

DATGANIAD

Pedwar o gyrff sy'n ymgyrchu dros gynnal a chryfhau'r Gymraeg ydym, a daethom at ein gilydd oherwydd pryderon ynghylch effaith Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar y Gymraeg.

Mae'r Datganiad hwn yn cynnwys crynodeb o gasgliadau asesiad effaith ieithyddol annibynnol o'r CDLI. Gyda'r Datganiad, cyflwynwn fel atodiad yr asesiad effaith ieithyddol annibynnol cyflawn (ynghyd â phroffiliau ieithyddol sirol) sy'n rhoi'r dystiolaeth sy'n sail i'r casgliadau a'r argymhellion. Mae'r cwbl yn ymateb i'r cwestiynau sydd yng nghymal 8.4 o'r Nodiadau Canllaw i Sylwadwyr.

Mae'r asesiad annibynnol hwn yn cadarnhau ein hamheuron fod y CDLI yn darparu ar gyfer niferoedd gormodol o dai, yn enwedig mewn rhai ardaloedd penodol, heb gynnig tystiolaeth ddigonol na fydd datblygiadau o'r fath yn niweidiol i'r Gymraeg. Yn niffyg tystiolaeth o'r fath, ein dadl ni yw nad yw'r CDLI yn gadarn.

Mae gennym bryderon ynghylch ansawdd yr asesiad effaith ieithyddol a baratowyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Nid yw'n dangos dealltwriaeth ddigonol o'r pwnc ac mae ei ei osodiadau am sefyllfa'r Gymraeg yn simplistig ac arwynebol. Hefyd, nid yw asesiad o'u gwaith eu hunain gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dderbyniol gan fod angen barn wrthrychol.

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 29 Ionawr eleni, gofynnodd y Cyng. Ann Griffith, aelod o Gyngor Sir Ynys Môn, a fyddai modd i'r mudiadau iaith gomisiynu asesiad effaith ieithyddol annibynnol. Yn ystod y cyfnod pan oeddem yn casglu tystiolaeth ar gyfer ein sylwadau ar y CDLI, tynnwyd ein sylw at y ffaith fod Huw Prys Jones o ymgynghoriaeth iaith Hanfod eisoes wedi bod yn gwneud ymchwil manwl ar ganlyniadau cyfrifiadau ar y Gymraeg i'r adran Cymraeg i Oedolion ym Mhrifysgol Bangor; mae hefyd wedi cyhoeddi erthyglau ar faterion o'r fath.

Cytunodd i wneud ymchwil pellach i ni i adeiladu ar yr wybodaeth a oedd ganddo eisoes a gwahodddwyd iddo gynnig sylwadau. Esboniodd inni y byddai ei asesiad yn un gwrthrychol a chytbwys ac na fyddai'n gwneud defnydd dethol o ystadegau i hyrwyddo unrhyw ddadleuon o'r naill ochr na'r llall.

Yn wahanol i asesiad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, nid yw asesiad Hanfod yn gwneud gosodiadau ysgubol ar sail ystadegau arwynebol, ond yn hytrach yn edrych ar dueddiadau ieithyddol mewn gwahanol ardaloedd a phwyso a mesur effaith tebygol twf yn y niferoedd tai. Hefyd, mae'n tanlinellu pwysigrwydd cwbl allweddol Gwynedd a Môn i ddyfodol y Gymraeg fel iaith fyw; arwyddocâd sy'n gofyn am asesiad llawer mwy trylwyr o'r effaith ieithyddol nag a wnaed gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

Yn gywir,
Ieuan Wyn
Dr Simon Brooks
Geraint Jones
Dr Menna Machreth
(ar ran Cylch yr Iaith, Dyfodol i'r Iaith, Canolfan Hanes Uwchgyrfai a Chymdeithas yr Iaith
Gymraeg)

Crynodeb a chasgliadau Asesiad o Effaith Ieithyddol Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn

Gwynedd a Môn yw'r unig ardal Cynllun Datblygu Lleol yng Nghymru lle mae mwyafrif y boblogaeth yn gallu siarad Cymraeg. Mae'r Gymraeg felly'n rhan gwbl hanfodol o gymeriad a threftadaeth unigryw'r ardal. O fewn Gwynedd a Môn hefyd y mae mwyafrif llethol y cymunedau lle mae dros 70% o'u poblogaeth yn gallu'r iaith. Mae i'r ardal felly arwyddocâd cwbl allweddol i ddyfodol yr iaith.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod pwysigrwydd y Gymraeg, ac un o'i Amcanion Strategol yw "cyfrannu at greu mwy o gymunedau gyda chyfran uwch na 70% o siaradwyr Cymraeg"¹.

Mae'r graddau y llwyddir i gynnal a chryfhau Cymreictod y cymunedau hyn, ac ychwanegu atynt, am fod yn faen prawf pwysig wrth fesur llwyddiant Amcan Strategol y Cynllun Datblygu Lleol. Nid rhywbeth i'w ddiystyru fel geiriau gwag yn llawn bwriadau da a dim byd arall yw Amcan Strategol ond nod mesuradwy.

Yn anffodus, mae'r ymchwil a wnaed ar gyfer yr asesiad hwn yn awgrymu bod sawl agwedd o'r Cynllun Datblygu Lleol mewn perygl o lesteirio yn hytrach na hyrwyddo Amcan Strategol 4.

Gan na fydd modd profi i sicrwydd beth fydd canlyniadau'r Cynllun Datblygu Lleol cyn cyhoeddi Cyfrifiad 2021 (ac nid yw ffigurau iaith yn arfer cael eu cyhoeddi am tua dwy flynedd wedyn), mae angen rhagor o waith ymchwil i geisio rhagweld yn fanylach sut mae mynd ati i gyflawni Amcan Strategol 4.

Argymhelliad 1. Paratoi cynllun gweithredu manwl ar gyfer cyflawni Amcan Strategol 4, sef "cyfrannu at greu mwy o gymunedau gyda chyfran uwch na 70% o siaradwyr Cymraeg", ac addasu'r Cynllun Datblygu Lleol fel bo'r angen yn unol â hynny.

Lawn cyn bwysiced â chymunedau unigol yw'r angen i gynyddu'r canrannau cyffredinol yn y ddwy sir sy'n gallu'r Gymraeg, yn enwedig yn y rhannau ohonynt sy'n ffurfio prif ardal graidd y Gymraeg sy'n ymestyn o ganolbarth Môn i ogledd Meirionnydd.

Mae pawb yn sylweddoli nad yw cyflawni nod o'r fath yn rhywbeth y gall unrhyw gyfundrefn gynllunio ei wneud ar ei phen ei hun. Ar yr un pryd, mae gan y gyfundrefn gynllunio swyddogaeth bwysig o ran rhwystro datblygiadau a fyddai'n cael effaith negyddol ar ymdrechion i gynnal a chryfhau Cymreictod ein prif gadarnleoedd.

Gallai fod dadl dros weld rhyw fath o gydnabyddiaeth genedlaethol, o du Uned y Gymraeg yn Llywodraeth Cymru neu Swyddfa Comisiynydd y Gymraeg, i bwysigrwydd allweddol yr ardaloedd hyn. Ar yr un pryd, da hefyd fyddai gweld mwy o ddyfeisgarwch

¹ Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn SO4

a dychymyg yn lleol ar dorri cwys wahanol i weddill Cymru a mwy o bwyslais ar yr hyn sy'n gwneud Gwynedd a Môn yn wahanol.

Argymhelliad 2. Ceisio cydnabyddiaeth genedlaethol arbennig ym maes cynllunio i Wynedd a Môn ar sail eu pwysigrwydd i ddyfodol y Gymraeg.

Wrth asesu effaith tebygol y Cynllun Datblygu Lleol hwn ar y Gymraeg, daw dau brif bryder i'r amlwg:

- y cynnydd gormodol mewn poblogaeth y darperir ar ei gyfer
- rhai o'r ardaloedd lle dosberthir y twf poblogaeth hwn.

Rhaid pwysleisio na ddylid gweld pob twf mewn poblogaeth fel bygythiad i'w wrthsefyll. Yn wir, byddai gweld rhai o gadarnleoedd y Gymraeg yn cynyddu yn eu poblogaeth yn ddatblygiad i'w groesawu mewn byd delfrydol. Yn anffodus, fodd bynnag, mae hi'n hawdd i gynnydd poblogaeth arwain at wanhau Cymreictod y cadarnleoedd hyn.

Wrth gwrs, byddai mewnfudiad pobl Gymraeg eu hiaith, boed hwy o rannau eraill o Gymru, neu'n dychwelyd o fannau eraill, yn ddatblygiad cadarnhaol i'r iaith. Gallai mewnfudiad o bobl ddi-Gymraeg, cyn belled â'i fod yn digwydd ar raddfa fach, fod yn ddatblygiad adeiladol hefyd os yw cyfran sylweddol o'r bobl hyn yn dysgu Cymraeg. Ar y llaw arall, gall mewnfudiad ar raddfa ormodol o bobl ddi-Gymraeg newid natur ieithyddol yr ardaloedd hyn, a thrwy hynny yn cyfrannu at wanhau'r cymhelliad i ddysgu Cymraeg. Mewn llawer ardal hefyd, mae cymaint o fewnfudiad o'r fath wedi bod dros y blynyddoedd diwethaf fel y gallai cynnydd gweddol fach wneud gwahaniaeth sylweddol.

Am y rhesymau a nodir yn rhan gyntaf yr asesiad hwn, mae'r math o gynnydd poblogaeth y darperir amdano yn cynrychioli datblygiad nad yw'n debygol o fod o fudd i'r Gymraeg.

- ymddengys fod y twf poblogaeth arfaethedig fwy neu lai'n gyfan gwbl ddibynnol ar fewnfudo o'r tu allan i'r ddwy sir
- fel yr unig ddwy sir lle mae mwyafrif y boblogaeth yn gallu siarad Cymraeg, mae'r tebygolrwydd fod pobl o'r tu allan iddynt yn gallu'r iaith yn weddol isel
- er y crybwyllir y dymuniad y bydd pobl leol yn aros yn y sir yn hytrach na gadael, ni chynigir unrhyw dystiolaeth y bydd codi tai newydd yn cael y canlyniad hwn
- gan dderbyn y posibilrwydd y gallai mwyafrif y tai newydd mewn ardal benodol gael eu prynu gan bobl leol, mae tai eraill wedyn yn debygol o fynd yn wag o ganlyniad a'r rheini wedyn yn cael eu gwerthu i fewnfudwyr di-Gymraeg
- mae patrwm newidiadau poblogaeth ac iaith dros y degawdau diwethaf yn awgrymu tueddiad o boblogaeth gynhenid yn gadael a phobl o'r tu allan, y mwyafrif ohonynt o'r tu allan i Gymru yn symud i mewn; nid yw'r cynllun yn cynnig dystiolaeth pam y dylai darparu mwy o dai newid y tueddiad hwn.

O gymryd popeth i ystyriaeth, amcangyfrifir y gallai'r cynnydd poblogaeth ynddo'i hun arwain at ostyngiadau o tua 2-2.5% yn y ganran o bobl sy'n siarad Cymraeg yng

Ngwynedd a thua 2.5-3.5% ym Môn. Mae hyn yn ychwanegol at unrhyw ostyngiadau a allai ddigwydd yn sgil ffactorau eraill; neu byddai'n gwrthweithio unrhyw gynnydd a allasai ddigwydd.

Ar ben hyn, ymddengys nad yw amcanestyniadau Llywodraeth Cymru yn ddibynadwy lle mae Gwynedd yn y cwestiwn. Mae'r rhain yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol, ac mae'n gwbl amlwg fod cyfran helaeth o'r cynnydd poblogaeth yng Ngwynedd i'w briodoli i'r cynnydd yn y myfyrwyr ym Mangor. Cwbl anaddas felly yw defnyddio ffigurau o'r fath i gynyddu poblogaeth mewn rhannau eraill o'r sir.

Ym Môn, ymddengys fod y posibilrwydd o atomfa newydd yn yr Wylfa wedi dylanwadu'n drwm ar y penderfyniad i ddarparu ar gyfer cymaint o dai. Nid yw'n gwbl glir fodd bynnag i ba raddau y mae'r cynnydd arfaethedig yn economi'r ynys am ddibynnu ar fodolaeth atomfa neu beidio. Mae hwn yn sicr yn fater sy'n gofyn am drafodaeth bellach.

Mae angen sylweddoli bod pob math o beryglon wrth osod dyraniadau gormodol am dai newydd. Er y bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiadau unigol, mae'r awdurdod cynllunio yn agored i her gyfreithiol gan ddatblygwyr os cânt eu gwrthod. Gall sicrhau addasrwydd cynllun datblygu lleol arbed llawer o arian i drethdalwyr mewn blynyddoedd i ddod.

Argymhelliad 3. Ailedrych o ddifrif ar addasrwydd cyfanswm y tai newydd i anghenion yr ardal. Wrth ystyried tueddiadau poblogaeth ac iaith dros y blynyddoedd, daw'n amlwg fod y nifer yn rhy fawr. Yn hytrach na phennu cyfanswm penodol ar gyfer y ddwy sir, seilio nifer y tai ar wir anghenion ardaloedd unigol.

Mae'r Asesiadau Effaith Ieithyddol a baratowyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dwysáu amheumon na roddwyd sylw digonol i'r Gymraeg wrth lunio'r Cynllun Datblygu Lleol yn y lle cyntaf. Maent yn hynod arwynebol, yn llawn gosodiadau nad ydynt yn ddim byd ond mynegiant o ddymuniadau, ac yn dangos diffyg dealltwriaeth pur sylfaenol o faterion ieithyddol a chymdeithasol. Nid oes ynddynt ychwaith unrhyw dystiolaeth o sut y gall y cynigion o fewn y Cynllun Datblygu Lleol fod o fudd i'r Gymraeg yn yr ardaloedd o'i fewn. O ystyried popeth, ni ellir ystyried Asesiadau Effaith Ieithyddol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd fel tystiolaeth gadarn ar gyfer y diben y'u bwriadwyd.

Fel y nodir droeon yn yr asesiad hwn, mae'r cynnydd cyffredinol mewn poblogaeth yn sicr o gael effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol ar wahanol ardaloedd lle bynnag y bydd yn digwydd.

Dyna pam ei bod yn holl bwysig cadw llygad ar y darlun ehangach yn barhaus. Wrth edrych ar ddatblygiadau unigol, neu ddyraniadau ardaloedd unigol, byddai'n hawdd dadlau y gallai mwyafrif y tai gael eu prynu gan bobl leol. Os oes gor-ddarpariaeth gyffredinol drwy'r ddwy sir, fodd bynnag, mae'n dilyn yn rhesymegol na all hynny fod yn wir ym mhob ardal, oherwydd nifer cyfyngedig fydd yna o brynwyr lleol yn y pen draw.

Ar ben hyn, mae rhai datblygiadau penodol mewn ardaloedd unigol yn peri pryder neilltuol oherwydd arwyddocâd a sensitifrwydd ieithyddol yr ardaloedd hynny. Y cynigion sy'n peri'r pryderon mwyaf yw'r rhai ar gyfer dalgylchoedd tair o drefi Cymreiciaf Cymru, sef Blaenau Ffestiniog, Pwllheli a Llangefni, tair tref sy'n allweddol i Gymreictod prif ardal graidd y Gymraeg yng ngogledd Meirionnydd, Llŷn ac Eifionydd a chanolbarth Môn.

- Dynodir 300 o dai ym Mlaenau Ffestiniog, tref sydd wedi gweld gostyngiad bach yn y niferoedd sy'n siarad Cymraeg, a thref lle mae niferoedd y tai gwag eisoes ymhlith yr uchaf yng Ngwynedd. Heb dystiolaeth o alw lleol, gallai cynnydd ar y raddfa a argymhellir arwain at fewnfudiad a fyddai'n peri gostyngiad anghynaliadwy yn y ganran o'r boblogaeth sy'n gallu siarad Cymraeg yn y dref.
- Mae'r dynodiad ar gyfer dros 300 o dai yn llawer gormod ar gyfer Pwllheli. Fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol, mae'r dref yn ganolfan hwylio fyd-eang ac yn sicr o fod yn lle sy'n denu prynwyr cefnog o bell ac agos. Hyd yn oed pe na bai'r effaith ar y dref ei hun cynddrwg â'r disgwyl, byddai'n sicr o effeithio ar rai o'r pentrefi cyfagos, a gallai mewnfudiad cymharol fach fod yn ddigon i dynnu'r ganran sy'n gallu siarad Cymraeg yn ardal Dwyfor islaw 70%. I Gynllun ac iddo nod o gynyddu cymunedau lle mae mwy na 70% yn siarad Cymraeg, byddai gweld rhanbarth cyfan fel Dwyfor yn gostwng uwchlaw'r lefel hon yn arwydd o fethiant llwyr ar ei ran.
- Yn yr un modd, gallai'r bwriad i godi 673 o dai yn Llangefni fod yn ergyd ddifrifol i ardal Gymreiciaf Môn. Byddai'n golygu cynnydd anferthol yn y boblogaeth ar ôl twf sylweddol sydd wedi digwydd eisoes dros y 10 mlynedd flaenorol. Mae'n anodd iawn rhagweld sut na fyddai cynnydd o'r fath yn gwanhau Cymreictod y dref a'r ardaloedd o'i chwmpas.

Argymhelliad 4. Rhoi sylw arbennig a phenodol i'r dyraniad tai ar gyfer Blaenau Ffestiniog, Pwllheli a Llangefni. Ni ellir cyfiawnhau'r graddau hyn o ddatblygu ynddynt oni bai y gellir dangos tystiolaeth gadarn a dibynadwy y byddai'n llesol i'r Gymraeg.

Ar ben yr effeithiau uniongyrchol ar yr ardaloedd sensitif y cyfeirir atynt uchod, mae angen edrych ar sgil-effeithiau posibl ardaloedd eraill yn ogystal.

- Anodd gweld unrhyw sail resymegol i'r twf arfaethedig o bron i 1,000 o dai ym Mangor. Fel y nodir yn yr asesiad hwn, cynnydd yn nifer y myfyrwyr rhwng 2001 a 2011 sydd fwy neu lai'n gyfan gwbl gyfrifol am y cynnydd ym mhoblogaeth y ddinas dros yr un cyfnod. Nid oes unrhyw dystiolaeth y byddai cynnydd o'r fath yn debygol o barhau. Gyda Bangor o fewn pellter teithio hwylus i drefi ymhellach i'r dwyrain a hyd yn oed cyn belled ag ardal Caer, a gallai llawer o'r tai newydd hyn arwain at Seisnigeiddio pellach. Ar ben hyn, rhaid amau gwerth y syniad o ganoli gormod o ddatblygiadau ym Mangor gan y gallai hynny fod ar draul ardaloedd eraill o'r sir. Mewn geiriau eraill, anodd gweld pa les a all ddod o'r gorddarparu hwn. Os bydd yn denu cyfran rhy uchel o'r tu allan i'r sir, mae'n debyg o gyfrannu at Seisnigeiddio'r ddinas ymhellach, ac os bydd yn denu mwy na'r disgwyl o fewn Gwynedd a Môn bydd yn cyfrannu at dlodi mannau eraill mwy gwledig a mwy Cymraeg.

- Mae llawer o'r un peth yn wir am Gaergybi, lle byddai ychwanegu 833 o dai at y dref yn cael effaith ar yr ynys gyfan. Mae'r Gymraeg eisoes ar drai yn y dref, a gallai rhagor o bobl o'r tu allan ei Seisnigeiddio ymhellach, a chynnydd cyffredinol yn y dref gael mwy o effaith ar yr ardal o'i chwmpas. Gallai hefyd gyfrannu at golli poblogaeth gynhenid Gymraeg o ardaloedd mwy gwledig yr ynys.
- Er nad yw'r nifer o dai a neilltuir ar gyfer Caernarfon a'r cyffiniau mor fawr mewn cymhariaeth â'r boblogaeth nac ychwaith mor debygol o effeithio i'r un graddau ar iaith y dref a'r pentrefi cyfagos, ni ellir anwybyddu'r peryglon o effeithiau anuniongyrchol trwy gadarnhau'r tueddiadau presennol o gynydd mewn poblogaeth yn y cylch ar draul rhai o ardaloedd mwy gwledig y sir. Mae'r cyfan yn cyfrannu at ddarpariaeth gyffredinol o dai sy'n ormodol ar gyfer y sefyllfa sydd ohoni yng Ngwynedd a Môn.

Argymhelliad 5. Ystyried effeithiau anuniongyrchol, yn ogystal ag effeithiau uniongyrchol, unrhyw ddatblygiadau ar y Gymraeg, yn enwedig yng nghydestun twf gormodol yn rhai o'r trefi mwyaf a nodir uchod.

I droi at bwnc tai fforddiadwy, mae diffyg fforddiadwyedd tai yn broblem mewn sawl ardal o'r sir, fel y nodir yn y Cynllun. Nid yw darparu mwy o dai marchnad agored yn mynd i helpu datrys hyn, fodd bynnag. Dylid felly gosod amodau llymach i sicrhau cyfran uwch o dai fforddiadwy mewn gwahanol ddatblygiadau, ac ymestyn marchnad dai lleol i ragor o ardaloedd. Mae hefyd angen edrych o ddifrif ar feini prawf cymhwysedd am dai fforddiadwy neu dai cymdeithasol i weld os yw pobl leol yn cael y flaenoriaeth ddyladwy.

Argymhelliad 6. Ymestyn ardaloedd lle mae'r tai yn cael eu cyfyngu i'r farchnad leol, cynyddu cyfrannau o dai mewn datblygiadau sy'n gorfod bod yn rhai fforddiadwy, ac asesu addasrwydd meini prawf ar gyfer tenantiaeth neu bryniant tai o'r fath.

I gloi, rhaid pwysleisio'r angen am fwy o wybodaeth ac ymchwil ar faterion sy'n ymwneud â chynllunio a thai a'r Gymraeg. O ran y Cynllun Datblygu Lleol yn benodol, mae angen cymryd cam yn ôl a cheisio asesu ei effeithiau hyd yma.

Gyda thros bum mlynedd o gyfnod y cynllun eisoes wedi mynd, mae cyfle i edrych o ddifrif ar y datblygiadau tai sydd wedi cael eu caniatáu hyd yma, sef o 2011 hyd 2017, ac asesu effaith y rheini wrth ailystyried addasrwydd y dyraniadau am weddill cyfnod y cynllun.

Os oes llai na'r disgwyl o ddatblygiadau wedi bod hyd yma mewn ardaloedd penodol, mae cyfran anghymesur o'r dyraniad tai ar ôl ar gyfer yr hyn sy'n weddill o gyfnod y cynllun. Mae hynny'n golygu datblygu nifer llawer o uwch o dai y flwyddyn ar gyfartaledd na'r hyn a awgrymir yn nogfennau'r Cyngor, a gallai hynny arwain at ddwysáu effeithiau mewnffudo.

Yn ehangach, mae angen ymchwilio llawer mwy trwyadl ar lawr gwlad i ganfod anghenion tai lleol, gan ddefnyddio sefydliadau fel cynghorau cymuned, ysgolion a mentrau iaith lleol. Byddai hynny'n gosod sail o wybodaeth gadarnach wrth benderfynu

ar ddatblygiadau. Byddai'r wybodaeth yn werthfawr hefyd i asesu addasrwydd meini prawf ar gyfer tai cymdeithasol a thai fforddiadwy.

Yn olaf, mae angen trefnu rhwydwaith o wybodaeth ar lawr gwlad ar natur ieithyddol cymunedau'r ddwy sir. Mae 10 mlynedd yn ormod o amser rhwng Cyfrifiadau ac mae angen ffordd o adnabod unrhyw dueddiadau yn llawer cynt fel y gellid cael sail gadarn o wybodaeth ar gyfer pob math o gynllunio ieithyddol. Dylid ymgynghori gyda mudiadau a sefydliadau addas ar ffyrdd o wneud hyn.

Argymhelliad 7. Sicrhau mwy o wybodaeth ac ymchwil, gan gynnwys asesu effeithiau'r datblygiadau tai sydd wedi cael eu caniatáu ers cychwyn y cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol yn 2011.