CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN (2011 – 2026)	
ARCHWILIAD CYHOEDDUS: **Sesiwn gwrandawiad 3 – Dosbarthiad Gofodol**	CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

<u>Pwynt Gweithredu (S3/PG3) – Tabl 20 Polisi TAI 17 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol</u>

1A] - <u>Y Mater dan Ystyriaeth</u>:

Esboniad o ran pam fod lefel twf ar hap ym mhentrefi Ynys Môn yn gyson uwch na lefelau yng Ngwynedd.

<u>ac</u>

<u>Pwynt Gweithredu (S3/PG5) – Lefel Twf o'i Gymharu efo Sgôr Aneddleoedd ym Mhapur Testun 5A</u>

1B] - <u>Y Mater dan Ystyriaeth</u>:

Cyfeiriwyd at enghreifftiau o aneddleoedd lle ymddengys nad ydi'r lefel twf tai a gyfeirir i rai aneddleoedd yn cydweddu gyda'r sgôr a roddir i aneddleoedd ym Mhapur Testun 5A, e.e. llai o dai wedi eu cyfeirio i Gaernarfon nag yn Amlwch er ei fod yn cael sgôr uwch. Paratoi papur i roi manylion y ffactorau a roddwyd ystyriaeth iddynt i benderfynu sut i ddosbarthu'r lefel twf tai.

2] <u>Ymateb y Cynghorau:</u>

2.1 Oherwydd bod y ddau Pwynt Gweithredu yma yn ymwneud a'r fethodoleg ar gyfer dosbarthu lefel twf tai mae'r papur yma yn paratoi ymateb ar y cyd i'r ddau ohonynt.

2.2 Credir bod angen tynnu sylw at bedwar ffactor pwysig, sef (i) gweledigaeth y Cynllun, (ii) canllawiau cynllunio cenedlaethol,(iii) ymgynghoriad cyhoeddus, a (iv) y berthynas rhwng graddfa twf economaidd, y galw am unedau tai a'r gallu i adeiladu tai wrth ystyried lefel twf yn ardal y Cynllun ac mewn aneddleoedd unigol:

(i) <u>Gweledigaeth y Cynllun (Pennod 5 y Cynllun Adnau)</u>

2.2.1 Mae ardal y Cynllun yn cynnwys nifer o drefi (sy'n cael eu galw yn Ganolfan Is-ranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Chanolfannau Gwasanaeth Lleol) ac ardal wledig. Mae'r ardal wledig yn cynnwys gwahanol fathau o bentrefi, clystyrau a chefn gwlad agored.

2.2.2 Dyma ‘asgwrn cefn’ gweledigaeth y Cynllun:

Erbyn 2026, bydd Ynys Môn a Gwynedd yn cael eu cydnabod am eu cymunedau ffyniannus a llawn bywyd sy’n dathlu eu diwylliant, treftadaeth a’u hamgylchedd unigryw ac yn rhywle y bydd pobl yn dewis byw, gweithio ac ymweld.

2.2.3 Mae gweddill y Weledigaeth yn disgrifio beth mae’r uchod yn olygu yn nhermau materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol gan ddisgrifio sut fydd canolfannau a phentrefi yn edrych erbyn diwedd oes y Cynllun.

(ii) Canllawiau cynllunio cenedlaethol

2.2.4 Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol yn awgrymu y dylai cynlluniau datblygu lleol baratoi strategaeth sydd yn rheoli newid i gyfeiriad cynaliadwyedd, sicrhau patrwm aneddleoedd cynaliadwy a lleihau’r angen i deithio gan hwyluso a chynyddu dulliau teithio heblaw am y car. Cyfeirir at geisio lleihau’r angen cymudo. Mae’r canllawiau hefyd yn cydnabod bod rhai ardaloedd yn wledig, gan sôn am gyfeirio rhan fwyaf o’r datblygu at aneddleoedd sy’n gymharol hygyrch ac yn gallu darparu lefel o gyfleusterau lleol.

(iii) Ymgynghoriad cyhoeddus

2.2.5 Cyflwynwyd nifer o opsiynau dosbarthu amgen i'r rhanddeiliaid allweddol a’r cyhoedd cyn y cam Hoff Strategaeth. Cafodd yr opsiynau eu profi hefyd yn erbyn fframwaith yr Arfarniad Cynaliadwyedd. ‘Roedd pob opsiwn yn ystyried gwahanol ddosbarthiadau o dwf ac yn archwilio i ba raddau y gallent gyflawni datblygu cynaliadwy.

2.2.6 Yn fras a gyda’r tri ffactor uchod mewn golwg mae Strategaeth Ofodol y Cynllun yn:

2.2.7 Bydd y Strategaeth yn anelu at wasgaru datblygiad yn gymesur o amgylch ardal y Cynllun wrth ganolbwyntio ar y mannau hynny sy'n darparu'r cyfleoedd gorau i gyflawni datblygiad cynaliadwy.

2.2.8 Mae'r Strategaeth yn cynnig:

- pwyslais ar ddatblygu’r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol a Lleol a ddangosir ar Fap Diagramatig 9 a 10, pan fo cyfyngiadau amgylcheddol, cymdeithasol a seilwaith yn caniatáu;
- maint priodol o ddatblygiad mewn Pentrefi, gan ganolbwyntio ar y Pentrefi Gwasanaeth a ddangosir ar Fap Diagramatig 9 a 10, sydd â gwell mynediad at wasanaethau a chludiant cyhoeddus;
- rhywfaint o ddatblygu yn y Clystyrau, a nodwyd oherwydd eu cysylltiadau swyddogaethol gyda Phentrefi neu Ganolfannau, ac yn y cefn gwlad.
(Pennod 6 y Cynllun Adnau)

2.2.9 O ran twf tai man cychwyn y Strategaeth Ofodol oedd ceisio cyfeirio’r twf fel a ganlyn:

- 55% yn y Ganolfan Is-ranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol;
- 20% yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol; a

- 25% yn y Pentrefi Gwasanaeth, Pentrefi Lleol/ Gwledig/ Arfordirol, Clystyrau a Chefn Gwlad

2.2.10 Fodd bynnag, ‘roedd angen sicrhau nad ymarferiad mathemategol yn unig oedd y Strategaeth Ofodol. ‘Roedd rhaid edrych ar bethau i sicrhau bod ffigyrau’r Canolfannau yn briodol ac yn ymarferol. Golygai hynny ystyried:

- rhan o’r sail dros ddewis y lefel twf tai, h.y. <u>y berthynas rhwng cyfleoedd gwaith yn y dyfodol a lleoliad tai newydd</u> (sef (iv) yn y rhestr ym mharagraff 2.2);
- rôl neilltuol Bangor fel canolfan genedlaethol a ranbarthol yn y Cynllun Gofodol;
- gallu Canolfannau i dderbyn rhagor o dwf ai peidio;
- rôl y Canolfannau yn y Cynllun Gofodol.

2.2.11 Yn sgil yr uchod, daeth i’r amlwg na fyddai dosbarthu’r twf yn ôl cymhareb poblogaeth y ddwy Sir, (h.y. oddeutu 44% i Môn a 56% i Wynedd) yn adlewyrchu cyfuniad o gyfleoedd gwaith sylweddol ar yr Ynys ac ymyrraeth ddwys ar ffurf Ardal Parth Menter Ynys Môn. Oherwydd hynny, mae Strategaeth y Cynllun yn darparu ar gyfer lefel uwch o unedau tai ar yr Ynys nag y byddai disgwyl ar sail dosbarthu cyfrannol syml. Mae hyn hefyd yn uwch na beth mae rhagolygon aelwydydd sail 2011 Llywodraeth Cymru. Gweler Datganiad y Cyngor i Wrandawiad 2 Darpariaeth Tai ac ymateb y Cynghorau i bwynt Gweithredu S2/ PG2. Mae hyn hefyd yn gyson a’r dull o ddarparu cyflenwad gymharol uwch o dir cyflogaeth ar yr Ynys.

2.2.12 Yn ychwanegol, daeth i’r amlwg bod angen i’r ymarferiad dosbarthu adlewyrchu rol neilltuol Bangor fel Canolfan Is-ranbarthol.

2.2.13 O ganlyniad cafodd rhywfaint o lwfans y Canolfannau Gwasanaeth Trefol ei ddyrannu’n uniongyrchol i Fangor (14.4% o rhai Gwynedd a 6.2% o rhai Ynys Môn).

2.2.14 Daeth y Cynghorau i’r casgliad bod y dosbarthiad strategol canlynol o’r lefel twf tai yn briodol, 48.3% ym Môn a 51.7% yng Ngwynedd.

2.2.15 Mae hyn yn golygu lefel twf o 3,470 unedau tai i Môn a 3,714 i Wynedd, heb y lwfans llithriad o 10%.

2.2.16 Yn unol efo strategaeth ofodol y Cynllun aethpwyd ati o ddosbarthu lefel twf o fewn y ddau barth (sef Ynys Môn a Gwynedd) ar sail 55% i’r Prif Ganolfannau (Canolfan Is-Ranbarthol a’r Canolfannau Gwasanaeth Trefol), 20% i’r Canolfannau Gwasanaeth Lleol a 25% i’r Pentrefi, Clystyrau a’r Cefn Gwlad.

2.3 <u>Lefel Twf Prif Ganolfannau</u>

2.3.1 Dosbarthwyd y lefel twf ym mysg y Canolfannau Gwasanaeth Trefol ar sail eu sgôr yn y Goeden Aneddleoedd (Papur Testun 5A), gan gadw mewn cof eu rôl yn nogfennau polisi allweddol eraill, fel Cynllun Gofodol Cymru. Daeth y Cynghorau i gasgliad bras bod y ffigwr a bennwyd ar gyfer pob Canolfan Gwasanaeth Drefol yn briodol, ar wahân i Borthmadog. Mae cyfyngiadau ffisegol mawr ar dir ym Mhorthmadog. Yn sgil hynny, ac yn unol a’r wybodaeth ym Mhapur Testun 5A (rhan

8.3 sy'n son am ardaloedd dalgylch y Canolfannau Gwasanaeth Trefol), bu'n rhaid dewis Canolfannau Gwasanaeth Lleol cyfagos i gynorthwyo o ran diwallu'r anghenion a fyddai fel arall yn cael eu diwallu ym Mhorthmadog. Cafodd Penrhyndeudraeth a Chriccieth eu dewis ar ôl ystyried ffactorau amrywiol. Mae gan y ddwy Ganolfan Wasanaeth Leol gysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus dda gyda Phorthmadog; mae'r ddwy Ganolfan o fewn Parth Datblygu Eilradd Pwllheli – Porthmadog a nodir yng Nghynllun Gofodol Cymru, gyda Penrhyndeudraeth yn cael ei adnabod fel Anheddiad Trawsffiniol; mae yna ddigon o dir ar gael i'w ddatblygu yn y ddwy Ganolfan.

2.3.2 Ar sail hynny, mae'r dosbarthiad i'r Prif Ganolfannau yng Ngwynedd yn 52%. Oherwydd rôl Is-Ranbarthol Bangor a'r ail ddosbarthiad o rhywfaint o lwfans Prif Ganolfannau Môn mae'r dosbarthiad ym Môn yn 53%.

2.3.3 Mae'r tabl canlynol yn dangos y dosbarthiad y cyflenwad o dir ar gyfer tai (h.y. y galw am dai + 10% lwfans llithriad) fesul Canolfan Wasanaeth Drefol:

Gwynedd	**52% o'r cyfanswm i Wynedd**	**Môn**	**53% o'r cyfanswm i Ynys Mon**
Bangor	969	Caergybi	833
Caernarfon	415	Amlwch	533
Pwllheli	323	Llangefni	673
Porthmadog	150		
Blaenau Ffestiniog	298		

2.3.4 Felly, o ran yr enghraifft a gyfeiriwyd ato yn y Gwrandawiad, er bod sgôr a roddwyd i Gaernarfon ym Mhapur Testun 5A yn uwch na sgôr Amlwch, mae'r lefel twf tai dangosol i'r Canolfannau yn dibynnu ar ba ran o ardal o'r Cynllun mae o ynddo, beth ydi'r cyfleoedd a chyfyngiadau o'i fewn, ei rôl o fewn dogfennau polisi allweddol, a faint o ganolfannau sydd o fewn yr un categori yn y Goeden Aneddleoedd.

2.3.5 Mae ymateb y Cynghorau i Pwynt Gweithredu S3/PG7 yn amlinellu'r newidiadau materion sy'n codi sydd yn berthnasol i'r % fesul haen ym Mholisi PS 15 a rhannau arall perthnasol o'r Cynllun.

2.4 <u>Lefel Twf Pentrefi Lleol, Arfordirol a Gwledig Gwynedd a Môn</u>

2.4.1 O fewn yr haen 25% fe rannwyd y lefel twf ar sail y gwahanol Bentrefi (h.y. rhai Gwasanaethol, Lleol, Arfordirol a Gwledig), Clystyrau ar y sail o 2 uned i bob Clwstwr ac i'r Cefn Gwlad gan ystyried unedau tai oedd wedi ei cwblhau o fewn oes y Cynllun neu oedd efo caniatâd cynllunio presennol.

2.4.2 Mae yna 8 Pentref yn gymwys i gael ei categoreiddio fel Pentref Gwasanaethol yng Ngwynedd o'i gymharu efo 3 yn Ynys Môn. Yn ogystal mae yna 61 Clwstwr wedi ei adnabod yng Ngwynedd o'i gymharu efo 51 yn Ynys Môn. Oherwydd y nifer o unedau wedi ei cwblhau yn barod yng Nghefn Gwlad Ynys Môn fe roddwyd lefel uwch o dwf i'r Cefn Gwlad o'i gymharu a'r lefel i Gwynedd. O fewn y haen Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol mae yn 30 wedi ei adnabod yn Ynys Môn o'i gymharu efo 46 yng Ngwynedd.

2.4.3 Ar sail y gwahaniaethau a amlygir eu hunain ym mharagraff 2.4.2 uchod golygodd hyn bod y lefel twf dangosol o fewn Pentrefi Lleol, Arfordirol a Gwledig Ynys Môn yn uwch na'r rhai yng Ngwynedd (616 o unedau ym Môn o'i gymharu a 446 o unedau yng Ngwynedd).

2.4.4 Yna cafodd y lefel twf dangosol i'r Pentrefi Lleol, Arfordirol a Gwledig gael ei ddosbarthu'r i bob Pentref unigol ar sail sgôr y pentref ym mhapur Testun 5A ac asesiad o'r cyfleoedd i adeiladu tai newydd o fewn ffurf adeiledig yr aneddleoedd neu ar ei ymyl. Golygodd hyn fod y lefel twf posib yn uwch o fewn 30 o Bentrefi Lleol, Arfordirol neu Gwledig Môn o'i gymharu efo'r 46 yn y Haen yma yng Ngwynedd.