir drwy ddarparu unedau pâr sy'n debyg i'r eiddo sengl mwy. Mae nifer fach o fyngalos hefyd wedi'u lleoli i'r de o Landegfan a chynigir rhai byngalos fel rhan o'r cynnig hwn i roi amrywiaeth i'r cymysgedd tai a diwallu'r angen a nodwyd.
- 5.47 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 1.2 ha, a nifer yr unedau a gynigir yw 30, sy'n cyfateb i ddwysedd ychydig yn is na'r dwysedd gofynnol o 30 annedd yr hectar.
- 5.48 Fodd bynnag, mae ardal y safle'n cynnwys estyniad i gynnwys yr ateb draenio arfaethedig sydd i ffwrdd o'r prif barsel o dir lle byddai tai'n cael eu darparu. Mae

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

arwynebedd safle'r prif barsel o dir lle byddai tai'n cael eu darparu yn ymestyn i oddeutu 1 ha, ac felly byddai'r dwysedd arfaethedig yn 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 trafodaethau cyn ymgeisio gyda 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 ddisgwyllir 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 cyn ymgeisio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol 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 Wrth ddatblygu'r cynllun arfaethedig, rhoddwyd ystyriaeth i'r canllawiau a nodir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol 'Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig'.
- 5.57 Mae cynllun y safle wedi cael ei ddylunio o amgylch y ddau brif bwynt mynediad o Gwêl y Llan a Gwêl Eryri. Mae'r tai wedi'u lleoli fel bod pellter digonol rhwng cefn yr anheddau presennol yng Ngwêl y Llan a'r rhai a gynigir fel rhan o'r datblygiad i sicrhau na fyddent yn edrych ar ei gilydd. Mae'r eiddo i'r de o'r ffordd fynediad newydd wedi cael eu troi ac mae byngalos wedi cael eu hymgorffori ar hyd y ffin ddeheuol, er mwyn helpu i leihau'r potensial o edrych ar ei gilydd.

Tirwedd a choed

- 5.58 Ar hyn o bryd mae clawdd ar hyd ffin ogledd-orllewinol y safle gyda chlwstwr o goed yng nghornel ogleddol y safle ger Cytir Bach. Mae coed a gwrychoedd ar hyd ffin gogledd-ddwyreiniol y safle ynghyd â wal. Felly, mae'r coed presennol a'r triniaethau ffiniau tirwedd hyn wedi cael eu hystyried wrth baratoi'r cais cynllunio hwn.
- 5.59 Mae'r cais yn cynnwys Arolwg Coedyddiaeth fel y gofynnwyd amdano gan y Swyddog Tirwedd yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio. Gwnaed pob ymdrech i gadw'r coed presennol fel rhan o'r datblygiad.
- 5.60 Cynigir tynnu rhywfaint o goed, gan gynnwys coeden T7 y mae angen ei thynnu er mwyn darparu ar gyfer y datblygiad. Mae'r goeden hon yn dioddef o Glefyd Coed Ynn ac mae'r Asesiad o'r Effaith ar Goedyddiaeth yn cadarnhau y byddai'n amhriodol cadw'r goeden fel rhan o ddatblygiad preswyl. Cynigir hefyd bod coed eraill ar hyd y ffin ogleddol yn cael eu tynnu ar sail eu cyflwr gan eu bod yn goed Ynn sydd hefyd yn dioddef o Glefyd Coed Ynn.
- 5.61 Byddai'r gwrychoedd ar hyd ffiniau gogleddol a dwyreiniol y safle'n cael eu cadw. Cynigir plannu coed newydd yn yr ardal o dir agored cyhoeddus yn ogystal â phlannu coed newydd mewn gerddi blaen a chefn. Cynigir nodweddion Hibernacula hefyd yn ardal y tir agored cyhoeddus. Cynigir ffensys bob yn ail ('hit and miss') fel ffin rhwng gerddi preswyl. Mae cynlluniau plannu manwl ar gyfer y dirwedd yn cyd-fynd â'r cais, sy'n rhoi manylion y gwaith tirweddu meddal a chaled arfaethedig, gan gynnwys triniaethau ffiniau, deunyddiau a phlannu coed/planhigion.

Bioamrywiaeth

- 5.62 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 sy'n nodi bod y cynefin ar safle'r cais yn cael ei ddominyddu gan laswelltir wedi'i led-wella sydd o werth bioamrywiaeth isel. Ar y ffin ogledd-ddwyreiniol, mae gwrych llawn rhywogaethau gyda choed a wal yn ffinio â'r lôn gyfagos i'r gogledd.
- 5.63 Mae'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar safleoedd gwarchoddedig o fewn 2km i unrhyw un o'u Nodweddion Cymwys. Ychydig iawn o rywogaethau o werth bioamrywiaeth sydd i'r glaswelltir, gan ei fod o safon pori gyda rhygwellt a rhywogaethau amaethyddol eraill. Mae gan hyn botensial bach iawn ar gyfer amffibiaid ac ymlusgiaid. Mae'r gwrychoedd terfyn yn cynnig cynefin posibl ar gyfer rhywogaethau adar cyffredin, gan gynnwys ar gyfer nythu. Mae gan un Onnen (y bwriedir ei chadw) botensial cymedrol ar gyfer ystlumod sy'n clwydo.
- 5.64 Mae'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cynnig awgrymiadau o ran diogelu coed terfyn sydd i'w cadw, a dylid cadw a gwarchod gwrychoedd ar hyd ffiniau'r gogledd a'r de-ddwyrain. Argymhellir plannu coed newydd yn lle'r Ynn fydd yn cael eu torri. Rhaid clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu.
- 5.65 Cynigir gwella bioamrywiaeth yn y safle o ran gwella'r gwrychoedd presennol a phlannu coed ychwanegol ynghyd â darparu blychau ystlumod ac adar.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus

- 5.66 Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (PROW) yn rhedeg ar draws safle'r cais ac mae hefyd yn rhedeg ar hyd y trac mynediad ar hyd ffin gogledd-ddwyreiniol y safle. Mae llwybr y PROW wedi'i nodi'n binc yn Ffigur 2.2.
- 5.67 Cynigir dargyfeirio'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus presennol i redeg ar hyd y palmentydd mewnol a ddarperir yn y safle, yna'n croesi'r ardal o dir agored a thrwy ardal o wrych a wal gerrig bresennol, y byddai angen eu tynnu, er mwyn i gerddwyr allu cysylltu â'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus presennol sy'n rhedeg ar hyd ffin gogledd-ddwyreiniol y safle. Nid yw hyn yn newid y llwybr yn sylweddol ond byddai'n darparu llwybr diogel i gerddwyr drwy'r datblygiad arfaethedig.

Draenio

5.68 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

5.69 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. Byddai dŵr wyneb yn cael ei waredu i nodwedd draenio tir 150m i'r gogledd orllewin o'r prif safle.

Dŵr budur

5.70 Cynigir bod dŵr budr yn cael ei waredu i'r system carthion gyhoeddus bresennol.

Yr Iaith Gymraeg

5.71 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.

5.72 O ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig ar gyfer 30 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.

5.73 Mae darparu tai yn y lleoliad hwn yn cynnig y posibilrwydd o leoli pobl leol o fewn cyrraedd hawdd i Landegfan, yn ogystal ag aneddiadau cyfagos fel Biwmares, Porthaethwy, Llanfairpwll 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.

5.74 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.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 5.75 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.
- 5.76 Daethpwyd i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fanteisiol gyffredinol ar y Gymraeg a'r gymuned yn Llandegfan drwy ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu angen a nodwyd am bris a fyddai'n fforddiadwy i bobl leol.

Mannau agored

- 5.77 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 manau agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu manau agored addas.
- 5.78 Mae'r cais yn cynnwys darparu man agored anffurfiol yng nghornel ogledd-orllewinol y safle fydd yn 1,492 metr sgwâr. Mae hyn yn fwy na'r gofynion ar gyfer man chwarae anffurfiol o 1,346 metr sgwâr yn unol â'r canllawiau a nodir yn y CCA.
- 5.79 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

- 5.80 Yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio, nododd Adran Addysg y Cyngor y byddai angen cyfraniad ariannol tuag at addysg yn Ysgol Llandegfan ac Ysgol David Hughes er mwyn cwrdd â'r diffyg llefydd yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd lleol. Bydd yr union gyfraniad yn cael ei gadarnhau gyda'r Awdurdod Addysg wrth benderfynu ar y cais cynllunio.
- 5.81 Cynigir pob annedd breswyl fel anheddau fforddiadwy ac felly ni ddisgwylir y bydd angen unrhyw gyfraniad ariannol ychwanegol tuag at dai fforddiadwy.
- 5.82 Fel y nodir uchod, cynigir hefyd gyfraniad 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 gweddllun.

Ymddangosiad a deunyddiau

- 6.2 Byddai'r tai arfaethedig yn darparu cymysgedd o fflatiau un ystafell, tai dwy, tair a phedair ystafell wely a byngalos dwy ystafell wely i gyd ar ffurf tai pâr.
- 6.3 Mae elfennau o'r eiddo cyfagos wedi cael eu cyfuno i ddatblygu cynllun modern ond ategol i'r safle maes glas hwn. Mae'r eiddo mwy mewn lleoliad amlwg gyda ffrynt talcen a chladin gwyrdd tywyll ar lefel uchel i helpu i amrywio ffryntiad y gweddllun ac i gyd-fynd â'r amgylchedd gwyrdd. Mae rendrad lled-wyn yn darparu gorffeniad siarp, cyferbyniol a modern i weddill y tai. Dangosir adrannau gwydr fertigol mwy ar y nodweddion talcen tra bod trefniant gwydr llorweddol yn cael ei ddefnyddio ar weddill y tai. Bydd teils gyda PV integrol yn do i'r tai.
- 6.4 Mae'r cladin gwyrdd tywyll a ddefnyddir ar dalcenni nodwedd yn ategu'r cefndir gwyrdd naturiol ac yn cyferbynnu â'r rendrad gwyn arfaethedig. Ceir enghraifft o ymddangosiad arfaethedig yr anheddau yn Ffigur 6.1 isod.

Ffigur 6.1 Darlun o ymddangosiad arfaethedig anheddau



Cynaliadwyedd amgylcheddol

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 6.5 Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i gynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig, yn unol â pholisi PS5 y CDLIC.
- 6.6 Byddai darparu anheddau fforddiadwy yn darparu tai i'r gymuned leol. Mae'r cartrefi wedi cael eu dylunio i fodloni gofynion WDRQ 2021 a Chartrefi Gydol Oes.
- 6.7 Bydd pob annedd yn cael ei datblygu i gyrraedd EPC A (SAP92 neu fwy) fel dull ffabrig yn gyntaf gydag ASHP gyda phaneli Ffotofoltaig. Bydd gwerthoedd U yn cydymffurfio ag Atodiad E Rhan L (Rheoliadau Adeiladu).
- 6.8 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. Mae nodweddion cadwraeth dŵr yn cael eu hymgorffori.
- 6.9 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.
- 6.10 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

- 6.11 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.
- 6.12 Datblygwyd y safle i ennill safon Aur Diogelu Drwy Ddylunio. Ni chafwyd unrhyw sylwadau ar wahân i dynnu sylw at safonau Diogelu drwy Ddylunio nodweddiadol ar gyfer ffenestri/drysau ac ati.
- 6.13 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 o fewn 300m i safle'r cais (ger Neuadd y Plwyf).

7. Hygyrchedd

Polisi cynllunio

- 7.1 Mae'r polisiau 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 polisiau cynllunio perthnasol yn y CDLI 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 ddau bwynt mynediad; o Gwêl y Llan i'r de a Gwêl Eryri/Ystâd Mill Bank i'r dwyrain. Byddai angen i draffig deithio ar hyd strydoedd eraill cyn cyrraedd Gwêl y Llan a Gwêl Eryri/Ystâd Mill Bank.
- 7.4 Yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio, nododd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol y gall parcio ar y stryd ar hyd Mill Lodge amharu ar lif y traffig ac y dylid ei asesu fel rhan o unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol.
- 7.5 Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn cynghori, yn dilyn arolwg safle yn ystod oriau prysuraf y dydd, na nodwyd unrhyw broblemau o ran llif traffig o ganlyniad i barcio ar y stryd. Mae'n mynd ymlaen i ddweud y gall parcio ar y stryd helpu i arafu cerbydau a bod yn nodwedd gostegu traffig.
- 7.6 Fodd bynnag, gall parcio ar y stryd ar balmentydd arwain at gerddwyr yn gorfod croesi neu gerdded ar y briffordd, gan gynyddu'r risg i ddiogelwch cerddwyr.
- 7.7 Disgwylir y byddai'r rhan fwyaf o'r teithiau i gerddwyr ar droed yn ystod oriau brig tuag at Ysgol Llandegfan neu tuag at gysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus a gwasanaethau bws ysgol (drwy Gwêl Eryri/Ystâd Mill Bank). Byddai disgwyl i gerddwyr sy'n cerdded o'r datblygiad arfaethedig ar hyd Mill Lodge tuag at Neuadd y Plwyf, yr eglwys neu'r maes chwarae fynd ar y teithiau hynny y tu allan i'r oriau brig pan fyddai'r risg i gerddwyr yn llai.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 7.8 O fewn y safle, byddai ffordd fynediad fewnol, a fyddai'n cael ei dylunio i fodloni safonau y gellir eu mabwysiadu, yn darparu mynediad rhwng y ddau bwynt mynediad ac yn darparu mynediad i bob annedd. Byddai dreifs oddi ar brif ffordd yn darparu mynediad at blotiau 19-26 a phlotiau 1-4.
- 7.9 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.
- 7.10 Cynigir palmentydd yn y safle i ddarparu llwybrau diogel i gerddwyr. Mae Hawliau Tramwy Cyhoeddus yn rhedeg drwy'r safle ar hyn o bryd. Byddai llwybr troed yn cael ei ddarparu ar draws yr ardal o dir agored a byddai'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus presennol yn cael eu dargyfeirio i redeg ar hyd y palmentydd mewnol a ddarperir yn y safle, yna'n croesi'r ardal o dir agored a thrwy ardal o wrych a wal gerrig bresennol, y byddai angen eu tynnu, er mwyn i gerddwyr allu cysylltu â'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus presennol sy'n rhedeg ar hyd ffin gogledd-ddwyreiniol y safle.
- 7.11 Gyda'r cais, ceir Datganiad Trafnidiaeth yn unol â chais yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio.
- 7.12 O ran cynhyrchu traffig, mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn amcangyfrif y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at gynyddu o 18 cerbyd yn y llif traffig yn ystod oriau brig AM. Gan y byddai'r datblygiad arfaethedig yn defnyddio dau bwynt mynediad, byddai disgwyl i'r symudiad cerbydau hwn gael ei haneru rhwng y ddau bwynt mynediad ac felly byddai'n cael cyn lleied o effaith â phosibl ar y rhwydwaith prifffyrdd cyfagos.
- 7.13 O ran traffig adeiladu, bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei ystyried a'i gymeradwyo cyn i'r datblygiad ddechrau.

Cynaliadwyedd

- 7.14 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.

Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio

- 7.15 Ar lefel leol, mae Polisi PS 4 yn cynghori y bydd datblygiadau'n cael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio.
- 7.16 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.
- 7.17 Mae'r safle o fewn pellter cerdded hawdd i lwybr bysiau sy'n cysylltu'r pentref â Biwmares, Porthaethwy, Llanddona, Llangoed a Bangor gan ganiatáu cysylltiadau â chyrchfannau eraill ymhellach i ffwrdd. Mae'r safle bws agosaf oddeutu 300m ar droed o Neuadd y Plwyf ar hyd Bro Llewelyn. Mae'r dyfyniad isod gan Traveline Cymru yn nodi bod lleoliad y safleoedd bysiau yn agos iawn.
- 7.18 Mae rhagor o fanylion am hygyrchedd y safle ar gael ym mhennod 2 y Datganiad Trafnidiaeth. Mae mynediad i'r safle ar droed ac ar drafnidiaeth gyhoeddus yn sicrhau na fydd meddianwyr yn y dyfodol yn dibynnu ar fod yn berchen ar gar.
- 7.19 Ystyrir bod safle'r cais 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 ddarparu ddeiliaid.

Parcio

- 7.20 Mae pob annedd yn cael ei gwasanaethu gan ddau le parcio, byddai gan bob rhandy un lle parcio a byddai gan yr annedd pedwar gwely dri lle parcio, gan ddarparu cyfanswm o 56 lle parcio ceir. Mae hyn ychydig yn is na'r gofynion sydd wedi'u nodi yn y CCA mewn perthynas â pharcio, sy'n gofyn am 65 lle parcio. Fodd bynnag, mae'r safle'n cynnig cyfle i deithio drwy ddulliau trafndiaeth nad ydynt yn geir ac yn annog preswylwyr i ddewis teithio drwy ddulliau cynaliadwy.
- 7.21 Felly, ystyrir bod y ddarpariaeth arfaethedig ar gyfer parcio ceir yn briodol yng nghydestun y safle a'i leoliad cynaliadwy.

8. Casgliad

- 8.1 Mae'r cynnig yn ymwneud â chais am gynllun tai fforddiadwy o 30 o anheddau preswyl ar dir i'r gogledd o Gwêl y Llan, Llandegfan. Mae'r cais hefyd yn ceisio creu ffordd fynediad gysylltiedig, parcio a thirlunio ynghyd â dargyfeirio Hawliau Tramwy Cyhoeddus. Byddai pob annedd yn fforddiadwy.
- 8.2 Mae'n amlwg bod angen am dai llai un, dwy a thair ystafell wely, ac yn Llandegfan, na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar dir o fewn y ffin ddatblygu. Dim ond caniatâd cynllunio ar gyfer un annedd fforddiadwy yn Llandegfan a dim safleoedd wedi'u dyrannu a allai ddarparu tai fforddiadwy.
- 8.3 Ystyrir bod y safle'n estyniad rhesymol i ardal adeiledig y pentref. Ystyrir bod y galw nas bodlonwyd am dai fforddiadwy yn Llandegfan yn cyfiawnhau'r nifer arfaethedig o dai.
- 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 Fel y dangosir yn yr adroddiad hwn, rydym o'r farn bod y cynnig yn unol â'r polisiâu 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