RHIF YR EITEM AR Y RHAGLEN ....   AGENDA ITEM No ....

CYNGOR SIR YNYS MÔN/ THE ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	
ADRODDIAD I/REPORT TO	**PWYLLGOR GWAITH/ THE EXECUTIVE CYNGOR LLAWN/ FULL COUNCIL**
DYDDIAD/DATE:	**30.11.10 a / and 9.12.10**
PWNC/SUBJECT:	**POLISI TAI DROS DRO – SAFLEOEDD MAWR / INTERIM HOUSING POLICY – LARGE SITES**
DEILYDD(ION) PORTFFOLIO/ PORTFOLIO HOLDER(S):	**CYNG/COUN. W.J.CHOLRTON**
SWYDDOG(ION) ARWEINIOL/ LEAD OFFICER(S):	**PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD/ HEAD OF PLANNING AND PUBLIC PROTECTION**
SWYDDOG CYSWLLT/ CONTACT OFFICER:	**BOB THOMAS UCHEL SWYDDOG CYNLLUNIO/ *SENIOR PLANNING OFFICER* (Ffôn/Tel: 2447)**

1. Cadarnhewch nature yr adroddiad os gwelwch yn dda trwy roi tic yn <u>un</u> o'r blychau isod / Please confirm the nature of the report by ticking <u>one</u> of the following boxes:-

Er gwybodaeth / For information ☐

Gweithredol / Operational ☐

Strategol / Strategic ✓

2. Rheswm/Rhesymau pam fod angen penderfyniad gan y Pwyllgor Gwaith / Reason/s why a decision required from the Executive

Derbyn cymeradwyaeth y Pwyllgor Gwaith i'r Polisi Tai Dros Dro Safleoedd Mawr a chefnogaeth i gyflwyno'r ddogfen i'r Cyngor Llawn i'w fabwysiadu fel Polisi Dros Dro.

To seek the approval of the Executive for the Interim housing Policy Large Sites and support for the submission of the document to the Full Council for adoption as an Interim Policy.

3. Crynodeb o'r adroddiad / Report summary

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor Gwaith ar 14-7-10 cafwyd cyfnod chwe wythnos o ymgynghoriad cyhoeddus ar y Polisi Interim Tai Safleoedd Mawr drafft.

Gwnaeth pedwar ar bymtheg o sefydliadau / unigolion gyfanswm o 74 o sylwadau. Y materion a godwyd yn y sylwadau hynny oedd y meini prawf yn y polisi yng nghyswllt pa mor bosib a hefyd i ba raddau yr oedd modd gweithredu'n ymarferol ar y cynlluniau arfaethedig, rhoddi mwy o bwysau ar y materion amgylchedd a bioamrywiaeth yn y polisi, awgrymu newidiadau bychain i adlewyrchu canllawiau polisi cenedlaethol a a oes angen gwaith asesu manwl ynghylch sgrinio cynefinoedd.

Mewn ambell achos mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cytuno ar fân newidiadau i'r polisi drafft gyda golwg ar gyflwyno mwy o eglurder a sicrhau'r un pryd bod y polisi'n cydymffurfio gyda'r canllawiau cenedlaethol.

Following the resolution of the Executive on the 14-7-10 the draft Interim Housing Policy Large Sites a six week public consultation exercise period was undertaken.

Nineteen separate organisations / individuals made a total of 74 representations. The key issues raised by representations were changes to the criteria within the policy due to concern over the viability and deliverability of potential schemes, greater weight to be given towards the environment and biodiversity issues in the policy, suggested minor changes to reflect national policy guidance and whether detailed habitat screening assessment work is required.

The Local Planning Authority have in certain cases agreed to minor changes to the draft policy to provide greater clarity and ensure that the policy is in line with national guidance.

4. Argymhelliad/Argymhellion a'r rhesymau / Recommendation/s and reasons

(i) Bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo'r Polisi Interim Tai Safleoedd Mawr ac yn cefnogi'r egwyddor o'i gyflwyno i'r Cyngor llawn ei fabwysiadu fel Polisi Dros Dro hyd oni fydd y Cynllun Datblygu Lleol wedi'i fabwysiadu.

Rheswm: Cryfhau'r Polisi Dros Dro trwy gymeradwyo ei gyflwyno i'r Cyngor Llawn ei fabwysiadu.

(ii) Rhoi'r awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth (a phan fo'n briodol mewn ymgynghoriad

gyda'r Deiliaid Portffolio perthnasol) gyflwyno mân newidiadau i'w gynnwys ar ddiwedd y trafodaethau sy'n cael eu cynnal ar hyn o bryd.

Rheswm: Rydym yn dal i fod mewn trafodaethau gydag Enfusion, ein hymgynghorwyr Asesiad Cynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol (AC/AAS) ynghylch rhai materion a godwyd gan wrthwynebwyr – materion na fu'n bosib eu datrys cyn ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae hyn yn creu ystwythder i gyflwyno mân newidiadau i'r polisi neu i'r AC/AAS.

(iii) Bod y Gwasanaeth Cynllunio yn cysylltu gyda'r Gwasanaeth Tai i benderfynu a ddylid cynnwys y Polisi Interim Tai yn yr AHDS diwygiedig.

Rheswm: Caniatáu ystwythder i gynnwys y polisi yn yr AHDS diwygiedig.

(i) That the Executive approves the Interim Housing Policy Large Sites and supports the submission of the document to the Full Council for adoption as an Interim Policy until the adoption of the LDP.

Reason: To strengthen the Interim Policy by approving it's consideration for adoption by the Full Council.

(ii) That authority be given to Head of Service (in consultation with the relevant Portfolio Holders when appropriate) to undertake minor amendments to its contents following conclusion of ongoing discussions.

Reason: There are ongoing discussions with Enfusion our Sustainability Appraisal / Strategic Environmental Assessment (SA/SEA) consultants over some issues raised by objectors that it has not been able to resolve prior to writing this report. This allows flexibility for minor changes to the policy or the SA/SEA.

(iii) That Planning Service liaises with Housing Service to determine whether the interim housing policy should be included within a revised AHDS.

Reason: To allow flexibility over inclusion of the policy within a possible revised AHDS.

5. Opsiynau eraill a'r rheswm/rhesymau dros eu gwrthod / Other options and reason/s for rejection

Rhoes y Pwyllgor Gwaith sylw i'r opsiynau cyffredinol ar 14 Gorffennaf 2010.

Nid yw nifer o fân newidiadau i'r meini prawf yn y Polisi Dros Dro – newidiadau a awgrymwyd yn y gwaith ymgynghori gyda'r cyhoedd – yn cael eu derbyn gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn i'r materion hyn gael sylw digonol yn y polisi, yn y cyfiawnhad rhesymegol neu fel arall oherwydd bod digon o ystwythder ar gael i ddatrys y materion a godwyd (gweler atodiad 1 lle mae tabl o'r sylwadau a dderbyniwyd).

The broad options were considered previously by the Executive on the 14th July 2010.

Numerous minor changes to the criteria within the Interim Policy suggested through the public circulation are not accepted since the Local Planning Authority feels these matters are adequately addressed in the policy or the reasoned justification or there is sufficient flexibility to address the matters raised (see appendix 1 for table of comments received).

6. Ymgynghori / Consultation

		do/yes	naddo/no	amherth / n/a
6.1	Cyllid/Adran 151 Finance/Section 151	✓		
6.2	Swyddog Cyfreithiol/Monitro Legal/Monitoring Officer	✓		
6.3	Adnoddau Dynol Human Resources			✓
6.4	Gwasanaethau Eiddo Property Services			✓
6.5	Uned Gyfathrebu Communications Unit		✓	

6.6 Rhai eraill yr ymgynghorwyd â nhw (yn cynnwys Aelodau)
Others consulted (including Members)

(i) Aelod Portffolio Cynllunio /
Planning Portfolio Member
(ii) Cyfarwyddwyr Corfforaethol /
Corporate Directors
(iii) Rheolwr Gwasanaeth (Cyfreithiol) /
Service Manager (Legal)
(iv) Staff Polisi Cynllunio /
Planning Policy Staff.

7. Unrhyw faterion Fframwaith Polisi / Any Policy Framework issues

Dim ar hyn o bryd ond efallai y bydd, yn y pen draw, yn cael effaith ar y Cynllun Datblygu Lleol.

Not at this stage although may ultimately affect the Local Development Plan.

8. Papurau cefndirol / Background papers

Adroddiad Pwyllgor Gwaith ‘Polisi Interim Tai – Safleoedd Mawrion (14-7-10).

Executive Report ‘Interim Housing Policy - Large Sites (14-7-10).

1.0 Cefndir

1.1 Cyflwynwyd i'r Pwyllgor Gwaith ar 14 Gorffennaf, 2010, adroddiad manwl yn manylu ar gyfiawnhad i Bolisi Interim Tai yng nghyswllt Safleoedd Mawrion.

1.2 Yn y cyfarfod hwnnw penderfynwyd ymgynghori gyda'r cyhoedd ar y polisi a chyflwyno adroddiad yn ôl ar yr ymgynghoriad.

1.3 Gyda golwg ar roddi statws priodol i'r polisi dros dro bydd raid ei fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor llawn.

2.0 Ymgynghoriad Cyhoeddus

2.1 Ar ôl paratoi'r polisi drafft rhoddwyd rhybudd cyhoeddus yn y wasg leol a chafwyd chwe wythnos o ymgynghori rhwng 9 Medi a 21 Hydref 2010.

2.2 Gadawyd copïau yn y 10 llyfrgell gyhoeddus, ym man croesawu'r Gwasanaeth Cynllunio, a chyflwynwyd copïau i Wasanaethau perthnasol y Cyngor, i Aelodau'r Cyngor, i'r Cynghorau Cymuned ac i'r Cyrff Statudol yr ymgynghorir â nhw. Hefyd cyflwynwyd llythyr ynghylch y cyfnod ymgynghori i'r Fforwm Gynllunio ac i Grŵp Asiantaethau Cynllunio.

2.3 Cafwyd ymateb gan 19 o sefydliadau / unigolion ac yn cynnwys 74 o sylwadau penodol.

3.0 Y Prif Faterion a Godwyd

3.1 Y rhain yw'r prif faterion a godwyd gan yr ymatebwyr:

- Nid yw darpariaeth 50% o Dai Fforddiadwy yn ymarferol yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni;
- Eglurhad ar y pwysau mwy ar y safleoedd llwydion ym mhrawf dilyniadol y polisi;
- Dylid cynnwys, yn y polisi, gyfeiriadau at effaith amgylcheddol a bioamrywiaeth;
- Mân newidiadau awgrymedig i adlewyrchu canllawiau cenedlaethol neu i sicrhau eglurder yn y polisi;
- Yr angen i wneud gwaith sgrinio ar Asesu Rheolaeth Cynefinoedd.
- Sylwadau ar y ddogfen Gwerthusiad Cynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol (AC/AAS). **(yn disgwyl adborth Enfusion ar y materion hyn)**

3.2 Yn atodiad 1 ynghlwm wrth yr adroddiad hwn mae tabl yn crynhoi'n fanwl yr holl sylwadau 'gafwyd ar y Polisi Dros Dro.

4.0 **<u>Ymateb y Cyngor</u>**

4.1 Yng nghyswllt y ddarpariaeth tai fforddiadwy mae yn y cyfiawnhad rhesymegol gyfle i agor trafodaeth pan fo ymgeisydd yn dangos fod materion ymarferoldeb yn codi wrth geisio gweithredu ar lefel y ddarpariaeth ddisgwyliedig. Ond i sicrhau cydymffurfiad gyda'r canllawiau cenedlaethol argymhellir y dylid diwygio'r polisi i ddarllen "...**hyd at** 50% o ddarpariaeth fforddiadwy...".

4.2 Argymhellir ychwanegu brawddeg dan baragraff 17 y cyfiawnhad rhesymegol yn egluro y rhoddir blaenoriaeth i dir gafodd ei ddatblygu o'r blaen ac mae hyn yn gytûn gyda'r canllawiau cenedlaethol.

4.3 Argymhellir y dylid cynnwys cyfeiriadu at effaith amgylcheddol a bioamrywiaeth yn y polisi fel bod y cyfryw faterion yn cael sylw dyladwy wrth ddelio gydag unrhyw gynnig.

4.4 Y mân faterion eraill yr argymhellir eu cynnwys yw trothwy ar faint safle, nodi rhai materion ynghylch y gwasanaethau sylfaenol, y nifer fras o unedau y bydd eu hangen hyd at ddyddiad mabwysiadu'r CDLl a chyfeiriadau penodol at yr AHNE, tirwedd o ddiddordeb hanesyddol, mannau agored a materion risgiau llifogydd.

4.5 Nid yw'r ACLl yn argymell gwneud gwaith sgrinio yng nghyswllt Asesiad Rheolaeth Cynefinoedd am nad oes yr un safle yn cael ei nodi. Heb wybod am leoliad na maint cynlluniau a gyflwynir, o bosib, nid yw'n bosib gwneud asesiad o'r fath. Fodd bynnag barnwyd bod cyfeiriad at y gofynion hyn yn y cyfiawnhad rhesymegol yn ymateb priodol. **[Hefyd mae'r mater hwn yn cael ei drafod gydag Enfusion]**

4.6 Nid yw'r ACLl yn derbyn mwyafrif y mân faterion a godwyd gan y gwrthwynebwyr. Barnwyd bod y cyfryw faterion eisoes yn cael sylw dan y meini prawf presennol yn y polisi neu, fel arall, bod angen rhoddi sylw i'r materion dan broses y CDLl.

4.7 **Yn disgwyl adborth Enfusion ynghylch newidiadau posib i'r ddogfen AC/AAS mewn ymateb i'r sylwadau a gafwyd.**

4.8 Yn Atodiad 2 dygir sylw at y polisi diwygiedig ac mae'r newidiadau a argymhellir mewn geiriau **du trwm**.

5.0 <u>Argymhellion</u>

(i) Bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo'r Polisi Interim Tai Safleoedd Mawr ac yn cefnogi'r egwyddor o'i gyflwyno i'r Cyngor llawn ei gymeradwyo fel Polisi dros Dro hyd oni fydd y CDLl wedi'i fabwysiadu.

(ii) Rhoi'r awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth (mewn ymgynghoriad gyda'r Deilydd/Deiliaid Portffolio, pan fo hynny'n briodol) gyflwyno mân newidiadau i'w gynnwys ar ôl cwblhau'r trafodaethau presennol.

(iii) Bod y Gwasanaeth Cynllunio'n cysylltu gyda'r Gwasanaeth Tai i benderfynu a ddylid cynnwys y Polisi Interim Tai yn yr AHDS diwygiedig.

Papurau Cefndir

Adroddiad Pwyllgor Gwaith 'Polisi Interim Tai – Safleoedd Mawrion' (14-7-10).

Petai unrhyw Aelod yn dymuno cael rhagor o fanylion neu gael golwg ar y papur cefndir mae croeso iddo/iddi gysylltu gyda Bob Thomas ar (01248) 752 447 neu trwy e-bost rwtpl@ynysmon.gov.uk

Atodiad 1 – Sylwadau ar y Polisi Tai Interim – Safleoedd Mawrion

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
		Sylwadau Cyffredinol	
1] Anwyl Construction Ltd.	Ar ei ennill o gael rhyw arwydd o beth yw lefel gyffredinol yr hawliau cynllunio newydd sy'n angenrheidiol i gwrdd â chyflenwad 5 mlynedd dros y pum mlynedd nesaf neu ragor.	Nodi'n fras beth yw'r gofynion blynyddol yn seiliedig ar yr ymrwymiadau presennol, ar adroddiadau yng nghyswllt capasiti trefol ac ar yr astudiaeth ddiweddaraf yng nghyswllt Tir ar Gael.	Oherwydd oed y cynllun datblygu i Ynys Môn defnyddir cyfraddau adeiladu'r gorffennol (y pum mlynedd diwethaf) i benderfynu faint o unedau sy'n angenrheidiol i ddarparu cyflenwad tir 5 mlynedd. Gan fod y ffigwr hwn yn codi a syrthio (yn arolwg 2010 'roedd angen 1,280 o unedau), mae modd diwygio'r polisi i nodi'n fras faint o unedau sy'n angenrheidiol i gynnal cyflenwad 5 mlynedd a monitro'r ffigwr hwn bob blwyddyn. **Argymhelliad: Diwygio'r cyfiawnhad rhesymegol i ddangos faint yn fras o unedau y bydd eu hangen i gynnal y cyflenwad pum mlynedd hyd oni fydd y CDLl wedi'i fabwysiadu.**
2] Anwyl Construction Ltd	A ydyw'n bosib nodi beth yw'r gofynion lleoliadol yn fras ar ôl nodi'r 3 prif ganolfan.	Nodi'r gofynion lleoliadol yn fras.	Oherwydd yr amgylchiadau yn yr ardal h.y. y posibilrwydd o fod heb gyflenwad tir statudol 5 mlynedd i dai a'r cyfnod amser, hefyd, hyd nes mabwysiadu CDLl credwyd y buasai'n fwy priodol defnyddio meini prawf i benderfynu ar

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
			safleoedd. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
3] CCGC	Angen eglurhad pam fod y polisi interim yn cyffwrdd yn unig â safleoedd gyda 50 neu ragor o anheddau, o gofio y bydd y rhan fwyaf o'r ceisiadau dan y trothwy hwn.	Cynnwys eglurhad pam fod y polisi interim yn cyffwrdd â cheisiadau am 50 neu ragor o anheddau'n unig.	Mae modd cefnogi cynlluniau llai y tu mewn i'r ffiniau datblygu dan y fframwaith polisi presennol. Penderfynwyd ar drothwy cymharol uchel i sicrhau mai ychydig yn unig o safleoedd a gyflwynid union ger y terfynau datblygu. Hefyd, trwy hyn, sicrheid na châi safleoedd eithriad i 100% tai fforddiadwy eu colli i'r farchnad dai gyffredinol. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
4] Boyer Planning	Mae diffinio safle mawr fel un i 50 neu ragor o dai yn fympwyol. Mae'r LAS yn nodi mai safle mawr yw safle i ragor na 10 o anheddau. Yn y cyswllt hwn nid oes gwahaniaeth yn y prif aneddiadau rhwng cais am 30 annedd, dyweder, a chais am 50 annedd.	Mae angen ystyried cynlluniau dan y trothwy 50 yn ôl cryfderau'r cais unigol a hynny gyda golwg ar sicrhau dewis eang o safleoedd i dai.	
5] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Angen nodi'n ddiamwys bod y polisi'n cyffwrdd a thai marchnad rydd ac nid oes a wnelo dim â llety gwyliau na llety i weithwyr interim.		Nid y bwriad, dan y polisi hwn, yw caniatáu llety gwyliau. Gallai'r fframwaith polisi presennol ganiatáu cynigion i ddarparu llety gwyliau ar safleoedd cyffiniol i'r ffiniau datblygu heb orfod dibynnu ar y polisi hwn. 'Chwaith ni fwriadwyd y polisi hwn i ganiatáu llety interim a phwrpasol i weithwyr interim – yn hytrach anelwyd ef at anghenion tai tymor hir. Ni chredir bod angen cyfeiriad diamwys yn y

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
			polisi. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
		Cyfiawnhad i Bolisi Interim	
6] Capita Symonds	Yn cefnogi Opsiwn 3 (safleoedd y tu allan ond union ger ffiniau datblygu'r Prif Ganolfannau) gan fod yma fframwaith rhesymegol a chynaliadwy i arwain penderfyniadau ar gynigion mawr i godi tai ac yn absenoldeb cynllun datblygu cyfoes a chyfredol.	Dim angen.	Mae'r sylwadau hyn yn bleidiol i'r polisi ac felly nid oes angen ei ddiwygio.
7] Land & Lakes Ltd d/o Capita Symonds	Yn cefnogi Opsiwn 3 (safleoedd y tu allan ond union ger ffiniau datblygu'r Prif Ganolfannau) gan fod yma fframwaith rhesymegol a chynaliadwy i arwain penderfyniadau ar gynigion mawr i godi tai ac yn absenoldeb cynllun datblygu cyfoes a chyfredol.	Dim angen.	
8] Cyngor Cymuned Trearddur	Mae mynd am Opsiwn 3 yn groes i'r amcanion cymeradwy iawn sydd yn y ddogfen ymgynghorol a bydd yn niweidiol i gydlyniad diwylliannol ac i ansawdd yr amgylchedd a hefyd yn rhoddi mwy o bwysau ar y gwasanaethau lleol.		Fe ddylai'r meini prawf sydd yn y polisi sicrhau y rhoddir sylw priodol i'r cyfryw faterion yn achos unrhyw gais a gyflwynir. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
9] Envirowatch UK	Yn gwrthwynebu Opsiwn 2 ond yn gefnogol i gyfuniad o Opsiynau 1 (Dim newid) a 3 (ar gyrion y Prif Ganolfannau).		Mae'r polisïau presennol yn bleidiol i Opsiwn 1 tra bo'r polisi interim yn gweithredu ar Opsiwn 3. Mewn gwirionedd mae hyn bodloni'r sylwadau 'gafwyd. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
10] CCGC	Pryderon oherwydd y dull cyffredinol yn y paragraff hwn (rhif 12), ac yn enwedig o gofio sylwadau Arolygydd y CDU yng nghyswllt ti yn Llangefni ac o gwmpas y dref a hefyd ar gyrion Caergybi.	Angen cyfeiriad yn y cyfiawnhad yn dangos sut yr ystyriwyd dull dilyniadol o drin safleoedd yn Llangefni. Hefyd mae angen nodi sut y rhoddwyd sylw, yn y broses hon, i ardaloedd ar gyrion Caergybi.	Bydd raid rhoddi sylw i'r materion hyn yn y cyfiawnhad i unrhyw gais a ddaw gerbron. Yng nghyswllt Llangefni mae'r cyfan o'r safleoedd dynodedig wedi eu datblygu neu mae arnynt ganiatâd cyfredol ac yn y prawf dilyniadol ynghlwm wrth y cais bydd raid cyfeirio at bob safle tir-agored yn y dref. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
11] Cyngor Cymuned y Fali.	Mae'r cynllun yn nodi bod y Fali yn hwb eilaidd i Gaergybi. Mae'r cyfeiriad ym mharagraffau 6 i 10 am gynllun CDU 5 mlynedd yn gynllun 10 mlynedd. Mae yn y Fali ddigon o Safleoedd Llwyd dynodedig ac nid oes angen rhagor o ddatblygu gan fod y cyfan o'r tir arall yn yr ardal hon mewn gorlifdir. Amgaeir y sylwadau ar yr CDU.	Ni ddylid ystyried y Fali fel Hwb eilaidd i Gaergybi.	Nid oes yn y polisi arfaethedig gyfeiriad penodol at y Fali ac ni chaniatâi unrhyw ddatblygu y tu allan i ffiniau datblygu'r Fali. Mae'r cyfeiriad 5 mlynedd yn un at y cyflenwad tir – nid at gyfnod y cynllun. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
Polisi Interim (Cyffredinol)			

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
12] Jan Tyrer Ymgynghorydd Cynllunio	Mae’r geiriad yn y polisi presennol yn ymwneud â’r ddau safle y tu mewn i’r ffiniau a hefyd y rheini sy’n gyffiniol. Yn awgrymu peidio â chynnwys, yng ngeiriad y polisi, y tiroedd a ddyrannwyd yn y Cynllun Lleol a’r CDU a stopiwyd gan eu bod wedi sefyll prawf ynghylch a ydynt yn briodol ai peidio.	Diwygio’r maen prawf i ddarllen: “…50 neu ragor o unedau ar safleoedd**, rhai sydd heb eu dyrannu i dai yng Nghynllun Lleol Ynys Môn nac yn yr CDU a stopiwyd, ond sydd yn** neu union ger ..”	Ni wyddom am ‘run safle a ddynodwyd i 50 neu ragor o anheddau dan y Cynllun Lleol na’r CDU a hwnnw heb ei ddatblygu neu heb ganiatâd cyfredol. O’r herwydd barnwyd nad oes angen diwygio geiriad y polisi. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
13] RSPB	Mae’r cyfiawnhad rhesymegol yn cyfeirio at adroddiad cynaliadwyedd ond nid oes, yn y polisi, gyfeiriad at yr amgylchedd.	Cynnwys rhan ychwanegol yn y polisi i ddatgan: “**Bydd y Cyngor yn mynnu ar Adroddiad Cynaliadwyedd yng nghyswllt unrhyw safle arfaethedig. Yn yr adroddiad bydd raid cael adroddiad ecolegol manwl ar rywogaethau a ddiogelir. Bydd y Cyngor yn gwrthod pob cais fydd yn cael effaith andwyol ar amgylchedd lleol safle(-oedd) dynodedig.**” (fel arall mae’r RSPB yn awgrymu diwygio meini prawf (vi) a (viii) gweler isod).	Cytuno bod angen cyfeiriad at yr amgylchedd yn y polisi. Ond yn teimlo mai diwygiad i faen prawf penodol fuasai orau – yn hytrach na chynnwys rhan ar wahân yn y polisi. **Argymhelliad: Ychwanegu cyfeiriad at yr Amgylchedd ym maen prawf (vi) (gweler isod).**
14] Cyfeillion y Ddaear Môn a Gwynedd	Pryderon am nad yw geiriad y polisi, fel y mae, yn ymgorffori’n ddigonol y cynigion hynny yn	Cynnwys rhagor o feini prawf ac awgrymir: ‘(viia) Bod y cynnig yn ymgorffori	Ar ôl cael golwg ar y Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol a’r Strategaeth Newid yn yr Hinsawdd Cymru yn cytuno

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
	Strategaeth Newid yn yr Hinsawdd Cymru (Hyd 2010).	prosiect cynhyrchu ynni adnewyddol ar raddfa gymunedol onid yw hynny, ar ô ystyried yr holl ffactorau perthnasol, yn ymarferol’ a ‘(ixa) Bod y cynnig yn dangos y bydd gwasanaethau a chyfleusterau allweddol (e.e. gwasanaethau meddygol, mannau agored) yn cael eu hymgorffori er mwyn lleihau symudiadau traffig.’	y dylid cynnwys meini prawf ychwanegol yn y polisi fydd yn rhoddi sylw penodol i faterion Newid yn yr Hinsawdd. Fodd bynnag, yn teimlo y dylai hwn fod o natur gyffredinol yn hytrach na chyfeiriad at elfen benodol fel yr awgryma’r sylwad hwn. **Argymhelliad: Ychwanegu meini prawf yn y polisi a pharagraff ychwanegol yn y cyfiawnhad rhesymegol.**
15] CCGC	Pryderon ynghylch dull sy’n seiliedig ar feini prawf heb fod ynddo arwydd o’r tiroedd fydd ar gael i’w datblygu nac o faint o dai sy’n debygol o fad ar gael.	Buasai polisi sy’n dyrannu safleoedd yn cwrdd â gofynion yng nghyswllt darparu ffigwr argaeledd tir 5 mlynedd ac yn cynnig mwy o sicrwydd i ddatblygwyr a phobl leol.	Bydd safleoedd yn cael eu hasesu’n fanwl fel rhan o broses y CDLl. Yn y cyfnod interim barnwyd mai’r dewid gorau oedd cael polisi’n seiliedig ar feini prawf a’r pwysau ar yr ymgeisydd i wneud y gwaith asesu angenrheidiol. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
16] CCGC	Os ydyw’r Cyngor yn gweithredu ar ddull sy’n seiliedig ar feini prawf yna fe ddylid cael meini prawf ychwanegol i fioamrywiaeth, mannau agored a rhwydwaith hawliau tramwy.	Ychwanegu maen prawf sy’n datgan: “**Rhaid peidio ag achosi niwed sylweddol i fuddiannau bioamrywiaeth a dolennau cyswllt, a sicrhau bod cynlluniau’n cynnal neu’n darparu mynediad digonol i fannau agored cyhoeddus**	Cytuno bod angen cynnwys cyfeiriad at fuddiannau bioamrywiaeth a dolennau cyswllt yn y polisi. Cynnwys cyfeiriad at TAN16 ‘Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored’ (2009) yn y cyfiawnhad rhesymegol. Mae Polisïau TR9 & TO10 yn yr CDU a stopiwyd yn diogelu a hyrwyddo’r rhwydwaith hawliau tramwy. Buasai’r polisïau hyn

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
		hygyrch y gellir eu defnyddio a’r rhwydwaith hawliau tramwy.”	yn ystyriaethau o bwys wrth ymdrin â cheisiadau dan y polisi interim. Oherwydd hyn ni chredir fod angen cynnwys y mater hwn yn y polisi. **Argymhelliad: Diwygio’r meini prawf (vi) trwy gyfeirio at fioamrywiaeth a chyfeirio at fannau agored yn y cyfiawnhad rhesymegol.**
17] Boyer Planning	Ychwanegu meini prawf i adlewyrchu paragraffau 9.2.6, 9.2.8 hyd at 9.2.10 Polisi Cynllunio Cymru lle diffinnir dull, fesul cam, o chwilio am safleoedd i dai ac am safleoedd nad oes eu hangen bellach i ddibenion diwydiannol. Buasai hyn yn diffinio’n well y camau y mae’r polisi eu hangen i annog a rhoddi blaenoriaeth i safleoedd a ddatblygwyd o’r blaen pan fo hynny’n briodol.	Ychwanegu’r meini prawf hyn: “**(i) Yn y lle cyntaf rhoddir sylw i dir a ddatblygwyd o’r blaen ac sy’n addas i ddibenion tai.”** ac **“(ii) Ystyrir y bydd dyraniadau a safleoedd cyflogaeth – rhai segur neu ddiangen - yn addas i dai pan fo tystiolaeth nad oes bellach angen eu diogelu i ddibenion cyflogaeth.”**	Cytuno y dylid cael rhagor o wybodaeth yn y polisi ynghylch y Prawf Dilyniadol. Fodd bynnag, yn credu y dylid egluro hyn yn y cyfiawnhad rhesymegol yn hytrach na thrwy feini prawf ychwanegol. **Argymhelliad: Diwygio’r cyfiawnhad rhesymegol i bleidio tir a ddatblygwyd o’r blaen a chynnwys cyfeiriad at safleoedd cyflogaeth segur.**
18] Asiantaeth yr Amgylchedd	Hefyd fe ddylai nodi na fydd cynigion yn cael eu lleoli mewn mannau sy’n wynebu risg llifogydd ac ni chânt achosi na chynyddu risg llifogydd – ar y safle na’r tu draw iddo.		Mae Polisi SG2 yn y CDU a stopiwyd yn cyfeirio at Ddatblygu a Llifogydd. Buasai’r polisi hwn yn ystyriaeth o bwys wrth ddelio gydag unrhyw gais a gyflwynir dan y polisi interim. Oherwydd hyn ni chredir bod angen cynnwys y mater dan bolisi ond i bwrpas eglurder

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
			diwygio’r cyfiawnhad rhesymegol i gyfeirio at y mater hwn. **Argymhelliad: Diwygio paragraff 28 trwy gyfeirio at fannau risg llifogydd.**
19] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Hefyd fe ddylai’r paragraff rhagarweiniol i’r polisi gynnwys trothwy i arwynebedd y safle.	Yn awgrymu arwynebedd 1 hectar i’r safle.	Yn cytuno i gynnwys trothwy i arwynebedd y safle er mwyn sicrhau eglurder yn y polisi. Fodd bynnag yng nghyd-destun ffigwr dwysedd y CDU o 30 o anheddau yr hectar awgrymir arwynebedd safle o 1.5 hectar neu fwy. **Argymhelliad: Diwygio’r rhagarweiniad a’r polisi i gynnwys trothwy i arwynebedd safle.**
20] Cyngor Tref Biwmares.	Fe ddylid cael cyfeiriad yn y polisi at Safleoedd Mawrion posib mewn mannau eraill. Yn teimlo bod angen cyfeiriad at hen safle Lairds yn Llan-faes, Biwmares.	Cynnwys cyfeiriad at hen safle Lairds yn Llan-faes, Biwmares.	Ym Mharagraff 12 ceir cyfiawnhad i ddewis tri anheddiad dan y polisi hwn. Oherwydd hyn ni chredir mai priodol fuasai ymestyn y polisi i gyffwrdd ag aneddiadau eraill hyd oni fydd gwaith manwl ar y CDU wedi rhoddi eglurder ar Strategaeth Ddewisol y Cynllun. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
Meini Prawf Polisi Interim (i) – Prawf Dilyniadol			
21] Anwyl Construction Ltd	Os mai ychydig yn unig o safleoedd llwyd a nodir mewn astudiaeth capasiti trefol yna ychydig o nerth a fydd i’r Prawf Dilyniadol.	Fe ddylai’r meini prawf nodi ‘Dim safleoedd dilyniadol dewisol ar gael’	Mae’r cyfeiriad at y Prawf Dilyniadol yn rhoddi sylw i’r mater hwn ac yn creu’r cyfle i ystyried unrhyw safleoedd llwydion diweddar a ddaeth ar gael. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
22] Cyfeillion y Ddaear Môn a Gwynedd	Pryderu bod y polisi fel y mae yn derbyn yn ddi-gwestiwn bod angen datblygu safleoedd gleision a hynny’n groes i’r canllaw ym Mharagraff 9.2.7 Polisi Cynllunio Cymru. ‘Chwaith nid yw rhagamcanion gofynion tai’r dyfodol yn gwneud lwfans am yr amgylchiadau economaidd presennol. Fel enghraifft cyfeirir at y llu tai gweigion yn Iwerddon.	Diwygio’r meini prawf (i) i ddarllen: “…i dangos **(a) ei bod yn debygol y bydd galw digonol am ddatblygiad o’r fath a (b) bod** Prawf Dilyniadol manwl wedi’i ddefnyddio’n dra gofalus...” “….yn yr anheddiad **a dim safleoedd llwyd priodol yn y cyffiniau.”**	Mae’r Prawf Dilyniadol yn y polisi’n sicrhau y rhoddir sylw i gyfleoedd tiroedd llwydion. Rhaid i’r meini prawf - y rhai sy’n morol bod cynigion yn cael eu gweithredu fesul cam i gyfateb i gyfleoedd cyflogaeth - sicrhau bod galw digonol am ddatblygiad o’r fath. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
23] Tirfeddiannwr lleol d/o Owen Devenport Ltd	Pwrpas y polisi yw rhyddhau safleoedd y tu allan i’r ffiniau datblygu ac mae hyn yn cael ei gymryd yn ganiataol drwy’r ddogfen e.e. paragraff 16. Hefyd buasai’r holl dir sydd ar gael wedi’i ddyrannu yn y CDU gyda ffiniau datblygu tyn gyda golwg ar rwystro Safleoedd gleision.	Yn teimlo nad yw Prawf Dilyniadol yn angenrheidiol.	Cyflwynir y Prawf Dilyniadol i ymateb i Unrhyw newidiadau sy’n bosib yn yr amgylchiadau ers dyddiad paratoi’r CDU. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
24] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Angen mân newidiadau i gydymffurfio gyda’r Polisi Cenedlaethol ac i sicrhau y gall, yn effeithiol, gynnal cyflenwad 5 mlynedd ar yr ynys.	Diwygio’r meini prawf i ddarllen: “...dangos **yn absenoldeb amgylchiadau arbennig, rhai dynodedig neu benodol neu’n absenoldeb buddiannau adfywion** fod Prawf Dilyniadol...”	Y cyfiawnhad dros y polisi interim yw cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd. Ni chafodd ei baratoi i gyfiawnhau cynigion adfywio a allai ddarparu lefel ddatblygu sy’n uwch na beth sydd ei angen i gynnal cyflenwad tir 5 mlynedd. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
Meini Prawf Polisi Interim (ii) – Darpariaeth tai fforddiadwy			
25] Anwyl Construction Ltd	50% yw'r ffigwr yn y Datganiad Darparu Tai fforddiadwy (AHDS) ond nid oes iddo dystiolaeth i'w gefnogi fel targed ymarferol.	Yn argymell ailystyried y % hwn ar ôl cynnal astudiaeth dichonolrwydd neu roddi amod y buasai'r ACLl yn fodlon ystyried % arall pe ceid gwerthusiad ymarferoldeb ayb.	Mae paragraff 18 y cyfiawnhad rhesymegol yn darparu methodoleg petai ymgeisydd yn cwestiynu ymarferoldeb darparu 50% o dai fforddiadwy. Gallai hyn gyfiawnhau lefel is ar safle neilltuol. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi (Mae'r newid a argymhellir i wrthwynebiad 29 isod yn ymateb yn rhannol i'r gwrthwynebiadau hyn).**
26] Capita Symonds	Yn gwrthwynebu lefel y ddarpariaeth a'r cyfraniad a ddisgwylir. Pennwyd targedau uchel pan oedd y farchnad yn gryf ond yn y cyfamser fe welwyd newidiadau arwyddocaol.	Yn amau a oes modd cyflawni cyfraniad 50% . Rhaid bwrw amheuaeth hyd yn oed ar darged 30% y CDU. Dylid cynnwys ffigwr is yn y polisi interim.	
27] Land & Lakes Ltd d/o Capita Symonds	Yn gwrthwynebu lefel y ddarpariaeth a'r cyfraniad a ddisgwylir. Pennwyd targedau uchel pan oedd y farchnad yn gryf ond yn y cyfamser fe welwyd newidiadau arwyddocaol. Hefyd nodir bod dros 50% o stoc dai bresennol Caergybi ym mandiau A, B ac C a'u gwerth ar y farchnad yn llai na £91,000. Yn dal nad oes cyfiawnhad i lefel uchel 50% o dai fforddiadwy y mae'n rhaid eu darparu fel rhan o'r polisi interim hwn.	Yn amau a oes modd cyflawni cyfraniad 50% . Rhaid bwrw amheuaeth hyd yn oed ar darged 30% y CDU. Dylid cynnwys ffigwr is yn y polisi interim.	

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
28] Tirfeddiannwr lleol d/o Owen Devenport Ltd	Dim dadl gymdeithasol, economaidd nac un yn seiliedig ar ymarferoldeb i gyfiawnhau 50% o ddarpariaeth fforddiadwy. Dim targed o'r fath yn y Cynllun Lleol nac yn y CDU. Mae ymarferoldeb yn fater allweddol i'r datblygwr yng nghyswllt darparu anheddau fforddiadwy.		Mae'r targed hwn wedi'i gynnwys yn y Datganiad Darparu Tai fforddiadwy Mabwysiedig (AHDS) 2009. Mae paragraff 18 yn y cyfiawnhad rhesymegol yn darparu methodoleg os ydyw ymgeisydd yn cwestiynu ymarferoldeb darpariaeth fforddiadwy 50%. Gallai hyn gyfiawnhau lefel is ar safle neilltuol. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi (Mae'r newid a argymhellir i wrthwynebiad 29 isod yn ymateb yn rhannol i'r gwrthwynebiadau hyn).**
29] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Pryderon penodol am y gofynion tai fforddiadwy fel y gwelir nhw ym meini prawf (ii). Gan ddilyn canllawiau'r llywodraeth fe ddylid mynegi'r tai fforddiadwy fel targed – nid fel ffigwr absoliwt.	Diwygio'r meini prawf i ddarllen: "**Mewn datblygiadau tai marchnad agored** darperir tai fforddiadwy **hyd at** lefel 50..."	Sicrhau cysondeb rhwng geiriad y polisi a'r dull a gefnogir yn y cyfiawnhad rhesymegol a diwygio'r geiriad yn y polisi i ddatgan y bydd y Cyngor yn dymuno trafod hyd at 50% fel darpariaeth fforddiadwy. **Argymhelliad: Diwygio'r meini prawf (ii) i adlewyrchu'r dull hwn.**
30] Cyngor Cymuned Llanddyfnan	Sut fydd y Cyngor yn sicrhau darpariaeth 50% gan ddatblygwyr?		Yn yr un modd â'r trothwyon sydd yn y polisïau presennol bydd y Cyngor yn mynd ati i drafod elfen darpariaeth fforddiadwy. Fel sy'n wir am yr holl geisiadau sy'n sbarduno gofynion tai fforddiadwy bydd raid cydbwyso'r elfen
31] Preswylydd o Fôn (A)	Sut fydd y Cyngor yn sicrhau darpariaeth 50% gan ddatblygwyr? Bu'n anodd yn y		

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
	gorffennol sicrhau 30% o ddarpariaeth tai fforddiadwy.		ymarferoldeb a’r gallu i ddarparu. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
Meini Prawf Polisi Interim (iii) – Fesul cam			
32] Anwyl Construction Ltd	Yn anodd iawn gweithredu ar hyn.	Angen rhaglen cyfleoedd cyflogaeth ayb a’r gallu i gyplysu nifer, math a lleoliad y tai gyda nifer, math a lleoliad gwirioneddol neu arfaethedig y swyddi gan gynnwys pellterau a dulliau teithio ayb.	Cydnabyddir yr anhawster, cyn mynd ati i gynnal arolwg cyflogaeth gynhwysfawr (un a fydd yn cael ei baratoi ar gyfer y CDLl) cyfiawnhau’n llwyr orfod symud fesul cam yn achos unrhyw gynllun neilltuol. Fodd bynnag cred yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) y dylid rhoddi sylw i’r mater hwn gyda chais a gyflwynir, o bosib, dan y polisi hwn. Efallai y cyfyd achosion pryd y bydd yr angen am dai ychwanegol i gynnal y cyflenwad 5 mlynedd o fwy o bwys na gweithredu fesul cam ar gynllun gyda chyfleoedd cyflogaeth sydd, o bosib, ag anghenion cyfnod dipyn yn hwy. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
33] Tirfeddiannwr lleol d/o Owen Devenport Ltd	Mae ceisio cyplysu twf tai gyda thwf cyflogaeth yn egwyddor anrhydeddus. Fodd bynnag yng nghyd-destun y polisi hwn, sy’n ceisio ymgiprys â phrinder affwysol y cyflenwad tir i godi tai arno, buasai’r amcan hwn yn faich dianghenraid ac yn lleihau’r cyflenwad tir a ddeuai yn sgil y polisi.	Dadleuir bod diffyg yn y cyflenwad tai 5-mlynedd ynddo’i hun yn mynd i annog y broses o ryddhau safleoedd strategol.	
34] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Angen newidiadau i gydymffurfio gyda’r Polisi Cenedlaethol ac i sicrhau y gall, yn effeithiol, gynnal cyflenwad 5 mlynedd ar yr ynys.	Dileu’r meini prawf.	
Meini Prawf Polisi Interim (iv) – Isadeiledd			
35] Anwyl Construction	Angen diffiniad i isadeiledd ac ymgynghori ymlaen llaw a sicrhau	Cael syniad lle y bydd cynllun neu ofynion isadeiledd a sicrhau bod	Gwneir y gwaith hwn fel rhan o broses y CDLl. Gyda golwg ar hwyluso’r

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
Ltd	rhaglen gan ddarparwyr isadeiledd yn hytrach nag ymgynghori ar bob cais fesul un.	rhywbeth yn ei le cyn derbyn ceisiadau cynllunio.	cynlluniau cyn cychwyn proses y CDLl credir mai priodol fydd gofyn i’r ymgeisydd wneud gwaith o’r fath. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
36] Asiantaeth yr Amgylchedd	Dylai gynnwys cyfeiriad at gyflenwad dŵr digonol, at gyfleusterau digonol i ddraenio carthffosiaeth a dŵr wyneb (a phwysleisio hyn hefyd ym Mharagraff 21). Yn achos Safleoedd gleision bydd raid dangos fod modd gwasgaru’r dŵr wyneb ychwanegol a ddaw’n sgil y datblygiad yn ôl cyfraddau Safle Glas.		Credir bod cyfeiriad at isadeiledd yn y meini prawf yn ddigonol ond diwygio paragraff 21 yn y cyfiawnhad rhesymegol i gael rhagor o eglurder. **Argymhelliad: Dim newid i’r meini prawf (iv), ond diwygio paragraff 21.**
Meini Prawf Polisi Interim (v) – Cyfraniad at y Cyflenwad Tir 5 mlynedd			
37] Anwyl Construction Ltd	Yn ansicr o’i berthnasedd i’r Cyflenwad Argaeledd Tir ar gyfer Tai.	Gwell dweud yn syml y disgwylir i’r hawliau cynllunio ddarparu tai gorffenedig erbyn dyddiad penodol fel bod hyn yn cyfrannu.	Mae’r maen prawf hwn yn ceisio sicrhau fod angen y cais er mwyn cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd. Mae’r Astudiaeth Flynyddol Argaeledd Tir yn creu’r cyfle i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried a oes angen safleoedd ychwanegol ai peidio i gynnal y cyflenwad tir 5 mlynedd. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
38] Tirfeddiannwr	Bwriad y meini prawf hyn yw caniatáu i’r Cyngor wrthod		Heb y dystiolaeth a’r cyfiawnhad perthnasol mae’n rhy gynnar i ddweud

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
lleol d/o Owen Devenport Ltd	ceisiadau hapfasnachol, fodd bynnag fe ddylai’r ddogfen ddangos yn glir bod safleoedd megis Ty’n Coed yn cydymffurfio gyda’r meini prawf hyn.		bod safleoedd penodol yn cydymffurfio gyda’r meini prawf yn y polisi hwn. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
39] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Angen man newidiadau i gydymffurfio gyda’r Polisi Cenedlaethol ac i sicrhau y gall, yn effeithiol, gynnal cyflenwad 5 mlynedd ar yr ynys.	Diwygio’r meini prawf i ddarllen: “**Pan fo cynnig ddim yn dangos buddiannau adfywio penodol na chyfiawnhad iddo oherwydd amgylchiadau arbennig yna**...”	Y cyfiawnhad dros y polisi interim yw cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd. Ni chafodd ei baratoi i gyfiawnhau cynigion adfywio a allai ddarparu lefel ddatblygu sy’n uwch na beth sydd ei angen i gynnal cyflenwad tir 5 mlynedd. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
Meini Prawf Polisi Interim (vi) – Effaith ar y dirwedd			
40] Anwyl Construction Ltd		Dylai ddarllen “…**dim effaith annerbyniol**…”	Byddai diwygio’r polisi yn unol â’r newid a argymhellir yn sicrhau bod y polisi’n unol â chanllawiau cenedlaethol. **Argymhelliad: Diwygio’r meini prawf yn unol â’r newid a awgrymir.**
41] RSPB	Mae’r Cyfiawnhad rhesymegol yn cyfeirio at Adroddiad Cynaliadwyedd, fodd bynnag nid yw’r polisi yn crybwyll yr amgylchedd.	Diwygio i ddarllen “...o ran effaith ar y dirwedd **a’r amgylchedd** ...”. (gweler yr awgrym arall uchod)	Cytuno i gael cyfeiriad at yr effaith amgylcheddol yn y meini prawf hyn. **Argymhelliad: Diwygio’r meini prawf yn unol â’r newid a argymhellir.**
42] CCGC	Os ydyw’r Cyngor yn gweithredu ar ddull sy’n seiliedig ar feini prawf yna fe ddylid cyfeirio at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol	Cynnwys cyfeiriad at y rhain yn y meini prawf hyn.	Mae’r fframwaith polisi presennol yn rhoddi sylw i’r materion hyn. Yn credu y dylid cyfeirio at y materion hyn yn y cyfiawnhad rhesymegol.

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
	(AHNH) a’r Dirwedd o ddiddordeb hanesyddol.		**Argymhelliad: Diwygio’r cyfiawnhad rhesymegol**
43] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Angen mân newidiadau i gydymffurfio gyda’r Polisi Cenedlaethol ac i sicrhau y gall, yn effeithiol, gynnal cyflenwad 5 mlynedd ar yr ynys.	Diwygio’r meini prawf i ddarllen: “...effaith ar y dirwedd **ar ôl ystyried buddiannau adfywio ac amgylchiadau arbennig sy’n cyfiawnhau’r datblygiad a’r gallu i liniaru, neu beidio, unrhyw effaith bosib ar y dirwedd.”**	Mae meini prawf eraill y polisi yn darparu cyfiawnhad i’r cynnig ac ni chredir fod angen cynnwys hyn yn y meini prawf penodol hyn. Oherwydd y cyfiawnhad dros y polisi interim argymhellir peidio â chael cyfeiriad at y mater adfywio yn y polisi (gweler yr ymateb i wrthwynebiad 24 uchod). **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
Meini Prawf Polisi Interim (vii) – Cartrefi Cynaliadwy			
44] Anwyl Construction Ltd	Anodd gweithredu ar hyn. Mae’r PCC yn caniatáu i’r ACLl sefydlu lefel uwch i safleoedd strategol.	Angen diffinio safleoedd strategol a chyfiawnhau’r lefel uwch gan ddibynnu ar ba mor ymarferol ydyw hynny.	Er bod y mater hwn yn ailadrodd y canllawiau cenedlaethol mae, oherwydd ei bwysigrwydd yng nghyswllt Newid yn yr Hinsawdd, yn cael ei gynnwys dan y polisi. I sicrhau cysondeb rhwng y dull a bleidir yn y cyfiawnhad rhesymegol a’r dull dan y polisi argymhellir diwygio geiriad y meini prawf yn unol â’r newid a awgrymir. **Argymhelliad: Diwygio’r polisi yn unol â’r newid a awgrymir.**
45] Tirfeddiannwr lleol d/o Owen Devenport Ltd	Mae’r meini prawf yn ailadrodd y gofynion cenedlaethol. Mae’n ymddangos yn afresymol yng nghyswllt ymarferoldeb y lefel uchaf bosib a dim eglurder yng nghyswllt beth yw ystyr y lefel hon.	Nid yw’n angenrheidiol a dylid ei ddileu o’r polisi cyn mabwysiadu oherwydd ei fod yn ailadrodd darpariaethau PCC.	
46] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Angen mân newidiadau i gydymffurfio gyda’r Polisi Cenedlaethol ac i sicrhau y gall, yn effeithiol, gynnal cyflenwad 5	Diwygio’r meini prawf i ddarllen: **“O ystyried ymarferoldeb y cynllun a’r goblygiadau ymarferol o wneud hynny** fe	

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
	mlynedd ar yr ynys.	ddylai’r tai arfaethedig **geisio cyflawni’r** ..... uchaf bosib”	
Meini Prawf Polisi Interim (viii) – Cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol			
47] Anwyl Construction Ltd	Heb dystiolaeth gadarn o wendidau yng nghyswllt cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol mae’n anodd asesu beth fydd effaith cynigion penodol. A ydyw’r ACLl yn gofyn am ardrawiadau cyffelyb i fathau eraill o ddatblygiadau?		Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Gynllunio a’r Iaith Gymraeg (2007) a fabwysiadwyd gan yr ACLl yn darparu canllawiau yng nghyswllt ardrawiad posib datblygiad ar y gymuned a pha gamau lliniaru a gymerir i leddfu’r ardrawiad a nodwyd. Mae mathau eraill o ddatblygiadau wedi eu cynnwys dan y fethodoleg. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
48] RSPB	Mae’r cyfiawnhad rhesymegol yn cyfeirio at Adroddiad Cynaliadwyedd fodd bynnag nid yw’r polisi yn crybwyll yr amgylchedd.	Diwygio i ddarllen “...yr **amgylchedd lleol** neu’r cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol...” (gweler uchod yr awgrym arall).	Cytuno i gynnwys cyfeiriad at yr amgylchedd lleol ym meini prawf (vi), gweler uchod. Ddim yn credu mai priodol yw cynnwys hyn dan y meini prawf hyn hefyd. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
49] Tirfeddiannwr lleol d/o Owen Devenport Ltd	Nid oes angen hyn a dylid ei ddileu o’r polisi gan ei fod yn ailadrodd darpariaethau yn PCC ac yn TAN 20 ac yn y fframwaith cynllunio presennol.		Gan fod y mater eisoes yn y Canllawiau cenedlaethol ac yn y CDU a stopiwyd a buasai datblygiad ar y raddfa hon yn sbarduno asesiad ardrawiad Ieithyddol llawn ni chredwyd y buasai’n briodol cynnwys y mater dan y polisi. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
50] Anglesey	Angen mân newidiadau i	Diwygio’r meini prawf i ddarllen:	Mae eglurhad yn y cyfiawnhad

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	gydymffurfio gyda'r Polisi Cenedlaethol ac i sicrhau y gall, yn effeithiol, gynnal cyflenwad 5 mlynedd ar yr ynys.	"**Dylid cynnal asesiad Ardrawiad Iaith Gymraeg er mwyn asesu effaith gymdeithasol, ieithyddol**..."	rhesymegol yng nghyswllt defnyddio Asesiad Ardrawiad Ieithyddol. Wrth adael y meini prawf fel y maent gall y datblygwr gyflwyno unrhyw dystiolaeth arall a ddymuno i gefnogi cais. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
51] Preswylydd o Fôn (A)	Dros y degawd diwethaf gwelwyd lefel uchel o ddatblygu yn Llangefni. I ddiogelu lefel y siaradwyr Cymraeg yn Llangefni mae angen rhwystro datblygiadau newydd a mawrion.		Heb dystiolaeth na chyfiawnhad perthnasol i ystyried cryfderau cynllun penodol mae'n rhy gynnar dweud na ddylai datblygiad ddigwydd mewn anheddiad penodol. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
52] Cyngor Tref Amlwch	Rhaid rhoddi blaenoriaeth i hyn. Mae'n wrthddywediad dweud bod modd cael safle mawr heb effaith andwyol.		Mae'r meini prawf hyn yn ceisio tystiolaeth gan yr ymgeisydd ynghylch unrhyw effaith bosib o'r cynllun ac eglurder ar unrhyw gamau lliniaru y credir sy'n angenrheidiol. Ddim yn cytuno bod Safleoedd Mawrion yn awtomatig yn cael effaith andwyol ar gymuned. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
Meini Prawf Polisi Interim (ix) – Cymysgedd a math o dai			
53] Capita Symonds	Buasai cyfrannu/darparu 50% o dai fforddiadwy ar safle yn creu diffyg cydbwysedd o ran cael cymysgedd priodol ac angenrheidiol yn y mathau	Dim awgrym.	Buasai cwrdd ag anghenion fforddiadwy ardal yn mynd rhan o'r ffordd i gwrdd ag anghenion y gymuned. Rhoddid sylw i'r cydbwysedd rhwng anghenion tai fforddiadwy a'r

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
	gwahanol o dai i adlewyrch anghenion y gymuned.		cymysgedd a'r math o dai sydd eu hangen i gwrdd ag anghenion cyffredinol y gymuned. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
54] Land & Lakes d/o Capita Symonds	Buasai cyfrannu/darparu 50% o dai fforddiadwy ar safle yn creu diffyg cydbwysedd o ran cael cymysgedd priodol ac angenrheidiol yn y mathau gwahanol o dai i adlewyrch anghenion y gymuned.	Dim awgrym.	
55] Tirfeddiannwr lleol d/o Owen Devenport Ltd	Nid yw'r polisi yn egluro sut y cyflawnid hyn, ac anodd gweld sut y câi hyn ei bennu i elfen marchnad agored y safle. Gallai unrhyw gam i reoli elfen tai marchnad agored safle danseilio, o bosib, ymarferoldeb y safle.		Ni thybir y bydd yr ACLl yn pennu beth fydd y cydbwysedd manwl i'r unedau arfaethedig ar safle ond mae yma gyfle i'r ymgeisydd ddangos sut y rhoddwyd sylw, wrth ddylunio'r cynllun, i anghenion y gymuned. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
		Cyfiawnhad rhesymegol	
56] Anglesey Aluminium Metals Ltd d/o King Sturge	Yn cefnogi defnyddio ffiniau i'r aneddiadau fel y cânt eu diffinio yn y CDU a stopiwyd.		Mae'r sylwadau hyn yn bleidiol i'r polisi ac felly nid oes raid newid y polisi.
57] Cyfeillion y Ddaear Môn a Gwynedd	Nid yw Paragraff 17 yn rhoddi sylw digonol i'r flaenoriaeth y dylid ei rhoddi i safleoedd llwyd yn ôl Polisi Cynllunio Cymru.	Diwygio paragraff 17 i ddarllen; "Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod Datblygu Safleoedd Gleision yn amhriodol, yn gyffredinol, yng Nghymru, ac felly fe ddylai unrhyw gyfle a gyfyd dan	Yn cytuno i gael datganiad yn y cyfiawnhad rhesymegol yn dweud mai dymuniad yr ACLl fuasai defnyddio cyfleoedd Safleoedd llwyd dan y dull Prawf Dilyniadol a gefnogir yn y polisi. **Argymhelliad: Diwygio paragraff 17 i**

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
		y polisi hwn i ddatblygu safleoedd gleision wynebu archwiliad manwl dan y Prawf Dilyniadol er mwyn dangos nad oes safleoedd llwyd ger, yn gyffiniol nac yn agos iawn i ffiniau'r datblygiad."	**gyfleu'r flaenoriaeth i safleoedd llwyd dan y dull Prawf Dilyniadol.**
58] Boyer Planning	Ym Mharagraff 17 mae'r cyfeiriad at ddyraniadau cyflogaeth segur yn rhy gyfyng ac mae safleoedd cyflogaeth eraill sydd yr un mor segur – rhai gydag adeiladau gweigion arnynt – sydd bellach ddim yn addas i'r diben hwn.		Cytuno y dylid pwysleisio bod yn well defnyddio safleoedd cyflogaeth segur yn hytrach na manteisio ar gyfleoedd Safleoedd Gleision dan y dull Prawf Dilyniadol. **Argymhelliad: Diwygio paragraff 17 i gyfeirio at safleoedd cyflogaeth segur.**
59] Tirfeddiannwr lleol d/o Owen Devenport Ltd	Paragraff 18 - yn anghytuno bod rhaid i'r datblygwr dalu am gymorth arbenigwr annibynnol i ddadansoddi gwaith ymarferoldeb. Yn teimlo y dylai'r arbenigedd fod ar gael yn Adain Eiddo'r Cyngor.		Buasai'n rhaid i'r Gwasanaeth Cynllunio gyflogi arbenigedd mewnol neu allanol i ddadansoddi ffigyrau ymarferoldeb a gyflwynid i gyfiawnhau budd cynllunio ar lefel is o'r cynnig. Credir y buasai'n rhesymol i'r gwasanaeth godi ar yr ymgeisydd am y gwaith hwn. Fel arall gallai'r ymgeisydd a'r ACLl gytuno i gorff annibynnol ddarparu astudiaeth a thrwy hynny osgoi'r ail farn. **Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.**
60] Cyngor Cymuned	Mae Paragraff 19 yn cyfeirio at y Strategaeth Tai Gwag, dylid rhoi		Yn ddiweddar mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Strategaeth Tai Gweigion.

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
Llanddyfnan	blaenoriaeth i’r strategaeth hon dros y Strategaeth Safleoedd Mawrion hon gyda phwyslais ar dai gwag.		Er bod y Strategaeth hon yn bwysig ychydig o anheddau fydd yn dod yn ôl i’r stoc dai dan y broses hon, ac ni chredwn y buasai’n diwallu’r diffyg yn y cyflenwad tir 5 mlynedd. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
61] Preswylydd o Fôn (A)	Mae Paragraff 19 yn cyfeirio at y Strategaeth Tai Gwag dylid rhoi blaenoriaeth i’r strategaeth hon dros y Strategaeth Safleoedd Mawrion hon gyda phwyslais ar dai gwag.		
62] Cyngor Tref Amlwch	Mae Paragraffau 18 & 26 yn amwys. Paragraffau 14, 24, 26 & 27 – onid yw’n gyfreithiol bosib pennu gweithwyr lleol, yr iaith ayb, yna sut y mae gweithredu ar y materion yn y paragraffau hyn?		Mae’r astudiaethau asesu dan y paragraffau hyn yn cael eu defnyddio yng nghyswllt y ceisiadau presennol sy’n sbarduno’r angen i’w defnyddio. Mae hyn yn caniatáu i’r ACLl benderfynu a ydyw’r effaith yn andwyol ac a ddarparwyd digon o gamau lliniaru. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
63] RSPB	Mae Paragraff 27 yn cyfeirio at Adroddiad Cynaliadwyedd ond ni fanylir ar ei gynnwys. Gan fod safleoedd dynodedig a/neu rywogaethau a ddiogelir yn gyffiniol i bob un o’r 3 canolfan fe ddylai arolwg ecolegol cynhwysfawr fod yn rhan o’r	Diwygio paragraff 27 i gynnwys “...Bydd raid i’r adroddiad hwn gynnwys adroddiad ecolegol manwl ar rywogaethau a ddiogelir. Bydd y Cyngor yn gwrthod pob cais sy’n cael effaith andwyol ar amgylchedd lleol safle(-oedd) dynodedig.”	Yn Cytuno, er mwyn eglurder, i ddiwygio’r paragraff. **Argymhelliad: Diwygio paragraff 27 yn unol â’r newid a argymhellir. [Ystyried cynnwys cyfeiriad at Asesiad Ardrawiad Amgylcheddol yn y cyfiawnhad rhesymegol]**

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
	adroddiad (os nad oes angen Asesiad Ardrawiad Amgylcheddol).		
64] CCGC	Nid yw’n glir os oes sgrinio ar gyfer Asesiad Rheoliadau Cynefin (HRA) yn unol â Rheoliad 102 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 wedi ei gynnal.	Un ai cynnal gwaith sgrinio HRA cyn gynted ag y bo’n bosib neu, os ydyw’n cael ei wneud, dweud hynny’n glir yn y Cyfiawnhad rhesymegol.	Mae Rheoliad 102 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 yn cyfeirio at gynlluniau Defnydd Tir, tra bo’r ddogfen hon yn cyflwyno polisi interim yn seiliedig ar feini prawf. Gan nad oes yr un safle penodol yn cael ei enwi dan y polisi arfaethedig mae’n anodd cynnal gwaith sgrinio HRA heb wybod beth yw lleoliad na maint cynlluniau a gyflwynir dan y polisi. Fodd bynnag, er mwyn cydymffurfio gyda’r Rheoliadau mae’r ACLl yn cytuno i ddiwygio’r cyfiawnhad rhesymegol fel bod y cyfryw waith yn cael ei wneud dan bob cais a gyflwynir. **Argymhelliad: Diwygio’r cyfiawnhad rhesymegol i egluro y bydd pob cais yn gorfod rhoddi sylw i ofynion sgrinio’r HRA. [Y mater yn cael ei drafod gydag Enfusion]**
65] Cyngor Tref Caergybi Town Cyngor	Angen ystyried cyflwyno Mantais Gynllunio dan gytundeb Adran 106 er lles y gymuned leol yng nghyswllt Safleoedd Mawrion.		Mae Paragraff 29 yn dweud y gall yr ACLl ofyn am fantais gynllunio ychwanegol yn sgil cynnig gan ddilyn y Polisi Cenedlaethol a CCA y Cyngor

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
			yng nghyswllt mantais gynllunio. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
Gwerthusiad Cynaliadwyedd (SA) yn ymgorffori’r Asesiad Amgylcheddol Strategol (SEA)			
66] Capita Symonds	Yn cefnogi Opsiwn 3 gan mai hwn yw’r opsiwn mwyaf cynaliadwy sy’n clystyru datblygiadau mawrion yn yr aneddiadau allweddol neu’n gyffiniol iddynt. Ar y naill law bydd yn gymorth i broses adfywio ond hefyd mae’n ddull rhesymegol o ddilyn polisi i benderfynu ar gynigion preswyl mawrion a hynny yn absenoldeb cynllun datblygu mabwysiedig a chyfredol. Mae angen i waith ehangu a datblygu yn yr aneddiadau eraill fod ynghlwm wrth y broses o dynnu’r gymuned i mewn fel rhan o broses y CDLl.	Dim angen.	Mae’r sylwadau hyn yn bleidiol i’r polisi ac felly nid oes raid newid dim ar y polisi.
67] Land & Lakes Ltd d/o Capita Symonds	Yn cefnogi Opsiwn 3 gan mai hwn yw’r opsiwn mwyaf cynaliadwy sy’n clystyru datblygiadau mawrion yn yr aneddiadau allweddol neu’n gyffiniol iddynt. Ar y naill law bydd yn gymorth i broses adfywio ond hefyd mae’n ddull rhesymegol o ddilyn polisi i	Dim angen.	

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
	benderfynu ar gynigion preswyl mawrion a hynny yn absenoldeb cynllun datblygu mabwysiedig a chyfredol. Mae angen i waith ehangu a datblygu yn yr aneddiadau eraill fod ynghlwm wrth y broses o dynnu’r gymuned i mewn fel rhan o broses y CDLl.		
68] Envirowatch UK	Mae Opsiwn 1 yn amwys, yn dra chamarweiniol, nid yw’n glir nac yn gryno ynghylch beth sy’n dda neu’n ddrwg ac nid yw’n ein goleuo pam fod rhagor o dai yn yr ardaloedd trefol yn gorfodi preswylwyr y cymunedau gwledig i wneud rhagor o dripiau pan fo hynny’n gynaliadwy. Felly’n gwrthwynebu’r SA/SEA.		**[trafod y sylw gydag Enfusion]**
69] CCGC	Nododd Arolygydd y CDU sawl safle tir agored y tu mewn i Ffiniau Datblygu Llangefni – rhai y dylid eu datblygu cyn y safleoedd ar y cyrion.	Onid yw’r cyfryw safleoedd wedi eu datblygu yna’n disgwyl gweld y rheini fel un o’r posibiliadau: ‘Datblygu tir agored yn Llangefni a mabwysiadu dull dilyniadol i ddatblygu’r dref.’	Nid yw’r ACLl yn ymwybodol o safleoedd tir agored sylweddol yn Llangefni. Fodd bynnag, bydd diwygiad a awgrymir i’r cyfiawnhad rhesymegol yn rhoi’r pwyslais ar flaenoriaeth i safleoedd llwyd yn y Prawf Dilyniadol. **Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.**
70] CCGC	Er bod yr AHNE yn cael ei chrybwyll yng nghyswllt	Dim cydnabyddiaeth i effaith yr opsiwn polisi dewisol ar yr AHNE.	**[gwirio’r mater hwn gydag Enfusion]**

Rhif / Enw	Sylw ‘gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau’r swyddogion/ Argymhelliad
	‘Tystiolaeth a Chyfeirio’ ynghlwm wrth yr amcanion SA i Fioamrywiaeth, nid oes yr un cyfeiriad ati yng nghyswllt amcanion tirwedd.		
71] CCGC	Ychydig o sylw a roddir i Geoamrywiaeth. Bellach mae Ynys Môn yn Geoparc ac fe ddylid fod wedi crybwyll a chydnabod pwysigrwydd hyn i’r ardal yn yr SEA.		**[gwirio’r mater hwn gydag Enfusion]**
72] CCGC	Er y croeso i’r camau lliniaru a hyrwyddo dan Opsiwn 3 mae amcanion bioamrywiaeth yr SA yn atgoffa’r ACLI bod ein dyletswyddau yn mynd y tu draw i ffiniau’r Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe ddylid adlewyrchu hyn yn SEA y polisi.		**[gwirio’r mater hwn gydag Enfusion]**
73] Asiantaeth yr Amgylchedd	Amcan 5 Newid yn yr Hinsawdd Nid yw’n ystyried Newid yn yr Hinsawdd o ran effaith hynny ar ‘oes datblygiadau’. Fel rhan o’r broses Asesiad Canlyniadau Llifogydd mae angen nodi’r cyfnod y bydd goblygiadau Newid yn yr Hinsawdd yn digwydd y tu mewn		**[gwirio’r mater hwn gydag Enfusion]**

Rhif / Enw	Sylw 'gafwyd (Crynodeb)	Y newid y gofynnwyd amdano (crynodeb)	Sylwadau'r swyddogion/ Argymhelliad
	iddo.		
74] Cyngor Cymuned y Fali	Yn gwrthwynebu cynnwys cymhleth yr adroddiad.	Yn awgrymu cyflwyno i'r Cynghorau Cymuned grynodeb o'r adroddiad SA mewn iaith syml.	**[trafod y mater hwn gydag Enfusion]**

Polisi Tai Dros Dro – Safleoedd Mawr

Cefndir

1. Polisi tai dros dro yw hwn er mwyn sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadw cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai hyd nes y caiff Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn (CDLl) ei fabwysiadu. Ar hyn o bryd rhagwelir y bydd y CDLl yn cael ei fabwysiadu yn 2016.

2. Bydd y Polisïau Tai presennol geir yn y Cynllun Datblygu (Cynllun Lleol Ynys Môn 1996 a Chynllun Fframwaith Newydd Gwynedd 1993) yn ogystal â'r CDU a stopiwyd yn 2005 yn parhau i fod yn ystyriaethau o bwys pan yn delio gyda cheisiadau cyfredol. Bydd y polisi dros dro hwn yn berthnasol i geisiadau o 50 neu fwy o anheddau **neu safle o 1.5 hectar neu fwy**. Bydd y polisi yn ystyriaeth o bwys a bydd y pwysau a roddir iddo pan yn delio gyda cheisiadau priodol yn dibynnu ar ystyriaethau eraill o bwys all fod yn berthnasol ym mhob achos unigol.

Cyfiawnhad am Bolisi Dros Dro

3. Mae Cyfarwyddyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) (2010) yn dweud yn glir bod angen cadw cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai:

   "Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu." (paragraff 9.2.3, PCC 2010)

4. Ceir cyfarwyddyd pellach yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 1 'Cyd Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai' (Mehefin 2006). Mewn perthynas â sefyllfaoedd lle mae'r cyflenwad yn is na 5 mlynedd mae'n dweud:

   "Os yw'r astudiaeth gyfredol yn dangos bod y cyflenwad tir yn llai na'r 5 mlynedd sy'n ofynnol, dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio, cyn belled â bod y datblygiad fel arall yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio cenedlaethol. Hefyd, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gymryd camau i gynyddu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai…" (paragraff 5.1 NCT 1 (2006))

5. Er mwyn sicrhau bod polisïau cynllunio tai fforddiadwy cenedlaethol a ddiwygiwyd ac a gyflwynwyd yn 2006 yn cael eu gweithredu roedd angen i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru ddarparu i LlCC ddatganiadau cyflenwad Tai Fforddiadwy (DCTFf). Yn y cyfarwyddyd terfynol luniwyd gan LlCC fe ddywedir:

   "AHDSs are an interim single purpose measure until authorities have adopted Local Development Plans (LDPs) in place. The Assembly Government regards the AHDSs as an essential transitional link between the current development plans and housing strategies and future LDPs…. ….[the AHDS] will be a material consideration that should be afforded significant weight when determining planning applications for housing and in dealing with such proposals at appeal."
   (paragraff 1.11 Datganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy Canllawiau Terfynol, Chwefror 2009 (LlCC) Noder: Fersiwn Saesneg yn unig mae LlCC wedi ei gyhoeddi)

6. Mae Polisi A7 yng Nghynllun Fframwaith Newydd Gwynedd sydd wedi'i fabwysiadu (1993) yn dweud y bydd y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer adeiladau tai yn cael ei barhau.

7. Mae'r Astudiaeth Argaeledd Tir diwethaf a gyhoeddwyd ar gyfer Ynys Môn i'w weld mewn adroddiad o Ebrill 2009. Yn yr astudiaeth hwn roedd y cyflenwad tir yn sefyll ar 5.13 blwyddyn. Gan i gynlluniau datblygu Ynys Môn gael eu mabwysiadu yng nghanol y 1990'au fe ddefnyddiwyd y raddfa adeiladu dros y 5 mlynedd diwethaf ar gyfer gweithio allan y cyflenwad 5 mlynedd ar gyfer yr Ynys.

8. Fe wnaeth adolygiad o'r safleoedd tai oedd wedi'u dyrannu yn y Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd ddangos bod y rhan fwyaf o'r safleoedd wedi cael eu datblygu gan ddefnyddio dim ond 20% o'r banc tir cyfredol o safleoedd a ddyrannwyd a dim ond 230 o unedau oedd ar ôl ar safleoedd a ddyrannwyd heb gael caniatâd cynllunio. Yn y ffigwr hwn o 230 uned mae 98 uned ar safleoedd y Cynllun Lleol ac maent wedi bod ar gael ers 1996 ond nid ydynt wedi cael eu datblygu. Mae hyn yn golygu y bydd y mwyafrif o safleoedd tai newydd fydd yn cael caniatâd hyd nes y mabwysiedir y CDLl yn cael eu hadeiladu ar safleoedd annisgwyl.

9. Oherwydd ffiniau datblygu tynn, diffyg safleoedd tir llwyd mawr, a swm cyfyngedig o safleoedd tebygol a welwyd trwy wneud adolygiad o'r unedau sydd y tu allan i'r cyflenwad 5 mlynedd presennol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na fydd digon o safleoedd yn dod i'r amlwg fel y gellir cadw cyflenwad digonol hyd nes y bydd y CDLl yn cael ei fabwysiadu. At hyn, os daw cyfleon gwaith sylweddol ar gael cyn mabwysiadu'r CDLl mae angen cael strategaeth yn ei lle i ddarparu digon o unedau tai i hwyluso'r fath ddatblygiadau.

10. Mae'r Cyfarwyddyd Cenedlaethol a grybwyllwyd uchod yn datgan pa mor bwysig yw cadw cyflenwad tir o 5 mlynedd, ac y mae hefyd yn argymell defnyddio polisïau dros dro i hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Yng ngoleuni'r cyfarwyddyd hwn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi paratoi'r polisi tai dros dro hwn ar gyfer safleoedd strategol sy'n ceisio cadw cyflenwad tir o 5 mlynedd ar yr Ynys tra'n cynyddu'r ffigwr trothwy am dai fforddiadwy ar safleoedd o'r fath.

11. Ar hyn o bryd mae'r Awdurdod yn adolygu AHDS Ynys Môn (Medi 2009) ac os y bydd teimlad bod angen llunio fersiwn ddiwygiedig mae'n bur debyg y caiff y polisi hwn ei gynnwys o fewn y Datganiad.

12. Bydd y polisi **yn cael ei osod** ar safleoedd sydd yn union gyfagos i'r ffiniau datblygu presennol yng Nghaergybi, Llangefni ac Amlwch. Cafodd y tair tref hon eu nodi fel Prif Ganolfannau yn y CDU a Chanolfannau Twf yn y CDLl **Ynys Môn** cyn adneuol 2008. Mae eu pwysigrwydd yn cael ei gydnabod hefyd yng Nghynllun Gofodol Cymru (CGC). Nodir Llangefni fel Prif Anheddiad Allweddol ym Mhrif Hwb Menai, mae Caergybi hefyd yn Brif Anheddiad Allweddol yn Hwb Eilaidd Caergybi tra bo Amlwch yn Anheddiad Allweddol yng Ngogledd yr Ynys. Felly, rhagwelir y bydd y canolfannau hyn yn chwarae rôl allweddol o fewn unrhyw strategaeth ddewisol yn y CDLl **ar y cyd Gwynedd a Môn** ac y gellir ei gefnogi ar gyfer darparu safleoedd tai strategol.

13. Fe gynhaliwyd Adolygiad Cadernid ac Arfarniad Cynaliadwyaeth (AC)(yn ymgorffori Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS)) ar yr angen am bolisi interim a'r opsiynau ar gyfer darparu hyn gan Enfusion. Daethpwyd i'r casgliad o'r dystiolaeth sydd ar gael, bod yr opsiwn polisi dewisol (y polisi hwn) yn un sy'n cydymffurfio gyda'r materion a'r gofynion a geir ym mhrofion cadarnrwydd yr Arolygaeth Gynllunio.

Polisi Tai Dros Dro – Safleoedd Mawr

14. Yma fe welir y polisi tai dros dro arfaethedig fydd yn cael ei ddefnyddio ochr yn ochr â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu a'r CDU a stopiwyd i ddelio gyda cheisiadau tai o 50 uned neu fwy **neu safle o 1.5 hectar neu fwy** o fewn, neu yn gyfagos i Gaergybi, Llangefni neu Amlwch.

Polisi Tai Dros Dro 1 – Safleoedd Mawr

Yn aneddiadau Caergybi, Llangefni ac Amlwch bydd datblygu safleoedd tai o 50 neu fwy o unedau **neu safle o 1.5 hectar neu fwy** ar safleoedd sydd o fewn neu yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu yn cael eu caniatáu cyn belled a'u bod yn cydymffurfio gyda'r cyfan o'r meini prawf canlynol:

i) I safleoedd y tu allan i'r ffin ddatblygu, y gellir darparu tystiolaeth glir i ddangos bod prawf dilyniannol wedi'i wneud a bod hynny'n dangos yn glir nad oes yna unrhyw safleoedd addas, sy'n ymarferol ac yn bosibl, ar gael ar hyn o bryd o fewn yr anheddiad;
ii) Bod darpariaeth o **hyd at** 50% o dai fforddiadwy oni bai y gellir profi er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn dilyn ystyried yr holl ffactorau perthnasol, na fyddai'n briodol gofyn am hynny;
iii) Bod y cynnig yn un dros gyfnod o amser yn unol â'r cyfleon cyflogaeth yn yr ardal;
iv) Bod isadeiledd addas yn ei le, neu bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud i sicrhau y bydd yna ddarpariaeth ddigonol mewn pryd;
v) Y gellir dangos bod y cynigion yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at gyflenwad pum mlynedd y Cyngor o dir ar gyfer tai yn seiliedig ar y Cyd Adroddiadau Cyflenwad Tir ar gyfer Tai blynyddol, ac y gellir eu darparu trwy roi manylion am argaeledd y safle, ei addasrwydd a pha mor gyraeddadwy ydyw.
vi) Bod y safle'n cael ei ystyried yn addas fel estyniad i'r anheddiad **ac na fyddai'n cael effaith annerbyniol ar ddiddordebau bioamrywiaeth a chysylltiadau**, tirwedd **ac amgylchedd**;
vii) **Gan dalu sylw i ymarferoldeb y cynllun a goblygiadau ymarferol hynny**, dylai'r tai arfaethedig **geisio** cyrraedd lefel uchaf bosibl y Cod Cartrefi Cynaliadwy;
viia) Bod tystiolaeth yn cael ei ddarparu i ddangos sut mae'r safle yn mynd i'r afael â goblygiadau newid yn yr hinsawdd a thrwy hynny sicrhau bod cynaliadwyaeth tymor hir y datblygiad wedi'i ystyried;
viii) Na fydd y datblygiad yn achosi niwed sylweddol i drefn gymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol y gymuned leol;
ix) Bod y gymysgedd a'r math o dai a fwriedir yn adlewyrchu anghenion y gymuned.

Cyfiawnhad Rhesymedig

15. Cyflwynir y polisi er mwyn sicrhau bod y Cyngor yn cadw cyflenwad tir o 5 mlynedd ac yn gosod yr opsiwn dewisol ar gyfer rheoli'r cyflenwad o dir ar gyfer tai ar safleoedd mawr (h.y. i 50 uned neu fwy) hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol wedi'i fabwysiadu.

16. I raddau helaeth mae'r ffin ddatblygu i'r tair tref yr un fath yn union yn y Cynllun Lleol (1996) ac yn y CDU a stopiwyd (2005). Fodd bynnag, mae yna rai rhannau lle ceir gwahaniaeth sylweddol rhwng y ddau gynllun. O safbwynt y polisi arbennig hwn, oherwydd i ffiniau'r CDU gael eu hystyried yn yr ymchwiliad i'r Cynllun yn

2003, bydd ffin ddatblygu'r CDU yn cael ei defnyddio i benderfynu a yw'r safle yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu a'i peidio.

17. Oherwydd y bydd y mwyafrif o'r cyfleon a geir o dan y polisi hwn yn rhai ar safleoedd tir glas fe fydd angen cyfiawnhau'r safle arfaethedig mewn perthynas â'r safleoedd tir llwyd posibl neu clustnodiad cyflogaeth **neu safleoedd cyflogaeth** a ddaeth i ben yn yr anheddiad perthnasol. Pe bai yna safle(-oedd) arall o fewn y ffin yna bydd yn rhaid i'r Cyngor gael cyfiawnhad dros ddewis y safle arfaethedig y tu allan i'r ffin ddatblygu yn lle safle(-oedd) arall o fewn y ffin. **Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, bydd ffafriaeth yn cael ei roi i dir a ddatblygwyd yn flaenorol pan yn ystyried y prawf dilyniannol.**

18. Yn unol â'r Datganiad Cyflenwad Tai Fforddiadwy (AHDS) (Medi 2009) bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau darpariaeth o **hyd at** 50% o dai fforddiadwy ar safleoedd o'r fath. Er mwyn i Gymdeithasau Tai allu cymryd rhan byddai'r Cyngor yn disgwyl i'r tai gael eu hadeiladau fel eu bod yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu Cyfredol (ADC) Llywodraeth Cynulliad Cymru. Os bydd yr ymgeisydd yn cwestiynu ymarferoldeb darparu 50% o ddarpariaeth fforddiadwy, bydd y Cyngor yn gofyn i ddatblygwyr ddarparu manylion penodol yn dangos ymarferoldeb y datblygiad arfaethedig a bydd raid iddynt dalu i'r Cyngor fynd at arbenigwr annibynnol i werthuso'r wybodaeth. Lle yr ystyrir nad yw'r cynigion yn ymarferol fe ellir gwrthod rhoi caniatâd. Yn amodol ar gyfiawnhad trwy astudiaeth o ymarferoldeb, bydd y Cyngor yn ystyried creu cytundeb cyfreithiol ynglŷn â darparu'r tai fforddiadwy dros gyfnod o amser yn unol â chyflwr y farchnad bresennol.

19. Os bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon nad yw darpariaeth ar y safle'n bosibl yna fe ellir rhoddir ystyriaeth i drafod cyfnewid swm. Mae'r Cyngor yn y broses o baratoi 'Strategaeth Tai Gwag' i'r Ynys ac fe allai rhan o unrhyw swm a gyfnewidiwyd mynd tuag at ail ddefnyddio eiddo sydd yn wag ar hyn o bryd ar yr Ynys.

20. Rhaid cyflwyno manylion i gefnogi ceisiadau o'r fath yn amlinellu'r cyfnodau a fwriedir ar gyfer adeiladu'r cynnig ac yn dangos hefyd sut y mae hyn wedi'i gysylltu gyda datblygu cyfleon creu gwaith yn yr anheddiad.

21. Bydd y cyfrifoldeb ar y datblygwr i ddangos bod y ddarpariaeth berthnasol o isadeiledd yn ei le i wasanaethu'r datblygiad, neu bod cytundeb yn ei le i sicrhau'r isadeiledd angenrheidiol **e.e. cyflenwad dwr, cyfleusterau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ac ati.**

22. Bydd sylw'n cael ei roi i'r sefyllfa ddiweddaraf mewn perthynas â'r cyflenwad o dir am 5 mlynedd pan wneir unrhyw gais penodol a hefyd a fydd angen mwy o dir i gadw'r cyflenwad hyd nes y caiff CDLl ei fabwysiadu. **Oherwydd bod y cyflenwad 5 mlynedd yn seiliedig ar gyfraddau adeiladu yn y gorffennol nid yw'n bosibl rhoi ffigwr pendant am ofynion yn y dyfodol i fyny at amser mabwysiadu'r CDLl. Fodd bynnag, yn seiliedig ar batrwm y 10 mlynedd ddiwethaf bydd angen oddeutu 1,000 o unedau ychwanegol erbyn 2016 i gadw cyflenwad 5 mlynedd. Wrth reswm, ni fydd y cyfan o'r unedau hyn yn cael eu darparu o dan y polisi dros dro oherwydd bod y fframwaith polisi presennol yn cefnogi datblygiadau annisgwyl ar safleoedd addas neu adeiladau presennol sydd yn yr hierarchaeth aneddiadau ar hyn o bryd. Bydd yr Astudiaeth Argaeledd Tir Blynyddol yn rhoi cyfle i'r Cyngor fonitro'r sefyllfa ddiweddaraf mewn perthynas ag anghenion y dyfodol.**

23. Fel gyda safleoedd a eithrir ar hyn o bryd, bydd angen sicrhau bod y safle arfaethedig yn addas o safbwynt ei effaith weledol, effaith **amgylcheddol ac ar fioamrywiaeth** ac ystyried a fyddai'n cael ei weld fel estyniad i'r anheddiad neu fel ymwthiad i mewn i'r cefn gwlad agored. **Bydd sylw'n cael ei roi i'r fframwaith polisi presennol sydd â'r nod o ddiogelu Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn a thirweddau o ddiddordeb hanesyddol.**

24. Oherwydd maint y safleoedd fydd yn cael eu hystyried o dan y polisi hwn bydd yn rhaid cael Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor - 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg' (2007) a bydd yn rhoi cyfle i'r Cyngor ystyried unrhyw effaith gymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol gaiff y cynllun arfaethedig ar y gymuned leol.

25. Ym mis Mehefin 2010 fe gyhoeddwyd NCT 22 'Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy'. Mae Adran 7.2 yn cyfeirio at Safleoedd Strategol yn y CDLl gan ddweud bod yn rhaid rhoi ystyriaeth i ofynion lleol ar gyfer safonau adeiladau cynaliadwy ac y gallai'r safon hwnnw fod yn uwch na'r gofynion presennol ym Mholisi Cynllunio Cymru (2010). Yng ngoleuni hyn bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau'r lefel uchaf bosibl o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy.

25a Mae'r angen i daclo achosion a chanlyniadau newid yn yr hinsawdd yn cael ei adlewyrchu mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chyfarwyddyd yn ogystal â strategaethau cenedlaethol. Bydd raid i gynigion fydd yn cael eu hystyried o dan y polisi hwn ddangos pa gyfleon sy'n benodol i'r safle fydd yn cael eu darparu gan y safle i ganiatáu i'r datblygiad reoli allyriadau nwyon tŷ gwydr ac addasu i'r newidiadau yn yr hinsawdd. Mae'r materion y dylid eu hystyried yn cynnwys:

- **Pa mor fregus yw'r safle i effeithiau newid yn yr hinsawdd yn cynnwys materion fel llifogydd a draenio;**
- **Gallu'r safle i ymgorffori ffynonellau, technolegau ynni adnewyddadwy (e.e. cyfeiriadu, cyflymder gwynt);**
- **Y posibilrwydd o fanteisio ar y defnydd o isadeiledd cymunedol sy'n bodoli;**
- **Hyrwyddo dewisiadau cludiant cynaliadwy;**
- **I ba raddau y gellir ymgorffori cyfleusterau ailgylchu gwastraff ar y safle ac/neu fanteisio ar wasanaethau / cyfleusterau sy'n bodoli eisoes;**
- **Unrhyw ffactorau perthnasol eraill a gefnogir gan Bolisi Cenedlaethol (er enghraifft TAN 22 sydd yn benodol yn rhestru 'Ffactorau wrth asesu'r potensial am safonau adeiladu cynaliadwy ar safleoedd strategol').**

26. Mae'n bwysig bod cymunedau'n cael eu darparu gydag ystod a chymysgedd briodol o anheddau i gyfarfod a gofynion ac anghenion gwahanol y cymunedau lleol. Un rôl allweddol gyda chyflawni hyn yw sicrhau bod cynigion datblygu wedi'u cyfiawnhau gyda thystiolaeth bod y cartrefi sydd i'w hadeiladu yn adlewyrchu gofynion lleol.

27. Bydd raid cael adroddiad cynaliadwyaeth i fodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol na fydd y gwaith o ddatblygu'r safle arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd neu ar ddynodiad penodol. **Mewn lleoliadau sensitif efallai y bydd gofyn gwneud gwaith sgriwtini ar gyfer Asesiad Rheoliadau Cynefin ac/neu adroddiad ecolegol ar rywogaethau a ddiogelir/cynefinoedd [o bosibl yn cynnwys cyfeiriad at y gofyn am Asesiad Effaith Amgylcheddol a chadarnhad am yr agwedd hon am Asesiad Rheoliadau Cynefin tra'n disgwyl am atborth Enfusion].**

28. Bydd yn rhaid i'r cynigion fod yn gydnaws â'r polisïau eraill a geir yn y cynllun datblygu a'r CDU a Stopiwyd (2005), a gofynion arferol rheoli datblygu e.e. Datganiadau Dylunio a Mynediad ac ati, **gofynion Llecynnau Agored fel a nodir yn TAN16, risg llifogydd ar y safle neu oddi ar y safle** ac ati.

29. Ni fydd cydymffurfio gyda'r polisi hwn yn rhwystro'r Cyngor rhag ceisio sicrhau mantais gynllunio yn unol â'i CCA ar Ymrwymiadau Cynllunio a pholisi cynllunio cenedlaethol.

30. Nid yw cyflwyno'r polisi dros dro hwn yn <u>rhwystro</u> i safleoedd eraill gael eu hystyried os ydynt yn unol â'r polisïau cyfredol yn y Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd.

<u>DIWEDD.</u>

Adendwm i Eitem .....
Polisi Tai Interim – Safleoedd Mawr

Yn dilyn trafodaethau gydag Enfusion, y cwmni a benodwyd i gynnal Asesiad Cynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol (AC/AAS) ar y Polisi Interim, argymhellir y newidiadau ychwanegol isod i'r polisi :

1] Cytunwyd gyda Chyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC) y byddai sgrinio ar lefel strategol yn briodol i'r lefel hon o bolisi interim (er mwyn diwallu gofynion Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) (2010).

Swyddogaeth y RhAC ar y lefel hon yw nodi'r effeithiau sylweddol tebygol y bydd angen eu hystyried trwy gyfrwng asesiadau ar lefel is ac argymell testun polisi (ar gyfer y prif bolisi a'r cyfiawnhad gyda rhesymau) er mwyn sicrhau bod y polisi a weithredir yn cydymffurfio gyda ARhC..

Rhagwelir y bydd modd cwblhau'r gwaith sgrinio hwn erbyn diwedd Tachwedd, 2010.

2] Yn dilyn y gwaith y sonnir amdano uchod, efallai y bydd rhai mân newidiadau yn cael eu hawgrymu i'r geiriad, yn benodol mewn perthynas â maen prawf (vi) a pharagraff 27, er mwyn sicrhau bod y geiriad yn ddigon cadarn i ddiwallu gofyniad y ARhC.

3] Mewn perthynas â sylwadau penodol ar y AC/AAS (gwrthwynebiadau 66 i 74, dywed Enfusion nad oes dim y mae angen gwneud argymhellion penodol i ddiwygio polisi yn ei gylch. Mae angen i ni gofnodi ein hymatebion i'r sylwadau yn y tabl a chyflwyno'r rhain fel atodiad i'r adroddiad AC/AAS ochr yn ochr â'r polisi.

Agrymhelliad: Bod y Pwyllgor Gwaith yn cefnogi ac yn gweithredu ar y dull uchod a hyrwyddir gan Enfusion a hynny cyn mabwysiadu'r polisi.