



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL



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 **Astudiaeth Capasiti Trefol**. Bydd yn egluro'r wybodaeth gefndirol sydd o gymorth wrth adnabod materion, amcanion ac opsiynau y ddogfen Cynllun Adnau.

Y Cynllun Adnau yw'r ail gam statudol paratoi y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd). Mae'r CDLI ar y Cyd yn siapiro 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 argymhell ei fabwysiadu. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y CDLI ar y Cyd yn disodli Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Chynllun Fframwaith Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996) ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn.

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

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

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

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

01286 685003 neu 01766 771000

polisicynllunio@gwynedd.gov.uk

Cynnwys

1. Cyflwyniad	4
Pwrpas yr Astudiaeth.....	4
Ardal yr Astudiaeth	5
2. Trosolwg o'r fethodoleg	7
3. Arolwg maes	8
4. Asesu Canlyniadau'r Arolwg Maes – Gwynedd	12
Trafod safleoedd gyda Swyddogion Rheolaeth Datblygu a Phrifyrdd	16
Estyniadau trefol.....	19
Ffilitro'r safleoedd ymhellach.....	20
Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes.....	21
5. Asesu Canlyniadau'r Arolwg Maes – Ynys Môn	24
Trafod safleoedd gyda Swyddogion Rheolaeth Datblygu a Phrifyrdd	27
Estyniadau trefol.....	31
Ffilitro'r safleoedd ymhellach	32
Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes.....	32
6. Aseiad o gyflenwad preswyl posib nad oedd yn gallu cael eu hasesu drwy fodd yr arolwg maes – Gwynedd	35
Dychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd.....	41
7. Aseiad o gyflenwad preswyl posib nad oedd yn gallu cael eu hasesu drwy fodd yr arolwg maes – Ynys Môn	45
Dychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd.....	50
8. Capasiti trefol ym mhrif Ganolfannau Gwynedd ac Ynys Môn	53
 ATODIAD 1 - Y pecyn a gyflwynwyd i'r swyddogion a oedd yn gyfrifol am gynnal y gwaith maes.....	55
ATODIAD 2 - Pecyn a gyflwynwyd i'r Swyddogion Rheolaeth Datblygu	63

Rhestr o fapiau, ffigyrau a thablau

Map 1	<i>Y Canolfannau sydd yn destun yr Astudiaeth Capasiti Trefol</i>
Ffigwr 1	<i>Y broses o gyfrifo'r capasiti trefol</i>
Tabl 1	<i>Categoriâu safle ar gyfer yr arolwg maes</i>
Tabl 2	<i>Categori pellach - Safleoedd sydd yn ffurfio ymestyniad trefol</i>
Tabl 3	<i>Y nifer o safleoedd a allai fod yn berthnasol ar gyfer datblygiad preswyl</i>
Tabl 4	<i>Safleoedd a'u hamlygwyd yn yr arolwg maes</i>
Tabl 5	<i>Safleoedd sy'n berthnasol i'w hasesu yn dilyn yr arolwg maes</i>
Tabl 6	<i>Rhesymau cynllunio dros eithrio safleoedd</i>
Tabl 7	<i>Safleoedd sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau Rheolaeth Datblygu</i>
Tabl 8	<i>Safleoedd sy'n dderbyniol yn dilyn mewnbwn y Swyddog Priffyrdd</i>
Tabl 9	<i>Estyniadau trefol sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau rheolaeth datblygu a phriffyrdd</i>
Tabl 10	<i>Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes</i>
Tabl 11	<i>Nifer o safleoedd a allai fod yn berthnasol ar gyfer datblygiad preswyl</i>
Tabl 12	<i>Safleoedd a'u hamlygwyd yn yr arolwg maes</i>
Tabl 13	<i>Safleoedd sy'n berthnasol i'w hasesu yn dilyn yr arolwg maes</i>
Tabl 14	<i>Safleoedd sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau Rheolaeth Datblygu</i>
Tabl 15	<i>Safleoedd sy'n dderbyniol yn dilyn mewnbwn y Swyddogion Priffyrdd</i>
Tabl 16	<i>Estyniadau trefol sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau rheolaeth datblygu a phriffyrdd</i>
Tabl 17	<i>Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes</i>
Tabl 18	<i>Nifer o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn y canolfannau diffiniedig rhwng 1af Ionawr, 2000 a 9fed Hydref, 2012 ar sail trosi adeiladau</i>
Tabl 19	<i>Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau preswyl newydd a ellir eu ffurfio ar sail trosi yn ystod oes y CDLI ar y Cyd</i>
Tabl 20	<i>Y nifer o gyfeiriadau masnachol cofrestredig a leolir o fewn ffiniau datblygu'r Canolfannau ar sail gwybodaeth o fas data LLPG Cyngor Gwynedd</i>
Tabl 21	<i>Gwybodaeth o Astudiaeth Manwerthu Cyngor Gwynedd, 2009</i>
Tabl 22	<i>Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau gwag i'w dychwelyd i ddefnydd preswyl yn ystod cyfnod y Cynllun</i>

Tabl 23	<i>Nifer o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn y canolfannau diffiniedig rhwng 1af Ionawr, 2005 a 30ain Tachwedd, 2012 ar sail trosi adeiladau</i>
Tabl 24	<i>Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau preswyl newydd a ellir eu ffurfio ar sail trosi yn ystod oes y CDLI ar y Cyd</i>
Tabl 25	<i>Y nifer o gyfeiriadau masnachol cofrestredig a leolir o fewn ffiniau datblygu'r Canolfannau ar sail gwybodaeth o fas data LLPG Cyngor Sir Ynys Môn</i>
Tabl 26	<i>Gwybodaeth o Astudiaeth Manwerthu Cyngor Sir Ynys Môn, 2009</i>
Tabl 27	<i>Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau gwag i'w dychwelyd i ddefnydd preswyl yn ystod cyfnod y Cynllun</i>
Tabl 28	<i>Capasiti trefol y canolfannau diffiniedig ar gyfer cyfnod y CDLI ar y Cyd (ar sail y nifer o unedau)</i>

1. Cyflwyniad

Pwrpas yr Astudiaeth

- 1.1 Amcan yr astudiaeth hon ydyw i sefydlu beth ydyw capasiti prif Ganolfannau ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd h.y. awdurdodau cynllunio Gwynedd ac Ynys Môn, i ddarparu unedau preswyl newydd yn ystod oes y Cynllun. Mae'n fodd o sefydlu beth ydyw'r potensial ar gyfer datblygu tai ychwanegol o fewn y Canolfannau. Bydd y wybodaeth hyn o gymorth wrth sefydlu strategaeth dai'r CDLI ar y Cyd.
- 1.2 Mae gwybodaeth am y capasiti trefol yn ffactor allweddol i'w ystyried wrth benderfynu ar y nifer o safleoedd tai sydd angen eu dynodi yn y CDLI ar y Cyd. Mae'r wybodaeth hyn yn bwysig wrth sefydlu os oes angen ymestyn ffurf adeiledig y canolfannau i dir 'gwyrd' er mwyn cwrdd â'r anghenion tai cydnabyddedig. Bydd hefyd o gymorth wrth ystyried dosrannu tai i aneddeuoedd llai o fewn ardal y Cynllun.
- 1.3 Mae'r astudiaeth hon yn hybu'r defnydd o'r dull dilyniannol ar gyfer darparu'r unedau preswyl ychwanegol sydd eu hangen:
 - Blaenoriaeth i ddatblygu tai ar safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen ac sydd wedi eu lleoli o fewn ffurf adeiledig y canolfannau;
 - Wedi hynny dylid ystyried safleoedd tir 'gwyrd' (nad sydd wedi eu datblygu'n flaenorol) o fewn y ffurf adeiledig;
 - Yn olaf, gellir ystyried estyniadau trefol ar 'dir gwyrd'.
- 1.4 Nodai paragraff 9.2.8 Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7) "*Wrth ddynodi safleoedd sydd i'w neilltuo ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddilyn trefn chwilio, gan ddechrau ag aildefnyddio tir ac adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen mewn aneddiadau, wedyn estyniadau i aneddiadau, ac wedyn ddatblygiadau newydd o amgylch aneddiadau sydd â chysylltiadau da o ran trafnidiaeth gyhoeddus*".
- 1.5 Ategir hyn gan baragraff 4.4.3 Polisi Cynllunio Cymru sydd yn datgan y dylai polisïau, penderfyniadau a chynigion cynllunio "*hybu patrymau anheddu sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon... (ac sydd) yn cymryd cyn lleied o dir â phosibl (yn enwedig estyniadau i arwynebedd tir anhreiddiadwy) ac yn ychwanegu cyn lleied â phosibl at flerdwf trefol, yn enwedig drwy ffafrio aildefnyddio tir ac adeiladau addas a ddatblygwyd o'r blaen a chan osgoi datblygu ar safleoedd maes glas lle bynnag y bo modd*".

- 1.6 Nid oes canllaw penodol yn bodoli yng Nghymru ar gyfer ymgymryd ag Astudiaeth Capasiti Trefol. Mae'r astudiaeth hon wedi ei seilio felly ar ganllaw '*Housing Land Availability Assessments: Identifying appropriate land for housing development*' a gyhoeddwyd gan yr 'Office of the Deputy Prime Minister' (ODPM) yn Rhagfyr 2005. Tra defnyddiwyd y ddogfen hon fel y canllaw i ymgymryd â'r astudiaeth, mae ei gynnwys wedi ei deilwra er mwyn bod yn berthnasol i ardal y Cynllun. Mae hyn yn seiliedig ar natur wledig yr ardal ynghyd a maint cymharol fychan y canolfannau diffiniedig.
- 1.7 Mae'r astudiaeth hon yn darparu 'ciplun mewn amser' o ran lefel y capasiti trefol. Mae'n anochel na fydd rhai safleoedd a adnabuwyd yn yr arolwg maes, er enghraifft, yn cael eu datblygu, tra bydd safleoedd eraill nas adnabuwyd yn cael eu datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Fodd bynnag, mae'r astudiaeth yn darparu'r syniad gorau posib o'r potensial sydd yn bodoli ar gyfer unedau preswyl o'r newydd yng nghanolfannau ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ardal yr Astudiaeth

- 1.8 Mae'r astudiaeth yn canolbwyntio ar brif ganolfannau ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd:

Gwynedd	Ynys Môn
Anheddle	Anheddle
Canolfan Isranbarthol	
Bangor	
Canolfannau Gwasanaeth Trefol	
Caernarfon	Amlwch
Pwllheli	Caergybi
Porthmadog	Llangefni
Blaenau Ffestiniog	
Canolfannau Gwasanaeth Lleol	
Abermaw	Biwmares
Abersoch	Benllech
Bethesda	Bodedern
Criccieth	Cemaes
Llanberis	Gaerwen

Llanrug	Llanfairpwll
Nefyn	Porthaethwy
Penrhyndeudraeth	Pentraeth
Penygroes	Rhosneigr
Tywyn	Y Fali

- 1.9 Mae'r papur testun wedi ei rannu yn ddau, gyda'r Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol wedi eu hasesu ar wahân i'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Bydd yr holl wybodaeth yn cael ei gyfuno yn niwedd y papur testun.
- 1.10 Yn wahanol i'r hyn a nodir yng nghanllaw'r ODPM, mae'r astudiaeth hon, gan gynnwys yr arolwg maes, wedi canolbwyntio ar y canolfannau yn eu cyfanrwydd. Ar sail maint cymharol fychan y canolfannau hyn, nid oes angen ystyried 'ardaloedd cymeriad trefol' ('urban character areas'), astudiaethau achos neu 'astudiaethau o ardaloedd blaenoriaeth' fel yr awgrymir yn y canllaw hwnnw.

Map 1: Y Canolfannau sydd yn destun yr Astudiaeth Capasiti Trefol



2. Trosolwg o'r fethodoleg

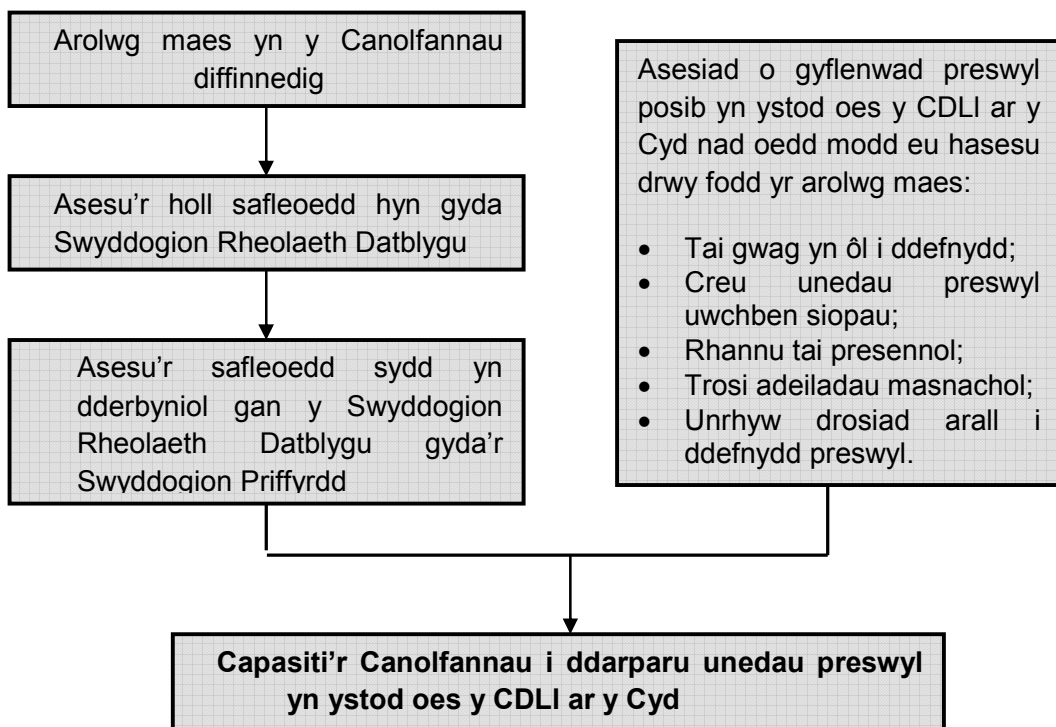
2.1 Mae'r dull a ddefnyddir i gyfrifo'r capasiti trefol fel y ganlyn:

Cam 1: Arolwg maes yn y canolfannau diffiniedig er mwyn canfod safleoedd posib a allai fod yn addas ar gyfer datblygiadau preswyl.

Cam 2: Ffilitro'r safleoedd posib drwy drafodaeth gyda Swyddogion Rheolaeth Datblygu a Swyddogion Priffyrdd Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn. Fe sefydlwyd drwy hyn y safleoedd sy'n dderbyniol ar sail ystyriaethau cynllunio a phriffyrdd perthnasol. Roedd hyn hefyd yn fodd o sefydlu pa mor hyfyw fyddai datblygu safleoedd penodol, gan ystyried, er enghraifft, yr uchafswm o unedau a fyddai'n dderbyniol i'w datblygu ar y safleoedd hyn.

Cam 3: Asesiad o gyflenwad preswyl posib nad oedd modd eu hasesu drwy fodd yr arolwg maes. Mae'r rhain yn cynnwys unedau newydd a grëir drwy'r ffynonellau canlynol: 'tai gwag' yn ôl i ddefnydd; 'unedau preswyl uwchben siopau'; 'rhannu tai presennol'; a 'trosi adeiladau masnachol'. Ffurfiwyd rhagdybiaeth o'r cyflenwad posib hyn ar sail gwybodaeth gefndirol, tybiaethau a thueddiadau blaenorol.

Ffigur 1: Y broses o gyfrifo'r capasiti trefol



3. Arolwg maes

- 3.1 Amcan rhan gyntaf yr astudiaeth oedd i gofnodi tir ac adeiladau o fewn ffurf adeiledig y canolfannau a oedd yn wag neu oedd yn cael eu tanddefnyddio ac a allai fod yn dderbyniol ar gyfer lleoli unedau preswyl newydd.
- 3.2 I bwrpas yr arolwg hwn, defnyddiwyd ffiniau datblygu'r canolfannau, fel y'u nodir yn CDU Gwynedd a CDU wedi'i stopio Ynys Môn, i ddiffinio union faint y 'ffurf adeiledig'.
- 3.3 Roedd y gwaith maes yn canolbwyntio ar ffynonellau gweladwy o ddarparu unedau preswyl newydd. Mae'r cefndir o ran sut ymgwymerwyd â'r elfen hwn o'r astudiaeth i'w weld yn Atodiad 1. Yn benodol, atodir y wybodaeth a gyflwynwyd i'r swyddogion a oedd yn gyfrifol am gynnal y gwaith maes. Er mwyn hwyluso'r gwaith o gofnodi'r safleoedd/adeiladau posib, fe rannwyd y canolfannau sydd yn destun yr astudiaeth hon i nifer o ardaloedd llai ar sail cyfres o fapiau unigol. Roedd hyn yn fodd o asesu'r potensial mewn modd drefnus a chyson. Fe nodwyd y safleoedd posib ar y mapiau hyn gyda manylion pellach yn cael eu datgan ar dabl sy'n cyd-fynd â'r mapiau unigol.
- 3.4 Wrth ystyried y safleoedd posib, fe gofnodwyd pob safle rhesymol. Byddai modd asesu'n llawn yng ngham nesaf yr astudiaeth os byddai modd datblygu unrhyw uned breswyl yno mewn gwirionedd.
- 3.5 Fe wnaeth yr arolwg maes ystyried pob safle a oedd o faint digonol i allu dygymod gydag o leiaf 1 uned breswyl. Ni sefydlwyd isafswm penodol o ran maint safle perthnasol.
- 3.6 Nodwyd eithriadau clir, o ran y math o leoliadau nad oedd yn addas ar gyfer cofnodi safleoedd yn ystod yr arolwg maes. Roedd y rhain fel y ganlyn:
 - ***Dynodiadau amgylcheddol statudol*** e.e. Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfa Natur Cenedlaethol.
 - ***Safleoedd cyflogaeth ffyniannus***
 - ***Tir sydd ei angen ar gyfer defnydd penodol nad sydd yn ddefnydd preswyl*** e.e. cyflogaeth, adeilad o fewn prif ardal siopa diffiniedig (fel y nodir yn CDU Gwynedd a CDU wedi'i stopio Ynys Môn).
 - ***Llecynnau chwarae/agored ffurfiol*** - Yr eithriadau i hyn yw rhandiroedd, tir agored, caeau chwaraeon a/neu gaeau chwarae ysgol sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd â'r potensial i fod ar gael i'w datblygu (gan fod y rhain yn berthnasol i'w hystyried yn yr astudiaeth hon - fel y nodir yn nhabl 1 isod).

- **Eglwys ag adeiladau cyhoeddus eraill** - Dylid eithrio adeiladau o'r fath o'r astudiaeth hon os ydynt mewn cyflwr da a hefyd wedi eu cynnal yn dda. Dylid ond ystyried adeiladau o'r fath i bwrpas yr astudiaeth hon pan fo cyfle y gallai'r safle fod ar gael i'w ddatblygu e.e. os oes trafodaethau penodol wedi digwydd neu os ydyw'r safle'n segur neu'n cael ei danddefnyddio.
- **Safleoedd ble na fyddai'n bosib darparu mynediad addas** h.y. safleoedd sydd yn 'land locked'.

3.7 Yn unol â chanllawiau'r ODPM, fe rannwyd y safleoedd posib a'u hadnabuwyd yn y gwaith maes i wahanol categorïau. Mae hyn yn fodd o asesu ac ystyried ymhellach y math o safleoedd/unedau a ellir eu datblygu yn ystod oes y CDLI ar y Cyd. Nodir y categorïau hyn isod ynghyd ac esboniad pellach o'r hyn a olygir mewn perthynas â rhai o'r categorïau.

Tabl 1: *Categorïau safle ar gyfer yr arolwg maes*

A	Tir ac adeiladau gwag/segur sydd wedi eu datblygu o'r blaen (ac nad sydd yn dai).
B	Ailddatblygu meysydd parcio.
C	Dwysáu'r defnydd o dir (mewn ardaloedd preswyl).
<i>Esboniad pellach:</i> Golygai hyn safleoedd cefnwlad ('backland') priodol megis gerddi mawr o gwmpas tai presennol, ynghyd a mannau o fewn ardaloedd preswyl sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd â'r potensial i fod ar gael i'w datblygu e.e. cwrt modur dai, adeiladau o fewn ardaloedd manwerthu nad sydd yn cael eu gwarchod ar gyfer y diben penodol hwnnw yn y cynllun datblygu ac adeiladau mewn defnydd cymunedol (adeiladau cyhoeddus, tafarndai a.y.b.) sydd yn wag, segur neu sydd heb gael eu cynnal a'u cadw'n dda.	
Ch	Dynodiadau defnydd tir yn y cynlluniau datblygu ¹ ar wahân i'r rhai hynny am dai e.e. cyflogaeth.
D	Tiroedd ac adeiladau sydd mewn defnydd cyflogaeth.
<i>Esboniad pellach (i rannau Ch a D):</i> Ni ystyriwyd safleoedd o'r fath a oedd yn cael eu heithrio o'r astudiaeth h.y. safleoedd cyflogaeth ffyniannus a safleoedd sydd eu hangen yn benodol ar gyfer defnydd cyflogaeth.	
Dd	Trosi adeiladau masnachol sydd yn segur neu sy'n cael eu tanddefnyddio.

¹ Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Cynllun Lleol Ynys Môn/Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio Ynys Môn

<u>Esboniad pellach:</u> Mae'r categori hwn yn cyfeirio at adeiladau masnachol sy'n amlwg yn cael eu tanddefnyddio, ynghyd ag adeiladau sydd wedi bod wag ers amser.	
Ni ystyriwyd unedau llawr daear sydd wedi eu lleoli o fewn 'Ardaloedd Siopa' diffiniedig. Fodd bynnag, fe ystyriwyd unedau o'r fath yng ngweddill y 'canol trefi' diffiniedig.	
E	Tir segur sydd heb ei ddatblygu'n flaenorol (o fewn ffin ddatblygu).
<u>Esboniad pellach:</u> Mae'r categori hwn yn cyfeirio at safleoedd ble nad oes yna unrhyw hanes datblygu amlwg. Os nad oes tystiolaeth amlwg yn nodi bod tir wedi ei ddefnyddio o'r blaen, roedd yn rhaid penderfynu adeg y gwaith maes os yw safle'n dir gwyrdd' ai pheidio.	
F	Asesu dynodiadau tai presennol y cynlluniau datblygu ² (safleoedd sydd heb eu datblygu).
<u>Esboniad pellach:</u> Roedd y rhan hwn o'r gwaith yn adnabod os fyddai'n parhau'n bosib datblygu'r safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y cynlluniau datblygu perthnasol.	
Ff	Asesu caniatadau cynllunio sydd heb eu gweithredu.
<u>Esboniad pellach:</u> Tra mai pwrpas y cam hwn o'r gwaith oedd adnabod safleoedd o'r fath, roedd yn bwysig nodi os oedd yna ffactorau amlwg a all wahardd y datblygiad, neu agwedd o'r datblygiad sydd wedi ei ganiatáu.	
G	Rhandiroedd sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
Ng	Tir agored sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
H	Caeau chwaraeon sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
I	Caeau chwarae ysgolion sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
<u>Esboniad pellach (i rannau G, Ng, H ac I):</u> Os yw safle wedi ei warchod yn benodol ar gyfer defnydd chwarae neu fel man agored yn y cynlluniau datblygu ² , roedd tybiaeth na fyddai ar gael i'w ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Ond os yw'n amlwg fod safleoedd o'r fath yn cael eu tanddefnyddio, ddim yn cael eu cynnal neu o safon wael iawn, yna nodwyd bod potensial i'w datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Roedd modd asesu wedi hynny os ydynt wir ar gael i'w datblygu.	

² Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Cynllun Lleol Ynys Môn/Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio Ynys Môn

- 3.8 Gan nad oes yna sicrwydd bod cyflenwad digonol o dir ar gael o fewn ffurf adeiledig presennol y Canolfannau i gwrdd â'r galw cydnabyddedig am dai yn y CDLI ar y Cyd, fe wnaeth yr arolwg maes ystyried yn ogystal safleoedd a allai fod yn dderbyniol fel estyniadau trefol h.y. safleoedd sydd yn ymylu â'r ffiniau datblygu. Ni ystyriwyd y safleoedd hyn wrth gyfrifo'r capasiti trefol. Mae'r safleoedd hyn yn elfen sydd yn ychwanegol i'r astudiaeth hon. Tra bydd yr elfen hon o'r gwaith yn hysbysu'r asesiad o'r safleoedd posib a gynigwyd ar gyfer y CDLI ar y Cyd (Papur Testun 1), mae'n bwysig nad yw'n rhagfarnu canlyniadau'r asesiad hwnnw.

Tabl 2: *Categori pellach - Safleoedd sydd yn ffurfio ymestyniad trefol*

L	Tir sydd o fewn 250 metr o'r ffin ddatblygu (fel y nodir yn CDU Gwynedd neu CDU wedi'i stopio Ynys Môn).
---	--

4. Asesu Canlyniadau'r Arolwg Maes – Gwynedd

- 4.1 Cynhaliwyd yr arolygon maes yn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol Gwynedd rhwng mis Mawrth a mis Mehefin 2010. O safbwynt Canolfannau Gwasanaeth Lleol Gwynedd, cynhaliwyd yr arolygon maes rhwng mis Mawrth 2013 a mis Ebrill 2014. Fe amlygodd y gwaith hwn y nifer ganlynol o safleoedd a allai fod yn addas ar gyfer datblygiad preswyl:

Tabl 3: Y nifer o safleoedd a allai fod yn berthnasol ar gyfer datblygiad preswyl

Canolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Bangor	283 safle
Caernarfon³	178 safle
Pwllheli	130 safle
Porthmadog	98 safle
Blaenau Ffestiniog	200 safle
CYFANSWM	889 safle

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Abermaw	26 safle
Abersoch	19 safle
Bethesda	20 safle
Criccieth	18 safle
Llanberis	20 safle
Llanrug	29 safle
Nefyn	19 safle
Penrhyndeudraeth	13 safle
Penygroes	23 safle
Tywyn	23 safle
CYFANSWM	210 safle

³ Cafodd dau safle yng Nghaernarfon eu nodi dwywaith yn y gwaith maes. Felly 176 o safleoedd a nodwyd mewn gwirionedd yng Nghaernarfon (Cyfanswm o 887 safle yn gyfan gwbl).

4.2 Mae'r tabl isod yn nodi'r nifer o safleoedd a'u hamlygwyd yn ystod yr arolwg maes ar sail y gwahanol gategoriâu safle.

Tabl 4: Safleoedd a'u hamlygwyd yn yr arolwg maes

Canolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

	Bangor	Caernarfon ³	Pwllheli	Porthmadog	Blaenau Ffestiniog	Cyfanswm
A	14	37	11	21	23	106
B	15	17	12	8	7	59
C	108	30	51	40	62	291
Ch	1	-	2	6	5	14
D	-	5	-	1	1	7
Dd	15	25	13	2	15	70
E	59	29	11	3	34	136
F	3	5	1	-	2	11
Ff	10	4	4	3	4	25
G	-	-	-	-	-	-
Ng	18	9	2	2	2	33
H	7	3	1	1	6	18
I	-	3	-	-	-	3
L	20	9	10	7	23	69
Eraill/ Cyfuniad	13	2	12	4	16	47
Cyfanswm	283	178	130	98	200	889

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

	Abermaw	Abersoch	Bethesda	Criccieth	Llanberis	Llanrug
A	5	0	5	1	4	3
B	2	0	0	0	0	1
C	7	8	1	5	6	8
Ch	0	0	0	0	0	0
D	0	0	0	0	0	0
Dd	0	0	0	0	0	0
E	9	3	6	5	7	2
F	0	0	1	1	1	2
Ff	0	0	0	0	0	0
G	0	2	0	0	0	0
Ng	0	1	1	0	0	1
H	0	0	0	0	1	0

	Abermaw	Abersoch	Bethesda	Criccieth	Llanberis	Llanrug
I	0	0	0	1	0	0
L	3	5	6	5	1	12
Eraill/ Cyfuniad	0	0	0	0	0	0
Cyfanswm	26	19	20	18	20	29
	Nefyn	Penrhynde udraeth	Penygroes	Tywyn	Cyfanswm	
A	1	0	4	1	24	
B	2	0	0	0	5	
C	8	1	4	1	49	
Ch	0	0	0	0	0	
D	0	0	0	0	0	
Dd	0	0	1	0	1	
E	5	3	0	12	52	
F	1	2	2	0	10	
Ff	0	0	0	0	0	
G	1	0	6	0	9	
Ng	0	3	0	1	7	
H	0	0	0	1	2	
I	0	0	0	0	1	
L	1	4	6	7	50	
Eraill/ Cyfuniad	0	0	0	0	0	
Cyfanswm	19	13	23	23	210	

- 4.3 Roedd 130 o'r safleoedd a nodwyd yn yr arolwg maes yn rhai sy'n ffurfio estyniadau trefol (81 yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol a 49 yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) h.y. safleoedd wedi eu hadnabod fel rhai categori 'L', unai yn unigol neu mewn cyfuniad gyda categori(au) tir arall. Fe eithriwyd y safleoedd hyn o'r gwaith o asesu'r capasiti trefol. (Gweler asesiad o'r safleoedd hyn ym mharagraffau 4.10 a 4.11 isod).
- 4.4 Mae'r tabl canlynol yn nodi'r nifer o safleoedd a oedd yn addas i'w hasesu wedi eithrio'r estyniadau trefol ac yn dilyn ail-gyfrifo safleoedd Caernarfon (yn dilyn cyfrif dau safle ddwywaith - gweler ôl-nodyn rhif 3).

Tabl 5: Safleoedd sy'n berthnasol i'w hasesu yn dilyn yr arolwg maes

Canolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Cyfanswm safleoedd	Safleoedd yng nghategori L	Nifer o safleoedd sy'n weddill
Bangor	283	20	263
Caernarfon	176 ⁴	9	167
Pwllheli	130	11	119
Porthmadog	98	11	87
Blaenau Ffestiniog	200	30	170
Cyfanswm	887	81	806

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Cyfanswm safleoedd	Safleoedd yng nghategori L	Nifer o safleoedd sy'n weddill
Abermaw	26	3	23
Abersoch	19	5	14
Bethesda	20	6	14
Criccieth	18	5	13
Llanberis	20	1	19
Llanrug	29	12	17
Nefyn	19	1	18
Penrhyndeudraeth	13	4	9
Penygroes	23	6	17
Tywyn	23	7	16
Cyfanswm	210	50	160

⁴ Y nifer o safleoedd a'u hamlygwyd mewn gwirionedd yng Nghaernarfon ar sail nodi dau safle ddwywaith. Hyn wedi effeithio ffigur y 'cyfanswm' yn ogystal.

Trafod safleoedd gyda Swyddogion Rheolaeth Datblygu a Phrifyrdd

- 4.5 Wedi amlygu'r safleoedd a allai fod yn addas ar gyfer datblygiadau preswyl, cam nesaf yr astudiaeth oedd asesu'r safleoedd hyn er mwyn sefydlu pa rai fyddai'n wirioneddol addas i'w datblygu.
- 4.6 Fe wnaethpwyd hyn drwy drafod ac asesu'r safleoedd yn gyntaf gyda'r Swyddogion Rheolaeth Datblygu, cyn trafod y safleoedd a oedd yn weddill gyda Swyddog Priffyrdd Cyngor Gwynedd. Drwy'r broses hon fe ffiltrwyd y safleoedd a'u hamlygwyd yn y gwaith maes er mwyn diddymu'r rhai anaddas. Roedd hyn hefyd yn fodd o sefydlu hyfywra datblygu'r safleoedd a ystyriwyd i fod yn addas drwy, er enghraifft, amlygu unrhyw gyfyngiadau ffisegol i'w datblygu yn gyflawn gan nodi hefyd yr uchafswm o unedau a fyddai'n dderbyniol i'w datblygu ar safleoedd penodol.
- 4.7 Trafodwyd y safleoedd yn gyntaf gyda'r Swyddogion Rheolaeth Datblygu perthnasol h.y. y swyddogion a oedd yn ymdrin yn benodol gyda cheisiadau cynllunio yn y canolfannau dan sylw. (Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd i'r Swyddogion i'w weld yn Atodiad 2). Roedd yn bwysig bod safleoedd yn cael eu heithrio ar sail rhesymau cynllunio addas. Yn hyn o beth, mae'r rhestr o'r rhesymau a roddwyd i'r Swyddogion dros eithrio safleoedd fel y ganlyn:

Tabl 6: *Rhesymau cynllunio dros eithrio safleoedd*

1	Rhy fychan	10	Gwarchod safle ar gyfer defnydd arall
2	Rhy agos i dai presennol – effaith mwynderol e.e. gor-edrych	11	Safle'n cynnwys mwy nag un eiddo
3	Datblygiad cefnwlad ('backland development')	12	Safle wedi (neu wedi dechrau cael) ei ddatblygu'n barod
4	Mynediad anaddas	13	Safle'n anaddas e.e. serth
5	Effaith annerbyniol ar lecyn mwynderol tŷ presennol h.y. gardd	14	Rheswm amgylcheddol
6	Safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd arall	15	Cadwraeth adeiladu
7	Llifogydd	16	Defnydd tir cyfagos
8	Cae chwarae	17	Gwarchod canol trefi
9	Llecyn agored	18	Eraill (noder os gwelwch yn dda)

- 4.8 Mae'r tabl isod yn nodi'r modd y ffiltrwyd y safleoedd wedi trafod gyda'r Swyddogion Rheolaeth Datblygu. Fe nodir y nifer o safleoedd a oedd yn dderbyniol ym marn y Swyddogion, gan rannu'r safleoedd hyn i'r categorïau penodol a nodir yn rhan 3.

Tabl 7: Safleoedd sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau Rheolaeth Datblygu

Canolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle				
Bangor	64 safle	A = 4	B/C = 1	E = 13	F = 3	Eraill = 1
		A/Ff = 1	B/E = 1	E/F = 2	Ff = 7	
		B = 3	C = 25	E/Ff = 2	Ng = 1	
Caernarfon	31 safle	A = 11	C = 5	F = 3	Ng = 2	
		A/Ff = 1	E = 5	Ff = 2	I = 2	
Pwllheli	18 safle	A = 1	B = 2	Ch = 1	F = 1	
		A/F = 2	C = 8	E = 1	Ff = 2	
Porthmadog	21 safle	A = 8	C = 5	E = 2		
		B = 2	Ch = 2	Ff = 2		
Blaenau Ffestiniog	55 safle	A = 7	B = 4	Ch/E = 1	E/Ff = 1	
		A/B/Ff = 1	Ch = 3	Dd = 1	F = 1	
		A/Ff = 1	C = 18	E = 14	Ff = 3	
CYFANSWM	189 safle					

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle				
Abermaw	10 safle	A = 1	B = 2	C = 3	E = 4	
Abersoch	9 safle	C = 6	E = 2	G = 1		
Bethesda	2 safle	A = 2				
Criccieth	9 safle	A = 1	C = 3	E = 3	F = 1	I = 1
Llanberis	6 safle	A = 1	C = 2	E = 2	F = 1	
Llanrug	5 safle	A = 1	C = 1	E = 2	F = 1	

Nefyn	9 safle	A = 1	C = 3	E = 4	F = 1
Penrhyndeudraeth	4 safle	E = 2	F = 1	Ng = 1	
Penygroes	5 safle	C = 1	F = 2	G = 2	
Tywyn	8 safle	C = 1	E = 5	Ng = 1	H = 1
CYFANSWM	67 safle				

- 4.9 Wedi'r asesiad gan y Swyddogion Rheolaeth Datblygu, fe aseswyd y safleoedd a oedd yn weddill gan Swyddog Prifffyrdd Cyngor Gwynedd. Drwy hyn, fe ffiltrwyd y safleoedd ymhellach er mwyn sefydlu'r rhai a fyddai'n wirioneddol addas ar gyfer datblygiad preswyl.

Tabl 8: Safleoedd sy'n dderbyniol yn dilyn mewnbwn y Swyddog Prifffyrdd

Canolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle			
Bangor	58 safle	A = 4	B/C = 1	E = 10	Ff = 7
		A/Ff = 1	B/E = 1	E/F = 2	Ng = 1
		B = 3	C = 24	F = 3	Eraill = 1
Caernarfon	23 safle	A = 8	C = 3	F = 3	Ng = 2
		A/Ff = 1	E = 4	Ff = 1	I = 1
Pwllheli	16 safle	A = 1	B = 2	E = 1	Ff = 2
		A/F = 2	C = 6	F = 1	
Porthmadog	14 safle	A = 8	C = 2	Ff = 2	
		B = 1	E = 1		
Blaenau Ffestiniog	43 safle	A = 7	B = 2	Ch/E = 1	E/Ff = 1
		A/B/Ff = 1	C = 11	Dd = 1	F = 1
		A/Ff = 1	Ch = 3	E = 11	Ff = 3
CYFANSWM	154 safle				

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle
Abermaw	10 safle	A = 1 B = 2 C = 3 E = 4
Abersoch	9 safle	C = 6 E = 2 G = 1
Bethesda	2 safle	A = 2
Criccieth	9 safle	A = 1 C = 3 E = 3 F = 1 I = 1
Llanberis	6 safle	A = 1 C = 2 E = 2 F = 1
Llanrug	5 safle	A = 1 C = 1 E = 2 F = 1
Nefyn	6 safle	A = 1 C = 2 E = 2 F = 1
Penrhyndeudraeth	4 safle	E = 2 F = 1 Ng = 1
Penygroes	4 safle	C = 1 F = 2 G = 1
Tywyn	6 safle	E = 4 Ng = 1 H = 1
CYFANSWM	61 safle	

Estyniadau trefol

- 4.10 Mae'r tabl isod yn cyfleu'r estyniadau trefol hynny a'u nodwyd yn yr arolwg maes ac sy'n dderbyniol yn nhermau ystyriaethau Rheolaeth Datblygu a Phriffyrdd. Mae'r tabl yn nodi'r nifer o safleoedd addas sydd yng nghategori L, unai'n unigol neu mewn cyfuniad a chategori tir arall.
- 4.11 Fel nodwyd eisoes, mae'r elfen hon o'r gwaith yn ffactor sy'n ychwanegol i'r astudiaeth capasiti trefol. Mae'r hyn wedi ei gynnwys er gwybodaeth yn unig ond fe ellir ei ddefnyddio er mwyn cynorthwyo gwaith cefndirol eraill e.e. Asesiad o'r Safleoedd Posib. Mae'n hollbwysig nodi na fydd y wybodaeth hyn yn rhagfarnu unrhyw waith arall mewn unrhyw fodd.

Tabl 9: Estyniadau trefol sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau rheolaeth datblygu a phriffyrdd

Canolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Nifer o estyniadau trefol derbyniol
Bangor	3 safle
Caernarfon	2 safle
Pwllheli	2 safle
Porthmadog	1 safle
Blaenau Ffestiniog	3 safle
Cyfanswm	11 safle

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Nifer o estyniadau trefol derbyniol
Abermaw	1 safle
Abersoch	3 safle
Bethesda	1 safle
Criccieth	3 safle
Llanberis	1 safle
Llanrug	7 safle
Nefyn	0 safle
Penrhyndeudraeth	2 safle
Penygroes	2 safle
Tywyn	4 safle
Cyfanswm	24 safle

Ffiltro'r safleoedd ymhellach

- 4.12 Wrth ystyried y safleoedd a oedd yn dderbyniol o safbwynt ystyriaethau rheolaeth datblygu a phriffyrdd, daeth i'r amlwg fod angen ffiltro'r safleoedd hyn ymhellach er mwyn gallu cyfleu capasiti'r Canolfannau yn effeithiol. Yn benodol, gweithredwyd y pwyntiau canlynol:

- Diddymu safleoedd ble mae'n wybyddus fod datblygiad wedi dechrau arnynt ers cynnal y gwaith maes.
- Diddymu safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDU os ydynt yn ffurfio estyniad i'r ffurf adeiledig bresennol. Gan nad oes unrhyw sicrwydd bod y safleoedd hyn am gael eu datblygu, ni ellir ystyried eu bod o fewn y ffurf adeiledig bresennol. Yr eithriad i hyn yw safle Garej Gwelfor ym Mlaenau Ffestiniog sydd wedi ei leoli o fewn ffurf adeiledig bresennol y Ganolfan.
- Ail-edrych ar safleoedd a leolir ar lecynnau sydd wedi eu dynodi yn y CDU ar gyfer defnydd tir ar wahân i dai e.e. diddymu safleoedd os ydynt yn ffurfio estyniad trefol o fewn safle cyflogaeth i'w warchod neu'r Derfynfa Rheilffordd i'w Warchod ym Mlaenau Ffestiniog.
- Diddymu safleoedd sydd yn cael eu hystyried yn rhan 3 o'r asesiad hwn h.y. y cyflenwad posib nad oedd yn gallu cael eu hasesu drwy fodd arolwg maes. Mae hyn yn ymwneud gydag adeiladau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w trosi ac sydd hefyd yn ymddangos fel safleoedd derbynol yn dilyn y gwaith maes. Golygai hyn nad yw safleoedd yn cael eu cyfrif ddwywaith.
- Diddymu plotiau unigol nad sydd wedi eu datblygu o fewn datblygiad ehangach ble mae gweddill yr unedau wrthi'n cael eu datblygu neu wedi eu cwblhau.
- Diddymu safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio byw neu ble mae safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn fersiwn adnau'r CDLI ar y Cyd. Gwneir hyn fel nad ydyw safleoedd yn cael eu cyfrif ddwywaith wrth gyfrifo anghenion tai ar gyfer oes y Cynllun (gan fod ystyriaeth yn cael ei roddi i'r banc tir).
- Diddymu safleoedd sydd yn dderbynol gan Swyddogion Rheolaeth Datblygu a Phriffyrdd ond sydd mewn gwirionedd yn ffurfio estyniad trefol i'r Canolfannau.

Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes

4.13 Mae'r modd y cyfrifwyd faint o unedau preswyl a ellir eu datblygu ar safleoedd unigol fel y ganlyn:

- Yn y mwyafrif o achosion, mae'r nifer o unedau a ellir eu datblygu ar safle yn seiliedig ar ddwysedd o 30 uned yr hectar (fel y nodir ym Mholisi PCYFF1 y CDLI ar y Cyd).
- Pan fo Swyddog Rheolaeth Datblygu neu Briffyrdd wedi nodi'r uchafswm o unedau sy'n dderbynol ar safle penodol, defnyddiwyd y ffigwr hwnnw.

4.14 Ar sail yr arolwg maes yn unig, gweler capasiti canolfannau Gwynedd i ddarparu unedau preswyl isod. Mae'r wybodaeth yn cyfleu'r nifer o safleoedd perthnasol fesul Canolfan, ynghyd â'r nifer o unedau sydd wedi eu cyfrifo ar gyfer y safleoedd hyn (gan rannu'r wybodaeth fesul y categorïau safle yn ogystal).

Tabl 10: Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes

Canolfan Is-Ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Nifer o unedau	Nifer o safleoedd	Categoriâu safle [Nifer o unedau / Nifer o safleoedd]					
Bangor	75	34	A = [5 / 2]	B = [2 / 1]	B/C = [1 / 1]	B/E = [2 / 1]		
			B/Ng = [4 / 1]	C = [29 / 18]	E = [31 / 9]	Ff = [1 / 1]		
Caernarfon	97	15	A = [40 / 5]	A/Ff = [1 / 1]	C = [5 / 3]	E = [22 / 3]		
			E/Ng = [21 / 1]	Ng = [4 / 1]	I = [4 / 1]			
Pwllheli	37	8	A = [2 / 1]	B = [8 / 1]	C = [15 / 5]	E = [12 / 1]		
Porthmadog	20	9	A = [9 / 4]	B = [1 / 1]	C = [6 / 2]	E = [3 / 1]	Ff = [1 / 1]	
Blaenau Ffestiniog	73	33	A = [5 / 5]	A/B/ Ff = [1 / 1]	A/Ff = [2 / 1]	B = [2 / 2]	C = [15 / 10]	
			C/Ff = [5 / 1]	Dd = [2 / 1]	E = [30 / 9]	E/Ff = [2 / 1]	Ff = [9 / 2]	
Cyfanswm	302	99	A = [61 / 17]	A/B/ Ff = [1 / 1]	A/Ff = [3 / 2]	B = [13 / 5]	B/C = [1 / 1]	B/E = [2 / 1]
			B/Ng = [4 / 1]	C = [70 / 38]	C/Ff = [5 / 1]	Dd = [2 / 1]	E = [98 / 23]	E/Ff = [2 / 1]
			E/Ng = [21 / 1]	Ff = [11 / 4]	Ng = [4 / 1]	I = [4 / 1]		

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Nifer o unedau	Nifer o safleoedd	Categoriâu safle [Nifer o unedau / Nifer o safleoedd]					
Abermaw	12	9	A = [1 / 1]	B = [4/2]	C = [3 / 3]	E = [4 / 3]		
Abersoch	26	9	C = [21 / 6]	E = [4 / 2]	G = [1 / 1]			
Bethesda	0	0						
Criccieth	42	7	A = [2 / 1]	C = [24 / 3]	E = [8 / 2]	I = [8 / 1]		
Llanberis	10	4	A = [1 / 1]	C = [7 / 2]	E = [2 / 1]			
Llanrug	8	3	A = [3 / 1]	C = [2 / 1]	E = [3 / 1]			
Nefyn	17	4	A = [6 / 1]	C = [10 / 2]	E = [1 / 1]			
Penrhyndeudraeth	9	3	E = [8 / 2]	Ng = [1 / 1]				
Penygroes	9	2	C = [1 / 1]	F = [8 / 1]				
Tywyn	40	6	E = [28 / 4]	Ng = [9 / 1]	H = [3 / 1]			
Cyfanswm	173	47	A = [13 / 5]	B = [4 / 2]	C = [68 / 18]	E = [58 / 16]	F = [8 / 1]	
			G = [1 / 1]	Ng = [10 / 2]	H = [3 / 1]	I = [8 / 1]		

5. Aseu Canlyniadau'r Arolwg Maes – Ynys Môn

- 5.1 Cynhaliwyd yr arolygon maes yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol Ynys Môn yn ystod mis Awst 2011. O safbwynt Canolfannau Gwasanaeth Lleol Ynys Môn, cynhaliwyd yr arolygon maes rhwng mis Mawrth 2013 a mis Ebrill 2014. Fe amlygodd y gwaith hwn y nifer ganlynol o safleoedd a allai fod yn addas ar gyfer datblygiad preswyl:

Tabl 11: *Nifer o safleoedd a allai fod yn berthnasol ar gyfer datblygiad preswyl*

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Amlwch	46
Caergybi	35
Llangefni	58
CYFANSWM	139

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Biwmares	8 safle
Benllech	14 safle
Bodedern	13 safle
Cemaes	7 safle
Gaerwen	10 safle
Llanfairpwll	18 safle
Porthaethwy	14 safle
Pentraeth	10 safle
Rhosneigr	24 safle
Y Fali	14 safle
CYFANSWM	132 safle

5.2 Mae'r tabl isod yn nodi'r nifer o safleoedd a'u hamlygwyd yn ystod yr arolwg maes ar sail y gwahanol gategoriâu safle.

Tabl 12: Safleoedd a'u hamlygwyd yn yr arolwg maes

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

	Amlwch	Caergybi	Llangefni	Cyfanswm
A	4	3	7	14
B	1	1	-	2
C	5	1	5	11
Ch	1	-	-	1
D	3	1	5	9
Dd	-	-	4	4
E	14	13	9	36
F	2	1	-	3
Ff	-	3	1	4
G	-	-	-	-
Ng	1	1	3	5
H	-	-	4	4
I	-	-	1	1
L	15	11	19	45
Eraill/ Cyfuniad	-	-	-	-
Cyfanswm	46	35	58	139

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

	Biwmares	Benllech	Bodedern	Cemaes	Gaerwen	Llanfairpwll
A	1	1	0	1	0	0
B	0	0	1	0	0	0
C	0	2	3	4	1	9
Ch	0	0	0	0	0	0
D	0	0	0	0	0	0
Dd	0	1	0	0	0	0
E	5	0	2	1	3	3
F	0	0	2	0	3	0
Ff	0	0	0	0	0	0
G	0	1	0	0	0	0
Ng	0	0	0	0	0	4
H	1	0	0	1	0	0

	Biwmares	Benllech	Bodedern	Cemaes	Gaerwen	Llanfairpwll
I	0	0	0	0	0	0
L	1	9	5	0	3	2
Eraill/ Cyfuniad	0	0	0	0	0	0
Cyfanswm	8	14	13	7	10	18
	Porthaeth wy	Pentraeth	Rhosneigr	Y Fali	Cyfanswm	
A	0	1	2	5	11	
B	0	0	0	0	1	
C	5	0	7	6	37	
Ch	0	0	0	0	0	
D	0	0	0	0	0	
Dd	0	0	0	0	1	
E	2	1	13	3	33	
F	0	1	0	0	6	
Ff	0	0	0	0	0	
G	3	0	0	0	4	
Ng	2	0	0	0	6	
H	0	0	0	0	2	
I	0	0	0	0	0	
L	2	7	2	0	31	
Eraill/ Cyfuniad	0	0	0	0	0	
Cyfanswm	14	10	24	14	132	

5.3 Roedd 76 o'r safleoedd a nodwyd yn yr arolwg maes yn rhai sy'n ffurfio estyniadau trefol (45 yn y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a 31 yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) h.y. safleoedd wedi eu hadnabod fel rhai categori 'L', unai yn unigol neu mewn cyfuniad gyda categori(au) tir arall. Fe eithriwyd y safleoedd hyn o'r gwaith o asesu'r capasiti trefol. (Gweler asesiad o'r safleoedd hyn ym mharagraffau 5.10 a 5.11 isod).

5.4 Mae'r tabl isod yn nodi'r nifer o safleoedd a oedd yn addas i'w hasesu wedi eithrio'r estyniadau trefol.

Tabl 13: *Safleoedd sy'n berthnasol i'w hasesu yn dilyn yr arolwg maes*

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Cyfanswm safleoedd	Safleoedd yng nghategori L	Nifer o safleoedd sy'n weddill
Amlwch	46	15	31
Caergybi	35	11	24
Llangefni	58	19	39
Cyfanswm	139	45	94

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Cyfanswm safleoedd	Safleoedd yng nghategori L	Nifer o safleoedd sy'n weddill
Biwmares	8	1	7
Benllech	14	9	5
Bodedern	13	5	8
Cemaes	7	0	7
Gaerwen	10	3	7
Llanfairpwll	18	2	16
Porthaethwy	14	2	12
Pentraeth	10	7	3
Rhosneigr	24	2	22
Y Fali	14	0	14
Cyfanswm	132	31	101

Trafod safleoedd gyda Swyddogion Rheolaeth Datblygu a Phrifyrdd

5.5 Wedi amlygu'r safleoedd a allai fod yn addas ar gyfer datblygiadau preswyl, cam nesaf yr astudiaeth oedd asesu'r safleoedd hyn er mwyn sefydlu pa rai fyddai'n wirioneddol addas i'w datblygu.

- 5.6 Trafodwyd y safleoedd yn gyntaf gyda'r Swyddogion Rheolaeth Datblygu perthnasol h.y. y swyddogion a oedd yn ymdrin yn benodol gyda cheisiadau cynllunio yn y canolfannau dan sylw. Gweler y rhestr o'r rhesymau cynllunio perthnasol a roddwyd i'r Swyddogion dros eithrio safleoedd yn nhabl 6 (ym mhennod 4).
- 5.7 Roedd hyn hefyd yn fodd o sefydlu hyfywdra datblygu'r safleoedd a ystyriwyd i fod yn addas gan fod y Swyddogion, er enghraifft, wedi amlygu unrhyw gyfyngiadau ffisegol i'w datblygu yn gyflawn gan nodi hefyd yr uchafswm o unedau a fyddai'n dderbyniol i'w datblygu ar safleoedd penodol.
- 5.8 Mae'r tabl isod yn nodi'r modd y ffiltrwyd y safleoedd wedi trafod gyda'r Swyddogion Rheolaeth Datblygu, gan rannu'r safleoedd perthnasol i'r categorïau a nodir yn rhan 3. Ynghyd â'r safleoedd a'u heithriwyd ar sail y rhesymau cynllunio perthnasol (h.y. y rhai a nodir yn nhabl 6), diddymwyd y safleoedd isod yn ogystal ar sail y rhesymau canlynol:
- 4 safle yn Amlwch – Roedd y Swyddogion Rheolaeth Datblygu o'r farn y byddai'r safleoedd hyn yn addas ar gyfer defnydd diwydiannol yn hytrach na defnydd preswyl;
 - 1 safle yng Nghaergybi – Swyddogion Rheolaeth Datblygu o'r farn y byddai'r safle'n addas ar gyfer defnydd diwydiannol neu lety posib i weithwyr Wylfa yn hytrach na defnydd preswyl; a
 - 10 safle yn Llangefni - Swyddogion Rheolaeth Datblygu o'r farn y byddai'r safleoedd hyn yn fwy addas ar gyfer defnydd diwydiannol/masnachol na defnydd preswyl.

Tabl 14: *Safleoedd sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau Rheolaeth Datblygu*

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle		
Amlwch	11	A = 1	C = 1	
		E = 7	F = 2	
Caergybi	22	A = 2	B = 1	C = 1
		D = 1	E = 12	F = 1
		Ff = 3	Ng = 1	
Llangefni	19	A = 2	C = 3	D = 3
		E = 6	Ff = 1	Ng = 2
		H = 1	I = 1	
CYFANSWM	51			

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle
Biwmares	3 safle	A = 1 E = 2
Benllech	2 safle	C = 1 G = 1
Bodedern	4 safle	C = 1 E = 1 F = 2
Cemaes	2 safle	A = 1 C = 1
Gaerwen	6 safle	C = 1 E = 3 F = 2
Llanfairpwll	4 safle	C = 4
Porthaethwy	4 safle	C = 3 G = 1
Pentraeth	1 safle	E = 1
Rhosneigr	12 safle	A = 2 C = 3 E = 7
Y Fali	7 safle	A = 3 C = 3 E = 1
CYFANSWM	45 safle	

- 5.9 Wedi'r asesiad gan y Swyddogion Rheolaeth Datblygu, fe aseswyd y safleoedd a oedd yn weddill gan Swyddogion Priffyrdd Cyngor Sir Ynys Môn. Drwy hyn, fe ffiltrwyd y safleoedd ymhellach er mwyn sefydlu'r rhai a fyddai'n wirioneddol addas ar gyfer datblygiad preswyl.

Tabl 15: Safleoedd sy'n dderbyniol yn dilyn mewnbwn y Swyddogion Priffyrdd

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle									
Amlwch	11	<table border="1"> <tr> <td>A = 1</td> <td>C = 1</td> <td>E = 7</td> </tr> <tr> <td>F = 2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	A = 1	C = 1	E = 7	F = 2					
A = 1	C = 1	E = 7									
F = 2											
Caergybi	20	<table border="1"> <tr> <td>A = 2</td> <td>C = 1</td> <td>D = 1</td> </tr> <tr> <td>E = 11</td> <td>F = 1</td> <td>Ff = 3</td> </tr> <tr> <td>Ng = 1</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	A = 2	C = 1	D = 1	E = 11	F = 1	Ff = 3	Ng = 1		
A = 2	C = 1	D = 1									
E = 11	F = 1	Ff = 3									
Ng = 1											
Llangefni	17	<table border="1"> <tr> <td>A = 2</td> <td>C = 3</td> <td>D = 3</td> </tr> <tr> <td>E = 6</td> <td>Ff = 1</td> <td>Ng = 1</td> </tr> <tr> <td>H = 1</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	A = 2	C = 3	D = 3	E = 6	Ff = 1	Ng = 1	H = 1		
A = 2	C = 3	D = 3									
E = 6	Ff = 1	Ng = 1									
H = 1											
CYFANSWM	48										

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Safleoedd derbyniol	Categoriâu safle			
Biwmares	3 safle	<table border="1"> <tr> <td>A = 1</td> <td>E = 2</td> </tr> </table>	A = 1	E = 2	
A = 1	E = 2				
Benllech	2 safle	<table border="1"> <tr> <td>C = 1</td> <td>G = 1</td> </tr> </table>	C = 1	G = 1	
C = 1	G = 1				
Bodedern	3 safle	<table border="1"> <tr> <td>C = 1</td> <td>E = 1</td> <td>F = 1</td> </tr> </table>	C = 1	E = 1	F = 1
C = 1	E = 1	F = 1			
Cemaes	1 safle	<table border="1"> <tr> <td>A = 1</td> </tr> </table>	A = 1		
A = 1					
Gaerwen	6 safle	<table border="1"> <tr> <td>C = 1</td> <td>E = 3</td> <td>F = 2</td> </tr> </table>	C = 1	E = 3	F = 2
C = 1	E = 3	F = 2			
Llanfairpwll	4 safle	<table border="1"> <tr> <td>C = 4</td> </tr> </table>	C = 4		
C = 4					
Porthaethwy	4 safle	<table border="1"> <tr> <td>C = 3</td> <td>G = 1</td> </tr> </table>	C = 3	G = 1	
C = 3	G = 1				
Pentraeth	1 safle	<table border="1"> <tr> <td>E = 1</td> </tr> </table>	E = 1		
E = 1					
Rhosneigr	10 safle	<table border="1"> <tr> <td>A = 2</td> <td>C = 2</td> <td>E = 6</td> </tr> </table>	A = 2	C = 2	E = 6
A = 2	C = 2	E = 6			
Y Fali	7 safle	<table border="1"> <tr> <td>A = 3</td> <td>C = 3</td> <td>E = 1</td> </tr> </table>	A = 3	C = 3	E = 1
A = 3	C = 3	E = 1			
CYFANSWM	41 safle				

Estyniadau trefol

- 5.10 Mae'r tabl isod yn cyfleu'r estyniadau trefol hynny a'u nodwyd yn yr arolwg maes ac sy'n dderbyniol yn nhermau ystyriaethau Rheolaeth Datblygu a Phriffyrdd. Mae'r tabl yn nodi'r nifer o safleoedd addas sydd yng nghategori L, unai'n unigol neu mewn cyfuniad â chategori tir arall.
- 5.11 Fel nodwyd eisoes, mae'r elfen hon o'r gwaith yn ffactor sy'n ychwanegol i'r astudiaeth capasiti trefol. Mae'r hyn wedi ei gynnwys er gwybodaeth yn unig ond fe ellir ei ddefnyddio er mwyn cynorthwyo darnau eraill o waith cefndirol e.e. Asesiad o'r Safleoedd Posib. Mae'n hollbwysig nodi na fydd y wybodaeth hyn yn rhagfarnu unrhyw waith arall mewn unrhyw fodd.

Tabl 16: *Estyniadau trefol sy'n dderbyniol o safbwynt ystyriaethau rheolaeth datblygu a phriffyrdd*

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Nifer o estyniadau trefol derbyniol
Amlwch	9 safle
Caergybi	6 safle
Llangefni	12 safle
Cyfanswm	27 safle

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Nifer o estyniadau trefol derbyniol
Biwmares	0 safle
Benllech	6 safle
Bodedern	4 safle
Cemaes	0 safle
Gaerwen	0 safle
Llanfairpwll	1 safle
Porthaethwy	2 safle
Pentraeth	1 safle
Rhosneigr	0 safle
Y Fali	0 safle
Cyfanswm	14 safle

Fffiltro'r safleoedd ymhellach

5.12 Wrth ystyried y safleoedd a oedd yn dderbyniol o safbwynt ystyriaethau rheolaeth datblygu a phrifyrdd, daeth i'r amlwg fod angen fffiltro'r safleoedd hyn ymhellach er mwyn gallu cyfleu capasiti'r Canolfannau yn effeithiol. Ynghyd a dilyn y pwyntiau a nodir ym mharagraff 4.12, gweithredwyd y pwyntiau canlynol yn ogystal:

- Diddymu safleoedd sy'n parhau mewn defnydd gan nad yw'n glir os bydd modd datblygu unedau preswyl ar y safleoedd hyn.
- Diddymu safleoedd sy'n amhosib cael atynt yn effeithiol h.y. safleoedd 'land locked'.
- Fel y nodwyd mewn perthynas â'r Canolfannau yng Ngwynedd, diddymwyd safleoedd sydd yn dderbyniol gan Swyddogion Rheolaeth Datblygu a Phrifyrdd ond sydd mewn gwirionedd yn ffurfio estyniad trefol i'r Canolfannau. Tra bod safleoedd yn Ynys Môn yn aml wedi eu lleoli o fewn ffin ddatblygu, nid ydynt mewn gwirionedd o fewn ffurf adeiledig y Canolfannau.
- Diddymu safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio byw neu ble mae safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn fersiwn adnau'r CDLI ar y Cyd. Gwneir hyn fel nad ydyw safleoedd yn cael eu cyfrif ddwywaith wrth gyfrifo anghenion tai ar gyfer oes y Cynllun (gan fod ystyriaeth yn cael ei roddi i'r banc tir).

Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes

5.13 Mae'r modd y cyfrifwyd faint o unedau preswyl a ellir eu datblygu ar safleoedd unigol yn gyson â'r hyn a nodwyd ym mharagraff 4.13.

5.14 Ar sail yr arolwg maes yn unig, gweler capasiti canolfannau Ynys Môn i ddarparu unedau preswyl yn y tabl canlynol. Mae'r wybodaeth yn cyfleu'r nifer o safleoedd perthnasol fesul Canolfan, ynghyd â'r nifer o unedau sydd wedi eu cyfrifo ar gyfer y safleoedd hyn (gan rannu'r wybodaeth fesul y categorïau safle yn ogystal).

Tabl 17: Capasiti trefol ar sail yr arolwg maes

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Nifer o unedau	Nifer o safleoedd	Categoriâu safle [Nifer o unedau / Nifer o safleoedd]
Amlwch	47	6	A = [10 / 1] E = [37 / 5]
Caergybi	81	6	D = [1 / 1] E = [80 / 5]
Llangefni	63	8	A = [10 / 1] C = [8 / 3] E = [45 / 4]
Cyfanswm	191	20	A = [20 / 2] C = [8 / 3] D = [1 / 1] E = [162 / 14]

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Nifer o unedau	Nifer o safleoedd	Categoriâu safle [Nifer o unedau / Nifer o safleoedd]
Biwmares	6	2	A = [4 / 1] E = [2 / 1]
Benllech	8	2	C = [4 / 1] G = [4 / 1]
Bodedern	2	2	C = [1 / 1] E = [1 / 1]
Cemaes	1	1	A = [1 / 1]
Gaerwen	10	2	C = [1 / 1] F = [9 / 1]

Canolfan	Nifer o unedau	Nifer o safleoedd	Categoriâu safle [Nifer o unedau / Nifer o safleoedd]
Llanfairpwll	4	4	C = [4 / 4]
Porthaethwy	7	4	C = [5 / 3] G = [2 / 1]
Pentraeth	2	1	E = [2 / 1]
Rhosneigr	13	8	A = [3 / 1] C = [2 / 2] E = [8 / 5]
Y Fali	28	5	A = [23 / 1] C = [3 / 3] E = [2 / 1]
Cyfanswm	81	31	A = [31 / 4] C = [20 / 15] E = [15 / 9] F = [9 / 1] G = [6 / 2]

6. Asesiad o gyflenwad preswyl posib nad oedd yn gallu cael eu hasesu drwy fodd yr arolwg maes – Gwynedd

6.1 Nid oedd yn bosib asesu capasiti'r Canolfannau i ddarparu unedau preswyl newydd yn ystod cyfnod y CDLI ar y Cyd, drwy fodd yr arolwg maes yn unig. Roedd hefyd yn bwysig ystyried y ffynonellau posib o gyflenwad newydd nad sydd yn weledol amlwg. Yn benodol, fe ystyriwyd y ffynonellau canlynol yn yr astudiaeth hon:

- Creu unedau preswyl uwchben siopau;
- Creu unedau newydd drwy rannu tai presennol;
- Unedau newydd drwy drosi adeiladau masnachol;
- Creu unedau preswyl newydd drwy drosi unrhyw fath arall o adeilad; a.
- Dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd.

6.2 Fe seiliwyd y rhagdybiaeth o'r cyflenwad tebygol a ddeillir o'r ffynonellau hyn ar wybodaeth gefndirol, tybiaethau a thueddiadau blaenorol. Wrth ychwanegu canlyniadau'r rhan hon o'r astudiaeth at y wybodaeth o'r gwaith maes, fe sefydlwyd capasiti trefol y Canolfannau.

6.3 Mae tybiaethau o ran y nifer o unedau newydd a ellir eu sefydlu drwy fodd 'unedau preswyl uwchben siopau', 'rhannu tai presennol' a 'trosi adeiladau masnachol' wedi eu seilio ar dueddiadau o ganiatadau cynllunio blaenorol. Mae'n bwysig fod y tueddiadau hyn yn cael eu seilio ar gyfnod amser digonol sy'n cynnwys cyfnodau o dyfiant economaidd ynghyd a chyfnodau o ddirwasgiad. Ystyriwyd felly pob caniatâd cynllunio rhwng 1af Ionawr, 2000 a 9fed Hydref, 2012.

6.4 Er mwyn ffiltro'r holl ganiatadau i'r rhai sy'n berthnasol i'r cam hwn o'r asesiad, fe chwiliwyd yn benodol am y termau canlynol yn y disgrifiadau i geisiadau cynllunio:

- 'adapt';
- 'divide';
- 'change of use'; a
- 'convert'.

6.5 Wedi gwaith ffiltro, fe rannwyd y caniatadau cynllunio perthnasol i'r categorïau a nodir ym mharagraff 6.1. Yn y tabl isod, mae 'trosiadau eraill' yn cyfeirio at adeiladau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w trosi i ddefnydd preswyl ond nad sy'n perthyn i un o'r tri chategori arall a nodir e.e. trosi hen gapeli ac adeiladau ysgol.

Tabl 18: Nifer o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn y canolfannau diffiniedig rhwng 1af Ionawr, 2000 a 9fed Hydref, 2012 ar sail trosi adeiladau

Canolfan Is-Ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosiadau eraill	Cyfanswm
Bangor	23	18	37	13	91
Caernarfon	21	10	22	1	54
Pwllheli	6	19	27	5	57
Porthmadog	2	12	14	9	37
Blaenau Ffestiniog	4	2	9	4	19
Cyfanswm	56	61	109	32	258

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosiadau eraill	Cyfanswm
Abermaw	0	23	44	1	68
Abersoch	0	4	1	1	6
Bethesda	0	3	26	6	35
Criccieth	0	8	10	2	20
Llanberis	0	5	8	3	16
Llanrug	0	0	2	2	4
Nefyn	0	0	8	1	9
Penrhyndeudraeth	0	0	3	3	6
Penygroes	0	1	8	1	10
Tywyn	0	4	32	3	39
Cyfanswm	0	48	142	23	213

6.6 Mae tabl 19 yn nodi'r rhagdybiaeth o ran y nifer o unedau preswyl a ellir eu ffurfio o fewn y Canolfannau perthnasol yn ystod cyfnod y CDLI ar y Cyd drwy fodd trosi adeiladau. Gwnaethpwyd hyn drwy sefydlu'r nifer cyfartalog o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn flynyddol drwy fodd y pedair ffynhonnell ddiffiniedig (cyfnod o 12 mlynedd) ac yna trosglwyddo'r wybodaeth hyn i gyfnod y CDLI ar y Cyd (h.y. 15 mlynedd)⁵.

Tabl 19: Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau preswyl newydd a ellir eu ffurfio ar sail trosi yn ystod oes y CDLI ar y Cyd⁶.

Canolfan Is-Ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosiadau eraill	Cyfanswm
Bangor	$(23/12) \times 15 = 29$	$(18/12) \times 15 = 23$	$(37/12) \times 15 = 46$	$(13/12) \times 15 = 16$	114
Caernarfon	$(21/12) \times 15 = 26$	$(10/12) \times 15 = 13$	$(22/12) \times 15 = 28$	$(1/12) \times 15 = 1$	68
Pwllheli	$(6/12) \times 15 = 8$	$(19/12) \times 15 = 24$	$(27/12) \times 15 = 34$	$(5/12) \times 15 = 6$	72
Porthmadog	$(2/12) \times 15 = 3$	$(12/12) \times 15 = 15$	$(14/12) \times 15 = 18$	$(9/12) \times 15 = 11$	47
Blaenau Ffestiniog	$(4/12) \times 15 = 5$	$(2/12) \times 15 = 3$	$(9/12) \times 15 = 11$	$(4/12) \times 15 = 5$	24
Cyfanswm	71	78	137	39	325

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosiadau eraill	Cyfanswm
Abermaw	0	$(23/12) \times 15 = 29$	$(44/12) \times 15 = 55$	$(1/12) \times 15 = 1$	85
Abersoch	0	$(4/12) \times 15 = 5$	$(1/12) \times 15 = 1$	$(1/12) \times 15 = 1$	7
Bethesda	0	$(3/12) \times 15 = 4$	$(26/12) \times 15 = 33$	$(6/12) \times 15 = 8$	45

⁵ Rhannu'r ffigyrau yn nhabl 18 gyda 12 (h.y. 12 mlynedd sef cyfnod y sampl) ac yna lluosu yr atebion gyda 15 (h.y. cyfnod y CDLI ar y Cyd).

⁶ Noder: Ffigyrau wedi eu talgrynnu i'r uned agosaf.

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosiadau eraill	Cyfanswm
Criccieth	0	$(8/12) \times 15 = 10$	$(10/12) \times 15 = 13$	$(2/12) \times 15 = 3$	26
Llanberis	0	$(5/12) \times 15 = 6$	$(8/12) \times 15 = 10$	$(3/12) \times 15 = 4$	20
Llanrug	0	$(0/12) \times 15 = 0$	$(2/12) \times 15 = 3$	$(2/12) \times 15 = 3$	6
Nefyn	0	$(0/12) \times 15 = 0$	$(8/12) \times 15 = 10$	$(1/12) \times 15 = 1$	11
Penrhyndeudraeth	0	$(0/12) \times 15 = 0$	$(3/12) \times 15 = 4$	$(3/12) \times 15 = 4$	8
Penygroes	0	$(1/12) \times 15 = 1$	$(8/12) \times 15 = 10$	$(1/12) \times 15 = 1$	12
Tywyn	0	$(4/12) \times 15 = 5$	$(32/12) \times 15 = 40$	$(3/12) \times 15 = 4$	49
Cyfanswm	0	60	179	30	269

6.7 Mae'n bwysig ystyried os yw'r rhagdybiaethau a gyflwynir o ran y nifer o unedau newydd a ellir eu ffurfio yn ystod oes y CDLI ar y Cyd yn realistig. Mae hyn yn fwyaf perthnasol mewn perthynas â'r nifer o unedau a ellir eu ffurfio uwchben siopau a drwy drosi adeiladau masnachol. Rhaid sicrhau bod nifer ddigonol o unedau perthnasol yn bodoli sydd â'r potensial i'w trosi i ddefnydd preswyl.

6.8 Ar gyfer Canolfannau Gwynedd, gwnaethpwyd hyn mewn dau brif fodd:

- (i) Defnyddiwyd bas data LLPG ('Local Land and Property Gazetteer') Cyngor Gwynedd er mwyn sefydlu'r nifer o gyfeiriadau masnachol cofrestredig sydd wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu'r Canolfannau (fel nodir yn y CDU).
- (ii) Ystyried gwybodaeth o Astudiaeth Manwerthu a gynhaliwyd gan Gyngor Gwynedd yn 2009. Roedd y wybodaeth hyn yn cofnodi'r nifer o unedau oedd yn perthyn i wahanol ddsbarthiadau defnydd o fewn prif ardaloedd siopa'r Canolfannau. Ystyriwyd yn benodol yma'r unedau a ellir eu hystyried i fod â defnydd masnachol. Yn ogystal, wrth ystyried y nifer o unedau sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A1 (h.y. siopau), gellir ystyried pa mor addas yw'r ffigyrau sydd wedi eu rhagdybio o ran trosi uwchben siopau.

Tabl 20: Y nifer o gyfeiriadau masnachol cofrestredig a leolir o fewn ffiniau datblygu'r Canolfannau ar sail gwybodaeth o fas data LLPG Cyngor Gwynedd

Canolfan Is-Ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol (Chwefror 2013)

Canolfan	Cyfeiriadau masnachol	Holl gyfeiriadau cofrestredig
Bangor	856	7851
Caernarfon	703	5679
Pwllheli	398	2812
Porthmadog	354	1862
Blaenau Ffestiniog	246	2328
Cyfanswm	2,557	20,532

Canolfannau Gwasanaeth Lleol (Hydref 2014)

Canolfan	Cyfeiriadau masnachol	Holl gyfeiriadau cofrestredig
Abermaw	225	1517
Abersoch	84	877
Bethesda	115	1854
Criccieth	138	1099
Llanberis	80	900
Llanrug	20	738
Nefyn	70	755
Penrhyndeudraeth	83	808
Penygroes	121	958
Tywyn	228	2018
Cyfanswm	1,164	11,524

Tabl 21: Gwybodaeth o Astudiaeth Manwerthu Cyngor Gwynedd, 2009

Canolfan Is-Ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Dosbarth defnydd	A1	A2	A3	B1	B8	C1	D2	Gwag	Sui Generis	Cyfanswm
Bangor ⁷	190	24	53	12	1	1	1	58	9	349
Caernarfon	111	21	46	8	-	-	1	41	-	228
Pwllheli	118	24	29	5	-	4	2	30	2	214
Porthmadog	95	11	23	4	-	2	5	14	2	156
Blaenau Ffestiniog	37	9	16	1	-	2	-	20	-	85
Cyfanswm	551	89	167	30	1	9	9	163	13	1032

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Dosbarth defnydd	A1	A2	A3	B1	B8	C1	D2	Gwag	Sui Generis	Cyfanswm
Abermaw	77	8	31	-	-	10	-	14	2	142
Abersoch	25	2	15	-	-	-	-	1	1	44
Bethesda	28	7	16	-	-	-	-	12	-	63
Criccieth	34	3	16	3	-	2	-	4	-	62
Llanberis	23	1	10	-	-	11	1	10	1	57

⁷ 'Stryd Fawr a'r Cyrion'; 'Bangor Uchaf'; a 'Ffordd Caernarfon'

Dosbarth defnydd	A1	A2	A3	B1	B8	C1	D2	Gwag	Sui Generis	Cyfanswm
Llanrug	Ddim yn rhan o'r astudiaeth									
Nefyn	9	1	5	-	-	-	-	13	-	28
Penrhyndeudraeth	12	3	7	-	-	-	-	3	1	26
Penygroes	23	1	5	3	-	-	-	7	4	43
Tywyn	59	8	19	1	-	4	1	14	-	106
Cyfanswm	290	34	124	7	0	27	2	78	9	571

6.9 Wrth ystyried y wybodaeth a gyflwynir uchod, credir bod y rhagdybiaethau a nodir yn nhabl 19 o safbwynt y nifer o unedau preswyl newydd a ellir eu ffurfio yn ystod cyfnod y CDLI ar y Cyd drwy fodd trosiadau, yn realistig ac yn dderbyniol. Mae digon o unedau masnachol, gan gynnwys siopau, wedi eu lleoli o fewn y Canolfannau i ddygymod yn effeithiol gyda'r lefel disgwylidig o drosiadau.

Dychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd

6.10 Mae dychwelyd eiddo gwag yn ôl i ddefnydd preswyl yn ffynhonnell arall na ellir ei sefydlu drwy fodd arolwg maes.

6.11 Yn Strategaeth Tai Gwag 2009-12 Cyngor Gwynedd, a fabwysiadwyd ym mis Hydref 2009, nodir ei fod yn darged strategol i dychwelyd 150 o unedau yn ôl i ddefnydd preswyl yn y cyfnod 2012/13 – 2014/15, sef cyfartaledd o 50 uned y flwyddyn.

6.12 Nododd gwybodaeth gan Adran Treth y Cyngor, Cyngor Gwynedd yn (Tachwedd 2012) bod 1,030 uned wag yng Ngwynedd h.y. gwag am gyfnod o 6 mis neu ragor. Yn benodol, nodwyd bod y nifer canlynol o eiddo gwag yn amlwg o fewn y Canolfannau perthnasol (h.y. o fewn ffurf adeiledig y Canolfannau):

Canolfan Is-Ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

- Bangor: **46 uned**
- Caernarfon: **43 uned**

- Pwllheli: **34 uned**
- Porthmadog: **23 uned**
- Blaenau Ffestiniog: **67 uned**

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

- Abermaw: **24 uned**
- Abersoch: **8 uned**
- Bethesda: **11 uned**
- Criccieth: **30 uned**
- Llanberis: **67 uned**
- Llanrug: **9 uned**
- Nefyn: **9 uned**
- Penrhyndeudraeth: **12 uned**
- Penygroes: **16 uned**
- Tywyn: **20 uned**

- 6.13 Ar sail y wybodaeth uchod, gwnaethpwyd rhagdybiaeth o'r nifer o unedau gweigion fydd yn dychwelyd i ddefnydd preswyl yng nghanolfannau Gwynedd yn ystod cyfnod y CDLI ar y Cyd (h.y. hyd nes 2026). Gwneir hyn drwy sefydlu'n gyntaf y canran o unedau gweigion Gwynedd sydd wedi eu lleoli yn y canolfannau perthnasol, cyn trosglwyddo'r canran hwn i'r targed o 50 uned a anelir eu dychwelyd i ddefnydd yn flynyddol. Wedi hynny fe nodwyd y wybodaeth hyn ar gyfer cyfnod y CDLI ar y Cyd yn ei gyfanrwydd h.y. lluosu gyda 15 mlynedd.
- 6.14 Rhagdybiaethau sydd wedi ei seilio ar ddata cyfredol a gwybodaeth gefndirol yw'r ffigyrau a nodir yma. Mae'r rhagdybiaethau hyn o gymorth wrth asesu'r potensial sydd i greu unedau preswyl newydd yn y Canolfannau yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae'n bwysig nodi nad yw'r ffigyrau hyn yn cyfleu amcanion na thargedau Gwasanaeth Tai Sector Breifat Cyngor Gwynedd (sydd yn gyfrifol am ddychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd), yn enwedig o gofio bod cyfnod y CDLI ar y Cyd yn ymestyn hyd at 2026.

Tabl 22: Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau gwag i'w dychwelyd i ddefnydd preswyl yn ystod cyfnod y Cynllun

Canolfan Is-Ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Nifer o eiddo gwag	Canran o'r holl unedau gwag yng Ngwynedd	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn flynyddol ⁸	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn ystod cyfnod y Cynllun ⁹
Bangor	46	4.5%	2.25	$(2.25 \times 15) = 33.75 = \mathbf{34}$ uned
Caernarfon	43	4.2%	2.1	$(2.1 \times 15) = 31.5 = \mathbf{32}$ uned
Pwllheli	34	3.3%	1.5	$(1.5 \times 15) = 22.5 = \mathbf{23}$ uned
Porthmadog	23	2.2%	1	$(1 \times 15) = 15 = \mathbf{15}$ uned
Blaenau Ffestiniog	67	6.5%	3.25	$(3.25 \times 15) = 48.75 = \mathbf{49}$ uned
Cyfanswm	1030	-	-	153 uned

⁸ Trosglwyddo'r canran yng ngholofn 3 (Canran o'r holl unedau gwag yng Ngwynedd) i'r targed o ddychwelyd 50 uned wag yn ôl i ddefnydd yng Ngwynedd yn flynyddol.

⁹ Lluosi'r ffigur yng ngholofn 4 gyda 15 (h.y. cyfnod o 15 mlynedd) er mwyn gwneud rhagdybiaeth o'r nifer o unedau gwag a ellir eu dychwelyd i ddefnydd yn ystod oes y Cynllun.

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Nifer o eiddo gwag	Canran o'r holl unedau gwag yng Ngwynedd	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn flynyddol	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn ystod cyfnod y Cynllun
Abermaw	24	2.3%	1.2	$(1.2 \times 15) = 18$ uned
Abersoch	8	0.8%	0.4	$(0.4 \times 15) = 6$ uned
Bethesda	11	1.1%	0.6	$(0.6 \times 15) = 9$ uned
Criccieth	30	2.9%	1.5	$(1.5 \times 15) = 22.5 = 23$ uned
Llanberis	16	1.6%	0.8	$(0.8 \times 15) = 12$ uned
Llanrug	9	0.9%	0.5	$(0.5 \times 15) = 7.5 = 8$ uned
Nefyn	9	0.9%	0.5	$(0.5 \times 15) = 7.5 = 8$ uned
Penrhyndeudraeth	12	1.2%	0.6	$(0.6 \times 15) = 9$ uned
Penygroes	16	1.6%	0.8	$(0.8 \times 15) = 12$ uned
Tywyn	20	1.9%	1.0	$(1.0 \times 15) = 15$ uned
Cyfanswm	155	-	-	120 uned

7. Asesiad o gyflenwad preswyl posib nad oedd yn gallu cael eu hasesu drwy fodd yr arolwg maes – Ynys Môn

7.1 Ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Trefol Ynys Môn fe ystyriwyd pob caniatâd cynllunio a roddwyd rhwng 1af Ionawr, 2005 a 30ain Tachwedd, 2012. Ar gyfer y Canolfannau Gwasanaeth Lleol, fe ystyriwyd pob caniatâd cynllunio a roddwyd rhwng 1af Ionawr, 2000 a 30ain Tachwedd, 2012.

Tabl 23: Nifer o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn y canolfannau diffiniedig rhwng 1af Ionawr, 2005 a 30ain Tachwedd, 2012 ar sail trosi adeiladau

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosiadau eraill	Cyfanswm
Amlwch	3	10	1	18	32
Caergybi	12	9	32	13	66
Llangefni	8	4	12	8	32
Cyfanswm	23	23	45	39	130

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosiadau eraill	Cyfanswm
Biwmares	0	3	4	6	13
Benllech	1	0	5	3	9
Bodedern	0	0	1	0	1
Cemaes	0	1	2	1	4
Gaerwen	0	0	2	2	4
Llanfairpwll	0	0	2	1	3
Porthaethwy	0	4	14	22	40
Pentraeth	0	3	0	3	6
Rhosneigr	0	5	3	5	13
Y Fali	0	1	1	0	2
Cyfanswm	1	17	34	43	95

7.2 Mae tabl 24 yn nodi'r rhagdybiaeth o ran y nifer o unedau preswyl a ellir eu ffurfio o fewn y Canolfannau perthnasol yn ystod cyfnod y CDLI ar y Cyd drwy fodd trosi adeiladau. Gwnaethpwyd hyn drwy sefydlu'r nifer cyfartalog o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn flynyddol drwy fodd y pedair ffynhonnell ddiifniedig (cyfnod o 8 mlynedd ar gyfer y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a 12 mlynedd ar gyfer y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) ac yna trosglwyddo'r wybodaeth hyn i gyfnod y CDLI ar y Cyd (h.y. 15 mlynedd).

Tabl 24: Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau preswyl newydd a ellir eu ffurfio ar sail trosi yn ystod oes y CDLI ar y Cyd¹⁰

Canolfannau Gwasanaeth Trefol¹¹

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosi eraill	Cyfanswm
Amlwch	$(3/8) \times 15 = 6$	$(10/8) \times 15 = 19$	$(1/8) \times 15 = 2$	$(18/8) \times 15 = 34$	61
Caergybi	$(12/8) \times 15 = 23$	$(9/8) \times 15 = 17$	$(32/8) \times 15 = 60$	$(13/8) \times 15 = 24$	124
Llangefni	$(8/8) \times 15 = 15$	$(4/8) \times 15 = 8$	$(12/8) \times 15 = 23$	$(8/8) \times 15 = 15$	61
Cyfanswm	44	44	85	73	246

Canolfannau Gwasanaeth Lleol¹²

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosi eraill	Cyfanswm
Biwmares	0	$(3/12) \times 15 = 4$	$(4/12) \times 15 = 5$	$(6/12) \times 15 = 8$	17
Benllech	$(1/12) \times 15 = 1$	0	$(5/12) \times 15 = 6$	$(3/12) \times 15 = 4$	11
Bodedern	0	0	$(1/12) \times 15 = 1$	0	1

¹⁰ Noder: Ffigyrau wedi eu talgrynnu i'r uned agosaf.

¹¹ Rhannu'r ffigyrau yn nhabl 23 (Canolfannau Gwasanaeth Trefol) gyda 8 (h.y. 8 mlynedd, sef cyfnod y sampl) ac yna llusoi yr atebion gyda 15 (h.y. cyfnod y CDLI ar y Cyd).

¹² Rhannu'r ffigyrau yn nhabl 23 (Canolfannau Gwasanaeth Lleol) gyda 12 (h.y. 12 mlynedd, sef cyfnod y sampl) ac yna llusoi yr atebion gyda 15 (h.y. cyfnod y CDLI ar y Cyd).

Canolfan	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosi eraill	Cyfanswm
Cemaes	0	$(1/12) \times 15 = 1$	$(2/12) \times 15 = 3$	$(1/12) \times 15 = 1$	5
Gaerwen	0	0	$(2/12) \times 15 = 3$	$(2/12) \times 15 = 3$	6
Llanfairpwll	0	0	$(2/12) \times 15 = 3$	$(1/12) \times 15 = 1$	4
Porthaethwy	0	$(4/12) \times 15 = 5$	$(14/12) \times 15 = 18$	$(22/12) \times 15 = 28$	51
Pentraeth	0	$(3/12) \times 15 = 4$	0	$(3/12) \times 15 = 4$	8
Rhosneigr	0	$(5/12) \times 15 = 6$	$(3/12) \times 15 = 4$	$(5/12) \times 15 = 6$	16
Y Fali	0	$(1/12) \times 15 = 1$	$(1/12) \times 15 = 1$	0	2
Cyfanswm	1	21	44	55	121

7.3 Ar gyfer sefydlu os yw'r rhagdybiaethau a gyflwynir o ran y nifer o unedau newydd a ellir eu ffurfio yng Nghanolfannau Ynys Môn yn ystod oes y CDLI ar y Cyd yn realistig a bod nifer ddigonol o unedau perthnasol yn bodoli sydd â'r potensial i'w trosi i ddefnydd preswyl, fe ystyriwyd y wybodaeth ganlynol:

- (i) Defnyddiwyd bas data LLPG (Local Land and Property Gazetteer) Cyngor Sir Ynys Môn er mwyn sefydlu'r nifer o gyfeiriadau masnachol cofrestredig sydd wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu'r Canolfannau (fel nodir yn y CDU wedi'i stopio).
- (ii) Ystyried gwybodaeth o Astudiaeth Manwerthu a gynhaliwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn yn 2009. Roedd y wybodaeth hyn yn cofnodi'r nifer o unedau oedd yn perthyn i wahanol ddsbarthiadau defnydd o fewn prif ardaloedd siopa'r Canolfannau. Ystyriwyd yn benodol yma'r unedau a ellir eu hystyried i fod â defnydd masnachol. Yn ogystal, wrth ystyried y nifer o unedau sy'n perthyn i ddsbarth defnydd A1 (h.y. siopau), gellir ystyried pa mor addas yw'r ffigyrau sydd wedi eu rhagdybio o ran trosi uwchben siopau.

Tabl 25: Y nifer o gyfeiriadau masnachol cofrestredig a leolir o fewn ffiniau datblygu'r Canolfannau ar sail gwybodaeth o fas data LLPG Cyngor Sir Ynys Môn

Canolfannau Gwasanaeth Trefol (Chwefror 2013)

Canolfan	Cyfeiriadau masnachol	Holl gyfeiriadau cofrestredig
Amlwch	191	1812
Caergybi	540	6695
Llangefni	301	2647
Cyfanswm	1,032	11,154

Canolfannau Gwasanaeth Lleol (Hydref 2014)

Canolfan	Cyfeiriadau masnachol	Holl gyfeiriadau cofrestredig
Biwmares	157	1127
Benllech	83	1250
Bodedern	19	404
Cemaes	50	684
Gaerwen	111	683
Llanfairpwll	55	1421
Porthaethwy	181	1905
Pentraeth	36	464
Rhosneigr	38	943
Y Fali	60	1103
Cyfanswm	790	9984

Tabl 26: Gwybodaeth o Astudiaeth Manwerthu Cyngor Sir Ynys Môn, 2009

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Dosbarth defnydd	A1	A2	A3	B1	B8	C1	D2	Gwag	Sui Generis	Cyfanswm
Amlwch	35	8	15	2	-	-	-	7	6	73
Caergybi	64	18	35	10	-	4	-	40	15	186
Llangefni	54	14	19	14	1	-	1	25	3	131
Cyfanswm	153	40	69	26	1	4	1	72	24	390

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Dosbarth defnydd	A1	A2	A3	B1	B8	C1	D2	Gwag	Sui Generis	Cyfanswm
Biwmares	43	3	13	4	0	1	0	8	0	72
Benllech	27	4	11	2	0	0	0	6	2	52
Bodedern	Ddim yn rhan o'r astudiaeth									
Cemaes	18	0	6	1	0	0	0	4	1	30
Gaerwen	5	0	1	0	0	0	0	1	3	10
Llanfairpwll	12	0	6	2	0	0	0	0	2	22
Porthaethwy	40	9	15	4	0	1	0	4	1	74
Pentraeth	Ddim yn rhan o'r astudiaeth									
Rhosneigr	9	0	8	0	0	0	0	1	1	19
Y Fali	24	2	10	4	0	0	0	2	4	46
Cyfanswm	178	18	70	17	0	2	0	26	14	325

- 7.4 Wrth ystyried y wybodaeth a gyflwynir uchod, credir bod y rhagdybiaethau a nodir yn nhabl 19 o safbwynt y nifer o unedau preswyl newydd a ellir eu ffurfio yn ystod oes y CDLI ar y Cyd drwy fodd y ffynonellau trosi, yn realistig ac yn dderbyniol. Mae digon o unedau masnachol, gan gynnwys siopau, wedi eu lleoli o fewn y Canolfannau i ddygymod yn effeithiol gyda'r lefel disgwyliedig o drosiadau.

Dychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd

- 7.5 Mae gan Gyngor Sir Ynys Môn darged i dychwelyd 38 uned wag yn ôl i ddefnydd preswyl yn y flwyddyn 2012/13.
- 7.6 Mae gwybodaeth gan Swyddog Tai Gwag Cyngor Sir Ynys Môn yn nodi bod 699 uned wag wedi eu cofrestru yn Ynys Môn ar 1af Ebrill, 2012 (gwag am gyfnod o 6 mis neu ragor). Yn benodol, nodwyd bod y nifer canlynol o eiddo gwag yn amlwg o fewn y Canolfannau perthnasol (h.y. o fewn ffurf adeiledig y Canolfannau):

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

- Amlwch: **52 uned**
- Caergybi: **105 uned**
- Llangefni: **30 uned**

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

- Biwmares: **49 uned**
- Benllech: **16 uned**
- Bodedern: **10 uned**
- Cemaes: **12 uned**
- Gaerwen: **27 uned**
- Llanfairpwll: **15 uned**
- Pentraeth: **25 uned**
- Porthaethwy: **20 uned**
- Rhosneigr: **43 uned**
- Y Fali: **14 uned**

- 7.7 Ar sail y wybodaeth uchod, gwnaethpwyd rhagdybiaeth o'r nifer o unedau gweigion fydd yn dychwelyd i ddefnydd preswyl yng nghanolfannau Ynys Môn yn ystod oes y CDLI ar y Cyd (h.y. hyd nes 2026). Gwneir hyn drwy sefydlu'n gyntaf y canran o unedau gweigion Ynys Môn sydd wedi eu lleoli yn y canolfannau perthnasol, cyn trosglwyddo'r canran hwn i'r targed o 38 uned a anelir eu dychwelyd i ddefnydd yn flynyddol. Wedi hynny fe nodwyd y wybodaeth hyn ar gyfer cyfnod y CDLI yn ei gyfanrwydd h.y. lluosu gyda 15 mlynedd.

7.8 Rhagdybiaethau sydd wedi ei seilio ar ddata cyfredol a gwybodaeth gefndirol yw'r ffigyrau a nodir yma. Mae'r rhagdybiaethau hyn o gymorth wrth asesu'r potensial sydd i greu unedau preswyl newydd yn y Canolfannau yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae'n bwysig nodi nad yw'r ffigyrau hyn yn cyfleu amcanion na thargedau Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn (sydd yn gyfrifol am ddychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd), yn enwedig o gofio bod cyfnod y CDLI ar y Cyd yn ymestyn hyd at 2026.

Tabl 27: Rhagdybiaeth o'r nifer o unedau gwag i'w dychwelyd i ddefnydd preswyl yn ystod cyfnod y Cynllun

Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Canolfan	Nifer o eiddo gwag	Canran o'r holl unedau gwag yn Ynys Môn	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn flynyddol ¹³	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn ystod cyfnod y Cynllun ¹⁴
Amlwch	52	7.4%	2.8	$(2.8 \times 15) = 42.4 = \mathbf{42 \text{ uned}}$
Caergybi	105	15.0%	5.7	$(5.7 \times 15) = 85.6 = \mathbf{86 \text{ uned}}$
Llangefni	20	4.3%	1.6	$(1.6 \times 15) = 24.5 = \mathbf{25 \text{ uned}}$
Cyfanswm	699	-	-	153 uned

¹³ Trosglwyddo'r canran yng ngholofn 3 (canran o'r holl unedau gwag yn Ynys Môn) i'r targed o ddod a 38 uned wag yn ôl i ddefnydd yn Ynys Môn yn ystod 2012/13.

¹⁴ Lluosi'r ffigwr yng ngholofn 4 gyda 15 (h.y. 15 mlynedd) er mwyn gwneud tybiaeth o'r nifer o unedau gwag ellir dychwelyd i ddefnydd yn ystod cyfnod y Cynllun.

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Canolfan	Nifer o eiddo gwag	Canran o'r holl unedau gwag yn Ynys Môn	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn flynyddol	Nifer o unedau i'w dychwelyd i ddefnydd yn ystod cyfnod y Cynllun
Biwmares	49	7.0%	2.7	$(2.7 \times 15) = 40.5 = 41$ uned
Benllech	16	2.3%	0.9	$(0.9 \times 15) = 13.5 = 14$ uned
Bodedern	10	1.4%	0.5	$(0.5 \times 15) = 7.5 = 8$ uned
Cemaes	12	1.7%	0.6	$(0.6 \times 15) = 9$ uned
Gaerwen	27	3.9%	1.5	$(1.5 \times 15) = 22.5 = 23$ uned
Llanfairpwll	15	2.1%	0.8	$(0.8 \times 15) = 12$ uned
Porthaethwy	25	3.6%	1.4	$(1.4 \times 15) = 21$ uned
Pentraeth	20	2.9%	1.1	$(1.1 \times 15) = 16.5 = 17$ uned
Rhosneigr	43	6.2%	2.4	$(2.4 \times 15) = 36$ uned
Y Fali	14	2.0%	0.8	$(0.8 \times 15) = 12$ uned
Cyfanswm	231	-	-	193 uned

8. Capasiti trefol ym mhrif Ganolfannau Gwynedd ac Ynys Môn

8.1 Wrth uno'r wybodaeth o'r gwaith maes gyda'r ffigyrau sy'n deillio o'r gwaith rhagdybio, fe nodi'r isod y potensial sydd yn bodoli ar gyfer darparu unedau preswyl newydd o fewn ffurf adeiledig y canolfannau yn ystod cyfnod y CDLI ar y Cyd.

Tabl 28: Capasiti trefol y canolfannau diffiniedig ar gyfer cyfnod y CDLI ar y Cyd (ar sail y nifer o unedau)

Gwynedd

Canolfan	Arolwg maes	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosi eraill	Tai gwag	Cyfanswm
Canolfan Is-Ranbarthol							
Bangor	75	29	23	46	16	34	223
Canolfannau Gwasanaeth Trefol							
Caernarfon	97	26	13	28	1	32	197
Pwllheli	37	8	24	34	6	23	132
Porthmadog	20	3	15	18	11	15	82
Blaenau Ffestiniog	73	5	3	11	5	49	146
Canolfannau Gwasanaeth Lleol							
Abermaw	12	0	29	55	1	18	115
Abersoch	26	0	5	1	1	6	39
Bethesda	0	0	4	33	8	9	54
Criccieth	42	0	10	13	3	23	91
Llanberis	10	0	6	10	4	12	42
Llanrug	8	0	0	3	3	8	22
Nefyn	17	0	0	10	1	8	36
Penrhyndeud raeth	9	0	0	4	4	9	26
Penygroes	9	0	1	10	1	12	33
Tywyn	40	0	5	40	4	15	104
CYFANSWM	475	71	138	316	69	273	1342

Ynys Môn

Canolfan	Arolwg maes	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosi eraill	Tai gwag	Cyfanswm
Canolfannau Gwasanaeth Trefol							
Amlwch	47	6	19	2	34	42	150
Caergybi	81	23	17	60	24	86	291
Llangefni	63	15	8	23	15	25	149
Canolfannau Gwasanaeth Lleol							
Biwmares	6	0	4	5	8	41	64
Benllech	8	1	0	6	4	14	33
Bodedern	2	0	0	1	0	8	11
Cemaes	1	0	1	3	1	9	15
Gaerwen	10	0	0	3	3	23	39
Llanfairpwll	4	0	0	3	1	12	20
Porthaethwy	7	0	5	18	28	17	75
Pentraeth	2	0	4	0	4	21	31
Rhosneigr	13	0	6	4	6	36	65
Y Fali	28	0	1	1	0	12	42
CYFANSWM	272	45	65	129	128	346	985

Cyfanswm

Canolfan	Arolwg maes	Fflatiau uwchben siop	Rhannu tai presennol	Trosi adeiladau masnachol	Trosi eraill	Tai gwag	Cyfanswm
Canolfannau Gwynedd	475	71	138	316	69	273	1342
Canolfannau Ynys Môn	272	45	65	129	128	346	985
CYFANSWM	747	116	203	445	197	619	2327

ATODIAD 1 - Y pecyn a gyflwynwyd i'r swyddogion a oedd yn gyfrifol am gynnal y gwaith maes

1. Nod yr astudiaeth

Y nod cyffredinol

- 1.1 Amcan yr astudiaeth hon yw asesu'n gyntaf faint o dir ac adeiladau o fewn ffiniau datblygu'r prif ganolfannau sydd yn wag ac yn cael eu tanddefnyddio (y capasiti trefol). Wedi hyn gellir sefydlu gwir botensial datblygu'r safleoedd hyn ar gyfer defnydd preswyl. Bydd hyn o gymorth wrth sefydlu strategaeth dai'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac yn fodd o asesu os oes angen ymestyn ffurf adeiledig y canolfannau (i dir 'gwyrdd') i gwrdd â'r anghenion tai cydnabyddedig.
- 1.2 Mae'r astudiaeth hon yn hybu'r defnydd o'r dull dilyniannol ar gyfer darparu unedau preswyl angenrheidiol. Nodai Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2006 - 'Tai' (paragraff 9.2.8) [bellach Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7] "wrth ddynodi safleoedd sydd i'w neilltuo ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu, dylai'r awdurdodau cynllunio lleol ddilyn trefn chwilio, gan ddechrau ag ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen mewn aneddiadau, wedyn estyniadau i aneddiadau ac wedyn ddatblygiadau newydd o gwmpas aneddiadau sydd â chysylltiadau da o ran trafndiaeth gyhoeddus".
- 1.3 Rhoddir felly flaenoriaeth i safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen sydd wedi eu lleoli o fewn y ffurf adeiledig, cyn ystyried safleoedd tir 'gwyrdd' (nad sydd wedi eu datblygu'n flaenorol) o fewn y ffurf adeiledig ac yna estyniadau ar 'dir gwyrdd' i'r aneddleoedd.

Nod y rhan hwn o'r astudiaeth

- 1.4 Mae dau amcan benodol yn perthyn i ran gyntaf yr astudiaeth. Yn gyntaf, er mwyn sefydlu capasiti trefol y canolfannau perthnasol, dylid cofnodi tir/adeiladau o fewn y ffiniau datblygu (fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Unedol/Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio) sydd yn wag ac yn cael eu tanddefnyddio ag a allai fod yn dderbyniol ar gyfer datblygu unedau preswyl. Gan nad oes sicrwydd bod yna gyflenwad digonol o dir ar gael o fewn y ffiniau datblygu i gwrdd â'r galw cydnabyddedig am dai, mae angen yn ogystal adnabod tiroedd 'gwyrdd' sydd wrth ymyl ffiniau datblygu 'r canolfannau (h.y. ymestyniad trefol) a allai fod yn dderbyniol ar gyfer datblygu unedau preswyl.
- 1.5 Nodai Polisi Cynllunio Cymru y dylai polisiâu a chynigion cynllunio "hybu patrymau anheddu sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon ac sy'n defnyddio cyn lleied o dir â phosibl (yn enwedig estyniadau i arwynebedd tir anhreiddiadwy) ac sy'n ychwanegu cyn lleied â phosibl at ymlediadau trefol, yn enwedig trwy roi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir ac adeiladau addas a ddatblygwyd yn y gorffennol, gan osgoi datblygu ar safleoedd maes glas lle bynnag y bo modd".

2. Canllawiau

- 2.1 Byddai'n anodd asesu potensial rhai ffynonellau posib ar gyfer darparu unedau preswyl newydd drwy fodd ymweliadau safle e.e. tai gwag ac unedau preswyl newydd uwch ben siopau. Bydd y wybodaeth ar gyfer yr agweddau hyn yn deillio yn hytrach o wybodaeth gefndirol a thybjaethau. Bydd yr astudiaethau safle yn canolbwyntio felly ar ffynonellau mwy gweladwy o ddarparu unedau preswyl newydd.
- 2.2 Dylai'r astudiaethau safle adnabod y potensial o ddatblygu unedau preswyl ar y mathau canlynol o dir (mae'r categorïau hyn wedi eu seilio ar ganllawiau 'Housing Land Availability Assessments: Identifying appropriate land for housing development' gan yr 'Office of the Deputy Prime Minister', Rhagfyr 2005):

A	Tir ac adeiladau gwag/segur sydd wedi eu datblygu o'r blaen (ac nad sydd yn dai).
B	Ailddatblygu meysydd parcio.
C	Dwysáu'r defnydd o dir (mewn ardaloedd preswyl).
<i>Esboniad pellach:</i> Golygai hyn safleoedd cefnwlad ('backland') priodol megis gerddi mawr o gwmpas tai presennol, ynghyd a mannau o fewn ardaloedd preswyl sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd â'r potensial i fod ar gael i'w datblygu e.e. cwrt modurdai, adeiladau o fewn ardaloedd manwerthu nad sydd yn cael eu gwarchod ar gyfer y diben penodol hwnnw yn y CDU ac adeiladau mewn defnydd cymunedol (adeiladau cyhoeddus, tafarndai a.y.b.) sydd yn wag, segur neu sydd heb gael eu cynnal a'u cadw'n dda.	
Ch	Dynodiadau defnydd tir yn y CDU ar wahân i'r rhai hynny am dai e.e. cyflogaeth.
D	Tiroedd ac adeiladau sydd mewn defnydd cyflogaeth.
<i>Esboniad pellach (i rannau Ch a D):</i> Ni ddylid ystyried safleoedd o'r fath sydd yn cael eu heithrio o'r astudiaeth (fel y nodir yn rhan 3) h.y. safleoedd cyflogaeth ffyniannus a safleoedd sydd eu hangen yn benodol ar gyfer defnydd cyflogaeth.	
Dd	Trosi adeiladau masnachol sydd yn segur neu sy'n cael eu tanddefnyddio.
<i>Esboniad pellach:</i> Mae'r categori hwn yn cyfeirio at adeiladau masnachol sy'n amlwg yn cael eu tanddefnyddio, ynghyd ag adeiladau sydd wedi bod wag ers amser. Ni ddylid ystyried unedau llawr daear sydd wedi eu lleoli o fewn 'Ardaloedd Siopa' diffiniedig (fel y nodir yn y CDU). Fodd bynnag, dylid ystyried unedau o'r fath yng ngweddill y 'canol trefi' diffiniedig. (Bydd amcangyfrif o ran nifer yr unedau gwag sydd wedi eu lleoli uwch ben siopau yn cael ei sefydlu drwy arolwg desg).	
E	Tir segur sydd heb ei ddatblygu'n flaenorol (o fewn ffin ddatblygu).

<u>Esboniad pellach:</u> Mae'r categori hwn yn cyfeirio at safleoedd ble nad oes yna unrhyw hanes datblygu amlwg. Os nad oes tystiolaeth amlwg yn nodi bod tir wedi ei ddefnyddio o'r blaen, dylid penderfynu os ydyw safle'n 'dir gwyrdd' ai pheidio adeg y gwaith maes.	
F	Asesu dynodiadau tai presennol y CDU (safleoedd sydd heb eu datblygu).
<u>Esboniad pellach:</u> Dylai'r rhan hwn o'r gwaith adnabod os ydyw'n parhau'n bosib i ddatblygu'r safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDU.	
Ff	Asesu caniatadau cynllunio sydd heb eu gweithredu.
<u>Esboniad pellach:</u> Tra mai pwrpas y cam hwn o'r gwaith yw adnabod safleoedd o'r fath, dylid nodi os oes yna ffactorau amlwg a all wahardd y datblygiad, neu agwedd o'r datblygiad, sydd wedi ei ganiatáu.	
G	Rhandiroedd sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
Ng	Tir agored sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
H	Caeau chwaraeon sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
I	Caeau chwarae ysgolion sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
<u>Esboniad pellach (i rannau G, Ng, H ac I):</u> Os yw safle wedi ei warchod yn benodol ar gyfer defnydd chwarae neu fel man agored yn y CDU, fe dybieithir na fydd ar gael i'w ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Ond os yw'n amlwg fod safleoedd o'r fath yn cael eu tanddefnyddio, ddim yn cael eu cynnal neu o safon wael iawn, yna dylid nodi bod ganddynt y potensial i'w datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Gellir asesu wedi hynny os ydynt wir ar gael i'w datblygu.	

- 2.3 Mae diffiniad o 'Dir a Ddatblygwyd o'r Blaen', fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru, wedi ei gynnwys gyda'r pecyn hwn.
- 2.4 Gan nad oes yna unrhyw sicrwydd o ran os oes yna gyflenwad digonol o dir ar gael o fewn ffiniau presennol y Canolfannau i gwrdd â'r gofynion y ceisir eu diwallu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, bydd angen hefyd ystyried, fel rhan o'r astudiaeth, safleoedd a allai fod yn dderbyniol ar gyfer estyniadau trefol. Yn hyn o beth dylid ystyried y ffynhonnell ganlynol o dir:

Ymestyniad trefol

L	Tir sydd o fewn 250 metr o'r ffin ddatblygu (fel y nodir yn y CDU).
----------	---

- 2.5 Mae'n rhaid i unrhyw estyniad i ganolfan drefol fod yn rhesymol mewn perthynas â chymeriad yr anheddle penodol hwnnw. Yn sgil maint cymharol fychan prif ganolfannau Gwynedd ac Ynys Môn, credir na ellir eu hymestyn yn sylweddol.

Dyma'r rheswm pam na ddylid nodi unrhyw safle sydd yn bellach 250 metr o'r ffin ddatblygu. Mae hyn hefyd yn fanteisiol o safbwynt cynaliadwyedd gan y byddai'n annog pobl i gerdded i wasanaethau a chyfleusterau'r ganolfan.

3. Cofnodi

- 3.1 Dylid cofnodi pob safle sydd yn cydymffurfio gydag un o'r categorïau a nodir yn rhan 2.2 ac sydd o faint digonol i allu dygymod gydag o leiaf un tŷ. Nid oes isafswm penodol wedi ei sefydlu o ran maint safle perthnasol.
- 3.2 Dylid cadw meddwl agored wrth ystyried safleoedd posib (yn ystod y gwaith maes). Dylid cofnodi pob safle rhesymol, er efallai bod posibilrwydd na all unrhyw uned breswyl gael ei ddatblygu yno mewn gwirionedd e.e. yn sgil problemau gyda sicrhau mynedfa dderbyniol. Fodd bynnag, ni ddylid ystyried safleoedd ble na fyddai'n bosib darparu mynediad addas (h.y. safleoedd sydd yn 'land locked'). Fe ystyrir pa mor dderbyniol yw safleoedd ar gyfer eu datblygu yng nghanam nesaf yr astudiaeth, ble bydd y gwir gyflenwad trefol yn cael ei sefydlu.

Eithriadau

- 3.3 Ni fydd yn briodol datblygu unedau preswyl ar bob llain o dir sydd yn cydymffurfio ag un o'r categorïau a nodir yn y tabl yn rhan 2.2. Yn hyn o beth, ni ddylid cofnodi safleoedd sydd yn cydymffurfio ag un o'r pwyntiau canlynol:
- Dynodiadau amgylcheddol statudol e.e. Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfa Natur Cenedlaethol.
 - Safleoedd cyflogaeth ffyniannus e.e. Cibyn, Caernarfon.
 - Tir sydd ei angen ar gyfer defnydd penodol e.e. cyflogaeth, adeilad o fewn y brif ardal siopa diffiniedig (fel y nodir yn y CDU).
 - Llecynnau chwarae/agored ffurfiol - Yr eithriad i hyn yw rhandiroedd, tir agored, caeau chwaraeon a/neu gaeau chwarae ysgol sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd â'r potensial i fod ar gael i'w datblygu (gan fod y rhain yn berthnasol i'w hystyried yn yr astudiaeth hon - fel y nodir yn y tabl yn rhan 2.2).
 - Eglwysi ag adeiladau cyhoeddus eraill - Dylid eithrio adeiladau o'r fath o'r astudiaeth hon os ydynt mewn cyflwr da a hefyd wedi eu cynnal yn dda. Dylid ond ystyried adeiladau o'r fath i bwrpas yr astudiaeth hon pan fod yna gyfle y gall safle fod ar gael i'w ddatblygu (e.e. os oes trafodaethau penodol wedi digwydd neu os ydyw'r safle'n segur neu'n cael ei danddefnyddio). Mae hyn yn gyson â'r hyn y nodir yn nhabl 2.2 mewn perthynas â dwysáu'r defnydd o dir (rhan C).
- 3.4 Mae safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn rhanbarthau llifogydd, fel y nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 (h.y. C2, C1 a B), yn berthnasol i'w hystyried yn y cam penodol hwn o'r astudiaeth. Mae cyfle i asesu gwir addasrwydd y safleoedd hyn ar gyfer defnydd preswyl yng nghanam nesaf y gwaith.

4. Sut i gofnodi'r wybodaeth

- 4.1 Er mwyn hwyluso'r gwaith archwilio, mae'r canolfannau sydd yn destun yr astudiaeth hon wedi eu rhannu i nifer o ardaloedd llai (sydd wedi eu seilio ar raddfa o 1:2000). Dylid ymgymryd â'r astudiaeth fesul yr ardaloedd llai hyn. Bydd pob swyddog yn gyfrifol am asesu nifer penodol o'r ardaloedd diffiniedig hyn.
- 4.2 Argymhellir y dylid gwneud peth gwaith ymchwil o ran yr ardaloedd penodol sydd i'w harchwilio cyn ymgymryd â'r arolwg safle. Yn hyn o beth dylid edrych ar fap o'r ardal, awyrlyniau ('aerial photographs') a phwyntiau cyfeiriad ('address points') er mwyn ceisio adnabod safleoedd a allai fod yn berthnasol i'w hystyried fel rhan o'r astudiaeth. Bydd hefyd yn fodd o adnabod yr ardaloedd ble mae'n annhebygol bod safle perthnasol yn bodoli e.e. rhes o dai teras o bosib. Bydd gwneud ychydig o waith cefndirol o'r fath yn hwyluso'r gwaith maes.
- 4.3 Ar y daflen 'adnabod safleoedd posib', dylid nodi'r ardal benodol sydd yn cael ei asesu (h.y. rhif y map perthnasol). Dylid cofnodi a rhifo'r safleoedd perthnasol ar y mapiau hyn. Yn y tabl perthnasol (sydd yn cyd-fynd â phob map), dylid nodi rhif y safle a adnabyddir yn y golofn sydd yn cyfateb â'r math penodol o safle ydyw (h.y. o ran y categorïau a nodir yn y tabl yn rhan 2.2).
- 4.4 Dylid dangos ffiniau'r safleoedd a adnabyddir yn glir ar y map perthnasol.
- 4.5 Er mwyn hwyluso rhan nesaf yr astudiaeth, dylid nodi unrhyw sylwadau perthnasol ynglŷn â'r safleoedd a gofnodir ar y daflen asesu. Dylid nodi, er enghraifft, os oes cwestiwn yn bodoli o ran gwir botensial datblygu safle yn sgil rhesymau megis:
- Mynedfa gerbydau is-safonol;
 - Effaith ar fwynderau trigolion cyfagos e.e. yn sgil goredrych; a
 - Problemau o ran llifogydd.

Bydd hyn o gymorth wrth asesu faint o dir sydd wirioneddol ar gael ar gyfer darparu unedau preswyl newydd.

- 4.6 Mae'r mapiau yn dangos y tir sydd wedi ei leoli o fewn 250 medr o'r ffin ddatblygu. Ni ddylid ystyried safleoedd ar gyfer ymestyniad trefol sydd y tu allan i'r linell hon.
- 4.7 Mae'r mapiau a ddefnyddir i gofnodi'r safleoedd hefyd yn dangos y ffin ddatblygu, dynodiadau tai'r CDU, dynodiadau amgylcheddol, caniatadau cynllunio byw ar gyfer datblygiadau preswyl (caniatadau nad oedd wedi eu dechrau ym mis Ebrill 2009 ynghyd a'r caniatadau sydd wedi eu rhoddi ers hynny) a hefyd y llecynnau agored a chwarae sydd yn cael eu gwarchod yn y CDU.

TEMPLED ADNABOD SAFLEOEDD POSIB

Rhif y map: Dyddiad yr ymweliad:

Math o safle	Rhifau ar y map	Unrhyw sylwadau penodol am y safleoedd
A. Tir ac adeiladau gwag/segur sydd wedi eu datblygu'n flaenorol (ac nad sydd yn dai).		
B. Ailddatblygu meysydd parcio.		
C. Dwysáu'r defnydd o dir (mewn ardaloedd preswyl).		
Ch. Dynodiadau yn y CDU ar wahân i'r rhai hynny am dai e.e. cyflogaeth.		
D. Tiroedd ac adeiladau sydd mewn defnydd cyflogaeth.		
Dd. Trosi adeiladau masnachol		

presennol.		
E. Tir segur sydd heb ei ddatblygu'n flaenorol (o fewn ffin ddatblygu).		
F. Aseu dynodiadau tai presennol y CDU (safleoedd sydd heb eu datblygu).		
Ff. Aseu caniatadau cynllunio sydd heb eu gweithredu.		
G. Rhandiroedd sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.		
Ng. Tir agored sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.		
H. Caeau chwaraeon sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.		
I. Caeau chwarae agored sydd yn cael eu tanddefnyddio		

ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.						
Ymestyniad trefol						
L. Tir amaethyddol sydd o fewn 250 metr o'r ffin ddatblygu (fel y nodir yn y CDU).						

ATODIAD 2 - Pecyn a gyflwynwyd i'r Swyddogion Rheolaeth Datblygu (enghraifft y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol)

1. Nod yr astudiaeth

- 1.1 Amcan yr astudiaeth hon yw asesu capasiti'r Canolfannau Trefol ar gyfer darparu unedau preswyl newydd. Bydd hyn o gymorth o ran sefydlu strategaeth dai'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan y bydd yn fodd, er enghraifft, o sefydlu os bydd angen ymestyn ffurf adeiledig y canolfannau (i dir 'gwyrd'') er mwyn cwrdd â'r anghenion tai cydnabyddedig.
- 1.2 Rhoddir felly flaenoriaeth i safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen sydd wedi eu lleoli o fewn y ffurf adeiledig, cyn ystyried safleoedd tir 'gwyrd' (nad sydd wedi eu datblygu'n flaenorol) o fewn y ffurf adeiledig ac yna estyniadau ar 'dir gwyrd' i'r anedlleoedd.
- 1.3 Mae'r astudiaeth wedi canolbwyntio ar brif ganolfannau ardaloedd cynllunio Gwynedd (fel y'u diffiniwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol) [Bangor, Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog a Blaenau Ffestiniog] ac Ynys Môn (fel y'u diffiniwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio) [Amlwch, Caergybi a Llangefni].

2. Gwaith hyd yn hyn

- 2.1 Ymgwymerwyd â gwaith maes rhwng mis Mawrth a mis Mehefin 2010 (Gwynedd) ac ym mis Awst 2011 (Ynys Môn) er mwyn canfod safleoedd a fyddai o bosib yn addas ar gyfer eu datblygu i ddefnydd preswyl yn y canolfannau perthnasol.
- 2.2 Gan fod yr astudiaeth yn canolbwyntio ar y capasiti o fewn ffiniau'r canolfannau trefol (a ddiffinnir fel y ffin ddatblygu yn y CDU), cofnodwyd tir/adeiladau a allai fod yn dderbyniol ar gyfer datblygu unedau preswyl. Fodd bynnag, gan nad oes sicrwydd bod yna gyflenwad digonol o dir ar gael o fewn y ffiniau datblygu i gwrdd â'r galw cydnabyddedig am dai, cofnodwyd yn ogystal diroedd 'gwyrd' a leolir wrth ymyl ffiniau datblygu'r canolfannau (h.y. ymestyniad trefol) a allai fod yn dderbyniol ar gyfer tai
- 2.3 Gan ei bod yn anodd asesu potensial rhai ffynonellau posib ar gyfer darparu unedau preswyl newydd drwy fodd ymweliadau safle e.e. tai gwag ac unedau preswyl newydd uwch ben siopau, bydd y wybodaeth ar gyfer yr agweddau hyn yn cael ei sefydlu drwy fodd gwybodaeth gefndirol a thybjaethau. Roedd y gwaith maes yn canolbwyntio ar ffynonellau mwy gweladwy o ddarparu unedau preswyl newydd. Nodir y rhain isod (mae'r categorïau hyn wedi eu seilio ar ganllawiau 'Housing Land Availability Assessments: Identifying appropriate land for housing development' gan yr 'Office of the Deputy Prime Minister', Rhagfyr 2005):

A	Tir ac adeiladau gwag/segur sydd wedi eu datblygu o'r blaen (ac nad sydd yn dai).
B	Ailddatblygu meysydd parcio.
C	Dwysáu'r defnydd o dir (mewn ardaloedd preswyl).

<i>Esboniad pellach:</i> Golygai hyn safleoedd cefnwlad ('backland') priodol megis gerddi mawr o gwmpas tai presennol, ynghyd a mannau o fewn ardaloedd preswyl sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd â'r potensial i fod ar gael i'w datblygu e.e. cwrt modurdai, adeiladau o fewn ardaloedd manwerthu nad sydd yn cael eu gwarchod ar gyfer y diben penodol hwnnw yn y CDU ac adeiladau mewn defnydd cymunedol (adeiladau cyhoeddus, tafarndai a.y.b.) sydd yn wag, segur neu sydd heb gael eu cynnal a'u cadw'n dda.	
Ch	Dynodiadau defnydd tir yn y CDU ar wahân i'r rhai hynny am dai e.e. cyflogaeth.
D	Tiroedd ac adeiladau sydd mewn defnydd cyflogaeth.
<i>Esboniad pellach (i rannau Ch a D):</i> Ni ddylid ystyried safleoedd o'r fath sydd yn cael eu heithrio o'r astudiaeth (gweler para. 2.6) h.y. safleoedd cyflogaeth ffyniannus a safleoedd sydd eu hangen yn benodol ar gyfer defnydd cyflogaeth.	
Dd	Trosi adeiladau masnachol sydd yn segur neu sy'n cael eu tanddefnyddio.
<i>Esboniad pellach:</i> Mae'r categori hwn yn cyfeirio at adeiladau masnachol sy'n amlwg yn cael eu tanddefnyddio, ynghyd ag adeiladau sydd wedi bod wag ers amser. Ni ddylid ystyried unedau llawr daear sydd wedi eu lleoli o fewn 'Ardaloedd Siopa' diffiniedig (fel y nodir yn y CDU). Fodd bynnag, dylid ystyried unedau o'r fath yng ngweddill y 'canol trefi' diffiniedig. (Bydd amcangyfrif o ran nifer yr unedau gwag sydd wedi eu lleoli uwch ben siopau yn cael ei sefydlu drwy arolwg desg).	
E	Tir segur sydd heb ei ddatblygu'n flaenorol (o fewn ffin ddatblygu).
<i>Esboniad pellach:</i> Mae'r categori hwn yn cyfeirio at safleoedd ble nad oes yna unrhyw hanes datblygu amlwg. Os nad oes tystiolaeth amlwg yn nodi bod tir wedi ei ddefnyddio o'r blaen, penderfynwyd os yw'r safle'n 'dir gwyrd' ai pheidio adeg y gwaith maes.	
F	Asesu dynodiadau tai presennol y CDU (safleoedd sydd heb eu datblygu).
<i>Esboniad pellach:</i> Dylai'r rhan hwn o'r gwaith adnabod os ydyw'n parhau'n bosib i ddatblygu'r safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDU.	
Ff	Asesu caniatadau cynllunio sydd heb eu gweithredu.
<i>Esboniad pellach:</i> Tra mai pwrpas y cam hwn o'r gwaith yw adnabod safleoedd o'r fath, dylid nodi os oes yna ffactorau amlwg a all wahardd y datblygiad, neu agwedd o'r datblygiad, sydd wedi ei ganiatáu.	
G	Rhandiroedd sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
Ng	Tir agored sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
H	Caeau chwaraeon sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.
I	Caeau chwarae ysgolion sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd a'r potensial i fod ar gael i'w datblygu.

Esboniad pellach (i rannau G, Ng, H ac I): Os yw safle wedi ei warchod yn benodol ar gyfer defnydd chwarae neu fel man agored yn y CDU, fe dybieithir na fydd ar gael i'w ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Ond os yw'n amlwg fod safleoedd o'r fath yn cael eu tanddefnyddio, ddim yn cael eu cynnal neu o safon gwael iawn, yna nodwyd fod ganddynt y potensial i'w datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Rhaid asesu os ydynt wir ar gael i'w datblygu.

- 2.4 Gan nad oes yna unrhyw sicrwydd o ran os oes yna gyflenwad digonol o dir ar gael o fewn ffiniau presennol y Canolfannau i gwrdd â'r gofynion y ceisir eu diwallu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ystyriwyd hefyd safleoedd a allai fod yn dderbyniol ar gyfer estyniadau trefol:

Ymestyniad trefol	
L	Tir sydd o fewn 250 metr o'r ffin ddatblygu (fel y nodir yn y CDU).

- 2.5 Cofnodwyd safleoedd a oedd (ym marn y swyddogion) yn cydymffurfio gydag un o'r categorïau a nodir yn y tabl uchod ac a oedd o faint digonol i allu dygymod gydag o leiaf un tŷ. (Nodwyd pwysigrwydd cadw meddwl agored wrth ystyried y safleoedd y dylid eu nodi).

Eithriadau

- 2.6 Nodwyd na fyddai'n briodol datblygu unedau preswyl ar bob llain o dir a oedd yn cydymffurfio ag un o'r categorïau a nodir yn y tabl uchod. Yn hyn o beth, nodwyd yr eithriadau canlynol, ble na ddylid cofnodi safleoedd (yn ystod yr arolwg safle):
- Dynodiadau amgylcheddol statudol e.e. Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfa Natur Cenedlaethol.
 - Safleoedd cyflogaeth ffyniannus e.e. Cibyn, Caernarfon.
 - Tir sydd ei angen ar gyfer defnydd penodol e.e. cyflogaeth, adeilad o fewn y brif ardal siopa diffiniedig (fel y nodir yn y CDU).
 - Llecynnau chwarae/agored ffurfiol - Yr eithriad i hyn yw rhandiroedd, tir agored, caeau chwaraeon a/neu gaeau chwarae ysgol sydd yn cael eu tanddefnyddio ac sydd â'r potensial i fod ar gael i'w datblygu (gan fod y rhain yn berthnasol i'w hystyried yn yr astudiaeth hon - fel y nodir yn y tabl uchod).
 - Eglwysi ag adeiladau cyhoeddus eraill - Dylid eithrio adeiladau o'r fath o'r astudiaeth hon os ydynt mewn cyflwr da a hefyd wedi eu cynnal yn dda. Dylid ond ystyried adeiladau o'r fath i bwrpas yr astudiaeth hon pan fod yna gyfle y gall safle fod ar gael i'w ddatblygu (e.e. os oes trafodaethau penodol wedi digwydd neu os ydyw'r safle'n segur neu'n cael ei danddefnyddio). Mae hyn yn gyson â'r hyn y nodir yn y tabl uchod mewn perthynas â dwysáu'r defnydd o dir (rhan C).

3. Asesu canlyniadau'r gwaith maes

- 3.1 Cam nesaf yr astudiaeth ydyw i asesu'r holl safleoedd a'u nodwyd er mwyn sefydlu'r rhai fyddai wirioneddol yn berthnasol ar gyfer datblygiad preswyl.
- 3.2 Mae rhestr o feini prawf penodol wedi eu ffurfio er mwyn eithrio safleoedd y credir y byddai'n anaddas ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r rhestr o'r meini prawf hyn ('Rhesymau dros eithrio safleoedd') wedi ei gynnwys gyda'r pecyn hwn

- 3.3 Er mwyn cynorthwyo gyda'r broses o asesu'r safleoedd, gofynnir a fyddai'n bosib asesu potensial yr holl safleoedd sydd wedi eu hadnabod yn y gwaith maes ar gyfer datblygiad preswyl. Yn hyn o beth, mae colofnau perthnasol wedi eu nodi yn y tablau ar gyfer pob Canolfan a fyddai'n sefydlu os yw'r safleoedd penodol yn berthnasol ar gyfer datblygiad preswyl ai pheidio.
- 3.4 Yn y golofn gyda'r teitl 'Cadw?', dylid nodi '✓' ar gyfer y safleoedd y credir y dylid eu cadw (h.y. perthnasol ar gyfer datblygiad preswyl) a 'X' ar gyfer y safleoedd y dylid eu heithrio/dileu (h.y. nad sydd yn berthnasol ar gyfer datblygiad preswyl). Os oes ansicrwydd ynglŷn â safle, gellir rhoi '?' yn y golofn hon. Gellir trefnu cyfarfod i drafod y safleoedd hyn yn ddiweddarach.
- 3.5 Mae'n bwysig sicrhau bod rheswm yn cael ei roddi dros eithrio safleoedd. Dylid nodi hyn yn y golofn gyda'r teitl 'Rheswm'. Mae cod ar gyfer y rhesymau dros eithrio safleoedd wedi eu nodi isod:

1	Rhy fychan
2	Rhy agos i dai presennol – effaith mwynderol e.e. gor-edrych
3	Datblygiad cefnwlad ('backland development')
4	Mynediad anaddas
5	Effaith annerbyniol ar le mwynderol tŷ presennol h.y. gardd
6	Safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd arall
7	Llifogydd
8	Cae chwarae
9	Llecyn agored
10	Gwarchod safle ar gyfer defnydd arall
11	Safle'n cynnwys mwy nag 1 eiddo
12	Safle wedi (neu wedi dechrau cael) ei ddatblygu'n barod
13	Safle'n anaddas e.e. serth
14	Rheswm amgylcheddol
15	Cadwraeth adeiladu
16	Defnydd tir cyfagos
17	Gwarchod canol trefi
18	Eraill (noder os gwelwch yn dda)