Papur Testun 4B: Disgrifio'r Tŵf Tai - diweddariad

4B

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd & Môn

Chwefror 2016

Papur Testun 4B Disgrifio Twf Tai – diweddariad (2016)

Cefndir

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

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

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

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

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

Hwn yw fersiwn 3 o'r papur testun ac mae'n diweddaru fersiwn 2 gafodd ei gyflwyno efo'r Cynllun Adnau.

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

01286 685003 neu 01766 771000

polisicynllunio@gwynedd.gov.uk

Cyd-destun

1. Tai yw un o'r materion gofodol strategol allweddol ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd.

2. Rhaid i'r Cyngor gynllunio ar gyfer twf tai dros gyfnod y Cynllun. Rhaid i'r Cynllun osod **targed realistig ar gyfer cyflenwad tai** er mwyn cynnal **cyflenwad 5 mlynedd parhaus o dir ar gyfer tai.** Rhaid iddo hwyluso digon o gartrefi mewn lleoliadau priodol i helpu cefnogi datblygu cynaliadwy a chyflawni nodau ac amcanion ehangach y Cyngor.

3. Nid mater syml yw gosod gofyniad tai addas. Nid oes un ateb cywir. Bydd y ffigwr ddefnyddir mewn cynllun datblygu yn un fydd rhaid bod yn destun elfen o farn, gan roi ystyriaeth lawn o'r cyd-destun polisi ar gyfer pennu gofynion tai, tueddiadau demograffig a datblygiad diweddar a ffactorau eraill sy'n dylanwadu ar yr angen am dai a'r galw i’r dyfodol. Yn ogystal a rhoi ystyriaeth i ddyheadau lleol am y galw am gartrefi newydd, mae angen sicrhau bod y gofyniad terfynol yn un ellir ei gredu a’i ddarparu. Er enghraifft, er darparir senario ‘dim mudo’ gan Lywodraeth Cymru ac fe awgrymir mynd ar ôl y math yma o dwf gan ambell fudd-ddeiliaid, nid yw yn un ellir ei gyflawni oherwydd ni all awdurdodau lleol wahardd symudiad o fewn eu hardaloedd na mudo i mewn ac allan o’r ardal.

4. Mae’r boblogaeth yn ardal y Cynllun wedi tyfu'n gyson ers 2001. Mae’r angen am gartrefi hefyd wedi cynyddu yn araf, oherwydd y duedd gyffredin o gartrefi llai, ynghyd â heneiddio cyffredinol y boblogaeth. Mae Papur Testun 3A Poblogaeth a Thai (2016) yn rhoi gwybodaeth ystadegol, er enghraifft, am y newidiadau yn nghyfansymiau poblogaeth, cyfansoddiad y boblogaeth, mudo ac allfudo rhwng y ddau Gyfrifiad. Ceir gwybodaeth hefyd am aelwydydd a thai yn ardal y Cynllun.

5. Cyhoeddwyd Hoff Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ym mis Mai 2013 ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. ‘Roedd y Strategaeth yn adnabod lefel twf tai a oedd yn cael ei ffafrio ar ôl rhoi ystyriaeth i ragolygon Llywodraeth Cymru sail 2008 ar gyfer Gwynedd ac Ynys Môn a senarios twf eraill (a welir yn nhabl 1 isod) yn ogystal ag ystyriaethau polisi a dadansoddiad o wybodaeth a gafodd ei gyflwyno yn ystod cyfnod cyfranogiad cyhoeddus am y gwahanol opsiynau. Ceir cofnod o’r trafodaethau yn ystod y cyfnod cyfranogiad cyhoeddus yn yr Adroddiad am yr Ymgynghoriad (2016).

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

Senario Tai	Cyfanswm nifer yr unedau tai newydd 2011 - 2026	Cyfartaledd cyfradd adeiladu bob blwyddyn – unedau tai bob blwyddyn
T2 Twf ar sail tueddiadau Llywodraeth Cymru (ar sail amcanestyniadau aelwydydd 2008)	9570	638
T3 Twf tuedd mewn adeiladu tai (ar sail y gyfradd adeiladu flynyddol ar gyfartaledd 2000 – 2010)	6240	416
T4 Twf sail economaidd heb ei gyfuno gyda newid demograffig	5835	389

6. Gweler rhan 5 o Bapur Testun 4 (2013) am ddadansoddiad o'r senarios yma, disgrifiad o'r ymateb a gafwyd yn ystod y cyfnod cyfranogiad cyhoeddus ac ystyriaethau eraill. Dewiswyd lefel twf ar gyfer yr Hoff Strategaeth, sydd gyfystyr a 511 o unedau tai'r flwyddyn yn ystod oes y Cynllun. Mae hwn yn lefel twf canolig ac yn adlewyrchu ystyriaeth o:
   i. alw am unedau tai er mwyn ildio tai fforddiadwy;
   ii. gyfleoedd i gryfhau'r economi leol;
   iii. gyflwr y farchnad tai leol.

7. Nid oedd y lefel twf arfaethedig yn cynnwys lwfans llithriad.

8. Mae'r rhagolygon ddiweddaraf sail 2011 a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn awgrymu y bydd disgwyl i'r twf yn y boblogaeth barhau ar gyflymder cyson drwy gydol cyfnod rhagolygon (2011 - 2036) yng Ngwynedd, er bod y gyfradd twf yn uwch nag ar gyfer rhagolygon sail-2008.

9. Yn Ynys Môn mae'r rhagolygon poblogaeth sail-2011, er eu bod yn cychwyn o bwynt uwch nag rhagolygon sail-2008, yn dangos patrwm gwahanol iawn ar gyfer y boblogaeth i'r dyfodol. Ar ôl cyfnod o dwf yn y boblogaeth, disgwylir i gyfanswm y boblogaeth ostwng yn y 2020au, - mae disgwyl iddynt ddechrau disgyn ar ôl 2026 ar gyfer y rhagolygon amrywiol yn tuedd 10 mlynedd, a hyd yn oed yn gynt ar gyfer y 'prif' ragolygon, lle mai 2020 yw blwyddyn olaf y twf poblogaeth a ragwelir.

10. Daeth yr effaith fwyaf i'r ddau Gyngor o ddata Cyfrifiad a oedd wedi'i ail-raddnodi o'r gwahaniaeth rhwng maint yr aelwydydd a ragwelwyd ac a arsylwyd yn 2011. Bu'r gyfradd newid ym maint cyfartalog aelwydydd ostwng ers i gofnodion ddechrau. Fodd bynnag, ar ôl

degawdau lawer o ddirywiad bron yn llinol, rhwng 2001 a 2011 lleihaodd cyflymder y duedd ar i lawr yn sylweddol. Mae hyn yn golygu fod llai o aelwydydd wedi cael eu ffurfio nag a ragwelwyd yn rhagamcanion 2008 - hynny yw, roedd maint cyfartalog aelwydydd yn fwy na'r disgwyl, felly roedd llai o aelwydydd yn ffurfio nag yr oedd tueddiadau'r gorffennol wedi ei ragweld.

11. Er efallai'n wir bod yr arafu mewn ffurfio aelwydydd wedi digwydd oherwydd y dirywiad economaidd yn 2007/08, mae dadl gryfach bod yr arafu yng ngostyngiad maint cyfartalog aelwydydd wedi dechrau cyn y dirwasgiad, a'i fod yn ganlyniad i nifer o newidiadau cymdeithasol a fu'n digwydd ers mwy na'r ddegawd ddiwethaf. Mae'r rhain yn cynnwys cau'r bwlch rhwng cyfraddau marwolaethau dynion a merched (sy'n golygu bod llai o gyfran o weddwon oedrannus yn byw ar eu pennau eu hunain nag a ragwelwyd yn flaenorol), y twf cyffredinol yn nifer y bobl ifanc sy'n mynd i addysg uwch, costau mynd i mewn i'r farchnad dai yn codi, a'r posibilrwydd bod maint cyfartalog aelwydydd yn dechrau cyrraedd ei wastadedd naturiol (ni all meintiau aelwydydd barhau i ostwng am gyfnod amhenodol).

12. Ceir mwy o wybodaeth am y gwahaniaeth rhwng y tueddiadau a welwyd yn yr hen amcanestyniadau sail 2008 ac amcanestyniadau mwyaf diweddar sail 2011 yn "Esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau sail 2008 a 2011 Llywodraeth Cymru - Ynys Môn (2014)" ac "Esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau sail 2008 a 2011 Llywodraeth Cymru – Gwynedd (2014)"

13. Wrth drosi amcanestyniadau aelwydydd i ofynion anheddau, gwneir lwfans ar gyfer anheddau gwag ac ail gartrefi/cartrefi gwyliau. Mae hyn oherwydd bod angen darparu mwy o anheddau nag sydd o deuluoedd i ganiatáu ar gyfer 'corddi' o fewn y farchnad dai (h.y. y mesur o nifer yr unigolion sy'n symud allan o'r grŵp casgliadol dros gyfnod o amser), ac i wneud darpariaeth ar gyfer lletya aelwydydd a allai fod yn 'gudd'. Ceir mwy o wybodaeth am y gyfradd gwacter a ddefnyddir yn ardal y Cynllun yn "Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd - rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senario" (2014). Defnyddir y gyfradd gwacter gyda'r cyfan o'r stoc anheddau.

14. Cafwyd sylwadau gan Lywodraeth Cymru a phartïon eraill am y lefel o dwf tai a nodwyd yn Hoff Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (y Cynllun) a gyhoeddwyd ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus yn 2013. Nid oedd consensws barn clir. Roedd y sylwadau yn perthyn i dri chategori bras:

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

15. Mae maint a lleoliad datblygiadau tai yn ardal y Cynllun yn bwnc allweddol sydd wedi ennyn llawer o sylwadau yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun. Anaml y ceir unrhyw gonsensws o ran y farn a fynegir. Yn erbyn y cefndir hwn, mae'n amlwg na all y Cynllun fyth fodloni'r holl randdeiliaid, er bod y cynghorau wedi ceisio sicrhau gwell dealltwriaeth o'r materion trwy ddadansoddi cyhoeddiadau, ymgysylltu â rhanddeiliaid, a chynnal ymarferion ymgynghori. Felly bu'r mater o ddarpariaeth tai yn destun craffu dwys yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun ac mae'r Cynghorau wastad wedi ceisio sicrhau bod eu dull yn cael ei gyfiawnhau, ei fod yn adlewyrchu polisi lleol a pholisi llywodraeth cyfredol, a'i fod yn seiliedig ar dystiolaeth.

Pwrpas a chwmpas y Papur Testun yma

16. Ym mis Mai 2013, i gyd-fynd â chyhoeddiad yr Hoff Strategaeth ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus, cyhoeddodd y Cynghorau bapur testun byr (Papur Testun 4) yn ymwneud â'r raddfa bosibl o ofynion tai i'r dyfodol yn ardal y Cynllun. 'Roedd yn edrych ar amrywiaeth o senarios ac ystod o dai, ffactorau economaidd a demograffig, tueddiadau a rhagolygon a oedd yn sail i ddewis y senario a ffefrir. Ar ôl yr ymgynghoriad cyhoeddus am yr Hoff Strategaeth cyhoeddwyd diweddariad o Bapur Testun 4 er mwyn cofnodi gwaith oedd wedi cael ei wneud ers y cyfnod ymgynghori i fireinio a diweddaru'r sail dystiolaeth er mwyn deall mwy am deilyngdod yr opsiwn twf tai canolig a gafodd ei gyhoeddi yn yr Hoff Strategaeth. Roedd y cyfnod rhwng cyhoeddi'r Hoff Strategaeth hefyd yn gyfle pwysig i gymharu'r lefel twf tai oedd yn cael ei ffafrio gan y Cynghorau gyda rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru (sail 2011). Fel y Papur Testun gwreiddiol, 'roedd Papur Testun 4A yn ffurfio 'pont' rhwng y dogfennau hirach o'r sail dystiolaeth, y bydd y darllenydd cyffredin o bosibl yn eu gweld yn rhy fanwl, a'r sylwadau cefndirol cyfyngedig y gellir eu cynnwys yn y Cynllun ei hun.

17. Yn debyg i Bapur Testun 4A mae'r Papur Testun yma yn tynnu sylw at y newidiadau sydd wedi digwydd ers pryd gafodd yr opsiynau twf gwreiddiol eu hystyried. Rhoddir ystyriaeth pellach i'r senarios gwreiddiol, amrywiad ohonynt ac i senarios twf amgen. Mae'r rhain i gyd yn senarios sy'n seiliedig ar ragolygon amrywiol ac maent yn cynnwys rhagolygon diweddaraf Llywodraeth Cymru sail 2011. Cafwyd cymorth gan arbenigwyr annibynnol (Edge Analytics) i gynhyrchu senarios ystadegol. Mae'r ymgynghorydd yn arbenigo mewn modelu daearyddol ac ymchwil ac sydd gan arbenigedd penodol mewn rhagamcanion senario. Mae'r gwaith i'w weld yn "Rhagolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Gwynedd ac Ynys Môn: Rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau'r senarios" (2014). Ceir trosolwg o'r senarios yn y Papur yma. Pwysleisir nad yw'r senarios yn adlewyrchu ymyrraeth polisi. Yn unol a Pholisi Cynllunio Cymru fe ddylid rhoi ystyriaeth hefyd i, er enghraifft, beth mae'r Cyngor/ Cynllun yn ceisio'i gyflawni, y cysylltiadau rhwng cartrefi a swyddi, yr angen am dai fforddiadwy, ystyriaethau'n ymwneud â'r Gymraeg, darpariaethau mewn strategaethau corfforaethol, a'r gallu i gyflawni'r cynllun. Fe ddylai'r Cynllun fynd i'r afael a goblygiadau gofodol newid economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Felly ar ôl disgrifio'r senarios twf ystadegol, rhoddir gwybod wedyn am y materion eraill sydd angen ystyriaeth cyn argymell targed twf tai. Yn olaf mae'r Papur yn cyflwyno targed twf tai posib, heb y lwfans llithro, sy'n parhau i fod yn un canolig ac yn seiliedig ar ddealltwriaeth o'r dystiolaeth sydd ar gael ar hyn o bryd.

18. Nid yw'r Papur Testun yma'n ceisio manylu ar bob mater o ran y ddarpariaeth dai. Mae nifer o astudiaethau a gafodd eu gwneud i gefnogi datblygiad y Cynllun ac astudiaethau eraill a gafodd eu paratoi gan y Cyngor a'i bartneriaid yn cofnodi gwybodaeth berthnasol. Ymhlith y rhain, mae:

- Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, sy'n cynnwys Astudiaethau Anghenion Tai; http://www.ynysmon.gov.uk/tai/strategaeth-tai-lleol-ynys-mn-a-phartneriaeth-tai-ynys-mn/asesiad-or-farchnad-dai-leol/
- Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholisïau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cyd-astudiaeth-Argaeledd-Tir-ar-gyfer-Tai.aspx
- Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Strategaethau-a-pholis%c3%afau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd.aspx;
- Strategaethau Tai https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Tai/Strategaeth-Tai-Partneriaeth-Gwynedd-2013-17.pdf; http://www.ynysmon.gov.uk/tai/strategaeth-tai-lleol-ynys-mn-a-phartneriaeth-tai-ynys-mn/strategaeth-tai-lleol-ynys-mn/
- Adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa: astudiaeth Cyfleusterau Llety i weithwyr adeiladu (2011);
- Ynys Ynni a'r Ardal Fenter: Ailasesu targedau etifeddiaeth, buddiannau a chanlyniadau (2012) http://www.ynysmon.gov.uk/busnes/ynys-ynni/cyfleoedd-ac-effeithiau-economaidd-posibl/targedau-manteision-a-chanlyniadau/
  (nid yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr)

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

	Proffil o’r ardal (i’w weld ym Mhapur Testun 3 Poblogaeth a Thai)
Rhagolygon Llywodraeth Cymru (sail 2011)	
	Addasu’r rhagolygon (senarios amrywiol):
	• Demograffeg
	• Datblygiad yn y gorffennol
	• Cyflogaeth yn y dyfodol
Asesu angen	
	• Arwyddion y farchnad
	• Angen tai fforddiadwy
	• Amgylchiadau lleol na fyddai’n cael eu pigo i fyny yn y rhagolygon sail tueddiadau
	• Amcanion polisi’r Cynghorau
Targed darpariaeth tai	

Cynllunio ar gyfer Newid Poblogaeth

20. Mae’r twf a ragwelir ym mhoblogaeth yr ardal, a nifer yr aelwydydd hyn a geir yn sgil hyn, yn yrrwr sylfaenol i’r galw am ystod o wasanaethau, gan gynnwys tai penodol. Mae'n bwysig iawn bod y Cyngor yn cynllunio i ddarparu digon o dai i ddiwallu anghenion lleol (yn cynnwys anghenion aelwydydd a fyddai fel arall wedi symud allan o'r ardal) ac aelwydydd sy'n dychwelyd neu'n symud i'r ardal yn gysylltiedig â dyfodol economaidd posib.

21. Mae'n amlwg y byddai adeiladu newydd yn yr Wylfa a buddsoddiadau eraill Rhaglen Ynys Ynni Môn yn golygu y byddai'r sefyllfa gyflogaeth ar Ynys Môn, Gwynedd a thu hwnt yn cael ei gwella'n fawr dros gyfnod o amser, gan dybio bod y senario achos gorau yn cael ei wireddu. Pwynt strategaeth gorfforaethol y ddau Cyngor ar gyfer datblygu yw eu bod fel Cynghorau’n canolbwyntio ar ymdrin â’r dirywiad, nid ei dderbyn.

22. Mae adeiladu Wylfa Newydd yn debygol o gael effaith sylfaenol ar gyfansoddiad y boblogaeth, yn enwedig mewn gwahanol fannau ar Ynys Môn drwy ail hanner cyfnod y Cynllun (ar ôl 2018). Mae hyn oherwydd y gofyniad am weithlu ychwanegol i adeiladu’r atomfa a’r datblygiadau cysylltiedig ac i gynnal busnesau’r gadwyn gyflenwi sy'n gysylltiedig â'r cam gweithgaredd adeiladu.

23. Ddiwedd mis Medi 2014, cyhoeddodd Horizon Nuclear Power ddogfennau cam ymgynghori cyn cais 1 (PAC1) am ddatblygiad Wylfa Newydd ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Bryd hynny roedd y cwmni’n rhagweld y gallai'r niferoedd posibl o weithwyr adeiladu 'dros dro'

sy'n ymwneud â'r gwaith o adeiladu Wylfa Newydd ar frig y gwaith adeiladu, sydd yn debygol o fod rhwng 2021 - 2024, fod oddeutu 8,500 o weithwyr, a fydd angen llety o rhyw fath neu'i gilydd un ai ar yr Ynys neu mewn mannau eraill. Ers ymgynghori am y Cynllun Adnau cyhoeddodd Horizon gyfres o daflenni ffeithiau yn Ionawr 2016 ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd adborth am y wybodaeth yn cyfrannu at ddatblygu'r Prosiect ac felly'r deunydd ar gyfer yr ail gyfnod ymgynghori cyn cais (PAC 2) a ragwelir cyn diwedd 2016. Mae'n amcangyfrif y bydd angen o gwmpas cyfanswm o 9,200 o weithwyr am gyfnodau yn ystod cyfnod adeiladu'r Atomfa. http://consultation.horizonnuclearpower.com/cyfnod-2/dogfennau-cyfnod

24. Bydd cyfansoddiad y gweithwyr adeiladu (e.e. statws priodasol, sgiliau, math o gontract) yn penderfynu pa fath o lety fydd ei angen ac yn lle. Bydd y cyfnodau pryd fydd y gweithwyr hyn yn cyrraedd yr ardal leol hefyd yn bwysig o ran y galw am lety dros dro. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r datblygiad a gynnigiwyd gan gwmni Land and Lakes ar gyfer safle ger Caergybi yn ogystal â thystiolaeth i gefnogi "Adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa: astudiaeth Cyfleusterau Llety i weithwyr adeiladu" (2011) yn awgrymu amser arweiniol ar gyfer datblygu ystod lawn o lety, cyfnod o ddeiliadaeth lawn, ond, wedyn, stoc yn gwagio'n gyflym. Ystyria Cyngor Sir Ynys Môn bod angen cynllunio ar gyfer hyn, ac o ran unrhyw etifeddiaeth y safle neu'r llety a adeiladwyd, lle mae hynny'n ymarferol. Dengys y datblygiad arfaethedig gan Land and Lakes yng Nghaergybi bod potensial yn bodoli am i gyfran o'r stoc a ddatblygwyd gael ei adeiladu i fod yn barhaol, ac felly'n gwrthbwyso gofynion unedau tai tymor hwy (ar ôl 2026, sydd ar ôl cyfnod y CDLl ar y Cyd) i gwrdd ag angen lleol. Yn ôl y taflenni ffeithiol a gyhoeddwyd gan Horizon yn Ionawr 2016, mae'r cwmni yn edrych yn ffafriol ar sawl math o ddulliau i gyfarch y galw am lety i'w gweithwyr. Mae hynny'n cynnwys adeiladu tai i'w defnyddio yn y lle cyntaf i weithwyr adeiladu cyn iddynt fod ar gael yn y tymor hirach ar gyfer aelwydydd parhaol.

25. Felly mae'n bwysig bod y CDLl ar y Cyd yn ddigon hyblyg o ran ei bolisïau i alluogi datblygu Gorsaf Niwclear Newydd yn gyfagos at y safle Magnox presennol yn yr Wylfa yn ogystal â buddsoddiadau eraill yn ardal y Cynllun.

Gwella'r 'cynnig' tai

26. Yn unol a'r Cynllun Integredig Sengl a chynlluniau a strategaethau'r ddau Gyngor, mae gweledigaeth ac amcanion y Cynllun ac felly ei strategaeth yn cynnwys dyhead i wella'r cyfan o'r cynnig tai yn ardal y Cynllun. Mae gan bolisi ar gyfer cymunedau cynaliadwy yr agweddau gwahanol, ond cysylltiedig, canlynol:

- Hyrwyddo 'cynnig' tai mwy cytbwys a gwell trwy annog cymysgedd o dai;
- Creu cymunedau cymysg cynaliadwy, gan ymdrin â fforddiadwyedd tai;
- Atal dadleoli pobl ifanc o ardaloedd gwledig, cefnogi gwasanaethau gwledig a darparu tai mewn aneddiadau gwledig llai a chanolfannau gwasanaeth, cyn belled ag y gall y system gynllunio wneud hynny;
- Darparu, mewn ffordd gynaliadwy, y maint ac ansawdd cywir o dir i ddiwallu'r anghenion cyfredol a nodwyd, ond hefyd i ganiatáu ar gyfer twf; a
- Gwneud yn siŵr fod polisi cynllunio yn cyfrannu i ddiwallu anghenion y gymuned gyfan.

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

Y cyd-destun polisi ehangach

Polisi cynllunio cenedlaethol

28. Mae polisi cynllunio cenedlaethol fel y'i nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (8fed argraffiad Ionawr 2016) (PCC) yn atgoffa awdurdodau lleol mai eu dyletswydd yw sicrhau bod digon o dir ar gyfer tai i ddarparu ar gyfer anghenion y gymuned, a bod ganddynt bolisïau yn eu lle i sicrhau fod cymaint o dai newydd ag sy'n bosibl yn fforddiadwy i aelwydydd ar incwm isel, neu i rai sydd ag anghenion penodol.

29. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio rhagolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Llywodraeth Cymru fel man cychwyn ar gyfer amcangyfrif yr angen am dai yn gyffredinol. Mae'n caniatáu i awdurdodau cynllunio lleol ystyried pa mor briodol yw'r rhagolygon ar gyfer eu hardal, yn seiliedig ar yr holl ffynonellau o dystiolaeth leol. Lle mae awdurdodau cynllunio lleol yn awyddus i wyro oddi wrth rhagolygon Llywodraeth Cymru, rhaid iddynt gyfiawnhau eu rhagolygon sy'n seiliedig ar bolisi dewisol eu hunain drwy egluro'r rhesymeg y tu ôl iddynt gyda thystiolaeth rymus o ran nifer o faterion a restrir ym mharagraff 9.2.1 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Y cyd-destun polisi lleol

Etifeddiaeth y cynlluniau datblygu presennol

30. Mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) (a fabwysiadwyd yn 2009) yn gosod y cyfeiriad ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd hyd at 2016.

31. O ran cyflenwad tai, mae ei strategaeth:
    - Yn canolbwyntio ar y prif aneddleoedd er mwyn hwyluso eu hadfywio;
    - yn hyrwyddo cymysgedd o safleoedd sy'n cynnig lleoliadau datblygu deniadol i gymunedau lleol fyw yn ardal y Cynllun;
    - yn canolbwyntio hefyd ar gynaliadwyedd pentrefi a fforddiadwyedd tai.

32. Mae'r CDU yn dynodi amrediad o safleoedd tai o fewn, neu ar ymyl, ffurf adeiledig bresennol trefi a phentrefi. Golyga'r manteisio isel a gafwyd oherwydd galw isel neu strategaethau adeiladwyr tai a waethygwyd gan y 'wasgfa gredyd', a bod gan gyfnod y CDU ychydig o flynyddoedd i fynd, bod rhywfaint o'r tir hwn yn dal i fod ar gael. Fe gallai safleoedd sydd wedi eu dynodi ar hyn o bryd yn y CDU, ond heb ganiatâd cynllunio ildio 1,324 os defnyddir dwysedd adeiladu o 30 uned yr hectar.

33. Mae Cynllun Lleol Ynys Môn (hyd at 2001, a fabwysiadwyd 1996) yn ffurfio rhan o'r 'cynllun datblygu' statudol ar gyfer yr Ynys. Yn nhermau tai ei strategaeth yw sicrhau digon o dai ar gyfer angen lleol. Ynghyd a'r pwyslais yn y Cynllun ar swyddi, bwriad yr ymagwedd yma oedd sicrhau byddai yna ddigon o dir i bobl leol aros ar yr Ynys.

34. Roedd yn bwriadu i fwyafrif y tai newydd i gael eu lleoli o fewn ffiniau trefi a phentrefi. Mae'r nifer o unedau tai ar gyfer pob anheddle'n dibynnu ar ystod o ffactorau. O gofio oed y Cynllun mae rhan fwyaf o'i ddynodiadau tai wedi cael eu datblygu.

35. Nid yw Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU) (a stopiwyd yn 2005) yn rhan o'r cynllun datblygu statudol. Fodd bynnag mae'n ystyriaeth gynllunio berthnasol i ddibenion rheoli datblygu. Mae'n gosod allan y fframwaith polisi cynllunio defnydd tir tan 2016.

36. Mae strategaeth y CDU o newid bwriadol yn anelu i atal y lleihad yn y boblogaeth, ac arwain at sefydlogrwydd ac yna adferiad yn ystod cyfnod y CDU. Y nod i gwrthdroi mudo allan trwy dwf economaidd ac ailstrwythuro yn hytrach na rhyddhau gormodedd o dir ar gyfer tai.

37. Fe wnaeth adolygiad diweddar[1] o safleoedd tai a ddynodwyd yn y Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd yn dangos bod y mwyafrif o'r safleoedd wedi cael eu datblygu gyda dim ond 20% o'r banc tir yn cynnwys tir a ddynodwyd a dim ond 230 o unedau ar ôl ar dir a ddynodwyd heb ganiatâd cynllunio. O fewn y ffigwr yma mae 98 ar dir yn y Cynllun Lleol sydd wedi bod ar gael ers 1996.

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

38. Nid yw rhagweld sut y bydd y strwythur poblogaeth ac aelwydydd yr ardal yn newid i'r dyfodol yn wyddor fanwl. Mae ffurfio llwybr twf tai yn cael ei gymhlethu gan y sefyllfa a ffactorau macro-economaidd a ffactorau sy'n benodol i ardal y Cynllun, er enghraifft:

- mae'r farchnad dir o ran tai a chyflogaeth yn gyffredinol wan;
- nid cyfleoedd gwaith o reidrwydd sy'n gyrru'r galw am dai, mae gan bobl sydd ddim yn gweithio angen rhywle i fyw hefyd ac mae gweithwyr yn gallu teithio ar draws ffiniau gweinyddol i weithio;
- mae rhannau o ardal y Cynllun yn wynebu heriau a achosir gan eu natur ddaearyddol ymylol, gan ei gwneud yn anodd denu datblygiad economaidd ar raddfa fawr;
- datblygiadau graddfa fawr posibl i'r dyfodol a ddylai wneud gwahaniaeth, ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio na'u gweithredu eto (gweler paragraff 19 - 24, 38 - 39 a 83 – 90 islaw);
- tra gall gormod o unedau tai mewn rhai llefydd achosi difrod i'r amgylchedd a rhoi gormod o bwysau ar isadeiledd, gall dim digon o dai achosi difrod hefyd, - cymunedau sy'n heneiddio'n ormodol, di-boblogi gwledig, colli'r mas critigol i gynnal canol trefi a chynhwysion eraill sydd eu hangen i gynnal cymunedau bywiog.

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

39. Yn ardal y Cynllun, yn enwedig yn Ynys Môn, cymhlethir blaen gynllunio ymhellach gan rhywfaint o ansicrwydd sy'n gysylltiedig â ffawd esblygol y diwydiant niwclear a datblygiadau eraill sy'n gysylltiedig ag ynni. Pan ddechreuodd gwaith ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, disgwylid y byddai caniatâd yn cael ei roi i Wylfa Newydd yn 2015 ac y byddai nifer o brosiectau eraill a oedd yn ymwneud ag ynni yn cael caniatâd neu y buasent ar y gweill yn ystod hanner cyntaf y cyfnod y Cynllun. Nid yw hyn yn wir bellach.

40. Mae'r materion sy'n gysylltiedig a'r diwydiant niwclear a datblygiadau eraill sy'n gysylltiedig ag ynni ar yr Ynys yn ganolbwynt ymchwil a wnaed o dan ymbarél Rhaglen Ynys Ynni Môn.

41. Mae gan Ynys Môn a de Gwynedd draddodiad cryf o gynhyrchu ynni carbon isel - niwclear a/neu ynni adnewyddadwy. Mae gan y sector ynni'r potensial i ymateb i newid yn yr hinsawdd a strategaeth carbon isel. Mae Rhaglen Ynys Ynni Môn yn gosod allan sut y gallai Ynys Môn fanteisio ar y potensial niwclear, ac amrywiaeth o dechnolegau ynni adnewyddadwy, i ddod yn chwaraewr pwysig iawn yn y strategaeth genedlaethol.

42. Mae Cynllun Strategol Cyngor Gwynedd (2013-17) yn nodi sut y gall economi Gwynedd gael ei hyrwyddo drwy gryfhau gwytnwch o fewn y Sir, cadw buddiannau economaidd lleol, gwella ansawdd swyddi a lefel cyflog, a gwella mynediad i drigolion lleol weithio ac ymateb i rwystrau.

43. Mae rhagolygon cyflogaeth a wnaed ar ran Llywodraeth Cymru yn 2011 i hysbysu Astudiaeth Marchnad Lafur Gogledd Orllewin Cymru yn dechrau o waelodlin crebachu swyddi a ragwelir yn y tymor hir. Edrychwyd hefyd ar effaith bosibl y gallai'r prosiect Adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd ei gael ar economi Gogledd Orllewin Cymru yn ogystal ag fel ffactor mewn nifer o brosiectau datblygu newydd posibl eraill.

44. Yn 2012 neilltuwyd Ynys Môn, ac wedyn safle Atomfa Trawsfynydd a Maes Awyr Llanbedr, gan Lywodraeth Cymru fel meysydd blaenoriaeth ar gyfer buddsoddi. Roedd hyn ar ffurf dynodiadau Parth Menter (EZ). Er bod Trawsfynydd a Llanbedr wedi eu lleoli ym Mharc Cenedlaethol Eryri, ac felly y tu allan i ardal y CDLl ar y Cyd, mae disgwyl i'r Parthau Menter roi budd i gymunedau yn ardal y Cynllun. Mae EZ yn ardaloedd daearyddol sy'n cefnogi busnesau newydd a rhai sy'n tyfu trwy ddarparu isadeiledd busnes dosbarth cyntaf a chymhelliant arwyddocaol. Mae'r dynodiad EZ i Ynys Môn yn atgyfnerthu Rhaglen Ynys Ynni, a gafodd ei sefydlu er mwyn denu swyddi newydd i'r ardal o fuddsoddiadau ynni mawr a sefydlu'r ynys fel canolfan adnabyddus am ei ragoriaeth yn cynhyrchu ynni carbon isel. Mae gan safle Trawsfynydd isadeiledd ynni arbennig iawn ac mae gan Canolfan Hedfan Llanbedr a Pharc Menter gapasiti i ychwanegu'n sylweddol at Systemau Awyrol Di-Griw Cymru.

45. Mae'n amlwg mai barn y ddau Gyngor yw y dylem gynllunio ar gyfer llwyddiant, yn yr ystyr o wneud cynlluniau sy'n caniatáu ar gyfer gwireddu potensial twf Rhaglen Ynys Ynni a Chynllun Strategol Cyngor Gwynedd.

46. Dylid nodi ar y pwynt hwn fod y berthynas rhwng tai a datblygiad economaidd (a gydag iaith a diwylliant) yn gymhleth ac amlochrog, ac mae'n anodd iawn dod i gasgliadau yn seiliedig ar berthynas syml, a gallai fod yn beryglus i wneud hynny. Er y bydd tir cyflogaeth a newidiadau

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

47. Ceir cyfyngiadau ar allu gwneuthurwyr polisi i gyfeirio pobl i fyw a gweithio mewn ardaloedd gwahanol. Er yn sicr y bydd goblygiadau angen tai yn sgil dod â thir cyflogaeth ychwanegol ymlaen, mae'n bwysig cydnabod bod patrymau mudo a chymudo yn cael eu dylanwadu gan ystod o ffactorau. Mae rhain yn cynnwys argaeledd tai, fforddiadwyedd ac ansawdd, hyfywdra canol trefi, mynediad at siopau a gwasanaethau, a pherfformiad ysgolion lleol (nid yw'r rhestr yn un cynhwysol).

48. Edrychwyd ar amrywiaeth o senarios newid posibl er mwyn llywio datblygiad y Cynllun. Roedd Dogfen Hoff Strategaeth y Cynllun a Chyfrol 1 Papur Pwnc 4 (Mai 2013) yn trafod amrywiaeth o lefelau adeiladu tai posibl yn deillio o 'senarios', a gafodd eu hystyried gan randdeiliaid yn ystod Tachwedd 2011 - Ionawr 2012. Roedd y ffigyrau blynyddol yn amrywio o 389 o dai (twf a arweinir gan gyflogaeth[2]) hyd at dwf blynyddol 'uchelgeisiol' o 638 (rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd sail-2008 Llywodraeth Cymru), sy'n ddwywaith y gyfradd gyfartalog a gyflawnwyd yn ardal y Cynllun yn y 10 mlynedd diwethaf. Roedd yr Hoff Strategaeth yn nodi'r hyn a ystyrid yn bosibilrwydd realistig yn seiliedig ar y dystiolaeth oedd yn bodoli ar y pryd – sef 511 o unedau tai'r flwyddyn (heb lwfans llithriant) ar gyfer ardal y Cynllun (225 i Ynys Môn a 286 i Wynedd). 'R oedd y lefel yma o dwf yn un canolig ac yn fwy realistig a phosib i'w ddarparu. 'Roedd darparwyr seilwaith wedi nodi y gallent, mewn egwyddor, ddarparu ar gyfer y lefel dwf hon. 'Roedd yn darparu ar gyfer ac yn hwyluso twf yn yr economi leol, yn enwedig yn y sector ynni, ynghyd â thwf net mewn swyddi a chynnydd cysylltiedig yn y galw am dai a gwasanaethau.

49. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, nid oedd consensws clir yn yr ymatebion yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus i'r Hoff Strategaeth. Gellir deall y dyheadau am ffigwr sy'n tueddu at dwf uwch, ond nid oedd y rhai a oedd yn trafod ffigyrau o tua 600 y flwyddyn fel petaent yn seilio hynny ar dystiolaeth y gallai'r farchnad dai ei chyflawni. Nododd eraill ffigwr twf â thuedd is, a oedd naill ai'n cyfateb i rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd Llywodraeth Cymru o ddim mewnfudo (a gyflwynwyd i'w ystyried yn bennaf) oherwydd mai hwn oedd y ffigwr isaf, neu'r ffigwr a oedd yn gysylltiedig â'r opsiwn twf a arweinir gan gyflogaeth. Gofynnwyd am sicrwydd ynglŷn â'r ffigwr a arweinir gan gyflogaeth, gan nad oedd yn cynnwys asesiad o newid yng nghyfansoddiad y boblogaeth.

50. Mae'r Cynghorau yn cydnabod bod rhaid i strategaeth gynllunio gadarn fod yn seiliedig ar yr hyn y gellir ei gyflawni, yn hytrach na'r hyn a ddymunir.

Mireinio'r senarios

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

---

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

Cafwyd tystiolaeth ddemograffig newydd.

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

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

Newidiadau mewn penderfyniadau buddsoddi

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

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

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

Rhagweld twf economaidd

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

Sylfaen dystiolaeth

Rhagolygon poblogaeth/aelwydydd

52. Fel y nodwyd uchod, mae'n ofynnol i'r Cynghorau ddefnyddio rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru fel man cychwyn wrth ystyried targedau tai tymor hir.

53. Gyrrir newidiadau i boblogaeth gan dri ffactor neu gydrannau demograffig. Mae'r rhain fel a ganlyn:

- newid naturiol h.y. y gwahaniaeth rhwng genedigaethau a marwolaethau;
- mudo mewnol h.y. y symudiad net i mewn ac allan o'r awdurdod o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig; ac yn olaf
- mudo rhyngwladol, symudiad net o bobl i mewn ac allan o'r awdurdod o'r tu allan i'r Deyrnas Unedig.

54. Mae'r fersiwn diweddaraf o Bapur Testun 3: Poblogaeth ac Aelwydydd (2015) yn darparu gwybodaeth am y ffactorau hyn fel y mae "Rhagolygon Poblogaeth ac Aelwydydd Gwynedd a Môn: rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senario (Medi 2014).

55. Pan oedd y ddogfen Hoff Strategaeth yn cael ei pharatoi (a oedd yn cynnwys ystyried gwahanol opsiynau twf tai), rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd sail-2008 Llywodraeth Cymru oedd y rhagolygon mwyaf diweddar.

56. Ym mis Gorffennaf 2013, cyhoeddwyd rhagolygon poblogaeth sail-2011 Llywodraeth Cymru. Dilynwyd y rhain gyda chyhoeddi rhagolygon aelwydydd sail-2011 Llywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2014.

57. Mae'r rhagolygon yn rhoi arwydd cyfredol o'r twf poblogaeth ac aelwydydd tebygol hyd at 2036. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn ystyried sut y mae'r Cynllun yn ymwneud â'r rhagolygon sail-2011 yn hytrach na'r rhagolygon sail-2008.

58. Tra bo'r rhagolygon diweddaraf yn awgrymu y bydd twf aelwydydd yn parhau ar draws Gwynedd, rhagwelir y bydd lefel y newid rhwng 2011 a 2016 yn is nag yr oedd yr rhagolygon aelwydydd blaenorol sail-2008 yn ei awgrymu.

59. Mae'r gwahaniaeth rhwng cyfanswm y gofyniad tai a nodir yn y ddau rhagolygon yn arbennig o amlwg ar gyfer Ynys Môn, gydag rhagolygon y prif duedd fwyaf diweddar (990 o unedau) a thuedd mudo 10 mlynedd (1,845 o unedau) rhwng 75% a 52% yn is na phrif rhagolygon sail-2008.

60. Cymhara'r tablau canlynol lefel ddisgwyliedig aelwydydd a gofyniad tai fel y nodir yn rhagolygon sail-2011 gyda'r rhagolygon sail-2008 blaenorol.

Gwynedd

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

Ynys Môn

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

61. Mae “Esbonio'r gwahaniaeth rhwng amcanestyniadau sail-2008 a sail-2011 Llywodraeth Cymru ar gyfer Gwynedd" (2014) a dogfen gydag enw tebyg ar gyfer Ynys Môn, yn nodi'r rhesymau pam fod y rhagolygon diweddaraf yn rhagweld nifer llai o gartrefi dros gyfnod y Cynllun, yn enwedig yn Ynys Môn. Crynhoir y rhesymau isod:

- Ailraddnodi pob data ar ôl canlyniadau Cyfrifiad 2011
- Newidiadau yn y tueddiadau mudo a ddefnyddir
- Y gwahaniaeth rhwng maint aelwydydd a ragwelwyd a beth ddigwyddodd mewn gwirionedd erbyn 2011 – roedd maint aelwydydd yn fwy na ragwelwyd, felly roedd llai o aelwydydd yn cael eu ffurfio na’r hyn oedd tueddiadau’r gorffennol yn ei awgrymu

62. Roedd maint aelwydydd yn fwy na ragwelwyd oherwydd:

- Roedd llai o bobl ifanc na ragwelyd yn gadael eu cartrefi er mwyn ffurfio’u cartrefi eu hunain, efallai oherwydd costau tai;
- Llai o bobl na ragwelwyd yn byw ar ben eu hunain neu mewn aelwydydd llai ar ôl ysgariad;
- Graddfa marwolaeth is ar gyfer dynion, sy’n golygu llai o aelwydydd gyda merched ar ben eu hunain na ragwelwyd
- Mae yna fwy o aelwydydd lle mae plant hyn yn byw efo’u rhieni;
- Mae yna fwy o aelwydydd o oedolion sydd ddim yn perthyn i’w gilydd yn rhannu costau byw.

63. Mae rhagolygon Llywodraeth Cymru yn rhoi senario gwaelodlin defnyddiol. Maent yn nodi beth fyddai'n digwydd yn y dyfodol petai ffactorau allweddol fel cyfradd geni a marwolaethau, nifer o ymfudwyr, cyfradd ffurfio aelwydydd, a nifer y bobl nad ydynt yn byw ar aelwydydd, yn parhau ar yr un cyfraddau. Nid ydynt yn cynnig yr hyblygrwydd i ddefnyddwyr addasu nac ychwanegu unrhyw dybiaethau pellach ynghylch beth allai ddigwydd i’r dyfodol, e.e. goblygiadau cyfyngiadau cynllunio/ datblygu lleol; lleihad/ twf yr economi leol; neu dueddiadau tymor hirach/ byrrach mewn cyfraddau genedigaethau, marwolaethau a mudo.

Senarios

64. Adolygwyd a mireiniwyd y senarios a ystyriwyd wrth baratoi’r Hoff Strategaeth, a datblygwyd rhai amgen ac maent yn cael eu cymharu â 'phrif' ragolygon poblogaeth awdurdodau lleol sail-2011 Llywodraeth Cymru, a’r rhagolygon poblogaeth awdurdodau lleol sail-2008 cynharach. Mae’r senarios yn ymdrin a Gwynedd ac Ynys Môn ar wahân. Mae’r wybodaeth wedyn yn cael ei gyfuno ar gyfer cael darlun lled y Cynllun. Mae’r senarios yn adnabod twf poblogaeth ac aelwydydd yn ystod oes yn Cynllun, yn ogystal a chyfanswm tai a niferoedd tai fesul blwyddyn ar gyfartaledd.

65. Mae'r senarios yn parhau i gynnwys rhai sy’n rhoi ystyriaeth y newidiadau trawsnewidiol posibl sy'n gysylltiedig â Wylfa Newydd a buddsoddiad cysylltiedig arall. Maent yn adlewyrchu'r wybodaeth orau oedd ar gael ym mis Gorffennaf 2014. Mae'r senarios yn cynnwys:

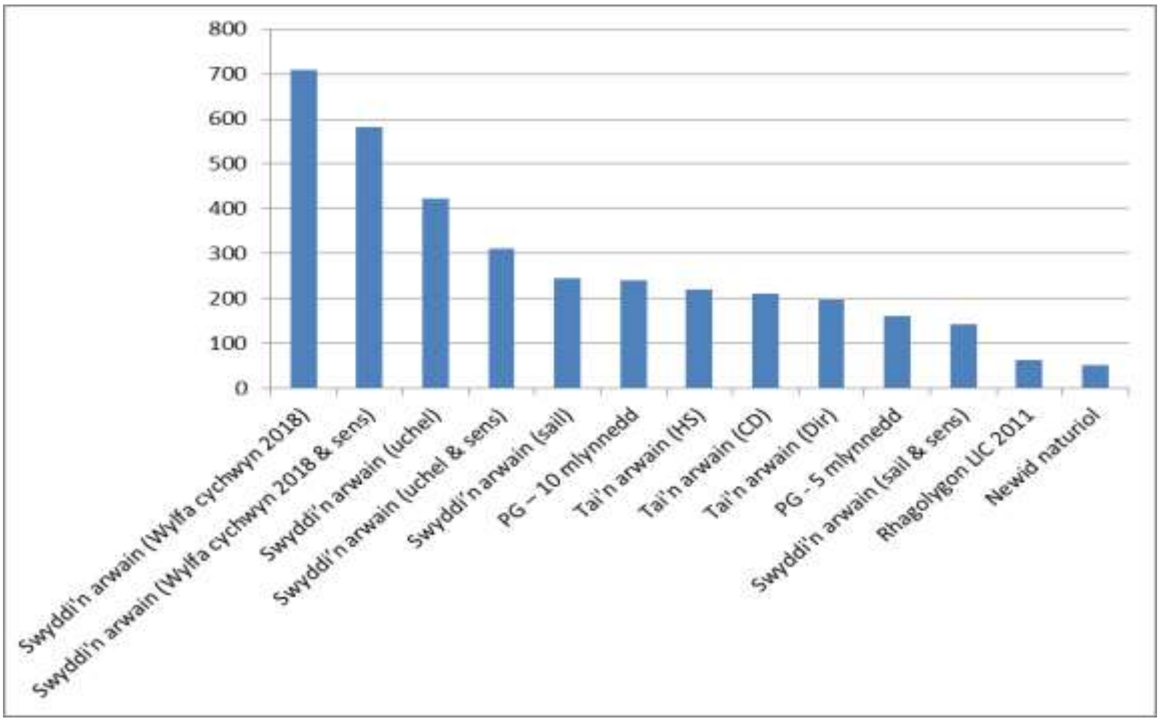
- senarios 'tuedd' yn seiliedig ar dybiaethau amrywiol mudo,
- senarios ‘a arweinir gan anheddau’ sy’n seiliedig ar dwf yn y nifer o unedau tai, a
- 'senarios a arweinir gan swyddi’, a yrrir gan dwf yn y swyddi sydd ar gael mewn ardal.

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

66. Gweler grynodebau o ganlyniadau senarios ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd (ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri) ar ffurf tabl, yna siart gysylltiedig. Mae'r senarios wedi eu rhestru (uchel i isel) yn unol â lefel y twf yn y boblogaeth dros gyfnod y Cynllun (2011-2026). Mae’r cyfansymiau unedau tai a welir yn y tablau isod yn rhoi sylw i’r gyfradd tai gwag yn Ynys Mon a Gwynedd. Gweler Atodiad B o “Rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd Gwynedd ac Ynys Mon: rhagdybiaethau, methodoleg a chanlyniadau senarios” (2014)

Allbynnau scenario Mon 2011 - 2026

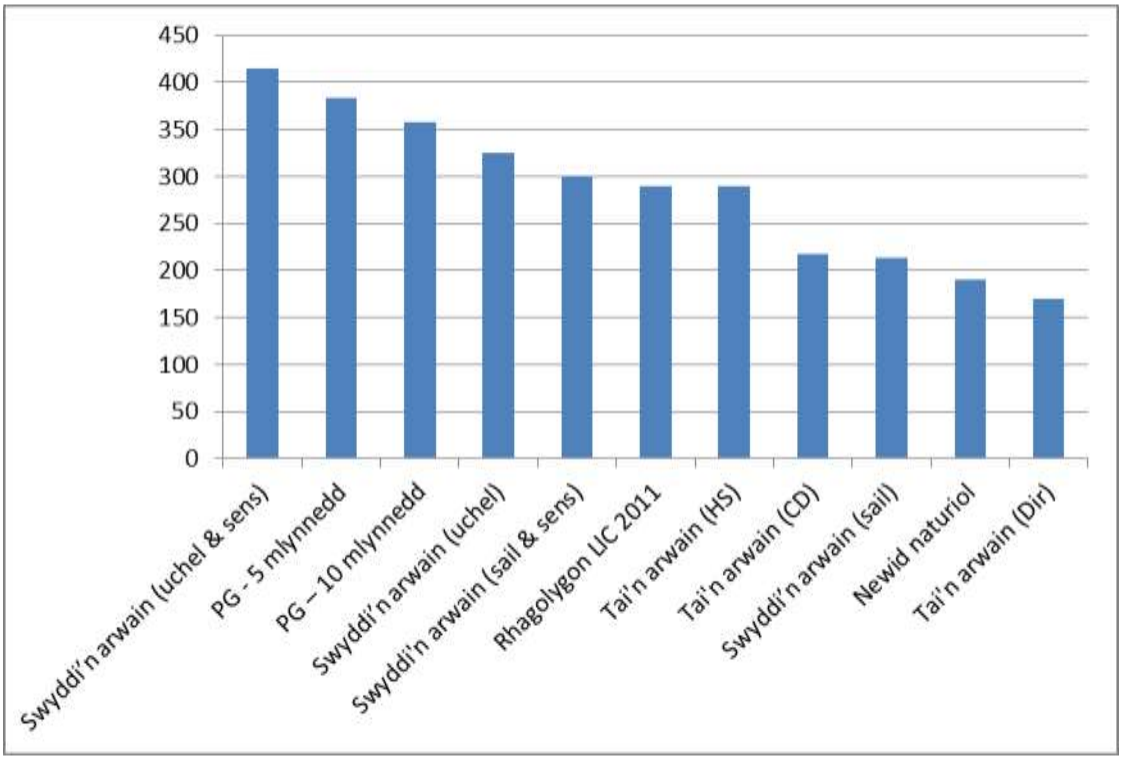
Scenario	Cyfanswm unedau tai	Cyfartaledd fesul blwyddyn
Swyddi'n arwain (Wylfa cychwyn 2018)	10,635	709
Swyddi'n arwain (Wylfa cychwyn 2018 & sens)	8,730	582
Swyddi’n arwain (uchel)	6,315	422
Swyddi’n arwain (uchel & sens)	4,500	310
Swyddi’n arwain (sail)	3,675	246
PG – 10 mlynnedd	3,600	240
Tai'n arwain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



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

Allbynnau scenario Gwynedd 2011 - 2026

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



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

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

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

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

vi. Mae'r senario swyddi, er eu bod yn newid patrymau cymudo, yn adlewyrchu opsiynau ar gyfer cyfarch mewnfudiad gweithwyr adeiladu dros dro.

68. Mae'n bwysig wrth ystyried beth fydd y galw tebygol am unedau tai yn yr ardal bod y darlun llawn yn cael ystyriaeth.

69. Mae yna nifer o ffactorau a all hyrwyddo neu lesteirio twf mewn ardal. Mae nhw yn rhai cymdeithasol-economaidd, amgylcheddol ac isadeiledd ac amcanion polisi. Du cefn i'r asesiad o'r ffactorau lleol mae'n synhwyrol rhoi sylw i'r canlynol:

i. Oes yna dystiolaeth bod gallu i greu aelwydydd wedi cael ei gyfyngu? Ydi'r arwyddion marchnad yn awgrymu'r angen i ychwanegu at y stoc tai i wella fforddiadwyedd?
ii. A fydd yn lefel twf yn ddigonol i gyfarch yr angen am dai fforddiadwy? A ddylid ystyried niferoedd tai uwch i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy?
iii. A fydd y lefel twf yn cefnogi'r twf a ddisgwylir mewn swyddi, neu a oes angen ystyried cynyddu'r cyflenwad tai i gefnogi twf economaidd?

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

Rhoddir ystyriaeth i beth gallai'r ffactorau yma olygu yn nhermau'r angen am dwf.

Cymysgedd tai a fforddiadwyedd

70. Mae'r gofyniad tai ar gyfer darparu cartrefi ar y farchnad agored a lleol a chartrefi fforddiadwy ledled ardal y CDLl ar y Cyd.

71. Mae darparu cymysgedd o dai marchnad (agored a lleol) ansawdd uchel a thai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion pobl yn hanfodol os yw'r Cynghorau am ostwng allfudiad pobl o oed gwaith ac felly sefydlogi cyfansoddiad oedran y boblogaeth yn ardal y Cynllun.

72. Ar sail pris tŷ y chwartel canolig i incwm canolig 6.1 a 6.0 ydi'r cymhareb fforddiadwyedd yng Ngwynedd a Mon, yn y drefn honno. Mae'r ffigwr ardal hwn yn cuddio rhai ffactorau gwaeth. Y cyntaf yw bod prisiau cyfartalog tai mewn rhai rhannau mwy gwledig o ardal y Cynllun, bron ddwy waith yn fwy na'r pris ty canolig yn ardal y Cynllun, e.e. 15.3 yn Llanbedrog, 13.0 yn Abersoch, 9.9 yn Rhosneigr a 8.7 yng Cadnant (gweler paragraff 7.8 ym Mhapur Testun 3 Poblogaeth a Thai). Fodd bynnag, nid ydynt mor ddrud o'u cymharu â phrisiau mewn ardaloedd o werth uchel mewn mannau eraill o'r Deyrnas Unedig. Mae hyn yn ei gwneud yn gymharol hawdd i fewnfudwyr, gan gynnwys y rhai sy'n chwilio am gartrefi gwyliau neu gartrefi ymddeol, gystadlu'n llwyddiannus yn erbyn pobl leol a gwthio prisiau i fyny mewn rhannau penodol o'r ardal. Yn ail, mae'r incwm cyfartalog, yn enwedig yng Ngwynedd, yn cuddio'r gwahaniaeth rhwng cyflogau uwch a delir mewn rhai galwedigaethau ac incwm isel mewn sectorau eraill (megis amaethyddiaeth a thwristiaeth), ynghyd â phocedi o gyfraddau uchel o ddiweithdra yn ardal y Cynllun. Mae hyn yn golygu na all mwyafrif mawr sydd mewn angen anelu at brynu hyd yn oed ar brisiau cymharol isel rhannau o ardal y Cynllun, ac maent yn y bôn yn chwilio am eiddo ar rent.

73. Mae'r Arolygon Anghenion Tai (2013) yn dangos angen blynyddol am 635 a 709 o unedau tai fforddiadwy yn Ynys Môn a Gwynedd, yn y drefn honno, dros gyfnod o 5 mlynedd. Mae hyn

yn seiliedig ar aelwydydd sy'n gwario 25% o incwm y cartref ar forgeisi neu rent. Byddai hyn yn cwrdd â'r ôl-groniad a'r angen sy'n dod i'r amlwg am dai fforddiadwy. Mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi cyfrifo y byddai'r angen blynyddol yn 134 o unedau tai fforddiadwy pe fyddai aelwydydd yn gwario 30% o incwm y cartref ar forgeisi neu rhent.

74. Felly, mae'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn ystyriaeth bwysig wrth ddatblygu'r gofyniad tai yn ystod cyfnod y cynllun. Mae yna alw sylfaenol am gartrefi newydd. Serch hynny, mae'n bwysig ystyried faint o rôl sydd gan y system gynllunio mewn hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy, h.y. pa gyfran o'r gofyniad blynyddol am dai all yr angen blynyddol am dai fforddiadwy yn rhesymol fod, yn enwedig mewn ardal lle ceir lleoedd gyda gwerth isel y nhermau'r farchnad tai ac mae yna ddiffyg dewis yn y stoc tai bresennol. Gall lefelau incwm isel, prisiau tai uchel a chostau i adeiladu sy'n mynd yn uwch olygu na fydd llawer o'r aelwydydd sy'n cael eu rhagamcanu i gael eu creu yn annhebygol o allu prynu na rhentu yn yr ardal. Mae gan y Cynllun rôl bwysig i helpu'r Cynghorau, cymdeithasau tai, ymddiriedolaethau tai, sector breifat i ddarparu tai sy'n cwrdd ag anghenion gwahanol aelwydydd. Bydd hyn yn cynnwys tai sy'n destun Cytundeb 106, tai dan reolaeth cymdeithas dai, tai rhent preifat, neu unedau tai sydd yn 'fforddiadwy' oherwydd grym y farchnad.

<u>Tai fforddiadwy a hyfywedd datblygu</u>

75. Cynhyrchwyd yr Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy (2013) gyda diweddariad iddo yn ystod 2014 i ddangos y lefelau pan y gellir cyflenwi datblygiad tai yn broffidiol tra'r un pryd ddarparu lefel briodol o dai fforddiadwy a chymysgedd daliadaeth. Bydd angen ystyried hyfywedd darparu tai fforddiadwy yn ychwanegol at y lefel gyffredinol o angen wrth osod y cwotâu ym mholisïau perthnasol y Cynllun.

76. Mae'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy yn awgrymu cyfran 25% o leiaf o dai 'fforddiadwy' mewn 'ardaloedd o werth uchel' oni bai bod gwelliant yn amodau'r farchnad. Mae'r ardaloedd yma yn gyffredinol yn neu ger yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu yn ymyl Parc Cenedlaethol Eryri,. Caiff rhannau eraill o ardal y Cynllun eu dynodi fel 'ardaloedd gwerth cymedrol' neu 'ardaloedd gwerth isel', er enghraifft mae Blaenau Ffestiniog a Chaergybi'n cael eu dynodi fel lleoedd o atyniad marchnad 'isel', tra bod er enghraifft Bangor a Llangefni yn 'gymedrol'. Awgryma'r Asesiad y gellir hyrwyddo 15% o leiaf o dai fforddiadwy yn yr ardaloedd yma.

77. Gan ystyried hyfywedd darparu tai fforddiadwy fel cyfran o gyfanswm yr unedau mewn datblygiad tai marchnad, cydnabyddir nad yw'n bosibl darparu lefel o dai fforddiadwy a fydd mewn gwirionedd yn diwallu angen tai fforddiadwy sy'n cael ei adnabod yn yr Asesiadau Angen Tai gan y ddau Gyngor.

78. Tra gall y ddau Gyngor hyrwyddo ac annog datblygiad cynaliadwy trwy eu polisïau cynllun datblygu, mae'r lefel terfynol o ddatblygu'n mynd i gael ei yrru gan ffactorau'r farchnad sydd du hwnt i reolaeth y Cynghorau. Nid yw'r darpariaeth tai yn debygol o fynd du hwnt i drothwyon lle bydd maint yr elw'n cael ei gyfaddawdu. Mae angen adnabod lefel realistig o ddarparu tai, gan roi ystyriaeth i raddfa adeiladu'r gorffennol a gallu safleoedd i ymdopi ag unedau tai newydd yn y dyfodol. Mae dadansoddiad o'r Gofrestr Tir Posib a chasgliadau'r Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai blynyddol yn darparu tystiolaeth o allu safleoedd i

dderbyn datblygiad a gallu'r farchnad i ildio tai mewn cyfnod lle mae yna gynllun datblygu cyfredol neu gyfnod lle mae yna bolisïau dros dro yn eu lle i atgyfnerthu cynllun datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol.

Aelwydydd newydd a'u cyfansoddiad

79. Mae mwy o aelwydydd yn mynd i gael eu creu yn ystod oes y Cynllun. Hyd yn oed yn ôl y senario 'newid naturiol' rhagwelir cynnydd o 6% a 2% yng Ngwynedd a Môn, yn y drefn honno, yn ystod oes y Cynllun. Mae cyfraddau disgwyliad byw a lleihad ym maint aelwydydd, gan gynnwys mwy o aelwydydd 1 person, yn cyfrannu i alw am gartrefi ychwanegol. Mae incymau isel o'i gymharu â phrisiau tai lleol mewn rhai rhannau o'r ardal, newidiadau yn gysylltiedig a chael morgeisi yn cyfrannu at weld achosion lle ceir oedolion ifanc yn aros adref i fyw yn hirach. Mae Cyfrifiad 2011 yn dangos bod 16% o aelwydydd un teulu yng Ngwynedd a 17% yn Ynys Môn yn rhai sy'n cynnwys oedolion ifanc sydd ddim yn fyfyrwyr.

80. Bydd angen tai newydd ar lawer o'r rhain. Mae'r cyfanswm o unedau tai sydd eu hangen yn ystod oes y Cynllun yn ddibynnol ar nifer o ffactorau. Mae'r rhain yn cynnwys gallu'r aelwydydd newydd i gael morgeisi neu allu fforddio rhentu tai; gallu adeiladwr i gael cyllid masnachol - nid yw datblygwr fel arfer yn mynd i adeiladu tai os nad ydi o'n ffyddiog y gall werthu'r tai; argaeledd tai o'r math cywir yn y lle cywir.

81. Mae'n ofynnol i ni beidio cynllunio ar sail y bydd tueddiadau yn y farchnad tai a welwyd ers y dirwasgiad yn parhau ar hyd oes y Cynllun. Mae pwysau yn cael ei roi i gael mwy o fentrau i hyrwyddo perchnogaeth tai neu ychwanegu at y stoc tai i'w rhentu ac i newid rheolau benthyca. Mae'r ddau Gyngor yn cynllunio ar gyfer newid yr economi leol. Gyda'i gilydd gall hyn olygu mwy o aelwydydd yn edrych am unedau tai yn ystod oes y Cynllun. Ni ddylai'r Cynllun gyfyngu ar gyfleoedd i oedolion ifanc i allu creu aelwyd eu hunain neu mewn partneriaeth ag oedolion ifanc eraill. Er hynny mae'n synhwyrol i fod yn realistig am beth gallir ei gyflawni.

Cofrestr Safleoedd Posib - dadansoddiad

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

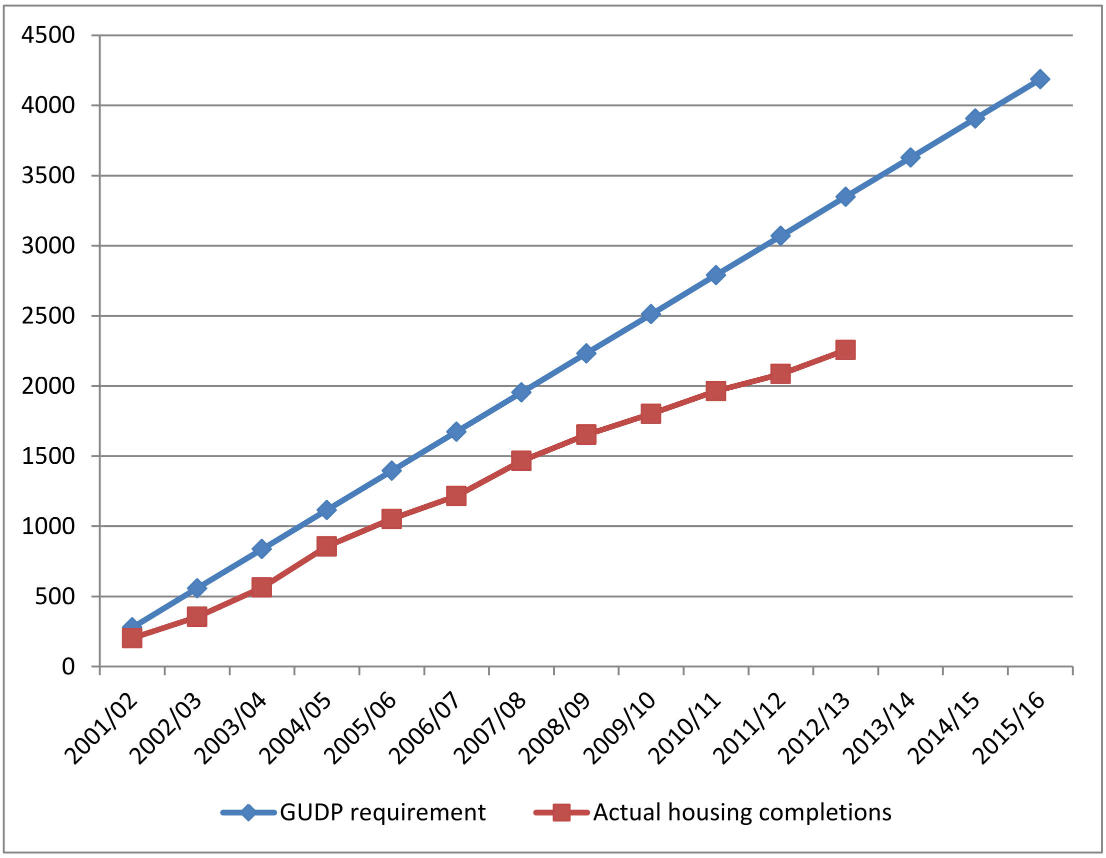
Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai- arwydd o allu'r diwydiant adeiladu i gyflenwi a lefel y galw yn y farchnad.

83. Ers 2003 mae cyflenwad tai yn Ynys Môn wedi amrywio o uchafswm o 240 a darpariaeth gyfartalog o 215 o unedau tai net y flwyddyn. Ers dechrau cyfnod y Cynllun (2011) adeiladwyd 341 o unedau tai hyd at Mawrth 2013.

84. Yng Ngwynedd amrywiodd y ddarpariaeth dai dros yr un cyfnod o uchafswm o 292 a darpariaeth gyfartalog o 190 o unedau tai net y flwyddyn. Ers dechrau cyfnod y Cynllun (2011) adeiladwyd 292 o unedau tai hyd at Mawrth 2013.

85. Mae'r siart a'r tabl canlynol yn cymharu cyfraddau cwblhau tai blynyddol a gofnodwyd yn y Cyd-Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai a gyhoeddwyd hyd at 2013. Oherwydd bod Cyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Gwynedd yn edrych ar gyfnod sy'n dal o fewn oes Cynllun a fabwysiadwyd, mae'r siart yn cymharu'r lefel datblygiad tai gyda lefel disgwyliedig y Cynllun Datblygu Unedol.

Gwynedd



Ynys Môn

Nifer o unedau tai gafodd eu hadeiladu ar:			
Blwyddyn	**Safleoedd mawr**	**Safleoedd bach**	**Cyfanswm**
2003-05 (2fl)	189	145	334 (2 flynedd)
2005-07 (2fl)	290	191	481 (2 flynedd)
2007-08	153	125	278

2008-09	177	119	296
2009-10	104	121	225
2010-11	80	63	143
2011-12	45	74	119
2012-13	135	88	223

86. Mae'r Astudiaeth yn ddangosydd o ardrawiad mae'r 'credit crunch' wedi cael ar y cyflenwad o unedau tai newydd, yn enwedig yng Ngwynedd. Mae nifer o'r dynodiadau tai ystyriwyd i fod yn rhai y gellir eu datblygu yn 2009 (pan gafodd y CDU ei fabwysiadu) yn anhebygol o gael eu datblygu neu mae nhw'n ildio llai o unedau tai. Fel mae'r siart yn ddangos, mae'r lefel o ddatblygu wedi bod yn is na'r hyn ragwelwyd yn y CDU er bod yna dir wedi cael ei adnabod ac mewn rhai achosion bod caniatad cynllunio wedi ei roi.

87. Mae datblygwyr wedi bod yn methu cael cyllid gan y benthycwyr i alluogi'r caniatad cynnlunio gael ei weithredu. Fel mae'r Asesiad Hyfywdra Tai Fforddiadwy wedi dangos mae prisiau tai sydd yn gostwng mewn rhai rhannau a chostau datblygu sy'n codi yn golygu nad yw nifer o safleoedd yn hyfyw economaidd, yn arbennig tir llwyd mewn ardaloedd marchnad tai gwanach.

88. Mae casgliadau'r Cyd-astudiaethau Tir ar gyfer Tai ar gyfer Ynys Môn ac ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd ers dechrau oes y Cynllun fel a ganlyn:

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

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

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

90. Mae'r dystiolaeth am fodolaeth aelwydydd gyda mwy o oedolion ifanc, cyfraddau llenwi, a chyfansoddiad aelwydydd gyda'i gilydd yn arwydd o alw ac angen nad yw wedi cael ei gyfarch

ac anghydbwysedd yn y farchnad tai lleol. Mae angen i'r Cynllun hyrwyddo dewis o dir/ adeiladau i'w datblygu er mwyn: helpu i gyfarch gwellhad economaidd araf a rheolaidd a ragwelir; ymateb yn bositif i gyfleoedd economaidd lleol sy'n cael eu cynllunio i ddigwydd yn ystod oes y Cynllun; ymateb yn bositif i ddyhead y Cynghorau i greu a chynnal cymunedau cynaliadwy. Mae angen sicrhau bod y galw yn un y gallir ei wireddu a bod safleoedd yn rhai y gallir eu hadeiladu.

Unedau tai gwag a thai haf/ ail gartrefi

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

92. Yn ogystal a hynny 'roedd yna 8.602 a 3,589 o ofod mewn aelwydydd yn 2011 yng Ngwynedd (y Sir) a Mon yn 2011, yn y drefn honno. Yn ol Cofnodion Treth y Cyngor (2013) roedd 6.1% a 8.0% yn cael eu cofnodi fel tai haf yng Ngwynedd (y Sir) a Môn. Mae'r ffurf yma o berchnogaeth ty rhoi pwysau ar y stoc tai yn arbennig mewn aneddleoedd ar yr arfordir, e.e. 39.8% yn ardal Cyngor Cymuned Abersoch, 24.5 % Cyngor Cymuned Aberadron, 25.5% Cyngor Cymuned Llanfaelog, 25.3% - Trearddur.

93. Felly, nid yw'r stoc tai presennol i gyd ar gael i'w prynu neu eu rhentu trwy gydol y flwyddyn oherwydd bod rhai rhannau o'r ardal yn boblogaidd ar gyfer prynwyr ail gartrefi (tai haf/ gwyliau) neu fyfyrwyr. Felly mae preswylwyr parhaol yn cystadlu am dai presennol efo preswylwyr dros dro. Nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio unedau tai fel ail gartrefi nag ar gyfer eu defnyddio fel cartref i fyfyrwyr os ydynt yn byw efo'i gilydd fel teulu. Nid oes tystiolaeth i ddangos na fydd yr ardal yn parhau yn boblogaidd i ymwelwyr yn ystod oes y Cynllun. Er bod y Brifysgol a'r sector breifat yn darparu llety amgen pwrpasol i fyfyrwyr, sy'n gallu rhyddhau rhywfaint o'r stoc tai yn ôl i'r farchnad gyffredin, nid oes tystiolaeth i ddangos na fydd rhai myfyrwyr yn dewis byw efo'i gilydd mewn tai.

Cyfyngiadau seilwaith ac amgylcheddol

94. Mae asesiad o safleoedd a gynhwyswyd ar y Gofrestr Safleoedd Posib yn cynnwys arfarniad o'r seilwaith angenrheidiol, sydd yn ei dro yn hysbysu'r strategaeth ar gyfer y seilwaith angenrheidiol i weithredu strategaeth y Cynllun. Cyhoeddir Papur Testun 13 Isadeiledd Cymunedol (gwybodaeth gwaelodlin) fel dogfen ategol ar gyfer y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Yn benodol, mae'n nodi:

- bylchau posibl yn y ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol, e.e. cyfleusterau ysgolion
- bylchau posibl yng nghapasiti cyfleusterau trin dŵr gwastraff
- diffygion capasiti ar y ffyrdd

95. Yn gyffredinol, nid yw'r strategaeth yn cael ei pheryglu gan y bylchau posibl hyn yn y seilwaith. O safbwynt tai, bydd yr angen am gyfleusterau newydd neu well, neu welliannau ffyrdd, yn dylanwadu ar gyflwyniad graddol rhyddhau safle, yn hytrach nag atal datblygu.

96. Fodd bynnag, bu rhaid diystyru nifer o safleoedd datblygu tai posibl oherwydd y perygl o lifogydd. Mae hwn yn fater penodol i’r rhan fwyaf o Borthmadog a rhannau o Bwllheli. Golyga hyn na all y Cynllun ddynodi tir ar gyfer tai ym Mhorthmadog nac yn rhannau isaf Pwllheli.

97. Mae'r risg o lifogydd a chyfyngiadau topograffig yn golygu bod y dewis o dir y gellir ei ‘gyflenwi' ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog yn gyfyngedig dros ben.

Iaith a diwylliant Cymraeg

98. Ers cyhoeddi’r Cynllun Adnau cafodd Deddf Cynllunio (Cymru) ei gyhoeddi sy’n cyflwyno pwerau deddfwriaethol ar gyfer yr iaith Gymraeg yn y system gynllunio. Mae Adran 11 yn gofyn i awdurdodau cynllunio lleol i roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg wrth wneud asesiad cynaliadwyedd, fel rhan o’r broses paratoi Cynllun. Mae hyn yn sicrhau bod yr asesiad yn cynnwys asesiad o effeithiau posib y cynllun ar ddefnydd yr iaith Gymraeg yn y gymuned. Lle mae’n briodol gallir ystyried a oes angen lliniaru effeithiau datblygiad ar y Gymraeg a chynaliadwyedd cymunedau Cymraeg eu hiaith.

99. Yn ystod y degawdau diwethaf, gellir priodoli’r golled yn nifer y cymunedau a fu bron yn gyfan gwbl Gymraeg eu hiaith cyn hynny yng Nghymru ac ardal y Cynllun, i’r ffactorau canlynol:

- diffyg trosglwyddo iaith yn y teulu
- diffyg cyfleoedd cymdeithasol cyfrwng Cymraeg
- allfudo pobl ifanc
- diffyg cyfleoedd gwaith
- diffyg argaeledd tai a thai fforddiadwy
- mewnfudo poblogaethau di-Gymraeg

100. Un o’r negeseuon a ddaeth yn gyson o drafodaethau gydag unigolion proffesiynol a chynrychiolwyr cymunedau wrth lunio Strategaeth Iaith Gwynedd (2014 – 2017) oedd pwysigrwydd y berthynas rhwng yr economi, tai a’r iaith Gymraeg.

101. Yn ystod 2013, cynhaliwyd astudiaeth tai ac iaith ar y cyd rhwng Cyngor Gwynedd, Cyngor Ynys Môn ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Cynhaliwyd yr arolwg trwy holiadur preswylwyr, gyda’r bwriad o geisio taro goleuni ar y berthynas rhwng y farchnad dai, sgiliau iaith Gymraeg yr ymatebwyr a’r defnydd o’r iaith.

102. Mae adroddiad yr Astudiaeth Tai ac Iaith Gymraeg (2014) yn nodi’r negeseuon allweddol canlynol, sy’n cadarnhau’r berthynas gymhleth rhwng gwahanol gynhwysion:

- cydberthynas rhwng rhuglder yn y Gymraeg, barn ymatebwyr ar bwysigrwydd yr iaith a’r cyfleoedd i’w defnyddio.
- polisi addysg yn cael effaith bositif ar sgiliau ieithyddol plant, ond bod y defnydd o’r iaith yn amrywio y tu allan i sefyllfa addysg.

- agwedd cyflogwyr yn gallu bod yn hwb i'r iaith Gymraeg e.e. y sectorau preifat, cyhoeddus a gwirfoddol yn fwy cefnogol i'r iaith yng Ngwynedd nag ym Môn.
- cyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg mewn sefyllfaoedd cymdeithasol yn hwb i'r iaith.
- mynediad i dai sydd yn fforddiadwy, o'r math a'r maint cywir, ac o fewn ardal teithio i'r gwaith, yn yrrwr pwysig yn natblygiad defnydd y Gymraeg mewn rhai ardaloedd.
- mewnfudo yn gwanhau sefyllfa'r iaith Gymraeg.
- difaterwch yn gwanhau sefyllfa'r iaith Gymraeg.

103. I gynnal unrhyw gymuned i'r dyfodol mae'n rhaid cael cyflogaeth amrywiol yn 'lleol', modd i ystod o oedrannau gwahanol i fyw a magu'u teuluoedd, a chymunedau bywiog deniadol. Mae angen cefnogi cymunedau Cymraeg i ffynnu. O ran dyfodol yr iaith mae yna ddwy ffynhonell i gynhyrchu siaradwyr Cymraeg - y teulu a'r system addysg (plant ac oedlolion). Mae angen hyrwyddo datblygiadau economaidd priodol a darparu cyfleoedd economaidd i gymunedau trefol a gwledig i sicrhau eu bod nhw yn ddeniadol i'r boblogaeth bresennol a rhai fydd yn dymuno dychwelyd neu symud yma am y tro cyntaf. Cydnabyddir bod yn rhaid i gymuned ymaddasu i'r byd fel y mae'n newid er mwyn goroesi. Mae gweithgarwch economaidd a darparu cyflenwad digonol o unedau tai priodol yn elfen bwysig yn hyn o beth. Gall bolisïau cynllunio sy'n hyrwyddo cyflenwad digonol o gartrefi a chyfleoedd cyflogaeth amrywiol mewn lleoliadau derbyniol helpu i gynnal a chreu teuluoedd cytbwys. Yn ychwanegol, lle mae tystiolaeth yn dangos y gall datblygiad arfaethedig, heb reolaeth, wanhau'r rhwydweithiau cymdeithasol o amgylch y teulu a'r ysgol, gallir defnyddio mecanweithiau cynllunio i helpu i leihau'r risgiau hynny.

<u>Galw cymunedol am gartrefi newydd</u>

104. Mae sawl cymuned yn ardal y Cynllun wedi ymgymryd ag arolygon i geisio adnabod yr 'angen' lleol am gartrefi newydd yn eu cymunedau. Mae'r Hwylyswyr Tai Gwledig wedi cydweithio gyda rhai cymunedau i'w cwblhau.

105. Mae dulliau 'gwaelod i fyny' yn arbennig o ddefnyddiol pan mae yna ddatblygiad penodol yn mynd i ddigwydd mewn ardal, gan ei fod yn gallu rhoi gwybodaeth ddefnyddiol all ddylanwadu ar y math o unedau tai sydd eu hangen ar y pryd mewn ardal. Fodd bynnag, mae angen bod yn ofalus wrth ddefnyddio'r wybodaeth ar lefel sirol/ strategol, am y rhesymau canlynol:

- fel arfer gofynnir i'r sawl sy'n ymateb i'r arolwg/ holiadur nodi'r galw tebygol yn ystod y 5 mlynedd ganlynol. Felly dim ond ciplun am 5 mlynedd a geir;
- os gofynnir i'r sawl sy'n ymateb i'r arolwg/ holiadur nodi'r galw tebygol am gyfnod hirach mae'n amheus pa mor gadarn fyddai hynny;
- ni fyddai'n briodol yn ystadegol i gymryd gwybodaeth a geir am y 5 mlynedd a'i daflu'n 'mlaen ar gyfer gweddill oes y Cynllun. Nid oes fformiwla ar gael i sicrhau y gellir ei gyfamsymu i fyny i lefel sirol;
- dim ond ciplun o anghenion/ dyheadau'r trigolion sy'n byw yn yr ardal ar y pryd a geir heb roi sylw i unrhyw alw posib a fyddai'n deillio o aelwydydd yn symud i'r pentref o bentrefi neu drefi eraill yn yr ardal, er i enghraifft weithio;

- nid yw'r arolygon yn edrych ar ddemograffeg ardal yr arolwg, yn cysylltu aelwydydd gyda galw yn y dyfodol, e.e. amcangyfrif cyfrannau aelwydydd y dyfodol ym mhob ystod a math o aelwyd (by war ben eu hun, cwplau, ac ati), adnabod aelwydydd cudd;
- fel arfer ni fydd pawb yn ymateb i arolwg/ holiadur.

<u>Rhagweld twf economaidd</u>

106. Yn annatod mae perfformiad economi cenedlaethol yn allweddol ar gyfer adferiad y farchnad tai yng Nghymru. Mae perfformiad yr economi cenedlaethol yn fregus ac mae llawer o drafodaeth am yr adferiad a thwf. Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn parhau i geisio lleihau'r diffyg ariannol ac mae lleihau gwariant sector gyhoeddus yn parhau ar ei raglen. Mae marchnadoedd cyllid yn dal i drio gwella ers 2007 ac mae argaeledd cyllid ar gyfer tai yn parhau yn gyfyng. Mae yna gryn wahaniaeth rhwng y sefyllfa rwan a'r cyfnod cyn y dirwasgiad.

107. Felly, mae amseriad adferiad economaidd yn dal yn ansicr, ond mae'n ymddangos yn anochel y bydd hyn yn cymryd mwy o amser na'r disgwyl. Bydd adferiad arafach yn cyfyngu ar ddatblygiad tai a bydd yn parhau i gyfyngu ar yr opsiynau i brynu tai oherwydd materion fforddiadwyedd ac argaeledd cyfleusterau credyd priodol. Gallai hyn olygu bod rhagdybiaeth o faint cyfartalog aelwydydd sy'n gostwng yn annhebygol yn y tymor byr wrth i gyfraddau cwblhau isel barhau, yn ogystal â llai o ffurfio aelwydydd oherwydd materion fforddiadwyedd, yn enwedig i brynwyr tro cyntaf.

<u>Dylanwad Wylfa Newydd, datgomisiynu Wylfa, a phrosiectau buddsoddi eraill</u>

108. Mae newidiadau economaidd yn yrrwr allweddol sy'n effeithio ar gyfraddau'r galw am dai a ffurfio aelwydydd.

109. Un ffactor pwysig sydd angen ei ystyried yn yr amgylchiadau economaidd a allai gael effaith ar y ddarpariaeth dai yw'r gwaith o adeiladu Wylfa Newydd. Bydd ganddo oblygiadau oherwydd yr angen am weithwyr i adeiladu'r atomfa newydd a datblygiadau cysylltiol yn ogystal a gweithwyr yn y busnesau a fydd yn cyflenwi'r gwaith adeiladu. Gallai fod angen lefel gymharol o gartrefi, a allai gynnwys cartrefi presennol a newydd, i gefnogi twf trigolion economaidd weithgar.

110. Yn ystod y cyfnod hwn bydd angen llety i aelodau'r gweithlu. Bydd y nifer o weithwyr adeiladu sydd angen llety 'newydd' yn ardal y Cynllun yn parhau'n ansicr hyd nes bo cynllunio'n cyrraedd y cam o allu nodi faint o staff fydd yn cael eu hamsugno gan y cyflenwad llafur lleol presennol, a faint o drigolion dros dro fydd yn cael eu hamsugno gan y llety lleol presennol.

111. Mae'r Cynghorau yn gweithio ar fentrau er mwyn ceisio sicrhau y gall cyn gymaint a phosib o'r gweithlu lleol fanteisio ar y cyfleoedd gwaith ddaw yn sgil Prosiect Wylfa Newydd:

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

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

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

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

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

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

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

116. Canfu'r ymchwil bryd hynny y bydd graddfa'r adeiladu newydd sydd ei angen i ddiwallu anghenion y gweithwyr adeiladu yn uniongyrchol yn gymharol gyfyngedig - oddeutu 400 o anheddau. Mae'r ffigwr yma'n seiliedig ar yr angen am lety i 6,000 o weithwyr adeiladu yn ystod y cyfnod brig. Bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn ail-ymweld a'r Astudiaeth pan ddaw mwy o

wybodaeth am y nifer a math o weithwyr adeiladau'r atomfa fydd eu hangen. Mae egwyddorion yr Astudiaeth yma wedi dylanwadu ar yr ystod o bolisïau tai yn y Cynllun Adnau.

Casgliad

117. Mae angen cael cydbwysedd rhwng gyrrwyr newid a chyfyngiadau tra'n rhoi ystyriaeth i'r angen i hyrwyddo datblygiad cynaliadwy yn unol a pholisi cynllunio cenedlaethol, y Cynllun Intregredig Sengl a gweledigaeth ac amcanion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (sydd yn yrrwr newid a dull i reoli newid). Mae gofyn i dwf tai i'r dyfodol felly, gyfrannu i gefnogi cynnal a chreu cymunedau cynaliadwy; gynorthwyo i fynd i'r afael a'r galw am gartrefi ar draws ardal y Cynllun; creu economi sy'n hyblyg, yn addasol ac yn gystadleuol; yn cyfrannu i warchod hunaniaeth yr ardal fel un Gymreig; ac yn gwarchod yr amgylchedd naturiol a hanesyddol.

118. Cyn gallu adnabod targed tai ar gyfer ei gynllun gwelwyd o'r uchod bod rhaid i awdurdod ystyried nifer o ffactorau gwahanol. Credir ei bod hi'n rhesymol i ystyried y pwysau/ neu lai o bwysau am gartrefi newydd sy'n debygol o ddigwydd o gofio'r dystiolaeth ddemographig ddiweddaraf. Mae hi hefyd yn synhwyrol i edrych ar ragolygon sy'n cael ei arwain gan swyddi fel meincnodau pwysig, i ddeall y posibilrwydd am dwf ychwanegol ac i adlewyrchu polisiau ac amcanion corfforaethol y ddau Gyngor yn ystod cyfnod y Cynllun.

119. Er enghraifft, ni fyddai'n synhwyrol cael strategaeth corfforaethol sy'n ceisio cyfarch y galw mawr am unedau tai fforddiadwy os ydi o'n anhebygol o gael ei wireddu oherwydd bod lefel isel iawn o gartrefi newydd yn cael eu hyrwyddo. O ran polisiau'r ddau Gyngor ar gyfer datblygu'r economi leol, byddai'n amhriodol ac yn wrthynysig i strategaeth sy'n hyrwyddo cynyddu'r nifer ac ansawdd y swyddi ar draws yr ardal fynd law yn llaw efo lefel rhy isel o gartrefi newydd sy'n seiliedig ar newid naturiol yn y boblogaeth. Mae'r ddau Gyngor yn gweithio gyda phartneriaid i geisio sicrhau bydd y sgiliau sydd eu hangen ar gael yn lleol i uchafu cyfleoedd i fanteisio ar newidiadau yn yr economi leol. Er hynny, mae'n anatod bod rhaid disgwylgraddfa o fewnfudo a/ neu weithwyr yn teithio i mewn i'r ardal i lenwi bylchau sgiliau.

120. Ar y llaw arall, ystyrir bod hi'n synhwyrol hefyd deall, a bod yn realistig am, faint o gartrefi newydd a ellir eu hadeiladu oherwydd cyflwr yr economi leol a chenedlaethol, unrhyw gyfyngiadau amgylcheddol neu unrhyw rwystrau nad ellir eu trechu o ran argaeledd isadeiledd.

121. Felly, roedd y penderfyniad am y lefel twf tai yn seiliedig ar gydnabyddiaeth:

- bod angen darparu mwy o gartrefi gan geisio sicrhau cymaint â phosib o dai fforddiadwy trwy'r system gynllunio a mwy o amrywiaeth o gartrefi i gwrdd â galw amrywiol;
- bod y farchnad tai yn parhau yn wan, ac yn debygol o fod yn parhau felly oni bai bod newid arwyddocaol yn digwydd a fyddai'n golygu gallai mwy o aelwydydd fforddio prynu neu rentu tai a byddai'r diwydiant adeiladu gan fwy o ffudd yn yr ardal;
- bod prosiectau isadeiledd mawr a strategaethau economi'r ddau Gyngor yn hyrwyddo cyfleoedd i drawsnewid yr economi leol yn hanner olaf oes y Cynllun;

- y gallir helpu i uchafu'r effeithiau positif ddaw o gynnydd mewn unedau tai trwy gynnwys polisïau manwl i hyrwyddo cymysgedd briodol o gartrefi newydd mewn llefydd cynaliadwy, all helpu i aelwydydd oed gweithio aros yn yr ardal neu symud i'r ardal er mwyn cyfrannu i gynnal a chreu cymunedau cynaliadwy yn y tymor hir;
- y gallai polisïau sy'n hyrwyddo'r gymysgedd briodol o unedau tai, cyfleoedd cyflogaeth amrywiol, cynnal ac ychwanegu at y rhwydwaith o wasanaethau a chyfleusterau lleol, ynghyd â mesurau eraill (a fydd weithiau du allan i reolaeth y system gynllunio[3]) helpu i gynnal neu ychwanegu at y niferoedd siaradwyr Cymraeg mewn cymunedau;
- pwysigrwydd cael fframwaith fonitro fanwl i sicrhau mai datblygiadau'n unol â'r strategaeth sy'n digwydd yn ystod oes y Cynllun a bod y gwaith monitro ddigon grymus i allu sbarduno newid polisi neu strategaeth os oes angen gwneud hynny.

122. Wedi rhoi ystyriaeth i'r ffactorau i gyd, gan gynnwys gallu'r farchnad i adeiladu tai ac incymau lleol yn y tymor byr a'r mesurau ellir eu rhoi mewn polisiau manwl a chanllawiau cynllunio atodol, credir bod y ffigwr tai yn y Cynllun Adnau (7,184 a lwfans llithriad o 10%) yn taro'r balans priodol rhwng yr angen i uchafu rol y Cynghorau i ymateb i'r dystiolaeth o alw am gartrefi newydd, y newid yn yr economi leol a'r gallu i ddangos y gellir adeiladu yn effeithiol a chynaliadwy.

123. Yn ychwanegol o ystyried ac asesu'r dystiolaeth a gyfeirir ato yn y Papur yma, ystyrir ei bod yn synhwyrol darparu ar gyfer darpariaeth 'gwaelodlin' o 1,191 a 1,177 o unedau tai 2011-2018 yn Ynys Môn a Gwynedd, yn y drefn honno. Mae hyn yn seiliedig ar y nifer o unedau adeiladwyd yn barod ers 2011 a thybiaeth na fydd y farchnad tai'n cyrraedd sefyllfa fel ag yr oedd cyn y dirwasgiad am rai blynyddoedd. Yn ogystal, mae'n ddoeth darparu ar gyfer twf trwy wneud lwfans ar gyfer 2,400 a 2,416 yn Ynys Môn a Gwynedd, yn y drefn honno, ar gyfer gweddill cyfnod y Cynllun. Mae hyn yn cefnogi dyheadau economaidd, yn rhoi'r hyblygrwydd i ymateb iddo ac yn adlewyrchu'r posibilrwydd na fydd y cyfleoedd economaidd a grëir yn sgil y buddsoddiad niwclear mewn gwirionedd yn cael ei drosi i alw am dai oherwydd bydd nifer yn cymudo i'r ardal neu'n byw mewn llety pwrpasol neu fathau amgen o lety. Byddai ffigwr a fyddai'n orddibynnol ar lwyddiant prosiect isadeiledd mawr a phrosiectau cyflogaeth eraill a'u heffeithiau amhendant ar ardal y Cynllun, yn enwedig Gwynedd, yn beryg o ddominyddu a wyrdroi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ei gyfanrwydd. Nid yw'r ffaith nad yw'r ffigwr dewisiedig yn union run fath ag unrhyw un o'r senarios ystadegol (heb ymyrraeth polisi) yn ei wneud yn un mympwyol. Yn lle hynny, mae'n ffigwr cynhwysfawr sy'n adlewyrchu dylanwadau ffactorau demograffeg ac economaidd yn ardal y Cynllun, lle ceir tystiolaeth gweladwy sydd wedi cael ei grynhoi yn y Papur yma a'i osod allan mewn amryw o Bapurau Testun ac adroddiadau eraill a gyhoeddwyd.

124. Bydd y senario yma ar gyfartaledd yn cyfateb i 479[4] o unedau tai y flwyddyn yn ystod cyfnod y Cynllun (2011 – 2026). Mae hyn fymryn yn is na'r targed cyfartaledd tai blynyddol yn yr Hoff

[3] Mentrau a fydd HunanIaith a Menter Iaith Mon/ Fforwm Iaith Mon yn eu gweithredu, e.e. gweler Strategaeth Iaith Gwynedd

[4] Nid yw'r ffigwr hwn yn cynnwys lwfans llithriad o 10%

Strategaeth oedd yn cyfeirio at 511 o unedau tai’r flwyddyn. Felly, mae’r lefel ar gyfer y Cynllun Adnau o ran y ffactorau roddwyd ystyriaeth iddo ac yn rhifol yn adlewyrchiad agos o’r lefel yn yr Hoff Strategaeth.

125. Mae’r ffigwr yma adlewyrchiad o gapasiti posib yr ardal i ymdopi a rhagor o gartrefi, gan dderbyn ei fod mymryn yn is na beth ragwelir ar gyfer ardal cynllunio Gwynedd yn y rhagolygon gan Lywodraeth Cymru ac yn uwch na’r rhagolygon ar gyfer Ynys Môn. Mae’n hyrwyddo cyn gymaint a phosib o gartrefi newydd i’r gwahanol aneddleoedd. Felly, yn erbyn rhagolygon ddiweddaraf Llywodraeth Cymru, pan yn edrych ar yr ardal gyfan, mae’r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd yn rhoi hwb arwyddocaol i’r galw am unedau tai. Mae Strategaeth y Cynllun yn rhoi sylw i swyddogaeth Bangor fel y Ganolfan Isranbarthol cyn gwasgaru’r gweddill ar draws ardal y Cynllun yn unol a swyddogaeth pob anheddle yn y Goeden Aneddleoedd. Ystyrir bod y twf sydd wedi cael ei adnabod ar gyfer yr aneddleoedd yn un y gellir ei ildio ac nad yw’n debygol o gyfaddawdu ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol na chyfyngiadau isadeiledd.

126. Mae’r broses Asesiad Cynaliadwyedd yn dangos y byddai yna ardrawiadau negyddol yn deillio o gymryd lefel twf uwch (yn enwedig amgylcheddol) ac na fyddai lefel twf is yn debygol o gyfarch y materion cymdeithasol ac economaidd sydd angen sylw.

127. Ystyrir y bydd y Cynllun Adnau yn cydymffurfio â pholisi cynllunio cenedlaethol fel a ganlyn.

- Mae'n cefnogi cynyddu'r cyflenwad tai.
- Mae'r Cynllun yn seiliedig ar dystiolaeth o Gyd-Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai bob Cyngor, Asesiadau o'r Farchnad Dai, Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy, Astudiaeth Llety Gweithwyr Adeiladu Ynys Môn, Tybiaethau Ynys Ynni (nid yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr).
- Er bod rhaid monitro hyfywedd safleoedd yn yr amodau marchnad presennol, trwy gymhwyso tueddiadau presennol yn ystod y 7 mlynedd cyntaf a 'chodiad' yng ngweddill cyfnod y Cynllun, bydd cyflenwad pum mlynedd di-dor o leiaf o dir ar gyfer tai.
- Mae’r ddarpariaeth yn seiliedig ar anghenion datblygu sydd wedi eu hasesu’n wrthrychol, a’u blaenoriaethu, ar draws ardal y Cynllun.
- Y dull yn yr ardaloedd gwledig yw y dylid darparu tai sy'n diwallu anghenion y gymuned ac sy’n cefnogi cynaliadwyedd aneddleoedd.

128. Cymhara'r tabl canlynol targed tai y Cynllun Adnau (ac eithrio lwfans llithriad o 10%) gyda’r targed twf canolig yn yr Hoff Strategaeth a rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd sail-2011 Llywodraeth Cymru wedi’u trosi i ofynion unedau tai (prif ragolygon a rhagolygon patrwm mudo 10ml).

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

129. Ystyrir bod y gofyniad tai yn realistig ond uchelgeisiol. Ar sail y wybodaeth sydd i law ar hyn o bryd, mae’r lefel o dai yn fwy na bodloni'r angen yn ardal y Cynllun, tra'n caniatáu niferoedd digonol i gefnogi dyheadau twf economaidd. Mae'n dilyn gofynion polisi cynllunio cenedlaethol, yn adlewyrchu amgylchiadau lleol ac yn ystyried ymatebion yn ystod cyfnodau ymgysylltu ac ymgynghori â'r cyhoedd. Gellir dangos bod digon o dir hyfyw i ddarparu ar gyfer y lefel hon o dwf.

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

Atodiad 1

Egluro'r gwahanol senarios:

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