2.4 O ran adfer safle S20 yn y drafft ymgynghori, daeth Cass Associates i'r casgliad mai safle i'r gogledd-ddwyrain o'r pentref fyddai'r lleoliad mwyaf priodol ar gyfer defnydd cyflogaeth o fri.

2.5 Mae llawer o'r materion eraill a godir yn y gwrthwrthwynebiadau hyn yn faterion manwl y byddai'n fwy priodol eu datrys wrth ymdrin â'r cais cynllunio.

3.0 Mater

3.1 A ddylid dyrannu safle S21 fel safle cyflogaeth o fri.

4.0 Casgliad yr Arolygydd

4.1 Deuthum i'r casgliad eisoes mewn ymateb i wrthwynebiad 53/1234 (gweler tudalennau 89 i 93 yr adroddiad hwn) na ddylid dyrannu safle S21. Nid yw'r gwrthwrthwynebiadau uchod yn newid fy marn er bod y rhai sy'n gwrthwynebu'r safle hwn yn cryfhau fy nghasgliad ynghylch y problemau amgylcheddol lleol y byddai dyrannu'r safle hwn yn eu hachosi.

5.0 Argymhelliad

5.1 Na ddylid diwygio Polisi EP1 na Mewnosodiad 16 Map Cynigion y cynllun a adneuwyd yn unol â PC33 na PC538 mewn perthynas â safle S21 – Safle o Fri, Cyffordd yr A55, Gaerwen.

Newid Arfaethedig 581	**Safle 22 – Dyraniad fel Safle Cyflogaeth o Fri, Fferm Lledwigan, Llangefni**
Gwrthwrthwynebiadau	**428/2192 – Norman P Park** **431/2194 – Iwona Gradkowska** **410/2216 - B Pritchard** **6/2080 a 2092 – Cynulliad Cenedlaethol Cymru** **34/2217 – Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd** **412/2170 - Mr Roberts** **9/2208 – Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru** **8/2071 – Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig**
FPC4	**Dileu PC581**
Gwrthwrthwynebiadau Pellach	**59/3012 – Cwmni Tref Llangefni** **53/3014 – Awdurdod Datblygu Cymru** **523/3011 - Syr Richard Williams-Bulkeley**

1.0 Crynodeb o'r Gwrthwrthwynebiadau

1.1 Mae llawer o'r gwrthwrthwynebiadau hyn yn seiliedig ar resymau tebyg neu orgyffyrddol. Fe'u crynhoir isod:

i. ni ddylid defnyddio tir amaethyddol o safon at y diben hwn;
ii. byddai datblygu'r safle yn cynyddu lefel y traffig yn yr ardal;
iii. mae'r safle yn cynnwys nodweddion o ddiddordeb hanesyddol a chadwraeth natur pwysig;

iv. mae safleoedd eraill ar gael, er enghraifft, yn Tan Capel yn Llangefni;
v. byddai'n well dyrannu tir yn union i'r gogledd o'r safle hwn.

2.0 Crynodeb o'r Gwrthwrthwynebiadau Pellach

2.1 Mae 59/3012 yn nodi na ddylai'r cynnig i beidio â dyrannu'r safle ar Fferm Lledwigan fynd yn ei flaen am y byddai'r safle yn dwyn mwy o fanteision i'r dref hon, sef prif dref yr Ynys, nag y byddai safle yng Ngaerwen.

2.2 Mae 523/3011 yn awgrymu y dylid dyrannu tir yn union i'r gogledd o'r tir a nodir yn PC581 yn lle hynny fel ei fod yn cwmpasu tir sy'n cyffinio â'r ffordd fynediad i ystad ddiwydiannol Llangefni.

2.3 Mae 53/3014 o'r farn y dylai PC581 fynd rhagddo yn hytrach na bod FPC4 yn cael ei ddilyn.

3.0 Ymateb y Cyngor

3.1 Dechreuwyd trafod y safle hwn yn gyntaf yn ystod y cyfnod ar ôl adneuo'r cynllun ym mis Tachwedd 2001. Canolbwynt y trafodaethau hyn oedd gwrthwynebiad Awdurdod Datblygu Cymru a ymwnâi â'r ffaith nad oedd unrhyw safleoedd o fri yn y cynllun drafft. Gwnaed rhagor o waith gan y Cyngor felly er mwyn ymateb i bryderon yr Awdurdod. Canolbwyntiodd rhan o'r gwaith hwnnw ar yr ardal o amgylch cyffordd yr A55 ger Llangefni, yn arbennig tir yn cyffinio â'r ardal gwasanaethau ffordd a ganiateir yn Turnpike Nant ar ochr dde-orllewinol y ffordd hon. Fodd bynnag arweiniodd trafodaethau gyda gwahanol bartïon â diddordeb at safle S22 ar Fferm Lledwigan yn cael ei gynnig yn PC581 yn lle hynny.

3.2 Fodd bynnag arweiniodd hyn at wrthwrthwynebiadau ac felly penderfynodd y Cyngor beidio â bwrw ymlaen â'r newid arfaethedig hwn trwy gyhoeddi FPC4.

4.0 Mater

4.1 A ddylid dyrannu safle S22 fel y cynigir yn PC581 fel safle cyflogaeth o fri.

5.0 Casgliad yr Arolygydd

5.1 Argymhellais eisoes mewn ymateb i wrthwynebiad 53/1234 (gweler tudalennau 89 i 93 yr adroddiad hwn) mai dim ond un safle o fri y dylid ei ddyrannu yn y cynllun ac y dylai'r safle hwn gyffininio â'r ffordd fynediad i Ystad Ddiwydiannol Llangefni (Safle S23). Er fy mod yn cytuno felly y dylid dileu PC581 yn unol â FPC4, serch hynny rwyf o'r farn y dylid dyrannu tir i'r gogledd o Fferm Lledwigan fel safle cyflogaeth o fri yn lle hynny.

6.0 Argymhelliad

6.1 Yn unol â FPC4 na ddylid diwygio Polisi EP1 na Mewnosodiad 30 Map Cynigion y cynllun a adneuwyd trwy PC 33 na 581 mewn perthynas â safle S22 – tir ar Fferm Lledwigan, Llangefni.

Polisi EP1 a	**Safle S23 – Cyn-safle cwmni Lairds**

PC33 yn lleihau cyfanswm y tir a gynhwysir yn y fersiwn o'r polisi hwn a adneuwyd gryn dipyn ond, er hynny, bydd angen i'r Cyngor ystyried y cyfanswm yn PC33 yng ngoleuni fy argymhellion isod ynghylch safleoedd unigol. Fodd bynnag ni fyddai unrhyw gyfiawnhad dros ddiwygio Polisi EP1 yn benodol mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn.

5.0 Argymhelliad

5.1 Na ddylid diwygio Polisi EP1 y cynllun a adneuwyd mewn ymateb i'r un o'r gwrthwynebiadau hyn.

Polisi EP1	**Tir ar gyfer Cyflogaeth**
Gwrthwynebiad	**34/1006 – Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd**

1.0 Crynodeb o'r Gwrthwynebiad

1.1 Mae'n hanfodol yr ymgynghorir yn llawn ac yn gynnar â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd mewn cysylltiad ag unrhyw gynigion ar gyfer datblygu tir cyflogaeth a ddyrannwyd fel na fydd unrhyw broblemau yn codi ar y funud olaf.

2.0 Ymateb y Cyngor

2.1 Mae paragraff 6.2.1 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol weithio gyda'r Llywodraeth ac asiantaethau eraill sy'n gyfrifol am ddiogelu'r amgylchedd hanesyddol.

2.2 Mae paragraff 14.38 y cynllun a adneuwyd yn nodi y bydd y Cyngor yn gweithio mewn partneriaeth gydag Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ac eraill i gyflawni ei nodau ar gyfer yr amgylchedd hanesyddol. Mae'r Cyngor yn fodlon bod y datganiad hwn eisoes yn ymdrin â'r gwrthwynebiad hwn.

3.0 Casgliad yr Arolygydd

3.1 Nid yw'r gwrthwynebiad hwn yn awgrymu unrhyw newid yn y cynllun a adneuwyd.

4.0 Argymhelliad

4.1 Na ddylid diwygio Polisi EP1 y cynllun a adneuwyd mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn.

Polisi EP1	**Tir ar gyfer Cyflogaeth**
Gwrthwynebiadau	**53/1233 i 1236 a 1239 – Awdurdod Datblygu Cymru**
Gwrthwrthwynebiad – PC583	**53/2001 – Awdurdod Datblygu Cymru**

1.0 Crynodeb o'r Gwrthwynebiadau a'r Gwrthwrthwynebiad

1.1 Mae 53/1233 yn nodi bod llawer o'r tir cyflogaeth a ddyrannwyd o dan y polisi hwn o ansawdd gwael, ei fod mewn lleoliadau anneniadol a'i fod yn dioddef oherwydd problemau seilwaith. Ar ben hynny nid yw llawer o'r tir ar gael mewn gwirionedd ar gyfer defnydd

cyflogaeth, am ei fod wedi'i ddyrannu ar gyfer defnydd hamdden. Mae 53/1234 yn canolbwyntio'n benodol ar y ffaith nad oes unrhyw safleoedd o fri ym mhortffolio'r cynllun o dir cyflogaeth. Mae'n debyg y bydd galw am adeiladau ar safleoedd o'r fath, yn arbennig gan fod Parc Menai ym mhen deheuol Pont Britannia ar fin cael ei gwblhau. Mae'r angen am safleoedd o'r fath mor daer er mwyn cyflawni strategaeth y cynllun fel y dylai fod yn bwysicach na gwrthwynebiadau lleol yn ymwneud â'r amgylchedd sy'n gwrthwynebu datblygu tir maes glas.

1.2 Mae 53/1235 yn pwysleisio is-ardal Afon Menai fel un sydd â photensial ar gyfer dyrannu safle cymharol fach mewn lleoliad addas ar gyfer datblygiadau cyflogaeth sensitif yn seiliedig ar wybodaeth o safon. Cynigir dau safle yn yr is-ardal hon. Ar ben hynny mae 53/1236 yn nodi safle yn Nant Turnpike, ger Llangefni fel safle o fri fel estyniad i'r tir y bwriedir ei ddatblygu ar gyfer gwasanaethau ochr ffordd.

1.3 Mae 53/1239 yn ceisio adfer tir cyflogaeth arfaethedig yng Ngaerwen a gynhwysir yn nrafft ymgynghori'r cynllun.

1.4 Mae gwrthwrthwynebiad 53/2001 yn awgrymu y dylid dileu'r Lletem Las a gynigir o dan PC583 ar safle cyflogaeth posibl yn mesur 3.78ha yn Four Crosses, Porthaethwy.

2.0 Ymateb y Cyngor

2.1 Cyhoeddodd Awdurdod Datblygu Cymru adroddiad, sef *Arfarniad Tir Cyflogaeth o Ynys Môn*, ym mis Mawrth 2002 a baratowyd gan gwmni ymgynghori PriceWaterhouseCoopers. Fe'i cyflwynwyd i'r Cyngor fel deunydd cefndirol o blaid gwrthwynebiadau'r Awdurdod i'r cynllun a adneuwyd. Serch hynny bu'n rhaid aros tan yr adeg honno i'r Awdurdod dynnu sylw at nifer o bryderon a oedd ganddo ynghylch y sefyllfa o ran tir cyflogaeth ac a arweiniodd at gyfnod o weithio ar y cyd i fynd i'r afael â'r materion yn y gwrthwynebiadau hyn.

2.2 Mewn ymateb i wrthwynebiadau 53/1233 a 53/1234 derbyniodd y Cyngor, mewn egwyddor, argymhellion adroddiad yr ymgynghorwyr nad yw'r portffolio o dir cyflogaeth yn cynnwys unrhyw safleoedd o fri gerllaw'r A55. Mae hyn wedi arwain at fwy o ganolbwyntio ar gyflenwi safleoedd sy'n gymharol hunangynhwysol ac ar raddfa fach ond sydd â lleoliad amgylcheddol o safon.

2.3 Adlewyrchir barn yr Asiantaeth o ran buddsodiadau Amcan Un a phwyslais strategol Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn y strategaeth a nodir yn Rhan Un y cynllun a adneuwyd. Mae'r Asiantaeth a'r Cyngor yn gytûn ynghylch y mater hwn. Yr her felly yw nodi safleoedd addas a all fodloni agweddau eraill ar ofynion cynllunio, er enghraifft, pryderon ymhlith y gymuned ynghylch ei hamgylchedd lleol, argaeledd seilwaith, ac a ellir darparu amgylchedd o'r ansawdd cywir.

2.4 Mae gwrthwynebiad 53/1235 yn awgrymu 2 safle yn is-ardal Afon Menai fel safleoedd o fri. Mae angen mynd i'r afael â'r rhain o ran strategaeth gyffredinol y cynllun ac yn fanwl fel safleoedd unigol.

Strategaeth Is-ardal Afon Menai

2.5 Tyfodd y 2 brif anheddiad ar hyd rhan ganolog Afon Menai sy'n cyffinio ag ardal pen y bont, sef Porthaethwy a Llanfairpwll, gryn dipyn yn ystod y cyfnod 1970-2000.

Aneddiadau deniadol ydynt, sydd wedi'u lleoli'n dda ar gyfer y prif ganolfannau cyflogaeth ar y tir mawr, ac sy'n agos at yr A55. Yn wir un o rolau'r canolfannau hyn yn ystod rhan olaf yr 20[fed] Ganrif oedd fel aneddiadau noswylio yn gwasanaethu'r tir mawr.

2.6 Fodd bynnag ochr yn ochr â'r twf ffisegol yn yr aneddiadau hyn bu'r trigolion lleol yn awyddus i sicrhau nad ydynt yn cael eu gorddatblygu ac nad ydynt yn tyfu'n fwy na'u hanghenion o ran cyfleusterau cymunedol, seilwaith ac ati.

2.7 Wrth ymgynghori â'r cyhoedd ynghylch y cynllun drafft daeth y pryderon hyn i'r amlwg, a gwrthwynebwyd datblygiadau arfaethedig a fyddai'n ymestyn yr aneddiadau hyn ac o bosibl yn eu cyfuno. Yn arbennig roedd pobl yn awyddus i weld hunaniaethau neilltuol Porthaethwy a Llanfairpwll yn cael eu diogelu. Ategodd hyn negeseuon a gododd wrth ymgynghori ynghylch drafft y cynllun lleol presennol ac sy'n rhan o'r cefndir i'r drafodaeth ynghylch y 2 safle hyn.

2.8 Adlewyrchwyd canlyniadau'r sylwadau a wnaed gan y cyhoedd ar ddrafft ymgynghori'r Cynllun Datblygu Unedol yn strategaeth y cynllun a adneuwyd sy'n nodi is-ardal Afon Menai fel un y dylid ei atal. O ganlyniad ni wneir unrhyw ddyraniadau mawr i unrhyw ddiben yn yr is-ardal hon, a chynigir Lletem Las ym Mholisi EN3 i atgyfnerthu cymeriad neilltuol y 2 anheddiad hyn.

Tir yn Four Crosses, Porthaethwy

2.9 Mae'r safle hwn o ryw 3.8ha yn dir pori ar hyn o bryd yng nghwadrant gogledd-orllewinol cyffordd Four Crosses. Mae ffin ogledd-ddwyreiniol y safle yn cyffinio â ffordd y B5420 o Borthaethwy i Langefni, ac mae'r ffin ddeheuol yn cyffinio â'r A5025. Mae'r ffiniau eraill yn cyffinio â chefn gwlad agored.

2.10 Mae'r safle yn rhan o ardal bwysig o dirwedd wledig annatblygedig sy'n gwahanu aneddiadau Porthaethwy a Llanfairpwll ac yn gwahaniaethu rhyngddynt.

2.11 Ystyriwyd y safle hwn yn yr ymchwiliad i Gynllun Lleol Ynys Môn ond nis argymhellwyd i'w ddyrannu gan yr Arolygydd. Nid yw'r Cyngor yn derbyn bod yr amgylchiadau wedi newid digon ers mabwysiadu'r cynllun lleol ym 1996 i gyfiawnhau ei gynnwys yn y cynllun newydd. I'r gwrthwyneb, mae'r ffaith ei bod mor bwysig atal aneddiadau Porthaethwy a Llanfairpwll rhag cyfuno, a'r gwerth a roddir i gefn gwlad agored yn y fan hon gan bobl leol, wedi arwain at PC583 sy'n cynnig y dylid cynnwys y safle fel rhan o'r Lletem Las estynedig arfaethedig rhwng yr aneddiadau hyn.

2.12 Fel opsiwn arall, nodwyd tir yng Ngaerwen mewn ymateb i'r angen am safle o fri gerllaw'r A55, ac efallai y nodir safle arall yng nghyffiniau cyffordd Llangefni ar y ffordd hon.

2.13 I gloi, er ei fod yn derbyn bod angen safle(oedd) o fri ar hyd coridor yr A55, nid yw'r Cyngor o'r farn bod gan y safle yn Four Crosses nodweddion safleoedd o'r fath fel y'u disgrifir gan Awdurdod Datblygu Cymru ei hun. Nid oes ganddo unrhyw waith tirlunio penodol nac aeddfed, mae mewn lleoliad agored, byddai'n amharu ar gefn gwlad agored, a byddai'n niweidiol i'r cynigion diwygiedig ar gyfer Lletem Las. Am fod tir arall wedi'i nodi i helpu i oresgyn gwrthwynebiadau Awdurdod Datblygu Cymru, daw'r Cyngor i'r casgliad na ddylid dyrannu'r safle hwn at ddibenion cyflogaeth o fri.

Tir yn Nhŷ Mawr, Llanfairpwll

2.14 Dyma'r ail safle y mae Awdurdod Datblygu Cymru yn ceisio ei hyrwyddo yn is-ardal Afon Menai. Pan wrthwynebodd Awdurdod Datblygu Cymru y cynllun drafft yn wreiddiol ni awgrymodd y safle hwn yn benodol ac ni dderbyniodd y Cyngor gadarnhad ysgrifenedig y dylid ystyried y tir hwn tan fis Ebrill 2003.

2.15 Mae'r safle yn dir amaethyddol yn bennaf ac fe'i lleolir rhwng Llanfairpwll a Phorthaethwy. Mae ffin dde-ddwyreiniol y safle yn cyffinio â'r A55 ac mae'r ffin dde-orllewinol yn cyffinio â ffordd yr A5025 sy'n cysylltu'r 2 anheddiad hwn. I'r gogledd-orllewin a'r gogledd-ddwyrain ceir cefn gwlad agored. Mae'r tir yn cynnwys adfeilion hen westy.

2.16 Trafodwyd y safle hwn hefyd yn yr ymchwiliad i'r cynllun lleol ym 1995 ond argymhellodd yr Arolygydd na ddylid ei ddyrannu. Daeth i'r casgliad y byddai datblygu'r safle hwn yn gam sylweddol tuag at gyfuno'r ddau anheddiad, a bod y trigolion lleol, am wahanol resymau, yn gwrthwynebu ei ddyrannu yn gryf. Erbyn hyn mae gan y safle ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi cartref nyrsio.

2.17 Mae ymagwedd y Cyngor tuag at y dyraniad arfaethedig hwn yn adlewyrchu'r dadleuon a wnaed mewn perthynas â'r safle yn Four Crosses, Porthaethwy. Byddai'r dyraniad yn arwain at gyfuno 2 anheddiad Porthaethwy a Llanfairpwll a byddai'n gwrthdaro â'r Lletem Las arfaethedig y bwriedir ei hymestyn yn unol â PC583, gan amharu ar natur cefn gwlad agored yn yr ardal.

2.18 Ar ben hynny, dyrannwyd tir arall yn y cynllun yng Ngaerwen i ymateb i'r angen am safleoedd o fri yn y cynllun ac efallai y bydd gwrthwynebiadau gan Awdurdod Datblygu Cymru sydd heb eu trafod eto yn arwain at ddyrannu safle arall ger Llangefni.

2.19 I gloi, nid yw'r Cyngor o'r farn bod yr amgylchiadau wedi newid digon ers mabwysiadu'r cynllun lleol i weld y safle hwn yn cael ei ddyrannu yn awr fel safle o fri, ac yn lle hynny hoffai i'r tir gael ei nodi fel rhan o Letem Las i sicrhau y cedwir bwlch rhwng 2 anheddiad Porthaethwy a Llanfairpwll a diogelu natur cefn gwlad agored.

Tir wrth gyffordd yr A55, Gaerwen

2.20 Comisiynodd y Cyngor ac Awdurdod Datblygu Cymru ar y cyd *Astudiaeth Ddatblygu o Gaerwen* gan gwmni ymgynghori Cass Associates i helpu i ddatblygu nifer o faterion a drafodwyd wrth i'r gwaith o baratoi'r cynllun fynd yn ei flaen. Derbyniwyd rhai o argymhellion yr astudiaeth honno gan y Cyngor ac fe'u cynigiwyd i'w cynnwys yn y cynllun, gan gynnwys dyrannu safle o fri – S21 gerllaw'r gyffordd â'r A55 yn unol â PC538, a hefyd safle cyflogaeth gyffredinol - S19 fel y cynigiwyd i leihau ei faint trwy PC537. Paratowyd brîff datblygu drafft ar gyfer S19 ar gyfer y Cyngor gan Cass Associates. Byddai datblygu'r 2 safle hwn yn golygu y byddai Gaerwen yn datblygu'n ganolbwynt pwysig ar gyfer datblygiadau cyflogaeth yn y blynyddoedd sydd i ddod.

Tir yn Turnpike Nant, cyffordd yr A55, Llangefni

2.21 Byddai'r safle hwn – S22 – yn estyniad o'r gwasanaethau ochr ffordd a gymeradwywyd eisoes i'r de-orllewin o gyffordd yr A55 yn Llangefni. Mae'r gwasanaethau ffordd wedi'u dyrannu fel cynnig trafnidiaeth TRA1 ar Fewnosodiad V y Map Cynigion.

Lleolir y safle hwn o fewn yr ardal a nodwyd gan y Cyngor ar gyfer chwilio am safleoedd o fri ac felly gallai helpu i ddiwallu'r angen hwnnw. Byddai hefyd yn atgyfnerthu nod gweithgarwch a gynlluniwyd ar y briffordd ar draws yr Ynys.

2.22 Fodd bynnag yn lle hynny mae PC581 yn cynnig y dylid dyrannu rhyw 20ha ar Fferm Lledwigan, Llangefni, fel safle cyflogaeth o fri S22. Mae'r tir hwn ar ochr ogledd-ddwyreiniol cyffordd yr A55. Serch hynny fel canlyniad mae FPC4 yn cynnig na ddylid gwneud PC581 am fod y Cyngor bellach yn derbyn bod cyfyngiadau cynllunio sylweddol yn effeithio ar y tir hwn a'u bod yn ei wneud yn anaddas fel safle o fri.

2.23 Nid yw'r Cyngor yn gwrthwynebu sefydlu mwy nag un safle o fri ar hyd yr A55. Pe ystyrid bod y safle yn Nant Turnpike yn addas, byddai'n gwneud iawn am yr angen am safle ar Fferm Lledwigan. Byddai hefyd yn dileu'r angen i ddyrannu tir yn Tan Capel, Llangefni nad yw'n bodloni gofynion safle o fri beth bynnag. Yn unol â gofynion safle o fri, dylid diogelu unrhyw ddyraniad ar gyfer defnydd sy'n dod o fewn Dosbarthau Defnydd B1 a/neu B8, fel y cynigir gan PC36.

3.0 Mater

3.1 P'un o'r safleoedd yn Four Crosses, Porthaethwy; Tŷ Mawr, Llanfairpwll; cyffordd yr A55, Gaerwen; a'r safle gerllaw cyffordd yr A55, Llangefni, y dylid ei ddyrannu fel safle cyflogaeth o fri, os o gwbl.

4.0 Casgliadau'r Arolygydd

4.1 Nid oes unrhyw ddiffiniad cynllunio statudol o safle cyflogaeth o fri. Fodd bynnag cymerais fod y term yn golygu safle lle dim ond adeiladau o safon a ganiateir arno at ddibenion Dosbarth B1. Yn groes i PC36 – ond a ddylai gyfeirio, rwy'n cymryd, yn lle hynny at safleoedd S21 ac S22 – nid wyf o'r farn y byddai defnydd Dosbarth B8 yn briodol am mai anaml y ceir defnydd o'r fath mewn adeiladau o safon ac yn aml nid yw'n esgor ar ddwyseddau cyflogaeth rhesymol. Ar ben hynny byddai angen i unrhyw safle gael ei dirlunio ar raddfa eang.

4.2 Mae'r ffaith y byddai angen i unrhyw safle fod yn gyfystyr â datblygu cynaliadwy yr un mor bwysig, yn arbennig o ran bod yn hawdd ei gyrraedd ar drafnidiaeth gyhoeddus neu trwy ddulliau eraill ac eithrio'r car preifat. At hynny dylai geisio bod o fantais i'r ardaloedd hynny ar yr Ynys sydd fwyaf difreintiedig yn economaidd tra'n osgoi teithiau rhy hir i'r gwaith. Ar ben hynny ni ddylai gael effaith annerbyniol ar gefn gwlad nac ar ardaloedd adeiledig gerllaw.

Four Crosses, Porthaethwy

4.3 Byddai dyrannu'r safle hwn ar gwr gogledd-orllewinol Porthaethwy yn ymestyn yr ardal honno y mae'r datblygiad yn ymestyn drosti yn y rhan hon o'r dref ar draws 2 brif ffordd i mewn i gefn gwlad oddi amgylch. Er bod gwasanaethau bysiau sy'n mynd heibio i'r safle, serch hynny nid wyf o'r farn ei fod wedi'i leoli mewn, neu gerllaw, man cyfarfod pwysig ar gyfer gwasanaethau. Rwyf o'r farn felly ei bod yn debyg y byddai'n dibynnu'n fawr ar geir. Felly ni fyddai'n gyfystyr â datblygu cynaliadwy y gellir ei adnabod. Ar yr un pryd, oherwydd ei leoliad yn is-ardal Afon Menai, byddai'n cynorthwyo'r rhannau hynny o'r Ynys sydd fwyaf difreintiedig yn economaidd megis Caergybi ac Amlwch tra'n osgoi'r angen am deithiau rhy hir i'r gwaith.

4.4 Ar ben hynny oherwydd ei leoliad uchel a'i gysylltiad prin â'r ardal adeiledig sy'n bodoli eisoes byddai'n estyniad amlwg i mewn i gefn gwlad oddi amgylch a fyddai'n cau'r bwlch rhwng Porthaethwy a Llanfairpwll gryn dipyn. Hyd yn oed pe na bai Lletem Las wedi'i chynnig yn PC583 yn cwmpasu'r safle hwn, byddwn wedi dod i'r casgliad y byddai datblygu'r safle yn cael effaith andwyol ar gefn gwlad.

4.5 Rwyf wedi ystyried y gall fod yn haws denu mewnfuddsoddiadau i'r safle yn is-ardal Afon Menai nag i ardaloedd eraill ar yr Ynys am mai dyma'r lleoliad agosaf i'r tir mawr. Ystyriais hefyd fod llawer o bobl yn teithio o'r Ynys o'r is-ardal hon neu'n teithio drwyddi bob dydd i weithio ar y tir mawr. Yn ogystal, cydnabyddaf fod Parc Menai ar ochr ddeheuol Pont Britannia ar fin cael ei gwblhau. Fodd bynnag, nid wyf o'r farn bod yr un o'r ffactorau hyn yn bwysicach na'r ffaith nad yw'r dyraniad arfaethedig yn gynaliadwy a'i effaith niweidiol ar gefn gwlad.

Tŷ Mawr, Llanfairpwll

4.6 Lleolir y safle hwn, yr ymddengys mai ef yw dewis cyntaf Awdurdod Datblygu Cymru, yng nghwadrant gogledd-ddwyreiniol cyffordd drosffordd yr A5025 â'r A55. Mae ffin ogleddol Llanfairpwll at ei gilydd yn dilyn yr A55 sy'n ffurfio ymyl glir a sylweddol i'r ardal adeiledig, gan roi cynllun cryno iddo.

4.7 Er bod gwasanaethau bysiau yn mynd heibio i'r safle, serch hynny nid wyf o'r farn ei fod wedi'i leoli mewn neu gerllaw man cyfarfod pwysig ar gyfer gwasanaethau. Rwyf o'r farn felly ei bod yn debyg y byddai'n dibynnu'n fawr ar geir. Felly ni fyddai'n gyfystyr â datblygu cynaliadwy y gellir ei adnabod. Ar yr un pryd, mae'r isffordd sy'n cysylltu'r gyffordd hon â chanol yr anheddiad hwn yn gul ac yn droellog, yn arbennig ar gyfer bysiau.

4.8 Ar ben hynny, oherwydd lleoliad y safle yn is-ardal Afon Menai, ni fyddai'n cynorthwyo'r rhannau hynny o'r Ynys sydd fwyaf difreintiedig yn economaidd megis Caergybi ac Amlwch heb olygu teithiau rhy hir i'r gwaith.

4.9 Byddai dyrannu'r safle hwn yn ymestyn ardal adeiledig Llanfairpwll y tu hwnt i'r ffin sefydlog a ffurfir gan yr A55 ac o ganlyniad byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymddangos fel ynys o ddefnydd trefol yng nghefn gwlad oddi amgylch. Er bod y safle yn cynnwys rhai coed ac er y gellid gwella ar ar y gwaith tirlunio a wnaed arno, nid wyf o'r farn y gallai hynny guddio unrhyw dresmasu difrifol gan ddatblygiadau ar gefn gwlad, ac a fyddai'n cau'r bwlch rhwng Llanfairpwll a Phorthaethwy gryn dipyn. Hyd yn oed pe na bai Lletem Las wedi'i chynnig yn PC583 yn cwmpasu'r safle hwn, byddwn wedi dod i'r casgliad y byddai datblygu'r safle yn cael effaith niweidiol ar gefn gwlad.

4.10 Rwyf wedi ystyried y gall fod yn haws denu mewnfuddsoddiadau i'r safle pen y bont hwn yn is-ardal Afon Menai nag i ardaloedd eraill ar yr Ynys. Ystyriais hefyd fod llawer o bobl yn teithio o'r Ynys o'r is-ardal hon neu'n teithio drwyddi bob dydd i weithio ar y tir mawr. Ar ben hynny ystyriais barodrwydd amlwg Awdurdod Datblygu Cymru i ddatblygu'r safle hwn fel olynydd i Barc Menai ym mhen arall Pont Britannia. Fodd bynnag, nid wyf o'r farn bod yr un o'r ffactorau hyn yn bwysicach na'r ffaith nad yw'r dyraniad arfaethedig yn gynaliadwy, ei effaith andwyol ar ffurf adeiledig Llanfairpwll, a'i effaith niweidiol ar gefn gwlad.

Cyffordd yr A55, Gaerwen

4.11 Lleolir y safle hwn – S21 – yng nghwadrant de-orllewinol cyffordd yr A55 a'r ffordd gyswllt yn arwain iddi ym mhen dwyreiniol y pentref hwn. Mae PC33 yn cynnig y dylid ei gynnwys ym Mholisi EP1 ac mae PC 538 yn diffinio maint y safle. Byddai ei ffin ogleddol yn dilyn yr A55 a'i ffin ddwyreiniol yn dilyn y ffordd gyswllt newydd rhwng y ffordd hon a'r A5 sy'n rhedeg trwy'r pentref hwn. Mae'r A55 yn rhedeg i'r gogledd o'r ardal adeiledig bresennol ac at ei gilydd ceir cae neu ddau rhyngddi a'r ardal adeiledig honno. Byddai'r safle arfaethedig ynghlwm wrth ben dwyreiniol y pentref hwn i ryw raddau.

4.12 Er bod gwasanaethau bysiau sy'n mynd heibio i'r safle, serch hynny nid wyf o'r farn ei fod wedi'i leoli mewn neu gerllaw man cyfarfod pwysig ar gyfer gwasanaethau. Rwyf o'r farn felly ei bod yn debyg y byddai'n dibynnu'n fawr ar geir. Felly ni fyddai'n gyfystyr â datblygu cynaliadwy y gellir ei adnabod.

4.13 Ar ben hynny, er bod y safle ryw 6km o Bont Britannia, serch hynny oherwydd ei leoliad de-ddwyreiniol at ei gilydd ar yr Ynys ni fyddai'n cynorthwyo llawer o'r ardaloedd hynny sydd fwyaf difreintiedig yn economaidd megis Caergybi ac Amlwch heb olygu teithiau rhy hir i'r gwaith.

4.14 Mae Gaerwen yn dal i fod yn bentref yn y bôn a chanddo dai ar y naill ochr a'r llall i'r A5 ond gyda rhai o'r tai hyn ar ystadau bach i'r de o'r ffordd hon. Fodd bynnag, mae tua hanner y rhan adeiledig hon o'r anheddiad yn cynnwys tir a ddefnyddir at ddibenion busnes neu ddibenion tebyg eraill, a bwriedir ymestyn defnydd tir o'r fath gryn dipyn ar safle S19, hyd yn oed os caiff maint y safle ei leihau trwy PC537. Rwy'n argymell o ran gwrthwynebiadau i PC537 na ddylid lleihau maint y safle hwn ymhellach, ac felly mae Gaerwen yn debygol o feddu ar gryn dipyn o ddatblygiadau busnes a datblygiadau tebyg ar gyfer pentref o'i faint hyd yn oed heb safle o fri. Rwyf o'r farn felly y byddai safle S21 yn creu gorddarpariaeth sylweddol o dir cyflogaeth yng Ngaerwen.

4.15 Oherwydd lleoliad y safle arfaethedig hwn sydd at ei gilydd yn uchel, hyd yn oed pe câi ei dirlunio ar raddfa fawr, rwyf o'r farn y byddai'n estyniad amlwg ac anghydnaws o'r pentref hwn i gefn gwlad agored, a fyddai cau'r bwlch dymunol rhwng y pentref a'r A55 gryn dipyn.

4.16 Ystyriais fod astudiaeth ddatblygu wedi'i pharatoi ar gyfer Gaerwen ond rwyf o'r farn y dylai'r astudiaeth hon gyd-fynd â'r cynllun datblygu yn hytrach na'r ffordd arall.

4.17 Yn gyffredinol felly rwyf o'r farn bod gwrthwynebiadau difrifol i safle S21 sy'n ddigon i mi argymell, ar yr amod y dyrennir safle gwell ar gwr Llangefni, na ddylid ei gynnwys ym Mholisi EP1 ac na ddylid newid Mewnosodiad 16 y Map Cynigion yn unol â PC538.

Cyffordd yr A55, Llangefni

4.18 Mae 3 safle i'w hystyried yng nghyffiniau'r gyffordd hon; sef Turnpike Nant; Fferm Lledwigan; a thir yn cyffinio â'r ffordd fynediad i'r ystad ddiwydiannol. Am ei fod mor bell o'r A55 ac oherwydd ei leoliad yng nghanol datblygiadau busnes a datblygiadau tebyg sy'n bodoli eisoes, nid wyf o'r farn bod y tir yn Tan Capel yn bodloni gofynion safle o fri.

4.19 O ran pa mor ddeniadol y maent yn debygol o fod i ddatblygwyr datblygiadau busnes o fri, nid oes fawr ddim dewis rhwng lleoliad penodol pob un o'r 3 safle hyn sydd i gyd yn

agos at y gyffordd hon. Mae'r dewis felly yn troi o gwmpas egwyddorion sylfaenol y broses gynllunio defnydd tir.

4.20 Mae cefn gwlad agored a'r A55 yn gwahanu safle Turnpike Nant a Llangefni. Nid wyf o'r farn y byddai'r caniatâd ar gyfer gwasanaethau ochr ffordd, sy'n ddefnydd sy'n ymwneud yn gyfan gwbl â'r ffordd hon, yn cyfiawnhau datblygu'r safle hwn at ddibenion busnes mewn lleoliad mor ar wahân i'r dref, hyd yn oed pe bai ei adeiladau wedi'u cynllunio'n dda a'r safle wedi'i dirlunio ar raddfa fawr.

4.21 Nid yw'r safle ar Fferm Lledwigan wedi'i ynysu gymaint o ardal adeiledig Llangefni, er bod y ffordd fynediad ddiwydiannol a 2 gae yn dal i fod rhyngddo a Llangefni. Ar ben hynny mae'r tir o ansawdd amaethyddol arbennig o dda ac mae'r safle o gryn ddiddordeb hanesyddol ac amgylcheddol. Roedd y rhesymau hyn yn ddigon i FPC4 gynnig na ddylid diwygio'r cynllun yn unol â PC581 sy'n dyrannu'r safle hwn.

4.22 Dim ond y ffordd fynediad ddiwydiannol bresennol a wahanai'r trydydd safle, a nodwyd mewn gwrthwrthwynebiadau i PC581, a Llangefni fel y cynigiwyd i'w ymestyn gan safle S11. Felly byddai'n ffurfio estyniad rhesymegol a chydnaws i'r ystad ddiwydiannol bresennol yn rhan dde-ddwyreiniol y dref bwysig hon, sef yr ail dref fwyaf ar yr Ynys. Felly, mae'r dref yn fan cyfarfod ar gyfer llawer o lwybrau bysiau a gwasanaethid y safle yn uniongyrchol gan y rhai sy'n teithio ar hyd y darn byr o'r A5114 rhwng canol y dref a'r A55. Rwyf o'r farn, felly, y byddai'r datblygiadau ar y safle hwn yn rhesymol gynaliadwy, yn sicr o gymharu â'r rhai a awgrymir ym Mhorthaethwy, Llanfairpwll a Gaerwen.

4.23 Rwy'n cydnabod bod y safle yn rhan dde-ddwyreiniol yr Ynys ac felly nad yw mewn lleoliad da i wasanaethu ardaloedd sy'n ddifreintiedig yn economaidd megis Caergybi ac Amlwch heb olygu teithiau hir i'r gwaith. Fodd bynnag, ni fyddai unrhyw gyfiawnhad dros wrthod lleoli safle o fri yn ail dref fwyaf yr Ynys am y rheswm hwn.

4.24 Byddai dyrannu'r safle hwn yn gyfystyr ag ymestyn y dref i gefn gwlad agored, ac ni waeth pa mor dda y mae'r adeiladau wedi'u cynllunio a pha mor helaeth yw'r gwaith tirlunio ni ellid cuddio'r estyniad trefol hwn. Serch hynny byddai'n estyniad cymharol fach o dref bwysig yn hytrach nag estyniad anghymesur o fawr o bentref neu dref fach. Rwyf o'r farn felly o ran ffurf drefol a diogelu cefn gwlad y byddai'n dderbyniol ei ddyrannu.

4.25 Ystyriais efallai nad oes capasiti i dderbyn pob math o garthffosiaeth o ddatblygiadau ar y safle hwn i'r gwaith trin carthion presennol yn Llangefni. Fodd bynnag, os na ellir gwasanaethu'r safle trwy'r prif garthffosydd rwyf o'r farn bod datblygu'r safle mor strategol o bwysig fel y byddai'n dderbyniol darparu gwaith trin carthion preifat ar ei gyfer. Wrth gwrs byddai angen i'r all-lif o'r gwaith hwn fodloni gofynion llym Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru ar gyfer gollwng i Afon Cefni.

Casgliad

4.26 Dim ond yr olaf o'r safleoedd a ystyriwyd uchod a fyddai'n ddigon cynaliadwy o ran ei hygyrchedd i drafnidiaeth gyhoeddus neu trwy ddulliau eraill ac eithrio'r car preifat. Gorwedd y safle mewn lleoliad sensitive yn y cefn gwlad agored a rwyf o'r farn y dylid cyfyngu defnyddiau cyflogaeth i'r rhai a ddiffinir yn Nosbarth B1 y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Ni fyddai'n ddelfrydol o ran bod yn hawdd ei gyrraedd o bob rhan o'r Ynys sy'n economaidd-ddifreintiedig ond ni fyddai'r rheswm hwn ar ei ben ei hun yn ddigon i ddod i'r casgliad na ddylid ei ddyrannu.

5.0 Argymhellion

5.1 Y dylid diwygio Polisi EP1 y Cynllun a adneuwyd trwy gynnwys safle ag arwynebedd o 20ha yn Llangefni fel safle cyflogaeth o fri ac y dylid diwygio Mewnosodiad 30 y Map Cynigion trwy ddyrannu safle o'r fath yn cyffinio â'r ffordd fynediad i'r ystad ddiwydiannol a'r A5114 ar ochr ddeheuol y ffordd fynediad hon. (Er mwyn ei adnabod, rhifir y safle yn S23 ac fe ddiffinir ar y Map gyferbyn). Dylid cyfyngu defnydd y safle i Ddosbarth B1 y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd.

5.2 Na ddylid diwygio Polisi EP1 y cynllun a adneuwyd trwy PC33 mewn perthynas â safle S21 – Cyffordd yr A55, Gaerwen na safle S22 – Fferm Lledwigan, Llangefni ac na ddylid diwygio Mewnosodiadau 16 a 30 y Map Cynigion trwy PC537 na PC581 yn y drefn honno. Rwy'n cytuno â FPC4.

5.3 Na ddylid gwneud unrhyw ddiwygiad arall i Bolisi EP1 na Map Cynigion y cynllun a adneuwyd mewn ymateb i'r un o'r gwrthwynebiadau hyn na'r gwrthwrthwynebiad hwn.

5.4 Na ddylid diwygio Newid Arfaethedig PC583 mewn ymateb i'r Gwrthwrthwynebiad.

Polisi EP1 a Mewnosodiad 13	**Safle S1 - Tŷ Mawr, Caergybi.**
Gwrthwynebiadau	**26/158 - Catherine B Griffiths** **346/200 - Pam Gregory** **345/277 - John Kevin Griffiths** **6/914 – Cynulliad Cenedlaethol Cymru** **34/1008 – Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd** **53/1240 – Awdurdod Datblygu Cymru**
Newidiadau Arfaethedig 33, 527 a 528	**33 – Diwygio Polisi EP1** **527 – Ychwanegu Safle Tai T18 fel rhan o Safle S1** **528 – Ymestyn Safle S1 yn Gyffredinol**
Gwrthwrthwynebiadau	**53/2005 a 2006 – Awdurdod Datblygu Cymru** **31/2386 – Plaid Werdd Sir y Fflint**

1.0 Crynodeb o'r Gwrthwynebiadau a'r Gwrthwrthwynebiadau

1.1 Mae 26/158 o'r farn bod y safle wedi'i labelu'n anghywir yn ystod yr ymgynghoriad â'r cyhoedd ac felly y dylid gofyn i bob eiddo o fewn milltir i'w ffin am ei farn cyn y bydd yr ymgynghoriad wedi'i gwblhau.

1.2 Mae 346/200 yn nodi bod y ffaith bod bonion gwenyn wedi'u lleoli ar y safle yn dangos bod tŷ neu fferm hanesyddol dra phwysig yn yr ardal. O gofio bod nodweddion eraill o bwys hanesyddol ac archeolegol yn yr ardal hefyd, mae'n rhaid ystyried yr agwedd hon yn ofalus.

1.3 Mae 345/277 hefyd yn codi pryderon ynghylch y 2 fôn gwenyn ar y safle yn ogystal â'r effaith y câi gwaith datblygu ar ran o'r ffordd bost wreiddiol o Gaergybi i Lundain, meini hirion a siambrau claddu, ac ar goetir sefydlog. Byddai datblygu'r safle hwn yn groes i