Sesiwn Gwrandawiad 2

DARPARIAETH TAI

9.30 yb, Dydd Mercher 7 Medi 2016

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Gwynedd a Môn

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 Darpariaeth Tai 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 dogfennau 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 **<u>Coch</u>** ac wedi'i thanlinellu. Dangosir unrhyw Newid â Ffocws i'r Cynllun Adnau mewn print **<u>Trwm</u>** wedi'i danlinellu.

Sesiwn Gwrandawiad 2

DARPARIAETH TAI

9.30 am, Dydd Mercher 7 Medi 2016

Agenda Materion

1	**Cyflwyniad**

2	**Materion Gweithdrefnol**

3	**A yw'r ffigwr gofynion tai o 7,184 yn briodol i gwrdd ag anghenion y Siroedd dros gyfnod y Cynllun?**

3.1 **Ymateb** – Ydyw. Mae'r Cynghorau o'r farn bod y Cynllun yn darparu strategaeth gadarn i ddarparu'r raddfa o gartrefi newydd i gwrdd â'r gofynion am dai yn ardal y Cynllun. Mae'r dull yn seiliedig ar y wybodaeth ddiweddaraf a thystiolaeth gadarn, sy'n asesu lefel y tai sydd eu hangen ac sy'n effeithiol ar y sail bod y Cynghorau yn hyderus y gellir cyflenwi ar y dull. Mae'r gwaith a wnaed i gyfrifo'r gofynion tai yn dilyn polisi cenedlaethol ac yn ystyried amgylchiadau ac ymgynghori lleol. Hysbyswyd ffigwr gofynion tai y Cynllun gan ystyriaeth o amcanestyniadau tuedd demograffig Llywodraeth Cymru ac asesiad cadarn o ffactorau eraill a ystyrir sy'n effeithio ar ofynion a chyflenwi tai yn ardal y Cynllun (a ddisgrifir mewn ymateb i gwestiwn 3 isod). Mae Papur Testun 4 - Testun 4B (PT.08 - PT.010) yn gosod allan ystyriaeth y Cynghorau o'r amcanestyniadau a'r ffactorau sy'n dylanwadu yn lleol. Mae'r Datganiad hwn yn egluro'r mater ymhellach.

3a	**A yw'r Cynllun wedi cael ei hysbysu gan asesiad cadarn o'r gofynion tai, o ystyried Polisi Cynllunio Cymru?**

3.2 **Ymateb** – Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 8, Ionawr 2016) yn sefydlu bod cwrdd ag angen pobl am y math cywir o gartref yn amcan pwysig. Dull Llywodraeth Cymru yw darparu mwy o dai o'r math cywir a chynnig mwy o ddewis (paragraff 9.1.1). Rhan bwysig o gyflawni datblygiad cynaliadwy yw sicrhau bod digon o dai i ateb y galw presennol ac yn y dyfodol. Mae paragraff 4.4.3 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan mai'r nod "sicrhau bod pob cymuned leol - trefol a gwledig - yn cael digon o dai o ansawdd da ar gyfer eu hanghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol ac anghenion arbennig lle y bo'n briodol, mewn cymdogaethau diogel." Ymhellach, noda PCC: "dylid ystyried lefel y ddarpariaeth tai sydd i'w cynnig dros gyfnod y cynllun yng nghyd-destun hyfywedd ac ymarferoldeb." (Paragraff 9.2.2).

3.3 Yn ogystal, ym mharagraff 9.2.2, mae Polisi Cynllunio Cymru yn rhoi trosolwg o'r dystiolaeth sydd ei hangen i alluogi awdurdod cynllunio lleol i gael "dealltwriaeth glir o'r ffactorau sy'n dylanwadu ar ofynion tai yn eu hardal dros gyfnod y cynllun."

3.4 Hefyd mae paragraff 9.2.2 Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori y dylai amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru ar lefel awdurdod lleol i Gymru ffurfio rhan o sail dystiolaeth y cynllun. Nododd argraffiadau blaenorol o PCC (a gyhoeddwyd yn ystod y camau Strategaeth a Ffefrir a'r Cynllun Adnau) y dylai'r amcanestyniadau fod yn fan cychwyn ar gyfer ystyried gofynion anheddau'r Cynllun.

3.5 Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, ystyriodd y broses o baratoi'r Strategaeth a Ffefrir amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd sail-2008 Llywodraeth Cymru (fel y'i disgrifir mewn nifer o Bapurau Testun, yn cynnwys Papur Testun 4 - PT.008).Yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun Adnau, disodlwyd yr amcanestyniadau hyn gan amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd sail-2011. Mae Papur Cefndir "Esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau sail-2008 a 2011 Llywodraeth Cymru" sy'n ymdrin ag Ynys Môn a Gwynedd (DC.017 a DC.018), fel mae'r teitl yn awgrymu, yn darparu trosolwg o'r rhesymau dros wahanol ganlyniadau'r ddau amcanestyniad. Nododd amcanestyniadau 2011 ofynion is ar gyfer unedau tai yn ardal y Cynllun yn ystod oes y Cynllun, yn enwedig yn achos Ynys Môn. Mae'r canlynol yn nodi'r gwahaniaethau:

i. Mae'r gofynion anheddau dangosol ar gyfer Gwynedd am y cyfnod 15 mlynedd yn gostwng yn sylweddol o gyfanswm o 6,380 a ragwelwyd yn amcanestyniadau sail-2008 naill ai i 5,000 (tueddiad mudo 5 mlynedd) neu 5,730 (tueddiad mudo 10 mlynedd).
ii. Mae'r gofynion anheddau dangosol ar gyfer Ynys Môn am y cyfnod 15 mlynedd yn disgyn yn fwy sylweddol o gyfanswm o 3,880 a ragwelwyd yn amcanestyniadau sail-2008 i naill ai 990 (tueddiad mudo 5 mlynedd) neu 1,845 (tueddiad mudo 10 mlynedd).

3.6 Felly mae'r Cynghorau, yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, wedi ystyried yr amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf fel rhan o'u hasesiad o'r gofynion tai ar gyfer y Cynllun Adnau.

3.7 Noda paragraff 9.2.2 y gellir defnyddio modelu amgen i hysbysu'r penderfyniad am y gofynion tai. Mae'r Cynghorau'n cytuno â'r dull hwn oherwydd bod amcanestyniadau Llywodraeth Cymru bob amser wedi'u seilio ar duedd, gan ddarparu amcangyfrifon o nifer yr aelwydydd yn y dyfodol, ac maent yn seiliedig ar amcanestyniadau poblogaeth a thybiaethau ynghylch cyfansoddiad a nodweddion aelwydydd. Felly ystyriwyd senarios amgen, a ddisgrifir yn y gwahanol iteriadau o Bapur Testun 4 (PT.008 - PT010), a ddisgrifir yn Natganiad y Cynghorau ar gyfer Sesiwn 1 o'r Gwrandawiadau.

3.8 Fel y nodwyd ym mharagraff 3.3, mae'n ofynnol hefyd i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ffactorau sy'n bwysig er mwyn cyflawni gweledigaeth, amcanion a strategaeth y Cynllun. Mae'r rhain yn cynnwys: effaith buddsoddiad a thwf economaidd arfaethedig a disgwyliedig; ymdrin â'r angen am amrywiaeth o dai i fynd i'r afael ag anghenion cymunedau lleol, gan gynnwys tai fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd, tai marchnad addas (daliadaeth) a gwahanol fathau o gartrefi (ifanc a henoed); bywiogrwydd cymdeithasol-ieithyddol y Gymraeg mewn cymunedau; cyflenwadwyedd; a Gweledigaeth ac Amcanion y Cynllun. Ceir golwg gyffredinol ar yr holl ffactorau ym Mhapur Pwnc 4 (sy'n tynnu ar wybodaeth a nodir yn y Papurau Pwnc a Chefndir ychwanegol).

3.9 Felly ystyria'r Cynghorau bod ffigwr gofynion tai y Cynllun o 7,184 wedi cael ei hysbysu drwy ystyried amcanestyniadau demograffig Llywodraeth Cymru sy'n seiliedig ar dueddiadau, senarios amgen, ac asesiad cadarn o ffactorau eraill a ystyrir sy'n cael effaith ar y gofynion a'r cyflenwad o dai yn ardal y Cynllun.

3b	**Wrth nodi'r ffigwr gofynion, a roddwyd ystyriaeth ddigonol i amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru?**

3.10 **Ymateb** – Do. Fel y nodwyd ym mharagraff 3.5 uchod, cyhoeddwyd amcanestyniadau aelwydydd mwyaf diweddar Llywodraeth Cymru ar gyfer awdurdodau lleol yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun Adnau. Fe'u cyhoeddwyd ym mis Chwefror 2014, ac roeddent yn disodli amcanestyniadau sail-2008, a ystyriwyd wrth baratoi'r Strategaeth a Ffefrir. Mae'r tabl canlynol yn rhoi manylion am y prif amcanestyniadau aelwydydd a rhai amgen/ar sail amrywiolion sail-2011 ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd (y Sir) dros gyfnod y Cynllun:

Ynys Môn	**Prif amcanestyniad**	**Mudo cyfartalog 10 mlynedd**	**Dim mudo**
2011	30,700	30,700	30,700
2026	31,500	32,300	31,200
Twf 2011 – 2026	800	1,600	500
Gwynedd (sir)	**Prif amcanestyniad**	**Mudo cyfartalog 10 mlynedd**	**Dim mudo**
2011	52,400	52,400	52,400
2026	56,700	57,300	54,600
Twf 2011 – 2026	4,300	4,900	2,200

Tabl 1: Amcanestyniadau aelwydydd amgen/ ar sail amrywolion 2011 i Ynys Môn a Gwynedd (y Sir) dros gyfnod y Cynllun (Amcanestyniadau Aelwydydd Cymru – SDR 35/2014)

3.11 Yn seiliedig ar yr amcanestyniadau uchod, nifer yr aelwydydd ychwanegol a ragwelir fydd yn ffurfio yn ôl methodoleg gyhoeddedig Llywodraeth Cymru yw rhwng 500 a 1,600 yn Ynys Môn, a 2,200 i 4,900 yng Ngwynedd.

3.12 Mae amcanestyniadau Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 'duedd', gan ddibynnu ar newidiadau demograffig a gofnodwyd dros gyfnod penodol, sydd wedyn yn cael eu defnyddio i wneud rhagdybiaethau am yr ardal yn y dyfodol. Yn achos amcanestyniadau sail-2011, mae llawer o'r cyfnod a fu'n sail iddynt yn adlewyrchu cyfnod economaidd heriol. Yn ystod y cyfnod hwn, effeithiodd y dirwasgiad yn ddifrifol ar dwf a hyder. Mae'r llythyr Gweinidogol a gyflwynwyd gan Carl Sargeant ym mis Ebrill 2014 yn amlygu'r ffaith bod y prif amcanestyniadau wedi cael eu heffeithio gan amodau economaidd diweddar ac yn cynghori awdurdodau cynllunio lleol i ystyried yr

holl ffynonellau tystiolaeth leol yn ogystal. Yn wahanol i amcanestyniadau blaenorol Llywodraeth Cymru, roedd amcanestyniadau sail-2011 hefyd yn cynnwys mudo cyfartalog 10 mlynedd, a oedd yn cymryd i ystyriaeth uchafbwyntiau ac isafbwyntiau.

3.13 Felly roedd goblygiadau dilyn tybiaethau a thueddiadau a arweinir gan ddemograffig yn unig, sy'n sail i amcanestyniadau aelwydydd Llywodraeth Cymru, yn golygu bod angen eu harchwilio er mwyn sicrhau bod y Cynllun yn hwyluso’r lefel briodol o dai sy'n ymdrin â gweledigaeth ac amcanion y Cynllun. Ymddengys bod lefel arfaethedig y ddarpariaeth tai yn y dyfodol a nodir ym mhrif amcanestyniadau ac amcanestyniadau amgen Llywodraeth Cymru ar gyfer Ynys Môn yn arbennig yn annigonol i sicrhau llwyddiant y strategaeth economaidd gyffredinol ar gyfer yr ardal. Mynegodd gwrthwynebwyr bryder os yw amcanestyniadau Llywodraeth Cymru yn cael eu cynnwys yn y Cynllun, y byddant yn hwyluso mewnfudo pellach a fyddai'n cael effaith andwyol ar broffil oedran ac iaith Gymraeg Gwynedd, h.y. gwaethygu poblogaeth sydd eisoes yn heneiddio. Byddai edrych ar ddewisiadau eraill hefyd yn helpu'r Cynghorau i gyfiawnhau gwyro oddi wrth Lywodraeth Cymru pe byddai hynny’n ofynnol.

3.14 Felly yn ystod y cyfnod o baratoi'r Cynllun Adnau, comisiynodd y Cyngor Edge Analytics i nodi'r gofynion anheddau sy'n deillio o amcanestyniadau Llywodraeth, yn ogystal â nifer o senarios amgen ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn a Gwynedd, h.y. ardal y Cynllun. Roedd y dewisiadau amgen fel a ganlyn:

Tabl 2: Senarios Llywodraeth Cymru a senarios amgen a archwiliwyd yn y cam paratoi Cynllun Adnau (detholiad o DC.016 “Amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd - rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senario")

Math o Senario	Enw’r Senario	Disgrifiad o’r Senario
Amcanestyniadau swyddogol	**‘LIC-2011’**	Mae’r senario hwn yn adlewyrchu amcanestyniadau poblogaeth LIC sail-2011 ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn a dyma’r senario ‘meincnod’ swyddogol.
	‘LIC-2008’	Mae’r senario hwn yn adlewyrchu amcanestyniadau poblogaeth LIC sail-2008 ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn ac mae wedi ei gynnwys i ddiben cyfeirio’n unig ar y siartiau senarios cryno.
Senarios yn seiliedig ar dueddiadau amgen	**‘Newid Naturiol’**	Cyfraddau mewnfudo ac allfudo yn cael eu gosod ar ddim. Mae twf poblogaeth yn cael ei yrru gan y newid naturiol yn unig.
	‘TP-5ml’	Rhagdybiaethau mudo yn seiliedig ar y pum mlynedd diwethaf o dystiolaeth hanesyddol (2007/08 i 2011/12).
	‘TP-10ml’	Rhagdybiaethau mudo yn seiliedig ar y deng mlynedd diwethaf o dystiolaeth hanesyddol (2002/03 i 2011/12).
Senarios a arweinir gan swyddi	**‘Arwain gan swyddi (sail URS)’**	Twf poblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer y swyddi, fel y’i diffinnir yn y Rhagolwg cyflogaeth ‘Achos Sylfaenol’ URS i Wynedd ac Ynys Môn.

Math o Senario	Enw'r Senario	Disgrifiad o'r Senario
	'Arwain gan swyddi (URS 4)'	Twf poblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer y swyddi, fel y'i diffinnir yn y Rhagolwg cyflogaeth 'Senario 4' URS i Wynedd ac Ynys Môn.
	'Arwain gan swyddi (Wylfa)'	Twf poblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer y swyddi, fel y'i diffinnir yn y Rhagolwg cyflogaeth 'Wylfa adeiladu newydd yn cychwyn yn 2018' URS i Ynys Môn yn unig.
Senarios arweinir gan anheddau	**'Arwain gan anheddau (Strategaeth a Ffefrir)'**	Twf poblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer yr anheddau, fel y diffinnir yn 'Strategaeth a Ffefrir' y Cynghorau (+511 o anheddau y flwyddyn).
	'Arwain gan anheddau (Cyn-dirwasgiad)'	Twf poblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer yr anheddau, a ddiffinnir drwy ddefnyddio graddfa cwblhau cyfartalog 'cyn-dirwasgiad' (+424 o anheddau y flwyddyn).
	'Arwain gan anheddau (Dirwasgiad)'	Twf poblogaeth yn cael ei bennu gan newid yn nifer yr anheddau, a ddiffinnir drwy ddefnyddio graddfa cwblhau cyfartalog 'dirwasgiad' (+359 o anheddau y flwyddyn).

3.15 Dewiswyd y senarios amgen ar y sail y byddent yn darparu mewnwelediad i: barhad y ddarpariaeth o'r gorffennol (arwyddion y farchnad) - adlewyrchiad o'r hyn y mae'r diwydiant adeiladu wedi gallu/yn barod i'w ddarparu a chyfraddau ffurfio aelwydydd; a'r lefel o dai sydd ei angen i ymdrin â swyddi disgwyliedig yn y dyfodol o fewn ardal y Cynllun. Datblygwyd y senarios 'Sensitifrwydd' hefyd i archwilio goblygiadau newidiadau i'r tybiaethau gymhareb cymudo gwaelodol yn y senarios a arweinir gan swyddi. I gydnabod ei bod yn debygol y bydd twf swyddi ar Ynys Môn ac yng Ngwynedd, ynghyd â strategaethau llwyddiannus i wella sgiliau a'r math o swyddi sydd ar gael, yn arwain at newidiadau i batrymau cymudo, datblygwyd dau senario 'sensitifrwydd' sy'n cael eu harwain gan swyddi, lle newidiwyd y cymarebau cymudo dros y cyfnod rhagolwg 2012-2026. Yn y sensitifrwydd cyntaf ('SENS1'), newidiwyd y cymarebau cymudo yn gynyddrannol o'u gwerthoedd Cyfrifiad 2011, gan ddychwelyd i'w gwerthoedd Cyfrifiad 2001 erbyn 2026. Yn yr ail sensitifrwydd ('SENS2'), mae'r newid a welwyd yn hanesyddol yn parhau dros y cyfnod rhagolwg 2012-2026. Byddai defnyddio'r senarios sensitifrwydd hyn newid y patrymau cymudo i mewn ac allan. Disgrifia paragraffau 3.24-3.29 yn yr adroddiad "Rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senario amcanestyniadau poblogaeth ac aelwydydd" (DC.017) y senarios sensitifrwydd. Ceir y canlyniadau senarios ym Mhennod 4 yr adroddiad uchod, a cheir trosolwg ym Mhapur Pwnc 4A a 4B (PT.009 & PT.010).

3.16 Ar gyfer y senarios craidd, h.y. heb y lwfans sensitifrwydd, mae nifer cyfartalog yr anheddau y flwyddyn ar gyfer Gwynedd yn amrywio o 170-415, tra bod y nifer cyfartalog o anheddau y flwyddyn ar gyfer Ynys Môn yn amrywio o 52-422.

3.17 Dylai unrhyw lefel o ddarpariaeth tai hefyd fod yn gysylltiedig â materion allweddol y mae'r Cynllun yn ceisio ymdrin â hwy, ac nid yn gyfrifiad mathemategol yn unig.

3.18 Mae'r paragraffau canlynol yn rhoi trosolwg o ffactorau lleol a ystyriwyd er mwyn llunio barn wybodus a gwneud penderfyniadau am lefel y ddarpariaeth tai. Maent yn disgrifio ffactorau a all hyrwyddo neu rwystro twf mewn ardal. Y ffactorau yw rhai

economaidd-gymdeithasol, amgylcheddol, seilwaith ac amcanion polisi. Mae'r system codau lliw yn ceisio rhoi asesiad 'cipolwg'. Y tu ôl i'r asesiad o ffactorau lleol, ystyriwyd ei bod yn synhwyrol hefyd cadw'r canlynol mewn cof:

- A oes tystiolaeth bod ffurfio aelwydydd wedi cael ei gyfyngu?
- A yw arwyddion y farchnad yn awgrymu bod angen ychwanegu at y stoc dai er mwyn gwella fforddiadwyedd?
- A fydd lefel y twf yn ddigonol i ymdrin â'r angen am dai fforddiadwy?
- A ddylid ystyried nifer uwch o dai i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy?
- A fydd lefel y twf yn cefnogi'r twf a ragwelir mewn swyddi, neu a ddylid rhoi ystyriaeth i gynyddu'r cyflenwad o dai i gefnogi twf economaidd?

Tabl 3 Ffactorau lleol a sylwadau

Achos dros ystyried peth twf yn y dyfodol	**Ffactor niwtral - ffactor nad yw ynddo'i hun o reidrwydd yn cyflwyno achos dros nac yn erbyn twf ychwanegol**	**Achos dros beidio ag ystyried twf yn y dyfodol**

Ffactorau a ystyriwyd	**Angen am dwf**	**Sylwadau**
• Ffurfio aelwydydd - bydd mwy o aelwydydd yn cael eu creu yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae hyd yn oed y senario 'newid naturiol'[1] yn creu mwy o aelwydydd: cynnydd o 6% a 2% yng Ngwynedd ac Ynys Môn (yn y drefn honno) yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae cyfraddau disgwyliad oes a lleihau maint aelwydydd, gan gynnwys mwy o aelwydydd 1 person, yn cyfrannu at yr angen am dai ychwanegol.		Bydd llawer o'r rhain angen tai newydd. Mae cyfanswm yr unedau tai/ lefel o dwf sydd ei angen yn ystod cyfnod y Cynllun yn dibynnu ar nifer o ffactorau. Mae'r rhain yn cynnwys gallu aelwydydd newydd i gael morgeisi neu fforddio rhentu; gallu'r ddatblygwyr i gael Cyllid masnachol - ni fydd datblygwyr yn adeiladu tai fel rheol os nad ydynt yn hyderus y gall y tai gael eu gwerthu; argaeledd y math cywir o dai yn y lle iawn.
• Cyfansoddiad aelwydydd – lefelau incwm isel o gymharu â phrisiau tai lleol mewn rhannau o'r ardal, newidiadau cysylltiedig i gael morgeisi yn cyfrannu at achosion lle mae oedolion ifanc yn byw gartref yn hirach. Dengys Cyfrifiad 2011 fod 16% o aelwydydd sengl yng Ngwynedd a 17% ar Ynys Môn yn cynnwys oedolion ifanc nad		Ni allwn gynllunio ar y sail y bydd y tueddiadau a welwyd yn y farchnad dai ers y dirwasgiad yn parhau trwy gydol cyfnod y Cynllun. Mae pwysau am fwy o fentrau i hyrwyddo perchnogaeth cartrefi neu i ychwanegu at y stoc tai rhent ac i newid rheoliadau benthyca. Mae'r ddau Gyngor yn cynllunio ar gyfer newid economaidd lleol. Ar y cyfan, gallai hyn olygu mwy o aelwydydd lleol nag a welwyd yn y blynyddoedd diwethaf yn chwilio am dai yn ystod cyfnod y Cynllun.

[1] Newid naturiol - dim mudo - i ddangos ffurfio aelwydydd a ragwelir ym mhob awdurdod lleol pe na bai unrhyw fudo i mewn nac allan yn y dyfodol

Ffactorau a ystyriwyd	Angen am dwf	Sylwadau
ydynt yn fyfyrwyr.		Ni ddylai'r Cynllun gyfyngu ar gyfleoedd i oedolion ifanc greu cartrefi eu hunain neu mewn partneriaeth gydag oedolion ifanc eraill. Serch hynny mae'n synhwyrol bod yn realistig am yr hyn y gellid ei gyflawni.
• Mae'r Astudiaeth Tai Marchnad Lleol (sy'n cynnwys gwybodaeth a dadansoddiad o incymau lleol, prisiau tai a thir lleol, rhestrau aros am dai cymdeithasol, a'r gofrestr Tai Teg) yn cadarnhau ei fod yn angenrheidiol ychwanegu at y stoc tai fforddiadwy (canolradd a chymdeithasol) er mwyn ymdrin â'r oedi presennol.		Mae'r holl astudiaethau anghenion tai fforddiadwy yn dangos bod ôl-groniad yn yr angen am dai fforddiadwy a allai barhau i'r dyfodol. Felly, mae gan y Cynghorau gyfiawnhad dros geisio sicrhau y lefel fwyaf hyfyw o dai fforddiadwy yn y dyfodol. Mae gan y Cynllun rôl bwysig i helpu'r Cyngor, cymdeithasau tai, ymddiriedolaethau tai, a'r sector preifat i ddarparu tai i ddiwallu anghenion aelwydydd gwahanol. Bydd hyn yn cynnwys tai yn amodol ar Gytundebau 106, tai a reolir gan gymdeithasau tai, tai sector preifat, neu unedau tai sy'n 'fforddiadwy' oherwydd grymoedd y farchnad (e.e. nad yw'r tai mewn ardal lle mae galw marchnad uchel; bod yr unedau wedi eu cynllunio i fod yn fforddiadwy).
• incymau isel yn lleol yn golygu bod trigolion lleol yn methu â chystadlu am dai yn erbyn mudwyr sy'n debygol o fod ag ecwiti da i brynu tai mewn rhai lleoliadau yn ardal y Cynllun.		Gall y Cynllun helpu i ymdrin â'r ffactor hwn trwy gynnwys polisïau sy'n hyrwyddo'r math priodol o unedau tai ar raddfa sy'n briodol mewn cymunedau sydd o dan bwysau, er mwyn i aelwydydd lleol allu aros yn yr ardal, e.e. drwy gynnwys tai marchnad leol.
• nid yw'r holl stoc dai gyfredol ar gael i brynu neu rentu drwy gydol y flwyddyn gan fod rhai rhannau o'r ardal yn boblogaidd gyda phrynwyr ail gartrefi neu gartrefi gwyliau neu lety ar gyfer myfyrwyr. Felly, mae trigolion parhaol yn cystadlu am dai presennol gyda thrigolion dros dro.		Nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio unedau tai fel ail gartrefi. Nid oes unrhyw dystiolaeth i ddangos na fydd yr ardal yn parhau i fod yn boblogaidd i ymwelwyr yn ystod cyfnod y Cynllun. Er bod y Brifysgol a'r sector preifat yn darparu llety amgen a adeiladwyd i bwrpas ar gyfer myfyrwyr, a all ryddhau rhywfaint o'r stoc tai yn ôl i'r farchnad, nid oes unrhyw dystiolaeth i ddangos na fydd rhai myfyrwyr yn parhau i ddewis byw gyda'i gilydd mewn tai.
• ym mis Ebrill 2014, roedd caniatâd cynllunio ar gyfer 1,476 o unedau tai anghyflawn yn ardal gynllunio Gwynedd a 468 wedi eu cwblhau ers 2011, tra bod caniatâd cynllunio ar gyfer 1,370 o unedau tai anghyflawn yn Ynys Môn a 503		Nid oes unrhyw dystiolaeth ar gael i ddangos bod argaeledd tir yn rhwystr i ddatblygiad. Mae'n bwysig bod y Cynllun yn ddigon hyblyg i sicrhau dewis a chystadleuaeth.

Ffactorau a ystyriwyd	Angen am dwf	Sylwadau
wedi eu cwblhau ers 2011. Mae'r Gofrestr Safleoedd Posibl yn dangos bod digon o dir ar gael.		
• mae'r gyfradd adeiladu flynyddol wedi bod yn is ar gyfartaledd na'r hyn a ragwelwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol ac yn is na'r hyn a welwyd yn y gorffennol yn Ynys Môn. Gallai hyn olygu bod diffyg tai newydd. Yn ei dro gallai hyn arwain at brisiau tai uwch mewn ardaloedd poblogaidd, cymysgedd anfoddhaol o dai ar gael i aelwydydd newydd neu'r rhai sy'n dymuno symud. Er enghraifft, cwblhawyd 342 unedau tai yn Ynys Môn yn ystod 2011-2013, tra roedd 292 unedau tai wedi'u cwblhau yn ystod yr un cyfnod yng Ngwynedd.		Mae'r arafu o ran adeiladu tai yn yr ardal yn adlewyrchu'r sefyllfa genedlaethol. Serch hynny, mae'r dystiolaeth am aelwydydd sydd â mwy o oedolion ifanc, cyfraddau defnydd, a chyfansoddiad aelwydydd gyda'i gilydd yn arwydd o'r galw a'r angen nad yw'n cael sylw ac anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Mae angen i'r Cynllun hyrwyddo dewis o dir/adeiladau i'w datblygu er mwyn: helpu i ymdrin â'r gwelliant economaidd araf a rheolaidd a ragwelir; ymateb yn gadarnhaol i gyfleoedd economaidd lleol sy'n cael eu cynllunio yn ystod cyfnod y Cynllun; ymateb yn gadarnhaol i ddyheadau'r Cynghorau i greu a chynnal cymunedau cynaliadwy. Rhaid i ni sicrhau bod y gofynion yn rhai y gellir eu gwireddu a bod y safleoedd yn rhai y gellir eu cyflawni.
• mae'r farchnad dai yn gyffredinol wan ar hyn o bryd. Mae hyn yn cynnig her i ddarparwyr tai (hyfywedd) a allai olygu dim datblygu, llai o unedau tai fforddiadwy Cytundeb Adran 106 a llai o amrywiaeth o dai.		Rhaid i'r Cynllun fod yn realistig am yr hyn y gellir ei gyflawni a phryd. Rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i gyflenwadwyedd a hyfywedd. O ran gofynion tai, rhaid i ni ddangos ein bod yn gallu cynnal 5 mlynedd di-dor o gyflenwad tir ar gyfer tai. Gallai hyn olygu na fyddai'n synhwyrol i godi'r ffigwr tai yn ormodol.
• disgwylir i'r economi leol a chenedlaethol gryfhau yn ystod cyfnod y Cynllun, e.e. o ganlyniad i ddatblygu Wylfa Newydd, a chyflwyno prosiectau eraill sy'n creu swyddi. Disgwylir i hyn olygu y gallai mwy o aelwydydd lleol fod mewn sefyllfa i brynu neu rentu tai ar y farchnad agored a gallu fforddio i symud i dŷ cymdeithasol neu ganolradd.		Rhaid i'r Cynllun hyrwyddo dewis o dir/ adeiladau i'w datblygu er mwyn ymdrin â'r gwelliant economaidd a ragwelir ac ymateb yn gadarnhaol i gyfleoedd economaidd lleol sy'n cael eu cynllunio yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae angen i'r Cynllun allu hwyluso cyflwyno swyddi mewn modd cynaliadwy.
• mae strategaethau economaidd lleol a rhanbarthol yn cynllunio ar gyfer newid cadarnhaol, sy'n golygu y gallai mwy o aelwydydd lleol brynu neu rentu		

Ffactorau a ystyriwyd	Angen am dwf	Sylwadau
tai.		
• bydd angen miloedd o weithwyr i adeiladu Wylfa Newydd a datblygiadau cysylltiedig megis llety i weithwyr, ffyrdd newydd, a safleoedd logistaidd. Mae'r opsiynau ar gyfer llety gweithwyr adeiladu yn cynnwys defnyddio tai o'r stoc bresennol a thai newydd a allai wedyn drosglwyddo i'r farchnad agored neu stoc tai fforddiadwy		
• cyfleusterau a gwasanaethau allweddol yn cael eu colli mewn aneddiadau.		Mae diffyg cyfleusterau a gwasanaethau allweddol mewn aneddiadau yn golygu na fyddai'n synhwyrol gyrru gormod o dyfiant iddynt. Lle maent yn dal i fod ar gael neu y gellir eu gwella neu eu gwneud ar gael, gall twf hyrwyddo cymunedau cytbwys a allai helpu i'w cynnal.
• diffyg yn y seilwaith ffisegol neu gymunedol.		Rhaid i'r Cynllun fod yn realistig am yr hyn y gellir ei gyflawni a phryd (gan gynnwys argaeledd y seilwaith). Gallwn ddylanwadu ar raglenni darparwyr seilwaith, osgoi lleoliadau nad ydynt yn rhesymol/ hyfyw i lenwi bylchau yn y seilwaith, llunio polisïau sy'n hybu datblygiad graddol, neu ddefnyddio mecanweithiau cynllunio i sicrhau bod y seilwaith ar gael mewn modd amserol.
• llai o gymunedau yn 2011 gyda 70% neu fwy yn gallu siarad Cymraeg a % is o siaradwyr Cymraeg mewn rhai o'r cymunedau a oedd yn fwy na 70% o siaradwyr Cymraeg (o'i gymharu â gwybodaeth o Gyfrifiad 2001).		Er mwyn i gymunedau oroesi, mae angen cyfleoedd cyflogaeth lleol, y gallu i grwpiau oedran gwahanol fyw a magu eu teuluoedd, ac mae'n ofynnol cael cymunedau hyfyw, waeth pa wlad a ystyrir. O ran yr iaith mae dwy ffynhonnell sy'n creu siaradwyr Cymraeg - y teulu a'r system iaith. Gall polisïau cynllunio sy'n hyrwyddo cyflenwad digonol o dai ac amrywiaeth o gyfleoedd cyflogaeth helpu i gynnal a chreu aelwydydd cytbwys. Yn ogystal, lle mae tystiolaeth yn awgrymu y gallai datblygiad arfaethedig anghyfyngedig wanhau rhwydweithiau cymdeithasol y teulu a'r ysgol, gellid defnyddio mecanweithiau cynllunio i helpu leihau'r risgiau hyn.
• cydberthynas amlwg rhwng argaeledd swyddi lleol priodol, unedau tai lleol priodol a bodolaeth yr iaith Gymraeg, ond mae nifer o ffactorau eraill yn effeithio ar yr iaith, e.e. addysg ddwyieithog, polisi iaith y gweithle, polisi iaith prifysgolion a cholegau, cyfleoedd i siarad Cymraeg yn ystod hamdden, adnoddau i drochi oedolion a phlant hŷn yn yr iaith Gymraeg, agwedd tuag at yr iaith		

Ffactorau a ystyriwyd	Angen am dwf	Sylwadau
• safleoedd pwysig i gadwraeth natur ar lefel ranbarthol a chenedlaethol neu o ran tirwedd, risg o lifogydd afon neu fôr, neu dirlithriadau		Gellir osgoi lleoliadau lle gallai datblygiad ddinistrio'r nodweddion sy'n ffurfio sail y dynodiad cadwraeth natur, a lleoliadau lle mae perygl cydnabyddedig i fywyd. Nid oes unrhyw dystiolaeth i ddangos bod argaeledd tir tu allan i'r ardaloedd sensitif hyn yn creu rhwystr i ddatblygu.

3.19 Mae'r Cynghorau wedi sefydlu nad yw amcanestyniadau seiliedig ar duedd yn caniatáu ar gyfer effaith unrhyw bolisïau llywodraeth leol neu ganolog na newidiadau mewn cyfraddau ffurfio aelwydydd na lefelau'r boblogaeth yn y dyfodol, a all gael eu heffeithio gan lawer o ffactorau economaidd-gymdeithasol. Ystyria'r Cynghorau hefyd gyd-destun paratoi amcanestyniadau sail-2011.

3.20 Mae ardal Cynllun yn wynebu nifer o heriau presennol, (fel y disgrifir uchod ac ym Mhapur Pwnc 3A Poblogaeth a Thai (PT.007), dogfennau cefndirol sy'n esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau Llywodraeth Cymru sail-2008 a sail-2011 (DC.017 a DC.018)). Mae'r rhain yn cynnwys graddfa'r dirwasgiad, ffurfio aelwydydd, fforddiadwyedd, a chyfraddau adeiladu. Mae newidiadau economaidd yn yrrwr allweddol sy'n effeithio ar y galw am dai a chyfradd ffurfio aelwydydd. Ystyrir felly na fyddai'n briodol i'r Cynllun hwyluso lefel twf na ellid ei gyflawni.

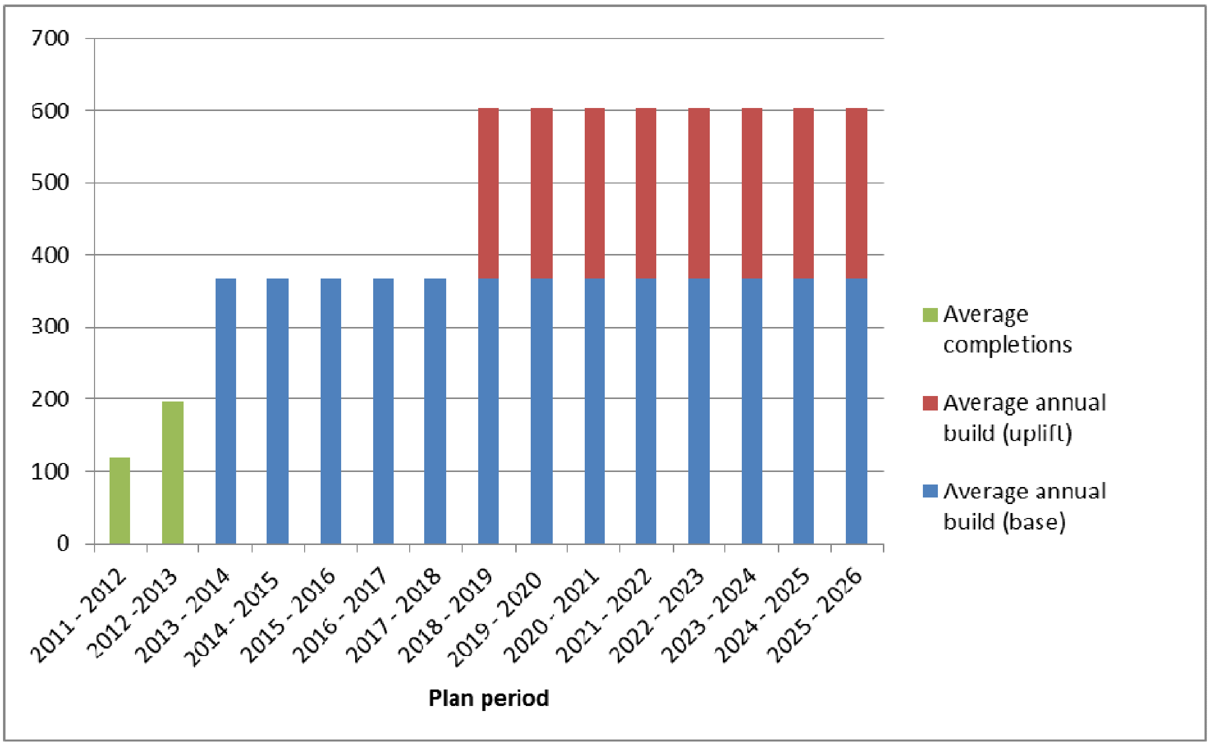
3.21 Mae amrywiol Bapurau Testun, Papurau Cefndir a Datganiadau i'r Archwiliad hwn yn dangos bod nifer o yrwyr economaidd yn dod i'r amlwg a gyrwyr economaidd i'r dyfodol sy'n debygol o gael effaith ar y galw am dai yn ardal y Cynllun. Dynododd Llywodraeth Cymru ddwy Ardal Fenter yn Ynys Môn a Gwynedd, sydd wedi'u hanelu at hwyluso creu swyddi. Mae Ardal Fenter Ynys Môn yn cwmpasu'r Ynys gyfan, gyda nifer o safleoedd penodol yn cael eu targedu. Mewn ymateb i ystod o brosiectau ynni cenedlaethol a rhanbarthol arwyddocaol sy'n dod i'r amlwg yn ardal y Cynllun, mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi sefydlu Rhaglen Ynys Ynni. Gyda chefnogaeth y dynodiad Ardal Fenter gan Lywodraeth Cymru fel y nodwyd uchod, mae Rhaglen Ynys Ynni eisoes wedi gweithredu fel catalydd i fuddsoddiad a thwf economaidd.

3.22 Mae gan nifer o brosiectau y fantais o ganiatâd cynllunio, e.e. Land and Lakes (y rhagwelir fydd yn darparu 400 o swyddi adeiladu a 600 o swyddi gweithredol); Msparc - parc gwyddoniaeth yn gysylltiedig â Phrifysgol Bangor (y rhagwelir fydd yn darparu oddeutu 100 o swyddi adeiladu ac oddeutu 300 o swyddi gweithredol yn Gwedd 1 all gynyddu i oddeutu 700 os ceir Gwedd 2). Bydd Wylfa Newydd yn destun cais am Orchymyn Caniatâd Datblygu (DCO) yn 2017. Mae amcangyfrifon cyfredol a ddarparwyd gan HNP yn nodi y bydd y gwaith adeiladu yn cyrraedd uchafbwynt yn 2022/23, pryd y bydd tua 8,500 -10,000 o weithwyr adeiladu yn cael eu cyflogi yn ystod y cyfnod brig (Adroddiad Cynnydd EIA HNP 2016). Nid yw hyn yn cynnwys staff rheoli cyfleusterau, staff gweithredol sydd eu hangen yn ystod y cyfnod adeiladu, na swyddi a grëwyd yn anuniongyrchol neu drwy wariant lleol yn ardal y Cynllun.

3.23 O ystyried y dystiolaeth a'r ffactorau sydd ar gael, yn enwedig cyflenwadwyedd, ystyria'r Cynghorau bod y ffigwr gofynion tai o 7,184 yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng dangos cyflenwadwyedd effeithiol a gwneud y mwyaf o rôl yr ardal wrth ymateb i angen y tystiolaethwyd iddo yn gysylltiedig â'r cyfleoedd economaidd trawsnewidiol. Mae'r gofynion am dai yn cynnwys yr elfennau canlynol:

- nifer yr unedau tai newydd a adeiladwyd 2011 - 2013; ac
- amcanestyniad dirwasgiad a arweinir gan anheddau ar gyfer 2013 - 2026 ar gyfer yr awdurdodau cynllunio lleol unigol er mwyn adlewyrchu'r lefel o adeiladu tai sydd yn gyraeddadwy heb y newidiadau economaidd trawsnewidiol a ragwelir - lwfans sylfaenol; a
- lwfans ar gyfer 'codiad marchnad' blynyddol cyfartalog ym mlynyddoedd 2018 – 2026 ar gyfer yr awdurdodau cynllunio lleol unigol i ymateb i'r galw a ragwelir yn gysylltiedig â'r newidiadau economaidd trawsnewidiol.

Dengys y graff isod 'gyfansoddiad' y cyflenwad blynyddol cyfartalog a ragwelir. Mae hyn at ddibenion darlunio yn unig. Ceir manylion y llwybr blynyddol a ragwelir ym Mhapur Pwnc 20A Taflwybr Tai (DA.023).



3.24 Mae'r 'codiad marchnad' a ragwelir yn gysylltiedig â'r amcanestyniadau a arweinir gan swyddi, gan ystyried senario sensitifrwydd 'Sens 1'. Wrth ystyried pa amcanestyniad a arweinir gan swyddi sydd fwyaf addas ar gyfer ardal y Cynllun ac oes y Cynllun, ystyria'r Cynghorau mai 'arweinir gan swyddi (sail URS) Sens 1' fyddai'n adlewyrchu'r cyfleoedd a ragwelir i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Byddai hyn yn adlewyrchu lledaeniad daearyddol yr ardal. Byddai Sens 1 o'i gymharu â Sens 2 yn adlewyrchu'n well nod Cyngor Gwynedd o ddarparu mwy o gyfleoedd i aelwydydd lleol aros yn yr ardal. O dan y dewis arall senario 'SENS1', byddid yn lleihau cymudo net i mewn i Wynedd. Gyda'r senario hwn, byddai llai o bobl yn teithio i mewn i Wynedd ar gyfer gwaith, gan gynyddu'r gyfran o swyddi a fyddai'n cael eu cymryd gan y trigolion lleol.

3.25 Ar sail y bydd mwy o gyfleoedd am swyddi yn cael eu creu ar yr Ynys, ystyriwyd y byddai 'arwain gan swyddi (URS 4)' yn adlewyrchu'n well y cyfleoedd a ragwelir. Ystyrid hefyd y byddai Sens 1 o'i gymharu â Sens 2 yn darparu lefel fwy realistig o dwf yn ogystal ag adlewyrchu nod y Cyngor o ddarparu mwy o gyfleoedd i aelwydydd

fyw a gweithio ar yr Ynys. O dan y dewis senario arall sef 'SENS1', byddid yn lleihau cymudo net allan o Ynys Môn. Byddai llai o bobl yn teithio allan o Ynys Môn ar gyfer gwaith, gan leihau'r angen am fewnfudo net i fodloni'r targed twf swyddi.

3.26 Er mwyn darparu'r lefel hon o dwf dros gyfnod y Cynllun yn effeithiol, cydnabyddir y bydd angen cyfradd adeiladu flynyddol gyfartalog uwch (479 o unedau tai y flwyddyn) na'r cyfnod 10 mlynedd blaenorol (416 o unedau tai y flwyddyn). Ar ôl ystyried amcanestyniadau sail-2011 Llywodraeth Cymru a'r holl ffactorau perthnasol, gan gynnwys y twf economaidd a chyflenwadwyedd a ragwelwyd ac a gynlluniwyd ar ei gyfer, ystyrir bod y ffigwr Cynllun Adnau o 7,184 o gartrefi newydd yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng yr angen y tystiolaethwyd iddo a'r gallu i ddangos cyflenwadwyedd. Tybir bod y lefel twf hwn yn briodol yng nghyd-destun y dystiolaeth sydd ar gael am nifer o resymau fel y nodir isod:

(i) Mae'r lwfans sylfaenol yn ystyried effeithiau parhaus amodau'r farchnad ar y pryd, a thueddiadau allfudo. Mae'n cydnabod bod economi'r ardal yn dal i fod yn fregus, gydag incwm cyfartalog cymharol isel. Mae'n cydnabod bod strategaeth gynllunio gadarn i fod yn seiliedig ar yr hyn y gellir ei gyflenwi. Mewn canlyniad gweler y lwfans sail yn ystod hanner cyntaf oes y Cynllun. Felly, mae'r Cynllun yn briodol ac yn effeithiol (profion cadernid 2 a 3), - mae'n adlewyrchu'r dystiolaeth, e.e. Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

(ii) Tybir y bydd yr economi a'r farchnad dai yn raddol adennill tir, o leiaf hyd at y perfformiad cyn y dirwasgiad. Felly, mae'r Cynllun yn briodol ac yn effeithiol (profion cadernid 2 a 3), - mae'n adlewyrchu'r dystiolaeth, e.e. Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai.

(iii) Mae'n cymryd i ystyriaeth y gyflogaeth tymor byr a thymor hir, gydag anghenion tai dros dro a pharhaol dilynol yn deillio o adeiladu a gweithredu'r orsaf bŵer niwclear newydd arfaethedig. Yna mae'r polisïau yn hwyluso gwahanol elfennau o'r gofynion o ran llety i'r gweithlu: tai parhaol ar gyfer gweithwyr ar gytundebau tymor cymharol hir a allai symud i mewn i rannau o ardal y Cynllun; llety dros dro math 'campws' am nifer o flynyddoedd, e.e. pan fo gwaith adeiladu ar ei fwyaf dwys a/neu yn gynharach er mwyn galluogi cymunedau lleol i ddelio â'r newidiadau; llety carafán tymor byr neu lety tebyg; tai parhaol ar gyfer gweithlu gweithredol yr orsaf ynni - bydd y galw am y rhain yng nghyfnodau diweddarach y Cynllun. Felly, mae'r Cynllun yn briodol, - mae'n adlewyrchu'r dystiolaeth (prawf cadernid 2);

(iv) Fel y nodir yn eu Cynlluniau Strategol, mae gan y ddau Gyngor uchelgais ar gyfer twf economaidd cynaliadwy a gwell ffyniant, gan geisio gwneud y gorau o'r manteision economaidd a geir yn sgil adeiladu'r orsaf ynni niwclear newydd, yn ogystal â manteision economaidd a gaiff eu creu gan gyfnodau gwaith adeiladu a gweithredu'r prosiectau arfaethedig canlynol: Prosiect Cysylltiadau Gogledd Cymru y Grid Cenedlaethol; MSparc, Parc Gwyddoniaeth, Gaerwen; Eco-barc Orthius, Caergybi; Land and Lakes Ltd, Caergybi - pentref twristiaeth a hamdden; cyllid adfywio Lleoedd Bywiog a Hyfyw - Caergybi a Chaernarfon; cynnig Prifysgol Bangor a Choleg Menai i ehangu eu campysau, (nid yw'r rhestr

hon yn gynhwysfawr) a fydd gyda'i gilydd yn trawsnewid yr economi leol yn ystod blynyddoedd canol a diweddarach cyfnod y Cynllun. Felly mae'r Cynllun yn gweddu ac mae'n briodol, gan ei fod yn cysylltu'n dda â'r Cynllun Integredig Sengl, yn gyson â chynlluniau a strategaethau lefel uchel perthnasol, ac yn adlewyrchu'r dystiolaeth (profion cadernid 1 a 2);

(v) Bydd uchelgais a chyfleoedd economaidd yn helpu i gadw aelwydydd oedran gwaith a oedd yn flaenorol yn gadael ardal y Cynllun, a bydd yn helpu i ddenu rhai sydd wedi symud i ffwrdd a mudwyr economaidd eraill. Felly mae'r Cynllun yn briodol - mae'n adlewyrchu'r dystiolaeth (prawf cadernid 2);

(vi) Mae Cynllun Gofodol Cymru yn cydnabod pwysigrwydd y clwstwr o drefi mwy o boptu'r Afon Menai (y cyfeirir atynt fel canolbwynt Menai), fel ffocws cryf ar gyfer gweithgarwch economaidd i barth Gogledd Orllewin Cymru. Mae hefyd yn ceisio manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd Caergybi fel porth rhyngwladol mawr. Hefyd cydnabyddir canolbwynt canolfannau twf Penrhyndeudraeth - Porthmadog – Pwllheli, gan ganolbwyntio ar ddarparu gwasanaethau a chyflogaeth ac adeiladu ar gryfderau sefydledig i gefnogi a lledaenu ffyniant. Mae'r weledigaeth ar gyfer y Parth hwn yn ceisio sicrhau bod cyfleoedd yn parhau i gael eu gwireddu a'u bod o fudd i'r rheini sy'n byw yn yr ardal. Felly mae'r Cynllun yn gweddu ac mae'n briodol, gan ei fod yn cysylltu'n dda â Chynllun Gofodol Cymru, ac mae'n adlewyrchu'r dystiolaeth (profion cadernid 1 & 2);

(vii) Mae Cynllun Integredig Sengl Ynys Môn a Gwynedd (CIS), fel eu rhagflaenwyr, yn ceisio hwyluso newidiadau a fyddai'n gwneud y ddwy Sir yn llefydd iach, diogel a ffyniannus i fyw a gweithio ynddynt. Drwy hwyluso datblygiad mewn ffordd sy'n helpu ymdrin â blaenoriaethau'r CIS, mae'r Cynllun yn gweddu (prawf cadernid 1)

(viii) Mae lefel y twf yn cyfarfod cyngor y Gweinidog er mwyn osgoi dyblygu cyfnod o dwf gwael, felly mae'r Cynllun yn un sy'n gweddu (prawf cadernid 1);

(ix) Mae'r lefel twf yn un sydd ei angen er mwyn mynd i'r afael â materion allweddol y Cynllun a chyflawni ei Weledigaeth ac Amcanion – felly mae'r Cynllun yn briodol (prawf cadernid 2).

3.27 Gosodwyd y cyflenwad tai, h.y. 7,902, ar lefel uwch na gofynion y Cynllun. Mae hyn yn cyfateb i lwfans llithriad o 10%. Ystyria'r Cynghorau ei bod yn briodol cael cyflenwad uwch gan y bydd yn rhoi rhywfaint o hyblygrwydd i ymdrin â'r angen a ddiffiniwyd am dai, e.e. ymdrin â'r posibilrwydd y bydd rhai dyraniadau tai yn cyflawni llai na'r 30 o unedau tai safonol fesul hectar. Nodir y ffigwr cyflenwad tai ym Mholisi PS 13 yn y Cynllun Adnau. Mae'n adlewyrchu'r cyfnod pan ragwelir y bydd y 'codiad marchnad' a ddisgrifir uchod yn digwydd, h.y. yn ystod 2018-2019.

3.28 Felly, ystyria'r Cynghorau bod ystyriaeth ddigonol wedi ei rhoi i amcanestyniadau aelwydydd a phoblogaeth Llywodraeth Cymru.

3c	A yw'r ffigwr gofynion wedi'i hysbysu gan asesiad cadarn o'r prif ddylanwadau lleol ar y galw am dai, gan gynnwys: ffurfio aelwydydd, mewnfudo, a chymarebau trosi cartref?

3.29 **Ymateb** – Ydyw. Mae'r Cynghorau wedi edrych ar ffactorau sy'n dylanwadu ar newid yn y galw am dai ar lefel leol yn ardal y Cynllun er mwyn darparu tystiolaeth ar gyfer twf. Nodir y dystiolaeth mewn nifer o Bapurau Testun a Chefndir, sy'n cynnwys Papur Testun 3A Poblogaeth a Thai (PT.006), dogfennau cefndirol sy'n esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau sail-2008 a 2011 Llywodraeth Cymru (DC.017 a DC.018) ac Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd - rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senario (DC.016).

3.30 <u>Ffurfio aelwydydd</u> – Dengys y dystiolaeth bod y gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau sail-2008 a sail-2011 yn rhannol oherwydd y gwahaniaeth rhwng maint aelwydydd a ragwelwyd ac a nodwyd yn 2011. Roedd cyfartaledd maint aelwydydd yn fwy na'r disgwyl, felly roedd llai o aelwydydd yn ffurfio nag a ragwelwyd o dueddiadau'r gorffennol. Bu cyfradd y newid mewn maint cyfartalog aelwydydd yn gostwng ers i gofnodion ddechrau. Fodd bynnag, ar ôl degawdau lawer o ddirywiad bron yn llinol, gostyngodd cyflymder y duedd ar i lawr yn sylweddol rhwng 2001 a 2011. Mae hyn yn golygu bod llai o aelwydydd wedi'u ffurfio nag a ragwelwyd yn amcanestyniadau sail-2008 - hynny yw, roedd maint cyfartalog aelwydydd yn fwy na'r disgwyl, felly roedd llai o aelwydydd yn ffurfio nag a ragwelwyd o dueddiadau'r gorffennol. Dengys Siart 4 ym mhapur cefndir (DC.017) faint y newid yn y duedd linol a barhawyd gan amcanestyniadau sail-2008. Dengys data 2011 arafu amlwg yn y gyfradd o newid.

3.31 Mae dirywiad economaidd 2007/2008, y mae ei effaith yn parhau i gael ei theimlo yn ardal y Cynllun, wedi cyfrannu at yr arafu o ran ffurfio aelwydydd. Mae llai o bobl ifanc yn gadael y cartref teuluol ac yn ffurfio eu haelwydydd eu hunain. Mae hyn yn aml oherwydd nad ydynt yn gallu fforddio gwneud hynny, gan fod prisiau tai (i'w prynu a'u rhentu) wedi cynyddu gymaint yn y 10-15 mlynedd diwethaf. Mae mwy o bobl ifanc sy'n gadael cartref eu rhieni yn rhannu gydag oedolion eraill nad ydynt yn perthyn iddynt yn hytrach na sefydlu eu cartrefi eu hunain. Noda Cyfrifiad 2011 bod nifer o aelwydydd yng Ngwynedd ac Ynys Môn gydag oedolion ifanc nad ydynt yn ddibynnol yn byw ynddynt: dengys Cyfrifiad 2011 fod 16% o aelwydydd sengl yng Ngwynedd a 17% ar Ynys Môn yn cynnwys oedolion ifanc nad ydynt yn fyfyrwyr. Mae llai o bobl yn byw ar eu pennau eu hunain neu mewn cartrefi bach ar ôl i'r teulu chwalu. Mae'n rhesymol ystyried eu bod naill ai'n rhannu gydag oedolion eraill nad ydynt yn perthyn iddynt, neu'n symud yn ôl i gartref eu rhieni. O ganlyniad, roedd y twf yng nghyfraddau aelwydydd un person a rhiant sengl yn llawer arafach rhwng 2001-2011 nag yr oedd rhwng 1991 a 2001. Mae'r arafu hwn mewn ffurfio aelwydydd yn annhebygol o newid heb well rhagolygon economaidd, ynghyd â pholisïau sy'n ceisio manteisio i'r eithaf ar y ddarpariaeth tai fforddiadwy a chymysgedd briodol o fathau o dai.

3.32 <u>Mudo</u> – mae hon yn elfen gyfnewidiol iawn o newid yn y boblogaeth ac mae'n gallu amrywio'n sylweddol o flwyddyn i flwyddyn. Seiliwyd amcanestyniadau sail-2008 ar y duedd o 2003/04, a oedd, ac eithrio'r flwyddyn gyntaf, yn gyfnod o fudo net arbennig o isel ar gyfer Gwynedd. Y mudo blynyddol cyfartalog ar gyfer y cyfnod 5 mlynedd fel y'i defnyddiwyd yn yr amcanestyniadau oedd +251. Mae'r prif amcanestyniad newydd sail-2011 yn seiliedig ar y duedd mudo bum mlynedd ac yn edrych ar y cyfnod o

2006/07 i 2010/11. Y mudo blynyddol cyfartalog ar gyfer y cyfnod 5 mlynedd oedd +387. Roedd amcanestyniad sail-2011 yn cymryd tuedd cyfnod hirach o 10 mlynedd, a oedd yn gwastatáu rhai o'r uchafbwyntiau ac isafbwyntiau a welwyd dros y cyfnodau byrrach. Y mudo blynyddol cyfartalog ar gyfer y cyfnod o 10 mlynedd oedd +458 (Egluro’r gwahaniaeth rhwng rhagolygon poblogaeth sail – 2008 a rhai sail – 2011 DC.017).

3.33 Mae'r prif amcanestyniad newydd sail-2011 yn seiliedig ar duedd mudo pum mlynedd ac yn edrych ar y cyfnod o 2006/07 i 2010/11 – roedd pedair o'r pum mlynedd yn ystod y cyfnod hwnnw yn flynyddoedd o arafu economaidd a arweiniodd at lefelau llawer is o fudo nag a welwyd yn y blynyddoedd blaenorol. Am dair o'r blynyddoedd hyn, gwelodd Ynys Môn allfudo net (mwy o bobl yn gadael yr Ynys nag yn symud yno i fyw). Y mudo blynyddol cyfartalog ar gyfer y cyfnod 5 mlynedd oedd +40. Cymerodd amcanestyniadau sail-2008 y duedd o 2003/04, a oedd yn dal i fod yn bennaf yn gyfnod o ehangu a mudo economaidd, ar ôl y esgyniad gwledydd yr A8 i'r Undeb Economaidd Ewropeaidd. Y mudo blynyddol cyfartalog ar gyfer y cyfnod 5 mlynedd oedd +206 - mwy na 5 gwaith yn uwch na'r ffigwr sail-2011. Roedd amcanestyniad sail-2011 yn cymryd y duedd cyfnod hwy o 10 mlynedd, a arweiniodd at duedd gyfartalog a oedd rywle rhwng y lefelau uchel o fudo a welwyd yn 2003/04-2007/08 a'r cwymp mewn mudo a welwyd rhwng 2006/07-2010/11, a oedd yn gwastatáu rhai o'r uchafbwyntiau ac isafbwyntiau a welwyd dros y cyfnodau byrrach. Y mudo blynyddol cyfartalog ar gyfer y cyfnod o 10 mlynedd oedd +165 (Egluro’r gwahaniaeth rhwng rhagolygon poblogaeth sail – 2008 a rhai sail – 2011 DC.018).

3.34 Mae'r uchod yn dangos pa mor fawr y gall yr amrywiad fod dros gyfnod dethol. Mae hi bron yn amhosibl rhagweld tueddiadau mudo yn y dyfodol yn gywir. Caiff mudo ei yrru gan nifer o ffactorau sydd tu allan i bwerau'r Cynghorau i’w rheoli neu eu rhagweld (y dirywiad economaidd diweddar, ehangu'r UE, ymchwydd neu chwalfa yn y farchnad dai). Amlyga natur gyfnewidiol yr elfen fudo yn y broses o newid poblogaeth beth yw cyfyngiadau defnyddio amcanestyniadau sy’n seiliedig ar dueddiadau, ar wahân i ddata arall.

3.35 Fel y nodir yn y ddogfen gefndir sy'n esbonio'r gwahaniaeth rhwng Amcanestyniadau sail-2008 a sail-2011 Llywodraeth Cymru (DC.017), yng Ngwynedd, presenoldeb y brifysgol ym Mangor yw’r gyrrwr unigol mwyaf o fudo i mewn ac allan o'r Sir. Heb y Brifysgol, byddai mewnfudo yn cael ei yrru’n bennaf gan y grwpiau oedran hŷn sy’n ymddeol i'r ardal. Pe na byddai graddfa’r fewnfudo pobl hŷn hwn yn cydbwyso allfudo pobl ifanc, yna byddai cyfanswm poblogaeth yr ardal yn dechrau disgyn. Dros amser, byddai proffil oedran Gwynedd yn gogwyddo tuag at y grwpiau oedran hŷn. Mae'r tabl ym mharagraff 4.4 o Bapur Testun 3A (PT.007) yn rhagweld mai mudo rhyngwladol yn hytrach na mudo mewnol (DU) fydd yn cyfrif am y newid yn ardal y Cynllun. Mae'n debyg bod hyn yn gysylltiedig â'r boblogaeth o fyfyrwyr ym Mangor.

3.36 Mae Atodiad B o bapur cefndir "Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd - rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senario" (DC.015) yn esbonio sut mae gwybodaeth am fudo mewnol a rhyngwladol wedi cael ei ddefnyddio yn y senarios amgen a archwiliwyd.

3.37 <u>Cymarebau trosi aelwydydd</u> - Mae’r berthynas rhwng aelwydydd ac anheddau a ddefnyddir mewn perthynas â'r gwahanol senarios twf amgen a archwiliwyd yn cael ei modelu drwy ddefnyddio’r gyfradd lleoedd gwag o Gyfrifiad 2011. Mae'r gyfradd lleoedd gwag yn cynnwys ail gartrefi a llety gwyliau. Cyfrifir y gyfradd lleoedd gwag trwy rannu nifer y lleoedd mewn cartrefi a feddiannir (tabl KS401) gyda chyfanswm nifer y tai (QS418). Yn achos y rhan o ardal y Cynllun sydd o fewn Awdurdod Cynllunio Gwynedd, roedd angen eithrio rhannau o sir Gwynedd sydd tu mewn i Barc

Cenedlaethol Eryri (PCE). Defnyddiwyd ystadegau cyfanswm i Ardaloedd Cynnyrch y Cyfrifiad nad ydynt o fewn PCE.

3.38 Disgrifir lleoedd gwag mewn cartrefi ac aelwydydd a ddefnyddir fel ail gartrefi yn y Cyfrifiad fel 'lleoedd mewn cartrefi heb drigolion rheolaidd'. Oherwydd bod llawer o dai gwyliau ac ail gartrefi yn Ynys Môn a Gwynedd, mae'r cyfraddau lleoedd gwag yn uwch na'r lleoedd sydd â llai o aelwydydd o'r math hwn. Ystyrir mai'r cyfraddau trosi a ddefnyddir yn y senarios twf sy'n gweddu orau i amgylchiadau lleol. Mae'r cyfraddau fel a ganlyn:

- Gwynedd = 12.2%
- Ynys Môn = 10.5%

4	A yw'r cyfrifiadau Cyflenwad Tai a nodir ym Mholisïau TAI14 - 17 (fel y'u diwygiwyd gan NF77 & 78) yn briodol?

4.1 **Ymateb -** Mae'r ffigyrau o fewn y Polisïau yn gywir; fodd bynnag cydnabyddir nad yw'r esboniad yn glir yn y Cynllun ynglŷn â'r ffordd yr ydym wedi cyrraedd y ffigyrau hyn.

4a	A yw'r ffigyrau yn TAI 14-17 yn ddigon cyfredol a chywir?

4.2 **Ymateb -** Mae'r ffigyrau a gynhwysir yn y Cynllun yn adlewyrchu'r sefyllfa yn 2014 pan oeddem yn baratoi'r Cynllun ac yn mynd drwy'r broses Bwyllgor i geisio penderfyniad er mwyn cynnal ymarfer ymgynghori cyhoeddus ar y Cynllun Adnau.

4.3 Derbynnir nad yw'r ffigwr twf dangosol ar gyfer pob anheddiad a amlinellir ym Mhapur Testun 5A Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd (PT.012) yn cael ei nodi'n glir ar gyfer y gwahanol Canolfannau Gwasanaethau ym mholisïau TAI14 i TAI16.Yn ogystal, defnyddiodd y Nodyn Esboniadol - Hwyluso Tai Fforddiadwy (DA014b) ffigyrau Ebrill 2015 wedi'u diweddaru i gyfiawnhau'r ffigwr tai fforddiadwy o fewn y Cynllun. Yng ngoleuni hyn, teimlir ei bod yn briodol darparu'r wybodaeth ddiweddaraf ynghylch lefel twf dangosol pob anheddiad, y tai sydd wedi'u cwblhau hyd yma (2011 i 2015), y banc tir hap y rhagwelir fydd yn cael ei adeiladu (Ebrill 2015), y twf a ragwelir drwy safleoedd a ddynodwyd (Ebrill 2015) yn ogystal â darpariaeth hap pellach sydd ei angen i gyrraedd y lefel twf a ragwelir. Mae Atodiad I i'r datganiad hwn yn dangos y dadansoddiad fesul anheddiad unigol.

4.4 Yn ogystal, diweddarwyd tablau 18 a 19 o'r cynllun Adnau fel y dangosir isod i adlewyrchu sefyllfa 2015 fesul categori o aneddiadau yn Ynys Môn a Gwynedd.

Tabl 18 - Sefyllfa ers Dyddiad Sylfaen y Cynllun yn 2011 – Ynys Môn (ffigyrau 2015)

Math o aneddiadau	**Nifer o aneddiadau**	**Unedau sydd eu hangen**	**Unedau a gwblhawyd**	**Unedau gyda chaniatâd cynllunio[1]**	**Nifer ychwanegol sydd eu hangen**
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	**3**	**2,039**	**179**	**500**	**1,360**
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	**10**	**790**	**171**	**226**	**393**
Pentrefi Gwasanaethau	**3**	**120**	**6**	**52**	**62**
Pentrefi	**30**	**616**	**117**	**264**	**235**
Clystyrau	**51**	**102**	**57**	**111**	**-66**
Cefn Gwlad Agored	**-**	**150**	**112**	**236**	**-198**
CYFANSWM	**97**	**3,817**	**642**	**1,389**	**1,786**

[1] Nid yw'r ffigwr hwn yn cynnwys safleoedd sy'n annhebygol o gael eu cwblhau o fewn cyfnod y Cynllun.

Tabl 19 - Sefyllfa ers Dyddiad Sylfaen y Cynllun yn 2011 – Gwynedd (ffigyrau 2015)

Math o aneddiadau	**Nifer o aneddiadau**	**Unedau sydd eu hangen**	**Unedau a gwblhawyd**	**Unedau gyda chaniatâd cynllunio[1]**	**Nifer ychwanegol sydd eu hangen**
Canolfan isranbarthol & Canolfannau Gwasanaeth Trefol	**5**	**2,306**	**309**	**715**	**1,282**
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	**10**	**790**	**137**	**413**	**240**

Math o aneddiadau	Nifer o aneddiadau	Unedau sydd eu hangen	Unedau a gwblhawyd	Unedau gyda chaniatâd cynllunio[1]	Nifer ychwanegol sydd eu hangen
Pentrefi Gwasanaethau	**8**	**320**	**24**	**104**	**192**
Pentrefi	**46**	**446**	**191**	**188**	**67**
Clystyrau	**61**	**122**	**21**	**30**	**71**
Cefn Gwlad Agored	**-**	**100**	**24**	**41**	**35**
CYFANSWM	**130**	**4,084**	**706**	**1,491**	**1,887**

[1] Nid yw'r ffigwr hwn yn cynnwys safleoedd sy'n annhebygol o gael eu cwblhau o fewn cyfnod y Cynllun.

4.5 Dylid nodi bod lefel wirioneddol y twf a gyflawnwyd drwy dai a gwblhawyd wedi mynd uwchlaw'r lefel twf dangosol mewn deg o aneddiadau . Gallai'r sefyllfa hon hefyd fod yn berthnasol i fwy o aneddiadau pan fydd eu banc tir wedi cael ei gwblhau. Mae hyn yn adlewyrchiad o'r polisïau caniataol cyfredol sydd ar waith o dan y Cynlluniau Datblygu presennol. Bydd system fonitro'r Cynllun yn gwerthuso twf tai yn erbyn y strategaeth ofodol: 55% yn y Prif Ganolfannau, 20% yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol a 25% mewn Pentrefi a Chlystyrau, yn hytrach nag adrodd ar gyflenwi mewn aneddiadau unigol.

4.6 Bwriedir i'r twf dangosol gynnig arweiniad i'r gwahanol gymunedau o ran yr hyn y gallai'r strategaeth ofodol ei olygu iddyn nhw. Mae hefyd wedi hysbysu'r Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg (CDLL.013) ac Adroddiad yr Arfarniad o Gynaliadwyedd (CDLL.007). Maent wedi gwerthuso effaith lefel twf o'r fath. Y realiti yw y bydd amrywiaeth o ffactorau yn dylanwadu ar y lefel twf o fewn y gwahanol aneddiadau a bydd rhai yn cyrraedd lefel uwch na'r lefel ddangosol tra bydd eraill islaw. Bydd rhaid ystyried yn ofalus yr aneddiadau hynny sydd eisoes wedi mynd dros ben y lefel twf dangosol hwn yn gynnar yng nghyfnod y Cynllun er mwyn sicrhau nad yw unrhyw dwf pellach yn cael effaith annerbyniol o ran materion cymdeithasol neu amgylcheddol.

4b A fydd y Cynllun yn darparu cyflenwad 5 mlynedd o dai ar gyfer cyfnod y Cynllun?

4.7 **Ymateb -** Bydd. Dengys Papur Testun 20A Taflwybr Tai (DA.023) ddadansoddiad o'r safleoedd a ddyrannwyd, y banc tir presennol a'r safleoedd hap ychwanegol sydd eu hangen i gyflawni cyfradd dwf y Cynllun (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%). Yn seiliedig ar y cyfnodau targed rhanedig ym mholisi PS13 i adlewyrchu'r cynnydd disgwyliedig mewn twf yn gysylltiedig â'r prosiect seilwaith mawr, dengys y Papur y gellir cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd drwy gydol cyfnod y Cynllun.

4c	**A yw'r holl ddyraniadau safle ar gael ac yn gyflenwadwy o fewn yr amserlen a ragwelir? A yw'r dyraniadau yn cael eu cefnogi gan fethodoleg asesu safle cadarn a chynhwysfawr, sy'n rhydd o gyfyngiadau datblygu sylweddol ac wedi'u dangos i fod yn rhai sy'n economaidd hyfyw a chyflenwadwy?**

4.8 **Ymateb -** Ydynt. Bu'r safleoedd a ddewiswyd/ ddynodwyd o fewn y Cynllun Adnau, fel y'i diwygiwyd gan Newidiadau â Ffocws, yn destun asesiadau cadarn a chynhwysfawr. Wrth baratoi'r Cynllun, ystyriodd y cynghorau nifer sylweddol o safleoedd, h.y. safleoedd a gyflwynwyd fel Safleoedd Ymgeisiol, safleoedd a ddyrannwyd mewn cynlluniau presennol sy'n parhau i fod heb eu datblygu ar hyn o bryd, a safleoedd a awgrymwyd mewn trafodaethau rhyng Gwasanaeth. Er nad oedd yr asesiad wedi'i gynllunio i gynhyrchu gwybodaeth dechnegol fanwl ar safleoedd unigol, rhoddodd y broses drosolwg cynhwysfawr o botensial datblygu safleoedd, ac roedd yn seiliedig ar y wybodaeth orau oedd ar gael ar adeg paratoi'r Cynllun.

4.9 Gwelir y dewis o safleoedd tai a'r cyfiawnhad dros y penderfyniadau a wnaed rhwng dewisiadau amgen sy'n cystadlu â'i gilydd ym Mhapur Testun 1 a Papur Testun 1A Adroddiad Safleoedd Ymgeisiol (PT.001 a PT002). Roedd yr asesiad yn galluogi'r Cyngor i benderfynu pa safleoedd y gellir eu datblygu ac a all gyfrannu at gyflawni'r Strategaeth, h.y. eu 'haddasrwydd' a 'chyflenwadwyedd' dros gyfnod y Cynllun. Roedd y broses asesu yn cynnwys ymgynghori helaeth gydag adrannau mewnol y Cyngor ac ymgyngoreion statudol i nodi unrhyw gyfyngiadau safle. Ceir trosolwg o'r wybodaeth yn erbyn pob safle ym Mhapur Testun 1A a 1B (PT.002 a PT.003).

4.10 Mae'r Cynghorau wedi paratoi Adroddiad Dichonoldeb Datblygu Safleoedd (2016) (DA015) mewn ymateb i gwestiynau a godwyd ynghylch cyflenwadwyedd y safleoedd a ddynodwyd i'w datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) ar sail hyfywedd oherwydd gofynion seilwaith, cyfleusterau a gwasanaethau i gefnogi'r lefel twf a gynigir yn y CDLl ar y Cyd, a'r goblygiadau y gallai hyn ei gael ar gyflenwad y Cynllun.

4.11 Mae Atodiad 1 o'r Adroddiad Dichonoldeb Datblygu Safleoedd yn rhoi manylion am ofynion seilwaith safle-benodol ar gyfer pob dynodiad tai CDLl ar y Cyd. Fel y nodwyd ym mharagraff 2.6 yr Adroddiad Dichonoldeb hwn, bydd y gofynion seilwaith terfynol a fydd o bosibl eu hangen ar gyfer cynigion datblygu sy'n gysylltiedig â dyraniadau safle o fewn y CDLl ar y Cyd yn cael eu penderfynu ar sail unigol drwy'r system rheoli datblygu, a'u sicrhau trwy amodau cynllunio neu gytundebau Adran 106, er mwyn sicrhau bod y cynigion hynny yn dderbyniol yn nhermau cynllunio. Mae'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (DC.001) yn caniatáu £5,000 yr uned i ymdrin ar gyfartaledd â'r holl gyfraniadau heblaw tai fforddiadwy. Mae Papur Testun 13 (PT.024) yn grwpio seilwaith i dri chategori. Yn yr Adroddiad Barn am Sylwadau ynglyn a Newid â Ffocws (CDLL.029) mewn perthynas â NF20, awgrymodd y Cynghorau ddiwygiadau ychwanegol i baragraff 7.1.10 y Cynllun Adnau. Os yw hyn yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn briodol gan yr Arolygydd, hoffai'r Cynghorau gynnig bod y gwelliant a awgrymwyd i NF20 mewn perthynas â chyfeiriad at Bapur Testun 13 fel yr amlinellir isod yn cael ei drin fel Newidiadau Materion yn Codi:

7.1.10. Yn aml, bydd datblygiadau newydd angen isadeiledd, gwasanaethau a chyfleusterau newydd, neu byddant yn ddibynnol ar rai presennol, i wneud cynigion yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. **Nid yw'r rhestr sydd wedi ei chynnwys yn y Polisi yn un drwyadl neu gyfyngedig, ond mae'n rhoi syniad o'r cwmpas posib o isadeiledd a all fod yn ofynnol.** Mae modd ceisio cael buddion **statudol** ~~cymunedol~~, sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig ac yn angenrheidiol ar gyfer derbyn caniatâd cynllunio, gan y

datblygwyr, cyn belled **â'u bod yn cwrdd â'r profion sydd wedi eu hamlinellu ym mharagraff 7.1.6 o'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol**~~ â bod graddfa a math y buddion hynny'n rhesymol gysylltiedig â'r cynnig~~. **Mae Papur Testun 13 ar Isadeiledd Cymunedol yn gwahaniaethu rhwng isadeiledd hanfodol, angenrheidiol a chymunedol** ~~**hanfodol a dewisol**~~**.** Mae'n bwysig bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei lleoli a'i dylunio mewn modd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig. Dylid gwarchod mwynderau'r trigolion lleol hefyd. Bydd **Buddion Statudol** ~~cyfraniadau at isadeiledd cymunedol~~ yn cael eu sicrhau un ai trwy rwymedigaethau ~~cynllunio~~ **Adran 106 dan** ~~fel y nodir yn Adran 106~~, Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, **fel amodau caniatâd cynllunio** neu, **mewn amgylchiadau pan fo cyfundrefn codi tâl CIL yn cael ei gyflwyno gan y Cynghorau,** trwy dderbynebion ~~ardoll~~ dan Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 ~~os dengys ei bod hi'n hyfyw i wneud hynny.~~

Ble gall y gallu i ddarparu datblygiad gael ei roi yn y fantol gan raddfa ymrwymiadau cynllunio a chostau eraill, efallai bydd angen asesiad hyfywdra. Dylai hwn gael ei hysbysu gan yr amgylchiadau penodol o'r safle a'r datblygiad arfaethedig dan sylw. Mae'n angen dadansoddiad manylach wrth asesu hyfywdra safle penodol o gymharu â lefel cynllun.

4d	A yw'r amcangyfrif cynnyrch o unedau o safleoedd ymrwymedig a safleoedd hap yn realistig, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael?

4.12 **Ymateb -** Ydyw. Mae Papur Testun 6 Astudiaeth Cynhwysedd Trefol (2015) (PT.013) yn sefydlu cynhwysedd y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Chanolfannau Gwasanaeth Lleol yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, er mwyn darparu unedau preswyl newydd yn ystod oes y Cynllun. Mae hyn yn fodd o sefydlu'r potensial i ddatblygu tai ychwanegol o fewn y Canolfannau, heb fod angen dynodiadau newydd. Mae'r dull hwn yn unol â pharagraff 9.2.8 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Ionawr 2016, Argraffiad 8) (PC009) sy'n cyfeirio at ddull chwilio dilyniannol i nodi safleoedd i'w dyrannu ar gyfer tai gan ddechrau gydag ailddefnyddio tir a ddatblygwyd eisoes ac adeiladau o fewn aneddiadau. Caiff hyn ei ailadrodd yn y pwynt bwled cyntaf o dan baragraff 4.4.3 PCC.

4.13 Mae Tabl 1 ym Mhapur Pwnc 6 yn amlinellu'r Categorïau Safle a oedd yn destun i'r arolwg gwaith maes a nododd safleoedd posibl. Yn ychwanegol, ymgymerodd Penodau 6 a 7 o'r Astudiaeth Cynhwysedd Trefol asesiad o'r cyflenwad preswyl posibl na ellid ei asesu trwy arolwg maes e.e. unedau preswyl uwchben siopau, trosi adeiladau masnachol, dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd ayb. Mae hyn yn seiliedig ar y dull a amlinellwyd yn 'Housing Land Availability assessments: Identifying appropriate land for housing development' (ODPM) (Rhag 2005). Y dull ar gyfer casglu'r wybodaeth hon oedd adolygu caniatâd cynllunio hanesyddol ym mhob canolfan a aseswyd yn erbyn cyflenwad posibl yn y dyfodol o adeiladau masnachol cofrestredig ac astudiaethau manwerthu yr ymgymerwyd yn y Canolfannau.

4.14 Dywed pennod 8 o Bapur Testun 5A Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd (2016) (PT.012) yng nghyswllt yr Astudiaeth Cynhwysedd Trefol bod y cyflenwad tai yn cynnwys lwfans llithriad o 10%, yn rhannol i gynnwys lefel o hyblygrwydd i ymdrin ag unrhyw gyfradd is bosibl o ailddefnyddio eiddo a safleoedd. Yn ogystal, ystyrir y dylid dilyn dull gofalus o ran y ddibyniaeth ar safleoedd hap. Felly, at ddibenion y Cynllun hwn, cymerwyd amcangyfrif mwy ceidwadol o safleoedd hap yn y rhan fwyaf o ganolfannau, lle mai dim ond 75% o'r ffigyrau Cynhwysedd Trefol oedd wedi cael eu defnyddio i gyfrannu at y cyflenwad tai. Fodd bynnag, yn achos y Canolfannau gyda lefel uchel o gyfyngiadau e.e. oherwydd risg llifogydd, defnyddiwyd cyfran uwch o'r ffigyrau Cynhwysedd Trefol yn erbyn ffigwr twf aneddiadau, ar yr amod bod y safleoedd posibl yn

disgyn tu allan i'r ardal gyfyngedig. Bydd fframwaith monitro'r Cynllun yn asesu llwyddiant neu fel arall y dull hwn.

4.15 Hefyd gellir gweld cyfraniad hanesyddol o ddarpariaeth hap tuag at y cyflenwad tai yn ardal y Cynllun yn y lefel o dai a gwblhawyd ar safleoedd bach (llai na 5 uned). Byddai'r rhain i gyd yn safleoedd hap a gofnodwyd yn yr Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) hanesyddol i Wynedd ac Ynys Môn. Dengys y tabl isod y % o'r twf a welwyd ar safleoedd bach yn Ardaloedd Cynllunio Ynys Môn a Gwynedd yn ystod y deng mlynedd diwethaf o'i gymharu â'r cwblhad cyffredinol ym mhob ardal gynllunio:

Tabl 4 – Canran y cwblhau cyffredinol a welwyd ar Safleoedd Bach (llai na 5 uned) yn Ardaloedd Cynllunio Gwynedd ac Ynys Môn mewn Astudiaethau JHLAS o 2005 i 2015

Blwyddyn Astudiaeth	**Cwblhau Safleoedd Bach Ardal Gynllunio Gwynedd (%)**	**Cwblhau Safleoedd Bach Ynys Môn (%)**
2007*	66.4%	39.7%
2008	47.6%	45%
2009	69.5%	40.2%
2010	48.3%	53.8%
2011	40.7%	44.1%
2012	38.8%	62.2%
2013	46.2%	39.5%
2014	36.9%	50.3%
2015	31.5%	68.3%

* Dim ond yn 2008 y daeth y JHLAS yn ofyniad blynyddol; cyn hynny, roedd yn cael ei chynnal bob dwy flynedd – felly mae ffigyrau 2007 ar gyfer y cyfnod 2005 i 2007.

4.16 Mae lefel y twf a welwyd ar safleoedd bach yn cyfateb i 95.7 unedau y flwyddyn yn Ynys Môn a 87.8 y flwyddyn yn Ardal Gynllunio Gwynedd. Mae'n rhaid sylweddoli yn ychwanegol at y safleoedd bach a fyddai i gyd yn safleoedd hap, byddai peth o'r twf a welwyd ar safleoedd mawr (5 neu fwy o unedau) hefyd ar safleoedd hap.

4.17 Noda Tabl 3 yn Atodiad 5 o'r Cynllun Adnau (CDLL.004) nifer o unedau o'r banc tir presennol y teimla'r Cynghorau sy'n annhebygol o gael eu datblygu drwy gyfnod y Cynllun: 83 uned yn Ardal Gynllunio Gwynedd a 599 o unedau ar Ynys Môn.

4.18 Felly mae'r Cynghorau yn hyderus bod y twf a ragwelir o safleoedd ymrwymedig a darpariaeth hap yn realistig, yn seiliedig ar y fethodoleg a gwerthuso tystiolaeth o'r Astudiaeth Cynhwysedd Trefol, yn ogystal â'r gyfradd ddatblygu hanesyddol a nodwyd yn y JHLAS.

4e. A yw dull y Cynllun o gyflwyno'r cyflenwad yn raddol yn briodol? Sut fyddai'r gyfradd gyflenwi ddisgwyliedig yn cael ei hwyluso yn ymarferol?

4.19 **Ymateb** – Ydyw. Mae Polisi Cynllunio Cymru ym mharagraff 2.2.8 yn nodi'r posibilrwydd y gall amgylchiadau yn ardal y cynllun gyfiawnhau dull lle na ellir rhyddhau safleoedd penodol ar gyfer datblygu hyd nes y cyrhaeddir cam penodol yng nghyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, dywed "pan fydd datblygiad fesul cam wedi ei gynnwys mewn CDLl, dylai fod ar ffurf disgrifiad bras o'r cyfnod o amser a ragwelir ar gyfer rhyddhau'r prif ardaloedd datblygu neu safleoedd a nodwyd, yn hytrach na

chyfyngiad rhifiadol mympwyol ar ganiatâd neu drefn fanwl o ryddhau safleoedd mewn cyfnodau arbennig.”

4.20 Nid yw'r Cynllun yn cynnwys polisi sy'n ceisio rheoli’r ffordd y mae caniatâd yn cael ei ryddhau er mwyn sicrhau cyflenwad.

4.21 Disgrifia Polisi PS 13 (fel y’i diwygiwyd gan Newid â Ffocws NF 61) y lefel o dai a ragwelir a gaiff eu cyflenwi ar wahanol gamau yn ystod cyfnod y Cynllun, gan adlewyrchu'r fformiwla fel a ddisgrifir uchod i ganfod y lefel twf tai, ac sy’n cynnwys lwfans llithriad o 10%. Nid yw hyn yn ymwneud â chaniatáu ‘x’ o unedau yn y 7 mlynedd gyntaf cyfnod y Cynllun ac ‘y’ o unedau yn cael eu caniatáu yn yr 8 mlynedd ganlynol.

4.22 Mae Polisi TAI 1 a Pholisi newydd TAI X yn cydnabod y gall fod achosion lle gallai fod yn angenrheidiol sicrhau nad yw datblygiad ar safleoedd unigol yn dod ymlaen ar gyfradd fwy na'r hyn y gall anheddiad ei gynnwys. Cyflwynwyd Polisi TAI X drwy gyfrwng Newid â Ffocws (NF62). Ar ôl ystyried y sylwadau a wnaed am Newidiadau â Ffocws, awgrymwyd diwygiadau fel y nodir yn yr "Adroddiad Barn am Sylwadau yngl?n a Newid â Ffocws" (CDLL.029), sy'n ceisio egluro pwrpas y Polisi. Mae'r diwygiadau a awgrymir yn ceisio dangos senarios pan fyddai'n rhesymol defnyddio’r meini prawf yn y polisi, e.e. i reoli effaith y datblygiad ar anheddiad.

4.23 Byddai rhoi caniatâd yn amodol ar fecanwaith cynllunio sy'n rheoli’r gyfradd yn sicrhau bod effeithiau posibl ar gymunedau presennol, gan gynnwys eu cymeriad ieithyddol, yn cael eu lleihau. Efallai hefyd y byddai angen datblygu’n raddol er mwyn rheoli’r gyfradd gyflenwi mewn perthynas â seilwaith ffisegol, e.e. trin dŵr gwastraff.

4.24 Mae Papur Testun 20A Taflwybr Tai (DA.023) yn rhoi syniad o'r gyfradd gyflenwi ddisgwyliedig ar safleoedd dyranedig unigol, safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, a safleoedd hap. Mae'r taflwybr/ cyflenwi a ragwelir yn seiliedig ar y dystiolaeth orau sydd ar gael. Mae'n rhagweld y bydd y 'cynnydd' yn digwydd ar ôl 2018, gan adlewyrchu'r datblygiad a ragwelir yn Wylfa Newydd a datblygiad cyflogaeth sylweddol leol arall (fel y disgrifir mewn ymateb i gwestiwn 3b uchod).

4.25 Mae’r “Adroddiad Cyflenwi Safleoedd” (Gorffennaf 2016) (DA.015) yn cydnabod yr amrywiaeth o ddylanwadau, polisi a seilwaith, sy'n debygol o effeithio ar gyflenwi safle.

4.26 Felly nid yw’r Cynllun yn rhagnodol. Mae’n rhoi hyblygrwydd a dewis, a bydd yn ymateb i newidiadau mewn amgylchiadau e.e. cyflenwi seilwaith o flaen yr amserlen.

4.27 Fel y disgrifiwyd mewn ymateb i gwestiwn 6 isod, bydd y Cynllun yn cael ei ategu gan Fframwaith Monitro cadarn, a ddefnyddir i fonitro cyflenwad tai yn flynyddol. Bydd y gwaith monitro yn cael ei hysbysu gan yr Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai blynyddol a gynhelir gan y ddau Gyngor.

4.28 Felly mae’r Cynghorau yn hyderus bod y dull cyflwyno cyflenwad yn raddol yn briodol.

4f.	**A yw'r cyfraddau cwblhau arfaethedig yn realistig? Beth yw goblygiadau methu â darparu'r swm gofynnol o dai?**

4.29 Y gyfradd cwblhau blynyddol cyfartalog ar gyfer y cyfnod 2011 i 2015 oedd 337 unedau y flwyddyn sy'n cymharu â lefel o 339 o unedau y flwyddyn a ragwelir ar gyfer y cyfnod rhwng 2011 a 2018 (yn seiliedig ar y ffigwr twf heb lwfans llithriant - byddai'n 372 unedau y flwyddyn gyda lwfans llithriant 10%).

4.30 Ystyrir y bydd y cynnydd economaidd a ragwelir o'r cynigion seilwaith mawr yn ogystal â statws Ardal Fenter Ynys Môn yn arwain at fwy o alw a angen ar gyfer tai o fewn ardal y cynllun. Byddai CDLl ar y cyd wedi'u mabwysiadu yn rhoi sicrwydd digonol i sicrhau gall safleoedd datblygu wneud cynnydd yn unol â lefel y lefelau cwblhau a nodir yn y diweddariad ac adendwm o Taflwybr tai y Cynghorau sef Papur Testun 20A (DA.023).

4.31 Mae'r dangosyddion a nodwyd o fewn Fframwaith fonitro diwygiedig drafft (DA.010c) yn darparu fframwaith monitro cadarn a ddefnyddir i fonitro darpariaeth tai ar sail flynyddol. Bydd y gwaith monitro yn seiliedig ar y dogfennau JHLAS blynyddol a wneir gan y ddau awdurdod. Os na caiff targedau tai eu cyrraedd, bydd hyn yn sbarduno ymchwiliad pellach ac yn y pen draw adolygiad rhannol neu llawn o'r CDLl ar y cyd os oes angen.

4g	**A yw'r lwfans llithriad o 10% yn darparu digon o hyblygrwydd pan nad yw safleoedd yn dod ymlaen fel y rhagwelwyd?**

4.32 **Ymateb** – Mae Polisi Cynllunio Cymru yn adran 9 yn glir wrth hyrwyddo defnydd effeithlon o dir ac adeiladau ac un o'r ffyrdd y gellir cyflawni hyn yw drwy ddwyseddau priodol mewn datblygiadau. Er mwyn cyfrifo'r cynnyrch posibl o bob safle a ystyriwyd ar y cam safleoedd ymgeisiol a hysbysu'r Astudiaeth Cynhwysedd Trefol, defnyddiwyd cyfradd ddwysedd hanesyddol o 30 uned yr hectar. Mae'r ffigyrau unedau tai a gynhyrchwyd ar gyfer pob safle o ganlyniad i'r cyfrifiad hwn yn ddangosol yn unig. Mater i'r broses gynllunio yw gwneud y penderfyniadau terfynol ar y dwysedd datblygu priodol, gan ymateb i nodweddion y safle unigol a'r ardal leol.

4.33 Byddai'n afresymol peidio â chynnwys lwfans llithriad oherwydd byddai gwneud hynny'n awgrymu na fyddai pob safle ym mhob man ond yn cynhyrchu 30 uned yr hectar. Efallai y bydd rhai safleoedd ac ardaloedd lle byddai'n addas cael mwy na 30 o unedau tai i bob hectar, ac fe all fod ardaloedd lle byddai dwysedd is yn briodol. Mae Maen Prawf 4 o Bolisi PCYFF 1 y Cynllun yn cefnogi datblygu a fydd yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gyfeirio at gyflawni dwysedd isafswm o 30 uned yr hectar oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n nodi fel arall. Felly, mae'r polisi yn arwain ar ddwysedd yn hytrach na rhagnodi dwysedd. Mae profion cadernid yn ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu lleol fod yn rhesymol hyblyg i'w galluogi i ddelio ag amgylchiadau sy'n newid.

4.34 Wrth benderfynu ar y lefel gywir o dir ychwanegol sydd ei angen i ymdrin â'r gofynion tai petai angen hyblygrwydd i ganiatáu ar gyfer dwysedd llai na 30 uned yr hectar, methiant i gyflenwi safleoedd ac amgylchiadau annisgwyl, archwiliodd y Cynghorau y dull a ddefnyddiwyd gan Gynghorau eraill. Yn gyffredinol, canfuwyd bod lwfans

llithriad o 10% yn cael ei ddefnyddio i ymdrin â'r angen am dai. Canfuwyd hefyd bod Llywodraeth Cymru yn gyffredinol gefnogol mewn egwyddor i'r math hwn o lefel.

4.35 Felly defnyddiodd y Cynghorau lwfans llithriad o 10% at y gofynion tai cyffredinol o 7,184 dros gyfnod y cynllun. Felly, er mwyn hwyluso cyflenwi'r gofynion tai cyffredinol, mae'r Cynllun yn darparu cyflenwad tir ar gyfer tai sy'n cyfateb i 7,902 (yn seiliedig ar ddwysedd o 30 uned safonol fesul hectar). Bydd y Cynllun a fabwysiedir yn cael ei ategu gan Fframwaith Monitro cadarn, a fydd yn cael ei ddefnyddio i fonitro gweithredu polisïau a chynigion y Cynllun. Bydd hyn yn bwydo'n uniongyrchol i mewn i'r Adroddiad Monitro Blynyddol ac, yn ei dro, yn cael ei ddefnyddio i lywio penderfyniadau am newidiadau i bolisïau (os oes angen) ac adolygiadau o'r Cynllun yn y dyfodol.

4.36 Felly ystyria'r Cynghorau bod y lwfans llithriad o 10% yn darparu digon o hyblygrwydd pe na bai safleoedd yn dod ymlaen fel y rhagwelwyd.

5	Mewn perthynas â mathau penodol eraill o ddarpariaeth tai:

5a	A oes cyfiawnhad dros gyfyngu ar dai newydd yn yr aneddiadau haen is i gwrdd ag 'angen cymunedol' neu dai fforddiadwy yn unig? A fyddai'r polisi yn gwasanaethu ei ddiben? Sut y byddai'n gweithio yn ymarferol?

5.1 **Ymateb -** Oes. Mae Polisi TAI 17 yn y Cynllun sy'n berthnasol i Bentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol yn nodi bod rhaid i dai fodloni angen cymunedol am dai, neu fod ar gyfer tai fforddiadwy angen lleol. Yn ogystal, dim ond tai fforddiadwy y mae polisi Tai 18 yn eu cefnogi mewn Clystyrau. Felly'r rhain yw'r math o aneddiadau sy'n destun i'w hystyried o dan y cwestiwn hwn.

5.2 Yn Atodiad 4 Atodlen o Aneddiadau yn y Cynllun Adnau (CDLL.004) ceir crynodeb o swyddogaeth gwahanol gategorïau o aneddiadau a'r goblygiadau i'r fath gategorïau yn y Cynllun. Gellir gweld methodoleg lawn ar gyfer categoreiddio aneddiadau ym Mhapur Testun 5A Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd (2015) (PT.012).

5.3 Noda Tabl 10 ym Mhapur Testun 5A y meini prawf a ddefnyddir i gategoreiddio Aneddiadau. Mae gan bob Pentref o leiaf un o'r Gwasanaethau Allweddol a nodwyd a nifer cyfyngedig o wasanaethau eraill sy'n gwasanaethu'r anheddiad a Chlystyrau lefel is yn y cyffiniau agos. Mae clystyrau yn grŵp pendant gydag o leiaf 10 neu fwy o anheddau wedi'u lleoli ar lwybr bws neu o fewn 800m i safle bws.

5.4 Mae Tabl 12 ym Mhapur Testun 5A yn tynnu sylw at y math o ddatblygiad a ddisgwylir o fewn y gwahanol gategorïau o aneddiadau. Yn achos Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol, nodir er mwyn adlewyrchu cymeriad Pentrefi Lleol ac Arfordir/Gwledig , bydd y datblygiadau tai yn cael eu cyfyngu i'r raddfa a'r math sy'n ymdrin â'r angen cymunedol am dai. Bydd datblygiad mwy cyfyngedig yn digwydd yn y Pentrefi hyn i ddiogelu eu cymeriad, cefnogi angen cymunedol am dai neu ar gyfer tai fforddiadwy angen lleol. Ar gyfer Clystyrau mae'n nodi: "Dros gyfnod y cynllun, ni fydd unrhyw ddynodiad ar gyfer datblygu yn y Clystyrau a enwir. Caniateir unedau tai fforddiadwy angen lleol ar blotiau mewnlenwi neu estyniadau mewn lleoliadau derbyniol a chynaliadwy."

5.5 Mae hyn i gyd yn adlewyrchu'r math a'r amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau a nodwyd mewn aneddiadau fel y nodir yn Atodiad 2 Tablau A a B ym Mhapur Testun

5A. Noda Pennod 2 o Bapur Testun 5A Nodweddion lleol yr ardal. Mae hyn yn dangos yr her o ddelio â natur hanesyddol cymunedau gwledig ar hyd a lled yr ardal yn erbyn polisïau cenedlaethol o ddatblygu cynaliadwy a lleihau'r angen i deithio.

5.6 Er mwyn sicrhau na fydd y Cynllun yn cael effaith andwyol ar ardaloedd gwledig, rhoddwyd twf cyfyngedig arwyddol i Bentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol; fodd bynnag, i adlewyrchu'r swm cyfyngedig o gyfleusterau mewn canolfannau o'r fath, rhwystro datblygiadau rhag bod ar gyfer ail gartrefi, a chaniatáu ar gyfer twf organig y gymuned ei hun, mae'r Cynllun yn ceisio cyfyngu datblygu i angen cymunedol am dai o fewn lleoliadau o'r fath. Ar ben hynny, mewn perthynas â Chlystyrau oherwydd bod hyd yn oed llai o gyfleusterau ynddynt, mae'r datblygiad o fewn y rhain yn gyfyngedig i dai fforddiadwy yn unig. Golyga'r swm cyfyngedig o ddarpariaeth tai fforddiadwy a welir ar hyn o bryd yn y rhan fwyaf o Bentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol yn ogystal ag yn y Clystyrau y bydd cael mwy o dai fforddiadwy yn yr aneddiadau hyn yn helpu i greu cymuned fwy cytbwys.

5.7 Bydd y dull hwn yn cyfrannu at sicrhau nad yw aneddiadau yn cael eu llethu gan dwf a rhoi cyfle i ddeiliaid tai aros yn eu cymuned a thrwy hynny gadw'r cydbwysedd ieithyddol presennol a welir mewn aneddiadau o'r fath. Ffurfiwyd ffiniau aneddiadau i hwyluso mewnlenwi a mân estyniadau a/neu safleoedd eithriedig gwledig.

5.8 Byddai'n golygu y byddai rhaid darparu tystiolaeth gyda cheisiadau ynghylch sut y byddai'r cynnig yn bodloni'r angen cymunedol am dai. Byddai hyn fel arfer yn golygu bod y cais yn cael ei gyflwyno gan y defnyddiwr terfynol neu dystiolaeth ategol fod angen yn y gymuned ar gyfer y math o eiddo sy'n cael eu cynnig. Mae'r CCA Cwmpas ac Amserlen Ddrafft (DA010b) yn rhoi crynodeb o gynnwys y gwahanol ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a fydd yn cefnogi'r Cynllun. Fe fydd CCA 'Cynnal a chreu cymunedau unigryw a chynaliadwy' yn rhoi arweiniad mewn perthynas â'r math o wybodaeth sydd ei hangen i gefnogi datblygiad yn yr aneddiadau haen is.

5b	**A oes cyfiawnhad dros yr eithriad a nodir ym maen prawf 1 TAI2 (tai teras deulawr)?**

i.	**A fydd yn llesteirio'n ormodol y ddarpariaeth o gymysgedd tai lleol mewn ardaloedd lle gall fod galw am gartrefi llai?**

5.9 Amlinella Paragraff 7.4.14 yn Esboniad o Bolisi TAI 2 yn y Cynllun Adnau (CDLL.004) bryderon y Cynghorau ynglŷn â'r effaith ar amwynder defnyddwyr cyfagos pan fo tai teras deulawr bychain yn cael eu trosi'n HMOs. Gallai hyn arwain at eiddo deulawr yn cael ei feddiannu gan fwy o bobl nag a gynlluniwyd ar eu cyfer. Gellir gweld hyn ym Mangor oherwydd y boblogaeth fawr o fyfyrwyr a'r cynnydd mewn defnydd dros y blynyddoedd o eiddo preswyl, yn enwedig tai teras deulawr yn Ward Hirael ac ar hyd Ffordd Caernarfon yn Ward Dewi.

5.10 Teimlir bod digon o gyfleoedd trwy addasu adeiladau mwy o faint o fewn y Prif Ganolfannau yn ardal y Cynllun i ddarparu fflatiau adeiladu pwrpas neu HMOs, fel y gwelir gyda nifer o ddatblygiadau diweddar a welwyd ym Mangor

ii.	Ai hon yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ymdrin ag unrhyw bwysau canfyddedig ar y stoc dai?

5.11 Nid yw'n cael ei weld yn benodol fel y ffordd fwyaf effeithiol o ymdrin ag unrhyw bwysau canfyddedig ond yn hytrach fel mae'r ymateb i gwestiwn 5b (i) uchod yn esbonio, oherwydd yr effaith ar amwynder defnyddwyr cyfagos, mae'r Cynghorau yn ceisio atal isrannu tai teras deulawr.

5c	A fydd Polisi TAI 3 yn gwasanaethu ei ddiben o ran rheoli effaith gweithwyr adeiladu dros dro ar y stoc o dai yn y dyfodol?

5.12 **Ymateb** – Bydd. Bydd cyflenwi Wylfa Newydd yn dibynnu ar nifer o 'ddatblygiadau cysylltiedig' na fyddant yn cael eu lleoli yn y brif ardal ddatblygu. Mae'r datblygiadau cysylltiedig hyn yn cynnwys darparu llety ar gyfer y miloedd o weithwyr adeiladu dros dro sydd eu hangen i adeiladu'r orsaf bŵer a'i hadeiladau atodol.

5.13 Yn ôl Diweddariad Prosiect Horizon Nuclear Power a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2016 (DC.027), rhagwelwyd y bydd y Prosiect yn denu gweithwyr parhaol a dros dro am gyfnod estynedig:

- cyfanswm cyflogaeth gweithlu brig adeiladu - oddeutu 8,500 -10,000
- gweithlu gweithrediadau parhaol o tua 850 CALI
- gweithlu diffoddiad dros dro o tua 1,000 CALI bob 18 mis yn ystod gweithrediadau.

5.14 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 (amser gyrru o tua 90 munud);
- bydd rhai gweithwyr yn setlo dros dro am gyfnodau amrywiol o amser yn ardal y Cynllun, yn enwedig Ynys Môn a gogledd Gwynedd. 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 'campws' dros dro

5.15 Mae Horizon Nuclear Power a'r Cynghorau yn awyddus i sicrhau bod yr atebion yn osgoi effeithiau economaidd-gymdeithasol anffafriol o ran y farchnad dai ac yn lleihau'r effeithiau andwyol ar y cymunedau lleol, gan gynnwys yr iaith Gymraeg. Mae Strategaeth Llety Gweithwyr Adeiladu a baratowyd gan Horizon Nuclear Power yn nodi amrywiaeth o atebion i ymdrin â'r angen am nifer sylweddol o leoedd gwely yn ystod y cyfnod adeiladu, sy'n cynnwys llety gweithwyr adeiladu modwlar dros dro.

5.16 Mae Datganiad Sefyllfa bresennol Cyngor Sir Ynys Môn ynghylch llety i weithwyr adeiladu, sy'n seiliedig ar "Astudiaeth Adeiladu Niwclear Newydd yr Wylfa: Cyfleusterau Llety i weithwyr adeiladu (2011)", hefyd yn ffafrio llety wedi'i adeiladu yn bwrpasol fel un o'r opsiynau i ymdrin â'r angen. Ar sail y wybodaeth oedd i law ar y pryd, roedd gan y Cyngor dri opsiwn cyflenwi, gan gynnwys y canlynol:

"30% o weithwyr yn cael eu lletya mewn llety a adeiladwyd yn bwrpasol (lleiafswm ar y safle i gwrdd â gofynion gweithredol ond y rhan fwyaf oddi ar y safle)"

5.17 Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn adolygu'r wybodaeth a ddarparwyd gan Horizon Nuclear Power ynghylch nifer y gweithwyr adeiladu a ragwelir fydd yn ofynnol i gyflenwi'r Prosiect. Er efallai bod cyfanswm nifer y gweithwyr wedi cynyddu mwy na'r hyn a oedd yn wreiddiol (2011), parheir i ystyried llety modwlar wedi ei adeiladu'n bwrpasol fel darpariaeth bwysig.

5.18 Felly, mae'r ddau barti yn cytuno bod darparu llety dros dro i gyfran o'r gweithwyr adeiladu yn ffurfio rhan o'r ateb.

5.19 Mae Polisi PS 9 y Cynllun Adnau, fel y'i diwygiwyd gan Newid â Ffocws 43, yn nodi disgwyliadau'r Cynghorau o ran sawl elfen o'r Prosiect, gan gynnwys llety ar gyfer gweithwyr adeiladu. Noda Maen Prawf 4 ym Mholisi PS 9 y disgwyliad am strategaeth lety, a maen prawf 5 yn nodi'r disgwyliad i ystyried defnyddiau etifeddiaeth posibl, lle bo modd, yn ystod y cam dylunio.

5.20 Polisi TAI 3 felly yw'r prif bolisi sy'n amlinellu'r meini prawf manwl a ddefnyddir i benderfynu ar gais cynllunio ar gyfer llety gweithwyr adeiladu dros dro. Mae ei feini prawf yn cyd-fynd â Strategaeth Ofodol y Cynllun, gan amlinellu dull dilyniannol o ddewis safle. Mae hefyd yn cyd-fynd â Pholisi PS 9 yn yr ystyr ei fod yn ceisio ystyried defnyddiau etifeddiaeth posibl y cam ôl-adeiladu, lle bo modd, gan ei gwneud yn ofynnol i ddefnydd etifeddiaeth gydymffurfio â pholisi. Roedd y Polisi ar ei ffurf cyn y Newid â Ffocws yn atal y defnydd o ddynodiadau tai. Mae Newid â Ffocws NF 64 yn dileu'r maen prawf hwn ar y sail y gallai ei gynnwys fod yn groes i ddull dilyniannol y Polisi o ddewis safle. Fodd bynnag, cedwir maen prawf 3, sy'n mynnu nad yw cynnig yn niweidio gallu'r Cyngor i gynnal 5 mlynedd o gyflenwad tir ar gyfer tai. Felly, mae'r Polisi diwygiedig yn darparu elfen o hyblygrwydd a allai hwyluso cynnig addas ar ddynodiad tai ar yr amod bod yr adeiladau dros dro wedi eu tynnu oddi ar y safle mewn modd amserol gan adael safle sy'n barod i'w ddatblygu, neu, y byddai defnydd yr adeiladau gan weithwyr adeiladu yn dod i ben a gallai'r adeiladau gael eu haddasu i ddarparu defnydd preswyl parhaol o fewn cyfnod y Cynllun.

5.21 Felly, trwy hwyluso llety dros dro i weithwyr adeiladu, ystyrir bod Polisi TAI 3 yn cyfrannu at reoli effaith mewnlifiad nifer sylweddol o weithwyr ar y stoc tai presennol ac yn y dyfodol.

5.22 Er hynny, mae'r Cynghorau yn ystyried y byddai newidiadau bychan i egluro sgôp Polisi TAI 3 yn fuddiol. Gallir gweld y newidiadau arfaethedig mewn manylder yn y Datganiad o Dir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Ynys Mon a Horizon a gafodd ei gyhoeddi yn gysylltiedig a Grwandawiad 9 Wylfa Newydd.

6 A yw'r Cynllun yn darparu sail gadarn ar gyfer gweithredu a monitro'r ddarpariaeth o dai?

6a. A yw'r Cynllun yn ymgorffori dulliau monitro ac adolygu cadarn a fydd yn galluogi'r strategaeth dai i ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy'n newid?

6.1 **Ymateb** - Ystyrir bod y Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i amodau newidiol. Bydd faint o dai a thir cyflogaeth sydd eu hangen 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.

6.2 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.

6.3 Mae Pennod 8 y Cynllun yn cynnwys Fframwaith Monitro, a fu'n destun i Newidiadau â Ffocws (CDLL.023). Mewn ymateb i nodyn rhagarweiniol yr Arolygydd i'r Cynghorau ym Mai 2016 (DA.002), mireiniwyd cyflwyniad y Fframwaith Monitro a'i gyflwyno i'w Archwilio (DA.010c). 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 datblygiad yn dod ymlaen yn ôl y disgwyl, ac i adnabod mesurau i'w cymryd i ymdrin ag unrhyw newidiadau.

7 Unrhyw fater arall

Atodiad 1 Sefyllfa Aneddleoedd Ebrill 2015

Tabl 1 – Prif Ganolfannau - Gwynedd

Anheddle	**Lefel Twf Dangosol (a)**	**Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)**	**Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)**	**Dynodiadau Tai**		**Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]**
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	**Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)**	
Bangor	969	211	180	218	148	212
Caernarfon	415	41	59	132**	71	112
Pwllheli	323	45	37	0	181	60
Porthmadog	128* (-173)	5	87	0	0	36
Blaenau Ffestiniog	298	7	15	0	155	121
CYFANSWM	2,133 (-173)	309	378	337	555	554

* 301 oedd lefel twf disgwyliedig Porthmadog ond oherwydd perygl o llifogydd ar y rhan fwyaf o'r dref dim ond 128 y gall ymdopi hefo. Mae'r unedau sy'n weddill wedi ei ddosbarthu i Ganolfannau Gwasanaeth Lleol yn yr ardal gyfagos sef Criccieth a Penrhyndeudraeth.
** Safle T28 efo caniatâd am 136 o unedau ond dim ond 123 wedi ei nodi yn y polisi. Yn Ebrill 2015, roedd 4 o'r unedau ar y safle wedi eu cwblhau. Felly i bwrpas y gwaith yma wedi defnyddio'r ffigwr o 132 o unedau sydd yn weddill ar y safle hwn.

Tabl 2 – Prif Ganolfannau – Môn

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Amlwch	533	22	53	0	373	85
Caergybi	833	100	142	256	174	161
Llangefni	673	57	49	0	485	82
CYFANSWM	2,039	179	244	256	1032	328

Tabl 3 – Canolfannau Gwasanaeth Lleol – Gwynedd

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Abermaw	91	20	57	0	0	14
Abersoch	67	13	54	0	0	0
Bethesda	99	20	49	0	0	30
Criccieth	164 (+96)*	7	64	0	34	59
Llanberis	65 (-5)**	5	1	11	16	32
Llanrug	61	18	18	16	0	9
Nefyn	73	7	22	10	19	15
Penrhyndeudraeth	152 (+84)*	7	22	0	108	15
Penygroes	89	15	10	0	39	25
Tywyn	103	25	44	35	0	-1
CYFANSWM	964 (+175)	137	341	72	216	198

* Yn sgil y ffaith na all Porthmadog a Tremadog ymdopi gyda'i lefel twf disgwyliedig, mae'r unedau ychwanegol wedi eu dosbarthu i Ganolfannau Gwasanaeth Lleol yn yr ardal gyfagos sef Criccieth a Penrhyndeudraeth.
** Mae diffyg o 5 uned o fewn Llanberis. Mae'r unedau sy'n weddill wedi ei ddosbarthu i Ddeiniolen, sef Pentref Gwasanaethol yn yr ardal gyfagos (er mwyn ymdopi gyda'r diffyg yma).

Tabl 4 – Canolfannau Gwasanaeth Lleol – Ynys Môn

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Porthaethwy	115	22	13	56	14	10
Biwmares	96	8	3	35	0	50
Benllech	90	45	25	0	12	8
Y Fali	84	13	19	0	40	12
Llanfairpwll	82	15	26	10	30	1
Cemaes	81	3	8	0	60	10
Rhosneigr	70	18	14	0	0	38
Gaerwen	58	18	4	0	0	36
Bodedern	57	0	8	0	48	1
Pentraeth	57	29	5	0	0	23
CYFANSWM	790	171	125	101	204	189

Tabl 5 – Pentrefi Gwasanaeth – Gwynedd

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Bethel	40	2	2	0	40	-4
Bontnewydd	40	1	3	26	10	0
Botwnnog	40	1	1	0	32	6
Chwilog	40	1	1	15*	20	6
Deiniolen	45 (+5)***	14	4	27**	0	3
Rachub	40	3	6	0	30	1
Tremadog	12 (-28)****	2	10	0	0	0
Y Ffor	40	0	0	9	28	3
CYFANSWM	297	24	27	77	160	15

* Safle T63 efo caniatâd am 15 o unedau ond 18 o unedau wedi ei nodi yn y polisi. Felly i bwrpas y gwaith yma wedi rhoi y 3 uned ychwanegol at y ffigwr lefel twf.
** Safle T65 efo caniatâd am 27 o unedau ond 30 wedi ei nodi yn y polisi. Felly i bwrpas y gwaith yma wedi rhoi y 3 uned ychwanegol at y ffigwr lefel twf.
*** Yn sgil y ffaith na all Llanberis ymdopi gyda'i lefel twf disgwyliedig, mae'r 5 uned ychwanegol wedi eu dosbarthu i Ddeiniolen, sef Pentref Gwasanaethol yn yr ardal gyfagos.
**** 40 oedd lefel twf disgwyliedig Tremadog ond oherwydd perygl o llifogydd ar y rhan fwyaf o'r pentref dim ond 12 y gall ymdopi hefo. Mae'r unedau sy'n weddill wedi ei ddosbarthu i Ganolfannau Gwasanaeth Lleol yn yr ardal gyfagos sef Criccieth a Penrhyndeudraeth.

Tabl 6 – Pentrefi Gwasanaeth – Ynys Môn

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Gwalchmai	40	1	12	0	28	-1
Niwbwrch	40	3	11	12	0	14
Llannerchymedd	40	2	17	0	17	4
CYFANSWM	120	6	40	12	45	17

Tabl 7 – Pentrefi Lleol – Gwynedd

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Abererch	9	1	1	-	-	7
Brynrefail	7	5	0	-	-	2
Caeathro	7	0	12	-	-	-5
Carmel	12	0	0	-	-	12
Cwm y Glo	13	6	11	-	-	-4
Dinas (Llanwnda)	8	2	0	-	-	6
Dinas Dinlle	5	1	2	-	-	2
Dolydd a Maen Coch	4	1	0	-	-	3
Efailnewydd	8	3	0	-	-	5
Garndolbenmaen	12	0	0	-	-	12
Garreg-Llanfrothen	10	2	0	-	-	8

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Groeslon	13	2	0	-	-	11
Llandwrog	7	1	0	-	-	6
Llandygai	8	1	15	-	-	-8
Llangybi	4	1	0	-	-	3
Llanllyfni	9	1	2	-	-	6
Llanystumdwy	10	0	1	-	-	9
Nantlle	6	0	0	-	-	6
Penisarwaun	8	3	1	-	-	4
Pentref Uchaf	4	0	1	-	-	3
Rhiwlas	9	1	1	-	-	7
Rhosgadfan	9	0	4	-	-	5
Rhostryfan	10	7	12	-	-	-9
Sarn Mellteyrn	11	0	3	-	-	8
Talysarn	13	2	3	-	-	8
Tregarth	13	0	2	-	-	11
Trefor	13	4	4	-	-	5
Tudweiliog	12	2	4	-	-	6
Waunfawr	13	7	9	-	-	-3
Y Fron	6	0	2	-	-	4
CYFANSWM	273	52	91	-	-	130

Tabl 8 – Pentrefi Lleol – Ynys Môn

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Bethel	16	2	0	-	-	14
Bodffordd	22	2	0	-	-	20
Bryngwran	25	3	18	-	-	4
Brynsiencyn	29	1	10	-	-	18
Caergeiliog	20	0	4	-	-	16
Dwyran	26	11	25	-	-	-10
Llandegfan	27	0	11	-	-	16
Llanddaniel Fab	23	13	5	-	-	5
Llanfachraeth	27	2	7	-	-	18
Llanfaethlu	12	2	7	-	-	3
Llanfechell	24	1	22	-	-	1
Llanfihangel yn Nhowyn	22	0	1	-	-	21
Llangaffo	19	0	0	-	-	19
Llangristiolus	15	13	9	-	-	-7
Llanrhyddlad	7	0	3	-	-	4
Pencarnisiog	11	0	2	-	-	9
Penysarn	28	0	6	-	-	22
Rhosybol	24	3	14	-	-	7
Talwrn	20	6	4	-	-	10
Tregele	10	1	2	-	-	7
CYFANSWM	407	60	150	-	-	197

Tabl 9 – Pentrefi Gwledig ac Arfordirol – Gwynedd

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Aberdaron	13	4	2	-	-	7
Borth y Gest	10	0	3	-	-	7
Clynnog Fawr	10	1	1	-	-	8
Corris	14	0	0	-	-	14
Edern	12	0	11	-	-	1
Fairbourne	0	4	5	-	-	-9
Llanaelhaearn	15	2	1	-	-	12
Llangian	4	0	0	-	-	4
Llanbedrog	16	16	3	-	-	-3
Llithfaen	9	4	1	-	-	4
Morfa Bychan	10	6	7	-	-	-3
Morfa Nefyn	15	26	12	-	-	-23
Mynytho	13	7	2	-	-	4
Rhoshirwaun	6	2	2	-	-	2
Sarn Bach	4	0	0	-	-	4
Y Felinheli	19	67	47	-	-	-95
CYFANSWM	170	139	97	-	-	-66

Tabl 10 – Pentrefi Gwledig ac Arfordirol – Ynys Môn

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Aberffraw	20	4	7	-	-	9
Carreglefn	11	2	2	-	-	7
Pont Rhyd y Bont	17	4	10	-	-	3
Llanbedrgoch	11	2	6	-	-	3
Llanddona	20	0	11	-	-	9
Llanfaelog	20	0	11	-	-	9
Llangoed	27	5	13	-	-	9
Malltraeth	16	0	3	-	-	13
Moelfre	32	12	2	-	-	18
Trearddur	32	28	49	-	-	-45
CYFANSWM	206	57	114	-	-	35

Tabl 11 – Clystyrau – Gwynedd

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Aberdesach	2	0*	0	-	-	2
Aberllefenni	2	0	0	-	-	2

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Aberpwll	2	0	0	-	-	2
Bethesda Bach	2	5	0	-	-	-3
Bryncir	2	0	0	-	-	2
Bryncroes	2	1	1	-	-	0
Bryn Eglwys	2	0*	0	-	-	2
Bwlchtocyn	2	0	0	-	-	2
Penrhos (Caeathro)	2	0*	0	-	-	2
Caerhun/Waen Wen	2	0*	1	-	-	1
Capel Uchaf	2	0*	0	-	-	2
Capel y Graig	2	0*	0	-	-	2
Ceidio	2	0*	0	-	-	2
Corris Uchaf	2	1	1	-	-	0
Crawia	2	0*	0	-	-	2
Dinas (Llŷn)	2	0	0	-	-	2
Dinorwig	2	0	0	-	-	2
Friog	2	0*	0	-	-	2
Gallt y Foel	2	0	0	-	-	2
Glasinfryn	2	2	0	-	-	0
Groeslon Waunfawr	2	0	0	-	-	2
Llanaber	2	0*	0	-	-	2
Llandderfel	2	2	1	-	-	-1
Llanengan	2	0	6	-	-	-4
Llanfor	2	0	0	-	-	2

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Llangwnadl	2	0*	1	-	-	1
Llaniestyn	2	0	1	-	-	1
Llanllechid	2	1	0	-	-	1
Llannor	2	1	0	-	-	1
Llanwnda	2	3	1	-	-	-2
Llwyn Hudol	2	0	0	-	-	2
Machroes	2	0*	0	-	-	2
Maes Tryfan	2	0*	0	-	-	2
Minffordd	2	0	0	-	-	2
Minffordd (Bangor)	2	0*	0	-	-	2
Mynydd Llandygai	2	1	0	-	-	1
Nebo	2	0	4	-	-	-2
Pantglas	2	0	0	-	-	2
Pencaenewydd	2	1	0	-	-	1
Penmorfa	2	0	0	-	-	2
Penrhos	2	0	0	-	-	2
Pentir	2	2	0	-	-	0
Pentrefelin	2	0	2	-	-	0
Pistyll	2	0	0	-	-	2
Pontllyfni	2	1	3	-	-	-2
Rhiw	2	0	1	-	-	1
Rhos Isaf	2	0	4	-	-	-2
Rhoslan	2	0*	0	-	-	2
Rhydyclafdy	2	0	2	-	-	0

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Saron (Llanwnda)	2	0	1	-	-	1
Sling	2	0*	0	-	-	2
Swan	2	0*	0	-	-	2
Tai'n Lon	2	0*	0	-	-	2
Talwaenydd	2	0*	0	-	-	2
Talybont	2	0	0	-	-	2
Tan y Coed	2	0	0	-	-	2
Treborth	2	0*	0	-	-	2
Ty'n-lon	2	0	0	-	-	2
Ty'n y Lon	2	0*	0	-	-	2
Waun (Penisarwaun)	2	0*	0	-	-	2
CYFANSWM	120	21	30	-	-	69

Tabl 12 – Clystyrau – Ynys Môn

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cyllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Bodorgan	2	0	0	-	-	2
Bro Iaddur (Trearddur)	2	0	0	-	-	2
Bryn Du	2	1	0	-	-	1

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cyllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Brynminceg (Hen Llandegfan)	2	2	0	-	-	0
Brynrefail	2	0	1	-	-	1
Brynteg	2	4	2	-	-	-4
Bwlch Gwyn	2	0	1	-	-	1
Capel Coch	2	1	3	-	-	-2
Capel Mawr	2	2	2	-	-	-2
Capel Parc	2	0	0	-	-	2
Carmel	2	3	2	-	-	-3
Cerrigman	2	0	6	-	-	-4
Cichle	2	0	0	-	-	2
Haulfre (Llangoed)	2	0	0	-	-	2
Elim	2	0	3	-	-	-1
Glanyrafon	2	0	4	-	-	-2
Glyn Garth	2	0	0	-	-	2
Gorsaf Gaerwen	2	2	0	-	-	0
Hebron	2	0	0	-	-	2
Hendre Hywel (Pentraeth)	2	0	0	-	-	2
Hermon	2	2	2	-	-	-2
Llanddeusant	2	0	9	-	-	-7
Llaneilian	2	0	0	-	-	2
Llanfaes	2	0	1	-	-	1
Llanfairynghornwy	2	1	0	-	-	1
Llangadwaladr	2	0	3	-	-	-1
Llansadwrn	2	1	1	-	-	0

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cyllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Llanynghenedl	2	3	1	-	-	-2
Llynfaes	2	0	0	-	-	2
Marianglas	2	0	0	-	-	2
Mynydd Mechell	2	0	1	-	-	1
Nebo	2	1	4	-	-	-3
Penygroes	2	0	0	-	-	2
Pen y Marian	2	0	0	-	-	2
Pengorffwysfa	2	0	0	-	-	2
Penlon	2	0	5	-	-	-3
Penmon	2	0	0	-	-	2
Pentre Berw	2	11	20	-	-	-29
Pentre Canol (Caergybi)	2	0	1	-	-	1
Penygraigwen	2	0	0	-	-	2
Porth Llechog (Bull Bay)	2	7	23	-	-	-28
Rhoscefnhir	2	1	3	-	-	-2
Rhosmeirch	2	5	1	-	-	-4
Rhostrehwfa	2	2	0	-	-	0
Bryn y Mor (Y Fali)	2	0	0	-	-	2
Rhydwyn	2	2	3	-	-	-3
Star	2	2	2	-	-	-2
Traeth Coch (Red Wharf Bay)	2	0	1	-	-	1
Trefor	2	0	2	-	-	0
Tyn Lon (Glan yr	2	0	0	-	-	2

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cyllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Afon)						
Tynygongl	2	4	4	-	-	-6
CYFANSWM	102	57	111	-	-	-66

Tabl 13 – Cefn Gwlad – Gwynedd

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Cefn Gwlad Gwynedd	100	24	41	-	-	35

Tabl 14 – Cefn Gwlad – Ynys Môn

Anheddle	Lefel Twf Dangosol (a)	Unedau wedi ei Cwblhau (2011-15) (b)	Banc Tir Safleoedd ar Hap (Ebrill 2015) (c)	Dynodiadau Tai		Lefel Twf disgwyliedig o Safleoedd ar Hap Newydd (dd) = (a) – [(b)+(c)+(ch)+(d)]
				Efo Caniatâd Cynllunio (Ebr 15) (ch)	Heb Ganiatâd Cynllunio (Ebr 15) (d)	
Cefn Gwlad Ynys Môn	150	112	236	-	-	-198