Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015 - 2030

Strategaeth a Ffafrir Dogfen Ymgynghori Papur Cefndir

Ystyriaeth o'r Ymgynghoriad Opsiynau Strategol ac Asesiad o'r Opsiynau

Tachwedd 2017

Cyngor Sir y Fflint
Flintshire County Council

Cyflwyniad
Cyhoeddwyd y Papur Cefndir hwn ochr yn ochr â dogfen y Strategaeth a Ffefrir er mwyn darparu trosolwg o ymatebion yr ymgynghoriad ar y ddogfen Opsiynau Strategol ac i ddarparu sylwebaeth sy'n egluro'r dewis o ran yr opsiwn twf a gofodol a ffefrir.

Cefndir
Roedd yr Opsiynau Strategol yn destun cyfres o ddigwyddiadau ymgysylltu a arweiniodd at ymarfer ymgynghori am gyfnod o 6 wythnos. Roedd y digwyddiadau ymgysylltu'n cynnwys:

- Gweithdy Hyfforddiant i Aelodau ar ddydd Gwener 23ain Medi
- Gweithdy Fforwm Rhanddeiliaid Allweddol ar ddydd Mercher 12fed Hydref
- Gweithdai Cynghorau Tref a Chymuned ar ddydd Gwener 21ain Hydref, dydd Llun 24ain Hydref a dydd Mawrth 25ain Hydref

Cychwynnodd yr ymarfer ymgynghori chwe wythnos ar 28ain Hydref 2016 a daeth i ben ar y 9fed o Ragfyr 2016, roedd yn cynnwys:

- Prif ddogfen ymgynghori
- Dogfen ymgynghori 'hawdd ei darllen'
- Taflen gryno
- Ffurflen sylwadau
- Arddangosfeydd yn Neuadd y Sir a fesul llyfrgell, yn gyffredinol, am 3 wythnos mewn lleoliad penodol
- Sylw amlwg ar wefan y Cyngor

Cafwyd cymorth ar gyfer y digwyddiadau ymgysylltu a'r ymgynghoriad cyhoeddus gan Cymorth Cynllunio Cymru. Hwyluswyd bob un o'r digwyddiadau ymgysylltu gan Gymorth Cynllunio Cymru ar y cyd â Swyddogion, ac fe'u cynhaliwyd yn y fath fodd eu bod yn rhyngweithiol gyda'r gynulleidfa'n cymryd rhan yn ffurf ymarferion gweithdy a sesiynau holi ac ateb. Mae hyn yn adlewyrchu'r bwriad i wneud gwir ymgais i ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol a Chynghorau Tref a Chymuned yn ogystal ag aelodau etholedig. At ei gilydd, croesawyd y digwyddiadau ymgysylltu gan y rheiny a oedd yn gweithredu fel hwyluswyr a gan y mynychwyr. Roedd defnyddio Cymorth Cynllunio Cymru wedi galluogi cymryd persbectif gwahanol o ran cyflwyno a thrafod deunydd ac o ran gwneud hynny mewn modd niwtral a diduedd. Yn ogystal, bu Cymorth Cynllunio Cymru'n ymwneud â drafftio cyfres o ddogfennau 'hawdd eu darllen' i gyd-fynd â'r brif ddogfen ymgynghori, yn ogystal â'r deunydd arddangos ar gyfer digwyddiadau ymgysylltu ac arddangosfeydd.

Roedd y presenoldeb yng nghyfarfod y Fforwm Rhanddeiliaid Allweddol yn eithaf siomedig gydag absenoldebau amlwg o ran cyfranogwyr allweddol. Yn ystod camau cyntaf paratoi'r Cynllun, roedd y Cyngor yn ceisio ymrwymo rhanddeiliaid mewn helpu i lunio'r Cynllun drwy ymgysylltu. Mae absenoldeb sefydliadau allweddol, yn ystod trafod opsiynau strategol, yn ei gwneud yn anodd sefydlu cysylltiadau gweithio ac, yn y diwedd, dod i gytundeb ar y Cynllun.

Darperir crynodeb o fynychwyr yr amryw ddigwyddiadau ymgysylltu yn Atodiad 1. Roedd ffurflenni adborth a gwerthuso ar gael i'r cyfranogwyr ym mhob digwyddiad. Gwnaed nodiadau hefyd gan Swyddogion ar gwestiynau a godwyd yn ystod y gweithdai a'r adborth o'r gweithgareddau grŵp. Mae'r rhain i gyd wedi'u coladu a'u cyflwyno mewn crynodeb yn Atodiad 2. Cyflwynir y nodiadau manwl o bob cyfarfod yn Atodiad 3.

Yn gyffredinol, roedd yr ymatebion o ran adborth o'r digwyddiadau yn gadarnhaol gyda dim ond llond llaw o sylwadau negyddol neu feirniadol. Roedd y mwyafrif o'r cyfranogwyr o'r farn fod y digwyddiadau'n llawn gwybodaeth ac yn ddiddorol, ac yn arbennig, yn croesawu'r modd rhyngweithiol y cawsant eu cynnal. Darparwyd nodiadau cyfarfod y Fforwm Rhanddeiliaid Allweddol i holl aelodau'r Fforwm. Anfonwyd nodiadau bob un o'r tri gweithdy ar gyfer Cynghorau Tref a Chymuned i bob Cyngor Tref a Chymuned, yn ogystal â nodiadau gweithdy'r Fforwm Rhanddeiliaid Allweddol.

Wrth ddadansoddi'r adborth o'r digwyddiadau daeth negeseuon clir i'r amlwg o ran yr opsiynau twf a gofodol. Yn nhermau'r opsiynau twf, roedd yn glir mai'r opsiynau a ffafriwyd oedd Opsiwn 4 (tueddiad ymfudo uchaf 10 mlynedd yn seiliedig ar 2014 – cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008 – 6,600 o aelwydydd newydd / 440 y flwyddyn) ac Opsiwn 6 (Rhagamcan a arweinir gan gyflogaeth 8,000 i 10,000 o swyddi newydd - 6,350 i 7,350 o gartrefi newydd / 440-490 y flwyddyn). Yn nhermau'r Opsiynau Gofodol, yr opsiwn a ffafriwyd oedd Opsiwn 5 (Dosbarthiad Cynaliadwy a Dull wedi'i Fireinio o ran Aneddiadau Gwledig) er bod peth cefnogaeth ar gyfer Opsiwn 4, Canolbwyntiau a Choridorau Cludiant.

Adborth o'r Ymgynghoriad ar Opsiynau Strategol

Mae'r sylwadau a dderbyniwyd ar y ddogfen ymgynghori wedi'u crynhoi a'u cyflwyno yn Atodiadau 4 i 7, a cheir ymateb gyda phob sylw. Trefnwyd y sylwadau yn ôl strwythur y cwestiynau yn y Ffurflen Sylwadau:

Mae Atodiad 4 yn cynnwys:
• Sylwadau Cyffredinol
• C1 Faint o gartrefi newydd?
• Opsiwn 1 – 3,750 / 250 y flwyddyn (symudiadau pobl dros 10 mlynedd yn seiliedig ar 2011)
• Opsiwn 2 - 4,800 / 320 y flwyddyn (symudiadau pobl dros 15 mlynedd yn seiliedig ar 2014)

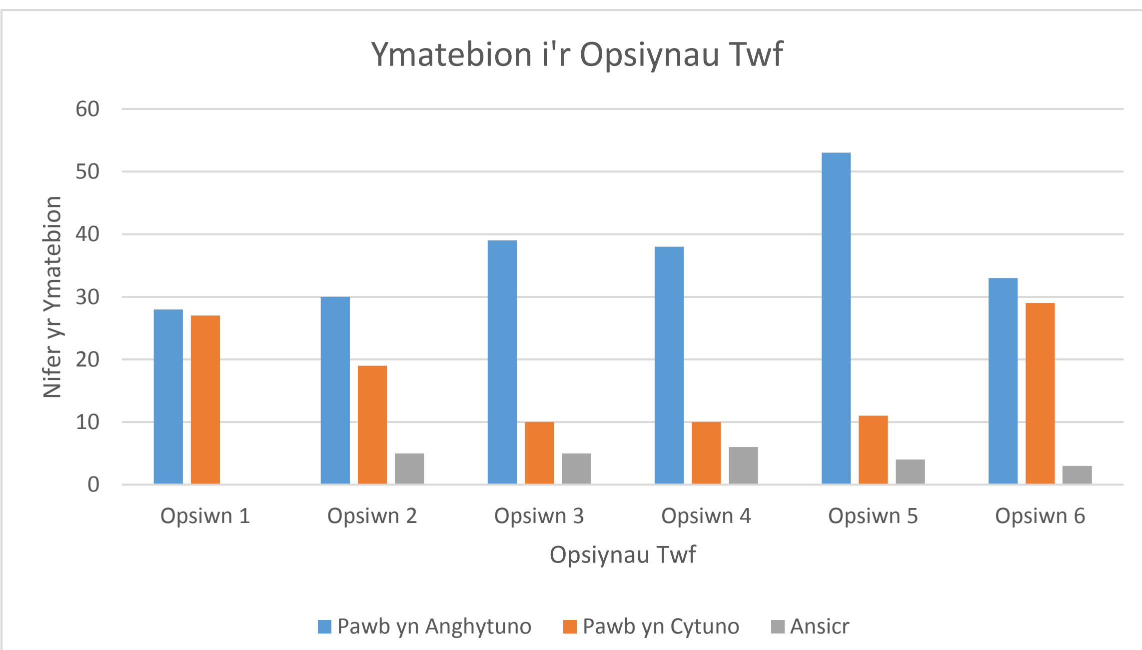
Mae Atodiad 5 yn cynnwys:
• Opsiwn 3 - 8,250 / 550yf (symudiadau pobl dros 15 mlynedd yn seiliedig ar 2014 - cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008)
• Opsiwn 4 – 6,600 / 440yf (tueddiad ymfudo uchaf 10 mlynedd yn seiliedig ar 2014)
• Opsiwn 5 – 10,350 / 690yf (tueddiad ymfudo uchaf 10 mlynedd yn seiliedig ar 2014 - cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008)
• Opsiwn 6 – 6,350 – 7350 / 440 – 490yf (rhagamcan a arweinir gan gyflogaeth yn seiliedig ar 8,000 i 10,000 o swyddi newydd)

• C2 A oedd unrhyw opsiynau eraill o ran Opsiynau Twf?

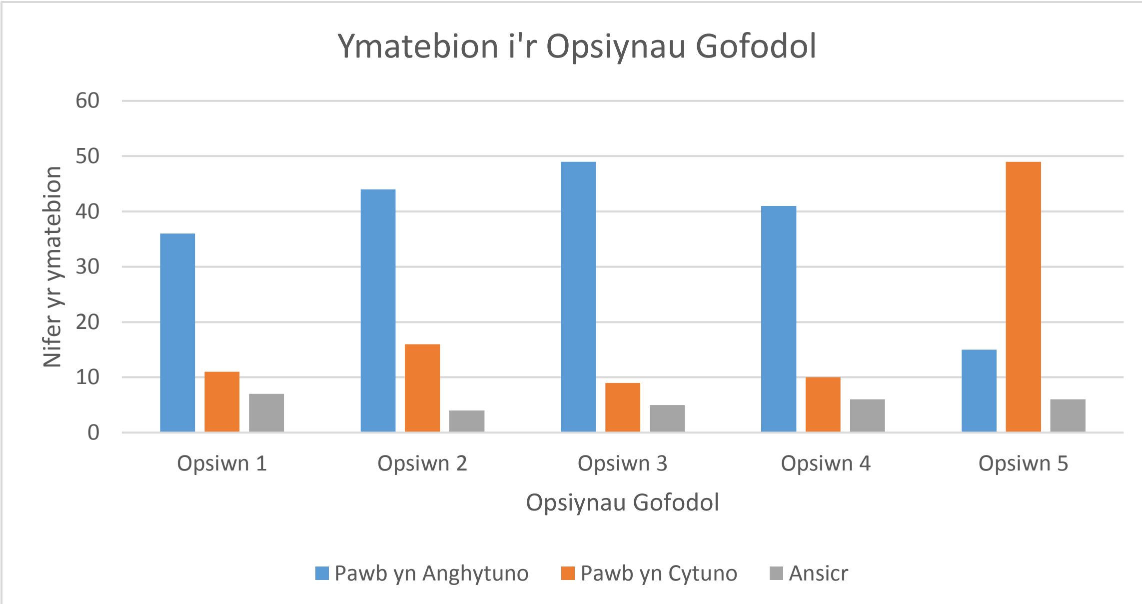
Mae Atodiad 6 yn cynnwys:
• C3 Ble ddylai'r cartrefi newydd fynd?
• Opsiwn 1 – Dosbarthiad Cyfrannol
• Opsiwn 2 – Twf Trefol â Ffocws
• Opsiwn 3 – Ardal Twf

Mae Atodiad 7 yn cynnwys:
• Opsiwn 4 – Canolbwyntiau a Choridorau
• Opsiwn 5 – Dosbarthiad Cynaliadwy (yn ogystal â dull wedi'i fireinio o ran aneddiadau gwledig)
• A oes unrhyw opsiynau gofodol eraill?
• A oes unrhyw sylwadau eraill?

Cyflwynwyd dadansoddiad o'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn ffurf dau raff sy'n dangos y niferoedd sy'n cytuno neu'n anghytuno ag opsiynau. O ran yr opsiynau twf, ceir cefnogaeth gref ar gyfer opsiwn twf 1 ac mae hyn o ganlyniad i'r nifer fawr o wrthwynebwyr sy'n dymuno atal datblygu mewn rhai aneddiadau drwy gefnogi'r lefel isaf o ddarpariaeth o ran tai. Ceir cefnogaeth gref hefyd ar gyfer opsiwn 6, sef y senario a arweinir gan gyflogaeth, ond ceir mwy o anghytundeb yn achos yr opsiynau twf uwch, yn enwedig o fewn opsiwn 5.



O ran edrych ar yr opsiynau gofodol, ceir set fwy cyfartal o ganlyniadau ar gyfer opsiynau 1 – 4, ond ceir cefnogaeth glir ar gyfer opsiwn 5.



Mae’r wybodaeth a gynhwysir yn y graffiau’n ddefnyddiol o ran ei bod yn rhoi cipolwg gweledol ar farnau’r rheiny a oedd yn rhoi sylwadau ar y ddogfen ymgynghori. Rhaid pwysleisio, tra bod angen dod i ryw fath o gytundeb ar y Cynllun er mwyn bwrw ymlaen â cham y Strategaeth a Ffefrir yn hyderus, nid cystadlu am boblogrwydd mo’r nod wrth baratoi’r Cynllun. Yn ogystal, mae angen i’r dewis o ran yr opsiynau twf a gofodol a ffefrir fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn ac iddo gynrychioli’r strategaeth a’r ffordd ymlaen mwyaf priodol o ran y Cynllun a’r Sir. Felly mae angen cymryd golwg fanylach ar bob opsiwn yn ei dro, fel y nodir yn yr adrannau canlynol o’r adroddiad.

Materion Cyffredinol o ran yr Ymgynghoriad

Mae’r adran gyntaf o’r ddogfen ymgynghori’n nodi’r weledigaeth ar gyfer y Cynllun, y materion y mae’n rhaid eu hwynebu a’r amcanion ar gyfer y Cynllun. Mae hefyd yn nodi’r negeseuon allweddol a godwyd mewn ymgynghoriadau cynharach, yn ogystal â’r hierarchaeth aneddiadau a ffefrir. Ymgynghorwyd ar hyn yn flaenorol fel rhan o’r ddogfen Negeseuon Allweddol, ac o ran hyn, mae’n siomedig gweld sylwadau sy’n edrych yn ôl ar y materion hyn.

Mae’r rhan gyntaf hon o Atodiad 4 yn ymgorffori’r holl sylwadau ar yr elfennau uchod, yn ogystal ag unrhyw sylwadau cyffredinol na ellir eu priodoli’n uniongyrchol i opsiynau twf neu ofodol penodol.
Yr hyn a gesglir o adrannau rhagarweiniol y ddogfen ymgynghori yw mai ychydig iawn o anghytundeb a geir gyda’r weledigaeth ar gyfer y Cynllun, y materion sydd i’w hwynebu gan y Cynllun, a’r amcanion ar gyfer y Cynllun.

Heblaw’r sylwadau niferus ar yr hierarchaeth aneddiadau mewn perthynas â’r Hôb Caergwrle Abermorddu a Chefn y Bedd, ceir cytundeb cyffredinol bod sail gadarn i’r hierarchaeth aneddiadau a’i bod yn addas i’r diben.

Hôb Caergwrle Abermorddu Cefn y Bedd (HCAC)
Mater allweddol sy'n codi drwy'r holl sylwadau'r ymgynghoriad yn Atodiadau 4-7 yw'r modd y mae'r Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd (HCAC) wedi'u dynodi'n anheddiad sengl ac wedi'i leoli o fewn ail haen yr hierarchaeth aneddiadau fel 'Canolfan Wasanaeth Leol'. Thema sy'n codi dro ar ôl tro wrth fynd trwy sylwadau'r ymgynghoriad yn yr atodiadau yw nifer yr ymatebion mewn perthynas â HCAC.

Gwnaeth gwrthwynebwyr sylwadau ym mhob rhan o'r ffurflen sylwadau safonol. Fodd bynnag, mae'r sylwadau'n aml yn ymwneud yn fras â'r opsiynau twf neu ofodol eu hunain, ond fe'u cyflwynwyd yn ffurf cred fod HCAC wedi'i drin yn 'annheg' yn nhermau i) y modd y mae 4 anheddiad Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd wedi cael eu grwpio gyda'i gilydd yn anheddiad sengl HCAC a ii) lleoliad HCAC yn ail haen yr hierarchaeth aneddiadau fel 'Canolfan Wasanaeth Leol'.

Dro ar ôl tro, mae'r sylwadau'n cyfeirio at orddatblygu HCAC yn flaenorol ac yn y dyfodol, ac ar un pwynt, nodir fod ymagwedd y Cyngor yn 'anfoesol'. Nodir isod y pwyntiau allweddol sy'n codi o'r dadansoddiad o'r sylwadau hyn:

- mae pedwar anheddiad Hôb, Caergwrle, Abermorddu a Chefn y Bedd wedi'u grwpio fel anheddiad sengl yn nhermau cynllunio yng nghynllun Lleol Alun a Glannau Dyfrdwy, y CDU a'r CDLl sy'n datblygu
- yn nhermau cynllunio, nid yw grwpio aneddiadau yn un anheddiad sengl yn unigryw i HCAC o bell ffordd, ac nid yw mewn unrhyw fodd yn effeithio gallu bob anheddiad i gael ei gymeriad a'i hunaniaeth ei hun ar lawr gwlad ac yn nhermau ysbryd cymunedol
- Roedd yr ymagwedd yn HCAC, lle'r oedd ganddo un ffin anheddiad wedi cael sylw penodol gan Arolygydd y CDU a chafwyd ei fod yn gadarn ac yn synhwyrol
- Mae bob un o'r pedwar anheddiad yn agos i'w gilydd yn ffisegol ac yn rhannu cyfleusterau a gwasanaethau, ac fe'u lleolir ar goridor cludiant cynaliadwy
- Mae gan HCAC ystod dda o wasanaethau a chyfleusterau ac mae'n perfformio swyddogaeth Canolfan Wasanaeth Leol o ran ei fod yn cefnogi'r ardal leol
- Mae anheddiad HCAC yn cymharu'n ffafriol yn nhermau maint, cymeriad a gwasanaethau a chyfleusterau gyda'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol eraill.
- Lleolir anheddiad HCAC yn sylweddol uwch yn yr haen o aneddiadau is h.y. Pentrefi Cynaliadwy, sydd o wahanol faint, cymeriad ac sydd â lefel uwch o gyfleusterau a gwasanaethau
- Nid yw'r anheddiad wedi profi gorddatblygu yng nghyfnod y CDU gan nad oedd y twf gwirioneddol wedi hyd yn oed cyrraedd gwaelod y band twf 8-15%
- Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth yn y ddogfen Opsiynau Strategol i hybu'r gred y bydd HCAC yn cael ei orddatblygu yng nghyfnod y CDLl

I gloi, ystyrir fod HCAC wedi'i gyflwyno'n rhesymegol fel anheddiad sengl yn nhermau cynllunio, ac mae ei gynnwys fel Canolfan Wasanaeth Leol yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn, fel y cynhwysir yn yr Archwiliad Aneddiadau ac yn y ddogfen Negeseuon Allweddol sy'n nodi ymagweddau eraill o ran diffinio hierarchaeth aneddiadau.

‘Ychwanegyn’ y CDU

Pwynt cyffredinol sy’n codi dro ar ôl tro drwy lawer o sylwadau o du datblygwyr yw y dylid ychwanegu’r gofyniad tai yn y CDU na chafodd ei gyflawni i ffigwr y gofyniad tai yn y CDLl. O ran egwyddor, ac yn wir rhesymeg, nid yw’n angenrheidiol neu’n briodol i ddim ond ychwanegu’r rhan o’r cynllun datblygu blaenorol na chafodd ei gyflawni i’r cynllun datblygu nesaf. Cyfrifwyd y gofyniad tai yn y CDU yn defnyddio’r data a’r rhagdybiaethau gorau a oedd ar gael bryd hynny, a’r dasg bellach o ran paratoi’r CDLl yw cymryd golwg newydd ar gyfrifo’r gofyniad tai yn seiliedig ar ddata a rhagdybiaethau cyfredol, gan ystyried y cyngor yn PCC. Yn ei hanfod, rhaid dechrau o’r newydd. Nid yw ychwanegu elfen flaenorol y gofyniad tai na chafodd ei gyflawni at y gofyniad tai a gyfrifwyd o’r newydd yn unig yn cymharu pethau tebyg. Cam gwrthnysig fyddai dim ond ychwanegu’r niferoedd na chawsant eu cyflawni ar ben ffigwr y gofyniad tai yn y CDLl. Fodd bynnag, bydd angen i’r CDLl ddarparu ar gyfer lefel ddigonol o hyblygrwydd ar ben yr elfen ‘dyraniadau newydd’ i ganiatáu ar gyfer unrhyw safleoedd nad ydynt am gael eu gwireddu o gwbl neu mor gyflym ag y disgwylir.

Opsiynau Twf

Cyflwynodd y ddogfen ymgynghori 6 opsiwn twf gyda’r 5 cyntaf o’r rhain yn cael eu harwain gan ‘amcanestyniadau’ a’r 6ed yn cael ei arwain gan dwf cyflogaeth. Yr amcan o ran darparu nifer fwy o opsiynau oedd er mwyn dangos effeithiau defnyddio gwahanol setiau data a rhagdybiaethau ac i annog ymgysylltu â thrafod. Tra derbynnir nad yw bob un o’r opsiynau eu hunain yn debygol o arwain at Gynllun ‘cadarn’, fe’u cyflwynwyd gan eu bod yn rhan o ‘adrodd y stori’ o ran sut y mae’r Cynllun wedi datblygu. Yn ogystal, cyflwynwyd yr opsiynau twf yn Nhabl 4 yn Atodiad 2 o Brif Ddogfen yr Opsiynau Strategol yn ffurf Mantolen Dai enghreifftiol i ddangos effeithiau bob Opsiwn yn nhermau’r angen a’r lefel o ran dyraniadau tai newydd. Roedd y senario’n amrywio o Opsiwn 1 a 2 nad oedd angen unrhyw ddyraniadau newydd, i Opsiwn 5 a fyddai angen cryn nifer o ddyraniadau.

Opsiwn 1 - 3,750 o anheddau (250 yf)

Mae’r ddogfen ymgynghori’n ei gwneud yn glir mai’r opsiwn hwn yw’r sefyllfa waelodlin o ran mai hwn yw amcanestyniad aelwydydd swyddogol mwyaf diweddar Llywodraeth Cymru. Mewn amgylchiadau ‘arferol’, mae PCC yn dweud y byddai’n cynrychioli’r ‘man cychwyn’ o ran ffurfio amcanestyniadau tai ar gyfer cynllun datblygu. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, dilynwyd cyhoeddi’r amcanestyniadau yn fuan gan lythyr Gweinidogol a oedd yn cynghori y dylid pwyllo wrth ddefnyddio’r amcanestyniadau gan eu bod yn seiliedig ar gyfnod o ddirwasgiad a’u bod felly’n rhoi argraff rhy isel o’r anghenion tai ar gyfer bob Sir. Mae’r llythyr yn nodi ‘*Dylai'r Cynllun adlewyrchu pob agwedd o’r sylfaen dystiolaeth, ac nid yw'n ddoeth i Gynllun, gan edrych 15-20 mlynedd ymlaen, ailadrodd cyfnod o berfformiad economaidd eithriadol o wael*’.

O edrych ar yr ystod o sylwadau’r ymgynghoriad ar Opsiwn 1, maent yn amrywio o’r rheiny sy’n dymuno gwrthwynebu datblygu mewn rhai aneddiadau sy’n cefnogi’r ffigwr, i’r rheiny sy’n cynrychioli’r diwydiant datblygu sy’n gwrthwynebu’r ffigwr. O ran y llythyr Gweinidogol, mae’n amlwg na fyddai’r opsiwn hwn yn cael ei ffafrio ac y byddai, o’i

archwilio, yn annhebygol iawn o arwain at Gynllun ‘cadarn’. Ymhellach, o ystyried uchelgeisiau’r Cynllun o ran twf economaidd a chyflogaeth, sy’n ymddangos drwy’r sylfaen dystiolaeth, ni fyddai’r opsiwn hwn yn cynhyrchu lefel o ddatblygiad o ran tai i gefnogi datblygiad economaidd. Byddai hefyd yn perfformio’n wael yn nhermau darparu tai fforddiadwy a gallai arwain at gynnydd mewn prisiau tai oherwydd diffyg cyflenwad. **Am amryw o resymau, ni fyddai Opsiwn 1 yn darparu lefel ddigonol o ddatblygu o ran tai a gellir ei ddiystyru.**

Opsiwn 2 - 4,800 o anheddau (320 yf)
Mae’r opsiwn hwn yn debyg i Opsiwn 1 ond yn wahanol o ran ei fod yn defnyddio sylfaen boblogaeth fwy diweddar ac yn defnyddio tuedd mewnfudo 15 mlynedd yn hytrach na thuedd 10 mlynedd. Er ei fod yn cynhyrchu gofyniad anheddau ychydig yn uwch (4,800 / 320 o gymharu ag opsiwn 1 sef 3,750 / 250) mae’n dal yn annhebygol y byddai’n cael ei ystyried i fod yn gadarn o’i archwilio, ac mae’n annigonol o ran cyflawni dyheadau economaidd y Sir, fel y mynegwyd yn y sylfaen dystiolaeth sy’n datblygu ar gyfer y Cynllun. Fel yn achos opsiwn 1, o edrych ar sylwadau’r ymgynghoriad, maent yn amrywio o’r rheiny sy’n dymuno gwrthwynebu datblygu mewn rhai aneddiadau sy’n cefnogi’r ffigwr, i’r rheiny sy’n cynrychioli’r diwydiant datblygu sy’n gwrthwynebu’r ffigwr. **Am amryw resymau, ni fyddai Opsiwn 2 yn darparu lefel ddigonol o ddatblygu o ran tai a gellir ei ddiystyru.**

Opsiwn 3 - 8,250 o anheddau (550 yf)
Mae’r opsiwn hwn yn debyg i opsiwn 2 ond yn defnyddio cyfraddau aelodaeth aelwydydd (cyfraddau ffurfio aelwydydd) yn hytrach na chyfraddau aelodaeth aelwydydd 2011 a ddefnyddiwyd yn opsiwn 2. Mae’n amlwg bod hyn yn cynhyrchu ffigwr uwch o ran y gofyniad aelwydydd o 8,250 / 550yf. Mae hyn oherwydd bod cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008 wedi dyddio gan eu bod yn deillio o Gyfrifiad 2001. Ar adeg cyfrifo cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2011 a oedd wedi’u diweddaru, cafwyd bod cyfraddau 2008 yn gorliwio cyfraddau ffurfio aelwydydd gwirioneddol o gryn dipyn. Mae nifer o sylwadau o du datblygwyr yn cefnogi opsiwn 3 ac yn dadlau, fel y mae’r economi’n gwella, y bydd cyfraddau aelodaeth aelwydydd yn dychwelyd i gyfraddau 2008. Mewn gwirionedd, nid yw cyfraddau aelodaeth aelwydydd mor ddynamig â hynny, ac nid ydynt yn codi a gostwng yn unol â’r cylch economaidd yn y modd y mae rhai gwrthwynebwyr yn dadlau. Wrth ffurfio amcanestyniadau ar gyfer y CDLl, rhaid seilio’r gofyniad tai ar wybodaeth gywir a chyfredol, nid ar wybodaeth a rhagdybiaethau sydd wedi dyddio neu sy’n afrealistig.

Mae Llywodraeth Cymru’n annhebygol o fynd yn ôl mewn amser i ddefnyddio cyfraddau aelodaeth aelwydydd sy’n hen ac wedi dyddio ar gyfer amcanestyniadau yn y dyfodol. Ymddengys fod sylwadau ar yr opsiwn hwn yn dangos diffyg dealltwriaeth o’r cydrannau sy’n sail iddo, gyda sawl gwrthwynebwr yn cyfeirio at lefelau uwch o ymfudo fel rhywbeth niweidiol. Fel yr eglurwyd uchod, y rhagdybiaeth allweddol o fewn yr opsiwn hwn yw cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008 sydd wedi dyddio ac sy’n annibynadwy. Er hynny, mae sawl sylw o du datblygwyr yn dadlau bod y ffigyrau hyn yn dal i fod yn ‘gadarn’ ac yn ‘berthnasol’ ac y dylai’r Cyngor fod yn cymryd ymagwedd fwy cadarnhaol tuag at ddatblygu economaidd a thai. Tra nad oes unrhyw beth yn hanfodol anghywir o

ran bod CDLl yn cymryd ymagwedd gadarnhaol tuag at dwf economaidd a darpariaeth dai, dylai hyn barhau i fod yn seiliedig ar dystiolaeth gredadwy a bod yn realistig ac yn gyraeddadwy, y mae'n amlwg nad hynny yw'r sefyllfa yn yr achos hwn. Mae'n galonogol gweld fod rhai sylwadau wedi cydnabod ei fod yn seiliedig ar ragdybiaethau sydd wedi dyddio o ran cyfraddau ffurfio aelwydydd na chawsant eu gwireddu'n ymarferol ac felly sy'n afrealistig. Mae'n ddiddorol fod rhai sylwadau o du datblygwyr yn cefnogi'r opsiwn hwn oherwydd ei fod yn cynhyrchu ffigwr gofyniad tai o 8,250, sydd, at ei gilydd, yn debyg i ffigwr y CDU o 7,500. Mae hon yn ymagwedd or-syml iawn sy'n ceisio cyfiawnhau ffigwr uwch oherwydd ei fod yn cymharu'n gymharol dda â lefel y ddarpariaeth dai a gynlluniwyd yn y CDU. Rhaid cydnabod y cyfrifwyd ffigwr gofyniad tai y CDU nifer o flynyddoedd yn ôl, yn defnyddio data a rhagdybiaethau gwahanol. Y dasg bellach yw ffurfio ffigwr gofyniad tai ar gyfer y CDLl yn seiliedig ar ddata a rhagdybiaethau cyfredol, ac nid yw cymharu'r ffigyrau fel yr awgrymwyd yn ymagwedd gref na chadarn.

Dangoswyd uchod nad yw defnyddio cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008 yn briodol nac yn ddibynadwy ac y byddai'n rhoi amcanestyniad rhy uchel o'r gofyniad tai ar gyfer y CDLl. **Am y rhesymau hyn, gellir diystyru'r opsiwn.**

Opsiwn 4 - 6,600 o anheddau (440 yf)

Mae'r opsiwn hwn yn debyg i opsiwn 2 o ran ei fod yn defnyddio sylfaen boblogaeth 2014 a chyfradd aelodaeth aelwydydd 2011. Y gwahaniaeth yw ei fod yn defnyddio'r lefel uchaf o fewnfudo a brofwyd yn ystod y 10 mlynedd diwethaf ac yn rhagamcanu hyn ymlaen, lle bo opsiwn 2 wedi defnyddio ymagwedd yn seiliedig ar dueddiadau tuag at ymfudo dros gyfnod o 15 mlynedd. Mae'r opsiwn yn cynhyrchu ffigwr gofyniad tai o 6,600 o anheddau neu 440yf. Gwerth yr opsiwn hwn yw ei fod yn ategu opsiwn 6 sef y senarios twf a arweinir gan gyflogaeth (6,550 / 7,350 o anheddau neu 440 / 490yf). Yn seiliedig ar ddemograffeg gyfredol, o ran y lefel angen i gyfateb i lefel gofyniad tai yn seiliedig ar y senarios a arweinir gan gyflogaeth, byddai angen lefelau uwch o newid yn y boblogaeth o ganlyniad i ymfudo net na hynny a brofwyd mewn blynyddoedd diweddar. Yn hanesyddol, mae Sir y Fflint, hyd at y 5-10 mlynedd diwethaf, wedi denu pobl sy'n symud i'r Sir am resymau economaidd, felly roedd lefel iach o fewnfudo. Mewn gwirionedd, er mwyn cyflawni strategaeth ar gyfer y Cynllun a arweinir gan dwf economaidd, mae angen ail-greu'r amodau hyn er mwyn llenwi swyddi y bwriedir eu creu, gan na fyddant i gyd yn cael eu llenwi gan lafur lleol.

Mae rhai sylwadau'n ceisio gwrthwynebu'r opsiwn hwn ar y sail nad yw cysylltu rhagolwg tai â golwg fympwyol ar ymfudo yn ymagwedd ddibynadwy. Mae sylwadau eraill yn dadlau bod diffyg twf economaidd ac nad oes unrhyw gyfiawnhad i bobl symud i fyw yn y Sir. Ar y pegwn arall, mae llawer o sylwadau o du datblygwyr yn cyfeirio at y sylwebaeth yn y ddogfen ymgynghori ar gyfer yr opsiwn hwn sy'n cyfeirio at lefelau ymfudo o'r fath fel 'newid radical' ac yn 'anodd ei gyflawni', gan wrthddadlau hyn gyda'r angen i'r Sir fynd ati i gynllunio ar gyfer twf economaidd mewn modd cadarnhaol. Wrth baratoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun, mae Sir y Fflint wrth wraidd economi isranbarthol sy'n cynnwys Gogledd Ddwyrain Cymru a Gorllewin Sir Gaer. Mae gan y Sir Barth Menter a safleoedd buddsoddi economaidd allweddol yn y Porth Gogleddol a

Warren Hall. Ymhellach, mae'r Sir yn rhan o fentrau Cynghrair Mersi a'r Ddyfrdwy, Pwerdy'r Gogledd, a Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru ac mae ganddo rôl amlwg i'w chwarae o ran gwelliant economaidd yr isranbarth. Yn y cyd-destun hwn, mae'n berffaith iawn mai un o'r negeseuon allweddol ar gyfer y CDLl yw mynd ar drywydd strategaeth economaidd a arweinir gan dwf, lle darperir tai ochr yn ochr â thwf economaidd ac sy'n cefnogi hynny. Yr hyn a wna'r opsiwn yw canfod, yng nghyd-destun ffigwr tai a arweinir gan amcanestyniadau, yr hyn a fyddai angen newid er mwyn cyflawni'r twf economaidd hwnnw.

Mae gwerth i'r opsiwn hwn o ran ei fod yn canfod y byddai angen cynyddu lefelau mudo net er mwyn cyflawni uchelgeisiau economaidd y Cynllun. Mae felly'n darparu opsiwn twf a arweinir gan 'amcanestyniadau' sy'n cyd-fynd yn iawn gyda'r senarios a arweinir gan gyflogaeth yn opsiwn 6. **Mae'n glir fod gwerth i'r opsiwn hwn o ran ffurfio ffigwr gofyniad tai y Cynllun.**

Opsiwn 5 - 10,350 o anheddau (690 yf)
Mae'r opsiwn hwn yn defnyddio'r un rhagdybiaethau ag ar gyfer opsiwn 4 heblaw ei fod yn defnyddio cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008. Mewn modd tebyg i opsiwn 3, mae hyn yn arwain at ffigwr gofyniad anheddau llawer uwch, ond yn yr opsiwn hwn, mae hefyd yn defnyddio'r gyfradd ymfudo uchaf o'r 10 mlynedd diwethaf. Nid yw'n syndod fod y ffigwr gofyniad anheddau sy'n codi o'r opsiwn hwn yn llawer uwch nag unrhyw rai o'r opsiynau eraill ar 10,350 / 690yf.

Nid yw'n syndod fod rhai sylwadau o du'r sector datblygu'n ffafrio'r opsiwn hwn gan ddadlau ei fod yn mynd ati mewn modd cadarnhaol i gynllunio ar gyfer twf economaidd a darpariaeth dai. Datganiad nodweddiadol yw '*Nid oes unrhyw beth o gwbl o'i le gyda chymryd ymagwedd gadarnhaol tuag at dwf yn defnyddio'r data poblogaeth diweddaraf, ynghyd â chyfraddau ymfudo ac aelodaeth aelwydydd nad ydynt yn gwneud mwy nag adlewyrchu cyfraddau blaenorol cyn y dirwasgiad, mae ymagwedd o'r fath yn mynd i'r afael â chyfyngiad amlwg Opsiwn 4. Fodd bynnag, ni ellir deall pam yr ymddengys fod y sylwadau'n diystyru'r opsiwn yn syth, mae'n senario cwbl realistig'.* Dyfyniad arall yw *'Rydym yn cytuno'n gryf gyda'r strategaeth hon gan ei bod yn defnyddio'r amcanestyniadau cywiraf o ragolygon poblogaeth, cyfraddau ffurfio aelwydydd dibynadwy a chyfraddau ymfudo dros 15 mlynedd, y disgwylir y byddant yn parhau i dyfu yn seiliedig ar y datblygiad economaidd arfaethedig'.* Mae'r gwrthwynebwyr hynny sy'n gwrthwynebu datblygu mewn rhai aneddiadau wedi gwrthwynebu'r opsiwn hwn yn gryf yn nhermau ei ddiffyg realaeth, yn enwedig yng nghyd-destun Brexit a chyfnod economaidd ansicr. Fodd bynnag, ceir sylwadau eraill o'r diwydiant datblygu sydd hefyd yn anghytuno â'r opsiwn hwn ar y sail fod yr opsiwn hwn yn un *'risg uchel'* gydag ychydig iawn o *'sicrwydd'* ac *'nad yw'r fath lefel o ddatblygu yn cael ei hystyried yn briodol'* ar gyfer Sir y Fflint.

Mae'r sylwadau ochr yn ochr ag opsiwn 3 uchod yn nodi'n fanwl y peryglon o ddefnyddio cyfraddau aelodaeth aelwydydd 2008, ac mae'r sylwadau hynny yr un mor berthnasol i opsiwn 5. Mae'n arwain i lefel gofyniad tai nad yw'n seiliedig ar dystiolaeth empirig gyfredol a chadarn. Derbynnir y dylai'r Cynllun gymryd ymagwedd gadarnhaol

tuag at dwf economaidd a darpariaeth dai ond mae’r opsiwn hwn yn afrealistig ac yn gorliwio o ran i) ei fod cryn dipyn yn uwch nag ‘amcanestyniad’ cadarn a thystiolaeth yn seiliedig ar ofyniad tai a ii) chryn dipyn yn uwch na’r senarios twf a arweinir gan gyflogaeth yn Opsiwn 6, lle mae hyd yn oed y senario uwch yn arwain i ofyniad tai o 7,350 / 490yf.

Gan ystyried y data a’r rhagdybiaethau cadarn o ran amcanestyniadau ynghyd â’r uchelgeisiau twf economaidd realistig ar gyfer y Cynllun, mae opsiwn 5 yn arwain at lefel tai sy’n ormodol ac nad yw’n seiliedig ar dystiolaeth gadarn neu gyfredol. **Er mwyn i’r Cynllun ddarparu ar gyfer lefel twf o’r fath, gall fod yn niweidiol a byddai’n annhebygol o fod yn ‘gadarn’ o’i archwilio. Am y rhesymau hyn, gellir diystyru opsiwn 5.**

Opsiwn 6 - 6,550-7,350 o anheddau (44-490 yf)
Lle bo’r opsiynau blaenorol oll yn seiliedig ar ‘amcanestyniadau’ gyda gwahanol ddata a rhagdybiaethau’n cael eu defnyddio, mae opsiwn 6 yn cymryd ymagwedd wahanol. Mae’n cymryd canfyddiadau’r Papur Cefndir ‘Asesiad Pellach o Senarios Twf Cyflogaeth’ ynghyd â’r targed o greu 8,000-10,000 o swyddi dros y Sir yn ystod cyfnod y Cynllun ac yna’n cyfrifo lefel y gofyniad tai y byddai ei hangen i gefnogi’r lefel honno o ran creu swyddi. Mae’r ymagwedd yn arwain at ofyniad tai o rhwng 6,550 a 7,350 neu 440-490yf. Mae’r opsiwn hwn yn cael ei gadarnhau gan opsiwn 4 sydd, fel yr eglurwyd uchod, yn nodi pa newidiadau demograffig y byddai eu hangen i gyflawni twf economaidd o’r fath a bod hwn yn dychwelyd i lefelau mwy hanesyddol o fewnfudo.

Ymddengys fod cefnogaeth eang i’r opsiwn hwn o gymharu ag opsiynau eraill. Fel y byddid yn disgwyl, mae sylwadau o du’r rheiny sy’n ceisio atal datblygu mewn rhai aneddiadau’n gwrthwynebu iddo ar sail diffyg gobeithion economaidd ar gyfer y Sir, yn enwedig yng ngolau Brexit. Mae sawl sylw’n cefnogi’r opsiwn o ran eu bod yn cydnabod yr angen am lefel uwch o ymfudo net i ddarparu cyflenwad llafur digonol i ddenu mewnfuddsoddiad. Mae sawl sylw’n cyfeirio at yr angen am darged swyddi mwy uchelgeisiol o 10,000 (7,350 o dai / 490yf).

Wrth edrych ar y sylfaen dystiolaeth sydd wedi llywio’r Cynllun, ynghyd â negeseuon allweddol sy’n datblygu o ymgynghoriadau blaenorol, mae’n amlwg y dylai twf economaidd y Sir fod yn ysgogiad cryf o ran ei fod yn ategu Strategaeth y Cynllun. Mae felly’n briodol dangos peth ‘uchelgais’ yn nhermau twf economaidd a darpariaeth dai. Yng ngolau’r cyngor hwn, ystyrir fod y senarios a arweinir gan gyflogaeth yn cynrychioli sail gadarn i gynllunio ar ei chyfer. Tra nad yw hwn yn ffigwr mor uchel â hynny a geisir gan rai rhannau o’r diwydiant datblygu, mae’n seiliedig ar asesiad cadarn o’r senario twf cyflogaeth ac yn cael ei gadarnhau hefyd gan opsiwn a arweinir gan amcanestyniadau (Opsiwn 4).

Mae’r tabl isod yn ceisio ymgymryd â chymhariaeth lefel uchel o bob opsiwn twf yn erbyn amcanion y Cynllun.

	Amcan CDLI	Opsiwn Twf 1 3,750	Opsiwn Twf 2 4,800	Opsiwn Twf 3 8,250	Opsiwn Twf 4 6,600	Opsiwn Twf 5 10,350	Opsiwn Twf 6 6,550 – 7,350
	Gwella Bywyd Cymunedol						
1	Sicrhau bod cymunedau yn cael mynediad at gymysgedd o wasanaethau a chyfleusterau, megis addysg ac iechyd, er mwyn caniatáu bywyd cymunedol i ffynnu a diwallu anghenion grwpiau penodol megis yr henoed.						
2	Annog datblygu canolfannau tref a dosbarth fel y ffocws ar gyfer adfywio						
3	Hyrwyddo system gludiant gynaliadwy a diogel sy'n lleihau dibyniaeth ar y car						
4	Hwyluso’r ddarpariaeth o gludiant, cyfleustodau ac isadeiledd cymdeithasol/ cymunedol angenrheidiol						
5	Hwyluso rheolaeth gynaliadwy o wastraff						
6	Amddiffyn a chefnogi'r Iaith a Diwylliant Cymraeg						
7	Creu lleoedd sy'n ddiogel, yn hygyrch ac annog a chefnogi iechyd, lles a chydraddoldeb da						
	Cyflawni Twf a Ffyniant						
8	Hwyluso twf ac arallgyfeirio’r economi lleol a chynnydd mewn cyflogaeth gwerth uchel medrus mewn sectorau allweddol						
9	Cefnogi datblygu sy'n gosod Sir y Fflint fel lle economaidd cystadleuol ac yn sbardun economaidd ar gyfer yr isranbarth						
10	Ailddiffinio rôl a swyddogaeth canol trefi Sir y Fflint fel cyrchfannau bywiog ar gyfer siopa, hamdden, diwylliant, dysgu, busnes a chludiant						
11	Sicrhau bod gan Sir y Fflint y nifer, maint a math cywir o dai newydd i gefnogi datblygiad economaidd ac i gwrdd ag ystod o anghenion tai						
12	Sicrhau bod datblygiad tai yn digwydd mewn lleoliadau cynaliadwy lle mae safleoedd yn hyfyw ac yn gyflawnadwy ac yn cael eu cefnogi gan yr isadeiledd cymdeithasol, amgylcheddol a ffisegol angenrheidiol						

	Amcan CDLI	Opsiwn Twf 1 3,750	Opsiwn Twf 2 4,800	Opsiwn Twf 3 8,250	Opsiwn Twf 4 6,600	Opsiwn Twf 5 10,350	Opsiwn Twf 6 6,550 – 7,350
13	Hyrwyddo a gwella economi wledig amrywiol a chynaliadwy						
14	Cefnogi'r ddarpariaeth o ddatblygu twristiaeth gynaliadwy						
	Diogelu'r Amgylchedd						
15	Lleihau achosion ac effeithiau'r newid yn yr hinsawdd a llygredd						
16	Gwarchod a gwella asedau amgylcheddol o ansawdd uchel Sir y Fflint, gan gynnwys bioamrywiaeth, tirwedd, treftadaeth ddiwylliannol ac amgylcheddau naturiol, hanesyddol ac adeiledig						
17	Cynnal a gwella'r rhwydweithiau isadeiledd gwyrdd a glas						
18	Hyrwyddo dyluniad da sydd yn unigryw yn lleol, yn arloesol ac yn sensitif i'r lleoliad						
19	Cefnogi diogelu a defnydd cynaliadwy o adnoddau naturiol a hyrwyddo datblygiad tir llwyd						

Yn Cyflawni'r Amcan	
Yn Rhannol Gyflawni'r Amcan	
Ansicr	
Amherthnasol	
Nid yw'n Cyflawni'r Amcan	

Yn fras, mae'r gofyniad tai demograffig a arweinir gan ymfudo yn Opsiwn 4 (6,600 uned / 440yf) yn cyd-fynd â'r amcanestyniadau a arweinir gan gyflogaeth yn Opsiwn 6 (6,550-7,350). Mae'n glir fod y ddwy ffynhonnell dystiolaeth hon yn cynrychioli cyfeiriad sy'n ategu'r Cynllun lle ceir cysylltiad agos rhwng tai a chyflogaeth o fewn cyd-destun agenda twf cyffredinol. Wrth osod ffigwr gofyniad tai y Cynllun, mae'n bwysig dangos uchelgais o ran darparu lefel tai sy'n cyfateb i ddyheadau o ran twf economaidd ac yn eu cefnogi. Mae gan Opsiwn 6 ffigwr uwch ac ystyrir fod man canol rhwng y ddau yn cynrychioli lefel dwf uchelgeisiol ond realistig a chynaliadwy. Mae hyn yn arwain at ffigwr gofyniad tai o 6,950 neu 463 y flwyddyn, ac ar ben hyn caniateir lefel hyblygrwydd o 10% sy'n arwain at gyfanswm darpariaeth dai o 7,645 neu 509 y flwyddyn. Mae'r lefel ddarpariaeth hon yn ddwbl hynny yn sefyllfa waelodlin Opsiwn 1.

Mae cryn werth i fan canol y senarios cyflogaeth yn opsiwn 6, ac ystyrir ei fod yn cynrychioli lefel twf uchelgeisiol ond realistig.

Opsiynau Gofodol

Roedd y ddogfen ymgynghori ar yr Opsiynau Strategol yn nodi rhestr 'fawr' o opsiynau gofodol posibl ynghyd â sylwadau byr o ran pa opsiynau fyddai'n mynd ymlaen i greu rhestr 'fach' ar gyfer asesiad manylach. Cyflwynwyd pum opsiwn gofodol gyda phob opsiwn yn cynnwys disgrifiad, rhestr o aneddiadau a effeithir, manteision ac anfanteision ynghyd â chrynodeb a map darluniadol. Yr amcan oedd cyflwyno ystod o wahanol opsiynau a sicrhau ymgysylltu â rhanddeiliaid.

Ym Mhrif Ddogfen yr Opsiynau Strategol cafwyd sylwadau manwl ac asesiad o bob opsiwn yn erbyn set safonol o feini prawf. Ailgyflwynir yr asesiad hwn yn Ffig 1 ar ddiwedd y ddogfen hon. Rhestrir y meini prawf gwerthuso isod:

Lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu – sicrhau bod yr opsiwn gofodol yn ystyried y wybodaeth o ran cynaliadwyedd sy'n ategu'r hierarchaeth aneddiadau a ddewiswyd

- **Capasiti o ran isadeiledd** - sicrhau bod capasiti o ran isadeiledd naill ai'n bodoli neu y gellir ei ddarparu
- **Cyfyngiadau** - rhoi ystyriaeth i gyfyngiadau ffisegol neu amgylcheddol allweddol [beth am gyfyngiadau o ran polisi]
- **Ymrwymiadau** - rhoi ystyriaeth i leoliad ymrwymiadau presennol a'r tebygolrwydd o'u cyflawni
- **Safleoedd ymgeisiol** – Cydnabod argaeledd a dosbarthiad Safleoedd Ymgeisiol
- **Hygyrchedd** - sicrhau mynediad cyfleus i wasanaethau, cyfleusterau a chyflogaeth allweddol yn ogystal â nodau a choridorau trafnidiaeth
- **Gwasanaethau a Chyfleusterau** – sicrhau bod gwasanaethau a chyfleusterau ar gael
- **Amodau marchnadoedd tai lleol** – sicrhau bod y strategaeth yn ystyried nodweddion allweddol ardaloedd marchnadoedd tai lleol yn yr AMTLl
- **Cyflenwad Tir ar Gyfer Tai** - sicrhau y gellir cynnal cyflenwad tir tai am 5 mlynedd

 Cymhariaeth â'r CDU - cymharu bob opsiwn gyda'r ymagwedd a fabwysiadwyd yn y CDU

 Cydymffurfio â PCC – sicrhau cydymffurfiaeth â'r egwyddorion yn PCC

 Hyblygrwydd – sicrhau bod opsiwn yn ddigon hyblyg i wrthsefyll amgylchiadau annisgwyl e.e. yr angen i ganfod safleoedd ychwanegol wrth eu harchwilio

 Cydymffurfiaeth â'r Cynllun sy'n Datblygu – sicrhau bod bob opsiwn yn cyd-fynd yn iawn gyda'r Negeseuon Allweddol a'r amcanion ar gyfer y Cynllun.

Opsiwn 1 – Dosbarthiad Cyfrannol

Mae'r opsiwn hwn yn debyg mewn sawl modd i ymagwedd y CDU heblaw ei fod yn defnyddio'r hierarchaeth aneddiadau a ffefrir. Er mwyn lledaenu twf mewn modd cyfrannol ymhlith aneddiadau, yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau, rhaid cael rhyw fath o fformiwla rifiadol bo hyn yn fand twf, yn darged twf, yn lefel isafswm twf ac ati. Roedd rhai sylwadau'n cefnogi opsiwn 1 o ran ei fod yn debyg i ymagwedd y CDU ac felly roedd yn eithaf cyfarwydd. I'r gwrthwyneb, roedd sawl sylw yn eithaf beirniadol o'r opsiwn hwn, er, at ei gilydd, fod y sylwadau hyn hyd yn oed yn cefnogi'r hierarchaeth aneddiadau 5 haen o'i chymharu â'r hierarchaeth 3 haen yn y CDU. Fodd bynnag, roedd y sylwadau hyn yn cyfeirio at yr ymagwedd ddisgybledig, rifiadol tuag at ddosrannu datblygu, p'un a yw hynny'n seiliedig ar fandiau twf, targedau, lefelau isafswm ac ati nad ydynt yn cyd-fynd â'r angen i hyrwyddo datblygiad cynaliadwy.

Mae'n glir yn yr achos hwn bod yr hierarchaeth aneddiadau a ffefrir, gyda'i 5 haen, yn llawer cryfach na hynny a ddefnyddir yn y CDU, o ystyried ei bod yn seiliedig ar broses archwilio aneddiadau cyfredol a oedd yn ceisio canfod cynaliadwyedd bob anheddiad yn nhermau gwasanaethau, cyfleusterau, hygyrchedd, cymeriad, rôl a ffurf. Mae lleoliad anheddiad yn yr hierarchaeth yn adlewyrchu ei chynaliadwyedd cymharol. Yn y cyd-destun hwn, mae'r hierarchaeth aneddiadau mewn sefyllfa dda i gyflawni patrwm datblygu cynaliadwy. Fodd bynnag, mae'r opsiwn hwn yn gweithredu ar sail dosrannu lefelau penodol o ddatblygu i wahanol haenau. Mae'n arwain i'r rhagdybiaeth bod rhaid i bob anheddiad dyfu a hefyd y gall bob anheddiad ddarparu ar gyfer lefel dwf benodol mewn modd cynaliadwy. Yn ymarferol, nid fel hyn y mae pethau, gan fod aneddiadau'n wahanol hyd yn oed o fewn yr un haen yn yr hierarchaeth aneddiadau, o ran bod gan rai aneddiadau gyfyngiadau neu ddynodiadau penodol sy'n eu heffeithio. Yn y diwedd, byddai'r Cynllun yn seiliedig ar ymagwedd 'cynllunio gan niferoedd' yn hytrach na chynllunio'n seiliedig ar gynaliadwyedd. Yn ogystal, byddai twf wedi'i wasgaru'n rhy denau ar draws y Sir. Yng nghyd-destun Cynllun lle bo'r sylfaen dystiolaeth yn dangos angen i'r strategaeth fod yn seiliedig ar gynaliadwyedd, mae opsiwn 1 yn cynrychioli modd sydd wedi dyddio, sy'n fras a disgybledig, o ddosrannu datblygu ar draws y Sir. **Nid ystyrir ei fod yn sail addas i ffurfio dimensiwn gofodol y Cynllun. Felly dylid diystyru opsiwn 1.**

Opsiwn 2 – Twf Trefol â Ffocws

Mae'r opsiwn hwn yn cyfeirio'r holl ddatblygu i'r canolfannau trefol h.y. y ddwy haen uchaf o'r hierarchaeth aneddiadau (Canolfannau Prif Wasanaethau a Gwasanaethau

Lleol). Mae’n ceisio adlewyrchu canfyddiadau’r archwiliadau o aneddiadau lle mai’r ddwy haen uchaf, yn gyffredinol, yw’r aneddiadau mwyaf cynaliadwy.

Ceir peth cefnogaeth o du’r rheini sy’n gwneud sylwadau lle maent yn ceisio diogelu rhai aneddiadau rhag datblygu. Ceir peth cefnogaeth o du sylwadau datblygwyr lle dadleuir y byddai twf, yn gyffredinol, yn cael ei leoli yn ardal y triongl twf, yn agos i gyfleoedd cyflogaeth allweddol. Fodd bynnag, ceir cryn nifer o sylwadau sy’n nodi bod yr opsiwn yn anwybyddu potensial aneddiadau cynaliadwy eraill yn y tair haen is, yn enwedig y drydedd haen sef ‘pentrefi cynaliadwy’. Roedd y sylwadau hefyd yn amlygu nad yw’r opsiwn yn opsiwn ar gyfer y Sir gyfan gan ei fod yn anwybyddu rhan wledig y Sir. Mae’n ddiddorol bod rhai sylwadau’n cydnabod na fydd bob un o’r aneddiadau haen uwch yn gallu darparu ar gyfer twf â ffocws oherwydd eu cyfyngiadau ffisegol, amgylcheddol neu o ran polisi, ynghyd â materion o ran dynodiadau neu gapasiti isadeiledd. Mewn achosion o’r fath, byddid yn rhoi mwy o bwysau ar weddill yr aneddiadau yn y ddwy haen uchaf, fyddai o bosib yn arwain at bwysau gormodol mewn rhai aneddiadau.

Ar yr olwg gyntaf, ymddengys fod canolbwyntio twf yn y ddwy haen uchaf, yn ffordd synhwyrol a chynaliadwy ymlaen o ran ei fod yn canolbwyntio twf yn yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy. Fodd bynnag, yn ymarferol, ceir nifer o anawsterau fel y nodir uchod. Ymhellach, o ystyried nifer yr aneddiadau haen 1 a 2, o gymharu â nifer yr aneddiadau yng ngweddill yr aneddiadau yn yr haenau is, yn enwedig y Pentrefi Cynaliadwy, mae’n ddadleuol p’un a ellir darparu ar gyfer yr holl dwf a gynllunnir o fewn y Prif Ganolfannau Gwasanaeth a’r Canolfannau Gwasanaeth Lleol. O gydnabod bod rhai aneddiadau yn y ddwy haen uchaf yn gyfyngedig o ran eu gallu i ddarparu ar gyfer datblygu mewn modd cynaliadwy, byddai mwy o bwysau’n cael ei roi ar weddill yr aneddiadau. Gan gofio mai egwyddor allweddol o ran canfod yr opsiwn gofodol a ffefrir yw sicrhau hyblygrwydd i wrthsefyll newidiadau dilynol, mae’r opsiwn hwn yn llawer rhy ‘gaeth’ a phenodol i fod yn hyblyg.

O ystyried y sylwadau uchod, mae’n amlwg nad yw opsiwn 2 yn darparu sail gynaliadwy ar gyfer strategaeth ofodol y Cynllun a dylid ei ddiystyru.

Opsiwn 3 – Ardal Twf

Mae’r opsiwn hwn yn canolbwyntio ar ddatblygiad yn seiliedig ar ddiffiniad caeth o’r triongl ardal twf a ymgorfforir yng Nghynllun Gofodol Cymru. Byddai pob anheddiad sy’n dod o fewn y triongl twf fyn cael ei drin yr un fath, heb ystyried ei leoliad o fewn yr hierarchaeth aneddiadau. Ceir elfen o gefnogaeth yn y sylwadau ar yr opsiwn hwn gan ei fod yn canolbwyntio twf yn yr ardal twf yng Nghynllun Gofodol Cymru, ond ymddengys fod rhai o’r sylwadau hyn yn tybio bod gan bob anheddiad yn yr ardal twf yr isadeiledd angenrheidiol i gefnogi twf.

Mae sawl sylw’n amlygu nad yw’n strategaeth ar gyfer y Sir gyfan gan ei bod yn anwybyddu pob ardal y tu hwnt i’r ardal twf. Mae’r sylwadau’n nodi ei fod yn canolbwyntio gormod o ddatblygu mewn un rhan o’r Sir, ac y gallai roi gormod o bwysau ar rai aneddiadau, yn enwedig o ystyried nad oes gan rai aneddiadau'r capasiti o ran

isadeiledd i gyflawni datblygu, neu eu bod yn cael eu heffeithio gan gyfyngiadau. Mae'r sylwadau'n cydnabod bod yr opsiwn yn trin bob anheddiad yr un fath, heb ystyried eu lleoliad yn yr hierarchaeth aneddiadau, gyda'r canlyniad y byddai ar aneddiadau gwledig bach o fewn yr ardal twf angen darparu ar gyfer datblygu, heb y gwasanaethau, y cyfleusterau a'r isadeiledd i'w gefnogi. Mae'n ddiddorol nodi bod sawl sylw yn cyfeirio at y sylwadau ar yr opsiwn hwn yn y ddogfen ymgynghori, lle mae'n cydnabod efallai nad oes digon o werth i'r opsiwn hwn gael ei ystyried fel yr unig sail i strategaeth ofodol y Cynllun, ond y gellid ei ystyried yn ystyriaeth lefel uwch, ar y cyd ag opsiwn arall. Mewn modd tebyg i opsiwn 2, nid ystyrir ei fod yn ddigon hyblyg i wrthsefyll newidiadau fel y mae'r Cynllun yn cael ei yrru yn ei flaen.

Mae'n amlwg bod peth gwerth i strategaeth ofodol sy'n ystyried yr ardal twf yng Nghynllun Gofodol Cymru. Fodd bynnag, ceir nifer o ddiffygion yn yr opsiwn hwn o ran nad yw'n strategaeth ar gyfer y sir Gyfan a'i bod yn rhy benodol ac anhyblyg. **Yn hytrach na bod yn sail ar gyfer strategaeth ofodol, byddai'n well ei ystyried fel ystyriaeth lefel uwch ochr yn ochr â'r opsiwn a ffefrir.**

Opsiwn 4 – Canolbwyntiau a Choridorau

Yn yr opsiwn hwn, byddai datblygu'n cael ei ddosbarthu yn seiliedig ar ganolfannau a llwybrau ffordd a rheilffordd allweddol. Byddai pob anheddiad a leolir ar goridorau cludiant allweddol neu mewn canolbwyntiau allweddol yn cael eu trin yr yn fath, heb ystyried eu lleoliad yn yr hierarchaeth aneddiadau. Ymddengys fod yr opsiwn o ganolbwyntio datblygu yn yr aneddiadau hynny a leolir ar neu o fewn coridorau a chanolbwyntiau cludiant allweddol yn eithaf synhwyrol. Fodd bynnag, mae'r opsiwn hwn yn cynhyrchu canlyniadau amrywiol o ran ei fod yn seiliedig ar goridorau rheilffordd allweddol a choridorau ffyrdd allweddol.

Efallai fod un sylw'n crynhoi prif broblem yr opsiwn hwn o ran nad yw patrwm sefydledig aneddiadau bob amser wedi datblygu ar lwybrau a chanolbwyntiau cludiant allweddol yn unig. Tra bo peth cefnogaeth i'r opsiwn yn sylwadau'r ymgynghoriad, ceir nifer fawr o sylwadau sy'n amlygu cyfyngiadau ac anawsterau. Yn y lle cyntaf, nid yw'r opsiwn yn ystyried yr hierarchaeth aneddiadau, felly os lleolir anheddiad ar lwybr cludiant allweddol, yna, o dan yr opsiwn hwn, mae'n gynaliadwy o ran twf. Mewn realiti, ni fydd gan bob anheddiad ar hyd llwybrau cludiant yr isadeiledd, y gwasanaethau neu'r cyfleusterau angenrheidiol i allu darparu ar gyfer datblygu mewn modd cynaliadwy. Yn yr un modd, ceir aneddiadau mewn mannau eraill yn y Sir a chanddynt y capasiti i ddarparu ar gyfer twf mewn modd cynaliadwy, ond er hynny ni fyddai modd iddynt wneud hynny o dan yr opsiwn hwn gan nad ydynt wedi'u lleoli ar lwybr neu ganolbwynt cludiant allweddol. Fel yn achos Opsiwn 3, mae rhai sylwadau wedi cyfeirio at y sylwadau ar yr opsiwn hwn yn y ddogfen ymgynghori o ran y gellid ei ystyried fel ystyriaeth lefel uwch, ochr yn ochr â'r opsiwn gofodol a ffefrir. Mae'n glir fod gwerth i ganfod strategaeth ofodol sy'n ystyried coridorau a chanolbwyntiau cludiant allweddol.

Mae gan yr opsiwn hwn nifer o ddiffygion o ran nad yw'n strategaeth ar gyfer y Sir gyfan a'i fod yn rhy benodol ac anhyblyg. Yn fwy sylfaenol, nid yw o reidrwydd yn ystyried y darlun ar lawr gwlad yn nhermau patrwm aneddiadau. Yn

hytrach na bod yn sail ar gyfer strategaeth ofodol, mae'n well ei ystyried fel ystyriaeth lefel uwch ochr yn ochr â'r opsiwn a ffefrir. Yn y cyd-destun hwn, mae'r angen i dwf fod mewn aneddiadau sy'n hygyrch iawn i goridorau a chanolbwyntiau ffordd a rheilffordd allweddol, yn ogystal â chludiant cyhoeddus yn fwy cyffredinol, yn ystyriaeth gynllunio gadarn y dylid ei gweithredu fel rhan o unrhyw opsiwn gofodol a ffefrir.

Opsiwn 5 – Dosbarthiad Cynaliadwy yn ogystal â Dull wedi'i Fireinio o ran Aneddiadau Gwledig

Yn yr opsiwn hwn byddai datblygiad yn canolbwyntio ar dair haen gyntaf yr hierarchaeth aneddiadau, h.y. Canolfannau Prif Wasanaethau, Canolfannau Gwasanaethau Lleol a Phentrefi Cynaliadwy. Yn y ddwy haen isaf datblygir ymagwedd fwy manwl ac arloesol i gyflawni anghenion tai lleol mewn aneddiadau gwledig cynaliadwy. Nid yw'r opsiwn hwn yn seiliedig ar reolaeth neu baramedrau rhifiadol, ond ar y sefyllfa fras o fewn yr hierarchaeth aneddiadau ynghyd â chanfod yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy. Mewn cymhariaeth â'r opsiynau gofodol eraill, ceir cefnogaeth eang ar gyfer opsiwn 5. Mae sylwadau wedi cydnabod y ffaith ei fod yn seiliedig ar y wybodaeth o ran cynaliadwyedd sy'n llywio'r hierarchaeth aneddiadau. Yn gysylltiedig â hyn yw'r ffaith ei fod yn ceisio canfod yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy i ddarparu ar gyfer twf, yn hytrach na dibynnu ar ddull rhifiadol o'i ddosrannu. Fe'i cefnogir felly fel ymagwedd 'deilwredig' a 'sensitif' sy'n ystyried nodweddion arbennig bob anheddiad. Mae'r sylwadau wedi nodi ei bod yn ceisio canolbwyntio twf yn nhair haen gyntaf yr hierarchaeth aneddiadau sef, yn gyffredinol, yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy, ond nad yw'r opsiwn yn anghofio am yr aneddiadau llai yn rhan wledig y Sir sy'n cynnwys y ddwy haen isaf yn yr hierarchaeth aneddiadau.

Mae sawl sylw wedi cefnogi'r ffaith fod yr opsiwn hwn yn opsiwn hyblyg a bod ganddo'r potensial i wrthsefyll newid fel y mae'r Cynllun yn cael ei yrru yn ei flaen. Fodd bynnag, aeth rhai o'r sylwadau ymlaen i fynnu bod 'targedau lleiafswm' yn cael eu pennu ar gyfer aneddiadau i sicrhau bod y Cyngor yn cynnal ei gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Mae'r sylwadau diwethaf hyn yn camddeall braidd yr egwyddor y tu ôl i opsiwn 5 o ran ei fod yn ceisio symud i ffwrdd o'r dull rhifiadol o ddosrannu a'r syniad bod rhaid i bob anheddiad dyfu.

Wrth edrych ar sylwadau negyddol ar yr opsiwn hwn, ceir sawl sylw sy'n cyfeirio at yr angen am fwy o eglurder o ran yr ymagwedd fwy 'manwl ac arloesol' y dylid ei chymryd o ran aneddiadau yn y ddwy haen isaf o'r hierarchaeth aneddiadau. Yn ogystal, ceir rhai sylwadau sy'n dadlau y byddai'r opsiwn hwn yn arwain at dwf yn ymddangos yn ffurf patrymau teithio i'r gwaith anghynaliadwy, a hefyd na fyddai ganddynt gysylltiad digonol â'r uchelgeisiau economaidd yng Nghynllun Gofodol Cymru. Fodd bynnag, mae'r mwyafrif o'r aneddiadau yn y tair haen gyntaf naill ai mewn lleoliad da i fod yn hygyrch i lwybrau a chanolbwyntiau cludiant allweddol neu gyfleoedd cyflogaeth yn ogystal, neu'n perfformio'r rôl o ran eu bod yn gweithredu fel canolfannau gwasanaeth ar gyfer ardaloedd gwledig. Dyma lle mae rhai o'r sylwadau ar opsiynau 3 a 4 yn berthnasol, ac o ran edrych ar opsiwn 5 a pha aneddiadau sydd yn y sefyllfa orau i ddarparu ar gyfer datblygu mewn modd cynaliadwy, bydd angen ystyried y cysyniad o ardal twf o Gynllun

Gofodol Cymru yn ogystal ag argaeledd a hygyrchedd aneddiadau yn nhermau cysylltiadau cludiant.

Ystyrir mai opsiwn 5 yw'r opsiwn gofodol 'mwyaf cyflawn' o ran ei fod yn seiliedig ar hierarchaeth aneddiadau ag iddi dystiolaeth gadarn, ac mae'n ceisio cyfeirio twf i'r aneddiadau mwyaf cynaliadwy ond heb anwybyddu anghenion ardaloedd gwledig. Yn hytrach na bod yn seiliedig ar ddull rhifiadol neu fecanyddol o rannu twf, mae'n ceisio cymryd ymagwedd fwy cytbwys tuag at bob anheddiad, yn defnyddio gwybodaeth yn yr archwiliadau o aneddiadau, i ganfod pa aneddiadau sy'n gallu darparu ar gyfer datblygu mewn modd cynaliadwy. Byddai graddfa fras datblygiadau yn seiliedig ar leoliad anheddiad o fewn yr hierarchaeth aneddiadau ac yn seiliedig ar nodweddion arbennig aneddiadau. **Ystyrir fod opsiwn 5 yn cynrychioli'r opsiwn gofodol mwyaf addas ar gyfer ffurfio strategaeth ofodol y Cynllun.**

Opsiynau Gofodol Amgen
Mae sylwadau wedi awgrymu dulliau eraill o ddosbarthu datblygiad mewn modd gofodol ar draws y Sir, ac mae'r rhain yn cael eu nodi a'u trafod isod:

Ffocws ar bentrefi llai ac nid trefi - Mae'r dystiolaeth a lywiodd yr hierarchaeth aneddiadau'n dangos cynaliadwyedd cymharol gwahanol haenau yn yr hierarchaeth aneddiadau. Yn gyffredinol, yr aneddiadau gwledig llai yw'r aneddiadau lleiaf cynaliadwy gan fod ganddynt lai o wasanaethau a chyfleusterau ac, yn aml, ceir ychydig iawn neu ddim cludiant cyhoeddus ynddynt sy'n golygu, yn y bôn, eu bod yn ddibynnol ar geir. Ni fyddai strategaeth ofodol sy'n ceisio cyfeirio'r rhan fwyaf o ddatblygu i bentrefi o'r fath yn cynrychioli ymagwedd gynaliadwy, a byddant yn annhebygol o gael eu canfod i fod yn gadarn.
Yn hytrach, mae'r ymagwedd yn opsiwn 5 yn ceisio cydnabod bod rhai aneddiadau gwledig llai sy'n gallu darparu ar gyfer datblygiad newydd mewn modd cynaliadwy, ac mae hefyd yn nodi'r angen am ymagwedd fwy arloesol o ran polisi i sicrhau y gellir cyflawni anghenion tai lleol mewn pentrefi o'r fath yn well.

Tref newydd - aseswyd yr opsiwn hwn fel rhan o'r rhestr 'fawr' gychwynnol o opsiynau gofodol posibl and nid ystyriwyd fod iddo ddigon o werth i gael ei roi ar y rhestr fer ar gyfer ystyriaeth bellach. Mae PCC yn mabwysiadu safbwynt rhybuddiol tuag at aneddiadau newydd gan gynghori mai prin iawn y gellir eu cyfiawnhau yng Nghymru. O ystyried yr angen i'r CDLl gyflawni (o adeg ei fabwysiadu), cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, ni fyddai hyn yn cael ei gyflawni pe bai'r rhan fwyaf o'r twf yn ffurf tref newydd, gan y byddai'r cyfnodau fyddai'n arwain at ddarparu isadeiledd ac ati yn golygu na fyddai tai yn cael eu cwblhau tan ymhell i mewn i gyfnod y Cynllun.

Datblygu safleoedd tir llwyd yn gyntaf - egwyddor gyffredinol a ymgorfforwyd yn PCC yw *'Dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o'r blaen (neu dir llwyd), lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes glas*'. Fodd bynnag, mae PCC yn mynd ymlaen i gydnabod nad yw bob safle tir llwyd yn addas i'w ddatblygu. I raddau helaeth, dyma'r sefyllfa a geir yn Sir y Fflint gan y ceir y rhan fwyaf o dir llwyd ar hyd Aber Afon Dyfrdwy ac mae'n

cynnwys hen safleoedd diwydiannol a thirlenwi lle ceir cryn gyfyngiadau o ran y perygl o lifogydd, cadwraeth natur a halogi. Lle bynnag y gellir canfod safleoedd tir llwyd sy’n hyfyw ac y gellir eu cyflawni, byddant yn cael eu dyrannu. Fodd bynnag, ni fyddai pennu bod rhaid datblygu’r safleoedd hyn cyn safleoedd tir glas yn cynorthwyo i sefydlu a chynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Hybrid o opsiwn 1 a 5 - roedd rhai gwrthwynebiadau’n cynnig dosbarthu twf yn ehangach - yn gyfartal ar draws y Sir - yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau a ffefrir, ond maent yn eithaf gwahanol o ran sut y maent yn dosbarthu datblygiad, fel y nodir yn y sylwadau uchod. Nid ystyrir fod hybrid yn cynrychioli gwelliant ar opsiwn 5 a ffefrir.

Mae’r tabl isod yn ceisio ymgymryd â chymhariaeth lefel uchel o bob opsiwn gofodol yn erbyn amcanion y Cynllun.

	Amcan CDLl	Opsiwn Gofodol 1 Dosbarthiad Cyfrannol	Opsiwn Gofodol 2 Twf Trefol â Ffocws	Opsiwn Gofodol 3 Ardal Twf	Opsiwn Gofodol 4 Canolbwyntiau a Choridorau	Opsiwn Gofodol 5 Dosbarthiad Cynaliadwy
	Gwella Bywyd Cymunedol					
1	Sicrhau bod cymunedau yn cael mynediad at gymysgedd o wasanaethau a chyfleusterau, megis addysg ac iechyd, er mwyn caniatáu bywyd cymunedol i ffynnu a diwallu anghenion grwpiau penodol megis yr henoed.					
2	Annog datblygu canolfannau tref a dosbarth fel y ffocws ar gyfer adfywio					
3	Hyrwyddo system gludiant gynaliadwy a diogel sy'n lleihau dibyniaeth ar y car					
4	Hwyluso'r ddarpariaeth o gludiant, cyfleustodau ac isadeiledd cymdeithasol/ cymunedol angenrheidiol					
5	Hwyluso rheolaeth gynaliadwy o wastraff					
6	Amddiffyn a chefnogi'r Iaith a Diwylliant Cymraeg					
7	Creu lleoedd sy'n ddiogel, yn hygyrch ac annog a chefnogi iechyd, lles a chydraddoldeb da					
	Cyflawni Twf a Ffyniant					
8	Hwyluso twf ac arallgyfeirio'r economi lleol a chynnydd mewn cyflogaeth gwerth uchel medrus mewn sectorau allweddol					
9	Cefnogi datblygu sy'n gosod Sir y Fflint fel lle economaidd cystadleuol ac yn sbardun economaidd ar gyfer yr isranbarth					
10	Ailddiffinio rôl a swyddogaeth canol trefi Sir y Fflint fel cyrchfannau bywiog ar					

	Amcan CDLl	Opsiwn Gofodol 1 Dosbarthiad Cyfrannol	Opsiwn Gofodol 2 Twf Trefol â Ffocws	Opsiwn Gofodol 3 Ardal Twf	Opsiwn Gofodol 4 Canolbwyntiau a Choridorau	Opsiwn Gofodol 5 Dosbarthiad Cynaliadwy
	gyfer siopa, hamdden, diwylliant, dysgu, busnes a chludiant					
11	Sicrhau bod gan Sir y Fflint y nifer, maint a math cywir o dai newydd i gefnogi datblygiad economaidd ac i gwrdd ag ystod o anghenion tai					
12	Sicrhau bod datblygiad tai yn digwydd mewn lleoliadau cynaliadwy lle mae safleoedd yn hyfyw ac yn gyflawnadwy ac yn cael eu cefnogi gan yr isadeiledd cymdeithasol, amgylcheddol a ffisegol angenrheidiol					
13	Hyrwyddo a gwella economi wledig amrywiol a chynaliadwy					
14	Cefnogi'r ddarpariaeth o ddatblygu twristiaeth gynaliadwy					
	Diogelu'r Amgylchedd					
15	Lleihau achosion ac effeithiau'r newid yn yr hinsawdd a llygredd					
16	Gwarchod a gwella asedau amgylcheddol o ansawdd uchel Sir y Fflint, gan gynnwys bioamrywiaeth, tirwedd, treftadaeth ddiwylliannol ac amgylcheddau naturiol, hanesyddol ac adeiledig					
17	Cynnal a gwella'r rhwydweithiau isadeiledd gwyrdd a glas					
18	Hyrwyddo dyluniad da sydd yn unigryw yn lleol, yn arloesol ac yn sensitif i'r lleoliad					
19	Cefnogi diogelu a defnydd cynaliadwy o adnoddau naturiol a hyrwyddo datblygiad tir llwyd					

Casgliadau

O’r asesiad o ymatebion yr ymgynghoriad, ac yn ychwanegol i’r cytundeb a ddatblygodd o’r gweithdai cyn yr ymgynghoriad, ceir cefnogaeth glir ar gyfer opsiwn gofodol 5. Ystyrir mai opsiwn 5 yw’r opsiwn gofodol mwyaf ‘cyflawn’ o ran ei fod yn seiliedig ar hierarchaeth aneddiadau ag iddi dystiolaeth gadarn, ac mae’n ceisio cyfeirio twf i’r aneddiadau mwyaf cynaliadwy heb anwybyddu anghenion ardaloedd gwledig. Yn hytrach na bod yn seiliedig ar ddulliau rhifiadol neu fecanyddol o ddosrannu twf, mae’n ceisio cymryd ymagwedd fwy cytbwys tuag at bob anheddiad, gan ddefnyddio gwybodaeth yn yr archwiliadau o’r aneddiadau, i ganfod pa aneddiadau sy’n gallu darparu ar gyfer datblygu mewn modd cynaliadwy. Byddai graddfa fras y datblygu yn seiliedig ar leoliad anheddiad o fewn yr hierarchaeth aneddiadau ac yn seiliedig ar nodweddion arbennig aneddiadau. Ystyrir felly mai opsiwn 5 sy’n cynrychioli’r opsiwn gofodol mwyaf addas ar gyfer ffurfio Strategaeth Ofodol y Cynllun.

Ffig 1 Sylwadau ar yr Opsiynau Gofodol

Opsiwn 1 – Dosbarthiad Cyfrannol

Disgrifiad

Datblygu hierarchaeth aneddiadau sy'n caniatáu ar gyfer dosbarthu cyfrannol o ddatblygu yn seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd

Asesiad

Maen Prawf	Sylwebaeth
Lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu	Mae'r opsiwn hwn yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau a ddewiswyd ac mae'n rhoi ystyriaeth i'r archwiliadau o aneddiadau ac mae felly'n seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd. Fodd bynnag, drwy ddosrannu twf yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau mae ganddo debygrwydd i ymagwedd y CDU ac mae'n awgrymu'r angen am fandiau, cyfraddau neu gwotâu twf. Effaith hyn yw ymagwedd cynllunio gan niferoedd lle gellir disgwyl i bob anheddiad gyflawni twf heb ystyried p'un a allai bob anheddiad ddarparu ar gyfer twf oherwydd cyfyngiadau ffisegol, amgylcheddol neu o ran isadeiledd. Yn y bôn, nid yw'r dosbarthiad cyfrannol caeth hwn yn derbyn egwyddorion cynaliadwyedd yn llwyr. Mae hefyd yn ddadleuol p'un a fydd yn mynd i'r afael â chyfyngiadau ymagwedd y CDU nad oedd yn darparu digon o hyblygrwydd yn yr ardaloedd gwledig lle gellir diwallu anghenion cymunedau gwledig mewn lleoliadau cynaliadwy.
Capasiti o ran isadeiledd	Drwy ddosbarthu datblygiad yn seiliedig ar ymagwedd gytbwys tuag at gynaliadwyedd bob anheddiad a'r hierarchaeth aneddiadau yna dylai'r opsiwn ystyried argaeledd a chapasiti isadeiledd. Fodd bynnag, mae'r dosbarthiad cyfrannol yn rhoi'r argraff y bydd angen i bob anheddiad neu'r mwyafrif ohonynt dyfu neu gael dyraniad, a gallai hyn arwain at wasgaru twf yn rhy denau a chael ymagwedd sy'n rhoi llai o sylw i gynaliadwyedd.
Cyfyngiadau	Drwy wasgaru twf yn seiliedig ar ddosbarthiad cyfrannol, rhoir yr argraff y bydd bob anheddiad yn profi twf neu ddyraniad. Gallai hyn arwain at ymagwedd lai penodol lle hwyrach nad yw cyfyngiadau'n cael eu hystyried yn llawn, neu mewn rhai achosion bod canlyniadau'n cael eu peryglu.
Ymrwymiadau	Dylai'r opsiwn alluogi ystyried ymrwymiadau presennol yn nhermau asesiad cryf o'r tebygolrwydd o'u cyflawni yn y dyfodol.
Safleoedd Ymgeisiol	Dylai'r opsiwn hwn fod yn ddigon hyblyg i allu ystyried lleoliadau safleoedd ymgeisiol a ph'un a ydynt wedi pasio'r asesiad 'technegol'. Fodd bynnag, gellir esgeuluso'r aneddiadau a'r safleoedd mwyaf cynaliadwy yn yr ymgais i wasgaru twf ar draws bob haen yn yr hierarchaeth aneddiadau.
Hygyrchedd	Mae'r opsiwn hwn yn seiliedig ar y categori aneddiadau a ddewiswyd ac mae'n ystyried archwiliadau'r aneddiadau ac mae felly'n seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd sy'n cynnwys hygyrchedd. Os yw graddau'r twf yn gyffredinol yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau, yna, yn gyffredinol, yr aneddiadau yn yr haenau uwch sydd â'r ddarpariaeth fwyaf o ran gwasanaethau a chyfleusterau a hefyd cludiant cyhoeddus

Gwasanaethau a Chyfleusterau	Os yw graddau'r twf yn cael ei ddosbarthu'n gyfrannol yn seiliedig ar y lleoliad o fewn yr hierarchaeth aneddiadau, yna dylai'r opsiwn ystyried argaeledd a chapasiti cyfleusterau a gwasanaethau.
Amodau Marchnadoedd Tai Lleol	Drwy ddosbarthu twf yn gyfrannol ar draws yr hierarchaeth aneddiadau efallai na fydd modd i'r opsiwn hwn ystyried cryfder y farchnad dai leol yn nhermau goblygiadau o ran math y dyraniad a rhwymedigaethau cynllunio y gellid eu cyflawni mewn modd hyfyw.
Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	Mae dosraniad twf ar draws yr hierarchaeth aneddiadau yn awgrymu gwasgaru'r twf hwnnw'n rhy denau a chael nifer fawr o ddatblygiadau sy'n fach o ran maint. Nid yw datblygwyr sy'n chwilio am arbedion maint mwyach yn ffafrio safleoedd o'r fath. A gallai hyn arafu neu hyd yn oed atal cyflawni a chynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, yn seiliedig ar hyfywedd a ph'un a ellir eu cyflawni. Dylai bod modd i'r opsiwn sicrhau cyfuniad da o safleoedd yn nhermau lleoliad, math a maint i alluogi cynnal cyflenwad o dir ar gyfer tai.
Cymhariaeth â'r CDU	Mae hyn yn eithaf tebyg i ymagwedd y CDU heblaw bod yr hierarchaeth aneddiadau 5 haen yn fwy manwl yn nhermau ei bod yn ystyried y dystiolaeth o ran cynaliadwyedd a nodir yn archwiliadau'r aneddiadau. Drwy wasgaru twf yn seiliedig ar gynllunio gan niferoedd mae hyn yn parhau i fod â llawer o gyfyngiadau ymagwedd y CDU a ymgorfforir o fewn polisi HSG3. Byddai ymagwedd fwy cywrain a phenodol sy'n gwbl seiliedig ar gynaliadwyedd yn fwy manteisiol.
Cydymffurfiaeth â PCC	Ystyrir fod yr opsiwn hwn yn cydymffurfio â'r egwyddorion cynaliadwyedd yn PCC.
Hyblygrwydd	Mae'r opsiwn hwn yn ddigon hyblyg i ganiatáu ar gyfer amgylchiadau annisgwyl fel Arolygydd yn canfod yr angen am ragor o ddyraniadau yn ystod archwilio.
Cydymffurfiaeth â'r Cynllun sy'n Datblygu	Yr egwyddor allweddol sy'n datblygu ar gyfer y Cynllun yw'r cysyniad o gymryd ymagwedd fwy holistaidd tuag at dwf a datblygiad tai fel rhan o hyrwyddo datblygu cynaliadwy. Fodd bynnag, yn hytrach na chanolbwyntio ar yr aneddiadau a'r safleoedd mwyaf cynaliadwy i gyflawni uchelgeisiau'r Cynllun o ran twf, mae'r opsiwn hwn yn ceisio gwasgaru twf yn denau drwy ymagwedd cynllunio gan niferoedd. O ystyried, yn gyffredinol, bod gan yr aneddiadau yn yr haenau uwch ddarpariaeth o ran cyflogaeth neu eu bod yn agos at y prif ganolfannau cyflogaeth yng Nglannau Dyfrdwy, mae hyn yn sicrhau bod yr opsiwn yn cyd-fynd yn dda yn nhermau'r hyn y mae'r Cynllun yn ceisio ei gyflawni.

Crynodeb

Mae gan yr opsiwn hwn lawer o debygrwydd i'r CDU, er ei fod yn seiliedig ar hierarchaeth aneddiadau 5 haen, sy'n cael ei lywio gan asesiad cynaliadwyedd a ymgorfforir yn yr archwiliadau anheddiad. Fodd bynnag, mae'r opsiwn gofodol hwn yn gofyn am ryw fath o ddulliau rhifiadol a ddefnyddir i ddosrannu twf i'r gwahanol haenau yn yr hierarchaeth aneddiadau. Mae hyn yn awgrymu y bydd y twf yn cael ei wasgaru'n denau, lle bo safleoedd yn cael eu dewis yn seiliedig ar ystyriaethau rhifiadol a rheolaethau yn hytrach na drwy ganolbwyntio ar ba rai yw'r aneddiadau a'r safleoedd mwy cynaliadwy i gyflawni twf.

Opsiwn 2 – Twf Trefol â Ffocws

Disgrifiad

Cyfeirio pob datblygiad i ganolfannau trefol h.y. y ddwy haen uchaf o'r hierarchaeth aneddiadau

Asesiad

Maen Prawf	Sylwebaeth
Lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu	Mae'r opsiwn hwn yn canolbwyntio twf yn nwy haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau h.y. canolfannau prif wasanaethau a chanolfannau gwasanaethau lleol a'r aneddiadau hyn sy'n tueddu i fod y lleoliadau mwyaf cynaliadwy i ddarparu ar gyfer twf. Fodd bynnag, ceir aneddiadau cynaliadwy yn is i lawr yr hierarchaeth aneddiadau sy'n lleoliadau cynaliadwy ond na fyddant yn gweld twf o fewn yr opsiwn hwn. Drwy ganolbwyntio datblygiad ar nifer mor fach o aneddiadau gallai roi pwysau ar yr aneddiadau hynny.
Capasiti o ran isadeiledd	Drwy ganolbwyntio twf yn nwy haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau, mae'r opsiwn hwn yn darparu llai o gyfle a hyblygrwydd i ystyried argaeledd a chapasiti o ran isadeiledd. Byddai rhai aneddiadau o dan bwysau i gyflawni datblygiad ond gall fod materion i'w hystyried yn nhermau capasiti o ran isadeiledd.
Cyfyngiadau	Drwy ganolbwyntio twf yn nwy haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau, gall fod anawsterau o ran ystyried cyfyngiadau ffisegol neu amgylcheddol allweddol. Gellir peryglu hyblygrwydd o ganlyniad i rai cyfyngiadau mewn rhai aneddiadau na ellir eu goresgyn, a gall roi pwysau gormodol ar aneddiadau eraill. Byddai aneddiadau cymharol rydd a chynaliadwy y tu allan i haenau uwch yr hierarchaeth yn cael eu hatal rhag cyfrannu rhywfaint o dwf.
Ymrwymiadau	Er bod cyfran sylweddol o ddatblygiadau sydd wedi'u cwblhau ac ymrwymiadau yn nwy haen uwch yr aneddiadau, mae rhai y tu allan i'r haenau anheddiad uwch. Drwy ganolbwyntio ar nifer mor fach o aneddiadau'n unig, mae'r opsiwn hwn yn anwybyddu'r rôl bosibl y gellir ei chwarae gan ganolfannau gwasanaethau lleol o ran cyfrannu at ddatblygu cynaliadwy.
Safleoedd Ymgeisiol	Er bod cyfran sylweddol o'r safleoedd ymgeisiol yn dod o fewn y ddwy haen aneddiadau uchaf, ceir safleoedd ymgeisiol o fewn ac o gwmpas aneddiadau eraill. Byddai safleoedd ymgeisiol cwbl hyfyw mewn aneddiadau cynaliadwy eraill yn cael eu hatal rhag cael eu hystyried.
Hygyrchedd	Mae'r opsiwn hwn yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau a ddewiswyd ac mae'n ystyried archwiliadau'r aneddiadau ac mae felly'n seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd, sy'n cynnwys hygyrchedd. Fodd bynnag, drwy ganolbwyntio ar yr aneddiadau yn yr haenau uwch yn unig, nid yw'n ystyried y ffaith y bydd rhai aneddiadau yn haenau is yr hierarchaeth aneddiadau sy'n hygyrch ac a fydd â chapasiti i ddarparu ar gyfer rhywfaint o dwf.
Gwasanaethau a Chyfleusterau	Mae'r opsiwn hwn yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau a ddewiswyd ac mae felly'n seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd, sy'n cynnwys hygyrchedd. Yn gyffredinol, yr aneddiadau yn yr haenau uwch sydd â'r ddarpariaeth fwyaf o wasanaethau a chyfleusterau a hefyd cludiant cyhoeddus. Fodd bynnag, ceir aneddiadau eraill yn yr haenau is a chanddynt wasanaethau a chyfleusterau ac a fyddai'n lleoliadau cynaliadwy i ddarparu

	ar gyfer rhywfaint o dwf ond na fyddent yn cael eu caniatáu o fewn yr opsiwn hwn.
Amodau Marchnadoedd Tai Lleol	Bydd yr haenau anheddiad uwch yn cynnwys amrywiaeth o ardaloedd marchnadoedd tai lleol sy'n amrywio o rai cryf i rai cymharol wan. Ni fyddai canolbwyntio'r holl dwf yn yr ardaloedd marchnadoedd tai cryfach yn gynaliadwy ac, er enghraifft, ni fyddai'n arwain at adfywio anheddiad. Os yw datblygiad newydd yn cael ei wasgaru ledled y ddwy haen uchaf o aneddiadau, yna byddai angen ymagwedd deilwredig yn nhermau gallu cyflawni rhwymedigaethau cynllunio allweddol mewn modd hyfyw.
Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	Dylai canolbwyntio twf yn nwy haen uchaf yr aneddiadau sicrhau bod amrywiaeth o safleoedd ar gael yn nhermau eu lleoliad, eu math a'u maint a dylai hyn alluogi cynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Fodd bynnag, profiad y CDU oedd nad oedd rhai o aneddiadau categori A yn cyflawni datblygiadau a oedd wedi'u cynllunio. Bydd aneddiadau eraill hefyd yn yr haenau is a fyddai'n gallu cyflawni datblygiad cynaliadwy ac a allai sicrhau portffolio o safleoedd mwy amrywiol a chytbwys i hybu'r broses o gyflawni tai.
Cymhariaeth â'r CDU	Yn y lle cyntaf, roedd y CDU yn ceisio canolbwyntio'r rhan fwyaf o'r twf yn yr aneddiadau categori A a B yn yr haenau uwch, er mewn realiti roedd yr Arolygydd yn ystyried nad oedd hyn wedi'i gadarnhau ac felly gwnaeth newidiadau i'r strategaeth aneddiadau drwy bolisi HSG3. Mae'r opsiwn hwn yn canolbwyntio'r holl dwf yn nwy haen uchaf yr aneddiadau ond, yn wahanol i'r CDU, nid yw'n caniatáu ar gyfer datblygu yn aneddiadau'r haenau is.
Cydymffurfiaeth â PCC	Drwy ganolbwyntio datblygu mewn lleoliadau cynaliadwy yn nwy haen uchaf yr aneddiadau, yn gyffredinol, mae'r opsiwn yn cyd-fynd â PCC. Fodd bynnag, mae PCC hefyd yn ceisio diwallu anghenion ardaloedd gwledig drwy hyrwyddo datblygiad cynaliadwy mewn aneddiadau gwledig yn ogystal. Yn y cyswllt hwn, mae'r opsiwn yn perfformio'n wael.
Hyblygrwydd	Drwy edrych ar aneddiadau'r haenau uwch yn unig, efallai nad oes gan yr opsiwn hwn yr hyblygrwydd i wrthsefyll newidiadau e.e. Arolygydd yn chwilio am ddyraniadau ychwanegol wrth archwilio. Byddai safleoedd cwbl resymol y tu allan i aneddiadau'r haenau uwch yn cael eu diystyru.
Cydymffurfiaeth â'r Cynllun sy'n Datblygu	Mae canolbwyntio twf yn nwy haen uchaf yr aneddiadau'n cyd-fynd yn dda gyda thema'r Cynllun sy'n datblygu o sicrhau bod cyflogaeth a thai yn cael eu cynllunio'n agosach, gan y bydd gan yr aneddiadau hyn ddarpariaeth o ran cyflogaeth ac, yn gyffredinol, byddant yn agos i brif ganolfannau cyflogaeth. Fodd bynnag, mae'r ddogfen Negeseuon Allweddol hefyd yn rhoi cryn bwysigrwydd i'r angen am ystyried anghenion yr ardaloedd gwledig a'r economi gwledig ac nid yw'r opsiwn hwn yn mynd i'r afael â hyn.

Crynodeb

Mae'r opsiwn hwn yn canolbwyntio twf yn nwy haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau, h.y. y prif ganolfannau gwasanaeth a chanolfannau gwasanaethau lleol, ac o ystyried bod y rhain yn gyffredinol yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy, mae'n cynrychioli ymagwedd synhwyrol. Mae'n canolbwyntio ar adeiladu ar aneddiadau allweddol y Sir a sicrhau bod cyfleusterau, gwasanaethau ac isadeiledd allweddol naill ai ar gael neu'n cael eu gwella. Fodd bynnag, mae diffyg hyblygrwydd i'r opsiwn ac mae'n cynrychioli strategaeth ar gyfer dim ond rhan o'r Sir, gan ei fod yn gyntaf yn anwybyddu

aneddiadau cynaliadwy yr haenau isaf a allai fod yn addas ac sy’n gallu cynnwys rhywfaint o dwf, ac yn ail, yn anwybyddu rhannau gwledig y Sir.

Opsiwn 3 – Ardal Twf

Disgrifiad

Byddai datblygiad yn canolbwyntio trwy gyfeirio pob datblygiad sy'n seiliedig ar ddiffiniad caeth o’r triongl ardal twf a ymgorfforir yng Nghynllun Gofodol Cymru.

Asesiad

Maen Prawf	Sylwebaeth
Lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu	Yn ôl pob golwg, ymddengys y byddai opsiwn strategaeth sy’n ceisio cyfyngu twf o fewn ffin ardal twf ddiffiniedig yn gynaliadwy. Fodd bynnag, mae’n amddifadu’r rhan honno o’r Sir y tu allan i’r ardal twf o gael y cyfle i gyflawni datblygiad cynaliadwy i ddiwallu anghenion yr aneddiadau hynny. Ymhellach, o fewn yr ardal twf, ni fyddai rheolaeth dros ba aneddiadau fyddai’n profi twf sydd wedi’i gynllunio. Byddai pob anheddiad, heb ystyried ei gynaliadwyedd yn cael ei weld fel cyfle ar gyfer twf a gallai gael goblygiadau niweidiol ar gyfer aneddiadau bach. Yn ogystal, mae’r opsiwn yn anwybyddu’r ffaith nad yw pob datblygiad wedi’i leoli o fewn y triongl twf gan fod ardaloedd cyflogaeth pwysig ar hyd Ffordd yr Arfordir, yr A548. Felly mae’r opsiwn hwn yn anwybyddu ‘sbardun’ twf sy’n cynnwys y Fflint, Bagillt, Maes-Glas a Dociau Mostyn. Ni fyddai lleoliadau o’r fath yn cael y cyfle i gyfrannu at dwf a diwallu eu hanghenion eu hunain.
Capasiti o ran isadeiledd	Drwy ganolbwyntio twf ar ran o’r Sir yn unig, gallai’r ymagwedd hon sy’n canolbwyntio ar ddaearyddiaeth roi pwysau gormodol ar isadeiledd, yn enwedig yn yr aneddiadau llai hynny o fewn yr ardal twf.
Cyfyngiadau	Drwy ganolbwyntio twf ar ran o’r Sir yn unig, gallai’r opsiwn hwn roi pwysau gormodol ar ystod eang o gyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol o fewn ac o gwmpas rhai aneddiadau.
Ymrwymiadau	Mae cyfran dda o ymrwymiadau’n dod o fewn yr aneddiadau yn yr haenau uwch, y mae’r mwyafrif ohonynt yn dod o fewn yr ardal twf, er bod rhai o’r rhain yn dal i fod heb eu datblygu. Hefyd, mae rhai o’r ymrwymiadau presennol y tu allan i ymagwedd y parth twf diffiniedig. Drwy ganolbwyntio ar yr ardal twf yn unig, mae rôl aneddiadau cynaliadwy eraill y tu allan iddi, yn cael ei hesgeuluso.
Safleoedd Ymgeisiol	Ni fydd pob un o’r safleoedd ymgeisiol yn dod o fewn y parth twf diffiniedig. Byddai safleoedd ymgeisiol mewn aneddiadau cynaliadwy eraill yn cael eu hatal rhag cael eu hystyried. Er enghraifft, ni fyddai ardaloedd sylweddol o dir llwyd ar hyd yr Arfordir yn cael eu hystyried fel rhan o’r opsiwn hwn.

Hygyrchedd	Tra bo'r parth twf (sy'n canolbwyntio ar Lannau Dyfrdwy, Wrecsam a Chaer) yn dra hygyrch gyda bodolaeth priffyrdd strategol a llinell rheilffordd Wrecsam - Bidston ac Arfordir Gogledd Cymru, ceir problemau o fewn yr ardal. Mae'r tagfeydd ar ganolbwynt priffyrdd yr A94/A55/A548 wedi'u cofnodi'n helaeth a byddai strategaeth a fyddai'n ceisio canolbwyntio'r holl dwf yn yr ardal yn cael yr effaith o ychwanegu at y tagfeydd, yn absenoldeb cyfeiriad clir o ran cynigion Llywodraeth Cymru o ran y llwybrau ymgynghori coch a glas diweddar. Mae gan y ddwy reilffordd lefel isel iawn o nawdd, ac o ystyried y gwasanaethau anaml presennol maent yn annhebygol o ymateb, i unrhyw raddau sylweddol, i ymagwedd mor benodol.
Gwasanaethau a Chyfleusterau	Mae'r ardal twf yn tueddu i fod â'r aneddiadau o haenau uwch yr hierarchaeth aneddiadau. Yn yr ystyr hwn, dylai twf ddigwydd yn yr aneddiadau hynny a chanddynt ystod dda o wasanaethau a chyfleusterau. Fodd bynnag, nid yw'r ymagwedd ardal twf yn gwahaniaethu rhwng aneddiadau yn nhermau eu maint, eu rôl neu gymeriad ac felly gallai arwain at dwf mewn aneddiadau nad oes ganddynt ystod dda o wasanaethau a chyfleusterau.
Amodau Marchnadoedd Tai Lleol	Bydd yr ardal twf ddiffiniedig yn cynnwys amrywiaeth o ardaloedd marchnad dai lleol sy'n amrywio o rai cryf iawn fel Higher Kinnerton i rai cymharol wan fel aneddiadau Glannau Dyfrdwy. Ni fyddai canolbwyntio'r holl dwf yn yr ardaloedd marchnad dai cryfach yn gynaliadwy ac felly, pe bai'r holl ddatblygiadau newydd yn cael eu gwasgaru ledled yr ardal twf, yna byddai angen ymagwedd deilwredig yn nhermau cyflenwi rhwymedigaethau cynllunio allweddol mewn modd hyfyw.
Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	Gallai canolbwyntio'r holl dwf mewn ardal sydd wedi'i diffinio'n ddaearyddol arwain at ddatblygiadau tai newydd yn agos at ei gilydd. Gallai hyn ei gwneud yn anodd i bob datblygwr sefydlu marchnad ar gyfer eu datblygiad gan y byddai'r 'dalgylchoedd' yn gorgyffwrdd. Gallai'r ymagwedd fod â goblygiadau ar gyfer y cyflenwad o dir ar gyfer tai.
Cymhariaeth â'r CDU	Mae'r ymagwedd hon yn llawer mwy penodol na'r CDU gan ei bod yn cyfyngu twf i ardal ffisegol ddiffiniedig. Tra ei bod yn cyfeirio at bryderon yr Arolygwyr o ran cyfeirio mwy o dwf tuag at aneddiadau / ardaloedd trefol yn yr haenau uwch, nid yw'n darparu ar gyfer anghenion aneddiadau gwledig. Ymhellach, mae'n eithaf gwahanol i ymagwedd yr CDU o ran nad oes unrhyw strwythur oddi mewn iddi i ddiffinio neu drefnu aneddiadau yn nhermau eu cynaliadwyedd. Byddai pob anheddiad o fewn yr ardal twf yn cael eu trin yn debyg.
Cydymffurfiaeth â PCC	Mae cysyniad yr ardal twf wedi'i hen sefydlu drwy Gynllun Gofodol Cymru, er nad yw'n nodi'r posibiliadau o ran twf ardaloedd aneddiadau a chyflogaeth allweddol ar hyd Ffordd yr Arfordir. Er bod agweddau ar yr ymagwedd a fyddai'n cydymffurfio â'r arweiniad yn PCC, ceir anfanteision amlwg lle na fyddai'r ymagwedd yn cael ei chefnogi gan PCC o ran lleoli twf gormodol mewn aneddiadau llai na fyddai'n gallu darparu ar gyfer hynny mewn modd cynaliadwy. Yn

	ogystal, mae PCC yn nodi rôl ardaloedd ac aneddiadau gwledig ac ni adlewyrchir hyn yn yr opsiwn hwn.
Hyblygrwydd	Drwy ganolbwyntio'r holl dwf o fewn ardal ddaearyddol ddiffiniedig, gall bod llai o hyblygrwydd i ddarparu ar gyfer newid (fel Arolygydd yn canfod yr angen am ddyraniadau ychwanegol) gan y byddai llawer o aneddiadau, sydd fel arall yn gynaliadwy, y tu allan i'r ardal twf.
Cydymffurfiaeth â'r Cynllun sy'n Datblygu	Yn ôl pob golwg, ymddengys fod y cysyniad o ganolbwyntio ar ardal twf yn cysylltu'n dda ag amcan y CDLl o ymagwedd gydgysylltiedig tuag at dwf cyflogaeth a thai. Fodd bynnag, wrth edrych ar y cysyniad o ardal twf yn CGC yn fanylach, mae hefyd yn ceisio lledaenu manteision yr ardal twf i drefi ac ardaloedd gwledig o'i hamgylch. Drwy ganolbwyntio'r holl dwf ar ardal ddaearyddol mor gul, mae'r ymagwedd yn amddifadu aneddiadau cynaliadwy eraill o geisio tyfu a darparu ar gyfer eu hanghenion eu hunain.

Crynodeb

Ymddengys fod yr opsiwn hwn yn cyd-fynd yn gryf â dyheadau twf mewn cyflogaeth o'r Cynllun sy'n datblygu, drwy ganolbwyntio datblygiad o fewn ardal twf ddiffiniedig. Er ei fod yn adlewyrchu triongl twf Cynllun Gofodol Cymru, nid yw'n cydnabod, yn gyntaf, bodolaeth 'sbardun' twf ar hyd Ffordd yr Arfordir ac yn ail, yr angen i ledaenu lefel benodol o dwf allan i rannau eraill o'r Sir. Mae'r opsiwn yn rhoi pwysau ar aneddiadau bach o fewn yr ardal twf na allai efallai ymdopi â datblygiadau mewn modd cynaliadwy. Yn hytrach na bod yr unig sail ar gyfer strategaeth ofodol, gallai'r dull ardal twf hefyd eistedd fel ystyriaeth lefel uwch sy'n darparu cyd-destun ar gyfer y strategaeth ofodol a ddewiswyd ac yn ei llywio.

Opsiwn 4 – Canolbwyntiau a Choridorau

Disgrifiad

Byddai datblygiad yn cael ei ddosbarthu ar sail dehongliad llym o ganolbwyntiau a llwybrau trafnidiaeth ffyrdd a rheilffyrdd allweddol.

Asesiad

Maen Prawf	Sylwadau
Lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu	Byddai canolbwyntio twf ar ganolbwyntiau a choridorau cludiant yn arwain at ganlyniadau cymysg. Ar un llaw, byddai aneddiadau ar hyd y ddwy linell rheilffordd yn cynrychioli lleoliadau cynaliadwy ar gyfer twf pe gallai'r gwasanaethau rheilffordd a gynigir ddarparu newid sylweddol o ran darpariaeth gwasanaeth gan ystyried eu lefel noddi bresennol. Nid yw cyfran y boblogaeth o fewn pellter cerdded hawdd i orsaf reilffordd yn ddigonol i gyfiawnhau ffurfio strategaeth ofodol. Byddai twf wedi ei leoli o fewn pellter cerdded rhesymol i lwybrau a nodau bysiau e.e. canol trefi, yn cynrychioli datblygiad cynaliadwy ond byddai hyn yn cael ei gyflawni drwy opsiynau gofodol eraill. Mae'r opsiwn hwn hefyd yn codi cwestiwn o ran y rôl a chwaraeir gan y rhwydwaith rheilffyrdd yn y Sir yn nhermau lle mae pobl yn teithio yn defnyddio'r rheilffordd, o gymharu â ffurfiau teithio eraill. Mae niferoedd cyfyngedig yn cymudo naill ai i Wrecsam neu Lerpwl yn defnyddio llinell Wrecsam - Bidston ac mae'n debygol y defnyddir llinell Arfordir Gogledd Cymru'n bennaf ar gyfer teithiau pellach yn hytrach nag ar gyfer teithiau lleol pob dydd. Mae'r cyd-destun hwn yn cwestiynu'r graddau y mae'r rhwydwaith rheilffyrdd yn gallu cefnogi anghenion datblygu'r Sir a gofynion cludiant y boblogaeth. Yn nhermau'r rhwydwaith ffyrdd strategol, mae hyn yn llai clir gan mai swyddogaeth priffyrdd ffyrdd fel yr A55 a'r A494 yw hwyluso teithiau pellach. Byddai hyn yn cael ei beryglu drwy gael gormod o dwf wedi'i ganolbwyntio o amgylch canolbwynt yr A55/A494/A548 yn nhermau gwaethygu tagfeydd. Ni fyddai lleoli twf wrth ymyl amryw gyffyrdd ar hyd yr A55 yn cynrychioli datblygu cynaliadwy gan na fyddai'n gysylltiedig ag aneddiadau presennol.
Capasiti o ran isadeiledd	Byddai cryn bwysau o ran datblygu yn cael ei roi ar yr aneddiadau hynny ar hyd coridorau cludiant ac mewn canolbwyntiau strategol. Byddai ymagwedd o'r fath yn rhoi pwysau gormodol ar isadeiledd presennol a gall fod aneddiadau sydd heb lefel y gwasanaethau a'r cyfleusterau i gefnogi twf. I'r gwrthwyneb, bydd cyfnewidfeydd ar hyd yr A55 a fydd wedi'u lleoli mewn ardaloedd cefn gwlad agored lle nad oes unrhyw isadeiledd presennol fel sylfaen ar gyfer datblygiadau newydd. Gallai gallu Cefnffyrdd yr A55 a'r A494 i weithredu fel priffyrdd strategol gael ei beryglu.
Cyfyngiadau	Mae rheilffordd Arfordir Gogledd Cymru yn rhedeg drwy ardaloedd o'r Sir sy'n profi nifer o gyfyngiadau gan gynnwys y perygl o lifogydd, safleoedd tir llwyd sydd wedi'u halogi, rhwystrau glas ac agosrwydd at ddynodiadau cadwraeth natur rhyngwladol. Yn ogystal, mae llinell Wrecsam - Bidston yn pasio drwy ardaloedd cefn gwlad agored helaeth a rhwystrau gwyrdd lle byddai'n anodd

	darparu ar gyfer graddfa datblygiad fyddai'n debygol o dan yr opsiwn hwn. Byddai lleoliad datblygu ar hyd yr A55 yn arwain at ddatblygiadau anghynaliadwy yn seiliedig ar geir mewn lleoliadau o fewn ardaloedd cefn gwlad agored.
Ymrwymiadau	Mae rhai o'r ymrwymiadau presennol yn dod o fewn aneddiadau ochr yn ochr â'r ddwy linell reilffordd a lleoliadau eraill ar briffyrdd strategol. Fodd bynnag, lleolir ymrwymiadau eraill y tu allan i'r ymagwedd canolbwyntiau a choridorau. Mae hyn yn cwestiynu pa mor hyfyw yw ymagwedd mor benodol pan nad yw'n rhoi fawr o ystyriaeth i'r darlun ehangach ar draws y Sir gyfan.
Safleoedd Ymgeisiol	Mae'r mwyafrif ond nid bob un o'r safleoedd ymgeisiol yn dod o fewn y parth canolbwyntiau a choridorau. Byddai safleoedd ymgeisiol mewn aneddiadau cynaliadwy eraill yn cael eu hatal rhag cael eu hystyried.
Hygyrchedd	Yn y lle cyntaf, ymddengys fod yr ardal yng nghyffiniau'r ddwy linell reilffordd yn hygyrch. Fodd bynnag, gyda llinell Arfordir Gogledd Cymru ceir nifer o aneddiadau nad oes ganddynt orsaf e.e. Dociau Mostyn, Maes-Glas, Bagillt, Cei Connah, Queensferry, Brychdyn sy'n cyfyngu ar bosibiliadau'r llinell o ran darparu ar gyfer twf penodol. Yn Shotton, a leolir yn y groesffordd rhwng y ddwy linell, ceir ychydig iawn neu ddim posibilrwydd o ddarparu ar gyfer twf. Mae lefel nawdd y ddwy linell yn isel, ac o ystyried y gwasanaethau anaml presennol, maent yn annhebygol o allu ymateb, i unrhyw raddau mawr, i ymagwedd mor benodol o ran twf. Mae'r tagfeydd ar ganolbwynt priffyrdd yr A94/A55/A548 wedi'u cofnodi'n helaeth, a byddai strategaeth a fyddai'n ceisio canolbwyntio'r holl dwf yn yr ardal yn cael yr effaith o ychwanegu at y tagfeydd, yn absenoldeb cyfeiriad clir o ran cynigion Llywodraeth Cymru o ran y llwybrau ymgynghori coch a glas diweddar. Mae'r A55 ar hyn o bryd yn cael trafferth ymdopi â maint y traffig yn ddyddiol ac mae'r digwyddiad lleiaf yn cael cryn effaith ar lif y traffig, a byddai hyn yn cael ei waethygu gan strategaeth a oedd yn ceisio canolbwyntio datblygu ym mhob cyffordd.
Gwasanaethau a Chyfleusterau	Tra bo'r ardal a gynhwysir yn yr opsiwn canolbwyntiau a choridorau yn dra hygyrch gyda bodolaeth priffyrdd strategol a llinell rheilffordd Wrecsam - Bidston ac Arfordir Gogledd Cymru, ceir problemau o fewn yr ardal. Mae'r tagfeydd ar ganolbwynt priffyrdd yr A94/A55/A548 wedi'u cofnodi'n helaeth, a byddai strategaeth a fyddai'n ceisio canolbwyntio'r holl dwf yn yr ardal yn cael yr effaith o ychwanegu at y tagfeydd, yn absenoldeb cyfeiriad clir o ran cynigion Llywodraeth Cymru o ran y llwybrau ymgynghori coch a glas diweddar. Mae gan y ddwy reilffordd lefel isel iawn o nawdd, ac o ystyried y gwasanaethau anaml presennol, maent yn annhebygol o ymateb, i unrhyw raddau sylweddol, i ymagwedd mor benodol.
Amodau Marchnadoedd Tai Lleol	Bydd yr aneddiadau sydd nid yn unig ochr yn ochr â'r llinellau rheilffyrdd, ond sydd â gorsafoedd, yn cynnwys cyfuniad o ardaloedd marchnad dai. I'r gwrthwyneb, byddai lleoli'r holl ddatblygiadau mewn lleoliadau ar hyd y priffyrdd strategol, yn enwedig mewn lleoliadau o fewn ardaloedd cefn gwlad agored ar hyd yr A55, mewn ardaloedd marchnad cryf ac sy'n ddeniadol i'r farchnad.
Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	Mae'r opsiwn hwn yn ansicr o ran p'un a fyddai'n cyfrannu at gyflawni a chynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.
Cymhariaeth â'r CDU	Mae'r opsiwn hwn yn wahanol iawn o ran nad oes unrhyw strwythur aneddiadau wedi'i gynnwys oddi mewn iddo. Yn hytrach, mae'n gwbl seiliedig ar agosrwydd at goridorau a chanolbwyntiau cludiant allweddol ar briffyrdd strategol a chyfnewidfeydd cludiant cyhoeddus allweddol fel ar y ddwy linell

	reilffordd. Lle bo gan y CDU o leiaf ymagwedd strwythuredig, byddai gan yr opsiwn hwn ymagwedd ddiamcan gan fod gwahaniaeth enfawr yn nhermau'r ddau faes (priffyrdd yn erbyn cludiant cyhoeddus) yn tynnu mewn gwahanol gyfeiriadau.
Cydymffurfiaeth â PCC	Mae ceisio canfod twf mewn ardaloedd a chanddynt lwybrau a nodau cludiant cyhoeddus da yn cael ei chefnogi fel egwyddor yn PCC. Fodd bynnag, mae PCC yn dadlau dros yr angen i ystyried anghenion ardaloedd trefol a gwledig ac nid yw'r opsiwn hwn yn cynnig ymagwedd strategaeth ar gyfer rhannau gwledig mawr o'r Sir, yn ogystal â nifer o aneddiadau allweddol. Byddai'r ymagwedd o ganolbwyntio twf sylweddol yng nghyffiniau canolbwynt Glannau Dyfrdwy yn gwaethygu tagfeydd presennol a phroblemau cludiant. Ni fyddai PCC yn cefnogi datblygiadau 'rhydd' ar gyffyrdd ar hyd yr A55 pe baent yn amherthnasol i aneddiadau ac isadeiledd presennol.
Hyblygrwydd	Nid ystyrir fod gan yr opsiwn lefel ddigonol o hyblygrwydd i wrthsefyll amgylchiadau annisgwyl fel Arolygydd yn canfod yr angen am ddyraniadau ychwanegol wrth archwilio. Ni fyddai anwybyddu rhannau mawr o'r Sir yn ogystal ag aneddiadau allweddol yn rhoi'r hyblygrwydd angenrheidiol i ganfod safleoedd ychwanegol.
Cydymffurfiaeth a'r Cynllun sy'n Datblygu	Mae cyfeirio twf yn seiliedig ar agosrwydd i goridorau a nodau cludiant, yn enwedig canolbwynt yr A494/A55/A548, i raddau helaeth, yn cyfeirio at y berthynas rhwng datblygu tai a chyflogaeth, o ystyried mai yn y rhan hon o'r Sir y mae llawer o'r cyfleoedd cyflogaeth. Fodd bynnag, nid yw'r opsiwn yn opsiwn o ran cynllunio ar gyfer ardaloedd ac aneddiadau gwledig mewn modd cynaliadwy, a byddai lleoli twf ar hyd prif ffyrdd yn arwain at batrymau datblygu anghynaliadwy.

Crynodeb

Mewn rhyw fodd, mae elfennau o'r strategaeth hon yn debyg i'r dull ardal twf o ran ei bod yn canolbwyntio ar ardal Glannau Dyfrdwy. Fodd bynnag, nid yw'r opsiwn yn opsiwn Sir gyfan gan ei fod yn anwybyddu rhannau helaeth o'r Sir, yn enwedig ardaloedd gwledig, ac eto gallai ganiatáu ar gyfer twf anghynaliadwy mewn aneddiadau gwledig neu o bosibl ar gyffyrdd ar hyd llwybr ffyrdd strategol allweddol. Mae hefyd yn cael ei gwestiynu o ran y rôl y gallai'r rhwydwaith rheilffyrdd chwarae o ran bodloni anghenion y Sir ar gyfer datblygu, a'i allu i ddarparu ar gyfer eu gofynion o ran symud. Yn hytrach na bod yn sail gadarn i gyfiawnhau strategaeth ofodol ynddo ei hun, efallai ei bod yn fwy addas fel cyd-destun lefel uwch i lywio'r strategaeth ofodol a ddewiswyd.

Opsiwn 5 – Dosbarthiad Cynaliadwy yn ogystal â Dull wedi’i Fireinio o ran Aneddiadau Gwledig

Disgrifiad

Byddai datblygiad yn canolbwyntio ar dair haen gyntaf yr hierarchaeth aneddiadau, yn seiliedig ar adnabod yr aneddiadau a’r safleoedd mwyaf cynaliadwy. Yn yr aneddiadau gwledig, byddai dull polisi mwy manwl yn cael ei ddatblygu i sicrhau cymryd ymagwedd fwy hyblyg i ysgogi a chyflawni anghenion tai lleol.

Asesiad

Maen Prawf	Sylwadau
Lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu	Mae’r ymagwedd hon yn seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd cadarn o ran ei bod yn cael ei llywio gan archwiliadau aneddiadau a hierarchaeth aneddiadau. Dylai canolbwyntio twf yn nhair haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau sicrhau ymagwedd gynaliadwy tuag at leoliadau datblygu. Fodd bynnag, mae’n mynd i’r afael â diffygion sawl un o’r opsiynau eraill drwy gydnabod yr angen am ymagwedd fwy teilwredig ac arloesol o ran polisi tuag at reoli a chyflawni twf yn yr aneddiadau gwledig. Yn hytrach na chanfod methodoleg rifiadol ar gyfer dosrannu twf rhwng bob un o’r haenau anheddiad, mae’r opsiwn hwn yn defnyddio egwyddorion cynaliadwyedd i ganfod yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy i ddarparu ar gyfer twf, ac i ganfod safleoedd a lefelau twf sydd, yn fras, yn cyd-fynd â lleoliad anheddiad o fewn yr hierarchaeth aneddiadau.
Capasiti o ran isadeiledd	Drwy ystyried archwiliadau’r aneddiadau a’r hierarchaeth aneddiadau, a cheisio canfod yr aneddiadau a’r safleoedd mwyaf priodol a chynaliadwy, dylai’r opsiwn hwn sicrhau bod argaeledd a chapasiti o ran isadeiledd yn ystyriaeth allweddol.
Cyfyngiadau	Drwy ddosbarthu datblygiad yn seiliedig ar ymagwedd gytbwys tuag at gynaliadwyedd bob anheddiad ynghyd â sylfaen dystiolaeth sy’n datblygu, yna dylai’r opsiwn hwn ystyried presenoldeb cyfyngiadau.
Ymrwymiadau	Mae’r opsiwn hwn yn galluogi ystyried ymrwymiadau presennol yn nhermau asesiad cadarn o’r tebygolrwydd o’u cyflawni yn y dyfodol, ar draws sbectrwm cyfan o aneddiadau.
Safleoedd Ymgeisiol	Dylai’r opsiwn hwn fod yn ddigon hyblyg i allu ystyried safleoedd ymgeisiol ar draws sbectrwm eang o aneddiadau.
Hygyrchedd	Mae’r opsiwn hyn yn seiliedig ar yr hierarchaeth aneddiadau a ddewiswyd ac mae'n ystyried archwiliadau’r aneddiadau ac mae felly’n seiliedig ar egwyddorion cynaliadwyedd, sy’n cynnwys hygyrchedd. Os yw graddau’r twf yn gyffredinol yn cael ei gyfeirio at yr aneddiadau

	mwyaf cynaliadwy, yna mae'n debygol mai gan yr aneddiadau hyn fyddai'r ddarpariaeth fwyaf o wasanaethau a chyfleusterau a hefyd cludiant cyhoeddus. Yn ogystal, mae'r ymagwedd yn cydnabod y bydd aneddiadau gwledig hygyrch a allai wasanaethu fel canolbwyntiau cynaliadwy i ddiwallu anghenion ardaloedd gwledig.
Gwasanaethau a Chyfleusterau	Os yw graddau'r twf a ganolbwyntir ar yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy yn ystyried yr hierarchaeth aneddiadau, yna bydd lefel gynaliadwyedd bob anheddiad yn nhermau argaeledd gwasanaethau a chyfleusterau yn cael ei hasesu. Fodd bynnag, mae'r ymagwedd yn cydnabod, o fewn yr hierarchaeth aneddiadau, y bydd aneddiadau gwledig eraill a chanddynt wasanaethau a chyfleusterau sy'n gallu cefnogi rhywfaint o dwf. Mae'r ymagwedd yn caniatáu ar gyfer ymagwedd fwy teilwredig a ddisgybledig o ran aneddiadau allweddol yn nhermau eu cymeriad, eu rôl a'u nodweddion. Yn y modd hwn, gellir cynllunio ar gyfer bob anheddiad allweddol drwy fynd i'r afael â'i anghenion arbennig yn hytrach na chymryd ymagwedd fwy disgybledig neu rifiadol tuag at ddosrannu twf.
Amodau Marchnadoedd Tai Lleol	Mae'r opsiwn yn cydnabod fod sawl rhan wledig o'r Sir, yn enwedig rhai pentrefi deniadol, yn rhan o ardaloedd marchnadoedd tai cryf ond eto eu bod mewn ardaloedd lle nad yw enillion cyfartalog yn caniatáu i lawer o bobl leol gael i mewn i'r farchnad dai. Mae'r ymagwedd, y bydd angen ei datblygu ymhellach, fel rhan o ffurfio polisi, yn cydnabod yr angen i ddatblygu camau newydd ac arloesol i reoli a chyflawni twf mewn ardaloedd ac aneddiadau gwledig. Yn gyffredinol, bydd gweithredu'r hierarchaeth aneddiadau mewn modd mwy rhydd yn galluogi cymryd ymagwedd fwy cytbwys tuag at ganfod lleoliadau a safleoedd mwy cynaliadwy, a gall hyn ystyried ardaloedd marchnadoedd tai.
Cyflenwad Tir ar gyfer Tai	Drwy ganolbwyntio datblygiad yn yr aneddiadau mwyaf cynaliadwy, yn seiliedig ar ddehongliad mwy 'rhydd' o'r hierarchaeth, dylai sicrhau y gellir canfod ystod o safleoedd yn ôl eu lleoliad, eu math a'u maint, sy'n fwy tebygol o fod yn hyfyw ac yn gyraeddadwy. Dylai hyn weithio tuag at sicrhau bod y cyflenwad o dir ar gyfer tai yn cael ei gynnal. Er y bydd datblygiad yn yr ardaloedd a'r aneddiadau gwledig yn gymharol fach, bydd yn dal yn cyfrannu tuag at y cyflenwad.
Cymhariaeth â'r CDU	O gymharu â'r CDU, dylai'r opsiwn hwn sicrhau bod twf yn cael ei ganolbwyntio ar hierarchaeth aneddiadau mwy cadarn sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Mae'n symud i ffwrdd o'r ymagwedd cyfradd twf rhifiadol yn y CDU ac yn ceisio cymryd ymagwedd fwy teilwredig a phenodol lle mae cynaliadwyedd yn ategu bob cam tuag at ganfod aneddiadau a safleoedd. Rhan hanfodol o'r opsiwn hwn yw'r cysyniad na fydd bob anheddiad yn profi twf sydd wedi'i gynllunio. Yn ogystal, dylai'r opsiwn hwn sicrhau y gellir adolygu'r anawsterau a brofir o ran gweithredu datblygiadau tai mewn aneddiadau gwledig a datblygu ymagweddau newydd.
Cydymffurfiaeth â PCC	Mae'r ymagwedd o ran seilio twf ar strategaeth aneddiadau yn cael ei chefnogi gan arweiniad yn PCC fel y mae'r ymagwedd o ran cydnabod rôl, cymeriad ac anghenion aneddiadau allweddol yn nhermau

	hwyluso datblygiadau cynaliadwy. Ymhellach, mae PCC hefyd yn cydnabod pwysigrwydd cynllunio ar gyfer ardal wledig yn ogystal ag ardaloedd trefol ac mae hyn yn ffurfio rhan allweddol o'r opsiwn hwn.
Hyblygrwydd	Dylai'r opsiwn hwn sicrhau bod digon o hyblygrwydd yn bodoli i ddarparu ar gyfer amgylchiadau annisgwyl e.e. yr Arolygydd yn canfod yr angen am ddyraniadau ychwanegol wrth archwilio, gan y dylai'r hierarchaeth aneddiadau ffurfio'r sail ar gyfer canfod safleoedd ychwanegol.
Cydymffurfiaeth a'r Cynllun sy'n Datblygu	Mae'r opsiwn yn cadw'r cysyniad o hierarchaeth aneddiadau ond cymerir ymagwedd fwy manwl lle defnyddir hierarchaeth aneddiadau 5 haen, sy'n cael ei llywio gan archwiliadau aneddiadau. Yn hytrach na defnyddio ymagwedd cyfradd twf rhifiadol mae'r opsiwn yn ceisio canfod yr aneddiadau a'r safleoedd mwyaf cynaliadwy, yn hytrach na gwasgaru twf yn denau. Mae hefyd yn cydnabod bod pob anheddiad yn wahanol yn hytrach na defnyddio'r un ymagwedd ar gyfer pob un. Yn y cyd-destun hwn, mae'n elfen sylfaenol na fydd bob anheddiad yn profi twf sydd wedi'i gynllunio a bod angen iddynt gyd-fynd yn dda drwy sicrhau bod twf yn cael ei ganolbwyntio o fewn haenau uwch yr hierarchaeth aneddiadau, ac mae'r rhain yn tueddu i fod yr aneddiadau a chanddynt ddarpariaeth gyflogaeth neu sy'n agos i ddatblygiadau cyflogaeth.

Crynodeb

Mae'r opsiwn hwn yn seiliedig ar y dystiolaeth cynaliadwyedd yn yr archwiliadau anheddiad a oedd yn hysbysu'r hierarchaeth aneddiadau a ffefrir. Nid yw'n ceisio dosrannu twf yn seiliedig ar ddull rhifiadol o neilltuo lefelau twf gwahanol i wahanol haenau yn yr hierarchaeth aneddiadau, gan fod y problemau wrth weithredu a monitro dull o'r fath wedi'u cofnodi'n helaeth o ran y Cynllun Datblygu Unedol. Yn lle hynny, mae'r opsiwn hwn yn defnyddio ymagwedd fwy rhydd tuag at yr hierarchaeth aneddiadau lle mae mwy o gyfle i roi sylw i natur unigol aneddiadau, drwy geisio mynd i'r afael â'u hanghenion penodol a gwneud dewis cytbwys wrth benderfynu pa aneddiadau a safleoedd sy'n gallu cymryd datblygiad newydd mewn modd cynaliadwy a mynd ati i'w darparu. Mae'r opsiwn hefyd yn cydnabod yr angen am ddull newydd o sicrhau bod anghenion aneddiadau gwledig yn cael eu diwallu drwy ddulliau polisi newydd, y bydd angen eu datblygu ymhellach.