CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i	**Cyngor Sir**
Dyddiad	**8 Rhagfyr 2011**
Pwnc	**Polisi Tai Dros Dro – Tai Mewn Clystyrau Gwledig**
Deilydd(ion) Portffolio	**Y Comisiynydd Alex Alderidge**
Swyddog(ion) Arweiniol	**Nia Haf Davies, Rheolwr, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd**
Swyddog Cyswllt	**Bob Thomas, Arweinydd Tîm, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd**

Natur a rheswm am adrodd

I fabwysiadu Polisi Dros Dro – Tai mewn Clystyrau Gwledig fel polisi dros dro hyd at bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi cael ei fabwysiadu yn 2016.

A - Cyflwyniad / Cefndir / Materion sydd angen sylw

A.1 Cyflwynwyd adroddiad yn cyfiawnhau'r angen am Bolisi Cynllunio Dros Dro ar gyfer Tai mewn Clystyrau Gwledig yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Sgriwtini Amgylcheddol a Gwasanaethau Technegol ar 10 Mai 2011.

A.2 Dyma'r pwyntiau allweddol ddaw allan o'r fframwaith bolisi cynllunio cenedlaethol sydd rhaid rhoi sylw iddo wrth lunio polisïau ac wrth asesu ceisiadau cynllunio perthnasol

- Clustnodi clystyrau a phentrefi llai
- Cymeradwyaeth i grwpiau o dai
- Peidio creu datblygiad hirgul, cyfuno pentrefi neu greu patrwm datblygu tameidiog
- Mewnlenwi oddi mewn, a man estyniadau sensitif, i grwpiau o dai yn gallu bod yn dderbyniol
- Mae angen parhau i reoli datblygu yng nghefn gwlad
- Bod hygyrchedd i brif drefi a phentrefi gyda thrafnidiaeth gyhoeddus yn bwysig
- Angen lleihau'r angen i deithio mewn car a hyrwyddo dulliau heblaw am y car preifat
- Osgoi gormod o dai newydd mewn pentrefi gwledig

A.3 Caniatawyd cyfnod ymgynghori estynedig (gan gynnwys yr aelodau lleol) o 8 wythnos rhwng 14 Gorffennaf a 8 Medi 2011. Fe ymatebodd 28 o fudiadau / unigolion

gan wneud 74 o sylwadau unigol.

A.4 Mae Atodiad (i) i'r adroddiad hwn yn rhoi crynodeb manwl ar ffurf tabl o'r holl sylwadau wnaed ar y Polisi Dros Dro.

A.5 Fe wnaeth y Pwyllgor Sgriwtini Amgylchedd a Gwasanaethau Technegol ystyried canlyniad yr ymgynghoriad cyhoeddus yn ystod ei chyfarfod ar y 24-10-11.

B - Ystyriaethau

B.1 Fe ystyriwyd y sylwadau a dderbyniwyd ynghyd ac argymhellion y swyddogion ar y polisi drafft yn y Pwyllgor Sgriwtini ar y 24-10-11 gyda newidiadau priodol yn cael ei wneud i'r polisi.

Materion Ychwanegol yn codi o'r Pwyllgor Sgriwtini (24.10.11)

B.2 Cy nnwys Gly n Garth y n y polisi – my negwyd pry deron tros gy nnwys y clwstwr hwn oherwydd bod plotiau yn y lleoliad hwn yn rhy ddrud.

Barn y Swyddogion yw gan nad yw'r polisi ond yn ffafrio darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, ni fydd cynlluniau o'r fath yn dod i rym os yw pris y plot yn rhy ddrud. Ar hyn o bryd mae'r ardal hon yn gefn gwlad agored yn y Cynllun Lleol a'r CDU a Stopiwyd ac felly fe ddylai gwerth cyfredol y plotiau adlewyrchu'r ffaith hon. Byddai cynnwys y clwstwr hwn yn y polisi â'r potensial o gefnogi hyd at ddau dŷ fforddiadwy ar wahân yn yr ardal a hynny'n helpu tuag at greu cymuned fwy cytbwys. Byddai peidio â chynnwys y clwstwr yn y polisi yn atal y cyfle i gynnig darpariaeth o'r fath yn yr ardal.

B.3 Aily mweld â pharagraff 6.3 cy n cw blhau'r CDLl (cy fyngu gw aith datbly gu i ddarparu Tai Fforddiadw y) - mae Polisi a ch yfarwyddyd Cenedlaethol cy fredol yn cefnogi rhoi blaenoriaeth i dai fforddi adwy ar gy fer anghenion lleol mew n lleoliadau gwledig.

Rhan o broses y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) fydd gwerthuso hierarchaeth yr anheddiad cyfan a'r math o ddatblygiad y bernir ei fod yn dderbyniol o fewn yr aneddiadau hynny. Cydranddeiliaid fydd yn darparu gwybodaeth ar gyfer y broses hon, gan gynnwys aelodau, a bydd yn golygu ymgynghori cyhoeddus ar gyfnodau allweddol wrth baratoi'r CDLl ar y Cyd.

Barn y Swyddogion yw y dylai'r Polisi Dros Dro, o ystyried y Polisi Cenedlaethol cyfredol, gael ei gyfyngu i ddarparu tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol. Mae'r broses o baratoi'r CDLl ar y Cyd yn golygu adolygu'r sail tystiolaeth ac ychwanegu ati lle bo angen. Bydd y gwaith hwn yn golygu edrych ar y sail tros gael tai marchnad angen leol. Bydd y sefyllfa yn cael ei hadolygu wrth i'r CDLl ar y Cyd gael ei baratoi.

B.4 Morgais ac amod 'person lleol' – a fyddai benthy cwyr morgais y n barod i ddarparu morgais ar gyfer eiddo o'r fath.

Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r Gwasanaeth Tai mewn perthynas â chael morgais

gydag unrhyw anheddau fyddai'n dod o dan y polisi hwn. Mae Atodiad (ii) yn egluro y byddai'r Cytundeb Adran 106 arfaethedig yr un fath â'r un sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer darpariaeth fforddiadwy ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd eraill o fewn ffiniau datblygu.

Barn y Swyddogion yw y byddai'r Cytundeb Adran 106 arfaethedig yn caniatáu i anheddau gael eu darparu ac y gall dulliau ychwanegol gan y Cyngor h.y. benthyciadau pontio, ddarparu dull ychwanegol yn y dyfodol ar gyfer darparu cynigion o'r fath.

<u>Gwaith pellach yn dilyn y Pwyllgor Sgriwtini</u>

B.5 Ers yr Adroddiad Sgriwtini rydym wedi derbyn sylwadau gan Enfusion, ein Hymgynghorwyr Asesiad Cynaliadwyaeth (AC/Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS). Mewn perthynas â sylwadau ar y ddogfen AC/AAS/ARhC (Asesiad Rheoliad Cynefinoedd) eu hymateb oedd nad oes angen gwneud unrhyw waith pellach mewn perthynas â'r materion a godwyd, ac mae'r rhain wedi ei chynnwys yn y tabl yn Atodiad (i). Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i'r Polisi dros dro a adolygwyd ac mae Enfusion wedi cadarnhau na fyddai hyn yn cael effaith ar ganfyddiadau'r ddogfen AC/AAS/ARhC.

<u>Bwrdd y Comisiynwyr</u>

B.6 Yn ei chyfarfod ar y 28 Tachwedd fe wnaeth Bwrdd y Comisiynwyr gefnogi'r Polisi Dros Dro ac argymell ei fod yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor Llawn ar y 8 Rhagfyr i'w fabwysiadu fel polisi dros dro gan y Cyngor.

B.7 Mae Atodiad (iii) yr adroddiad hwn yn cynnwys copi o'r polisi a adolygwyd, tra bod Atodiad (iv) yn cynnwys copi o'r adroddiad AC/AAS/ARhC a adolygwyd. Mae'r rhain yn adlewyrchu'r newidiadau a awgrymwyd gan Swyddogion ac sy'n ymateb yn gadarnhaol i'r sylwadau a dderbyniwyd gan gydranddeiliaid a chan y Pwyllgor Sgriwtini.

B.8 Teimlir bod y fersiwn ddiwygiedig o'r Polisi yn gadarnach yn dilyn yr ymarfer ymgynghori.

C - Goblygiadau ac Effeithiau		
1	**Cyllid / Adran 151**	D/B
2	**Swyddog Cyfreithiol / Monitro**	D/B
3	**Adnoddau Dynol**	D/B
4	**Gwasanaethau Eiddo** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	D/B

C - Goblygiadau ac Effeithiau		
5	**Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu (TGCh)**	D/B
6	**Cydraddoldeb** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	Mae Asesiad Effaith Cydraddoldeb wedi ei gwblhau (gweler copi efo adroddiad Bwrdd y Comisiynwyr 28-11-11)
7	**Gwrthdlodi a Chymdeithasol** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	D/B
8	**Cyfathrebu** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	D/B
9	**Ymgynghori** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	Dim cyfnod statudol ar gyfer Polisïau Dros Dro ond cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus dros gyfnod o 8 wythnos.
10	**Economaidd**	D/B
11	**Amgylcheddol** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	Fe roddir ystyriaeth i'r effaith ar ddynodiadau statudol yn ystod y broses cais cynllunio.
12	**Trosedd ac Anrhefn** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	D/B
13	**Cytundeb Canlyniadau**	D/B

CH – Crynodeb

Yn dilyn yr ymarfer ymgynghori cyhoeddus a'r ystyriaeth gan y Pwyllgor Sgriwtini ar ddau achlysur, mae'r Polisi Cynllunio Dros Dro - Clystyrau Gwledig bellach yn barod i'w fabwysiadu fel y gellir ei ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio.

D - Argymhelliad

Fod y Cyngor Sir yn mabwysiadu Tai mewn Clystyrau Gwledig fel polisi dros dro hyd at fod y Cynllun Datblygu Lleol yn cael ei fabwysiadu yn 2016.

Enw awdur yr adroddiad: Bob Thomas ar ran y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Swydd: Arweinydd Tîm (Tai a Chymunedau) Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Dyddiad: 29-11-11

Atodiadau:
Atodiad (i) – Tabl yn Crynhoi sylwadau a dderbyniwyd ac Ymateb Swyddogion Atodiad (ii) - Eglurhad dros gael Cytundeb Adran 106 gydag Anheddau mewn Clystyrau Gwledig Atodiad (iii) – Copi Terfynol o'r Polisi Dros Dro – Tai mewn Clystyrau Gwledig Atodiad (iv) – Copi Terfynol o'r AC/AAS/Sgrinio ARhC

Papurau Cefndirol:
Bwrdd y Comisiynwyr (28-11-11) Polisi Dros Dro – Tai Mewn Clystyrau Gwledig Pwyllgor Sgriwtini Amgylchedd a Gwasanaethau Technegol (24.10.11) Polisi Cynllunio Dros Dro - Tai mewn Clystyrau Gwledig (Adborth ar yr Ymgynghori Cyhoeddus) Pwyllgor Sgriwtini Amgylchedd a Gwasanaethau Technegol (10.5.11) Polisi Cynllunio Dros Dro – Tai mewn Clystyrau Gwledig (Cyfiawnhad tros y Polisi sef paragraffau 4.6.4, 4.6.8, 9.2.22, 9.3.1 a 9.3.2 o Bolisi Cynllunio Cymru (2011) a pharagraff 4.1.2 o NCT 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig).

Atodiad (i)

Tabl o Sylwadau a Dderbyniwyd ar y
Polisi Drafft Cynllunio Dros Dro – Clystyrau Gwledig

Atodiad 1 – Sylwadau ar y Polisi Tai Dros Dro Drafft – Clystyrau Gwledig

Rhan A – Sylwadau ar y Polisi Drafft

A1) A ydych yn ystyried fod cynnwys a phwrpas y polisi cynllunio dros dro drafft yn glir a dealladwy?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/05	Defnyddio gormod o acronymau yn yr adroddiad.		**Argymhelliad:** Cytuno i gynnwys geirfa o dermau/ acronymau yn y polisi terfynol.
PT2/07	Para 10 – cyfeirio at Bolisi Dros Dro safleoedd mawr. Hefyd dryswch ynghylch p'un a yw CDLl blaenorol Ynys Môn yn cario unrhyw bwysau wrth ddelio gyda cheisiadau presennol.		Cynhwyswyd Paragraff 10 o'r cyn-Bolisi Dros Dro safleoedd mawr mewn camgymeriad yn y ddogfen ymgynghorol. Nid oes unrhyw bwysau'n cael ei roi ar y CDLl Ynys Môn wedi'i stopio (Tach 2008). **Argymhelliad:** Cynnwys paragraff cywir yn y polisi terfynol.
PT2/08	Mae'n ddryslyd ac yn ymddangos braidd yn amwys.	Dim wedi'i awgrymu.	Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/09	Para 10 – cyfeirio at Bolisi Dros Dro safleoedd mawr. Angen ei wneud yn gloir sut bydd y CDLl ar y cyd yn cael ei baratoi o'r nifer o ddogfennau polisi sydd ar gael ar hyn o bryd.	Dim wedi'i awgrymu.	Cynhwyswyd Paragraff 10 o'r cyn-Bolisi Dros Dro safleoedd mawr mewn camgymeriad yn y ddogfen ymgynghorol. Nid dim ond rowlio ymlaen bolisïau a chynigion blaenorol mae'r CDLl ar y cyd yn ei wneud. **Argymhelliad:** Cynnwys paragraff cywir

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
			yn y polisi terfynol.
PT2/10	Nid yw'n ddogfen glir ac mae paragraff 10 yn cyfeirio at geisiadau safleoedd mawr.		Cynhwyswyd Paragraff 10 o'r cyn-Bolisi Dros Dro safleoedd mawr mewn camgymeriad yn y ddogfen ymgynghorol **Argymhelliad:** Cynnwys paragraff cywir yn y polisi terfynol.
PT2/11	Cymryd 3 awr i ddarllen a deall yr holl gysyniad.	Dim wedi'i awgrymu	Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/15	Gellir defnyddio acronymau gyda thudalen yn rhoi manylion am y cyfan a ddefnyddir i bwrpas cyfeirio.		**Argymhelliad:** Cytuno i gynnwys geirfa o dermau/ acronymau yn y polisi terfynol.
PT2/22	Cefnogi pwrpas ac egwyddor y polisi yn yr ystyr ei fod yn cefnogi'r ardaloedd hynny sydd angen help i gynnal eu cymunedau. Fodd bynnag meddwl tybed pam nad yw rhai ardaloedd sy'n cydymffurfio â'r polisi heb eu cynnwys.		Mae sylwadau a wneir yng nghyswllt cwestiwn A3 isod yn amlinellu ardaloedd eraill i'w hystyried ar gyfer eu cynnwys yn y polisi. **Argymhelliad:** Sylwadau manwl isod yn ymdrin â'r mater hwn.

A2) A ddefnyddiwyd y meini prawf cywir, fel yr amlygir ym mharagraff 11, i ddynodi'r clystyrau?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/02	Meini prawf presennol yn cefnogi	Cynnwys Rhostrehwfa yn y	Ymdrinnir â'r mater hwn yn fanwl mewn

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	cynnwys Rhostrehwfa.	rhestr glystyrau.	ymateb i gwestiwn 3 isod.
PT2/03	Meini prawf presennol yn cefnogi cynnwys Rhostrehwfa.	Cynnwys Rhostrehwfa yn y rhestr glystyrau.	
PT2/04	Meini prawf presennol yn cefnogi cynnwys Rhostrehwfa.	Cynnwys Rhostrehwfa yn y rhestr glystyrau.	
PT2/07	Dylai fod yn baragraff 11 nid 12 fel ar y ffurflen sylwadau.		Newidiodd y rhifau paragraff yn y polisi ac yn anffodus ni chywirwyd hyn ar y ffurflen sylwadau. Fodd bynnag teimlo fod y cwestiwn ar y ffurflen yn galluogi pobl i gadarnhau at ba baragraff yr oedd yn cyfeirio.
PT2/09	Dylai fod yn baragraff 11 nid 12 fel ar y ffurflen sylwadau.		
PT2/10	Dylai fod yn baragraff 11 nid 12 fel ar y ffurflen sylwadau.		
PT2/11	Pryder nad oes cyfanswm mwyafswm. Angen gwneud hyn yn glir.		Mae'r polisi'n nodi'n glir y bydd lefel y datblygiad yn cael ei gyfyngu i ddwy annedd fesul clwstwr am y pum mlynedd gyntaf. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/15	Cwestiwn p'un y gellid ystyried unrhyw ddatblygiad yn Glyn Garth neu Ffordd Penclip Porthaethwy fel un fforddiadwy. Hefyd angen ystyried y ffaith fod Glyn Garth yn yr AHNE ac felly yn cwestiynu sut y dynodwyd y clystyrau		Dynodwyd y clystyrau trwy'r meini prawf yn y polisi. Os nad yw ceisiadau'n cydymffurfio ag elfen fforddiadwy'r polisi yna ni fyddent yn cael eu cefnogi. Rhaid i bob cais gydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun Lleol a'r CDLl wedi'i stopio, y mae un ohonynt yn delio â'r AHNE. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/16	Dylid dod i farn gytbwys ar bob grŵp wedi ei seilio ar bwysoliad neu sgôr meini prawf yn hytrach nag ar ie neu	Rhoi pwysoliad neu sgorio positif pan fo mwy na 5 tŷ a bodolaeth ysgol wledig ac/neu	Wrth werthuso'r hierarchaeth anheddiad cyffredinol o fewn cynllun datblygu sy'n dod allan, ymgymerir â phwysoliad neu

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	na syml.	swyddfa bost leol, ble bo mwy nag un modd cludiant ac os yw ar lwybr bws strategol.	sgorio o’r meini prawf. Byddai hyn yn cynorthwyo i ddiffinio rôl y gwahanol anheddau ac felly eu dosbarthiad yn yr hierarchaeth, sydd yn ei dro’n pennu faint o dwf y dylai’r anheddiad o bosib ei amsugno. Yn yr achos hwn, argymhellir y dylid ychwanegu categori ychwanegol o anheddiad at yr hierarchaeth bresennol o aneddiadau a defnyddio meini prawf penodol i ddynodi Clystyrau Gwledig addas. Barn Swyddogion yw na fyddai rhoi pwysoliad gwahanol i feini prawf unigol yn ychwanegu gwerth at y broses ddethol. **Argymhelliad:** Dim newid i’r polisi.
PT2/21	Dylid ystyried ardaloedd gwledig mwy na 800m oddi wrth drên neu safle bws, oherwydd y byddai’r rhai yn yr ardaloedd gwledig yn barod i deithio pellteroedd hirach.		Mae’r pellteroedd a ddefnyddir yn dod o’r ‘Canllawiau ar gyfer darparu siwrneiau ar droed’ ac mae pellteroedd hirach yn codi cwestiynau ynghylch cynaladwyedd y lleoliad. **Argymhelliad:** Nad yw’r pellter derbyniol oddi wrth gludiant cyhoeddus a chyfleusterau cymunedol yn cael ei ymestyn.

A3) A ydych yn cytuno fod y clystyrau cywir wedi eu dynodi?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/01	• Ni ragwelir problem ynghylch cyflenwad dŵr i'r clystyrau hyn. • 7 o Glystyrau wedi eu dynodi fel rhai tu allan i'r cyfleuster prif garthffosiaeth gyhoeddus. • Ni ragwelir problem ynghylch carthffosiaeth i ardaloedd blêr mae system garthffosiaeth gyhoeddus.	• Angen sicrhau bod datblygiadau yn yr ardaloedd ble nad oes carthffosiaeth gyhoeddus yn cydymffurfio â chylchlythyr 10/99.	Nodi cynnwys yr ymateb. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/02	Dylid cynnwys Rhostrehwfa oherwydd: • Mae mwy na 5 annedd yn yr ardal; • Mae ar lwybr bws; • O fewn pellter cerdded i dafarn a siop; • Patrwm datblygiad fel sgwâr neu gylch; • Nid yw'n anghysbell ac nid yw'n ffurfio datblygiad hirgul; • Gwrthodwyd cais yn ddiweddar i deulu lleol a oedd eisiau cymryd drosodd y fferm deuluol; • Datblygiad diweddar mewn clwstwr o dai.	• Cynnwys Rhostrehwfa yn y polisi.	Derbynnir bod yr ardal a awgrymir o fewn y pellter derbyniol i gludiant cyhoeddus (safle bws yn yr achos hwn) ac o fewn 1 cilomedr i gyfleusterau cymunedol. Yn yr asesiad cychwynnol, ni ddynodwyd tai o amgylch pentref Rhostrehwfa oherwydd teimlwyd nad oedd yn cydymffurfio â diffiniad o glwstwr cydlynol yn y polisi. Ymgymerwyd ag adolygiad o'r ardal a awgrymwyd ei chynnwys gan 5 o wrthwynebwyr. Yng ngoleuni'r adolygiad hwn, derbynnir fod rhan o'r ardal honno yn ffurfio clwstwr cydlynol.
PT2/03	Dylid cynnwys Rhostrehwfa oherwydd mae'n bodloni'r meini prawf:	• Cynnwys Rhostrehwfa yn y polisi.	

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	• Teuluoedd lleol eisiau dychwelyd i fyw yn yr ardal; • Ceir safle bws yn yr ardal; • Mae 2 Gapel, Tafarn a siop o fewn hanner milltir; • 7 annedd ar un ochr o'r ffordd a 6 ar y llall.		Gan yr enwir pentref cyfagos Rhostrehwfa fel anheddiad yn y Cynllun Lleol a'r CDLl wedi'i stopio, awgrymir y byddai'r clwstwr gwledig a fyddai'n destun y Polisi Dros Dro hwn yn cael ei alw'n glwstwr i'r Dwyrain o Rostrehwfa er mwyn osgoi dryswch. **Argymhelliad:** Diwygio'r polisi trwy gynnwys rhan o'r ardal y gofynnwyd amdani fel clwstwr i'r Dwyrain o Rostrehwfa.
PT2/04	Dylid cynnwys Rhostrehwfa oherwydd mae'n bodloni'r meini prawf trwy fod â: • Mwy na 5 o dai yn yr ardal; • Siop, tafarn a Chapel yn yr ardal; • O fewn 800m i safle bws.	• Cynnwys Rhostrehwfa yn y polisi.	
PT2/24	Teimlo y dylid dynodi clwstwr ychwanegol yn Rhostrehwfa oherwydd: • Gydag o leiaf 5 annedd yn ffurfio grŵp cydlynol; • Gyda chyfleusterau cymunedol fel Eglwys, tafarn a man chwarae i blant; • Cyfleusterau cludiant cyhoeddus da; • Mae patrwm y clwstwr fel sgwâr neu gylch ac nid yw'n ffurfio datblygiad hirgul neu achlysurol fel rhai clystyrau arfaethedig eraill	Cynnwys Rhostrehwfa yn y polisi.	
PT2/25	Teimlo y dylid dynodi clwstwr	Cynnwys Rhostrehwfa yn y	

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	ychwanegol yn Rhostrehwfa oherwydd: • Gydag o leiaf 5 annedd yn ffurfio grŵp cydlynol; • Gyda chyfleusterau cymunedol fel Eglwys, tafarn a man chwarae i blant; • Cyfleusterau cludiant cyhoeddus da; • Mae patrwm y clwstwr fel sgwâr neu gylch ac nid yw'n ffurfio datblygiad hirgul neu achlysurol fel rhai clystyrau arfaethedig eraill	polisi.	
PT2/11	Nid oes angen clwstwr ychwanegol rhwng Pont Rhyd y Bont a Fali oherwydd: • Mae digon o ddarpariaeth dai yn Fali; • Mae materion cludiant yn cwrdd â'r meini prawf ond bydd yn cael effaith fawr ar y ffordd i a thrwy'r pentref; • Problemau parhaus gyda charthffosiaeth; • Ddim o fewn pellter cerdded hawdd at wasanaethau.	• Dileu'r clwstwr rhwng Pont Rhyd y Bont a Fali o'r polisi.	Gan fod y polisi ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy, bydd rhaid i unrhyw gais brofi'r angen am yr annedd a byddai rhaid i'r cyfiawnhad hwn ddangos pam nad yw safleoedd amgen yn y cyffiniau'n briodol. Mae graddfa bosib y datblygiad, hyd at fwyafswm o 2 o unedau, yn golygu o bosib y bydd cynnydd bychan mewn cludiant neu anghenion carthffosiaeth. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/13	Ddim yn hapus gyda'r rhestr glystyrau	Dim wedi'i nodi.	Dynodwyd y clystyrau'n unol â'r meini

<table>
<tr><th>Cyfeirnod</th><th>Sylw a wnaed (Crynodeb)</th><th>Newid sydd ei angen (Crynodeb)</th><th>Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion</th></tr>
<tr><td></td><td>a chwestiynau sut y cawsant eu dynodi.</td><td></td><td>prawf fel yr eglurir yn yr adran ‘Dynodi’r Clystyrau’ yn y Polisi Drafft. Ni roddwyd clystyrau ychwanegol penodol ymlaen gan y gwrthwynebydd hwn.
Argymhelliad: Dim newid i’r polisi.</td></tr>
<tr><td>PT2/14</td><td>Mae llawer mwy o grwpiau ar Ynys Môn sy’n cwrdd â pharagraff 12 y meini prawf. Dylid cynnwys ‘Moranedd’ (a elwir hefyd yn Bryn y Bugail) gan ei fod yn cydymffurfio â’r meini prawf yn y polisi fel a ganlyn:
• Mae 11 annedd mewn grŵp cydlynol;
• Mae o fewn 300m i safle ble mae bws yn stopio;
• O fewn 1 cilomedr i Dafarn a neuadd gymunedol</td><td>Cynnwys Moranedd (a elwir hefyd yn Bryn y Bugail) yn y polisi.</td><td rowspan="2">Derbynnir bod y rhan o’r ardal a awgrymir yn ffurfio clwstwr cydlynol a’i fod o fewn 1 cilomedr i gyfleuster cymunedol.

Ar hyn o bryd nid yw o fewn 800m i safle bws. Fodd bynnag, darparwyd tystiolaeth gefnogol yn dangos ei fod o fewn oddeutu 300m o safle ble mae bws yn stopio. Hefyd mae ymrwymiad wedi’i lofnodi gan gwmni bws sy’n dweud, wedi ei seilio ar gydymffurfiad tebygol gyda’r canllawiau perthnasol, y byddai’n fodlon codi pobl i fyny o’r pwynt hwn.

Barn y Swyddogion yw fod angen sefydlu safle bws ffurfiol ar y pwynt hwn i fodloni’r angen i fod o fewn 800m i arhosfan bws.

Fodd bynnag, cafodd ei gadarnhau gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor nad yw’r</td></tr>
<tr><td>PT2/28</td><td>Yn teimlo y dylai ‘Bryn y Bugail’ gael ei gynnwys fel clwstwr ar sail:
• Yn 2006 ar gais blaenorol ar y clwstwr, dywedodd Swyddogion Cynllunio fod Bryn y Bugail yn glwstwr;
• Argymhellwyd cynnwys Bryn y Bugail yn y CDU fel diwygiad arfaethedig;
• Mae 27 annedd yn yr ardal yn</td><td>Cynnwys Bryn y Bugail yn y polisi.</td></tr>
</table>

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	ffurfio clwstwr cydlynol; • Mae llwybr bws o fewn 500m, yn ogystal â chapel, canolfan gymuned a thafarn i gyd o fewn 1 cilomedr.		llwybr bws yma (rhif 51) yn caniatáu mynediad i ganolfan gwaith erbyn 9am. Mae hyn hefyd yn un o anghenion y polisi. O'r herwydd, hyn nid yw'r clwstwr arfaethedig yn bodloni'r meini prawf o fewn y polisi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/15	Ni ellir cytuno mewn gwirionedd, gan y gallai plotiau yng Nglyn Garth fod yn rhy ddrud.	Dim wedi'i nodi.	Gweler yr ymateb i PT2/15 uchod
PT2/16	Dylid dynodi clwstwr ychwanegol i'r Gogledd o Landdaniel oherwydd: • Cynnwys 10 annedd gyda 2 annedd o boptu'r briffordd gyhoeddus; • Y briffordd wedi'i lledu yn y lleoliad hwn ac mae o fewn 30 m.y.a.; • O fewn pellter cerdded i'r ysgol leol a'r swyddfa bost; • O fewn 300m i safle bws; • Wedi ei leoli ar lwybr bws strategol a llwybr cenedlaethol 8 sustrans.	Ychwanegu clwstwr ychwanegol i'r Gogledd o Landdaniel.	Derbynnir bod yr ardal a awgrymir i'w chynnwys o fewn 800m i safle bws ac o fewn 1 cilomedr i gyfleuster cymunedol. Fodd bynnag nid yw ffurf linol y grŵp o anheddau yn y lleoliad hwn yn bodloni gofyniad clwstwr cydlynol y polisi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/17	Cefnogi cynnwys y clwstwr i'r Gorllewin o Lynfaes gan fod clwstwr clir yn y lleoliad hwn.	Dim.	Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad dros gynnwys y clwstwr hwn. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/18	Mae nifer o glystyrau mewn mannau	Cynnwys polisi seiliedig ar feini	Heb ragfarn gofynnwyd am ganllawiau

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	eraill ar yr Ynys a fyddai'n fwy addas ar gyfer datblygu. Dylid cael diffiniad terfynol (fel CDU Sir Ddinbych) ac yna gellid ystyried pob clwstwr ar yr ynys. Yn teimlo fod y clwstwr ym Mryngollen Llannerch-y-medd yn hollol amhriodol.	prawf yn hytrach na rhestr glystyrau benodol.	gan Lywodraeth Cymru (LlCC ar y pryd) yng nghyswllt y Polisi Dros Dro hwn. Dywedwyd y byddai cynhyrchu canllawiau ar sail clystyrau 'dienw' neu heb eu dynodi fel petai'n tanseilio gwerth y polisi hwn ac yn dal i adael materion yn agored i'w dehongli. Yng ngoleuni hynny ni theimlir ei fod yn briodol dim ond cael Polisi Interim seiliedig ar feini prawf. Ystyrir bod y dull hwn yn gyson â'r cyngor a geir ym mhara 4.1.2 of TAN 6: "Mewn ardaloedd gwledig, yn enwedig lle mae cyfyngiadau amgylcheddol neu ystyriaethau cymdeithasol neu ddiwylliannol, mae'n bosibl y bydd awdurdodau cynllunio am roi blaenoriaeth i dai fforddiadwy er mwyn diwallu anghenion lleol. Gallant wneud hyn drwy glustnodi'r clystyrau a'r pentrefi llai hynny lle bydd datblygu tai yn y dyfodol yn gyfyngedig i'r categori hwn." **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/19	Rhoi canllawiau manwl yng nghyswllt 11 o'r clystyrau arfaethedig ynglŷn â mannau carthffosiaeth a'r angen i		Nodi cynnwys yr ymateb yn enwedig yng nghyswllt clystyrau unigol a rhoddir sylw haeddiannol i unrhyw geisiadau a

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	ymchwilio i unrhyw risg llifogydd posib. Hefyd dylai bob safle dalu sylw haeddiannol i liniaru dŵr wyneb trwy ddefnyddio systemau draenio cynaliadwy a dim datblygiad o fewn 4m i gwrs dŵr.		all ddod gerbron dan y polisi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/20	Yn hytrach na defnyddio eiddo presennol i ddynodi'r cyfleoedd datblygu cyfyngedig, byddai felly'n well dynodi ffiniau penodol ar gyfer datblygu ym mhob clwstwr.		Golyga maint y clystyrau hyn, ynghyd â graddfa ddisgwyliedig y datblygiad o hyd at 2 annedd, mai amlygu eiddo addas yw'r dull dewisol o ddynodi. Nid yw ardaloedd a ddynodir dan bolisi 50 y Cynllun Lleol a pholisi HP5 y CDLl wedi'i stopio, yn cynnwys ffiniau datblygu ac mae'r rhain yn glystyrau mwy. Gwrthodwyd ymdrechion blaenorol gan yr Awdurdod Lleol i gyflwyno ffiniau datblygu llac a oedd yn ymgorffori 'tir gwyn'. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/21	Mae Cyngor Cymuned Aberffraw yn teimlo y dylid cynnwys Dothan, Tŷ Croes a Soar oherwydd: • Mae capeli yn y ddwy ardal; • Mae cymuned naturiol glos yn yr ardaloedd; • Mae diffyg cyfleoedd i deuluoedd lleol sefydlu cartrefi yn eu	Cynnwys Dothan, Tŷ Croes a Soar yn y polisi.	**Dothan** – Awgrymwyd cynnwys dwy ran o Dothan sef croesffordd Dothan a grŵp o amgylch Capel Dothan. Yn y ddau achos, tra'u bod o fewn 1 cilomedr i gyfleuster cymunedol maent fwy na 800m o safle bws. Hefyd nid yw'r naill achos na'r llall yn bodloni gofyniad

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	cymunedau; • Datgelodd asesiad anghenion tai diweddar yn ardal Aberffraw yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.		clwstwr cydlynol. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi. **Tŷ Croes** – Y mae'r safle o fewn 1km i gyfleuster cymunedol ac o fewn 800m i arosfan cludiant cyhoeddus. Cytunir fod clwstwr o dai ger yr hen dafarn 'Queen's Head' yn ffurfio clwstwr dealladwy. **Argymhelliad:** Diwygio'r polisi trwy gynnwys Ty Croes fel clwstwr. **Soar** – Derbynnir ei fod yn ffurfio clwstwr cydlynol, ei fod o fewn 1 cilomedr i gyfleuster cymunedol ac o fewn 800m i lwybr sustrans. **Argymhelliad:** Diwygio'r polisi trwy gynnwys Soar fel clwstwr.
PT2/22	Teimlo y dylid cynnwys Trefdraeth oherwydd: • Mae'n unol â meini prawf y polisïau; • Yn cynnwys 8 annedd; • O fewn pellter cerdded i Fethel sydd â siop a darpariaeth cludiant cyhoeddus; • Mae'r ysgol gynradd leol hefyd yn agos.	Cynnwys Trefdraeth yn y polisi.	Derbynnir bod yr ardal a awgrymir o fewn 1 cilomedr i gyfleusterau cymunedol ac o fewn 800m i llwybr sustrans. Fodd bynnag ym marn y Swyddogion nid yw'n ffurfio clwstwr cydlynol fel y'i diffinnir yn y polisi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	Hefyd mae angen cefnogi teuluoedd lleol er mwyn cryfhau'r iaith Gymraeg yn y gymuned.		
PT2/23	Dylid cynnwys clwstwr ar ymyl Brynsiencyn o amgylch anheddau Pengroes, Whitehall a Llys Llewelyn gan fod yr ardal hon yn cwrdd â'r meini prawf a argymhellir.	Cynnwys clwstwr ychwanegol i'r Dwyrain o Frynsiencyn yn y polisi.	Mae'r 5 annedd a gynigir fel y grŵp hwn yn achlysurol o ran natur ac nid ydynt ym marn y swyddogion yn ffurfio clwstwr cydlynol. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/26	Dylai ardal Llaneilian gynnwys Stad Cae Ficer gan ei bod yn cydymffurfio'n llawn â'r meini prawf arfaethedig.	Cynnwys clwstwr ychwanegol o amgylch stad Cae Ficer yn y polisi.	Derbynnir bod yr ardal a awgrymir i'w chynnwys o fewn 800m i safle bws ac o fewn 1 cilomedr i gyfleuster cymunedol. Fodd bynnag, cafodd ei gadarnhau gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor nad yw'r llwybr bws yma (rhif 31) yn caniatáu mynediad i ganolfan gwaith erbyn 9am. Hefyd ym marn Swyddogion nid yw'n ffurfio clwstwr cydlynol fel y'i diffinnir yn y polisi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/27	Teimlo y dylid cynnwys Llechgynfarwydd yn y polisi gan fod 5 annedd yn yr ardal. Hefyd perchennog tir yn bwriadu rhoi plot i'w ŵyr ddatblygu ei fusnes garddio tirwedd.	Cynnwys Llechgynfarwydd yn y polisi.	Mae'r anheddau a gynigir fel y grŵp hwn yn achlysurol o ran natur ac nid oes digon o unedau ym marn swyddogion yn y groesffordd ganolog i ffurfio clwstwr cydlynol. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.

A4) A ydych yn cytuno gyda'r diffiniad o grŵp cydlynol fel yr eglurir ym mharagraff 12?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/02	Teimlo fod Rhostrehwfa'n bodloni'r diffiniad hwn.		Gweler y sylw yng nghyswllt clwstwr Rhostrehwfa yng nghwestiwn 3 uchod.
PT2/04	Teimlo fod Rhostrehwfa'n bodloni'r diffiniad hwn.		
PT2/07	Dylai ddarllen paragraff 12 nid 13 ar y ffurflen sylwadau		Newidiodd y rhifau paragraff yn y polisi ac yn anffodus ni chywirwyd hyn ar y ffurflen sylwadau. Fodd bynnag teimlo fod y cwestiwn ar y ffurflen yn galluogi pobl i gadarnhau at ba baragraff yr oedd yn cyfeirio.
PT2/08	Mae'n glir ond nid ym mharagraff 13.		
PT2/09	Mae'n glir ond y rhif paragraff yw 12 nid13.		
PT2/10	Mae'n glir ond y rhif paragraff yw 12 nid 13.		
PT2/16	Mae'r hierarchaeth anheddiad presennol yn y cynllun datblygu presennol yn dynodi aneddiadau ar ffurf linol; yn wir mae'r clwstwr arfaethedig rhwng Fali a Bont Rhyd y Bont yn un clwstwr o'r fath. Mae PCC yn cefnogi plotiau mewn lenwi o fewn y fath grwpiau o dai ac mae hyn yn debygol o gael llai o effaith ar amwynderau ardal. I fod yn gywir,		Mae'r clwstwr arfaethedig rhwng Pont Rhyd y Bont a Fali yn cynnwys 2 ardal a rennir gan ffyrdd, y mae eiddo ychwanegol wedi ei adeiladu ar eu hyd. Mae hyn yn wahanol i'r clystyrau arfaethedig ar ffurf linol sydd ond yn cynnwys llinell sengl o anheddau ar hyd un ochr o'r ffordd, y tybir sy'n ddatblygiad hirgul. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
	dylid gadael ystyriaeth ar gyfer effaith datblygiad i'w asesu fel rhan o'r broses rheoli datblygiad.		

A5) A oes unrhyw faterion eraill yr hoffech eu codi yng nghyswllt y drafft Bolisi Interim?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/02	Dynodir Rhostrehwfa ym mholisi 50 y Cynllun Lleol a oedd yn caniatáu datblygiadau eithriadol unwaith ac am byth tu allan i ffiniau datblygu swyddogol.		Roedd polisi 50 y Cynllun Lleol yn caniatáu ceisiadau annedd unigol ar yr amod bod y safle arfaethedig o fewn neu'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan sydd wedi'i ddatblygu'n bresennol yn yr anheddiad. Nid oedd aneddiadau dan y polisi hwn â ffin ddatblygu wedi'i dynodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/05	Ni fydd Cyngor Cymuned (Pentraeth) yn gwneud sylwadau gan fod yr amser a ganiateir yn rhy fyr.		Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/07	Pryder ynghylch y pwysau a roddir tuag at y cyn-CDLl Ynys Môn yn enwedig y Safleoedd Ymgeisiol a roddwyd gerbron yn Niwbwrch. Codir nifer o feysydd pryder yng nghyswllt Safleoedd Ymgeisiol Niwbwrch.		Ymddengys fod peth dryswch ynghylch y polisi hwn a'r Safleoedd Ymgeisiol a gyflwynwyd yn Niwbwrch fel rhan o CDLl Ynys Môn (Tach 2008). Bydd y UPCC yn ysgrifennu at yr unigolion hyn

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/08	Yng nghyswllt Safleoedd Ymgeisiol yn Niwbwrch, codi materion yn erbyn eu datblygu.		yn egluro'r sefyllfa yng nghyswllt y Polisi Dros Dro, y CDLl ar y cyd a'r newidiadau yn y Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol ar gyfer y cynllun sy'n cael ei baratoi nawr. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/09	Yng nghyswllt Safleoedd Ymgeisiol yn Niwbwrch, codi materion yn erbyn eu datblygu.		
PT2/10	Yng nghyswllt Safleoedd Ymgeisiol yn Niwbwrch, codi materion yn erbyn eu datblygu.		
PT2/14	Paragraff 14 – nid yw'n cymryd i ystyriaeth unigolyn sy'n dychwelyd, ac sydd wedi byw mewn ardal, nes iddo adael ar gyfer cael gwaith.		Dywed y geiriad presennol ym mharagraff 14 mai dim ond un o'r ddau faen prawf sydd angen ei fodloni. Mae'r ail yn cyfeirio at rywun sydd wedi treulio 5 mlynedd barhaus neu fwy ar ryw adeg yn y gorffennol. Mae hyn yn bodloni'r mater a godir yma. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/14	Paragraff 17 – Mae darpariaeth y fath dai [fforddiadwy] yn y cefn gwlad ar sail (efallai) incwm isel ac efallai anghenion meddygol penodol yn ymddangos yn amhriodol.		Mae'r hierarchaeth anheddiad presennol fel y'i dynodir yn y CDLl wedi'i stopio yn darparu cyfleoedd ar gyfer tai marchnad agored mewn 95 o wahanol aneddiadau ar yr Ynys. Yn ychwanegol at hyn mae polisi cefnogol ar gyfer addasu adeiladau allanol addas drwy'r sir i ddefnydd preswyl.
PT2/14	Mae'r Polisi Drafft hwn i weld yn hynod wahaniaethol, yn pwyso'n drwm yn erbyn aelodau o'r cyhoedd, a rhoi ffafrau a hawliau i grŵp penodol.		
PT2/18	Ni ddylid ei gyfyngu i dai fforddiadwy'n		

<table>
<tr><th>Cyfeirnod</th><th>Sylw a wnaed (Crynodeb)</th><th>Newid sydd ei angen (Crynodeb)</th><th>Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion</th></tr>
<tr><td></td><td>unig. Bydd cost prynu ac adeiladu yn ei wneud yn anfforddiadwy ac yn golygu mai dim ond pan fo plotiau'n cael eu rhoi gan aelod o'r teulu y dônt yn fforddiadwy. Mae cyfyngu'r polisi yn y ffordd yma'n ei wneud yn gwbl aneffeithiol ac yn dwyn oddi ar y rheini nad ydynt mewn angen fforddiadwy yr hawl i brynu plot ac adeiladu yn eu cymuned eu hunain</td><td></td><td rowspan="4">Dywed Paragraff 9.2.22 of Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 4 Chwef 2011 wrth gyfeirio at grwpiau unig o anheddau yn y cefn gwlad y gall "…llenwi bylchau bach i mewn yn sensitif, neu estyniadau bychain i'r fath grwpiau, yn enwedig ar gyfer tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol, fod yn dderbyniol…".

Oherwydd graddfa a lleoliad y clystyrau a ddynodir yn y polisi hwn, teimlir mai dim ond tai fforddiadwy i gwrdd ag angen y gymuned leol sy'n briodol. Hefyd mae'r lefel datblygiad a ddisgwylir dan y polisi'n golygu fod ei gyfyngu i dai fforddiadwy yn sicrhau cymuned fwy cytbwys. Mae'r dull hwn yn gyson â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol, e.e. paragraff 4.1.2 TAN 6

Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.</td></tr>
<tr><td>PT2/24</td><td>Cytuno y dylai'r polisi hwyluso anheddau newydd i ddiwallu anghenion tai pobl leol ond ddim yn credu y dylid gosod cyfyngiadau tai fforddiadwy ar y datblygiadau hyn.</td><td></td></tr>
<tr><td>PT2/25</td><td>Cytuno y dylai'r polisi hwyluso anheddau newydd i ddiwallu anghenion tai pobl leol ond ddim yn credu y dylid gosod cyfyngiadau tai fforddiadwy ar y datblygiadau hyn.</td><td></td></tr>
<tr><td>PT2/28</td><td>Tra'n cefnogi darpariaeth tai fforddiadwy teimlo y dylai'r cynllun hefyd ganiatáu i ymgeiswyr eraill allu cael caniatâd cynllunio yn y clystyrau hyn.</td><td></td></tr>
<tr><td>PT2/15</td><td>Pwysig glynu wrth y canllawiau os a phryd y derbynnir ceisiadau.</td><td></td><td>Hyn wedi'i nodi.
Argymhelliad: Dim newid i'r polisi.</td></tr>
</table>

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/17	Cefnogi'r polisi yn yr ystyr y bydd yn helpu cynnal cymunedau hyfyw a chynaliadwy trwy ganiatáu i deuluoedd lleol aros yn eu cymuned leol.		Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/20	Awgrymu newidiadau bychain i'r geiriad mewn rhannau o'r ddogfen i bwrpas eglurder. Awgrymu poeth geiriad ychwanegol i sicrhau fod y polisi'n cydymffurfio â Strategaeth Tai'r Cyngor		Cytuno mewn egwyddor ond angen cydgysylltu â'r gwasanaeth tai ynghylch yr union eiriau amgen ar gyfer y polisi, a fyddai'n cydymffurfio â Strategaeth Tai'r Cyngor. Cadarnhau nad yw'r diwygiadau a awgrymir yn newid trawiad/ ystyr y Polisi Interim. **Argymhelliad:** Bod y UPCC yn trafod y newid manwl gyda'r Gwasanaeth Tai i sicrhau cydymffurfiad â'r Strategaeth Dai.

Rhan B – Sylwadau ar y Ddogfen Sgrinio AC/AAS/ARhC

B1) A ydych yn cytuno gyda phrif ganfyddiadau'r AC/AAS?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/06	Mae'r asesiad wedi dynodi sensitifrwydd arbennig llawer o Ynys Môn yng nghyswllt tirwedd	Teimlo fod cyfiawnhad i gryfhau ymhellach bwynt bwled 5 y polisi i gynnwys ymgorffori dyluniad brodorol ble bo'n bosib.	Mae polisïau dylunio manwl y Cynllun Lleol a'r CDLl wedi'i stopio yn cyfeirio at y mater hwn. I bwrpas eglurder, cytuno i ddiwygio'r polisi yn unol â'r awgrym hwn. **Argymhelliad:** Diwygio pwynt bwled 5 y polisi trwy gyfeirio at ddyluniad brodorol presennol.
PT2/22	Cytuno gyda'r 5 phrif ganfyddiad		Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.

B2) A ydych yn cytuno gyda Chrynodeb Sgrinio ARhC?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/06	Para 5.7 – wedi disgwyl crynodeb byr yn egluro pam fod safleoedd wedi eu 'sgrinio allan' o'r asesiad ar y cam hwn.		Yn unol â'r arfer cyfredol, mae'r HRA yn canolbwyntio ar sgrinio yn y safleoedd Ewropeaidd hynny lle mae yna bosibilrwydd o effaith arwyddocaol. Mae'r holl safleoedd Ewropeaidd i bob pwrpas wedi'u 'sgrinio allan' o'r broses,

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
			ond nid yw’n angenrheidiol nac y chwaith yn ymarferol i egluro paham y cafodd safleoedd o’r fath eu heithrio. **Argymhelliad**: Dim newid i’r polisi nac i’r adroddiad HRA.
PT2/06	Para 5.14 & 5.15 – Mae angen monitro’n agos effeithio ‘mewn cyfuniad’ y polisi hwn gyda chynlluniau a pholisïau eraill a chadw’r polisi dan adolygiad	Bydd unrhyw ARhC sydd ei angen o’r Polisi Dros Dro safleoedd mawr neu ddatblygiadau sylweddol eraill angen ystyried yn llawn oblygiadau datblygiad hwn o’r polisi Clystyrau Gwledig.	Mae’r holl ganiatâd tai yn cael eu monitro gan y UPCC. Yn sicrhau y bydd yn bosib tracio datblygiadau sy’n cael caniatâd dan y polisi hwn. **Argymhelliad:** Sefydlu system fonitro benodol i’r clystyrau hyn.
PT2/11	Rhy gymhleth i wneud sylwadau arno	Angen ei symleiddio.	Hyn wedi’i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i’r polisi.

B3) A oes unrhyw faterion eraill yr hoffech eu codi yng nghyswllt y Ddogfen Sgrinio AC/AAS/ARhC?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/06	Paragraff 2.5 & 2.6 – gan ei bod yn ymddangos mai dim ond un ‘dull amgen rhesymol’ sydd, yn yr achos yma byddent yn disgwyl gwneud asesiad o’r dull ‘gwneud dim’	Oherwydd graddfa’r cynigion a ragwelir dan y polisi hwn, ni ddylai hyn gael ei weld fel rhywbeth sy’n tanseilio’r asesiad yn sylweddol.	Nid ydym yn credu bod ‘peidio paratoi polisi dros dro’ yn ddewis arall sy’n ymarferol gan na fyddai’n bosibl hyrwyddo tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol, ac fe fyddai, felly, yn groes i bolisi cenedlaethol. **Argymhelliad**: Nodwyd, ond nid oes

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
			angen gwerthusiad yn unol â'r sylw uchod.
PT2/06	Nodi nad oes elfen monitri ac y bydd hyn yn cael ei gynnwys gan waith AC/AAS i'r dyfodol ar y CDLl ar y cyd.	Teimlo fod rhyw fath o gofnod yn cael ei gadw o'r nifer o ganiatadau a roddir mewn aneddiadau gwledig i hysbysu'n well asesiad gwaelodlin i'r dyfodol.	Mae'r holl ganiatâd tai yn cael eu monitro gan y UPCC. Yn sicrhau y bydd yn bosib tracio datblygiadau sy'n cael caniatâd dan y polisi hwn.. **Argymhelliad:** Sefydlu system fonitro benodol i'r clystyrau hyn.
PT2/07	Amlygu materion posib petai Safleoedd Ymgeisiol a roddwyd gerbron ar gyfer Niwbwrch yn cael eu gweithredu.	Dim wedi'i nodi.	Ymddengys fod peth dryswch ynghylch y polisi hwn a'r Safleoedd Ymgeisiol a gyflwynwyd yn Niwbwrch fel rhan o CDLl Ynys Môn (Tach 2008). Bydd y UPCC yn ysgrifennu at yr unigolion hyn yn egluro'r sefyllfa yng nghyswllt y Polisi Interim, y CDLl ar y cyd a'r newidiadau yn y Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol ar gyfer y cynllun sy'n dod allan. **Argymhelliad:** Dim newid i'r cynllun.
PT2/09	Sylwadau ynghylch effaith datblygiad ar rai Safleoedd Ymgeisiol arfaethedig yn Niwbwrch.		
PT2/10	Sylwadau ynghylch effaith datblygiad ar rai Safleoedd Ymgeisiol arfaethedig yn Niwbwrch.		
PT2/11	Rhy gymhleth	Byddai fersiwn gryno symlach yn fwy defnyddiol.	Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/19	Amlygu'r prif bolisïau a strategaethau Cenedlaethol a Rhanbarthol y dylid eu hystyried parthed dŵr a risg llifogydd	Dylid ymgorffori'r rhain yn y ddogfen Gwerthusiad Cynaladwyedd.	Mae polisïau a strategaethau perthnasol ar gyfer yr holl destunau amgylcheddol yn cael eu hystyried yn yr adroddiad sgopio SA i'r CDLl trosfwaol sydd wedi rhoi siâp i'r Fframwaith SA Dros Dro. Er hynny mae yna gyfeiriadau at bolisi perthnasol yn y tablau gwerthuso yn yr

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
			atodiad. **Argymhelliad**: Dim newid i'r polisi nac i'r ddogfen SA.

PT2/12 – dim ond wedi cwblhau'r blychau tic perthnasol heb ychwanegu sylwadau.

Cyfeirnod	Sylwadau gan
PT2/01	Dŵr Cymru / Welsh Water
PT2/02	Preswylydd Gwynedd
PT2/03	Preswylydd Ynys Môn
PT2/04	Preswylydd Ynys Môn
PT2/05	Cyngor Cymuned Pentraeth
PT2/06	Cyngor Cefn Gwlad Cymru
PT2/07	Preswylydd Ynys Môn
PT2/08	Preswylydd Ynys Môn
PT2/09	Preswylydd Ynys Môn
PT2/10	Preswylydd Ynys Môn
PT2/11	Cyngor Cymuned Fali
PT2/12	Cyngor Cymuned Llanfaethlu
PT2/13	Cyngor Cymuned Rhosyr
PT2/14	Preswylydd Ynys Môn.

Cyfeirnod	Sylwadau gan
PT2/15	Cyngor Cymuned Cwm Cadnant
PT2/16	Preswylydd Ynys Môn
PT2/17	Preswylydd Ynys Môn
PT2/18	Owen Devenport Ltd.
PT2/19	Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru
PT2/20	Gwasanaeth Tai Ynys Môn
PT2/21	Cyngor Cymuned Aberffraw
PT2/22	Preswylydd Ynys Môn
PT2/23	Williams & Goodwin
PT2/24	Preswylydd Ynys Môn
PT2/25	Preswylydd Ynys Môn
PT2/26	Preswylydd Ynys Môn
PT2/27	Ieuan Wyn Jones AC
PT2/28	Preswylydd Ynys Môn

ATODIAD (ii)

Eglurhad dros gael Cy tundeb Adran 106 gy dag Anheddau me wn Cly styrau Gwledig

Bydd y Cytundeb Adran 106 arfaethedig ar anheddau a ganiateir o dan y Polisi Cynllunio Dros Dro Clystyrau Gwledig yr un â'r polisi sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer unedau fforddiadwy ar safleoedd dynodedig neu safleoedd annisgwyl o fewn ffiniau datblygu.

Ar gyfer ailwerthu uned o'r fath yn y dyfodol fe fydd yna darged bod yr annedd yn cael ei marchnata ar 30% islaw gwerth y farchnad agored ar gyfer cynlluniau datblygwyr preifat neu 20% ar gyfer plotiau hunanadeiladu.

Pe bai cyfnod ac ymgyrch farchnata foddhaol yn nodi nad oes yna unrhyw alw am annedd fforddiadwy yn y clwstwr hwn yn y dyfodol yna gellir gwerthu'r eiddo ar y farchnad agored. Mewn achosion o'r fath bydd y gwahaniaeth mewn gwerth rhwng y gwerth fforddiadwy a'r gwerth ar y farchnad agored (h.y. 20%) yn cael ei dalu i gronfa tai fforddiadwy'r Cyngor fydd yn ei thro yn cael ei defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy ychwanegol mewn ardaloedd lle mae angen.

Mae'r Cyngor ar y cyd gyda Chyngor Gwynedd yn y broses o sefydlu cofrestr 'Tai Teg' a gwefan o bobl sydd angen tai fforddiadwy. Fe ddylai hyn sicrhau bod yna restr o bobl sy'n bodloni gofynion y Cyngor o safbwynt bod angen ty fforddiadwy ac felly yn gymwys i fod yn ddeiliaid unrhyw dai fforddiadwy ddaw ar gael yn yr ardal.

Yn gyffredinol, gwelwyd darparwyr morgais yn tynnu allan o gynlluniau lle ceir cytundebau Adran 106 ond mae Cytundeb Adran 106 diwygiedig y Cyngor yn dderbyniol gan rai darparwyr morgeisi. Fodd bynnag, ar gyfer plotiau hunanadeiladu, yn y mwyafrif o achosion, ni fydd y morgais ar gael ond pan fo'r datblygiad wedi cyrraedd uchder y to.

Mae'r Cyngor yn y broses o dreialu prosiect benthyciad pontio lle byddai'r Cyngor yn darparu benthyciad hyd nes y bo'r ymgeiswyr yn gallu sicrhau morgais. Mae'r cynllun yn cael ei dreialu lle mae'r Cyngor yn cynnig ei blotiau ei hun ar werth gyda'r bwriad o'i ymestyn wedi hynny i hunanadeiladwyr eraill pan fydd wedi'i sefydlu'n llwyddiannus. Fe allai hwn fod yn un ffordd o helpu pobl i weithredu ar unrhyw ganiatâd a roddir o dan y polisi Clystyrau Gwledig.

ATODIAD (iii)

Cyngor Sir Ynys Môn ● The Isle of Anglesey County Council

Ynys Môn

Anglesey

Polisi Cynllunio Dros Dro Drafft:

Tai mewn Clystyrau Gwledig

Mabwysiadwyd gan
Cyngor Sir Ynys Môn
Rhagfyr 2011

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

<u>Polisi Cynllunio Dros Dro – Tai Newydd mewn Clystyrau Gwledig</u>

Cefndir

1. Bwriad y Polisi Cynllunio Dros Dro pan gaiff ei fabwysiadu fydd hyrwyddo datblygiadau tai newydd ar safleoedd priodol mewn grwpiau cydnabyddedig a fydd yn cyfrannu at gefnogi a chynnal cymunedau bywiog a chynaliadwy.

2. Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6, mae'r polisi yn hyrwyddo tai newydd a fydd yn cyfrannu i gwrdd ag angen lleol cydnabyddedig am dai fforddiadwy. Bydd hyn yn gymorth i ddadwneud yr anghydbwysedd yn y farchnad tai lleol. Nid yw'r Polisi'n hyrwyddo tai marchnad agored.

3. Mae'r patrwm datblygu hanesyddol ar yr Ynys wedi creu trefi a phentrefi o wahanol faint yn ogystal â nifer fawr o grwpiau o dai a thai unigol sydd wedi cael eu gwasgaru ar hyd a lled yr ardal. Mae'r Cyngor dros y blynyddoedd wedi bod yn awyddus i sicrhau bod datblygiad newydd yn cyfrannu i gefnogi a chynnal cymunedau byw a chynaliadwy, ac i gwrdd â'r anghenion am dai newydd.

4. Mae Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol (a gafodd ei stopio) (2005) yn hyrwyddo tai newydd mewn nifer o aneddleoedd sy'n cael eu hadnabod yn hierarchaeth aneddleoedd y ddau Gynllun yma. Mae gwleidyddion a thrigolion yn dymuno gweld polisi amgen gan nad ydynt yn credu fod y polisïau sydd yn y Cynlluniau hyn yn cwrdd ag anghenion y cymunedau mwy gwledig sydd ar yr Ynys yn ddigonol.

5. Mae'n angenrheidiol bod yna gyflenwad o 5 mlynedd o dir ar gyfer tai ar gael bob amser. Mae'r Cyngor yn cydweithio gyda Chyngor Gwynedd i lunio Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fydd yn golygu adolygu polisïau tai a dynodi mwy o dir ar gyfer tai a fydd yn rhoi hwb yn y tymor byr, canolig a hir i'r cyflenwad o dir ar gyfer tai. Fodd bynnag, ni ragwelir y bydd yna gyflenwad digonol o dir ar gyfer tai rhwng rŵan a phryd caiff y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ei fabwysiadu. Mae'r Cyngor eisoes wedi mabwysiadu Polisi Cynllunio Dros Dro ar gyfer adeiladu tai marchnad agored, gydag elfen o dai fforddiadwy, ar safleoedd mawr yn neu wrth ymyl Amlwch, Caergybi a Llangefni er mwyn roi hwb rwan i'r cyflenwad o dir ar gyfer tai.

6. Fe gomisiynwyd ymgynghorydd i edrych ar sut y gallai polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd arfaethedig hwyluso tai newydd mewn ardaloedd gwledig, ac i roi arweiniad ar yr angen am bolisi cynllunio dros dro hyd nes byddai'r CDLl ar y Cyd yn ddigon aeddfed neu wedi cael ei fabwysiadu. Daeth yr ymgynghorydd i'r casgliad bod sail i lunio polisi cynllunio dros dro yn Ynys Môn oherwydd:

   - Na chaiff y CDLl ar y Cyd ei fabwysiadu tan 2016;

- Bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn dal i ddisgwyl i awdurdodau cynllunio lleol hwyluso mwy o dai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol;
- Bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn gweld fod gan grwpiau o dai yng nghefn gwlad rôl i chwarae i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy a thrwy hynny gefnogi a chynnal cymunedau cynaliadwy;
- Nad oedd y polisïau yn y Cynllun Lleol a'r Cynllun Datblygu Unedol ar ben eu hunain yn mynd i gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal yn ddigonol

7. Gall y polisi cynllunio dros dro ychwanegol yma ategu rhywfaint at y fframwaith polisi cynllunio cyfredol a fyddai'n galluogi'r Cyngor i gwrdd â'r gofyniad statudol iddo ddarparu cyflenwad 5 mlynedd parhaus o dir ar gyfer tai newydd. Mae'n bwysig bod datblygiad yn digwydd yn drefnus ac nid yn cael ei adael i benderfyniadau unigol. Byddai methiant i wneud hynny'n gallu arwain at strategaeth ddatblygu anghyson ac ysbeidiol a fyddai'n tanseilio fframweithiau datblygu presennol. Oni bai bod y Cyngor yn cymryd cam rhagweithiol i lunio polisi cynllunio dros dro ynglŷn â lleoliad datblygiad newydd mewn ardaloedd gwledig yn ystod y cyfnod hyd nes caiff y CDLl ar y Cyd ei fabwysiadu yna byddai'r pwysau am ddatblygiad yn parhau ar ffurf 'ad hoc' ar safleoedd sydd o bosib yn anaddas.

8. Er na fydd y Polisi Cynllunio Dros Dro pan gaiff ei fabwysiadu'n ffurfiol yn rhan o'r 'cynllun datblygu' statudol, fe fydd yn ystyriaeth cynllunio o bwys y gellir rhoi pwyslais arni wrth ystyried ceisiadau cynllunio perthnasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4 Chwefror 2011) yn dweud bod rhaid rhoi ystyriaeth lawn i bolisi cynllunio cenedlaethol wrth lunio polisi (paragraff 1.1.4).

9. Dyma'r pwyntiau allweddol ddaw allan o'r fframwaith polisi cynllunio cenedlaethol y mae'n rhaid rhoi sylw iddo wrth lunio polisiau ac wrth asesu ceisiadau cynllunio perthnasol

   - Clustnodi clystyrau a phentrefi llai
   - Cymeradwyaeth i grwpiau o dai
   - Peidio creu datblygiad rhubanaidd, cyfuno pentrefi neu greu batrwm datblygu tameidiog
   - Gall mewnlenwi o fewn grwpiau o dai fod yn dderbyniol, a mân-estyniadau sensitif.
   - Mae angen parhau i reoli datblygu yng nghefn gwlad
   - Bod hygyrchedd i brif drefi a phentrefi gyda thrafnidiaeth gyhoeddus yn bwysig
   - Angen lleihau'r angen i deithio mewn car a hyrwyddo dulliau eraill o deithio
   - Osgoi gormod o dai newydd mewn pentrefi gwledig

Polisi Cynllunio Dros Dro Drafft – Tai Newydd mewn Clystyrau Gwledig

10. 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 am dai fforddiadwy i gwrdd ag angen cymunedol lleol ar gyfer anheddau unigol mewn Clystyrau Gwledig a nodwyd.

PT2: Tai Newydd mewn Clystyrau Gwledig

O fewn clystyrau gwledig a nodwyd, bydd anheddau newydd i gwrdd â'r angen yn y gymuned am dai fforddiadwy yn cael eu caniatáu, yn amodol ar fodloni'r meini prawf canlynol.

- Bod yr angen yn y gymuned leol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi.
- Mae'r safle rhwng/yn agos i adeiladau cyfredol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau a gynhwysir yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Dros Dro hwn.
- Bydd angen i'r annedd ymdoddi'n llwyddiannus i'r patrwm o ddatblygu o'i chwmpas o ran ei dyluniad, maint y plot, gosodiad y plot, ei deunyddiau adeiladau ac unrhyw gyfarwyddyd dylunio perthnasol.
- Bod maint yr eiddo yn briodol i angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy.
- Bod effaith ar y dirwedd yn cael ei leihau trwy ddefnyddio a chadw nodweddion naturiol a hefyd unrhyw nodweddion eraill fydd yn bresennol ar ffiniau safle'r cais.

Bydd nifer yr anheddau a ganiateir o fewn pum mlynedd cyntaf gweithredu'r polisi hwn yn cael eu cyfyngu i ddwy annedd fesul clwstwr er mwyn lleihau'r effaith ar y grwpiau lleiaf un ac i rwystro'r posibilrwydd o uno gyda chlystyrau neu anheddau cyfagos.

Bydd cytundeb cyfreithiol Adran 106 ynghlwm wrth unrhyw annedd fydd yn derbyn caniatâd cynllunio yn cyfyngu'r ddeiliadaeth i rai sy'n gymwys fel pobl leol ac sydd angen tai fforddiadwy. Fe fydd amod hefyd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i reoli hawliau datblygu preswyl a ganiateir er mwyn rhwystro i estyniad gael ei adeiladu a fyddai'n cael effaith niweidiol ar ddeiliadaeth yr eiddo yn y dyfodol gan bobl sy'n gymwys fel pobl leol ac sydd angen tŷ fforddiadwy. Byddir yn cefnogi codi estyniadau rhesymol ar eiddo.

Mae'r clystyrau canlynol wedi cael eu hadnabod fel rhai sydd yn bodloni'r meini prawf o fewn y Polisi Dros Dro.

1. Bodorgan
2. Bro Iarddur, Trearddur
3. Bryngollen, Llannerch-y-medd
4. Cae Garw

5. City Dulas
6. De / South Bodffordd
7. De / South Cemaes
8. Dwyrain / East Amlwch
9. Engedi
10. Ffordd Pen y Clip, Porthaethwy / Druid Road, Menai Bridge
11. Glyn Garth
12. Gogledd ./ North Porth Llechog / Bull Bay
13. Gorllewin / West Cemaes
14. Gorllewin / West Dwyran
15. Gorllewin / West Llynfaes
16. Kensington Close, Amlwch
17. Llanallgo
18. Llaneilian
19. Rhwng Pont Rhyd y Bont a’r Fali / Between Four Mile Bridge and Valley
20. Dwyrain / East Rhostrehwfa
21. Ty Croes
22. Soar

Bydd gwybodaeth bellach ar weithredu’r polisi’n ymarferol yn cael ei darparu yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Glystyrau Tai Gwledig.

Eglurhad ar y Polisi

11. Fe wnaed y gwaith o nodi’r clystyrau tai gyda swyddogion cynllunio ac fe gytunwyd ar gyfres o feini prawf i helpu gyda’r broses o’u nodi. Mae’r clystyrau a nodir yn y Polisi yn bodloni’r meini prawf canlynol.

- O leiaf bum annedd neu fwy yn ffurfio grŵp dealladwy gydag un neu fwy o gyfleusterau cymunedol yn bresennol, neu os nad oes, o fewn pellter cerdded neu feicio 1km[1] i anheddiad lle mae yna o leiaf un cyfleuster cymunedol ar gael, ac,
- O fewn 800[2] metr i le aros am fws neu drên, neu ar lwybr beicio Sustrans fyddai’n caniatáu mynediad i weithwyr i un o’r prif ganolfannau gwaith yn

[1] Ystyrir mai 1 km yn gyffredinol yw’r pellter cerdded mwyaf y mae unigolion yn fodlon ei gerdded (‘Guidelines for providing journeys on foot’ gan y Sefydliad Priffyrdd a Chludiant’).

[2] Ystyrir mai 800m yw’r pellter cerdded mwyaf a ddewisir i gyfleusterau (yn cynnwys safle bws) (‘Guidelines for providing journeys on foot’ gan y Sefydliad Priffyrdd a Chludiant’).

Amlwch, Bangor, Caergybi a Llangefni erbyn 9 a.m. neu o fewn pellter cerdded o 1km i un o'r canolfannau gwaith hyn.

12. Diffiniwyd “grŵp dealladwy” o anheddau fel:

- Patrwm anheddiad sy'n debyg o ran ffurf i gylch neu sgwâr gydag o leiaf un annedd ar yr ochr arall i glwstwr sy'n cael ei rannu gan briffordd gyhoeddus.
- Yn ffurfio perthynas agos gyda'i gilydd a'r llall o ran gosodiad a phellteroedd gwahanu.
- Anheddau nad ydynt yn wasgarog neu'n ffurfio datblygiad rhubanaidd neu dameidiog.

13. Ystyriwyd ei bod yn bwysig, o ystyried y pwyslais cenedlaethol a lleol ar hyrwyddo / hwyluso datblygiadau cynaliadwy, bod angen sicrhau y byddai unrhyw ddatblygiad newydd yn y clystyrau mor gynaliadwy â phosibl ac o'r herwydd, cafodd hwylustod mynediad i'r prif ganolfannau gwaith erbyn dechrau'r diwrnod gwaith gan ddefnyddio gwahanol fathau o gludiant ei gynnwys fel maen prawf. Yn yr un modd, mae grwpiau sydd yn esiamplau amlwg o ddatblygiad rhubanaidd neu dameidiog wedi'u gwrthod. Mae unrhyw adeiladau a is-rannwyd yn fflatiau, apartmentau neu unedau gwyliau wedi cael eu cyfrif fel un annedd gyfredol mewn grŵp. Rhaid i gyfleuster cymunedol fod yn adeilad neu'n dir sy'n cael ei ddefnyddio i bwrpasau cymunedol.

Person Lleol sy'n Gymwys

14. Gan mai bwriad y polisi yw hwyluso anheddau newydd i gyfarfod ag angen mwy lleol am dai mewn mannau lle na fyddai anheddau marchnad agored yn cael eu caniatáu yn arferol, rhaid i'r bobl sy'n gymwys fel pobl leol allu dangos eu bod:

- Wedi byw yn ardal y Cyngor Cymuned lle mae safle'r cais neu ardal Cyngor Cymuned cyfagos am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy yn union cyn cyflwyno'r cais/byw yn yr eiddo penodol, neu am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy ar unrhyw adeg yn y gorffennol.

(Gellir gweld map yn dangos ardaloedd y Cynghorau Cymuned yn Atodiad 2)

15. Mae'r bobl hyn yn debygol o fod yn rhai sy'n dymuno byw yn eu cymunedau am resymau cymdeithasol, diwylliannol neu ieithyddol ond sydd yn methu gwneud hynny ar hyn o bryd oherwydd mai prin yw'r cyfleoedd i gael tai fforddiadwy.

Angen sy'n Cymhwyso

16. Rhaid i berson lleol sy'n gymwys ac sy'n bwriadu byw yn yr annedd, fod angen tŷ fforddiadwy ac yn methu cael annedd gyfredol ar y farchnad agored o fewn 1km i'r lleoliad y maent yn ei ddymuno ar y farchnad agored oherwydd nad oes

unrhyw eiddo fforddiadwy ar gael o fewn y radiws hwnnw. Rhaid i ymgeiswyr brofi bod ganddynt resymau y gellir eu cyfiawnhau tros ddweud nad yw'r lle y maent yn byw ynddo ar hyn o bryd yn bodloni eu hanghenion. Bydd angen gwybodaeth bellach, yn cynnwys manylion ariannol a meddygol i gefnogi a chyfiawnhau unrhyw dystiolaeth o angen. I bwrpasau'r polisi, mae angen yn cael ei ddiffinio fel pobl o fewn un neu fwy o'r categorïau canlynol:

- Ar hyn o bryd yn ddigartref neu ar restr aros am dŷ
- Yn sefydlu cartref newydd am y tro cyntaf
- Wedi bod yn byw mewn llety ar rent am o leiaf dair blynedd
- Nid yw'r annedd bresennol bellach yn addas i anghenion y teulu ac nid oes modd ei huwchraddio na'i hymestyn ar y safle presennol er mwyn cyfarfod â'r newid hwn yn yr anghenion.
- Ei bod yn hanfodol byw'n agos i berson arall sydd wedi byw am o leiaf 10 mlynedd yn barhaol ac yn ddi-dor yn ardal y Cyngor Cymuned hwnnw, gyda'r angen hanfodol yn deillio o resymau oed neu resymau meddygol y gellir eu profi.
- Gydag anghenion arbennig yn ymwneud â'r henoed neu'r anabl.
- Yn gadael tŷ clwm ar ymddeoliad neu pan ddaw'r gwaith i ben.
- Bod angen aros o fewn y gymuned bresennol am resymau diwylliannol neu gymdeithasol.

Fforddiadwyaeth

17. Mae'n debyg y bydd y rhan fwyaf o'r anheddau a ddaw o dan y polisi hwn yn eiddo sengl ar wahân ac a ddisgrifir fel y math 'canolraddol' o dai fforddiadwy a gynhwysir yn TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006). Bydd math, maint a dyluniad y tŷ yn effeithio ei "fforddiadwyaeth" i'r rhai cyntaf fydd yn byw ynddo ac unrhyw ddeiliaid eraill wedi hynny. Bydd yn bwysig felly, sicrhau bod yr annedd yn cyfateb i'r angen am dŷ fforddiadwy ac nad yw'n rhy fawr neu'n rhy gymhleth o ran ei ddyluniad. Bydd fforddiadwyaeth yn cael ei sicrhau trwy osod fformiwla ar gyfer pris y tŷ yn seiliedig ar gyflogau'r ardal ar gyfartaledd a thrwy gymharu ei bris gyda phrisiau tai eraill. Bydd gwybodaeth bellach ar lefelau fforddiadwyaeth a chyfyngiadau ym maint y tai yn cael ei darparu yn y Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio Atodol Dros Dro ar gyfer Clystyrau Tai Gwledig.

18. Bydd asesiad fforddiadwyaeth yn cael ei gynnal gan Adran Tai'r Cyngor i benderfynu a yw ymgeiswyr yn gallu fforddio byw mewn cartref sydd eisoes yn bodoli, neu a ydynt yn gallu adeiladu cartref newydd yn yr ardal o'u dewis. Bydd yr asesiad yn seiliedig ar sefyllfa ariannol yr ymgeisydd h.y. incwm a chynilion, i benderfynu ei hawl i forgais o'i gymharu â phrisiau gwerthu a gwerthoedd tai eraill ar y farchnad. Lle nad oes unrhyw lety arall addas ar gael a lle mai adeiladu o'r newydd yw'r opsiwn a ddymunir, bydd costau prynu'r plot yn cael eu cynnwys wrth wneud y symiau i benderfynu fforddiadwyaeth.

Gwerth Plot

19. Lle bo ymgeiswyr wedi nodi plot addas, yn unol â phwrpas y Polisi a'r asesiad fforddiadwyaeth, bydd angen copi o'r cytundeb pris prynu (e.e. Cytundeb Opsiwn Prynu neu Contract Gwerthu Amodol os rhoddir caniatâd cynllunio), yn cadarnhau union leoliad a therfynau'r plot. Rhaid i'r uchod gael eu llunio gan yr ymgeiswyr a Chyfreithwyr y Perchennog(ion) Tir i gadarnhau y bydd Perchennog y Tir (y Gwerthwr) yn gwerthu'r plot i'r Ymgeiswyr (y Prynwyr).

20. Rhagwelir y bydd yna achlysuron lle bydd Perchennog y Tir yn barod i ddarparu'r plot am ddim neu am bris isel e.e. i gyfeillion a theulu, neu fod y perchennog yn barod i ohirio gwerth y plot hyd nes y bo'r cartref, yn dilyn ei gwblhau, yn cael ei werthu. Bydd raid i unrhyw ddarpariaethau o'r fath i ohirio'r gwerth fod wedi'u cytuno ar wahân rhwng y Perchennog Tir a'r Prynwyr yn ystod y trafodaethau i brynu'r plot a'u cadarnhau fel uchod.

Dyluniad a Lleoliad

21. Rhaid i ddyluniad unrhyw annedd newydd fod yn briodol i'r gosodiad, heb fod yn ymwthiol a rhaid manteisio ar gyfuchliniau'r safle ac unrhyw dirlunio naturiol. Ni chaniateir lleoli tŷ fforddiadwy ond yn union yn ymyl neu rhwng eiddo sydd wedi eu lliwio ar y cynlluniau sydd ynghlwm. Ni chaniateir adeiladu ar ochr arall i ffordd ddosbarth oni bai bod y safle ger eiddo a liwiwyd ar ffryntiad yr un ffordd. Ni fydd unrhyw eiddo newydd gaiff ei adeiladu o dan y polisi yn cael ei gyfrif fel eiddo ychwanegol a 'liwiwyd' er mwyn rhwystro unrhyw ddatblygu rhubanaidd neu dameidiog arall nad oes angen amdano. Dim ond y safleoedd sydd ar hyn o bryd wedi'u lliwio ar y mapiau fydd yn ffurfio rhan o'r polisi.

Trefniadau Cynllunio

22. Bydd cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cael ei ddefnyddio i sicrhau mai pobl leol sydd ar hyn o bryd mewn angen fydd yn byw yn yr annedd a bod blaenoriaeth yn cael ei roi i ddeiliaid y dyfodol sydd yn bodloni'r diffiniad o 'leol' ac 'angen'. Bydd y cytundeb hwn hefyd yn nodi mesurau i reoli gwerth yr eiddo yn y dyfodol er mwyn sicrhau fod ei bris yn parhau i fod yn fforddiadwy. Fel arfer, bydd hyn yn cael ei sicrhau trwy benderfynu ar gyfradd o ddisgownt ar brisiau cyffredin tai ar y farchnad agored. Mae'r cytundeb Adran 106 yn dderbyniol i'r rhan fwyaf o fenthycwyr morgais, tra'n sicrhau bod y polisi'n parhau i wasanaethu'r diben y bwriadwyd ef ar ei gyfer h.y. darparu cyflenwad parhaol o dai fforddiadwy o fewn lleoliad penodol. Bydd y cytundeb Adran 106 yn cael ei atodi i'r Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio Atodol dros dro. Fe ddylai ymgeiswyr tebygol fodloni eu hunain eu bod yn barod i wneud cytundeb cyn cyflwyno cais cynllunio.

Estyniadau a Niferoedd

23. Fel y datgenir yn y polisi, bydd angen rheoli unrhyw hawliau datblygu a ganiateir er mwyn sicrhau nad yw annedd yn cael ei hymestyn yn ormodol gyda hynny, efallai, yn gwthio'r pris y tu hwnt i werth fforddiadwy cymharol. Bydd angen i unrhyw estyniadau newydd gael caniatâd cynllunio a bydd raid iddynt fod yn

briodol o safbwynt dyluniad a maint. Dylai'r rhesymau am yr angen i ymestyn fod wedi'u cyfiawnhau fel rhan o'r cais cynllunio. Os rhoddir caniatâd cynllunio, fe allai hyn olygu y bydd raid diwygio cytundeb cynllunio Adran 106 sy'n bodoli ar yr eiddo.

24. Oherwydd lleoliad gwledig a sensitif llawer o'r clystyrau, a'u bod yn weddol fychan a'r ffaith bod y polisi wedi'i fwriadu fel un dros dro hyd nes y caiff y Cynllun Datblygu Lleol ei fabwysiadu, cyfyngir nifer yr anheddau i ddwy ym mhob clwstwr am y pum mlynedd gyntaf o weithrediad y polisi. Yn ystod y cyfnod hwn, bydd y polisi'n cael ei fonitro a'i adolygu ar gyfer ei gynnwys, yn ei ffurf bresennol neu mewn ffurf ddiwygiedig, yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd. Mae cwota o ddwy annedd a dim mwy yn rhoi cyfle cyfartal i bob clwstwr sicrhau nifer gyfyngedig o dai fforddiadwy. Ni fydd caniatâd yn cael ei roddi i fwy na dwy annedd ym mhob clwstwr hyd yn oed os gellir profi angen fforddiadwy pellach yn lleol.

DIWEDD.

Atodiad 1

Clystyrau a Adnabyddir dan y Polisi Dros Dro – Tai Mewn Clystyrau Gwledig

Mae'r clystyrau canlynol wedi cael ei adnabod fel rhai sydd yn bodloni'r meini prawf o fewn y Polisi Dros Dro Drafft.

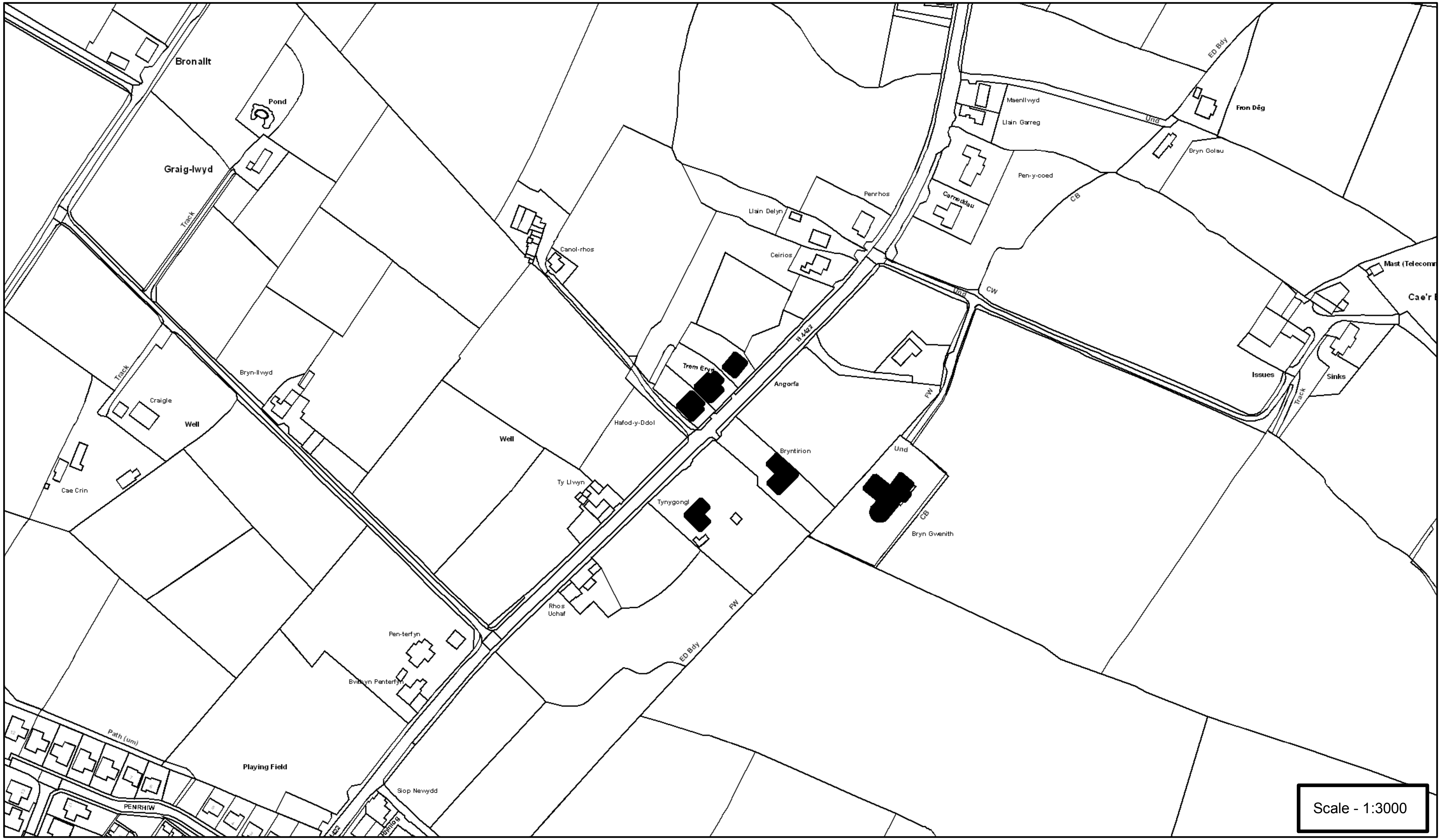
1. Bodorgan
2. Bro Iarddur, Trearddur
3. Bryngollen, Llannerch-y-medd
4. Cae Garw
5. City Dulas
6. De / South Bodffordd
7. De / South Cemaes
8. Dwyrain / East Amlwch
9. Engedi
10. Ffordd Pen y Clip, Porthaethwy / Druid Road, Menai Bridge
11. Glyn Garth
12. Gogledd ./ North Porth Llechog / Bull Bay
13. Gorllewin / West Cemaes
14. Gorllewin / West Dwyran
15. Gorllewin / West Llynfaes
16. Kensington Close, Amlwch
17. Llanallgo
18. Llaneilian
19. Rhwng Pont Rhyd y Bont a'r Fali / Between Four Mile Bridge and Valley
20. Dwyrain Rhostrehwfa
21. Ty Croes
22. Soar

Mae'r mapiau ynghlwm yn adnabod lleoliad y clystyrau hefo adeiladau perthnasol wedi eu lliwio ar y map. Mae posib lleoli tai newydd drwy fewnlenwi rhwng yr adeiladau sydd wedi eu lliwio neu ar safle yn union gerllaw.

[Ar gyfer pwrpas yr adroddiad yma ni yw cynlluniau ar gyfer clystyrau 1 i 19, o'r rhestr uchod, w edi cael ei cy nnwys gan nad y dynt wedi ne wid o'r ddogfen ymgynghorol (rhain i'w gw eld ar safle w e y Cy ngor o dan: Cy ngor a democratiaeth / Ymgynghori / Ymgynghoriadau blaenorol). Ynghlwm mae mapiau ar gyfer y clystyrau ychwanegol sef 20 i 22 o'r rhestr uchod]

Clystyrau Ychwanegol Argymhellir ei cynnwys / Additional Clusters Recommended for inclusion

I'r Dwyrain o Rhostrehwfa / East of Rhostrehwfa
Ty Croes
Soar

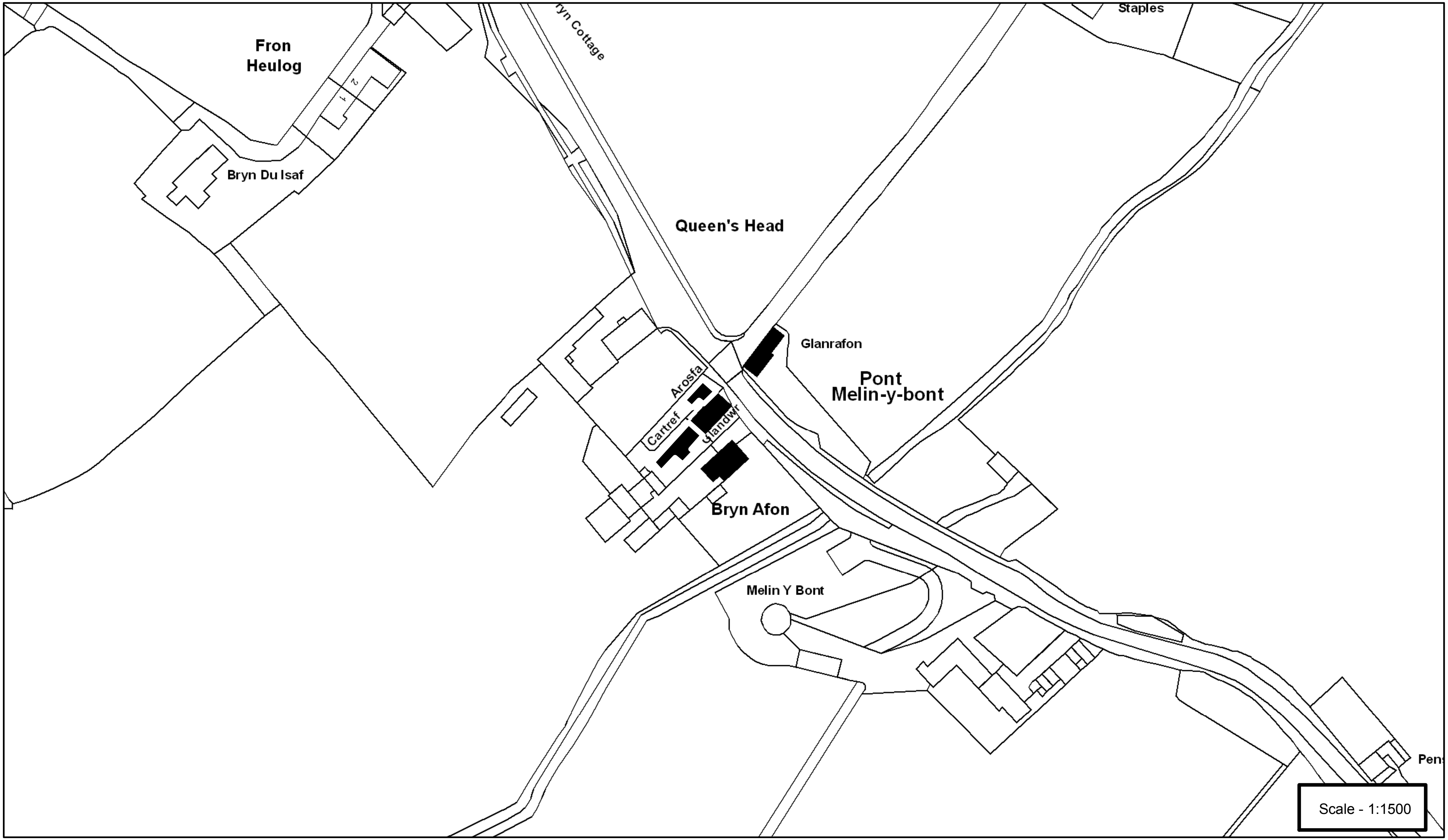


CLYSTYRAU WEDI EU CYNNIG / SUGGESTED CLUSTERS

I'r Dwyrain o Rhostrehwfa / East of Rhostrehwfa

POLISI CYNLLUNIO DROS DRO - MAPIAU **INTERIM PLANNING POLICY - MAPS**

© Crown Copyright - Cyngor Gwynedd - 100023387



CLYSTYRAU WEDI EU CYNNIG / SUGGESTED CLUSTERS

Ty Croes

POLISI CYNLLUNIO DROS DRO - MAPIAU **INTERIM PLANNING POLICY - MAPS**

© Crown Copyright - Cyngor Gwynedd - 100023387

CLYSTYRAU WEDI EU CYNNIG / SUGGESTED CLUSTERS

Soar

POLISI CYNLLUNIO DROS DRO - MAPIAU **INTERIM PLANNING POLICY - MAPS**

© Crown Copyright - Cyngor Gwynedd - 100023387

ATODIAD (iv)

Cyngor Sir Ynys Môn ● The Isle of Anglesey County Council

Ynys Môn

Anglesey

Polisi Cynllunio Dros Dro: Tai mewn Clystyrau Gwledig

Asesiad Cynaladwyedd (AC) yn ymgorffori Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS)

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) Adroddiad Sgrinio

Dogfen wedi ei fabwysiadu
Rhagfyr 2011

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

enfusion

Cyngor Sir Ynys Môn: Polisi Cynllunio Interim – Tai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd

AC/AAS/ARhC

CYNNWYS

		Tudalen
1	**CYFLWYNIAD**	
2	**CEFNDIR**	**1**
	Yr angen am bolisi interim	**1**
	Polisi Cynllunio Interim – Tai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd	**2**
3	**ARFARNIAD CYNALADWYEDD**	**3**
	Prif Ganfyddiadau	**3**
4	**CRYNODEB O'R ARFARNIAD**	**4**
5	**ASESIAD RHEOLIADAU CYNEFINOEDD**	**5**
	Yr angen am ARhC	**5**
	Camau'r ARhC	**5**
	Sgriniad ARhC o'r Polisi Cynllunio Interim	**5**
	Tasg 1: Adnabod Safleoedd Ewropeaidd	**6**
	Tasg 2: Adolygu'r Polisi a Nodi'r Effeithiau Arwyddocaol Tebygol	**7**
	Tasg 3: Ystyried cynlluniau, rhaglenni a phrosiectau eraill	**8**
	Tasg 4: Crynodeb o'r Sgriniad	**9**
	Ymgynghori	**9**
	CYFEIRIADAU / LLYFRYDDIAETH	**10**
	FFIGYRAU	
	Ffigwr 1: Prif Gamau'r ARhC – Cam 1: Tasgau Sgrinio	**5**
	Ffigwr 2: Safleoedd Ewropeaidd: Sgopio Cychwynnol	**6**
	Ffigwr 3: Datblygu Tai a Seilwaith: Crynodeb o'r Effeithiau ar Safleoedd Ewropeaidd a'r Math o Effeithiau	**8**
	ATODIADAU	
	Atodiad 1: Fframwaith Interim AC	**11**
	Atodiad 2: AC/AAS y Polisi Cynllunio Interim – Tai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd	**15**
	Atodiad 3: Sylwadau ar y ddogfen Sgrinio AC/AAS/ArhC	**28**

1.0 Cyflwyniad

1.1 Ym mis Mai 2011, comisiynwyd Enfusion i gynnal Arfarniad Cynaladwyedd (AC) (yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol [AAS]) a sgriniad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) o bolisi cynllunio interim Cyngor Sir Ynys Môn ar gyfer tai mewn ardaloedd gwledig.

1.2 Mae'r arfarniad AC/AAS a'r broses asesu ARhC yn amlwg a chyfyd eu gofynion o brosesau deddfwriaethol unigol.[1] Er dibenion y polisi cynllunio interim hwn, crynhoir canfyddiadau'r AC/AAS a'r ARhC gyda'i gilydd yn yr adroddiad hwn.

1.3 Mae'r adroddiad hwn wedi cael ei ddiweddaru i gymryd i ystyriaeth yr ymatebion a dderbyniwyd i'r ymgynghori ar yr adroddiad SA/SEA a HRA a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2011 ac i roi sylw i unrhyw newidiadau sylweddol i'r ddogfen gynllunio dros dro ers hynny.

2.0 Cefndir

Yr Angen am Bolisi Cynllunio Interim

2.1 Ym mis Mawrth 2011, dechreuodd Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd gydweithio'n ffurfiol i lunio Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) ar y cyd. Fel rhan o'r broses hon, bydd y Cynghorau'n adolygu polisïau tai ac yn dynodi mwy o dir ar gyfer tai i gynyddu'r cyflenwad o dir datblygu ar draws ardal y cynllun yn y tymor byr, canolig a hir.

2.2 Fodd bynnag, ni fabwysiadir y CDLl ar y Cyd tan 2016 ac mae Cyngor Môn wedi canfod nad yw'r polisïau presennol sydd wedi'u cynnwys yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol (a gafodd ei ddirwyn i ben) (2005), yn mynd i'r afael yn ddigonol ag anghenion cymunedau gwledig yr ynys am dai fforddiadwy.

2.3 Yn ystod y cyfnod cyn y mabwysiadir y CDLl ar y Cyd, mae Llywodraeth Cymru (LlC) yn parhau i ddisgwyl i Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLl) hwyluso mwy o dai fforddiadwy i fodloni anghenion lleol. Yn ogystal, mae'n ystyried bod gan grwpiau o dai yn y wlad rôl i'w chwarae o ran bodloni'r angen am dai fforddiadwy a thrwy hynny cefnogi a chynnal a chadw cymunedau cynaliadwy.

2.4 Yn y cyd-destun hwn, mae'r Cyngor wedi pennu ei bod yn briodol defnyddio dull rhagweithiol a llunio polisi cynllunio interim i hwyluso'r ddarpariaeth o dai newydd, fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig i sicrhau bod datblygiadau wedi'u cynllunio ac yn gyson â'r strategaeth a nodwyd mewn cynlluniau datblygu lefel uwch sy'n bodoli ac mewn polisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

2.5 Wrth ddatblygu'r polisi hwn, ystyriodd y Cyngor ddulliau amgen i fodloni'r nod gyffredinol o sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Roedd hyn yn cynnwys polisi a nodai feini prawf am dai fforddiadwy, ond nad oedd yn nodi neu'n enwi clystyrau gofodol penodol. Gofynnodd y Cyngor am arweiniad gan Adran Cynllunio LlC ynghylch y dull hwn. Cynghorodd LlC y byddai polisi o'r fath sy'n seiliedig ar glystyrau 'heb eu henwi' neu 'heb eu hadnabod' yn gallu tanseilio'r ffordd y cyflwynid bwriad y polisi strategol. Yn unol â hynny, ni ddatblygodd y Cyngor y polisi amgen hwn ymhellach, ac mae'r polisi interim a ffafrir yn canolbwyntio ar glystyrau gwledig a nodwyd.

2.6 Felly, er dibenion AC/AAS, y polisi a arfarnwyd yw'r polisi a ffafrir gan y Cyngor a dyma'r unig ddewis amgen rhesymol, o ystyried proses ddatblygu polisi sydd wedi rhoi ystyriaeth i opsiynau polisi.

Polisi Cynllunio Interim – Tai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd

2.7 Mae'r Cyngor wedi nodi mai nod gyffredinol y Polisi Cynllunio Interim wedi iddo gael ei fabwysiadu fydd, "...hyrwyddo datblygiadau tai newydd ar safleoedd priodol mewn grwpiau sydd wedi'u nodi fydd yn cyfrannu at gefnogi a chynnal cymunedau byw a chynaliadwy." [2] Bydd y polisi yn cydymffurfio â gofynion Polisi Cynllunio Cymru (4ydd Rhifyn) a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6.

2.8 Nodir isod y 'Polisi Cynllunio Dros Dro ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd'. Mae'r ysgrifen ychwanegol sy'n ategu'r polisi yn egluro'r termau: person lleol cymwys; angen cymwys; fforddiadwyedd; dyluniad a gosodiad; cytundebau cynllunio ac estyniadau a niferoedd[3].

ANGEN SIECIO Y POLISI DIWYGIEDIG

Polisi Cynllunio Dros Dro – Tai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig

O fewn clystyrau gwledig a nodwyd, bydd anheddau newydd i gwrdd â'r angen yn y gymuned am dai fforddiadwy yn cael eu caniatáu, yn amodol ar fodloni'r meini prawf canlynol.

- Bod yr angen yn y gymuned leol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi.
- Mae'r safle rhwng/yn agos i adeiladau cyfredol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau a gynhwysir yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Dros Dro hwn.
- Bydd angen i'r annedd ymdoddi'n llwyddiannus i'r patrwm o ddatblygu o'i chwmpas o ran ei dyluniad, maint y plot, gosodiad y plot, ei deunyddiau adeiladau ac unrhyw gyfarwyddyd dylunio perthnasol.
- Bod maint yr eiddo yn briodol i angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy.
- Bod effaith ar y dirwedd yn cael ei leihau trwy ddefnyddio a chadw nodweddion naturiol a hefyd unrhyw nodweddion eraill fydd yn bresennol ar ffiniau safle'r cais.

Bydd nifer yr anheddau a ganiateir o fewn pum mlynedd cyntaf gweithredu'r polisi hwn yn cael eu cyfyngu i ddwy annedd fesul clwstwr er mwyn lleihau'r effaith ar y

grwpiau lleiaf un ac i rwystro'r posibilrwydd o uno gyda chlystyrau neu anheddau cyfagos.

Bydd cytundeb cyfreithiol Adran 106 ynghlwm wrth unrhyw annedd fydd yn derbyn caniatâd cynllunio yn cyfyngu'r ddeiliadaeth i rai sy'n gymwys fel pobl leol ac sydd angen tai fforddiadwy. Fe fydd amod hefyd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i reoli hawliau datblygu preswyl a ganiateir er mwyn rhwystro i estyniad gael ei adeiladu a fyddai'n cael effaith niweidiol ar ddeiliadaeth yr eiddo yn y dyfodol gan bobl sy'n gymwys fel pobl leol ac sydd angen tŷ fforddiadwy. Byddir yn cefnogi codi estyniadau rhesymol ar eiddo.

Mae'r clystyrau canlynol wedi cael eu hadnabod fel rhai sydd yn bodloni'r meini prawf o fewn y Polisi Dros Dro.

1. Bodorgan
2. Bro Iarddur, Trearddur
3. Bryngollen, Llannerch-y-medd
4. Cae Garw
5. City Dulas
6. De / South Bodffordd
7. De / South Cemaes
8. Dwyrain / East Amlwch
9. Engedi
10. Ffordd Pen y Clip, Porthaethwy / Druid Road, Menai Bridge
11. Glyn Garth
12. Gogledd ./ North Porth Llechog / Bull Bay
13. Gorllewin / West Cemaes
14. Gorllewin / West Dwyran
15. Gorllewin / West Llynfaes
16. Kensington Close, Amlwch
17. Llanallgo
18. Llaneilian
19. Rhwng Pont Rhyd y Bont a'r Fali / Between Four Mile Bridge and Valley
20. Dwyrain / East Rhostrehwfa
21. Ty Croes
22. Soar

Bydd gwybodaeth bellach ar weithredu'r polisi'n ymarferol yn cael ei darparu yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Glystyrau Tai Gwledig.

3.0 Arfarniad Cynaladwyedd

3.1 Yn unol â gofynion Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) a'r Gyfarwyddeb Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS)[4]; cynhaliwyd Arfarniad Cynaladwyedd (AC) yn cynnwys AAS ar y polisi interim arfaethedig. Defnyddiodd yr AC/AAS Fframwaith interim AC - gweler Atodiad 1. Cyflwynir yr arfarniad cyflawn yn Atodiad 2 a chrynhoir y prif ganfyddiadau isod.

Prif Ganfyddiadau

3.2 Ceisia'r polisi fynd i'r afael ag angen penodol a nodwyd i wella hygyrchedd at dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn Ynys Môn.

3.3 Mae defnyddio dulliau sy'n seiliedig ar feini prawf sy'n gofyn am fynediad at gyfleusterau a chysylltiadau trafnidiaeth cynaliadwy, yn rhoi cefnogaeth gref, gadarnhaol a hirdymor i amcanion yr AC sy'n ceisio gwella hyfywdra a chydlynrwydd cymunedau. Yn ogystal, mae'r dull hwn yn hynod gefnogol i amcanion AC amgylcheddol o ran newid hinsawdd, gan y gall hybu datblygiadau mewn lleoliadau ble bo dewisiadau trafnidiaeth cynaliadwy ar gael yn barod, arwain at wneud dewisiadau trafnidiaeth fydd yn creu ôl-troed carbon isel (i unigolion a chymunedau fel ei gilydd).

3.4 Mae'n bosib i ddatblygiadau (sengl) ar raddfa fechan, hyd yn oed, effeithio ar y dirwedd ac felly, mae'r gofyn polisi sy'n ymwneud â mynd i'r afael â'r effeithiau posib drwy ddylunio gofalus yn ddull addas o liniaru ar gyfer yr arfarniad fel y gellir crynhoi bod effeithiau cyffredinol y datblygiadau, yn unigol a chyda'i gilydd, yn niwtral yn y tymor canolig a'r tymor hir. Noda'r arfarniad y dylid ystyried asedau tirwedd hanesyddol yn y cyd-destun hwn ac mae'n argymell i unrhyw ran o'r polisi sy'n ymwneud ag amddiffyn asedau'r dirwedd hefyd gynnwys treftadaeth eang yr Ynys a'i hasedau hanesyddol ehangach – saif nifer ohonynt yn y dirwedd wledig ger aneddiadau gwledig.

3.5 Gwneir cynnydd cadarnhaol gyda'r amcanion ar gyfer pridd, dŵr ac aer yn y polisi hwn a noda'r arfarniad y gall datblygiadau ar raddfa fechan wneud cyfraniad cadarnhaol ar lefel lleol drwy dechnegau dylunio ac adeiladu cynaliadwy. Sicrha'r dull hwn bod y stoc dai yn economaidd i'w rhedeg ac yn hyfyw yn y tymor hir, ac yn ategu'r amcanion AC ehangach ar gyfer y gymuned a'r economi.

3.6 Yn gyffredinol, mae'r polisi cynllunio interim drafft ar dai newydd mewn clystyrau gwledig a nodwyd yn cefnogi ac yn gwneud cynnydd ag amcanion AC amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ac ni nodir unrhyw effeithiau andwyol arwyddocaol.

Newidiadau i'r Polisi Dros Dro o ganlyniad i ymgynghoriad Gorffennaf 2011

3.7 Yn unol â gofynion SA/SEA, mae'r newidiadau a wnaed i'r Polisi Cynllunio Dros Dro o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus (Gorffennaf- Medi 2011) wedi cael eu hystyried i weld a fyddent yn arwain at unrhyw newidiadau i SA/SEA a HRA y polisi. Ystyriwyd nad oedd y newidiadau a wnaed i'r polisi'n rhai sylweddol; yn hytrach, mân newidiadau neu nodiadau eglurhaol oeddynt na fyddai'n altro'n sylweddol ganfyddiadau'r SA/SEA/HRA.

3.8 Mân eglurhad hefyd yw ychwanegu 3 clwstwr gwledig sef Dwyrain Rhostrehwfa, Tŷ Croes a Soar at y rhestr o glystyrau oherwydd mae'r aneddiadau'n cwrdd â'r meini prawf. Ni fyddai'r tai ychwanegol ar y safleoedd hyn ar y raddfa a ragwelir yn cael effaith sylweddol ar ganfyddiadau'r SA/SEA neu HRA.

3.9 Rhoddwyd sylw hefyd i'r sylwadau a dderbyniwyd ar yr SA/SEA a HRA yn ystod yr ymarfer ymgynghori hwn. Mae copi o'r sylwadau hyn a'r ymatebion i'r SA/HRA ynghlwm yn Atodiad 3.

4.0 Crynodeb o'r Arfarniad

4.1 Cyflwynwyd arfarniad y Polisi Cynllunio Dros Dro ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd, ynghyd â'r Polisi Tai Dros Dro, i ymgynghori arno yn Mehefin 2011. Mae'r gwerthusiad wedi cael ei ddiweddaru i gymryd i ystyriaeth y fersiwn derfynol arfaethedig o'r Polisi Cynllunio Dros Dro ac nid ystyriwyd bod angen gwneud unrhyw newidiadau pellach i'r gwerthusiad. Yn unol ag arferion da AC/AAS, adolygir unrhyw newidiadau a wneir i'r polisi yn y dyfodol, yn cynnwys datblygiad parhaus y CDLl, yn erbyn y Fframwaith AC er mwyn ystyried effeithiau posib y newidiadau hynny. Darperir arfarniadau pellach fel adendwm i'r adroddiad hwn, neu yn yr adroddiad AC/AAS sy'n ategu'r CDLl a gyflwynir.

4.2 Yn ystod cam hwn y CDLl, y broses AC/AAS, nid yw cynigion monitro penodol ar gyfer yr effeithiau a nodwyd gan yr AC/AAS wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwn.

4.3 Mae monitro yn ofyn creiddiol yn y system gynllunio newydd a bydd gwaith AC/AAS yn y dyfodol yn ceisio alinio a chysylltu targedau a dangosyddion gydag Adroddiad Monitro Blynyddol y Cyngor, fel sy'n briodol. Gallai dangosyddion AC/AAS yn y dyfodol a ddefnyddir i fonitro cynnydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy gynnwys:

- Nifer y tai fforddiadwy a gwblhawyd (mewn cyfnod penodol sy'n berthnasol i ddatblygiad ac adolygiad y CDLl)

5.0 Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC)

Yr angen am ARhC

5.1 Mae Erthyglau 6 (3) a 6 (4) y Gyfarwyddeb Cynefinoedd yn gofyn am i 'asesiad priodol' (AP) gael ei gynnal ar gynlluniau neu brosiectau arfaethedig nad ydynt yn angenrheidiol i reoli'r safle ond sy'n debygol o gael effaith arwyddocaol ar un neu fwy o safleoedd Ewropeaidd, naill ai'n unigol neu wrth gael eu cyfuno â chynlluniau a phrosiectau eraill. Nodir y gofyn hwn yn Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 ("y Rheoliadau Cynefinoedd") sy'n gofyn am ddefnyddio AP (neu ARhC fel y'i adwaenir yn fwy cyffredin erbyn hyn) gyda phob cynllun defnydd tir. Yn ogystal, mae canllawiau Llywodraeth Cymru (LlC) yn gofyn i safleoedd Ramsar (sy'n gwarchod cynefinoedd gwlypdiroedd o bwys rhyngwladol), sydd wedi'u rhestru dan y Confensiwn ar Wlypdiroedd o Bwys Rhyngwladol (Confensiwn Ramsar 1971), gael eu cynnwys yn yr ARhC/AP a bod darpar ACA ac AGA yn cael eu trin fel safleoedd 'dynodedig' yng nghyd-destun yr ARhC.

Camau'r ARhC

5.2 Cynhelir yr ARhC mewn tri prif gam, a chynhwysir pedair prif dasg yn ystod y cam sgrinio.

Ffigwr 1: Prif Gamau'r ARhC – Cam 1: Tasgau Sgrinio

Prif Gamau'r ARhC:	
1	Sgrinio am effeithiau arwyddocaol tebygol (EAT)
2	Asesiad Priodol (AP)
3	Gweithdrefnau ble mae'r effeithiau ar gyfanrwydd yn parhau

➡

ARhC – Cam 1: Tasgau Sgrinio	
1	Adnabod Safleoedd Ewropeaidd
2	Cynllunio'r adolygiad, adnabod yr EAT
3	Ystyried cynlluniau a rhaglenni
4	Asesiad Sgrinio

Sgriniad ARhC o'r Polisi Cynllunio Interim

5.3 Fel arfer, cynhelir yr ARhC yn holistaidd ar gyfer polisïau'r CDLl ac fe asesir pob polisi yng nghyd-destun y cynllun cyffredinol ac mewn perthynas â'r holl bolisïau eraill sydd wedi'u cynnwys ynddo. Mae ARhC ar lefel cynllun

yn canolbwyntio'n bennaf ar y polisïau strategol sy'n darparu ar gyfer mathau penodol o ddatblygiad (e.e. cyflogaeth, tai a seilwaith), gan mai'r gweithgareddau hyn sydd fwyaf tebygol o greu effeithiau sy'n berthnasol i statws cyflwr y safleoedd Ewropeaidd a'r buddion bioamrywiaeth ehangach pan fyddant yn cael eu gweithredu.

5.4 Fel y nodwyd yn rhan 2 yr adroddiad hwn, mae'r polisi cynllunio interim hwn wedi'i ddatblygu i fynd i'r afael ag angen penodol am dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn Ynys Môn ac fe ystyrir y dull hwn fel rhan o'r broses o baratoi'r CDLl ar y cyd gan Gynghorau Ynys Môn a Gwynedd. Felly, tra bo'r polisi hwn yn cael ei asesu'n unigol yn ystod y cam hwn yn y broses CDLl, mae hefyd wedi'i ystyried o ran y gwaith parhaus a'r dulliau polisi ar gyfer y dyfodol. Yn benodol, mae canfyddiadau'r sgriniad ARhC ar gyfer y Polisi Tai Interim: Safleoedd Mawr wedi cyfrannu at y dadansoddiad[5].

Tasg 1: Adnabod Safleoedd Ewropeaidd

5.5 Mae Ynys Môn yn cefnogi amrediad eang o fuddiannau bioamrywiaeth a rhestrir y safleoedd Ewropeaidd sydd wedi'u lleoli o fewn sgôp gofodol y polisi cynllunio interim yn Ffigwr 2.

Ffigwr 2 - Safleoedd Ewropeaidd: Sgopio Cychwynnol
Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACA)
ACA Y Twyni o Abermenai i Aberffraw
ACA Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn
ACA Glannau Môn: Cors Heli
ACA Corsydd Môn
ACA Bae Cemlyn
ACA Glantraeth
ACA Glannau Ynys Gybi
ACA Llyn Dinam
ACA Y Fenai a Bae Conwy
Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (AGA)
AGA Glannau Ynys Gybi
AGA Traeth Lafan, Bae Conwy
AGA Bae Lerpwl
AGA Ynys Feurig/ Bae Cemlyn ac Ynysoedd y Moelrhoniaid
Safleoedd Ramsar
Ramsar Corsydd Môn a Llŷn

5.6 Adolygwyd pob un o'r safleoedd Ewropeaidd sydd wedi'u rhestru yn **Ffigwr 2** gan ddefnyddio'r wybodaeth a ddarparwyd gan Gynlluniau Rheoli Natura 2000 Cyngor Cefn Gwlad Cymru a rhestri'r Cydbwyllgor Cadwraeth Natur (JNCC). Archwiliwyd y safleoedd gan gyfeirio'n benodol at: statws eu cyflwr; bregusrwydd (yn cynnwys pwysau cyfredol a thueddiadau) a'r ffactorau sy'n angenrheidiol i gynnal cyfanrwydd y safle.[6]

5.7 Ar ôl cwblhau ymarfer sgopio cychwynnol ar y safleoedd, mae canllawiau ARhC yn argymell y dylid eithrio'r safleoedd Ewropeaidd hynny ble nad yw effeithiau o'r fath yn debygol. Felly, ystyriwyd y wybodaeth ar safleoedd Ewropeaidd yng nghyd-destun yr effeithiau posib a'r effeithiau a gyfyd o'r polisi interim (gweler **Ffigwr 3**) gan ddefnyddio model 'ffynhonnell – llwybr - derbynnydd'. Dangosodd y dadansoddiad y dylid ystyried saith safle Ewropeaidd fel rhan o'r asesiad sgrinio:

- **ACA / AGA Glannau Ynys Gybi** – agored i bwysau hamdden, llygredd aer ac aflonyddwch; wedi'i leoli i'r gogledd orllewin o ddau glwstwr a nodwyd (Bro Iarddur, Trearddur (2), Rhwng Pont Rhyd y Bont a'r Fali (19)[7]).
- **ACA Y Fenai a Bae Conwy** – agored i effeithiau pysgota masnachol, datblygiadau arfordirol, newidiadau mewn ansawdd dŵr; wedi'i leoli i'r de, de orllewin o dri clwstwr a nodwyd; (Ffordd Pen y Clip, Porthaethwy (10), Glyn Garth (11), Gorllewin Dwyran (14)).
- **ACA / Ramsar Corsydd Môn** – agored i newidiadau mewn ansawdd dŵr a phwysau hamdden; wedi'i leoli i'r gogledd orllewin o ddau glwstwr a nodwyd (De Bodffordd (6), Cae Garw (4)).
- **ACA Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn** – wedi'i leoli y tu allan i ardal y cynllun / polisi; cyswllt hydrolegol fel ffynhonnell ddŵr ar gyfer clystyrau o aneddiadau (6.4, ger Llangefni), a nodir gan y polisi interim.
- **ACA Glannau Môn: Cors Heli** – wedi'i leoli y tu allan i ardal y cynllun / polisi; cyswllt hydrolegol fel amgylchedd dderbyn i lawr yr afon ar gyfer arllwysiadau cymeradwy o glystyrau o aneddiadau (6.4, ger Llangefni), a nodir gan y polisi interim.

Tasg 2: Adolygu'r Polisi a Nodi'r Effeithiau Arwyddocaol Tebygol

Adolygu'r Polisi

5.8 Mae'r polisi'n darparu ar gyfer datblygiadau ar raddfa fechan iawn (gosodir cwota am uchafswm o ddau dŷ o fewn pum mlynedd cyntaf gweithrediad y polisi) ym mhob un o'r 19 clwstwr sydd wedi'u nodi ledled yr Ynys[8]. Dengys hyn mai uchafswm o 38 tŷ unigol a ganiateir yn ystod y cyfnod hwn.

5.9 Mae'r clystyrau a nodwyd wedi'u lledaenu ledled yr Ynys ac mae eu natur gynhenid wledig, ynghyd â sgôp y polisi, yn golygu na fydd unrhyw ddatblygiad yn ymestyn ffiniau'r clystyrau a nodwyd nac yn arwain at gyfuno ag aneddiadau eraill. Yn benodol, mae'r polisi'n gofyn i'r holl ddatblygiadau sy'n cydymffurfio gael eu codi o fewn ôl-troed y datblygiadau presennol (h.y. rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau mewnosod perthnasol sydd wedi'u cynnwys fel atodiad i'r polisi cynllunio interim).

5.10 Mae'r polisi'n cynnwys gofynion i isafu'r effeithiau ar y dirwedd a chadw nodweddion naturiol fel rhan o unrhyw broses ddatblygu.

Nodi Effeithiau Tebygol

5.11 Mae gan ddatblygiadau tai a seilwaith cysylltiedig botensial i greu nifer o effeithiau allai effeithio ar fuddiannau bioamrywiaeth. Mae **Ffigwr 3** yn crynhoi'r effeithiau cyffredinol a'r math o effeithiau.

Ffigwr 3: Datblygu Tai a Seilwaith: Crynodeb o'r Effeithiau ar Safleoedd Ewropeaidd a'r Math o Effeithiau

Effeithiau ar Safleoedd Ewropeaidd	Math o Effeithiau
Y cynefinoedd (a'r rhywogaethau) sy'n cael eu darnio a'u colli	▪ Tir yn cael ei gymryd yn uniongyrchol, cael gwared ar goridorau gwyrdd / cysylltu / cynefin cefnogi, newidiadau i batrymau gwaddodi (afonydd a lleoliadau arfordirol) ▪ Cyflwyno rhywogaethau ymledol (ysglyfaethu)
Aflonyddu	▪ Mwy o weithgarwch hamdden (cynnydd yn y boblogaeth) ▪ Llygredd sŵn a golau (o ddatblygiadau a chynnydd mewn traffig)
Newidiadau i'r drefn hydrolegol	▪ Lefelau echdynnu uwch ▪ Mwy o arwynebau anathraidd craidd caled / mwy o ddŵr ffo ▪ Gosod pibelli / gwifrau (ar yr wyneb a dan y ddaear) ▪ Altro'r topograffi
Newidiadau i ansawdd dŵr	▪ Cynnydd mewn dŵr ffo / llygryddion o arwynebau anathraidd ▪ Cynnydd mewn llygredd aer (ewtroffigedd) ▪ Cynnydd mewn gollyngiadau (wedi'u cymeradwyo)
Newidiadau i ansawdd aer	▪ Cynnydd mewn symudiadau traffig ▪ Cynnydd mewn allyriadau o adeiladau

5.12 Mae'r graddau y mae'r effeithiau a nodir yn **Ffigwr 3** yn berthnasol ac yn arwyddocaol i'r safleoedd Ewropeaidd yn Nhasg 1, yn dibynnu ar nifer o ffactorau yn cynnwys pa mor sensitif / bregus yw'r rhywogaethau / cynefinoedd dynodedig a'r cyfleoedd ble gallai effeithiau a nodwyd 'deithio' neu symud i'r safleoedd dan sylw. Yn bwysig iawn ar gyfer ARhC y polisi interim hwn, mae pennu lefel yr arwyddocâd yn dibynnu ar raddfa a dwyster y datblygiad arfaethedig.

5.13 Mae'r adolygiad polisi wedi nodi y bydd y datblygiad yn cynnwys tai unigol mewn lleoliadau ar wasgar ledled yr Ynys yn bennaf. Mae'r datblygiad hwn ar raddfa fechan yn debygol o gynnwys elfennau o'r prif effeithiau a nodwyd yn Ffigwr 3. Fodd bynnag, bydd y datblygiadau yn

rhai a wneir ar y safle ac yn annhebygol o greu effeithiau sy'n ymestyn ymhellach na'r ffiniau a nodwyd ar gyfer y clwstwr. Felly, bychan fydd unrhyw effeithiau a grëir ac yng nghyd-destun y gofynion a osodwyd gan y Rheoliadau Cynefinoedd ni asesir y rhain yn arwyddocaol i fioamrywiaeth o ystyried pellter clwstwr yr aneddiadau o safle Ewropeaidd unigol ac elfennau sensitif hysbys y dynodiadau (Tasg 1).

Tasg 3: Ystyried cynlluniau, rhaglenni a phrosiectau eraill

5.14 Mae'r Rheoliadau Cynefinoedd yn gofyn i asesiadau ystyried y potensial o greu effeithiau arwyddocaol tebygol yn sgil y cynllun ei hun ac wrth ei gyfuno â chynlluniau eraill. Mae'r dadansoddiad a wnaed o Dasg 2 wedi dangos ei bod yn annhebygol y bydd y polisi yn cael effaith arwyddocaol debygol ar safleoedd Ewropeaidd yn unig. O ystyried sgôp y Polisi Cynllunio Interim, asesir ei bod yn annhebygol y bydd rhyngweithiad cronnus â chynlluniau neu brosiectau eraill (e.e. cynlluniau trafnidiaeth lleol a datblygiadau seilwaith eraill), yn arwain at effeithiau arwyddocaol tebygol yn y safleoedd Ewropeaidd a ystyriwyd.

5.15 Dylid nodi bod canfyddiadau'r ARhC ar gyfer y Polisi Tai Interim: Safleoedd Mawr (Rhagfyr 2010) wedi nodi'r potensial am effeithiau arwyddocaol tebygol yn codi o ddatblygiadau tai newydd yn ardaloedd Caergybi, Llangefni ac Amlwch, ble y bwriedir cael nifer o'r clystyrau a nodwyd hefyd. Mabwysiadodd yr ARhC (Rhagfyr 2010) ddull rhagofalus, yn unol ag arweiniad Cyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC), ac fe argymhellodd y dylai asesiadau amgylcheddol ac ARhC ar lefel prosiect fod yn ofynnol ar gyfer datblygiadau ar raddfa fawr, ble y gellid effeithio ar fuddiannau bioamrywiaeth. Felly, dylai unrhyw ryngweithio rhwng y Polisi Interim ar gyfer Safleoedd Mawr (strategol) a'r Polisi Interim hwn ar gyfer Tai Newydd mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd fod yn ystyriaeth berthnasol wrth weithredu'r polisi.

Tasg 4: Crynodeb o'r Sgriniad

5.16 Ni fydd gweithredu'r polisi hwn yn arwain at effeithiau uniongyrchol (e.e. colli cynefinoedd neu ddarnio cynefinoedd) ar y safleoedd Ewropeaidd a nodwyd. Nid yw'r effeithiau anuniongyrchol a grëir gan y datblygiad, ar draws yr amrediad o effeithiau posib a nodwyd yn Ffigwr 3 wedi'u hasesu fel rhai arwyddocaol o ran y safleoedd Ewropeaidd dan sylw, o ystyried graddfa fechan a natur gymharol gyfyngedig y datblygiadau fydd yn digwydd o ganlyniad i'r polisi hwn. Aseswyd na fydd y polisi ei hun yn cael effeithiau arwyddocaol tebygol ar y safleoedd Ewropeaidd sydd wedi'u sgopio fel rhan o'r asesiad.

5.17 Hefyd, aseswyd ei bod yn annhebygol y gwelir effeithiau yn sgil cyfuniad o ddatblygiadau sy'n codi o ryngweithiadau â chynlluniau a phrosiectau eraill. Fodd bynnag, fel ymarferiad rhagofalus, argymhellir bod datblygiadau arfaethedig mewn clystyrau a nodwyd ger aneddiadau

Caergybi, Llangefni ac Amlwch yn cael eu hystyried yn wyneb unrhyw ddatblygiadau tai strategol ehangach a gynigir neu sy'n cael eu datblygu pan wneir cais.

Ymgynghori

5.18 Mae'r Rheoliadau Cynefinoedd yn gofyn i'r awdurdod sy'n llunio'r cynllun / awdurdod cymwys ymgynghori â'r corff statudol cadwraeth natur perthnasol, sef CCGC, ynghylch y dull a ddefnyddir i gynnal y sgriniad ARhC a chanfyddiadau'r sgriniad hwnnw. Cyflwynir barn y sgriniad hwn i Gyngor Cefn Gwlad Cymru er mwyn ymgynghori â hwy a chael eu sylwadau arno, a bydd unrhyw gyngor ac argymhellion yn cael eu hymgorffori yn yr asesiad fel sy'n briodol.

5.19 Mae'r Rheoliadau Cynefinoedd yn gadael yr ymgynghori â chyrff eraill a'r cyhoedd i ddisgresiwn yr awdurdod sy'n llunio'r cynllun. Noda canllawiau LlC ei bod yn arfer dda gwneud gwybodaeth ar ARhC ar gael i'r cyhoedd yn ystod pob cam ymgynghori ffurfiol. Felly, yn ogystal â'r ymgynghoriad statudol a gynhelir gyda Chyngor Cefn Gwlad Cymru, bydd yr adroddiad hwn ar gael i'w ddosbarthu'n ehangach.

CYFEIRIADAU A LLYFRYDDIAETH

Cyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC) – Cynlluniau Rheoli Safle: http://www.ccw.gov.uk/landscape--wildlife/protecting-our-landscape/special-sites-project.aspx

CCGC – Map Safleoedd wedi'u Gwarchod http://www.ccw.gov.uk/interactive-maps/protected-sites-map.aspx

Enfusion (2010) Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC): *A Toolkit to support the HRA Screening and Appropriate Assessment of Plans. On behalf of the South East Wales Strategic Planning Group (SEWSPG) (*Rhagfyr *2010,* Diweddariad*).*

Cymunedau Ewropeaidd (1979) Cyfarwyddeb Ewropeaidd 79/409/EEC ar warchod adar gwyllt, 'Y Gyfarwyddeb Adar'.

Cymunedau Ewropeaidd (1992) Cyfarwyddeb Ewropeaidd 92/43/EEC ar warchod cynefinoedd naturiol a fflora a ffawna gwyllt, 'Y Gyfarwyddeb Cynefinoedd'.

Cyngor Sir Ynys Môn (10 Mai 2011) Polisi Cynllunio Interim – Tai mewn Clystyrau Gwledig, Pwyllgor Craffu Yr Amgylchedd a Gwasanaethau Technegol.

Pwyllgor Cadwraeth Natura ar y Cyd http://jncc.defra.gov.uk/page-0

Confensiwn Ramsar ar Wlypdiroedd (1971) – Cytundeb Rhynglywodraethol

Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010.

Rheoliadau Cadwraeth Forol (Cynefinoedd Naturiol ac ati) 2007.

Tyldesley, D., (2009) *Draft Guidance for Plan Making Authorities in Wales: The Appraisal of Plans under the Habitats Directive,* ar gyfer Cyngor Cefn Gwlad Cymru, CCGC Bangor.

LlCC (2002) Arfarniad Cynaliadwyedd Cynlluniau Datblygu Unedol yng Nghymru: Canllaw Arferion Da.

LlCC (2009) Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5 (LlCC 2009) Cynllunio a Chadwraeth Natur: Atodiad 6 i NCT5. Arfarniad o gynlluniau datblygu yng Nghymru dan ddarpariaethau'r Rheoliadau Cynefinoedd.

ATODIAD 1: FFRAMWAITH INTERIM AC

O fis Ebrill 2011 ymlaen, bydd Cynghorau Môn a Gwynedd yn gweithio ar y cyd ar y broses CDLl, a bydd hyn yn cynnwys cynhyrchu cynllun AC/AAS ar y cyd. Mae sgopio'r AC/AAS yn digwydd ar hyn o bryd, ac mae'r adroddiad, gan gynnwys y Fframwaith AC, yn ei ffurf ddrafft cyn mynd i ymgynghoriad. Yn unol â'r gwaith a ymgymerwyd wrth greu Polisi Cynllunio interim Môn: Tai – Safleoedd Strategol, defnyddiwyd Fframwaith AC interim yn ystod y broses AC/AAS.

Mae'r Fframwaith AC interim yn cyd-fynd â'r gwaith sgopio a gynhaliwyd gan Ynys Môn yn 2006, ac mae'r Fframwaith AC/AAS ar gyfer Cynllun Gofodol Cymru yn cyfrannu ymhellach iddo, er mwyn sicrhau bod sylw dilys yn cael ei roi yn yr arfarniad i'r holl faterion allweddol sy'n berthnasol i gynaladwyedd ym Môn. I gefnogi'r arfarniad, cynhwyswyd cwestiynau'n seiliedig ar is amcanion Fframwaith AC Cynllun Gofodol Cymru. Diben y cwestiynau yw bod yn gymorth i wneud penderfyniadau. Mae'r Amcanion AC a'r cwestiynau cymorth a gyflwynir yn y Fframwaith AC interim yn gydnaws â phroses sgopio'r AC/AAS sy'n mynd rhagddi ar hyn o bryd fel rhan o broses CDLl ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Fframwaith Interim AC Ynys Môn	**Amcanion AC/AAS perthnasol Cynllun Gofodol Cymru**	**Cwestiynau sy'n Gymorth i Wneud Penderfyniadau**
1. Bioamrywiaeth *Pwnc AAS: Bioamrywiaeth Fflora a Ffawna*	**Bioamrywiaeth a Daearamrywiaeth**	
a) Lleihau effeithiau negyddol ar fioamrywiaeth yng nghefn gwlad ehangach (tu allan i'r safleoedd a nodwyd), a gwella ble bo hynny'n bosib. b) Gwarchod a gwella: safleoedd dynodedig (N2K, SoDdGA), eu bioamrywiaeth a'r rhywogaethau a warchodir (ledled yr ynys). c) Gwarchod a gwella ardaloedd ble y gall pobl ddod ar draws bywyd gwyllt a llefydd gwyllt, a'u gwerthfawrogi. d) Diogelu a gwella cysylltedd biolegol.	Gwerthfawrogi, cadw a gwella bioamrywiaeth a daearamrywiaeth ar bob lefel.	Ydi'r polisi yn: • Gwarchod cyfanrwydd y safleoedd dynodedig ac yn osgoi eu darnio. • Gwarchod, yn creu ac yn gwella cynefinoedd bywyd gwyllt priodol a bioamrywiaeth ehangach mewn ardaloedd trefol a gwledig. • Galluogi pobl i gael mynediad at dreftadaeth naturiol Môn a'i gwerthfawrogi. • Gwarchod ac yn gwella cynefinoedd morol a'r amgylchedd morol.
2. Pridd / Y Ddaear *Pwnc AAS: Priddoedd*	**Priddoedd / Bioamrywiaeth a Daearamrywiaeth**	
a) Sicrhau y caiff cyflenwadau mwynau eu rheoli mewn modd cynhaliol.	Lleihau ar lygru pridd cymaint ag y	Ydi'r polisi yn: • Osgoi ac yn lleihau llygru'r pridd.

Fframwaith Interim AC Ynys Môn	**Amcanion AC/AAS perthnasol Cynllun Gofodol Cymru**	**Cwestiynau sy'n Gymorth i Wneud Penderfyniadau**
b) Rheoli gwastraff mewn modd cynaliadwy a darparu'r cyfleusterau angenrheidiol i ddelio â gwastraff, ac felly lleihau faint o wastraff gaiff ei dirlenwi drwy annog ailgylchu	bod modd, a diogelu ansawdd a maint y pridd.	• Hybu adfywiad tir a lygrwyd a hybu defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen. • Gwarchod ac yn gwella ansawdd y pridd. • Lleihau erydiad pridd. • Diogelu ac yn gwella safleoedd daearegol dynodedig a'r ddaearamrywiaeth ehangach.
c) Gwarchod a gwella safleoedd daearegol pwysig rhanbarthol (RIGS).		
d) Gwarchod y tir gorau a'r tir mwyaf amlbwrpas.		
3. Dŵr *Pwnc AAS: Dŵr*	**Dŵr a Perygl Llifogydd**	
a) Lleihau llygredd dŵr er mwyn cynorthwyo i gynnal ansawdd y dŵr fel y mae nawr.	Lleihau effeithiau niweidiol defnyddio tir ar ansawdd a chyfaint dŵr mewndirol a dŵr arfordirol, a lleihau'r perygl o lifogydd.	Ydi'r polisi yn: • Sicrhau bod ansawdd dŵr mewn afonydd, llynnoedd, dŵr daear a mannau arfordirol yn cael ei wella. • Lleihau llygredd tryledol mewn ardaloedd gwledig a threfol cymaint ag y bo modd. • Gwarchod ac yn gwella adnoddau dŵr ac yn annog effeithlonrwydd dŵr. • Lleihau'r perygl o lifogydd ac yn sicrhau nad yw datblygiadau newydd yn cynyddu'r perygl o lifogydd.
4. Aer *Pwnc AAS: Aer, Ffactorau Hinsoddol*	**Ansawdd Aer**	
a) Gwella ansawdd yr aer drwy sicrhau bod llygredd aer ac allyriadau'n parhau i ostwng.	Cynnal a gwella ansawdd yr aer drwy Gymru.	Ydi'r polisi yn: • Gwella ansawdd yr aer, e.e. drwy reoli traffig, a lleihau allyriadau'n gysylltiedig â gwaith. • Osgoi lleoli datblygiadau newydd mewn ardaloedd sydd ag ansawdd aer gwael. • Lleihau'r angen i deithio, e.e. drwy ddarparu seilwaith cludiant cyhoeddus priodol.
5. Newid Hinsawdd *Pwnc AAS: Aer, Ffactorau Hinsoddol* Delio â, a thaclo'r hyn sy'n achosi newid hinsawdd drwy:	**Ffactorau Hinsoddol (yn cynnwys mesurau lliniaru ac addasu i newid hinsawdd)**	
a) Lleihau defnydd ynni a hwyluso / annog y defnydd o ynni adnewyddadwy (heb gael effaith andwyol ar yr amgylchedd).	Lleihau allyriadau nwyon tŷ gwydr o ddatblygiadau sy'n bodoli'n barod	Ydi'r polisi yn: • Lleihau'r allyriadau nwyon tŷ gwydr o drafnidiaeth, adeiladau a chreu ynni.

Fframwaith Interim AC Ynys Môn	Amcanion AC/AAS perthnasol Cynllun Gofodol Cymru	Cwestiynau sy'n Gymorth i Wneud Penderfyniadau
b) Cyflwyno mesuriadau lliniaru ac addasu i leihau effeithiau newid hinsawdd. c) Osgoi datblygu mewn ardaloedd sy'n wynebu'r risg mwyaf o effeithiau Newid Hinsawdd.	ac o rai newydd a sicrhau bod mesurau'n eu lle i addasu i newid hinsawdd.	• Annog datblygiadau newydd sy'n ynni effeithlon ac yn medru gwrthsefyll newid hinsawdd. • Sicrhau y cynllunnir am addasiadau mewn ffordd sy'n gwneud y mwyaf o gyfleoedd ac sy'n lleihau'r costau sy'n gysylltiedig â newid hinsawdd cymaint ag y bo modd.
6. Tirwedd *Pwnc AAS: Tirwedd*	**Tirwedd**	
a) Gwarchod a gwella ansawdd mannau agored y gall y cyhoedd gael atynt. b) Cydweddu datblygiadau newydd â thirwedd a chymeriad yr ynys.	Gwerthfawrogi, gwarchod a gwella tirwedd Cymru.	Ydi'r polisi yn: • Gwarchod a gwella rhinweddau tirwedd arbennig Ynys Môn. • Lleihau ar golli llonyddwch a thawelwch cymaint ag y bod modd ac yn lleihau llygredd golau. • Rhoi ystyriaeth i leoliadau sensitif wrth leoli datblygiadau ac yn annog dylunio ansawdd uchel.
7. Iechyd *Pwnc AAS: Iechyd Pobl*	**Iechyd a Lles**	
a) Gwarchod a gwella iechyd pobl.	Hyrwyddo a darparu gwasanaethau er mwyn cynnal cymunedau iach.	Ydi'r polisi yn: • Lleihau anghydraddoldeb ac yn cynorthwyo i roi mynediad at bob cyfleuster a gwasanaeth. • Cael gwared ar rwystrau ac yn creu cyfleoedd i bobl fyw bywydau iachach, e.e. hyrwyddo ymarfer corff (cerdded, beicio).
8. Cymuned *Pwnc AAS: Poblogaeth*	**Gwead Cymdeithasol**	
a) Sicrhau bod cymunedau trefol a gwledig yn cwrdd â'u anghenion amrywiol. b) Atal a lleihau trosedd, ac ofni trosedd drwy fynd ati o ddifri i atal trosedd, a hynny drwy gynllunio gofalus.	Creu cymunedau bywiog, diogel a chlos.	Ydi'r polisi yn: • Hybu cymunedau i ryngweithio. • Gwella diogelwch a sicrwydd i bobl ac eiddo • Sicrhau cynhwysiad pob rhan o'r gymuned,

Fframwaith Interim AC Ynys Môn	Amcanion AC/AAS perthnasol Cynllun Gofodol Cymru	Cwestiynau sy'n Gymorth i Wneud Penderfyniadau
c) Cefnogi cymunedau cryf, bywiog a chynhwysol.		ac yn lleihau unrhyw eithrio cymdeithasol. • Bodloni anghenion poblogaeth sy'n heneiddio.
9. Treftadaeth Ddiwylliannol *Pwnc AAS: Treftadaeth Ddiwylliannol*	**Treftadaeth Ddiwylliannol**	
a) Cefnogi cymunedau llwyr ddwyieithog, y gall yr iaith Gymraeg, diwylliant a threftadaeth Cymreig flodeuo a ffynnu ynddynt.	Deall, gwerthfawrogi, gwarchod, gwella a dathlu amrywiaeth, hynodrwydd lleol a threftadaeth ddiwylliannol a hanesyddol Cymru.	Ydi'r polisi yn: • Sicrhau y caiff asedau hanesyddol a diwylliannol lleol, a hynodrwydd yr ardal eu gwarchod rhag effeithiau negyddol datblygiadau. • Hyrwyddo mynediad at yr amgylchedd hanesyddol er dibenion addysg a thwristiaeth. • »Gwarchod ac yn gwella cyfleoedd i gymunedau Cymraeg.
b) Diogelu adeiladau hanesyddol, safleoedd archeolegol a nodweddion diwylliannol pwysig eraill, megis Henebion Cofrestredig, parciau hanesyddol, gerddi a thirluniau.		
10. Asedau Deunyddiau *Pwnc AAS: Asedau Deunyddiau* Creu dyfodol llewyrchus i Fôn drwy adfywio economaidd cynaliadwy.	**Asedau Deunyddiau (gan gynnwys ynni, effeithlonrwydd adnoddau a gwastraff)**	
a) Annog pob datblygiad i fod â dyluniad cynaliadwy ac o ansawdd uchel.	Defnyddio adnoddau naturiol mewn modd cynaliadwy. Adeiladu a chynnal seilwaith a gwasanaethau o ansawdd uchel, sy'n amgylcheddol gyfeillgar.	Ydi'r polisi yn: • Hyrwyddo dyluniad cynaliadwy o ansawdd uchel, sy'n arddel hynodrwydd lleol a naws y lle o ran steil, defnyddiau a graddfa. • Gwella'r plethiad rhwng dulliau gwahanol, mwy cynaliadwy o deithio. • Darparu cyfleoedd da am gyflogaeth, gan gynnwys ar gyfer nwyddau a gwasanaethau amgylcheddol.
b) Darparu seilwaith gynaliadwy, a thrafnidiaeth a chysylltiadau cynaliadwy.		
c) Hyrwyddo defnyddio'r seilwaith presennol yn effeithiol.		
d) Darparu technoleg werdd a chyflogaeth cynaliadwy cysylltiedig sy'n gweddu i anghenion lleol.		
	Economi	
e) Cwrdd â'r gofynion o ran tai ac adeiladau cyflogaeth i'r gymuned.	Hybu economi fywiog ac amrywiol.	Ydi'r polisi yn: • Hyrwyddo twf economaidd cynaliadwy. • Darparu tai fforddiadwy a chynaliadwy o ansawdd uchel mewn ardaloedd gwledig a threfol.
f) Gwella cyfleusterau hamdden a chymunedol ar yr ynys a gwarchod mannau agored.		

ATODIAD 2: AC/AAS O'R OPSIYNAU POLISI CYNLLUNIO: TAI

Sylwer: Gwnaed y gwerthusiad yn Atodiad 2 yn seiliedig ar y geiriad yn y polisi drafft. Fel yr eglurwyd ym Mharagraff 3.7, nid ystyriwyd bod y newidiadau wnaed i'r polisi ers hynny yn rhai sylweddol; felly nid oes unrhyw newid i ganfyddiadau'r gwerthusiad.

ALLWEDD YR ARFARNIAD CYNALIADWYEDD	
++	Anogaeth frwd i'r datblygiad gan y byddai'n datrys problem bresennol o ran cynaladwyedd
+	Dim rhwystrau Cynaladwyedd ac mae'r datblygiad yn dderbyniol
0	Niwtral
?	Effaith anhysbys/ansicr
-	Materion cynaladwyedd posib; posib lliniaru a / neu negodi
--	Yn broblemus ac annhebygol oherwydd materion cynaladwyedd sy'n hysbys; lliniaru neu negodi'n anodd ac / neu'n ddrud
x	Rhwystrau cynaladwyedd llwyr i'r datblygiad

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2)

4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni.

- Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi.
- Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon.
- Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol.
- Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath.
- Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Amcan AC		Asesiad o'r Effeithiau Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)		Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)	Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig
1	**Bioamrywiaeth** Gwerthfawrogi, gwarchod a gwella bioamrywiaeth a daearamrywiaeth ar bob lefel.	Mae'r polisi'n canolbwyntio ar ddatblygiadau o fewn clystyrau presennol (unai rhwng neu'n gyfagos ag adeiladau sy'n bodoli'n barod), yng nghyd-destun aneddiadau a adnabuwyd. Mae natur y polisi felly'n cefnogi defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen, a dylid osgoi colli ardaloedd tir glas arwyddocaol sydd ag ystyriaethau bioamrywiaeth. Bydd ôl troed datblygiadau a gynigir drwy'r polisi interim hwn yn fychan iawn (1-2 tŷ i bob anheddiad), ac arfarnwyd y bydd yr effeithiau cyffredinol yn niwtral, a'r datblygiadau'n dderbyniol ac yn rhydd o unrhyw rwystrau cynaladwyedd yn y tymor byr, canolig a hirdymor. Mae Polisïau Cynlluniau Lleol 49/50 yn cynnwys meini prawf i sicrhau y caiff safleoedd cadwraeth natur eu	+	Mae clystyrau arfaethedig Glyn Garth a Ffordd Pen y Clip wedi'u lleoli gyfagos ag ACA Afon Menai a Bae Conwy (Tystiolaeth Waelodlin AC Ynys Môn a Gwynedd, 2011).	Dylai pob datblygiad geisio gwarchod a gwella asedau bioamrywiaeth sydd wedi'u hadnabod, yn enwedig pan fo datblygiadau'n digwydd gyfagos â, neu'n agos at safleoedd dynodedig cenedlaethol a rhyngwladol. [Mae'n annhebygol y bydd angen Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar lefel safle ar gyfer datblygiadau unigol / bychain, ond pan fônt union gyferbyn â safleoedd dynodedig, 'dylai bod barn

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2)

4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni.

- Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi.
- Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon.
- Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol.
- Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath.
- Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Amcan AC		Asesiad o'r Effeithiau Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)		Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)	Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig
		gwarchod.			sgrinio' yn ffurfio rhan o unrhyw waith rhagarweiniol].[1] Dylai'r mesurau fod yn gyfatebol, h.y. gwarchod tir glas o amgylch tai, a sicrhau bod dŵr / carthffosiaeth yn cael eu rheoli'n effeithiol.
2	**Pridd, y ddaear** Lleihau ar lygru pridd cymaint ag y bo modd, a diogelu ansawdd a maint y pridd.	Wrth ganolbwyntio ar ddatblygiadau o fewn clystyrau presennol, mae'r polisi'n cefnogi'r amcan AC o leihau'r effeithiau ar bridd cymaint a sy'n bosib. Gall defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen hefyd gynorthwyo i adennill / adfer adnoddau pridd. Mae mân effeithiau positif yn y tymor canolig i'r hirdymor yn debygol ar lefel lleol.	+		
3	**Dŵr**	Mae pob datblygiad newydd angen seilwaith	+	NCT22 Cynllunio ar gyfer	Yng nghyd-destun nodau

[1] Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) – sgriniad y polisi wedi'i ddarparu ar wahân fel Atodiad i'r Adroddiad AC/AAS hwn.

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2) 4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni. ▪ Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi. ▪ Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon. ▪ Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol. ▪ Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath. ▪ Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.					
Amcan AC		**Asesiad o'r Effeithiau** **Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)**		**Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)**	**Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig**
	Lleihau effeithiau niweidiol defnyddio tir ar ansawdd a chyfaint dŵr mewndirol a dŵr arfordirol, a lleihau'r perygl o lifogydd.	cyflenwi a thrin dŵr sy'n cyfateb i raddfa'r datblygiad. Mae polisïau cyfredol yn nodi'n benodol y gofyn am seilwaith a gwasanaethau carthffosiaeth addas cyn codi'r datblygiad, gan gynnwys ar gyfer safleoedd lleol ar raddfa fechan.		Adeiladau Cynaliadwy (LlC)	fforddiadwyedd, dylid cefnogi a hybu cyfleoedd am ddyluniad cynaliadwy, gan gynnwys, er enghraifft, cadw dŵr glaw a systemau draenio cynaliadwy ar raddfa lleol.
4	**Aer** Cynnal a gwella ansawdd yr aer ar draws Ynys Môn.	Mae'r polisi'n gofyn i unrhyw ddatblygiad fod wedi'i gysylltu'n dda i drafnidiaeth cynaliadwy (cludiant cyhoeddus, beicio). Mae'r agwedd hon yn lleihau'r tebygolrwydd y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at fwy o deithio mewn car preifat, ac yn cefnogi amcanion AC i gynnal a gwella ansawdd yr aer ar Ynys Môn. Dim rhwystrau cynaladwyedd, ac effeithiau positif hirdymor drwy gefnogi patrymau teithio cynaliadwy.	+	Nid yw ansawdd aer yn broblem sylweddol yn Ynys Môn, ac eithrio'r mannau problemus sy'n gysylltiedig â thrafnidiaeth ffyrdd, sy'n destun monitro rheolaidd (Gwaelodlin AC Ynys Môn a Gwynedd, 2011).	Gall cefnogaeth tuag at arferion adeiladu cynaliadwy helpu i leihau allyriadau carbon o adeiladau, dros oes yr adeilad.
5	**Newid Hinsawdd** Lleihau allyriadau nwyon tŷ gwydr o	Mae datblygiadau newydd yn cynyddu lefelau llygredd atmosfferig, o ganlyniad i adeiladu a defnyddio'r datblygiad. Fodd	++	NCT22 Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy (LlC)	

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2) 4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni. ▪ Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi. ▪ Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon. ▪ Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol. ▪ Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath. ▪ Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.					
Amcan AC		**Asesiad o'r Effeithiau** **Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)**		**Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)**	**Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig**
	ddatblygiadau sy'n bodoli'n barod ac o rai newydd a sicrhau bod mesurau yn eu lle i addasu i newid hinsawdd.	bynnag, mae nifer y datblygiadau newydd a gefnogir gan y polisi hwn yn fychan iawn, ac ni chafwyd bod yr effeithiau'n rhai arwyddocaol yn ôl yr arfarniad. Yn fwy na hyn, mae potensial i bob datblygiad newydd gynnwys mesurau dylunio cynaliadwy er mwyn lleihau ar allyriadau, ac mae ffocws y polisi ar gysylltu tai newydd i opsiynau trafnidiaeth cynaliadwy yn gefnogaeth gref i'r amcan AC hwn. Effeithiau positif yn y tymor canolig a'r hirdymor.			
6	**Tirwedd** Gwerthfawrogi, gwarchod a gwella tirwedd Ynys Môn.	Mae'r polisi yn caniatáu nifer fechan o dai mewn clystyrau a nodwyd, ble bydd gofyn i'r holl ddatblygiadau newydd gydweddu â'r datblygiadau o'u hamgylch a lleihau'r effaith ar y diwedd cymaint ag sy'n bosib. Mae'r potensial am effeithiau gweledol andwyol yn fwyaf tebygol pan fydd datblygiadau newydd yn digwydd mewn AHNE dynodedig (e.e. clystyrau a nodwyd ar Ynys Gybi, gyfagos â'r	0	Mae bron y cyfan o'r 201Km o arfordir Ynys Môn wedi'i ddynodi'n AHNE. Mae'r ynys yn cynnwys amrywiaeth eang o dirweddau arfordirol godidog. Mae angen i ddatblygiadau newydd fod yn garedig â'r dirwedd bresennol. (Gwaelodlin AC	Mesurau lliniaru wedi'u nodi'n effeithiol yn y polisi interim arfaethedig.

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2)

4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni.

- Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi.
- Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon.
- Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol.
- Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath.
- Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Amcan AC		Asesiad o'r Effeithiau Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)		Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)	Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig
		Fenai ac ar ardaloedd arfordirol yng ngogledd, dwyrain a de'r ynys). Mae'r polisi'n rhoi gwarchodaeth briodol i nodweddion tirwedd unigryw yr ynys, a dylai bod graddfa datblygiadau a gynigir fod wedi'i arfarnu fel bod yn niwtral yn y tymor canolig a'r hirdymor.		Ynys Môn a Gwynedd, 2011).	
7	**Iechyd** Hyrwyddo a darparu gwasanaethau er mwyn cynnal cymunedau iach.	Mae'r polisi'n cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau aneddiadau, ble bod cyfleusterau o leiaf un gymuned i'w cael yno (neu o fewn pellter cerdded / beicio o 1Km). Bydd yr agwedd hon yn helpu i gefnogi hyfywdra gwasanaethau a chyfleusterau cyfredol, sef seiliau iechyd a lles y gymuned. Bydd nifer y datblygiadau newydd yn fychan, felly bychan hefyd fydd yr effeithiau positif mae'n debyg, ac yn gyffredinol arfarnwyd bod y polisi'n niwtral yn erbyn yr amcan hwn yn yr hirdymor.	0	Dylai'r polisi hyrwyddo cyfleoedd i bobl ifanc / teuluoedd barhau i fyw ar yr ynys (Gwaelodlin AC Ynys Môn a Gwynedd, 2011).	
8	**Cymuned** Creu cymunedau bywiog, diogel a	Mae'r polisi'n canolbwyntio ar ddarparu tai fforddiadwy yng nghyd-destun aneddiadau presennol, gan sicrhau mynediad at	++	Mae angen hwyluso datblygu tai fforddiadwy ar draws yr ynys. (Gwaelodlin	

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2) 4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni. ▪ Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi. ▪ Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon. ▪ Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol. ▪ Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath. ▪ Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.					
Amcan AC		**Asesiad o'r Effeithiau** **Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)**		**Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)**	**Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig**
	chlos.	gyfleusterau cymunedol. Mae'r agwedd hon yn rhoi cefnogaeth gref i amcan cymuned yr AC, ac yn benodol yn mynd i'r afael â'r mater o allfudo a achosir gan y nifer cyfyngedig o dai fforddiadwy sydd ar gael. Caiff yr agwedd hon o'r polisi ei hybu'n frwd gan ei bod yn mynd i'r afael â mater cynaladwyedd hysbys, a byddai'n arwain at ddeilliannau positif i'r gymuned yn y tymor hir.		AC Ynys Môn a Gwynedd, 2011).	
9	**Treftadaeth Ddiwylliannol** Deall, gwerthfawrogi, gwarchod, gwella a dathlu amrywiaeth, hynodrwydd lleol a threftadaeth ddiwylliannol a hanesyddol Môn.	Mae gan Ynys Môn nifer helaeth o safleoedd diwylliannol a threftadaeth, sydd wedi'u lleoli ar hyd a lled yr ynys. Mae'r polisi presennol yn gofyn i'r holl ddatblygiadau newydd roi ystyriaeth i'r safleoedd hynny sydd o bwysigrwydd hanesyddol neu archeolegol. Mae'r polisi hwn yn cyfyngu ar ddatblygu o fewn ffiniau clystyrau aneddiadau a nodwyd sy'n bodoli'n barod, ac yn gofyn am roi ystyriaeth i nodweddion tirwedd a ffiniau pob datblygiad newydd. Mae'n annhebygol y	0		Cyfle i gynnwys geiriad er mwyn sicrhau y bydd tai yn effeithio cyn lleied â phosib ar osodiad asedau hanesyddol a diwylliannol, ynghyd â nodweddion tirwedd fel maent wedi'u manylu'n bresennol.

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2)

4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni.

- Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi.
- Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon.
- Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol.
- Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath.
- Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Amcan AC		Asesiad o'r Effeithiau Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)		Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)	Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig
		ceid effeithiau sylweddol (positif neu negatif), ac yn gyffredinol arfarnwyd bod y polisi'n niwtral yn yr hirdymor. Cyfle am ddiogelu pellach o fewn y polisi er mwyn sicrhau y rhoddir sylw i'r holl fuddiannau treftadaeth.			
10	**Asedau Deunyddiau** Defnyddio adnoddau naturiol mewn modd cynaliadwy. Adeiladu a chynnal seilwaith a gwasanaethau o ansawdd uchel, sy'n amgylcheddol gyfeillgar. Annog economi fywiog ac amrywiol	Mae'r polisi'n cefnogi codi datblygiadau newydd drwy ddefnyddio technegau adeiladu cynaliadwy, a all gyfrannu tuag at sicrhau tai a seilwaith o ansawdd uchel yn yr hirdymor. Mae mân effeithiau positif yn bosib yn y tymor hirach. Mae'r polisi'n canolbwyntio'n benodol ar gyfarch anghenion tai fforddiadwy a adnabuwyd yn yr aneddiadau a enwyd. Ceisia'r agwedd hon sicrhau bod gan bobl fynediad at gyfleoedd o ran tai a chyflogaeth, ac mae'n cefnogi'n gref amcanion yr AC, sef sicrhau economi fywiocach drwy ddarparu mwy o gyfleoedd i grwpiau cymdeithasol llai	+	Cynllun Cyflwyno Tai Fforddiadwy (Medi 2009)	

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2)

4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni.

- Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi.
- Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon.
- Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol.
- Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath.
- Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Amcan AC		Asesiad o'r Effeithiau Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)		Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)	Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig
	drwy gwrdd â'r gofynion o ran tai ac adeiladau cyflogaeth.	breintiedig allu byw a gweithio ar yr ynys. Effeithiau positif yn y tymor canolig a'r hirdymor.			

Crynodeb

Ceisia'r polisi fynd i'r afael ag angen penodol a nodwyd, sef ei gwneud hi'n haws i bobl allu cael tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig yn Ynys Môn.

Mae defnyddio dull sy'n seiliedig ar feini prawf sy'n gofyn am fynediad at gyfleusterau a chysylltiadau trafnidiaeth cynaliadwy, yn rhoi cefnogaeth gref, gadarnhaol a hirdymor i amcanion yr AC sy'n ceisio gwella hyfywdra a chydlynrwydd cymunedau. Yn ogystal, mae'r dull hwn yn hynod gefnogol i amcanion amgylcheddol yr AC o ran newid hinsawdd, gan y gall hybu datblygiadau mewn lleoliadau ble bo dewisiadau trafnidiaeth cynaliadwy ar gael yn barod, arwain at wneud dewisiadau trafnidiaeth fydd yn creu ôl troed carbon isel (i unigolion a chymunedau fel ei gilydd).

Mae'n bosib i ddatblygiadau (sengl) ar raddfa fechan, hyd yn oed, effeithio ar y dirwedd ac felly, mae'r gofyn yn y polisi i ddylunio'n ofalus er mwyn mynd i'r afael â'r effeithiau posib yn fesur lliniaru addas ar gyfer yr arfarniad, fel y gellir crynhoi bod effeithiau cyffredinol y ddatblygiadau, yn unigol a chyda'i gilydd, yn niwtral yn y tymor canolig a'r hirdymor. Noda'r arfarniad y dylid ystyried asedau tirwedd hanesyddol yn y cyd-destun hwn hefyd, ac mae'n argymell i unrhyw ran o'r polisi sy'n ymwneud ag amddiffyn asedau'r dirwedd hefyd gynnwys treftadaeth eang yr Ynys a'i hasedau hanesyddol ehangach – saif nifer ohonynt yn y dirwedd wledig ger aneddiadau gwledig.

Polisi Cynllunio Interim Drafft ar Dai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd (y polisi llawn wedi'i nodi yn yr Adroddiad, Rhan 2) 4. Caniateir tai newydd ar gyfer angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy mewn clystyrau gwledig a nodwyd, ar yr amod y caiff yr holl feini prawf isod eu bodloni. ▪ Bod yr angen cymunedol lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi. ▪ Bod y safle wedi'i leoli rhwng, neu'n gyfagos ag adeiladau presennol sydd wedi'u lliwio ar y mapiau sydd wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 y ddogfen Polisi Interim Drafft hon. ▪ Bydd angen i'r tŷ ymdoddi'n llwyddiannus i batrwm y datblygiadau cyfagos o ran dyluniad, maint y llain, gosodiad y llain, y deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol. ▪ Bod maint yr eiddo'n cyfateb i'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy, ac yn unol â'r terfynau maint ar gyfer tai o'r fath. ▪ Bod y tŷ'n ceisio lleihau'r effaith ar y dirwedd cymaint ag sy'n bosib drwy ddefnyddio a chadw'r nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffiniol eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Amcan AC	**Asesiad o'r Effeithiau** **Natur yr effaith ar gynaladwyedd (positif / negatif, tymor byr / canolig / hir, cronnus, graddfa, posib cildroi'r effaith, tebygolrwydd)**	**Tystiolaeth a Chyfeiriad (ble bônt ar gael)**	**Mesurau Lliniaru a Gwella Awgrymedig**
Gwneir cynnydd cadarnhaol gyda'r amcanion ar gyfer pridd, dŵr ac aer drwy gyfrwng y polisi hwn, a noda'r arfarniad y gall hyd yn oed ddatblygiadau ar raddfa fechan wneud cyfraniad cadarnhaol ar lefel lleol drwy dechnegau dylunio ac adeiladu cynaliadwy. Sicrha'r dull hwn bod y stoc dai yn economaidd i'w rhedeg ac yn hyfyw yn y tymor hir, gan felly atgyfnerthu'r amcanion AC ehangach ar gyfer y gymuned a'r economi. Yn gyffredinol, mae'r polisi cynllunio interim drafft ar dai newydd mewn clystyrau gwledig a nodwyd yn cefnogi ac yn gwneud cynnydd ag amcanion amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd yr AC, ac ni nodir unrhyw effeithiau andwyol arwyddocaol.			

Tabl 1: Crynodeb yr AC/AAS

Polisi	Amcanion yr AC/AAS									
	1 Bioamrywiaeth	2 Pridd / y ddaear	3 Dŵr	4 Aer	5 Newid Hinsawdd	6 Tirwedd	7 Iechyd	8 Cymuned	9 Treftadaeth Ddiwylliannol	10 Asedau Deunyddiau
Polisi Cynllunio Interim Drafft – Tai Newydd Mewn Clystyrau Gwledig a Nodwyd	+	+	+	+	++	0	0	++	0	+

ATODIAD 3: SYLWADAU AR Y DDOGFEN SGRINIO AC/AAS/ARhC

Rhan B – Sylwadau ar y Ddogfen Sgrinio AC/AAS/ARhC

B1) A ydych yn cytuno gyda phrif ganfyddiadau'r AC/AAS?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/06	Mae'r asesiad wedi dynodi sensitifrwydd arbennig llawer o Ynys Môn yng nghyswllt tirwedd	Teimlo fod cyfiawnhad i gryfhau ymhellach bwynt bwled 5 y polisi i gynnwys ymgorffori dyluniad brodorol ble bo'n bosib.	Mae polisïau dylunio manwl y Cynllun Lleol a'r CDLl wedi'i stopio yn cyfeirio at y mater hwn. I bwrpas eglurder, cytuno i ddiwygio'r polisi yn unol â'r awgrym hwn. **Argymhelliad:** Diwygio pwynt bwled 5 y polisi trwy gyfeirio at ddyluniad brodorol presennol.
PT2/22	Cytuno gyda'r 5 phrif ganfyddiad		Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.

B2) A ydych yn cytuno gyda Chrynodeb Sgrinio ARhC?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/06	Para 5.7 – wedi disgwyl crynodeb byr yn egluro pam fod safleoedd wedi eu 'sgrinio allan' o'r asesiad ar y cam hwn.		*Yn unol â'r arfer cyfredol, mae'r HRA yn canolbwyntio ar sgrinio yn y safleoedd Ewropeaidd hynny lle mae yna bosibilrwydd o effaith arwyddocaol. Mae'r holl safleoedd Ewropeaidd i bob pwrpas wedi'u 'sgrinio allan' o'r broses, ond nid yw'n angenrheidiol nac y chwaith yn ymarferol i egluro paham y cafodd safleoedd o'r fath eu heithrio.*

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
			Argymhelliad: *Dim newid i'r polisi nac i'r adroddiad HRA.*
PT2/06	Para 5.14 & 5.15 – Mae angen monitro'n agos effeithio 'mewn cyfuniad' y polisi hwn gyda chynlluniau a pholisïau eraill a chadw'r polisi dan adolygiad	Bydd unrhyw ARhC sydd ei angen o'r Polisi Dros Dro safleoedd mawr neu ddatblygiadau sylweddol eraill angen ystyried yn llawn oblygiadau datblygiad hwn o'r polisi Clystyrau Gwledig.	Mae'r holl ganiatâd tai yn cael eu monitro gan y UPCC. Yn sicrhau y bydd yn bosib tracio datblygiadau sy'n cael caniatâd dan y polisi hwn. **Argymhelliad:** Sefydlu system fonitro benodol i'r clystyrau hyn.
PT2/11	Rhy gymhleth i wneud sylwadau arno	Angen ei symleiddio.	Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.

B3) A oes unrhyw faterion eraill yr hoffech eu codi yng nghyswllt y Ddogfen Sgrinio AC/AAS/ARhC?

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/06	Paragraff 2.5 & 2.6 – gan ei bod yn ymddangos mai dim ond un 'dull amgen rhesymol' sydd, yn yr achos yma byddent yn disgwyl gwneud asesiad o'r dull 'gwneud dim'	Oherwydd graddfa'r cynigion a ragwelir dan y polisi hwn, ni ddylai hyn gael ei weld fel rhywbeth sy'n tanseilio'r asesiad yn sylweddol.	*Nid ydym yn credu bod 'peidio paratoi polisi dros dro' yn ddewis arall sy'n ymarferol gan na fyddai'n bosibl hyrwyddo tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol, ac fe fyddai, felly, yn groes i bolisi cenedlaethol.* **Argymhelliad**: *Nodwyd, ond nid oes angen gwerthusiad yn unol â'r sylw uchod.*
PT2/06	Nodi nad oes elfen monitri ac y bydd hyn yn cael ei gynnwys gan waith AC/AAS i'r dyfodol ar y CDLl ar y cyd.	Teimlo fod rhyw fath o gofnod yn cael ei gadw o'r nifer o ganiatadau a roddir mewn aneddiadau gwledig i hysbysu'n well asesiad gwaelodlin i'r dyfodol.	Mae'r holl ganiatâd tai yn cael eu monitro gan y UPCC. Yn sicrhau y bydd yn bosib tracio datblygiadau sy'n cael caniatâd dan y polisi hwn.. **Argymhelliad:** Sefydlu system fonitro benodol i'r clystyrau hyn.

Cyfeirnod	Sylw a wnaed (Crynodeb)	Newid sydd ei angen (Crynodeb)	Sylwadau / Argymhelliad Swyddogion
PT2/07	Amlygu materion posib petai Safleoedd Ymgeisiol a roddwyd gerbron ar gyfer Niwbwrch yn cael eu gweithredu.	Dim wedi'i nodi.	Ymddengys fod peth dryswch ynghylch y polisi hwn a'r Safleoedd Ymgeisiol a gyflwynwyd yn Niwbwrch fel rhan o CDLl Ynys Môn (Tach 2008). Bydd y UPCC yn ysgrifennu at yr unigolion hyn yn egluro'r sefyllfa yng nghyswllt y Polisi Interim, y CDLl ar y cyd a'r newidiadau yn y Gofrestr Safleoedd Ymgeisiol ar gyfer y cynllun sy'n dod allan. **Argymhelliad:** Dim newid i'r cynllun.
PT2/09	Sylwadau ynghylch effaith datblygiad ar rai Safleoedd Ymgeisiol arfaethedig yn Niwbwrch.		
PT2/10	Sylwadau ynghylch effaith datblygiad ar rai Safleoedd Ymgeisiol arfaethedig yn Niwbwrch.		
PT2/11	Rhy gymhleth	Byddai fersiwn gryno symlach yn fwy defnyddiol.	Hyn wedi'i nodi. **Argymhelliad:** Dim newid i'r polisi.
PT2/19	Amlygu'r prif bolisïau a strategaethau Cenedlaethol a Rhanbarthol y dylid eu hystyried parthed dŵr a risg llifogydd	Dylid ymgorffori'r rhain yn y ddogfen Gwerthusiad Cynaladwyedd.	*Mae polisïau a strategaethau perthnasol ar gyfer yr holl destunau amgylcheddol yn cael eu hystyried yn yr adroddiad sgopio SA i'r CDLl trosfwaol sydd wedi rhoi siâp i'r Fframwaith SA Dros Dro. Er hynny mae yna gyfeiriadau at bolisi perthnasol yn y tablau gwerthuso yn yr atodiad.* **Argymhelliad**: *Dim newid i'r polisi nac i'r ddogfen SA.*