Sesiwn Gwrandawiad 9

WYLFA

9.30 yb, Dydd Iau 15 Medi 2016

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

Cyngor Gwynedd Council

Cyngor Sir Ynys Môn Isle of Anglesey County Council

Cynhyrchwyd y Datganiad hwn gan Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd i nodi eu hymateb i'r materion a'r pynciau a godwyd gan yr Arolygydd ar gyfer y Gwrandawiad am Wylfa Newydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mae'r Datganiad hwn yn ymwneud ag elfennau o'r Cynllun a godwyd gan yr Arolygydd fel materion i'w trafod. Lle bo'n briodol mae'r Datganiad yn edrych ar ac yn croesgyfeirio at y prif ffynonellau o wybodaeth a ddefnyddiwyd i baratoi'r Cynllun megis canlyniadau ymgynghoriad cyhoeddus, yr Asesiad Cynaliadwyedd, y dogfennau cefndir a Phapurau Testun ategol. Rhoddir rhifau cyfeirnod y dogefnnau lle y bo'n briodol.

At ddibenion eglurder o fewn y datganiad hwn mae unrhyw Newidiadau Materion sy'n Codi i'r Cynllun Adnau a/neu Newid â Ffocws i'r Cynllun, wedi'i ddangos mewn print trwm **Coch** ac wedi'i thanlinellu. Dangosir unrhyw Newid â Ffocws i'r Cynllun Adnau mewn print **Trwm** wedi'i danlinellu.

Agenda Materion

1	**Cyflwyniad**

2	**Materion Gweithdrefnol**

3	**A yw'r Cynllun yn cynnig darpariaeth ddigonol i ddelio gydag oblygiadau datblygiad Wylfa Newydd?**

3.1 **Ymateb –** Ydyw. Bydd yr ymateb i'r materion manwl a gynhwyswyd ar yr agenda isod (Cwestiynau 3a i 4b) yn dangos sut y mae'r Cynllun yn ymdrin â goblygiadau datblygiad Wylfa Newydd. I hwyluso hyn ystyrir ei bod yn ddefnyddiol darparu trosolwg o oblygiadau hysbys ffisegol a rhai nad ydynt yn ffisegol y prosiect adeiladu niwclear newydd.

3.2 Mae'r Cynghorau o'r farn bod Prosiect Wylfa Newydd yn rhoi cyfle unigryw a digynsail i Ynys Môn a hyrwyddwyr prosiectau weithio gyda'i gilydd i gyfrannu at drawsnewid economaidd-gymdeithasol Ynys Môn a rhanbarth ehangach Gogledd Cymru, gan ddarparu cyfleoedd cyflogaeth cynaliadwy, gwella ansawdd bywyd ar gyfer cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol, a gwella hunaniaeth a hynodrwydd lleol, yn amodol ar gyflwyno mesurau lliniaru priodol a mesurau eraill.

3.3 Ar y sail hon, mae gweledigaeth y Cynllun ym Mhennod 5 y Cynllun Adnau, fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF 5, yn egluro sut y disgwylir i ardal y Cynllun newid a'r math o le y dylai ddod yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae'r Cynllun wedyn yn cyflwyno ymagwedd gadarnhaol tuag at reoli'r twf a newid anochel a fydd yn digwydd o fewn ardal y Cynllun yn y dyfodol. Mae'r polisïau a'r cynigion a nodir yn y Cynllun yn ymdrin ag angen ardal y Cynllun am gyfleusterau tai, swyddi, seilwaith a chyfleusterau cymunedol newydd i gefnogi twf economaidd a chodi safonau byw. Mae'r dull yn uchelgeisiol. Defnyddir rhagolygon yn seiliedig ar duedd i ddarparu rhagamcaniad achos sail, ond addasir y lefel twf arfaethedig i adlewyrchu potensial economaidd ardal y Cynllun, a'r mentrau a buddsoddiadau parhaus a gynigir. Mae datganiadau'r Cynghorau mewn ymateb i faterion a godwyd yn Natganiadau Gwrandawiad 1 a 2 yn darparu mwy o fanylion am Strategaethau Twf a Gofodol y Cynllun.

<u>Prosiect Wylfa Newydd</u>

3.4 Bydd Wylfa Newydd yn cael dylanwad enfawr ar yr economi leol, ranbarthol a chenedlaethol. Mae'n cael ei gydnabod gan Lywodraeth y DU fel prosiect seilwaith o bwys cenedlaethol ac mae'r cyfleoedd economaidd a ddarperir ganddo wedi dylanwadu ar ddynodi a mabwysiadu Rhaglen Ynys Ynni, ac yn deillio o hynny, ddynodiad Ardal Fenter Ynys Môn.

3.5 Gwelir dyheadau Cyngor Sir Ynys Môn ar gyfer Wylfa Newydd orau yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Wylfa Newydd, a fabwysiadwyd ganddo ym mis Gorffennaf 2014. Mae'n ceisio ategu polisi a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol presennol. Roedd hefyd yn cael ei ddiogelu at y dyfodol o ran sicrhau ei fod yn cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n dod i'r amlwg. Mae'r Cyngor wedi ymrwymo, fel y nodir yn "Cwmpas y Canllawiau Cynllunio Atodol ac amserlen ddrafft" (DA.010b), i adnewyddu'r CCA er mwyn adlewyrchu'r wybodaeth ddiweddaraf am y prosiect adeiladu niwclear newydd, sefyllfa ddiweddaraf y Cyngor ynglŷn ag elfennau o ddatblygiad cysylltiedig, y cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol, yn ogystal â dileu cyfeiriad at Gynllun Lleol Ynys Môn a

Chynllun Datblygu Unedol Wedi'i Stopio. Y nod yw ceisio mabwysiadu'r CCA diwygiedig ochr yn ochr â mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, neu cyn gynted â phosibl wedi hynny.

3.6 Mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi buddsoddi amser ac adnoddau sylweddol i geisio deall goblygiadau prosiect Wylfa Newydd, gan gynnwys ymgysylltiad sylweddol gyda'r awdurdodau lleol sy'n ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad niwclear mwyaf perthnasol diweddar yn Hinkley Point yng Ngogledd Gwlad yr Haf. Yn ogystal, bu ymgysylltu sylweddol a pharhaus gyda Horizon Nuclear Power i ddeall a dylanwadu ar fanylion y prosiect fel y mae wedi dod i'r amlwg. Mae'r ddealltwriaeth hon wedi hysbysu'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac wedi hysbysu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

3.7 Ym mis Ionawr 2016 cyhoeddodd Horizon Nuclear Power gyfres o ddogfennau a oedd yn rhoi diweddariad i'r Cynghorau a'r cyhoedd (Diweddariad ar Brosiect Wylfa Newydd - Ion 2016 - DC.027). Roedd hwn a dogfennau cysylltiedig yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf am y Prosiect, h.y. canlyniadau'r gwaith cynllunio mewn paratoad am Orchymyn Caniatâd Datblygu (DCO) a chyfres o geisiadau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref. Roedd yn disgrifio eu cynigion ar gyfer Gorsaf Bŵer, cyfleusterau Gorsaf Bŵer oddi ar y safle, a datblygiadau cysylltiedig.

3.8 Mae Horizon yn bwriadu dechrau ar ei Ymgynghoriad Cyn Gwneud Cais Cam 2 (PAC 2) ar 31ain Awst 2016, a fydd yn darparu'r sefyllfa ddiweddaraf o safbwynt yr hyrwyddwr Prosiect.

3.9 Bwriad Horizon yw gwneud cais am y Gorchymyn Caniatâd Datblygu yn ystod mis Chwefror 2017, a rhagwelir y bydd adeiladu yn cychwyn o ddifrif yn dilyn y Penderfyniad Buddsoddi Terfynol (FID) gan y Datblygwr, a ddisgwylir yn gynnar yn 2019. Rhagwelir y bydd Uned 1 yn weithredol yn ystod cyfnod y Cynllun. Bydd cyfnod y Cynllun hefyd yn cynnwys gwaith adeiladu yn ymwneud ag Uned 2.

3.10 Felly rhagwelir y bydd gweithgareddau cysylltiedig yn ardal y Cynllun yn arwain at gyflogaeth a gwariant cadwyni cyflenwi yn ystod cyfnod y Cynllun. Bydd y gwaith o adeiladu cyfleusterau newydd yn dod â gweithlu dros dro i mewn i ardal y Cynllun, gyda'u hanghenion cymdeithasol a gwariant cysylltiedig.

3.11 Bydd angen gwaith adeiladu ar y tir o amgylch yr Orsaf Bŵer ac yn y dŵr ger Porth-y-pistyll. Bydd hyn yn cynnwys creu lleoliad wedi'i dirlunio parhaol ar gyfer yr Orsaf Bŵer yn ogystal ag adeiladu system dŵr oeri, morgloddiau cysylltiedig a Chyfleuster Dadlwytho Morol. Bydd rhaid i Horizon hefyd ddatblygu rhai cyfleusterau sydd ar wahân yn ddaearyddol ond yn lleol i ac yn rhan o'r Orsaf Bŵer, sy'n cynnwys cyfleuster rheoli brys amgen a labordy arolwg amgylcheddol ar gyfer yr Orsaf Bŵer a garej i storio cerbydau ac offer arbenigol. Bwriad Horizon Nuclear Power yw na fyddai'r Cyfleusterau Gorsaf Bŵer hyn oddi ar y safle angen caniatâd cynllunio gan yr awdurdod cynllunio lleol gan y byddent yn ffurfio rhan o'r cais am y Gorchymyn Caniatâd Datblygu, a ystyrir gan yr Arolygiaeth Gynllunio, a fydd yn gwneud argymhellion i'r Ysgrifennydd Gwladol.

3.12 Byddai angen Datblygiadau Cysylltiedig hefyd. Y Datblygiadau Cysylltiedig yw'r math o ddatblygiad sy'n cefnogi cyflawniad a gweithrediad yr Orsaf Bŵer, a bydd y rhain yn cynnwys:

- gwelliannau priffyrdd, er enghraifft, ar hyd yr A5025,
- paratoi'r safle a chlirio safle'r orsaf bŵer, gan gynnwys cryn dirlunio a gwyro hawliau tramwy cyhoeddus,

- llety a fyddai'n cael eu defnyddio yn ystod cyfnod penodol ar gyfer gweithwyr adeiladu dros dro, gan gynnwys llety arddull campws wedi'i adeiladu'n bwrpasol ac ailddefnyddio adeiladau presennol,
- llety parhaol ar gyfer gweithwyr sgiliau uwch a gweithwyr proffesiynol o ymgyngoriaethau, ayb., sydd ar y cyfan yn fwy tebygol o fuddsoddi mewn eiddo yn ardal y Cynllun yn cynnwys tai adeiladu newydd
- cyfleuster parcio a theithio i hyd at 3,000 o geir,
- canolfan logisteg a allai ddarparu ar gyfer 100 o gerbydau nwyddau trwm,
- cyfleusterau hyfforddi gan gynnwys canolfan hyfforddi ac efelychu,
- storfeydd oddi ar y safle a
- chanolfan ymwelwyr a chanolfan cyfryngau.

3.13 O dan y ddeddfwriaeth bresennol, ni all y datblygiadau hyn gael eu cynnwys mewn Gorchymyn Caniatâd Datblygu yng Nghymru, a bydd angen caniatâd gan yr awdurdod cynllunio lleol. Gwneir ceisiadau o dan y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref a’u penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu. Yn seiliedig ar Ddiweddariad Ionawr 2016, rhagwelir y bydd y tir sydd ei angen gan Horizon ar gyfer gweithgaredd cysylltiedig oddi ar y safle yn unig yn o leiaf 197 ha o dir. Mae'r Cynghorau yn ymwybodol bod cynsail Hinkley Point C yn cyfeirio at 90 ha ar gyfer datblygiad cysylltiedig yn unig - cynnull a storio oddi ar y safle, trin cerbydau (parcio a theithio, arosfannau loris, trawslwytho) a llety gweithwyr gan gynnwys cyfleusterau hyfforddi a chynhadledd. Mae Horizon eisoes wedi gwneud 2 o geisiadau am ddatblygiadau cysylltiedig. Disgwylir y bydd angen cyfanswm o 10 cais a bydd y rhan fwyaf o'r rheini’n cael eu penderfynu ar ôl mabwysiadu disgwyliedig y Cynllun. Mae'r Cynghorau felly wedi ystyried yr angen i sicrhau bod fframwaith polisi addas ar gyfer y datblygiadau hyn yn ei le wrth ddatblygu'r Cynllun.

3.14 O ran llety ar gyfer gweithwyr, bydd yr effaith ar ddarpariaeth dai yn ardal y Cynllun yn driphlyg:

- bydd yr orsaf bŵer yn hwb mawr i weithlu preswyl ardal y Cynllun a thu hwnt (Parth Cymudo Adeiladu Dyddiol o tua 90 munud – gweler hwn yn Atodiad 1);
- bydd rhai gweithwyr yn setlo dros dro am gyfnodau amrywiol o amser yn ardal y Cynllun, yn enwedig Ynys Môn a gogledd Gwynedd (h.y. o fewn 60 munud neu yn y 'Maes Allweddol Economaidd-Gymdeithasol' – gweler hwn yn Atodiad 1). Byddant yn defnyddio amrywiaeth o atebion yn amrywio o ddefnyddio cyflenwad cudd mewn eiddo preswyl presennol, gwely a brecwast, hyd at y rhai a allai ymgartrefu yma yn y tymor byr a phrynu neu rentu eiddo;
- bydd gweithwyr eraill yn cael eu lletya mewn llety gweithwyr dros dro a adeiladwyd i'r pwrpas.

3.15 Mae gan y Prosiect hefyd oblygiadau heb fod yn rhai ffisegol, sef ei ofynion gweithlu. Ym mis Ionawr 2016, rhagwelwyd y bydd y Prosiect yn denu gweithwyr parhaol a dros dro am gyfnod estynedig:

- cyfanswm cyflogaeth gweithlu adeiladu brig - tua 8,500 -10,000
- gweithlu gweithrediadau parhaol o tua 850 CALl
- gweithlu diffoddiad dros dro o tua 1,000 CALl bob 18 mis ar gyfer pob adweithydd yn ystod gweithrediadau (yn nodweddiadol yn parhau am 25-30 diwrnod).

3.16 Mae Polisi Strategol PS 9 yn darparu fframwaith cyffredinol i ymdrin ag effeithiau ffisegol a rhai heb fod yn ffisegol cysylltiedig y prosiect. Ymdrinnir ag anghenion tai ar gyfer Wylfa Newydd o dan gyfres o bolisïau tai manwl yn Adran 7.4 y Cynllun (Cyflenwad ac Ansawdd Tai), gan fod y Cynghorau yn ystyried bod defnydd ac

anghenion llety o'r fath yn cyd-fynd â'r gofynion cyffredinol ar gyfer tai ac yn cael sylw priodol gan y polisïau manwl yn Adran hon o'r Cynllun. Y polisïau allweddol yw: Polisi TAI 3, Polisi TAI 8, Polisi TAI 9 a Pholisïau TAI 14 - TAI 16.

3.17 Dywed Horizon Nuclear Power (HNP) wrth y Cynghorau ei fod wedi ymrwymo i gefnogi cadwyni cyflenwi lleol, cefnogi addysg wedi'i thargedu o'r ysgol uwchradd ymlaen, ac annog ac ailhyfforddi'r rhai sydd yn y gweithlu ar hyn bryd. Dealla'r Cynghorau bod HNP wedi ymrwymo i weithio i weld bod y gymuned leol a'r gadwyn gyflenwi yn cael eu hysbysu'n briodol o gyfleoedd newydd ac y rhoddir cyfle teg iddynt gystadlu am waith addas. Mae wedi gwreiddio'r egwyddorion hyn yn ei Siarter Cadwyn Gyflenwi gyhoeddedig.

3.18 Un enghraifft o'r cyfleoedd sydd ar gael yw'r fenter ar y cyd a ffurfiwyd rhwng Hitachi, Bechtel a JGC, sef Menter Newydd, i arwain dyfarnu contractau haen 1 ar ran Horizon Nuclear Power. Rhagwelir y bydd y cwmnïau hyn yn creu galw am ystod o adeiladau busnes ar yr Ynys tra bod contractau consortia cadwyni cyflenwi pellach (haen 2) yn cael eu gosod, a fydd hefyd yn cynnwys gofyniad ar gyfer adeiladau a gofod busnes hyblyg. Felly mae tir cyflogaeth dros ben yr hyn a fyddai'n ofynnol ar sail tueddiadau hanesyddol yn unig wedi cael ei ddiogelu a'i ddyrannu yn y Cynllun. Mae Polisi PS 10 yn diogelu a dyrannu cyflenwad o dir ar gyfer defnyddiau cyflogaeth, tra bod Polisi CYF 1 yn rhoi manylion am safleoedd unigol a ddiogelwyd ac a ddyrannwyd. Mae Polisïau CYF 3 yn darparu hyblygrwydd o ran hwyluso datblygiadau ar raddfa fawr, na allant o bosibl ddod o hyd i blot neu adeilad addas ar safleoedd a ddiogelwyd neu a ddyrannwyd, tra bod Polisi CYF 5 yn cydnabod bod ardal y Cynllun yn cynnwys cymunedau gwledig lle efallai y ceir cyfleoedd i fusnesau gwledig sefydlu neu ehangu. Ar y cyfan, bydd y Polisïau hyn yn annog twf priodol o ofod busnes mewn lleoliadau cynaliadwy trwy ganolbwyntio ar safleoedd addas mewn lleoliadau hygyrch yn unol â Strategaeth Ofodol y Cynllun.

3.19 Ymdrinnir â'r seilwaith sydd ei angen mewn perthynas â symud pobl a nwyddau ym Mholisi PS 4, Polisi TRA 1 a Pholisi TRA 4, sy'n hyrwyddo ystod o ddulliau trafnidiaeth er mwyn cyd-fynd â Strategaeth Ofodol y Cynllun.

<u>Buddsoddiadau a mentrau eraill</u>

3.20 Yn ogystal, mae Rhaglen Ynys Ynni yn cynnwys datblygiadau ar wahân i Wylfa Newydd, y mae nifer ohonynt, yn eu hawl eu hunain, yn cynrychioli buddsoddiadau mewnol sylweddol i'r economi leol. Er enghraifft, mae caniatâd Parc Eco Ynys Môn a Chanolfan Ynni (Orthios) eu hunain yn cynrychioli buddsoddiad o oddeutu £1 biliwn gyda'r angen am rhwng 800-1000 o swyddi adeiladu a 700 o swyddi gweithredol. Yn yr un modd rhagwelir y bydd pentref hamdden Land and Lakes sydd wedi cael caniatâd ar dir yn Penhros angen 400 o swyddi adeiladu dros gyfnod o wyth mlynedd gyda 600 o swyddi gweithredol cyfwerth ag amser llawn yn y tymor hir. Mae'r map yn Atodiad 2 i'r datganiad hwn yn rhoi trosolwg o ddatblygiadau a ragwelir yn Ynys Môn. Mae ymateb y Cynghorau i faterion a godwyd yn Sesiwn Gwrandawiad 2 yn nodi sut yr hysbyswyd gofyniad tai y Cynllun gan yr angen i wneud y mwyaf o rôl ardal y Cynllun o ran ymateb i angen sydd â thystiolaeth ohoni, yn gysylltiedig â'r cyfleoedd economaidd trawsnewidiol sy'n deillio o'r buddsoddiadau hyn ac eraill yn ardal y Cynllun.

3a.	**A ydy'r lefel twf tir ar gyfer tai a chyflogaeth sydd wedi'i chynllunio yn cyfateb â'r cynnydd yn y galw a ddisgwylir o ganlyniad i brosiect Wylfa Newydd? A yw'r Cynllun yn cynnig darpariaeth ar gyfer cynnydd yn y galw am gyfleusterau eraill, fel manwerthu a hamdden?**

3.21 **Ymateb -** Ydyw. O ystyried maint, cymhlethdod a dylanwad penderfyniadau masnachol y gellir eu cymryd mewn perthynas â phrosiectau sy'n gysylltiedig ag Ynys Ynni, nid yw'n bosibl rhagweld yn gwbl bendant y galw am dir a gynhyrchir naill ai o'r prosiectau eu hunain neu gan gadwyni cyflenwi sylweddol y byddant eu hangen. Yn yr un modd, mae'r cyfleoedd a nodir gan fewnfuddsoddwyr i ardal y Cynllun, gan sefydlu gweithrediadau i gefnogi nifer o brosiectau sy'n gysylltiedig ag ynni, yn parhau i fod yn anodd i'w rhagweld gyda rhywfaint o gywirdeb.

3.22 Yn wyneb yr ansicrwydd hwn, mae'r Cynllun yn ymateb trwy sicrhau fod digon o ddewis o dir cyflogaeth ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddwyr gydag ystod o ofynion. Pe na byddai digon o dir ar gael, neu ei fod o'r math anghywir, neu yn y lleoliad anghywir, yna mae perygl y byddai cyfleoedd cyflogaeth yn cael eu colli i'r Ynys ac, yn wir, i ardal y Cynllun. Felly, mae'r Cynllun yn dyrannu a diogelu tir er mwyn sicrhau:

- na chollir unrhyw gyfleoedd;
- y gwneir darpariaeth yn y lleoliadau a allai fod fwyaf deniadol, ond hefyd fwyaf cynaliadwy;
- cynnal cyfleoedd i fusnesau sy'n bodoli eisoes foderneiddio ac ehangu, a
- bod hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis.

3.23 O fewn y cyd-destun hwn, mae'r sail dystiolaeth yn cynnwys asesiad cadarn o'r gyflogaeth ychwanegol debygol a ragwelir mewn perthynas â'r meysydd cyfle a nodir yng Nghynllun Gofodol Cymru (PCC.017), ac fel y cyfeiriwyd ato uchod, Prosiect Wylfa Newydd, yn ogystal â chyfleoedd eraill sy'n gysylltiedig ag Ardal Fenter Ynys Môn ac Ardal Fenter Eryri. Nodir hyn yn yr Adolygiad Tir Cyflogaeth (DC.004), ac yn y ddogfen ôl-gyflwyno Papur Cyfiawnhau Cyflogaeth (DA.016).

3.24 Cyn cyflwyno prosiect Wylfa Newydd a phrosiectau mawr eraill arfaethedig ar yr Ynys, gyda chau nifer o gyflogwyr mawr ar yr Ynys, roedd y Cynghorau yn paratoi i reoli cyflwr o ddirywiad economaidd cyson. Mae'r datblygiad a gweithgarwch economaidd digyffelyb a ddisgwylir erbyn hyn dros gyfnod y Cynllun hwn yn golygu bod angen dyraniad tir cyflogaeth ychwanegol i sicrhau y gall Ynys Môn a'r rhanbarth ehangach fanteisio'n llawn ar y cyfle hwn a ddaw ond unwaith mewn cenhedlaeth.

3.25 Mae sail y dystiolaeth hefyd yn cynnwys asesiad cadarn o'r unedau tai ychwanegol tebygol sydd eu hangen yn sgil y rhagolygon economaidd gwell a ragwelir ar gyfer ardal y Cynllun, yn arbennig Ynys Môn. Ar sail y dystiolaeth, mae'r Cynllun yn cynnwys ar gyfer cwantwm o dai sy'n adlewyrchu'r manteision economaidd parhaol sy'n deillio o Ynys Ynni Môn, Ardaloedd Menter ayb., y mae Prosiect Wylfa Newydd yn rhan bwysig ohonynt. Nodwyd hyn yn y dogfennau cyflwyno (PT.00 9, PT.010, DC.016). Tybir y gall y cyfleoedd am swyddi gwell annog trigolion i aros yn ardal y Cynllun, dychwelyd i ardal y Cynllun, ac aelwydydd o oedran gweithio newydd i ddod i fyw yn ardal y Cynllun. Mae'r Cynllun felly, yn ei hanfod, yn edrych ar effaith gronnus yr holl brosiectau hysbys, y manteision economaidd sy'n dod yn eu sgil, a'r goblygiadau ar gyfer twf yn y boblogaeth ac felly niferoedd tai.

3.26 Mae ymateb y Cynghorau i faterion a godwyd mewn perthynas â Gwrandawiad Sesiwn 2 yn rhoi manylion am y sefyllfaoedd amrywiol a ystyrir sy'n hysbysu'r penderfyniad am ofynion tai y Cynllun. Mae'r Datganiad yn cyfeirio at amcanestyniadau aelwydydd 2011 a mudo 10 mlynedd cyfartalog Llywodraeth Cymru, sy'n rhagweld gofynion am 64 a 123 o unedau tai newydd y flwyddyn, yn y

drefn honno, yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-2026) ar gyfer Ynys Môn, a gofyniad am 290 a 332 o unedau tai newydd y flwyddyn ar gyfer Gwynedd. Anwybyddir y dull sy'n seiliedig ar dueddiadau o blaid dull 'hybrid' sy'n cydnabod y lefel isel o dwf a ragwelir yn ystod rhan gyntaf y cyfnod y Cynllun, ond wedyn yn cymryd y rhagamcanion cyflogaeth sy'n ystyried y twf cyflogaeth a ragwelir, i gyfrifo 'codiad marchnad'. Mae'r 'codiad marchnad' a ragwelir o gyfartaledd o 235 o unedau tai'r flwyddyn uwchlaw'r gyfradd sylfaenol o 2018-19 ymlaen yn gyson â'r rhagolygon economaidd gwell a ragwelir ar gyfer ardal y Cynllun yn ystod rhan canol i olaf cyfnod y Cynllun.

3.27 Felly, mae'r twf tai a chyflogaeth yn cael eu hystyried yn gyson ac yn ategu ei gilydd, gyda'r ddau yn ystyried prosiect Wylfa Newydd.

3.28 O ystyried maint, cymhlethdod a dylanwad y penderfyniadau masnachol y gellir eu cymryd mewn perthynas â Wylfa Newydd, nid yw'n bosibl rhagweld yn bendant y galw am gyfleusterau eraill, megis manwerthu a hamdden. Mae Polisi Strategol PS 9, fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF43 a newidiadau arfaethedig a welir yn y Datganiad Tir Cyffredin, yn gosod y fframwaith trosfwaol ar gyfer ymdrin â'r datblygiad sydd ei angen i gefnogi'r Prosiect. Mae Maen Prawf 9 yn cydnabod y gall fod angen rhai cyfleusterau a gwasanaethau i ymdrin ag anghenion gweithwyr adeiladu: "Lle bydd isadeiledd cymunedol yn cael ei ddarparu ar gyfer gweithwyr adeiladu, er enghraifft cyfleusterau parcio a theithio, siopau, gofal iechyd a chwaraeon a hamdden, lle bo'n ymarferol dylai'r rheiny gael eu lleoli a'u dylunio fel eu bod ar gael i'r gymuned eu defnyddio yn ystod y cyfnod adeiladu ac, ymhen amser, lle bo'n briodol, i wasanaethau defnydd etifeddiaeth. Lle byddai effeithiau neu alwadau ychwanegol ar gyfleusterau **<u>cymunedol</u>** presennol, bydd y Cyngor yn gofyn am **<u>naill ai</u>** gyfraniadau priodol ar gyfer cyfleusterau oddi ar y safle **<u>neu am uwchraddio cyfleusterau presennol. Dylid ystyried defnydd etifeddiaeth o unrhyw gyfleusterau ychwanegol a ddarperir ble bo hynny'n briodol</u>**;" (testun a danlinellwyd yn cynrychioli diwygiadau a gyflwynwyd trwy NF43). Bydd y penderfyniad ynghylch y gofynion seilwaith terfynol a fydd o bosibl eu hangen ar gyfer cynigion datblygu yn cael eu penderfynu ar sail unigol drwy'r system rheoli datblygu, yn seiliedig ar asesiad o'r wybodaeth sydd ar gael ar y cam cais cynllunio. Felly, lle bo hynny'n ymarferol, bydd y Cynllun, a gefnogir gan Ganllawiau Cynllunio Atodol ar eu newydd wedd sy'n ymwneud â Wylfa Newydd, yn ceisio sicrhau ffurfiau parhaol o ddatblygiad sy'n cyd-fynd ag amcanion Cynghorau i gefnogi bywiogrwydd ac adfywio aneddiadau.

3.29 Serch hynny, mae manwerthu yn faes cynllunio sydd angen adolygiad rheolaidd oherwydd ei bod yn anodd rhagweld ymhell i'r dyfodol. Mae polisïau manwerthu'r Cynllun wedi cael eu ffurfio'n sylweddol gan ganfyddiadau Astudiaeth Manwerthu 2013 (DC.006). Noda Polisi PS 12 y capasiti arwynebedd llawr manwerthu y rhagwelir fydd ei angen i gwrdd ag anghenion ardal y Cynllun hyd at 2026. Mae'n cymryd i ystyriaeth newidiadau mewn patrymau siopa a defnyddwyr.

3.30 Mae'r cwantwm a dosbarthiad twf manwerthu yn cyd-fynd â strategaeth ofodol y Cynllun a thwf cyflogaeth, ac mae'r Canolfannau Gwasanaethau Isranbarthol a Threfol hefyd yn cael eu disgrifio fel Canolfannau Manwerthu uwch yn y Cynllun ac yno ceir y rhan fwyaf o'r datblygiadau manwerthu ym Mholisi PS 12. Ceisia'r dull cynaliadwy hwn o ddarparu manwerthu gyflawni manwerthu i'r cymunedau lle cynhyrchir yr angen mwyaf a lle mae'r rhan fwyaf o gyfleoedd yn bodoli. Mae'r Cynllun yn ymateb i'r dystiolaeth ar bwynt mewn amser, a natur ddeinamig marchnad manwerthu ardal y Cynllun. Mae'r Cynllun yn cynnwys Polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf a fyddai'n cefnogi cynigion ar gyfer darpariaeth manwerthu yn unol â Strategaeth Ofodol ardal y Cynllun.

3.31 Mae'r sector hamdden yn ddeinamig, yn newid, ac yn cael ei harwain gan weithredwyr. Felly, os yw buddsoddwr yn teimlo y gall ddenu cwsmeriaid, bydd cynlluniau o'r fath yn dod gerbron. Am y rheswm hwn nid yw'r Cynllun yn dyrannu safleoedd ar gyfer datblygiad hamdden penodol. Nodir y fframwaith polisi ar gyfer hamdden ym Mholisi PS 12, Polisi TWR 1, a Pholisi ISA 2. Mae'r Polisïau yn annog twristiaeth, hamdden a defnyddiau diwylliannol mewn lleoliadau addas yn ardal y Cynllun yn ogystal â chyfleusterau ar gyfer defnydd y cyhoedd a'r gymuned leol yn gyffredinol. Nid yw'r Cynllun yn ceisio atal datblygiad ychwanegol, ar yr amod bod datblygiad o'r fath yn bodloni polisïau perthnasol yn y Cynllun a'u bod mewn lleoliadau addas.

3.32 Felly, mae'r cynghorau yn ystyried bod y Cynllun yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer cynnydd yn y galw am fanwerthu a hamdden.

3b.	**A ydy'r Cynllun yn cynnig darpariaeth ddigonol ar gyfer datbygiadau isadeiledd cysylltiedig i hyrwyddo'r prosiect, gan gynnwys trafnidiaeth?**

3.33 Ydyw. Mae'n ddefnyddiol nodi bod Datganiad Cynllunio Cenedlaethol EN-1 yn cynghori y gall cludiant deunyddiau, nwyddau a phersonél i ddatblygiad ac oddi yno yn ystod pob cyfnod prosiect arwain at effeithiau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Yn gryno mae'r DCC yn cynghori:

- Rhaid ystyried mesurau rheoli galw posibl, cyn ystyried gofynion ar gyfer darpariaeth newydd o seilwaith trafnidiaeth mewndirol newydd.
- Caiff cludiant ar ddŵr neu ar y rheilffyrdd ei ffafrio dros gludiant ar y ffyrdd yn ystod pob cam o'r prosiect, lle mae hynny'n gost-effeithiol
- Dylid darparu cynllun teithio, ynghyd â manylion o fesurau arfaethedig i wella mynediad ar drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio.

3.34 Mae HNP yn bwriadu adeiladu cyfleuster Llwytho Morol (MOLF) ger y prif safle yn yr Wylfa er mwyn lleihau nifer y cerbydau cludo nwyddau adeiladu ar y ffyrdd ac i ymdrin â phryderon diogelwch ar hyd y lôn o Gaergybi i safle'r Orsaf Bŵer. Bydd y MOLF yn ffurfio rhan o'r cais am y DCO. Mae mesurau lliniaru / mesurau gwella cadarnhaol eraill sy'n cael eu harchwilio yn cynnwys:

- gwaith o adeiladu ffyrdd newydd, gwelliannau i'r briffordd ar hyd y rhwydwaith presennol, a llwybrau cerdded a llwybrau beicio ychwanegol;
- cyfleuster(au) parcio a theithio;
- canolfan logisteg;
- mesurau i annog y defnydd o ffurfiau amgen o drafnidiaeth, e.e. bysiau gwennol o leoliadau allweddol, darparu parcio beiciau.

3.35 Mae Strategaeth Ofodol y Cynllun yn anelu at osod cartrefi, swyddi newydd, gwasanaethau newydd a chyfleusterau neu eu cadw lle maent yn rhesymol hygyrch drwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Serch hynny, ystyrir ei bod yn ofynnol cael polisïau penodol sy'n nodi fframwaith lefel uchel i asesu sut mae strategaethau rheoli teithio a chynigion datblygu yn cefnogi gwelliannau i'r rhwydwaith trafnidiaeth presennol ac annog newid moddol. Ystyrir bod amcanion teithio cynaliadwy y Cynllun yn cael eu dal ym Mholisïau PS 9 Wylfa Newydd (maen prawf 3); PS 4 trafnidiaeth gynaliadwy, datblygu a hygyrchedd (fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF23); a TRA 1 datblygiadau i'r rhwydwaith trafnidiaeth (fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF24 a newidiadau arfaethedig a welir yn y Datganiad Tir Cyffredin) y Cynllun Adnau ac sy'n cael eu hystyried i roi gwybodaeth

am y mathau o fesurau y mae'r Cynghorau yn disgwyl iddynt gael eu defnyddio i liniaru effeithiau trafnidiaeth mewn perthynas â phob datblygiad perthnasol, gan gynnwys Wylfa Newydd.

3.36 Felly, mae'r Cynghorau o'r farn bod darpariaeth ddigonol wedi ei chynnwys yn y Cynllun ar gyfer datblygu seilwaith trafnidiaeth cysylltiedig i hwyluso'r Prosiect. Bydd Polisïau PS 9, PS 4 a TRA 1 yn cael eu hategu gan Ganllawiau Cynllunio Atodol Wylfa Newydd 'ar eu newydd wedd'. Cynhwysir rhan o'r CCA mabwysiedig presennol, sy'n cael ei adolygu, yn Atodiad 3 i'r Datganiad hwn i ddangos lefel y canllawiau manwl a fydd ar gael.

3c.	**A ydy'r Cynllun yn cynnig darpariaeth ddigonol ar gyfer gweithwyr adeiladu dros dro a chyfleusterau cysylltiedig yn ystod y cyfnod adeiladu? Ydy'r Cynllun yn delio yn effeithiol gyda'r datblygiadau yma yn y cyfnod ôl-adeiladu?**

3.37 Ydyw. Cyhoeddodd Cyngor Sir Ynys Môn Ddatganiad Sefyllfa Llety Gweithwyr Adeiladu ym Mawrth 2011. Roedd y Datganiad yn seiliedig ar wybodaeth oedd ar gael i'r Cyngor ar y pryd o ran y math a nifer o weithwyr adeiladu a ystyrir yn angenrheidiol i adeiladu'r Orsaf Bŵer Niwclear Newydd arfaethedig yn yr Wylfa (h.y. 6,000 ar y brig). Ar y sail nad yw'r orsaf niwclear newydd wedi digwydd fel y rhagwelwyd, adolygwyd nifer o'r rhagdybiaethau a rhagfynegiadau a gynhwyswyd yn y Datganiad Sefyllfa a'u diweddaru. Rhagwelir y bydd Datganiad Sefyllfa 'ar ei newydd wedd' yn cael ei gyhoeddi gan y Cyngor ym Medi 2016.

3.38 Er bod cyfanswm nifer y gweithwyr y rhagwelir fydd eu hangen yn ystod y cam adeiladu wedi cynyddu i uchafswm posibl o 11,000 ers y paratowyd y Datganiad Sefyllfa cyntaf mae'r tybiaethau sylfaenol yn aros yr un fath. Yn gyntaf, parheir i ragweld y bydd rhywfaint o'r gweithlu adeiladu yn cynnwys trigolion sydd eisoes yn byw o fewn pellter i'r prif safle (Parth Cymudo Adeiladu Dyddiol) lle byddai disgwyl iddynt gymudo. Mae'n dilyn y bydd gweddill y gweithlu yn cynnwys gweithwyr heb gartrefi, h.y. gweithwyr na ragwelir eu bod eisoes yn byw o fewn pellter i'r safle lle byddai disgwyl iddynt gymudo. Mae pum opsiwn llety bras yn parhau i fod ar gael i weithwyr adeiladu sy'n symud i'r ardal mewn ymateb i Wylfa ac sydd angen lle i fyw. Y pum opsiwn yw:

(i) Llety gweithwyr dros dro, a ddarperir yn benodol i letya rhan o'r gweithlu adeiladu;
(ii) Llety twristiaeth;
(iii) Llety cudd, h.y. y capasiti gwelyau ychwanegol o fewn y stoc dai a ddefnyddir eisoes. Y brif ffynhonnell yw aelwydydd sy'n gosod ystafelloedd gwely sbâr yn eu cartref i letywyr;
(iv) Llety rhent preifat;
(v) Llety perchen-ddeiliaid.

3.39 Mae'r galw am pob math o lety yn dibynnu ar y grŵp galwedigaeth (ac incwm cysylltiedig), hyd disgwyliedig yr arhosiad ac aelwydydd proffil y gweithwyr adeiladu. O fewn y cyd-destun hwn mae'r llety rhent preifat y cyfeirir ato ym mharagraff 3.38 uchod yn cyfeirio at lety ar gyfer gweithwyr adeiladu a fydd yn ffurfio rhan o gartref a rennir, ond dim ond gyda gweithwyr adeiladu eraill sy'n symud i'r ardal - bydd y math hwn o weithiwr yn arwain at ofynion annedd ychwanegol; fodd bynnag, byddai'r annedd yn rhoi mwy nag un gofod gwely ar gyfer y gweithwyr adeiladu. Byddai'r categori llety perchen-ddeiliaid y cyfeirir ato ym mharagraff 3.38 yn darparu ar gyfer gofynion gweithwyr adeiladu sy'n dod â'u teuluoedd gyda hwy, a/neu'r rheini sydd ag incwm a chontract i'w galluogi i fuddsoddi mewn eiddo yn yr ardal. Gallai'r llety rhent

preifat a'r llety perchen-ddeiliaid gynnwys tai newydd a feddiannir yn y lle cyntaf gan weithwyr adeiladu cyn cael eu hailfodelu'n fewnol i ddarparu tai i deuluoedd.

3.40 Mae'r Cynllun yn ceisio hwyluso datblygu a fydd yn rhoi digon o dai o ansawdd da o'r math a chymysgedd gywir, yn y mannau iawn, a fydd yn ddeniadol i wahanol grwpiau mewn cymdeithas ac yn diwallu anghenion a nodwyd. Mae Maen Prawf 4 o Bolisi PS 9 yn darparu dull trosfwaol o ymdrin â'r angen am lety ar gyfer gweithwyr adeiladu. Mae cyfres o Bolisïau yn adran 7.4 o'r Cynllun yn darparu fframwaith ar gyfer ymdrin â chynigion ar gyfer categorïau i, ii, iv a v am y mathau o lety y cyfeirir atynt ym mharagraff 3.38 uchod. Mae'r Polisïau perthnasol fel a ganlyn:

Categori llety	**Pa bolisïau?**
Llety gweithwyr dros dro, wedi ei ddarparu'n benodol i letya rhan o'r gweithlu adeiladu.	Polisi TAI 3 Llety ar gyfer gweithwyr adeiladu dros dro (fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF64 a newidiadau arfaethedig a welir yn y Datganiad Tir Cyffredin). Dim ond i gynigion ar gyfer unedau parod dros dro a feddiannir yn y lle cyntaf gan weithwyr adeiladu fyddai'r Polisi hwn yn berthnasol, gyda photensial defnydd etifeddiaeth preswyl cytunedig.
Llety twristiaeth	Polisi TAI 8 Defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol neu fathau eraill o lety nad yw'n barhaol – yn cyfeirio'n benodol at lety dros dro sydd ei angen mewn cyswllt â phrosiect adeiladu a gymeradwywyd.
Llety rhent preifat	Polisïau TAI 14 i TAI 16, yn dibynnu ar leoliad y tir. Mae'r Polisïau hyn yn darparu lefel twf dangosol ar gyfer y Canolfannau a Phentrefi Gwasanaethau y gellid ymdrin â hwy trwy safleoedd ar hap/mewnlenwi a dyraniadau. Gallai tai newydd gael eu meddiannu i ddechrau gan weithwyr adeiladu cyn cael eu ryddhau i'r farchnad agored.
Llety perchen-ddeiliaid	

Tabl 1 Polisïau sy'n berthnasol i gategorïau o lety

3.41 Mae Maen Prawf 9 o'r Polisi PS 9 trosfwaol (fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF43 a newidiadau arfaethedig a welir yn y Datganiad Tir Cyffredin) yn cydnabod efallai bod angen cyfleusterau cymunedol i ymdrin ag anghenion gweithwyr adeiladu, gan nodi, lle bo hynny'n ymarferol, y dylent gael eu "lleoli a'u dylunio fel eu bod ar gael i'r gymuned eu defnyddio yn ystod y cyfnod adeiladu ac, ymhen amser, lle bo'n briodol, i wasanaethau defnydd etifeddiaeth. Lle byddai effeithiau neu alwadau ychwanegol ar gyfleusterau **cymunedol** presennol, bydd y Cyngor yn gofyn am **naill ai gyfraniadau priodol ar gyfer cyfleusterau oddi ar y safle neu am uwchraddio cyfleusterau presennol. Dylid ystyried defnydd etifeddiaeth o unrhyw gyfleusterau ychwanegol a ddarperir ble bo hynny'n briodol**;"

3.42 Mae Polisi TAI 3 yn nodi'r fframwaith ar gyfer ymdrin â'r angen am lety a adeiladwyd yn bwrpasol, a allai fod yn ddatblygiad arddull campws. Mae Maen Prawf 4iv yn ei gwneud yn ofynnol darparu "cyfleusterau hamdden cymunedol a digonol ... ar y safle i gwrdd ag anghenion amwynder preswylwyr." Dywed Maen Prawf 9 ***"Lle byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau neu ofynion ychwanegol ar gyfleusterau cymunedol presennol, yn unol â Pholisi ISA1, darperir naill ai gyfleusterau ychwanegol neu gyfraniadau priodol ar gyfer datblygu neu wella cyfleusterau***

presennol o fewn Canolfannau neu Pentrefi Gwasanaethau, oni bai y gellir dangos y dylai cyfleusterau dros dro gael eu darparu mewn mannau eraill."

3.43 Felly ystyria'r Cynghorau bod y Cynllun yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer tai a chyfleusterau cysylltiedig i weithwyr adeiladu yn ystod y cyfnod adeiladu.

<u>A yw'r Cynllun yn delio'n effeithiol â'r datblygiadau hyn ar ôl adeiladu?</u>

3.44 Mae Cyngor Sir Ynys Môn yn ceisio sicrhau bod y datblygiad sydd ei angen i gefnogi Prosiect Wylfa Newydd yn darparu, <u>lle bynnag y bo'n bosibl,</u> ddefnydd etifeddiaeth gadarnhaol. Mae maen Prawf 5 yn TAI 3 (fel y'i diwygiwyd) yn ceisio sicrhau bod defnydd etifeddiaeth yn cael ei ystyried ar y cychwyn. Fodd bynnag, gan gydnabod na ddylai'r nifer o weithwyr adeiladu sy'n ofynnol yn y cyfnod brig gyfateb i nifer y lleoedd gwely parhaol a ddarperir yn y Cynllun, fel y nodir uchod, mae'r Atebion i ddarparu llety ar gyfer y gweithwyr adeiladu heb gartrefi a gynhwysir yn Cynllun yn cynnwys llety dros dro. Noda Maen Prawf 11 o Bolisi TAI 3:

"Os nad yw defnydd arall yn ddichonadwy, bydd y Cyngor yn mynnu bod adeiladau dros dro yn cael eu symud ymaith a

i. bod y tir wedi'i wasanaethu yn cael ei adael mewn cyflwr twt a thaclus ar ôl cael gwared â'r strwythurau, neu
ii. bod yr holl gyfleusterau gwaredu gwastraff, ffyrdd, mannau parcio a chyfleusterau draenio yn cael eu tynnu oddi yno'n barhaol a bod y tir yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr gwreiddiol i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol."

3.45 Mae defnydd preswyl dros dro o garafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn cynnig ateb arall dros dro i letya gweithwyr adeiladu. Noda Maen Prawf 9 o Polisi TAI 8:

"Y caniatâd am gyfnod penodol yn unig, ac ar ôl i'r angen am y llety ddod i ben, bod y carafanau neu fathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol yn cael eu tynnu oddi ar y safle ac unai (i) bod y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol o fewn cyfnod penodedig, neu (ii) bod lleiniau wedi'u gwasanaethu yn cael eu cadw er defnydd sy'n cydymffurfio â pholisi yn y dyfodol."

3.46 Lle mae defnydd etifeddiaeth yn ddichonadwy mae'n ofynnol iddo gydymffurfio â'r polisïau a fyddai'n berthnasol i'r defnydd arall. Gan ddibynnu ar leoliad a nodweddion, gallai defnydd etifeddiaeth y safle gynnwys hamdden, lleiniau preswyl wedi'u gwasanaethu. Dylid defnyddio dull cynllunio priodol i'w sicrhau.

3.47 Felly ystyria'r Cynghorau bod y Cynllun yn ymdrin yn effeithiol â'r datblygiadau hyn.

3ch.	**Ydy'r Cynllun yn talu sylw i'r effaith potensial ar y cyflenwad lleol o dai yn ystod ac ar ôl y cyfnod adeiladu (e.e. trwy cystadleuaeth ychwanegol am dai rhent a llety twristiaeth yn ystod yr adeiladu a'r cynnydd yn y cyflenwad o dai ar ôl adeiladu)?**

3.48 **Ymateb** – Ydyw. Fel y cyfeiriwyd ato yn Natganiad y Cynghorau ar Ddatganiad Gwrandawiad 2 ac ym Mhapur Pwnc 4B (PT.010), sy'n disgrifio'r ffactorau a ystyrir cyn penderfynu ar dwf tai y Cynllun, paratôdd Cyngor Sir Ynys Môn (CSYM) Ddatganiad Sefyllfa Llety Gweithwyr Adeiladu ym Mawrth 2011. Roedd y Datganiad yn seiliedig ar wybodaeth a oedd ar gael i'r Cyngor ar y pryd o ran y math a nifer o weithwyr adeiladu a ystyrir yn angenrheidiol i adeiladu'r Orsaf Bŵer Niwclear Newydd (NNB) arfaethedig yn yr Wylfa. Hysbyswyd y datganiad sefyllfa gan sail dystiolaeth a

thrwy broses o osod opsiynau, gyda phob cam yn cael ei gyflwyno mewn adroddiad ar wahân.

3.49 Fel y nodwyd mewn ymateb i gwestiwn 3c uchod, ni fydd elfen o'r gweithlu a gyflogir i adeiladu'r ddau adweithydd niwclear newydd yn lleol i ardal y Cynllun. Mae'n anochel y bydd angen dod â gweithwyr i mewn o fannau eraill. Wrth gynllunio ar gyfer anghenion y 'boblogaeth arbennig' hon roedd rhaid gwneud tybiaethau am y gweithwyr, e.e. y byddai cyfran yn bobl sengl. Yn 2011, roedd lletya gweithwyr adeiladu ar draws ystod o fathau o ddeiliadaeth yn rhannu 1/3, 1/3, 1/3 a oedd yn cynrychioli’r opsiwn a ffefrir, a fyddai’n lleihau effeithiau negyddol ar y farchnad dai leol, tra'n anelu i wneud y gorau o’r manteision etifeddiaeth posibl:

- 30% mewn llety gweithwyr dros dro a adeiladwyd yn bwrpasol;
- 35% yn y sector rhent preifat, a
- 35% mewn llety twristiaeth.

3.50 Er bod y rhagdybiaethau mewnbwn yn cynrychioli’r amcangyfrifon ac arsylwadau y cafwyd tystiolaeth iddynt ar y pryd, roedd y Datganiad Sefyllfa yn rhoi arweiniad pwysig i ddatblygu polisïau yn y Cynllun Adnau. Yn seiliedig ar yr egwyddorion a nodir yn y Datganiad Sefyllfa, mae’r Cynllun yn cynnwys cyfres o Bolisïau, a ddisgrifir yn yr ymateb i gwestiwn 3c, er mwyn hyrwyddo llety sydd ei angen i leihau effeithiau negyddol posibl ar y farchnad dai leol ac i sicrhau bod yr ardal yn cadw ac yn denu’r maint angenrheidiol o weithlu.

3.51 Mae'r Cyngor yn ymwybodol bod newidiadau arfaethedig gan Horizon Nuclear Power o ran niferoedd y gweithwyr adeiladu, cynnydd o 6,000 i 11,000 o bosibl ar y brig, (Diweddariad ar brosiect Horizon Nuclear Power Ionawr 2016 - DC.027), mae’r dull adeiladu a’i gyflwyniad graddol, y dyddiad ar gyfer cychwyn, datblygiadau cysylltiedig, a'r potensial ar gyfer datblygiadau eraill yn Ynys Môn ar yr un pryd angen Datganiad Sefyllfa wedi’i ddiweddaru. Rhagwelir y bydd y Datganiad Sefyllfa ar ei newydd wedd yn parhau i hyrwyddo yr un amrywiaeth o fathau o ddaliadaeth, ond y byddai'r rhaniad yn wahanol. Dengys asesiad cynnar y bydd angen i'r ganran o adeiladau pwrpasol fod tua 65% i leihau unrhyw effeithiau andwyol ar y sectorau twristiaeth a rhent preifat presennol. Gellir cynnwys y lefel hon o ddarpariaeth yn y ‘categori adeiladu i bwrpas’ drwy ddefnyddio Polisi TAI 3, sy'n cynnig dull chwilio dilyniannol, gan ddechrau gyda safleoedd o fewn neu'n gyfagos at Ganolfannau a Phentrefi Gwasanaeth (fel y lleoliadau mwyaf cynaliadwy) cyn archwilio safleoedd yng nghefn gwlad. Mae'r Cynllun yn ceisio darparu'r cydbwysedd cywir rhwng hwyluso llety 'adeiladu i bwrpas' i weithwyr (fel modd o reoli'r effaith ar y farchnad dai leol) a'r angen i gynnal 5 mlynedd o gyflenwad tai a chyflenwad digonol o dir cyflogaeth yn ystod cyfnod y Cynllun. Noda Tabl 1 (ym mharagraff 3.40 uchod) y polisïau a fyddai'n berthnasol i gategorïau eraill o lety a allai ymdrin â'r mathau o ddaliadaeth sy’n weddill. Mae Cyngor Sir Ynys Môn a Horizon yn gweithio gyda'i gilydd i greu Porth Llety Gweithwyr Adeiladu fel cyfleuster i reoli’r effeithiau.

3.52 Fel y nodwyd mewn ymateb i gwestiwn 3a, ystyrir bod polisïau'r Cynllun yn hwyluso darparu lefel o dai parhaol sy'n alinio â'r rhagolygon economaidd a ragwelir ar gyfer ardal Cynllun yn ystod cyfnod y Cynllun.

3.53 Bydd angen monitro’r Cynllun yn ofalus - gweler yr ymateb i gwestiwn 4.

3d.	**A ddylai'r Cynllun gynnwys set o bolisiau penodol i ddelio gyda phrosiect Wylfa Newydd? Ydy'r Cynllun, wedi'i gefnogi gyda fersiwn diwygiedig arfaethedig o Gyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar gyfer Adeilad Niwclear Newydd yn Wylfa, yn cynnig fframwaith priodol ac effeithiol i wneud penderfyniadau ar ddatblygiadau sydd yn gysylltiedig â phrosiect Wylfa Newydd?**

3.50 **Ymateb** – Mae'r Cynllun Adnau yn cynnwys Polisi PS 9 a phortffolio o bolisïau strategol a manwl sy'n ymwneud â mathau penodol o ddatblygiadau. Diwygir y Cynllun Adnau gan Newidiadau â Ffocws a Newidiadau Materion sy'n Codi arfaethedig a awgrymwyd gan y Cynghorau mewn ymateb i sylwadau ar y Newidiadau â Ffocws. Mae'r Cynghorau o'r farn bod y Cynllun Adnau, fel y'i diwygiwyd, yn darparu fframwaith polisi priodol ac effeithiol ar gyfer gwneud penderfyniadau. Yn ogystal, bydd y Cynllun yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol Wylfa Newydd 'ar eu newydd wedd', a fyddant, fel y Cynllun, yn darparu arweiniad ar ddull thema. Ystyria'r Cynghorau fod y dull hwn yn sicrhau bod y datblygiadau sydd eu hangen i gefnogi Wylfa Newydd yn cael eu hasesu mewn modd integredig.

3.51 Mae'r tabl canlynol yn rhoi rhestr o Bolisïau allweddol a fyddai'n berthnasol i fathau o waith datblygu i gefnogi'r gwaith o adeiladu Wylfa Newydd:

Mathau o ddatblygiadau cysylltiedig	**Pa bolisïau?**	
Gwelliannau priffyrdd, cyfleusterau parcio a theithio a chanolfannau logisteg	Polisi PS 4, Polisi TRA 1 a Pholisi TRA 4 - sy'n hybu cysylltiadau trafnidiaeth cynaliadwy da, gan ei gwneud yn ofynnol i gynigion perthnasol ddangos sut y bydd y swm o deithiau yn cael eu cynnwys, a sut y gellir gwella hygyrchedd, yn ogystal â diogelu cynlluniau trafnidiaeth newydd.	
Llety gweithwyr adeiladu	Llety gweithwyr dros dro, wedi ei ddarparu'n benodol i letya rhan o'r gweithlu adeiladu.	Polisi TAI 3 Llety i weithwyr adeiladu dros dro (fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF64). Dim ond i gynigion ar gyfer unedau parod dros dro a feddiannir yn y lle cyntaf gan weithwyr adeiladu fyddai'r Polisi hwn yn berthnasol, gyda photensial defnydd etifeddiaeth preswyl cytunedig.
	Twristiaeth	Polisi TAI 8 Defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol neu fathau eraill o lety nad yw'n barhaol – yn cyfeirio'n benodol at lety dros dro sydd ei angen mewn cyswllt â phrosiect adeiladu a gymeradwywyd.
	Llety rhent preifat	Polisïau TAI 14 i TAI 16, yn dibynnu ar leoliad y tir. Mae'r Polisïau hyn yn darparu lefel twf dangosol ar gyfer y Canolfannau a Phentrefi Gwasanaethau y gellid ymdrin â hwy trwy safleoedd ar hap/mewnlenwi a dyraniadau. Gallai tai newydd gael eu
	Llety perchen-ddaliadaeth	

		meddiannu i ddechrau gan weithwyr adeiladu cyn cael eu ryddhau i'r farchnad agored
Derbynfa ymwelwyr a chyfryngau	Polisi TWR 1 – sy'n hyrwyddo atyniadau a chyfleusterau newydd i ymwelwyr, gan hyrwyddo dull dilyniannol o ddewis safle.	
Cyfleusterau hyfforddiant	Polisi ISA 3 – sy'n hyrwyddo cyfleusterau newydd neu ehangu cyfleusterau presennol ar safleoedd addysg bellach neu uwch neu'n agos atynt.	

Tabl 2: Polisïau perthnasol

3.52 Yn wahanol i ddatblygiad yr orsaf bŵer niwclear ei hun, sydd yn amlwg â gofynion penodol ac anarferol, mae datblygiadau cysylltiedig y prosiect o gymeriad cyffredinol, a gellir ymdrin yn briodol â hwy trwy ddefnyddio polisïau strategol neu fanwl ar gyfer y math o ddatblygiad dan sylw. Fel y dangosir yn Nhabl 2 uchod, mae'r Cynllun eisoes yn ymdrin yn fanwl â gwelliannau i'r priffyrdd, tai a defnyddiau eraill, gan ddarparu meini prawf priodol i sicrhau addasrwydd, cynaliadwyedd ac amwynder datblygiadau o'r fath. Yn gyffredinol, mae'r gwahaniaethau a geir yn rhai o ehangder a graddfa, yn hytrach nag egwyddor. Er enghraifft, bydd angen i lety gweithwyr dros dro gydymffurfio â pholisïau ar fynediad, cynaliadwyedd, cyfleusterau cymunedol, dylunio, yr amgylchedd adeiledig, tirwedd a chadwraeth natur yn yr un modd ag unrhyw gynigion llety arall a chyfiawnhau unrhyw wyriadau lle y gofynnir amdanynt mewn unrhyw achos penodol. Bydd integreiddio yn caniatáu i Gyngor Sir Ynys Môn wneud penderfyniadau effeithiol yn unol â phob un o'r ystyriaethau polisi perthnasol. Nid oes unrhyw werth mewn creu set bwrpasol o bolisïau sy'n berthnasol i ran o ardal y Cynllun yn unig. Byddai'r dull hwn i bob pwrpas yn dyblygu gofynion y polisi cyffredinol, ac ni fyddai ond yn berthnasol i un datblygwr; nid yw hyn yn cael ei gyfiawnhau gan anghenion y math o ddatblygiad.

3.53 Ystyria'r Cynghorau y gallai rhai mân newidiadau fod o fudd er mwyn ehangu cwmpas y polisïau canlynol:

(i) Polisi ISA 3 ar addysg a hyfforddiant i gymryd gwell ystyriaeth o anghenion busnesau, gan gynnwys Wylfa Newydd, i ddarparu cyfleusterau hyfforddi nad ydynt yn rhan o gyfleuster addysg uwch presennol;
(ii) Polisi TWR 1 ar atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr i gymryd gwell ystyriaeth o'r angen i rai busnesau presennol, gan gynnwys Wylfa Newydd, ddarparu cyfleusterau i ymwelwyr.

3.54 Ystyria'r Cynghorau y gallai rhai mân newidiadau fod o fudd er mwyn egluro cwmpas y polisïau canlynol:

(i) Polisi TAI 3 ar lety gweithwyr adeiladu i nodi'n gliriach fod y Polisi yn berthnasol i lety 'adeiladu i bwrpas' dros dro i weithwyr, nid i dai parhaol;
(ii) Polisi PS 16 ar yr amgylchedd naturiol, er mwyn sicrhau ei fod yn adlewyrchu polisi cynllunio cenedlaethol a deddfwriaeth yn well.

3.55 Ystyria'r Cynghorau y gall fod yn fuddiol cynnwys maen prawf ychwanegol i Bolisi PS 9 i hwyluso gwaith paratoi'r safle a gwaith cynnar oddi ar y safle yn gysylltiedig â Wylfa Newydd.

3.56 Nodwyd y newidiadau awgrymedig a grybwyllir uchod yn y Datganiad o Dir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Ynys Môn a Horizon Nuclear Power. Os tybir bod yn dderbyniol ac

yn briodol gan yr Arolygydd, byddai'r Cynghorau felly'n hoffi cynnig ymdrin â'r gwelliannau uchod drwy Newidiadau Materion sy'n Codi.

4 A ydy'r Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i unrhyw fethiant i ymgymryd â phrosiect Wylfa Newydd o fewn yr amserlen ddisgwyliedig?

4a Beth yw oblygiadau unrhyw fethiant o'r fath ar strategaeth y Cynllun?

4.1 **Ymateb -** Seiliwyd y tybiaethau y tu ôl i'r Cynllun ar sylfaen dystiolaeth gadarn, ac ar y sail hon, mae'r Cynghorau yn hyderus eu bod yn realistig ac yn gyflawnadwy. Mae Horizon Nuclear Power yn parhau i anelu at gyflwyno cais am ei Orchymyn Caniatâd Datblygu ym mis Chwefror 2017, ac felly cael penderfyniad yn 2018.

4.2 Byddai'n anghyson i'r Cynllun beidio â darparu fframwaith i alluogi'r Cynghorau i fod mewn sefyllfa i ymateb yn gadarnhaol i'r amgylchiadau economaidd a chymdeithasol newidiol a ragwelir.

4.3 Mae lefel twf tai dros gyfnod y Cynllun yn cyfateb i 479 o unedau tai y flwyddyn ar gyfartaledd. Derbynnir bod cyfraddau cwblhau blynyddol diweddar, yn enwedig y 5 mlynedd diwethaf, yn is na'r rhai a nodir yn y Cynllun. Fodd bynnag, dim ond ychydig yn uwch yw'r gyfradd gwblhau flynyddol gyfartalog gyffredinol a ragwelir na'r gyfradd gwblhau gyfartalog flynyddol (416) yn ardal y Cynllun yn ystod y ddegawd cyn cychwyn cyfnod y Cynllun, sy'n cynnwys y dirwasgiad a chyfnodau cyn y dirwasgiad. Mae Polisi PS 13 yn cydnabod y gyfradd gwblhau wirioneddol ym mlynyddoedd cynnar cyfnod y Cynllun, ac y bydd lefel twf yn gymharol isel tan 2018-2019, h.y. mae'r lefel twf ragweladwy yn cael ei nodi ar gyfer y cyfnod rhwng 2011-2018. Dengys y taflwybr tai pryd y bydd safleoedd unigol yn gallu darparu ar gyfer y gofynion tai a nodwyd. Mae nifer sylweddol o unedau tai eisoes yn y system gynllunio; ar 1af Ebrill 2016 roedd 3,526 o unedau tai naill ai gyda chaniatâd a heb eu gweithredu, wedi cael caniatâd yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol, neu wrthi'n cael eu hadeiladu. Yn ogystal, nid yw strategaeth y Cynllun yn cynnig lefel twf i Ganolfannau neu Bentrefi mewn modd a fyddai'n cynyddu maint anheddiad penodol yn anghymesur, fel y nodir yn y Goeden Aneddiadau.

4.4 Fel y nodwyd yn yr ymateb i gwestiwn 3a uchod ac yn natganiad y Cynghorau ar gyfer Gwrandawiad 5 Cyflogaeth, Twristiaeth a Manwerthu, mae'r Cynllun yn sicrhau bod digon o ddewis o dir cyflogaeth ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddwyr gydag ystod o ofynion. Pe na byddai digon o dir ar gael, neu ei fod o'r math anghywir, neu yn y lleoliad anghywir, yna ystyria'r Cynghorau bod perygl y byddai cyfleoedd cyflogaeth yn cael eu colli i Ynys Môn ac, yn wir, i ardal y Cynllun.

4.5 Ystyrir bod y Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i amodau newidiol. Bydd faint o dai a thir cyflogaeth sydd ei angen yn cael ei adolygu yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol (AMB). Mae'r AMB yn ffurfio'r sail ar gyfer asesu effeithiolrwydd polisïau a chynigion y Cynllun. Bydd y dangosyddion allweddol yn cael eu monitro'n agos drwy gydol cyfnod y Cynllun er mwyn sicrhau bod y strategaeth yn cyflawni'r targedau a fwriedir a bod ei chynigion yn cael eu cyflenwi o fewn yr amserlenni a ragwelir. Bydd y broses AMB yn defnyddio data a gasglwyd trwy'r Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai, a'r astudiaethau argaeledd tir cyflogaeth arfaethedig fel yr awgrymir yn NCT 23, gan ganiatáu adolygiadau yn y dyfodol i ymdrin â'r angen am newid. Bydd yr AMB hefyd yn dadansoddi effeithiolrwydd a pherthnasedd parhaol polisïau'r Cynllun yng ngoleuni'r newidiadau amgylchiadol. Bydd monitro yn galluogi'r Cynghorau i gofnodi unrhyw wyro oddi wrth y cyfraddau a ragwelir. Os yw'n ymddangos nad yw'r

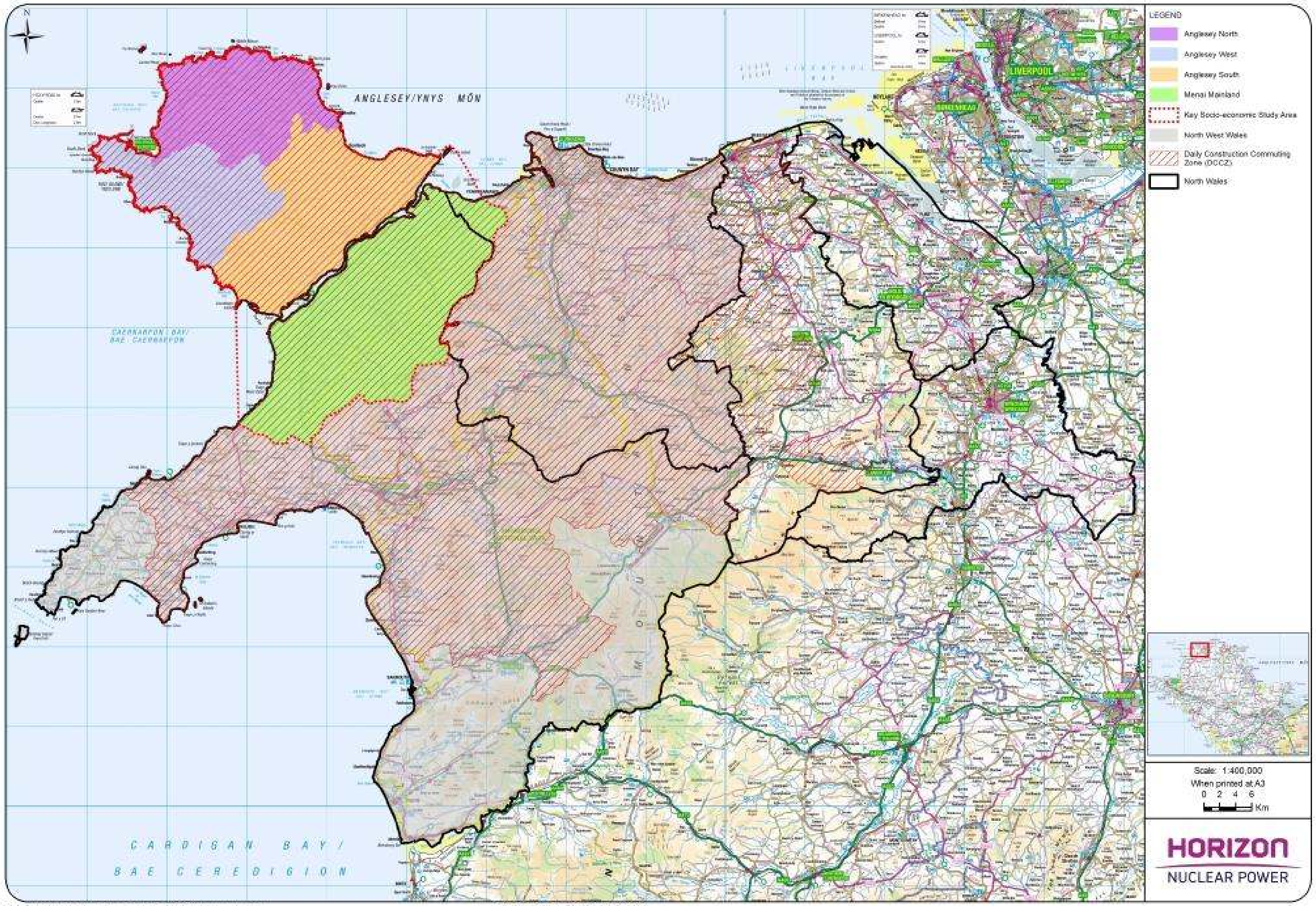
targedau'n cael eu cyrraedd, neu fod yna newid amgylchiadol sylweddol, bydd angen delio â hyn trwy adolygiad rhannol neu lawn.

4.6 Mae Pennod 8 y Cynllun yn cynnwys Fframwaith Monitro, a fu'n destun i Newidiadau â Ffocws. Mewn ymateb i Nodyn cychwynnol arolygwyr i'r Cynghorau ym Mai 2016 (DA.002), mireiniwyd cyflwyniad y Fframwaith Monitro. Mae'r Cynghorau yn barod i wneud newidiadau angenrheidiol i'r Fframwaith er mwyn sicrhau ei fod bob amser yn broses sy'n edrych i'r dyfodol i fonitro effeithiolrwydd y Cynllun, gan ymgorffori ymrwymiad i gymryd camau os nad yw datblygu economaidd hanfodol yn dod ymlaen yn ôl y disgwyl, ac i adnabod mesurau i'w cymryd os yw tai yn syrthio y tu ôl i'r targed a ragwelir.

4b. Beth yw oblygiadau'r twf tir mwy ar gyfer tai a chyflogaeth a ddarperir yng nghyfnod hwyrach y Cynllun pe na bai prosiect Wylfa yn cael ei wireddu?

4.7 Mae'r Adroddiad Monitro Blynyddol yn ffurfio'r sail ar gyfer asesu effeithiolrwydd polisïau a chynigion y Cynllun. Bydd y dangosyddion allweddol yn cael eu monitro'n agos drwy gydol y cyfnod y Cynllun er mwyn sicrhau bod y strategaeth yn cyflawni'r targedau a fwriedir a bod ei chynigion yn cael eu cyflenwi o fewn yr amserlenni a ragwelir. Os yw'n ymddangos nad yw'r targedau'n cael eu cyrraedd, neu fod yna newid amgylchiadol sylweddol, bydd angen delio â hyn trwy adolygiad rhannol neu lawn. Mae Pennod 8 y Cynllun yn cynnwys Fframwaith Monitro, a fu'n destun i Newidiadau â Ffocws. Mewn ymateb i Nodyn cychwynnol arolygwyr i'r Cynghorau ym Mai 2016 (DA.002), mireiniwyd cyflwyniad y Fframwaith Monitro. Mae'r Cynghorau yn barod i wneud newidiadau angenrheidiol i'r Fframwaith er mwyn sicrhau ei fod bob amser yn broses sy'n edrych i'r dyfodol i fonitro effeithiolrwydd y Cynllun, gan ymgorffori ymrwymiad i gymryd camau os nad yw datblygu economaidd hanfodol yn dod ymlaen yn ôl y disgwyl, ac i adnabod mesurau i'w cymryd os yw tai yn syrthio y tu ôl i'r targed a ragwelir.

Atodiad 1: Parth Cymudo Adeiladu Dyddiol & Maes Allweddol Economaidd-Gymdeithasol

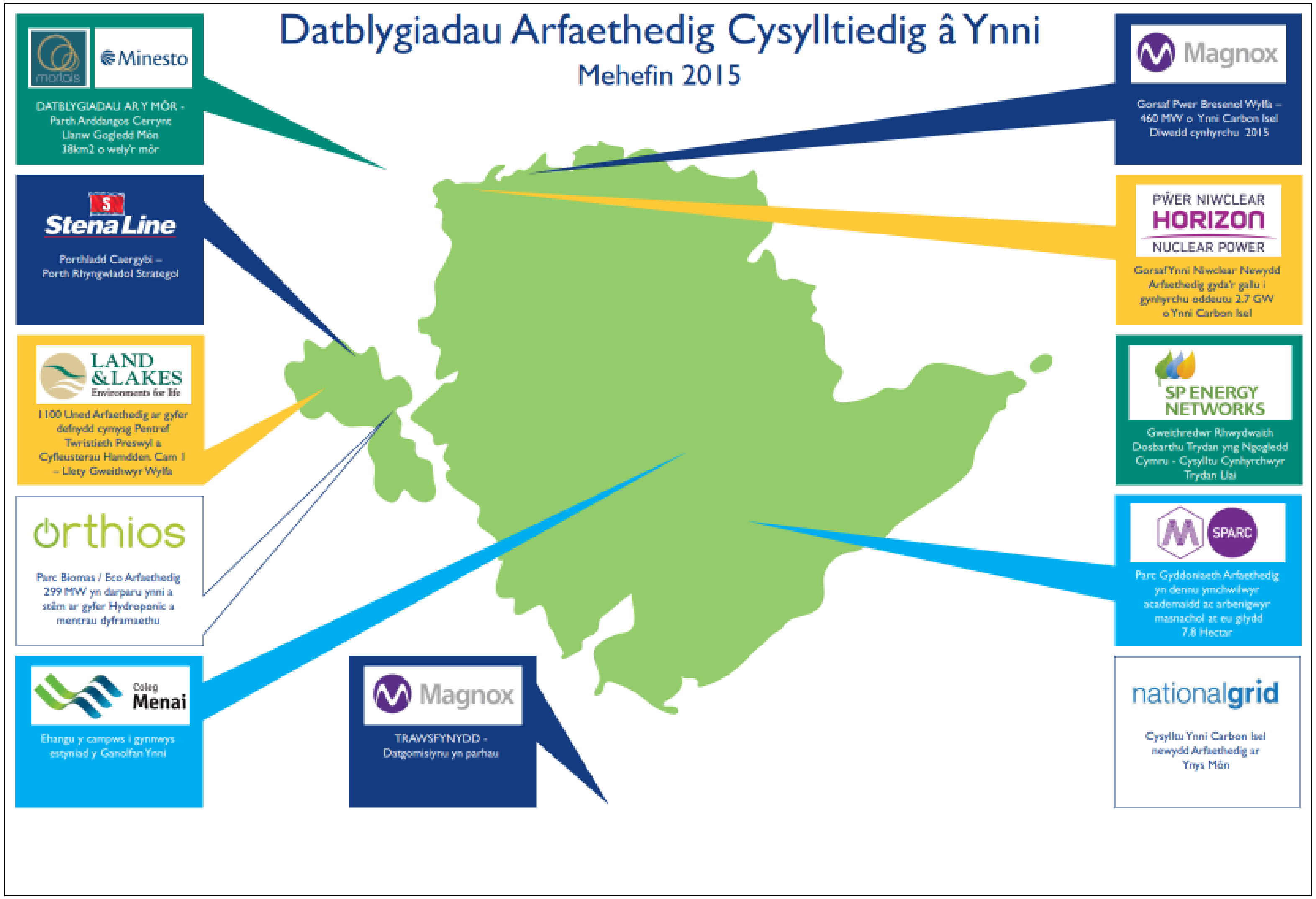


Contains public sector information licensed under the Open Government Licence v3.0
License information for additional legend items can be found in Appendix 9

HORIZON COMMERCIAL

FIGURE B1.2 / SOCIO-ECONOMIC STUDY AREAS / 60PO8056_PEIRL_B_1_2 Rev 0.0

Atodiad 2: Trosolwg o ddatblygiadau a ragwelir yn Ynys Môn



Atodiad 3: Tudalen cynnwys o CCA Wylfa Newydd (2014)

Cynnwys

Rhagair **4**

1 Cyflwyniad **6**

1.1 Prosiect Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa 7

1.2 Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn 10

1.3 Paratoi’r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn 12

1.4 Trefn y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn 18

2 Fframwaith Polisi **20**

2.1 Datganiadau Polisi Cenedlaethol 20

2.2 Polisi Cenedlaethol 21

2.3 Polisi Lleol 21

3 Gweledigaeth ac Amcanion **27**

3.1 Gweledigaeth 27

3.2 Amcanion 29

4 Canllawiau ar gyfer y Prosiect Cyfan **43**

4.1 Datblygu Economaidd 45

4.2 Twristiaeth 53

4.3 Poblogaeth a Chymunedau 57

4.4 Llety i Weithwyr Adeiladu a Marchnad Dai Ynys Môn 66

4.5 Y Gymraeg a’i Diwylliant 74

4.6 Trafnidiaeth 76

4.7 Cyfleustodau 80

4.8 Gwastraff 82

4.9 Y Newid yn yr Hinsawdd 86

4.10 Yr Amgylchedd Naturiol 91

4.11 Yr Amgylchedd Hanesyddol 97

4.12 Hwyluso Datblygu 100

4.13 Gweithredu a Monitro 106

5 Canllawiau ar Leoli 107

5.1 Prif Safle GNN Wylfa 110

5.2 Caergybi a'r Cylch 115

5.3 Llangefni a'r Cylch 125

5.4 Amlwch a'r Cylch 133

5.5 Coridor yr A55/A5 140

5.6 Coridor yr A5025 149

5.7 Cemaes a'r Cylch 155

5.8 Gweddill Ynys Môn 162

Rhestr Byrfoddau 169

Atodiad A 171