

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD AC YNYS MÔN (2011 - 2026)

ARCHWILIAD CYHOEDDUS:

Sesiwn Gwrandawriad 2 - Darpariaeth Tai



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

1] Pwynt gweithredu S2/PG2 Ffigwr angen am dai - Gwynedd

Gan gofio Llythyr y Gweinidog (Ebrill 2014), paratoi papur sydd yn egluro/cyfiawnhau ffigwr gofyniad tai Gwynedd o ystyried ei fod yn is na phrif amcanestyniadau Llywodraeth Cymru sail-2011. Cynnwys cyfeiriad at raddfa ffurfio aelwydydd, e.e. aelwydydd gydag oedolion ifanc.

2] Ymateb y Cyngorau

2.1 Ym mis Ebrill 2014, anfonodd y Gweinidog Tai ac Adfywio lythyr at bob Cyngor, a oedd yn gofyn i awdurdodau cynllunio lleol ystyried priodoldeb yr amcanestyniadau, oedd yn seiliedig ar 2011, ar gyfer eu hardal hwy. Nodwyd mai man cychwyn oedd yr amcanestyniadau, ac nad oeddent yn derfynol, ac atgoffwyd awdurdodau lleol bod yr amcanestyniadau yn seiliedig ar duedd o'r gorffennol oedd wedi cael ei heffeithio'n sylweddol gan gyflyrau economaidd diweddar o ganlyniad i'r argyfwng economaidd byd-eang. Os oes gan gynllun ddyheadau economaidd neu adfywio, awgrymwyd y dylid ystyried lefelau cysylltiedig tai i gyfarch hyn.

2.2 Mae fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (Ionawr 2016) (PCC09) yn datgan: "Mae'r amcanestyniadau aelwydydd yn amcangyfrif niferoedd aelwydydd yn y dyfodol. Maent yn cael eu seilio ar amcanestyniadau poblogaeth a rhagybyiaethau ynghylch cyfansoddiad a nodweddion aelwydydd..... Wrth bwysu a mesur faint o ddarpariaeth y bwriedir ei gwneud o ran tai dros gyfnod unrhyw gynllun, rhaid ystyried a yw'r lefel honno o ddarpariaeth yn hyfyw, ac a ellir ei chyflawni." (para 9.2.2)

2.3 Cadarnheir rôl amcanestyniadau Llywodraeth Cymru ymhellach mewn papur crynodeb a gyhoeddwyd ynglŷn ag amcanestyniadau Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2011 ym mis Chwefror 2014: "Mae'r amcanestyniadau aelwydydd yn amcangyfrif niferoedd aelwydydd yn y dyfodol. Maent yn cael eu seilio ar amcanestyniadau poblogaeth a rhagybyiaethau ynghylch cyfansoddiad a nodweddion aelwydydd. Mae'r amcanestyniadau yn seiliedig ar dueddiadau'r gorffennol. Nid yw amcanestyniadau a gynhyrchir yn y modd hwn yn ystyried effeithiau polisiau llywodraeth leol na chanolog ar lefelau poblogaeth, dosbarthiad a newid yn y dyfodol." (Amcanestyniadau aelwydydd ar gyfer Cymru (yn seiliedig ar 2011) SDR 35/2014)

2.4 Nodir yn y dogfennau hyn y dylai awdurdodau cynllunio ystyried p'un a yw poblogaeth genedlaethol ac amcanestyniadau aelwydydd yn briodol ar gyfer eu hardal benodol. Ystyrir ei bod yn briodol nodi hefyd nad yw'r amcanestyniadau amgen neu 'wahanol' a gynhrychir gan Lywodraeth Cymru, drwy newid rhai o'r tybiaethau sylfaenol a ddefnyddir yn y prif amcanestyniad, yn darparu ystod is ac uwch ar gyfer amcanestyniadau awdurdodau lleol. Eu pwrpas yw darlunio sut mae amrywiadau posib mewn tybiaethau ffrwythlondeb, marwoldeb a mudo yn effeithio ar dwf a ragwelwyd mewn poblogaeth ac aelwydydd.

2.5 Mae'r tabl isod yn cymharu'r angen am dai yn ardal y Cynllun gyda'r amcanestyniadau aelwydydd sy'n seiliedig ar 2011 wedi'u trosi i ddarparu'r angen am dai ar gyfer ardal y Cynllun. Defnyddiwyd cyfradd gwacter a ddaw o Gyfrifiad 2011 i drosi ffigyrau aelwydydd i'r gofyn am aneddiadau (gweler ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S2/PG1). Gan fod ardal y Cynllun yn cynnwys dwy ardal gynllunio leol, mae hefyd yn cymharu ffigyrau'r Cynllun ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn gyda'r amcanestyniadau perthnasol sy'n seiliedig ar 2011.

	Amcanestyniadau LIC yn seiliedig ar 2011		
	Angen am Dai yn y Cynllun	Prif amcanestyniad	Amrywiolyn cyfartaledd mudo deng mlynedd
Ardal y cynllun	7,184	5,310	6,832
Ynys Môn	3,472	960	1,845
Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd	3,712	4,350	4,987

Tabl 1

2.6 Mae'r angen am dai yn y Cynllun yn gwyro i fyny o'r prif amcanestyniad sy'n seiliedig ar 2011 ac amcanestyniad yr amrywiolyn cyfartaledd mudo deng mlynedd. Ystyrir bod yr agwedd hon yn cyd-fynd gyda chyngor y cyn Weinidog Tai ac Adfywio.

2.7 O fewn ardal y Cynllun, mae'r angen am dai ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn gwyro i lawr 638 o unedau o'r prif amcanestyniad ac i lawr 1,275 o unedau o'r amrywiolyn cyfartaledd mudo deng mlynedd.

2.8 Mae gwahanol ailadroddiadau o Bapur Pwnc 4 a Datganiad y Cynghorau ar gyfer Sesiwn Gwrandawriad 2 wedi disgrifio sut yr arweiniwyd at yr angen cyffredinol am dai yn y Cynllun wrth ystyried: prif amcanestyniadau Llywodraeth Cymru a'i amcanestyniad ar gyfer amrywiolyn cyfartaledd tuedd mudo deng mlynedd, amcanestyniadau amgen ac wrth ystyried yr angen am dai newydd (gan gynnwys tai fforddiadwy), yr angen i ddarparu ar gyfer twf economaidd posib, yr angen i gynnal yr iaith Gymraeg ac amddiffyn amgylchedd ardal y Cynllun (yn cynnwys AHNE,

gosodiad Parc Cenedlaethol Eryri, bioamrywiaeth), a chyflawni datblygiadau. Felly, mae ei darddiad yn fwy nag ymarfer mathemategol pur.

2.9 Fel y gwelir uchod, rhoddwyd ystyriaeth i'r angen i ddarparu ar gyfer twf economaidd posib yn ystod cyfnod y Cynllun a chyflawni datblygiadau. Ystyrir bod y ffactorau hyn yn hanfodol er mwyn ceisio sicrhau bod y Cynllun yn effeithiol. Ystyrir bod newidiadau economaidd yn yrrwr allweddol sy'n effeithio ar y galw am dai a chyfraddau ffurfio aelwydydd. Mae lefelau incwm yn ymwneud yn uniongyrchol â chyfleoedd cyflogaeth ac mae ganddynt berthynas bwysig gyda gallu aelwydydd i gael dewis yn y farchnad dai a lefel yr angen am luoswm tai fforddiadwy. Er enghraifft, mae'n fwy tebygol y gall aelwyd newydd gael mynediad i'r farchnad dai pan fydd cyflwr yr economi'n dda a lefelau cyflogaeth a hyder yn llewyrchus, ac i'r gwrthwyneb.

2.10 Mae'r berthynas rhwng yr angen am dai a thwf economaidd a swyddi lleol hefyd yn bwysig wrth sicrhau bod yna ddigon o weithwyr i lenwi swyddi a gynllunnir ac i'r gwrthwyneb, i gyflawni adfywiad ac amcanion eraill. Er mwyn cefnogi twf economaidd, bydd angen darparu lefel gymaradwy o dai i gefnogi twf preswylwyr sy'n economaidd weithredol.

2.11 Canolbwyntir ar dwf mewn swyddi newydd yn ystod cyfnod y Cynllun yn Ynys Môn. Mae Llywodraeth Cymru wedi blaenoriaethu 'parth' Ynys Môn yn ardal y Cynllun fel ardal ar gyfer adfywiad drwy gynnwys yr Ynys Fenter. Mae'r agwedd hon yn cefnogi blaenoriaethau Cyngor Sir Ynys Môn ei hun fel y'u hamlinellwyd yn Rhaglen Ynys Ynni Ynys Môn. Roedd Rhaglen barhaus Ynys Ynni Ynys Môn yn hanfodol wrth sicrhau statws Parth Menter ar gyfer y Sector Ynni yn Ynys Môn a safleoedd penodol. Ceir mantais gystadleuol gan y statws hwn wrth iddo ddenu mewnfuddsoddiad a chychwyn busnesau newydd a thwf drwy gyfraddau busnes ac eithriadau/lwfansau eraill yn ogystal ag ymdrech farchnata ymroddedig yng Nghymru, y DU ac ar lefel ryngwladol. Yn ogystal, yn ddiweddar iawn, cadarnhawyd cefnogaeth gan Weinidog o Lywodraeth Cymru ar gyfer Parc Bwyd, a fyddai'n adeiladu ar y clwstwr o fusnesau bwyd sefydledig yn Ynys Môn, ble mae nifer ohonynt yn awyddus i adleoli i ac ymestyn ar safle o'r fath a manteisio ar y màs critigol o fuddion a rhai eraill sydd ar gael. Mae Datganiadau'r Cynghorau a'u hymateb i Bwynt Gweithredu S5/PG1 yn darparu gwybodaeth ynglŷn â faint o dir a ddefnyddir a'r gwersi a ddysgir o brofiadau awdurdodau lleol mewn perthynas â chynnig EDF yng Ngwlad yr Haf.

2.12 Mae'r fantais o ganiatâd cynllunio gan nifer o brosiectau ar yr Ynys, e.e. *Land and Lakes* (rhagwelir y bydd yn creu 400 o swyddi adeiladu a 600 o swyddi gweithredol); Msparc - parc gwyddoniaeth wedi'i leoli yng Ngaerwen, gyda chysylltiadau â Phrifysgol Bangor (rhagwelir y bydd yn creu oddeutu 100 o swyddi adeiladu a thua 300 o swyddi gweithredol gyda Cham 1 allai gynyddu i oddeutu 700 petai Cam 2 yn mynd rhagddo.) Lleolir cynigion datblygu cadarn gan Orthios Ltd ar gyfer Parc Eco ar ran fwyaf o gyn safle Alwminiwm Môn, Caergybi. Cynllun ydyw ar gyfer pwerdy Biomass ac acwafeithrin, hydroponeg a ffatri brosesu bwyd cysylltiol fyddai'n cyflogi hyd at 600 o bobl.

2.13 Mae'r amcangyfrifon cyfredol a ddarparwyd gan Horizon Nuclear Power yn dangos y bydd y gwaith adeiladu yn ei anterth yn 2022/23 pan fydd oddeutu 8,500 - 10,000 o weithwyr adeiladu yn cael eu cyflogi (Adroddiad Cynnydd EIA HNP 2016). Nid yw hyn yn cynnwys staff rheoli cyfleusterau, staff gweithredol fydd eu hangen yn ystod y cyfnod adeiladu na swyddi a grëir yn anuniongyrchol neu drwy wariant lleol yn ardal y Cynllun.

2.14 Felly, mae Rhaglen barhaus Ynys Ynni, ac adeiladu Wylfa Newydd yn benodol, yn golygu bod Ynys Môn yn wynebu cyfnod o newid sylweddol sy'n unigryw ymhlith awdurdodau Cymru, ac yn bendant o'i gymharu â gweddill ardal y Cynllun.

2.15 Mewn cymhariaeth, mae Gwynedd yn sir enfawr yn ddaearyddol, gyda phatrwm datblygu gwasgarog, ac mae ei nodweddion economaidd yn amrywio rhwng ac oddi mewn i'w ardaloedd. Yn draddodiadol, mae llai o gyfleoedd swyddi ar gael oherwydd natur wledig ddwys rhai ardaloedd yng Ngwynedd. Ac eithrio Bangor a Chaernarfon, mae Canolfannau yn y 'parth' hwn yn tueddu i gefnogi stadau diwydiannol lleol/parciau busnes bach ac yn cyfrannu at economi'r Sir drwy dwristiaeth a sectorau sy'n ymwneud â gwasanaethau. Mae strategaeth Cyngor Gwynedd yn canolbwyntio ar gynnal a thyfu busnesau lleol, ac adeiladau ar y cryfderau sy'n gynhenid i'r ardal leol ac mewn buddsoddiad cyfalaf presennol, e.e. Academi Hwyllo, Llwybr Arfordir, Nant Gwrtheyrn, Cyflymu Cymru. Disgrifir Cynllun Cyflogaeth Meirionnydd a Chynllun Cyflogaeth Llŷn ac Eifionydd, sy'n deillio o Gynllun Strategol y Cyngor, yn ymateb y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S5/PG4. Cafodd ardal Parth Menter Eryri, sy'n cynnwys dau safle ym Mharc Cenedlaethol Eryri, ei ddynodi yn 2012. Ar hyn o bryd, mae'r Cyngor a'i bartneriaid yn archwilio cyfleoedd allai ddenu buddsoddiad yn y safleoedd yn y dyfodol. Felly, mae strategaeth y Cyngor ar gyfer twf cyflogaeth yn cefnogi amcangyfrifon cyffredin o dwf swyddi tebygol yn y dyfodol. Mae'r Cyngor yn parhau i gefnogi datblygiad busnesau newydd a phresennol, ac yn ystyried bod angen bod yn realistig ynglŷn â photensial economaidd y Sir yn ystod cyfnod y Cynllun.

2.16 Felly, wrth benderfynu ar gyflenwad tir cyflogaeth, yr angen am dai a'i ddsbarthiad gofodol, mae angen i'r Cynghorau adnabod nodweddion gwahanol ac unigol 'parthau' yn ardal y Cynllun. Mae strategaeth hybrid wedi cael ei pharatoi, sy'n darparu datblygiad mewn lleoliadau sy'n diwallu anghenion lleol, ac yn hyrwyddo twf cynaliadwy. Elfen bwysig o hyn yw lleihau'r angen i breswylwyr gymudo i ganolfannau cyflogaeth. Felly, mae'n bwysig bod twf tai yn cydweddu â'r ddarpariaeth bresennol o dir cyflogaeth a chyfleoedd, fydd yn sicrhau bod y gweithlu preswyl (presennol a newydd-ddyfodiaid) sydd ei angen i gefnogi'r twf swyddi disgwylidig ar yr Ynys ar gael, heb achosi cynnydd anghynnaladwy mewn cymudo.

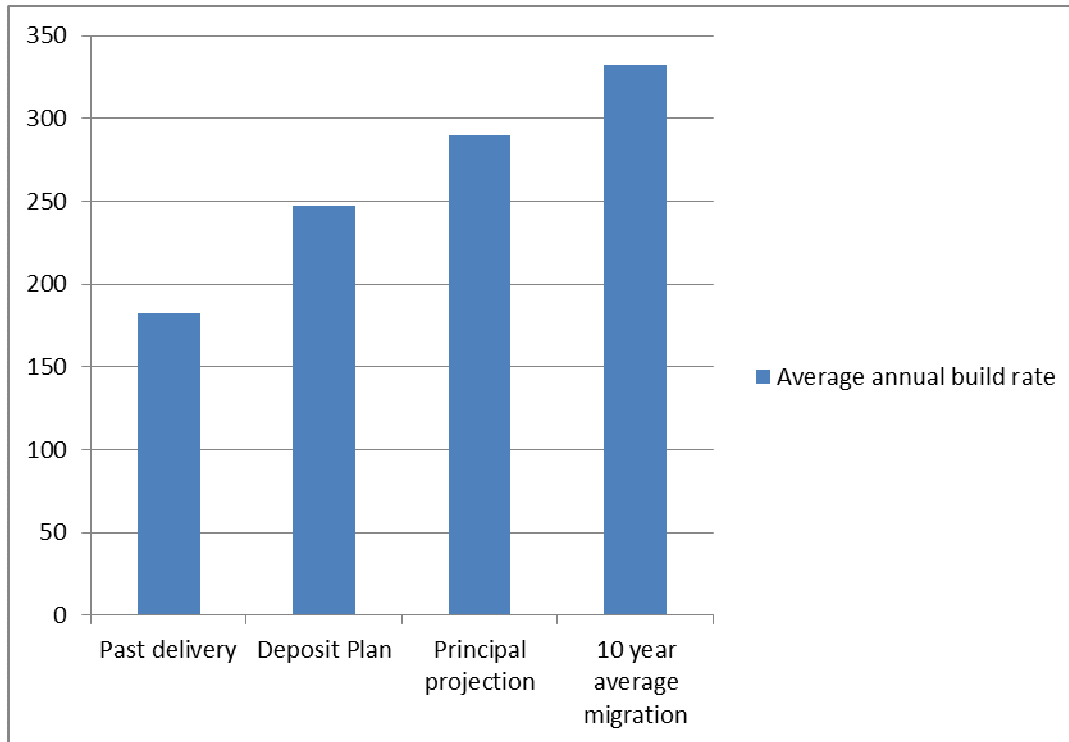
2.17 Ystyrir ei bod hefyd yn briodol ystyried yr hyn a gyflawnwyd yn y gorffennol yn ofalus, oherwydd ei fod yn adlewyrchu polisi'r gorffennol, y galw yn y farchnad ac yn arwydd o gapasiti'r diwydiant datblygu lleol. Gwerthfawrogir y dylid bod yn ofalus gydag amcanestyniadau sy'n seiliedig ar dueddiadau os yw'r ardal wedi profi dirywiad neu nwyf economaidd neu os yw cyfraddau twf yn y gorffennol wedi'u cyfyngu gan ddiffyg cyflenwad (e.e. safleoedd nad oes modd eu cyflawni). Mae'r tabl a ganlyn yn rhoi manylion cyfraddau cwblhau'r gorffennol dros gyfnod o 11 mlynedd, sy'n ystyried cyfnodau prysur a chyfnodau distawach cylchoedd economaidd. Daw'r

wybodaeth o adroddiad yr Astudiaeth ar y Cyd ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2016 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd:

Nifer y Tai a gwblhawyd ar:			
Blwyddyn	Safleoedd Mawr (5+ o unedau)	Safleoedd Bach (llai na 5 o unedau)	Cyfanswm y tai a gwblhawyd
2005-07 (2 flynedd)	114	225	339
2007-08	131	119	250
2008-09	57	130	187
2009-10	77	72	149
2010-11	96	66	162
2011-12	47	74	121
2012-13	92	79	171
2013-14	111	65	176
2014-15	163	75	238
2015-16	128	83	211

2.18 Mae hyn yn darparu cyfartaledd cyfradd tai a gwblhawyd yn flynyddol o 182 o unedau tai. Mae'n cynnwys 7 mlynedd ers i Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gael ei fabwysiadu (Gorffennaf 2009), sy'n darparu cyflenwad tir ar gyfer tai am gyfartaledd angen blynyddol o 278 o unedau tai. Er bod defnyddio'r dull gweddilliol i gyfrifo cyflenwad tir ar gyfer tai (mewn blynyddoedd) yn amlinellu 2.9 flynedd o gyflenwad tir (Ebrill 2016), mae defnyddio cyfradd adeiladu'r gorffennol yn darparu 8.5 mlynedd o gyflenwad tir. Dengys hyn nad yw'r cyflenwad wedi'i gyfyngu; mae sawl safle dynodedig wedi bod ar gael. Felly, ystyrir ei fod yn arwydd o'r galw yn y farchnad/capaciti'r diwydiant datblygu lleol.

2.19 Mae'r graff isod yn cymharu amrywiaeth o anghenion tai blynyddol ar gyfartaledd.



Siart 1: cymhariaeth rhwng cyfraddau adeiladu blynyddol ar gyfartaledd

2.20 Fel y gwelir o'r tabl uchod, byddai diwallu'r prif amcanestyniadau yn gofyn am wellhad mewn cyfraddau tai a gwblheir (ychydig dros 100 o unedau tai yn ychwanegol) o'r hyn a gyflawnwyd yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd dros gyfnod tuedd o 11 mlynedd. Byddai diwallu'r angen amcanol 10 mlynedd yn gofyn am wellhad sylweddol. Bydd diwallu angen amcanol y Cynllun Adnau ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn dal yn gofyn am wellhad.

2.21 Mae hefyd yn bwysig ystyried dangosyddion megis gordyrru, aelwydydd cudd ac aelwydydd a rennir i asesu p'un a oes angen heb ei ddiwallu ar gyfer tai a p'un a ddylid addasu'r rhagamcanion a'u cynyddu.

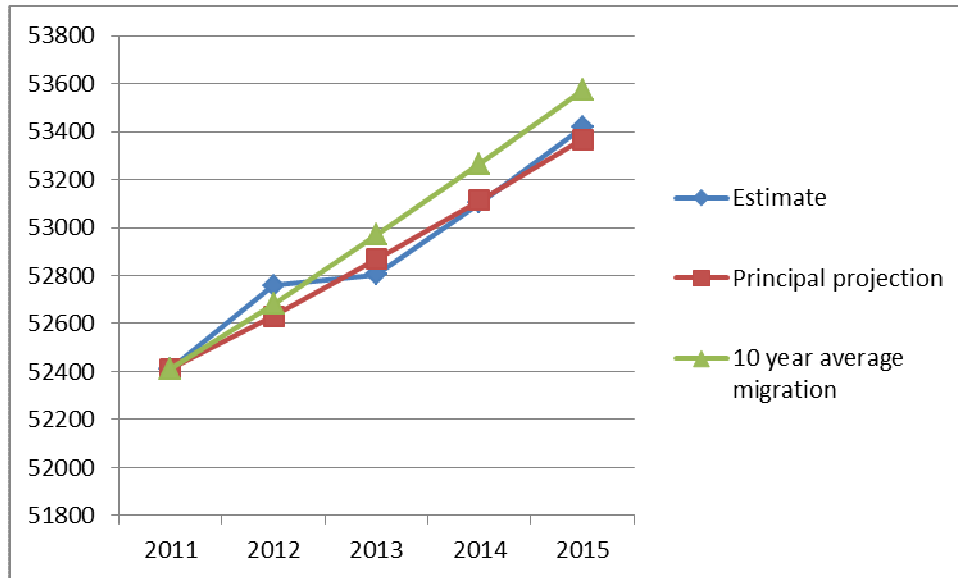
2.22 Yn ôl canlyniadau Cyfrifiad 2011, mae gan 78% o bob aelwyd naill ai un ystafell/ystafell wely yn fwy na'r angen safonol neu 2 ystafell/ystafell wely yn fwy na'r angen safonol (Tabl QS412EW). Er bod hyn yn gallu bod yn gysylltiedig â strwythur stoc hanesyddol yr ardal, yn ogystal â phroffil oed aelwydydd, nid oes tystiolaeth gadarn i awgrymu y dylid addasu'r angen am dai drwy ei gynyddu.

2.23 Yn ôl canlyniadau Cyfrifiad 2011, roedd 16% o bob aelwyd gydag un teulu yng Ngwynedd (sir) yn cynnwys plant nad oeddent yn ddibynol. Nid yw hyn yn cynnwys plant 0-15 oed na phlant rhwng 16-18 oed mewn addysg llawn amser ac sy'n byw mewn teulu gyda'u rhieni. Fe'i defnyddir i gymharu ag oedolion ifanc sy'n parhau i fyw gartref gyda'u teulu yn hytrach na ffurfio'u haelwydydd eu hunain. Mae papur cefndir "Egluro'r gwahaniaeth rhwng rhagamcanion 2008 a 2011" (DC.017) yn cyfeirio at y ffactor hon fel rhywbeth sy'n cyfrannu at gyfradd twf arafach ar gyfer aelwydydd llai. Cyfeirir at drafferthion prynu neu rentu eiddo ar y farchnad agored fel y rheswm dros lai o bobl ifanc na ragwelwyd yn gadael yr aelwyd deuluol ac yn

ffurfio eu haelwydydd eu hunain. Yn seiliedig ar wybodaeth am brisiau tai ac incwm a lefel twf economaidd, ni cheir unrhyw arwyddion fod hyn yn annhebygol o ddigwydd eto yn ystod cyfnod y Cynllun. Mewn unrhyw achos, gallai cynyddu'r cyflenwad tai cyffredinol fel datrysiad i ddarparu mwy o dai fforddiadwy ar gyfer prynwyr aelwydydd am y tro cyntaf arwain at broblem fforddiadwyedd gwaeth oherwydd byddai angen i'r Cynllun gyflwyno mwy o dai marchnad er mwyn ei gyflawni.

2.24 Mae nifer yr aelwydydd yn seiliedig ar amcanestyniadau poblogaeth nifer yr oedolion dros 16 oed. Cyn amcangyfrif aelwydydd, defnyddir fformiwla i dynnu'r rhai y mae disgwyl iddynt fyw mewn sefydliadau cymunedol, megis neuaddau preswyl myfyrwyr, ysbytai a chartrefi nyrsio. Yng Ngwynedd, noda Papur Cefndir Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd (DC.016) bod llif mudwyr mewnol yn cael ei ddylanwadu gan y Brifysgol, gyda mudwyr yn y grwpiau oedran rhwng 15-24 yn dominyddu'r llif i mewn ac allan (h.y. myfyrwyr yn symud i Wynedd i fynd i'r Brifysgol ac yna'n gadael ar ôl cyfnod astudio). Mae llif y myfyrwyr sy'n dod i mewn ac allan hefyd yn elfen bwysig o broffil mudo rhyngwladol Gwynedd. Eglura'r Papur bod cyfran o fyfyrwyr yn cael eu heithrio o'r cyfrifiad aelwydydd drwy'r ystadegau poblogaeth 'nad ydynt yn byw mewn aelwydydd' (h.y. y boblogaeth 'gymunedol'). Felly, ni chaiff y myfyrwyr hynny sy'n byw mewn llety a gaiff ei ddarparu ar gyfer myfyrwyr yn unig yn ystod tymor y coleg h.y. neuaddau preswyl, eu cynnwys yn y cyfrifiadau ar gyfer yr angen am aelwydydd. Mae tai a gaiff eu rhentu i fyfyrwyr gan landlordiaid preifat wedi'u cynnwys yn y cyfrifiad. Felly, o'r data sydd ar gael, nid yw'n bosib adnabod yn llwyr effaith mudo a arweinir gan fyfyrwyr yng Ngwynedd. Heb fyfyrwyr yn mewnfudo, mae'n debygol y byddai patrymau mudo yn debyg i'r rheini a welir yn awdurdodau unedol cyfagos Bwrdeistref Sirol Conwy ac Ynys Môn. Byddai mudo i mewn i'r ardal yn cael ei yrru'n bennaf gan y grwpiau oedran hŷn a fyddai'n ymddeol i'r ardal. Dros amser, byddai'n debygol y byddai proffil oed Gwynedd yn gogwyddo tuag at y grwpiau oedran hŷn. Ystyrir bod myfyrwyr yn breswylwyr yn eu cyfeiriad yn ystod y tymor. Noda Tabl Cyfrifiad KS105EW bod 689 o aelwydydd yng Ngwynedd wedi'u cofnodi fel aelwydydd myfyrwyr llawn amser. Deallir bod myfyrwyr sy'n byw yn yr aelwydydd hyn wedi'u cynnwys yn y cam mynd yn hŷn wrth gyfrifo twf poblogaeth. Er nad ydynt yn cynnwys preswylwyr neuaddau preswyl prifysgol, bydd amcanestyniadau aelwydydd yn cynnwys myfyrwyr sy'n preswyllo mewn llety preifat oherwydd eu bod yn ffurfio rhan o'r boblogaeth aelwydydd preifat cyffredinol.

2.25 Mae'r graff isod yn cymharu'r prif amcanestyniadau aelwydydd, yr amcanestyniadau cyfartaledd mudo deng mlynedd a'r amcangyfrifon aelwydydd ar gyfer Gwynedd (sir) yn ystod 2011 - 2015. Ar y cyfan, mae'n dangos fod yna wahaniaethau rhwng yr amcanestyniad cyfartaledd mudo deng mlynedd a'r amcangyfrif o ffigyrau canol blwyddyn aelwydydd. Mae ffigyrau'r prif amcanestyniadau yn cyd-fynd yn well gydag amcangyfrifon blynyddol aelwydydd.



2.26 Ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol a ddisgrifir uchod, mewn amryw Bapurau Cefndir a Datganiadau, ystyria'r Cyngorau y bydd angen am dai sy'n ystyried amcanestyniad cymharol is a arweinir gan swyddi yng Ngwynedd (o'i gymharu ag Ynys Môn), yn darparu'n ddigonol ar gyfer twf tai a thwf economaidd hyd at 2026. Mae'r dull yn cydnabod materion sy'n ymwneud â chynaliadwyedd a'r gallu i gyflawni ac yn cyd-fynd gyda chynllun strategol pob Cyngor. Mae'r asesiad yn caniatáu cyfleoedd datblygu yn Ynys Môn, yn alinio swyddi a chyfleoedd tai. Ystyrir bod y dull yn cyd-fynd gyda pholisi cynllunio cenedlaethol ac yn ystyried cyngor Gweinidogol.