



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL



Papur Testun 4A Disgrifio Twf Tai – diweddariad (2014)

Cefndir

Mae hwn yn un o gyfres o bapurau testun sydd wedi eu paratoi er mwyn darparu gwybodaeth fanylach ac i egluro'r modd y mae'r cynllun yn ymdrin â gwahanol bynciau a materion sy'n effeithio ar Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y papur hwn yn rhoi sylw penodol i'r sefyllfa ddiweddaraf o ran **Disgrifio Twf Tai**. Bydd yn egluro'r wybodaeth gefndirol sydd o gymorth wrth adnabod materion, amcanion ac opsiynau y ddogfen Cynllun Adnau.

Y Cynllun Adnau yw'r ail gam statudol paratoi y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd). Mae'r CDLI ar y Cyd yn siapio twf cymunedau o fewn Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i'r dyfodol, a bydd yn nodi'r polisiâu a'r dynodiadau tir fydd yn sail i asesu ceisiadau cynllunio.

Bydd y Cynllun Adnau'n cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru, a fydd yn penodi arolygydd annibynnol i asesu cadernid y Cynllun yn yr Archwiliad Cyhoeddus. Os bydd yr arolygydd yn ystyried bod y Cynllun yn un cadarn bydd yn argymhell ei fabwysiadu. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y CDLI ar y Cyd yn disodli Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Chynllun Fframwaith Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996) ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn.

Gellir darllen y papur testun hwn ar wahân neu ar y cyd â'r Papurau Testun a'r Papurau Cefndir eraill a baratwyd er mwyn rhoi darlun cyflawn o Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Fe ellir cyfeirio tuag at y Papur Testun fel sail i unrhyw sylwadau ar y Cynllun Adnau. Fodd bynnag fe ddylid sylweddoli mae dim ond sylwadau ar y Cynllun Adnau fydd yn cael ei ystyried gan yr Arolygydd yn ystod Archwiliad Cyhoeddus y Cynllun yn hytrach na sylwadau penodol ar y Papur Testun.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau neu angen trafod unrhyw rhan o'r Papurau Testun neu Papurau Cefndir efo aelod o'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd fe ellwch gysylltu efo ni—ar e-bost i neu'n ysgrifenedig at:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) / Joint Planning Policy Unit
Llawr 1af Swyddfa Cyngor Dinas Bangor / 1st Floor Bangor City Council Offices
Bangor
LL57 1DT

01286 685003 neu 01766 771000

polisicynllunio@gwynedd.gov.uk

Cyd-destun

1. Tai yw un o'r materion gofodol strategol allweddol ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd.
2. Rhaid i'r Cyngor gynllunio ar gyfer twf tai dros gyfnod y Cynllun. Rhaid i'r Cynllun osod **targed realistig ar gyfer cyflenwad tai** er mwyn cynnal **cyflenwad 5 mlynedd parhaus o dir ar gyfer tai**. Rhaid iddo hwyluso digon o gartrefi mewn lleoliadau priodol i helpu cefnogi datblygu cynaliadwy a chyflawni nodau ac amcanion ehangach y Cyngor.
3. Nid mater syml yw gosod gofyniad tai addas. Nid oes un ateb cywir. Bydd y ffigwr ddefnyddir mewn cynllun datblygu yn un fydd rhaid bod yn destun elfen o farn, gan roi ystyriaeth lawn o'r cyd-destun polisi ar gyfer pennu gofynion tai, tueddiadau demograffig a datblygiad diweddar a ffactorau eraill sy'n dylanwadu ar yr angen am dai a'r galw i'r dyfodol. Yn ogystal a rhoi ystyriaeth i ddyheadau lleol am y galw am gartrefi newydd, mae angen sicrhau bod y gofyniad terfynol yn un ellir ei gredu a'i ddarparu. Er enghraifft, er darparir senario 'dim mudo' gan Lywodraeth Cymru ac fe awgrymir mynd ar ôl y math yma o dwf gan ambell fudd-ddeiliaid, nid yw yn un ellir ei gyflawni oherwydd ni all awdurdodau lleol wahardd symudiad o fewn eu hardaloedd na mudo i mewn ac allan o'r ardal.
4. Mae'r boblogaeth yn ardal y Cynllun wedi tyfu'n gyson ers 2001. Mae'r angen am gartrefi hefyd wedi cynyddu yn araf, oherwydd y duedd gyffredin o gartrefi llai, ynghyd â heneiddio cyffredinol y boblogaeth.
5. Cyhoeddwyd Hoff Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ym mis Mai 2013 ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. 'Roedd y Strategaeth yn adnabod lefel twf tai a oedd yn cael ei ffafrio ar ôl rhoi ystyriaeth i ragolygon Llywodraeth Cymru sail 2008 ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn a senarios twf eraill (a welir yn nhabl 1 isod) yn ogystal ag ystyriaethau polisi.

Senario Tai	Cyfanswm nifer yr yr unedau tai newydd 2011 - 2026	Cyfartaledd cyfradd adeiladu bob blwyddyn – unedau tai bob blwyddyn
T1 Twf ar sail tueddiadau – ar sail gofynion dosraniad rhanbarthol 2007 (ar sail amcanestyniadau aelwydydd 2003)	6675	445
T2 Twf ar sail tueddiadau Llywodraeth Cymru (ar sail amcanestyniadau aelwydydd 2008)	9570	638

Senario Tai	Cyfanswm nifer yr yr unedau tai newydd 2011 - 2026	Cyfartaledd cyfradd adeiladu bob blwyddyn – unedau tai bob blwyddyn
T3 Twf tuedd mewn adeiladu tai (ar sail y gyfradd adeiladu flynyddol ar gyfartaledd 2000 – 2010)	6240	416
T4 Twf sail economaidd heb ei gyfuno gyda newid demograffig	5835	389

6. Gweler rhan 5 o Bapur Testun 4 (2013) am ddadansoddiad o'r senarios yma, disgrifiad o'r ymateb a gafwyd yn ystod y cyfnod cyfranogiad cyhoeddus ac ystyriaethau eraill. Dewiswyd lefel twf ar gyfer yr Hoff Strategaeth, sydd gyfystyr a 511 o unedau tai'r flwyddyn yn ystod oes y Cynllun. Mae hwn yn lefel twf canolig ac yn adlewyrchu ystyriaeth o:
 - i. alw am unedau tai er mwyn ildio tai fforddiadwy;
 - ii. gyfleoedd i gryfhau'r economi leol;
 - iii. gyflwr y farchnad tai leol.
7. Nid oedd y lefel twf arfaethedig yn cynnwys lwfans llithriad.
8. Mae'r rhagolygon ddiweddaraf yn awgrymu y bydd disgwyl i'r twf yn y boblogaeth barhau ar gyflymder cyson drwy gydol cyfnod rhagolygon diweddaraf Llywodraeth Cymru (2011 - 2036) yng Ngwynedd, er bod y gyfradd twf yn uwch nag ar gyfer rhagolygon sail-2008.
9. Yn Ynys Môn mae'r rhagolygon poblogaeth sail-2011, er eu bod yn cychwyn o bwynt uwch nag rhagolygon sail-2008, yn dangos patrwm gwahanol iawn ar gyfer y boblogaeth i'r dyfodol. Ar ôl cyfnod o dwf yn y boblogaeth, disgwylir i gyfanswm y boblogaeth ostwng yn y 2020au, - mae disgwyl iddynt ddechrau disgyn ar ôl 2026 ar gyfer y rhagolygon amrywiolyn tuedd 10 mlynedd, a hyd yn oed yn gynt ar gyfer y 'prif' ragolygon, lle mai 2020 yw blwyddyn olaf y twf poblogaeth a ragwelir.
10. Cafwyd sylwadau gan Lywodraeth Cymru a phartïon eraill am y lefel o dwf tai a nodwyd yn Hoff Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (y Cynllun) a gyhoeddwyd ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus yn 2013. Nid oedd consensws barn clir. Roedd y sylwadau yn perthyn i dri chategori bras:

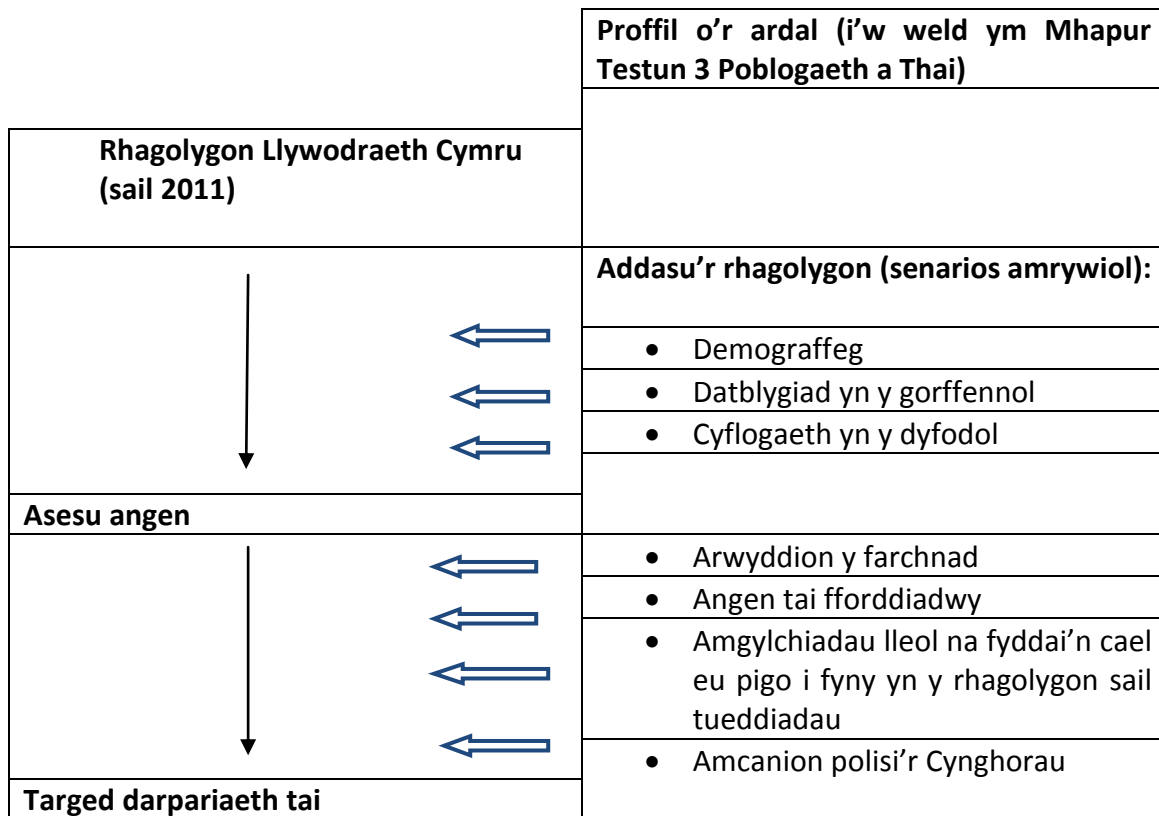
- Atgoffodd Llywodraeth Cymru y Cynghorau i sicrhau bod y targedau tai yn cael eu cyfiawnhau'n ddigonol, yn enwedig os oeddynt yn gwyro oddi wrth yr amcanestyniadau cenedlaethol.
- Roedd y diwydiant datblygu a thirfeddianwyr yn ystyried y dylai'r targed fod yn uwch.
- Roedd rhai cymunedau lleol, unigolion neu grwpiau o'r farn y dylai'r targed fod yn is oherwydd nad oeddynt yn credu fod y targed a ffefrir yn adlewyrchu'r angen lleol ac y gallai annog mewnfudo, a allai yn ei dro gael effaith andwyol ar gymunedau sy'n siarad Cymraeg yn bennaf.

Pwrpas a chwmpas y Papur Testun yma

11. Ym mis Mai 2013, i gyd-fynd a chyhoeddiad yr Hoff Strategaeth ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus, cyhoeddodd y Cynghorau bapur testun byr yn ymwneud â'r raddfa bosibl o ofynion tai i'r dyfodol yn ardal y Cynllun. 'Roedd yn edrych ar amrywiaeth o senarios ac ystod o dai, ffactorau economaidd a demograffig, tueddiadau a rhagolygon a oedd yn sail i ddewis y senario a ffefrir. Mae'r Cynghorau wedi cynhyrchu'r diweddariad hwn o Bapur Testun 4 er mwyn cofnodi gwaith sydd wedi cael ei wneud ers y cyfnod ymgynghori i fireinio a diweddarau'r sail dystiolaeth er mwyn deall mwy am deilyngdod yr opsiwn twf tai canolig a gafodd ei gyhoeddi yn yr Hoff Strategaeth. Roedd y cyfnod rhwng cyhoeddi'r Hoff Strategaeth hefyd yn gyfle pwysig i gymharu'r lefel twf tai oedd yn cael ei ffafrio gan y Cynghorau gyda rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru. Fel y Papur Testun gwreiddiol, mae'n ffurfio 'pont' rhwng y dogfennau hirach o'r sail dystiolaeth, y bydd y darlennydd cyffredin o bosibl yn eu gweld yn rhy fanwl, a'r sylwadau cefndirol cyfyngedig y gellir eu cynnwys yn y Cynllun ei hun.
12. Tynnir sylw at y newidiadau sydd wedi digwydd ers pryd gafodd yr opsiynau twf gwreiddiol eu hystyried. Rhoddir ystyriaeth pellach i'r senarios gwreiddiol, amrywiad ohonynt ac i senarios twf amgen. Mae'r rhain i gyd yn senarios sy'n seiliedig ar ragolygon amrywiol ac maent yn cynnwys rhagolygon diweddaraf Llywodraeth Cymru sail 2011. Cafwyd cymorth gan arbenigwyr annibynnol (Edge Analytics). Mae'r ymgynghorydd yn arbenigo mewn modelu daearyddol ac ymchwil ac sydd gan arbenigedd penodol mewn rhagamcanion senario. Mae'r gwaith i'w weld yn "Rhogolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Gwynedd ac Ynys Môn: Rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau'r senarios" (2014). Ceir trosolwg o'r senarios. Er hynny, mae'r rhain yn rhoi senarios nad yw'n adlewyrchu ymyrraeth polisi. Fe ddylai'r Cynllun fynd i'r afael a goblygiadau gofodol newid economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Fe roddir gwybod wedyn am y materion eraill sydd angen ystyriaeth cyn argymhell targed twf tai. Mae'r Papur yn cyflwyno targed twf tai posib, heb y lwfans llithro, sy'n parhau i fod yn un canolig ac yn seiliedig ar ddealltwriaeth o'r dystiolaeth sydd ar gael ar hyn o bryd.
13. Nid yw'r Papur Testun yma'n ceisio manylu ar bob mater o ran y ddarpariaeth dai. Mae nifer o astudiaethau a gafodd eu gwneud i gefnogi datblygiad y Cynllun ac astudiaethau eraill a gafodd eu paratoi gan y Cyngor a'i bartneriaid yn cofnodi gwybodaeth berthnasol. Ymhlith y rhain, mae:
 - Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol, sy'n cynnwys Astudiaethau Anghenion Tai;
 - Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai
 - Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy;

- Strategaethau Tai;
- Adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa: astudiaeth Cyfleusterau Llety i weithwyr adeiladu (2011);
- Ynys Ynni a'r Ardal Fenter: Ailasesu targedau etifeddiaeth, buddiannau a chanlyniadau (2012)
(nid yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr)

14. Mae'r siart nesaf yn rhoi trosolwg o'r broses i adnabod y galw am gartrefi newydd a gosod targed:



Cynllunio ar gyfer Newid Poblogaeth

15. Mae'r twf a ragwelir ym mhoblogaeth yr ardal, a nifer yr aelwydydd hyn a geir yn sgil hyn, yn yrrwr sylfaenol i'r galw am ystod o wasanaethau, gan gynnwys tai penodol. Mae'n bwysig iawn bod y Cyngor yn cynllunio i ddarparu digon o dai i ddiwallu anghenion lleol (yn cynnwys anghenion aelwydydd a fyddai fel arall wedi symud allan o'r ardal) ac aelwydydd sy'n dychwelyd neu'n symud i'r ardal yn gysylltiedig â dyfodol economaidd posib.
16. Mae'n amlwg y byddai adeiladu newydd yn yr Wylfa a buddsoddiadau eraill Rhaglen Ynys Ynni Môn yn golygu y byddai'r sefyllfa gyflogaeth ar Ynys Môn, Gwynedd a thu hwnt yn cael ei gwella'n fawr dros gyfnod o amser, gan dybio bod y senario achos gorau yn cael ei wireddu. Pwynt strategaeth gorfforaethol y ddau Cyngor ar gyfer datblygu yw eu bod fel Cyngorau'n canolbwyntio ar ymdrin â'r dirywiad, nid ei dderbyn.

17. Mae adeiladu Wylfa Newydd yn debygol o gael effaith sylfaenol ar gyfansoddiad y boblogaeth, yn enwedig mewn gwahanol fannau ar Ynys Môn drwy ail hanner cyfnod y Cynllun (ar ôl 2018). Mae hyn oherwydd y gofyniad am weithlu ychwanegol i adeiladu ac i gynnal busnesau'r gadwyn gyflenwi sy'n gysylltiedig â'r cam gweithgaredd adeiladu.
18. Ddiwedd mis Medi 2014, cyhoeddodd Horizon Nuclear Power ddogfennau cam ymgynghori cyn cais 1 (PAC1) am ddatblygiad Wylfa Newydd ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Mae'r cwmni'n rhagweld y gallai'r niferoedd posibl o weithwyr adeiladu 'dros dro' sy'n ymwneud â'r gwaith o adeiladu Wylfa Newydd ar frig y gwaith adeiladu, sydd yn debygol o fod rhwng 2021 - 2024, fod oddeutu 8,500 o weithwyr, a fydd angen llety o rhyw fath neu'i gilydd un ai ar yr Ynys neu mewn mannau eraill.
19. Bydd cyfansoddiad y gweithwyr adeiladu (e.e. statws priodasol, sgiliau, math o gontract) yn penderfynu pa fath o lety fydd ei angen. Bydd y cyfnodau pryd fydd y gweithwyr hyn yn cyrraedd yr ardal leol hefyd yn bwysig o ran y galw am lety dros dro. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r datblygiad a gynnigiwyd gan gwmni Land and Lakes ar gyfer safle ger Caergybi yn ogystal â thystiolaeth i gefnogi "Adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa: astudiaeth Cyfleusterau Llety i weithwyr adeiladu" (2011) yn awgrymu amser arweiniol ar gyfer datblygu ystod lawn o lety, cyfnod o ddeiliadaeth lawn, ond, wedyn, stoc yn gwagio'n gyflym. Ystyria Cyngor Sir Ynys Môn bod angen cynllunio ar gyfer hyn, ac o ran unrhyw etifeddiaeth y safle neu'r llety a adeiladwyd, lle mae hynny'n ymarferol. Dengys y datblygiad arfaethedig gan Land and Lakes yng Nghaergybi bod potensial yn bodoli am i gyfran o'r stoc a ddatblygwyd gael ei adeiladu i fod yn barhaol, ac felly'n gwrthbwysio gofynion unedau tai tymor hwy (ar ôl 2026, sydd ar ôl cyfnod y CDLI ar y Cyd) i gwrdd ag angen lleol.
20. Felly mae'n bwysig bod y CDLI ar y Cyd yn ddigon hyblyg o ran ei bolisiâu i alluogi datblygu Gorsaf Niwclear Newydd yn gyfagos at y safle Magnox presennol yn yr Wylfa yn ogystal â buddsoddiadau eraill yn ardal y Cynllun.

Gwella'r 'cynnig' tai

21. Yn unol a'r Cynllun Integredig Sengl a chynlluniau a strategaethau'r ddau Gyngor, mae gweledigaeth ac amcanion y Cynllun ac felly ei strategaeth yn cynnwys dyhead i wella'r cyfan o'r cynnig tai yn ardal y Cynllun. Mae gan bolisi ar gyfer cymunedau cynaliadwy yr agweddau gwahanol, ond cysylltiedig, canlynol:
 - Hyrwyddo 'cynnig' tai mwy cytbwys a gwell trwy annog cymysgedd o dai;
 - Creu cymunedau cymysg cynaliadwy, gan ymdrin â fforddiadwyedd tai;
 - Atal dadleoli pobl ifanc o ardaloedd gwledig, cefnogi gwasanaethau gwledig a darparu tai mewn aneddiadau gwledig llai a chanolfannau gwasanaeth, cyn belled ag y gall y system gynllunio wneud hynny;
 - Darparu, mewn ffordd gynaliadwy, y maint ac ansawdd cywir o dir i ddiwallu'r anghenion cyfredol a nodwyd, ond hefyd i ganiatáu ar gyfer twf; a
 - Gwneud yn siŵr fod polisi cynllunio yn cyfrannu i ddiwallu anghenion y gymuned gyfan.

22. Bydd polisiau strategol a manwl y Cynllun yn gosod allan yr elfennau sydd eu hangen i gyflawni'r weledigaeth, amcanion a strategaeth.

Y cyd-destun polisi ehangach

Polisi cynllunio cenedlaethol

23. Mae polisi cynllunio cenedlaethol fel y'i nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (7^{fed} argraffiad Gorffennaf 2014) (PCC) yn atgoffa awdurdodau lleol mai eu dyletswydd yw sicrhau bod digon o dir ar gyfer tai i ddarparu ar gyfer anghenion y gymuned, a bod ganddynt bolisiau yn eu lle i sicrhau fod cymaint o dai newydd ag sy'n bosibl yn fforddiadwy i aelwydydd ar incwm isel, neu i rai sydd ag anghenion penodol.
24. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio rhagolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Llywodraeth Cymru fel man cychwyn ar gyfer amcangyfrif yr angen am dai yn gyffredinol. Mae'n caniatáu i awdurdodau cynllunio lleol ystyried pa mor briodol yw'r rhagolygon ar gyfer eu hardal, yn seiliedig ar yr holl ffynonellau o dystiolaeth leol. Lle mae awdurdodau cynllunio lleol yn awyddus i wyro oddi wrth rhagolygon Llywodraeth Cymru, rhaid iddynt gyfiawnhau eu rhagolygon sy'n seiliedig ar bolisi dewisol eu hunain drwy egluro'r rhesymeg y tu ôl iddynt gyda thystiolaeth rymus o ran nifer o faterion a restrir ym mharagraff 9.2.1 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Y cyd-destun polisi lleol

Etifeddiaeth y cynlluniau datblygu presennol

25. Mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) (a fabwysiadwyd yn 2009) yn gosod y cyfeiriad ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd hyd at 2016.
26. O ran cyflenwad tai, mae ei strategaeth:
- Yn canolbwyntio ar y prif aneddeleoedd er mwyn hwyluso eu hadfywio;
 - yn hyrwyddo cymysgedd o safleoedd sy'n cynnig lleoliadau datblygu deniadol i gymunedau lleol fyw yn ardal y Cynllun;
 - yn canolbwyntio hefyd ar gynaliadwyedd pentrefi a fforddiadwyedd tai.
27. Mae'r CDU yn dynodi amrediad o safleoedd tai o fewn, neu ar ymyl, ffurf adeiledig bresennol trefi a phentrefi. Golyga'r manteisio isel a gafwyd oherwydd galw isel neu strategaethau adeiladwyr tai a waethygydd gan y 'wasgfa gredyd', a bod gan gyfnod y CDU ychydig o flynyddoedd i fynd, bod rhywfaint o'r tir hwn yn dal i fod ar gael. Fe gallai safleoedd sydd wedi eu dynodi ar hyn o bryd yn y CDU, ond heb ganiatâd cynllunio ildio 1,324 os defnyddir dwysedd adeiladu o 30 uned yr hectar.
28. Mae Cynllun Lleol Ynys Môn (hyd at 2001, a fabwysiadwyd 1996) yn ffurfio rhan o'r 'cynllun datblygu' statudol ar gyfer yr Ynys. Yn nhermau tai ei strategaeth yw sicrhau digon o dai ar gyfer angen lleol. Ynghyd a'r pwyslais yn y Cynllun ar swyddi, bwriad yr ymagwedd yma oedd sicrhau byddai yna ddigon o dir i bobl lleol aros ar yr Ynys.

29. Roedd yn bwriadu i fwyafrif y tai newydd i gael eu lleoli o fewn ffiniau trefi a phentrefi. Mae'r nifer o unedau tai ar gyfer pob anheddle'n dibynnu ar ystod o ffactorau. O gofio oed y Cynllun mae rhan fwyaf o'i ddynodiadau tai wedi cael eu datblygu.
30. Nid yw Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU) (a stopiwyd yn 2005) yn rhan o'r cynllun datblygu statudol. Fodd bynnag mae'n ystyriaeth gynllunio berthnasol i ddibenion rheoli datblygu. Mae'n gosod allan y fframwaith polisi cynllunio defnydd tir tan 2016.
31. Mae strategaeth y CDU o newid bwriadol yn anelu i atal y lleihad yn y boblogaeth, ac arwain at sefydlogrwydd ac yna adferiad yn ystod cyfnod y CDU. Y nod i gwrthdroi mudo allan trwy dwf economaidd ac ailstrwythuro yn hytrach na rhyddhau gormodedd o dir ar gyfer tai.
32. Fe wnaeth adolygiad diweddar¹ o safleoedd tai a ddynodwyd yn y Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd yn dangos bod y mwyafrif o'r safleoedd wedi cael eu datblygu gyda dim ond 20% o'r banc tir yn cynnwys tir a ddynodwyd a dim ond 230 o unedau ar ôl ar dir a ddynodwyd heb ganiatâd cynllunio. O fewn y ffigwr yma mae 98 ar dir yn y Cynllun Lleol sydd wedi bod ar gael ers 1996.

Rhagweld anghenion tir ar gyfer tai mewn marchnad tai ac amgylchedd economaidd ansicr - senarios y dyfodol

33. Nid yw rhagweld sut y bydd y strwythur poblogaeth ac aelwydydd yr ardal yn newid i'r dyfodol yn wyddor fanwl. Mae ffurfio llwybr twf tai yn cael ei gymhlethu gan y sefyllfa a ffactorau macro-economaidd a ffactorau sy'n benodol i ardal y Cynllun, er enghraifft:
 - mae'r farchnad dir o ran tai a chyflogaeth yn gyffredinol wan;
 - nid cyfleoedd gwaith o reidrwydd sy'n gyrru'r galw am dai, mae gan bobl sydd ddim yn gweithio angen rhywle i fyw hefyd ac mae gweithwyr yn gallu teithio ar draws ffiniau gweinyddol i weithio;
 -
 - mae rhannau o ardal y Cynllun yn wynebu heriau a achosir gan eu natur ddaearyddol ymylol, gan ei gwneud yn anodd denu datblygiad economaidd ar raddfa fawr;
 - datblygiadau graddfa fawr posibl i'r dyfodol a ddylai wneud gwahaniaeth, ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio na'u gweithredu eto (gweler paragraff 15 – 19, 34 a 83 – 90 islaw);
 - tra gall gormod o unedau tai mewn rhai llefydd achosi difrod i'r amgylchedd a rhoi gormod o bwysau ar isadeiledd, gall dim digon o dai achosi difrod hefyd, - cymunedau sy'n heneiddio'n ormodol, di-boblogi gwledig, colli'r mas critigol i gynnal canol trefi a chynhwysion eraill sydd eu hangen i gynnal cymunedau bywiog.

¹ Tystiolaeth i gefnogi datblygiad Polisi Cynllunio Dros Dro Safleoedd Tai Mawr (2011)

34. Yn ardal y Cynllun, yn enwedig yn Ynys Môn, cymhlethir blaen gynllunio ymhellach gan rhywfaint o ansicrwydd sy'n gysylltiedig â ffawd esblygol y diwydiant niwclear a datblygiadau eraill sy'n gysylltiedig ag ynni. Pan ddechreuodd gwaith ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, disgwyliid y byddai caniatâd yn cael ei roi i Wylfa Newydd yn 2015 ac y byddai nifer o brosiectau eraill a oedd yn ymwneud ag ynni yn cael caniatâd neu y buasent ar y gweill yn ystod hanner cyntaf y cyfnod y Cynllun. Nid yw hyn yn wir bellach.
35. Mae'r materion sy'n gysylltiedig a'r diwydiant niwclear a datblygiadau eraill sy'n gysylltiedig ag ynni ar yr Ynys yn ganolbwynt ymchwil a wnaed o dan ymbarél Rhaglen Ynys Ynni Môn.
36. Mae gan Ynys Môn a de Gwynedd draddodiad cryf o gynhyrchu ynni carbon isel - niwclear a/neu ynni adnewyddadwy. Mae gan y sector ynni'r potensial i ymateb i newid yn yr hinsawdd a strategaeth carbon isel. Mae Rhaglen Ynys Ynni Môn yn gosod allan sut y gallai Ynys Môn fanteisio ar y potensial niwclear, ac amrywiaeth o dechnolegau ynni adnewyddadwy, i ddod yn chwaraewr pwysig iawn yn y strategaeth genedlaethol.
37. Mae Cynllun Strategol Cyngor Gwynedd (2013-17) yn nodi sut y gall economi Gwynedd gael ei hyrwyddo drwy gryfhau gwytnwch o fewn y Sir, cadw buddiannau economaidd lleol, gwella ansawdd swyddi a lefel cyflog, a gwella mynediad i drigolion lleol weithio ac ymateb i rwystrau.
38. Mae rhagolygon cyflogaeth a wnaed ar ran Llywodraeth Cymru yn 2011 i hysbysu Astudiaeth Marchnad Lafur Gogledd Orllewin Cymru yn dechrau o waelodlin crebachu swyddi a ragwelir yn y tymor hir. Edrychwyd hefyd ar effaith bosibl y gallai'r prosiect Adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd ei gael ar economi Gogledd Orllewin Cymru yn ogystal ag fel ffactor mewn nifer o brosiectau datblygu newydd posibl eraill.
39. Yn 2012 neilltuwyd Ynys Môn, ac wedyn safle Atomfa Trawsfynydd a Maes Awyr Llanbedr, gan Lywodraeth Cymru fel meysydd blaenoriaeth ar gyfer buddsoddi. Roedd hyn ar ffurf dynodiadau Parth Menter (EZ). Er bod Trawsfynydd a Llanbedr wedi eu lleoli ym Mharc Cenedlaethol Eryri, ac felly y tu allan i ardal y CDLI ar y Cyd, mae disgwyl i'r Parthau Menter roi budd i gymunedau yn ardal y Cynllun. Mae EZ yn ardaloedd daearyddol sy'n cefnogi busnesau newydd a rhai sy'n tyfu trwy ddarparu isadeiledd busnes dosbarth cyntaf a chymhelliant arwyddocaol. Mae'r dynodiad EZ i Ynys Môn yn atgyfnerthu Rhaglen Ynys Ynni, a gafodd ei sefydlu er mwyn denu swyddi newydd i'r ardal o fuddsoddiadau ynni mawr a sefydlu'r ynys fel canolfan adnabyddus am ei ragoriaeth yn cynhyrchu ynni carbon isel. Mae gan safle Trawsfynydd isadeiledd ynni arbennig iawn ac mae gan Canolfan Hedfan Llanbedr a Pharc Menter gapasiti i ychwanegu'n sylweddol at Systemau Awyrol Di-Griw Cymru.
40. Mae'n amlwg mai barn y ddau Gyngor yw y dylem gynllunio ar gyfer llwyddiant, yn yr ystyr o wneud cynlluniau sy'n caniatáu ar gyfer gwireddu potensial twf Rhaglen Ynys Ynni a Chynllun Strategol Cyngor Gwynedd.
41. Dylid nodi ar y pwynt hwn fod y berthynas rhwng tai a datblygiad economaidd (a gydag iaith a diwylliant) yn gymhleth ac amlochrog, ac mae'n anodd iawn dod i gasgliadau yn seiliedig ar

berthynas syml, a gallai fod yn beryglus i wneud hynny. Er y bydd tir cyflogaeth a newidiadau cysylltiedig i faint a phroffil yr economi leol ac isranbarthol yn effeithio ar y galw am dai i ryw raddau, yn aml ceir cyswllt gofodol aflinol, anuniongyrchol rhwng cyfleoedd cyflogaeth a'r galw am dai. Mae'r penderfyniadau a wneir gan aelwydydd ynglŷn â lleoliad a math o unedau tai yn lluosog ac, wrth gwrs, nid yw'r holl alw am dai yn uniongyrchol gysylltiedig â chyflogaeth.

42. Ceir cyfyngiadau ar allu gwneuthurwyr polisi i gyfeirio pobl i fyw a gweithio mewn ardaloedd gwahanol. Er yn sicr y bydd goblygiadau angen tai yn sgil dod â thir cyflogaeth ychwanegol ymlaen, mae'n bwysig cydnabod bod patrymau mudo a chymudo yn cael eu dylanwadu gan ystod o ffactorau. Mae rhain yn cynnwys argaeledd tai, fforddiadwyedd ac ansawdd, hyfywdra canol trefi, mynediad at siopau a gwasanaethau, a pherfformiad ysgolion lleol (nid yw'r rhestr yn un cynhwysol).
43. Edrychwyd ar amrywiaeth o senarios newid posibl er mwyn llywio datblygiad y Cynllun. Roedd Dogfen Hoff Strategaeth y Cynllun a Chyfrol 1 Papur Pwnc 4 (Mai 2013) yn trafod amrywiaeth o lefelau adeiladu tai posibl yn deillio o 'senarios', a gafodd eu hystyried gan randdeiliaid yn ystod Tachwedd 2011 - Ionawr 2012. Roedd y ffigurau blynyddol yn amrywio o 389 o dai (twf a arweinir gan gyflogaeth²) hyd at dwf blynyddol 'uchelgeisiol' o 638 (rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd sail-2008 Llywodraeth Cymru), sy'n ddwywaith y gyfradd gyfartalog a gyflawnwyd yn ardal y Cynllun yn y 10 mlynedd diwethaf. Roedd yr Hoff Strategaeth yn nodi'r hyn a ystyrid yn bosibilrwydd realistig yn seiliedig ar y dystiolaeth oedd yn bodoli ar y pryd – sef 511 o unedau tai'r flwyddyn (heb lwfans llithriant) ar gyfer ardal y Cynllun (225 i Ynys Môn a 286 i Wynedd). 'R oedd y lefel yma o dwf yn un canolig ac yn fwy realistig a phosib i'w ddarparu. 'Roedd darparwyr seilwaith wedi nodi y gallent, mewn egwyddor, ddarparu ar gyfer y lefel dwf hon. 'Roedd yn darparu ar gyfer ac yn hwyluso twf yn yr economi leol, yn enwedig yn y sector ynni, ynghyd â thwf net mewn swyddi a chynnydd cysylltiedig yn y galw am dai a gwasanaethau.
44. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, nid oedd consensws clir yn yr ymatebion yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus i'r Hoff Strategaeth. Gellir deall y dyheadau am ffigwr sy'n tueddu at dwf uwch, ond nid oedd y rhai a oedd yn trafod ffigurau o tua 600 y flwyddyn fel petaent yn seilio hynny ar dystiolaeth y gallai'r farchnad dai ei chyflawni. Nododd eraill ffigwr twf â thuedd is, a oedd naill ai'n cyfateb i rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd Llywodraeth Cymru o ddim mewnfudo (a gyflwynwyd i'w ystyried yn bennaf) oherwydd mai hwn oedd y ffigwr isaf, neu'r ffigwr a oedd yn gysylltiedig â'r opsiwn twf a arweinir gan gyflogaeth. Gofynnwyd am sicrwydd ynglŷn â'r ffigwr a arweinir gan gyflogaeth, gan nad oedd yn cynnwys asesiad o newid yng nghyfansoddiad y boblogaeth.
45. Mae'r Cynghorau yn cydnabod bod rhaid i strategaeth gynllunio gadarn fod yn seiliedig ar yr hyn y gellir ei gyflawni, yn hytrach na'r hyn a ddymunir.

² Roedd y twf a arweinir gan gyflogaeth yn destun rhagdybiaethau sensitifrwydd na fyddai pob swydd newydd yn arwain at yr un faint o unedau tai newydd.

Mireinio'r senarios

46. Ers y cam Opsiynau (2011 - 2012) ac yna cyhoeddiad y Hoff Strategaeth yn 2013, cafwyd nifer o newidiadau.

Cafwyd tystiolaeth ddemograffig newydd.

Yn dilyn Cyfrifiad 2011, adolygwyd yr amcanestyniadau poblogaeth canol-blwyddyn rhyng-gyfrifiad (ACB) gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ONS), sy'n darparu ystadegau poblogaeth hanesyddol wedi'u diweddarau ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd.

Ym mis Gorffennaf 2013, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru (LIC) ei ragolygon poblogaeth ar gyfer awdurdodau lleol sail-2011. Roedd y rhain yn cymryd lle'r rhagolygon poblogaeth awdurdodau lleol cynharach sail-2008. Ar gyfer rhagolygon sail-2011, cynhyrchwyd pedwar senario 'amrywiad' gan y Llywodraeth ochr yn ochr â'r 'prif' ragolygon ar gyfer pob awdurdod. Ym mis Chwefror 2014, rhyddhaodd LIC ei ragolygon aelwydydd sail-2011 ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru, yn seiliedig ar y rhagolygon poblogaeth sail-2011. Gweler rhagor o wybodaeth am y rhagolygon isod.

Newidiadau mewn penderfyniadau buddsoddi

Ym mis Mawrth 2012 rhoddodd y cyfleustodau Almaenig RWE ac E.ON y gorau i gynlluniau i ddatblygu dau safle adweithydd yn y DU, gan gynnwys un yn yr Wylfa. Yna'n ddiweddarach prynwyd Horizon Nuclear Power gan Hitachi. Mae'r cwmni ar hyn o bryd ar drywydd cyflwyno cais am Orchymyn Caniatâd Datblygu yn ystod 2017, gyda'r gwaith mawr ar y safle i fod i ddechrau yn 2018, a'r gwaith adeiladu niwclear cyntaf tua 2019. Mae'r penderfyniad hefyd wedi effeithio ar amserlen y Grid Cenedlaethol i uwchraddio'r rhwydwaith.

Ym mis Gorffennaf 2014 penderfynodd Celtic Array beidio â bwrw ymlaen â gwaith i ddatblygu Fferm Wynt Rhiannon.

Ym mis Awst 2014 penderfynodd Marine Current Turbines/ Siemens i adolygu eu strategaeth lleoli oherwydd methiant i gael buddsoddiad cyhoeddus a phreifat. Golyga hyn na fydd y prosiect ger Ynsoedd y Moelrhoniaid yn symud ymlaen am y tro.

Rhagweld twf economaidd

Mae effeithiau'r dirwasgiad wedi cael ardrawiad andwyol mawr ar Ogledd Gornllewin Cymru. Fe welodd Ynys Môn leihad mawr mewn swyddi yn y sector cynhyrchu. Mae Gwynedd wedi gwneud ychydig yn well. Mae ardrawiad toriadau yng nghyllideb cyflogwyr sector cyhoeddus a diswyddiadau yn debygol o barhau i gael ardrawiad andwyol ar yr economi leol ym Môn a Gwynedd dros y blynyddoedd nesaf. Gan hynny, mae'r twf ar ôl y dirwasgiad yn debygol iawn o fod yn fwy graddol ac yn hwyrach na beth ragwelwyd/ ddymunwyd. Rhaid edrych ar y rhagolygon twf economaidd a modelu tai a arweinir gan swyddi yn y cyd-destun hwn.

Sylfaen dystiolaeth

Rhagolygon poblogaeth/aelwydydd

47. Fel y nodwyd uchod, mae'n ofynnol i'r Cyngorau ddefnyddio rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd Llywodraeth Cymru fel man cychwyn wrth ystyried targedau tai tymor hir.
48. Gyrrir newidiadau i boblogaeth gan dri ffactor neu gydrannau demograffig. Mae'r rhain fel a ganlyn:
 - newid naturiol h.y. y gwahaniaeth rhwng genedigaethau a marwolaethau;
 - mudo mewnol h.y. y symudiad net i mewn ac allan o'r awdurdod o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig; ac yn olaf
 - mudo rhyngwladol, symudiad net o bobl i mewn ac allan o'r awdurdod o'r tu allan i'r Deyrnas Unedig.
49. Mae'r fersiwn diweddaraf o Bapur Testun 3: Poblogaeth ac Aelwydydd (2015) yn darparu gwybodaeth am y ffactorau hyn fel y mae "Rhogolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Gwynedd a Môn: rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senario (Medi 2014).
50. Pan oedd y ddogfen Hoff Strategaeth yn cael ei pharatoi (a oedd yn cynnwys ystyried gwahanol opsiynau twf tai), rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd sail-2008 Llywodraeth Cymru oedd y rhagolygon mwyaf diweddar.
51. Ym mis Gorffennaf 2013, cyhoeddwyd rhagolygon poblogaeth sail-2011 Llywodraeth Cymru. Dilynwyd y rhain gyda chyhoeddi rhagolygon aelwydydd sail-2011 Llywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2014.
52. Mae'r rhagolygon yn rhoi arwydd cyfredol o'r twf poblogaeth ac aelwydydd tebygol hyd at 2036. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn ystyried sut y mae'r Cynllun yn ymwneud â'r rhagolygon sail-2011 yn hytrach na'r rhagolygon sail-2008.
53. Tra bo'r rhagolygon diweddaraf yn awgrymu y bydd twf aelwydydd yn parhau ar draws Gwynedd, rhagwelir y bydd lefel y newid rhwng 2011 a 2016 yn is nag yr oedd yr rhagolygon aelwydydd blaenorol sail-2008 yn ei awgrymu.
54. Mae'r gwahaniaeth rhwng cyfanswm y gofyniad tai a nodir yn y ddau rhagolygon yn arbennig o amlwg ar gyfer Ynys Môn, gydag rhagolygon y prif duedd fwyaf diweddar (990 o unedau) a thuedd mudo 10 mlynedd (1,845 o unedau) rhwng 75% a 52% yn is na phrif rhagolygon sail-2008.
55. Cymhara'r tablau canlynol lefel ddisgwyliedig aelwydydd a gofyniad tai fel y nodir yn rhagolygon sail-2011 gyda'r rhagolygon sail-2008 blaenorol.

Gwynedd

	Rhagolygon sail 2011 LLC		Rhagolygon sail 2208 LIC tueddiad mudo 5 mlynedd
	Prif (tueddiad mudo 5 mlynedd)	Tueddiad mudo 10 mlynedd	
Nifer aelwydydd			
2011 (blwyddyn sail)	52,411	52,411	52,967
2026 (cyfnod 15 mlynedd)	56,711	57,336	58,500
Newid 2011-26 (nifer)	4,300	4,925	5,533
Newid 2011-26 (%)	8.2%	9.4%	10.4%
Maint aelwydydd			
2011 (blwyddyn sail)	2.248	2.248	2.192
2026 (cyfnod 15 mlynedd)	2.176	2.169	2.063
Newid 2011-26 (nifer)	-0.073	-0.080	-0.129
Newid 2011-26 (%)	-3.2%	-3.5%	-5.9%
Galw posib am dau			
Newid 2011-26 (no.)	5,004	5,732	6,383
Newid 2011-26 (%)	8.2%	9.4%	10.4%

Ynys Môn

	Rhagolygon sail 2011 LLC		Rhagolygon sail 2208 LIC tueddiad mudo 5 mlynedd
	Prif (tueddiad mudo 5 mlynedd)	Tueddiad mudo 10 mlynedd	
Nifer aelwydydd			
2011 (blwyddyn sail)	30,655	30,655	31,482
2026 (cyfnod 15 mlynedd)	31,540	32,306	35,026
Newid 2011-26 (nifer)	885	1,651	3,544
Newid 2011-26 (%)	2.9%	5.4%	11.3%
Maint aelwydydd			
2011 (blwyddyn sail)	2.254	2.254	2.182
2026 (cyfnod 15 mlynedd)	2.181	2.183	2.031
Newid 2011-26 (no.)	-0.073	-0.071	-0.152
Newid 2011-26 (%)	-3.3%	-3.2%	-7.0%
Galw posib am dai			
Newid 2011-26 (no.)	990	1,845	3,880
Newid 2011-26 (%)	2.9%	5.4%	11.3%

56. Mae "Esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau sail-2008 a sail-2011 Llywodraeth Cymru ar gyfer Gwynedd" (2014) a dogfen gydag enw tebyg ar gyfer Ynys Môn, yn nodi'r rhesymau pam fod y rhagolygon diweddaraf yn rhagweld nifer llai o gartrefi dros gyfnod y Cynllun, yn enwedig yn Ynys Môn. Crynhoir y rhesymau isod:
- Ailraddnodi pob data ar ôl canlyniadau Cyfrifiad 2011
 - Newidiadau yn y tueddiadau mudo a ddefnyddir
 - Y gwahaniaeth rhwng maint aelwydydd a ragwelwyd a beth ddigwyddodd mewn gwirionedd erbyn 2011 – roedd maint aelwydydd yn fwy na ragwelwyd, felly roedd llai o aelwydydd yn cael eu ffurfio na'r hyn oedd tueddiadau'r gorffennol yn ei awgrymu
57. Roedd maint aelwydydd yn fwy na ragwelwyd oherwydd:
- Roedd llai o bobl ifanc na ragwelyd yn gadael eu cartrefi er mwyn ffurfio'u cartrefi eu hunain, efallai oherwydd costau tai;
 - Llai o bobl na ragwelwyd yn byw ar ben eu hunain neu mewn aelwydydd llai ar ôl ysgariad;
 - Graddfa marwolaeth is ar gyfer dynion, sy'n golygu llai o aelwydydd gyda merched ar ben eu hunain na ragwelwyd
 - Mae yna fwy o aelwydydd lle mae plant hyn yn byw efo'u rhieni;
 - Mae yna fwy o aelwydydd o oedolion sydd ddim yn perthyn i'w gilydd yn rhannu costau byw.
58. Mae rhagolygon Llywodraeth Cymru yn rhoi senario gwaelodlin defnyddiol. Maent yn nodi beth fyddai'n digwydd yn y dyfodol petai ffactorau allweddol fel cyfradd geni a marwolaethau, nifer o ymfudwyr, cyfradd ffurfio aelwydydd, a nifer y bobl nad ydynt yn byw ar aelwydydd, yn parhau ar yr un cyfraddau. Nid ydynt yn cynnig yr hyblygrwydd i ddefnyddwyr addasu nac ychwanegu unrhyw dybiaethau pellach ynghylch beth allai ddigwydd i'r dyfodol, e.e. goblygiadau cyfyngiadau cynllunio/ datblygu lleol; lleihad/ twf yr economi leol; neu dueddiadau tymor hirach/ byrrach mewn cyfraddau genedigaethau, marwolaethau a mudo.

Senarios

59. Adolygwyd a mireiniwyd y senarios a ystyriwyd wrth baratoi'r Hoff Strategaeth, a datblygwyd rhai amgen ac maent yn cael eu cymharu â 'phrif' ragolygon poblogaeth awdurdodau lleol sail-2011 Llywodraeth Cymru, a'r rhagolygon poblogaeth awdurdodau lleol sail-2008 cynharach. Mae'r senarios yn ymdrin a Gwynedd ac Ynys Môn ar wahân. Mae'r wybodaeth wedyn yn cael ei gyfuno ar gyfer cael darlun lled y Cynllun. Mae'r senarios yn adnabod twf poblogaeth ac aelwydydd yn ystod oes yn Cynllun, yn ogystal a chyfanswm tai a niferoedd tai fesul blwyddyn ar gyfartaledd.
60. Mae'r senarios yn parhau i gynnwys rhai sy'n rhoi ystyriaeth y newidiadau trawsnewidiol posibl sy'n gysylltiedig â Wylfa Newydd a buddsoddiad cysylltiedig arall. Maent yn adlewyrchu'r wybodaeth orau oedd ar gael ym mis Gorffennaf 2014. Mae'r senarios yn cynnwys:

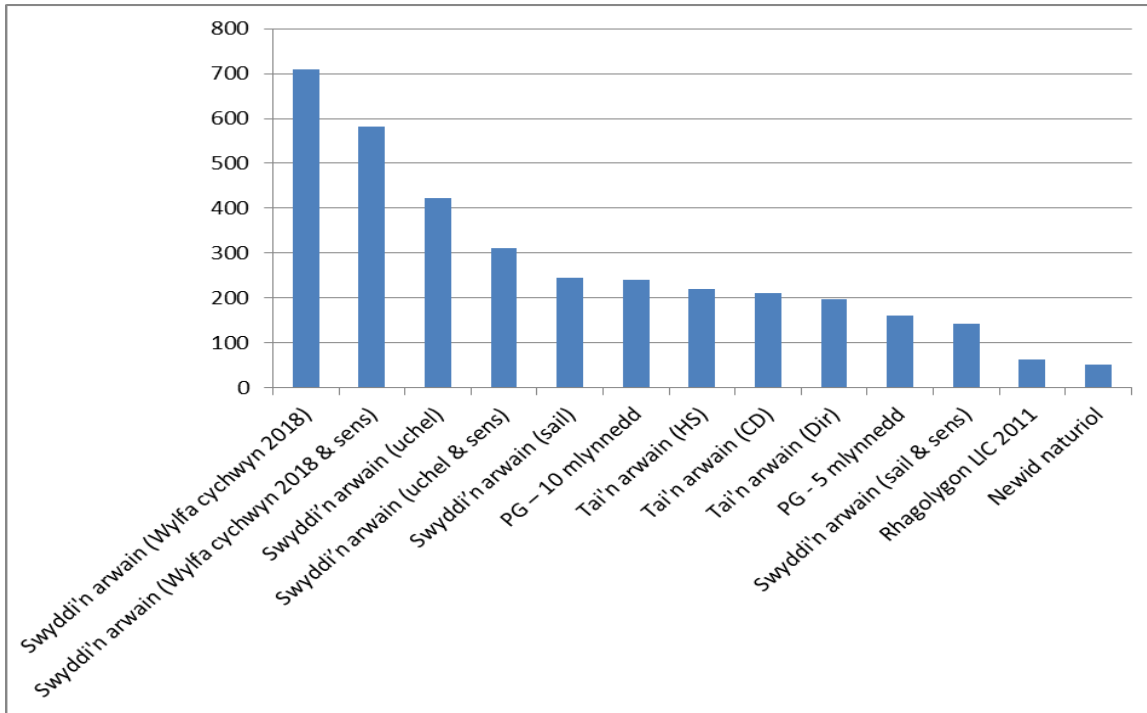
- senarios 'tuedd' yn seiliedig ar dybiaethau amrywiol mudo,
- senarios 'a arweinir gan anheddau' sy'n seiliedig ar dwf yn y nifer o unedau tai, a
- 'senarios a arweinir gan swyddi', a yrrir gan dwf yn y swyddi sydd ar gael mewn ardal.

Ceir disgrifiad manwl o'r gwahanol senarios yn adroddiad Rhagolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Gwynedd ac Ynys Môn: Rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau'r senarios (2014). Mae yna eglurhad o'r termau a ddefnyddir yn y senarios yn Atodiad 1 i'r Papur Testun yma.

61. Gweler grynodedau o ganlyniadau senarios ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd (ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri) ar ffurf tabl, yna siart gysylltiedig. Mae'r senarios wedi eu rhestru (uchel i isel) yn unol â lefel y twf yn y boblogaeth dros gyfnod y Cynllun (2011-2026).

Allbynnau scenario Mon 2011 - 2026

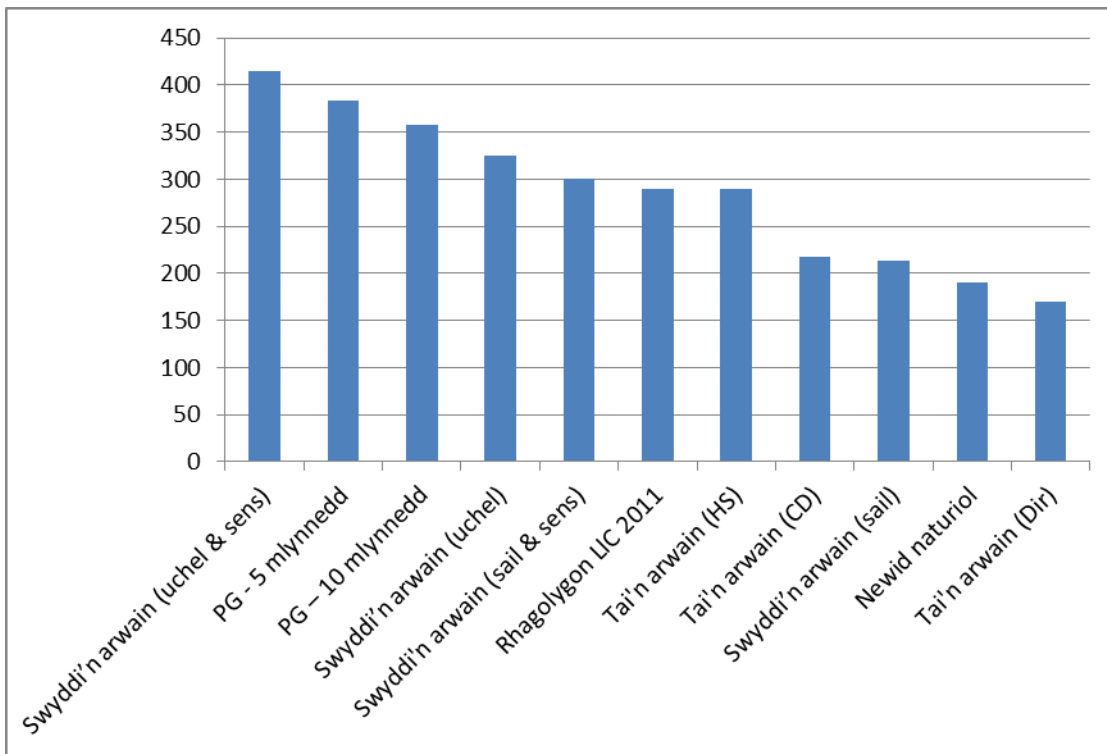
Scenario	Cyfanswm unedau tai	Cyfartaledd fesul blwyddyn
Swyddi'n arwain (Wylfa cychwyn 2018)	10,635	709
Swyddi'n arwain (Wylfa cychwyn 2018 & sens)	8,730	582
Swyddi'n arwain (uchel)	6,315	422
Swyddi'n arwain (uchel & sens)	4,500	310
Swyddi'n arwain (sail)	3,675	246
PG – 10 mlynedd	3,600	240
Tai'n arwain (HS)	3,285	219
Tai'n arwain (CD)	3,150	210
Tai'n arwain (Dir)	2,855	197
PG - 5 mlynedd	2,415	161
Swyddi'n arwain (sail & sens)	1,995	142
Rhagolygon LIC 2011	780	64
Newid naturiol	960	52



Nifer o unedau tai y flwyddyn ar gyfartaledd fesul scenario (Ynys Môn)

Allbynnau scenario Gwynedd 2011 - 2026

Scenario	Cyfanswm unedau tai	Cyfartaledd fesul blwyddyn
Swyddi'n arwain (uchel & sens)	6,240	415
PG - 5 mlynedd	7,965	384
PG – 10 mlynedd	5,355	357
Swyddi'n arwain (uchel)	4,845	325
Swyddi'n arwain (sail & sens)	4,530	300
Rhagolygon LIC 2011	4,350	290
Tai'n arwain (HS)	4,335	289
Tai'n arwain (CD)	3,255	217
Swyddi'n arwain (sail)	3,195	214
Newid naturiol	2,865	191
Tai'n arwain (Dir)	2,550	170



Nifer o unedau tai y flwyddyn ar gyfartaledd fesul scenario (Gwynedd)

Gosod targed tai i gwrdd a'r galw yn y Cynllun Adnau

62. Mae'r gofynion a welir ar gyfer y senarios 'arwain gan fudo', 'arwain gan dai ac 'arwain gan swyddi' a ddisgrifir uchod yn rhoi arwydd o newid poblogaeth ac aelwydydd posibl. Fodd bynnag, ni ellir eu derbyn ar ben eu hunain fel sail ar gyfer llunio polisi yn ardal y Cynllun. Mae'r rhesymau'n cynnwys y canlynol:

- i. Mae'r un newid naturiol yn senario demograffig afrealistig gan nad ellir gwahardd mudo i mewn ac allan o'r ardal;
- ii. Hyd yn oes pe dderbynnir y ffigwr pesimistaidd ar gyfer Ynys Môn, pwrpas y strategaeth yn y Cynllun yw hyrwyddo datblygiad sy'n mynd i'r afael a dirywiad nid ei fodloni;
- iii. Ni fyddai hyrwyddo twf ar sail patrwm mudo'r gorffennol yn unig yn cefnogi nac yn cynnwys rhagolygon economaidd nac yn cwrdd a gweledigaeth ar y ardal y Cynllun;
- iv. Mae angen bod yn ofalus wrth ymdrin a'r ffigyrau sail swyddi. Er bod yr astudiaeth wedi rhoi ystyriaeth i newid mewn patrymau cymudo mae'n anodd dod i gasgliad pendant am hyn heb yr wybodaeth fanwl am y swyddi, argaeledd y sgiliau i'w cyfarch a dyheadau'r gweithlu o ran lle fyddant yn dymuno byw. Mae'n cael ei gymhlethu hefyd oherwydd natur dros dro llawer o'r cynnydd a ragwelir yn y nifer swyddi;
- v. Maent yn hyrwyddo lefel twf sydd lawer uwch nag sydd wedi cael ei gyfarch gan y farchnad hyd yn oed cyn y dirwasgiad.
- vi. Mae'r senario swyddi, er eu bod yn newid patrymau cymudo, yn adlewyrchu opsiynau ar gyfer cyfarch mewnfudiad gweithwyr adeiladu dros dro.

63. Mae'n bwysig wrth ystyried beth fydd y galw tebygol am unedau tai yn yr ardal bod y darlun llawn yn cael ystyriaeth.
64. Datblygwyd y gofyniad tai a argymhellir ar gyfer y Cynllun Adnau gan gymryd i ystyriaeth:
- amcanestyniadau demograffig ac economaidd (gweler y senarios uchod)
 - angen i hwyluso ail-gydbwyso strwythur oedran poblogaeth yr ardal trwy letya pobl oed gwaith sy'n aros, dychwelyd neu'n symud i mewn i'r ardal
 - gorchmynion polisi eraill fel tai fforddiadwy ac ymateb a thwf ategol yn yr economi leol
 - argaeledd a hyfywedd darpariaeth tir
 - amodau presennol y farchnad, cynhwysedd y diwydiant adeiladu i ddarparu a lefel y galw yn y farchnad
 - lefelau blaenorol o ddarpariaeth dai gan gymryd i ystyriaeth y cyfraddau cyn ac yn ystod dirwasgiad
 - capasiti'r seilwaith i ddarparu ar gyfer twf
 - cynhwysedd cymdeithasol/ cymunedol i ddarparu ar gyfer twf
65. Fel yn achos y gwaith paratoi ar gyfer yr Hoff Strategaeth, mae'r gofyniad tai a argymhellir yn y Cynllun Adnau yn cyfuno'r rhagolygon economaidd a demograffig diweddaraaf yng nghyd-destun y farchnad dai leol, cynaliadwyedd cymunedol a chyfyngiadau amgylcheddol ardal y Cynllun.

Materion i'w hystyried wrth lunio'r targed tai - sy'n debygol o yrru'r ffigur i fyny neu i lawr

Cymysgedd tai a fforddiadwyedd

66. Mae'r gofyniad tai ar gyfer darparu cartrefi ar y farchnad agored a lleol a chartrefi fforddiadwy ledled ardal y CDLI ar y Cyd.
67. Mae darparu cymysgedd o dai marchnad (agored a lleol) ansawdd uchel a thai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion pobl yn hanfodol os yw'r Cynghorau am ostwng allfudiad pobl o oed gwaith ac felly sefydlogi cyfansoddiad oedran y boblogaeth yn ardal y Cynllun.
68. Ar sail pris tŷ y chwarterl canolig i incwm canolig 6.1 a 6.0 ydi'r cymhareb fforddiadwyedd yng Ngwynedd a Môn, yn y drefn honno. Mae'r ffigur ardal hwn yn cuddio rhai ffactorau gwaeth. Y cyntaf yw bod prisiau cyfartalog tai mewn rhai rhannau mwy gwledig o ardal y Cynllun, bron ddwy waith yn fwy na'r pris ty canolig yn ardal y Cynllun, e.e. 15.3 yn Llanbedrog, 13.0 yn Abersoch, 9.9 yn Rhosneigr a 8.7 yng Cadnant (gweler paragraff 7.8 ym Mhapur Testun 3 Poblogaeth a Thai). Fodd bynnag, nid ydynt mor ddud o'u cymharu â phrisiau mewn ardaloedd o werth uchel mewn mannau eraill o'r Deyrnas Unedig. Mae hyn yn ei gwneud yn gymharol hawdd i fewnfudwyr, gan gynnwys y rhai sy'n chwilio am gartrefi gwyliau neu gartrefi ymddeol, gystadlu'n llwyddiannus yn erbyn pobl leol a gwthio prisiau i fyny mewn rhannau penodol o'r ardal. Yn ail, mae'r incwm cyfartalog, yn enwedig yng Ngwynedd, yn cuddio'r gwahaniaeth rhwng cyflogau uwch a delir mewn rhai galwedigaethau ac incwm isel mewn sectorau eraill (megis amaethyddiaeth a thwristiaeth), ynghyd â phocedi o gyfraddau uchel o ddiweithdra yn ardal y Cynllun. Mae hyn yn golygu na all mwyafrif mawr sydd mewn

angen anelu at brynu hyd yn oed ar brisiau cymharol isel rhannau o ardal y Cynllun, ac maent yn y bôn yn chwilio am eiddo ar rent.

69. Mae'r Arolygon Anghenion Tai (2013) yn dangos angen blynyddol am 635 a 709 o unedau tai fforddiadwy yn Ynys Môn a Gwynedd, yn y drefn honno, dros gyfnod o 5 mlynedd. Mae hyn yn seiliedig ar aelwydydd sy'n gwario 25% o incwm y cartref ar forgeisi neu rent. Byddai hyn yn cwrdd â'r ôl-groniad a'r angen sy'n dod i'r amlwg am dai fforddiadwy. Mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi cyfrifo y byddai'r angen blynyddol yn 134 o unedau tai fforddiadwy pe fyddai aelwydydd yn gwario 30% o incwm y cartref ar forgeisi neu rhent.
70. Felly, mae'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn ystyriaeth bwysig wrth ddatblygu'r gofyniad tai yn ystod cyfnod y cynllun. Mae yna alw sylfaenol am gartrefi newydd. Serch hynny, mae'n bwysig ystyried faint o rôl sydd gan y system gynllunio mewn hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy, h.y. pa gyfran o'r gofyniad blynyddol am dai all yr angen blynyddol am dai fforddiadwy yn rhesymol fod, yn enwedig mewn ardal lle ceir lleoedd gyda gwerth isel y nhermau'r farchnad tai ac mae yna ddiffyg dewis yn y stoc tai bresennol. Gall lefelau incwm isel, prisiau tai uchel a chostau i adeiladu sy'n mynd yn uwch olygu na fydd llawer o'r aelwydydd sy'n cael eu rhagamcanu i gael eu creu yn annhebygol o allu prynu na rhentu yn yr ardal.

Tai fforddiadwy a hyfywedd datblygu

71. Cynhyrchwyd yr Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy (2013) gyda diweddariad iddo yn ystod 2014 i ddangos y lefelau pan y gellir cyflenwi datblygiad tai yn broffidiol tra'r un pryd ddarparu lefel briodol o dai fforddiadwy a chymysgedd daliadaeth. Bydd angen ystyried hyfywedd darparu tai fforddiadwy yn ychwanegol at y lefel gyffredinol o angen wrth osod y cwotâu ym mholisiau perthnasol y Cynllun.
72. Mae'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn awgrymu cyfran 25% o leiaf o dai 'fforddiadwy' mewn 'ardaloedd o werth uchel' oni bai bod gwelliant yn amodau'r farchnad. Mae'r ardaloedd yma yn gyffredinol yn neu ger yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu yn ymyl Parc Cenedlaethol Eryri,. Caiff rhannau eraill o ardal y Cynllun eu dynodi fel 'ardaloedd gwerth cymedrol' neu 'ardaloedd gwerth isel', er enghraifft mae Blaenau Ffestiniog a Chaergybi'n cael eu dynodi fel lleoedd o atyniad marchnad 'isel', tra bod er enghraifft Bangor a Llangefni yn 'gymedrol'. Awgryma'r Asesiad y gellir hyrwyddo 15% o leiaf o dai fforddiadwy yn yr ardaloedd yma.
73. Gan ystyried hyfywedd darparu tai fforddiadwy fel cyfran o gyfanswm yr unedau mewn datblygiad tai marchnad, cydnabyddir nad yw'n bosibl darparu lefel o dai fforddiadwy a fydd mewn gwirionedd yn diwallu angen tai fforddiadwy sy'n cael ei adnabod yn yr Asesiadau Angen Tai gan y ddau Gyngor.
74. Tra gall y ddau Gyngor hyrwyddo ac annog datblygiad cynaliadwy trwy eu polisiau cynllun datblygu, mae'r lefel terfynol o ddatblygu'n mynd i gael ei yrru gan ffactorau'r farchnad sydd du hwnt i reolaeth y Cynghorau. Nid yw'r darpariaeth tai yn debygol o fynd du hwnt i drothwyon lle bydd maint yr elw'n cael ei gyfaddawdu. Mae angen adnabod lefel realistig o ddarparu tai, gan roi ystyriaeth i raddfa adeiladu'r gorffennol a gallu safleoedd i ymdopi ag

unedau tai newydd yn y dyfodol. Mae dadansoddiad o'r Gofrestr Tir Posib a chasgliadau'r Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai blynyddol yn darparu tystiolaeth o allu safleoedd i dderbyn datblygiad a gallu'r farchnad i ildio tai mewn cyfnod lle mae yna gynllun datblygu cyfredol neu gyfnod lle mae yna bolisiau dros dro yn eu lle i atgyfnerthu cynllun datblygu a pholisiau cynllunio cenedlaethol.

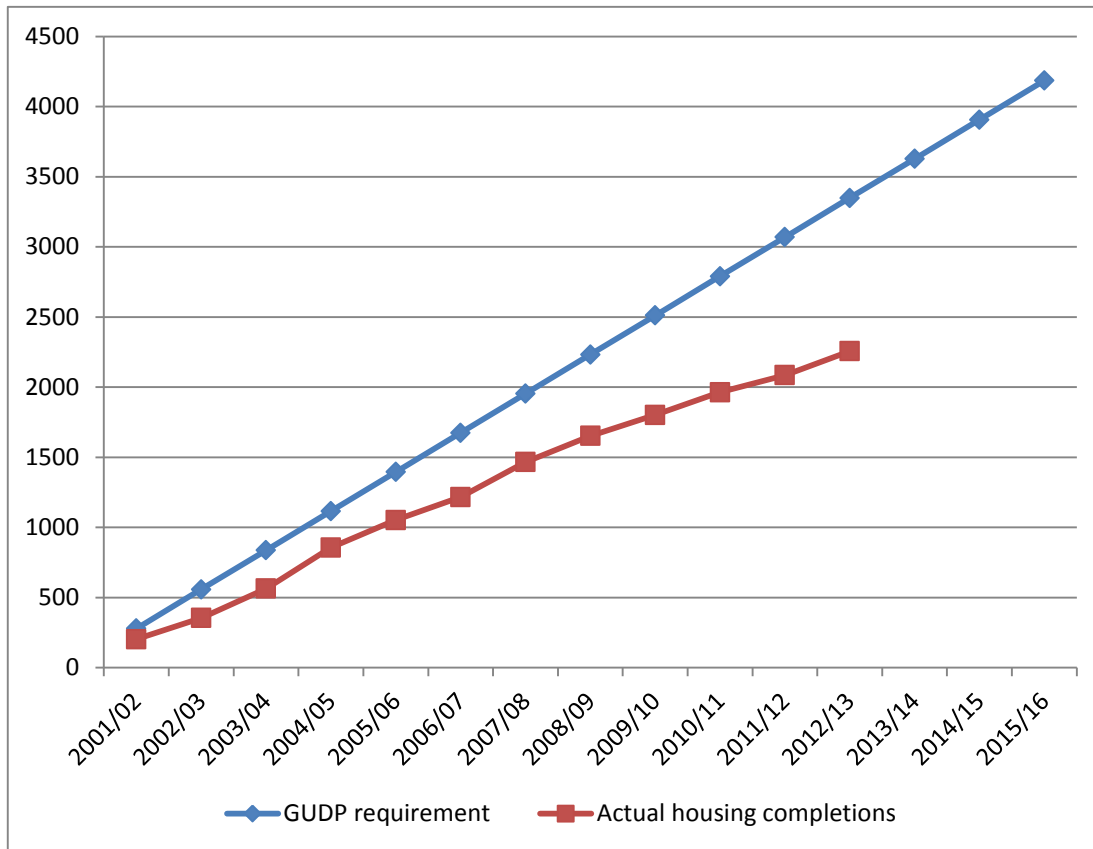
Cofrestr Safleoedd Posib - dadansoddiad

75. Nododd Cam 1 y broses hidlo CSR safleoedd sy'n gallu darparu cyfanswm o 15,810 o unedau tai o fewn neu'n agos (150m) at aneddeledd penodol (ac eithrio'r rhai yn y categori clystyrau). Dangosodd dadansoddiad yng Ngham 2 yn seiliedig ar asesu'r cyflenwadwyedd datblygu, ar ôl ystyried gwybodaeth gan wahanol randdeiliaid, bod y gallu 'i gyflenwi' yn 6,180 yn y Canolfannau a Phentrefi Gwasanaethol, gyda 7,290 pellach yn y categori 'ymylol'. Felly, mae yna gyflenwad posib o dir ar gael i'w ddatblygu.

Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai- arwydd o allu'r diwydiant adeiladu i gyflenwi a lefel y galw yn y farchnad.

76. Ers 2003 mae cyflenwad tai yn Ynys Môn wedi amrywio o uchafswm o 240 a darpariaeth gyfartalog o 215 o unedau tai net y flwyddyn. Ers dechrau cyfnod y Cynllun (2011) adeiladwyd 341 o unedau tai hyd at Mawrth 2013.
77. Yng Ngwynedd amrywiodd y ddarpariaeth dai dros yr un cyfnod o uchafswm o 292 a darpariaeth gyfartalog o 190 o unedau tai net y flwyddyn. Ers dechrau cyfnod y Cynllun (2011) adeiladwyd 292 o unedau tai hyd at Mawrth 2013.
78. Mae'r siart a'r tabl canlynol yn cymharu cyfraddau cwblhau tai blynyddol a gofnodwyd yn y Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai a gyhoeddwyd hyd at 2013. Oherwydd bod Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Gwynedd yn edrych ar gyfnod sy'n dal o fewn oes Cynllun a fabwysiadwyd, mae'r siart yn cymharu'r lefel datblygiad tai gyda lefel disgwylidig y Cynllun Datblygu Unedol.

Gwynedd



Ynys Môn

Nifer o unedau tai gafodd eu hadeiladu ar:			
Blwyddyn	Safleoedd mawr	Safleoedd bach	Cyfanswm
2003-05 (2fl)	189	145	334 (2 flynedd)
2005-07 (2fl)	290	191	481 (2 flynedd)
2007-08	153	125	278
2008-09	177	119	296
2009-10	104	121	225
2010-11	80	63	143
2011-12	45	74	119
2012-13	135	88	223

79. Mae'r Astudiaeth yn ddangosydd o ardrawiad mae'r 'credit crunch' wedi cael ar y cyflenwad o unedau tai newydd, yn enwedig yng Ngwynedd. Mae nifer o'r dynodiadau tai ystyriwyd i fod yn rhai y gellir eu datblygu yn 2009 (pan gafodd y CDU ei fabwysiadu) yn anhebygol o gael eu datblygu neu mae nhw'n ildio llai o unedau tai. Fel mae'r siart yn ddangos, mae'r lefel o ddatblygu wedi bod yn is na'r hyn ragwelwyd yn y CDU er bod yna dir wedi cael ei adnabod ac mewn rhai achosion bod caniatad cynllunio wedi ei roi.
80. Mae datblygwyr wedi bod yn methu cael cyllid gan y benthycwyr i alluogi'r caniatad cynllunio gael ei weithredu. Fel mae'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy wedi dangos mae prisiau tai sydd yn gostwng mewn rhai rhannau a chostau datblygu sy'n codi yn golygu nad yw nifer o safleoedd yn hyfyw economaidd, yn arbennig tir llwyd mewn ardaloedd marchnad tai gwanach.
81. Mae casgliadau'r Cyd-astudiaethau Tir ar gyfer Tai ar gyfer Ynys Môn ac ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ers dechrau oes y Cynllun fel a ganlyn:

Blwyddyn	Gwynedd	Ynys Môn
2011 – 2012	4.8	5.8
2012 – 2013	4.5	5.3
2013 - 2014	Yn destun trafodaeth	Yn destun trafodaeth

82. Oherwydd oed y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn, defnyddir y dull cyfradd adeiladu i fesur argaeledd tir ar gyfer tai a welir yn y tabl uchod. Yng Ngwynedd, defnyddir y dull gweddilliol. Os defnyddir y dull cyfradd adeiladu ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd hefyd, dyma yw'r canlyniadau dros yr un cyfnod:

Blwyddyn	Cyflenwad yn defnyddio'r dull cyfradd adeiladu
2011 – 2012	12.1
2012 – 2013	11.75
2013 – 2014	-

Unedau tai gwag a thai haf/ ail gartrefi

83. 'R oedd gan Wunedd (y Sir) ac Ynys Môn bron i 1,078 a 855 o unedau tai gwag tymor hir yn 2013/ 14, yn y drefn honno, a ddylid gwneud gwell defnydd ohonynt. Tra mae angen nifer o gartrefi gwag er mwyn caniatáu trosiant, mae angen mynd i'r afael ag unedau gwag tymor hir a gwyrddroi tueddiad. Mae'n bosib y gellir eu newid neu eu hailwampio er mwyn gwneud gwell defnydd ohonynt. Mae Papur Testun 6 Astudiaeth Capasiti Trefol yn cofnodi'r sefyllfa yng Nghanolfannau ardal y Cynllun. Mae gan y ddau Gyngor Strategaeth Tai Gwag.

84. Yn ogystal a hynny 'roedd yna 8.602 a 3,589 o ofod mewn aelwydydd yn 2011 yng Ngwynedd (y Sir) a Môn yn 2011, yn y drefn honno. Yn ol Cofnodion Treth y Cyngor (2013) roedd 6.1% a 8.0% yn cael eu cofnodi fel tai haf yng Ngwynedd (y Sir) a Môn. Mae'r ffurf yma o berchnogaeth ty rhoi pwysau ar y stoc tai yn arbennig mewn aneddeleoedd ar yr arfordir, e.e. 39.8% yn ardal Cyngor Cymuned Abersoch, 24.5 % Cyngor Cymuned Aberadron, 25.5% Cyngor Cymuned Llanfaelog, 25.3% - Trearddur. Nid oes angen caniatad cynllunio i ddefnyddio ty yn y modd yma. Mae bodolaeth tai haf/ tai gwyliau a'r galw am y math yma o berchnogaeth yn cynyddu'r galw am unedau tai ar gyfer y cymunedau lleol. Bydd y Cyngorau'n penderfynu maes law os fyddant yn newid cyfradd treth y Cyngor ar y math yma o gartref. Bydd angen monitro effaith y penderfyniad hynny.

Cyfyngiadau seilwaith ac amgylcheddol

85. Mae asesiad o safleoedd a gynhwyswyd ar y Gofrestr Safleoedd Posib yn cynnwys arfarniad o'r seilwaith angenrheidiol, sydd yn ei dro yn hysbysu'r strategaeth ar gyfer y seilwaith angenrheidiol i weithredu strategaeth y Cynllun. Cyhoeddir Papur Testun 13 Isadeiledd Cymunedol (gwybodaeth gwaelodlin) fel dogfen ategol ar gyfer y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Yn benodol, mae'n nodi:
- bylchau posibl yn y ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol, e.e. cyfleusterau ysgolion
 - bylchau posibl yng nghapasiti cyfleusterau trin dŵr gwastraff
 - diffygion capasiti ar y ffyrdd
86. Yn gyffredinol, nid yw'r strategaeth yn cael ei pheryglu gan y bylchau posibl hyn yn y seilwaith. O safbwynt tai, bydd yr angen am gyfleusterau newydd neu well, neu welliannau ffyrdd, yn dylanwadu ar gyflwyniad graddol rhyddhau safle, yn hytrach nag atal datblygu.
87. Fodd bynnag, bu rhaid diystyru nifer o safleoedd datblygu tai posibl oherwydd y perygl o lifogydd. Mae hwn yn fater penodol i'r rhan fwyaf o Borthmadog a rhannau o Bwllheli. Golyga hyn na all y Cynllun ddynodi tir ar gyfer tai ym Mhorthmadog nac yn rhannau isaf Pwllheli.
88. Mae'r risg o lifogydd a chyfyngiadau topograffig yn golygu bod y dewis o dir y gellir ei 'gyflenwi' ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog yn gyfyngedig dros ben.

Iaith a diwylliant Cymraeg

89. Mae gofyn i'r Cynllun ystyried sut y gellid defnyddio'r system cynllunio defnydd tir i ystyried a oes angen lliniaru effeithiau datblygiad ar y Gymraeg a chynaliadwyedd cymunedau Cymraeg eu hiaith. Yn ystod y degawdau diwethaf, gellir priodoli'r golled yn nifer y cymunedau a fu bron yn gyfan gwbl Gymraeg eu hiaith cyn hynny yng Nghymru ac ardal y Cynllun, i'r ffactorau canlynol:
- diffyg trosglwyddo iaith yn y teulu
 - diffyg cyfleoedd cymdeithasol cyfrwng Cymraeg
 - allfudo pobl ifanc

- diffyg cyfleoedd gwaith
 - diffyg argaeledd tai a thai fforddiadwy
 - mewnfudo poblogaethau di-Gymraeg
90. Un o'r negeseuon a ddaeth yn gyson o drafodaethau gydag unigolion proffesiynol a chynrychiolwyr cymunedau wrth lunio Strategaeth Iaith Gwynedd (2014 – 2017) oedd pwysigrwydd y berthynas rhwng yr economi, tai a'r iaith Gymraeg.
91. Yn ystod 2013, cynhaliwyd astudiaeth tai ac iaith ar y cyd rhwng Cyngor Gwynedd, Cyngor Ynys Môn ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Cynhaliwyd yr arolwg trwy holiadur preswylwyr, gyda'r bwriad o geisio taro goleuni ar y berthynas rhwng y farchnad dai, sgiliau iaith Gymraeg yr ymatebwyr a'r defnydd o'r iaith.
92. Mae'r Astudiaeth Tai ac Iaith Gymraeg (2014) wedi adnabod y negeseuon allweddol canlynol, sy'n cadarnhau'r berthynas gymhleth rhwng gwahanol gynhwysion:
- cydberthynas rhwng rhuglder yn y Gymraeg, barn ymatebwyr ar bwysigrwydd yr iaith a'r cyfleoedd i'w defnyddio.
 - polisi addysg yn cael effaith bositif ar sgiliau ieithyddol plant, ond bod y defnydd o'r iaith yn amrywio y tu allan i sefyllfa addysg.
 - agwedd cyflogwyr yn gallu bod yn hwb i'r iaith Gymraeg e.e. y sectorau preifat, cyhoeddus a gwirfoddol yn fwy cefnogol i'r iaith yng Ngwynedd nag ym Môn.
 - cyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg mewn sefyllfaoedd cymdeithasol yn hwb i'r iaith.
 - mynediad i dai sydd yn fforddiadwy, o'r math a'r maint cywir, ac o fewn ardal teithio i'r gwaith, yn yrrwr pwysig yn natblygiad defnydd y Gymraeg mewn rhai ardaloedd.
 - mewnfudo yn gwanhau sefyllfa'r iaith Gymraeg.
 - difaterwch yn gwanhau sefyllfa'r iaith Gymraeg.

Galw cymunedol am gartrefi newydd

93. Mae sawl cymuned yn ardal y Cynllun wedi ymgymryd ag arolygon i geisio adnabod yr 'angen' lleol am gartrefi newydd yn eu cymunedau. Mae'r Hwylswyr Tai Gwledig wedi cydweithio gyda rhai cymunedau i'w cwblhau.
94. Mae dulliau 'gwaelod i fyny' yn arbennig o ddefnyddiol pan mae yna ddatblygiad penodol yn mynd i ddigwydd mewn ardal, gan ei fod yn gallu rhoi gwybodaeth ddefnyddiol all ddylanwadu ar y math o unedau tai sydd eu hangen ar y pryd mewn ardal. Fodd bynnag, mae angen bod yn ofalus wrth ddefnyddio'r wybodaeth ar lefel sirol/ strategol, am y rhesymau canlynol:
- fel arfer gofynnir i'r sawl sy'n ymateb i'r arolwg/ holiadur nodi'r galw tebygol yn ystod y 5 mlynedd ganlynol. Felly dim ond ciplun am 5 mlynedd a geir;
 - os gofynnir i'r sawl sy'n ymateb i'r arolwg/ holiadur nodi'r galw tebygol am gyfnod hirach mae'n amheus pa mor gadarn fyddai hynny;
 - ni fyddai'n briodol yn ystadegol i gymryd gwybodaeth a geir am y 5 mlynedd a'i daflu'n 'mlaen ar gyfer gweddill oes y Cynllun. Nid oes fformiwla ar gael i sicrhau y gellir ei gyfamysmu i fyny i lefel sirol;

- dim ond ciplun o anghenion/ dyheadau'r trigolion sy'n byw yn yr ardal ar y pryd a geir heb roi sylw i unrhyw alw posib a fyddai'n deillio o aelwydydd yn symud i'r pentref o bentrefi neu drefi eraill yn yr ardal, er i enghraifft weithio;
- nid yw'r arolygon yn edrych ar ddemograffeg ardal yr arolwg, yn cysylltu aelwydydd gyda galw yn y dyfodol, e.e. amcangyfrif cyfrannau aelwydydd y dyfodol ym mhob ystod a math o aelwyd (by war ben eu hun, cwplau, ac ati), adnabod aelwydydd cudd;
- fel arfer ni fydd pawb yn ymateb i arolwg/ holiadur.

Rhagweld twf economaidd

95. Yn annatod mae perfformiad economi cenedlaethol yn allweddol ar gyfer adferiad y farchnad tai yng Nghymru. Mae perfformiad yr economi cenedlaethol yn fregus ac mae llawer o drafodaeth am yr adferiad a thwf. Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn parhau i geisio lleihau'r diffyg ariannol ac mae lleihau gwariant sector gyhoeddus yn parhau ar ei raglen. Mae marchnadoedd cyllid yn dal i drio gwella ers 2007 ac mae argaeledd cyllid ar gyfer tai yn parhau yn gyfyng. Mae yna gryn wahaniaeth rhwng y sefyllfa rwan a'r cyfnod cyn y dirwasgiad.
96. Felly, mae amseriad adferiad economaidd yn dal yn ansicr, ond mae'n ymddangos yn anochel y bydd hyn yn cymryd mwy o amser na'r disgwyl. Bydd adferiad arafach yn cyfyngu ar ddatblygiad tai a bydd yn parhau i gyfyngu ar yr opsiynau i brynu tai oherwydd materion fforddiadwyedd ac argaeledd cyfleusterau credyd priodol. Gallai hyn olygu bod rhagdybiaeth o faint cyfartalog aelwydydd sy'n gostwng yn annhebygol yn y tymor byr wrth i gyfraddau cwblhau isel barhau, yn ogystal â llai o ffurfio aelwydydd oherwydd materion fforddiadwyedd, yn enwedig i brynwyr tro cyntaf.

Dylanwad Wylfa Newydd, datgomisiynu Wylfa, a phrosiectau buddsoddi eraill

97. Mae newidiadau economaidd yn yrrwr allweddol sy'n effeithio ar gyfraddau'r galw am dai a ffurfio aelwydydd.
98. Un ffactor pwysig sydd angen ei ystyried yn yr amgylchiadau economaidd a allai gael effaith ar y ddarpariaeth dai yw'r gwaith o adeiladu Wylfa Newydd. Bydd ganddo oblygiadau oherwydd yr angen am weithwyr i adeiladu'r atomfa newydd a datblygiadau cysylltiol yn ogystal a gweithwyr yn y busnesau a fydd yn cyflenwi'r gwaith adeiladu. Gallai fod angen lefel gymharol o gartrefi, a allai gynnwys cartrefi presennol a newydd, i gefnogi twf trigolion economaidd weithgar.
99. Yn ystod y cyfnod hwn bydd angen llety i aelodau'r gweithlu. Bydd y nifer o weithwyr adeiladu sydd angen llety 'newydd' yn ardal y Cynllun yn parhau'n ansicr hyd nes bo cynllunio'n cyrraedd y cam o allu nodi faint o staff fydd yn cael eu hamsugno gan y cyflenwad llafur lleol presennol, a faint o drigolion dros dro fydd yn cael eu hamsugno gan y llety lleol presennol.
100. Mae'r Cynghorau yn gweithio ar fentrau er mwyn ceisio sicrhau y gall cyn gymaint a phosib o'r gweithlu lleol fanteisio ar y cyfleoedd gwaith ddaw yn sgil Prosiect Wylfa Newydd:

- defnydd o gymhellion a rhaglenni presennol, yn arbennig y Parthau Menter, a
- buddsoddiad mewn hyfforddiant sgiliau a datblygu'r gweithlu i gael y buddiannau gorau bosibl yn lleol.

101. Ar y sail bod y canlynol yn llwyddiannus, mae'n rhesymol tybio y gall twf swyddi ar Ynys Môn ac yng Ngwynedd arwain at newidiadau mewn patrymau cymudo. Mae "Rhagolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Gwynedd a Môn" (Medi 2014) yn cofnodi effeithiau **posib** hyn ar y galw am unedau tai newydd. Ar ben hynny mae angen rhoi sylw arbennig i sut ddylid cyfarch y galw unigryw a dros dro am cynifer o lety.

102. Mae'n bwysig na ddylid cynllunio ar gyfer gofynion gweithwyr adeiladu'r atomfa newydd yn y ffordd traddodiadol. Mae angen ystyried y ffaith na fydd rhai o'r gweithwyr yn tarddu o'r ardal leol, yn enwedig os mai aelwydydd person sengl fyddant heb unrhyw ddibynyddion. Felly, mae'n debygol bod sawl ffordd i ymateb i'r gofynion am lety gan weithwyr:

- bydd gweithwyr yn cymudo i mewn i'r ardal o ddydd i ddydd, er enghraifft, o aneddleoedd o fewn Parc Cenedlaethol Eryri, neu Gonwy neu tu draw i hynny;
- bydd gweithwyr yn aros mewn llety neu mewn gwely a brecwast;
- tai parhaol ar gyfer gweithwyr ar gytundebau tymor cymharol hir a allai symud i'r ardal;
- llety 'campws' tymor hirach am nifer o flynyddoedd, pan fydd gwaith adeiladu ar ei fwyaf dwys: mae'n debygol yn y blynyddoedd cynharach y bydd gweithwyr adeiladu 'gwaith sifil' angen llety, ac yna'n ddiweddarach y crefftau sy'n fwy cysylltiedig â pheirianeg;
- llety carafán neu lety tebyg tymor byr pan fydd y gweithlu ar ei anterth;
- tai parhaol ar gyfer gweithlu gweithredol yr orsaf ynni. Bydd y galw hwn yn ystod camau olaf y cyfnod adeiladu yn bennaf.

103. Os na reolir sut fydd llety ar gyfer gweithwyr adeiladu'n cael ei ddarparu mae yna risg o gael gormodedd o unedau tai a fyddai'n cwrdd a'r galw yn ystod cyfnod y brig ond a fyddai'n arwain at ormoddedd o unedau tai ar ôl 2026, a allai danseilio perfformiad y farchnad tai adeg hynny. Bydd angen sicrhau buddsoddiad economaidd yn yr ardal tu hwnt i 2026 i gynnal y galw am unedau tai.

104. Archwiliodd yr Astudiaeth Adeiladu Gorsaf Newydd Wylfa: Astudiaeth Cyfleusterau i Weithwyr Adeiladu, a gynhaliwyd ar ran Cyngor Sir Ynys Môn yn 2011 ar sut i ddarparu ar gyfer gweithwyr adeiladu gorsaf niwclear newydd. Rhoddwyd ystyriaeth i nifer o ddulliau elfennau amrywiol i gyfarch y galw hyn am lety. Penderfynodd y Cyngor hyrwyddo'r canlynol:

- 1/3 o weithwyr yn cael eu lletya mewn llety a adeiladwyd yn bwrpasol (lleiafswm ar y safle i gwrdd â gofynion gweithredol ond y mwyafrif oddi ar y safle)
- 1/3 mewn llety rhent preifat (cymysgedd o lety newydd a llety sy'n bodoli eisoes)
- 1/3 mewn llety twristaidd (cymysgedd o lety newydd a llety sy'n bodoli eisoes)

105. Canfu'r ymchwil bryd hynny y bydd graddfa'r adeiladu newydd sydd ei angen i ddiwallu anghenion y gweithwyr adeiladu yn uniongyrchol yn gymharol gyfyngedig - oddeutu 400 o

anheddau. Mae'r ffigwr yma'n seiliedig ar yr angen am lety i 6,000 o weithwyr adeiladu yn ystod y cyfnod brig. Bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn ail-ymweld a'r Astudiaeth pan ddaw mwy o wybodaeth am y nifer a math o weithwyr adeiladau'r atomfa fydd eu hangen. Mae egwyddorion yr Astudiaeth yma wedi dylanwadu ar yr ystod o bolisiau tai yn y Cynllun Adnau.

Casgliad

106. Mae angen cael cydbwysedd rhwng gyrrwyr newid a chyfyngiadau tra'n rhoi ystyriaeth i'r angen i hyrwyddo datblygiad cynaliadwy yn unol a pholisi cynllunio cenedlaethol, y Cynllun Intregredig Sengl a gweledigaeth ac amcanion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (sydd yn yrrwr newid a dull i reoli newid). Mae gofyn i dwf tai i'r dyfodol felly, gyfrannu i gefnogi cynnal a chreu cymunedau cynaliadwy; gynorthwyo i fynd i'r afael a'r galw am gartrefi ar draws ardal y Cynllun; creu economi sy'n hyblyg, yn addasol ac yn gystadleuol; yn gwarchod hunaniaeth yr ardal fel un Gymreig; ac yn gwarchod yr amgylchedd naturiol a hanesyddol.
107. O ystyried ac asesu'r dystiolaeth a gyfeirir ato yn y Papur yma, ystyrir ei bod yn synhwyrol darparu ar gyfer darpariaeth 'gwaelodlin' o 1,191 a 1,177 o unedau tai 2011-2018 yn Ynys Môn a Gwynedd, yn y drefn honno. Mae hyn yn seiliedig ar y nifer o unedau adeiladwyd yn barod ers 2011 a thybiaeth na fydd y farchnad tai'n cyrraedd sefyllfa fel ag yr oedd cyn y dirwasgiad am rai blynyddoedd. Yn ogystal, mae'n ddoeth darparu ar gyfer twf trwy wneud lwfans ar gyfer 2,400 a 2,416 yn Ynys Môn a Gwynedd, yn y drefn honno, ar gyfer gweddill cyfnod y Cynllun. Mae hyn yn cefnogi dyheadau economaidd, yn rhoi'r hyblygrwydd i ymateb iddo ac yn adlewyrchu'r posibilrwydd na fydd y cyfleoedd economaidd a grëir yn sgil y buddsoddiad niwclear mewn gwirionedd yn cael ei drosi i alw am dai oherwydd bydd nifer yn cymudo i'r ardal neu'n byw mewn llety pwrpasol neu fathau amgen o lety. Byddai ffigwr a fyddai'n orddibynol ar lwyddiant prosiect isadeiledd mawr a phrosiectau cyflogaeth eraill a'u heffeithiau amhendiant ar ardal y Cynllun, yn enwedig Gwynedd, yn beryg o ddominyddu a wyrdroi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ei gyfanrwydd. Nid yw'r ffaith nad yw'r ffigwr dewisiedig yn union run fath ag unrhyw un o'r senarios ystadegol (heb ymyrraeth polisi) yn ei wneud yn un mympwyol. Yn lle hynny, mae'n ffigwr cynhwysfawr sy'n adlewyrchu dylanwadau ffactorau demograffeg ac economaidd yn ardal y Cynllun, lle ceir tystiolaeth gweladwy sydd wedi cael ei grynhoi yn y Papur yma a'i osod allan mewn amryw o Bapurau Testun ac adroddiadau eraill a gyhoeddwyd.
108. Bydd y senario yma ar gyfartaledd yn cyfateb i 479³ o unedau tai y flwyddyn yn ystod cyfnod y Cynllun (2011 – 2026). Mae hyn fymryn yn is na'r targed cyfartaledd tai blynyddol yn yr Hoff Strategaeth oedd yn cyfeirio at 511 o unedau tai'r flwyddyn. Felly, mae'r lefel ar gyfer y Cynllun Adnau o ran y ffactorau roddwyd ystyriaeth iddo ac yn rhifol yn adlewyrchiad agos o'r lefel yn yr Hoff Strategaeth.
109. Mae'r ffigwr yma adlewyrchiad o gapasiti posib yr ardal i ymdopi a rhagor o gartrefi, gan dderbyn ei fod fymryn yn is na beth ragwelir ar gyfer ardal cynllunio Gwynedd yn y rhagolygon gan Lywodraeth Cymru ac yn uwch na'r rhagolygon ar gyfer Ynys Môn. Mae'n hyrwyddo cyn gymaint a phosib o gartrefi newydd i'r gwahanol aneddeleoedd. Felly, yn erbyn rhagolygon ddiweddaraf Llywodraeth Cymru, pan yn edrych ar yr ardal gyfan, mae'r Cynllun

³ Nid yw'r ffigwr hwn yn cynnwys lwfans llithriad o 10%

Datblygu Lleol ar y cyd yn rhoi hwb arwyddocaol i'r galw am unedau tai. Mae Strategaeth y Cynllun yn rhoi sylw i swyddogaeth Bangor fel y Ganolfan Isranbarthol cyn gwasgaru'r gweddill ar draws ardal y Cynllun yn unol a swyddogaeth pob anheddle yn y Goeden Aneddleoedd. Ystyrir bod y twf sydd wedi cael ei adnabod ar gyfer yr aneddleoedd yn un y gellir ei ildio ac nad yw'n debygol o gyfaddawdu ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol na chyfyngiadau isadeiledd.

110. Mae'r broses Asesiad Cynaliadwyedd yn dangos y byddai yna ardrawiadau negyddol yn deillio o gymryd lefel twf uwch (yn enwedig amgylcheddol) ac na fyddai lefel twf is yn debygol o gyfarch y materion cymdeithasol ac economaidd sydd angen sylw.
111. Ystyrir y bydd y Cynllun Adnau yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol fel a ganlyn.
- Mae'n cefnogi cynyddu'r cyflenwad tai.
 - Mae'r Cynllun yn seiliedig ar dystiolaeth o Gyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai bob Cyngor, Asesiadau o'r Farchnad Dai, Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, Astudiaeth Llety Gweithwyr Adeiladu Ynys Môn, Tybiaethau Ynys Ynni (nid yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr).
 - Er bod rhaid monitro hyfywedd safleoedd yn yr amodau marchnad presennol, trwy gymhwyso tueddiadau presennol yn ystod y 7 mlynedd cyntaf a 'chodiad' yng ngweddill cyfnod y Cynllun, bydd cyflenwad pum mlynedd di-dor o leiaf o dir ar gyfer tai.
 - Mae'r ddarpariaeth yn seiliedig ar anghenion datblygu sydd wedi eu hasesu'n wrthrychol, a'u blaenoriaethu, ar draws ardal y Cynllun.
 - Y dull yn yr ardaloedd gwledig yw y dylid darparu tai sy'n diwallu anghenion y gymuned ac sy'n cefnogi cynaliadwyedd aneddleoedd.
112. Cymhara'r tabl canlynol targed tai y Cynllun Adnau (ac eithrio lwfans llithriad o 10%) gyda'r targed twf canolig yn yr Hoff Strategaeth a rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd sail-2011 Llywodraeth Cymru wedi'u trosi i ofynion unedau tai (prif ragolygon a rhagolygon patrwm mudo 10ml).

	Hoff Strategaeth	Targed tai Cynllun Adnau	Rhagolygon sail-2011 Llywodraeth Cymru	
			Prif	Mudo 10 ml
Ynys Môn	3,373	3,472	960	1,845
Gwynedd	4,292	3,712	4,350	4,987
Ardal y Cynllun	7,665	7,184	5,310	6,832

113. Ystyrir bod y gofyniad tai yn realistig ond uchelgeisiol. Ar sail y wybodaeth sydd i law ar hyn o bryd, mae'r lefel o dai yn fwy na bodloni'r angen yn ardal y Cynllun, tra'n caniatáu niferoedd digonol i gefnogi dyheadau twf economaidd. Mae'n dilyn gofynion polisi cynllunio cenedlaethol, yn adlewyrchu amgylchiadau lleol ac yn ystyried ymatebion yn ystod cyfnodau

ymgysylltu ac ymgynghori â'r cyhoedd. Gellir dangos bod digon o dir hyfyw i ddarparu ar gyfer y lefel hon o dwf.

114. Ar y sail hyn mae'r dull yn un y gellir ei gyflawni.

Atodiad 1

Egluro'r gwahanol senarios:

Math y Senario	Enw'r Senario	Disgrifiad o'r Senario
Rhagamcanion Swyddogol	'LIC-2011'	Y senario hwn yn adlewyrchu amcanestyniadau poblogaeth 2011 LIC i Wynedd a Môn a dyma'r senario 'meincnodi' swyddogol.
	'LIC-2008'	Y senario hwn yn adlewyrchu amcanestyniadau poblogaeth 2008 LIC i Wynedd a Môn ac mae wedi ei gynnwys i gyfeirio ato yn unig ar y siartiau crynhoi'r senarios.
Senarios Amgen ar sail Tueddiadau	'Newid Naturiol'	Gosodwyd y cyfraddau mudo i mewn ac allan ar sero. Twf y boblogaeth yn cael ei yrru gan newid naturiol yn unig.
	'PG-5 mlynedd'	Tybiaethau mudo wedi eu seilio ar y bum mlynedd ddiwethaf o dystiolaeth hanesyddol (2007/08 i 2011/12).
	'PG-10 mlynedd'	Tybiaethau mudo wedi eu seilio ar y deng mlynedd diwethaf o dystiolaeth hanesyddol (2007/08 i 2011/12).
Senarios Arweinir gan Swyddi	'Arweinir gan swyddi (Sail URS)'	Twf y boblogaeth yn cael ei bennu gan y newid yn nifer y swyddi, fel y diffiniwyd yn 'Achos Sail' URS rhagolwg cyflogaeth i Wynedd a Môn.
	'Arweinir gan Swyddi (URS 4)'	Twf y boblogaeth yn cael ei bennu gan y newid yn nifer y swyddi, fel y diffiniwyd yn 'Senario 4' URS rhagolwg cyflogaeth i Wynedd a Môn.
	'Arweinir gan Swyddi (Wylfa)'	Twf y boblogaeth yn cael ei bennu gan y newid yn nifer y swyddi, fel y diffiniwyd yn 'Adeiladu Wylfa Newydd yn dechrau yn 2018' URS rhagolwg cyflogaeth i Fôn yn unig.
Senarios Arweinir gan Dai	'Arweinir gan Dai (Hoff Strategaeth)'	Twf y boblogaeth yn cael ei benderfynu gan y newid yn nifer yr anheddau, fel y diffiniwyd yn 'Strategaeth a Ffafri'r y Cyngorau (+511 o dai'r flwyddyn).
	'Arweinir gan Dai (Cyn y dirwasgiad)'	Twf y boblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer yr anheddau, diffiniwyd drwy ddefnyddio'r gyfradd gwblhau gyfartalog 'cyn y dirwasgiad' (+424 tai'r flwyddyn).
	'Arweinir gan Dai (Dirwasgiad)'	Twf y boblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer yr anheddau, diffiniwyd drwy ddefnyddio'r gyfradd gwblhau ar gyfartaledd 'yn ystod y dirwasgiad' (+359 tai'r flwyddyn flwyddyn).